

**תכנית מתאר מקומית: 414-1185628****סעיף: 1**

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

**שם:** רח/74/א-1 - התחדשות עירונית מתחם "אושיות-הרצל" רחובות

שטח התוכנית: 37,474.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 16

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0303420
כפיפות ל	414-0496471
כפיפות ל	414-0644799
ללא שינוי	414-0730127
כפיפות ל	414-0732222
החלפה	רח/8/74
החלפה	רח/74/8
החלפה	רח/מק/74/8/1
החלפה	רח/מק/1/74/8
כפיפות ל	תתל/101/א

**מקום התכנית:**

ממזרח לרחוב הרצל, ממערב לרחוב טרומפלדור, מדרום לרחוב הקיבוצים ומצפון לרחוב עירא שר.

**בעלי עניין:**

♦ יזם:	רשות ממשלתית
♦ מתכנן:	ארז אלה
♦	יאיר קורנברג
♦	רן חקלאי
♦	רון לשם
♦	אחירס גלידאי
♦	ליאור בן אליהו
♦ מגיש:	ועדה מקומית לתכנון ובנייה רחובות

**כתובת:**

רחוב הוז דב 1, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 2, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 3, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 4, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 5, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 7, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב הוז דב 9, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 1, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 3, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 5, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 7, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 9, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 11, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 13, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 15, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 17, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 19, שכונה: אושיות, רחובות  
 רחוב טרומפלדור 21, שכונה: אושיות, רחובות

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש : 3698 חלקות : 210-211, 253-254, 270  
גוש : 3698 חלקות : 286-298, 460,

**חלקי חלקות:**

גוש : 3698 ח"ח 263-264, 274, 463

**מטרת הדיון:**

פרסום הודעה לפי סעיף 77-78.

התנאים המוצעים:

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

1. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38.
2. בסמכות הוועדה המקומית להאריך שימושים חורגים קיימים במבנים קיימים לתקופה של עד 3 שנים ללא תוספת שטחי בניה, ובכפוף לכל דין.
3. 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.
4. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו במקרים הבאים:
  - א. על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים ותשתיות;
  - ב. על בקשות להיתר אשר נדונו ואושרו בתנאים ע"י הוועדה המקומית טרם החלטה זו.
  5. תוקף התנאים הינו שנה או עד הפקדת התוכנית, לפי המוקדם מבניהם.

**מטרות התכנית:**

התחדשות עירונית במתחם "אושיות-הרצל" באמצעות פינוי 152 יח"ד קיימות לטובת הקמת 530 יח"ד חדשות בשילוב שימושי מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

עיבוי והרחבה של מערך הדרכים והרחובות העירוניים במטרה ליצור מרחב עירוני פעיל לאורך רחוב הרצל, מקושר ונגיש להולכי רגל ולרכבי אופניים ולשפר את הקישור של שכונת אושיות אל מרכז העיר רחובות.

יצירת תשתית לפיתוח שימושים מסחריים ושטחים לצרכי ציבור, שדרוג מערך השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

1. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים ב' ליעוד מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, לצד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית ודרך מוצעת.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת זיקות הנאה.

**החלטה:**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.
2. להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:
  - א. במתחם 1 יקבע שביל ציבורי אשר יחבר בין תחנת המטרו בשד' הקיבוצים לרחוב דב הוז במקום השטח הפרטי המסומן עם זיקת הנאה לציבור.
  - ב. תאום עם אגף חירום וביטחון לעניין המקלט בתא שטח 672.
  - ג. הפרוגרמה תתואם עם מחלקת בניה ציבורית בעירייה.
  - ד. חזית הבינוי לרחוב הרצל והממשק לרחוב יהיה רציף והמשכי וללא גידור.
  - ה. התכנית תועבר להמשך ולדיוק התכנון בוועדה המחוזית בין היתר בנושאים הבאים:
    1. תיאום עם נת"ע לעניין מרתפי החניה והטמנת עמודי חשמל.
    2. תיאום עם נת"א.

ו. יש לציין בהוראות התכנית שתנאי להגשת בקשה להיתר היא חתימת מבקש ההיתר על כתב התחייבות להשתתפות בבניית שטחי ציבור במגרש נשוא ההיתר ע"י מבקש ההיתר בגמר מלא בתיאום עם אגף בניה ציבורית בעירייה.

ז. 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.

ח. יש להוסיף הנחיות בהוראות התכנית לגגות ירוקים שיוכלו גם לשמש את הציבור.

ט. תיקונים טכניים שימסרו ע"י צוות מינהל הנדסה.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1429836****סעיף: 2**

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

**שם:** רח/2000/ס"ע - ביתני מסחר וסגירות עונתיות לבתי אוכל בעיר רחובות  
 שטח התוכנית: 18,454,000.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי ל	414-0732222
שינוי ל	רח/2010
כפיפות ל	תתל/101/א

**מקום התכנית:**

כל רחבי העיר רחובות

**בעלי עניין:**

יזם:	רחובות
מתכנן:	דקל גודוביץ
מגיש:	רחובות

**כתובת:**

רחובות

**גושים וחלקות****מטרת הדיון:**

- קבלת החלטה שהועדה המקומית היא מגישת התכנית.
- דיון בהמלצת הועדה המקומית על תכנית בסמכות מחוזית.

**מטרות התכנית:**

קביעת הוראות ותנאים לסגירות עונתיות לבתי אוכל הפועלים בהיתר, לטובת קירוי חלל או אזור ישיבה חיצוני לבית האוכל בתחום המדרכה, זיקת ההנאה או השטח הפרטי.  
 קביעת הוראות לעיצוב חזיתות שטחי מסחר.  
 הוספת שטחי מסחר זעירים בזכות הדרך בשדרות בעיר עבור קיוסקים.  
 שינויים לתכנית רח/2010 בנוגע למסחר.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- קביעת הוראות ותנאים להצבת ומיקום סגירות עונתיות ופירוקן.
- שינוי סעיף 32 בתכנית רח/2010.
- קביעת שטח לביתני מסחר זעירים כדוגמת קיוסקים בזכות הדרך בשדרות בעיר.
- הוספת שימוש ל-"ביתני מסחר" בתחום התכנית.
- תוספת זכויות בניה לצורך הקמת ביתני מסחר.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לביתני מסחר.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה להקמת ביתני מסחר.
- קביעת תנאים להסדרת ביתני מסחר קיימים.

**החלטה:**

- הועדה המקומית תהייה מגישת התכנית.
  - להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- א. תיקונים טכניים שיימסרו ע"י צוות מינהל ההנדסה.

**תכנית מתאר מקומית: 414-1173426****סעיף: 3**

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

**שם:** רח/400/24/א/2-הפלמ"ח 13-15

שטח התוכנית: 1,624.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
כפיפות ל	414-0201608
כפיפות ל	414-0496471
כפיפות ל	414-0644799
החלפה	6/ב/2000/רח
כפיפות ל	2/ג/2000/רח
כפיפות ל	4/ג/2000/רח
החלפה	400/24/רח
כפיפות ל	3/ג/2000/רח/מק
כפיפות ל	4/2/תמא

**בעלי עניין:**

מתכנן:	מגיש:
כפיר אשכנזי	
	רבקה לקריץ
	בצלאל בן דוד

**כתובת:**רחוב פלמ"ח 13, רחובות  
רחוב פלמ"ח 15, רחובות.**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3700 חלקות: 55-56.

**מטרת הדיון:**

התכנית נדונה באוגוסט 2023 בוועדה המקומית. הועדה החליטה להמליץ על תכנית בתנאים. היות ועברו מעל שנתיים התכנית מובאת לדיון לחידוש החלטה. קבלת המלצת הועדה המקומית על תכנית בסמכות מחוזית.

**מטרות התכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 55-56 והקמת בית מגורים חדש.

**עיקרי הוראות תוכנית תב"ע:**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, של חלקות 55-56.
- שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים א' לדרך מוצעת, שביל ומגורים.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

**החלטה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
 החלקות נמצאות ברחוב הפלמ"ח המאופיין בבניה צמודת קרקע במתחם שהינו מעורב בבינוי - צמודי קרקע ובניה רוויה, סמוך לרחוב הנוטר הבנוי בניה רוויה.  
 התכנית המוצעת לא תואמת את מסמך המדיניות העירוני המציג באזור זה בניה של 3 קומות אך צוות מנהל הנדסה סבור שלאור החלטות קודמות של הועדה המקומית ושל הועדה המחוזית ולאור הזמן הרב שבו התכנית נמצאת על שולחנות מוסדות התכנון ומכיוון שהמגרשים נמצאים בקרבה לרח' הנוטר המאופיין בבניה רוויה וצמודים למגרש ציבורי, ניתן להמליץ על התכנית בתנאים הבאים:

- חתימה על כתב התחייבות לבניית השטח הציבורי ע"י מבקש ההיתר בגמר מלא בתאום עם אגף בניה ציבורית בעירייה.
- התכנית תכיל הוראות לרישום השטח הציבורי ע"ש העירייה.
- א. חתימה על כתב שיפוי על ידי בעלי הקרקע.  
 ב. תנאי למתן תוקף לתב"ע - רישום הערה במרשם המקרקעין על הצורך בהסכמת הרשות לעשיית עסקה וזאת על מנת להבטיח את מימושו של כתב השיפוי במקרה הצורך.

4. 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 ו-רח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים / מס' חדרי היציאה לגג אינם סופיים.
5. תיקונים טכניים שימסרו ע"י צוות מנהל ההנדסה.

**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 כמגשי 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 שנייה 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

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

**בעלי עניין:**

<b>יזם:</b>	אהובה כהן
<b>מתכנן:</b>	יוסי נחמני
<b>מתנגדים:</b>	אדר' יוסי נחמני בשם אהובה כהן
<b>מגיש:</b>	אהובה כהן

**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