

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 20260001 ביום שלישי תאריך 20/01/26 ב' שבט, תשפ"ו בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

יוסי אסרף

יצחק ברנר

אילנה דרור

אהרון היינמן

זאדה נחשון

רוזנטל יחיאל

ישראל ריבון

אמיר רחמני

כהן דן

אליהו בלעיש

עו"ד חגי חיות

קיווי ויין

סגל:

אלון גינדיס

אילנית אליאס

הודיה כהן

לאה בוסקילה

תמר בר ששת

אהרון כהן

יועץ משפטי

עו"ד יזהר דגני

יו"ר הוועדה (נעדר)

- סגן יו"ר ומ"מ (נוכח)

- חברת הוועדה (נוכחת)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נעדר)

- חבר הוועדה (נוכח)

- חבר הוועדה (נעדר)

- חבר הוועדה (נוכח)

- מהנדס מועצה (נוכח)

- ס. מהנדס המועצה (נוכחת)

- ראש צוות מחלקת רישוי (נוכחת)

- בודקת תוכניות (נוכחת)

- בודקת תוכניות (נוכחת)

- מפקח בניה (נעדר)

- יועמ"ש מטעם המועצה (נוכח דרך שיחת זום)

אלון גינדיס
מהנדס המועצה
מועצה מקומית גבעת זאב

יצחק ברנר
סגן ומ"מ ראש המועצה
יו"ר ועדת תכנון ובניה
גבעת זאב

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	220/31/1	220/31/1 - פסגת הרמה - מבנים ומוסדות ציבור				3
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
2	220/4/8/2	קריית יערים 23 - 220/4/8/2				4
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
3	220/4/5/18	רח' האתרוג 78 - 220/4/5/18				5
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
4	220/4/8/3	קריית יערים 10 - 220/4/8/3				6
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
5	215/2/47	אבני החושן 88 - 215/2/47				7
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
6	220/3/12	220/3/12 - אתרוג 20 - מגרש 511				8
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
7	220/3/4/5	220/3/4/5 - ערבה 8				9
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
8	220/10/41	הראם 10,12,14 - 220/10/41				10
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
9	220/35	220/35 - תוכנית תקנונית				11
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
10	220/9/2	גבעת הבונה - גבעת זאב				12
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
11	220/23/2	השופר 2-8				13
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						

אלון גינדיס
מהנדס המועצה
מועצה מקומית גבעת זאב

גבעת זאב
יו"ר ועדת תכנון ובניה
ד"ר מ"מ ראש המועצה
גבעת זאב

תוכנית מפורטת: 220/31/1
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

שם: 220/31/1 - פסגת הרמה - מבנים ומוסדות ציבור

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

תנופה בגבעת זאב

יזם:

תנופה בגבעת זאב

בעל עניין בקרקע:

גולדשמידט רוני

עורך התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

1. איחוד מגרשים 2001, 2002 לייעוד מסחר ומוסדות ציבור. (דרך)
2. שינוי יעוד מ- שצ"פ לשטח חום.
3. שינוי מיקום למתקנים הנדסיים. שטח מתקנים הנדסיים הופך לייעוד מסחר ומוסדות ציבור. ושטח למבנה ציבור ומסחר הופך למתקנים הנדסיים.
4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 6.

החלטה

לבקשת היזם ועורך התוכנית - התוכנית ירדה מסדר היום.

שם: קריית יערים 23 - 220/4/8/2

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

ניסימיאן ינון

בעל עניין בקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

עורך התכנית:

אריאלה טראב

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

מטרת התכנית הינה הכשרת מבנה מגורים חד משפחתי קיים בן 4 קומות התכנית כוללת את הסדרת זכויות הבניה, קווי הבניין ומס' הקומות המוצע.

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א'1 ל' אזור מגורים מיוחד א'1
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת גובה הבינוי. – תוספת 2 קומות. סה"כ 4 קומות.
4. קביעת קווי בנין מירביים.
5. קביעת שטחי בניה מירביים. – תוספת 333 מ"ר. סה"כ – 553 מ"ר.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

מהלך הדיון:

עורכת הבקשה אריאלה טראב הציגה את התוכנית, והסבירה שכרגע קיימות יותר יח"ד וחריגות מהמותר, והמבקש מתכנן להסדיר את החניות לכמות שתאושר בתב"ע המבוקשת. המהנדס מבקש לתקן את התוכנית בהתאם להערות. ההמלצה היא בתנאים.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר בתנאי:

1. תיקון התוכניות לשביעות רצון המהנדס.
2. להוסיף סעיף בתקנון " היתר הבנייה ינתן בשלבים. שלב א' מותנה בהריסת היחידות הלא מאושרות, לאחר הריסה יכנס ההיתר לשלבו השני".

תוכנית מפורטת: 220/4/5/18
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

שם: רח' האתר 78 - 220/4/5/18

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית: 456.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 שינוי לתוכנית
בעלי עניין:
 תכנית
 220/4/5

ישראל חוגיה

יזם:

מורשת בנימין ע"י עו"ד יעקב לנגה

בעל עניין בקרקע:

אביתר פנחס

עורך התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

מגיש התוכנית:

רחוב אתרוג 78, שכונה: מורשת בנימין ב', גבעת זאב

מגרשים לתכנית: 167 בשלמותו

מטרות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.
- ב. שינוי הגדרת גודל מגרש מינימלי למגרש דו משפחתי מ- 650 מ"ר ל- 456 מ"ר. – תוספת יח"ד אחת – סה"כ 2 יח"ד.
- ג. תוספת שטחי בניה בהתאם לנספח הבינוי. – תוספת 110 מ"ר, סה"כ – 330 מ"ר לשתי יח"ד.
- ד. שינוי בקו בניין צדדי צפוני לפי נספח הבינוי.
- ה. שינוי בקו בנין אחורי מערבי לפי נספח הבינוי.
- ו. שינוי במספר הקומות מ-2 ל-3.
- ז. שינוי מפלס קרקע קובע וגובה פיתוח הסופי בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. ביטול קומת מרתף והפיכתה למגורים.
- ט. אישור לפתרון ל- 4 מקומות חניה לפי נספח הבינוי.
- י. הנמכת מפלס 0.00 לפי מצב קיים.

מהלך הדיון:

עורך הבקשה אביתר פנחס הציג את התוכנית בפני החברים, לדבריו כרגע יש רק שתי חניות ובהוראה של בית משפט השופטת ביקשה למצוא פתרון לאשר את התוכנית. מהנדס המועצה משאיר את מציאת הפתרון לעורך הבקשה מול קמ"ט תחבורה במינהל האזרחי.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר את התוכנית בתנאי: אישור קמ"ט תחבורה לעניין מס' החניות.

שם: קריית יערים 10 - 220/4/8/3

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

ארליך אברהם מרדכי

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

פנחס אביתר

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

בעל עניין בקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

א. שינוי ייעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד. – תוספת יח"ד אחת, סה"כ 2 יח"ד במגרש.

ב. שינוי הגדרת גודל מגרש מינימלי למגרש דו משפחתי מ – 650 מ"ר ל – 601 מ"ר.

ג. תוספת שטחי בניה עפ"י נספח בינוי. – תוספת 110 מ"ר, סה"כ שטחים לשת יח"ד – 290 מ"ר.

ד. שינוי במספר הקומות מ 2- קומות ל – 3 קומות.

ה. הכשרת קומת מרתף קיימת לייעוד מגורים.

החלטה

לבקשת היזם ועורך התוכנית - התוכנית ירדה מסדר היום.

שם: 215/2/47 - אבני החושן 88

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

בעל עניין בקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התוכנית:

ערן גואהרי

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

פנחס אביתר

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

1. תוספת שטחי בניה מעל הקרקע לפי נספח הבינוי - תוספת 35.43 מ"ר, סה"כ ליח"ד 223.35 מ"ר.
2. תוספת שטחי בניה מתחת לקרקע לפי נספח הבינוי - תוספת 86.58 מ"ר, סה"כ בקומת המרתף - 109 מ"ר.
3. תוספת מבנה עזר מעל הקרקע - מחסן בשטח 4.6 מ"ר בקו בניין 0 (אפס).
4. תוספת מבנה עזר תת-קרקעי - ח' מכונות לבריכה בקומת הקרקע בשטח עד 24 מ"ר.
5. סה"כ שטח ליח"ד המבוקשת - 363 מ"ר.
6. שינוי קו בניין צפוני לפי נספח הבינוי.
6. שינוי גובה וזווית חלל גג רעפים לפי נספח הבינוי.

מהלך הדיון:

עורך הבקשה אביתר פנחס הציג את התוכנית, בית פרטי ללא יח"ד נוספות מעל המותר, חדר המכונות גדול מהמקובל. הוועדה ממליצה לאשר את התוכנית בתנאי להוספת סעיף בתקנון המציין שחדר המכונות ישמש ליעוד זה בלבד ולא לצרכים אחרים.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר את התוכנית בתנאי להוספת סעיף בתקנון המציין שחדר המכונות ישמש ליעוד זה בלבד ולא לצרכים אחרים וכן להקטין את גודל חדר המכונות.

שם : 220/3/12 - אתרוג 20 - מגרש 511

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

♦ יזם :

ישעיהו אלה

דליה אלה

רוחמה אלה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

נח גדליה

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

♦ בעל עניין בקרקע:

♦ עורך התכנית:

♦ מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד מגרש 511 מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד. – תוספת יח"ד. סה"כ 2 יח"ד למגרש.
- ב. שינוי הגדרת גודל מגרש מינימאלי למגרש דו משפחתי מ – 600 מ"ר ל – 416 מ"ר.
- ג. לאפשר תוספת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- ד. תוספת קומת מגורים. – סה"כ כולל מרתף – 4 קומות.
- ה. תוספת שטחי בנייה. – סה"כ 250 מ"ר לשתי יח"ד.
- ו. שינוי קוי מגרש קדמי, אחורי וצדדי.
- ז. שינוי גובה בנייה מותר.
- ח. לאפשר קומת מרתף גלויה בחזית אחורית
- ט. שינוי מבית חד משפחתי לדו משפחתי. – תוספת יח"ד.

מהלך הדיון:

עורך הבקשה נח גדליה הציג את הבקשה, מדובר בהכשרת מצב קיים, בית פרטי שבנו בו שתי יח"ד. יש 2 חניות, (עפ"י התקן חסר 2). יש בנייה קלה שחורגת מקו בניין.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר בתנאי:

2 חניות ליח"ד. יש לציין בתקנון תקן חנייה 2: 1.

קיימת חריגה בבניה קלה מקו בניין - יש להסדיר לשביעות רצון המהנדס.

שם: 220/3/4/5 - ערבה 8

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

יעקב חי מקמלאן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

עמית קורח

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

בעל עניין בקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד מגרש באיזור מגורים א' - מיוחד, המאפשר חלוקת מגרש 403 לשני מגרשים
דו משפחתיים, להלן
403/1, 403/2.
2. שינוי גודל מינימלי למגרש דו משפחתי.
3. הוספת 2 יח"ד למגרש 403. סה"כ 4 יח"ד במגרש.
4. שינוי בקווי הבניין.
5. שינוי גובה הבניין.
6. שינוי שטח הבנייה המותר.
7. שינוי ייעוד קומת המרתף למגורים וביטול ההגבלות בגינן.
8. שינוי הגדרת שטחי שירות.
9. שינוי בהגדרת מספר חניות.

מהלך הדיון:

עורך הבקשה עמית קורח הציג את התוכנית, בתוכנית המוצגת אין פתרון חנייה לכל יח"ד המבוקשות בתחום המגרש. הוועדה ממליצה לאשר את הפיצול רק בתנאי למציאת פתרון חנייה בתקן 1: 2 (סה"כ 8 חניות ל 4 יח"ד) כולן בתחום המגרש, ובכפוף לאישור קמ"ט תחבורה.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר את הפיצול בתנאי למציאת פתרון חנייה בתקן 1: 2 (סה"כ 8 חניות ל 4 יח"ד) כולן בתחום המגרש, ובכפוף לאישור נספח תנועה.

תוכנית מפורטת: 220/10/41
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

שם: הראם 10,12,14 - 220/10/41

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

♦ יזם:

ראובן יואב רויטמן בשם הדיירים
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

♦ בעל עניין בקרקע:

נפתלי פלינק

♦ עורך התכנית:

בת שבע גרידנגר

♦

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

♦ מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

1. קביעת תוספת זכויות בנייה בתחום התוכנית.

2. תוספת 4 יח"ד.

3. שינוי נקודתי בקו בניין.

4. שינוי תקן חנייה מ: 1:1.8 ל- 1:1.

מהלך הדיון:

עורכת הבקשה בת שבע גרידנגר הציגה את התוכנית,
יש בעיה עם כמות החניות, לא הובן לחברי הוועדה איפה ממוקמות החניות החדשות.

החלטה

הוועדה ממליצה לאשר בכפוף לסיור שיתבצע בשטח ע"י המהנדס והצוות המקצועי שיבחן
את נושא החניות.

תוכנית מפורטת: 220/35
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

שם: 220/35 - תוכנית תקנונית

מ.מ. גבעת זאב

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

בעל עניין בקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התוכנית:

הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

דינה לוי

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זא

גבעת זאב

מטרות התוכנית:

1. שינוי והוספת זכויות לשטחים לבינוי מבני ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

מהלך הדיון:

מהנדס המועצה הציג את התב"ע התקנונית. הסביר את הדרישה לשטחים נוספים למוסדות ציבור והרצון להגדיל זכויות. וכן את הצורך בגמישות להוספת שימושים ויעודים.

החלטה

הועדה ממליצה לאשר את התוכנית.

תוכנית מפורטת : 220/9/2
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 20260001 בתאריך : 20/01/2026

שם: גבעת הבנה - גבעת זאב

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 156,450.000 מ"ר

סמכות: ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

בעלי עניין:

♦ יזם:

חב' סאסי קבלני בנין עפר וכבישים בע"מ
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
איל איצקין אדריכלים בע"מ
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב

♦ בעל עניין בקרקע:

♦ עורך התכנית:

♦ מגיש התוכנית:

גבעת זאב

מהלך הדיון:

הוספת נספח לתב"ע 220/9/2

נספח בינוי ואיחוד מגרשים, הכולל ניווד יח"ד ושטחים בין מגרשים.

וכן אישור מס' מגרשים חדשים.

החלטה

הוועדה מאשרת את עדכון החלוקה ומספרי המגרשים בתוכנית 220/9/2.

מ.מ. גבעת זאב

שטח התוכנית : 2,882.000 מ"ר

סמכות : ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה

תכנית	יחס
220/23	שינוי לתכנית בעלי עניין:
	♦ מתנגד :
איידן אברהם אלברט	♦
קויהו ויין	♦
אברהם וינשטוק	♦
מיכל טרנובסקי	♦
אסנת יערי	♦
דוד מאיר יערי	♦
אברהם נגאר	♦
הינדה פיינגולד	♦
רחמים רם	♦
איתיאל ומוריה שליט	♦
יריב שטרנברג	♦
ברוך בן זימרה	♦
חברת גולדליין	♦ יזם :
חברת גולדליין	♦ בעל עניין בקרקע :
בורנשטיין בת שבע	♦ עורך התכנית :
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב	♦ מגיש התוכנית :

רחוב השופר 2 , שכונה : רמת גבעת זאב, גבעת זאב

מטרות התוכנית:

תוספת 4 יח"ד

תוספת שטח מותר לבניה

מתנגדים:

- ♦ איידן אברהם אלברט
- ♦ קויהו ויין
- ♦ אברהם וינשטוק
- ♦ מיכל טרנובסקי
- ♦ אסנת יערי
- ♦ דוד מאיר יערי
- ♦ אברהם נגאר
- ♦ הינדה פיינגולד
- ♦ רחמים רם
- ♦ איתיאל ומוריה שליט
- ♦ יריב שטרנברג
- ♦ ברוך בן זימרה

מטרות התוכנית:

עורכת הבקשה בת שבע בורנשטיין מציגה את הבקשה שאליה מתנגדים. מדובר בתוספת של 4 יח"ד, תוכנית חניית עומדת בתקן. המתנגדים הציגו את הטענות בפני בחרי הוועדה, הוועדה החליטה שמהנדס המועצה יכין התייחסות לגבי כל ההתנגדויות שהוגשו וההתייחסות תועבר למנהל האזרחי בבית אל להמשך דיון.

החלטה

הוועדה החליטה שמהנדס המועצה יכין התייחסות לגבי כל ההתנגדויות שהוגשו וההתייחסות תועבר למנהל האזרחי בבית אל להמשך דיון.

מס' דף: 15

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/26 תאריך: 12/02/2026

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20250200	00/00/00			24A	חמד רות גורגיה	הכינור 29/1, גבעת זאב	16
2	20250204	00/00/00			438	דהאן יעקב ישראל	חי-בר 11, גבעת זאב	17
3	20250195	00/00/00			128	שלינגר שמואל	ברקת 9, גבעת זאב	18
4	20260002	00/00/00			433	פנחס שמחה	חי-בר 1, גבעת זאב	19
5	20260001	00/00/00			430	ריינס יונתן	הלביא 12/2, גבעת זאב	20
7	20230086	00/00/00			א2530	מנשה שולמית	אבני החושן 56/1, גבעת זאב	21
8	20260004	00/00/00			200	מועצה מקומית גבעת זאב	התן 5, גבעת זאב	23

~~אלון גינדיס~~
מהנדס המועצה
מועצה מקומית גבעת זאב

~~יצחק ברנד~~
סגן ומ"מ ראש המועצה
יו"ר ועדת תכנון ובניה
גבעת זאב

מספר בקשה: 20250200 **תיק בניין: 910002901**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

- ♦ חמד רות גורגיה
- ♦ חמד דוד

שכונה: רמת גבעת זאב

כתובת הבניין: הכינור 29/1, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 24A יעוד: מגורים א'

תיאור בקשה תוכי שינויים+שטח+הקלה **שטח עיקרי** 9.33

תאור הבקשה

היתר שינויים להיתר מס' 20170038 לבניה בדיעבד: שינוי גג רעפים ותוספת בניה 9.33 מ"ר שינויים בחזיתות ובפיתוח.

מבוקשת הקלה 5% בשטח הבניה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.55-	חניה מקורה		30.00				
	2.55-	מרתף		50.41				
	0.00	מגורים	-0.99	99.56				
	0.00	מחסן/מבנה עזר		14.45				
	0.00	ממ"ד		12.50				
	3.40	מגורים	3.05	89.66				
	6.63	מגורים	7.27	11.39				
				56.95				
סה"כ:				260.35		56.95		0.00% : %בניה

דיון בוועדה

הקוקיה המוצגת היא כמו קומה נוספת שאינה מתאפשרת ע"פ תב"ע ולכן הבקשה נדחתה ע"י הוועדה ניתן לנסות להגיש כשינוי תב"ע

החלטת הועדה
הבקשה איננה מאושרת.

מספר בקשה: 20250204 **תיק בניין: 611001100**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

• דהאן יעקב ישראל

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: חי-בר 11, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 438 יעוד: מגורים 'א'

שטח עיקרי 166.87
שטח שירות 72.42

תיאור בקשה
 מגורים דו משפחתי תוספת בניה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

תוספת בניה לבית קיים ופיצול מחד משפחתי לדו משפחתי- תוספת קומה נוספת ועליית גג המבנה מתפצל באופן הזה: יחידה מס' 1- קומת מרתף וקומת כניסה. יחידה מס' 2- קומה א', קומה ב' ועליית גג.

מבוקשת הקלה 5% בשטח ובקו בניין

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.50-	מרתף				75.90		
	0.00	מגורים	-6.37	136.09				
	0.00	ממ"ד			12.52			
	3.15	מגורים						
	3.15	ממ"ד			12.50			
	3.15	מרפסות פתוחות			12.54			
	6.21	מגורים	82.49					
	9.27	מרפסות פתוחות			47.38			
			166.87	179.50	72.42	88.42		
סה"כ:			346.37		160.84		0.00% %בניה:	

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

ת. השלמה

- אישור הממונה על הרכוש הנטוש
- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- פרטי התוספת יהיו זהים לבניין הקיים (להקפיד על סוג אבן)
- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב
- כל חומרי הבניה יובלו לשטח בשקים ולא בתפזורת ויונחו בגינה.
- הגשת העתק חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- יגבה צ'ק בנקאי בסך 10,000 ש"ח שיחולט אם לא יונחו חומרי הבניה ו/או השפיכה באתר מוסדר וכן אם יגרם נזק לרכוש הציבורי ו/או תוחזר עם סיום הבניה ולאחר שהמפקח אישר כי לא נגרם כל נזק.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- תשלום אגרת בניה והיטל מבנה ציבור.
- היתר הבניה ינתן בפועל לאחר סריקתו על חשבון המבקש
- אישור פיקוד העורף/פטור
- תיקון התכנית ע"פ דרישת המחלקה
- רשימת הדרישות אינה סופית ויכולה להשתנות בהתאם להתקדמות הבדיקה

מספר בקשה: 20250195	תיק בניין: 156000900
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026	
מבקש:	
• שלזינגר שמואל	

שכונה: הר שמואל

כתובת הבניין: ברקת 9, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 128 יעוד: מגורים א' - הר שמואל

תיאור בקשה

מגורים חד משפחתי תוכי שינויים ללא תוס' שטח שטח עיקרי שטח שירות

-3.89 -0.49

ת א ו ר ה ב ק ש ה

תכנית שינויים להכשרת בניה קיימת בבית חד משפחתי- שינויי בניוי, פתחים, מבנה גג,

מפלסים ופיתוח שטח

מבוקשת הקלה 5% בגובה הגג

ללא תוספת שטחים

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			
				15.93			מרתף	2.52-	
				13.49			ממ"ד	2.52-	
						136.72	מגורים	0.00	
						103.23	מגורים	2.97	
				67.20			עליית גג	6.12	
				96.62		239.95			
				96.13		236.06			
				0.00%			סה"כ:		

דיון בוועדה

לאחר קבלת התמונות והתייעצות עם המהנדס הבקשה נדחתה ע"י הוועדה

החלטת הועדה

הבקשה איננה מאושרת.

מספר בקשה: 20260002	תיק בניין: 611000100
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026	
מבקש:	
פנחס שמחה	

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: חי-בר 1, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 433 יעוד: מגורים א'

שטח עיקרי שטח שירות

157.41 60.56

תיאור בקשה

תוספת בניה

ת א ו ר ה ב ק ש ה

תוספת בניה לבית קיים ופיצול מחד משפחתי לדו משפחתי - תוספת קומה נוספת ועליית גג המבנה מתפצל באופן הזה: יחידה מס 1 - קומת מרתף וקומת כניסה, דירה 2 - קומה א' קומה ב' ועלית גג

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.50-	מרתף		77.18						
	0.00	מגורים	133.19	-6.44						
	0.00	מקלט		12.50						
	3.15	מגורים	46.66	82.08						
	3.15	מחסן/מבנה עזר		17.69						
	3.15	שונות		-12.50						
	3.15	מקלט		12.50						
	6.21	מגורים		94.27						
	6.21	מרפסות פתוחות		30.37						
			179.85	157.41	89.68	60.56				
		סה"כ:	337.26		150.24					0.00% : %בניה

החלטת הועדה**לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:****ת. השלמה**

- אישור הממונה על הרכוש הנטוש
- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- פרטי התוספת יהיו זהים לבניין הקיים (להקפיד על סוג אבן)
- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב
- כל חומרי הבניה יובלו לשטח בשקים ולא בתפזורת ויונחו בגינה.
- הגשת העתק חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- יגבה צ'ק בנקאי בסך 10,000 ש"ח שיחולט אם לא יונחו חומרי הבניה ו/או השפיכה באתר מוסדר וכן אם יגרם נזק לרכוש הציבורי ו/או תוחזר עם סיום הבניה ולאחר שהמפקח אישר כי לא נגרם כל נזק.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- תשלום אגרת בניה
- היתר הבניה ינתן בפועל לאחר סריקתו על חשבון המבקש
- אישור/פטור מפיקוד העורף
- תיקון התוכנית על פי דרישות המחלקה
- רשימת הדרישות אינה סופית. ויתכנו שינויים ותוספות ברשימת הדרישות.

מספר בקשה: 20260001	תיק בניין: 609001202
פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026	
מבקש:	
* ריינס יונתן	

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: הלבאי 12/2, גבעת זאב
גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 430 יעוד: מגורים א'

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>
16.40	11.48

<u>תיאור בקשה</u>	תוספת בניה
-------------------	------------

ת א ו ר ה ב ק ש ה
תוספת עלת גג בבית חצי מדו משפחתי כולל הקלות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	5.65-	מרתף		77.40						
	3.15-	מגורים		118.00						
	3.15-	מקלט		12.50						
	0.00	מגורים	-13.30	109.30						
	0.00	מקלט		12.50						
	3.60	מגורים		102.50						
	6.12	מגורים	24.78							
	6.12	מחסן/מבנה עזר		3.04						
	6.12	שוונות		13.36						
				16.40		102.40				
				11.48		329.80				
		סה"כ:				118.80				0.00% : %בניה

החלטת הועדה
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

ת. השלמה

- אישור הממונה על הרכוש הנטוש
- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- פרטי התוספת יהיו זהים לבניין הקיים (להקפיד על סוג אבן)
- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב
- כל חומרי הבניה יובלו לשטח בשקים ולא בתפזורת ויונחו בגינה.
- הגשת העתק חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- תגבה ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי בסך 10,000 ש"ח שתחולט אם לא יונחו חומרי הבניה ו/או השפיכה באתר מוסדר וכן אם יגרם נזק לרכוש הציבורי ו/או תוחזר עם סיום הבניה ולאחר שהמפקח אישר כי לא נגרם כל נזק.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- תשלום אגרת בניה
- היתר הבניה ינתן בפועל לאחר סריקתו על חשבון המבקש
- אישור/פטור מפיקוד העורף
- רשימת הדרישות אינה סופית ויתכנו שינויים ותוספת ברשימת הדרישות.

מספר בקשה: 20260004 **תיק בניין: 610000500**
 פרוטוקול ועדה מקומית מיוחדת לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 20/01/2026

מבקש:

מועצה מקומית גבעת זאב

שכונה: אגן האיילות

כתובת הבניין: התן 5, גבעת זאב

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 200 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שטח שירות **שטח עיקרי**
 115.96 1051.39

תיאור בקשה
 תוספת בניה

מבנה ציבור

ת א ו ר ה ב ק ש ה

תוספת בית כנסת מעל מעון יום קיים,
 ושינויים בפיתוח: מיקום ומפלס כניסה למעון
 מבוקש הקלה של 5% בשטחים

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			
						37.43	387.74	0.00	מגורים
								0.00	מחסן/מבנה עזר
					85.96	32.21		0.00	שונות
								0.00	מקלט
							572.74	3.45	מגורים
					15.00			3.45	מקלט
							441.22	8.72	מגורים
					15.00			8.72	מקלט
						138.67		8.72	מרפסות פתוחות
					115.96	237.62	1051.39	387.74	
		0.00% : %בניה:		353.58		1439.13		סה"כ:	

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

ת. השלמה

- רשימת הדרישות אינה סופית ויכולה להשתנות.
- אישור הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
- הגשת חישובים סטטיים
- הגשת הצהרת מהנדס אחראי לביצוע השלד
- פרטי התוספת יהיו זהים לבניין הקיים (להקפיד על סוג אבן)
- על הפועלים להצטייד ברשיון עבודה בגבעת זאב
- כל חומרי הבניה יובלו לשטח בשקים ולא בתפזורת ויונחו בגינה.
- הגשת העתק חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים.
- הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניין ועודפי חפירה.
- יש להגיש התקשרות עם אתר שפיכה לשפיכת פסולת בניה ועודפי חפירה.
- היתר הבניה ינתן בפועל לאחר סריקתו על חשבון המבקש
- אישור/פטור פיקוד העורף
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ מעליות
- אישור בטיחות ונגישות
- מפת מדידה מהשנה האחרונה חתומה
- רשימת הדרישות אינה סופית ויתכנו שינויים ותוספת ברשימת הדרישות.

א' אדר תשפ"ו
18 פברואר 2026

**הודעה על מינוי מפקח ואחראי לביקורת מטעם
הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה גבעת זאב**

בהתאם לסמכותי כיו"ר הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה גבעת זאב, ועל פי הוראות חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים חוק זמני מס' (79) לשנת 1966, כפי שהוא חל באזור יהודה ושומרון, לרבות התחיקה והצווים הצבאיים שהוחלו מכוחו, הריני מסמיך/ה בזאת את:

גב' שירה בובליל תעודת זהות 324246065

לשמש כמפקחת ואחראית לביקורת בנושא הפיתוח והבנייה, על-פי סעיף 38 לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים.
במסגרת הסמכה זו, המפקחת תהיה מוסמכת לבצע פעולות פיקוח ואכיפה בהתאם לדין, ובכלל זה:
כניסה למקרקעין ולמבנים לצורך פיקוח ובדיקה.
בדיקת התאמת עבודות בנייה להיתרים ולתוכניות תקפות.
איתור ותיעוד עבירות בנייה.
מתן התראות והוראות להפסקת עבודות בנייה בלתי חוקיות.
הכנת דו"חות פיקוח והעברת ממצאים לגורמים המוסמכים להמשך טיפול ואכיפה.
הסמכה זו ניתנת לצורך מילוי תפקידה בהתאם להוראות הדין, הנהלים והנחיות הרשות, ותעמוד בתוקף עד לביטולה או עדכון בכתב.
המועמדות הוצגה בפני חברי הוועדה המיוחדת לחוק תכנון ובנייה מס' 20260001 בתאריך 20.01.2026 ואושרה במסגרת הוועדה.

בברכה,
מר יוסף אסרף
הרשות המקומית גבעת זאב

חותמת הרשות

מועצה מקומית
גבעת זאב

א' אדר תשפ"ו
18 פברואר 2026

**הודעה על מינוי מפקח ואחראי לביקורת מטעם
הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה גבעת זאב**

בהתאם לסמכותי כיו"ר הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה גבעת זאב, ועל פי הוראות חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים חוק זמני מס' (79) לשנת 1966, כפי שהוא חל באזור יהודה ושומרון, לרבות התחיקה והצווים הצבאיים שהוחלו מכוחו, הריני מסמיך/ה בזאת את:

מר אברהם נבון תעודת זהות 011968641

לשמש כמפקח ואחראי לביקורת בנושא הפיתוח והבנייה, על-פי סעיף 38 לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים.
במסגרת הסמכה זו, המפקח יהיה מוסמך לבצע פעולות פיקוח ואכיפה בהתאם לדין, ובכלל זה:
כניסה למקרקעין ולמבנים לצורך פיקוח ובדיקה.
בדיקת התאמת עבודות בנייה להיתרים ולתוכניות תקפות.
איתור ותיעוד עבירות בנייה.
מתן התראות והוראות להפסקת עבודות בנייה בלתי חוקיות.
הכנת דו"חות פיקוח והעברת ממצאים לגורמים המוסמכים להמשך טיפול ואכיפה.
הסמכה זו ניתנת לצורך מילוי תפקידו בהתאם להוראות הדין, הנהלים והנחיות הרשות, ותעמוד בתוקף עד לביטולה או עדכון בכתב.
המועמדות הוצגה בפני חברי הוועדה המיוחדת לחוק תכנון ובנייה מס' 20260001 בתאריך 20.01.2026 ואושרה במסגרת הוועדה.

בבדכה,
מר יוסף אסרף
הרשות המקומית גבעת זאב

**חותמת הרשות
מועצה מקומית
גבעת זאב**