

תאריך 4/8/2026

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 2026-6 מיום 4/8/2026

חברי המועצה:

עו"ד מאמון עבד אלחי, ראש העיר-נוכח
עו"ד סאמח עיראקי-הצטרף לישיבה בשלב הדיון בסעיף 3 לסדר יום
ד"ר וליד נאסר סגן ראש העיר-הצטרף בזמן הדיון בסעיף 6 לסדר יום
ד"ר סאמר סמארה-נעדר
מר עבד אלסלאם קשוע-נעדר
מר פאדי עיראקי-נוכח
מר תמים נאסר-נוכח
מר מחמוד נאסר-נעדר
מר חוסאם סולטאן, משנה ראש העיר-נוכח
מר מוחמד דעאס מ.מ. ראש העיר-נוכח
מר פאדי סמארה-נוכח
מר ראני מנסור-נוכח
מר מוהנד מנסור משנה לראש העיר-הצטרף בזמן הדיון בסעיף 6 לסדר יום
מר ראני סולטאן-נוכח
מר מגדי נאסר-הצטרף לישיבה בשלב הדיון בסעיף 3 לסדר יום
מר יוסף סמארה-נוכח

סגל משתתפים

מר מוניר נאסר יועמ"ש-נוכח
מר חאלד עיראקי מבקר העירייה-נעדר
מר יוסף חאסקיה גזבר העירייה-נוכח
מר דני אדלר חשב מלווה-נעדר
גב' רנא ח'טיב מהנדסת העיר-הצטרפה בזום בשעה 21:00 לדיון בסעיפים 13,14,15,16 לסדר יום
גב' רשא סמארה-הצטרפה בזום בשעה 21:00 לדיון בסעיפים 13,14,15,16 לסדר יום.

סדר היום:

הישיבה התחילה בשעה 19:30

מאמון- מר תמים נאסר הגיש התפטרות היום כחבר מועצה ומחליף אותו מר נדים עיראקי וזאת לפי הסכם ביניהם – מודים מקרב לב לחבר המועצה היוצא מר תמים נאסר ובהצלחה לחבר המועצה החדש מר נדים עיראקי אשר יחליף אותו בכל תפקידיו בוועדות שהוא כיהן בהן.
תמים-תודה רבה לכולכם ושיהיה לכם בהצלחה לטובת העיר.
נדים -מקווה שנפעל לטובת העיר טירה ולתושביה, תודה רבה על קבלת הפנים.

פאדי עיראקי- הוכנה תעודת הערכה למר תמים נאסר בשם מועצת העיר ואני מברך את מר תמים נאסר על העשייה והתרומה לעיר טירה.

מר תמים נאסר עזב את הישיבה מיד לאחר תמונה קבוצתית של חברי המועצה יחד איתו.

מאמון-נחזור לסדר יום :

1- אישור פרוטוקול מועצה שלא מן המניין מס' 101-2026

החלטה : מאושר פה אחד

בעד : פה אחד

נגד : אין

נמנע : אין

2- אישור פרוטוקול מועצה שלא מן המניין מס' 102-2026

דיון : חוסאם סולטאן – לגבי פרוטוקול צוו הארנונה (מספר 102-2026), חלק מדבריי לא נרשם בפרוטוקול, אני אשלח ליוסף את נוסח המשפט שאני רוצה שיירשם בפרוטוקול, כמוכן פרוטוקול מספר 5-2026 מיום 19/5/2026 לא הובא לאישור המליאה, גם שם יש לי הערות, אני אעביר ליוסף את ההערות שלי ואני מבקש להביא את הפרוטוקולים המתוקנים לאישור המועצה.

פאדי עיראקי- אני הגשתי שאילתא לראש העיר בעניין מכרז 17/2025 הפעלת מרכז מדע וטכנולוגיה ולא קיבלתי תשובה, השאילתא היא שהמכרז היה אמור לפעול במבנה האשכול פיס אך בפועל הועבר למתנ"ס וזאת למרות שכך הייתה התוכנית וכך אושר בוועדת המכרזים.

מאמון- התשובה היא חוסר שיתוף פעולה באשכול, לצערי באשכול פיס היה פרויקט דומה לפני כ- 6 שנים, אך לצערי הרב לא הופעל אף פעם !!! והעניין לא מופעל עד היום, לכן חשבנו שלא מומלץ לעשות עוד פרויקט באשכול ושוב לא יופעל !!! ולכן הועבר למתנ"ס שיש לו הנהלה חדשה שיש לה גם ראייה מתקדמת, ואכן המתנ"ס הצליח להפעיל את הפרויקט וכיום יש הרבה צעירים שנהנים מהפרויקט וזו המטרה.

3- אישור מינוי רו"ח יוסף חאסקיה, כמנכ"ל זמני לעירייה בנוסף לתפקידו כגזבר העירייה לתקופה של שלושה חודשיים בהתאם לסעיף 169א.(ב)לפקודת העיריות, ועד למינוי מנכ"ל קבוע לעירייה ובמידה ולא ימונה / ייבחר מנכ"ל קבוע לעירייה תוגש למשרד הפנים בקשה להארכת המינוי.

יוסף- אני יוצא מהישיבה עד לסיום הדיון וההחלטה של המועצה בסעיפים מספר 3+4 לסדר יום.

מאמון- לאחר יציאת יוסף מהישיבה, כידוע מר לואי מנסור נבחר כשופט וכן משרת המנכל התפנתה, ולכן ההצעה היא לאשר את יוסף כמנכל זמני עד לבחירת מנכל חדש וזאת בנוסף לתפקידו כגזבר.

החלטה : מאשרים פה אחד



בעד -פה אחד .

נגד -אין

נמנע -אין

4- אישור עדכון שכר בכירים לגזבר העירייה מ-90% ל-95%.

מאמון – יוסף הוא עובד ותיק ומוערך ולפי דירוג השכר מגיע לו קידום .

החלטה : מאשרים פה אחד

בעד -פה אחד

נגד -אין

נמנע -אין

חוסאם סולטאן – ישיבה מס' 103-2026 בעניין דוחות הביקורת היה צריך לבוא שוב לדיון לאחר שנדחה .

מאמון- נכון , בזמנו נדחה עקב עומס שהיה לאחר שתי ישיבות מועצה , אני אבקש מיוסף להביא את הדוחות לדיון שוב למועצה .

5- אישור תב"ר חדש עבור תמיכה בקיום מופעי קיץ לשנת 2026 . בסך 200,000 ₪ (מימון משרד התרבות) ו- 80,000 ₪ (מימון מפעל הפיס)סה"כ 280,000 ₪

דיון : נשאלו שאלות על ידי חברי המועצה לגבי גובה העלות לאירועי תרבות ליום אחד ולכן הוחלט שמאשרים את התב"ר ומבקשים ממנהלת המתנ"ס להציג בפני מועצת העיר את תוכנית הפעילות לפני קיום המופעים .

החלטה : מאשרים פה אחד

בעד -פה אחד

נגד -אין

נמנע -אין

6- אישור תב"ר חדש עבור פיתוח ארגוני הח'מ 550 -2025 בסך 260,000 ₪ (מימון משרד פנים)

יוסף – מדובר בעיקר ברכש והטמעת CRM , ליווי ויעוץ דיגיטציה .

החלטה : מאשרים פה אחד

בעד-פה אחד

נגד -אין

נמנע-אין

7- אישור תב"ר חדש עבור הקמה ותחזוקה של מערכים טכנולוגיים בסך 592,217 ₪ (מימון המשרד לביטחון לאומי)

יוסף- בעיקר עבור רכש והתקנת מצלמות אבטחה ואמצעים טכנולוגיים במסגרת פרויקט עיר ללא אלימות.

החלטה: מאושר ברוב קולות (בעד 10 נמנע 1)

בעד -מאמון, סאמח, וליד, מוהנד, ראני מנסור, מוחמד דעאס, יוסף סמארה, פאדי עיראקי, חוסאם סולטאן, מגדי נאסר

נגד -אין

נמנע- ראני סולטאן

8- אישור תבחינים לתמיכות לשנת 2027.

יוסף – כמו בכל שנה מובא לאישור מועצת העיר התבחינים לתמיכות עבור השנה הבאה (2027), אישור המועצה אמור להתבצע כנדרש עד 31/8 בשנה הקודמת, השנה נוספו לתבחינים הקיימים בעירייה תבחינים נוספים שמתייחסים לתמיכות לתנועות נוער (בעיקר תמיכה עקיפה), פירוט התבחינים שנוספו נמצאים בנספח A שנכלל במסגרת נוהל תמיכות של העירייה לשנת 2027, יחד עם התבחינים צורפו פרוטוקול ישיבת הועדה המקצועית לתמיכות 2026-1 שאישרה את התבחינים לשנת 2027 יחד עם התבחינים הקיימים לסעיפים שונים, ובנוסף צורפה חוות דעתו של היועמ"ש של העירייה לאישור התבחינים. תוספת התבחינים נבעה כתוצאה מהערות הבקורת בנושא שימוש במתקנים על ידי תנועות נוער המאושרות על ידי משרד החינוך.

החלטה: מאשרים פה אחד

בעד- פה אחד

נגד-אין

נמנע-אין

9- אישור תב"ר חדש בסך 200,000 להתאמת מבנה אגף חינוך. (מקור תקציבי קרן פיתוח של העירייה)

יוסף – בהתאם לפניית מנהל אגף חינוך בעירייה, ולצורך השלמת שיפוץ והצטיידות המבנה שהושכר לצורך איכלוס אגף החינוך נדרש סך נוסף של 200 אלף ₪ מעבר לתקציב של תשקיל שיועד לשיפוץ המבנה.

החלטה: מאשרים ברוב קולות (6 בעד, 5 נגד ונמנע 1)

בעד - מאמון, מוהנד, סאמח, מוחמד דעאס, וליד נאסר וראני מנסור

נגד- מגדי נאסר, פאדי עיראקי, ראני סולטאן וחוסאם סולטאן

נמנע- פאדי סמארה (ביקש המצאת האומדן)

10- אישור תשלום הוצאות החשמל השוטפות של מסגד חמזה בעיר ע"י העירייה (מצ"ב)
הרשאה שימוש במקרקעין לצרכים ציבוריים בגוש : 7783 חלקה : 29. ההרשאה חתומה
ע"י הבעלים של הקרקע .

החלטה : מאשרים פה אחד

בעד- פה אחד (חוסאם סולטאן מבקש שהאישור יתייחס למימון חשמל ומים ולא רק חשמל)

נגד- אין

נמנע- אין

11. דיון בנושא חסימת עורקים ראשיים בעיר ע"י המשטרה . בהתאם לבקשתו של חבר המועצה
פאדי עיראקי

מאמון –כפי שהוסבר לי על ידי מפקד משטרת טירה, לדעת המשטרה הקמת המחסומים תורמת למזעור היקף הפשיעה. בשיחות שהתקיימו עם גורמי המשטרה הודיעו גורמי המשטרה כי הם מתכוונים להסיר את המחסומים, והמשטרה נערכת להסרת המחסומים

12. אישור פתיחת חשבון בנק ייעודי עבור קנסות חנייה בבנק הדואר

יוסף- קיימת דרישה במשרד הפנים להפעלת חוקי העזר בעיר, לצורך הפעלת חוק עזר חנייה החל מ-1/1/2027 וזאת לצורך הסדרת החנייה בעיר ולכן נדרש תחילה לפתוח חשבון בנק ייעודי עבור קנסות חנייה, בהתאם לכך מובא לאישורכם – אישור פתיחת חשבון בנק ייעודי עבור קנסות חנייה בבנק הדואר.

החלטה- מאשרים פה אחד

בעד –פה אחד

נגד -אין

נמנע – אין

13. תכנית מפורטת מס' 403-1416833 :

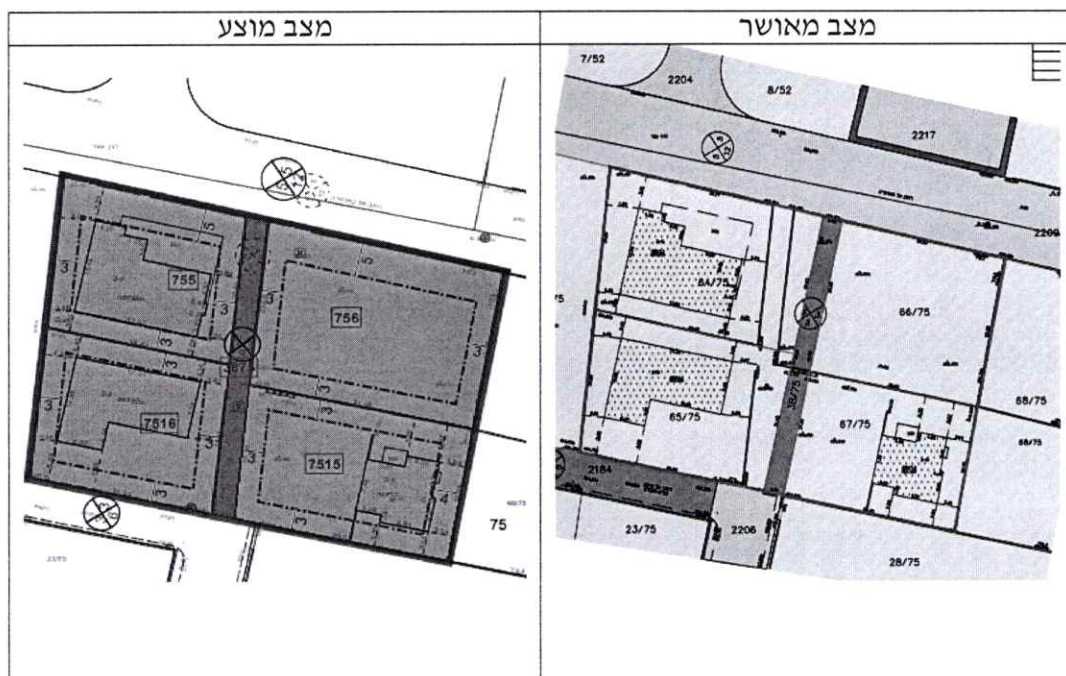
גוש: 7765 חלקה: ח"ח 75
שטח התכנית: 2.565 ד (ביעוד מגורים: 2.437 ד , ביעוד שביל 0.13 ד')

מטרת התכנית:

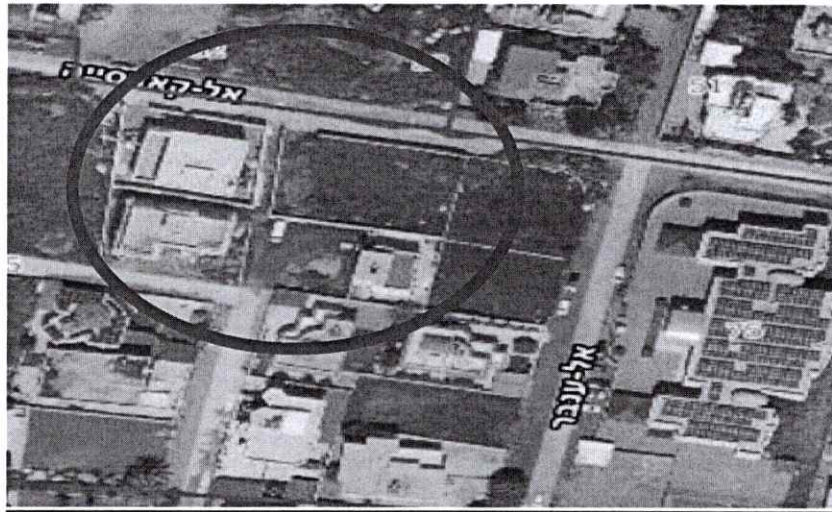
איחוד וחלוקה מחדש והגדלת זכויות בניה.

המגיש:

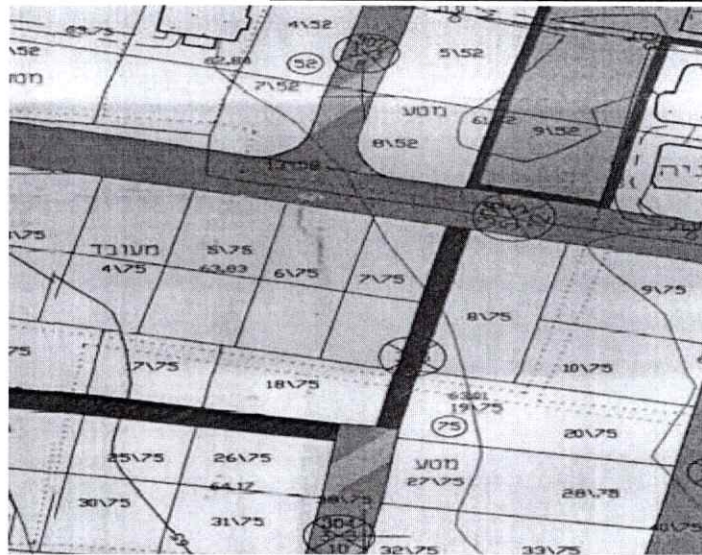
רשות מקומית טירה.
פאדיה אבו אלהיגא נאסר (פרטי)
התכנית המאושרת החלה על המגרש: טר/במ/3003.



מיקום התכנית בעיר: התכנית נמצאת מדרום לרחוב אלקאדסיה. רצ"ב תצ"א.



תשריט תכנית מאושרת טר/במ/3003:



רקע:

התוכנית ממוקמת ממערב לבית הספר הטכנולוגי, באזור המזרחי של העיר טירה.

מטרת התוכנית היא להסיט שביל ברוחב של 3.0 מטר לכיוון מערב, וזאת לצורך הסדרת החלוקה הקניינית בין הבעלים ובהתאם לחלוקה הקיימת בשטח.

התכנית מבוססת על הסכם חלוקה שנערך בין בעלי הזכויות. עם זאת, במתכונתה הנוכחית היא מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל הבעלים, ומכך חלות עליה ההוראות הנוגעות לתכנית מסוג זה.

1. התוכנית מוגשת על בסיס **איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים** בתחום התוכנית, וכוללת טבלת הקצאה ואיזון.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית, בהתאם לסעיף 62א(א) (15) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת-קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 62א(א) (15) לחוק.
4. קביעת או שינוי גובה הבנייה בהתאם לסעיף 62א(א) (4) לחוק.
5. שינוי בהוראות הבינוי או בעיצוב האדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א) (5) לחוק.
6. הגדלת שיעור התכסית המותרת מ- 35% ל- 50%.
7. שינוי קווי הבניין בהתאם להוראות התוכנית.

דוח הפיקוח

מהביקור שנערך ע"י מפקח הוועדה בתאריך 6/7/26 עולה כי התכנית תואמת את החלוקה המוצעת והמגרשים הנמצאים בתוך התכנית מגודרים ועל חלק מהם קיימים מבנים למגורים.

כל המבנים הקיימים בשטח הם בניינים ללא היתרי בניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה:

מטרת השביל היא ליצור חיבור בין השכונה שמדרום לרחוב אלקאדסייה לבין השצ"פ המצוי מצפון לרחוב. הסטת השביל המוצעת אינה פוגעת במטרה זו, והיא ממשיכה לשמר את רצף החיבור בין הדרך המשולבת/רחוב אלמסק לבין רחוב אלקאדסייה.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תכנית מסוג זה עשויה לעורר מחלוקות בין בעלי הזכויות ולהוביל להליכים משפטיים בקשר עם אישורה או השלכותיה.

העירייה והוועדה המקומית אינן צד למחלוקת זו, עם זאת, ככל שהוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית, קיים סיכון כי העירייה והוועדה המקומית ייכללו כצד בהליכים משפטיים עתידיים שיינקטו בקשר עם קידום התכנית, אף שמקורם במחלוקת שבין בעלי הזכויות.

לפיכך, ככל שמליאת הוועדה תחליט לאשר את הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית, מומלץ להתנות את ההצטרפות בהמצאת כתב שיפוי לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה/וועדה.

עוד אציין כי לוועדה הומצא כתב שיפוי מיום 20.05.2026. ככל שיוחלט על הצטרפות הוועדה כמגישה לתכנית, יש להעביר את כתב השיפוי לבחינתו ולאישורו של היועץ המשפטי לוועדה.

למען הסר ספק, התכנית טרם נבחנה על ידי מחלקת התכנון, וחוות דעת זו מתייחסת אך ורק לשאלת הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית, ואינה מהווה התייחסות להיבטים התכנוניים של התכנית.

דיון : מהנדסת העיר רנא נתנה הסבר לגבי חוות דעתה על התוכנית הנ"ל (חוות הדעת צורפה להזמנה לשיבה) לאחר מכן נערך דיון בין חברי המועצה ונתקבלה החלטה.

החלטה : מאשרים פה אחד בהתאם לחוות הדעת של מהנדסת העיר בתנאי שמכתב השיפוי שנחתם על ידי הבעלים ייבדק על ידי היועץ המשפטי שיבחן את התאמתו לצרכים של העירייה.

בעד- פה אחד

נגד- אין

נמנע- אין

**14. תכנית מפורטת מס' 403-1494939: (סמכות מחוזית)
מטרת התכנית:**

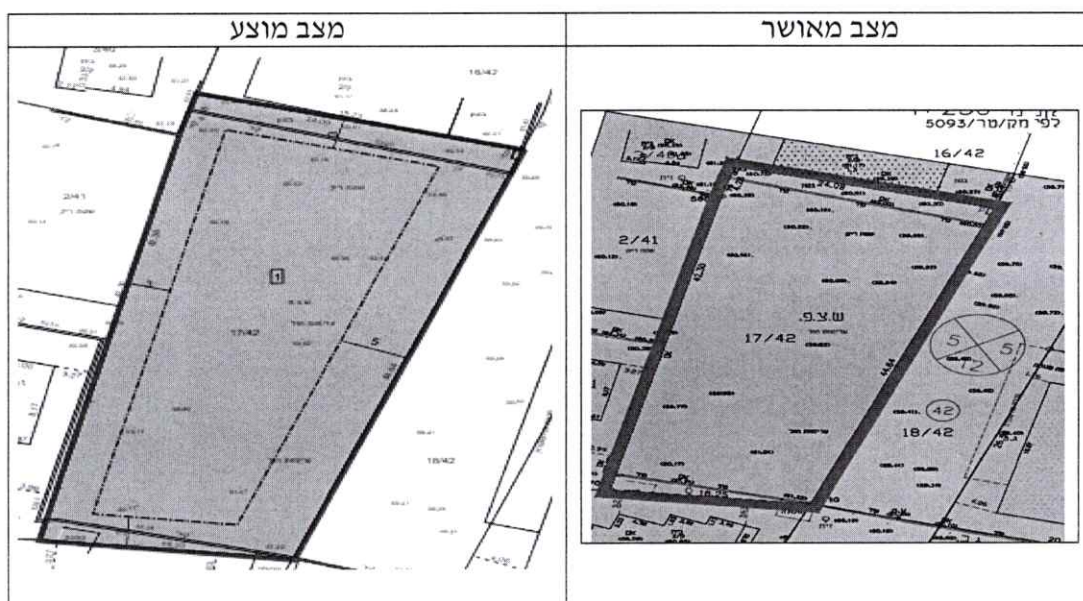
התכנית מציעה החלפת שטחים באמצעות שינוי ייעוד, כך שמתחם A ישונה מייעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לייעוד מגורים, ואילו מתחם B ישונה מייעוד מגורים לייעוד חניון ציבורי.

מתחם A – יעוד שצ"פ

גוש: 7765 חלקה: 17/42

שטח התכנית: 0.956 ד

תכנית המאושרת החלה על המקום: טר/במ/3003.



עיריית אל-טירה

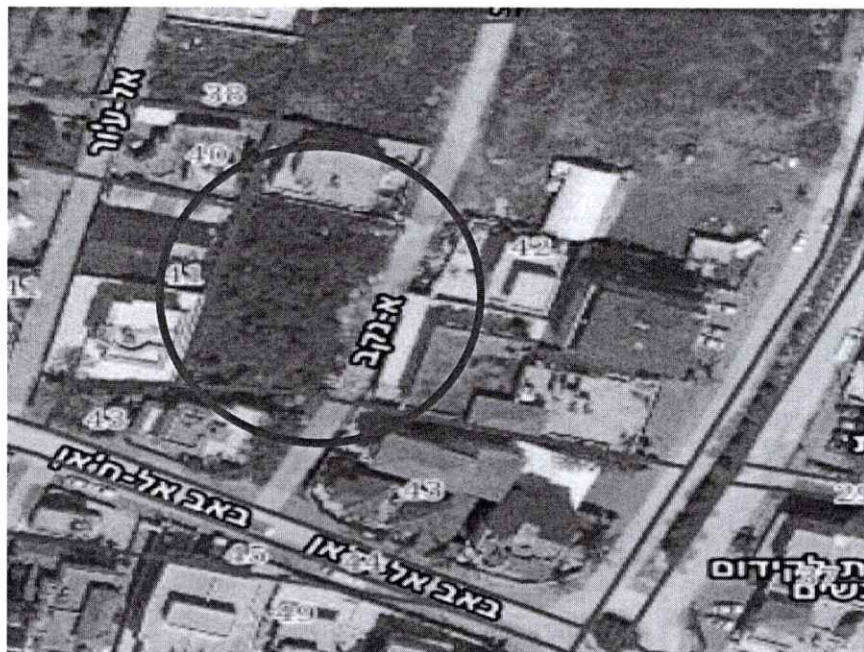
טירה המשולש-44915
טל: 09-7751416 / 7751414
פקס: 09-7751430



بلدية الطيرة

الطيرة المثلث - 44915
هاتف: 09-7751416 / 7751414
فاكس: 09-7751430

מיקום התכנית בעיר: התכנית נמצאת ממזרח לדרך אלנקב במזרח העיר. רצ"ב תצ"א.

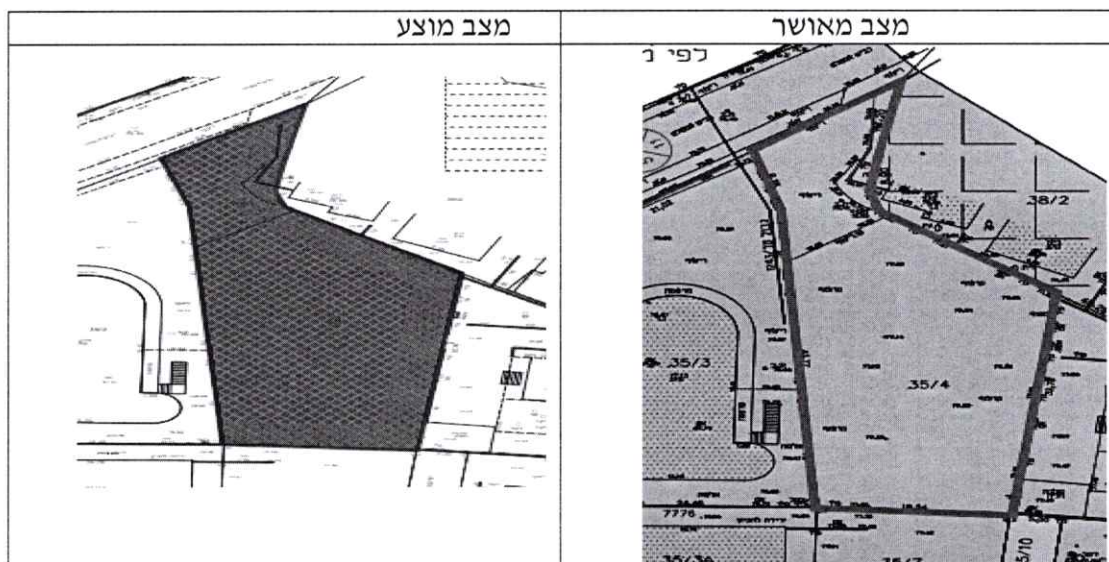


מתחם B – יעוד מגורים

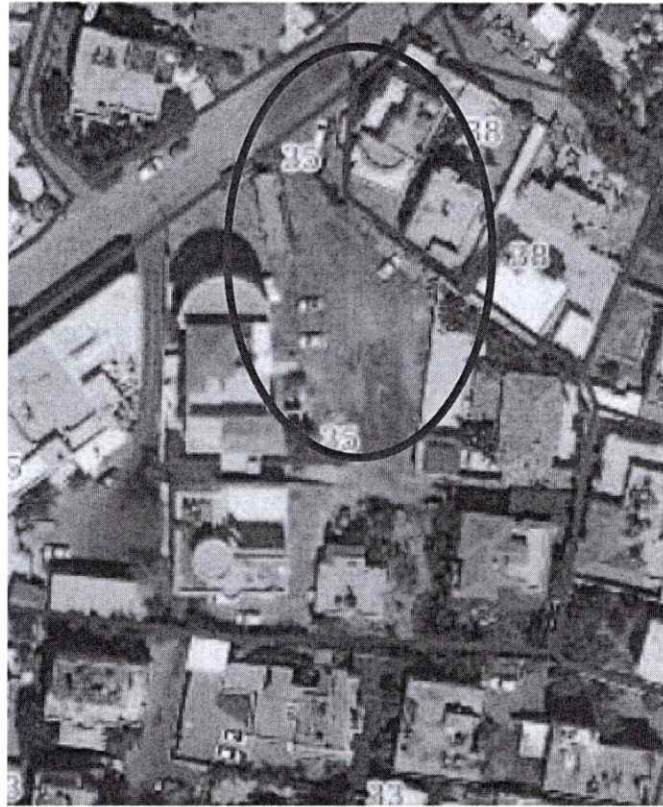
תכנית המאושרת החלה על המקום: מ/מ/1920

גוש: 7776 חלקה: 35

שטח התכנית: 1.048 ד'



מיקום התכנית בעיר: התכנית נמצאת במרכז העיר ליד דרך יאפא.



רקע:

התכנית הוגשה בעבר כתכנית בסמכות הוועדה המקומית. מטרתה הייתה החלפת קרקע בין שני מתחמים, כך ששטח המיועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) במזרח העיר יוחלף לייעוד מגורים, ואילו שטח המיועד למגורים במרכז העיר יוחלף לייעוד שצ"פ.

לאחר בחינתה קבעה הוועדה המחוזית כי התכנית מצויה בסמכותה, מאחר ששני המגרשים הכלולים בה אינם רציפים. בהתאם לכך, התבקש מגיש התכנית להגישה מחדש כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית המונחת כעת לדיון מוגשת במתכונת תכנונית שונה. במסגרת התכנון המעודכן מוצע לשנות את ייעודי הקרקע בין שני המתחמים, כך שמתחם A ישונה מייעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לייעוד מגורים, ואילו מתחם B ישונה מייעוד מגורים לייעוד חניון ציבורי.

השינוי המוצע מבוסס, בין היתר, על הצורך בהקצאת שטח לחניון ציבורי במרכז העיר.

חוות דעת מהנדסת הוועדה:

חוות דעתי, כפי שהוצגה בפני מליאת הוועדה ביום 3/3/26 בישיבת המועצה

מס' 3-2026, עודנה עומדת בעינה.

המלצה:

מומלץ לקדם את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. הצגת חוות דעת שמאית מלאה ועדכנית המאשרת איזון ערכי בין החלקות:

ביום 26.07.26 התקבלה חוות דעתו של היועץ השמאי לוועדה, מר עלאא זידאן, אשר קבע כי הערך השמאי של מ"ר מגורים בשתי החלקות זהה. עוד נקבע כי מקדם השווי הן לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) והן לחניה ציבורית עומד על 30% מערך הקרקע למגורים. לפיכך, הערך השמאי של שתי הפונקציות הציבוריות הינו זהה.

2. קבלת אישור עקרוני/מקדמי ממשד הפנים לביצוע פעולה במקרקעין ציבוריים:

באחריות היועץ המשפטי - יש לוודא האם התקבל אישור כאמור.

3. בחינת חלופות תכנוניות, לרבות אפשרות להסדרת גישה מדרום:

הנושא נבחן ונמצא כי חלופה זו אינה ישימה, מאחר שתוואי הדרך מדרום חסום בבנייה קיימת.

4. מתן מענה תכנוני הולם למצוקת החניה, בין היתר באמצעות בחינת ייעוד משולב של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) וחניה ציבורית:

הנושא נבחן, ונמצא כי שילוב כאמור אינו מתאים בנסיבות העניין. השטח המיועד לחניה ציבורית ממוקם באזור המאופיין בבנייה צפופה, במרכז העיר, ובעל פעילות מסחרית אינטנסיבית היוצרת ביקוש גבוה למקומות חניה. בנוסף, צורתו הבלתי רגילה של המגרש אינה מאפשרת תכנון יעיל של שימוש משולב לחניה ולשצ"פ.

יחד עם זאת, אבקש לציין כי טרם קידום תכניות נוספות הכוללות החלפת ייעודי קרקע ציבוריים, מן הראוי שהוועדה תקבל החלטה על הכנת מסמך כולל למיפוי צורכי הציבור בעיר. המסמך יכלול בחינה של היקף השטחים הציבוריים הקיימים, אופן פריסתם במרחב העירוני, ומידת התאמתם לצורכי הציבור, תוך בחינת האיזון בין חלקי העיר השונים.

לדעתי, המשך אישור החלפות של שטחים ציבוריים והתאמתם לבנייה פרטית קיימת, מבלי לבחון את התמונה התכנונית הכוללת ואת המענה העירוני לצורכי הציבור, עלול לפגוע בתכנון העירוני התקין ואינו רצוי.

עוד אציין כי, מבדיקת המסמכים הקיימים, עולה כי המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) טרם הופקע וטרם נרשם על שם העירייה. כמו כן, בבדיקת נסחי רישום המקרקעין (טאבו) לא נמצאה הערת אזהרה או הערה אחרת המעידה על ייעודו הציבורי של המגרש או על כוונה לרושמו על שם העירייה.

העניין מובא לתשומת ליבו של היועץ המשפטי לעירייה, לצורך בחינת וקידום הפעולות המשפטיות הנדרשות להשלמת הליכי ההפקעה והרישום, ככל שנדרש, וכן לבחינת ההיבטים המשפטיים הנוגעים לקידום התכנית על ידי הוועדה המקומית, מקום שבו אין בנסחי רישום המקרקעין כל אזכור לזכויות הרשות המקומית במקרקעין.

למען הסר ספק, התכנית טרם נבחנה על ידי מחלקת התכנון, וחווה דעת זו מתייחסת אך ורק לשאלת הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית, ואינה מהווה התייחסות להיבטים התכנוניים של התכנית.

דיון : מהנדסת העיר רנא הסבירה את חוות דעתה לגבי התוכנית הנ"ל (חוות הדעת הנ"ל צורפה להזמנה לישיבה) לאחר מכן נערך דיון בין חברי המועצה ונתקבלה החלטה.

החלטה : מאשרים פה אחד בהתאם לחוות הדעת של מהנדסת העיר

בעד- פה אחד

נגד- אין

נמנע -אין

**15. תכנית מפורטת מס' 403-1367242 :
מטרת התכנית:**

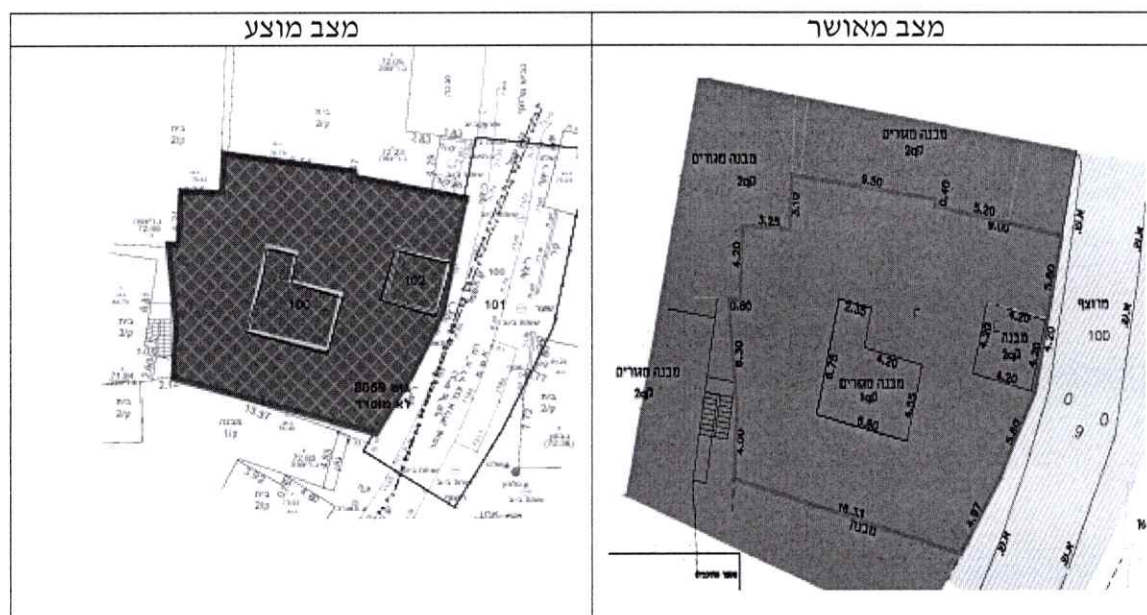
התכנית מציעה החלפת שטחים באמצעות שינוי ייעוד, כך שמתחם A ישונה מייעוד של (....) לייעוד חניון ציבורי, ואילו מתחם B ישונה מייעוד חניון ציבורי לייעוד מגורים.

מתחם A – יעוד מגורים ד' מיוחד

גוש : 8059 חלקות : 100,102.

שטח התכנית : 0.369 ד'.

תכנית המאושרת החלה על המקום : ממ 1/920



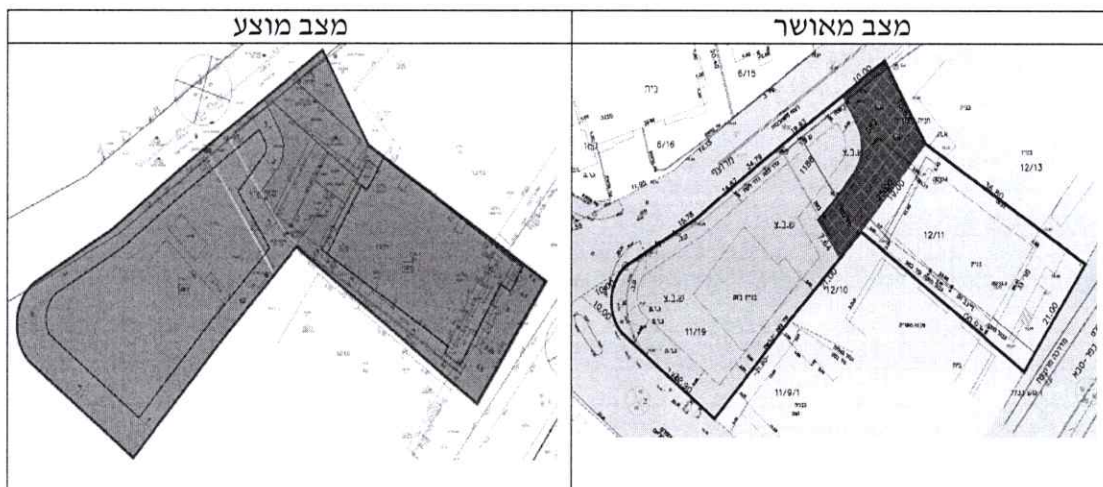
תכנית מפורטת מס' 403-1367267 :

מתחם B – יעוד מגורים ג'

גוש: 77733 חלקות: 9,12.

שטח התכנית: 2.219 ד'

תכנית המאושרת החלה על המקום: טר/2185



רקע:

שתי התכניות האמורות הוגשו בעבר, לפני למעלה משלוש שנים, תחת מספרי תכניות שונים. מליאת הוועדה המקומית החליטה בזמנו להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדתן.

בהמשך הועברו התכניות לדיון בוועדה המחוזית. ואולם, הטיפול בהן הופסק והתיקים נסגרו, מאחר שמגישי התכניות לא השלימו את תנאי הסף שנקבעו בתוך המועד שנקצב לכך.

כיום הוגשו שתי התכניות מחדש לוועדה המקומית, והן מובאות לדיון במסגרת הליך תכנוני חדש.

חוות דעת מהנדסת הוועדה

להבנתי, התכנית מובאת לדיון לאור בקשתו של יועמ"ש העירייה.

אבקש להדגיש כי אני מכירה את הרקע התכנוני של התכנית במתכונתה הקודמת, ולא הוצגו בפניי השיקולים התכנוניים שעמדו בבסיס החלטת הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. כמו כן, לא ידוע לי האם במסגרת אותו דיון נבחנה הסוגיה המשפטית במלואה והאם ניתנה עמדתו או הסכמתו של היועץ המשפטי של הוועדה לקידום התכנית במתכונתה דאז.

יחד עם זאת, אבקש להביא בפני חברי הוועדה את עמדתי העקרונית באשר ל"תופעה" של קידום תכניות אשר מהותן כוללת חילופי מקרקעין בין שטחים ציבוריים לבין מקרקעין בבעלות פרטית.

כפי שציינתי בחוות דעת קודמת, כל פעולה במקרקעין ציבוריים, ובכלל זה חילופי קרקע, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור משרד הפנים, ככל שהוא נדרש.



מעבר לכך, אינני סבורה כי נכון להמשיך ולבחון תכניות מסוג זה במבט נקודתי בלבד. החלטות הנוגעות לגריעת שטחים ציבוריים, לשינוי ייעודם או להחלפתם צריכות להתקבל מתוך ראייה תכנונית כוללת של צורכי הציבור בעיר.

לפיכך, ראוי כי בטרם יקודמו תכניות נוספות מסוג זה, תיערך בחינה עירונית כוללת, שתכלול מיפוי של צורכי הציבור, היקף השטחים הציבוריים הקיימים, אופן פריסתם במרחב העירוני ומידת התאמתם לצרכים הקיימים והעתידיים. רק לאחר בחינה כאמור ניתן יהיה להעריך אם חילופי הקרקע המוצעים נותנים מענה תכנוני מאוזן ואינם פוגעים במערך השטחים הציבוריים בעיר.

למען הסר ספק, התכנית טרם נבחנה על ידי מחלקת התכנון, וחוות דעת זו מתייחסת אך ורק לשאלת הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית, ואינה מהווה התייחסות להיבטים התכנוניים של התכנית.

דיון : מהנדסת העיר הסבירה את חוות דעתה לגבי התוכנית (חוות הדעת צורפה להזמנה לשיבה), והמליצה לדחות את הבקשה .

החלטה : מאמצים את חוות הדעת של מהנדסת העיר ולכן מאשרים את דחיית הבקשה פה אחד

בעד- פה אחד

נגד-אין

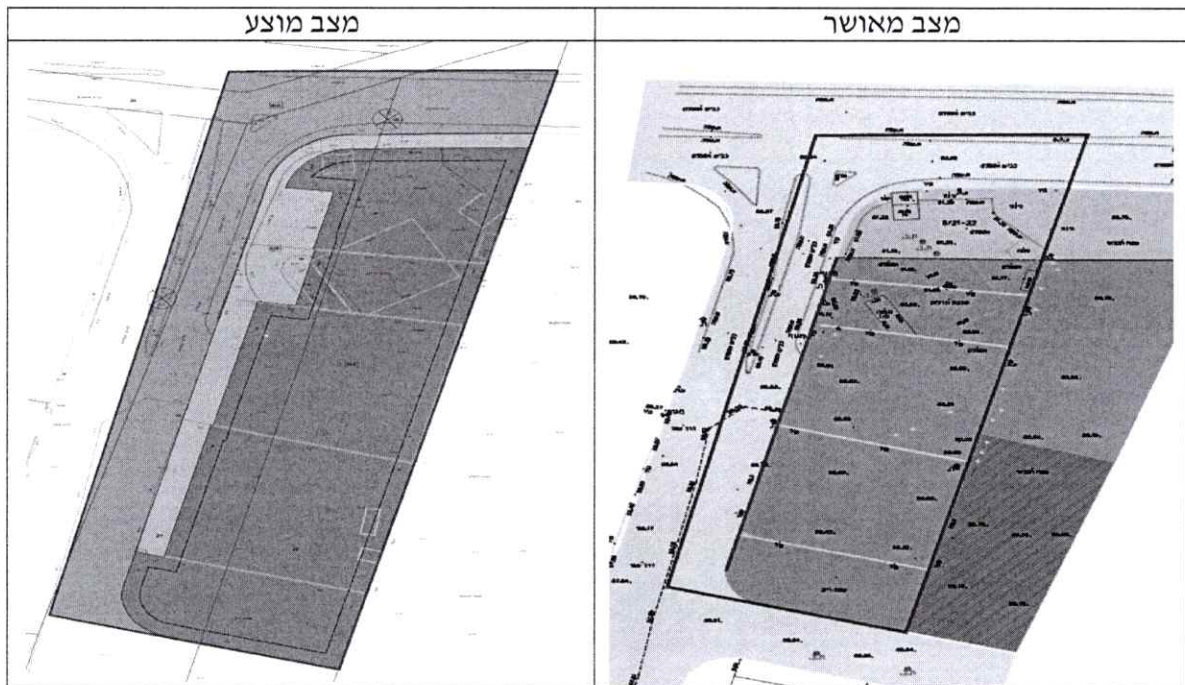
נמנע-אין

16. תכנית מס' 403-1592955 :

גוש : 7732 חלקי חלקות : 6,18,21-22,38

שטח התכנית : 7.354 ד'

מטרת התכנית : תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.



מיקום התכנית: בצומת הכניסה המזרחית לעיר טירה מכיוון יאיר ובכניסה הצפונית לאזור העסקים.



רקע:

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית המאושרת טר/3002, החלה במזרח העיר טירה, בצמוד לכביש ראס עאמר מדרום. התכנית מקודמת על בסיס איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה במסגרת התכנית.

עיקרי השינויים המוצעים:

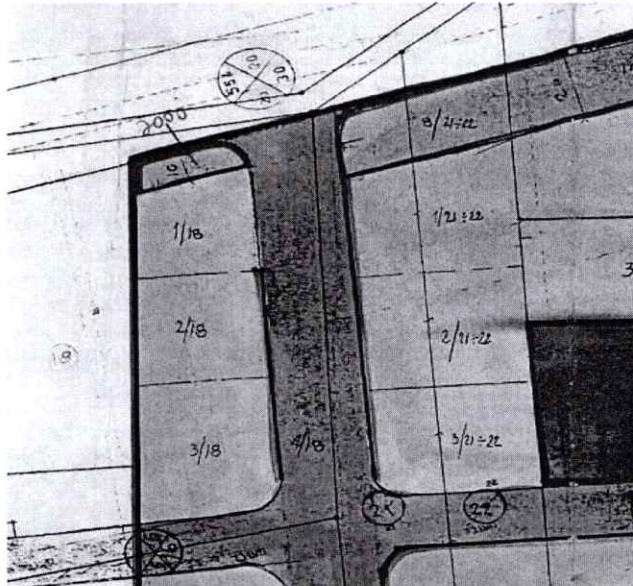
1. העברת שטח השפ"פ (שטח פרטי פתוח) ממיקומו המאושר בצפון התכנית לפי תכנית טר/3002 אל הצד המערבי של תחום התכנית.
2. סימון מבנה להריסה בהתאם לסעיף 62א(א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
3. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
4. קביעת הוראות בנייה ועדכון הוראות התכנית בהתאם לצורכי התכנון.

רקע תכנוני:

התכנית הוגשה בעבר תחת מספר תכנית אחר, ובאותה גרסה הוצע להעביר את שטח השפ"פ אל הצד המזרחי של התכנית, לאורך חלקה 22. התכנית נדונה בישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 202503

שהתקיימה ביום 03.07.2025 ובה הוחלט כי התכנית תובא לדיון חוזר לאחר שעורך התכנית יקיים תיאום עם מהנדס העירייה והצוות המקצועי.

תשריט מצב קיים – תכנית טר/3002



חוות דעת מהנדסת הוועדה:

על פי התכנית המאושרת טר/3002, הרצועה הירוקה המהווה חיצ בין אזור העסקים לבין דרך 554 מצפון מסומנת בייעוד שפ"פ (שטח פרטי פתוח).

לעניין גבול התכנית (הקו הכחול), מציעה לצמצם את תחום התכנית כך שלא יכלול את הדרך הגובלת ממזרח, ככל שאין לכך הצדקה תכנונית ישירה הנובעת ממטרות התכנית.

כמו כן, לא הוצג בפניי כי החלטת הוועדה המקומית מחודש מאי 2025 אכן יושמה, ובכלל זה האם נערך הסיוור בשטח שנדרש במסגרת אותה החלטה והאם מסקנותיו הוטמעו בהליך התכנוני.

מן הראוי לציין כי לרצועת השפ"פ הקיימת תפקיד תכנוני משמעותי. מעבר להיותה שטח פתוח המהווה חיצ בין אזור העסקים לבין דרך 554, היא משמשת גם כאמצעי למניעת כניסות ויציאות ישירות של כלי רכב אל דרך ראשית. בכך היא תורמת לשמירה על בטיחות התנועה ועל תפקודה של הדרך, במיוחד לאור מיקומה בין שני צמתים מרכזיים: צומת הכניסה לעיר טירה ממזרח והצומת המשרת את אזור העסקים מצפון-מזרח.

לפיכך, כל שינוי במיקומה של רצועת השפ"פ או בייעודה מחייב בחינה תכנונית ותנועתית מעמיקה, תוך מתן מענה ברור לשאלת שמירת תפקודו של החיצ ולמשמעויות התחבורתיות הנובעות מהשינוי המוצע.

דיון: מהנדסת העיר הציגה את חוות דעתה לגבי התוכנית הנ"ל (חוות הדעת צורפה להזמנה לישיבה) ונערך דיון בין חברי המועצה.

החלטה – מועצת העיר מחליטה שלא לקבל החלטה לגבי התוכנית הנ"ל, ומבקשת לשוב ולדון עוד פעם בבקשה הנ"ל לאחר בירור כל הנתונים.

17. אישור הסכם חלוקה בעין, ייחוד שימוש והחזקה במקרקעין הידועים כגוש 7773 חלקה 22,

ומינוי מורשי חתימה מטעם העירייה

מועצת העיר מתבקשת לאשר התקשרות בהסכם לחלוקה בעין, ייחוד שימוש והחזקה במקרקעין בין עיריית טירה לבין יתר השותפים הרלוונטיים במקרקעין, ובכללם:

1. מר תמים נאסר, ת"ז 023124001;

2. גב' סברין אלעדס, ת"ז 31389925.

המקרקעין נשוא ההסכם ידועים כגוש 7773 חלקה 22, בשטח רשום כולל של 65,894 מ"ר, והרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנתניה (להלן: "המקרקעין").

מוניר : לבקשת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובמסגרת קידום הליכי התכנון וההתחדשות העירונית החלים ו/או המתוכננים באזור, התעורר הצורך בהסדרת מערכת היחסים בין השותפים במקרקעין, ובכלל זה הסדרת חלוקת השימוש וההחזקה בחלקה. מטרת ההסכם היא להסדיר, בהסכמה ובשיתוף פעולה בין הצדדים, את אופן השימוש וההחזקה במקרקעין, את ייחוד השטחים המוחזקים על ידי כל אחד מהצדדים וכן, ככל שיידרש ובהתאם להוראות הדין, לקדם את ההסדרה הרישומית של הזכויות במקרקעין. הצדדים מצהירים במסגרת ההסכם כי הוא נערך מרצונם החופשי ומתוך כוונה להסדיר את השימוש, ההחזקה והחלוקה במקרקעין בדרך של שיתוף פעולה, תוך שמירה על זכויותיו של כל אחד מהצדדים ובהתאם לזכויות הרשומות ולכל דין.

הצעת החלטה : לאחר שהובאו בפני מועצת העיר פרטי ההסכם ומטרתו, ולאחר בחינת הצורך

בהסדרת זכויות השימוש וההחזקה במקרקעין, מחליטה מועצת העיר כדלקמן:

1. לאשר את הסכם החלוקה בעין, ייחוד השימוש וההחזקה במקרקעין הידועים כגוש 7773

חלקה 22, בשטח כולל של 65,894 מ"ר, בנוסח שהוצג בפני המועצה והמצורף להחלטה זו.

2. לאשר את התקשרות העירייה בהסכם עם השותפים במקרקעין, ובכללם מר תמים נאסר

וגב' סברין אלעדס, לצורך הסדרת השימוש, ההחזקה והחלוקה בין השותפים, והכול

מבלי לגרוע מזכויות העירייה ומזכויות יתר בעלי הזכויות במקרקעין ובהתאם להוראות כל דין.

3. להסמיך את ראש העירייה וגזבר העירייה, בצירוף חותמת העירייה וככל שנדרש על פי

דין, לחתום בשם עיריית טירה על ההסכם ועל כל מסמך, תשריט, הצהרה או בקשה

הנדרשים לצורך ביצועו, השלמתו וקידום הסדרת הזכויות במקרקעין.

4. להסמיך את מורשי החתימה מטעם העירייה לחתום גם על כל מסמך שיידרש על ידי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או

לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ככל שהדבר נדרש לצורך קידום

מטרות ההסכם.



5. ביצוע ההסכם והליכי הרישום מכוחו יהיו כפופים להוראות כל דין, לקבלת האישורים הנדרשים ולבדיקת היועץ המשפטי לעירייה ביחס למסמכים שיידרשו לצורך יישום ההחלטה.

החלטה : מאשרים פה אחד

בעד- פה אחד

נגד- אין

נמנע-אין

וליד – אני חילקתי כרגע לכל חברי המועצה את הפרוטוקול של עמותת ועדת אלופאק טירה הכולל את המועמדים להיות בועדת אלופאק . בישיבת המועצה הבאה יערך דיון לאישור המועמדים .

בכבוד רב ,

יוסף חאסקיה

מנכ"ל וגזבר העירייה

