

עמוד 1 מתוך 5  
14.1.10

4018075  
משרד הפנים  
מחוז מרכז  
26-03-2009  
תכנית שינוי איחוד וחלוקה

**מחוז המרכז**  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
**תכנית שינוי מתאר רח' 56/1200**  
שינוי לתכנית מתאר רח' 1200

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
19.04.2009  
נתקבל  
תיק מס':

- 1. הנפה: רחובות
- 2. המקום: רחובות  
רחוב אברבנאל, רחוב בר-כוכבא, רחוב משה זכריה.  
גוש: 3705  
חלקות: 213, 214, 215, 257, 258, 259, 609, 612, 613  
חלקי חלקות: 611, 605, 598

החלטה מס' 811.09  
14.2.10  
מחוז המרכז

3. שטח התכנית: 6.786 דונם

- 4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות
- בעל הקרקע: עיריית רחובות ופרטיים
- עורך התכנית: גיל אדריכלים - יעקב גיל מספר רשיון 4063  
רחוב מתיתיהו 12 תל-אביב. טלפון 03-6022293

5. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רח' 56/1200, שינוי לתכנית מתאר מס' רח' 1200, תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג, סימן ז' לחוק.

6. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המתוחם בקו-כחול כהה בתשריט המצורף. התשריט מהווה חלק בלתי-נפרד מן התכנית ובכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

- 7. מסמכי התכנית: א. 5 דפי תקנון.
- ב. תשריט.
- ג. נספח בינוי מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה.
- ה. טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית.

8. הנראות תכניות קיימות: על תוכנית זו תחולנה הוראות תכניות בנין ערים בתוקף, החלות על החלקות הנ"ל. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות הנ"ל, יקבעו הוראות תכנית זו. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

9. מטרות התכנית: הקמת מוזיאון לשימור מורשת יהדות תימן וזאת באמצעות:  
א. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.  
ב. שינוי יעוד מדרך, שטח לבנין ציבורי ומגורים ג' לשטח לבנין ציבורי, דרך ואזור מגורים מיוחד.  
ג. קביעת זכויות והוראות בנייה.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
תכנית מתאר/מפורקת מס' 56/1200  
בישיבה מס' 277  
להעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה לאשרה  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח' 56/1200  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.11.09 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

**10. הוראות בנייה:**

- א. במגרש מס' 1 יוקם מוזיאון למורשת יהדות תימן במבנה תלת-קומתי ושני מרתפי שרות וחניה.
- במגרש מס' 2 יוקמו 2 מבני מגורים רב-קומתיים הכוללים קומת כניסה מפולשת, 9 קומות מגורים, קומת גג, 2 מרתפי חניה ושרות.
- ב. בנספח הבינוי מסומן בינוי מנחה שמטרתו לטפל בצורת הבניינים, העמדתם, גובהם, המרווחים ביניהם, קווי בניין, מספר יחידות-דיור ומיקום חנייה.
- הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מהווה חלק בלתי-נפרד מהתכנית.
- ניתן להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישונו אופי ומגמות התכנון, לא ישונו אגפי הבניין השונים בכל חלקה, לא תהיה סטייה מלוח זכויות הבניה וישמרו קווי הבניין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי.
- ג. השטח לגינון במגרש מס' 2 לא יפחת מ- 30% משטח המגרש.
- ד. המרחק בין 2 מבני המגורים לא יפחת מ- 7.5 מ'.

**11. חמרי גמר:**

הגמר של חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה, פסיפס, גרנוליט, גלזורה גלס, ציפויי טיח וכדומה.

**12. טבלת זכויות בניה**

מצב קיים

הערות	קו' בנן במ"א				מספר יח"י מכססיל' למגרש/ חלקה	מספר קומות מכססיל' כולל	שטח מגרש/ חלקה במ"ר	סימון בתשריט	אזור	מספר מגרש /חלקה	
	קדמי	אחורי	צדדי מני	צדדי שמואלי							
הכל לפי רח/1200		5	4	4	12 לחם נס	120	4+V	311	צהוב ג'	612	
הכל לפי רח/1200		5	4	4	12 לחם נס	120	4+V	11	צהוב ג'	605/2	
הכל לפי רח/1200			לפי תכנית בינו			90	3	757	חום מותחם שחר	מסד ציבור	257
הבניה לפי תכנית בינו באישור העדה המקומית			לפי תכנית בינו			90	3	748	חום	שב"צ	259
הבניה לפי תכנית בינו באישור העדה המקומית			לפי תכנית בינו			90	3	655	חום	שב"צ	609
								835	חום	שב"צ/דרן	213
								788	חום	שב"צ/דרן	214
								778	חום	שב"צ/דרן	215
								752	חום	שב"צ/דרן	258
								359	חום בהר	דרן	611/2
								183	חום בהר	דרן	613
								609	חום בהר	דרן	598/2
							6786 מ"ר	סה"כ			

**מצב מוצע**

הערות	קו בגן במ"א				שטח שרות-תת-קרקעי	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקר (מ"ר)	מספר יחיד מכסי למגרש	אחוז כניה מכסי כולל	מס' קומות מכסימלי	שטח מגרש/ חלקה (מ"ר)	אזור	מספר מגרש
	קדמי	אחורי	צדדי ימני	צדדי שמאלי									
לפי ניספח הבינוי	4	4	4	0	2600	600	1870			3 ק' מרתף	1569 413	חום	1 שבי"צ
לפי ניספח הבינוי	4	4	4	5	4500	2300	5940	54		ק. גג 9 ק' ק.כניסה. 2 ק' מרתף	2288 412	כתום מקוקו מותחם אדום	2 מגורים מיוחד
											2931 57	חום בהיר/ אדום	3 דרך
											6786 מ"ר 2		סך הכל

שימושים במרתף המגורים : חניות, חדרים טכניים ומחסנים לדיירי הבנין. לא יותר מחסנים בקומות.  
שימושים במרתף המוסד הציבורי: אודיטוריום, חדרי הלבשה ושירותים מרחב מוגן מוסדי, חניות, חדרי מכוונות ומחסנים.  
שטחי שרות: יכללו ממ"דים בשטח 7.5 מ"ר, חדרי מדרגות, מבואות, חדרי אשפה, חדרי עגלות, חדרים טכניים, מחסני דיירים בשטח 4 מ"ר ליחיד בקומת קרקע בלבד.

13. חניה: החניה למגורים ולמבני הציבור תבוצע בשטח המגרשים עצמם לפי נספח התנועה באישור מהנדס העיר.  
תותר חניה תת-קרקעית וכן חניה עילית בשטח המגרשים.  
תקן החניה לא יפחת מהתקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ועל-פי ניספח התנועה באישור מהנדס העיר.

14. זכות מעבר במגרש 1,2: תינתן זכות מעבר להולכי רגל במגרשים 1 ו-2, עפ"י המסומן בתשריט. זכות המעבר הנייל תירשם בלשכת רישום המקרקעין בדרך של זיקת הנאה או שיעבוד אחר, בטרם הוצאת היתר בניה למגרשים מס' 1,2.

15. תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא כי יוכח להנחת דעתה של הועדה המחוזית שהובטח כי תמורת מכירת הזכויות במגרשי המגורים תיועד לבניית בית מורשת יהדות תימן.
  2. תנאי למתן היתר בניה לבית מורשת יהדות תימן יהיה פינוי והריסה בפועל של כל המבנים הקיימים של "שוק אברבנאלי" ע"י מבקש ההיתר.
  3. תנאי למתן היתר בניה במגרש המגורים יהיה הוצאת היתר בניה לבית מורשת יהדות תימן והתחלת בנייתו. כהתחלת בניה יחשבו הקמת יסודות וחניון.

5. תנאי לקבלת אישור אכלוס (טופס 4) לבניי המגורים יהיה קבלת אישור אכלוס לבית מורשת יהדות תימן.

16. תכנית פיתוח :

לא יינתן היתר בניה אלא אם תוגש תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיריה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, ניקוזים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וכיכרות, שטח מגוון ונטיעות וכו'. תכנית הפיתוח, שתכלול את כל שטח התכנית, תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת את הטופוגרפיה. יפורטו כל חומרי הגמר. - יוצג פתרון נאות למסתורי כביסה ומתקני מיזוג אויר כחלק מתכנית הבניה. - מערכות סולריות תשולבנה במבנה הגג. - על כל מבנה תבוצע אנטנת טלוויזיה אחת ו/או צלחת קליטה אחת. אין להתקין אנטנה או מוקד שידור לתקשורת סולרית.

17. ניקוז :

תכנון פיתוח השטח יבוסס על שיפועים שיאפשרו זרימה טבעית של מי הנגר העילי. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

18. הריסת בנינים :

לא יינתן היתר להריסתם של בנינים אלא אם יובטח שלומם של העוברים ושבים וכלל הציבור וכן אם יובטח סילוקם של חומרי ההריסה למקומות אשר מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות אישרו את איתורם ואופן החזקתם.

19. הוצאות התכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית באגרות והיטלים על פי החוק וכן בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה לרבות רישום האיחוד, וכן באגרות והיטלים על פי החוק והכל לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת האיזון והחלוקה לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

20. הגבלות בניה :

תחום התכנית מצוי בתחום מגבלות הבניה לגובה בגין בטיחות טיסה, כפי שבא לידי ביטוי בהוראות תמא/2/4.

21. הגבלת מס' יח' הדיור : תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת מהתכנית בהתאם להוראות תקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת לתכנית) התשס"ד – 2002.

22. איחוד וחלוקה :

בחשבון האיחוד וחלוקה משתתפות כל החלקות שבתחום הקו הכחול פרט לחלקה 605/2.

23. תקופת ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים.

24. היטל השבחה: הועדה תגבה היטל השבחה מבעלי הקרקע בהתאם לחוק.

25. חתימות:

עורך התכנית: יעקב גיל, גיל אדריכלים

יוזמי התכנית:

ועדות התכנון:

תאריך: 26.3.09