

**תכנית מתאר מקומית: 414-1429091****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025011 בתאריך: 26/11/2025

**סם:** רח/2001/8/1 מגרש 2 - כפר גבירול - רחובות

שטח התוכנית: 3,578.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 11

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0201608
כפיפות ל	414-0496471
החלפה	414-0644799
החלפה	רח/מק/8/2001/ג

**מקום התכנית:**

שכונת "כפר גבירול" בצד המערבי של העיר, בין הרחובות: פקיעין, בן גוריון וצאלון.

**בעלי עניין:**

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח

♦ יזם:

אורן כהן

♦ מתכנן:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח

♦ מגיש:

**כתובת:**

רחוב בן גוריון, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5572 חלקות: 8

**מטרת הדיון:**

קבלת המלצת הועדה המקומית לתכנית בסמכות מחוזית.

**מטרות התכנית:**

קביעת הוראות, שימושים ושטחי בניה למבנה הכולל שימושים של מסחר, תעסוקה ויחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

1. תוספת שטחים ושימושים לתעסוקה.
2. קביעת הוראות וזכויות להקמת מבנה בן 170 יח"ד, ביעוד דיור מיוחד, להשכרה בבעלות אחודה.
3. קביעת הוראות וזכויות למסחר.
4. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
5. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. שינוי קוי בניין.
7. קביעת תכסיות למבנה.

**החלטה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוספת רמ"י כמגישי התכנית בנוסף לחברת אביסרור.
2. בניין המגורים ישמש כדירות להשכרה בבעלות אחודה לתמיד. הרישום בטאבו יעשה כגוף אחד ללא חלוקה לתתי חלקות, יחידות הדיור לא ימכרו כיחידות נפרדות ולא תועבר בעלות בדירה או בחלק מן המקרקעין, אלא אם הועברה באותו מועד הבעלות על כל יחידות הדיור ע"ש הרוכש החדש.
3. יש להכליל את המרפסות בכל המבנה (כולל מגורים ותעסוקה) כחלק אינטגרלי מהבניין, לא יתאפשרו מרפסות זיזיות, בולטות.
4. לא תאושר קולונדה.
5. קו הבניין לשביל ולרחוב בן גוריון יהיה 2 מ'.
6. פיתוח השטח מול החזית המסחרית צריך להיות המשכי לרחוב וללא מכשולים בין המדרכה והשביל לבין השטח המסחרי. יש לתכנן עצים בוגרים כל 8 מ' כולל הצללות.

7. יש להוסיף זכויות בניה עבור שטח מבונה לצרכי ציבור בסך של 600 מ"ר + 45 מ"ר מרפסות, ושטח נוסף לחצרות עהור השימושים הציבוריים בסך של 605 מ"ר אשר יוצמדו לשטח הציבורי המבונה וירשמו ע"ש העיריה. שטחי ציבור אלו ייבנו ע"י מבקש ההיתר כחלק מהבניין עצמו ברמת גמר מלא. יינתן כתב התחייבות מיזם התכנית לעירייה לקיום סעיף זה.
8. יש להוסיף בעיקרי הוראות התכנית ובסעיף 4 הנחיות להקמת השטח ושימושים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות בתיאום עם מהנדסת העיר.
9. יש לציין בנספח הבינוי את מיקום השטח לצרכי הציבור.
10. יש להראות לפחות 20% גג מגונן בקומת המוסד.
11. יש לתכנן כניסות ומערכות נפרדות לשימושים השונים, כולל לשימושים הציבוריים, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרד לשימושים השונים.
12. הבקשה להיתר בניה תכיל את כל השימושים המוצעים בתב"ע. לא ניתן לחלק את הבקשה להיתר לשלבים.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה, בציון מיקומו בבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לטובת צרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. השטח הציבורי ירשם ע"ש העיריה כמפורט לעיל, או במסגרת רישום בית משותף או בכל דרך אחרת.
14. תנאי בהיתר בניה יהיה חתימה על כתב התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה למבנה כולו.
15. גובה המבנה יהיה 26 קומות - קומת קרקע למסחר, קומה ראשונה לתעסוקה, קומה שניה לשטחי ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, ומעל 23 קומות למגורים המיועדים להשכרה בבעלות אחודה.
16. א. חתימה על כתב שיפוי.  
ב. תנאי למתן תוקף לתב"ע הינו רישום הערה במרשם המקרקעין ע"י מגיש התכנית, על הצורך בהסכמת הרשות לעשיית עסקה וזאת על מנת להבטיח את מימושו של כתב השיפוי במקרה הצורך.
17. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי כל דין.
18. תיקונים טכניים שימסרו ע"י צוות מינהל ההנדסה

**תכנית מתאר מקומית: 414-1271725****סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה לבינוי ערים ישיבה מספר: 2025011 בתאריך: 26/11/2025

**שם:** רח/מק/86/1200 אברבנאל 17  
שטח התוכנית: 697.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית  
גרסת הוראות: 22 גרסת תשריט: 16

לכניית	יחס
414-0201608	כפיפות ל
414-0496471	כפיפות ל
414-0644799	כפיפות ל
1200/רח	שינוי ל
2/ג/2000/רח	כפיפות ל
4/ג/2000/רח	כפיפות ל
י/2000/רח	כפיפות ל
3/ג/2000/מק/רח	כפיפות ל

**בעלי עניין:**

אהובה כהן	יזם:
יוסי נחמני	מתכנן:
אדר' יוסי נחמני בשם אהובה כהן	מתנגדים:
אהובה כהן	מגיש:

**כתובת:**

רחוב אברבנאל 17, רחובות

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3705 חלקות: 262  
**מגרשים לתכנית:** 262 בשלמותו מתכנית: רח/1200

**מטרת הדיון:**

התכנית מובאת לקבלת החלטה סופית בהתאם להחלטת ועדת ערר שדנה בערר שהוגש ע"י הגב' אהובה כהן בגין החלטת הועדה המקומית לדחות את התנגדותה ולתת תוקף לתכנית. מצ"ב העתק החלטת ועדת הערר.

**מטרות התכנית:**

שינוי קווי בנין למבניה קיים.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

שינוי קווי בנין ליח"ד צפונית-

- שינוי קו בנין לצפון מ 4 מ' ל 2.90 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קו בנין למזרח מ 4 מ' ל 2.00 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קו בנין למערב מ 5 מ' ל 2.20 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)

שינוי קווי בנין ליח"ד דרומית-

- שינוי קו בנין למזרח מ 4 מ' ל 1.50 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קו בנין למערב מ 5 מ' ל 2.80 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קו בנין לדרום מ 5 מ' ל 2.20 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)

**החלטה:**

לאור הדיון שהתקיים בוועדת הערר שבו החליטה ועדת הערר להחזיר את הדיון לוועדה המקומית מחליטה הועדה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

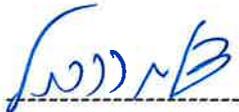
- החלטת ועדת ערר מיום 23.10.25 קבעה כדלקמן:
- סעיף 6.2.1 לתקנון התכנית ותיקון הנוסח כדלקמן:

"המחוברים הקיימים בתחום הדרך, וכן המבנים המסומנים להריסה, יסומנו להריסה בהיתר הבנייה וייהרסו בפועל ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו".  
2. למען הסר ספק הועדה מקבלת את הסכמת הצדדים כפי שהובאו לידי ביטוי בהחלטת ועדת הערר, כי ביצוע ההריסה בפועל בתחום הדרך יבוצע בפועל בתוך 60 ימים ממועד פרסום הודעות לפי סעיף 5,7 לפקודת הקרקעות.  
יש להנחות את ועדת ההפקעות לפעול בהתאם.

**נסתיימה בזאת ועדת משנה לבינוי ערים מס': 2025011 מיום: 26/11/25**



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



אזרי' דלית הראל  
מהנדסת העיר  
רחובות