

תאריך: 14/01/2026

**קובץ החלטות ועדת משנה מס' 2026001**

**בתאריך: 14/01/2026 כ"ה בטבת תשפ"ו יום ד בשעה 14:30**

		<b>נכחו:</b>
		<b>חברים:</b>
- ראש המועצה ויו"ר הוועדה	שמעון פרץ	
- חברת מועצה	קרין לוי	
- חבר מועצה	ליאור שחר	
		<b>סגל:</b>
- מהנדס המועצה	בוריס נמירובסקי	
- מנהלת הוועדה	נטלי סיאני	
		<b>מוזמנים:</b>
- יועץ משפטי	עו"ד פנר גדעון	
- יועץ משפטי	עו"ד טל לוי	
		<b>נעדרו:</b>
		<b>חברים:</b>
- חברת מועצה	ענבר גולשני	
		<b>נציגים:</b>
- נציגת משרד הבריאות	עופרי צפנת	
- מ"מ נציגת שר הפנים.	רחל קטושבסקי	
- מ"מ נציגת שר הפנים, מנהל התכנון	אילנה רויף	
- נציגת שר הפנים, מנהל התכנון	אפרת דמרי	
- נציג רשות העתיקות	ולדיק ליפשיץ	
- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	אפרת כהן אדר'	
- נציג המשרד לאיכות הסביבה	מתן לוינסון	
- נציג כיבוי אש	אבי חזן	
- נציגת שר הפנים	סטפני סאז	
- יועצת לשכת תכנון דרום	פזית שאולי	
- רשות הטבע והגנים	עינב מאור	
		<b>סגל:</b>
- יועץ משפטי	עו"ד ששון יצחק	
		<b>מוזמנים:</b>
- מבקר המועצה	אלי יגנה	

**על סדר היום:**

למען הסר ספק, וועדה זו מתכנסת ומשמשת גם כוועדת בניין עיר (מליאה)

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות, במועצה המקומית מיתר, הישיבה נפתחה בשעה 14:36 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה, עפ"י הפרוט הבא: שמעון פרץ ראש המועצה ויו"ר הוועדה, קרין לוי חברת מועצה, ליאור שחר חבר מועצה.  
פרוט מהלך הדיון וההצבעות יופיע בפרוטוקול דיון.

**אישור פרוטוקולים:**

אושר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2025009 מתאריך 30/12/2025.

**תקציר נושאים לדיון**

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	שד' עומרים , מיתר	י.ח דמרי בניה ופיתוח	גוש : 100641 מחלקה: 75 עד חלקה: 75	שכונת דמרי מיתר	615-0658237	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1
5	שדרות הזמיר 25 , שכונה : מיתר , מיתר	סיגל דנינו	גוש : 100634 מחלקה: 22 עד חלקה: 22	מגורים במגרש 423 ,רח' שדרות הזמיר 25 מיתר	615-1502855	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	2
7	מיתר, שכונה : כרמית	איברהים נסאסרה	גוש : 100792 חלקה : 188 מגרש : 2081	מגורים , בניה חדשה	202400366 10000442369 ת.בנין : 72081	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג	3
10	רחוב אורן 7, מיתר, שכונה : שכונת הכלניות	חיים פיטוסי	גוש : 100641 חלקה : 12 מגרש : 10	מגורים , תוכנית שינויים ותוספות, פיצול דירות	202500174/1 10000487324 ת.בנין : 1010	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג	4

<b>סעיף 1</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 615-0658237</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026</b>	

**שם התכנית:** שכונת דמרי מיתר  
**סוג סעיף:** דיון בהתנגדות תכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 75,244.00 מ"ר (75.244 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
תמא/35	כפיפות
15/02/101/11	החלפה
15/02/101/8	החלפה

**בעלי ענין**  
 עורך  
 יואב אבראל  
**בעל עניין בקרקע**  
 י.ח דמרי בניה ופיתוח

**כתובות** שד' עומרים, מיתר

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100641	לא	לא	75	75	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100		11 / 101 / 02 / 15

**מטרת דיון**  
 דיון בהגשת התנגדות לתכנית

**מטרת התכנית**  
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת יחידות דיור צמודות קרקע ומתחם ל"דיור מיוחד"

**חוות דעת**  
 בתכנית שהוגשה ע"י היזם נפלו פגמים רבים, בהם פגיעה בתושבי מיתר והתעלמות מהחלטות ועדת הערר הארצית והוועדה המחוזית.

עם פיזור המועצה ובמשך חודשים רבים, לא התכנסה הוועדה המקומית (וועדת המשנה) ולא התקיימו ישיבות של הוועדה. בתקופה האמורה נקבעו המועדים להגשת התנגדויות לתכנית, ובהיעדר וועדה/ חברי מועצה, הוגשה התנגדות מטעמו של יו"ר הוועדה בשם הוועדה.

ההתנגדות הוגשה ביום 15.12.25 - ההתנגדות בשם הוועדה מועברת אליכם לעיון.

**המלצות**  
 אישור הגשת התנגדות לתכנית 615-0658237 כמפורט במסמך ההתנגדות מיום 15.12.25

**החלטות**  
 אישור הגשת התנגדות לתכנית 615-0658237 כמפורט במסמך ההתנגדות מיום 15.12.25

<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 615-1502855</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026</b>	

**שם התכנית:** מגורים במגרש 423, רח' שדרות הזמיר 25 מיתר

**סוג סעיף:** דיון להפקדת תכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 570.00 מ"ר (0.57 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
8/101/02/15	שינוי

**בעלי ענין**

**עורך**

יאנה מנקין

**בעל עניין בקרקע**

סיגל דנינו

שלומי דנינו

**מגיש התכנית**

סיגל דנינו

שלומי דנינו

**כתובות** שדרות הזמיר 25, שכונה: מיתר, מיתר

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
100634	לא		22	22	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
423	423	כן	

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 6

**מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בנייה, קביעת קווי בניין והנחיות בנייה.

**חוות דעת**

התכנית עמדה בתנאי הסף- 05.11.25 (שובצה לדיון בטרם חלפו 60 יום).- תקין.

הערות לתיקון לעורך הבקשה:

יש למחוק את השינויים בהוראות התכנית שלא הוצגו בסעיפי החוק

ולתקן הערות בגוף התכנית

**המלצות**

מדובר על בניה לא חוקית, הקמת מבנה עם קירוי מלא וקירות זכוכית מחוץ לקווי בניין, על קו בניין "0".

הבניה אותרה בפיקוח יזום והתושב נדרש לפרק את הבניה. לבקשתו ניתנה לו ארכה לנסות ולהסדיר את המבוקש בתכנית.

מבחינת סעיפי החוק- אין מניעה לדון בתכנית בסמכות מקומית ואין מניעה תכנונית לאשר את התכנית להפקדה.

עם זאת, הוועדה מותירה את המלצתה פתוחה, להכרעת חברי הועדה, באם הסדרת בניה בסדר גודל כזה, בדיעבד, - מתאימה למדניות הוועדה.

**החלטות**

בנסיבות הספציפיות יוצאות הדופן, כפי שתוארו ע"י מנהלת הועדה והיועמ"ש, מוצאת הועדה לנכון לאשר את התכנית. יודגש כי אין מדובר במדיניות וועדה, אלא החלטה ספציפית למקרה ספציפי.

סעיף 3	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג: 202400366 תיק בניין: 72081
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

מספר רישוי זמין 10000442369

**בעלי עניין**

מבקש/בונה  
איברהים נסאסרה

עורך  
אלון גרוסמן

מטפל: שלהב בן ברוך

כתובת: מיתר, שכונה: כרמית

גוש וחלקה: גוש: 100792 חלקה: 188 מגרש: 2081

תוכניות: 32/305/02/7, 615-0446211

יעוד: מגורים א' שטח מגרש: 350.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

שטח עיקרי: 189.98 מ"ר **שטח שירות:** 20.54 מ"ר **יח"ד:** 1

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חדש חד משפחתי דו קומתי.

**פרוט הפרסום:**

- הקלה בתכסית המותרת בתכנית, מ 35%- ל - 40%. (לא רלוונטי)
- הקלה עבור בניית קיר עם פתחים בקו בניין צדדי מערבי, בשיעור של עד 10% באופן שיתקבל קו בנין 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- הקלה בגובה המבנה למטרת מסתור דוד בלבד, מ 8.00 מ' ל 8.50 מ'.
- הקלה בגובה פנימי למחסן, מ 2.20- מ' ל 2.40- מ'. (לא רלוונטי)
- הקלה לניוד 15 מ"ר שטחי שירות משימוש שטח חניה מקורה לטובת שטח בליטות וללא שינוי בסך השטחים המותרים.
- הקלה לניוד 50 מ"ר שטחים עיקריים מקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) אל קומה מעל הכניסה הקובעת (קרקע+עליונה) וללא שינוי בסך השטחים 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	113.75						1
3.50	מגורים	73.05						
3.50	מקלט/ממ"ד/ממ"ק	3.18		12.78				
3.50	מרפסת לא מקורה					11.57		
0.00	בליטות			7.76				
4.00	מצללה (פרגולה)					37.65		
<b>סה"כ</b>		<b>189.98</b>		<b>20.54</b>		<b>49.22</b>		<b>1</b>
		<b>189.98</b>		<b>20.54</b>		<b>49.22</b>		<b>1.00</b>

**חוות דעת**

**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

- אישור פיקוד העורף לממ"ד- חתימתם ע"ג תכנית הגשה מלאה הכוללת נספח מיגון.
- נספח תברואה (סניטרי)- חתום ע"י יועץ אינסטלציה. + נספח פנימי 1
- נספח יציבות- כולל חישובים סטטיים, 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)
- נספח בטיחות אש חתום ע"י יועץ בטיחות
- אישור ממונה/ יועץ בטיחות אש –נספח פנימי 2.
- יש לצרף אישור רמ"י (תכנית חתומה על ידם).
- דוח קרקע וביסוס.
- טופס תצהיר על אומדן כמויות פסולת בניה ועודפי עפר (נספח פנימי 15)
- אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבה ליסודות וגדרות המבנה.
- בבקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה פרטית - אישור יועץ בטיחות לבריכה-נספח פנימי 3.

### 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 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).
- הצהרת בעל ההיתר : גידור ושילוט המגרש (נספח פנימי 10) + תמונות
- 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)
- חתימה על טופס התחייבות טרם תחילת עבודות- נספח פנימי 12
- חתימה על התחייבות- הצהרה לבניה טרם ביצוע תשתיות – נספח פנימי 13
- אישור מחלקת גביה- נספח 14
- הערה למתכנן- לפני תחילת עבודות הביוב יש למדוד את גובה הניפל ולוודא
- אישור תחילת עבודות יבוצע ב 2 פעימות, ראשית יינתן אישור תחילת עבודות לגדר החזית
- תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות למבנה כולו- העברת תמונות של הגדר הקיימת,
- תצהיר מתכנן השלד לפני ביצוע (נספח פנימי 29 א)
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת הכולל : בדיקות בטון עפ"י ת"י 26 + 118 כולל בריכת שחייה

### אישורים להגשה במהלך הבנייה

- אישור מפקח על נקיון האתר וגידור תקין – תנאי לטופס 2 (אישור לחשמל זמני)
- 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 16א
- 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 17א

המשך בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג : 202400366

- 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

- 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.
- אישור בדיקות למערכת סולרית/דודי חשמל/ מחממי מים- אישור מתקין מורשה ותו תקן.
- אישורים על פינוי פסולת בניה ועודפי אדמה, הצגת תעודת משלוח (כולל פרוט כמות החומר, יעד הפינוי, תאריך הפינוי, שעת יציאה) ואישור על קליטת החומר.
- בדיקת מתקני גז. (אישור התקנה ותו תקן יצרן),
- 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)
- דוח פיקוח עליון- עורך הבקשה. (נספח פנימי 31)
- דוח פיקוח עליון- מתכנן השלד (נספח פנימי 32)
- **אישור תקינות ממ"ד ממפקח הבניה מטעם הוועדה**
- אישור בדיקות מעבדה לממ"ד- בדיקת בטונים לרצפת הממ"ד, קירות ממ"ד ותקרת הממ"ד.
- דוח התקנת דלת וחלון+ תווי תקן לדלת ולחלון הממ"ד
- בדיקת אטימות לממ"ד ממעבדה מאושרת.
- בדיקת ציפויים/ טיח- ממעבדה מאושרת.
- דוח התקנת מערכת אוורור וסינון מהחברה המתקינה.
- אישור מתקין למעברי צנרת, כולל אישור החומר ואישור הסמכה למתקין מפיקוד העורף.
- אישור מחשמלאי מוסמך לביצוע החשמל בהתאם לתכנית המאושרת ע"י הג"א (נספח פנימי 33).
- תצהיר של האחראי לביצוע שלד הממ"ד- תקנה 20א'.
- קבלת אישור החברה המפתחת.
- בבקשה הכוללת בריכת שחייה פרטית - אישור יועץ בטיחות-נספח פנימי 27.
- בבקשה הכוללת בריכת שחייה פרטית - תצהיר אחראי לבניית בריכת שחייה - נספח פנימי 28.
- בקשה לקבלת תעודת גמר (נספח פנימי 19)
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקות בטון (ריכוז + דוח מפורט) ומערכות שרברבות
- חשמל – אישור חשמלאי מוסמך – לתקינות מערכות החשמל וביצוע לפי תקן (נספח 33א')
- אישור יועץ אינסטלציה לתכנית סניטרית לאחר ביצוע ובדיקת מערכת שרברבות (נספח 33ב')
- בבקשה להיתר הכוללת בריכת שחייה פרטית - אישור מעבדה מאושרת לבריכה מבטון.

סעיף 4	בקשה להיתר - הקלות ו/או שימוש חורג: 202500174/1 תיק בניין: 1010
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2026001 תאריך: 14/01/2026	

מספר רישוי זמין 10000487324

**בעלי עניין**

מבקש/בונה  
חיים פיטוסי

**עורך**

פיטוסי אריאל אביר

מטפל: קרין פייגין

כתובת: רחוב אורן 7, מיתר, שכונה: שכונת הכלניות

גוש וחלקה: גוש: 100641 חלקה: 12 מגרש: 10

שטח המגרש: 552.00 מ"ר

תוכניות: 1/101/02/15, 8/101/02/15, תמ"א/40/א/1/1, 615-0723064

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוכנית שינויים ותוספות, פיצול דירות

שטח עיקרי: 20.00 מ"ר **שטח שירות:** 10.00 מ"ר

**מהות הבקשה**

תוספת 20 מ"ר בקומה א + פיצול יחידות דיור

**מהות הפרסום**

תוספת 20 מ"ר בקומה א + פיצול יחידות דיור

**פרוט הפרסום**

הקלה לפיצול יח"ד בהתאם לתיקון 155

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	20.00	229.20	10.00	62.89			
	סה"כ	20.00	229.20	10.00	62.89			
		249.20		72.89				

**חוות דעת**

מובא לדין לסירוב בעקבות אי השלמת ההיתר הקודם לטובת התוספת בניה המיועדת לפיצול בהיתר הנוכחי

**המלצות**

לדחות את הבקשה בנימוק:

מובא לסירוב טכני עקב אי השלמת ההיתר הקודם לתוספת בניה המיועדת לפיצול יחדת דיור בהיתר הנוכחי

**החלטות**

לדחות את הבקשה בנימוק:

מובא לסירוב טכני עקב אי השלמת ההיתר הקודם לתוספת בניה המיועדת לפיצול יחדת דיור בהיתר הנוכחי



**על סדר היום:**

הישיבה ננעלה : 14: 58

---

בוריס נמירובסקי  
מהנדס הועדה  
מיתר

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה בישיבתה מס' 2026001 בתאריך 14/01/2026.  
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.