

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לבינוי ערים

ישיבה מספר: 2025009 ביום שלישי תאריך 16/09/25 כ"ג אלול, תשפ"ה בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| - מהנדסת העיר | אדרי' דלית הראל |
| - מנהל אגף תכנון ורישוי | אדרי' רועי פרייברון |
| - יועצת משפטית | עו"ד מיכל דגן |
| - מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני | אפרת חובשי |
| - מנהלת אגף הפיקוח על הבניה | כרמלה לוי קמינסקי |

נעדרו

חברים:

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

נציגים:

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

סגל:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - יועצת משפטית | עו"ד מיכל אגסי משרד פריש שפרבר ריינהרץ ושות' |
| - מנהל המינהלת להתחדשות עירונית | נדב שפירא |
| - מנכ"ל העירייה | מושיקו ארו |
| - מנהל אגף נכסים ושכירויות | יוסי כפיר |
| - מנכ"ל ה.ל.ר. | מיכאל כהן |
| - מבקר העירייה | נפתלי אקרמן |

נושאים כלליים:

1. אישור פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לבינוי ערים מספר 2025007 מתאריך 30/7/25.
החלטה: לאשר פרוטוקול מספר 2025007 מתאריך 30/7/25.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	414-1493402	רחובות משה פריד - שמעון פרנס	3654	12	12
2	414-1512011	רח/2048/1 פרסום 78 77 מתחם השוק החדש שנפגע במבצע עם כלביא	3703	18	27
3	414-1437961	התחדשות עירונית מנוחה ונחלה רחובות, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק	3704	120	120

סעיפים 2 ו-3 מחוץ לסדר היום בשל חשיבות הנושא.

תכנית מתאר מקומית: 414-1493402**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025009 בתאריך: 16/09/2025

שם: רחובות משה פריד- שמעון פרנס
שטח התוכנית: 12,274.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

יחס
 כפיפות ל

לתכנית
 תמא/4/2

מקום התכנית:

הרחובות משה פריד, שמעון פרנס, דרך הים

בעלי עניין:

מתכנן: יצחק הברשטדט
מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

כתובת:

רחובות

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

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

מטרת הדיון:

קבלת החלטה שהועדה המקומית תהיה מגישת התכנית.

מטרות התכנית:

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

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

עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:

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

החלטה:

הועדה המקומית תהיה מגישת התכנית.

תכנית מתאר מקומית: 414-1512011

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025009 בתאריך: 16/09/2025

שם: רח/1/2048 פרסום 77 78 מתחם השוק החדש שנפגע במבצע עם כלביא סמכות: ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות.

כתובת:
רחובות

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 3703	חלקות: 27-18, 30, 281-279
גוש: 3703	חלקות: 285, 307, 360
גוש: 3703	חלקות: 1299, 1488, 1493-1490

מטרת הדיון:

המלצה על פרסום 77 78 לחוק התכנון והבניה כך שלא יוצאו היתרי בניה במתחם עד להפקדת תכנית במקום פרט להיתרים לחיזוק ובטיחות.

החלטה:

להמליץ בפני הותמ"ל על פרסום הודעות לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבניה.

הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה: 414-1437961

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025009 בתאריך: 16/09/2025

שם: התחדשות עירונית מנוחה ונחלה רחובות, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק

שטח התוכנית: 4,612,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

מקום התכנית:

מגרשים בפינת רחובות מנוחה ונחלה וההגנה, 2 מבני מגורים ומבנה צמוד קרקע ושצ"פ

בעלי עניין:

מתכנן:

יהונתן פיק

מגיש:

רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ

כתובת:

רחוב מנוחה ונחלה 2, רחובות

רחוב מנוחה ונחלה 4, רחובות

רחוב מנוחה ונחלה 6, רחובות

רחוב ההגנה 3, רחובות

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 3704 חלקות: 631, 414, 120

מטרת הדיון:

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 31/7/2025 על פרסום הודעות לפי סעיף 77,78

לחוק התכנון והבניה למשך חצי שנה או עד להפקדת התכנית.

בינתיים הצדדים מנסים להגיע להבנות.

מבוקש לפנות לוועדה המחוזית בבקשה להאריך את תוקף פרסום התנאים ב-3 חודשים

נוספים.

מטרות התכנית:

פינוי בינוי במנוחה ונחלה פינת ההגנה רחובות, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק.

עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:

1. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

כמפורט להלן:

2. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38.

3. בסמכות הוועדה המקומית להאריך שימושים חורגים קיימים במבנים קיימים לתקופה של עד 3 שנים

ללא תוספת שטחי בניה, ובכפוף לכל דין.

4. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית, או מי מטעמה בהתאם לכל דין, רשאית להתיר שיפוץ, תחזוקה

וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון, הנגשה ושימור.

5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו במקרים הבאים:

א. על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים ותשתיות

ב. על בקשות להיתר אשר נדונו ואושרו בתנאים ע"י הוועדה המקומית ט

6. תוקף התנאים הינו 3 שנים או עד הפקדת התוכנית, לפי המוקדם מבניהם

החלטה:

לפנות לוועדה המחוזית בבקשה להאריך את תקופת הפרסום ב-3 חודשים נוספים היות

ונעשים נסיונות להגיע לתכנית מוסכמת בין כל הצדדים.



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



אדר' דלית הראל
מהנדסת העיר
רחובות