

מאשרת

ט"ז

81.1.82

מוקדמת מס'



מרכז יצחק רבין
YITHAK RABIN CENTER

מרחב תיכנון מקומי תל אביב-יפו

תוכנית מפורטת מס' 2708

'מרכז יצחק רבין לחקר ישראל'

שינוי מספר 4 לשנת 1996 של תכנית מספר 1205

ושינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית מספר 888



3501-5

2708



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2708

"מרכז יצחק רבין לחקר ישראל"

שינוי מספר 4 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1205

שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית מספר 888

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מספר 2708 - "מרכז יצחק רבין לחקר ישראל", שינוי מספר 4 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1205 ושינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית 888.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), ונספחים כמפורט להלן:
א. נספח בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח בינוי ופיתוח").
ב. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:1250 (להלן: "נספח התנועה").
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המתואר בתשריט בקו כחול כהה, הכולל:
גוש 6647, חלקי חלקות 54, 22, 7, 6, 5, 4
גוש 6648 חלקי חלקות 143, 30, 27, 26, 25, 17.
4. שטח התכנית:
כ- 55 דונם.
5. יוזם התכנית:
"העמותה למען הקמת מרכז יצחק רבין לחקר ישראל".
6. בעל הקרקע:
מדינת ישראל - רשות הפיתוח, עיריית תל-אביב יפו.
7. עורך התכנית:
משה ספדיה אדריכלים בע"מ.
8. מטרת התכנית:
קביעת שטחים למוסד ציבורי "מרכז יצחק רבין לחקר ישראל" ע"י:
א. שינוי יעוד שטח ממגרש מיוחד, משטח ציבורי פתוח ודרך למוסד ציבורי לצורך הקמת "מרכז יצחק רבין לחקר ישראל".
ב. הסדרת דרכי הגישה למתחם.
ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה, בהיקף של עד 17,800 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאמה, למבנה בגובה של עד 60.0 + מ' מעל לפני הים.
ד. קביעת הוראות לשימור חלקי מבנה קיימים כאתר.
ה. שינוי בהתאם לתכנית מפורטת מספר 1205 אשר נורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1912 מיום 19/4/73 ולתכנית מספר 888 אשר נורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1522 מיום 1/5/99 (להלן: "התכנית הראשית").

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

9. מגרש למוסד ציבורי: צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום. על אזור זה חלות הוראות תמ"א 10 א/1/3, למעט ההוראות העומדות בסתירה למפורט להלן:

(1) תכליות: המגרש ישמש את "מרכז רבין לחקר ישראל" לצורך הקמת מבנה חדש והפיתוח הנלווה, וכן שירותי תרבות כגון: מרכזי תרבות, ספריות, תערוכות, מוזיאונים והשירותים הנלווים אליהם בשטח המבנה הקיים ("הבונקר").

(2) זכויות בניה: סך השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית לא יעלו על המפורט להלן:

2.1.1 מרכז יצחק רבין לחקר ישראל – מבנה חדש

שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח חניה מקורה (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	
---	500	5,500	6,000	מתחת 0.00
10,000	5,500	500	16,000	מעל 0.00
10,000	6,000	6,000	22,000	סה"כ

(2.2) שטחי בניה עתידיים במבנה הקיים ("הבונקר")

שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח חניה מקורה (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	
2,600	1,600	---	4,200	מתחת 0.00
5,200	3,200	---	8,400	מעל 0.00
7,800	4,800	---	12,600	סה"כ
17,800	10,800	6,000	34,600	סה"כ כללי

* הערה: מפלס הכניסה הקובעת לבנין (0,00) נקבע במפלס כיכר הכניסה (12.50 + מ' מעל פני הים).

(3) גובה המבנה: הגובה המירבי של המבנה החדש לא יעלה על 60.0 + מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות, תרנים וכו'.

(4) שימוש במבנה הקיים ("הבונקר") להלן:
 (4.1) במגרש קיים מבנה תת קרקעי (להלן: "הבונקר") אשר שימש בעבר כתחנת כוח של חברת חשמל.
 (4.2) מרכז רבין רשאי לעשות במבנה הבונקר שימוש לצורך הרחבת מבנה מרכז רבין בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בסעיף 9 (2) לעיל.
 (4.3) השימושים במבנה הקיים ("הבונקר") כאמור בסעיף 9 (1) ייעשו בתאום ובהסכמת מרכז רבין וממ"י.

(5) קווי בנין:
 (5.1) קווי הבנין המרביים יהיו כדלהלן:
 - קו בנין קדמי - 50 מ' מציר שדי רוקח.
 - קו בנין צדדי - 5 מ'.
 - קו בנין אחורי - 6 מ'.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

(5.2) מחוץ לקוי הבניין תותר בנית שוחות תת-קרקעיות עבור תשתיות וכן כל הכנה אחרת הדרושה לקיום קוי התשתית או העתקתם.

(6) הוראות מיוחדות:

(6.1) שימור- המבנה התת-קרקעי הקיים ("הבונקר") והארובה המערבית, בכפוף לבדיקה הנדסית, לא יחרסו וישולבו במבנה שיוקם בכדי לשמרם.

(6.2) הנחיות בינוי ועיצוב- מרכיבי האתר העיקריים יהיו בניין, כיכר כניסה וגנים. הגישה העיקרית לבניין תהיה מכוון שדי רוקח, באמצעות כיכר כניסה מרכזית. הגנים יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב וישולבו בהם אלמנטים כגון: אמפיתאטרון, גני פסלים, אנדרטאות לזיכרון והנצחה, אלמנטי הצללה, ביתני שומרים וכו'. מה"ע רשאי לאשר שינויים בנספח הבינוי והפיתוח לרבות בגובה הבניה בתחום $+1.5$ מטר ושינויים בעיצוב הארכיטקטוני בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת היקף שטח הבניה וממגבלת קוי הבניין.

(6.3) הוראות בטוחות- השימוש של מרכז רבין במבנים, מתקנים וקוי תשתית קיימים בתחום האתר, יהיה בכפוף להוראות משרד העבודה, והוראות כל דין.

(6.4) גידור: לאורך חלק מהמתחם, הגובל במתקן הביטחוני הקיים באזורת תיבנה חומה אטומה וקשיחה בגובה 3-2.5 מ' לפחות ע"פ שיוסכם בין הצדדים לשם הבטחת מניעת תצפית למתקן הביטחוני. החומה הקבועה או גדר הסתרה זמנית תבנה בשלב ראשון בפרויקט, לפני כל בניה אחרת בשטח התכנית.

(7) תשתיות:

(7.1) בתחום התכנית עוברים מספר קוי תשתית כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, לגביהם תובטח אי פגיעה. אופן שמירתם ו/או העתקתם ו/או ביטולם של קוי התשתית הפעילים והתפעוליים של חברת חשמל, כולל כבל מערכות הפיקוד, העוברים בתחום האתר, יתואמו בין מרכז רבין לבין חברת החשמל.

(7.2) בתחום התכנית עוברים מובילי מים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

מרכז רבין ישמור את רציפותם של מובילי המים בתחום האתר, עבור סחרור מים מהים התיכון לאזור שבע תחנות בנחל הירקון, ולצורך שיקום נחל הירקון.

(7.3) לצורך תפעול ותחזוקה של כל התשתיות ומובילי המים המפורטים בס"ק (7.1) ו- (7.2) לעיל, תובטח באמצעות רישום הערת אזהרה נגישות בכל עת לגורמי התפעול והתחזוקה של חברת החשמל ו/או אחרים הנוגעים לדבר, בכפוף לתאוס מוקדם עם מרכז רבין.

10. תנועה ותניה: א. החניה תהיה עפ"י המפורט בנספח התנועה ועפ"י התקן שיהיה תקף

בעת הוצאת היתר הבניה, ובאישור אגף התנועה בעירייה.

ב. הגישה הראשית למגרש תהיה משדרות י. רוקח והגישה המשנית

תהיה מרחוב חיים לבנון, כמפורט בנספח התנועה:

(1) הגישה משדרות רוקח תהיה מרמפת היציאה מכביש נתיבי איילון (מצפון) לשדרות רוקח מערבה (כולל שינוי ברמזור) ובאמצעות דרך שירות משולבת בחניה, אשר תשרת את הגישות למרכז רבין, למגרשי הטניס ולמוזיאון ארץ - ישראל רמת אביב.

(2) הגישה מרחוב חיים לבנון תהיה באמצעות דרך משולבת אשר תשרת

את הגישה למרכז רבין ולמוזיאון ארץ ישראל רמת אביב.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאוסרת

- במידה וידרשו שינויים בנושא הגישה, הם יאושרו ע"י מהנדס העיר ואגף התנועה בעיריית ת"א-יפו, בכפוף לאישור משרד התחבורה, ולא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ג. הגישה המשנית למגרש תהיה לחצר המשק ולצרכי רכב שירות, עובדים, אחמ"ים ולהולכי רגל בלבד, ולא תשמש ככניסת רכבים למבקרים.
- שינוי סעיף זה בהסכמת משהבי"ט ובאישור משהת"ח לא יהווה שינוי לתכנית זו.

11. קשרים עם הסביבה: בכדי להבטיח את שילוב האתר במתחם המוזיאונים ולהקל על המעבר לגני יהושע - פארק הירקון יובטח ביצועם של צירי הולכי רגל באתר ובסביבותיו, כמוראה בנספח הבינוי והפיתוח וכמפורט להלן:
- (א) תנאי אכלוס הבנין יהיה ביצוע מעבר להולכי רגל מעל/מתחת לשדרות רוקח, כולל רמפות עליה לנכים אשר יחבר בין פארק הירקון ובין אתר "מרכז יצחק רבין לחקר ישראל" וכן מתחם המוזיאונים. תכנונו וביצועו יותנה בפתרונות טכניים, בתיאום עם עיריית ת"א וחברת החשמל.
- את מעבר הולכי הרגל ניתן יהיה להקים בתחום המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ורודים.
- רוחבו של המעבר להולכי רגל לא יפחת מ- 2.5 מ' והוא יכלול רמפות עליה לנכים ולהובלת אופניים.
- (ב) יתוכנן ציר הולכי הרגל, אשר יחבר את המעבר עם מתחם המוזיאונים כחלק מהפיתוח, בתאום עם מוזיאון ארץ ישראל רמת אביב.
- המעבר וציר הולכי הרגל שבהמשכו יותאמו לשימוש רוכבי אופניים, ויהיו פתוחים למעבר ולשימוש הציבור בכל עת.
- (ג) בגני המרכז ולאורך שדרות רוקח תינתן זכות מעבר לציבור בכל עת אשר תעוגן באמצעות הערת אזהרה.
- (ד) שינוי תוואי הצירים להולכי רגל או המיקום המדויק של המעבר להולכי רגל כתוצאה מתכנון מפורט לא יהוו שינוי לתכנית זו.

12. דרישות מיוחדות: א. הועדה המקומית רשאית לדרוש הריסת מבנים קיימים, למעט המפורט בסעיף 9 (6.1) לעיל. המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם.
- ב. איחוד וחלוקה חדשה: השטח המיועד למוסד ציבורי הוא שטח לאיחוד וחלוקה. יאושר תשריט חלוקה בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או לחילופין, תאושר תכנית איחוד וחלוקה חדשה, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

13. הפקעות והקצאות: השטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות ודרכי שרות משולבות בחניה צבורית יופקעו כחוק ו/או ירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו כחוק כשהם ריקים ופנויים.

14. עתיקות: א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה / הצלה, יבצע היום על חשבונם, חפירות בדיקה / הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

שינויים אלה זכויות בניה.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלה הסכמה עקרונית בלבד.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

- א. הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע, כנדרש בסעיף 13 לעיל.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:1250 למתחם כולו כולל המעבר מעל/ מתחת לשדרות רוקח, ע"י מהנדס העיר.
- ג. הבטחת ביצוע השימור בהתאם לסעיף 9 (6) (6.1).
- ד. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:1250 ע"י נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- ה. הבטחת ביצוע המעבר להולכי רגל מעל/מתחת לשד' י. רוקח.
- ו. אישור ע"י משרד התחבורה לתוכניות הסדרי תנועה שיכללו, בין היתר את המרכיבים התחבורתיים הבאים:
 - (1) דרך השירות בשד' רוקח, בקטע "נתיבי איילון" - דרך נמיר.
 - (2) שינוי במיקום רמפת היציאה מכביש "נתיבי איילון" (מצפון) לשד' רוקח (מערבה), כולל שינוי הרמזור.
 - (3) הסדרת צומת הכניסה מרח' לבנון (כולל רימזורו אם יידרש).
 - (4) המעבר להולכי רגל מעל / מתחת לשד' רוקח.
- ז. הבטחת ביצוע הסדרי התנועה עפ"י סעיף 10.
- ח. אישור תכנית איחוד וחלוקה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 12ב' לעיל.

16. תנאים לאכלוס: לא יותר איכלוס הפרויקט אלא לאחר:

- א. ביצוע הסדרי הקרקע כמצוין בסעיף 15 א.
- ב. ביצוע הפיתוח עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. ביצוע השימור כמצוין בסעיף 15 ג.
- ד. השלמת ביצוע המטלות התחבורתיות המפורטות בסעיף 15 לעיל,
- בהתאם לתכנית באישור משרד התחבורה.
- ה. רישום האיחוד וחלוקה.

17. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על שטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

19. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

18. תתימות:

חתימת המתכנן:

חת'מת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

יורן ביבי
מנהל מחוז ת"א
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת הועדה:

עדכון: 23.01.01