

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לבינוי ערים**

ישיבה מספר: 2025008 ביום רביעי תאריך 27/08/25 ג' אלול, תשפ"ה בשעה 18:00

**השתתפו:**

**חברים:**

- |                        |  |
|------------------------|--|
| עו"ד מתן דיל           | - רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| אבי קינד               | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| אלדד גדסי              | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| גיא צור                | - חבר ועדה ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית      |
| עו"ד אפרים (אפי) בן גד | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |

**נציגים:**

- |          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| ישי כספי | - צוות דרום ו. מחוזית, נציג שר האוצר. |
|----------|---------------------------------------|

**סגל:**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| אדר' דלית הראל  | - מהנדסת העיר                 |
| עו"ד מיכל אגסי משרד פריש שפרבר ריינהרץ ושות' - יועצת משפטית | - מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני |
| אפרת חובשי  | - מנהלת אגף הפיקוח על הבניה   |
| קרמלה לוי קמינסקי   |                               |

**נעדרו:**

**חברים:**

- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| דני מרשה          | - חבר ועדה וחבר מועצה   |
| עו"ד יניב מרקוביץ | - חבר ועדה              |
| איטל בציר אלשיך   | - חברת ועדה וחברת מועצה |
| פנחס הומינר       | - חבר ועדה וחבר מועצה   |
| אמיתי כהן         | - חבר ועדה וחבר מועצה   |
| אריה ליפסקר       | - חבר ועדה              |

**נציגים:**

- |                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| אלי סידוב          | - נציגת איגוד ערים לאיכה"ס דרום יהודה |
| ענבל בנארי         | - מפקחת נפתית לבריאות הסביבה          |
| אדר' דוד אמגדי     | - מתכנן המחוז - מינהל מקרקעי ישראל    |
| קש"ק אלדד כתפי     | - קצין שיטור וקהילה                   |
| תפס"ר גמליאל שמעון | - נציג כיבוי אש, מפקד השרות           |
| איגור פיבן         | - נציג משרד הבינוי והשיכון            |
| טופז פלד           | - נציג משרד התחבורה המפקח על התעבורה  |
| אדר' גיא דוננפלד   | - נציג שר האוצר                       |
| ורד אדרי           | - המשרד לאיכות הסביבה- מתכנתת המחוז   |
| דוד סרוגו          | - יו"ר ארגון הקבלנים                  |

**סגל:**

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| אדר' רועי פרייברון | - מנהל אגף תכנון ורישוי         |
| עו"ד מיכל דגן      | - יועצת משפטית                  |
| נדב שפירא          | - מנהל המינהלת להתחדשות עירונית |
| מושיקו ארז         | - מנכ"ל העירייה                 |
| יוסי כפיר          | - מנהל אגף נכסים ושכירויות      |
| מיכאל כהן          | - מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.              |
| נפתלי אקרמן        | - מבקר העירייה                  |

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לבינוי ערים מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/25  
**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	414-1258524	רח/12/16 - אופק ברחובות	5478	29	29
2	414-1283183	רח/2200/ח מתחם E2 מגרש 14	3694	387	387
3	414-1158088	רח/550/ד/11/20/ב תכנית לשינוי ייעוד משב"צ למגורים וממגורים לשב"צ	3704	268	268
4	414-1291319	רח/800/ב/50 האחים טרבס 7 רחובות	3701	308	308
5	414-1442409	רח/מק/1050/46 קוסובר 4	3656	234	234
6	הפ/708	הפקעה לפי תוכנית רח/1000/א	3658	287	287
7	הפ/731	הפקעה לפי תוכנית רח/3003	3693	30	30
8	הפ/730	הפקעה לפי תוכנית רח/450/7	3694	133	133
9	בינוי/4/ד/53/א	תכנית בינוי פיתוח אמטל	3653	18	19
10	414-1493402	רחובות משה פריד - שמעון פרנס	3654	12	12
11	414-1370873	רח/3/401/5 מנוחה ונחלה 40	3704	89	89

**סעיף: 1**  
**תכנית מפורטת: 414-1258524**  
 פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/16/12 - אופק ברחובות  
 שטח התוכנית: 8,728.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 35 גרסת תשריט: 29

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0158501
כפיפות ל	414-0201608
כפיפות ל	414-0496471
כפיפות ל	414-0644799
כפיפות ל	414-0732222
כפיפות ל	רח/2000/ג/2
כפיפות ל	רח/2000/ג/4
שינוי ל	רח/במ/12
החלפה	רח/במ/12
כפיפות ל	רח/מק/2000/ג/3

**מקום התכנית:**

מתחם הממוקם ממזרח לדרך ששת הימים וממערב לרחוב הרב זבולון גרז.

**בעלי עניין:**

דיויד לנדמרק יזמות בע"מ	♦ יזם:
אריה פלנר	♦ מתכנן:
אדר סקר	♦
אופק שלי יזמות בע"מ	♦ מגיש:
דיויד לנדמרק יזמות בע"מ	♦

**כתובת:**

רחוב ששת הימים, רחובות  
 רחוב הרב גרז זבולון, רחובות

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5478 חלקות: 29, 42

**מטרת הדיון:**

קבלת המלצת הועדה המקומית על תכנית בסמכות מחוזית.

**מטרות התכנית:**

תכנית בניין עיר המציעה הקמת 2 מבני מגורים בני 14 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית ובניין בודד בן 14 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת שטחי ציבור מבונים, שלושת מבני המגורים כוללים 127 יחידות דיור בתמהיל מגוון.  
 התכנון הכולל מסדיר את החניה במתחם, קובע חזית מסחרית ומייצר מתחם מעורב שימושים פעיל ואיכותי שנותן מענה לכלל תושבי השכונה.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- שינוי ייעוד חלקה 29 ממגורים מיוחד - דיור מוגן לקשיש למגורים ד'.
- איחוד חלקות 29 ו 42 וחלוקה למגרשים חדשים ללא שינוי בשטחים.
- קביעת שטחי מגורים בהיקף של 112 יחידות דיור.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ופיתוח, שינוי קווי בניין, גובה ומספר קומות.
- קביעת שטחים בנויים למוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

**החלטה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:  
 הועדה, לאחר ששקלה בכובד ראש את הצעת התכנון ולקחה בחשבון את היסטוריית הטיפול

#### מס' דף: 4

בפרוייקט ושמעה את הסבריה של עו"ד שירה מויאל, מכונסי הנכסים, בדבר הצורך לפצות רוכשי דירות אוויר שקנו דירות מהיזם הקודם, לא שוכנעו בדבר הצורך התכנוני לותר על יעוד לדיור מוגן מצד אחד והוספת יחידות דיור רגילות מצד שני.

קיים צורך בדיור מוגן לאוכלוסיה המתבגרת בעיר ולראיה הביאו חבריי הועדה דוגמא מפרוייקט דיור מוגן אחר בעיר אשר יש לו ביקוש גדול.

הועדה אף תהיה מוכנה לשקול הגדלת מספר יחידות הדיור המוגן במגרש זה גם על מנת לספק את הצורך התכנוני בדיור מוגן בעיר וגם באם אכן קיימת סוגייה כלכלית כלפי רוכשי דירות אוויר אותה יש לפתור.

מעבר לכך ולאור התפתחות שכונת קרית משה הסמוכה בה יש מחסור בשטחי ציבור, לא רואה הועדה לנכון להוסיף יחידות דיור במיקום זה.

**סעיף: 2**  
**תכנית מפורטת: 414-1283183**  
 פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/2200/ח מתחם E2 מגרש 14  
 שטח התוכנית: 3,064.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
כפופות ל	414-0201608
כפופות ל	414-0496471
כפופות ל	414-0644799
כפופות ל	רח/2000/ג/2
החלפה	רח/2200
החלפה	רח/מק/2000/ג/3
החלפה	רח/מק/2200/א
החלפה	רח/מק/2200/ב
כפופות ל	תמא/4/2

**מקום התכנית:**

המגרש ממוקם מזרחית מרח' הרב יעקב ברמן ודרומית מרח' פרופ' חיים הררי.

**בעלי עניין:**

<b>יזם:</b>	סאמי מאנע
<b>מתכנן:</b>	רוברט בנובסקי
	יבגני בריק
<b>מתנגדים:</b>	תושבי השכונה
	אדריכל שמיר זלקין
	עו"ד שיר אברהם
	עו"ד יפעת רוזן ברקוביץ
	אביבה הרבטר
	אדריכל שמעון כץ
	שרון ארליך
<b>מגיש:</b>	סאמי מאנע

**כתובת:**

רחוב ברמן יעקב 4, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3694 חלקות: 387

**מטרת הדיון:**

התכנית נדונה בפני הועדה המקומית מספר פעמים ובפעם האחרונה ביולי 24. הועדה המקומית המליצה להישאר במדיניות העירונית לפיה לא תתאפשר הקלה של יותר מ- 10% ביחידות הדיור וכן תוספת שטח למסחר. התכנית הועברה לוועדה המחוזית אשר קיבלה החלטה בניגוד להמלצת הועדה המקומית. התכנית פורסמה להפקדה. לתכנית הוגשה התנגדות. מצ"ב הצעת עמדת הועדה המקומית להתנגדות. מטרת הדיון: קבלת עמדת הועדה המקומית להתנגדות שהוגשה.

**מטרות התכנית:**

תוספת יחידות דיור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש. תוספת שימושים: מסחר, שטח למבני ציבור, משרדים, (שימושים משלימים ותומכים יעוד ראשי).

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

1. תוספת שימושים בקומת קרקע (קומה 1) וקומה מפולשת (קומה 2) עבור: מסחר.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לצורך השימוש למסחר.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש.

מסי דף: 6

**החלטה:**

הועדה מאשרת את הצעת עמדת מהנדסת העיר להתנגדויות.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1158088****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/550/ד/11/20/ב תכנית לשינוי ייעוד משב"צ למגורים וממגורים לשב"צ

שטח התוכנית: 2,022.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 26 גרסת תשריט: 18

תכנית	יחס
414-0201608	כפיפות ל
414-0303420	כפיפות ל
414-0303420	החלפה
414-0496471	כפיפות ל
414-0644799	כפיפות ל
414-0704312	החלפה
2/ג/2000/רח	כפיפות ל
4/ג/2000/רח	כפיפות ל
401/רח	החלפה
11/ד/550/רח	החלפה
תמא/2/4	כפיפות ל

**בעלי עניין:****מתכנן:**

נעמי בידרמן

**מתנגדים:**

אורי עמירה בע"מ

יהודה עדי אמירה

תמיר אמירה

כרמליה ראומה קמחי

צפונה מילשטיין

אליה יצחק

דודאים פרו בע"מ

פודיום אקוויטי בע"מ

אורי עמירה

**מגיש:**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

**כתובת:**

רחוב הרא"ה 17, רחובות

רחובות 4

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3704 חלקות: 268, 767

**מטרת הדיון:**

התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית ופורסמה להפקדה לאחר החלטת הועדה המחוזית.

לתכנית הוגשו התנגדויות.

מטרת הדיון היא קבלת עמדת הועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו.

**מטרות התכנית:**

התכנית משנה ייעוד בחלקה 268 ממגורים ג לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובחלקה 767 לשצ"פ ומגורים

כך שניתן יהיה לבנות בניין מגורים בן 19 יח"ד.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.

2. שינוי ייעוד משב"צ למגורים ושביל וממגורים ג למבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת זכויות והוראות בניה.

**החלטה:**

הועדה מאשרת את הצעת עמדת מהנדסת העיר להתנגדויות.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1291319****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/800/ב/50 האחים טרבס 7 רחובות

שטח התוכנית: 746.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 9

לכתנית	יחס
414-0201608	כפיות ל
414-0496471	כפיות ל
414-0644799	כפיות ל
414-0721472	החלפה
2/ג/2000/רח	כפיות ל
2/ג/2000/רח	החלפה
4/ג/2000/רח	כפיות ל
ב/800/רח	שינוי ל

**מקום התכנית:**

רחוב האחים טרבס, ממוקם במרכז העיר רחובות, בסמוך לעירייה וקניון רחובות

**בעלי עניין:**

נעמי בידרמן	♦ מתכנן:
שלמה גוטרמן	♦ מתנגדים:
שרה גוטרמן	♦
מהנדסת העיר	♦
דנה שני	♦ מגיש:
אלעד שרון	♦

**כתובת:**

רחוב האחים טרבס 7, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3701 חלקות: 308

**מטרת הדיון:**

קבלת הסכמת הועדה להגשת התנגדות מהנדסת העיר.

**מטרות התכנית:**

בחלקה ששטחה 721 מ"ר, המיועדת למגורים א מיוחד עפ"י תכנית רח/800/ב מבוקש במקרקעין שינוי ייעוד, תוספת יח"ד, תוספת שטח עיקרי ושירות ושינוי הוראות בינוי.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- שינוי ייעוד ממגורים א מיוחד למגורים ג.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

**החלטה:**

הועדה מאשרת את הגשת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1442409****סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/מק/46/1050 קוסובר 4  
**שטח התוכנית:** 1,005.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית  
**גרסת הוראות:** 5 **גרסת תשריט:** 4

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0201608
כפיפות ל	414-0505347
כפיפות ל	414-0644799
שינוי ל	רח/1050
כפיפות ל	רח/2000/ג/4
כפיפות ל	תמא/2/4

**בעלי עניין:**

**מתכנן:** כפיר אשכנזי  
**מגיש:** שי סולומון  
 שושנה שני סולומון  
 צבי פוגל

**כתובת:**

רחוב קוסובר 4, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3656 חלקות: 234

**מטרת הדיון:**

דיון בתכנית בסמכות מקומית.

**מטרות התכנית:**

תוספת 2 יח"ד במגרש.

שינוי הוראות בינוי.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד לחלקה ל-4 יח"ד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.
- שינוי קו בנין אחורי (דרומי) וקו בנין צידי ימני (מערבי) כך שיהיו 3.6 מ' במקום 4.0 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
- שינוי הוראות הבניה בדבר העברת שטחי בניה בין הקומות, עד 40% בקומה, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.
- שינוי הוראות הבניה בדבר הגבהת גובה קומה מ3מ' ל3.5 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.
- שינוי הוראות הבניה בדבר הקמת גדר בין מגרשים כך שניתן יהיה לבנות גדר אטומה עד לגובה של 1.8 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.
- שינוי הוראות הבניה בדבר הקמת גדר לרחוב כך שניתן יהיה לבנות גדר אטומה עד לגובה של 1.5 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

**החלטה:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לקבל את אישורו של יועץ התנועה של העירייה לתכנון החניה.
- התכנית אינה מסדירה חריגות בניה.
- יש להראות חיבור בין היח"ד (בין 2 היח"ד המערביות ל 2 יח"ד המזרחיות), כך שעל החלקה ייבנה מבנה אחד בלבד וזאת לצורך רישום היחידות כבית משותף לאחר אישור התכנית.
- היטל השבחה יוטל ויגבה על פי כל דין.
- חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי.
- תיקונים טכניים שיימסרו ע"י צוות מנהל הנדסה.

**סעיף: 6 הפקעות: הפ/708**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** הפקעה לפי תוכנית רח/1000/א

**יחס לתכנית**  
בהתאם לתוכנית א/1000

**כתובת:**  
רחוב זרח שעובי 7, רחובות

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**  
גוש: 3658 ח"ח 287

**מטרת הדיון:**

פרסום הודעה לפי סעיפים 5,7

**מטרות התכנית:**

בקשה להודעה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 של 35 מ"ר מתוך 1115 מ"ר שהינם כ-3% משטח החלקה לצורך דרך בהתאם לתוכנית רח/1000/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3305 מתאריך 27.2.86

**החלטה:**

לפרסם הודעה לפי 5,7 בהתאם להחלטת ועדת הפקעות מיום 4/8/25.

**הפקעות: הפ/731**

**סעיף: 7**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** הפקעה לפי תוכנית רח/3003

**יחס**  
בהתאם לתוכנית לתכנית  
3003/תמל

**כתובת:**  
רחובות

**גושים וחלקות**  
**חלקי חלקות:**

גוש: 3693 ח"ח 30

**מטרת הדיון:**  
פרסום הודעה לפי סעיפים 5,7

**מטרות התכנית:**

בקשה להודעה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 של כ 422 מ"ר מתוך 11338 מ"ר שהינם כ-3% משטח החלקה לצורך מתקן הנדסי בהתאם לתוכנית תמל/3003 אשר פורסמה בי.פ. 11012 מתאריך 29.12.2022

**החלטה:**

לפרסם הודעה לפי 5,7 בהתאם להחלטת ועדת הפקעות מיום 4/8/25.

**הפקעות: הפ/730**

**סעיף: 8**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** הפקעה לפי תוכנית רח/7450

**יחס לתכנית**

בהתאם לתוכנית 7/450

**כתובת:**

רחוב הרא"ז 10, רחובות

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 3694 ח"ח 133

**מטרת הדיון:**

פרסום הודעה לפי סעיפים 5,7

**מטרות התכנית:**

בקשה להודעה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 של 23 מ"ר מתוך 668 מ"ר שהינם כ-3% משטח החלקה לצורך דרך בהתאם לתוכנית רח/7450 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2839 מתאריך 30.7.82

**החלטה:**

לפרסם הודעה לפי 5,7 בהתאם להחלטת ועדת הפקעות מיום 4/8/25.

**שם:** תכנית בינוי פיתוח אמטל  
 שטח התוכנית: 31,793.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**\*מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים  
**\*מגיש:** אמטל רחובות בע"מ

**כתובת:**

רחוב יתום משה, רחובות  
 רחוב ששת הימים, רחובות  
 רחוב דרך הים, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3653 חלקות: 18-19

**חלקי חלקות:**

גוש: 3653 ח"ח 26, 28

**מטרות התכנית:**

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים, בהתאם להוראות תכנית מס' 414-0160325 רח/4/ד/53/א - אמטל רחובות.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- הוראות תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, לרבות התיחסות למרחקים המינימליים בין המבנים למבני המגורים.
  - תאום מפלסי הפיתוח העקרוניים בין כלל המגרשים בתכנית.
  - פירוט דרכי הגישה ממפלסי הרחובות הגובלים בתכנית וממפלסי המרתפים בתחום התכנית, אל מבני הציבור, תוך מתן פתרונות נגישות מלאים.
  - עקרונות הפיתוח בתחום התכנית, גינון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים.
  - פירוט זיקות ההנאה למעבר רגלי/רכבי בתחום התכנית.
  - פתרונות ניקוז, חלחול, החדרות ניקוז.
  - פתרונות חניה, פריקה וטעינה.
  - התייחסות לחזית חמישית למבנים, לרבות המערכות הטכניות על גגות המבנים.
  - הצגת תכנית עקרונית לשלביות הבניה של המבנים והחניון, בהתאם לתכנון הגן והמעבר המרכזי בתחום התכנית.

**החלטה:**

לאשר את תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בתיקוני מהנדסת העיר.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1493402****סעיף: 10**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רחובות משה פריד- שמעון פרנס  
 שטח התוכנית: 12,274.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית  
 גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 4

**יחס**  
 כפיפות ל  
**לתכנית**  
 תמא/4/2

**מקום התכנית:**

הרחובות משה פריד, שמעון פרנס, דרך הים

**בעלי עניין:****מתכנן:**

יצחק הלברשטדט

**מגיש:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

**כתובת:**

רחובות

**גושים וחלקות****חלקי חלקות:**

גוש: 3654 ח"ח 12  
 גוש: 3655 ח"ח 100, 220, 222-225  
 גוש: 3655 ח"ח 227-228, 230,

**מטרות התכנית:**

מטרת התכנית היא לעדכן את הסדרי התנועה התחבורתיות במתחם משה פריד, משה פרנס וסביבתו, וזאת לצורך:

הרחבת זכות הדרך לאורך רחוב משה פריד, לשיפור בטיחותי ותנועתי הוספת חניות.  
 הסדרת חיבורים תחבורתיים בין השכונה "חצרות המושבה" הסדרת יצאה לדרך הים.  
 יצירת מסגרת תכנונית להסדרת רחוב משה פרנס, כולל הגדרת חתך דרך, הסדרת חניות, ושיפור התנועה.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מסחרי " לדרך מוצעת, לצורך יצירת חיבור תחבורתי לדרך הים.
2. הרחבת זכות הדרך לאורך רחוב משה פריד לשם יצירת תוואי דרך תקני והוספת חניות.
3. הסדרת דרך ברוחב מותאם ברחוב משה פרנס, לרבות מדרכות, חניות, .
4. שמירה על חיבוריות תחבורתית פנימית ובין-שכונתית, לרבות מענה לצרכי השכונה חצרות המושבה ולמשתמשי הדרך הקיימים.

**החלטה:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן כניסה אחת או שתיים למתחם הקיים בתיאום עם יועץ התנועה.
2. תיקונים טכניים שימסרו ע"י צוות מנהל ההנדסה.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1370873****סעיף: 11**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 27/08/2025

**שם:** רח/401/5/3 מנוחה ונחלה 40

שטח התוכנית: 1,417.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0201608
כפיפות ל	414-0496471
כפיפות ל	414-0644799
כפיפות ל	רח/2000/ג/2
כפיפות ל	רח/2000/ג/4
החלפה	רח/2000/י
החלפה	רח/3/401
כפיפות ל	רח/מק/2000/ג/3
כפיפות ל	תמא/2/4

**בעלי עניין:**

מתכנן:	מגיש:
תומר גולדשטיין	דודאים פרו בע"מ
כפיר אשכנזי	
אילן אפרתי	

**כתובת:**  
רחובות**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3704 חלקות: 521

**חלקי חלקות:**

גוש: 3704 ח"ח 89

**מטרת הדיון:**

התכנית עברה תנאי סף בוועדה המחוזית בלי לעבור את הוועדה המקומית. קבלת עמדת הוועדה לתכנית.

**מטרות התכנית:**

אחוד וחלוקה בתכנית עתידית, שימור בית מינקוב/רפאלקס והקמת בית מגורים חדש לצידו.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- התכנית קובעת הוראות לאחוד וחלוקה בתכנית עתידית של חלקה 521 עם חלק מחלקה 89 ליצירת מגרשים לדרך ומגורים ד' ושפ"פ.
- שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד'.
- קביעת זכויות והוראות לבניית מבנה מגורים.
- קביעת הוראות בדבר שימור בית מינקוב/רפאלקס.
- שינוי בקוי בנין.
- תוספת קומות בניה.

**החלטה:**

- להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
- התכנית תוגש כתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
  - יש לסמן את העצים בחזית הרחוב לשימור.
  - רצועת הש.פ.פ. בחזית החלקה תבוסל, ייעוד דרך יישאר למעט המדרגות של המבנה לשימור שחודרות לרצועת הדרך.
  - המבנה לשימור ישמש למטרה ציבורית ויועבר לרשות העירייה במסגרת האיחוד והחלוקה.
  - חתימה על כתב התחייבות למסירת המבנה לשימור לאחר שימורו, לידי העירייה.

6. זכויות הבניה יחושבו לפי 20 יח"ד לדונם משטח החלקה כולל שטח הקרקע של המבנה לשימור והמדרגות בתוספת מספר יחידות דיור השוות ערך לעלויות מסירת המבנה לשימור כשהוא משומר, בהתאם לחו"ד שמאי מטעם העירייה.
7. היתר בניה לבית המגורים יינתן רק לאחר שיינתן היתר בניה למבנה לשימור.
8. תעודת גמר לבית המגורים יינתן רק לאחר קבלת תעודת גמר למבנה לשימור.
9. א. חתימה על כתב שיפוי על ידי בעלי הקרקע.  
ב. תנאי למתן תוקף לתבי"ע - רישום הערה במרשם המקרקעין על הצורך בהסכמת הרשות לעשיית עסקה וזאת על מנת להבטיח את מימושו של כתב השיפוי במקרה הצורך.
10. היטל השבחה יוטל ויגבה על-פי כל דין.  
בעת הגשת הבקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי מס' חדרי יציאה לגג ו/או תוספות הבניה, המבוקשים בבקשה להיתר, מכח תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים / מס' חדרי היציאה לגג אינם סופיים.
11. תיקונים טכניים שימסרו ע"י צוות מנהל ההנדסה.

נסתיימה בזאת ועדת משנה לבינוי ערים מס': 2025008 מיום 27/8/2025:



---

רה"ע עו"ד מתן דיל  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה, רחובות



---

אדרי דלית הראל  
מהנדסת העיר  
רחובות