

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202406 ביום שלישי תאריך 31/12/24 ל' כסלו, תשפ"ה בשעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

מר' עבד אלחי מאמון	יו"ר הוועדה וראש העיר
מוחמד דעאס	מ.מ ראש העיר
עיראקי סאמח	סגן ראש העיר
נאסר וליד	סגן ראש העיר
סולטאן חוסאם	משנה ראש העיר
מנסור מוהנד	משנה ראש העיר
מר' פאדי סמארה	חבר
נאסר מג'די	חבר
מר' תמים נאסר	חבר
מר' ג'מאל מטר	חבר
מנסור ראני	חבר
מר' ראיף עקפה	חבר
מר' סאמר מדחת סמארה	חבר
עיראקי פאדי	חבר
מר' עבד אלסלאם קשוע	חבר
סולטאן ראני	חבר

נציגים:

גב' סיון פרקש	נציגת הועדה המחוזית - רמלה
מר' עיסא מאג'ד	נציג היחידה לאיכות הסביבה
מר' ממדוח מצארווה	נציג משרד החקלאות
טימור מגרלי	נציג משרד הבינוי והשכון
מר' רחמים עדן	נציג כבאות
מר' יוסי סולהוב	נציג משרד הבריאות
גב' אורית פיילר	נציגת לשכת תכנון חמוזית
מר' נאטור מוחמד	נציג הועדה המחוזית - רמלה

סגל:

מר' עימאד חאג' פרח	מהנדס הועדה
מר' בשארה בסאם	מנהל הועדה
גב' סמארה רשא	בודקת תכניות מפורטות
גב' מנסור הילין	בודקת היתרים
מר' מוניר נאסר	יועץ משפטי
מר' זוהיר קאסם	עו"ד
מר' ג'מאל מנסור	מפקח בניה
מר' חאלד עיראקי	מבקר העיריה
מר' חאלד עקפה	יועץ ראש העיר

נושאים כלליים

(1) אישור פרטוקול ישיבת מליאת הוועדה 5/2024 אשר התקיימה בתאריך 27/11/2024

החלטה :

(2) דיון בתשלום בפיצוי הנערך על ידי שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מר' עלא זידאן
מצ"ב העתק מהשומה

לעיון בלבד :

מהות הבקשה : שימוש חורג אספלט בגוש 7763 חלקה 19/108/1

יש לציין שהחלקה בגוש הנ"ל נכללה בתכנית איזור התעשייה המופקד מס תכנית 403-1230267
לכן לא ניתן לדון בבקשה הנ"ל .

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 10:30🕒	403-1358308	הצרכת שטחים בטירה	7765	42	42	4
2 10:45🕒	403-1402817	תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בחלקות 9380 גוש 142,140,163	9380	140	140	11
3 11:00🕒	403-1372101	שינוי קווי בניין למבנה מגורים בטירה	7733	7	7	16
4	חמ-2447+3	תשריט חלוקה	7765	86	86	21
5	חמ-1217+4	תשריט חלוקה	7779	28	28	22
6	חמ-2328+4	תשריט חלוקה	7773	24	24	23
7	חמ-2190+5	תשריט חלוקה	7765	75	75	24
8	חמ-666+19	תשריט חלוקה	7760	76	76	25

סעיף: 1	תוכנית מתאר מקומית: 403-1358308
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024 בשעה: 10:30	

שם: הצרחת שטחים בטירה

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 2,006.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 1

יחס	לתכנית
שינוי	טר/במ/3003

גבולות התכנית

גוש 7776 חלקה 35 במרכז העיר וגוש 765 חלקה 42 בשכונה המזרחית.

בעלי עניין:

ימגיש:

זהראן עבדאלחי

♦

טירה טירה

יזם:

טירה טירה

♦

זהראן עבדאלחי

ימתכנן:

חאלד עאזם

♦

פהמי בשארה

♦

עבדאלוהאב עבדאלראזק

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7765 ח"ח 42

גוש: 7776 ח"ח 35

מטרת הדין

המלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית

מטרות התכנית

- ניווד בהחלפת שטחים בטירה.

הערות בדיקה

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה

חוות דעת היועץ המשפטי לועדה

חוות דעת מהנדס הועדה :

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה בודק התוכנית : רשא סמארה			תאריך: 21/7/24
זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 403-1358308 שם התכנית – הצרחת שטחים בטירה שטח התכנית : 2.006 דונם , גרסת הדפסה - הוראות : 2 תשריט : 1	מגיש התכנית: רשות מקומית – טירה עבד אלחי זהראן- פרטי	עורך התכנית: אדרי' בשארה פהמי	
כתובת: טירה אזור צפוני			

גושים וחלקות:						
				7776	7765	גושים
						חלקות בשלמות
				35	42	חלקי חלקות

עיקרי התכנית:

א. מטרות התוכנית :
ניוד בהחלפת שטחים בטירה

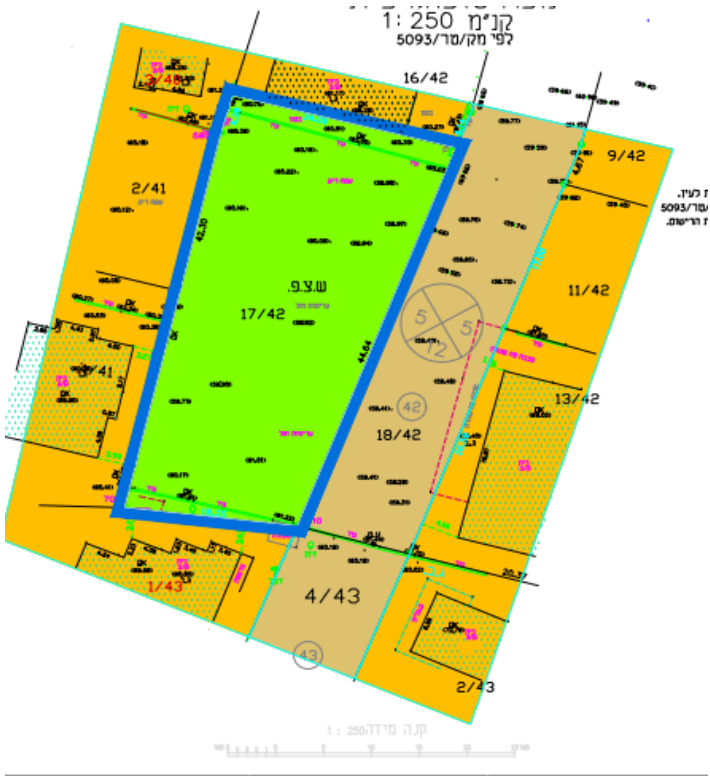
ב. עיקרי הוראות התוכנית :

1. הצרחת שטחים בהסכמת הבעלים.
2. קביעת קווי בניה.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/במ/3003 + ממ920/1 .
המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדס

מצב מאושר



מצב מוצע



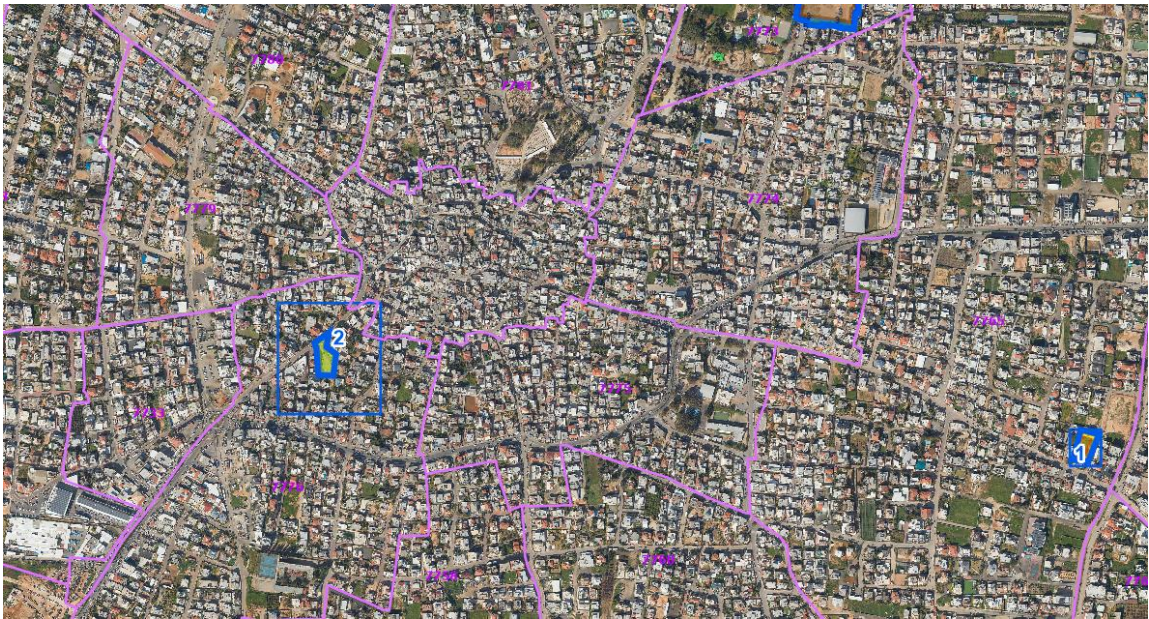
מצב מאושר



מצב מוצע



מיקום שתי התכניות בעיר:



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ג'	מ"ר	1048	957.99	90	חל שינוי
ש.צ.פ	מ"ר	958	1048.42	90.42	חל שינוי

2. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

א. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מגורים ב'		957.99	47.75	
ש.צ.פ		1048.42	52.25	
סה"כ		2006.4	100	

ב. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' טר/3003	מוצע ע"פ התוכנית ממ 1/920	הערות לגבי השינוי המוצע
ייעוד הקרקע	מגורים ב'	מגורים ג'	-
אחוזי בנייה עיקריים	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	
אחוזי בנייה לשרות	5% משטח המגרש	5% משטח המגרש	
אחוזי בנייה כוללים	115%	115%	
מספר קומות	3 ק	3	
גובה מבנה	12	12	

	35	35	תכנית קרקע

הערות לגבי עריכת התכנית:			
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות + טבלאות הקצאה + תכנית בינוי +נספח תנועה			

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
לטר/3003	שינוי
ממ 1/920	שינוי

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

השתלשלות העניינים:	
תכנית זו באה במקום תכנית בסמכות מקומית קודמת אשר נעצרה על ידי המחוז היות ולטענתם מדובר בשינוי יעוד ולא בפעולת הצרחה /או חלוקה חדשה להלן הנימוק של המחוז .: "לא ניתן לעשות אחד וחלוקה בין שני מתחמים אלה אם קיים רצף תכנוני ומדובר בתכנית המציעה הצרחת שטחים המצויים בקצוות שונים בעיר ולא נוצרו בתכנית אחת ועל כן לא היה ניתן לעשות את ההחלפה באיחוד וחלוקה ומדובר בפועל בשינוי יעוד "	
התכנית מוגשת היום עם מספר חדש כתכנית בסמכות מחוזית , על כן הריני להמליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזאת לאחר קבלת הסכמת מועצת העיר בעניין הגשת התכנית .	

החלטה:

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 202403 שנערכה ב-29/07/2024 : תכנית זו באה במקום תכנית בסמכות מקומית קודמת אשר נעצרה על ידי המחוז היות ולטענתם המחוז היות ולטענתם מדובר בשינוי יעוד ולא בפעולת הצרחה /או חלוקה חדשה להלן הנימוק של המחוז : "לא ניתן לעשות אחד וחלוקה בין שני מתחמים אלה אם קיים רצף תכנוני ומדובר בתכנית המציעה הצרחת שטחים המצויים בקצוות שונים בעיר ולא נוצרו בתכנית אחת ועל כן לא היה ניתן לעשות את ההחלפה באיחוד וחלוקה ומדובר בפועל בשינוי יעוד. התכנית מוגשת היום עם מספר חדש כתכנית בסמכות מחוזית , הוועדה ולאחר ששמעה את המתכנן ואת הצוות המקצועי בוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזאת לאחר קבלת הסכמת מועצת העיר בעניין הגשת התכנית .

הערה :

בישיבת מליאת המועצה מס 2-1010-2024 בקש החבר סמארה פאדי להוריד אותה מסדר היום בטענה שהתכנית לא הסכימו עליה בישיבת מליאת הועדה מס 202403 בתאריך 29/7/24 למרות שבפרוטוקול הישיבה הפקידו אותה .

המלצות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים

סעיף: 2	תוכנית מתאר מקומית: 403-1402817
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024 בשעה: 10:45	

שם: תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בחלקות 142,140,163 גוש 9380

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,466.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
שינוי	403-1174234
שינוי	תמל/1060

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

שכונה דרומית מתחם 4

בעלי עניין:

ימגיש:

וגיה עבד אלחי

♦

יוסף עבד אלחי

יזם:

וגיה עבד אלחי

♦

יוסף עבד אלחי

ימתכנן:

ניזר עבד אלקאד

♦

עודד גלרון

מחמוד עבד אלחי

♦

יוסף עבד אלחי

יבעל עניין בקרקע:

מ ק ו מ

טירה

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 9380 חלקות: 142, 140, 163

מטרת הדיון

להמליץ בפני הועדה המקומית על הפקדת התכנית

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בחלקות 142,140,163 שבגוש 9380

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה

חוות דעת היועץ המשפטי לועדה	
חוות דעת מהנדס הועדה :	
עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה	
תאריך: 18/12/24	
בודק התוכנית: רשא סמארה	

זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1402817 שם התכנית – תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בחלקות 140, 142, 163 גוש 9380 שטח התכנית : 1.466 דונם , גרסת הדפסה - הוראות 9 תשריט : 8	מגיש התכנית: עבד אלחי וג'יה עבד אלחי יוסף	עורך התכנית: מחמוד עבד אלחי
כתובת: טירה		

גושים וחלקות:						
גושים						9380
חלקות בשלמות						140,142,163

עיקרי התכנית:	
ג. מטרת התוכנית תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בחלקות 140,163, 142 שבגוש 9380	
ד. עיקרי הוראות התוכנית : (1)הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הועדה המחוזית בשיעור 80% ע"פי סעיף 62 א(א)(13)(א3) (2)הגדל יחידות הדיור ע"פי סעיף 62 א(א)(8) (3)קביעת קוו בנין או שינוי בקוו בנין הקבוע בתכנית ע"פי סעיף 62 א(א)(4). (4)קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים עפ"י סעיף 62 א(א)(4). (5)שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לעניין תכנית . (6)תוספת שימושים במגרש המיועד בתכנית למגורים מטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בניין המיועד למגורים בשיעור של 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש עפ"י סעיף 62 א(א)(11). (7)הוספת שימושים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 70 ב(א)(3) בשיעור של 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע לאחר הגדלתו לפי פסקה (13 ב).	

מיקום התכנית: התכנית המוצעת ע"ג תכנית מפורטת מאושרת מס' תמל/1060 + 403-1174234

המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדסטר:

מצב קיים לפי תכנית מס' 403-1174234



מצב מוצע:



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	1466.69	1466.69		
	סכה"כ	1466.69	1466.69		

2. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ג. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מגורים ב'		1466.69	100	
סה"כ		1466.69	100	

ד. ניתוח כמותי (אחוזי בניה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

ייעוד קרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' תמל/1060	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
אחוזי בניה עיקריים	112% ל 4 ק	267% ל 4 ק	-
אחוזי בניה לשירות	40%	40%	
אחוזי בניה כוללים	152%	152%	
מס' קומות	4	4	
גובה מבנה	15	20	
תכסית קרקע	40%	67%	

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתכנית צורף : מצב מאושר+מצב מוצע+ הוראות תכנית+נספח בינוי

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
תמל/1060	שינוי
403-1174234	שינוי

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

הסבר על התכנית:

מיקום התכנית במתחם 4 עניינה תגבור זכויות בניה והגדלת מספר חידות דיור והתכסית וזה בהסכמת הבעלים, גם כן שינוי בקווי הבנין המאושרים לפי תמל/1060 . התכנית באה להוסיף שימושים במגרש המיועד למגורים למשרדים או מלונאות או מסחר בחזית המגרש. וגם תוספת שימושים לצרכי ציבור

לאור כל האמור לעיל ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר / להמליץ ...

המלצות

להפקיד את התוכנית

סעיף: 3

תוכנית מתאר מקומית: 403-1372101

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024 בשעה: 11:00

שם: שינוי קווי בניין למבנה מגורים בטירה

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ט י ר ה

שטח התוכנית: 370.000 מ"ר

סמכות : סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות : 2 גרסת תשריט : 3

יחס	לתכנית
החלפה	טר/במ/3005
כפיפות	מח/281

גבולות התכנית

ההתכנית ממוקמת על רחוב א-רוודה המשך רחוב א-סלאם דרום מערב העיר טירה בגוש : 7733, חלקה 7, מגרש

.6

בעלי עניין:

אברהם'ס סמארה

♦מגיש:

גלאל מנסור

♦ מתכנן:

זאהי חאג יחיא

◆

עלא מסארוה

◆

מקום

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

ח"ח 7 גוש : 7733

גוש : 7733

מטרות התכנית

הכשרת הבינוי הקיים באמצעות שינוי קווי בניין.

הערוות בדיקה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה

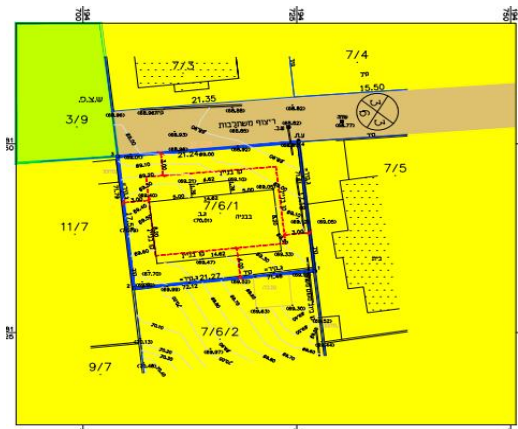
חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה		
חוות דעת מהנדס הוועדה :		
עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה בודק התוכנית : רשא סמארה	תאריך: 25/1/2023	
זיהוי התכנית		
מספר התכנית : 403-1372101 שם התכנית –	מגיש התכנית: סמארה אבראהים	עורך התכנית: אדר מצארווה עלאא

		שטח התכנית : 0.370 דונם , גרסת הדפסה - הוראות 2 תשריט : 3
כתובת: טירה		

גושים וחלקות:						
					7733	גושים
						חלקות בשלמות
					7	חלקי חלקות
עיקרי התכנית: ה. מטרות התוכנית הכשרת הבנוי הקיים אמצעות שינוי קווי בניין ו. עיקרי הוראות התוכנית : 1 שינוי בקוו בניין ל- 2.9 מ במקום 4מ 2 שנוי קוו בנין צידי שמאלי ל- 2.90 מ במקום 3 מ.						

מיקום התכנית: התכנית המוצעת ע"ג תכנית מפורטת מאושרת טר/3005
המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדסטר:

מצב מאושר



מצב מוצע



מיקום התכנית



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ג'	מ"ר	370	369.06		
	סכה"כ	370	369.06		

2. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ה. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד	ייעוד הקרקע
	%	מ"ר		
	100	369.06		מגורים ג'
	100	369.06		סה"כ

ו. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' טר/3005	ייעוד קרקע
-	90%	90%	אחוזי בניה עיקריים
	5% משטח המגרש	5% משטח המגרש	אחוזי בניה לשירות
	95%	95%	אחוזי בניה כוללים
	3 ק או מעל ק"ע מפולשת	3 ק או מעל ק"ע מפולשת	מס' קומות
	11.4	12	גובה מבנה
	36%	30%	תכסית קרקע

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + הוראות + נספח בינוי

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
טר/3005	החלפה
מח/281	כפיפות

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

הסבר על התכנית:

התכנית ממוקמת על רחוב אלראודה בהמשך רחוב אלסלא דרום מערב טירה יעוד המגורים הוא ג' התכנית המוצעת מבוקש הסדרת בנייה קיימת על ידי הקטנת קוו בנין מצד מערב ומצד דרום בהתאם למצב הקיים .

לאור כל האמור לעיל ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר / להמליץ ...

המלצות

להפקיד את התוכנית

סעיף: 4	תשריט חלוקה: חמ-2447+3
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024	

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 3,015.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

עמותת אלג'זאלי

ימודד:

עיראקי ויסאם

מ ק ו ס

טירה

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 7765 חלקות: 86

מגרשים לתכנית: 12/86 בחלקו מתכנית: טר/3003

13/86 בחלקו מתכנית: טר/3003

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגשה בקשה להצעת חלוקה קודמת בגוש ובחלקה הנ"ל ועברה החלטת וועדה לאשר את התשריט .
הוגשה בקשה חדשה להצעת חלוקה חדשה שמשנה את ההצעה הקודמת התשריט הנ"ל תואמת תקנון והראות תכנית
מפורטת מאושרת טר/3003 וחתום על ידי הבעלים

המלצות

לאשר את התשריט בכפוף לדרישות הוועדה המקומית

דרישות

התאמת התכנית לטר/ 3003

חתימת הבעלים

חתימת העירייה

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

סעיף: 5
תשריט חלוקה: חמ-1217+4
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,658.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

קאסם מאמון עאהד

קאסם עזיז עאהד

עיראקי ויסאם

ימודד:

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7779 ח"ח 28

מגרשים לתכנית: 14/1 בחלקו מתכנית: 3005/טר

15/1 בחלקו מתכנית: 3005/טר

16/1 בחלקו מתכנית: 3005/טר

מטרות התכנית

איחוד וחלוקה

הערות בדיקה

הוגש תשריט חלקי בגוש ובחלקה הנ"ל.

הוכנה תכנית מפורטת ואושרה שמס' טר/מק/592, התשריט החלקי שהוגש לא תואם תכנית המפורטת המאושרת הנ"ל וגם כן התשריט שאושר לפני אישור התכנית הנ"ל.

על כן נתבקש ממגיש התשריט להכין תשריט חלוקה ולכלול כל החלוקה עם חתימת כל הבעלים ויש לציין ביפוי כח והתצהיר מס' תכנית מפורטת טר/מק/592 המאושרת

המלצות

היות ולא הוגש תשריט חלוקה לכל החלקה התואם המפורטת המאושרת במקום וחתימת כל הבעלים ממלצים להוריד את התשריט מסדר היום עד הגשת תשריט חלוקה חדש התואם התכנית המאושרת עם חתימת כל הבעלים ... להחלטת הוועדה

סעיף: 6	תשריט חלוקה: חמ-2328+4
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024	

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 929.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

עקפה אווסם

♦

מנסור מחמוד

ימודד:

עיראקי יסאם

מ ק ו ם

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7773 ח"ח 24

מגרשים לתכנית: 12/24/1 בחלקו מתכנית: טר/3006

12/24/2 בחלקו מתכנית: טר/3006

מטרות התכנית

הצעת חלוקה

הערות בדיון

הוגש תשריט חלוקה למגרש שכלול בתכנית המתאר המאושרת טר/ 3006 התשריט מצייע חלוקת החלקה לשני מגרשים

יש לציין ששני הבניינים שבשני המגרשים כלולים בתכנית המתאר המאושרת הנ"ל

התשריט תואם הוראות ותקנון התכנית המפורטת הנ"ל

המלצות

ממלצים לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

דרישות

התאמת התשריט לטר / 3006

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

חתימת עירייה

חתימת הבעלים

סעיף: 7	תשריט חלוקה: חמ-2190 + 5
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024	

שם: תשריט חלוקה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 15,500.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

עבד אלחי ואאלה

ימודד:

גלגולי ראיד

מ ק ו ס

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7765 ח"ח 75

מגרשים לתכנית: 75/14-75/17 בחלקו מתכנית: טר/3003

75/1-75/12 בחלקו מתכנית: טר/3003

מטרת הדיון

דיון חוזר על פי בקשת גלאל מנצור

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

התשריט שהוגש למשרדי הועדה המקומית לדיון בישיבה לפי תכנית מתאר המאושרת טר/3003 קיים תיקון לשביל מס' 75/7 שלא תואם טר/3003 המאושרת. התשריט הוגש חתום על ידי כל הבעלים.

המלצות

סעיף: 8
תשריט חלוקה: חמ-666+19
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 4,624.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

בשארה ויליאם

ימודד:

עבד אלקאדר נזאר

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7760 ח"ח 76

מגרשים לתכנית: 76/35 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/37 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/45 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/46 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/47 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/48 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

76/70 בחלקו מתכנית: ממ 1/920

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגשה בקשה להצעת חלוקה חלקית שבגוש 7776 חלקה 76 לפי תכנית מפורטת המאושרת טר/ 2105 יש לציין שהחלק הדרומי של החלקה הנ"ל קיים דרך ברוחב 13 מ"ר לפי תכנית מפורטת השכונה הדרומית מס' 403-0362582 . התשריט הוגש חתום על ידי כל הבעלים הכלולים בהצעת החלוקה המוגשת ותואמת תכנית מתאר מאושרת טר/ 2105 .

יש לציין שקיימים גדרות ובניינים בתווי בדרך בחזית הצפונית של התשריט המוגש

המלצות

לאשר את התשריט בכפוף להנחיות הוועדה המקומית

דרישות

התאמת התשריט לטר/ 2105 לושכונה דרומית מס' 403-0362582

סימון המסומן להריסה

קווי ואחוזי בנייה חוקיים לבניינים קיימים

חתימת בעלים

חתימת עירייה

מס' דף: 26

סדר יום לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר : 202406 בתאריך : 31/12/24 תאריך: 25/12/2024

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20240100	00/00/00	7773	16	11	עלי סמארה	טירה	27
2	20240085	00/00/00	7782	40	21	בכר סולטאני	טירה	29
3	20240101	00/00/00	9382	11	524	עיריית טירה	טירה	31
4	20240102	00/00/00	7774	26	3	אימן דעאס	טירה	32
5	20210016	00/00/00	7758	27	7/1	עבד אלחי מגדי פתחי	טירה	34
6	12564	00/00/00	7733	2	4	אבו חיט אחמד כאמל	טירה	35
7	9841	00/00/00	7765	67	2	סולטאן שאדי מוחמד עבד אלפתאח	טירה	37
8	20240103	00/00/00	7780	5	33	אמיר עבד אלחי	טירה	38
9	20240105	00/00/00	8058	4	5	מואיד פדילה	טירה	39

סעיף 1:	מספר בקשה: 20240100	תיק בניין: 8595
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• **עלי סמארה**

• אופא סמארה

עורך:

• שביטה יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441509

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 476.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7773 חלקה: 16 מגרש: 11 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
	183.38	35.34	2

מהות:

הקמת מבנה מגורים הכולל שתי יח"ד + ממ"ד

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת יח"ד דו קומתי צמוד לבית קיים דו קומתי הבקשה תואמת תקנון טר/ 3006 ותשריט חמ +2222/א יש לציין שהבית הקיים קיים בחריגה בקו בניין אחורי ויש לסמן להריסה דוח פיקוח : מדובר בבקשה להקמת מבנה חדש. מסיור שנערך היום 16.12.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה. יש לציין שעל אותו מגרש קיים מבנה 2 קומות בשלב טייה.

טבלת הוראות בנייה לפי תקנון תכנית מתאר טר/ 3006 ולפי המוצע הבקשה

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
שטח מגרש	250 עד 599	476 מ"ר
מספר מבנים		
מס' יחידות דיור	1 לקומה 3 לכל הקומות	2 יח"ד
מספר קומות מותר	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	2 קומות
תכסית קרקע מרבית	30%	22.07%
אחוז בניה לקומה	30 % לקומה 90% לכל הקומות	קומת קרקע 22.07% קומת א 22.07 % עלייה לגג 2.08 %
סה"כ אחוזי בניה	90% לכל הקומות	46.22%
רוחב חזית מינימאלי	16או כמסומן בתשריט	20מ"ר
ק.ב. קדמי כלפי דרך	כמסומן בתשריט	3
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט	
מרווח צדדי	3	3
קו בנין אחורי	4	4
מרווח בין 2 בניינים	6	

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

גליון דרישות

- התאמת הבקשה לחמ/2222+א
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

סעיף 2:	מספר בקשה: 20240085	תיק בניין: 8586
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• בכר סולטאני

בעל הנכס:

• בכר סולטאני

עורך:

• ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004184980

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 548.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7782 חלקה: 40 מגרש: 21 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

יח"ד
2

שטח שירות
45.20

שטח עיקרי
155.00

תאור בקשה

מגורים

מהות:

הקמת שתי יח"ד בקומת קרקע

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת יח"ד בקומת קרקע הבית המוצע עומד בקווי בנייה ואחוזי בנייה ותואם לתקנון טר/ 3006 ותשריט חלוקה מאושר מס' חמ/2311+ב

דוח פיקוח : מדובר בבניה חדשה. מסיור שנערך היום 16.12.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה

טבלת הוראות בנייה לפי תקנון תכנית מתאר טר/ 3006 ולפי המוצע הבקשה

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
548 מ"ר	250 עד 599	שטח מגרש
1		מספר מבנים
יח"ד	1 לקומה 3 לכל הקומות	מס' יחידות דזור
1	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
19.63%	30%	תכסית קרקע מרבית
19.63%	30% לקומה 90% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
	90% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בניה
16.68 מ"ר	16או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5 מ"ר	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל

מרווח צדדי	3	3 מ"ר
קו בנין אחורי	4	4 מ"ר
מרווח בין 2 בניינים	6	מ"ר

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

גליון דרישות

- התאמת הבקשה לחמ/2311+ב
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

סעיף: 3	מספר בקשה: 20240101	תיק בניין: 8596
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• עיריית טירה

בעל הנכס:

• עיריית טירה

עורך:

• חכם דביאת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000442987

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 8252.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9382 חלקה: 11 מגרש: 524

תכנית: תמ"ל 1060

שטח שירות
513.37

שטח עיקרי
2888.14

תאור בקשה

מבני ציבור

מהות:

בניית בית ספר יסודי אל- גזאלי דרום טירה

הערות בדיקה:

שטח החלקה 8252 מ"ר

שטח בניה מותר: 200% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 50% שטח שרות מעל הכניסה הקובעת 50%+ מתחת לכניסה הקובעת. ב. תכנית מתא שטח: 70%	אחוז בנייה לכל הבניין 41.21% משטח המגרש 8252 מ"ר תכנית 12.26 % משטח המגרש
מספר קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1+ קומה מתחת לכניסה הקובעת	3 קומות מעל קומת קרקע
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 17 מ'	10.89 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
ה. קווי בניין: קוו בניין צדדי ימני – 5.00 מ' קוו בניין קדמי – 5.00 מ' קוו בניין אחורי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי שמאלי: 5.00 מ'	ה. קווי בניין: קוו בניין צדדי ימני – 5.00 מ' קוו בניין קדמי – 5.00 מ' קוו בניין אחורי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי שמאלי: 5.00 מ'

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

סעיף 4:	מספר בקשה: 20240102	תיק בניין: 3306
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• אימן דעאס

בעל הנכס:

• אימן דעאס

עורך:

• ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445592

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7774 חלקה: 26 מגרש: 3

תכנית: מ/מ/920/1

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
		156.00	23.00	1

מהות:

רישוי בית מגורים יח"ד בקומה א-ב + ממ"ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת תוספת קומה דו קומתית מעל בניין שקיים בהיתר בנייה יש לציין שהמבנה שקבל היתר בנייה חלק ממנו מסומן בצהוב וחריגה בקווי בניין וחלק והגדר בחזית המזרחית בתווי הדרך.

יש לציין שקיימים שבנויים בתווי הדרך.
יש תשריט חלוקה חמ/ 2084+1 החל במקום
דוח פיקוח: מדובר במבנה משותף דו משפחתי 2 קומות כל אחד. המבנה הצפוני קיים היתר בניה.
מבוקש היתר בניה למבנה בצד הדרומי בקומה ב כולל המבנה בקומה א קיימת ובקומה ב מוצעת. מסיור שנערך היום 16.12.2024 עולה כי אין התחלות בניה

הוראות בנייה לפי הנתון בתיק המידע על פי תקנון תכנית המתאר מ/מ/920/1

מס' יחידות: 2 יחידות לקומה 6- יחידות למגרש	יח"ד אחת
בניה מותרת לקומה: 35% לקומה – 105% לכל הקומות	סך הכל אחוז בנייה בקומה א 19.53% סך הכל אחוז בנייה בקומה ב 12.62% סך הכל אחוז בנייה לכל היח"ד המבוקשת 32.13%
מס' קומות: 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת	יח"ד שתי קומות בקומה א, ב
רוחב חזית: 16 מ'ה.	38.29 מ"ר
קווי בניין: קוו בניין קדמי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 5.00 מ'	קווי בניין: קוו בניין קדמי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ'

המלצות:

ממלצים לאדר את הבקשה בכפוף להחלטת מליאת הוועדה

גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/2084+1

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים
-הסדר תשלום היטל השבחה
-אישור חברת בזק
-אישור הג"א
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
-חישובים סטטים והצהרת מהנדס
-סימון חניה לפי תקן חניה
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
-הריסת המסומן להריסה
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
-חתימת שותף במגרש
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
-תשלום אגרת רישיון בניה
-הסדר צנרת
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

סעיף 5:	מספר בקשה: 20210016	תיק בניין: 6951
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• **עבד אלחי מגדי פתחי**

בעל הנכס:

• עבד אלחי מגדי פתחי

עורך:

• עיראקי אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 308.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7758 חלקה: 27 מגרש: 7/1 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3004

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת:

יחידת דיור קוטג "קיים מוצע" + גדר

הערות בדיקה:

מבוקש הכשרת מבנה מגורים חדש משפחתי קיים

חלקי המבנה החורגים לתחום קווי הבניין סומנו להריסה .

נושא הדיון : חידוש החלטה

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה לחידוש החלטה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטים

גליון דרישות

התנאים ייקבעו ע"י מחלקת הרישוי בוועדה .

סעיף 6:	מספר בקשה: 12564	תיק בניין: 1642
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• אבו חיט אחמד כאמל

בעל הנכס:

• אבו חיט אחמד כאמל

עורך:

• עיראקי אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 820.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7733 חלקה: 2 מגרש: 4 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ממ/920/1, טר/מק/5076, חמ/871

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת:

יחידת דיור בקומה א מעל בית קיים מוצע + גדר

הערות בדיקה:

יחידת דיור בקומה א מעל בית קיים מוצע + גדר תכנית ותואמת לתכנית טר/5076 התואמת לתכנית המתאר המאושרת ממ/920/1 ויעודה מגורים

הבקשה נדונה ואושרה בישיבה קודמת.
מבקש ההיתר הגיש בקשה לפטור מאגרת בניה. החלטה קודמת לוועדה דחתה את הבקשה לפטור עד המצאת מסמכים ממחלקת הרווחה.
הבקשה מוחזרת לדיון לאחר שצורף מסמך ממחלקת הרווחה.

נושא הדיון – חידוש החלטה

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את חידוש ההחלטה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

גליון דרישות

להלן הדרישות:

-התאמת הבקשה לחמ/871 + 2

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה

-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

-חתימת בעל היתר קודם

-חתימת שותף במגרש

-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
-תשלום אגרת רישיון בניה
-הסדר צנרת
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע
-תכנית מדידה מעודכנת

סעיף 7:	מספר בקשה: 9841	תיק בניין: 2268
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

♦ **סולטאן שאדי מוחמד עבד אלפתאח**

♦ סולטאן סאיד מוחמד עבד אלפתאח

♦ סולטאן סיראג מוחמד עבד אלפתאח

בעל הנכס:

♦ סולטאן שאדי מוחמד עבד אלפ

♦ סולטאן סאיד מוחמד עבד אלפ

♦ סולטאן סיראג מוחמד עבד אל

עורך:

♦ עיראקי אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 551.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 67 מגרש: 2 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ממ/1/920

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת:

הקמת יחידת דיור בקומה 3

חידוש החלטה

הערות בדיקה:

דיון בהריסה שסמנה בהיתר בנייה מס' 5253

גליון דרישות

להלן הדרישות:

- התאמת הבקשה לחמ/ 2116
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

סעיף: 8	מספר בקשה: 20240103	תיק בניין: 2604
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 31/12/2024		

מבקש:

• אמיר עבד אלחי

בעל הנכס:

• אמיר עבד אלחי

עורך:

• ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446249

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 643.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7780 חלקה: 5 מגרש: 33 יעוד: מגורים ג';

חלקה: 12

תכנית: 1/920 ממ

תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
	120.00	25.00	2

מ ה ו ת:

הקמת בית מגורים שתי יח"ד בשתי קומות מצד מערבי למגרש + ממ"ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת יח"ד דו קומתי במגרש 5/33 לפי תשריט חלוקה מאושר 2100 במקום ששטח המגרש פחות 650 מ"ר

שבבעלות המבקש 200 מ"ר על נתבקש ונעשה פרסום הקלה בגודל מגרש לפי תקנון ממ/920 1 וקווי בניין אחורי הפרסום נשלחה הודעה לשותף במגרש לפי החוק 15 יום ועדיין לא עברו תקופת 15 יום על כן אם יתקבל התנגדות התיק יוחזר לדיון עם זימון המתנגדים

דוח פיקוח : בסיור שנערך היום 24.12.2024 בנכס הנ"ל. נמצא כי קיים מבנה מגורים 2 קומות. מבוקש הקמת מבנה מגורים 2 קומות מצד מערבי של המבנה הקיים. אין התחלות בניה.

א. מס' יחידות: 1 יחידות לקומה 3- יחידות למגרש ב. בניה מותרת לקומה: 30% לקומה – 90% לכל הקומות. ג. מס' קומות: 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת. ד. רוחב חזית 18 מ' ה. קווי בניין: קו בניין קדמי : 5.00 מ' קו בניין צדדי : 3 קו בניין אחורי : 6

מס' יחידות: 1 יחידות לקומה 3- יחידות למגרש	שתי יח"ד שתי קומות
בניה מותרת לקומה: 30% לקומה – 90% לכל הקומות	11.22% לקומת קרקע
	11.22% קומה א
	סך הכל אחוז בנייה לכל הבניין 22.44%
מס' קומות: 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת.	2 קומות
. רוחב חזית 18 מ'	18.00 מ"ר
קווי בניין: קו בניין קדמי : 5.00 מ' קו בניין צדדי : 3.00 מ' קו בניין אחורי : 6	קווי בניין: קו בניין קדמי : 5.00 מ' קו בניין צדדי : 3.00 מ' קו בניין אחורי : 6

ה מ ל צ ו ת:

להחלטת הועדה

סעיף 9:	מספר בקשה: 20240105	תיק בניין: 8599
סדר יום מליאת הועדה המקומית	ישיבה מספר: 202406	בתאריך: 31/12/2024

מבקש:

• מואיד פדילה

בעל הנכס:

• מואיד פדילה

עורך:

• ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450863

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 994.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 8058 חלקה: 4 מגרש: 5 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
		279.00	46.16	2

מ ה ו ת:

הקמת שתי יח"ד דיור דו משפחתי שתי קומות + ממ"ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת שתי יח"ד במגרש משותף שבתכנית המתאר המאושרת טר/ 3006 ולפי תשריט חלוקה מאושר חמ/2441 הבקשה תואמת תקנון טר/ 3006 המאושרת ותשריט החלוקה המאושר יש להחתים שותף במגרש

דוח הפיקוח : עדיין אין דוח פיקוח

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
994 מ"ר	600 ומעלה	שטח מגרש
1		מספר מבנים
2 יח"ד	6	מס' יחידות דיור
2 קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
32.60%	35%	תכסית קרקע מרבית
16.30% לכל קומה	35% לקומה 105% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
65.20%	105%	סה"כ אחוזי בניה
28.00	16או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
3 מ"ר	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3 מ"ר	3	מרווח צדדי
5 מ"ר	5	קו בנין אחורי
6 מ"ר	6	מרווח בין 2 בניינים

המלצות:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

גליון דרישות

- התאמת הבקשה לחמ/2441
- גמר טיפול בחמ/
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע