

מס' דף: 1

תאריך: 12/05/2025

י"ד אייר תשפ"ה

הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250001 ביום חמישי תאריך 13/02/25 ט"ו שבט, תשפ"ה בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

יוסי אסרף
יצחק ברנר
אילנה דרור
אהרון היינמן
אמיר רחמני
זאדה נחשון
ישראל ריבון
אליהו בלעיש
עו"ד חגי חיות
קיוי וין
סגל:

יו"ר הוועדה
- סגן יו"ר ומ"מ
- חברת הוועדה
- חבר הוועדה
- חבר הוועדה
- חבר וועדה
- חבר הוועדה
- חבר הוועדה
- חבר הוועדה
- חבר הוועדה

מיכאל דוידוף
אילנית אליאס
עטרה כהן
הודיה כהן
אבישי בן עטר
אמנון שמסיאן
עו"ד יזהר דגני

נעדרו

חברים:

רוזנטל יחיאל
כהן דן

- מהנדס המועצה
- מחלקת הנדסה
- בודקת תוכניות ומזכירת הוועדה
- בודקת תוכניות ומ"מ מזכירת הוועדה
- מפקח הוועדה
- מפקח הוועדה
- יועמ"ש מטעם המועצה

- חבר הוועדה
- חבר הוועדה

מס' דף: 1

תאריך: 12/05/2025

י"ד אייר תשפ"ה

הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 20250001 ביום חמישי תאריך 13/02/25 ט"ו שבט, תשפ"ה בשעה 18:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
2	220/1/51	עמק איילון 16 מגרש 42				2
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
3	220/1/3/6	לולב 3 מגרש 17				3
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
4	220/10/7/2	רחוב הכפיר 105-101				4
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						

שם: עמק איילון 16 מגרש 42

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

בעל עניין בקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התוכנית:

מרינה זנגביל

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

דנה פרנסיס

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

תוספת בניה בקומת מרתף 48.80 מ"ר מוצע שטח עיקרי.

תוספת בניה בקומת גג 44.65 מ"ר מוצע שטח עיקרי

חניה מקורה בקומת מרתף מ-2 ל-3 מהכניסה הקובעת.

שינוי גובה רכס מגובה 8.50 מאושר ל 9.06 מטר מוצע.

החלטה

הוועדה מחייבת שיהיו מדרגות שמקשרות בין המרתף לשאר הקומות, שער החנייה יהיה שקוף ולא אטום. ולאחר שינויים אלו – הוועדה ממליצה לאשר.

שם: לולב 3 מגרש 17

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

אורי יקיר

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

בעל עניין בקרקע:

גדליהו מולד

עורך התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מגיש התוכנית:

בניה בקומת מרתף 175 מ"ר ומחסן 43 מ"ר

שינוי בקווי בנין לפי נספח בינוי

שינוי בתכנית מ 140 מ"ר ל 220 מ"ר מוצע

מבני עזר קביעת הוראות להסדרת חניה ומצללות קימות.

החלטה

הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום, על התושב להגיע להסכמים עם מהנדס המועצה לגבי יח"ד שיש במגרש, וכן גודל המרתף שאינו יכול להיות יותר מ-50% תכנית הבית.

שם: רחוב הכפיר 101-105

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

תמיס גי.אר.אי.אנ. בע"מ

בעל עניין בקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

עורך התכנית:

אביבית פרישמן

בת שבע בורנשטיין

מגיש התוכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

1. תוספת 20 יח"ד מעבר ל30 יח"ד מותרות, ובסך הכל 50 יח"ד מותרות בתוכנית.
2. קביעת תוספת זכויות ב:ייה בתחום התוכנית עד לסך של 5,670 מ"ר שטחים מרביים בחמשת מגרשי המגורים, במקום 3,592 מ"ר מותרים.
3. שינוי ייעוד משטח ירוק (שצ"פ) לשטח ירוק-חום משולב לשם ב:יית מקווה טהרה מתחת גי:ה ציבורית ותוספת שטחי ב:ייה בסך 380 מ"ר לביזוי המקווה.
4. הגדלת מספר קומות ל6 קומות מעל הכ:יסה הקובעת במקום 5 קומות מותרות במגרשים 104,102,101, ול4 מעל הכ:יסה הקובעת 31 מתחת לכ:יסה הקובעת 103,105 במגרשים
5. שינוי קוי ב:יין אחורי לקו אפס מתחת הקרקע בצלע ההר ושינוי קו ב:יין קדמי ל3.5 מ' במקום 5 מ' מותרים.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר את התביע מכיוון שהוצע פתרון הולם למקומות חנייה, המפלס שונה מהבניינים הסמוכים ולכן אין הסתרה של הנוף לבניינים הבנויים, היזם יבנה מקווה ושצ"פ לטובת התושבים.
הוועדה ממליצה לאשר בכפוף לדרישות אגף הנדסה.

מס' דף: 5

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה מספר: 20250001 בתאריך: 13/02/25 תאריך: 12/05/2025

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום מקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
3	20250011	00/00/00		1/ט		יורם יפרח	ארבעת המינים 1, גבעת זאב	6
4	20250012	00/00/00		23B		אביי דוד יהודה ואפרת שמש	הכינור 27/2, גבעת זאב	7
6	20250013	00/00/00		104		נוף יעקב בע"מ	הכפיר 18, גבעת זאב	8
7	20250014	00/00/00		102		נוף יעקב בע"מ	הכפיר 20, גבעת זאב	9
8	20250015	00/00/00		105		נוף יעקב (2018) בע"מ	הכפיר 17, גבעת זאב	10
10	20250010	00/00/00		47B		יוסיאן אלרם	החליל 8/2, גבעת זאב	11
11	20250006	00/00/00		163		בוקשפן שרגא שמואל	אתרוג 86, גבעת זאב	12
12	20250008	00/00/00		47A		יוסיאן אלרם	החליל 8/1, גבעת זאב	13

מספר בקשה: 20250011 **תיק בניין: 500000100**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 13/02/2025

מבקש:

- ✦ יורם יפרח
- ✦ איריס יפרח
- ✦ אלון יפרח
- ✦ גיל יפרח
- ✦ גיל לוי
- ✦ יאיר יפרח
- ✦ יהודית אלקובי
- ✦ יפרח יורם
- ✦ מור יפרח
- ✦ ניקול יפרח
- ✦ סימה ניב
- ✦ עופר אלקובי
- ✦ שי יפרח

שכונה: אנג'ל - רוויה.

כתובת הבניין: ארבעת המינים 1, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: ט/1, ט/2 יעוד: מגורים ב'

שטח שירות 11.34 שטח עיקרי 232.44

תיאור בקשה
תוספת בניה

מגורים משותף

תיאור הבקשה

ביטול צו שיפוטי

תוכנית שינויים ותוספת קומה לפי מצב קיים

שינוי מס' יח"ד מ-7 ל-10

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					14.87	12.98		מגורים	2.90-
					10.05	6.34	368.03	מגורים	0.00
					19.95		368.03	מגורים	2.90
					13.15	213.12	102.86	מגורים	5.80
			11.34					מגורים	8.70
			11.34		58.02	232.44	838.92		
		0.00% : %בניה:		69.36		1071.36		סה"כ:	

החלטת הועדה

הוועדה אינה מאשרת את התוכנית, עד שהמבקש יגיע להסכמות מול מהנדס המועצה בנוגע לקומה הנוספת ודרך לסיים את הבנייה בצורה מהירה ויעילה.

מספר בקשה: 20250012 תיק בניין: 910002702
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 13/02/2025

מבקש:

אביי דוד יהודה ואפרת שמש

שכונה: רמת גבעת זאב

כתובת הבניין: הכינור 27/2, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 23B יעד: מגורים א'

שטח עיקרי 246.23
 שטח שירות 66.74

תיאור בקשה
 בניית מבנה חדש מגורים דו משפחתי

תיאור הבקשה

בניית בית חדש, חצי מדו משפחתי

בקשה להקלה בקו בניין 15% ע"פ תב"ע 220/23

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						50.00		מגורים	2.55-	
				30.00				חניה מקורה	2.55-	
						99.95		מגורים	0.00	
				15.00				מחסן/מבנה עזר	0.00	
				12.70				מקלט	0.00	
						96.28		מגורים	3.40	
				9.04				מרפסות פתוחות	3.40	
				66.74		246.23				
		0.00% : %בניה		66.74		246.23		סה"כ:		

החלטת הועדה

מכיוון שקו הבניין הוא צידי, והמגרש הוא לא רגולרי - הועדה מאשרת 15% הקלה בקו בניין כפי שכתוב בתב"ע שבסמכות ועדת מליאה לאשר.

מספר בקשה: 20250013 תיק בניין: 601001800
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 13/02/2025

מבקש:

• נוף יעקב בע"מ

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: הכפיר 18, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 104 יעוד: מגורים ב' - אגן האיילות

שטח שירות 363.63 שטח עיקרי 917.27

תיאור בקשה
 בניית מבנה חדש

בית ספר

תיאור הבקשה

בניית בניין חדש בן 6 קומות

1. הנמכת מפלס 0.00 בשיעור של עד 1.5 מ' ע"פ תוכנית 220/10

2. תוספת קומה מעל המותר בתב"ע 220/10 באישור וועדת מליאה.

3. מבוקש איחוד סך זכויות השטחים יח"ד במגרשים 101-105 וחלוקתם מחדש במגרשים 102,104,105 ע"פ תכנית 220/10

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				130.36		115.24		מגורים	0.00	
				78.51		178.73		מגורים	3.20	
				53.45		209.60		מגורים	6.40	
				54.29		183.92		מגורים	9.60	
				47.02		134.40		מגורים	12.80	
						95.38		מגורים	16.00	
				363.63		917.27				
		0.00% : %בניה		363.63		917.27		סה"כ:		

החלטת הועדה

הוועדה מאשרת את התוכנית מכיוון שתואמת למותר בתב"ע.

מספר בקשה: 20250014 תיק בניין: 601002000
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 13/02/2025

מבקש:

• נוף יעקב בע"מ

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: הכפיר 20, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 102 יעוד: מגורים ב' - אגן האיילות

שטח עיקרי 801.06
 שטח שירות 258.80

תיאור בקשה
 בניית מבנה חדש מגורים משותף

תיאור הבקשה

בניית בניין חדש בן 6 קומות

1. הנמכת מפלס 0.00 בשיעור של עד 1.5 מ' ע"פ תוכנית 220/10
2. תוספת קומה מעל המותר בתב"ע 220/10 באישור וועדת מליאה.
3. מבוקש איחוד סך זכויות השטחים יח"ד במגרשים 101-105 וחלוקתם מחדש במגרשים 102,104,105 ע"פ תכנית 220/10

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				24.58				מגורים	0.00	
				78.53		178.73		מגורים	3.15	
				53.45		209.68		מגורים	6.30	
				55.22		182.98		מגורים	9.45	
				47.02		145.80		מגורים	12.60	
						83.87		מגורים	15.57	
				258.80		801.06				
		0.00% :בניה:		258.80		801.06		סה"כ:		

החלטת הועדה

הועדה מאשרת את התוכנית מכיוון שתואמת למותר בתב"ע.

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: הכפיר 17, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 105 יעוד: מגורים ב' - אגן האיילות

שטח עיקרי 881.13
שטח שירות 363.73

תיאור בקשה
בנית מבנה חדש

מגורים משותף

תיאור הבקשה

בנית בניין חדש בן 4 קומות

1. הנמכת מפלס 0.00 בשיעור של עד 1.5 מטר ע"פ תוכנית 220/10

2. תוספת קומה מעל המותר בתב"ע 220/10 באישור וועדת מליאה

3. מבוקש איחוד סך זכויות השטחים יח"ד במגרשים 105-101 וחלוקתם מחדש במגרשים 102, 104, 105 ע"פ תוכנית 220/10.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				96.41		104.70		מגורים	6.30-	
				73.31		186.07		מגורים	3.15-	
				47.16		182.96		מגורים	0.00	
				47.06		145.80		מגורים	3.15	
				47.33		130.80		מגורים	6.30	
				52.46		130.80		מגורים	9.45	
				363.73		881.13				
		0.00% :בניה:		363.73		881.13		סה"כ:		

החלטת הועדה

הועדה מאשרת את התוכנית מכיוון שתואמת למותר בתב"ע.

שכונה: רמת גבעת זאב

כתובת הבניין: החליל 8/2, גבעת זאב
גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 47B יעד: מגורים א'

תיאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוכי שינויים ללא תוס' שטח

תאור הבקשה

היתר שינויים לבית דו משפחתי, שינוי פתחים,
מילוי חללים קיימים בבטון/חצץ/עפר ע"פ הנחיית יועץ קרקע/מהנדס.
הקלה בגובה גג 5%.
ביטול צו הריסה מנהלי וצו אי שימוש.

החלטת הועדה

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה ולבטל את הצו השיפוטי בתנאי לאישור יועץ קרקע,
וכפוף לקונסטרוקטור.

כתובת הבניין: אתרוג 86, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 163 יעוד: מגורים א'1 - מורשת ב'

שטח עיקרי 43.58
שטח שירות 72.80

תיאור בקשה

מגורים חד משפחתי בנית מבנה חדש

תאור הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים במבנה, תוספת קומה ובריכה.

הקלה 5% בשטח בקו בנין ובגובה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה	
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים				
						2.12			מחסן/מבנה עזר	2.55-
						47.88			מרתף	2.55-
							16.06	102.84	מגורים	0.00
							27.52	82.35	מגורים	3.55
				16.51					מרפסות פתוחות	3.55
				56.29					מרפסות פתוחות	6.50
				72.80	50.00	43.58	185.19			
		0.00% :בניה		122.80		228.77		סה"כ:		

החלטת הועדה
הוועדה מאשרת 5% הקלה.

שכונה: רמת גבעת זאב

כתובת הבניין: החליל 8/1, גבעת זאב
גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 47A יעוד: מגורים א'

תיאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוכי שינויים ללא תוסי שטח

ת א ו ר ה ב ק ש ה

היתר שינויים לבית דו משפחתי, שינוי פתחים,
מילוי חללים קיימים בבטון/חצץ/עפר ע"פ הנחיית יועץ קרקע/מהנדס.
הקלה בגובה גג 5%
ביטול צו הריסה מנהלי וצו אי שימוש.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה ולבטל את הצו השיפוטי בתנאי לאישור יועץ קרקע,
וכפוף לקונסטרוקטור.