

372/c

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
תשריט לתכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/60
שנוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/1 ורצ/במ/58/1

1384/93

מספר

1/60/1/35
10.1.93
הת. התחומית
קשר
קשר דגש

1. מקום:

מחוז - מרכז

נפה - רחובות

עיר - ראשון לציון

גוש - 3946 חלקה 107 (חלק)

2. שטח התכנית:

173.976 דונם.

3. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהוה חלק בלתי נפרד הימנה.

4. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

6. עורך התכנית:

אדריכל יעקב רכטר-רח' ארלוזורוב 150, ת"א, טל' 5249115.

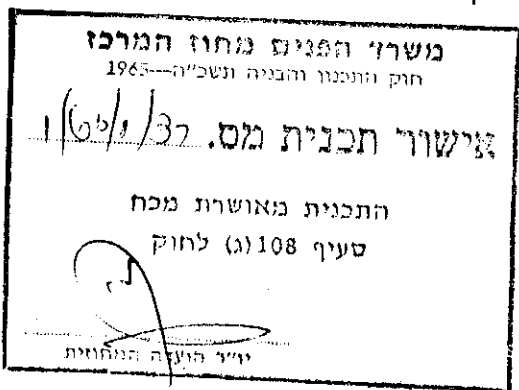
7. מטרת התכנית:

- א. שנוי תכנית מתאר וקביעת אזור בניה למבני ציבור, מוסדות הינוך והשכלה גבוהה, ש.צ.פ.
- ב. קביעת התכליות והשמושים במתחמים השונים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה במתחמים השונים.
- ד. התווית דרכים חדשות.
- ה. קביעת חלוקה למתחמי תכנון בתחום התכנית.
- ו. שינוי וקביעת קוי בנין.

8. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בק.מ. 1:1250.
- ב. נספח בינוי כולל חלוקת מתחמים בק.מ. 1:1250.
- ג. חתכים טפוסים בק.מ. 1:500.
- ד. תקנון.

2/...



4183

16.1.94

1554

9.1 אזור למבני צבור

השטח בן 132.103 דונם המסומן באות A יהיה מיועד לתפקד כקמפוס אוניברסיטאי שיכלול את כל המבנים והמתקנים הדרושים לקיום מוסד להשכלה גבוהה לסדר גודל של כ- 8000 עד 10000 סטודנטים. סה"כ שטחים עיקריים בתחום התכנית כולה הוא 74000 מ"ר וסה"כ שטחי שרות בתכנית כולה הוא 22500 מ"ר.

א. חלוקה למתחמים וקביעת יעודם בתכנית הבינוי:

מתחם I מיועד למבני הוראה ומחקר שיהיו משני טיפוסים שונים:

טיפוס A - 10 אתרים לפיתוח מבנים, שיהיו בני שלוש קומות עם אפשרות לבנות מרתפים בתחום קוי הבנין, למעט בליטות לצרכים הנובעים משרותים טכניים. גובה הבנינים לא יעלה על 12 מ' אך גושים מסוימים, בשטח שאינו עולה על 1/3 משטח הבנין, יוכלו להגיע לגובה של 16 מ'.

שבילים להולכי רגל יחברו את הבנינים וירוצפו במפלס של כ- 3 מ' מעל פני הקרקע של מגרשי המבנים. יותר קשר בין מבנים שונים, באמצעות גשר עלי בקומה עליונה או קשר תחתי במפלס שמתחת לפני שביל הולכי הרגל ובתחום המרתפים. קשרים אלה יהיו ברוחב שלא יעלה על 6 מ' ובגובה של לא למעלה מ-3 מ'. שטח בניה עיקרי מותר בכל אחד ממגרשים אלו לא יעלה על 4500 מ"ר שטח עיקרי למגרש. שטחי השרות בנוסף לנ"ל לא יעלו על 1500 מ"ר, מתחת או מעל פני הקרקע.

טיפוס B - 6 אתרים לבנית מגדלונים לאורך החזית הצפונית של האתר. המגדלונים יהיו בקוטר של לא יותר מ- 12 מ' ובגובה של לא יותר מ- 20 מ', מבנים אלו ישמשו למחקר, לסמינריונים, למשרדי מדענים או למגורי מדענים אורחים.

אפשר ליצור קשר תת קרקעי בין מרתפי טיפוס A לבין מרתפי טיפוס B. שטח בניה מותר בכל אחד מהמגדלים לא יעלה על 1000 מ"ר שטח עקרי.

יותר מרתפים בתחום קוי הבנין למעט בליטות לצרכים הנובעים משרותים טכניים בשטח מירבי של 250 מ"ר.

מתחם II כולל את ככר הכניסה ומיועד להיות את המרכז הציבורי לפעילויות כלל קמפסיות כגון: מנהלה מרכזית, ספריה כללית, אודיטוריום, מרכז כנוסים, מועדונים, מסחר וקפטריה מרכזית. המבנים יבנו לפי הקווים המנחים של נספח הבינוי על מנת ליצור את חלל הככר הציבורית. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מעל פני הככר. יותרו מרתפים בתחום קוי הבנין למעט בליטות לצרכים הנובעים משרותים טכניים.

מתחם III

יהיה מוקדש למבני מגורים לסגל ולסטודנטים. המבנים יהיו מסוגים שונים לפי צרכי המוסד - פנימיות, דירות בבנינים מרוכזים, בתי דירות טוריים עם גינות פרטיות וכדומה. הבינוי של סוגי מבנים אלו יהיה מבוסס על הקווים המנחים של נספח הבינוי, גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות, תותר בנית קומה שלישית בקטעי בנין בודדים שלא יהיו למעלה מ-1/3 מהשטח הכולל של המבנים.

מתחם IV יהיה מיועד למתקני רווחה וספורט ויכלול בריכת שחיה, מגרשים ומתקני ספורט מסוגים שונים וכן תאטרון פתוח. במידה ויהיה צורך במבנים סגורים לשרותים ספורטיביים יבנו מבנים אלו תוך שימוש בהפרש הגובה של הקרקע כך שישתלבו בפיתוח הנופי הכולל. זכויות הבניה יקבעו במסגרת תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

מתחם V מהווה שטח לכביש שרות ומגרשי חניה המיועדים לשרות מבני ההוראה (מתחם I). במתחם זה תותר בניה תת קרקעית, תוך שימוש בהפרש הגובה בין מפלס המגרש לבין מפלס רחי רוטשילד. הבניה שתותר תהיה מיועדת למרכז אנרגיה ושטחי אחסון ומשק.

מתחם VI מיועד כשטח חניה לציבור התלמידים והמבקרים בקמפוס. במתחם זה יש לשתול עצים וירק בין מקומות החניה וזאת כדי לשלב את המתחם עם עיצובו וחזותו הכוללת של הקמפוס.

ב. תנועה וחניה

הכניסה הראשית לקמפוס תהיה מכוון צפון מזרח מככר הנוצרת במפגש של רח' רוטשילד עם רח' מס' 14 כניסה נוספת לשרות ולרכב תמוקם ברח' 105 (ממערב). לאורך הרחוב הדרומי יותקנו מגרשי חניה ציבוריים. מגרשים אלו יהיו ברוחב 50 מ' בקרוב ויהיו שקועים מתחת לפני השבילים הפנימיים של הקמפוס בעומק של 1-1.5 מ' ויהיו משולבים בנטיעות של עצים.

לאורך החזית הצפונית של הקמפוס יסלל כביש שיהווה ציר שרות וחניה למתחמי ההוראה (ראה מתחם V). מספר מקומות החניה יהיה לפי דרישת תקן החניה הארצי ובהתאם לנספח התחבורה שיצורף לתכנית ויתואם לכל שלב ושלב של התקדמות בנית הקמפוס. מגרשי חניה נוספים לשלבים הסופיים של בנית המוסד יוכלו להכלל בשטח שממערב המיועד להוות עתודת קרקע להגדלת הקמפוס בעתיד ואשר הקשרים אליו מעל לרח' המערבי ומתחתיו מצויינים בנספחים.

פיתוח התנועה והחניה בהתאם לכל שלב ובמיוחד בשלבי הבניה הראשונים, יותאם לאפשרויות הגישה שיהיו קיימות באזור, וזאת באישור משרד מהנדס העיר. בשטחים המיועדים לחניה לא תותר כל בניה אלא מבנים כדלהלן: גדרות, קירות מגן, חניונים תת-קרקעיים ומבנה עזר שישולבו בקירות תומכים.

במידה ויש הכרח לבנות מבנה עזר חשוף לא יהיה מבנה זה בגובה מעל 2.60 מ' גדול מ-12 מ"ר שטח ויהיה בנוי מחמרים הכפופים לחמרי הגמר המפורטים בסעיף 9.1 (ד).

ג. תכנית הבינוי מחייבת לגבי שלב א' בלבד. בשלב א' יוקם מבנה אחד בלבד, מס' 3 במתחם I. ליתר המבנים יוצאו התרים לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ובה יובאו לידי ביטוי גם ההבטים התחבורתיים והסביבתיים.

נספחי הבינוי המצורפים מיועדים לתת מסגרת לפיתוח הפיסי של הקמפוס. אין בכוונת הוראות התכנית להכתיב אחידות וחזרתיות בעיצוב, אך יש לשמור על קוי בנין וגובה בנינים על מנת לשמור על הרמוניה סביבתית סבירה.

ד. חמרי גמר חוץ וצורת גגות

החומר השליט בגימור חזיתות הבנינים יהיה מבוסס על שימוש בחמרים עמידים כולל לבנים שרופות או חמרים קרמיים אחרים. יורשה שימוש בטיח כגימור חלקי חזיתות אך ורק אם סוג הטיח יהיה מסוג עמיד לתנאי האקלים, כגון טיח איטלקי צבעוני וזאת באישור מיוחד של מהנדס העיר.

גגות הבנינים יהיו שטוחים ויוכלו לכלול חלקי גג בעלי צורה עקומה או משופעת שלא תהווה יותר מ- 50% מהשטח הכללי של הגג. לא יורשו גגות רעפים.

9.2 ש.צ.פ (ירוק) השטחים הנ"ל מהווים שטח ציבורי פתוח

ותחולנה עליהם ההוראות הבאות:

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים, חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה.
- ד. בריכות שחייה ומתקנים הקשורים אליהם על פי תכנית מפורטת.
- ה. שבילים להולכי רגל.
- ו. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סוחרים.
- ז. חנייה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ח. מקלטים ומחסות ציבוריים.

- ט. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תכנית מפורטת.
- י. בתי שימוש ציבוריים.
- יא. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
- יב. בארות מים.
- יג. מתקני שעשועים נושאי רווחים בתנאי שתוגש תכנית מפורטת.

9.3 דרכים

- ט.1 הדרכים הצבועות בצבע חום בהיר או אדום הנך דרכים ציבוריות.
- ט.2 זכות הדרך וקוי בנין כמסומן בתשריט.
- ט.3 ממזרח לככר הנוצרת במפגש בין רח' רוטשילד לבין רח' מס' 14 יורשה לבנות מעבר הולכי רגל שיחבר את אזור המגורים מדרום למרכז המטרופוליטני מצפון וזאת באמצעות גשר עילי או מעבה תת קרקעי.

9.4 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

- א. כל המבנים ההנדסיים כגון: שנאים, חדרי טלפון, ביתן מונים, מכון שאיבה ימוקמו בשטחים למבנה צבור או בתחום הש.צ.פ בתאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. קידוח מקורות הקו בתחום הש.צ.פ תואי הצנרת התת-קרקעית יתואם עם הרשויות המוסמכות באישור מהנדס העיר.

10. פינוי אשפה ואיכות הסביבה

פינוי אשפה יבוצע עפ"י דרישות אגף איכות הסביבה בעירית ראשון לציון.

11. רישום שטחי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עירית ראשון לציון.

12. היטל השבחה

יוטל ויגבה עפ"י חוק.

13. תכנית פיתוח

תוכן ותוגש לאשורה של הועדה המקומית ראשון לציון. תכנית פיתוח אשר תכלול המערכות המפורטות להלן כאשר כל התשתיות הן תת-קרקעיות כולל תחנת טרנספורמציה:

א. מערכות מים, ביוב, תעול ותברואה.

ב. מערכות חשמל, טלפון וטלויזיה בכבלים.

ג. סלילת כבישים, מדרכות וחניונים (כולל ציון המפלסים).

ד. התקנת תאורת רחוב במדרכות, בכרות ובמעברים.

אשור תכנית פיתוח כאמור תהיה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

כמו כן תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח לככר הנמצאת במפגש בין רחוב רוטשילד לרחוב מס' 14 וזאת לפני מתן היתר בנין לשלב הראשון של בנית הקמפוס.

14. הסכם פיתוח

ביצוע הפיתוח בתחום התכנית כפוף להסכם בין היזמים לבין העיריה.

15. אחזקת שטחי האוניברסיטה תעשה ע"י חברת אחזקה שתוקם על ידי הנהלת האוניברסיטה וזאת כתנאי למתן היתרי בנין.

16. שלבי ביצוע

שלב א' של הפרויקט יבוצע תוך תקופה שלא תעלה על שנתיים. בנית הקמפוס תמומש תוך 20 שנה.



17. חתימת היזם:

חתימת בעל הקרקע:

יעקב ויטור, אדריכל
רח' ארלוזורוב 150 ת"א 62098
טל. 5249115, פקס. 5224123

חתימת המתכנן:

ת א ר י ד :

YR357a