

תאריך: 30/12/2025

קובץ החלטות ועדת משנה מס' 2025009

בתאריך: 30/12/2025 י' בטבת תשפ"ו יום ג בשעה 08:00

נכחו:

חברים:

- ראש המועצה ויו"ר הוועדה
- שמעון פרץ
- ענבר גולשני
- חברת מועצה
- ליאור שחר
- חבר מועצה

סגל:

- מהנדס המועצה
- בוריס נמירובסקי
- מנהלת הוועדה
- נטלי סיאני
- יועץ משפטי
- עו"ד ששון יצחק

נעדרו:

חברים:

- חברת וועדה
- קרין לוי

נציגים:

- עופרי צפנת
- נציגת משרד הבריאות
- רחל קטושבסקי
- מ"מ נציגת שר הפנים.
- אילנה רויף
- מ"מ נציגת שר הפנים, מנהל התכנון
- אפרת דמרי
- נציגת שר הפנים, מנהל התכנון
- ולדיק ליפשיץ
- נציג רשות העתיקות
- אפרת כהן אדר'
- נציגת המשרד לאיכות הסביבה
- מתן לוינסון
- נציג המשרד לאיכות הסביבה
- אבי חזן
- נציג כיבוי אש
- סטפני סאז
- נציגת שר הפנים
- פזית שאולי
- יועצת לשכת תכנון דרום
- עינב מאור
- רשות הטבע והגנים

מוזמנים:

- עו"ד פנר גדעון
- יועץ משפטי
- אלי יגנה
- מבקר המועצה
- עו"ד טל לוי
- יועץ משפטי

על סדר היום:

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות, במועצה המקומית מיתר, הישיבה נפתחה בשעה 08:30 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה, עפ"י הפרוט הבא: שמעון פרץ ראש המועצה ויו"ר הוועדהענבר גולשני וליאור שחר. פרוט מהלך הדיון וההצבעות יופיע בפרוטוקול דיון.

אישור פרוטוקולים:

אשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2025008 מתאריך 17/12/2025.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	615-1482314	מגורים במגרש מס' 1551 רח' דיה 5 כרמית	גוש : 100763 מחלקה: 38 עד חלקה: 38		דיה 5 , שכונה : כרמית , מיתר	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	615-1512482	מגורים ברח' הר גלבוץ 20, מגרש 2021 , כרמית	גוש : 100792 מחלקה: 128 עד חלקה: 128		מיתר , שכונה : כרמית	5
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	615-1492016	מגורים במגרש 1533, רחוב מגלן 18 ,כרמית	גוש : 100761 מחלקה: 105 עד חלקה: 105		מיתר	6
4	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג	2024000961 10000466725	בית פרטי חד משפחתי , תוכנית שינויים ותוספות	גוש : 100761 חלקה : 151 מגרש : 1607	תומר זוסמן קיימת התנגדות	רחוב שלו 18 , שכונה : כרמית , מיתר	7
5	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג	202400402 10000447099	מגורים , תוכנית שינויים ותוספות	גוש : 100766 חלקה : 10 מגרש : 1/9	אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ	מיתר , שכונה : כרמית	10
		90109 : ת.בנין					

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 615-1482314
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025009 תאריך: 30/12/2025	

שם התכנית: מגורים במגרש מס' 1551 רח' דיה 5 כרמית

סוג סעיף: דיון להפקדת תכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 650.00 מ"ר (0.65 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
32/305/02/7	שינוי
463/03/7	שינוי
615-0326942	שינוי

בעלי ענין

עורך

יאנה מנקין

בעל עניין בקרקע

מתן פנירי

הילה פנירי

הילה פנירי

כתובות: דיה 5, שכונה: כרמית, מיתר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100763	לא	38	38	כן	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1551	1551	כן	

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 5

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה וקביעת הנחיות בנייה.

חוות דעת

ניתן להסיר את סעיף 6, המוצע מופיע כבר בסעיף 2 יש להסיר את סעיף 4 מעיקרי הוראות התכנית בסעיף 2.2 - השינוי המבוקש בגדרות הוסר בגרסה הנוכחית המובאת לדיון-גרסה 10.

המלצות

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
תיקון הערות הבדיקה

החלטות

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
תיקון הערות הבדיקה

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 615-1512482
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025009 תאריך: 30/12/2025	

שם התכנית: מגורים ברח' הר גלבוש 20, מגרש 2021, כרמית

סוג סעיף: דיון להפקדת תכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 350.00 מ"ר (0.35 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
615-0446211	שינוי
תמא/22	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
תממ/4/14/23	כפיפות
תממ/4/14/38	כפיפות

בעלי עניין

עורך
סבטלנה כצנלסון

שכונה: כרמית, מיתר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100792	לא	לא	128	128	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2021	2021	כן	

5 גרסת תשריט התכנית:

9 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים הכולל ניווד שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 2021.

חוות דעת

התכנית תכלול כחלק מהוראות התכנית, דרישה להתייחסות יועץ בטיחות להקמת בריכת שחיה בקו בניין "0"

המלצות

להפקיד את תוכנית בתנאים:
תיקון הערות הבדיקה

החלטות

להפקיד את תוכנית בתנאים:
תיקון הערות הבדיקה

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 615-1492016
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025009 תאריך: 30/12/2025	

שם התכנית: מגורים במגרש 1533, רחוב מגלן 18, כרמית

סוג סעיף: דיון להפקדת תכנית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 505.00 מ"ר (0.505 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
32/305/02/7	שינוי
463/03/7	שינוי
615-0326942	שינוי
615-0723064	כפיפות

בעלי עניין

עורך

יאנה מנקין

בעל עניין בקרקע

עדי כוכבה בר

מיכאל בוטרשוילי

עדי כוכבה בר

18 מיתר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100761	לא		105	105	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1533	1533	כן	

6 גרסת תשריט התכנית:

9 גרסת הוראות התכנית:

מטרת התכנית

קביעת הנחיות בנייה קווי בניין עבור בניין, בריכת שחייה, דק עילי, חדר מכוונות עילי ומחסן.

המלצות

להפקיד את תוכנית בתנאים:

החלטות

להפקיד את תוכנית בתנאים:

סעיף 4	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג: 202400096\1 תיק בניין: 91607
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025009 תאריך: 30/12/2025	

מספר רישוי זמין 10000466725

בעלי עניין

מבקש/בונה
תומר זוסמן

הילה פישר זוסמן

עורך
אינסה קמנין

מטפל: קרין פייגין

כתובת: רחוב שלו 18, שכונה: כרמית, מיתר

גוש וחלקה: גוש: 100761 חלקה: 151 מגרש: 1607

תוכניות: 615-0326942, 463/03/7

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 498.00 מ"ר

שימושים: בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה:** תוכנית שינויים ותוספות

מהות הבקשה

תוכנית שינויים להיתר בנייה מספר 6835

פרוט הפרסום:

1. הקלה עבור חדר מכוונות תת קרקעי מעבר לקו בניין צידי דרום מערבי מ 3.00 מ' ל 1.00 מ'.

2. הגבהת גדר בנוייה בגבולות החלקה בחזית קדמית באופן שיתקבל גובה גדר עד 2.00 מ', במקום 1.50 מ' המותרים.

3. הגבהת גדר בנוייה בגבולות החלקה בחזית צדדית דרום מזרחית באופן שיתקבל גובה גדר עד 2.00 מ', במקום 1.50 מ' המותרים.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	מגורים		126.62					
3.40	מגורים		74.09					
-2.60	מרתף			64.67				
0.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק			12.00				
0.00	חניה בנויה			30.96				
0.00	אחסנה			10.49				
0.00	חדר כביסה			3.25				
0.00	בריכת שחיה פרטית					46.02		
0.00	מצללה (פרגולה)					14.66		
	סה"כ		200.71	121.37		60.68		
			200.71	121.37		60.68		

חוות דעת

: בישיבת ועדת משנה מספר 2025002 מתאריך 11/02/2025 הוחלט לדחות את הבקשה בנימוק: הבקשה שהוחזרה אינה תקינה ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה.

בתאריך 14/10/2024 נשלחה תכנית עם הערות לבדיקה ראשונה, הבקשה הוחזרה בתאריך 03/02/2025 לאחר שיחות ומיילים לעורך הבקשה כ הבקשה עומדת ליפול.

התכנית לא חזרה מתוקנת, חסרים פרטים במדידה חסרים פרטים בתשריט, אין חתך המעיד על עומק חדר המכונות המוצע כך שלא ניתן לבדקה, לא הוצג חישוב חדר המכונות בהוראות התכנית קיימת הגבלה בגובה ובגודלו ולא ניתן לבדיקה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר תיקון תשריט הבקשה

להלן חוות דעת יועמ"ש הוועדה להתנגדות שהתקבלה :
זכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מוקנית אך ורק ל"בעל זכות במקרקעין", כהגדרתו בתקנה 36(ו) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, וכי הוועדה המקומית אינה רשאית לבחון התנגדויות שהוגשו על ידי מי שאינו בעל זכות כזו.

חוות דעת מהנדס הוועדה להתנגדות שהתקבלה :
ההתנגדות אינה תכנונית ובתאם לחוות דעת היועמ"ש אין בכוונתנו להתייחס אליה.

מתנגדים

- אבנר כהן

מהות ההתנגדות

מצ"ב התנגדות בארכיב מסמכים
מתנגד לבקשה בעקבות עניין משפטי.

המלצות

לאשר את הבקשה בתנאים :

השלמת הדרישות לשלב בקרת תכן (עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה)דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו/ לא נערכו בבקשה בעקבות בקרת תכן.
תשלום אגרות והיטלים.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

השלמת הדרישות לשלב בקרת תכן (עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה)דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו/ לא נערכו בבקשה בעקבות בקרת תכן.
תשלום אגרות והיטלים.

בקרת תכן

- נספח תברואה (סניטרי) - חתום ע"י יועץ אינסטלציה. + נספח פנימי 1
- יש לצרף אישור רמ"י (תכנית חתומה על ידם).
- נספח יציבות- כולל חישובים סטטים, ערוכים ע"י מתכנן שלד הבניין - על פי התקנות.
- תצהיר מתכנן השלד- נספח פנימי 29
- תצהיר עורך הבקשה על השינויים שנעשו בתכניות בהתאם לדרישות גורמי החוץ (טופס מקוון)
- טופס תצהיר על אומדן כמויות פסולת בניה ועודפי עפר (נספח פנימי 15)
- הפקדת ערבות בנקאית על סך 5000 למהלך הבניה- הערבות תוחזר עם השלמת הדרישות לת.גמר.

תשלומים ואגרות

- תשלום היטל השבחה : קובץ סרוק (קבלה ממחלקת הגבייה במועצה)
- אישור לתשלום אגרת בנייה והיטלים : קובץ סרוק (קבלה ממחלקת הגבייה במועצה).

אישור תחילת עבודות

- בקשה לאישור תחילת עבודות נספח פנימי 4.
- טופס מינוי אחראי לביקורת על הביצוע -נספח פנימי 5.
- טופס מינוי אחראי נוסף- אם קיים –נספח פנימי 6
- טופס מינוי קבלן רשום (נספח פנימי 7)+רישיון קבלן
- טופס מינוי אחראי לביצוע השלד (נספח פנימי 8) + תעודת הסמכה
- קובץ מדידה עליו מסומן מתווה יסודות הבניין "שנוגריסט",
- בצרוף הצהרת מודד מוסמך- (נספח פנימי 9).
- טופס התחייבות לפינוי פסולת (נספח פנימי 11).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל : בדיקות בטון עפ"י ת"י 26 + 118 כולל בריכת שחייה
- אם יש, ובדיקות למערכות הבניין (שרברבות, טיח ממ"ד, אטימות ממ"ד)
- לבניה קיימת בפועל- במקום הסכם התקשרות יש להציג בדיקת מעבדה מאושרת.
- חתימה על טופס התחייבות טרם תחילת עבודות- נספח פנימי 12

אישורים להגשה במהלך הבנייה

- דיווח על עריכת ביקורת באתר שלב א- סימון העמדת הבניין
- + דיווח על סימון קווי בניין (התאמה להיתר). נספח פנימי ד-1 (אחראי לביקורת על הביצוע)
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט- נספח פנימי א16
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ב'- גמר יסודות וגמר מקלט- נספח פנימי ד-1
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג' - גמר הקמת השלד- נספח פנימי א17
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה שלב ג' - גמר הקמת השלד- נספח פנימי ד-1
- דיווח על גמר הבניה- נספח פנימי ד-1 (אחראי לביקורת על הביצוע).

בקשה לקבלת תעודת גמר

- בקשה לקבלת תעודת גמר (נספח פנימי 19)
- יש לשלוח תמונות המלוי מרתף
- מפת עדות AS MADE בגמר הבנייה חתומה - כולל מידות מפורטות.(DWFX+DWG)
- הצהרת מודד מוסמך בסיום הבניה (נספח פנימי 20)
- קובץ תכניות עדות של הבניין/העבודה בקובץ DWFX (תכניות אדריכלות)
- קובץ תכניות עדות של הבניין/העבודה בקובץ DWFX (תכניות קונסטרוקציה)
- אישור ממונה בטיחות/כיבוי אש לאכלוס (נספח פנימי 21)
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקות בטון (ריכוז + דוח מפורט)
- אישור מעבדה מאושרת לריכוז בדיקות אספקת מים ודלוחין וביוב חוץ.
- אישורים על פינוי פסולת בניה ועודפי אדמה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר,
- יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.
- דוח מסכם על עריכת ביקורת באתר- אחראי לביקורת על הביצוע- נספח פנימי 22.
- המשך, הודעה בעניין פרטים שטרם הושלמו מאת האחראי לביקורת על הביצוע- נספח פנימי 23.
- תמונות המבנה- כל החזיתות.
- בקשה וביקורת למתן תעודת גמר : אישור אגף שפ"ה (נספח פנימי 24)
- בקשה וביקורת למתן תעודת גמר : אישור מח' גבייה (נספח פנימי 25)
- תנאי לקבלת תעודת גמר- הריסה בפועל של הבניה הלא חוקית המסומנת להריסה. (אם קיימת כזו).
- דוח פיקוח עליון- עורך הבקשה. (נספח פנימי 31)
- דוח פיקוח עליון- מתכנן השלד (נספח פנימי 32)

סעיף 5	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג: 202400402 תיק בניין: 90109
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025009 תאריך: 30/12/2025	

מספר רישוי זמין 10000447099

בעלי עניין

מבקש/בונה

אופק שלי בניה ופיתוח בע"מ

עורך

יקיר לוי

מטפל: שלהב בן ברוך

כתובת: מיתר, שכונה: כרמית

גוש וחלקה: גוש: 100766 חלקה: 10 מגרש: 1/9

תוכניות: 32/305/02/7, 615-0446211, 1/1/א/40/תמ"א, 463/03/7

יעוד: מגורים א' מיוחד שטח מגרש: 604.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוכנית שינויים ותוספות

שטח עיקרי: 21.18 מ"ר

מהות הבקשה

שינוי מיקום חניה מהיתר, שינוי פנימי בממ"ד, תוספת שטחים

פרוט הפרסום:

- הקלה עבור הקמת בריכת שחייה מעבר לקו בניין צידי דרומי מערבי מ 3.00-מ' ל 2.60-מ', לא יפחת מ 1.00-מ' מגבולות החלקה.
- הקלה עבור חדר מכונות תת קרקעי מעבר לקו בניין צידי דרומי מערבי מ 3.00-מ' ל 1.00-מ'.
- הקלה במפלס הפיתוח המאושר במפה למשתכן. אושר 376.90 מבוקש 376.10 בפינה הצפונית.
- הקלה במפלס הפיתוח המאושר במפה למשתכן. אושר 376.90 מבוקש 375.10 בפינה צפון מערבית.
- הגבהת גדר בנויה בגבולות החלקה באופן שיתקבל גובה גדר 2.07 מ', במקום 1.5 מ' המותרים. (פינה צפון מערבית). (לא רלוונטי)
- שינוי מיקום חניה מהמאושר בנספח הפיתוח.
- הקלה עבור בניית קיר עם פתחים בקו בניין אחורי צפון מערבי בשיעור של עד 10%, באופן שיתקבל קו בניין 4.88 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- הקלה בגובה המבנה למטרת מסתור דוד בלבד, מ- 8.00 מ' ל- 8.12 מ'.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	מגורים	15.60	104.94					1
4.05	מגורים	5.58	84.37					
0.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק			12.57				
4.05	שירות			6.24				
0.00	בליטות			26.19				
0.00	בריכת שחייה פרטית					24.63		
	סה"כ	21.18	189.31	45.00		24.63		1
		210.49		45.00		24.63		1.00

המלצות

לאשר את הבקשה בתנאים : השלמת הדרישות לשלב בקרת תכן (עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה)דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו/ לא נערכו בבקשה בעקבות בקרת תכן. תשלום אגרות והיטלים.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים : השלמת הדרישות לשלב בקרת תכן (עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה)דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו/ לא נערכו בבקשה בעקבות בקרת תכן. תשלום אגרות והיטלים.

בקרת תכן

- נספח תברואה (סניטרי) - חתום ע"י יועץ אינסטלציה. + נספח פנימי 1 לפי הערת פיקוח לא תואם להיתר קודם יש להגיש תכנית עדכנית
- נספח יציבות- כולל חישובים סטטים, ערוכים ע"י מתכנן שלד הבניין - על פי התקנות.
- תצהיר מתכנן השלד- נספח פנימי 29
- תצהיר עורך הבקשה על השינויים שנעשו בתכנון בהתאם לדרישות גורמי החוץ (טופס מקוון)
- פטור מהג"א.

תשלומים ואגרות

- תשלום היטל השבחה : קובץ סרוק (קבלה ממחלקת הגבייה במועצה)
- אישור לתשלום אגרת בנייה והיטלים : קובץ סרוק (קבלה ממחלקת הגבייה במועצה).

אישור תחילת עבודות

כ ל המסמכים נמצאים בבקשה להיתר 202000049 היתר מס' 6672

אישורים להגשה במהלך הבנייה

כ ל המסמכים נמצאים בבקשה להיתר 202000049 היתר מס' 6672

בקשה לקבלת תעודת גמר

- בקשה לקבלת תעודת גמר (נספח פנימי 19)
- אישור מעבדה מאושרת לריכוז בדיקות אספקת מים ודלוחין וביוב חוץ. במידה וקיימות שוחות חדשות לשלוח
- בקשה וביקורת למתן תעודת גמר : אישור מח' גבייה (נספח פנימי 25)
- תנאי לקבלת תעודת גמר- הריסה בפועל של הבניה הלא חוקית המסומנת להריסה. (אם קיימת כזו).
- דוח פיקוח עליון- עורך הבקשה. (נספח פנימי 31)
- דוח פיקוח עליון- מתכנן השלד (נספח פנימי 32)
- כ ל המסמכים נמצאים בבקשה להיתר 202000049 היתר מס' 6672

בוריס נמירובסקי
מהנדס הועדה
מיתר

למען הסר ספק : ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה בישיבתה מס' 2025009 בתאריך 30/12/2025.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.