

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

רח' יפו 208 ת.ד. 2923 ירושלים 9102802

ט: 02 6254603 / פ: 02 6235747

דרך מנחם בגין 19 ת.ד. 307 תל אביב 6100201

ט: 03 6875717 / פ: 03 6875754

www.kke.co.il

אוניברסיטת תל אביב

תכנית אב 2023



2023 תכנית אב אוניברסיטת תל אביב

גרסה מס' 02
הודפסה בתאריך 11/02/2023

אדריכלי התכנית

אדריכל עופר קולקר
אדר' תהל אייזנברג שקד
אדר' נטלי כרמי-סובר
אדר' עילם טייכר
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים

צוות תכנית האב

אינג' עופר לוגסי
אינג' אלדר קצביץ'
אינג' ניסן יעקובי
מר ניר עזיזה
גב' רויטל שם טוב בודיאנו

יועצים

אינג' יעקב מנחם
ד"ר תומר גודוביץ'

כתיבה

תרגום לאנגלית – "מילה במילה"
דפנה בסקין
בסיוע מחלקת קשרי חוץ אונ' ת"א

עיצוב החוברת

שלו גיל
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים

הדמיות תכנית האב

3Dvision



תכנית אב לבינוי 2023
אוניברסיטת תל אביב



1

תכנון מוצע

רקע כללי;
רקע היסטורי;
הנחות היסוד התשנו;
מבנה הקמפוס;

עמודים 5-13

4

תכנון מוצע

עקרונות התכנון האדריכלי המוצע; מצב מוצע;
חנייה בקמפוס; אופי הבנייה החדשה בקמפוס;
עקרונות בינוי לאורך רחובות; גובה הבינוי;
בינוי מוצע ע"פ פרוגרמה;

עמודים 26-43

7

מעונות סטודנטים

תכנית אב, ניתוח מצב קיים,
עקרונות התכנית;
תכנית הבינוי;

עמודים 60-71

2

רקע סטטוטורי

מצב קיים, תכנית תא 5000; הרכבת הקלה;
צירי תנועה ראשיים באזור; תכנית שטחים כללית;
תכנית מצב קיים;

עמודים 14-19

5

שטחים פתוחים

שמירה על אופיו הירוק של הקמפוס;
שטחים פתוחים- קיים מול מוצע;
הצעה לנטיעות עצים;

עמודים 44-53

8

מבנים חדשים בקמפוס

פירוט בניינים בתכנון ו/או בהקמה;
רובע החדשנות;

עמודים 72-81

3

חזון ומטרות

מבניינים נטועים בין דשאי
לדשאים שתולים בין בניינים;
הנחות היסוד ועקרונות;

עמודים 20-25

6

תנועה ותחבורה

עקרונות התכנון התחבורתי; תכנית תנועה;
תנועה רגלית; חניונים; תנועה מוטורית בקמפוס;
אופניים ורכב דו גלגלי; אוטובוסים; מערכת המתע"ן;
רכבת ישראל ;

עמודים 54-59

9

נספחים

רשימת ומיפוי המבנים;
מיפוי מבנים לפי שנת הקמה;
שימור לב הקמפוס;
אנרגיה מתחדשת; פיסול בקמפוס;

עמודים 82-101

1.

מבוא

1.1
רקע כללי

קמפוס אוניברסיטת תל אביב ממוקם בצפון העיר ת"א-יפו, והינו חלק משכונת רמת אביב. ממזרח לקמפוס – נתיבי איילון ומסילת הרכבת, מדרום – קריית המוזיאונים ופארק הירקון, ומצפון – שכונת אפקה.

הקמפוס, שתוכנן לפני כ-60 שנה כמשכנה הקבוע של האוניברסיטה, ביטא את חזון מייסדי העיר – להקים בה מוסד אקדמי עברי ברמה גבוהה שאליו ינהרו צעירים מכל רחבי העולם. בנובמבר 1969 קיבלה אוניברסיטת תל אביב הכרה מטעם המועצה להשכלה גבוהה ונהפכה לתאגיד, ובשנים שלאחר מכן התבססה כמוסד חינוכי ומחקרי מוביל המפורסם בהישגיו המדעיים בארץ ובעולם. אוכלוסיית הקמפוס, תלמידיה, מוריה ועובדיה, מונה כיום יותר מ-30,000 איש. גודלה של האוניברסיטה, הישגיה בתחום המחקר ותרומתה לעולם המדע והרוח מציבים אותה בשורה אחת עם האוניברסיטאות המובילות בעולם.

אוניברסיטת תל אביב מקדמת פרויקטים של מעורבות בקהילה ומנגישה את ההשכלה הגבוהה לאוכלוסיות מוחלשות. בנוסף, הקמפוס פותח את שעריו לציבור לארועים רבים במהלך השנה שבהם מקדמים הסגל האקדמי והסטודנטים את ערכי האחריות

תכנית האב הקיימת:

בניינים נטועים בדשא, קמפוס בדגם "עיר הגנים"

החברתית והתרומה לקהילה.

תכנית אב 2019, המוצגת בחוברת מעודכנת זו, מבטאת באמצעות מבניה את החזון של האוניברסיטה כגוף מחקרי בינלאומי מוביל המחובר לקהילה.

משמעות המושג 'קמפוס' בלטינית הוא 'שדה' או 'אזור פתוח'. באימפריה הרומית נעשה שימוש במילה זו כדי לתאר שטח תחום ומוגבל, בו התאמנו והתגוררו החיילים (מחנה צבאי). בשטח זה נהוג היה לפזר את המבנים במרחב הפתוח. החל מראשית המאה ה-20 התייחס מושג הקמפוס למרחב רחב-ידיים, בו פרושים בניינים של מוסדות ציבור או מוסדות גדולים, בעיקר אוניברסיטאות. התייחסות זו עלתה בקנה אחד עם רעיונות התכנון המודרניסטי במודל "עיר הגנים", שגרסה כי העיר (או הקמפוס) הינו מרחב מגוון שבו "נטועים" בניינים המנותקים זה מזה. תפיסה זו הייתה מנוגדת לתפיסות האורבניות שנהגו עד סוף המאה ה-19, שראו בעיר כרצף בניינים, המלווים באופן רציף את דפנות הרחוב והשדרות.

הרעיונות האוטופיים של גישת "עיר הגנים" איפיינו גם את תכנון רמת אביב, שנעשה על ידי האדריכלים רוברט בנט ויצחק פרלשטיין בשנות ה-50 של המאה ה-20. בתי השכונה נבנו במנותק זה מזה ובמרווח, נשתלו "ריאות ירוקות", ומערכת הדרכים מאופיינת במראה גננים ובדרכים רבות ללא מוצא.



תצלום אוויר | אוניברסיטת תל אביב 2022
תווך אתר GIS עיריית תל-אביב-יפו



1.

מבוא

1.2

רקע היסטורי

קמפוס אוניברסיטת תל אביב, שתוכנן על ידי האדריכל ורנר יוסף ויטקובר, תאם גם הוא את רוח התקופה, ועקרונות התכנון שלו דומים לקמפוסים האקדמיים שנבנו בארץ ובעולם בשנות ה-50 וה-60.

תכנית האב הראשונה שערך ויטקובר, ארגנה את הקמפוס לפי צורה גיאומטרית ברורה בסידור אורטוגוני. התכנית חילקה את המחלקות השונות לבניינים בני שלוש עד ארבע קומות, כשהמבנים ממוקמים לפי חלוקה פונקציונלית ("Zoning") ברורה, ומסודרים כאובייקטים נפרדים זה מזה, נטועים בין דשאם וגינות רחבות.

התכנון המקורי ניצל את מדרונות גבעות הכפר שייח מוניס לשעבר, כדי להעצים את תחושת המרחב הפתוח, הפסטורלי והמנותק. המרחבים הירוקים המטופחים עוצבו על ידי אדריכלי הנוף דן צור וליפא יהלום. במרכז הקמפוס מוקם גן גדול, מלבני וירוק, שסביבו נבנו הבניינים הראשיים של האוניברסיטה. תפיסה מרחבית זו נשמרה גם בתכניות האב המאוחרות יותר של האוניברסיטה.



הקמת המבנים הראשונים בקמפוס | שנות ה-60



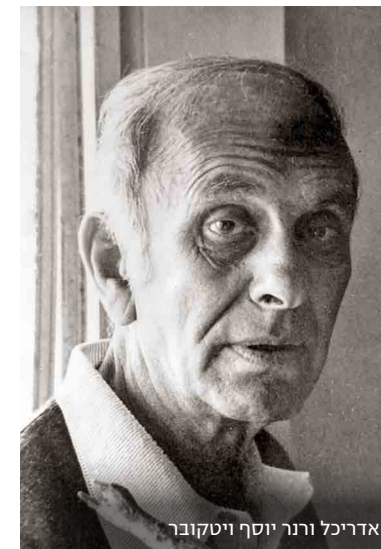
בניין גילמן | שנות ה-60.



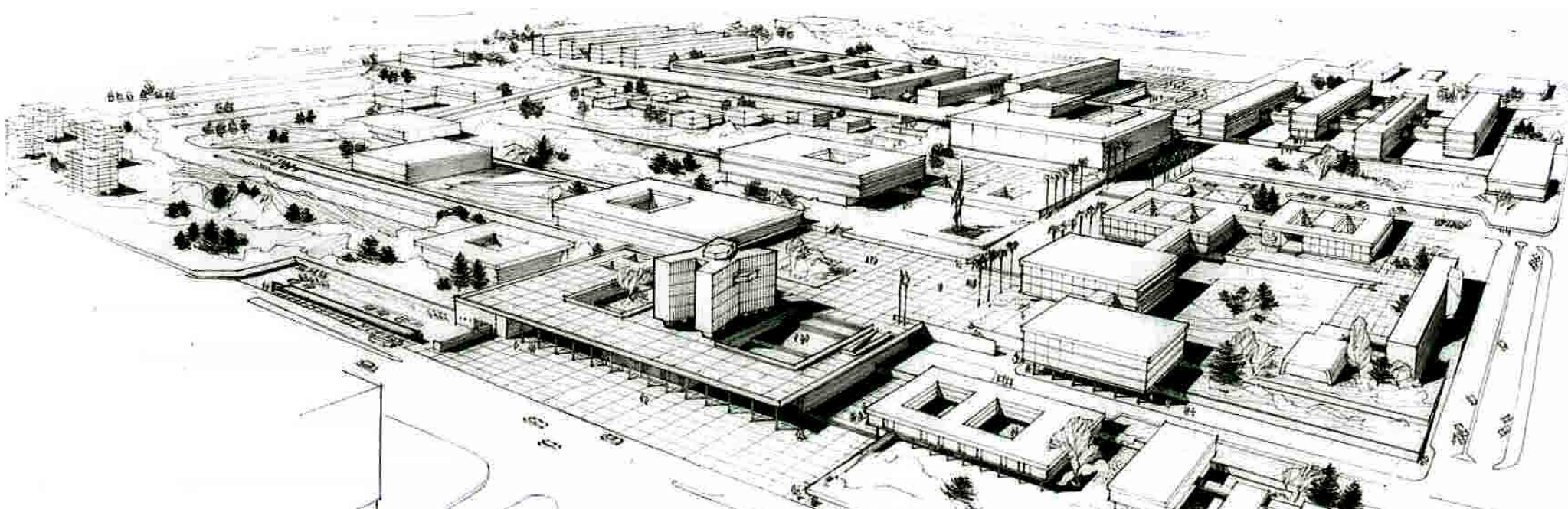
מבט על - הקמפוס בראשית ימיו | סוף שנות ה-60.



מבט על - הקמפוס בראשית ימיו | תחילת שנות ה-60.



אדריכל ורנר יוסף ויטקובר



פרספקטיבה | תכנית האב הראשונה של הקמפוס - שנות ה-50.

1.

מבוא

1.3

שינויים בהנחות היסוד

שטח הקמפוס הינו כ-805 דונם. מס' הסטודנטים הלומדים בו לתואר ראשון הוא כ-15,000, אליהם מתווספים כ-9,000 תלמידי התואר השני, 2,200 תלמידי התואר השלישי ו-1,800 סטודנטים מאוניברסיטאות אחרות בעולם. הנהלת האוני' אינה צופה עלייה משמעותית במספר הסטודנטים לתואר ראשון, ועם זאת בכוונתה להגדיל את מס' הסטודנטים לתארים מתקדמים, להכפיל את כמות הסטודנטים הזרים ולהגדיל את מס' אנשי סגל ההוראה הבכיר ל-1,200 איש. כיום מונה הסגל המנהלי של הקמפוס כ-2,300 תקנים ובכלל זה גם משרות בפרויקטים ובתקציבי מחקר. בנוסף עובדים באוניברסיטה 1,040 אנשי סגל בכיר.

כדי שהאוני' תממש את מטרותיה יש להגדיל את השטחים שלרשות החוקרים, בחדרי סגל ובמעבדות. צורך זה מתעצם בשל הרצון לשפר את התנאים הפיזיים שלרשות חוקרי ותלמידי האוני' לעומת הסטנדרטים שהיו בעבר, וכדי לאפשר לאוני' להיות המועדפת על סטודנטים בארץ ובעולם. משמעות שינויים אלו - צורך הולך וגדל בשטחים בנויים, שהיקפם היום הוא כמעט 400,000 מ"ר.

בשנים האחרונות גדלה ההשקעה הציבורית בקמפוס שהתבטאה בעיקר בבניית מעונות סטודנטים חדשים לאחר שנים של קיפאון בתחום. למרות השקעה זו התעצם גם הביקוש למעונות, המהווים דיור איכותי שעלותו יחסית נמוכה. עובדה זו מחייבת את האוני' להיערך להגדלת שטחי הבנייה בשנים הקרובות, הן בשטחים המיועדים ללימוד ולמחקר, והן בשטחים המיועדים לפונקציות נילוות, כמו מגורים.

מלבד שינויים אלו, העלייה ברמת המינוע והשימוש ברכב פרטי הגדילה את השטחים המשמשים לחניונים עיליים במרחב הפתוח של הקמפוס. חניונים אלו קוטעים הן את הרצף הבנוי והן את הרצף הירוק, ופוגעים באידיאל המקורי של מתכנני האוניברסיטה, "בניינים השתולים בין דשאם וירק".

בנוסף לשינוי בצורכי האוניברסיטה, השתנו גם הנחות היסוד של התכנון העירוני בישראל: הגידול המהיר באוכלוסיית המדינה יצר צורך בציפוף הערים והגדלתן תוך צורך בשמירה קפדנית על השטחים הפתוחים העומדים תחת איום התפשטות השטחים הבנויים. שינוי זה הביא לתמורה באופי הבנייה העירונית - התכסית והציפוף גדלו, והבנייה הגיעה לגבהים

שלא נחזו בעבר. משאב הקרקע המתכלה הפך לנכס יקר שמחיריו עולים בהתמדה. בנוסף, התעצמה ההבנה, שכדי לייצר מרחב תוסס המעודד חדשנות ושיתופי פעולה עם המגזר העסקי והקהילה, בהתאם לחזון האוניברסיטה, יש להוסיף לקמפוס ממד עירוני ואינטנסיבי, שיחבר אותו לסביבתו.

גבולותיו הפיזיים של קמפוס האוניברסיטה הם: נתיבי איילון ממזרח, רחוב קלצ'קין ושכונת אפקה מצפון, רחוב חיים לבנון ושכונת רמת אביב ממערב ורחוב רוזנפלד מדרום. בעתיד הקרוב יכלול הקמפוס תחנות רכבת קלה ומטרו, שישפרו את הנגישות אליו. על מנת להיערך לצרכי העתיד, האוניברסיטה חייבת ויכולה לנצל ביעילות רבה יותר את השטח העומד לרשותה, באופן שיגדיל את היקפי הבנייה ויגוון את שימושי הקרקע.

השינוי בתפיסת התכנון, צרכי הבינוי העתידי של האוני', ומגבלות השטח העומד לרשותה, מחייבים חיפוש דרכים חדשות לניצול יעיל יותר של הקרקע תוך שמירת אופיו הירוק והמגוון של הקמפוס. אופי המרקם הבנוי בקמפוס חייב להשתנות.



חניון עילי אודיטוריום המולארש | אוניברסיטת תל אביב.



שטחים פתוחים | אוניברסיטת תל אביב.



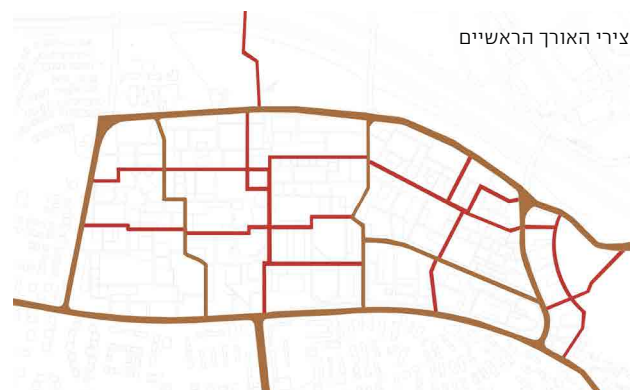
הדשא המרכזי | אוניברסיטת תל אביב.

1.

מבוא

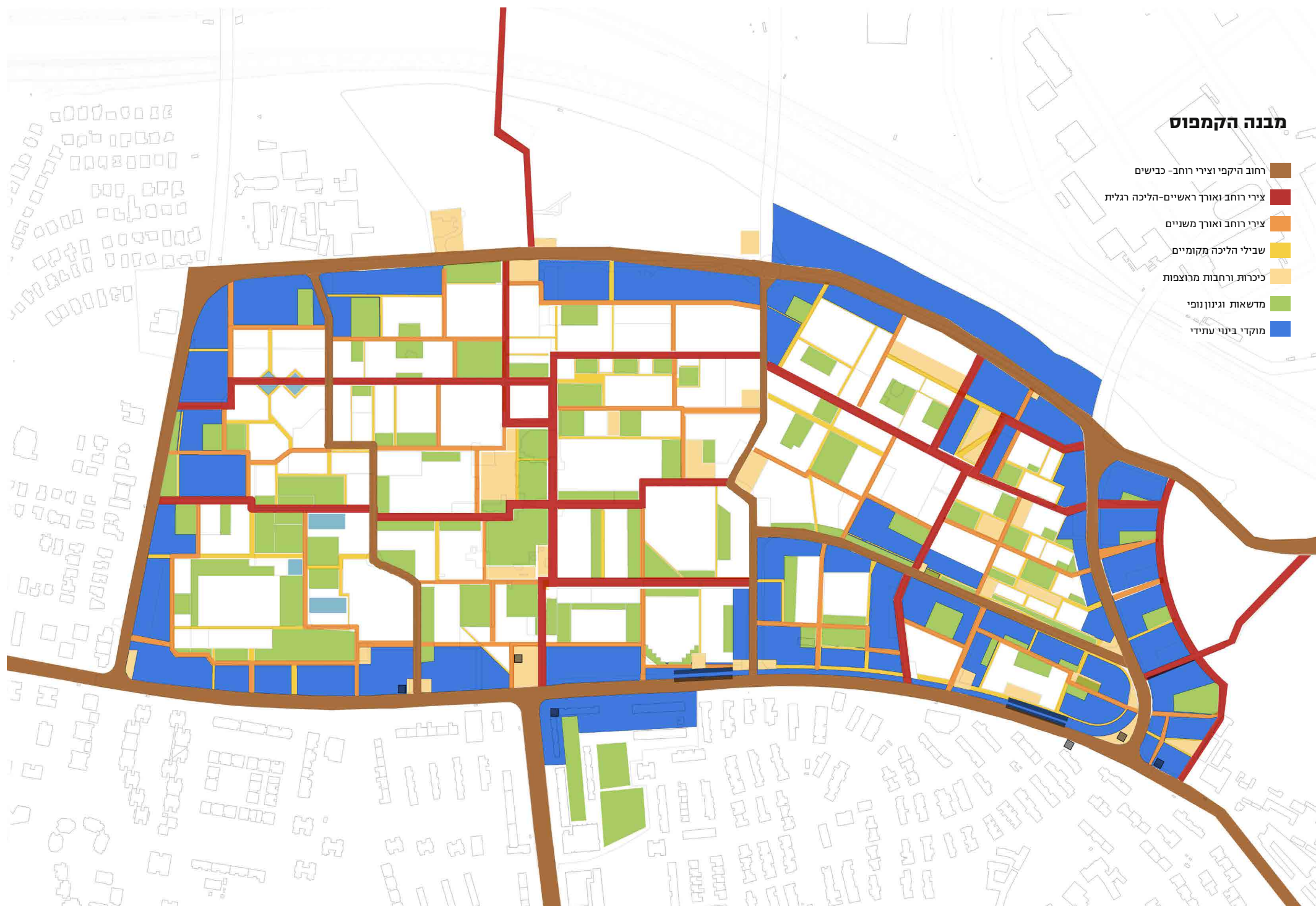
1.4

מבנה הקמפוס



מבנה הקמפוס

- רחוב היקפי וצירי רחב- כבישים
- צירי רחב ואורך ראשיים-הליכה רגלית
- צירי רחב ואורך משניים
- שבילי הליכה מקומיים
- כיכרות ורחבות מרוצפות
- מדשאות וגינון נופי
- מוקדי בינוי עתידי



2.

רקע סטטוטורי

2.1

המצב הקיים

תכנית המתאר העירונית של תל אביב, תא/5000, והתכנית העירונית המפורטת לשטחי ציבור, תא/צ, שאושרו בשנת 2016, מאפשרות לבצע את השינוי הנדרש בתכנון הקמפוס, בכך שהן מגדילות משמעותית את זכויות הבנייה של האוניברסיטה.

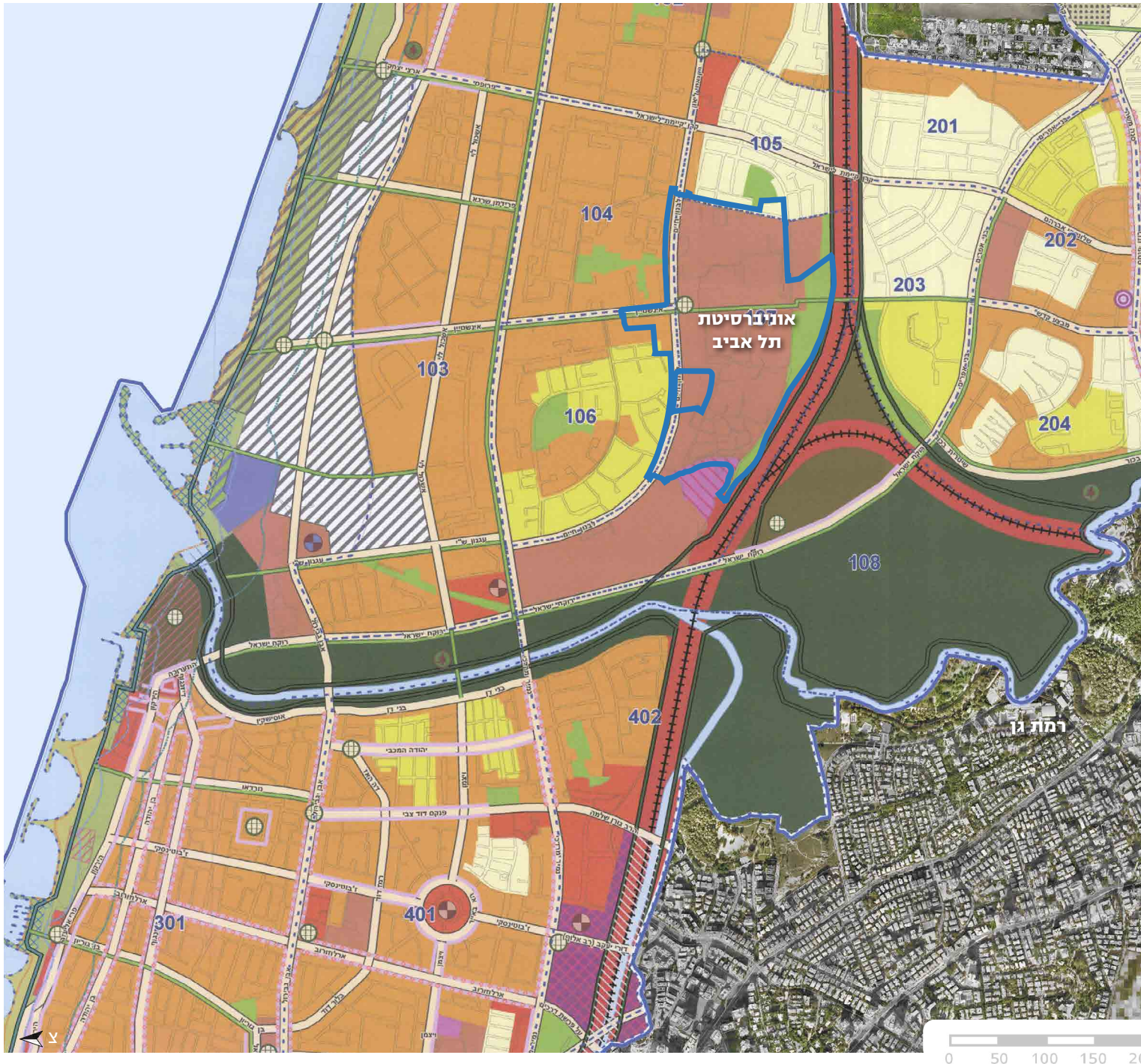
תכנית צ' מקנה לאוניברסיטה זכויות בנייה בהיקף של כ-2.4 מיליון מ"ר לעומת כ-0.5 מיליון מ"ר שאושרו בשנת 2003 בתב"ע הנקודתית של הקמפוס, תא/2642. הוראות התכנית הנקודתית מאפשרות תכנית בהיקף של עד 40% ומחייבות שטחי גינון וכיכרות בהיקף של לפחות 30%, ואילו התכנית העירונית צ' מבטלת מגבלות אלו, וקובעת תכנית בנייה של עד 60% מהשטח.

בשנה האחרונה מקדמת עיריית תל אביב-יפו עדכון לתכנית המתאר העירונית, תא/5500. בין העדכונים המוצעים אפשרות לעלייה בגובה המבנים שייבנו לאורך חיים לבנון, וכן יצירת רצף עירוני בין האוניברסיטה ומסוף התחבורה שבגני התערוכה. במקביל, מקדמת המדינה את תמא/70, תכנית ארצית הקובעת הנחיות לתכניות מפורטות במרחבי תחנות המטרו, ששתיים מהן יוקמו בדופן האוניברסיטה ברח' חיים לבנון. לפי תמא/70 יש להעצים ולגוון את שימושי הקרקע בסמוך לתחנות מטרו, תוך הקפדה על איכות המרחב הציבורי שיעודד הגעה בהליכה רגלית, באופניים ובתחבורה ציבורית.



כפי שיוסבר בהמשך, גם אם יוכפלו היקפי הבנייה המוצעת בתכנית האב, ההצעה לא תגדיל את תכנית הבנייה מעבר ל-40%. תכנית האב מציגה עקרונות לפיתוח המאפשרים להגדיל את היקף שטחי הגינון לעומת המצב כיום, בעיקר באמצעות פינוי החניונים העיליים והחלפתם בחניונים תת-קרקעיים שייבנו מתחת למבנים החדשים.

תכנית צ'	תא / 2642	
תכנית מתאר כלל עירונית לשטחי ציבור בנויים, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, ומחליפה תב"עות נקודתיות שקדמו לה	תב"ע נקודתית לקמפוס רמת אביב	תיאור כללי
2016	2003	שנת אישור
2,481,328 *כולל מתחם מעונות איינשטין	557,066 *כולל מתחם מעונות איינשטין	זכויות בניה במ"ר
60%	40%	תכנית הבינוי
10 קומות *באישור מיוחד: עלייה עד הגובה המותר במגרשים גובלים	4-8 קומות, תלוי באזור הבניה	גובה בניה
אין דרישה לשטח מינימלי	30%	שטח גינון מינימלי
לפי התקן והנחיות החנייה של עיריית ת"א ניתן להוסיף מעבר לתקן אם החניון ציבורי	120,000 מ"ר או 5,050 מקומות - הגבוה מבניהם	מקומות חניה
0	4 מ' או 8 מ' (תלוי ברחוב)	קווי בניין קדמיים



- כיר עירונית - אזור לספורט - אזור מוסדות ציבור עירוניים - מוסד ציבורי עירוני חדש - מתחם לוגיסטי חדש - אזור פעילות מיוחד - מעגנת נופש ספורט ודוג - שטח למתקנים הנדסיים - שטח למתקנים הנדסיים - שטח למתקנים הנדסיים - בית עלמין - אזור לתכנון בעתיד - יט בתחום שיפוט עירוני - רכבת ישראל - דרך מהירה ודרך דרך פרברית מהירה - קירי מעל דרך פרברית מהירה - נחל / תעלה ניקח מוסדות - חוק הגנת הסביבה החופשית - קו החוף - חוק הגנת הסביבה החופשית - חוף הים - חוק הגנת הסביבה החופשית - המבנה הח - גבול אזור תכנון - גבול התוכנית	- אזור מגורים בבניה נמוכה - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - אזור מגורים בבניה עירונית - אזור תעסוקה מקומי - אזור תעסוקה עירוני - אזור תעסוקה מטרופוליני - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים - אזור תעסוקה סמוך למתחם מטרופוליני - אזור מוסה מלונאות - ציר משיב - חזית מסחרית - מוקד תעסוקה חדש - שטח פתוח עירוני - שטח פתוח מטרופוליני - חוף הים - ערוץ החוף - סילת החוף - ציר ירוק עירוני - ציר ירוק מטרופוליני - רחוב עירוני - רחוב עירוני מוצע
---	--

קמפוס רמת אביב על רקע תכנית
המתאר של תל אביב יפו - תא/5000

2.

רקע סטטוטורי

2.2

מערכת הדרכים, הרכבת הקלה והמטרו

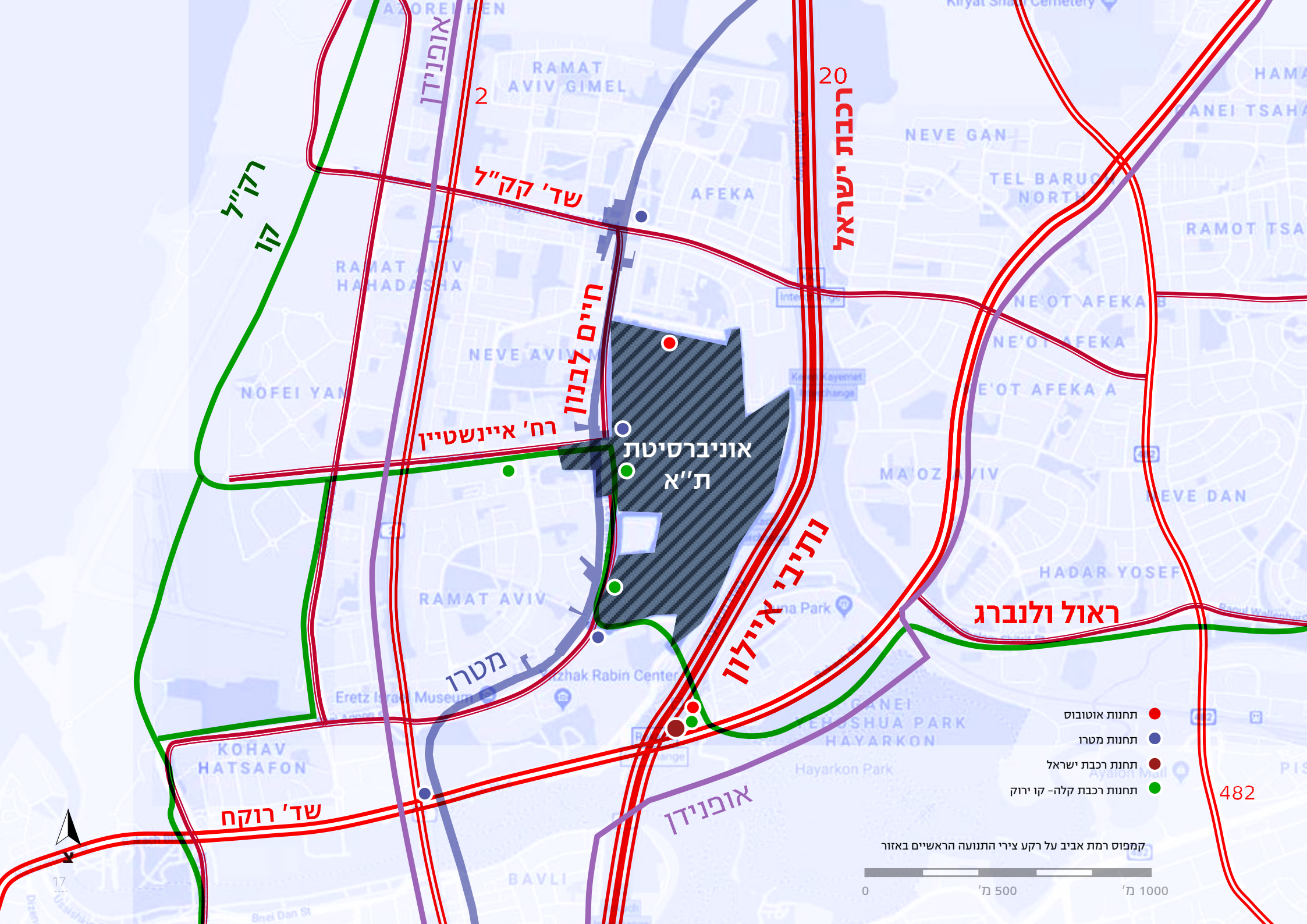
בשנת 2017 אושרה תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה (המקטע הצפוני, תתל/71/ג), המפקיעה רצועה של 6 מ' משטחי הקמפוס לאורכו של רחוב חיים לבנון לצורך הקמת מסילת הרכבת. העבודות על הקו צפויות להתחיל בסוף שנת 2020 ולהסתיים עד לשנת 2027. במסגרת עבודות הקמת הרכבת ייסללו גם שבילי אופניים ברחובות איינשטיין וחיים לבנון.

האוניברסיטה נדרשת לבצע התאמות פיזיות לתוואי הקו בדפנות המערביות והדרומיות של הקמפוס, הכוללות העתקת התשתיות והכניסות של הקמפוס. במסגרת התיאומים שבין צוות תכנית האב למתכנני הרכבת התברר, כי האוניברסיטה תוכל לקבל בחזרה חלק משטחי ההפקעה שבצומת הרחובות חיים לבנון ורוזנפלד. שינויי התחבורה הללו והפחתת תקני החנייה, שמובילים מוסדות התכנון העירוניים והלאומיים, מחייבים את האוניברסיטה להנגיש את הקמפוס לתחבורה חלופית לרכבים פרטיים, כדי שיהיה אפשר להגיע אליה ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים.

הגידול בהיקפי הבנייה והשינוי התחבורתי הינם הזדמנות לפתח שימושים ומבנים ששישרתו גם את המרקם העירוני שמסביב לקמפוס, יחזקו את האנו' בפן החברתי ע"י חיבורה לקהילה המקומית, ויתרמו

לה בפן הכלכלי, כפי שיוסבר בהרחבה בהמשך. בנוסף, זוהי הזדמנות לשפר את איכות המרחב הציבורי שבקמפוס לטובת חוקרי ותלמידי האוניברסיטה.

בשנת 2022 אושרה תתל/101/ב, תכנית לקווי מטרו במטרופולין תל אביב-יפו. קו M1 של התכנית, עובר בסמוך לאוניברסיטה, וכולל שתי תחנות סמוכות לקמפוס: תחנת 'אביב' ליד צומת רוזנפלד/לבנון, ותחנת 'כיכר אנטין', הסמוכה לצומת הרחובות לבנון/איינשטיין. התכנון סביב תחנות אלו מהווה את עיקר השינוי בתכנית האב לבינוי. התכנית מציעה בדרום הקמפוס מרחב עירוני חדש, הכולל בינוי אינטנסיבי לשימושים שונים ודיור מיוחד, ולאורך רחוב חיים לבנון רחבות פתוחות ומדרכות רחבות בסמוך לתחנות מטרו, וכן בנייה נקודתית גבוהה עד 20 קומות. בינוי זה הוא המשך ישיר לתכניות האב מהשנים הקודמות, שהציעו דופן עירונית לאוניברסיטה, המעודדת הליכה רגלית והגעה בתחבורה ציבורית ואופניים.



אופנידן

שד' קוק"ל

רכבת ישראל 20

קרל

חיים לבנון

רח' איינשטיין

אוניברסיטת ת"א

נתיבי איילון

ראול ולנברג

מסר

שד' רוקח

אופנידן

- תחנות אוטובוס
- תחנות מסר
- תחנות רכבת ישראל
- תחנות רכבת קלה- קו ירוק

קמפוס רמת אביב על רקע צירי התנועה הראשיים באזור



482

תכנית שטחים כללית / שטח כולל 815 דונם

**** מתוכו 102 דונם לכבישים ורחובות**

דונם 6
מרכז הרישום

דונם 82
הגן הזאולוגי

דונם 36
טיילת המדע

דונם 564
לב הקמפוס

מכון
התקנים

דונם 67
רובע החדשנות

דונם 25
מעונות איינשטין



בינוי ושטחים פתוחים מצב קיים

השטח הבנוי במצב קיים 500,500 מ"ר
תכסית 17%

בינוי

שטחים מגוונים

חניונים עיליים וכבישים



קמפוס אוניברסיטת תל אביב - תכנית מצב קיים



3.

חזון ומטרות

3.1

מבניינים נטועים בין דשאים, לדשאים שתולים בין בניינים

החיפוש אחר ייעול השימוש בקרקע הוביל את המתכננים לבחינת אופי וטיפוסי הבינוי בקמפוסים שונים בעולם.

בקמפוס האוני' הוותיקות באירופה, שהתפתחו מדגמי מבני הכנסייה והמנזרים, ניתן לראות בנייה בצפיפות ובתכנית גבוהות יותר מאלה המאפיינות את הקמפוסים בארץ. דגם הבנייה של האוני' הוותיקות נוצר מרחובות המשתלבים במרקם העירוני הבנוי, ומכילים חצרות פנימיות (Cloisters) ה"כלואות" בין המבנים שמקיפים אותן.

גם בקמפוסים שנוסדו בתקופות מאוחרות יותר, בתכנית נמוכה מזו שבאוניברסיטאות ההיסטוריות, אפשר לראות ניסיון למסגר את החלל הפתוח ולתחם אותו במבנים המקיפים אותו.

עם "המהפכה המודרנית" באדריכלות המאה ה-20, שמאפיינה העיקרי היה שלילת העיר ההיסטורית והחלפתה בדגם "עיר הגנים", השתנתה תפישה זו. המבנים מוקמו במנותק זה מזה תוך ויתור על הגדרת המרחב הפתוח בניהם.



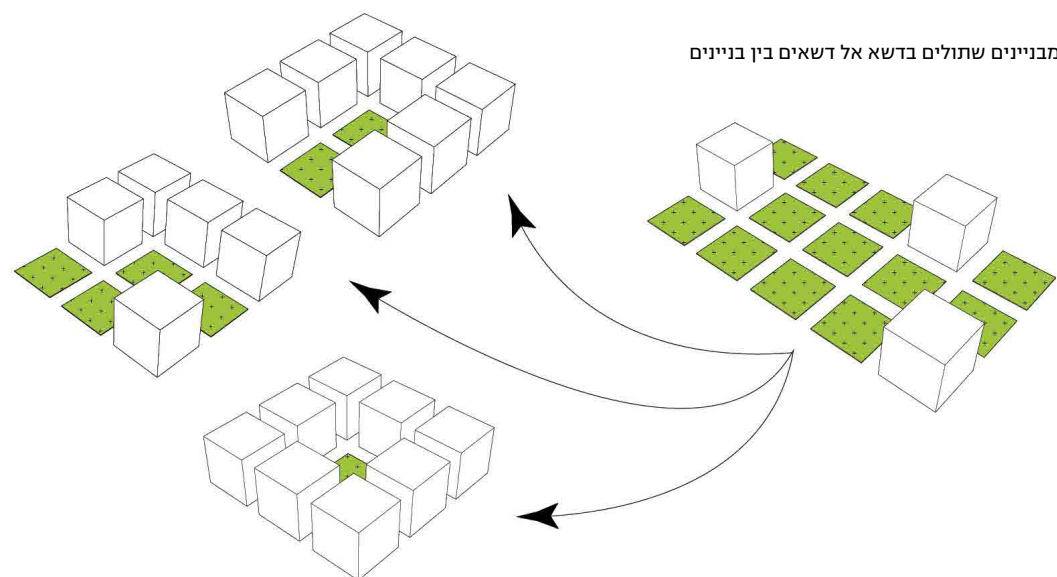


3.

חזון ומטרות

3.1

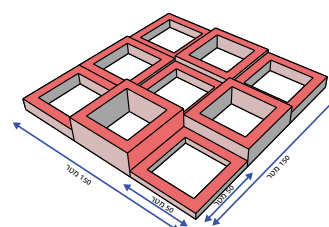
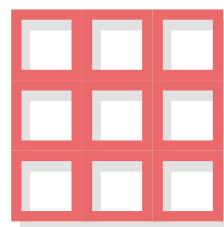
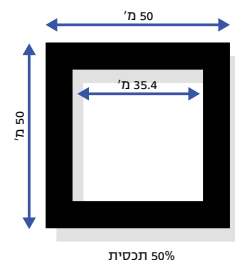
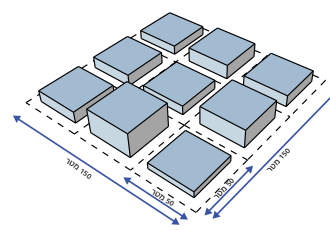
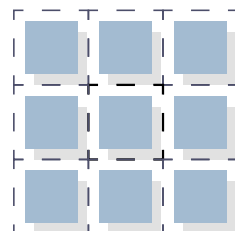
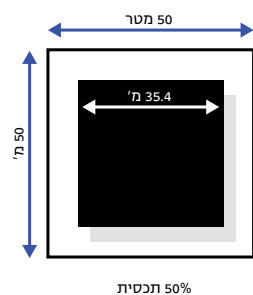
מבניינים נטועים בין דשאים,
לדשאים שתולים בין בניינים



כאמור, הדגם ההיסטורי של האוניברסיטאות מבוסס על חצרות פנימיות מוקפות בבניינים. מכיוון שההיקף שווה בשטחו למרכז, הבנייה בהיקף השטח מאפשרת בנייה אינטנסיבית יותר לעומת בנייה במרכז, וזאת מבלי לפגוע בקנה המידה האנושי ותחושת המרחב הפסטורלי והירוק. הסיבה לכך היא שתחושת המרחב הפתוח גדולה יותר כיוון שהשטחים המגוונים נתפסים כמשמעותיים יותר. הם ממקמים בצורה משמעותית ומרוכזת במגרש, במקום להיות מפוזרים במרווחים הנותרים בין הבניינים.

לשיטה זו ביטוי מתמטי-גרפי, כמוצג בדיאגרמות המוצגות.

תכנית האב המוצעת בחוברת זו מבקשת להמיר את שיטת "עיר הגנים", שהייתה הנחת היסוד בתכנון המקורי של האוניברסיטה, בהנחת יסוד תכנונית חדשה, שתשמש כחזון לבינוי העתיד: "מבניינים בין דשאים, לדשאים בין בניינים". במקום בניינים העומדים נפרדים זה מזה, יצירת רצפי בינוי המגדירים באופן ברור ומובהק את החללים האורבניים שביניהם. כך ניתן יהיה לספק את צרכי האוניברסיטה ולהגדיל את תכנית הבינוי מבלי לפגוע במרחב המגוון. מרחב זה יוגדר במושגים עירוניים כ"חצרות", "רחובות" ו"כיכרות", המתוחמים על ידי הבניינים הסובבים אותם, ומהווים להם דופן.



תכנית האב החדשה מציעה אמצעי נוסף שיביא להגדלת היצע הקרקע לבנייה: בניית חניונים תת-קרקעיים בשטחים המקיפים את הקמפוס, ומעליהם מבני האוניברסיטה החדשים. בדרך זו, כפי שיוצג בהרחבה בהמשך החוברת, ניתן יהיה ליצור מרחב פתוח איכותי, להבטיח רצף שטחים פתוחים וירוקים להולכי הרגל, ולאפשר את הגדלת היקפי הבנייה בקמפוס מבלי לפגוע בתחושה הפסטורלית שלו.

הדשא המרכזי בקמפוס וברקע החזית המזרחית המוצעת בתכנית האב לרחוב חיים לבנון



3.

חזון ומטרות

3.2

הנחות יסוד ועקרונות

תכנית האב מבקשת לקבוע עקרונות תכנון שיאפשרו לצופף את הבינוי ולפתח את הקמפוס, כך שאפשר יהיה לספק את הצרכים העתידיים של האוניברסיטה.

התכנית ממחישה כיצד ניתן לארגן את הבנייה בקמפוס מחדש תוך שמירת המבנה והשלד הקיימים – אם באמצעות שימוש בשטחים שאינם בנויים, המשמשים כיום בעיקר לחניונים העיליים, ואם בבינוי חדש שידגיש את חיבור הקמפוס למרחב העירוני שמסביבו.

התכנית מבקשת לנצל בעיקר את השטח הפנוי שבהיקף הקמפוס כדי לבנות בו "בנייני גדר", בנייה חדשה שתחליף את הגדר ההיקפית של הקמפוס, ושתייצר דופן עירונית פעילה לרחובות המקיפים את האוניברסיטה.

תכנית האב רואה בחשיבות שימור השטחים הפתוחים והמגוונים בקמפוס. חללים אלו הם מרחבים שאינם פורמליים, המאפשרים מפגשים אקראיים וחופשיים של יחידים וקבוצות, ההכרחיים לפיתוח החשיבה והיצירה באוניברסיטה. אלו מפגשים שחשיבותם אינה נופלת לעיתים מזו של הלימוד הפורמלי בכיתות.

שטחים אלו שומרים על אופיו הירוק של הקמפוס למרות הגידול בהיקפי הבנייה: התכנית אמנם מגדילה את תכנית הבנייה, אך הבנייה בתוך הקמפוס, שתיעשה על חשבון החניונים העיליים, תאפשר בנייה נמוכה יחסית (של 4-8 קומות) ותשלב אותה בצמחייה ובשטחים הירוקים הקיימים.

בנייה נמוכה זו משמרת את אופיו של הקמפוס, ולרוב הינה יעילה יותר ביחס לבניין הוראה רב משתמשים הנבנה לגובה, עקב מגבלות ודרישות תקני הבטיחות.

בשולי הקמפוס, בסמוך לתחנות הסעת ההמונים, השימושים יהיו מגוונים יותר (לא רק הוראה ואקדמיה) ויכללו דיור מיוחד, ולכן תתאפשר בנייה גבוהה יותר של 10-12 קומות, ובמקרים נקודתיים עד 20 קומות.

התכנית רואה בתכנון ובעיצוב השטחים הפתוחים חשיבות זהה ומקבילה לתכנון השטח הבנוי.

הבנייה החדשה שואפת להגדיר את השטחים שאינם בנויים, וליצור בהם דפנות שיצרו תחושה של מקום ורציפות. כך יהיה אפשר להבחין בין מגוון החללים הפתוחים ולייצר רצף המעודד הליכה ושוטטות רגלית בין הפקולטות השונות שבקמפוס.

בדפנות הקמפוס, ניתן דגש על מרחב ציבורי בעל אופי עירוני, המעודד הליכה רגלית ושהייה במפלס הרחוב.

תפישה זו מחזקת את מטרות הנהלת האוניברסיטה, לייצר מרחבי מחקר בינתחומיים, הפותחים את מרחב המחקר מעבר לפקולטה אחת או לבניין בודד, ובנויים מרצף של פקולטות ומוסדות מחקר אקדמיים שונים, המשיקים זה לזה ומקושרים פיזית ואקדמית.

השטח הבנוי במצב קיים -	500,500 מ"ר
השטח הבנוי המוצע	
במסגרת תכנית צ' -	624,000 מ"ר
השטח הבנוי המוצע	
מעבר לתכנית צ' -	500,000 מ"ר

בינוי ושטחים פתוחים מצב מוצע

סה"כ שטח הבינוי 1,624,000 מ"ר
תכסית 33%

- בינוי
- שטחים מגוונים
- חניונים עיליים וכבישים



4

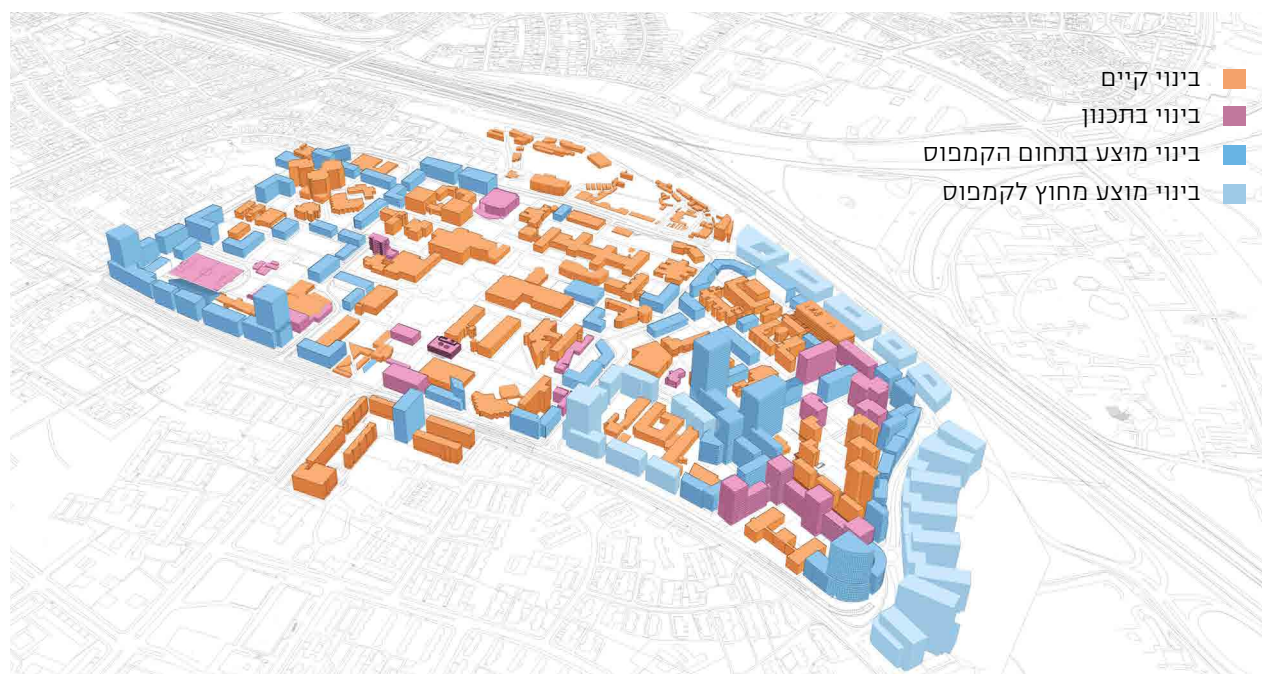
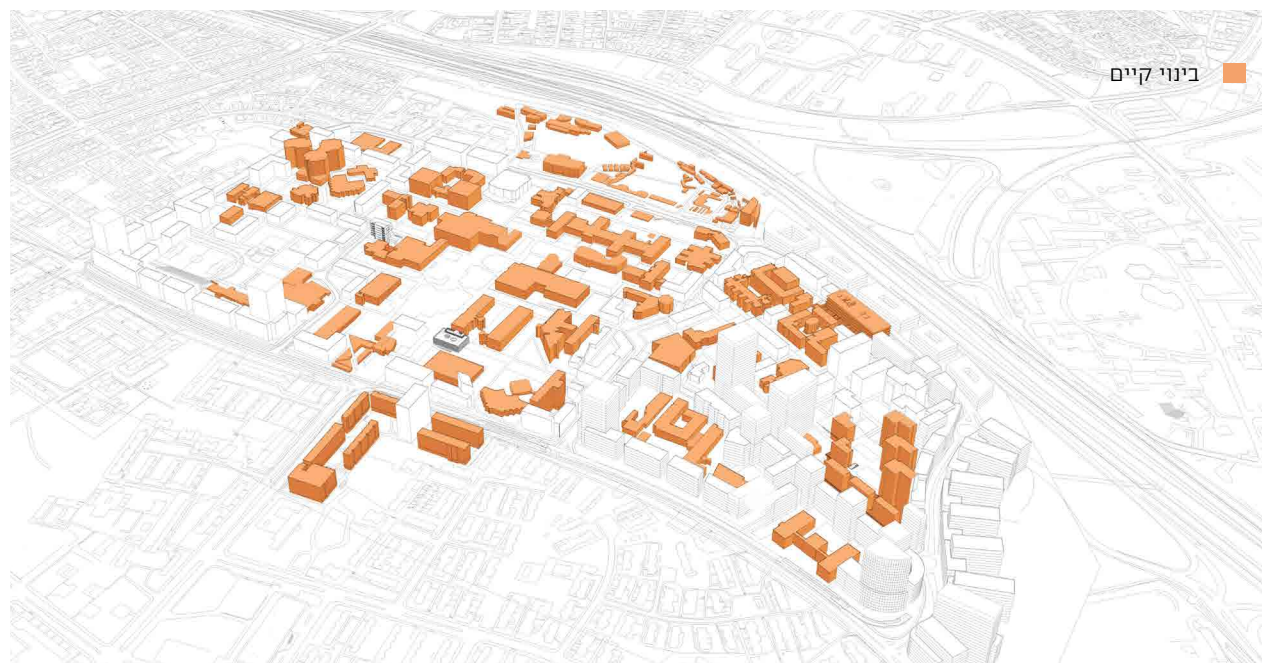
תכנון מוצע

4.1

עקרונות התכנון האדריכלי המוצע

תכנית האב מכוונת ליצור רצף של מבנים שבאמצעותם ניתן יהיה להגדיר את המרחב הציבורי הפתוח ולשפר את איכותו. לשם כך אותרו שטחים פוטנציאליים שיאפשרו להגדיל משמעותית את שטחי הבנייה של האוניברסיטה, תוך שמירת תחושת המרחב הירוק שבקמפוס והנוף שנשקף ממנו.

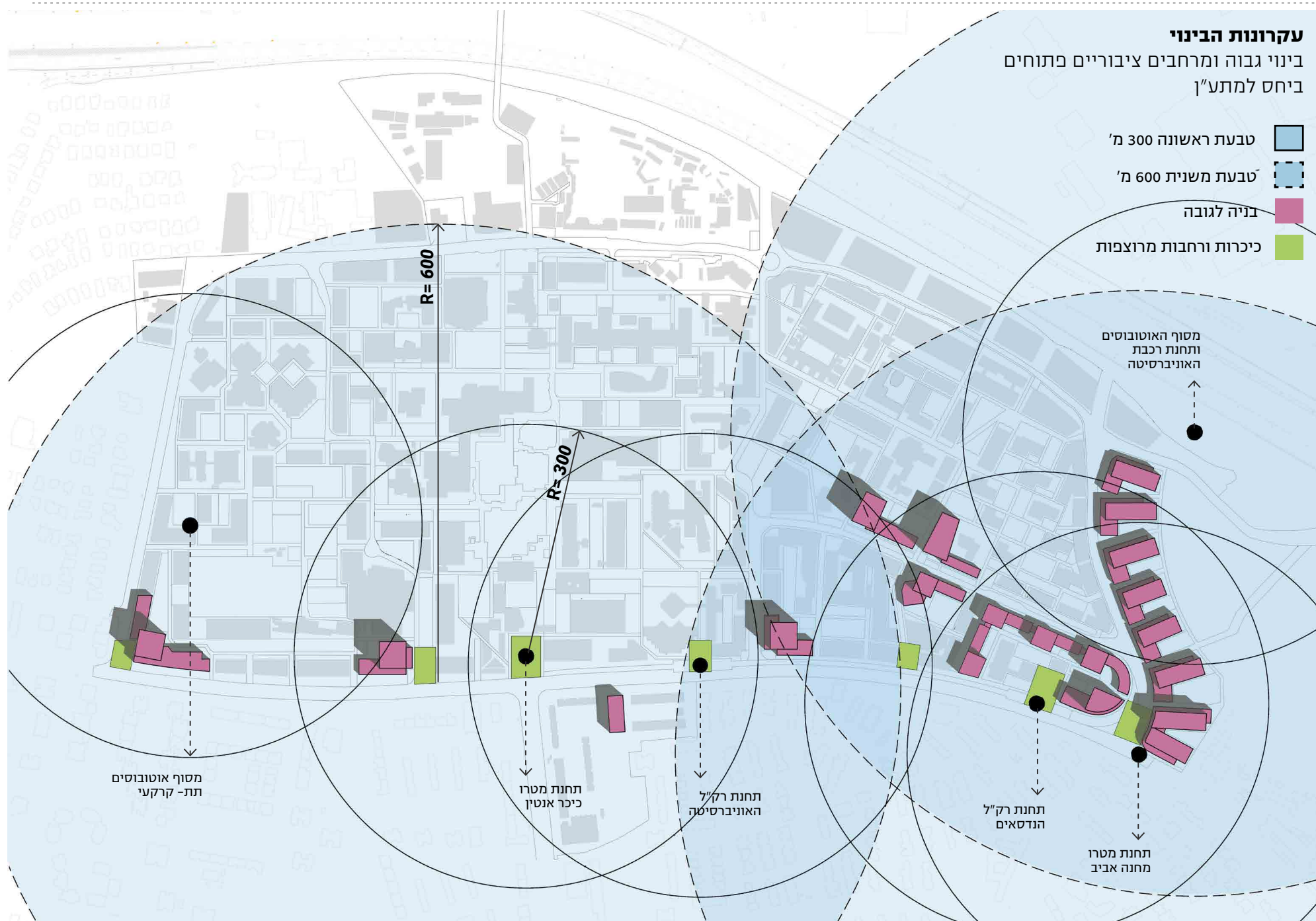
הבנייה, שתיעשה בעיקר בדפנות הקמפוס ("בנייני הגדר") ולאורך הרחובות הראשיים, תעדיף להגדיל את התכסית הבנויה ותצמצם את הצורך בבנייה לגובה למבני המעונות, שחלקם הקטן יהיה בבנייה לגובה.



קיים מול מוצע

- בניו קיים
- בתכנון מתקדם או בבנייה
- בניו מוצע בתחום הקמפוס
- בניו מוצע מחוץ לקמפוס







4.

תכנון מוצע

4.2

חנייה בקמפוס

התכנית מציעה להקים חניונים תת-קרקעיים בשולי הקמפוס ע"מ לפנות את השטחים התפוסים על ידי החניונים העיליים. כך תוכל האוניברסיטה לצמצם ככל האפשר את הכנסת רכב מוטורי (כולל רכב דו-גלגלי) לקמפוס, למעט תנועת שירות וחירום.

התנועה המוטורית תוכל לחצות את הקמפוס ברחוב וייז או בשדרות דן בוכנר/פרנקל, כשלרכב דו-גלגלי ממונע או חשמלי יוקצו חניות לאורך רחובות אלו, בחניונים ובסמוך לשערי הכניסה.

אף שהתכנית מציעה להכפיל את שטחי הבנייה שבקמפוס, מקומות החנייה המוצעים יגדלו רק ב-40% כך שהיחס שבין השטח הבנוי למספר מקומות החנייה יגדל משמעותית, ותקן החנייה יצטמצם. מגמה זו תשתלב במגמות העירוניות הרואות במערכות התחבורה הציבורית כתחליף מועדף לשימוש ברכב הפרטי.

הצעה לשינוי במאזן החניה

מקומות חנייה עיליים (כולל חניוני אחוזות חוף מסביב לקמפוס)	5,546
מקומות חנייה תת קרקעיים	1,122
סה"כ מקומות חנייה נכון לשנת 2019	6,668

סיווג חניות
בקמפוס-
מצב קיים

מספר מקומות חנייה	שם החניון	
סה"כ מקומות חנייה נכון לשנת 2021		6,668
חניונים לביטול	ננו	-450
	דרום- מזרח הקמפוס	-667
		-129
		-154
חניונים בהקמה		300
		500
		580
		500
		500
סה"כ מקומות חנייה מתוכנן לשנת 2024		7,148

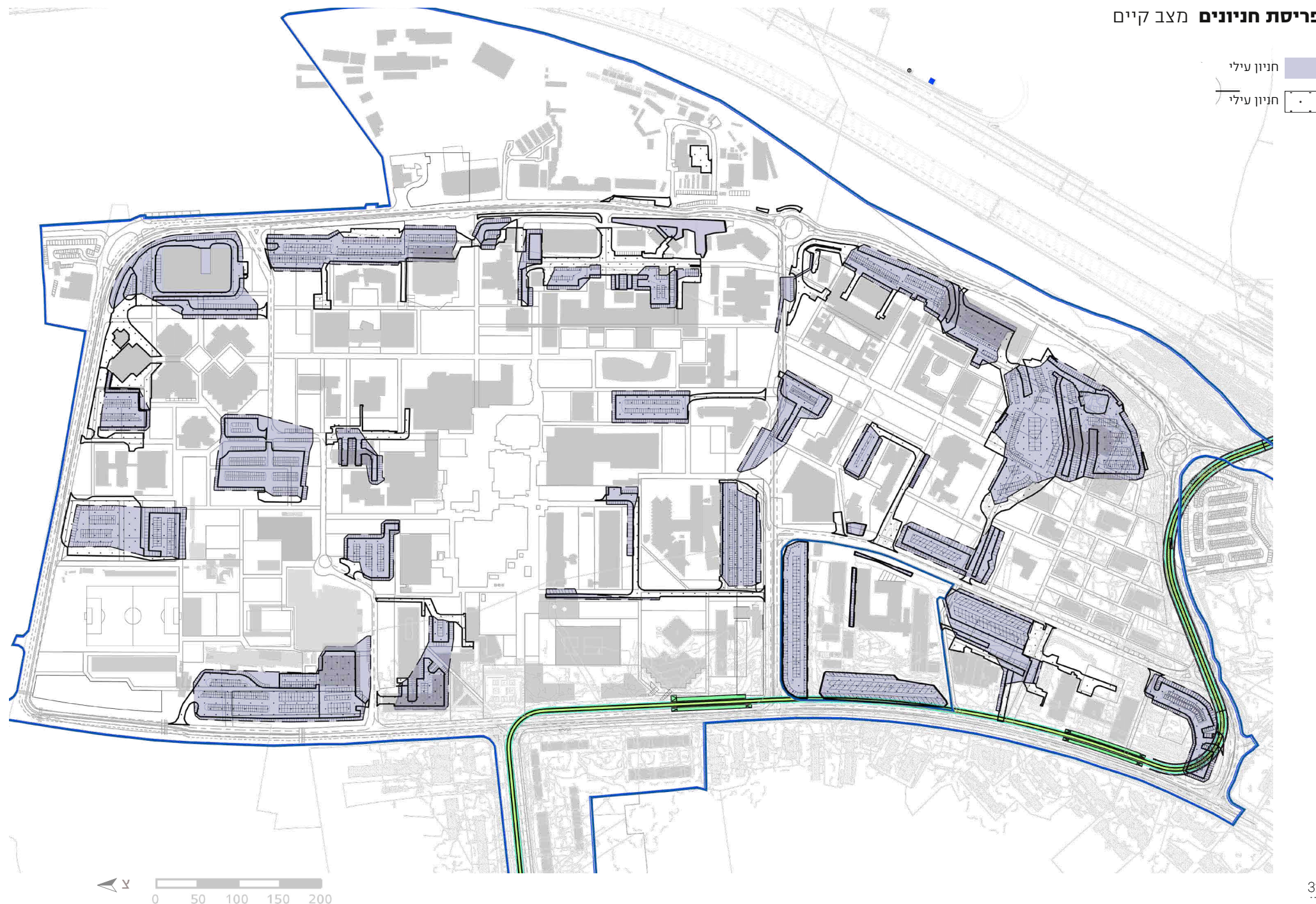
שינויים במאזן
החנייה בטווח
הזמן הקרוב
(2023)

שינויים במסגר תכנית האב	מקומות חנייה עיליים שיבוטלו	-4,146
	פוטנציאל תוספות מקומות חנייה תת-קרקעיים	5,560
	נטו שינוי	1,414
סה"כ מקומות חנייה מתוכנן		8,362
יחס בין שטח בנוי וחניות במצב הקיים		1 ל- 48 מ"ר
יחס בין שטח בנוי וחניות לפי תכנית האב		1 ל- 140 מ"ר

שינויים במאזן
החנייה בטווח
הזמן הרחוק
לפי
תכנית האב

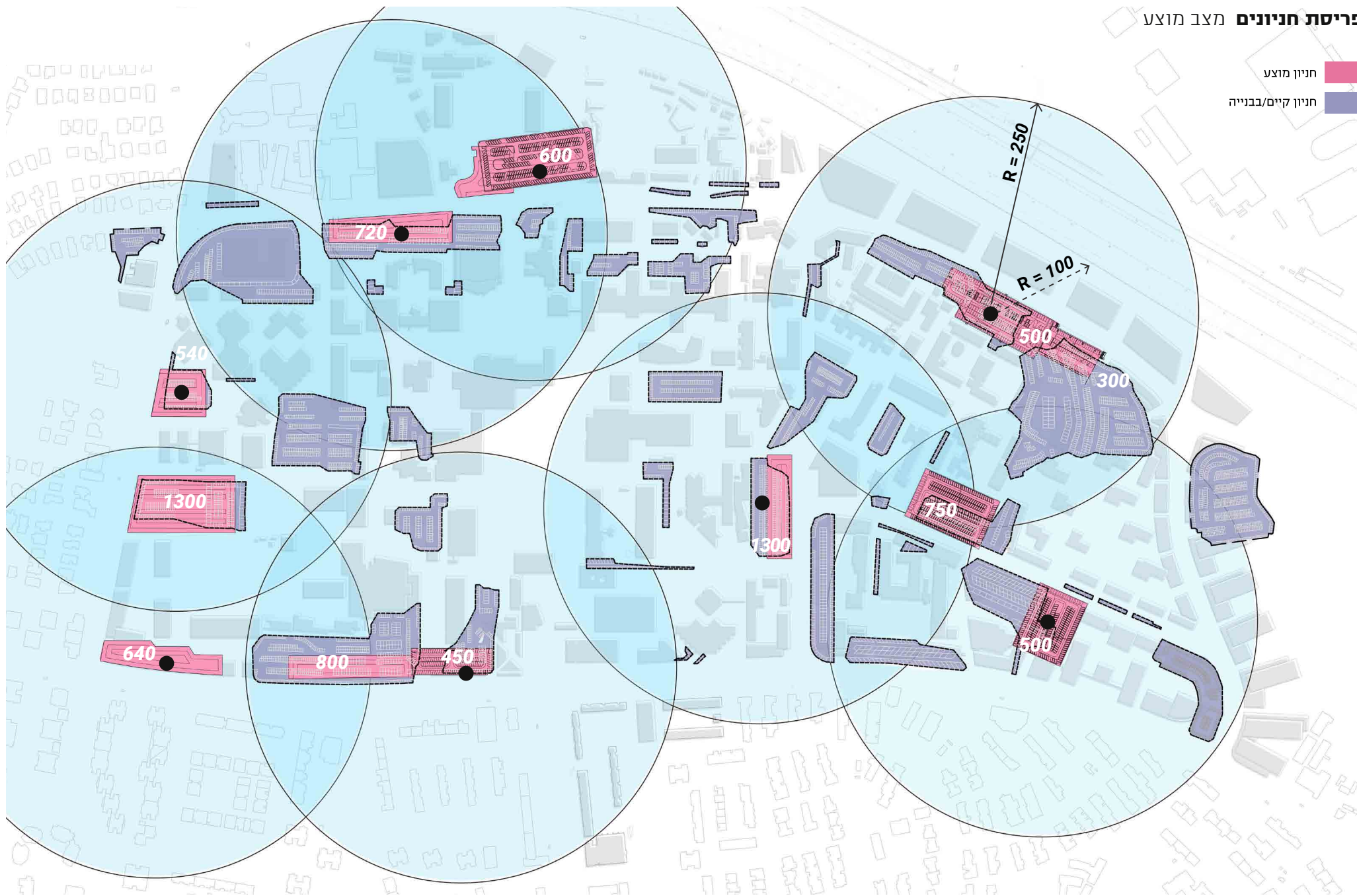


פריסת חניונים מצב קיים



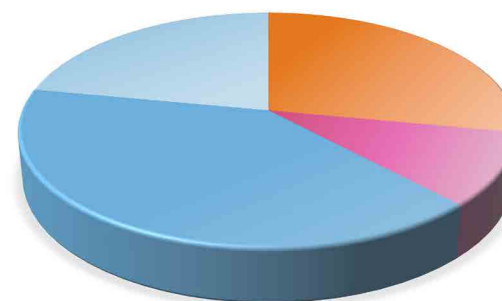
פריסת חניונים מצב מוצע

חניון מוצע
חניון קיים/בבנייה

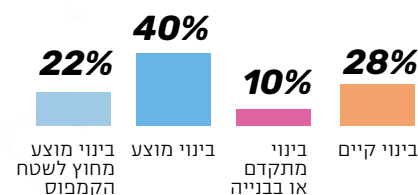


4.

תכנון מוצע



בנייני קיים
בנייני מתקדם/בנייה
בנייני מוצע
בנייני מוצע מחוץ לשטח הקמפוס



4.3

אופי הבנייה החדשה בקמפוס

כדי לחזק את החיבור שבין הקמפוס למרחב העירוני שמסביבו מוצע שהבנייה החדשה תיעשה בדפנות הקמפוס הפונות לרחובות העירוניים, במבני גדר שייבנו בעיקר לאורך רחוב חיים לבנון, בקרבת תחנות הרכבת הקלה.

גובהם של מבני הגדר יגיע עד לגובה של 8 קומות בחלק מהמקומות, כמו באזור עיר הסטודנטים ע"ש מילי פיליפס ("מעונות ברושים"), בו מגיע גובה המבנים הקיימים עד 15 קומות. באזורים אחרים, בהם הבנייה נמוכה יותר, התכנית מציעה לבנות בניינים שגובהם בין 4-6 קומות. בנייני הגדר יוכלו לשרת גם את הקהילה והסביבה העירונית באמצעות מוסדות תרבות, מחקר טכנולוגי, מסחר וספורט.

בתוך הקמפוס, חלק משמעותי מהבנייה החדשה המוצע לאורך צירי הרוחב, ברחוב וייז ובשדרות דן בוכנר/פרנקל, יהיה על חשבון החניונים העיליים ובדפנות צירי התנועה הקיימים, ע"מ לייצר לאורכם חלל שאופיו עירוני וגובהו 4-6 קומות. במקומות אחרים בקמפוס תדגיש הבנייה חדשה את גריד הקמפוס, הבנוי מצירי אורך ורוחב, ע"מ לשפר את קריאות המרחב עבור הולכי הרגל.

מוצע לפי תכנית האב
בתחום הקמפוס

931,766 מ"ר

מוצע לפי תכנית האב
מחוץ לקמפוס

334,866 מ"ר

סה"כ מוצע לפי תכנית האב

1,266,632 מ"ר

בנוי נכון לשנת 2022

421,512 מ"ר

בתכנון מתקדם/בנייה

153,018 מ"ר

סה"כ מצב קיים

574,530 מ"ר

סה"כ שטחי הבנייה
1,841,162 מ"ר



בנייני קיים מול בנייני מוצע
0 50 100 150 200



4.

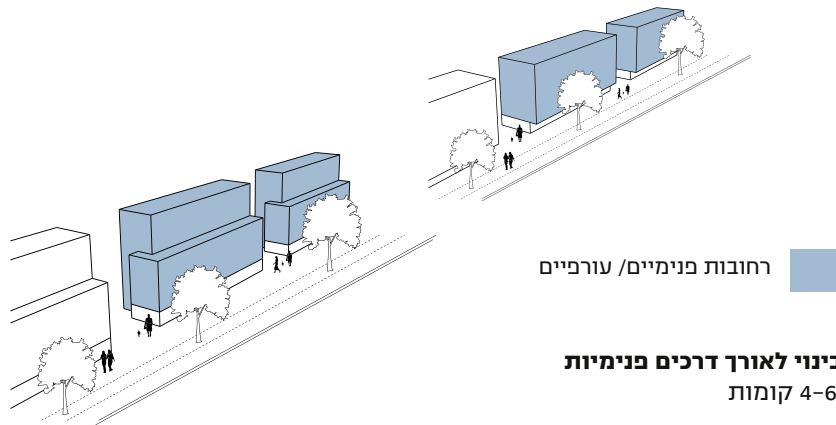
תכנון מוצע

4.4

עקרונות בינוי לאורך רחובות

הבנייה החדשה המוצעת משלימה ומחזקת את הסדר הטמון ברשת השבילים האורתוגונלית, המהווה את שלד הקמפוס הקיים. הבנייה תמשיך את קווי הבניינים הקיימים, בעיקר בחזיתות הקדמיות הפונות לנתיבי התנועה ראשיים.

הבנייה החדשה תשמור על בניינים קיימים ותשלב את הבולטים והמרכזיים שבהם כאמצעי התמצאות בקמפוס. כמו כן יישמרו השטחים הפתוחים המרכזיים דוגמת "הדשא הגדול" ורחבת הכניסה המרכזית, וכן חזיתות המבנים המקיפים אותם.



רחובות פנימיים/ עורפיים

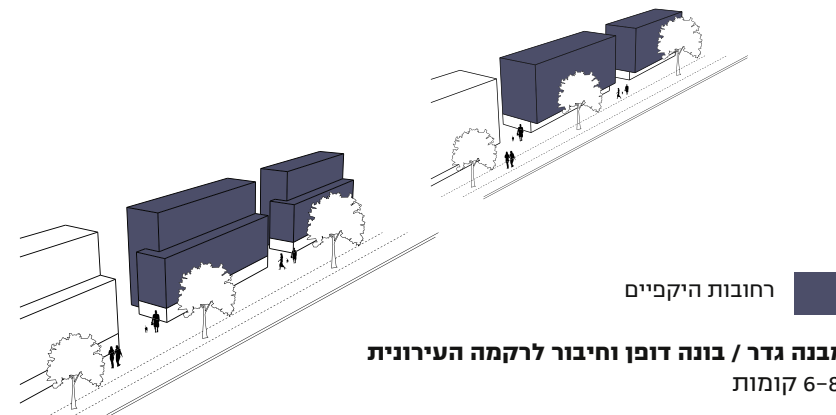
בינוי לאורך דרכים פנימיות

4-6 קומות

א. 4 קומות

ב. קומת קרקע ציבורית + 5 קומות.

בינוי הרחובות הפנימיים כרחובות עירוניים וחיבורם למערכת הדרכים העירונית.



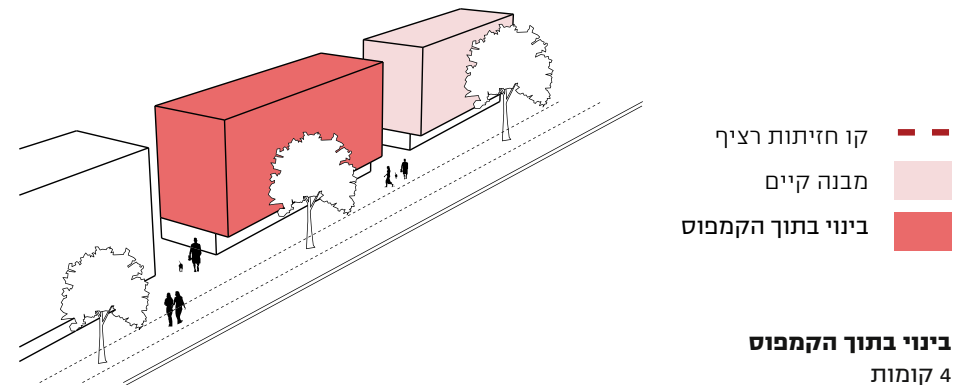
רחובות היקפיים

מבנה גדר / בונה דופן וחיבור לרקמה העירונית

6-8 קומות

טיפוס א' - קומה מסחרית / ציבורית + 5 קומות. טיפוס ב' - קומה מסחרית / ציבורית + 4 קומות + 3 קומות בנסיגה.

< רציפות המבנים מגדירה את חלל הרחוב ומלווה בחזית מסחרית.
< המבנים יכולים להכיל שימושים מעורבים, בדגש על שימושים היכולים לשרת גם את הסביבה העירונית.



קו חזיתות רציף

מבנה קיים

בינוי בתוך הקמפוס

בינוי בתוך הקמפוס

4 קומות

בינוי המשכי ביחס למבנים ולגרידים הקיימים.
יצירת דופן פנימית רציפה לחללים הפתוחים / ציבוריים והשבילים בקמפוס.

4.

תכנון מוצע

4.5

עקרונות בינוי ברחובות הראשיים

תכנית האב 2023 מציעה דגם נוסף של בינוי ברחובות רחבנפולד וחיים לבנון. דגם זה מציע בינוי אינטנסיבי יותר בסמיכות לתחנות להסעת המונים, לעיתים בשילוב מגדל, תוך שמירה על חזית רחוב פעילה ומרווחת.



חזית מסחרית/ציבורית,
קולונדה מאפשרת
הרחבת מדרכה

בנייה לגובה בנייה
מחזית המסד

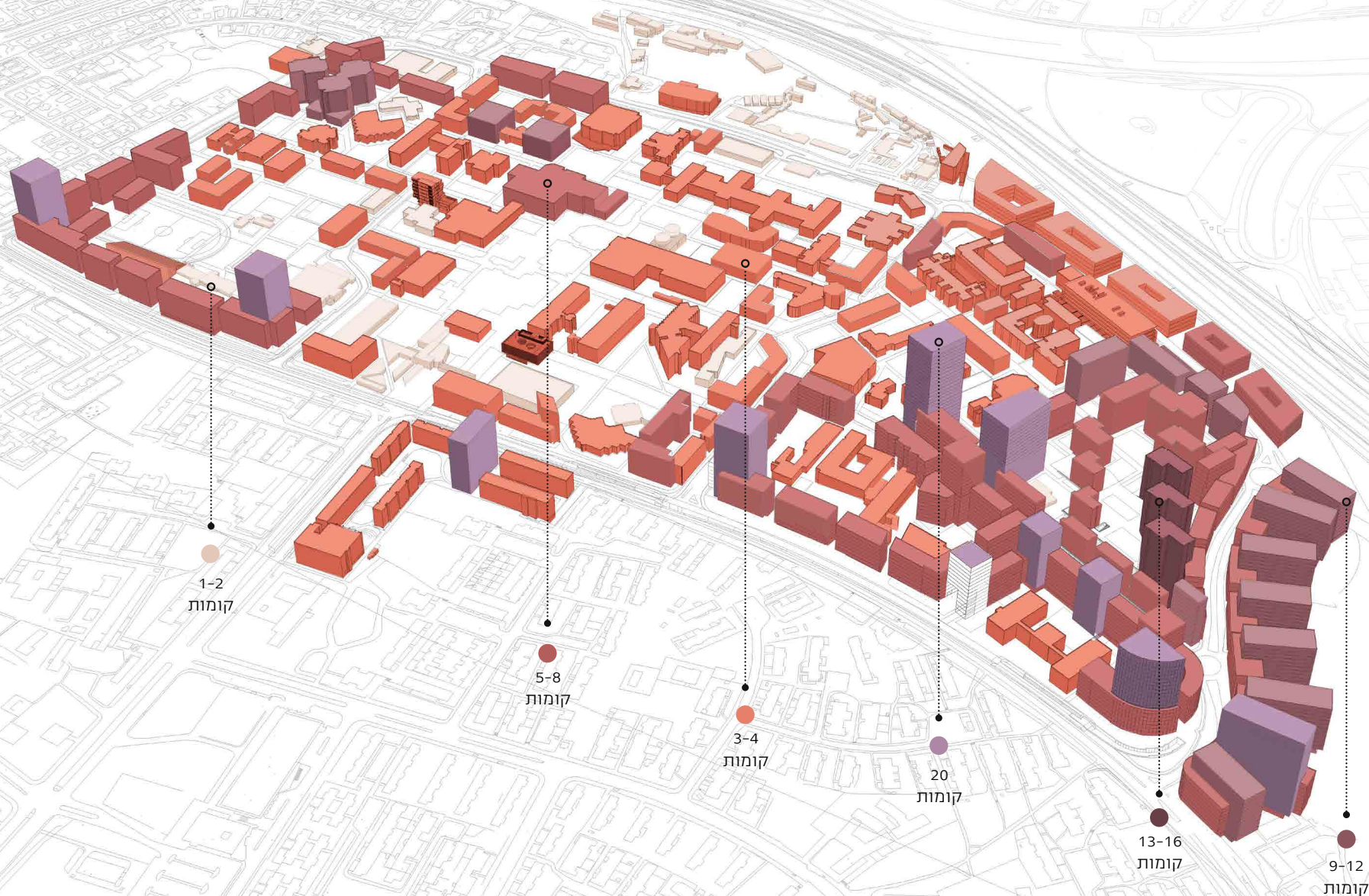
כניסה לתחנת המטרו
בקומת הקרקע,
הרחבת המדרכה

כניסה לקמפוס

שדרת עצים כפולה,
מדרכה רחבה

דופן רציפה
4-8 קומות, קו בניין 0





4

תכנון מוצע

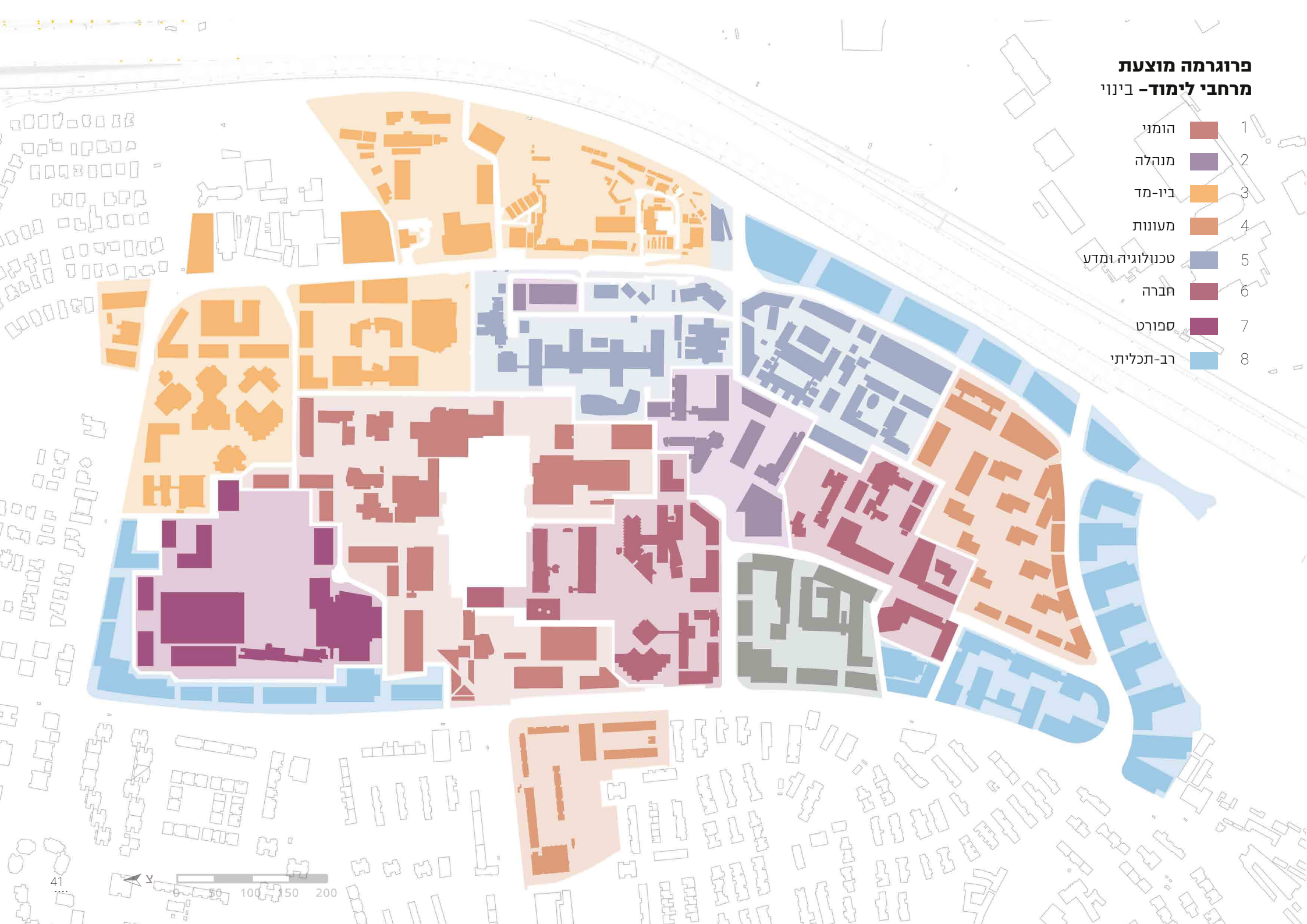
פרוגרמה

טיוטה- יש לעדכן נתונים

מצב מוצע לפי תכנית האב					מצב קיים כולל מבנים בתכנון ובבנייה			מתחמי למידה			
שינוי בחלק הבנוי היחסי לפי תכנית האב	חלק יחסי מסך השטח הבנוי בקמפוס לאחר תוספת הבינוי בתכנית האב	סה"כ שטח בנוי לאחר תוספת (מ"ר)	תוספת שטח בנוי (מ"ר)	תוספת תכסית בנויה (מ"ר)	חלק יחסי מסך השטח הבנוי בקמפוס כיום	שטח בנוי כיום (מ"ר)	תכסית בנויה (מ"ר)	חלק יחסי מסך שטח הקמפוס	שטח קרקע (דונם)	שם מתחם	מס' המתחם
- 3.2%	9.7%	91,639	21,444	4,632	14.0%	70,195	28,500	12.9%	103	רוח ואומנויות	1
- 0.6%	4.7%	44,930	9,980	2,495	7.0%	34,950	16,730	5.3%	42.5	מינהל ותחזוקה	2
- 3.7%	16.3%	153,942	64,407	10,907	17.9%	89,535	31,980	20.0%	160	ביו-מד	3
12.2%	23.7%	224,611	117,586	19,910	21.4%	107,025	19,050	11.5%	92	מעונות	4
3.4%	11.4%	108,289	44,064	7,051	12.8%	64,225	16,500	8.0%	64	חברה, כלכלה וניהול	5
2.5%	14.6%	138,097	54,137	11,327	16.8%	83,960	26,200	12.1%	97	טכנולוגיה ומדע	6
0.7%	7.9%	74,429	42,929	8,671	6.3%	31,500	18,000	7.1%	57	ספורט	7
4.0%	11.7%	110,683	91,643	14,989	3.8%	19,040	5,700	7.7%	62	עתודה כללית ומבנים רב תכליתיים	8
								15.4%	123.5	כבישים, רחבת הדשא המרכזי ואזור טיילת המדע	-
	100.0%	946,620	446,190	79,982	100.0%	500,430	162,660	100.0%	801	סה"כ	

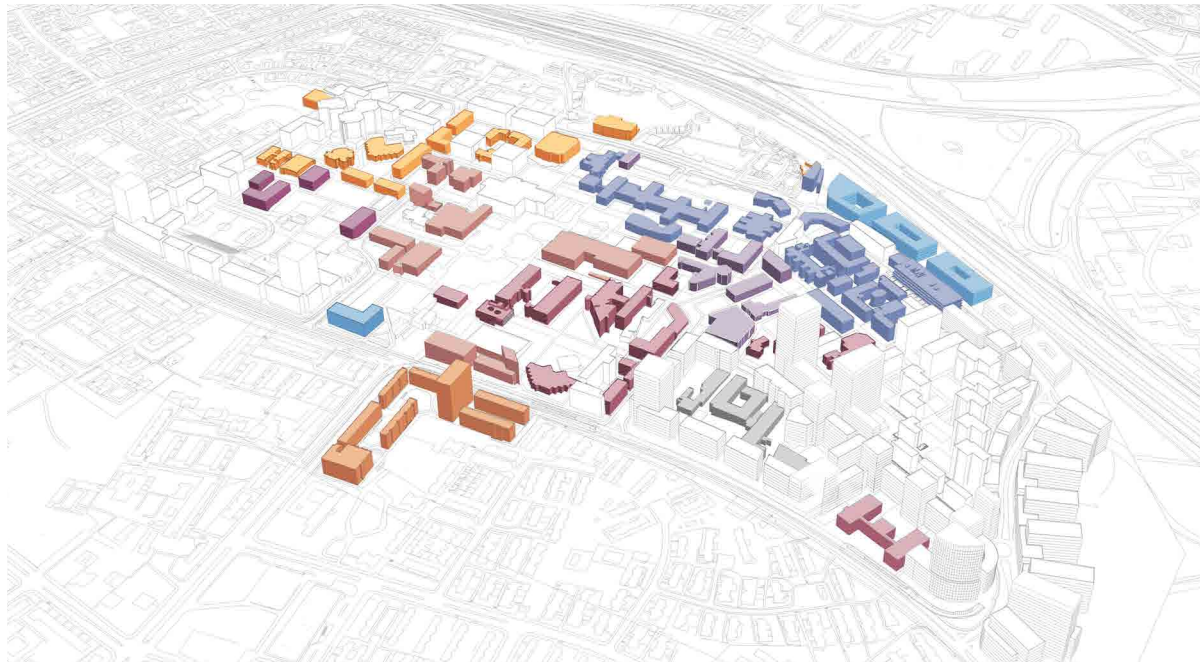
פרוגרמה מוצעת מרחבי לימוד- בינוי

- | | |
|---|----------------|
| 1 | הומני |
| 2 | מנהלה |
| 3 | ביו-מד |
| 4 | מעונות |
| 5 | טכנולוגיה ומדע |
| 6 | חברה |
| 7 | ספורט |
| 8 | רב-תכליתי |



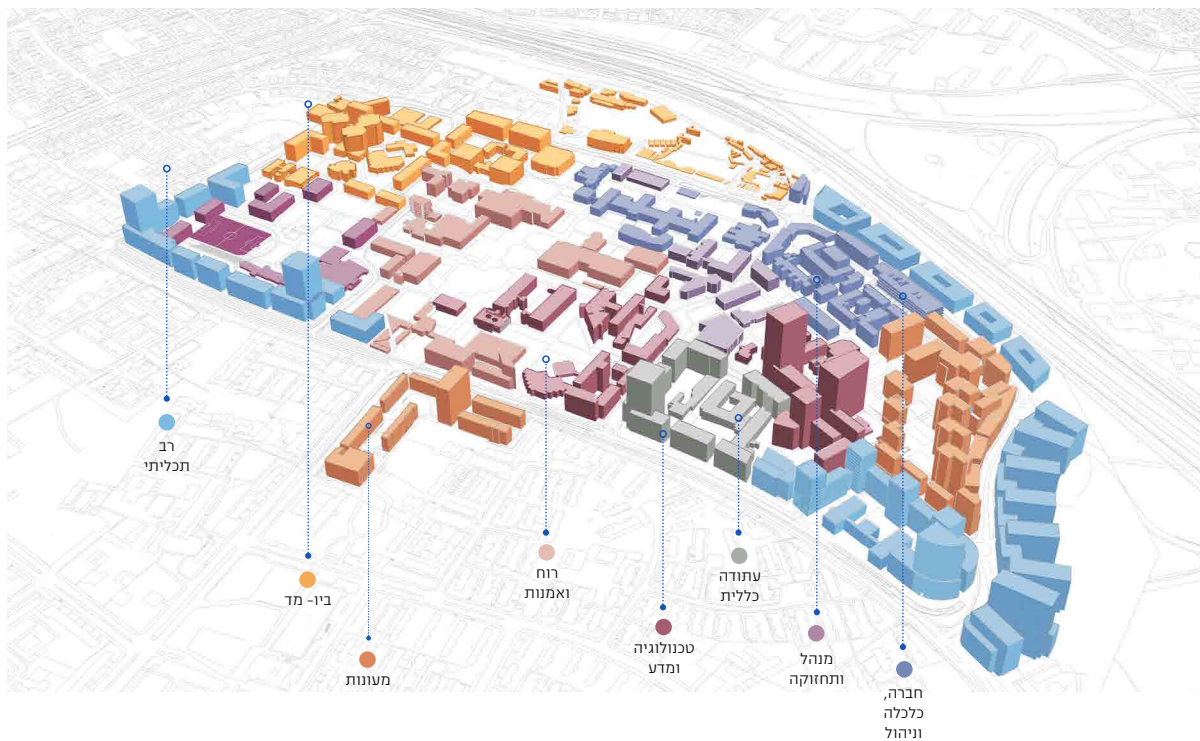
פרוגרמה קיימת

תלת מימד
בינוי קיים ע"פ פרוגרמה



פרוגרמה מוצעת

תלת מימד
בינוי מוצע ע"פ פרוגרמה



מרחב לימוד שטחים

שלב ד'

ביו-מד
דונם 160

טכנולוגיה ומדע
דונם 92

מנהלה
דונם 37

רוח ואמנות
דונם 103

מעונות
דונם 72

חברה
דונם 86

ספורט
דונם 57

שלב ג'

רב-תכליתי
דונם 123

שלב ב'

שלב א'

5.

שטחים פתוחים

5.1

שמירה על אופיו הירוק של הקמפוס

תכנית האב מציעה למקם את הבנייה החדשה על חשבון השטחים של החניונים העיליים או על חשבון השטחים הפתוחים שבדפנות הקמפוס. הבניינים ההיקפים ישלבו שטחי מסחר, תעסוקה, מחקר והוראה.

מודל לבניין כזה הוא מבנה בניין מחקר והנדסה ע"ש סוזן והנרי סמואלי (בניין חברת ברודקום, תכנון: זרחי אדריכלים ו StudioPEZ-), שנחנך בשנת 2021 ברחוב בקלאוזנר. עוד על בניין זה בהמשך החוברת, בפרק "מבנים בתכנון ובביצוע".

בניית החניונים בהיקף הקמפוס תקטין משמעותית את התנועה המוטורית בתוך האוניברסיטה, ולפיכך גם את הצורך להקצות קרקע לכבישים פנימיים החוצים את הקמפוס. בדרך זו יתפנה חלק שטח המשמש כיום לכבישים ויאפשר הקמת בניינים שיחליפו את הגדרות ההיקפיות.

מאחר שרוב הגידול המתוכנן בהיקף התכנית הבנויה (מ-133 דונם 150ל דונם) יהיה על חשבון שטח האספלט של הכבישים, יהיה אפשר לארגן את מערך השטחים הפתוחים כך שהשטח המשמש לגינון ולדשאים יגדל.

מגמה זו עולה בקנה אחד עם התנאים שקבעה תב"ע האוניברסיטה, תא/2642, להיקף גינון מינימלי של 30% משטח הקמפוס.

בהשוואה לקמפוס אחרים בעולם ולמרקמים עירוניים בנויים, גם לאחר הגדלת השטח הבנוי כמוצע בתכנית האב, רוב שטח הקמפוס יישאר לא בנוי.

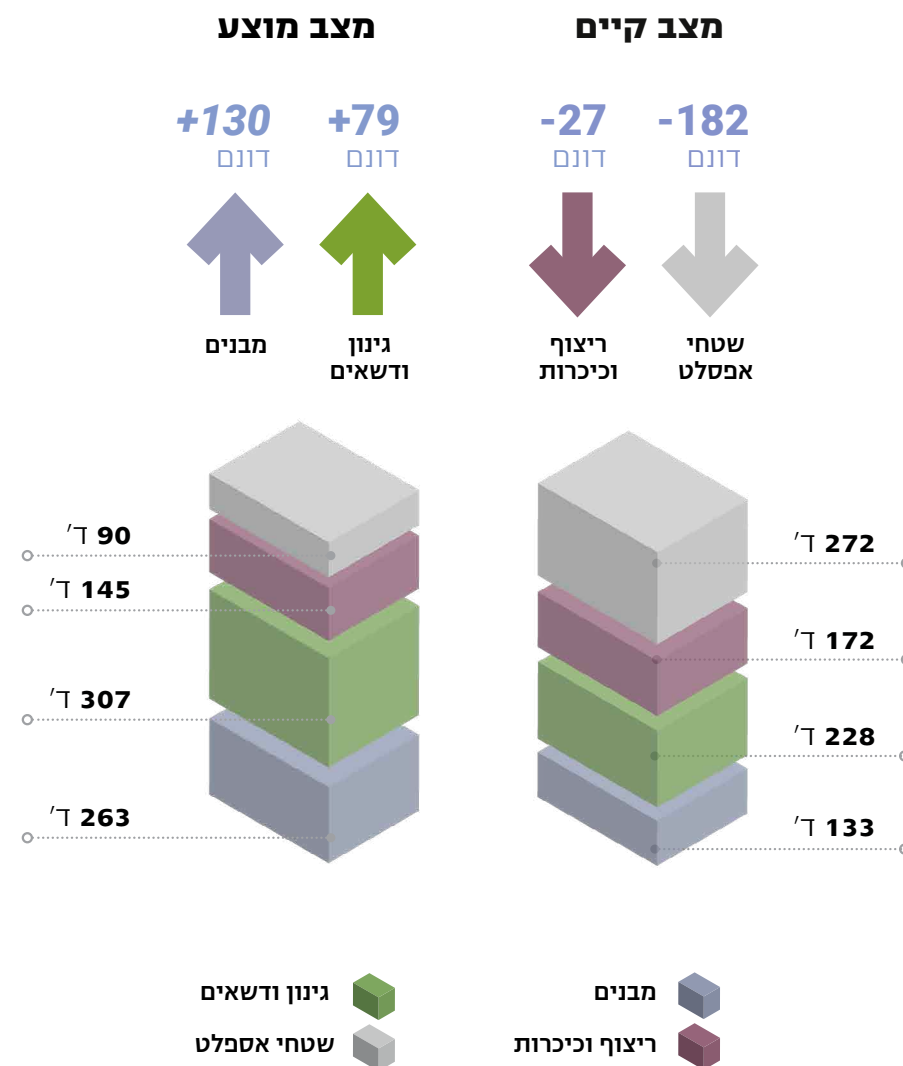
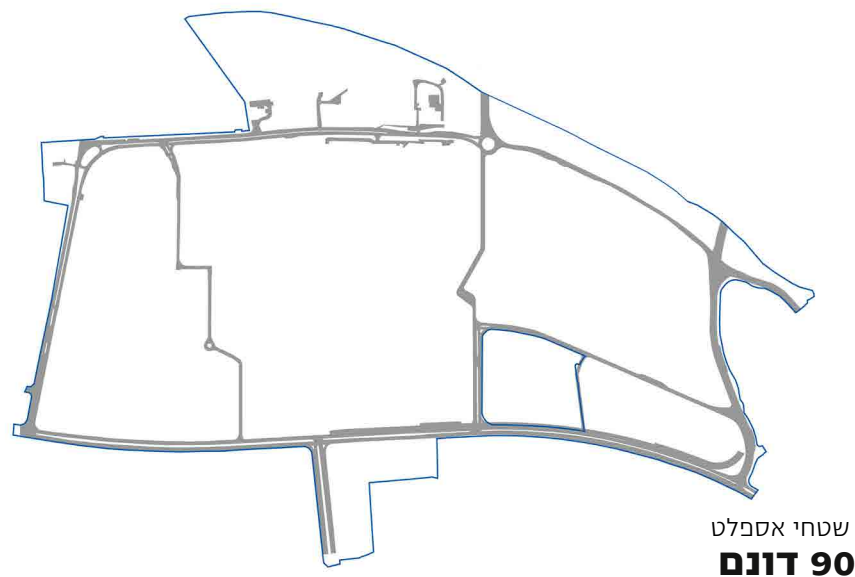
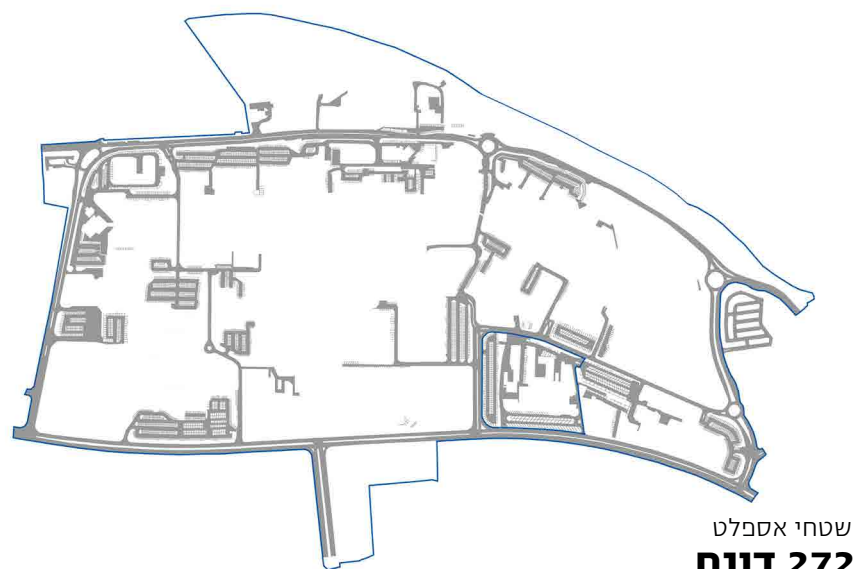
שטחים פתוחים

- כיכר מרוצבת ■
- שטח פתוח טבעי ■
- מדשאות וחצרות ■
- פיתוח נופי מלווה תנועה ■
- בריכות מים ■



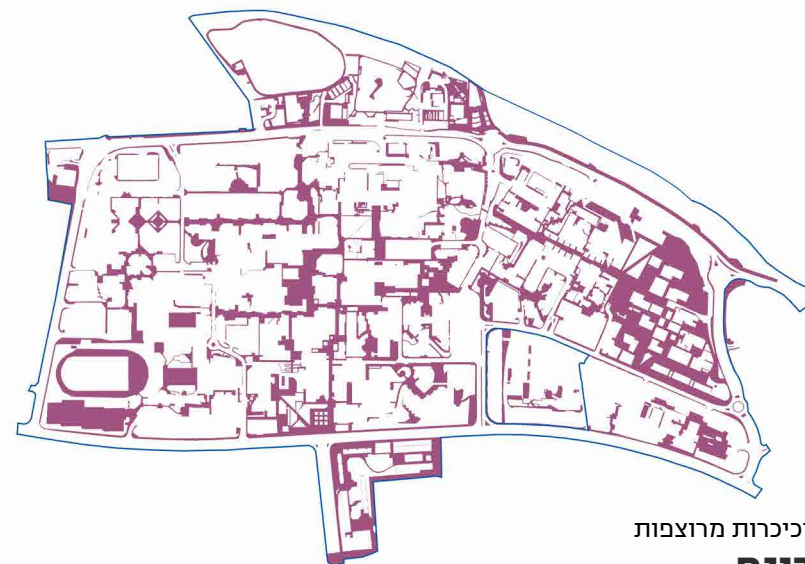
סכמת השטחים הפתוחים - מצב מוצע

5.2 השוואה בין מצב קיים למוצע





גינון ושטחים פתוחים
דונם 228



שבילים וכיכרות מרוצפות
דונם 172



גינון ושטחים פתוחים
דונם 307



שבילים וכיכרות מרוצפות
דונם 145

מצב קיים

בינוי
133 דונם

- בינוי קיים
- שבילי הליכה ורחבות מרוצפות
- שטחים פתוחים וגינון
- כבישים



מצב מוצע

בינוי
263 דונם

- בינוי קיים
- שבילי הליכה
- שטחים פתוחים וגינון
- כבישים

0 50 100 150 200

.5

שטחים פתוחים

5.3

הצעה לנטיעות עצים.

תכנית האב מציעה למקם את הבנייה החדשה על חשבון השטחים של החניונים העיליים או על חשבון השטחים הפתוחים שבדפנות הקמפוס. הבניינים ההיקפים ישלבו שטחי מסחר, תעסוקה, מחקר והוראה.

- עצים קיימים
- הצעה לנטיעת עצים

מצב קיים

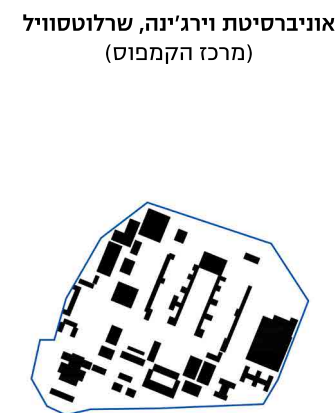
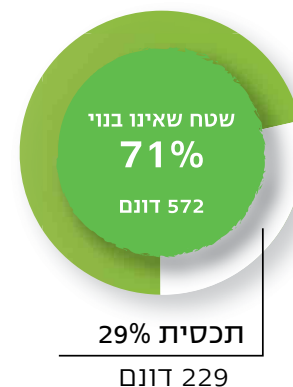
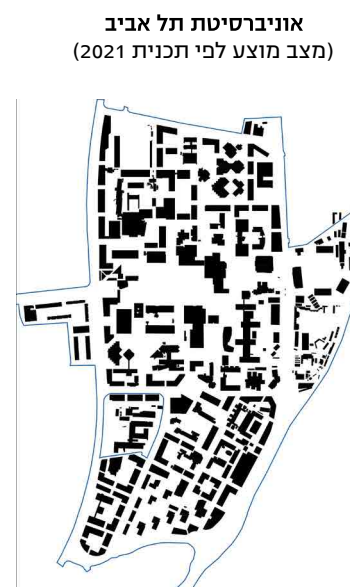
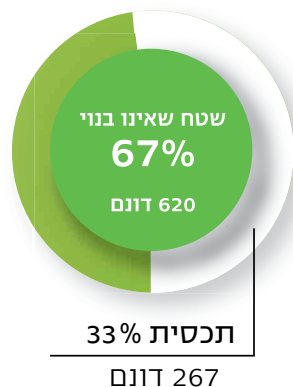
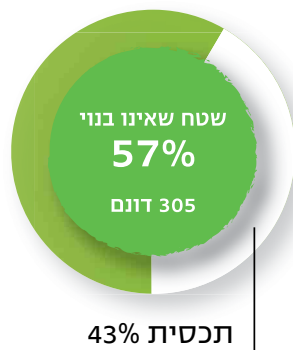
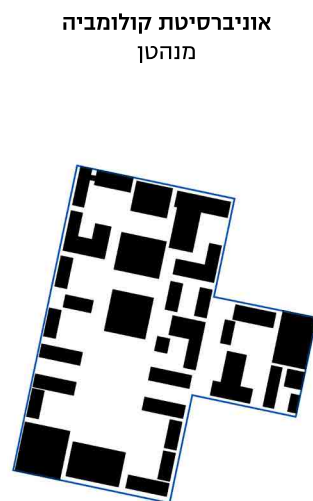
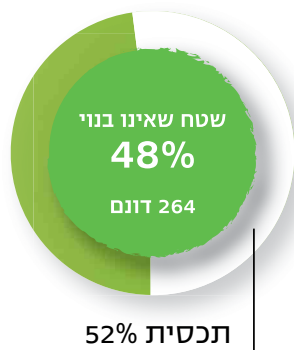


מצב מוצע



5.4 תכנית בנייה

בהשוואה לקמפוס אחרים בעולם ולמרקמים עירוניים בנויים, גם לאחר הגדלת השטח הבנוי כמוצע בתכנית האב, רוב שטח הקמפוס יישאר לא בנוי.



.5

שטחים פתוחים

5.5

תשתית לפעילות ציבורית עירונית



- 1 בניין מטישל **מרכז מסחרי**
- 2 בניין עזריאלי **קולנוע ובתי קפה**
- 3 בניין שרייבר **גלריה לאמנות**
- 4 בניין בוכמן **קונצרטים**
- 5 מרכז לאמנות **תערוכות וגן פסלים**
- 6 בניין גילמן **מוצגים ארכיאולוגיים**
- 7 בניין צימבליסטה **מרכז למורשת היהדות**
- 8 בניין הספרייה המרכזית **אולם עיון וקריאה**
- 9 בית התפוצות- מוזיאון "אנו" **תערוכות ובתי קפה**
- 10 מוזיאון אוספי הטבע **תערוכות ואירועים**
- 11 הגן הבוטני **סיורים ופעילות קהילתית**



6.

תנועה ותחבורה

6.1

עקרונות התכנון התחבורתי

מערך התנועה והתחבורה שבקמפוס מתוכנן על פי עיקרון שמירת הקמפוס כסביבה פתוחה, ירוקה ונגישה, הסגורה בעיקרה בפני תנועה מוטורית. מרבית השטח נותר לשימוש הולכי הרגל, שינועו בחופשיות במרחב הציבורי. בנוסף להולכי הרגל, התכנית מאפשרת מעבר של אופניים ורכבי תפעול וחירום ומשפרת את החיבור של הקמפוס לתחבורה הציבורית שמובילה ומשיקה אליו.

שיפור זה כולל את החיבור הפיזי לתחנת רכבת ישראל (תחנת האוניברסיטה), שייעשה באמצעות שבילים, מעלית ודרגנוע, וכן באמצעות פיתוח הכניסה מכיוון הרכבת, כמפורט בפרק המתייחס למתחם המעונות. כחלק מפיתוח שער כניסה זה, מציעה התכנית (כפי שאפשר לראות בהמשך) לתכנן מחדש את צומת רוזנפלד-ויז, כך שיקל על הולכי הרגל הבאים מתחנת הרכבת לחצות את הכביש.

בנוסף לפיתוח המחבר את הקמפוס לתחנות רשת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים), הכוללת את קווי הרכבת הקלה (תחנות הקו הירוק שנבנות ברחוב לבנון) והמטרו (תחנות קו M1 המתוכננות גם הן ברחוב לבנון), התכנית עדיין רואה בפיתוח ובשימור התחבורה הציבורית המסורתית (אוטובוסים) כאמצעי מרכזי במערך הנסיעה לקמפוס.

כדי לתמוך בשימור השטחים הפתוחים והירוקים שבקמפוס, התכנית מעוניינת לפתח את תשתית החנייה התת-קרקעית ולהתאימה לתקן החנייה הארצי, כך שפינוי מגרשי החנייה הקיימים יאפשר ויתמוך בתכנית הבינוי והפיתוח הסביבתי.

מכיוון שחשוב לעודד בקמפוס את התנועה שאינה מוטורית, התכנית מציעה לפתח תשתית (לוקרים ועמדות טעינה) לניידות אישית (LIT, Light Individual Transit), כמו אופניים וקורקינטים חשמליים.

בקרב יהיה צורך לעדכן את התכנית כך שתתן מקום לתחבורה העתידית, כלומר תשתית לתחבורה ממונעת קלה, ולמכוניות שיתופיות, אוטונומיות וחשמליות, כלים שנראים כבר קרובים יותר מתמיד.

לא לו יידרשו תשתית תפעול וחנייה, שחלקם אפשרי בחניונים התת-קרקעיים (כמו, עמדות טעינה חשמליות).

מ' אופניים מוצע	שער מוצע
מ' אופניים קיים	שער קיים
חניון תת קרקעי מוצע	תחנת אופניים שיתופיות מוצע
חניון תת קרקעי קיים	תחנת אופניים שיתופיות קיים
תחנת מטרו	
תחנת רק"ל	

תכנית תנועה

מסוף האוטובוסים
ותחנת רכבת האוניברסיטה

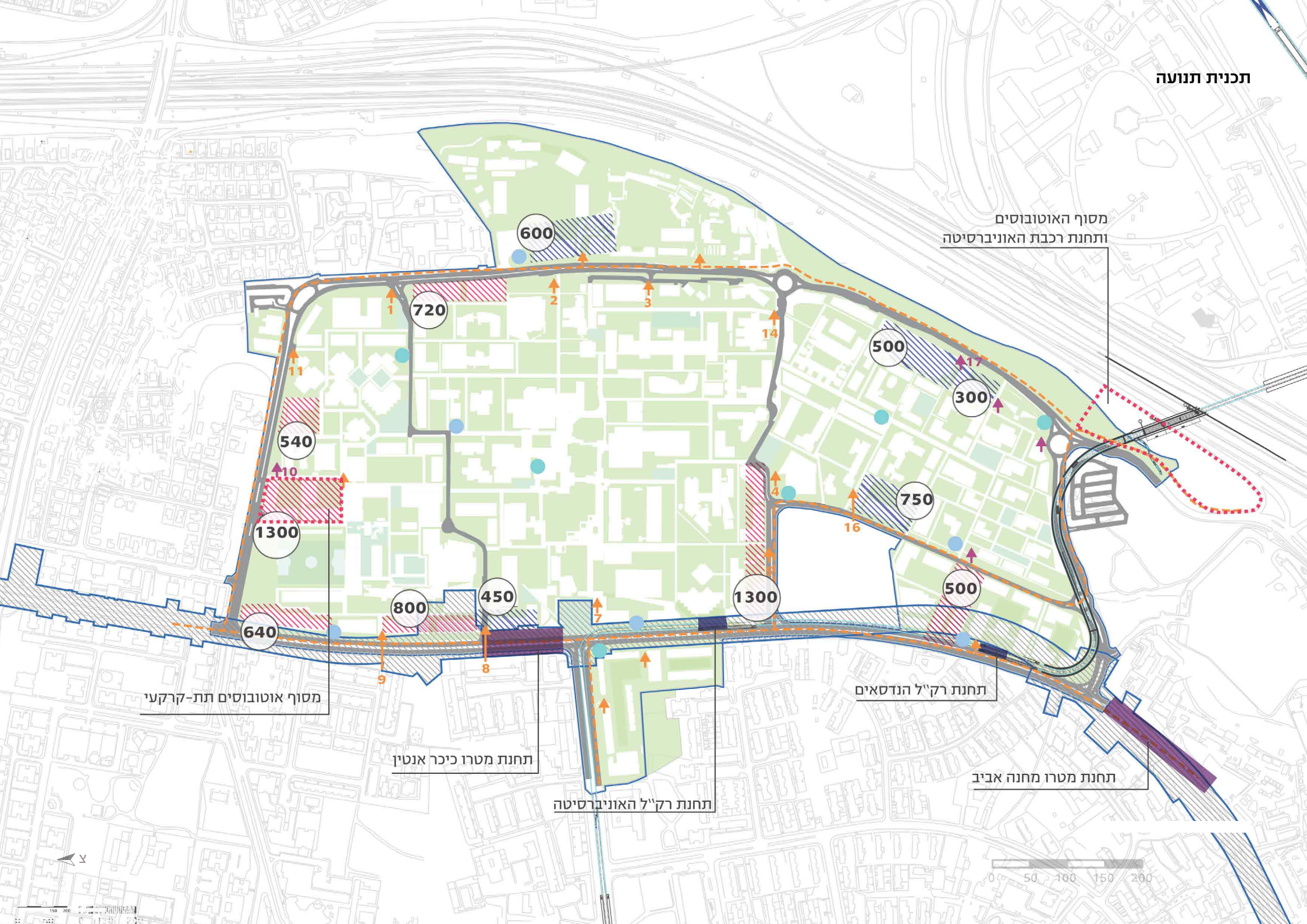
תחנת רק"ל הנדסאים

תחנת מטרו מחנה אביב

תחנת רק"ל האוניברסיטה

תחנת מטרו כיכר אנטין

מסוף אוטובוסים תת-קרקעי



6.

תנועה ותחבורה

6.2

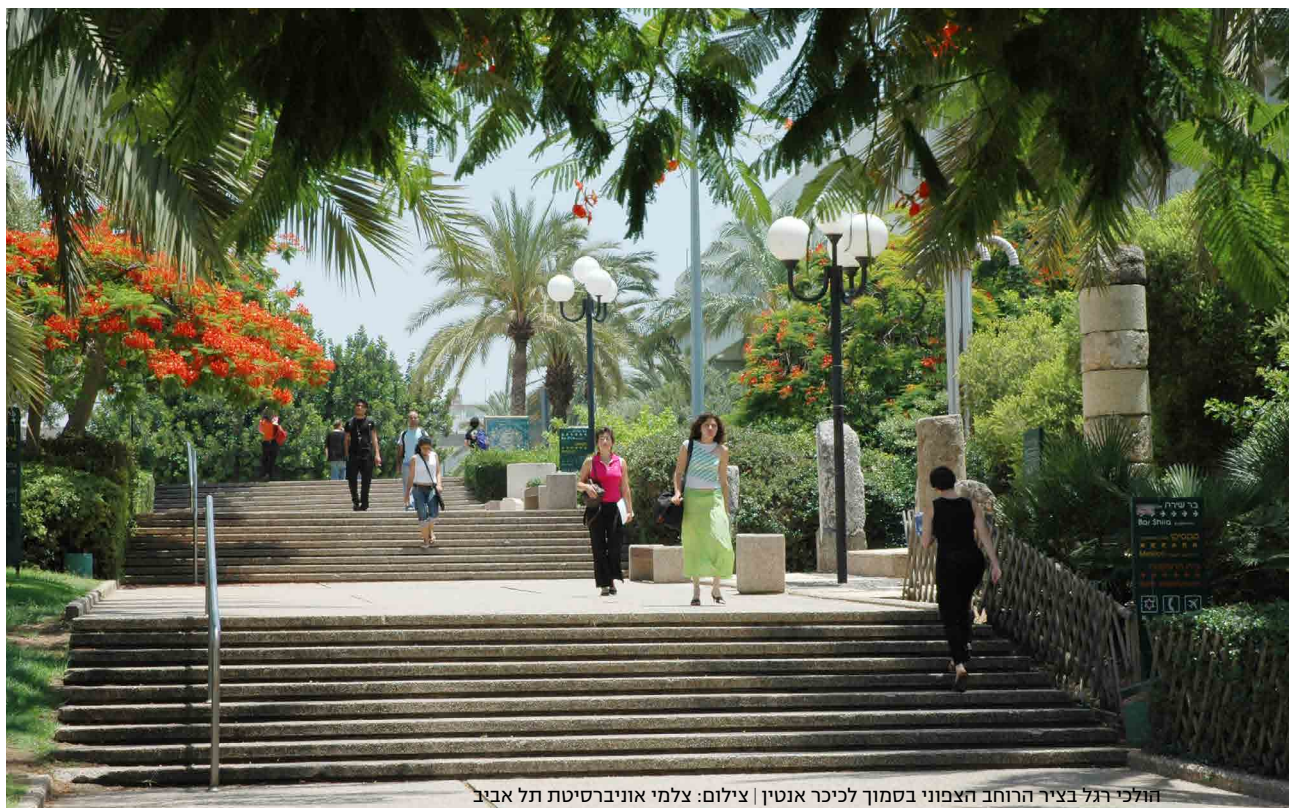
תנועה רגלית

מערכת שבילי הולכי הרגל הקיימת בקמפוס כוללת שני שבילי רוחב מזרח-מערב ושביל אורך צפון-דרום, הנשמרים גם בתכנית האב העדכנית.

שביל הרוחב הצפוני מתחיל בכיכר סאלי ולסטר אנטין, הוא עובר בשער פרנקל (שער 7) עד לרחבה המרכזית של הקמפוס וממשיך דרך בית התפוצות מוזיאון העם היהודי עד לשער מתתיה (שער 2), משם חוצה את רחוב קלאוזנר דרך מוזיאון הטבע ע"ש שטיינהרדט, המרכז הלאומי לחקר המגוון הביולוגי, לגן הבוטני.

שביל הרוחב הדרומי חוצה את הקמפוס באזור בנייני המנהלה והסנאט שבמרכז הקמפוס. הציר עובר מרחוב חיים לבנון לשדרת אלברט ואלבה קואנקה שבמערב, דרך שער רמיניסיאנו (4), ומגיע לאזור האודיטוריום ע"ש מרים ואדולפו סמולרש ובניין המנהלה ע"ש יצחק אלפרד גוטמן. משם ממשיך מזרחה, דרך שער 14 ע"ש שלה ומשה ספרא, חוצה את רחוב קלאוזנר מול בית הספר ללימודי הסביבה ע"ש פורטר וממשיך בטיילת המדע, שם הוא מתפצל ויורד לתחנת הרכבת או פונה לרחוב רוזנפלד לכיוון המעונות ולתחנת הרכבת הקלה הצפויה להיבנות בסמוך לצומת ולרחוב חיים לבנון. שביל האורך הראשי מתחיל בצפון, בבנייני הפקולטה לרפואה ע"ש סאקלר. הוא עובר דרומה למתחם מדעי החיים, בית התפוצות מוזיאון העם היהודי, בית הכנסת ומרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה, מדעים מדויקים, ודרך בנייני המנהלה ממשיך לבניין הנדסה ולשדרות הטכנולוגיה עד למתחם מעונות ברושים.

התכנית מציעה לשלב כיכר נוספת בקצה הדרומי של השביל, משם יתפצל סעיף אחד של השביל לכיוון שער הולכי הרגל, הסמוך לבניין ברודקום, וסעיף שני לכיוון שער הכניסה הדרומי, המתחבר לטיילת המדע ולדרגנוע ולתחנת הרכבת.



הולכי רגל בציר הרוחב הצפוני בסמוך לכיכר אנטין | צילום: צלמי אוניברסיטת תל אביב

הם חניון מיטצ'ל, המתוכנן לקום מצפון לכיכר אנטין על שטח החניון הפתוח, חניון קמפוס ברושים, המתוכנן להיבנות במקום מבני האזבסט שבין קמפוס ברושים לבית הספר להנדסאים, וחניון רפואה המתוכנן להחליף את החניון הגדול שצמוד למסוף האוטובוסים בצפון האוניברסיטה.

לאחר שיפנו החניונים העיליים יוכלו להשתמש בעתיד בשטח כדי לפתח את הקמפוס, כפי שהוסבר בהרחבה בפרקים הקודמים.

6.4

דרכי התנועה המוטורית בקמפוס

כיום קיימים 12 מגרשי חנייה גדולים ברחבי הקמפוס ומס' מגרשים קטנים שבמקור שימשו לרכב תפעולי, כמו זה הצמוד לספריית מדעי החברה או לבית התפוצות. בנוסף להם ניתן לחנות לאורך הכבישים החוצים את הקמפוס.

בין שלושת השבילים הראשיים נפרסת רשת שלמה של צירים משניים שמתחברת לכל מוקדי הפעילות של הקמפוס - בניינים, רחבות, גינות, שערים ומגרשי חנייה.

6.3

חניונים

על פי עקרונות מדיניות התחבורה של האו' לפינוי החניונים העיליים ובנייתם בתת-הקרקע, פועל בקמפוס מאז שנת 2008 החניון התת-קרקעי הראשון, חניון סמולרש (ארגנטינה).

החניון התת-קרקעי השני שנבנה אחריו הוא חניון אוספים שהתחיל לפעול בשנת 2018. החניון שבבניין ברודקום נמצא בימים אלו בבנייה, בצידו המזרחי של הקמפוס. מתוכננים חניונים נוספים שייבנו בשולי הקמפוס ויאפשרו לנקז אליהם את החנייה העילית. הראשונים הצפויים להיבנות בשנים הקרובות



חניון עילי אודיטוריום סמולארש | אוניברסיטת תל אביב

6.6

אוטובוסים

את הקמפוס משרתים יותר מ-15 קווי אוטובוס המגיעים מכל אזורי המטרופולין. חלקם עוברים דרך הקמפוס ואחרים מגיעים אליו כתחנת קצה.

בקרבת הקמפוס שני מסופי קצה: המסוף המזרחי, הצמוד לתחנת רכבת ישראל ומסוף קלצ'קין הצמוד למרכז הספורט.

תכנית האב מציעה להפוך את מסוף קלצ'קין למסוף תת-קרקעי כחלק מהחניון שמתוכנן במקום או לשקול להעבירו למיקום חלופי, למשל כחלק ממסוף עתידי או מסוף חוף התכלת.

החוף העובר בדרך נמיר (דרך רחוב איינשטיין).

מסביב לקמפוס, בצמוד לשערי הכניסה, ישנן עמדות להשכרת אופניים (תל-אופן), וכן שתי עמדות נוספות הממוקמות בתוך שטח הקמפוס (ליד הספרייה המרכזית ע"ש אליהו סוראסקי ובניין הנדסה). במסגרת פיתוח הקמפוס, תנועת האופניים אינה מנותבת לשבילים אלא משתלבת בתנועה הרגלית, כשהמדרכות והצירים פנויים ממכשולים (כמו עמודי חשמל ופחי אשפה).

תכנית האב מניחה כי לא תתאפשר כניסת רכב דו-גלגלי ממונע לקמפוס, כך שהחנייה לאופנועים ולקטנועים מתוכננת במקומות מסומנים, בצמוד לשערי הכניסה.

מצב זה, המתאים ונוח למשתמשי הרכב הפרטי, אינו רצוי מבחינת הכוונה לשמור על קמפוס ירוק, צמצום זיהום האוויר, בטיחות ונוחות הולכי הרגל, וכמו כן יש לו היבטים ויזואליים ואסתטיים שליליים. כל עוד נמשך השימוש במגרשי חנייה עיליים, אין מנוס משימוש ברשת הכבישים הפנימית כדי להגיע אליהם.

רשת הכבישים כוללת בעיקרה שני כבישים שחוצים את הקמפוס ממזרח למערב המתחברים, דרך שערים 1 ו-17, לרחוב קלאוזנר שמקיף את הקמפוס ממזרח ולרחוב לבנון שמקיף אותו ממערב. כביש פנימי מצפון לדרום מחבר בין שניהם כדרך רוחבית, וממערבת כבישים זו יוצאים כבישי גישה נוספים, המובילים לבניינים ולמגרשי החנייה הצמודים אליהם.

תכנית האב מציעה, כאמור, לבטל את מגרשי החנייה העיליים שבקמפוס ולהקים במקומם חניונים תת-קרקעיים שהגישה אליהם תתבצע מכבישי המעטפת החיצונית. מערכת הכבישים שבקמפוס לא תתבטל במלואה מאחר שהיא נחוצה מבחינה תפעולית וביטחונית, אך רובה תהפוך לחלק ממערכת שבילים ודרכים משולבות, המאפשרות תנועת הולכי רגל ותנועה שאינה מוטורית. היא תישאר ברוחב מספק ותסומן כך שתוכל להמשיך ולשרת לאורכה גם רכב תפעולי ורכבי חירום וביטחון.

6.5

אופניים ורכב דו גלגלי

רשת שבילי האופניים לקמפוס ומסביבו נמצאת בפיתוח ועדיין לא הושלמה. הרשת המתוכננת מוצגת בתכנית ההתמצאות שבמע' 13, ובתכנית התחבורה שבמע' 49.

שביל האופניים הקיים שבטיילת המדע מגיע עד לכניסה לשכונת אפקה. אפשר להתחבר דרך השכונה לשדרות קק"ל, ברחובות שבהם התנועה מוגבלת ל-30 קמ"ש (רחבות שבהם התנועה שקטה). כחלק מפרויקט הרכבת הקלה (הקו הירוק) מתוכנן להיסלל ברחוב לבנון שביל אופניים לאורך הגדה המערבית של הדרך (מעברו השני של הקמפוס), תכנית האב מציעה גם לחבר את שבילי האופניים לרחוב וייז. שבילי האופניים שבסביבת האוניברסיטה יתחברו לרשת המטרופולין אופני-דן באמצעות שביל השרון העובר ליד תחנת הרכבת ושדרות רוקח (החיבור ייעשה דרך רחוב קלאוזנר) ושביל

6.

תנועה ותחבורה

6.7

המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)

המתע"ן כוללת את קווי הרכבת הקלה אשר בבנייה כיום (הקו האדום, הקו הסגול והקו הירוק שעובר בסמוך לקמפוס) ואת קווי המטרו, שאושרו בשנת 2022 וכעת נמצאים לקראת התחלת התכנון המפורט.

"הקו הירוק" מגיע אל קרבת האוני' במעלה רח' איינשטיין ופונה לרח' חיים לבנון בסמוך לכיכר איינשטיין. אחר-כך ממשיך בתוואי תת-קרקעי מדרום לקמפוס, ברח' שלום רוזנפלד, ומזרחה בגשר מעל נתיבי איילון עד מרכז הירידים. לקו שתי תחנות בצמוד לקמפוס- תחנת איינשטיין ותחנות ברושים הצמודה לבית הספר להנדסאים, שתיהן מאפשרות נגישות טובה לאוני', מתחנת איינשטיין שנמצאת בין כיכר אנטין לשער 4 (מדעי החברה) ומתחנת ברושים שבסמוך למעונות ולקמפוס ברושים. הקו צפוי לפעול בשנת 2023, ולכן תכנית האב מתייחסת לתוואי ולתחנות הרק"ל בהיבט של הבינוי המוצע, החניונים ופיתוח שערי ורחבות הכניסה לקמפוס.

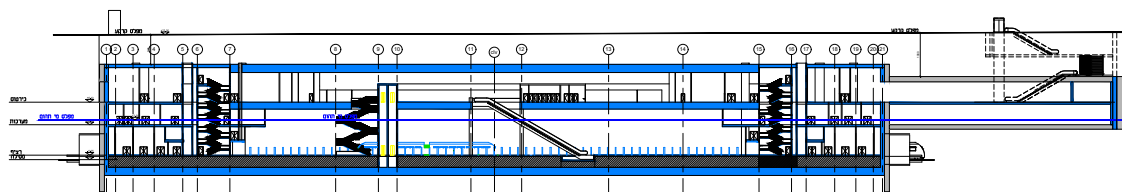
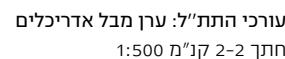
במקביל לעבודות בקו הירוק, האוני' מפתחת את האזור הצמוד לתוואי הקו, הן מבחינת הפיתוח הסביבתי שלאורך רצועת ההפקעה והן מבחינת הבינוי העתידי, למשל של ביה"ס לקולנוע ע"ש עזריאלי, שמתוכנן לקום בין ביה"ס למוסיקה ע"ש בוכמן-מהטה ולכיכר אנטין, הכול על פי עקרונות תכנית האב.

הצעה לדרגנוע ומעלית מתחנת הרכבת לאוניברסיטה - ציונוב ויתקון אדריכלים

המקטע הצפוני של קו 1M של המטרו, יחבר את האוניברסיטה צפונה אל רמת אביב, מחלף גלילות וערי השרון. הקו מקביל ברובו לרחוב חיים לבנון, וממשיך דרומה בתוואי המתחבר אל דרך נמיר. הקו כולו תת-קרקעי, ומאפשר בינוי אינטנסיבי וביסוסו בתת-הקרקע, מעל מנהרת הרכבת.

תחנה אחת של הקו תמוקם בכיכר אנטין, ותכיל גם יציאה צפונית לשער 8 (שד' בוכנר) ויציאה מערבית למתחם המעונות באיינושטין. תחנה נוספת ליד מחנה 'אביב', תכיל זרועה יציאה צפונית שתוביל את הנוסעים אל מתחם הנדסאים ותחנת הרכבת הקלה שסמוכה לו, ברח' חיים לבנון.

תחנת המטרו המתכוננת באוניברסיטה
מקטע צפוני (M1N)
חתך 1-1 קו"מ 1:250

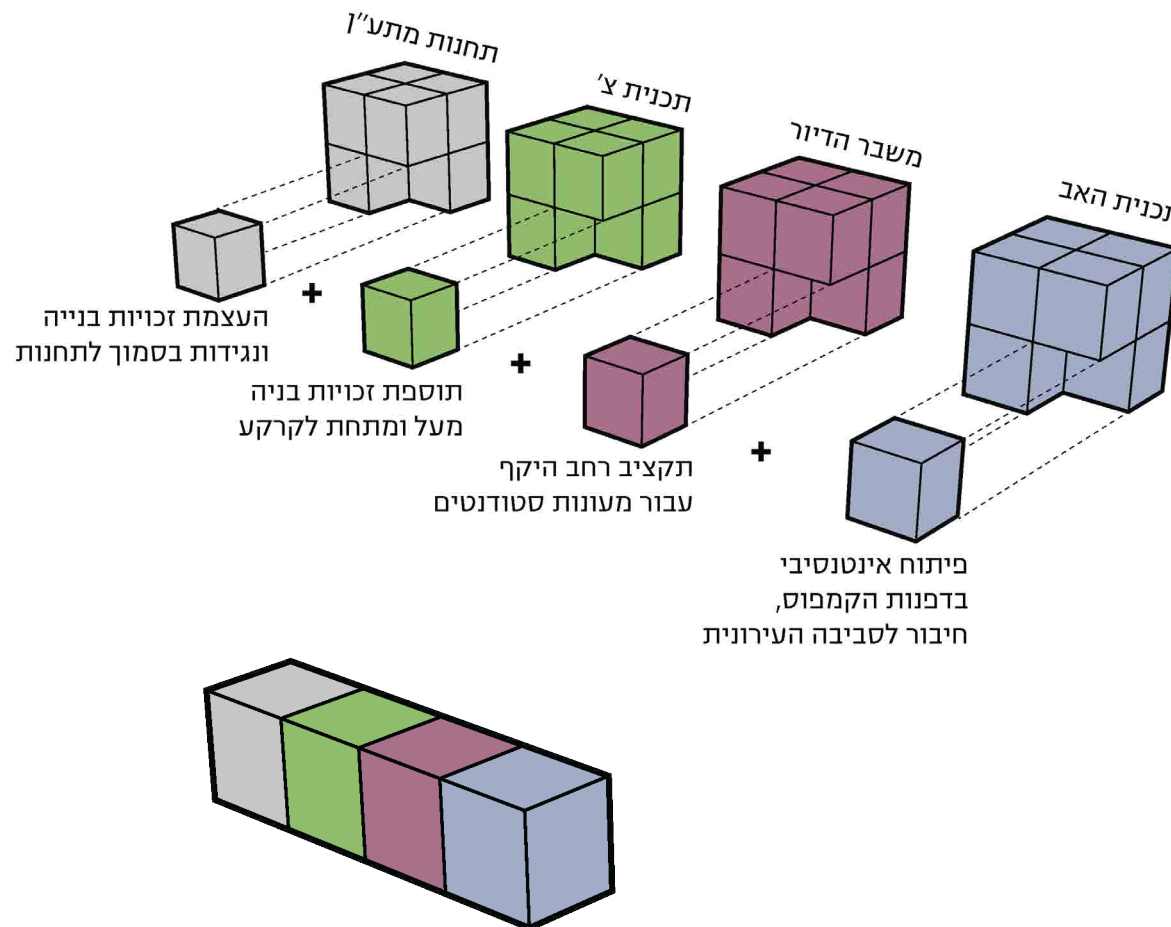


חיבור לתחנת רכבת ישראל

בשנת 2016 פותח המצוק הדרומי והוקמה טיילת המדע, המאפשרת ללכת בנוחות בין הקמפוס לתחנת האוניברסיטה-מרכז הירידים. את החיבור הזה ישלימו דרגנוע ומעלית שיגשרו על הקטע המשופע, וכך יקלו עוד יותר על הולכי הרגל.

7.

מעונות סטודנטים



7.1

רקע: הצורך במעונות באוניברסיטה

הסיבה ההיסטורית להקמת מעונות באוניברסיטאות הייתה ההנחה שסטודנטים צעירים עדיין לא בשלים למעבר לחיים הרחק מהמשפחה וזקוקים לעזרה ופיקוח על התנהלותם - ולכן מעונות האוניברסיטה נועדו לשמור על הסטודנטים מפני התנהגות לא בשלה באמצעות פיקוח.

הנחה זו, כמובן, אינה תקפה בימינו. כיום, הצורך במעונות באוניברסיטאות נובע בעיקר מסיבות כלכליות, וכאמצעי דיוור זול המנגיש את המוסד והלימודים האקדמאיים לאוכלוסיות מוחלשות.

סיבה מסורתית נוספת להקמת מעונות, בייחוד בקמפוסים אשר מבודדים מהמרחק העירוני, הייתה לאפשר מקום מגורים סמוך לקמפוס. שיקול זה עוד רלוונטי גם כיום, למרות שמערכות התחבורה והניידות האישית השתכללו, וסטודנטים רבים עובדים במרוחק מהקמפוס. לפי סקר שביצעה האוניברסיטה בשנת 2019, רוב הסטודנטים גרו בשכונות עבר הירקון (52%) והרוב המוחלט (87%) הצהירו שלא ישקלו מגורים מעבר לטווח של שעה נסיעה בתחבורה ציבורית ביחס לאוניברסיטה.

הזדמנות לפתח שימושים ומבנים
שישמשו את האוניברסיטה ואת העיר יחדיו

7.2

מעונות סטודנטים בישראל ובתל אביב יפו

בשנת 2012 המליצה וועדת טרכטנברג להגדיל את מלאי מעונות הסטודנטים כחלק מהכלים להתמודד עם משבר הדיור הארצי ויוקר המחיה, ומאז רואה המדינה במעונות כאחת הדרכים לספק דיור בר-השגה. גם בשאר מדינות העולם פועלים להגדיל את מלאי מעונות הסטודנטים מעבר לקיים.

מאז המלצות וועדת טרכטנברג, תיקצבה המל"ג כ- 10,000 מיטות סטודנטים חדשות, וזאת לאחר מס' עשורים בהם כמעט ולא נבנו מעונות סטודנטים בישראל. למרות הגידול בכמות המיטות הזמינות, הממוצע בישראל ביחס למדינות אחרות בעולם עודנו נמוך, ונכון לשנת 2018, זמינות המעונות במוסדות האקדמיים הייתה כ-6% בלבד (ממוצע כמות המיטות הזמינות במעונות ביחס לכלל הסטודנטים) לעומת כ-20% במדינות ה-OECD (איגוד המדינות המתועשות). לפי הערכות שונות, יידרשו בישראל עוד כ-40,000 מיטות כדי להגיע לממוצע זה.

עלות המגורים הינה מרכיב משמעותי ביוקר המחיה בישראל, כאשר תל אביב-יפו מדורגת ראשונה מבין הערים ביוקר המחיה בישראל, ונחשבת יקרה גם ביחס לערים אחרות בעולם, ולכן גם עלות המגורים מתוך סך עלות התואר הינה כבדה ביותר ומהווה כ-45% מעלות התואר האקדמי (בממוצע ארצי).

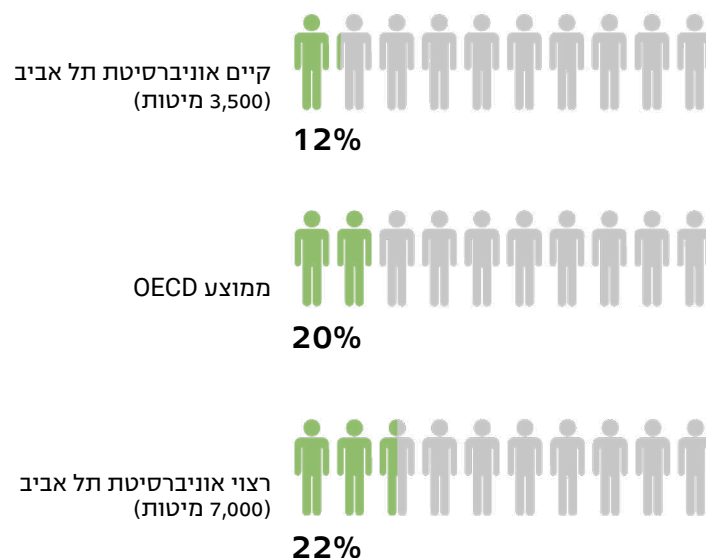
עלות המחיה הגבוהה בתל אביב מצמצמת את זמינות ונגישות הלימודים האקדמיים באוניברסיטה לסטודנטים וחוקרים צעירים מהפריפריה, מגבילה את האוניברסיטה בכמות מילגות הקיום ובכך מקשה למשך חוקרים וסטודנטים זרים ולכן פוגעת ביכולת התחרות שלה מול אוניברסיטאות אחרות בעולם.

משמעות הזמינות הנמוכה במיטות במעונות ויוקר המחיה הגבוה הינה שהביקוש למעונות גדול מההיצע באופן משמעותי.

לפי נתוני הרישום והקבלה למעונות בשנת 2020, על כל מיטה פנויה נרשמו למעלה משלושה מועמדים. אלו שנדחו או לא מצאו את מקומם במעונות נאלצו לפנות לחיפוש אלטרנטיבה למגורים בסביבת הקמפוס, כזו שהינה בדר"כ יקרה יותר – בגלל המחירים בשוק החופשי וגם עקב המחסור בדירות קטנות וזולות כמו במעונות.

בסביבה הקרובה של האוניברסיטה זמינות נמוכה של דירות בנות 1-2 חדרים, שהן הרלוונטיות ביותר עבור סטודנטים וחוקרים צעירים. חלק ממאגר הדירות הישנות והזולות שהיו בסביבה בעבר נמצאות בבניינים שעברו תהליך 'התחדשות עירונית', אשר כתוצאה ממנו נגרעות דירות רבות הרלוונטיות עבור הסטודנטים משוק השכירות. בנוסף, אין דיור עירוני (דיור בר-השגה במסגרת פרויקטים עירוניים) בסביבת האוניברסיטה, כיוון שפרוייקטים אלו מרוכזים רק בדרום ומזרח העיר.

אחוז הסטודנטים עבורם יש מיטות במעונות מתוך כלל הסטודנטים



7.

מעונות סטודנטים

7.3

תכנית אסטרטגית למעונות הסטודנטים

יעדי האוניברסיטה כוללים, בין היתר, הגדלת מספר החוקרים בתארים מתקדמים ושל כמות סטודנטים הזרים, ומחייבים הגדלה נוספת של מספר המיטות במעונות. יעדים אלו הם חלק מחזון האוניברסיטה, לשמש גוף מחקר בין לאומי, המתחרה במוסדות אקדמיים מוכרים ממדינות אחרות.

בשנת 2021 היו במעונות הסטודנטים של האוניברסיטה 960 מיטות במתחם המעונות 'איינשטיין' ועוד 1,760 מיטות במתחם המעונות 'ברושים'. בנוסף אליהן נמצאות בשלבי בנייה עוד כ-950 מיטות בעיבוי מתחם 'ברושים', ובסך הכל תהיינה תוך כשנה כ-3,670 מיטות בקמפוס.

בעוד שממוצע זמינות המיטות במעונות באוניברסיטאות בישראל (לא כולל את המיכללות) ביחס לכמות הסטודנטים הינו 15%, באוניברסיטת תל אביב הוא נמוך אך יותר ועומד על 12% בלבד, וזאת על אף הקושי הגדול לצעירים לממן דיור בתל אביב שהיא העיר היקרה בארץ.

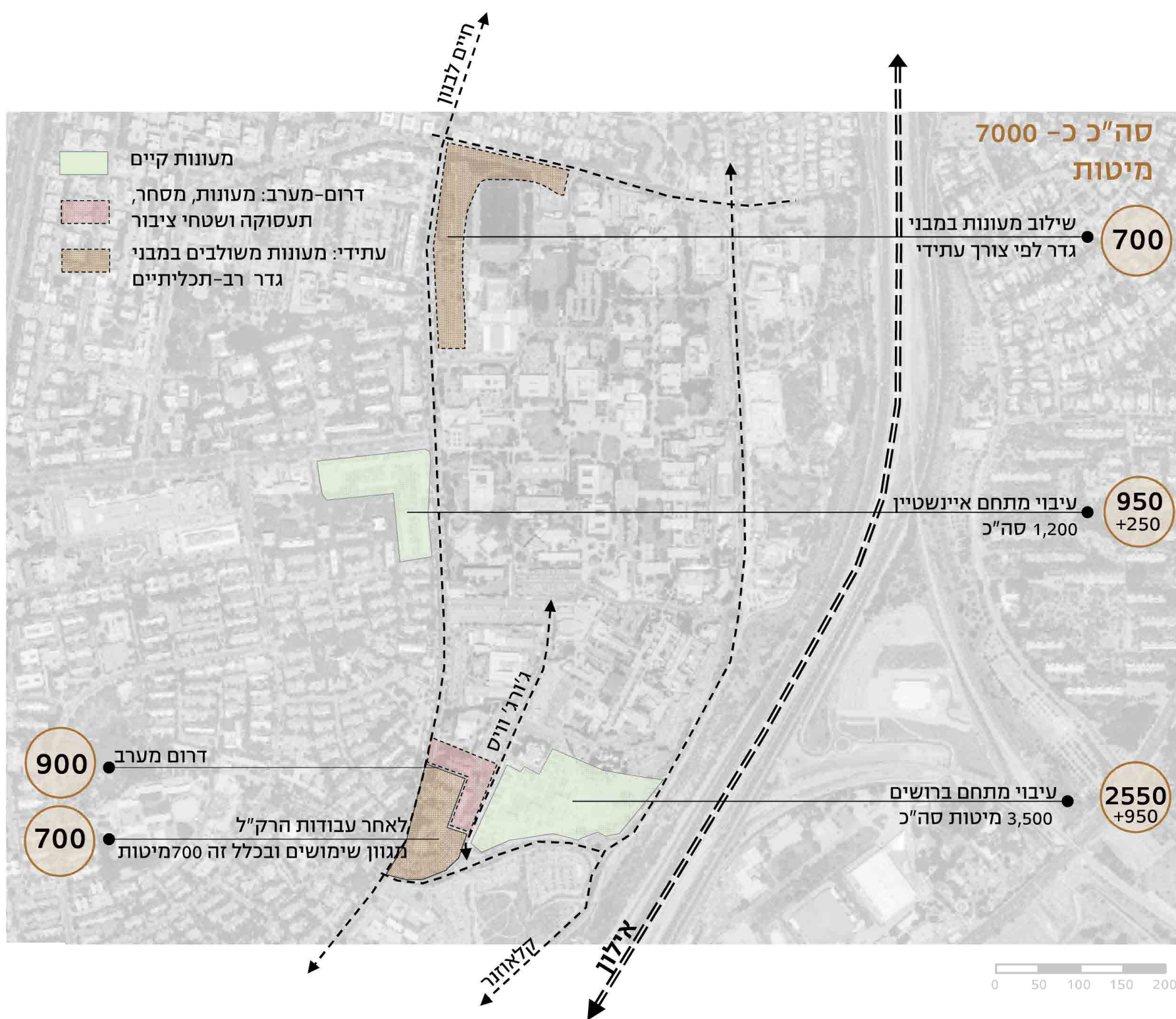
לאור כל האמור לעיל, תכנית האב קבעה יעד זמינות של 7,000 מיטות, המבטא תוספת של כ-3,330 מיטות למספר הקיים ואשר

בבניה כעת. יעד זה של כמעט הכפלה של מספר המיטות הקיים נראה לכאורה שאפתני, אך הוא למעשה, כפי שהוסבר, משווה את הזמינות והתנאים באוניברסיטה למקובל ב-OECD, ועדיין נראה שיהיה הביקוש לדיור בקמפוס גבוה מההיצע.

7.4

תכנית אסטרטגית למעונות הסטודנטים

תכנית האב מציעה למקם מיטות חדשות אלו בהתאם לפריסה שבתרשימים הבאים. מיקום המעונות בתכנית האב נקבע בסמוך לתחנות המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים - הרכבת הקלה והמטרו), שמתוכננות לאורך רחוב לבנון. הדבר נעשה בהתאם למדיניות מוסדות התכנון הארציים לעבות את הבנייה בסמוך למוקדי תחבורה, ולרכז דיור, בדגש על דיור בר-השגה, בסמוך לתחנות המתע"ן.



7.

מעונות סטודנטים

7.5

פריסת המעונות, אופי הבינוי והשימושים

המעונות ישתלבו בחלק מ"מבני הגדר" המוצעים בתכנית האב, ובעיקר ברובע החדשנות ולאורך רח' חיים לבנון, לאור הקירבה לתחנות הסעת ההמונים. המגורים ישולבו במבנים שייצרו דפנות אורבניות לקמפוס ולרחובות הסובבים אותו, ויכילו שימושים ופונקציות המאפשרים חיבור לסביבה העירונית, יאפשרו מפגש בין אנשי האוניברסיטה ואנשים מחוצה לה וינגישו את הקמפוס לקהילה. לשם כך, יכילו המעונות גם שטחים ציבוריים, כגון מסחר, מרפאות ומשרדים.

עקב האופי הסגור שבו תוכנן ונבנה מתחם 'איינשטיין' (על אף שעבר שינוי בעיצובו בשנים האחרונות) ועקב ריחוקם היחסי של מעונות 'ברושים' מרמת אביב, שטחי המסחר והציבור במתחמים אלו כמעט ולא משמשים את תושבי שכונות רמת אביב ואפקה הסמוכות. תכנית האב מציעה למקם את המעונות העתידיים לאורך ציר התנועה המרכזי של רחוב חיים לבנון, ולשלב בקומת הקרקע של המבנים שימושים ציבוריים נוספים שיהיו פתוחים לקהל הרחב, כמו פונקציות קהילתיות ו/או חינוכיות של מעון יום.

תמהיל הדירות במעונות ומאפייני השירותים הציבוריים בהם מבוסס על המגמות שזוהו והשינויים שחלו בשנים האחרונות בקרב הדיירים והנרשמים לדירור במעונות. מרבית הדירור כיום

במעונות הינו בחדרים בהם שתי מיטות, אך לדירור פרטי (דירת סטודיו) במעונות יש ביקוש מוגבר, כפי שהתברר מסקר שנערך בשנת 2019 בקרב הסטודנטים, ולפי ההעדפות שצינו הנרשמים למעונות.

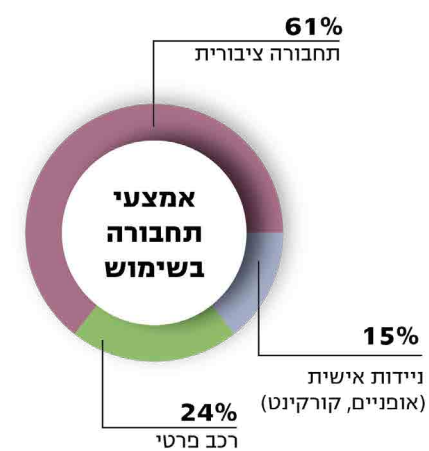
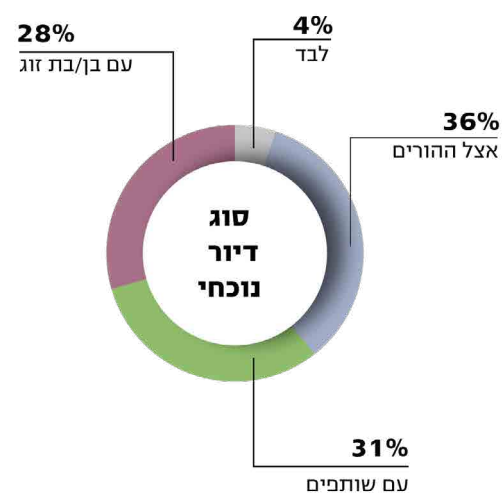
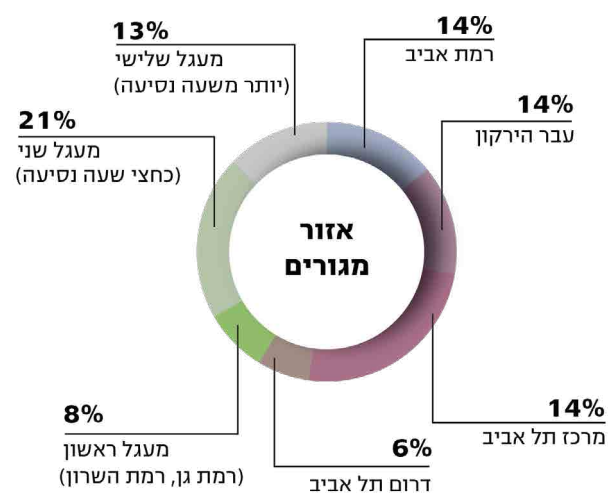
בנוסף התברר כי תחזוקת חדרי היחיד במעונות זולה יותר ופשוטה יותר לניהול, בגלל האחריות הישירה והמלאה של הדייר/ת לחדרו, בניגוד לסיטואציה של דירת שותפים שחולקים באחריות למצבה ובמקרים של נזק או תקלה מתנערים ממנה. לפיכך, מוצע כי החלק העיקרי בתמהיל הדירות במבני המעונות החדשים יהיה מורכב מדירות יחיד/סטודיו, לצד חלק קטן יותר של דירות לזוגות עבור חוקרים צעירים. מומלץ שתהיינה כמה שפחות דירות שותפים שאינן משמשות כדירות עבור זוגות או משפחות (בדרך כלל של חוקרים צעירים מחו"ל).

תכנית האב מציעה כי בינוי המעונות יאפשר בעתיד למעונות לפעול גם כ"דירות נופש" לשכירות קצרת טווח של שבועות או חודשים בודדים לכלל הציבור, למשל בתקופת הקיץ שבה האוניברסיטה פעילה פחות, כל זאת על בסיס מחיר יומי או שבועי.

להחלטה כזו תהיה השפעה על תמהיל הדירות ועל הפונקציות הציבוריות הנוספות שיתלוו למבני המעונות. היא תאפשר לשפר

את הכדאיות הכלכלית של המעונות לאוניברסיטה, אולי אף לייצר בדרך זו לאוניברסיטה מנוע כלכלי נוסף, שיאפשר להמשיך ולסבסד את מחירי הדירור של הסטודנטים ביחס למחירי השוק.

סקר העדפות סטודנטים



ע"פ סקר שבוצע ע"ד ר' תומר גודוביץ' עבור אוניברסיטת תל אביב בשנת 2019

7.

מעונות סטודנטים

7.6

הרחבת מתחם מעונות ברושים

תכנון: לקנר אדריכלים
תכנון נוף: ברוידא מעוז

כדי למצות באופן מיטבי את יתרת השטח הפנוי בקמפוס, ולאור הצורך להגדיל את מלאי הדירות לסטודנטים, פותחה תכנית אב עקרונית להרחבת מתחם מעונות ברושים.

התכנית משלבת את עקרונות תכנית האב הכללית של האוניברסיטה, מפתחת ומפרטת אותם בהתאמה למתחם המעונות, כדי להנחות את הפיתוח והבינוי העתידיים במתחם זה.

מס' מיטות קיים ומתוכנן (שלבים א-ד) = 2,557
תוספת במסגרת תכנית מתחם המעונות = 1,400
סה"כ מיטות כ- 3,960





7.

מעונות סטודנטים

7.7

רקע: הצורך בהגדלת זמינות המעונות באוניברסיטה

הסיבה ההיסטורית להקמת מעונות באוניברסיטאות הייתה ההנחה שסטודנטים צעירים עדיין לא בשלים למעבר לחיים הרחק מהמשפחה וזקוקים לעזרה ופיקוח על התנהלותם – ולכן מעונות האוניברסיטה שומרים על הסטודנטים מפני התנהגות לא בשלה באמצעות פיקוח. הנחה זו, כמובן, אינה תקפה בימינו. כיום הצורך במעונות אוניברסיטאיים הינו בעיקר מסיבות כלכליות כאמצעי דיור זול המנגיש את האוניברסיטה לאוכלוסיות מוחלשות.

עלות המגורים הינה מרכיב משמעותי ביוקר המחיה בישראל, כאשר תל אביב-יפו מדורגת ראשונה מבין הערים ביוקר המחיה בישראל, ונחשבת יקרה גם ביחס לערים אחרות בעולם, ולכן גם עלות המגורים מתוך סך עלות התואר הינה כבדה ביותר ומהווה כ-45% מעלות התואר האקדמי (בממוצע ארצי).

סיבה מסורתית נוספת להקמת מעונות, בייחוד בקמפוסים אשר מבודדים מהמרקם העירוני, הייתה לאפשר מקום מגורים סמוך לקמפוס. שיקול זה עוד רלוונטי גם כיום, למרות שמערכות התחבורה והניידות האישית השתכללו, וסטודנטים רבים עובדים במרוחק מהקמפוס. לפי סקר שביצעה האוניברסיטה בשנת 2019, רוב הסטודנטים גרו בשכונות עבר הירקון (52%) והרוב המוחלט (87%) הצהירו שלא ישקלו מגורים מעבר לטווח של שעה נסיעה בתחבורה ציבורית ביחס לאוניברסיטה.

בשנת 2012 המליצה וועדת טרכטנברג להגדיל את מלאי מעונות הסטודנטים כחלק מהכלים להתמודד עם משבר הדיור הארצי ויוקר המחיה, ומאז רואה המדינה במעונות כאחד הדרכים לספק דיור בר-השגה. גם בשאר מדינות העולם פועלים להגדיל את מלאי מעונות הסטודנטים מעבר לקיים, כדרך נוספת לדיור בר-השגה במרכזי הערים.

מאז המלצות וועדת טרכטנברג, תיקצבה המל"ג כ-10,000 מיטות סטודנטים חדשות, וזאת לאחר מס' עשורים בהם כמעט ולא נבנו מעונות סטודנטים בישראל. למרות הגידול בכמות המיטות הזמינות, הממוצע בישראל ביחס למדינות אחרות בעולם עודנו נמוך, ונכון לשנת 2018, זמינות המעונות במוסדות האקדמיים הייתה כ-6% בלבד (ממוצע כמות המיטות הזמינות במעונות ביחס לכלל הסטודנטים) לעומת כ-20% במדינות ה-OECD (איגוד המדינות המתועשות). לפי הערכות שונות, יידרשו בישראל עוד כ-40,000 מיטות כדי להגיע לממוצע זה.

עלות המחיה הגבוהה בתל אביב מצמצמת את זמינות ונגישות הלימודים האקדמיים באוניברסיטה לסטודנטים וחוקרים צעירים מהפריפריה, מגבילה את האוניברסיטה בכמות מילגות הקיום ובכך מקשה למשך חוקרים וסטודנטים זרים ולכן פוגעת ביכולת התחרות שלה מול אוניברסיטאות אחרות בעולם.

משמעות הזמינות הנמוכה במיטות במעונות ויוקר המחיה הגבוה הינה שהביקוש למעונות גדול מההיצע באופן משמעותי.

לפי נתוני הרישום והקבלה למעונות בשנת 2020, על כל מיטה פנויה נרשמו למעלה משלושה מועמדים. אלו שנדחו או לא מצאו את מקומם במעונות נאלצו לפנות לחיפוש אלטרנטיבה למגורים

בסביבת הקמפוס, כזו שהינה בדר"כ יקרה יותר – בגלל המחירים בשוק החופשי וגם עקב המחסור בדירות קטנות וזולות כמו במעונות בסביבה הקרובה של האוניברסיטה זמינות נמוכה של דירות בנות 1-2

חדרים, שהן הרלוונטיות ביותר עבור סטודנטים וחוקרים צעירים. חלק ממאגר הדירות הישנות והזולות שהיו בסביבה בעבר נמצאות בבניינים שעברו תהליך 'התחדשות עירונית', אשר כתוצאה ממנו נגרעות דירות רבות הרלוונטיות עבור הסטודנטים משוק השכירות. בנוסף, אין דיור עירוני (דיור בר-השגה במסגרת פרויקטים עירוניים) בסביבת האוניברסיטה, כיוון שפרוייקטים אלו מרוכזים רק בדרום ומזרח העיר.

יוקר המחיה בתל אביב-יפו והרצון להציע תנאי מחיה נוחים בסמוך לאוניברסיטה עבור חוקרים ממדינות זרות, מחייבים זמינות גבוהה של מעונות. היעדים העתידיים של הנהלת האוניברסיטה, הכוללים הגדלת מספר החוקרים בתארים מתקדמים ושל כמות סטודנטים הזרים, מחייבים הגדלה נוספת של מספר המיטות במעונות.

רובע החדשנות שייבנה בדרום הקמפוס, יכיל שימושי נוספים מלבד הוראה: מבני מחקר בשילוב המגזר הפרטי, מבני ציבור עירוניים, מסחר בקומת הקרקע, וכן מגורים מיוחדים נוספים מלבד מעונות סטודנטים – דיור מוגן ודיור עירוני בהישג יד.

בכך יתאים הרובע לעקרונות תמא/70, המעודדים העצמת זכויות לתעסוקה ומגורים מיוחדים בסמוך לתחנות המטר, יתאים לחזון האוניברסיטה המבקשת להגביר את שיתוף הפעולה עם המגזר העסקי והקהילה המקומית, וכן ייצור מרקם בנוי אורבני, שיחבר את מסוף התחבורה הקיים בשד' רוקח אל שכונת רמת אביב.

הרובע יכלול טיפוסי בנייה שונים, בגובה 12-8 קומות, ובאופן נקודתי עד 20 קומות, קומת רחוב פעילה, כיכרות וגנינות ציבוריות, ויוסיף ממד עירוני לקמפוס.



8.

מבנים חדשים בקמפוס

8.1

פירוט בניינים בתכנון ו/או בהקמה

בניין המכון למצוינות בספורט ע"ש סילבן אדאמס

תכנון: קימל אשכולות אדריכלים

אוניברסיטת תל אביב. תחרות מוזמנים, מקום ראשון, 2019. מבנה המכון למצוינות בספורט ע"ש סילבן אדמס תוכנן בהשראת המעבדות והמחקר העתידיים לאכלס אותו. בהתחלות אחר אנטומית גוף האדם, עוצבה מערכת קונסטרוקטיבית "קפיצית", לתוכה נשזרה "רקמת שריר", המיוצגת על-ידי מערכת לוברים בעלת השתנות פרמטרית.

נתוני המגרש המתאגרים - מגרש צר וארוך, הנצמד לאולם הספורט הקיים, הכתיבו אדריכלות של קומות קומפקטיות במידות של 10x40 מ', הנערמות זו על זו ומייצרות חזית גבוהה וצרה, הפונה לכיוון הכניסה לאוניברסיטה מרחוב חיים לבנון. המבנה מרווח את המרחב הציבורי האוניברסיטאי ע"י שימוש בקומת קרקע שקופה בנסיגה, המלווה את המדרכה, ומקנה ערך מוסף לטובת מבקרי המכון בדמות בית קפה וחללי שהייה נעימים.

שער המשפט וגבעת הכורכר בניין הכניסה לפקולטה למשפטים

תכנון: ניר- קוץ' אדריכלים

הבניין החדש נועד להוסיף לפקולטה למשפטים לובי כניסה, אודיטוריום, חדרי מחקר ומשרדים וכיתות לימוד. לפקולטה למשפטים יש ציר מרכזי בכיוון צפון דרום. הלובי החדש מתחבר אורגנית אל ציר זה ומציע לו, לראשונה, כניסה ברורה ומזמינה מכיוון דרום.

מתוך כבוד לבניין ההיסטורי ולדימוי האדריכלי שלו, הוחלט לתכנן את הבניין החדש במנותק ממנו ומוסט מערבה ככל הניתן. עיצוב הבניין שואב את השראתו מהמבנה הטקטוני של גבעת הכורכר שעליה צמח הקמפוס.

הבניין החדש מורכב מקומת כניסה ובה אודיטוריום עם 180 כסאות ואגף קליניקות של הפקולטה, שתי קומות נוספות עבור שטחי משרדים, חדרי חוקרים, וחדרי סימינריונים. מבנה זכוכית בן 3 קומות מקשר בין כל קומות הבניין החדש ובין בניין טרובוביץ' הוותיק.

ברודקום בניין הנדסה ותעשייה

תכנון: זרחי אדריכלים ו- StudioPEZ

בניין הנדסה ותעשייה ישלים את אשכול בנייני ההנדסה בחלקו הדרום-מזרחי של הקמפוס. ברוח תכנית האב, וכחלק מהפיתוח הנופי סביב הבניין, יתכונן שער 17 מחדש ויוגדרו שני מרחבים פתוחים לרווחת הסטודנטים, המרצים והמבקרים: גינה ירוקה לרווחת הסטודנטים בחלקו הצפוני וכיכר עירונית בחלקו הדרומי.

הבניין, בן עשר קומות, יכיל כיתות ומרחבי למידה פתוחים בקומת הקרקע. אלו מתחברים באופן המשכי לפיתוח ומייצרים אזורי מפגש ועבודה חדשים עבור המשתמשים, החוקרים והסטודנטים ומייצרים הזדמנויות למפגשים לא פורמליים. במרתף הבניין תמוקם קומת מעבדות הנדסה ייחודיות המכילות מכשור הרגיש לויברציות ובקומות העליונות מתוכננות קומות מעבדות ומחקר גמישות ומודולריות המייצרות תנאים אידיאליים לחוקרי העתיד של הפקולטה להנדסה.

כיאה לבניין הנדסה, חזית הבניין מציגה את 'שלד' הבניין לראווה, ההולך ומדקק לגובהו של הבניין ויוצר אדריכלות רציונלית המהווה חלק מהמסורת האדריכלית בקמפוס מחד וזהות אדריכלית מובחנת וייחודית מאידך.

בנין המכון למצוינות בספורט ע"ש סילבן אדאמס.



בורדוקום, בניין הנדסה ותעשייה.



שער המשפט וגבעת הכורכר, בניין הכניסה לפקולטה למשפטים

8.

מבנים חדשים בקמפוס

בניין פוראן ויצחק פרויז נזריאן,
המרכז הישראלי להעצמת האזרח והמרכז לחדשנות ולמידה

תכנון: יובל קדמון אדריכלים

הבניין - המרכז הישראלי להעצמת האזרח והמרכז לחדשנות ולמידה, נמצא על התפר שבין הקמפוס האוניברסיטאי לרחוב ד"ר ג'ורג' וייז. המפגש בין הגאומטריות השונות, המאפיינות את המתחמים האלה, יצר מבנה המורכב כקומפוזיציה מינימליסטית של אלמנטים פשוטים, המשלבים בתוכם חללי חוץ חצי סגורים המשרתים היטב את ייעוד המבנה.

המרכז לחדשנות ולמידה הוא מבנה דו-קומתי הכולל חדרי אולפן מתקדמים לעריכת וידאו. זהו מרכז טכנולוגי מקצועי לשינוי דרכי ההוראה המדגיש את ההוראה המקוונת. בקומה הראשונה ממוקם המרכז הישראלי להעצמת האזרח השוכן כיום באתר. שטח המבנה הוא כ-620 מ"ר.

בניין מרים ומשה שוסטר,
המרכז הלאומי למרכז טראומה וחוסן

תכנון: ארז שני אדריכלים

המרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן הינו מבנה גדר הממוקם בקצה הדרומי של הקמפוס, בסמוך לשער 5 ולרחוב ג'ורג' וייס. בינוי הפרויקט מגדיר חצר פנימית מגוננת, הנוצרת בין הבינוי החדש לבין בניין נפתלי הקיים, כאשר קומת הקרקע של המבנה תוכננה בבינוי מצומצם, במטרה לחשוף מבטים וגישה לחצר הפנימית.

מעל קומת הקרקע, שבה ממוקם חלל הכנסים, מתוכננות עוד 3 קומות של חללי מחקר, חדרי סגל וקליניקה.

אחת ממטרות התכנון העיקריות היתה ליצור סיטואציות של מפגשים אקראיים, בין משתמשי הפרויקט השונים, ולכן תוכנן אטריום אחד מרכזי בסמוך לגרעין הסירקולציה במרכז הבניין, המגדיל את החשיפה בין קומות המבנה. כמו כן פוזרו פינות ישיבה שונות ובלתי פורמאליות, באזורי מפגש אסטרטגיים, גם בקומת העמודים של המבנה וגם בסמוך לחדרי הסגל וחללי המחקר השונים.

הפרויקט מכיל קליניקה טיפולית וחללי מחקר תחת קורת גג אחת, כך שעקרונ השרשור בין טיפול ומחקר, המשרתים אחד את השני, בא לידי ביטוי לבקשת מזמין הפרויקט.

בניין לנוו מדעים ונוו טכנולוגיה
ע"ש רומן אברמוביץ'

תכנון: מישל רמון - צרפת, ליווי תכנון: י.י. גרנות אדריכלים

זהות: מעבר לקנה המידה כרכיב הטוב ביותר להשלמת הקמפוס של אוניברסיטת תל אביב, אך בלי להתעלם מהדרישות הטכניות המורכבות שמכתיבים צורכי המרכז הנוו-טכנולוגי, בנינו בדמיונו מבנה פשוט מאוד. רצינו ליצור איקונוגרפיה מסוג חדש - שתתבסס על הביצועים החדשים של הבניין ותשתלב בבניינים השוכנים לצדו ובחזותם.

ניסינו לשלב בתכנית את הרכיב המשותף לאדריכלות ולנוו-טכנולוגיה: קנה מידה.

מעטפת הבניין היא מטריצה שבה קווים אנכיים החוזרים על עצמם, היוצרים מסנן המקיף את הבניין, אך ללא נקודות ציון מסורתיות היוצרות תחושה של קנה מידה, כמו חלונות או דלתות - רק נוף גאומטרי עם נגיעות עדינות של אדוות גלים אורגניות.

המעטפת השנייה היא מעין שלד חיצוני המווסת את אור השמש ואת היחס שבין הפנים לחוץ. בצורתו זו מביע הבניין את ייעודו - בית לדברים קטנים לאין שיעור. הוא מוקדש לעתידנו: גאומטריה מדויקת היוצרת אדריכלות סמלית שמעבר לקנה מידה.

בניין מרים ומשה שוסטר המרכז הלאומי לחקר פוסט טראומה וחוסן



בניין לננו-מדעים וננו-טכנולוגיה



בניין פוראן ויצחק פרויז נזריאן המרכז הישראלי להעצמת האזרח והמרכז לחדשנות ולמידה

8.

מבנים חדשים בקמפוס

המרכז ללימודים מתקדמים
ע"ש לורי לוקי

תכנון: גוטסמן – שמלצמן אדריכלות

מיקומו של בניין המרכז ללימודים מתקדמים ע"ש לורי לוקי מעשיר את הקמפוס והופך אותו ליותר אורבני. הוא גבוה דיו כדי להינות מהבריזה ומהנוף הפתוח ממערב. הבניין מתפצל לשני אלמנטים הקשורים זה לזה. הבחירה הזו המאפשרת להיכנס אליו מכמה כניסות המקשרות אותו לבניינים ולמרחבים הסמוכים באמצעות קומות הבניין והגינות השונות, כך שקומת הקרקע יוצרת חלל עירוני אינטימי ומוצל בשטח הקיים.

בחלקו העליון של הבניין נמצאים משרדי המרצים והגופים השונים השותפים לפקולטה לניהול. הקומות העליונות נהנות מהנוף, ובאמצעות שקיפותן הן משמשות כנקודת התמצאות במרחב לכל הבאים בשערי האוניברסיטה דרך כיכר סאלי ולסטר אנטין.

חלקו התחתון של הבניין, המאכלס את הכיתות ואזורי הלימוד המשותפים, נגיש מקומת הקרקע ומהגינה המשותפת לבית הספר למוזיקה. הנגישות מתאפשרת באמצעות הטמעתו של הבניין בשטחי הנוף הקיימים, כך נוכחותו הבנויה בולטת פחות ומשתלבת היטב במרחב.

בניין בית הספר לאדריכלות
ע"ש דוד עזריאלי

תכנון : ציונוב ויתקון

מבנה ביה"ס לאדריכלות ימוקם מדרום לכיכר אנטין, יהווה נקודת ציון משמעותית בשער הכניסה הראשי לאוני', ויגדיר קו רחוב חדש ביחס לרחוב לבנון. הודות למיקומו הייחודי של המבנה – כחלק מהקמפוס הסגור ובאותה העת כדופן עירונית הפתוחה לכיכר ולרחוב – התכנון מציע חזית פעילה, מוצלת ונעימה מדרום לכיכר הפועלת לאורך כל שעות היממה, אתנחתא ירוקה המהווה סימון ברור לתוואי הליכה המוביל לשער הכניסה. הבניין נפתח אל העיר ומאפשר גם לקהל הרחב להנות משרותיו; אם במסחר ופנאי בקומת הקרקע, ואם בתצוגות, תערוכות ופעילויות אחרות בשאר חלקי המבנה. ביה"ס החדש לאדריכלות יצור בנוסף מבואת כניסה המחברת את המבנה הקיים של ביה"ס למוזיקה אל הרחוב ואל הכניסה לקמפוס.

הפתיחות הפרוגרמטית לכיכר ולעיר תעשיר את הכיכר ותהפוך אותה למקום שהייה נעים ומוגדך, ובעת הכניסה אל המבנה תתגלה למבקרים רחבת כניסה גדולה ובהירה ומגוון הפונקציות. המטרה בכך היא להפגיש כבר בנקודת הכניסה את השימושים השונים בבניין: הארכיון, הסדנאות ומערך התנועה הפתוח אל קומות הסטודיו ושאר חללי הבניין. התכנון מציע חלוקה קוהרנטית פרוגרמטית. הקומות הראשונות כוללות מסחר, קולנוע, מסעדה, גלריית הארכיון ואת פונקציות הליבה של ביה"ס לאדריכלות. בזמן אירועים מיוחדים הפונים לציבור הגלריה יכולה להיפתח כישות נפרדת אל הכיכר ולהוות מקום להרצאות וסדנאות. הקומות העליונות משלבות כיתות לימוד וסטודיו, כשהחללים הבלתי פורמליים ביניהם יהפכו לחללי תצוגה והגשה המקושרים במערכת תנועה ייחודית, הדומה לשיטוט במוזיאון.

מרכז לאמנות
תוספת אגף מחקר לבניין הגלריה האוניברסיטאית

תכנון: חיוטין אדריכלים

הוספת אגף מכון מחקר והדרכה למבני הגלריות ע"ש גניה שרייבר ומישל קיקואין, הינה הזדמנות ליצירת מרכז אמנות אקדמי ייחודי בארץ, המשלב איסוף אמנות ישראלית, מחקר אקדמי, תצוגה וחינוך לאמנות ישראלית על סוגיה השונים. מיקום המרכז בתפר בין העיר והאוניברסיטה מבטיח היותו מוקד משיכה לקהל מבקרים עירוני וסטודנטיאלי כאחד.

המכון בעל המופע האדריכלי האופקי מפנה חזיתות שונות לחללי החוץ המשיקים לו. כלפי גן הפסלים מפנה המכון קומה עליונה רציפה המרחפת מעליו ואילו כלפי הדשא המרכזי קומה מבוטרת על ידי שטחי החוץ התחומים בו, החושפים את אוכלוסיית המבנה אל הפעילות המתרחשת ברחבי הקמפוס.

מכון המחקר שואף ליחסים הרמוניים עם סביבתו המגוננת, ומייצר חללי עבודה ומפגש פנים מבניים נדיבים באוויר ואור למרות התחפרותו בטופוגרפית האתר. נוחותם היומיומית וחוויתם החושית של המשתמשים והמבקרים בבניין הינם בבסיס הצעתו התכנונית. החצרות הפנימיות יוצרות מיקרו אקלים, מורידות לחות וטמפרטורה, אך בעיקר מציעות חללי חוץ ירוקים זמינים הניבטים מכל חללי התנועה והעבודה במכון המחקר. התוספות אגף מכון המחקר לשני מבני הגלריות הקיימים, הופך את מרכז האמנות העתידי, לקומפלט המבני הדומיננטי במערך הכניסה הראשית המערבית לקמפוס. הקומפלקס המתחיל בכיכר העירונית, נפרש לאורך ציר העליה ללב הקמפוס ומגיע לשיאו ברחבת הכניסה של מכון המחקר. העיצוב המוצע למכון מקיים דיאלוג מכבד ומשתלב עם מבני הגלריות וגן הפסלים הקיימים, לצד קיום נוכחות עצמאית אדריכלית המרמזת על חשיבותו.

ב"ס לאדריכלות ע"ש עזריאלי



מרכז לאמנות, תוספת אגף מחקר לבניין הגלריה האוניברסיטאית



המרכז ללימודים מתקדמים ע"ש לורי לוקי

8.

מעונות סטודנטים

8.2

רובע החדשנות

האוניברסיטה ועיריית תל אביב-יפו מקדמות את הקמת 'רובע החדשנות' בסמוך לתחנת המטרו העתידית בצומת הרחובות רזנפלד-חיים לבנון. הקמת 'רובע החדשנות' מחייבת תהליך סטטוטורי ארוך שנים. בשלב הראשון, עודכן תכנון הרובע בתכנית האב של האוניברסיטה לשנת 2023 בשלב הבא, תקדם האוניברסיטה את ההליך הסטטוטורי בתיאום עם העירייה, ותפעל לשלב את עקרונות רובע החדשנות בתכנית המתאר העירונית החדשה, תא/5500, הצפויה לקבל תוקף בשנתיים הקרובות. לאחר מכן ניתן יהיה להניע תכנית מפורטת חדשה, שתגדיר את השימושים והיקף הזכויות בקרקע.

תכנית רובע החדשנות תאפשר לגוון את השימושים בדרום הקמפוס: לצד מבני הוראה ומעונות סטודנטים חדשים, יוקמו מוסדות ציבור עירוניים, סוגים נוספים של דיור מיוחד, מוקדי מחקר בשיתוף המגזר העסקי ושטחי מסחר.

רכבת קלה

פיתוח הרובע יתבסס על מערך תנועת הולכי הרגל שיחבר את תחנות הסעת ההמונים (רכבת, מטרו, רק"ל) אל הקמפוס. הבינוי האינטנסיבי יעוצב כהמשך הגריד הקיים בדרום הקמפוס, וייצור רצף עירוני בין גני התערוכה ורמת אביב.

תכנית פיתוח רובע החדשנות

- בינוי קיים
- בינוי מתקדם/בנייה
- בינוי מוצע

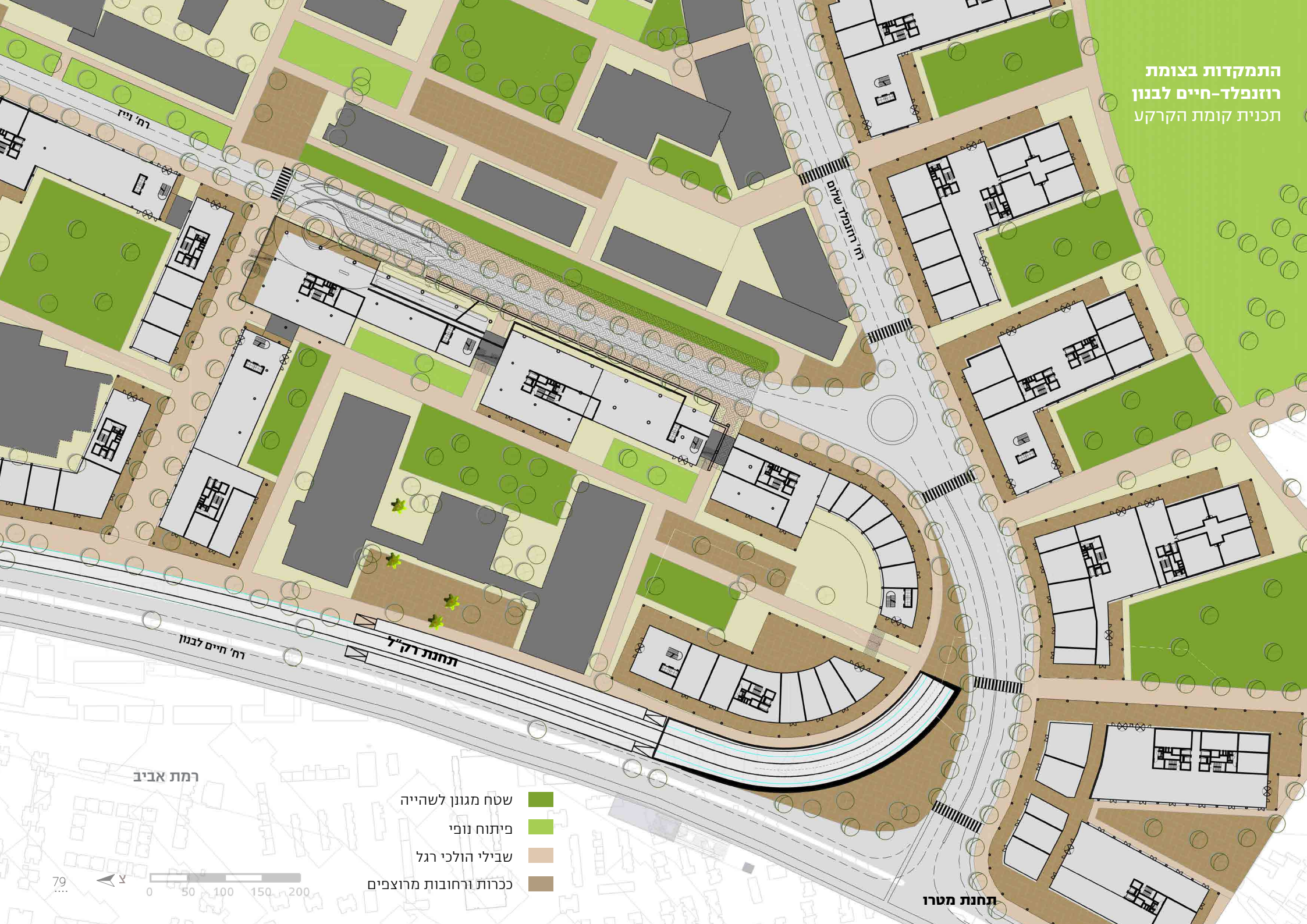




התמקדות בצומת רזנפלד-חיים לבנון תכנית גגות



התמקדות בצומת
רוזנפלד-חיים לבנון
תכנית קומת הקרקע



- שטח מגוון לשהייה
- פיתוח נופי
- שבילי הולכי רגל
- ככרות ורחובות מרוצפים

רמת אביב

רח' חיים לבנון

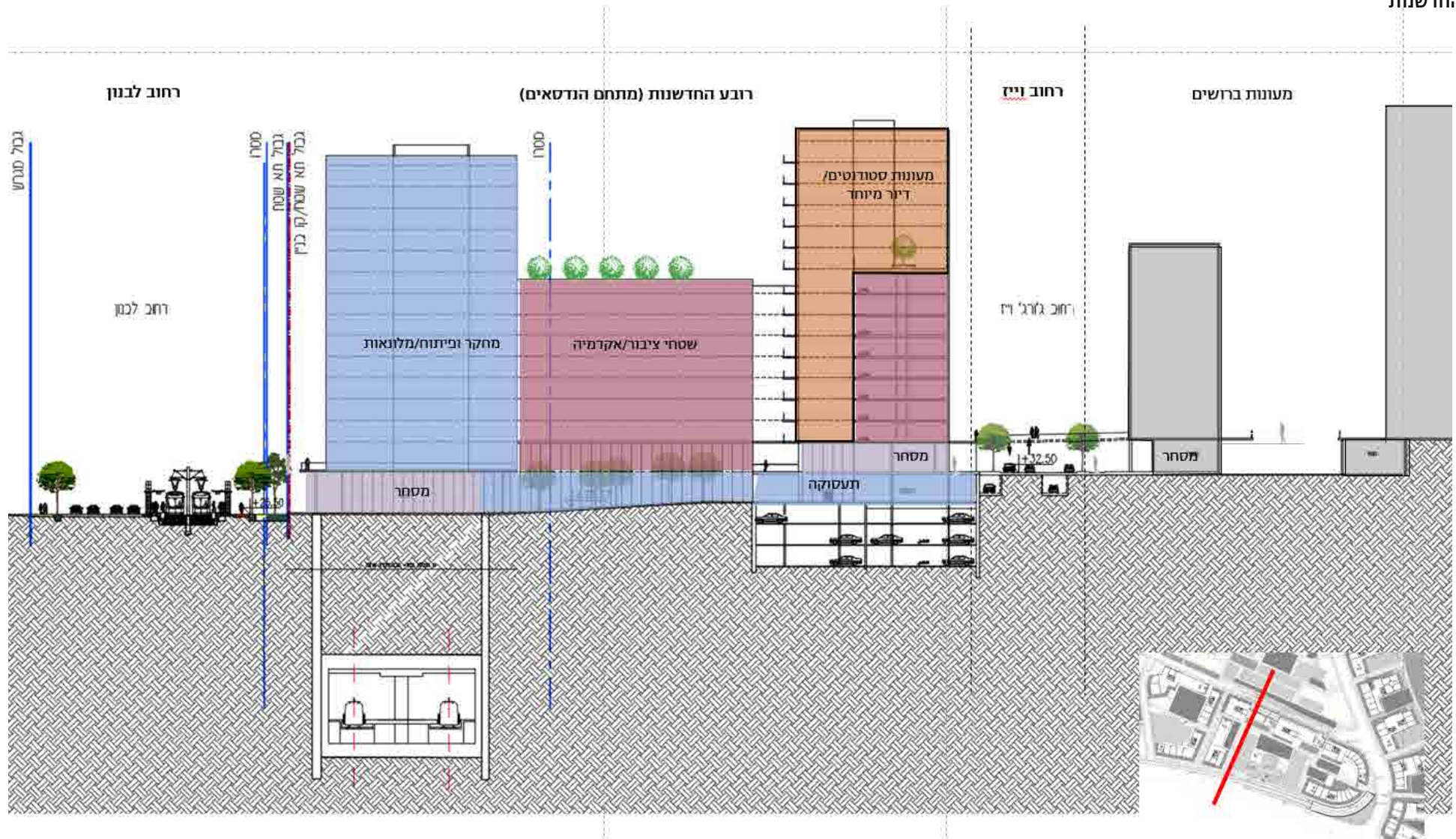
תחנת דקל

תחנת מטר



.8

8.2 רובע החדשנות





9.

נספחים

נספח א' רשימת ומיפוי מבנים

נספח ב' מיפוי מבנים לפי שנת הקמה

נספח ג' שימור לב הקמפוס

נספח ד' אנרגיה מתחדשת

נספח ה' פיסול בקמפוס

נספח ו' הגן הבוטני

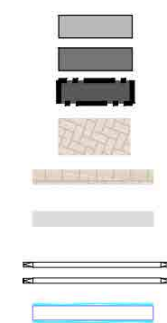
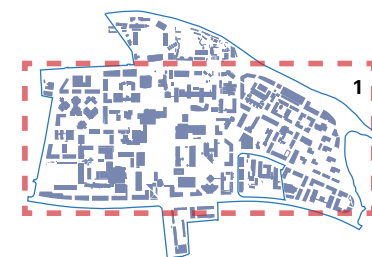


9.

נספחים

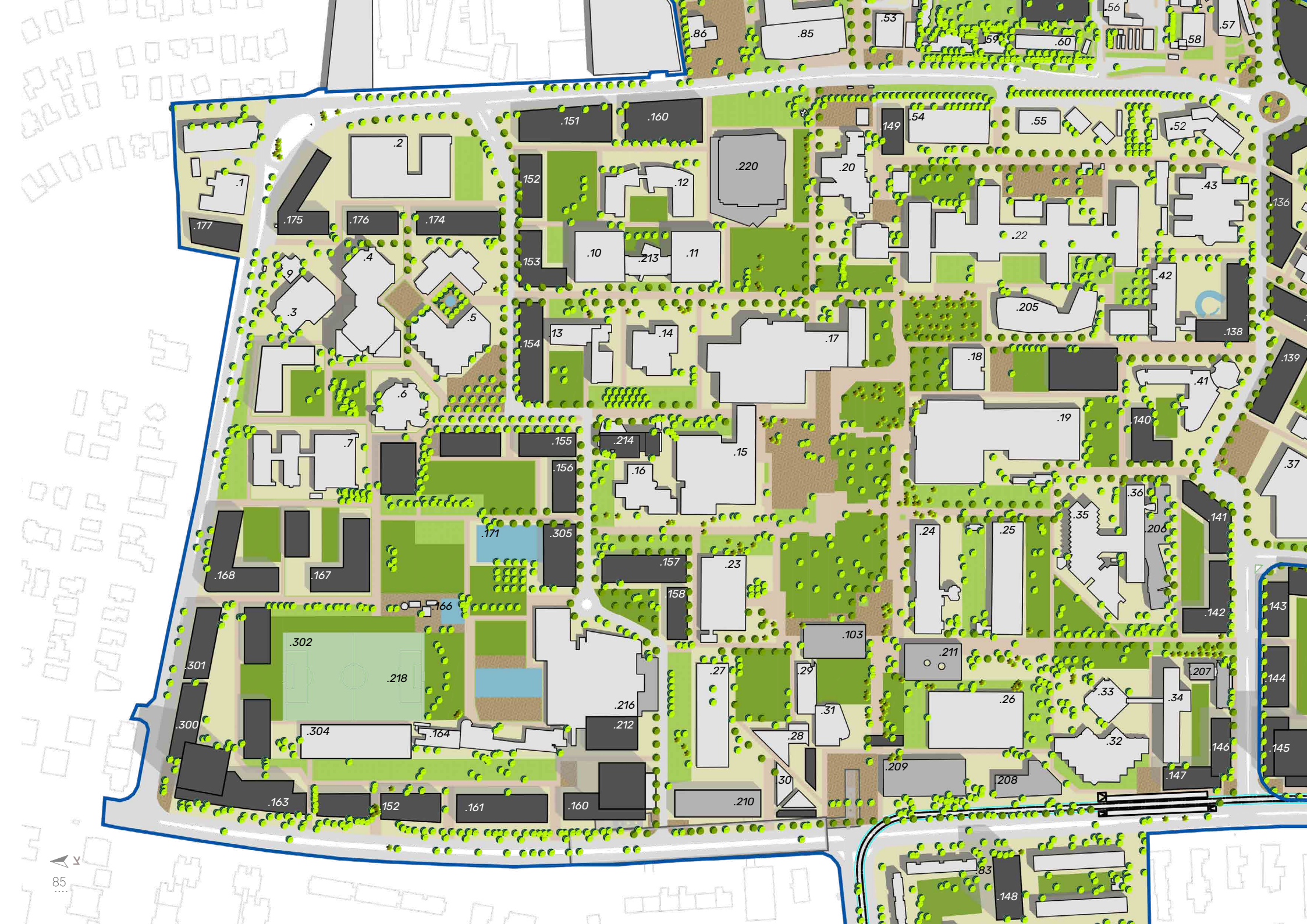
נספח א'

רשימות ומיפוי מבנים
*מצורף פירוט בטבלאות בעמודים הבאים



בניין קיים
בניין בתכנון מתקדם
בניין מוצע
כיכר
שביל
כביש מוצע
תחנת רק"ל
מסלול הקו הירוק





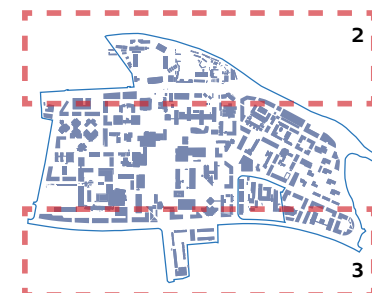
9.

נספחים

נספח א'

2.

רשימות ומיכוי מבנים
*מצורך פירוט בטבלאות בעמודים הבאים



3.



טיוטה – יש לעדכן נתונים

מס' בניין לפי תכנית אב	מס' קומות	שטח בנוי מ"ר	פקולטה
1		1,445	הנהלה ושירותים
2		4,830	לוגיסטיקה
3			רפואה
4	8	21,140	רפואה
5		4,023	רפואה
6	4	379	רפואה
7		7,015	רפואה
8		1,198	רפואה
9		2,855	רפואה
10	8	10,300	מדעי החיים
11	8	9,050	מדעי החיים
12		3,158	
13	5	3,776	מדעי החיים
14	4	3,500	מדעי החיים
15	4	10,820	מדעי החיים
16	2	2,515	מדעי החיים
17		2,420	מדעי החיים
18	3	786	מדעי החיים
19	3	13,870	מדעי החיים
20	4	4,966	מדעים
21		380	מדעים
22	5	19,108	מדעים
23	2	4,755	אומנויות
24	5	9,329	חברה וכלכלה
25	5	10,460	חברה וכלכלה
26	2	5,596	אומנויות
27	2	5,133	אומנויות
28	1	500	אומנויות
29	1	500	אומנויות
30	1	250	אומנויות
31	2	1,210	אומנויות
32	3	4,846	הנהלה
33	1	975	חברה וכלכלה
34	8	10,000	חברה וכלכלה
35	6	3,181	חברה וכלכלה
36	5	6,000	חברה וכלכלה
37	4	5,253	הנהלה ושירותים
38			חברה וכלכלה
39		3,156	חברה וכלכלה
40		4,410	הנהלה ושירותים
41		4,668	הנהלה ושירותים
42	4	4,217	מדעים
43	3	6,120	מדעים
44	4	13,255	הנדסה
45			הנדסה

מס' בניין לפי תכנית אב	מס' קומות	שטח בנוי מ"ר	פקולטה
47	4	3,228	הנדסה
48	3	3,000	הנדסה
49		1,795	הנדסה
50	3	1,450	חברה וכלכלה
51	להריסה		הנדסה
52		4,361	חברה וכלכלה
53	2	1,562	סביבה
54	2	3,080	לוגיסטיקה
55	2	1,050	לוגיסטיקה
56	2	1,250	סביבה
57	4	3,304	סביבה
58	1	393	סביבה
59	1	1,200	סביבה
60	1	460	סביבה
61			מכון התקנים
62			מכון התקנים
63			מכון התקנים
64	2	3,200	מדעי המחשב
65		8,190	מבנים משולבים
66	להריסה		הנדסה
67	להריסה		הנדסה
68	2	885	מבנים משולבים
69	9	60,252	מעונות
70	14		מעונות
71	9		מעונות
72	14		מעונות
73	14		מעונות
74	8		מעונות
75	8		מעונות
76	8		מעונות
77	להריסה		הנדסה
78	להריסה		הנדסה
79	להריסה		הנדסה
80	להריסה		הנדסה
81			מבנים משולבים
82	3	1,572	הנדסה
83	5	27,685	מעונות
84	1	900	סביבה
85	5	9,000	סביבה
86			סביבה
87			הנדסה
88			לא ידוע
89			לא ידוע
90			לא ידוע

מס' בניין לפי תכנית אב	מס' קומות	שטח בנוי מ"ר	פקולטה
101	8	4,808	מבנים משולבים
102	8	10,760	מבנים משולבים
103	8	5,699	מבנים משולבים
104	8	8,816	מעונות
105	8	9,720	מעונות
106	8	5,548	מבנים משולבים
107	8	6,328	מבנים משולבים
108	8	6,400	מבנים משולבים
109	8	6,496	מבנים משולבים
110	8	7,656	מבנים משולבים
111	6	3,311	מעונות
112	6	6,848	מעונות
113	4	1,198	מעונות
114	6	25,549	מעונות
115	8	4,612	מעונות
116	6	3,572	מעונות
117	6	3,240	מעונות
118	4	6,315	מעונות
119	4	3,500	מעונות
120	5	3,149	מעונות
121	6	3,870	מעונות
122	8	4,032	מעונות
123	8	4,032	מעונות
124	6	9,866	מעונות
125	6	4,131	מעונות
126	6	3,573	הנדסה
127	5	7,197	הנדסה
128	5	2,889	הנדסה
129	4	3,764	הנדסה
130	5	2,315	הנדסה
131	2	1,866	הנדסה
132	4	1,445	הנדסה
133	6	7,377	הנדסה
134	5	1,795	הנדסה
135	5	5,937	מדעים
136	6	6,464	מדעים
137	5	4,304	מדעים
138	4	5,212	מדעים
139	4	4,925	הנהלה ושירותים
140	4	3,480	חברה וכלכלה
141	4	5,212	חברה וכלכלה
142	6	7,302	חברה וכלכלה
143	8	6,108	חברה וכלכלה
144	8	6,736	חברה וכלכלה
145	8	6,514	חברה וכלכלה

טיוטה- יש לעדכן נתונים

9.

נספחים

נספח א'

רשימות ומיכוי מבנים
*מצורף פירוט בטבלאות בעמודים הבאים

מס' בניין לפי תכנית אב	מס' קומות	שטח בנוי מ"ר	פקולטה
214	6	3,000	מדעי החיים
215	2	31,000	ספורט
216	2		ספורט
217	2		ספורט
218	2		ספורט
220	4	7,200	מדעי החיים
221	3	3,000	סביבה
222	3	3,000	סביבה
223	3	3,000	סביבה

מס' בניין לפי תכנית אב	מס' קומות	שטח בנוי מ"ר	פקולטה
146	8	5,042	חברה וכלכלה
147	6	3,670	חברה וכלכלה
148	6	5,665	מעונות
149	4	2,171	לוגיסטיקה
150	6	10,675	מדעי החיים
151	6	10,609	מדעי החיים
152	4	3,207	מדעי החיים
153	4	3,892	מדעי החיים
154	4	5,302	מדעי הרוח
155	6	4,707	מדעי הרוח
156	6	4,036	מדעי הרוח
157	4	5,105	אומנויות
158	4	2,294	אומנויות
159	2	1,695	מעונות
160	6	9,440	מבנים משולבים
161	6	8,532	מבנים משולבים
162	6	7,123	מבנים משולבים
163	1	2,845	מבנים משולבים
164	4	1,672	ספורט
165	4	3,128	ספורט
166	4	1,988	ספורט
167	4	4,056	ספורט
168	8	14,096	ספורט
169	4	2,470	ספורט
170	4	7,970	ספורט
171	6	3,582	ספורט
172	4	3,966	ספורט
173	8	9,728	רפואה
174	4	4,419	רפואה
175	4	2,637	רפואה
176	8	10,240	רפואה
177	4	2,884	הנהלה ושירותים
178	8	4,320	מבנים משולבים
179	8	6,160	מעונות
180	6	2,700	הנדסה
200	4	12,945	מבנים משולבים
201	12	26,832	מעונות
202	12		מעונות
203	12		מעונות
204	2	600	הנהלה ושירותים
205	4	6,600	מדעי המחשב
206	3	1,700	חברה וכלכלה
207	4	2,100	חברה וכלכלה
208	4	3,600	אומנויות
209	4	6,000	אומנויות



9.

נספחים

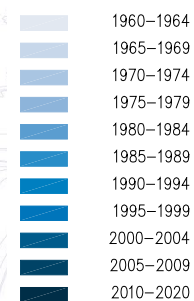
נספח ב'

מיכוי מבנים לפי שנת הקמה

מס' בניין	שם הבניין	אדריכל	שנת הקמה
4	הפקולטה לרפואה ע"ש סאקלר	אלדר שרון	1973
10	בניין מדעי החיים ע"ש שרמן	ויטקובר/ישראל שטיין	1973
14	בניין מדעי היהדות ע"ש רוזנבר	יצחק ישר	1980
15	הספרייה המרכזית ע"ש סוראסקי	שלומית ומיכאל נדלר, ביקסון	1964
18	בית הכנסת ע"ש צימבליסטה	מריו בוטה	1997
19	בניין מדעי הרוח ע"ש גילמן	ויטקובר/ישראל שטיין	1965
23	בניין מקסיקו - אומנויות ע"ש וישנאק	דן איתן / יצחק ישר	1967
25	מדעי החינוך ע"ש משה שרת	איליה בלזיצמן ואנדרי לייטרסדורף	1969
26	אקדמיה למוסיקה ע"ש בוכמן - מהטה	יחזקאל רוזנברג	1965
27	בית הסטודנט ע"ש דה בוטון	נחום זולוטוב	1966
31	גלרייה שרייבר	דן איתן, ברכה ומיכאל חיוטין, ערי גושן	1988
36	בניין הפקולטה למשפטים ע"ש טרובוביץ'	אריאל שילר	1959
37	אודיטוריום ע"ש סמולארש	יסקי סיון	2002
41	בניין הסנט ע"ש ג'. ויז	יואב קדמון	1999
42	בניין כיתות ע"ש דן דוד	קולקר קולקר אפשטיין	1992
43	ספרייה למדעים ע"ש ניימן	נדלר נדלר, ביקסון וגיל	1983
45	בניין ההנדסה ע"ש וולפסון	לואי קאן	1980
57	בניין החוג ללימודי הסביבה ע"ש פורטר	אקסלרוד גרובמן/קורי/חן	2011
68	הבית הירוק - מועדון האוני' ע"ש גורדון	קמילו מנפרדי	1880/1991
69	מעונות סטודנטים	אילן לקנר /קייזר	2015

נספח ב'

מיפוי מבנים לפי שנות הקמה



9.

נספחים

נספח ג'

9.1

שימור לב הקמפוס

קמפוס אוניברסיטת תל אביב כולל מרחב ייחודי נושא ערכי מורשת טבע, היסטוריה, אמנות וחברה. בתכנית המתאר העירונית תא/5000 סומן הקמפוס כ'מרקם בנוי לשימור', וכעת מבקשת האוניברסיטה לקדם תהליך של שימור סטטוטורי ללב הקמפוס - המרחב הציבורי הפתוח שסביב כיכר שרובר (הדשא הגדול) שתכננו האדריכלים דן צור וליפא יהלום, וכן המבנים האייקוניים שנבנו סביבו, רובם תוכננו על ידי אדריכלים חתני פרס ישראל והיוו המבנים הראשונים של האוניברסיטה בקמפוס רמת אביב.

תכנית האב מציעה אפשרות לפתיחת אזור לב הקמפוס לציבור, לצד תהליך שימור, לאור העובדה שיש בו שימושים בעלי אופי ציבורי ועירוני שיכולים לשרת קהלים מחוץ לאוניברסיטה - מוזיאון, ספרייה, אולם תיאטרון וכדומה. בכך יתחבר מרחב זה לציר העירוני הירוק שסומן בתכנית המתאר העירונית, הקושר את צפון תל אביב מחוף הים ורחוב אייזנשטיין במערב ועד הדר יוסף ומעוז אביב שממזרח לנתיבי איילון.

רשימת המבנים לשימור

1 בניין רקאנטי

אידלסון, ציפור, הרץ (1968)
10,000 מ"ר

2 בניין גילמן

ויטקובר, שטיין (1965)
14,000 מ"ר

3 מרכז מורשת היהדות
ע"ש צימבליסטה

בוטה (1997)
800 מ"ר בנוי, דונם שטח פתוח לשימור

4 הספרייה המרכזית ע"ש סורסקי

נדלר, נדלר, ביקסון (1964)
11,000 מ"ר

5 בניין מקסיקו

ישר, איתן (1967)
11,000 מ"ר

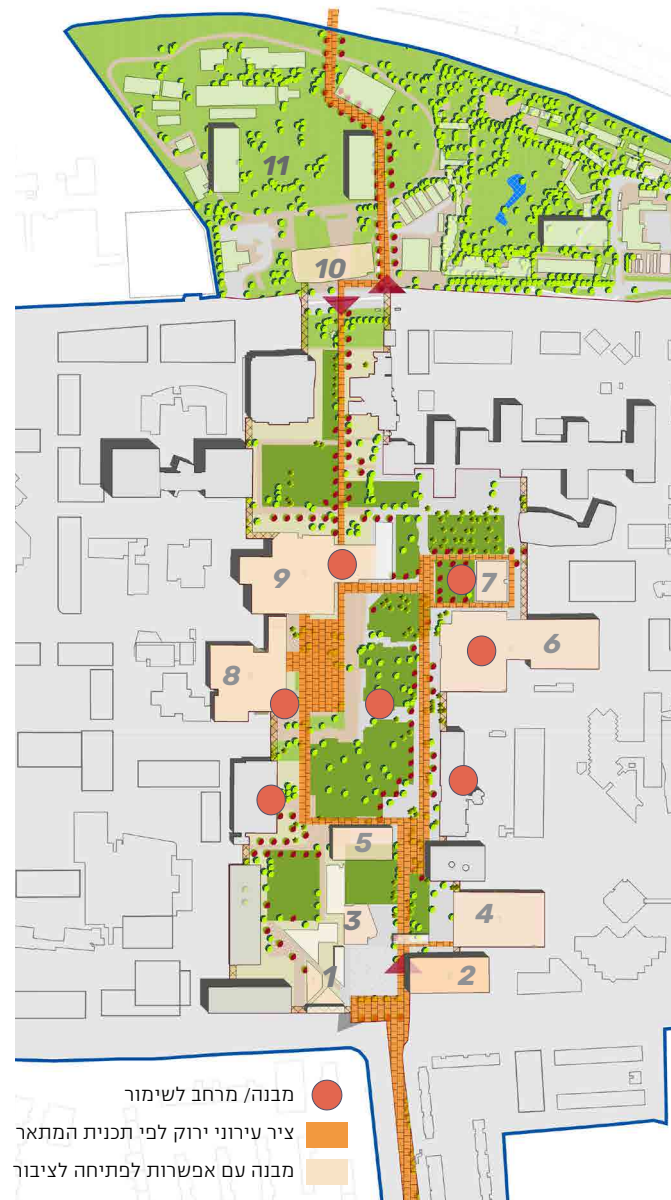
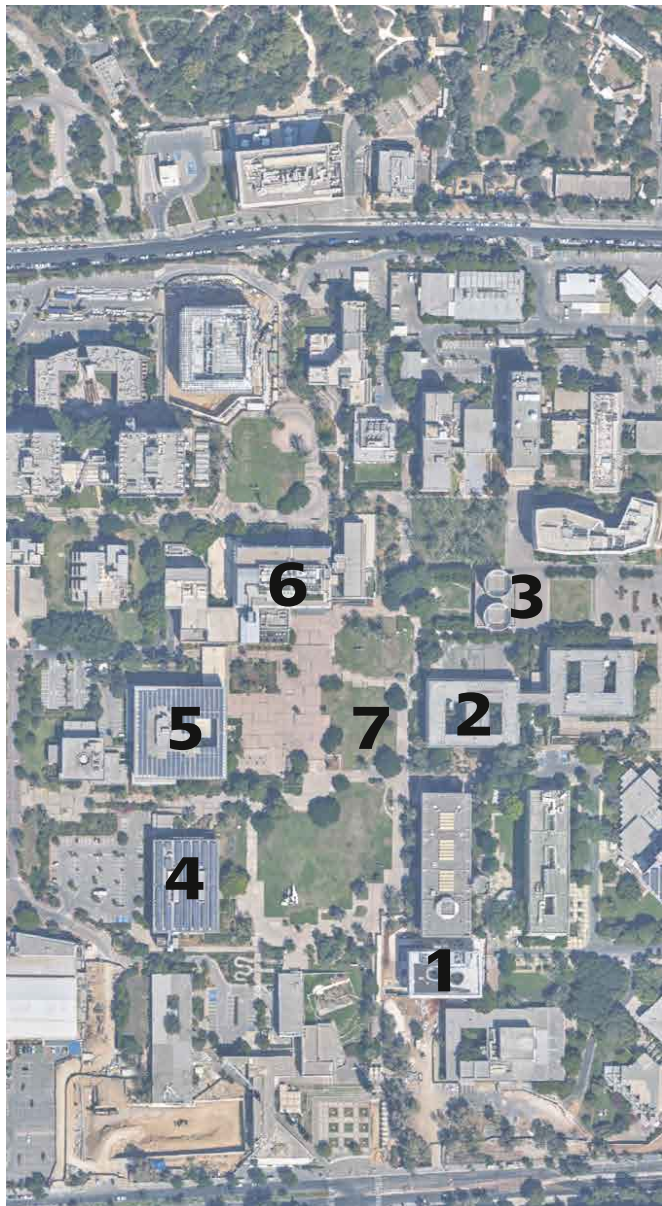
6 מוזיאון העם היהודי (אנו)

ישר, גבירצמן (1978) מינוץ (2020)
18,000 מ"ר

7 הדשא המרכזי וכיכר שרייבר

יהלום, צור (שנות ה-50)
כ-26 דונם

תצ"א לב הקמפוס

9.1
שלביות התהליך

האוניברסיטה מציעה להכין תיקי תיעוד למבנים ולמרחב הנופי ביניהם, ולקדם את שימורם באופן הדרגתי: במקביל לקידום תכנית צימבליסטה יוכנו תיקי תיעוד למבנה הספרייה המרכזית, בניין מקסיקו והמרחב הנופי הפתוח. לאחר מכן, יוכנו תיקי תיעוד לשאר המבנים בבמתחם. בהתאם למסקנות ולמידע שיוצג בתיקי התיעוד, יקודם הליך השימור הסטטוטורי של כל מבנה. בסיום התהליך, ישומרו 7 מבני ציבור, בשטח כולל של כ-65,000 מ"ר, במרחב שגודלו כ-70 דונם, ומהווה כ-10% משטח הקמפוס.

תשתית לפעילות ציבורית עירונית

שימור לב הקמפוס יהיה נדבך חשוב בחיזוק ציר הרוחב העירוני החוצה את הקמפוס ממערב למזרח. במסגרת תכנית אב 2023 מוצע לפתח ציר זה באופן שיאפשר את פתיחתו לציבור ויחזק את התשתית לפעילות הציבורית-עירונית שיש לאורכו.

- 1 בניין מיטשל מרכז מסחרי
- 2 בניין עזריאלי קולנוע ובתי קפה
- 3 בניין שרייבר גלריה לאמנות
- 4 בניין בוכמן קונצרטים
- 5 מרכז לאמנות תערוכות וגן פסלים
- 6 בניין גילמן מוצגים ארכיאולוגיים
- 7 בניין צימבליסטה מרכז למורשת היהדות
- 8 בניין הספרייה המרכזית אולם עיון וקריאה
- 9 בניין התפוצות- מוזיאון "אנו"
- תערוכות ובתי קפה
- 10 מוזיאון אוספי הטבע תערוכות ואירועים
- 11 הגן הבוטני סיורים ופעילות קהילתית

9.

נספחים

נספח ד'

9.2

אנרגיה מתחדשת

אוניברסיטת תל אביב צורכת כיום חשמל בהיקף שנתי של 70 מיליון קילוואט־שעה. האוניברסיטה שואפת לגוון את מקורות האנרגיה שלה, ולהגדיל את חלקם היחסי של מקורות האנרגיה הנקייה מסך הצריכה השנתית.

בשנים האחרונות הקפידה האוניברסיטה להתקין מערכות סולאריות לחימום מים במבני המעונות החדשים, והיא שואפת לצרוך גז טבעי שייאגר בבניין המכונות שבצפון הקמפוס שיהפוך לבניין האנרגיה.

הגז ישווק באמצעות חברת SuperNG, ויוכל לספק במהלך השנה חלק קטן מצריכת האנרגיה של הקמפוס, כ- 100,000 קילוואט־שעה.

בנוסף למקורות אלו, מתוכננת לקום בבניין האנרגיה תחנת קוגנרציה בעוד כחמש שנים. פתיחתה תלויה בהתקדמות חיבור רשת החשמל האזורית, והיא תוכל לספק עוד כ-5,000 קילוואט־שעה.

לפני מס' שנים ביצעה האוניברסיטה סקר גגות, שבחן באילו מגגות המבנים הקיימים ניתן להציב תאים פוטו-וולטאים. הסקר בדק אילו גגות מאפשרים הצבה יעילה של הלוחות מבחינת שטח פנוי בגג, עמידות קונסטרוקטיבית וניראות הגג (כדי להימנע ממפגע ויזואלי).

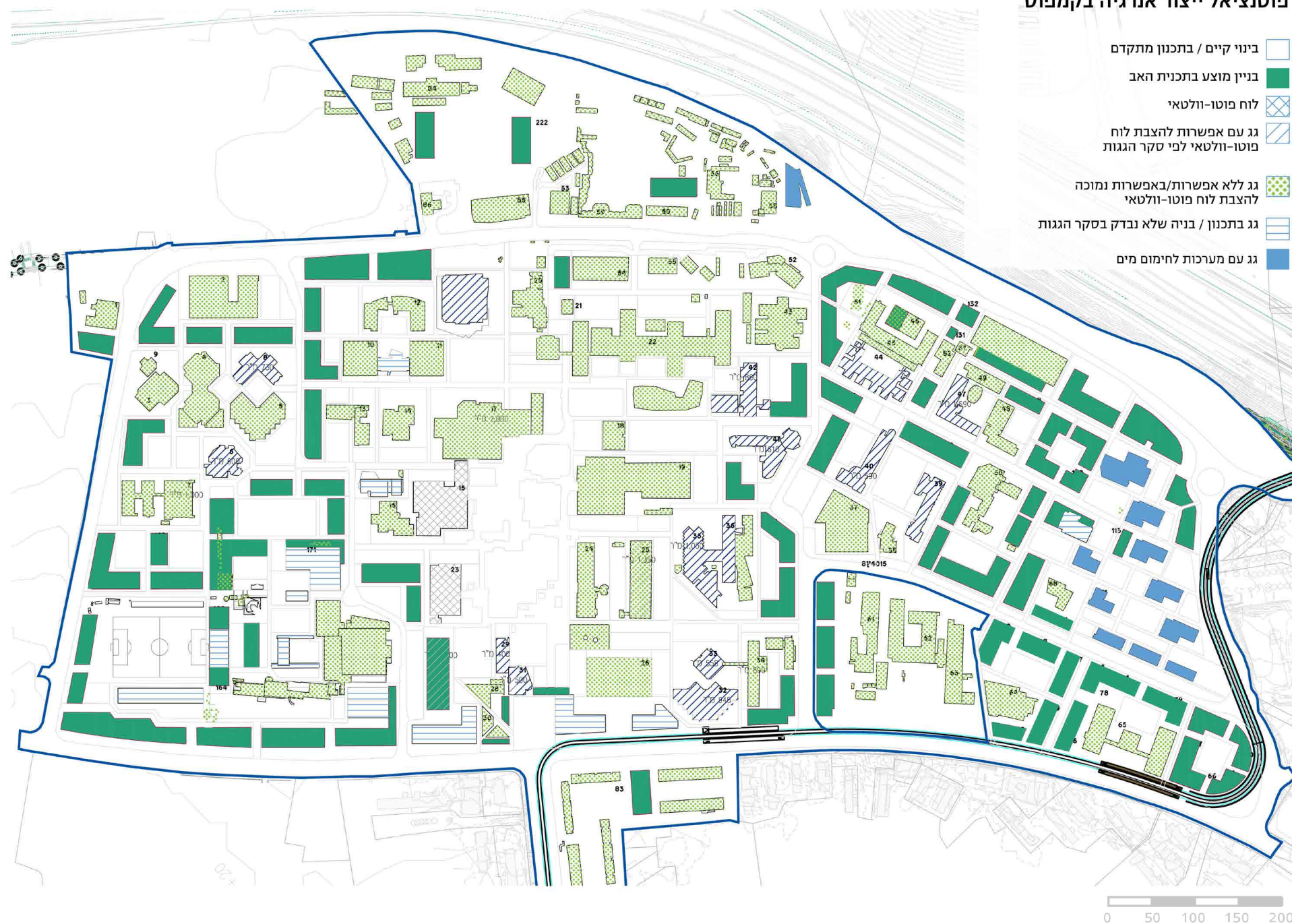
בעקבות הסקר הונחו בשנת 2017 לוחות פוטו-וולטאים בהיקף של כ-2,000 מ"ר על גג בניין הספרייה המרכזית ובשנת 2019 הונחו עוד כ-1,500 מ"ר על גג בניין מקסיקו. שני גגות אלו מסוגלים לייצר בשנה כ-320,000 קילוואט־שעה, כלומר 0.45% מכלל הצריכה השנתית של האוניברסיטה. מדובר בהיקף נמוך, אך מהסקר עולה, כי פוטנציאל השטח להצבת הלוחות בכלל מבני האוניברסיטה הוא של כ-20,000 מ"ר, כלומר פוטנציאל ייצור 2,500,000 קילוואט־שעה, המהווים כ-3.5% מהצריכה השנתית של הקמפוס. בשנת 2021 צפויה להכנס לשימוש מערכת נוספת, על גג בניין טורבוביץ', שתוכל לספק עוד 176,000 קילוואט־שעה.

בנוסף נמצאו (נכון לשנת 2019) מבנים נוספים בתכנון מתקדם ו/או בבנייה, שלא נכללו בסקר הגגות. בהנחה שהפוטנציאל שלהם דומה לזה של גגות שנבחנו בסקר (כלומר יהיה ניתן להשתמש רק בחלקם), מדובר בפוטנציאל לשטח לוחות נוסף של כ-5,000 מ"ר לפחות, כלומר ייצור עוד 600,000 קילוואט־שעה.

תכנית האב מציעה הוספת מבנים עתידיים רבים, ששטח הגג שלהם מוערך ב-80,000 מ"ר. אם מבנים אלו יתוכנו מראש באופן שיאפשר (בהתאם לשימוש בבניין) הצבת לוחות פוטו-וולטאים בחלק ניכר מהגגות החדשים, ניתן יהיה להעצים את פוטנציאל הייצור השנתי בקמפוס בעוד 7-6 מיליון קילוואט־שעה.

באופן זה יגדל משמעותית היקף הפקת אנרגיית השמש, ויוכל להגיע עד ל-15% מסך צריכת החשמל השנתית של האוניברסיטה.

פוטנציאל ייצור אנרגיה בקמפוס



9.

נספחים

נספח ה'

9.3

פיסול בקמפוס

"הפסלים, בדומה לגני הקמפוס, מהווים מקלט ומשכן כאחד - מקום של רגיעה, המזין את חושי הצופה ומשמש מנוף להתעלות רוחנית," מדברי פרופ' מרדכי עומר ז"ל.

מוזיאון ללא קירות

הפסלים הניצבים בלב מדשאותיו המוריקות של קמפוס אוניברסיטת תל אביב, בזרם האנשים הצבעוני והבלתי פוסק, הופכים את הקמפוס למוזיאון ללא קירות, הפתוח בכל ימות השנה לקהילת האוניברסיטה ולציבור כולו.

אוניברסיטת תל אביב התברכה בזכות וביכולת להציג לציבור תערוכה מתמדת, מתפתחת ועשירה של יצירות אמנות מופתיות. מיטב האמנים מהארץ ומחוצה לה מציגים בה וקובעים תו איכות ומצוינות אמנותית לנוף הקמפוס, ובהם: יגאל תומרקין, מנשה קדישמן, רון ארד, ארנלדו פומודורו, מאיר פיצ'חדזה, ברנרד רדר, ג'אקומו מנזו ועוד.

העושר האמנותי של הפסלים נובע מריבוי אסכולות, סגנונות וטקסטורות. האוסף משקף את מורכבותה של החוויה האנושית ואת פניה השונות והמגוונות של אמנות הפיסול ועיצוב המרחב הציבורי החיצוני. ההבדלים שבין היצירות מרמזים כי לאמנות, כמו לידע, פנים רבות, והאוסף כולו, שהוא הגדול מסוגו בישראל,

הוא מקור להשראה וליצירתיות. את התערוכה אצר במשך שנים בשקידה ובמסירות פרופ' מרדכי עומר ז"ל, שהיה המנכ"ל והאוצר הראשי של מוזיאון תל אביב וחבר סגל בחוג לתולדות האמנות.

כשהמרווח מתמלא בתוכן

הפסלים שהוצבו במרחבים הפתוחים שבין הבניינים מסבים את תשומת הלב למבנים שמתכתבים עם הרווחים שביניהם ולאמירות של הפסלים הניצבים בין המרווחים האלה. "כך הופכים המרווחים ממקום ריק כביכול, מקום מעבר שבין-לבין - לדיבור, לטקסט, לטענה, להזמנה לדיאלוג," מסבירה פרופ' חנה נוה מהפקולטה לאמנויות ע"ש יולנדה ודוד כץ.

הוועדה לנכסי אמנות של אוניברסיטת תל אביב ממשיכה לפעול ולהעשיר את הקמפוס ביצירות פיסול סביבתי ומיצבי חוץ. בשנת 2022 הועברו לאוניברסיטה פסלים של יחיאל שמי, פני יסעור ומיכאל גרוס, שהוצבו בעבר במוזיאון הפסלים בתפן, שנסגר לאחרונה. האוניברסיטה פעלה להציב פסלים אלו בנקודות מרכזיות בקמפוס.



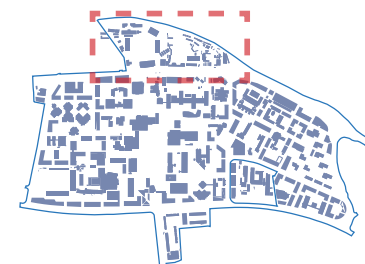
אובליסק - מיכאל גרוס

"התרחשות" - פיסול: יגאל תומרקין



נספחים

נספח ו'



בגן כארבעת אלפים מינים שונים של צמחים, והוא השני בגודלו בישראל במספר מיני הצמחים. בנוסף, הגן משמש כגן מקלט לשמירה על המגוון הביולוגי של הצומח בישראל. מעל 60% מהמינים הנדירים שהוגדרו בסכנת הכחדה בישראל נשמרים בו. צמחים אלו משולבים בתצוגות הצומח ומשמשים להוראה ולחינוך לשמירת טבע. בגן נערכים מחקרים הבוחנים היבטים אקולוגיים וגנטיים של מינים אלו במקביל ליצירת "גרעיני רבייה" שנועדו לייצר חומר צמחי להשבה אל הטבע.

בעצם מיקומו של הגן במישור החוף, נשמרת בגן הבוטני גם הצמחייה המקורית של אזור רכסי הכורכר, אחד מבתי הגידול המאוימים ביותר בישראל.

This is a comprehensive landscape architectural site plan for a park or urban development project. The plan is oriented with North at the top. Key features include:

- Buildings and Structures:** Labeled areas include "משרדים" (Offices) in the upper left, "חממה" (Greenhouse) in the upper right, "סוכות סוקולנטים" (Succulent Booths) in the center-right, "בית הילדים" (Children's House) in the lower right, and "הקולנוע" (Cinema) in the bottom right corner.
- Open Spaces and Landscaping:** Large green areas are designated for "אזור פטילות" (Grass Area), "צמחייה" (Planting), and "גבעה" (Hill). There are several smaller green patches and lawns throughout the site.
- Water Features:** A prominent blue pond labeled "צמח מים" (Aquatic Plant) is located in the center-left. Other smaller water bodies or streams are shown near the bottom left and along the right edge.
- Paths and Circulation:** A network of paths, some solid and some dashed, winds through the site, connecting different zones and providing access to all facilities.
- Topography and Boundaries:** Contour lines indicate the terrain's elevation. Various boundary lines, including a red dotted line, define the project area and its relationship to surrounding infrastructure.
- Other Labels:** Additional labels include "מרחב חניה" (Parking Area), "מרחב רחבה" (Plaza), "מרחב ישיבה" (Seating Area), "מרחב תצפית" (Viewing Area), "מרחב משחק" (Play Area), "מרחב קריאה" (Reading Area), "מרחב מנוחה" (Rest Area), "מרחב אירועים" (Event Area), "מרחב כניסה" (Entrance Area), "מרחב יציאה" (Exit Area), "מרחב אחיד" (Uniform Area), "מרחב מגוון" (Diverse Area), "מרחב מודרני" (Modern Area), "מרחב מסורתי" (Traditional Area), "מרחב עתידי" (Future Area), "מרחב היסטורי" (Historical Area), "מרחב טבעי" (Natural Area), "מרחב מלאכותי" (Artificial Area), "מרחב מעורב" (Mixed Area), "מרחב חדש" (New Area), "מרחב ישן" (Old Area), "מרחב מתחדש" (Renewing Area), "מרחב מתפתח" (Developing Area), "מרחב מתמשך" (Continuing Area), "מרחב מתנהל" (Managed Area), "מרחב מתוחזק" (Maintained Area), "מרחב מתואם" (Coordinated Area), "מרחב מתאם" (Coordinator Area), "מרחב מתאמת" (Coordination Area), "מרחב מתאמים" (Coordination Areas), "מרחב מתאמות" (Coordination Areas), "מרחב מתאמות" (Coordination Areas).

תכנון שיקום הגן נותן מענה למטרות אלו, תוך יצירת מרחב שיאפשר קליטה של קהל מבקרים גדול יותר תוך הנגשת מסלולים עבור קבוצות נוספות, כגון משפחות עם ילדים צעירים ואנשים המתקשים בהליכה.

באתר גלום פוטנציאל חינוכי רב בשל היותו שטח פתוח ירוק בלב העיר תל אביב וכחלק מקמפוס אוניברסיטת תל אביב, בסמוך למוקדי תרבות רבים ובקרבת תחבורה ציבורית.

פוטנציאל זה לא ממומש כיום בשל התשתיות המיושנות שאינן מתאימות לקהל הרחב. שיקום ופיתוח התשתיות יאפשר להרחיב את המסגרות החינוכיות המתקיימות היום בגן, יאפשר לקהילה הסמוכה ולמבקרים ליהנות מאתר שהוא פנינת טבע בלב העיר, ויסייעו בשמירת מינים בסכנת הכחדה והצגתם לציבור.

פרויקט שיקום הגן האקולוגי יכלול הסדרה של מערכת השבילים, ופיתוח מסלולי הליכה ראשיים מוגשים לאורך מוקדי העניין המרכזיים בגן. לאורך מסלולי ההליכה תוקם מערכת שלטי מידע והכוונה, וכן יוסדרו רחבות התכנסות ופינות ישיבה להדרכה ולמנוחה. בהמשך הגן יבצע שיקום התצוגות באזורי הפיתוח בשיתוף הקהילה, באמצעות הוספת צמחים ממינים המייצגים את בתי הגידול שמוצגים בגן.







