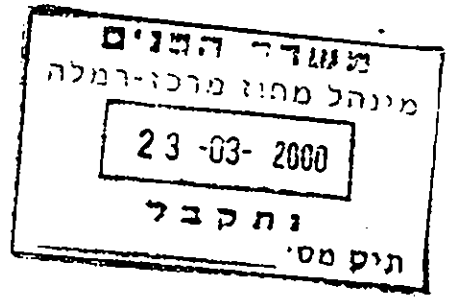


4-11786

7/109 דף 1 מתוך 6 דפים

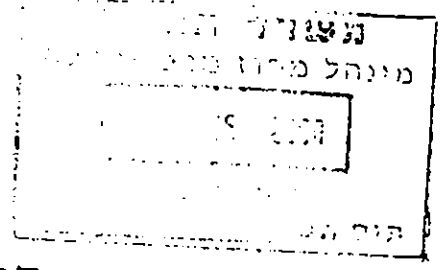


35

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
אישור תכנית 7/109  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ביום 6.2.00 לאשר את התכנית  
סמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### מרחב תכנון מקומי רחוב

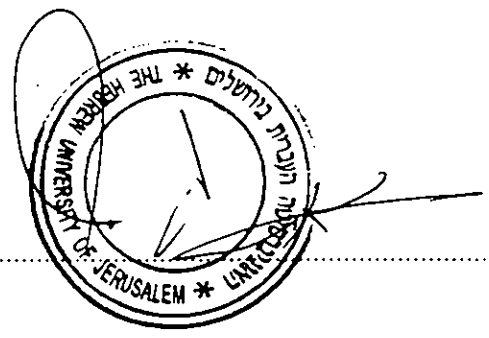
### מרחב תכנון מחוזי המרכז



תכנית מתאר מפורטת מס רח' 7/109 -

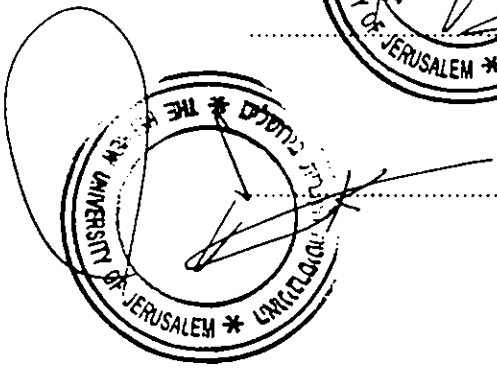
### הפקולטה לחקלאות

שינוי לתכניות מתאר רח' 4/109 ורח' 5/109



חתימות

חתימת היוזם:



חתימת בעלי הקרקע:

עקיבא אריה 25, ת"א 42154  
סל: 5442115

חתימת המתכנן:

תאריך:

11/08/99	30/05/99	11/01/98	30/09/97	09/01/97	25/8/96
כמתן תקו	05/03/00	להפקדה	14/04/98	19/10/97	24/04/97
					21/10/96

## מרחב תכנון מקומי רחובות

### מרחב תכנון מחוזי המרכז

#### תכנית מתאר מפורטת מס רח' 7/109 - הפקולטה לחקלאות

#### שינוי לתכניות מתאר רח' 4/109 ורח' 5/109

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס רח' 7/109 - הפקולטה לחקלאות (להלן "התכנית") שינוי לתכנית מתאר רח' 4/109 ו 5/109 (להלן "התכנית הראשית"). ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף.

#### 2. מסמכי התכנית:

- א. 7 דפי הוראות כתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500, 1:1250 (להלן: "התשריט").
  - ג. נספח בינוי - בקנה מידה 1:2500 - לצורך הנחיה.
  - ד. נספח מנחה לתנועה וחניה.
  - ה. חו"ד סביבתית מנחה.
  - ו. נספח ביוב מנחה.
- הוראות התכנית והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

#### 3. המקום:

מחוז:	המרכז
נפה:	רחובות
מקום:	רחובות
גוש:	3646 חלקות: 4-18,15-20.
גוש:	3647 חלקות: 8,9,8,110-112. ח"ח: 1,7.
גוש:	3696 חלקות: 10-13,17-18. ח"ח: 7,15,122.

מיקום התכנית: שטח הפקולטה לחקלאות והחווה החקלאית המצויה מצפון לה משני צידי רחוב אצ"ל, מזרזום לשכונת נווה עמית וממערב למכון ויצמן.

#### 4. שטח התכנית:

כ-531.47 דונם.

#### 5. בעלי הקרקע:

האוניברסיטה העברית בירושלים - הפקולטה לחקלאות רחובות, עיריית רחובות ואחרים

#### 6. יוזם התכנית:

האוניברסיטה העברית בירושלים - הפקולטה לחקלאות רחובות. ת.ד 12 רחובות 76100  
טל: 08-9481342.

#### 7. המתכנן:

ד.א. ברוצקוס, רמי לוטן - אדריכלים מרחוב עקיבא אריה 25 ת"א. טל: 03-5442115.

#### 8. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרות תכנוניות לפריסת פעילויות הפקולטה הקיימת במסגרת הקמפוס הקיים ואיתור שטחים לגידול עתידי בשטחי החווה החקלאית הצמודה לו מצפון.
- ב. הגברת הזיקה בין פעילויות הפקולטה לפעילויות העירוניות.
- ג. קביעת מגמות גידול, מגבלות בניה, ייעודי קרקע וכיוב' וזאת ע"י הגדרת איזור לבנייני פקולטה, איזור למבני מגורים ושירותים, שטחים פרטיים, פתוחים, שטחים למתקני ספורט קייט ונופש, דרכים פרטיות, דרכים משולבות וחניות.
- ד. הסדרת כניסות ויציאות לשטחי הפקולטה לחקלאות והסדרי התנועה בסביבתה.

#### 9. ציונים בתשריט:

כמפורט בתשריט ומתואר במקרא.

#### 10. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית מיקום מאושרת ע"י ועדת מיקום אוניברסיטאית וחתומה ע"י מתכנן תכנית האב כפי שימונה ע"י האוניברסיטה.

#### 11. איזור לבנייני פקולטה:

השטחים הצבועים בתכנית בצבע חום והמתוחמים בקו חום יהוו איזור לבנייני הפקולטה. בשטחים אלו תותר בניית מבני מעבדות, הוראה, חינוך, מנהלה, מבני שרות הדרושים לפעילות הקמפוס וכיוב' עפ"י נספח הבינוי המוצע. יותרו שינויים בבינוי באישור הועדה המקומית.

א. קמפוס קיים:

בשטח קמפוס הפקולטה לחקלאות הקיים תותר תוספת מבנים וקומות עפ"י תכנית הבינוי.

גובה המבנים - עד 4 קומות מעל קומת מרתף/כמפורט בתשריט.

ישמר היחס הקיים בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים (כ- 20%

תפוסת קרקע ולא מעבר ל- 65,000 מ"ר שטחים עיקריים) ובנוסף לכך שטחים מרוצפים (כ- 15% תפוסת קרקע).

ב. קמפוס מוצע:

בשטח הקמפוס המוצע תותר בניית מבני מעבדות, הוראה, חינוך, מנהלה ושירותים כמפורט לעיל:

1. גובה המבנים - עד 6 קומות מעל פני הכניסה הקובעת ובנוסף 2 קומות מרתף/כמפורט בתשריט.

2. שטחים עיקריים - עד 30,000 מ"ר.

3. שטחי שירות -

מעל פני הקרקע - עד 10% משטח הקומה הטיפוסית ובנוסף מרחב

מוגן עפ"י תקנות הג"א.

בנוסף תותר הקמת מבני חניה עיליים לצורך חנית כלי רכב כמפורט בסעיף 17

עפ"י מפתח של 35 מ"ר לתא חניה.

תותר הקמת מצללות וקולונדות עפ"י תכנית הבינוי.

מתחת לפני הקרקע - עד 10,000 מ"ר.

### 12. אזור למגורי סטודנטים וסגל:

השטחים הצבועים בתכנית בצבע מתום והמתוחמים בקו חום יהוו אזור לבנייני מגורים ושירותים נלווים לסטודנטים, עובדי הפקולטה ומדענים אורחים (כ-400 חדריים). מספר הקומות המותר - עד 4 קומות מעל קומת מרתף/כמפורט בתשריט.

### 13. אזור לספורט קייט ונופש:

השטחים הצבועים בתכנית בצבע ירוק והמתוחמים בקו חום ישמשו למטרת מבני ספורט קייט ונופש במסגרת שטחים אלו תותר הקמת מבנים המיועדים לשמש למטרות הנ"ל. מספר הקומות המותר - עד 4 קומות מעל קומת מרתף/כמפורט בתשריט.

### 14. שטח פרטי פתוח

השטחים הצבועים בירוק בהיר ומתוחמים בקו ירוק יהוו שטחים פרטיים פתוחים ולא תותר בהם בניה למעט מבני תשתית תת-קרקעיים. בשטח הירוק הפתוח הגובל בגבולות הפקולטה תותר בניית מבנים "רכים" בגובה קומה אחת כגון מבני חממות, ביתני שמירה ומבנים הקשורים במחקר חקלאי, תשתית, תנועה וחניה ושימושים אנלוגיים. בשטח הירוק הפתוח הגובל בכביש הכניסה לנווה עמית תותר בניית תשתית תת-קרקעיים, ביתני שמירה וחניונים עד לקו הגדר. שטח החניונים יגונן וינטעו בו עצים בכמות שלא תפחת מעץ אחד לכל 2 מקומות חניה. השטחים המסומנים בירוק בהיר מקווקו ישמשו כשטחים פתוחים לשימוש הציבור כגון ככרות, מדשאות וכיוב'. לא תותר בהם בניה למעט מבני שרות תת-קרקעיים או קולונדות ומצללות.

### 15. שטח חוה חקלאית

השטח המסומן בקווקו ירוק ישמש למטרות מחקר והוראה בחקלאות. במסגרת שטח זה תותר הקמת מבני חממות, מבני רשת ומבני מחקר וגידול לצמחים ובעלי חיים. מספר הקומות המותר - עד 2 קומות מעל קומת מרתף/כמפורט בתשריט.

### 16. קווי בנין

קוי הבנין למסילת הברזל יהיו 27.5 מ' מציר המסילה ממזרח למפגש רחוב אצ"ל עם המסילה ו-50 מ' ממערב למפגש. למרות האמור לעיל תותר העתקה לתחום זה של מבני השירות הקיימים בתחום רצועת המסילה להרחבה אל מחוץ לתחום המסילה. בניה חדשה למשרדים, למגורים או שימושים רגישים אחרים בתחום שבין קוי הבנין הנ"ל לבין קוי הבנין המאושרים עפ"י תמ"א 23 תחויב במתן מיגון נגד רעידות ורעש, כמתחייב מדרישות הנספח הסביבתי, שיבוצע ע"י יזם התכנית ובאחריותו ויאושר ע"י אקוסטיקאי מוסמך. פתרונות לנושא הרעידות יבחנו בעת התכנון המפורט עפ"י הטכנולוגיה הקיימת בעת התכנון. חזיתות המבנים וגדרות הגובלות בתחום הרכבת תטופלנה עיצובית ע"מ ליצור "דופן" ייצוגית לקמפוס.

## 17. תנועה וחניה

- א. במסגרת התכנית יוסדרו כניסות ויציאות רכב לתחומי הקמפוסים, הקמת מעברים עיליים/תחתיים והדרך מעבר ביניהם, דרכים פרטיות, דרכים משולבות לתנועת רכב והולכי רגל ומגרשי חניה.
- ב. ביצוע דרכים אלה יהיה עפ"י תכנית התנועה והחניה.
- ג. דרכים משולבות תרוצפנה ותגוננה זכות הקדימה בהן תהיה להולכי רגל ויותר בהן מעבר כלי רכב לחניה ושירות בלבד.
- ד. החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, התכנית לחניה הפתוחה במתחם הפקולטה למדעי הרוח לא תעלה על 50% ממספר החניות הנדרשות עפ"י תקן החניה המוצע.

## 18. מעבר בין הקמפוסים

- במסגרת התכנית הוקצו דרכים למעבר בין הקמפוסים. ב-2 האפשרויות יופרד המעבר ממפלס מסילת הברזל ע"י גשר או מנהרה בתיאום עם רשויות התחבורה.
- A-מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ורכב שירות ברוחב לא יפחת מ-3 מ' וגבה שלא יפחת מ-2.5 מ'.
- B-מעבר משולב עילי/תת-קרקעי להולכי רגל.
- בתכנון המעברים יילקחו שיקולי ניקוז, תאורה, שילוט, שילוב בתשתית הקיימת ובדרכי הגישה.
- במסגרת המעברים תינתן אפשרות לבניית מבנים בתחום המעבר בתיאום עם הרכבת.

## 19. איכות הסביבה

- א. חמרים מסוכנים:  
התכנית תבטיח ניטור ואבטחת השימוש בחומרים המסוכנים לסביבה מבחינת שמירתם ופינויים. היתרים לבנייני מעבדות, מבני מחקר ומבני אחסון לחומרי פסולת יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך עפ"י המלצות סעיף 4.2.3 של חו"ד הסביבתית.
- ב. מיגון אקוסטי:  
המיגון האקוסטי יבוצע עפ"י המלצות חו"ד הסביבתית לרבות ההוראות המפורטות בסעיפים 4.2.1 ו-4.2.2.
- הטיפול האקוסטי ישלב פתרון הקמת מתרס רעש להגנת הקומות הנמוכות ואזור השטחים הפתוחים וטיפול כמעטפת המבנה עבור כתות הלימוד הגבוהות.
- הטיפול האקוסטי יבטיח עמידה במפלס הרעש המירבי המומלץ לאי"ס:  
-רעש מכבישים בשעת שיא ביום מחוץ למבנה 64dB(A) (ביחידות leq) עבור מגורים, 59dB(A) (ביחידות leq) עבור כתות מחקר.
- רעש מרכבת במרחק 1 מ' מהמבנה בשעות היום 62dB(A) עבור כתות לימוד ומחקר.
- בקומות הגבוהות של המבנים יבוצע טיפול אקוסטי חלופי לני"ל.
- המלצות חוות הדעת הסביבתית והמכתבים הנלוים אליה יהוו מסמכים מנחים לנושא הטיפול האקוסטי.

**20. איסור עקירת עצים**

תיאסר עקירת עצים שאינה הכרחית בשטח התכנית. כל עץ שיהיה הכרח מוכח לעקרו יועבר וינטע בשטח ציבורי. הרחבת דרכים תתחשב בעצים הקיימים.

**21. הוראות והנחיות עיצוב**

א. בניה חדשה תשולב במסגרת הבניה הקיימת ע"י שימוש במוטיבים העיצוביים הקיימים ובחומרי הבנייה (לבנים אדומות, טיח לבן, אבן נסורה, בטון חשוף וכיו"ב), ובהתייחס לעיצוב המבנה החדש בקונטקסט הבנייה הקיימת.

ב. עיצוב חזיתות המבנים בתחום התכנית ייעשה בהתחשב בבניה הקיימת מבחינת חומרי הבנייה ופרטי העיצוב.

ג. מבני עזר ישולבו במבנים הראשיים במידת האפשר, תוספת מבני עזר למבנים הקיימים תבוצע תוך השתלבות בחזיתות המבנים ובחומרי הגמר שלהם.  
ד. שינויים בתכנית הבינוי יותרו באישור הועדה המקומית.

**22. תשתיות בקמפוס החדש**

- א. תשתיות חשמל, טלפון ותקשורת וכן מערכות הצנרת לסוגיה תהינה תת קרקעיות.
- ב. תיעול וביוב יהיו למערכת העירונית עפ"י תכנית מפורטת שתאושר במסגרת הבקשה להיתרי בניה.
- ג. תנאי למתן תוקף לתכנית - הגשת תכנית אב לביוב לפקולטה, לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה חיבור בפועל של מערכת השפכים העירונית לשפ"דן או למתקן אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. תנאי לאיכלוס - הקמה והפעלה של תחנת השאיבה וקוי ההולכה לשפ"דן.

**23. שלבי ביצוע**

- א. שלבי הביצוע של תכנית הקמפוס החדש יהיו כמפורט להלן:
- ב. עד -10,000 מ"ר של שטח עיקרי מבונה יבוצעו עפ"י מערכת הדרכים הקיימת.
- ג. עד -20000 מ"ר של שטח עיקרי מבונה יבוצעו עם ביצוע צומת הכניסה המתוכננת מרחוב אצ"ל הרחבת רחוב גד פיינשטיין עד לכניסה לקמפוס.
- ד. השלמת הבנייה תבוצע עם ביצוע הרחבת רחוב גד פיינשטיין עד לגבול התכנית.

**24. יחס לתכניות אחרות**

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לאותם עניינים שנקבעו אחרת בתכנית זו במידה ותחול סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

E.E.T.

ISRAEL

הנדסה וטכנולוגיה סביבתית בע"מ  
ENVIRONMENTAL ENGINEERING & TECHNOLOGY LTD.

א.י.טי.

ישראל

36

פקולטה לחקלאות

רחובות

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
6 - 06 - 2000  
נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
23 - 06 - 2000  
נתקבל  
תיק מס'

תוכנית אב לביוט

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והתבונה - 1965  
אישור תוכנית  
הועדה המחייבת  
ביום 6.2.00  
סמנ"ל לתכנון  
יו"ר הוועדה המחייבת

נובמבר 1997

למסן תיק מס 5.03.00

-1-

1. כללי

א. מצב קיים

הפקולטה לחקלאות ממוקמת בחלקו הצפון מערבי של רחובות.  
שטח הבנינים הקיימים בפקולטה כ 45,000 מ"ר  
בפקולטה לומדים כיום כ 2,500 סטודנטים.  
סגל הפקולטה מונה כ 400 איש

ב. מצב מתיכנן

בפקולטה מתוכנן קמפוס חדש למדעי הרוח וכן הרחבה והגדלה של מספר הסטודנטים בקמפוס הקיים.

הקמפוס החדש מתוכנן צפון מערבית לקמפוס הקיים, בחלקו הצפוני של כביש יוקף רחובות (מערבי) - רח' האצ"ל באתר החווה החקלאית.

המצב המתוכנן:

(1) קמפוס קיים

מספר סטודנטים	: 3,000	(תוספת של 500)
סגל הפקולטה	: 420	(תוספת של 20)
שטח מבנים	: 65,000 מ"ר	

(2) קמפוס חדש

מספר סטודנטים	כ 3,000
סגל	כ 90
שטח מבנים	כ 30,000 מ"ר

2. מערכת הביוב - מצב קיים

בקמפוס הקיים ישנה מערכת ביוב, אג"י יחברים כל המבנים קוי הביוב הם בקטרים 4" ו-6" עם שוחות בקרה.

מערכת הביוב הקיימת מחוברת בשני מקומות לקו ביוב עירוני ברח' הק"ל.

מערכת הביוב הקיימת מסוגלת לקלוט את תוספת הסטודנטים בקמפוס הקיים.



