

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

19.07.10

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/2025

שם תוכנית: תוכנית מתאר רחובות

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

רקע כללי:

לראשונה מזה זמן רב יוזמת העיר רחובות הכנת תכנית מתאר חדשה לעיר. התכנית כללית וכוללת, משתרעת על כל שטחה של העיר ועוסקת במגוון הנושאים הקשורים בתכנונה והתפתחותה בשנים הבאות. זוהי הזדמנות לבחון את הסוגיות התכנוניות הכלליות, אשר מייחדות את העיר על-פני שכנותיה ואשר פתרונן יכול לייחד את העיר ולהעניק לה איכות חיים וסביבה.

הכנת התכנית הינה חלק ממהלך המכוון להקנות סמכויות לרשויות מקומיות בכלל, ולועדות המקומיות, בפרט. על-פי תיקון 76 לחוק התכנון והבניה, ועדה מקומית שתמצא מתאימה ותהיה בתחומה תכנית מתאר מאושרת, תוסמך על-ידי שר הפנים לאשר תכניות מפורטות בסמכותה, כפוף להתאמה לתכנית המתאר העירונית.

תכנית המתאר ועקרונותיה נשענים על תכנית אב לעיר שהוכנה בשנת 2004 (מזור-פירשט). תכנית האב בחנה חלופות פיתוח שונות והמליצה על תכנונה של העיר כ"עיר מדע והשכלה" המספקת לתושביה תעסוקה, שרותים ואיכות חיים במרחב בר קיימא. היעדים שהוגדרו בתכנית היו חיזוק מעמדה ותדמיתה של רחובות כמרכז השכלה, מחקר, חינוך ותרבות, צמצום פערים בין שכונות ואוכלוסיות, חיזוק מבני של המרחב העירוני - מבנה עירוני ברור, שימור נכסי תרבות, מורשת ואתרי נוף, עצמאות תעסוקתית והחייאת לב העיר.

תכנית המתאר ממשיכה את מהלך התכנון ברוח תכנית האב, תוך עדכון נושאים, כגון תחזית אוכלוסיה ותעסוקה לשנת 2025, וכן השלמה בתחומים נוספים כגון שימור מבנים ואתרים, פיתוח ערי-מדע ועוד. תכנית המתאר מתמקדת בחידוש השטחים הותיקים בעיר, דהיינו מרכז העיר והשכונות הסובבות אותו. הקפי הבניה המומלצים למכללים השונים עשויים להפוך את מגמת הפיתוח העיר, כפי שהתרחשה בעשור השנים האחרונות. מרבית הפיתוח המתוכנן יתרחש במרקמים בנויים וותיקים ואילו מיעוטו בשטחים פתוחים. איזון זה שבין פיתוח הישן והחדש נחוץ לעיר כדי שיהיה בה מגוון דפוסי דיור לאוכלוסיה מגוונת, תוספת משמעותית לשטחים לצרכי ציבור ועוד. התכנית מציעה, באמצעות נספח המבנה העירוני, לקבוע את עיקרי ההנחיות לפיתוח העיר בכל הקשור למערכות הראשיות של צירי הולכי הרגל, האופניים והרכב, אזורי ההתערבות העיקריים, הבניה לגובה, הקשר למעטפת הירוקה הסובבת את העיר ועוד. בנספח המעקב והבקרה מציעה התכנית את המתכונת לניהול מלאי התכנון לאורך השנים.

עוד יצויין כי לאורך השנים האחרונות אושרו לעיר תכניות אב נושאיות (תכנית אב לתחבורה, תכנית אב למים) אשר ממצאיהם ועקרונותיהם משולבים ומעודכנים במסגרת תוכנית זו.

מבנה התוכנית:

- מבנה התוכנית המוצע תואם את הוראות תיקון 76 לחוק התכנון והבנייה. על פי התיקון המוצע תוכנית מתאר צריכה להתייחס לחמשת הנושאים הבאים:
- א. ייעודי קרקע ושימושי הקרקע המותרים בכל ייעוד.
 - ב. קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצרכי ציבור או קביעת הנחיות לגבי שטחים שיש לייעד לצרכים אלה ביחס לייעודי הקרקע השונים.
 - ג. קביעת השטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד או בכלל היעודים, גם ללא קביעת זכויות בנייה בכל מגרש או במגרש כלשהו.
 - ד. הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש לייעד לתחבורה, לחנייה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו, לרבות התויית הדרכים העיקריות בתחומה.
 - ה. הנחיות לעניין גובה הבניינים.
- התשריט המוצע לתכנית המתאר, כולל חלוקת שטח העיר לשבעה מכלולים: מערב העיר, הרצועה המערבית, צפון העיר, דרום העיר, מרכז העיר, לב העיר ומזרח העיר. ההנחיות הכלולות בהוראות התכנית מתייחסות לכלל העיר ולמכלולים אלה בהתאם.
- תכנית המתאר קובעת את המכלולים בעיר ואת היעודים הראשיים בהם. בכל מכלול מפורט סך הקפי הבניה לתכנון, סך השטחים לצרכי ציבור וכן הוראות נוספות. הקפי הבניה נקבעו, בין היתר, גם בהתאם לצפי המימוש שלהם. מכיוון שמרבית הבניה הצפויה בעיר בשנים הקרובות תתרחש במרקמים בנויים ומפותחים, הוערך צפי המימוש בקצב של 4% בשנה – קצב גבוה בהשוואה לערים אחרות.
- יודגש כי תכנית המתאר אינה קובעת יעוד מסוים למגרש ואף אינה מקנה לו זכויות בניה. לאחר אישורה של תכנית המתאר תדרש תכנית מפורטת והיא שתקבע את יעודי הקרקע, הקפי הבניה, הוראות הבינוי וכדומה בתחום תחולתה. תכנית זו תתאים להוראות תכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהוסמכה על-ידי שר הפנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר רחובות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רח/2025

מספר התוכנית

כ- 23,275 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

01 מספר מהדורה בשלב

19.07.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

לא

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62, 62א(ג) ו-1א62.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או
הרשאות, למעט בסעיפים המתירים מתן היתרי בניה
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות**

קואורדינטה X 182313
קואורדינטה Y 644679

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית רחובות
התייחסות לתחום הרשות
כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה רחובות
יישוב רחובות
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3678- ,3665 ,3645-3659 ,3767 ,3733-3735 ,3705 ,3776-3779 ,3769-3771 ,4414 ,3816 ,3798 ,3790 ,4730 ,4545 ,4536 ,4415 ,5811 ,5714 ,5713 ,4760 .5908		כל הגוש		
4745		חלק		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נס-ציונה, גזר, שורקות, זמורה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	מחקו את המיותר : • שינוי • כפיפות • ביטול • פירוט • התלייה • אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית • אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית			

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה*	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	26	-	21.6.10	אדר' דודי גלור	ועדה מחוזית	
תשריט ייעודי קרקע	מחייב	1: 20,000	-	1	21.6.10	אדר' דודי גלור	ועדה מחוזית	
נספח מבנה עירוני	מנחה	1: 20,000	-	1	21.6.10	אדר' דודי גלור	ועדה מחוזית	
נספח תנועה - תשריט	מחייב	1: 20,000	-	1		אינג' מרכוס סיינוק	ועדה מחוזית	
נספח תנועה – מסמך רקע	מנחה	-	-	-		אינג' מרכוס סיינוק	ועדה מחוזית	
נספח חברתי	מסמך רקע	-	55	-	יוני 2010	גב' חנה שפירא	ועדה מחוזית	
נספח כלכלי	מסמך רקע	-	45	-	יוני 2010	מר אהוד פסטרנק	ועדה מחוזית	
נספח סביבתי	מנחה	-	25	-	יוני 2010	ד"ר רון לשם	ועדה מחוזית	
נספח מעקב ובקרה	מנחה	-	8	-	21.6.10	אדר' דודי גלור	ועדה מחוזית	
מסמך רקע	מסמך רקע	-	54	-	20.5.10	אדר' דודי גלור	ועדה מחוזית	

*ראו סעיף 6.5, רמת דיוק וסטיות מותרות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות							

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מחקו את המיותר:										
• בעלים										
• חוכר										
• שוכר *										
• דייר										

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		דודי גלור									
חברה		חנה שפירא									
כלכלה		אהוד פסטרנק									
סביבה		רון לשם									
נוף		נילי רננה חר"ג									
שימור		לבנה שואף-רונו									
תנועה		מרכוס סיינוק									
תשתיות		עמוס רון									
ניהול פרויקט		בועז בר-אילן									

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור התחדשות	אזור בנוי שנמצא ראוי לקידום ועידוד פעולות התחדשות בהיבטים רבים כגון חברה, קהילה, בינוי, ועוד. באזורים אלה יש לקדם מדיניות אינטגרטיבית המשלבת משאבים בתחום החברה, התעסוקה, החינוך, הרווחה וכדומה וכן גם בתחום התכנון הפיזי. אזור זה מסומן בתשריט יעודי הקרקע.
אזור התערבות גבוהה	אזור שבו יותר קידום תכניות מפורטות שלהן השפעה משמעותית על הבינוי הקיים והמצב הסטטוטורי המאושר, כולל שינוי ביעודים ושימושים המותרים, ציפוף המרקם והגבהתו, וכדומה. האזור מסומן בנספח המבנה העירוני בצבע אפור כהה.
אזור התערבות ממוצעת	מסומן בנספח המבנה העירוני בצבע אפור.
אזור התערבות נמוכה	אזור שבו יותר קידום תכניות מפורטות שאינן משנות משמעותית את המצב הסטטוטורי המאושר, למעט שינויים נחוצים להסדרת מצב קיים, לתוספת שטחים לצרכי ציבור וכדומה. האזור מסומן בנספח המבנה העירוני בצבע אפור בהיר.
אזור מקבל זכויות	אזור שתותר בו תוספת זכויות, בנוסף לזכויות הבניה התקפות מכח תכנית מאושרת, המיועדת למטרות כפי שנקבעו בסעיף נידוד זכויות.
אזור שימור נופי	שטח שנמצא כבעל ערך נופי הראוי לשימור. מסומן בתשריט יעודי הקרקע.
אזורי בנייה לגובה	אזורים שאותרו כאזורים מתאימים לבניית מבנים החורגים בגובהם מגובה הבניינים בסביבתם, ולא יותר מ-25 קומות. אזורי הבניה לגובה מסומנים בנספח המבנה העירוני. יצויין כי אין מניעה להקמת מבנה גבוה באזורים אחרים, כפוף להוראות התכנית.
אזורי הזדמנות'	אזורים בהם קיים פוטנציאל פיתוח רב ובעל השפעה כלל-עירונית. לאזורי ההזדמנות יוכן מסמך מדיניות כשלב מקדים לתכנית מתאר/מפורטת לאזור. המסמך יכלול בין היתר, הנחיות לענין יעודי הקרקע והשימושים, הקפי הבניה והבינוי, הקשר לסביבת האזור כולל צירי הולכי רגל, אופניים ותחבורה תוך דגש על תרומת הפיתוח לסביבה זו. אזורי ההזדמנות מסומנים בנספח המבנה העירוני.
אזורי הכרזה – רשות העתיקות	כמסומן בנספח המבנה העירוני.
אזורי עדיפות להתחדשות פיזית	אזורים מומלצים לקידום תכניות להתחדשות עירונית שנמצאו ראויים מבחינה תכנונית ומתאימים מבחינה כלכלית. האזורים מסומנים בתשריט יעודי הקרקע.
אזורי תצפית/נוף	אזורי תצפית/נוף הן נקודות בולטות בטופוגרפיה הסובבת את העיר ולהן ערך נופי למבט הנשקף מהן ו/או למבט המשקיף עליהן. תכנית מפורטת הכוללת אזורים אלה או הסמוכה להם תכלול הנחיות להבטחת המבט אליהם או מתוכם.
בית קברות	כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח המבנה העירוני.
דיוור בהשג-יד	יחידות דיוור שתוקצנה לקבוצות אוכלוסיה מועדפות במתכונת שתקבע על-ידי הועדה המקומית.
ועדת השימור העירונית	תוקם ועדת שימור עירונית אשר תהיה ועדת השימור העירונית היא זרוע של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
חורשה לשימור	שטח המסומן בתשריט יעודי הקרקע כחורשה לשימור.
חזיתות מסחריות לאורך הרחוב	רחובות בהם משולבים שטחי מסחר ותעסוקה כגון משרדים ושירותים אישיים, בעיקר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, כמסומן בנספח המבנה העירוני.
חיבור למעטפת ירוקה	שטח בו קיים צורך ופוטנציאל תכנוני לחיבור בין מרקם בנוי ומתוכנן לשטח פתוח בהיקף העיר. מטרתם של החיבורים המוצעים להבטיח נגישות מהאזורים הבנויים לאזורי נוף פתוח ובכך לנצל את מערך השטחים הפנויים העוטר את העיר. מסומן בנספח הבניה העירוני.

מבנה לשימור	כל אתר שהוגדר לשימור בתכנית זו או בתכנית אחרת בין שהוא בנוי אבן, בטון, לבנים, אדמה, עץ או כל חומר אחר וכן כל חלק של האתר המחובר אליו חיבור קבע.
מגורים	שטח המיועד למגורים, לשימושים משלימים, משרדים ומסחר מקומיים, שטחים לצרכי ציבור וכדומה.
מגורים ומסחר (ומשרדים)	שטח המיועד לערוב שימושים בלב העיר, הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור וכדומה, ומסומן בצבעים כתום ואפור בתשריט יעודי הקרקע.
מגורים מיוחדים	מגורים מיוחדים כוללים מעונות סטודנטים, בתי-אבות, דיור מוגן, מלונאות וכדומה. מגורים אלה ישולבו כחלק מתהליכי התחדשות עירונית במרקמי המגורים, וסביב מוקדי תחבורה.
מוקד תחבורה	שטח המיועד לתחנה לתחבורה ציבורית ולשירותים נלווים לה, ופועלים בה אמצעי תחבורה ציבוריים שונים. מוקד תחבורה מסומן בתשריט יעודי קרקע ונספח מבנה העירוני.
מוקדי פיתוח	מוקדים בעלי אפיון מסוים כגון מוקד מגורים, תעסוקה, נופש, משולב ותחבורה, המציינים אזורים לפיתוח אינטנסיבי בהתאם להגדרתם, בעלי חשיבות לכלל העיר או למכלול. מוקדי פיתוח מסומנים בתשריט יעודי הקרקע ובנספח המבנה העירוני.
מכלול	שטח המאופיין ביעוד ראשי מוביל (כגון מגורים, תעסוקה, מבנה ציבור וכו') או בתפקיד מרחבי מוגדר (כגון מרכז העיר). בתשריט יעודי הקרקע סומנו 8 מכלולים. כל מכלול כולל מספר ייעודי קרקע אך מהווה יחידת התייחסות אחת. סימון ייעודי הקרקע במכלולים מסמל את הייעוד העיקרי הקובע את אופיו של המכלול.
מלאי תכנון	סיכום סך כל יחידות הדיור, שטחי המגורים והתעסוקה המתוכננים, ושטחי הקרקע לצרכי ציבור (שב"צ ושצ"פ).
מעבר להולכי רגל	מעבר מפלסי להולכי רגל, כמסומן בנספח המבנה העירוני.
מעטפת ירוקה – אזור לשימור/פיתוח נופי	שטח הכולל קרקע חקלאית ואחרת המיועד לשמש כשטח נוף פתוח, הכולל בין היתר גם שטחים בעלי ערך נופי לשימור, המקיפים את העיר בשטחים שבתחומה וחוצץ לה. השטח מסומן בנספח המבנה העירוני.
מרכז מקומי	שטח אשר מותר שיכלול שימושים כגון מסחר, שירותים אישיים, משרדים בעלי אופי מקומי, ומגורים מיוחדים. מרכז מקומי יהווה חלק מהכלים ליצירת תהליכי התחדשות בשכונות העיר.
מתחם לשימור	שטח הכולל מרקם בנוי ובו ריכוז מבנים בעלי ערך היסטורי ואחר שנמצאו ראויים לשימור. השטח מסומן בתשריט יעודי הקרקע וכולל את שני גדות הרחובות והחצרות.
מתקן הנדסי	מתקן המשמש לתשתיות עירוניות כגון תחמ"ש, ברכת איגום למים, תחנת מעבר לפסולת ועוד, כמסומן בתשריט יעודי קרקע.
נופש מטרופוליני	שטחי שיעודו נקבע ככזה בתכנית מתאר מחוזית 21/3 והכלול בתחום העיר רחובות. שטח נופש מטרופוליני מסומן בתשריט יעודי קרקע.
עוגני פיתוח	פרויקטים יחודיים, המציינים אתר בעל תפקיד כלל-עירוני, מסומנים בנספח המבנה העירוני בכוכב צהוב.
פוטנציאל חיבור למעטפת ירוקה	תואי עירוני לחיבור מערכת הדרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בתחום העירוני הבנוי אל השטחים הציבוריים הפתוחים המקיפים את העיר, כמסומן בנספח מבנה עירוני.
צמחיה לשימור	עץ, מקבץ עצים, צמחיה או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה שנכללו בהתאם לכך ברשימת מבנים ואתרים לשימור בתכנית זו או בתכנית אחרת.
קרקע חקלאית	כמפורט בתכנית מתאר מחוזית מס' 21/3 וכמסומן בתשריט יעודי קרקע. בתחום שטח לקרקע חקלאית יותרו השימושים המותרים בתכנית מתאר מחוזית מס' 21/3, כגון מיתקני ספורט ונופש, מסעדות ומזנונים, מתקני תשתית ותחנות תדלוק, זאת בנוסף לאמור בתכנית זו.
רחוב מוטה הולכי רגל/אופניים	רחוב מוטה הולכי רגל/אופניים כמסומן בנספח המבנה העירוני. ברחובות אלו יושם דגש על תכנון הרחוב תוך מתן העדפה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
שביל מטרופוליני מקיף רחובות	שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בנספח המבנה העירוני.
שטחים בנויים	שטחים המסומנים בתמ"מ 21/3 ביעוד אזור פיתוח עירוני, אזור תעסוקה מטרופוליני משני, אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה, ואזור למוסד.
שטחים פנויים	שטחים המסומנים בתמ"מ 21/3 ביעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ואזור נופש מטרופוליני.

שטח המיועד למוסדות חינוך והשכלה או בריאות, והכולל בחלק ניכר ממנו גם שטחים פתוחים. השטח מסומן בתשריט ייעודי קרקע.	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
שטח המיועד למתקנים הנדסיים, שירותים עירוניים, ספורט ונופש, ושטחים פתוחים.	שטחים פתוחים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים
שטח בעל ערך נופי הראוי לשימור, כפי שמסומן בתשריט ייעודי קרקע.	שימור נופי
שימושים נוספים שיתרו במכלולים, התואמים את יעודי הקרקע בכל מכלול ונחוצים להשלמת תיפקודו. במכלול המשמש למגורים שימושים אלה יכולים להיות מבנים לצרכי ציבור, שטחים פתוחים, שטחי בניה המיועדים לשירותים אישיים, מסחר מקומי, בתי-אבות, דיור מוגן, מעונות וכדומה. במכלול המשמש לתעסוקה שימושים אלה יכולים להיות מבנים לצרכי ציבור, שטחים פתוחים, מלונאות וכדומה. בכל השטחים תותר הקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות המשמשות את העיר והמכלול.	שימושים משלימים
שמורה כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף מס' 8, וכפי שנקבעה בתכנית מתאר מחוזית מס' 21/3, כמסומן בתשריט ייעודי קרקע.	שמורת טבע
שטח המיועד לתעסוקה הכוללת משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה ועוד. כל אזור תעסוקה הינו בעל מאפיינים המפורטים בכל מכלול ומכלול. אזורי התעסוקה מסומנים בתשריט ייעודי קרקע.	תעסוקה
שטח המיועד לתעסוקה והכולל חלק משמעותי המיועד למבני ציבור. מסומן בתשריט ייעודי קרקע.	תעסוקה ומבני ציבור

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנית המתאר, העוסקת בעיקר בהיבטים הפיזיים של הסביבה, מציעה מטרות ארוכות-טווח שמרביתן קשורות להתפתחותה הצפויה של הסביבה הפיזית העירונית, הבנויה והפנויה. התכנית מציעה שינוי במגמות הפיתוח העירוני, כפי שהיו במהלך השנים האחרונות, על-ידי עידוד תהליכי התחדשות במרקם הבנוי בכלל ובמרכז העיר בפרט, תוך ניצול מצומצם של פיתוח שטחים פנויים, בעיקר במזרח העיר ובדרומה.

התכנית מבוססת על תחזית לשנת 2025, הקובעת כי אוכלוסית העיר תגיע ל-150,000 תושבים, אשר יזדקקו ל-22,000 יחידות דיור בנוסף ל-37,000 הקיימות (2008). בנוסף קובעת התחזית פוטנציאל פיתוח לתעסוקה בהקף של כ-1.2 מיליון מ"ר לשימושים השונים.

את התכנית מנחות שלש **מטרות-על**:

- רחובות עיר מדע והשכלה.
- מיתון פערים חברתיים והנתק המרחבי בין חלקי העיר.
- גיבוש המבנה העירוני-פיזי, המושתת על "הומוגניות שכונתית והטרוגניות עירונית".

על סמך 3 מטרות העל נקבעו המטרות התכנוניות:

- א. יצירת מלאי תכנון התואם את אוכלוסית היעד ואת מגמות התחדשות המרקם העירוני.
- ב. פיתוח בסיס כלכלי לעיר המנצל את ההזדמנויות הנוצרות במרחב המטרופולין של ת"א אליו העיר שייכת ובהתאם לכך מציע הקפי בניה לתעסוקה לסוגיה השונים.
- ג. עידוד תהליכי התחדשות עירונית בשכונות הותיקות (קרית משה, אושיות ומילצין) ובאזור התעשייה רכטמן.
- ד. עידוד תהליכי התחדשות עירונית במרכז העיר, בכלל, וברחוב הרצל וסביבתו, בפרט.
- ה. שיפור איכות המרחב הציבורי.
- ו. מתן מענה פרוגרמתי מגוון לצרכי ציבור, תוך התחשבות במגבלות מגמות ההתחדשות בעיקר במרכז העיר.
- ז. שימור מבנים, אתרים (בנויים ונופיים) ומרקמים הנושאים ערכים ייחודיים.
- ח. מתן ביטוי תכנוני לרעיון עיר מדע והשכלה.
- ט. שיפור מערך התחבורה העירוני.
- י. הסדרת מערך התשתיות העירוניות ותוספת מרכיבי תשתית נחוצים.
- יא. שיפור איכות הסביבה העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. חלוקת שטח העיר לשבעה מכלולי תכנון וקביעת אופיו של כל מכלול על ידי היעוד העיקרי המותר בו (מגורים, תעסוקה וכדו'), יעודים נוספים, שימושים מותרים והיחס ביניהם.

ב. הבטחת אפשרות מימוש פוטנציאל הפיתוח הקיים והצפוי לרחובות בתחומי המגורים והתעסוקה על ידי הקצאת שטחי קרקע מתאימים וקביעת עוצמות הבנייה.

ג. קביעת דרכים לניצול מיטבי של הקרקע המיועדת לפיתוח עירוני ע"י עידוד ציפוף המרקם.

ד. קביעת מערכת דרכים על מרכיביה השונים שתספק מענה ליעדי הפיתוח העירוני.

ה. קביעת מערך השטחים הפתוחים העירוני - בהיקף העיר ובתוכה. הגדלת הנגישות של אוכלוסיית העיר לשטחים הפתוחים ופיתוח נופי של שטחים אלה.

ו. שמירת הערכים הייחודיים, הנופיים והבנויים, הקיימים ברחובות על ידי קביעת האזורים לשימור ומתן הנחיות שיבטיחו את שמירת ערכיהם.

ז. קביעת דרכים, בתוכנית ובנספחיה, לשילוב המוסדות האקדמיים במרקם העירוני ובפעילות העירונית, ולהפיך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23,275 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד		22,000			
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר		1.2 מיליון			
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	כללי																																				
4.1.1	מבוא: תכנית המתאר לרחובות קובעת את אופן התפתחות העיר לשנת היעד 2025. על-פי נתוני הלמ"ס (2008), אוכלוסיית העיר מונה 108,000 נ' והתכנית מאפשרת את הגדלתה ל-150,000 תושבים, ואת הקף שטחי התעסוקה מכ-0.776 מיליון מ"ר לכ-1.9 מיליון מ"ר. העיר חולקה ל-7 מכלולי תכנון. בכל מכלול מתוארים היעוד הראשי, היעודים המשניים המותרים בו והשימושים, וכן הוראות נוספות בעניין היקפי הבנייה, שטחי ציבור ועוד. המכלולים מחולקים, בין היתר, לאזורים על פי שלוש רמות התערבות: אזור התערבות נמוכה, אזור התערבות ממוצעת ואזור התערבות גבוהה (ראה הסבר בסעיף 1.9).																																				
4.1.2	<table><tr><th>נתונים</th><th>קיים</th><th>מוצע</th><th>סה"כ</th></tr><tr><td>שטח (דונם)</td><td>23,275</td><td>-</td><td>23,275</td></tr><tr><td>אוכלוסיה (נפש)</td><td>108,000</td><td>42,000</td><td>150,000</td></tr><tr><td>יחידות דיור (יח')</td><td>37,000</td><td>22,000</td><td>59,000</td></tr><tr><td>שטחי תעסוקה (מ"ר)</td><td>776,000</td><td>1,230,000</td><td>2,006,000</td></tr><tr><td>שטחים למבני ציבור (דונם)</td><td>1,970</td><td>*1,168</td><td>3,138</td></tr><tr><td>שטחים פתוחים (ד')</td><td>1,277</td><td>223</td><td>1,500</td></tr><tr><td>מלאי תכנון יחידות דיור (יח')</td><td>15,000</td><td>15,000</td><td>30,000</td></tr><tr><td>מלאי תכנון תעסוקה (מיליון מ"ר)</td><td>1.6</td><td>0.90</td><td>2.5</td></tr></table> *או שווה-ערך, ראו הסבר בסעיף 4.2.4.2	נתונים	קיים	מוצע	סה"כ	שטח (דונם)	23,275	-	23,275	אוכלוסיה (נפש)	108,000	42,000	150,000	יחידות דיור (יח')	37,000	22,000	59,000	שטחי תעסוקה (מ"ר)	776,000	1,230,000	2,006,000	שטחים למבני ציבור (דונם)	1,970	*1,168	3,138	שטחים פתוחים (ד')	1,277	223	1,500	מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	15,000	15,000	30,000	מלאי תכנון תעסוקה (מיליון מ"ר)	1.6	0.90	2.5
נתונים	קיים	מוצע	סה"כ																																		
שטח (דונם)	23,275	-	23,275																																		
אוכלוסיה (נפש)	108,000	42,000	150,000																																		
יחידות דיור (יח')	37,000	22,000	59,000																																		
שטחי תעסוקה (מ"ר)	776,000	1,230,000	2,006,000																																		
שטחים למבני ציבור (דונם)	1,970	*1,168	3,138																																		
שטחים פתוחים (ד')	1,277	223	1,500																																		
מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	15,000	15,000	30,000																																		
מלאי תכנון תעסוקה (מיליון מ"ר)	1.6	0.90	2.5																																		
	דברי הסבר																																				
אוכלוסייה	מצב קיים: מקור הנתונים הינו נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על בסיס אזוריים סטטיסטיים, לשנת 2008. מצב מוצע: סך האוכלוסייה הצפויה להתגורר בעיר/מכלול תכנון. מורכב מתחזית גידול האוכלוסייה הקיימת במכלול ומתחזית תוספת האוכלוסייה החדשה הצפויה בכל מכלול.																																				
יחידות דיור	מצב קיים: סך יחידות הדיור הבנויות (נתוני 2008). מצב מוצע: תוספת יחידות הדיור הצפויות להיבנות עד שנת 2025.																																				
שטחי תעסוקה	מצב קיים: שטחי התעסוקה הבנויים בעיר (נתוני ארנונה, 2008 מוכפלים במקדם 1.2) מצב מוצע: תוספת השטחים הצפויה לשנת 2025.																																				
שטחי בניה	שטחי הבניה המצוינים בטבלה לעיל הינם שטחים עיקריים. בנוסף תותר תוספת שטחי שירות כמקובל לכל יעוד ושימוש. תוספת שטחי השירות תותר מעל ו/או מתחת לקרקע.																																				
שטחים למבני ציבור	מצב קיים: סך השטחים המיועדים למבני ציבור בתכניות מאושרות. מצב מוצע: תוספת השטחים הנדרשת למבני ציבור על פי הפרוגרמה לשנת 2025, מחושבת על-פי נורמות מקובלות. על-פי הוראות התכנית, באזורים קיימים צפויים ניתן יהיה לספק חלופות לשטחי קרקע לצרכי ציבור, במטרה לספק, ככל הניתן, את תוספת השטחים הנדרשת (ראו סעיף 4.2.4). יצויין כי על-פי נספח מעקב ובקרה קיים כיום מלאי תכנון לשטחים למבני ציבור בהקף של כ-140 דונם.																																				
שטחים פתוחים	מצב קיים: סך השטחים המיועדים לשטחים פתוחים בתכניות מאושרות. מצב מוצע: תוספת השטחים הנדרשת לשטחים פתוחים על פי הפרוגרמה לשנת 2025. מבוסס על נורמות מקובלות לשטחים פתוחים (10 מ"ר לנפש: 5 מ"ר שכונתי ו-5 מ"ר עירוני). מלאי השטחים הפתוחים בעיר רחובות, במצב קיים ומוצע, עומד בנורמות המקובלות של 10 מ"ר לנפש. שטחים אלה אינם מאוזנים בין שטחים פתוחים שכונתיים לכלל-עירוניים ובין המכלולים השונים בעיר. יצויין כי על-פי נספח מעקב ובקרה קיים כיום מלאי תכנון לשטחים פתוחים בהקף של כ-210 דונם.																																				
מלאי תכנון יחידות דיור	מצב קיים: סך יחידות הדיור בתכניות שאושרו וטרם נבנו, וכן יחידות דיור בתכניות בהליכי תכנון בעת עריכת תכנית זו. מצב מוצע: סך יחידות הדיור הנוספות המומלצות לתכנון - כדי לאפשר את מימוש מספר יחידות הדיור הכולל בכל מכלול כפי שתכנית זו מציעה ובסך הכל העירוני.																																				
מלאי תכנון תעסוקה	מצב קיים: סך שטחי התעסוקה בתכניות שאושרו וטרם נבנו, וכן שטחים בתכניות בהליכי תכנון בעת עריכת תכנית זו. מצב מוצע: סך תוספת שטחי התעסוקה לשנת 2025 המומלצת לתכנון בתכנית זו בכל מכלול. לצורך השגת איזון בתפרוסת שטחי התעסוקה בעיר. בין אזורים בהם קיים עודף בשטחי																																				

תעסוקה (כגון בפארק תעשייה ת.מ.ר) ובין אזורים בהם מחסור בשטחי תעסוקה (כגון באזור תעשייה הורוביץ), נשמר מלאי תכנון התעסוקה הקיים גם במצב המוצע. סה"כ: סכום השטחים במצב קיים ובמצב מוצע, המאפשרים את מימוש הפרוגרמה התכנונית המוצעת (למעט במכלול 2, 3, 6 בהם קיים מלאי תכנון מספיק ו/או שטחים שטרם פותחו ו/או שימושים ש/אינם כלולים בתכנית במצב קיים).	
יעודים ושימושי קרקע	4.2
שטח למגורים במכלול הכולל מגורים	4.2.1
כללי	4.2.1.1
שימוש מגורים יותר במכלולים המיועדים למגורים, מגורים ומסחר, מגורים בתחומי יעוד נופש מטרופוליני ומגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה. מגורים יכללו יחידות דיור לסוגיהן, בגדלים שונים ובבינוי מגוון.	
צפיפויות	4.2.1.2
בתכניות מפורטות בתחום שטח בנוי לא תפחת צפיפות המגורים מ-18 יח' לדונם נטו, למעט באזורי התערבות מינימלית (המסומנים בנספח המבנה העירוני) בהם תותר תוספת זכויות מצומצמת לצורך פתרון בעיות תכנוניות מקומיות והסדרת מצב יחודי לתכנית או לשטח.	
בתכניות מפורטות בתחום שטח פנוי לא תפחת צפיפות המגורים מ-15 יח' לדונם נטו.	ב.
תכניות התחדשות עירונית	4.2.1.3
אזורי עדיפות לתכניות התחדשות פיזית מסומנות בתשריט יעודי קרקע. בנוסף לשטחים אלה יותרו תכניות להתחדשות עירונית גם במכלול מס' 4- 'לב העיר', בכלל, ולאורך רח' הרצל, בפרט.	א.
בתכניות להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי) לא יעלה יחס ההמרה בין מספר יחידות הדיור הקיים למוצע על 1: 5. גובה הבניה המותר בתכניות אלה לא יעלה על 25-20 קומות.	ב.
תכניות להתחדשות עירונית תכלולנה הוראות בענין שטחים לצרכי ציבור, כאמור בסעיף 4.2.4.2	ג.
גובה בנייה	4.2.1.4
במרקמים בנויים צמודי קרקע תותר בניית בניינים בגובה שלא יעלה על 3 קומות.	א.
במכלול 'לב העיר' (מכלול מס' 4) ובמכלול מרכז (מכלול מס' 5) תותר בניית בניינים בגובה שלא יעלה על 9 קומות, למעט כמצויין בסעיף 4.2.1.5.	ב.
בניה לגובה	4.2.1.5
תותר בניה לגובה בשטחים המסומנים בנספח המבנה העירוני, לאורך רח' הרצל וכן במסגרת תכניות התחדשות עירונית.	א.
תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תכלול הוראות למאפייני הבניה, לתנאים לאישור בניה לגובה ולתנאים בהיתר הבניה.	
תוקף תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה יוגבל ל-5 שנים מיום אישורה. במידה ובמהלך תקופה זו לא בוצעה התחלת בניה בתחום התכנית, יפקע תוקף התכנית.	
שטח לתעסוקה	4.2.2
כללי	4.2.2.1
מכלולים לתעסוקה, מגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה, מגורים ומסחר, ותעסוקה ומבני ציבור, כוללים שטחים לתעסוקה.	א.
שטח לתעסוקה יכול שיכלול שטחים למסחר, למשרדים פרטיים, למשרדים ציבוריים, לתעשייה עתירת ידע, לתעשייה מסורתית ומלאכה, לאחסנה וכדומה.	ב.
ביעודי התעסוקה לסוגיהם מפורטים מגוון השימושים ושטחיהם.	ג.
במכלול המיועד למגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה יותרו שימושים לתעסוקה, וכן מגורים, מגורים מיוחדים, מוקד תחבורה ושטחים לצרכי ציבור.	ד.
במכלול המיועד לתעסוקה ומבני ציבור יותרו שימושים לתעסוקה, ומבני ציבור בשימושים המפורטים בסעיף 4.2.4.3.	ה.
במכלול המיועד למגורים ומסחר יותרו שימושים למגורים, מגורים מיוחדים, מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שטחים לצרכי ציבור וכדומה.	ו.

4.2.2.2	גובה בנייה
	ביעודי התעסוקה לסוגיהם תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות.
4.2.2.3	בנייה לגובה
	באזורים הסמוכים למרכזי תחבורה ובאזורי התעסוקה הכלולים בתמ"מ 21/3 שטרם אושרה לגביהם תכנית מפורטת, תותר בנייה לגובה שלא יעלה על 25 קומות.
4.2.3	שימושים משלימים
א.	המכלולים השונים כוללים יעודי קרקע ראשיים ושימושים שונים המותרים בתחומם.
ב.	כדי לאפשר את תיפקודו של כל מכלול ושל העיר בכלל, יותרו בכל מכלול שימושים משלימים הנובעים מאופיו בכלל, ומאופי סביבת התכנית המפורטת בפרט, ובהתאם לצרכי העיר.
ג.	באזורי המגורים תותר הקמת מרכזים מקומיים הכוללים שימושים משלימים מגוונים לרווחת התושבים בסביבתה.
4.2.4	שטח למבני ציבור
4.2.4.1	פרוגרמה לשטחי ציבור
	השטח למבני ציבור המצויין בסעיף 4.1.2 הינו שטח המחושב על-פי נורמות מקובלות להקף האוכלוסיה בעיר החזוי בשנת 2025.
4.2.4.2	מנגנונים ליצירת תחליפים לקרקע למבני ציבור
א.	השטחים הקיימים המיועדים למבני ציבור פרושים באופן שאינו תואם את הצרכים בכל מכלול ומכלול. קיימים מכלולים כגון מכלול מרכז העיר, בהם קים מחסור, ובאחרים בהם קיים עודף. כלל, קיים בעיר מחסור בשטחים למבני ציבור בהקף של כ-400 דונם. בנוסף, נדרשת תוספת של כ-770 דונם לתוספת הבניה המתוכננת.
ב.	בכל מכלול נקבעה תוספת השטח הנחוץ למבני ציבור. במכלולים הכוללים שטחים פנויים, אפשרות מימוש השטחים הנחוצים גבוהה. במכלולים הכוללים שטחים בנויים, אפשרות זו מוגבלת.
ג.	כל תכנית מפורטת הכוללת מעל 15 יחידות דיור, תכלול תוספת בשטחים למבני ציבור, או תחליף לשטחים אלה, כמפורט להלן.
ד.	תכנית בשטח פנוי, תכלול קרקע לצרכי ציבור במסגרת הפקעות/הפרשות לצרכי ציבור בהקף שלא יפחת מ-57% משטחה. מתוך שטח זה ייקבע גם השטח ליעוד מבני ציבור.
ה.	תכנית בשטח בנוי, הכוללת מעל 15 יחידות דיור, תכלול קרקע למבני ציבור בהקף המחושב על-פי תוספת האוכלוסיה הצפויה בגינה או לחילופין בשטח בנוי גם הוא מחושב על-פי תוספת האוכלוסיה. השטח הבנוי יכול שיהיה משולב בתחום התכנית או מחוץ לה, בטווח שלא יעלה על 500 מ'.
ו.	תכנית להתחדשות עירונית, כאמור בסעיף 000, תכלול תוספת קרקע לצרכי ציבור (למבנים ו/או שטח פתוח) בהקף שלא יפחת מ-10% משטחה.
ז.	תכנית מפורטת שתכלול שטחים המיועדים לצרכי ציבור, במסגרת שטחים המאפשרים צרכים אלה במסגרת בניה למגורים, תעסוקה וכדומה, תבוא במנין השטחים הדרושים לצרכי ציבור כמפורט בכל מכלול ומכלול.
ח.	שטחים לצרכי ציבור בתכנית מפורטת הכוללת מספר מבנים סמוכים שנקבעו לשימור, כאמור בסעיף מס' 4.2.8 (שימור).
4.2.4.3	שימושים במבנים בשטח למבני ציבור
א.	בשטח המיועד למבני ציבור יותרו שימושים למבני חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת, פנאי וספורט.
ב.	בשטח למבני ציבור יעשה מאמץ לשלב, ככל הניתן, שימושים התואמים זה לזה (כגון גן ילדים ומועדונית), שימושים המשלימים זה את זה (כגון שימושי בוקר, צהרים וערב) וכו'.
ג.	בשטח למבנה ציבור ינוצל תת-הקרקע לשימושים לטובת מבנה הציבור ו/או לצרכי העיריה, כגון מקלטים ציבוריים, משק לשעת חרום, אחסנה וכדומה.
4.2.4.4	היקף הבניה למבנים בשטח למבני ציבור
	היקף הבניה בשטח למבנה ציבור, הכולל זכויות בניה, קווי בניה, גובה בניה וכדומה יותאם למרקם הבנוי בסביבתו.

	תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך בהתאם להנחיות משרד החינוך, בגובה שיכול להגיע ל-4-8 קומות.
4.2.5	שימושים ציבוריים בעלי אופי מסחרי
א.	שימושים שונים בעלי אופי ציבורי, כגון מכללות, מעונות סטודנטים, בתי-אבות, דיור מוגן וכדומה.
ב.	בתכניות מפורטות הכוללות שימושים אלה, תותר הכללת הוראות המעודדות הקמתם, כגון הקפי בניה מוגברים, שימושים מסחריים משלימים וכדומה.
4.2.6	שטחים ציבוריים פתוחים
א.	שטחים ציבוריים פתוחים כוללים שטח ציבורי פתוח, נופש מטרופוליני, שמורות טבע ושטח חקלאי עליו סומן שטח לשימור נופי. השטחים מסומנים בתשריט יעודי הקרקע.
ב.	בתחום התכנית כלולים שטחים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. תכניות מפורטות בתחום יעוד זה תכלולנה, ככל הניתן, הוראות לשיפור הנגישות לשטחים הפתוחים משטחים הסמוכים ליעוד זה.
ג.	בתחום התכנית כלולים שטחים ביעוד שטחים פתוחים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים. תכניות מפורטות בתחום ייעוד זה ובשטחים סמוכים להם תכלולנה, ככל הניתן, הוראות לשיפור הנגישות לשטחים הפתוחים משטחים הסמוכים ליעוד זה.
ד.	הקף השטחים הפתוחים ברחובות הינו כ-1,275 דונם. זהו סך מספק מבחינה נורמטיבית במצב קיים, אך לא מבחינת תפוסת השטחים המרחבית וחלוקתם בין שטחים פתוחים שכונתיים ובין שטחים פתוחים עירוניים. במקומות בהם זוהה מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים (למשל, במכלול מס' 4) ואשר לא ניתן להשיגם, תכלולנה התכניות המפורטות הוראות לשיפור איכות השטחים הציבוריים הפתוחים והמרחב הציבורי, ולהגדלת הנגישות אליהם על-ידי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ה.	במסגרת תכנית המתאר מוצע להוסיף בתכניות מפורטות כ-300 דונם נוספים של שטחים פתוחים (במסגרת תכניות בהליכים ותכניות עתידיות, כולל במכלול 8 - מזרח העיר).
ו.	תכנית המתאר מעודדת את שיפור איכות השטח הציבורי הפתוח והמרחב הציבורי ורמת הפיתוח שלהם. תכנית המתאר מעודדת הגברת הנגישות לשטחים פתוחים מרוחקים, כמסומן בנספח המבנה העירוני.
ז.	תכנית המתאר קובעת שטחים בעלי ערך כשטחים לשימור נופי, המסומנים בתשריט יעודי הקרקע.
ח.	תכנית המתאר כוללת הוראות בדבר מערכת דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, המשתלבת במערך הדרכים המטרופוליניות ובשטחים הפתוחים בהקף העיר.
ט.	בתכניות מפורטות ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה בהיקף מוגבל לשימושים המשרתים את השטח הפתוח.
4.2.7	נופש מטרופוליני
א.	בשטח המסומן ליעוד נופש מטרופוליני יותרו השימושים המותרים כמפורט בתכנית המתאר המחוזית 21/3.
ב.	בשטח המסומן ליעוד מגורים בתחומי יעוד נופש מטרופוליני, אשר שטחו לא יעלה על 15% משטח הנופש המטרופוליני, תותר בנייה למגורים ו/או תעסוקה וכן שטחים לצרכי ציבור ושימושים משלימים, במסגרת תכנית מפורטת.
4.2.8	שימור
א.	בתשריט יעודי הקרקע מסומנים מתחמים לשימור, מרביתם בתחום מכלול לב העיר. במתחמים אלה, ובאזורים אחרים בעיר (כגון מכלול מרכז העיר) קימים מבנים ו/או אתרים ו/או צמחיה הראויים לשימור.
ב.	הועדה המקומית תאשר רשימת אתרים לשימור, כאמור בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
ג.	לא תאושר תכנית מפורטת בתחום מתחם לשימור אשר אינה כוללת הנחיות לשימור מבנה ו/או אתר ו/או צמחיה, במידה ונמצאו בתחומה כאלה הראויים לשימור והכלולים ברשימת אתרים לשימור.
ד.	תוכן ותאושר תכנית מתאר לשימור מבנים ואתרים בתחום העיר רחובות.
ה.	בין יתר הוראותיה של תכנית השימור, תכלולנה גם הוראות בתחומים הבאים: קביעת המבנים ו/או האתרים ו/או הצמחיה הראויים לשימור, הגדרת דרגות השימור בהתאם לחשיבותם וההנחיות לשימורם.

ו.	תכנית השימור תכלול הוראות בדבר תמריצים לעידוד השימור בתחומה. אלה יכללו הנחיות בענין שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה, קווי בנין וכדומה. תכנית השימור תכלול בנוסף גם הוראות בדבר ניווד זכויות ממגרש שבו מבנה שהוגדר לשימור למגרש אחר, כמפורט בסעיף 6.2 (ניוד זכויות).
ז.	תכנית לשימור מבנים ואתרים תכלול הוראות להכנת תיק תעוד, אשר ישמש לקביעת הנחיות השימור למבנה, לאתר, לצמחיה וכדומה.
ח.	במקרים בהם קיימים מספר מבנים סמוכים זה לזה, שנמצאו ראויים לשימור או שהוגדרו בתכנית לשימור, תפעל הועדה המקומית ככל הניתן להפיכתם למגרש לצרכי ציבור בהתאם לאמור בסעיף קטן ה' לעיל.
ט.	תוקם ועדת שימור עירונית, בין היתר לשם ביצוע המטרות הכלליות של תכנית זו. תפקיד ועדת השימור העירונית, הרכבה והזמנת משתתפים יהיו על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה. המלצות ועדת השימור העירונית הנן מחייבות ובאות לכוון את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות בנוגע לכל מתן היתרי בניה, טיפול בתכניות מפורטות וביצוע כל עבודות התשתית לרבות עבודות פיתוח בתחום התכנית. ועדת השימור העירונית תשמש ככתובת המרכזית לבעלי נכסים ויזמים. ועדה זו תספק מידע ויעוץ לפונים ותעביר בקשות ותכניות לועדה המקומית לצורך אישור, בצירוף הערכתה המקצועית והמלצתה. הועדה המקומית לא תדון בכל הנושאים הקשורים בתכנון ו/ או בעבודות לשימור, שחזור, שיקום, בניה, פיתוח והריסת מבנים בשטחים שבתחום התכנית ללא החלטת ועדת השימור העירונית.
4.2.9	בניה בתת-הקרקע
א.	בשטחים הפרטיים תותר בניה בתת-הקרקע לטובת שטחי חניה ושטחים נוספים המשמשים את יעוד הקרקע המסוים, כגון אחסנה, שטחים המשותפים לדיירים בבית משותף, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וכדומה.
ב.	בנוסף לשימושים המותרים כיום, בשטחים הציבוריים תותר בניה בתת-הקרקע לטובת חניה ציבורית, אחסנה עירונית, משק לשעת חרום, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וכדומה.
ג.	תכניות מפורטות הכוללות בניה בתת-הקרקע יכללו, בין היתר, הוראות בדבר איכות הסביבה, בכל הנוגע למי-תהום, חלחול מי-נגר, יציבות קרקע ומבנים, וכדומה.
ד.	כל תכנית מפורטת העושה שימוש בתת הקרקע תיקבע הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לרבות סימון נקודות (מיקום וגובה) פליטה ויניקת אוויר צח, במטרה למנוע מטרדים.
4.2.10	דיוור בהשג-יד
א.	הועדה המקומית לתכנון ובנייה תאשר מסמך מדיניות לענין דיוור בהשג-יד בעיר רחובות. המסמך יכלול בין היתר התיחסות לזכאים לדיוור זה, להקף הבניה הנחוץ, לתנאי השכירות ו/או הקניה מצד הדייר, ולתנאי הפיתוח והאחזקה מצד היזם.
ב.	בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית תקבע את ההקף המינימלי של יחידות דיוור בתכנית, המחייב הכללה של יחידות לדיוור בהשג יד. הועדה המקומית תקבע את הקף יחידות הדיוור המיועדות לדיוור בהשג יד מתוך סך היחידות בתכנית.
ג.	בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית תקבע את תקופת השכירות המכסימלית לדייר ואת תקופת ההשכרה המקסימלית, אחרי יוכל היזם למכור את הדירות במחירי השוק החופשי.
ד.	במידה ותאושר חקיקה ראשית בענין דיוור בהשג-יד תכרענה הוראות חקיקה זו.
4.3	תשתיות עירוניות
4.3.1	מים
א.	אספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים המרכזית של רחובות.
ב.	התכנית כוללת איתור לברכת איגום למים בנפח 18,000 מ"ק, במכלול מס' 8.
ג.	הועדה המקומית תקבע הוראות להתקנת משאבות להגברת לחץ בבנינים על-פי גובהם.

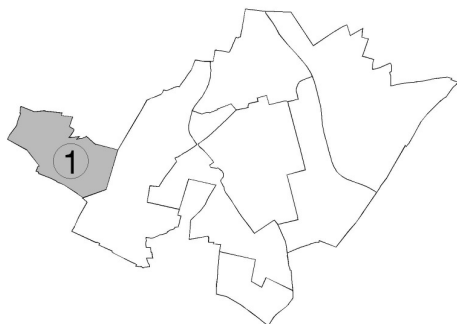
ד.	יותר שימוש במים אחרים, כגון מי גשמים, מים אפורים וקולחים להשקיית שטחים ציבוריים פתוחים, באישור משרד הבריאות.
ה.	בנספח המבנה העירוני מסומנים אזורים בהם יותר איגום מי גשמים עונתי.
4.3.2	ביוב
א.	כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של הרשות המקומית.
ב.	תותר התקנת מערכת כפולה להפרדת שפכים "אפורים" משפכים "צואים", על-פי הנחיות הרשות המקומית ומשרב הבריאות.
ג.	קדם-טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות הנדרש, ייעשה במתקנים בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב.
4.3.3	תחנות משנה לחשמל
	תותר הקמת תחמ"ש במבנה סגור, במקומות המצוינים בנספח המבנה העירוני.
4.3.4	תחנות מעבר לפסולת
	תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת בנין, כולל טיפול במיחזור הפסולת, במקום המצוין בנספח המבנה העירוני.

4.4	תנועה וחניה
4.4.1	חניה
	החניה במבנים חדשים תהיה תת-קרקעית. מרתפי החניה יבטיחו בתי-גידול לעצים בוגרים במפלס הקרקע, מעבר תשתיות עירוניות על-פי צורך, וכדומה. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש או שיובטח פתרון חלופי לחלחול מי-נגר.
4.4.2	הוראות נוספות
א.	הועדה המקומית תקבע הוראות לפיתוח חניה ציבורית בשטחים שאינם מיועדים למגורים ובשטחים לצרכי הציבור.
ב.	באזורים מוטי תחבורה ציבורית תותר המרה של שטחי שירות שנועדו לחניה בתכניות מאושרות לשטחים עיקריים, לשימושים המותרים באותם אזורים, בהתאם לשינויים בתקני החניה כפי שיהיו מעת לעת.
ג.	במקומות בהם יוקמו חניונים ציבוריים, יכללו, בין היתר, גם מקומות לכלי-רכב מופחתי-זיהום. בנוסף, יכללו חניונים אלה מקומות חניה לאופנועים ולאופניים.

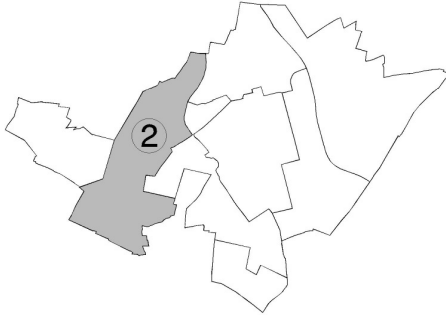
4.5	איכות הסביבה
4.5.1	חוות דעת סביבתית
א.	במסגרת תכנית מפורטת אשר אינה מחויבת בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת סביבתית. הועדה המקומית תנהג כך אם סברה שהתכנית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה.
ב.	חוות הדעת הסביבתית תוכל לכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: קרינה וצל, רוח, רעש, זיהום אוויר, בטיחות, פסולת, מים וביו, חלחול מי-גורם ועוד.
4.5.2	בניה ירוקה
א.	הועדה המקומית תוכל לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה ('בניה ירוקה'). הוראות אלה יבחינו בין בנינים חדשים לבנינים קיימים.
ב.	תכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות לבניה קיימת תכלול, בין היתר, הוראות לשיפור התפקוד האנרגטי והתרמי של בנינים, לחידוש מערכות טכניות וכדומה.
4.5.3	רעש
א.	כל תכנית בסמוך לדרך עורקית עירונית ו/או במחלפים, תקבע הוראות להכנת דו"ח אקוסטי ובו תאור האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי במעטפת הבנין, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. האמצעים המפורטים ייבחנו בשלב היתר הבניה. הועדה המקומית תוכל לפטור את התכנית ממיגון מסיבות מיוחדות שירשמו.
ב.	כל תכנית בתחום רעש מטוסים תחוייב בניה אקוסטית, למעט שימושים לא רגישים לרעש כגון מסחר ותעשייה, בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.
ג.	כל תכנית הכוללת ערוב שימושים, שימושים כגון אולמות ארועים ומקומות בילוי, תכלול חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לטיפול האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה ובחלקיו.
4.5.4	חסכון ושימור מים
א.	תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר השארת 20% משטח המגרש ללא מרתפים תת-קרקעיים לצורך חלחול מי-גורם, או לחילופין תכלול הוראות להקמת מתקנים הנדסיים אשר ישמשו למטרה זו.
ב.	בשטחים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע כשטח לברכת איגום ושטח לברכות חורף, תותר השעייה ושימור של מי-גורם.
ג.	תכנית מפורטת החלה בשטח החשוד בקרקע מזוהמת תידרש בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
ד.	תכניות פיתוח אשר יידרשו במסגרת מסמכי תכניות מפורטות, יכללו בין היתר הנחיות לנטיעה של צמחיה המותאמת להשקיה במים מושבים ונטיעת צמחיה חסכונית במים.
ה.	בתכנית מפורטת הכוללת שטחים פתוחים ו/או שטחים למבני ציבור, תותר הקמת מתקן קומפקטי לטיהור שפכים (עם מערכת השקיה נפרדת ממערכת המים השפירים), באמצעות ניתן יהיה להשקות במים מטוהרים, בכפוף לקבלת אישור הרשות המוסמכת.
ו.	תכנית מפורטת הנמצאת בשטח החשוד בקרקע מזוהמת, תידרש לקבל את אישור הרשות המוסמכת.
4.5.5	פסולת בניה ועודפי עפר
א.	תכניות מפורטות יכללו הנחיות לטיפול בפסולת בנין, במידת הצורך, לרבות הפרדת פסולת רעילה מפסולת בנין.
ב.	תכנית מפורטת הכוללת הריסת מבנים בתחומה, תכלול הוראות בדבר טיפול בפסולת הבנין, כולל הוראות בדבר האפשרות לגריסת הפסולת בתחומה.
4.5.6	פסולת ביתית
4.5.7	חומרים מסוכנים
א.	תכנית מפורטת הכוללת שימושים בהם יותר שימוש בחומרים מסוכנים, או תכנית מפורטת הסמוכה לאזור בו נמצאים חומרים מסוכנים, תחויב בהגשת סקר סיכונים.

4.5.8	קרינה
א.	תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים בדרכים, שצ"פים (למעט גני משחק לילדים), ושבצ"ים (בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות חינוך), בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ולהוראות המשרד להגנת הסביבה.

4.6	אזורי הכרזה רשות עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

מכלול מערב (מכלול מס' 1)				4.7
כללי				4.7.1
		גבולות המכלול: מצפון, ממערב ומדרום גבול שיפוט העיר, ממזרח רחוב הר הצופים.		
		מאפיינים עיקריים: המכלול בעל מרקם מגורים. קיימות בו שתי שכונות מגורים: האחת ותיקה – כפר גבירול, והשנייה חדשה – רחובות ההולנדית. רוב המגורים מאופיינים במבני צמודי קרקע, ובצפיפות מגורים ממוצעת נמוכה. במרכז המכלול – תכנית חדשה בבניה. ממערב לשכונות המגורים קיים שטח פתוח המיועד על פי תמ"מ 3/21 לאזור נופש מטרופוליני.		
נתונים				4.7.2
סה"כ	מוצע	קיים	שטח (דונם)	
1,943	-	1,943	אוכלוסיה (נפש)	
9,055	3,611	5,444	יחידות דיור (יח')	
3,483	1,623	1,860	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
10,000	10,000	0	שטחים למבני ציבור (דונם)	
178	0	178	שטחים פתוחים (ד')	
90	0	90	מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	
2,973	1,144	1,829	מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	
23,550	22,400	1,150		
שימושים				4.7.3
כללי:				א.
היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים ונופש מטרופוליני. יעודים משניים: מגורים בתחומי יעוד נופש מטרופוליני, תעסוקה, שטחים לצרכי ציבור, קרקע חקלאית.				
מגורים:				ב.
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 4.2.1.				
תעסוקה:				ג.
סך השטחים המיועדים בתכניות מפורטות למסחר ולשירותים אישיים בשטח מכלול מס' 1 לא יעלה על 16,000 מ"ר.				
נופש מטרופוליני:				ד.
בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד נופש מטרופוליני יחולו הוראות סעיף 4.2.7, כחלק מהמעטפת הירוקה של העיר.				
יש לאפשר נגישות בין מכלול מס' 1 לשטחי הנופש המטרופוליני באמצעות שביל אופניים היקפי כחלק משביל מטרופוליני מקיף רחובות כמסומן בנספח המבנה העירוני.				
קרקע חקלאית:				ה.
בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד קרקע חקלאית יחולו הוראות סעיף 1.9.				
היקפי בנייה				4.7.4
סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 2,973 יחידות, וצפי המימוש הינו 1,623 יחידות דיור.				
סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 23,550מ"ר וצפי המימוש הינו 10,000 מ"ר.				
מאפייני בינוי				4.7.5
הבינוי במכלול מס' 1 ייעשה כמפורט בסעיף 4.2.1.				א.

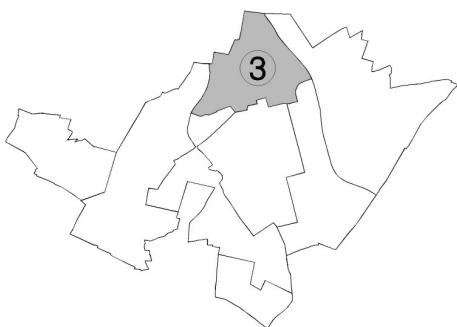
ב.	האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1.
4.7.6	הוראות נוספות
א.	שימור: במכלול מס' 1 מסומן מתחם מס' 8 לשימור- תל שלף. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות לשימור מתחמים אלה כאמור בסעיף 4.2.8.
ב.	שימור נופי: בתחום מכלול מס' 1 כלולים גבעות הכורכר, באר קיימת והאתר הארכיאולוגי בגבעת נבי גנדה. תכנית מפורטת החלה בתחום שטחים אלה תכלול הוראות להבטחת ערכי הנוף, התצפית והנגישות כחלק ממערך השטחים הפתוחים הציבוריים. בשטח הפתוח במכלול מס' 1 ניתן יהיה להקים מרכז הסברה ותצפית.
ג.	נגישות - מרחב הולך הרגל: בנספח המבנה המבנה העירוני מסומנים למכלול זה רחוב מוטה הולכי רגל/אופניים, מעברים להולכי רגל ושטחים המהווים חלק מהמעטפת הירוקה המקיפה את העיר. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר, המעטפת הירוקה ובין מוקדי הפיתוח.
ד.	אזורי הכרזה – רשות העתיקות: במכלול מס' 1 מסומנים בנספח המבנה העירוני אזורי הכרזה – רשות העתיקות. באזורים אלו יחולו הוראות סעיף 4.6.
ה.	אזור עדיפות להתחדשות פיזית: במכלול מס' 1 כלול אזור עדיפות להתחדשות פיזית, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע.
ו.	עוגני פיתוח: בנספח המבנה העירוני מסומן עוגן פיתוח מס' 7 – פארק אקסטנסיבי.

מכלול רצועה מערבית (מכלול מס' 2)				4.8
כללי				4.8.1
		גבולות המכלול: מצפון-מזרח דרך האצ"ל וגבול שיפוט העיר, ממזרח רחובות דרך האצ"ל, דרך הים, משה פריד, שמעון דובנוב, מדרום גבול שיפוט העיר, וממערב רחובות דרך הים, הר הצופים, וגבול שיפוט העיר. מאפיינים עיקריים: במכלול מגוון שימושים: מגורים, תעשייה, חקלאי ועוד. במכלול שני אזורים מגורים: בדרום קרית משה - שכונה ותיקה וייחודית, ובצפון שכונות חדשות – נווה עמית וגנינות סביון – המאופיינות במגורים צמודי קרקע. 35% משטחי התעסוקה הבנויים בעיר (כ-225 אלף מ"ר) ממוקמים במכלול 2. שטחים אלו מתפרסים על פני 4 מתחמים: אזור תעשייה רכטמן, אזור תעשייה הורוביץ, אזור תעשייה אפריקה ישראל ותנובה.		
נתונים				4.8.2
סה"כ	מוצע	קיים	שטח (דונם)	
4,171	-	4,171	אוכלוסיה (נפש)	
21,585	15,090	6,495	יחידות דיור (יח')	
7,195	5,489	1,706	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
680,000	410,000	270,000	שטחים למבני ציבור (דונם)	
594	447	147	שטחים פתוחים (ד')	
470	0	470	מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	
6,099	2,668	3,431	מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	
668,000	288,000	380,000		
שימושים				4.8.3
כללי:				א.
היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים ותעסוקה. יעודים משניים: מגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה, נופש מטרופוליני, מגורים בתחומי יעוד נופש מטרופוליני, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים לצרכי ציבור, שטחים פתוחים שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים.				
מגורים:				
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 4.2.1, 4.2.3.				
מגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה:				
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה יחולו הוראות סעיף 1.9.				
תעסוקה:				
בשטחים המסומנים בתשריט לתעסוקה יחולו הוראות סעיף 4.2.2, 4.2.3.				
סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות למכלול מס' 2 לא יעלה על כ-10,000 מ"ר.				
סך השטחים המיועדים לתעשייה בתכניות מפורטות למכלול מס' 2 לא יעלה על כ-175,000 מ"ר.				
סך השטחים המיועדים לאחסנה בתכניות מפורטות למכלול מס' 2 לא יעלה על כ-100,000 מ"ר.				
נופש מטרופוליני:				
בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד נופש מטרופוליני יחולו הוראות סעיף 4.2.7, כחלק				

	מהמעטפת הירוקה של העיר.
	יש לאפשר נגישות בין מכלול מס' 2 לשטחי הנופש המטרופוליני באמצעות שביל הולכי רגל אופניים היקפי כחלק משביל מטרופוליני מקיף רחובות כמסומן בנספח המבנה העירוני.
	שטח ציבורי פתוח:
	בשטחים המסומנים לשטח ציבורי פתוח יחולו הוראות סעיף 4.2.6.
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
	בשטחים המסומנים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות סעיף 1.9.
	שטחים פתוחים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים:
	בשטחים המסומנים לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים יחולו הוראות סעיף 1.9.
	השימושים המותרים ביעוד שטחים פתוחים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים הם: תחנת מעבר לפסולת בניין, תחנת מעבר לפסולת ביתית, תחנת מיחזור, משתלה עירונית, מרכז ספורט ובילוי, איצטדיון, מטווח עירוני, מרכז לוגיסטי עירוני, שוק סיטונאי, חניון אוטובוסים, חניון לילה למשאיות, תחנת השנאה, אגם מי-נגר וכדומה.
	סך שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) לשימושים אלו ביחד לא יעלה על כ-5% מכלל שטח היעוד העומד על כ-450 דונם.
4.8.4	היקפי בנייה
	סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 6,099 יחידות, וצפי המימוש הינו 5,489 יחידות דיור.
	סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 668,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 410,000 מ"ר.
4.8.5	מאפייני הבנייה
א.	הבינוי במכלול מס' 1 ייעשה כמפורט בסעיף 4.2.1.
ב.	האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1, 4.2.2.
4.8.6	שטחי ציבור
א.	בשטחים המיועדים לצרכי ציבור יכללו, בין היתר, שטחים למבני חינוך בהיקף גדול.
	במסגרת התכניות המפורטות יובטח רצף שטחים פתוחים בין שכונת קרית משה, השכונות המערביות ושטחי הנופש המטרופוליני.
	יש לאפשר מעברים פתוחים החוצים את דרך הים ולאורך מסילת הרכבת.
	יש לשלב שטחים פתוחים מוצעים כחלק מפיתוח ובינוי בכניסה המערבית לעיר.
	יש ליצור באמצעות שטחים פתוחים טבעת הפרדה בין אזורי תעסוקה ותעשייה למגורים.
4.8.7	הוראות נוספות
	אזור עדיפות להתחדשות פיזית:
	אזור תעסוקה רכטמן מסומן בתשריט כאזור עדיפות להתחדשות פיזית.
	אזור התחדשות:
	שכונת קרית משה מסומנת בתשריט כאזור להתחדשות.
	מוקדי פיתוח:
	במכלול מס' 2 קיימים מוקדי פיתוח כמסומן בנספח המבנה העירוני.
	עוגני פיתוח:
	בנספח המבנה העירוני מסומנים ארבעה עוגני פיתוח: עוגן מס' 4 – גן בוטאני, עוגן מס' 5 – קרית חינוך, עוגן מס' 8 – איצטדיון, עוגן מס' 9 – מרכז שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים.
	אזורי הכרזה – רשות העתיקות:
	במכלול מס' 2 מסומנים בנספח המבנה העירוני אזורי הכרזה – רשות העתיקות. על אזורים

	אלו יחולו הוראות סעיף 4.6.
	נגישות - מרחב הולך הרגל:
	במכלול מס' 2 מסומנים בנספח המבנה העירוני נקודות תצפית/נוף, רחוב מוטה הולכי רגל/אופניים, מעברים להולכי רגל ושטחים המהווים חלק מהמעטפת הירוקה המקיפה את העיר. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר, המעטפת הירוקה ומוקדי הפיתוח.
	מוסד אקדמאי/מכללה:
	במכלול מס' 2 מסומנים בתשריט שני מוסדות אקדמאים/מכללות, מס' 4 ו-6. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות למוסדות אלו.
	מוקד תחבורה:
	בתשריט מסומן מוקד תחבורה. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות להקמת תחנת הרכבת המתוכננת.
	מתקן הנדסי:
	במכלול מס' 2 מתקן הנדסי מס' 3 כמסומן בתשריט. תכנית בשטחים אלו תכלול התייחסות למתקן הנדסי.
	תחנת השנאה:
	במכלול מס' 2 מסומנת בנספח המבנה העירוני תחנת השנאה. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות לתחנה זו.
4.8.8	אזורי הזדמנות
א.	אזור הזדמנות - תחנת הרכבת המתוכננת
	כללי: האזור ממוקם סביב צומת הרחובות דרך הים, דרך ששת הימים ודרך גד פינשטיין, ומצפון לדרך הים בקטע שבין דרך גד פינשטיין ממזרח ושכונת רחובות ההולנדית ממערב. אזור זה מסומן בנספח המבנה העירוני כאזור הזדמנות. באזור זה קיימים מבני תעשיה, השוק הסיטונאי, חניון "אגד" ועוד, ועתידה להיבנות תחנת הרכבת השנייה ברחובות ועל כן יהנה בעתיד מנגישות גבוהה. לאזור משמעות רבה לאופן וקצב הפיתוח של מכלול מס' 2.
	הנחיות: - התכנית ממליצה על הכנת מסמך מדיניות שיכלול את אזורי התעסוקה והמגורים סביב תחנת הרכבת המתוכננת. - יתרו שימושים מעורבים למגורים מיוחדים, תעסוקה ותחבורה, על פי ההנחיות המפורטות בסעיף 1.9. - בנייה לגובה תהיה על פי הוראות סעיף 4.2.2. - יובטח מעבר להולכי רגל לתחנת הרכבת בין אזורי התעסוקה בדרך הים, לכיוון שכונת קרית משה ולכיוון שכונת רחובות ההולנדית וכפר גבירול.
ב.	אזור הזדמנות - תנובה
	כללי: האזור ממוקם בין דרך הים, דרך האצ"ל ומסילת הרכבת, כמסומן בנספח המבנה העירוני. באזור קיימות מחלבות תנובה, מבני תעשיה ושירותים עירוניים (כגון מכבי אש). לאזור פוטנציאל פיתוח עירוני בשל מיקומו המרכזי והשטחים שיכולים להתפנות מתעשיה לצרכי מגורים ותעסוקה.
	הנחיות: - על האזור יחולו מגבלות סביבתיות כאמור בסעיף 000 על מנת לאפשר פיתוח מגורים בסביבת האזור. - יש לפעול, בטווח הארוך, לפינוי האתר ולהכשירו למגורים בצד המזרחי ולתעסוקה בצד המערבי.
ג.	אזור הזדמנות - האגם

כללי: האזור ממוקם מדרום לדרך יום הכיפורים לכביש 411 המתוכנן. כיום השטח ביעוד חקלאי וכלול בו איצטדיון 'מכבי רחובות'. מיקום האזור בשולי העיר מקנה לו את הפוטנציאל למוקד פיתוח שטחים פתוחים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים.	
הנחיות: - פיתוח שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים יהיה כפוף להוראות סעיף 1.9. - פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים בכפוף להוראות סעיף 4.2.6. - על האזור יחולו מגבלות סביבתיות כאמור בסעיף 000.	

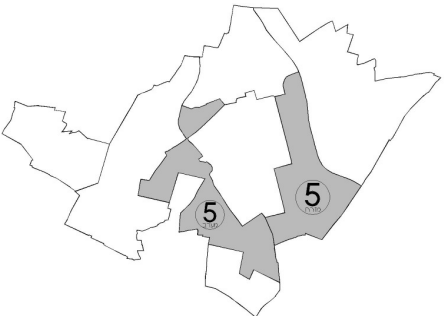
מכלול צפון (מכלול מס' 3)				4.9
כללי				4.9.1
		גבולות המכלול: מצפון גבול שיפוט העיר, מדרום קו התפר בין מכון וייצמן והפקולטה לחקלאות לשכונות המגורים הצפוניות של העיר, ממזרח שדרות מנחם בגין, ממערב דרך האצ"ל. מאפיינים עיקריים: שער הכניסה לעיר מצפון. פארק ת.מ.ר - מרכז תעסוקה הכולל כ-157 אלף מ"ר שטחי תעסוקה. ממוקמים במכלול שני מוסדות אקדמאיים גדולים: מכון וייצמן והפקולטה לחקלאות. בקצהו הצפון-מזרחי של המכלול ישנם שטחים חקלאיים ו"גבעת הקיבוצים". בסמוך לפארק ת.מ.ר ממוקמת תחנת רכבת.		
				4.9.2
נתונים	קיים	מוצע	סה"כ	
שטח (דונם)	2,420	-	2,420	
אוכלוסיה (נפש)	0	0	0	
יחידות דיור (יח')	0	0	0	
שטחי תעסוקה (מ"ר)	188,400	375,000	563,400	
שטחים למבני ציבור (דונם)	660	30	690	
שטחים פתוחים (ד')	124	0	124	
מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	0	0	0	
מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	1,050,000	415,000	-	
				4.9.3
שימושים				
כללי:				א.
היעודים הראשיים במכלול הינם תעסוקה, תעסוקה ומבני ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. יעודים משניים: מגורים מיוחדים תעסוקה ותחבורה, שטחים לצרכי ציבור.				
				ב.
מגורים:				
במכלול מס' 3 לא מוצעים שטחים למגורים, למעט בשטח המסומן בתשריט למגורים מיוחדים, תעסוקה ותחבורה. על שטחים אלו יחולו הוראות סעיף 000.				
				ג.
תעסוקה:				
בשטחים המסומנים בתשריט לתעסוקה יחולו הוראות סעיף 4.2.2, 4.2.3.				
סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות למכלול מס' 3 לא יעלה על כ-10,000 מ"ר.				
סך השטחים המיועדים לאחסנה בתכניות מפורטות למכלול מס' 3 לא יעלה על כ-25,000 מ"ר.				
תעסוקה ומבני ציבור:				

	בשטחים המסומנים בתשריט לתעסוקה ומבני ציבור יחולו הוראות סעיף 1.9.
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
	בשטחים המסומנים בתשריט לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות סעיף 000.
	שטח ציבורי פתוח:
	בשטחים המסומנים בתשריט לשטח ציבורי פתוח יחולו הוראות סעיף 4.2.6.
4.9.4	היקפי בנייה
	סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 1,050,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 375,000 מ"ר. יצויין כי מלאי התכנון הקיים גבוה מהנחוץ לתחזית המימוש.
4.9.5	מאפייני הבנייה
	הבינוי במכלול מס' 3 ייעשה מפורט בסעיף 4.2.1.
	הבינוי המוצע ישתלב, בין היתר, בטופוגרפיה הקיימת ובגובהה, כגון השטחים הפתוחים בגבעת הקיבוצים.
4.9.7	הוראות נוספות
א.	שימור:
	במכלול מס' 3 ארבעה מתחמים לשימור כמסומן בתשריט: מתחם מס' 3 – מכון ויצמן למדע, מתחם מס' 4 – הפקולטה לחקלאות מזון וסביבה, מזון וסביבה, מתחם מס' 5 – גבעת הקיבוצים ומתחם מס' 8 – אתר הפרדסנות. תכנית בשטחים אלה תכלול התייחסות לשימור מתחמים אלו כאמור בסעיף 4.2.8.
	שימור נופי:
	במכלול מס' 3 מסומנת בתשריט חורשה לשימור. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול הוראות לשימור החורשה ולתחזוקתה.
	נגישות - מרחב הולך הרגל:
	בנספח המבנה המבנה העירוני מסומנים נקודות תצפית/נוף, רחוב מוטה הולכי רגל/אופניים, מעברים להולכי רגל ושטחים המהווים חלק מהמעטפת הירוקה המקיפה את העיר. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת הציבור והרצף בין חלקי העיר, המעטפת הירוקה ומוקדי הפיתוח.
	תכניות מפורטות בתחום מכלול זה, יכללו בין היתר גם חיבורי צירי הולכי רגל ואופניים בכיוון צפון-דרום, בין המרקם העירוני ובין השטח הפתוח, כמצויין בנספח המבנה העירוני. צירים אלה יכללו, בין היתר, גם מעברים על-פני מסילת הרכבת ודרך השטחים המיועדים ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".
	אזורי הכרזה – רשות העתיקות:
	במכלול מס' 3 מסומנים בנספח המבנה העירוני אזורי הכרזה – רשות העתיקות. על אזורים אלו יחולו הוראות סעיף 4.6.
	מוקדי פיתוח:
	במכלול מס' 3 קיימים מוקדי פיתוח כמסומן בנספח המבנה העירוני. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות למוקדים אלו.
	עוגני פיתוח:
	במכלול מס' 3 קיים עוגן פיתוח מס' 6 – פארק עירוני, כמסומן בנספח המבנה העירוני.
	מוקד תחבורה:
	בתשריט מסומן מוקד תחבורה במיקום תחנת הרכבת הקיימת. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות למוקד זה.
	תחנת השנאה:

במכלול מס' 3 מסומנת בנספח המבנה העירוני תחנת השנאה. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות לתחנה זו.	

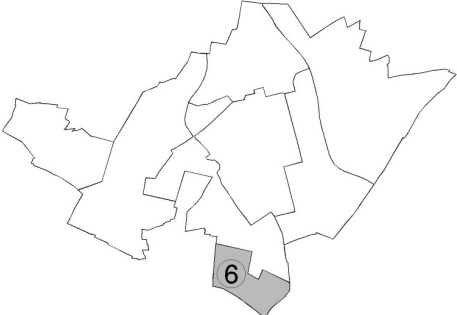
מכלול 'לב העיר' (מכלול מס' 4)				4.10
כללי				4.10.1
		גבולות המכלול: מצפון קו התפר עם מכון וייצמן ודרך יבנה; ממזרח הרחובות הרב יעקב ברמן, חיים סירני, ההגנה, הרב זכריה מדאר; מדרום רחובות שדרות הקיבוצים, משה מזרחי; ממערב רחובות טשרנחובסקי ועמילאל רוז'ניסקי. מאפיינים עיקריים: המכלול מהווה את ליבה ההיסטורי של רחובות וככזה מכיל מבנים ומרקמים לשימור. מרבית שטח המכלול מאופיין כמרקם עירוני אינטנסיבי הכולל שכונות מגורים ומסחר מקומי. לאורכו משתרע רחוב הרצל המתפקד כרחוב עירוני מרכזי. מוקד נוסף הוא בניין העירייה והקניון העירוני.		
				4.10.2
נתונים	קיים	מוצע	סה"כ	
שטח (דונם)	3,212	-	3,212	
אוכלוסיה (נפש)	46,047	-1,606	44,441	
יחידות דיור (יח')	16,249	2,627	18,876	
שטחי תעסוקה (מ"ר)	198,000	180,000	378,000	
שטחים למבני ציבור (דונם)	313	211	524	
שטחים פתוחים (ד')	160	50	210	
מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	2,241	4,327	6,568	
מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	42,000	408,000	450,000	
				4.10.3
שימושים				
א. כללי:				
היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים ומסחר (ומשרדים). יעודים משניים: שטחים לצרכי ציבור.				
ב. מגורים ומסחר (ומשרדים):				
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים ומסחר (ומשרדים) יחולו הוראות סעיף 000.				
סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות למכלול מס' 4 לא יעלה על כ-70,000 מ"ר.				
				4.10.4
היקפי בנייה				
סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 6,568 יחידות, וצפי המימוש הינו 2,627 יחידות דיור.				
סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 450,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 180,000 מ"ר.				
				4.10.5
מאפייני הבנייה				
הבינוי במכלול מס' 4 יהיה כמפורט בסעיף 4.2.1.				
				4.10.6
שטחי ציבור				
בשטח מכלול מס' 4, יושם דגש על שיפור איכות המרחב הציבורי בכלל והשטחים הציבוריים הפתוחים בפרט. תשופר הנגישות לשטחים אלה ויצירת הרצף ביניהם.				
ההוראות שיחולו בשטחים למבני ציבור, שימושים ציבוריים בעלי אופי מסחרי, ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו כמפורט בסעיפים 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6 בהתאמה.				
בתחום המכלול מוצעים צירי הולכי רגל ואופניים כמסומן בנספח המבנה העירוני.				
				4.10.7
הוראות נוספות				
שימור:				

במכלול מס' 4 מסומן בתשריט מתחם לשימור מס' 1. תכנית בשטחים אלו תכלול התייחסות לשימור מתחמים ומבנים אלו כאמור בסעיף 4.2.8.	
שימור נופי:	
תכניות הכוללות בתחומן שדרות, כגון ברח' הרצל ורח' הנשיא הראשון, נקודות ציון טופוגרפיות לאורך רח' הרצל, גינות במתחמים לשימור, מגדלי מים וגנים כגון גן מוריה בשכונת שעריים, תכלולנה הוראות מתאימות לשימור הערכים הנופיים.	
מוקדי פיתוח:	
במכלול מס' 4 קיימים מוקדי פיתוח כמסומן בנספח המבנה העירוני. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות למוקדים אלו.	
עוגני פיתוח:	
בנספח המבנה העירוני מסומנים שלושה עוגני פיתוח: עוגן מס' 1 – פינוי חניון האוטובוסים בנייה על גג הקניון והשוק העירוני, עוגן מס' 2 – מתחם בית העם היכל התרבות, עוגן מס' 3 – בניין המשטרה. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות לעוגנים אלו.	
חזיתות מסחריות לאורך הרחוב:	
בנספח המבנה העירוני מסומנים רחובות עם חזית מסחרית לאורך הרחוב. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות להבטחת חזית מסחרית ברחובות המסומנים.	
נגישות - מרחב הולך הרגל:	
בנספח המבנה המבנה העירוני מסומנים נקודות תצפית/נוף ורחובות מוטה הולכי רגל/אופניים. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר ומוקדי הפיתוח.	
מוסד אקדמאי/מכללה:	
במכלול מס' 4 מסומן בתשריט למוסד אקדמאי/מכללה מס' 5. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות למוסד זה.	
4.10.8 אזורי הזדמנות	
אזור הזדמנות - מרכז העיר	
כללי:	
ציר מזרח מערב, על פי המסומן בנספח מבנה עירוני, שכולל את רחובות בנימין ויעקב, השוק העירוני והקניון העירוני. באזור זה 3 מוקדי פיתוח חשובים: פינוי חניון האוטובוסים בקניון ובנייה על גג החניון, מתחם בית העם – היכל תרבות עירוני, והקניון העירוני ובניין העירייה.	
הנחיות:	
- יותרו שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה. - בנייה לגובה תהיה על פי הוראות סעיף 4.2.1. - תותר חזית מסחרית. - רחובות אלו יהיו מוטה הולכי רגל ויכללו שבילי אופניים.	

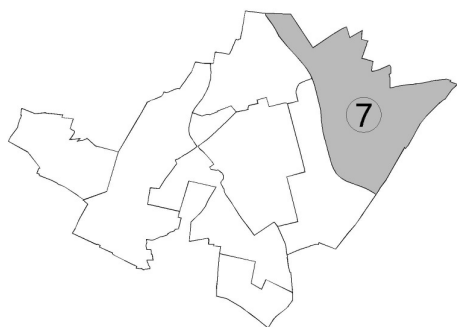
4.11 מכלול מרכז (מכלול מס' 5)						
כללי						
 גבולות המכלול: מצפון מזרח שכונת אחוזת הנשיא, ומצפון מערב שכונת נווה יהודה; ממזרח שדרות מנחם בגין; מדרום גבול שיפוט העיר, קו התפר בין מרכז רפואי קפלן לשכונת חבצלת ושדרות מקס ואמפרו שיין; ממערב גבול שיפוט העיר, רחובות שמעון דובנוב ומשה פריד. מאפיינים עיקריים: שכונות מגורים העוטפות את לב העיר. שכונות חדשות לצד ותיקות, בנייה רוויה לצד צמודי קרקע. צפיפות המגורים הממוצעת הינה 5 יחידות דיור לדונם נטו. במכלול 5 כ-100 אלף מ"ר שטחי תעסוקה, רובם מסחר ותעסוקה מקומיים-שכונתיים. מכלול מרכז חולק לשניים: מכלול מזרח ומכלול מערב. קו התפר בין שני המכלולים הינו רחוב הרצל.						
4.11.2 נתונים						
סה"כ		מוצע		קיים		
מרכז מערב	מרכז מזרח	מרכז מערב	מרכז מזרח	מרכז מערב	מרכז מזרח	
5,565	-	5,565	שטח (דונם)			
21,781	30,467	2,465	3,523	46,260	אוכלוסיה (נפש)	
8,371	11,516	1,709	3,355	6,662	8,161	יחידות דיור (יח')
95,000	100,000	35,000	40,000	120,000	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
247	292	71	58	176	234	שטחים למבני ציבור (דונם)
165	255	0	0	165	255	שטחים פתוחים (ד')
2,129	4,072	0	620	2,129	3,452	מלאי תכנון יחידות דיור (יח')
87,500	96,250	87,500	93,250	-	3,000	מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)
4.11.3 שימושים						
א. כללי:						
היעוד הראשי במכלול מס' 5 הינו מגורים. יעודים משניים: שטחים לצרכי ציבור, בית קברות.						

ב.	מגורים:
	בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 000.
ג.	תעסוקה:
	סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות למכלול מס' 5 לא יעלה על כ-20,000 מ"ר, 10,000 מ"ר במכלול מרכז-מזרח ו-10,000 מ"ר במכלול מרכז-מערב.
ד.	בית קברות:
	בשטחים המסומנים בתשריט ובנספח המבנה העירוני לבית קברות מס' 2 יחולו הוראות סעיף 000.
4.11.4	היקפי בנייה
	סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 6,201 יחידות, וצפי המימוש הינו 5,064 יחידות דיור.
	סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 183,750 מ"ר וצפי המימוש הינו 75,000 מ"ר.
4.11.5	מאפייני בינוי
א.	הבינוי במכלול מס' 5 יהיה כמפורט בסעיף 4.2.1.
ב.	האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1.
4.11.6	שטחי ציבור
	בשטחים המיועדים למבני ציבור, שימושים ציבוריים בעלי אופי מסחרי ושטחים ציבוריים פתוחים יחולו הוראות סעיפים 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8 בהתאמה.
4.11.7	הוראות נוספות
א.	שימור:
	במכלול מס' 5 מסומן בתשריט יעודי הקרקע מתחם לשימור מס' 2. תכנית בשטחים אלו תכלול התייחסות לשימור המתחם כאמור בסעיף 4.2.8.
	שימור נופי:
	בתחום מכלול מס' 5 כלולים בארות, מגדלי מים ועמדות שמירה. תכנית מפורטת החלה בתחום שטחים אלה תכלול הוראות להבטחת מקומות אלו.
	חזיתות מסחריות לאורך הרחוב:
	בנספח המבנה העירוני מסומנים רחובות עם חזית מסחרית לאורך הרחוב. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות להבטחת חזית מסחרית ברחובות המסומנים.
	נגישות - מרחב הולך הרגל:
	בנספח המבנה העירוני מסומנים נקודות תצפית/נוף ורחובות מוטה הולכי רגל/אופניים ומעברים להולכי רגל. תכנית מפורטת באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר ומוקדי הפיתוח.
	אזור עדיפות להתחדשות פיזית:
	במכלול מס' 5 מסומן בתשריט אזור עדיפות להתחדשות פיזית.
	אזורי התחדשות:
	במכלול זה מסומנים בתשריט אזורי התחדשות.
	מוקדי פיתוח:
	במכלול מס' 5 קיימים מוקדי פיתוח כמסומן בנספח המבנה העירוני. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות למוקדים אלה.

עוגני פיתוח:	
בנספח המבנה העירוני מסומן עוגן פיתוח מס' 5: קרית חינוך. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול הנחיות לעוגן זה.	
אזורי הכרזה – רשות העתיקות:	
במכלול מס' 5 מסומנים בנספח המבנה העירוני אזורי הכרזה – רשות העתיקות. על אזורים אלו יחולו הוראות סעיף 4.6.	
מתקן הנדסי:	
במכלול מס' 5 מתקן הנדסי מס' 2 כמסומן בתשריט. תכנית בשטחים אלו תכלול התייחסות למתקן הנדסי.	

מכלול דרום (מכלול מס' 6)				4.12
כללי				4.12.1
 גבולות המכלול: מצפון קו התפר בין מרכז רפואי קפלן לשכונות המגורים, ממזרח רחוב הרצל, מדרום וממערב תחום שיפוט העיר. מאפיינים עיקריים: בכניסה הדרומית לעיר (מכביש מס' 40) ממוקם מרכז רפואי 'קפלן'. יתר השטחים, מדרום וממערב למרכז הרפואי, הינם שטחים חקלאיים. כיום במכלול 6 לא בנויים אזורי מגורים. המכלול נמצא בתחום קווי רעש משדות תעופה ועל כן קיימות מגבלות בנייה.				
נתונים				4.12.2
שטח (דונם)	1,054	קיים	מוצע	סה"כ
אוכלוסיה (נפש)	0	0	5,678	5,678
יחידות דיור (יח')	0	0	1,893	1,893
שטחי תעסוקה (מ"ר)	0	0	160,000	160,000
שטחים למבני ציבור (דונם)	200	200	105	305
שטחים פתוחים (ד')	0	0	28	28
מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	2,103	2,103	-	2,103
מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	170,000	170,000	170,000	-
שימושים				4.12.3
כללי:				א.
היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים, תעסוקה. יעודים משניים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לצרכי ציבור וקרקע חקלאית.				
מגורים:				ב.
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 4.2.1.				
תעסוקה:				ג.
בשטחים המסומנים בתשריט לתעסוקה יחולו הוראות סעיף 4.2.3.				
סך השטחים המיועדים למשרדים בתכניות מפורטות למכלול מס' 6 לא יעלה על כ-100,000 מ"ר.				
סך השטחים המיועדים לתעשייה עתירת ידע בתכניות מפורטות למכלול מס' 6 לא יעלה על כ-50,000 מ"ר.				
סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות לא יעלה על 10,000 מ"ר.				
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:				ד.

בשטחים המסומנים בתשריט לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות סעיף 1.9.	
ה. קרקע חקלאית:	
בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד קרקע חקלאית יחולו הוראות סעיף 1.9.	
4.12.4 היקפי בנייה	
סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 2,103 יחידות, וצפי המימוש הינו 1,893 יחידות דיור.	
סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 170,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 160,000 מ"ר.	
4.12.5 מאפייני בינוי	
הבינוי במכלול מס' 6 יהיה כמפורט בסעיף 4.2.1.	
האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1.	
4.12.6 שטחי ציבור	
בשטחים המיועדים למבני ציבור, שימושים ציבוריים בעלי אופי מסחרי ושטחים ציבוריים פתוחים יחולו הוראות סעיפים 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6 בהתאמה.	
4.12.7 הוראות נוספות	
שימור נופי:	
תכנית מפורטת בתחום מכלול זה תכלול, בין היתר, גם הוראות לשילוב שטחים חקלאיים פתוחים ועקרונות השימור של שטחים אלה. שטחים אלה כלולים נקודות ציון טופוגרפיות, מגדלי מים, אותם יש לכלול בתכנון המוצע תוך יצירת רצף בין השטחים הפתוחים המוצעים.	
מוקדי פיתוח:	
במכלול מס' 6 קיימים מוקדי פיתוח כמסומן בנספח המבנה העירוני. תכנית מפורטת לשטחים אלו תכלול התייחסות למוקדים אלו.	
מוסד אקדמאי/מכללה:	
במכלול מס' 6 מסומן בתשריט מוסד אקדמאי/מכללה מס' 3. תכנית מפורטת לאזור זה תכלול התייחסות למוסד זה.	
נגישות - מרחב הולך הרגל:	
בנספח המבנה המבנה העירוני מסומן שביל מטרופוליני מקיף רחובות ושטחים הנכללים כחלק מהמעטפת הירוקה המקיפה את העיר. תכנית מפורטת באזורים אלה יכללו התייחסות לשביל זה ולשטחים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר, המעטפת הירוקה מקיפה את העיר ומוקדי הפיתוח.	
אזורי הכרזה – רשות העתיקות:	
במכלול מס' 6 מסומנים בנספח המבנה העירוני אזורי הכרזה – רשות העתיקות. על אזורים אלו יחולו הוראות סעיף 4.6.	
מוקד תחבורה:	
בתשריט מסומן מוקד תחבורה. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות למוקד זה.	

מכלול מזרח (מכלול מס' 7)				4.13
כללי				4.13.1
		גבולות המכלול: מצפון, ממזרח ומדרום גבול שיפוט העיר, ממערב שדרות מנחם בגין. מאפיינים עיקריים: השטח ממזרח לעיר ברובו שטחים חקלאיים. בשטחים אלו פזורים מבנים בודדים ששימשו לבתי באר, בתי אריזה ועוד. מכלול 7 כולל את בית העלמין הישן והחדש של העיר.		
נתונים				4.13.2
סה"כ	מוצע	קיים	שטח (דונם)	
4,910	-	4,910	אוכלוסיה (נפש)	
15,914	15,914	0	יחידות דיור (יח')	
5,305	5,305	0	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
20,000	20,000	0	שטחים למבני ציבור (דונם)	
325	263	62	שטחים פתוחים (ד')	
80	67	13	מלאי תכנון יחידות דיור (יח')	
5,894	5,894	0	מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	
-	22,000	0		
שימושים				4.13.3
כללי:				א.
היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים וקרקע חקלאית. יעודים משניים: שטחים לצרכי ציבור, בית קברות, שמורת טבע.				
מגורים:				ב.
בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 4.2.1.				
תעסוקה:				ג.
סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות בשטח מכלול מס' 7 לא יעלה על 10,000 מ"ר.				
קרקע חקלאית:				
בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד קרקע חקלאית יחולו הוראות סעיף 1.9.				
בית קברות:				
בשטחים המסומנים בתשריט ובנספח המבנה העירוני לבית קברות מס' 1 יחולו הוראות סעיף 000.				
שמורת טבע:				
בשטחים המסומנים בתשריט לשמורות טבע יחולו הוראות תכנית מתאר מחוזית 21/3.				
היקפי בנייה				4.13.4
סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיור הינו 5,894 יחידות, וצפי המימוש הינו 5,305 יחידות דיור.				
סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 22,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 20,000 מ"ר.				
מאפייני בינוי				4.13.5
הבינוי במכלול מס' 7 יהיה כמפורט בסעיף 4.2.1.				

	האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1.
	תכנית מפורטת הכוללת את שטחי הבנוי המוצעים במכלול זה תתייחס, בין היתר, גם לגבעות שממזרח לאזור זה, למבטים מגבעות אלה ואליהן, תוך התאמת גבהי הבנינים לטופוגרפיה היחודית.
4.13.6	שטחי ציבור
	תכנית מפורטת במכלול זה תכלול שטחים משמעותיים לצרכי ציבור, בכלל, ולשטחים ציבוריים פתוחים בפרט. שטחים אלה ישולבו במסגרת המערך הכולל של השטחים הפתוחים ושטחי החקלאות. מוצע לשמור על שטחים בגודל משמעותי כפיצוי על העדר פארקים עירוניים גדולים בעיר. פיתוח שטחים אלה יעשה באופן התואם את שטחי החקלאות ממזרח.
4.13.7	הוראות נוספות
א.	שימור:
	במכלול מס' 7 שני מתחמים לשימור: מתחם מס' 6 – מבנים חקלאיים בשטחים הפתוחים (בתי אריזה, בתי באר וכד') ומתחם מס' 7 – בית העלמין ההיסטורי. על אזורים אלו יחולו הוראות סעיף 000.
	במתחם לשימור מס' 6 יותרו שימושים מסחריים הכוללים תחנות דרכים למטיילים, מסעדות ובתי קפה, גלריות.
	'המגדל הצוחק' הינו מבנה לשימור, והוא יהווה חלק ממערכת התצפית לכיוון העיר ממזרח.
	שימור נופי:
	בתחום המכלול קיימים שטחי חקלאות מעובדים, בכלל, ושטחי פרדסנות בפרט, וכן שמורות טבע ובהן שלוליות חורף, הראויים לשימור נופי. תכנית מפורטת שתחול על שטחים אלה תכלול, בין היתר, הוראות מתאימות, כולל התייחסות מתאימה לרכס הגבעות.
	מוקדי פיתוח:
	במכלול מס' 7 מסומן בנספח המבנה העירוני מוקד פיתוח. תכנית מפורטת בשטח זה תכלול הנחיות למוקד זה.
	עוגני פיתוח:
	בנספח המבנה העירוני מסומן עוגן פיתוח מס' 5: קרית חינוך. תכנית מפורטת בשטח זה תכלול התייחסות לעוגן זה.
	נגישות - מרחב הולך הרגל:
	בנספח המבנה העירוני מסומנים נקודות תצפית/נוף (רכס גבעות), רחובות מוטה הולכי רגל/אופניים, שביל מטרופוליני מקיף רחובות ושטחים המהווים חלק מהמעטפת הירוקה המקיפה את העיר. תכניות מפורטות באזורים אלה יכללו התייחסות לנקודות וצירים אלו לצורך הבטחת החיבור והרצף בין חלקי העיר, המעטפת הירוקה ומוקדי הפיתוח.
	מתקן הנדסי:
	במכלול מס' 7 מתקן הנדסי מס' 1 כמסומן בתשריט. תכנית בשטחים אלו תכלול התייחסות למתקן הנדסי.
	תחנת השנאה:
	במכלול מס' 7 מסומנת בנספח המבנה העירוני תחנת השנאה. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול התייחסות לתחנה זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											

6. הוראות נוספות

6.1	עיר מדע והשכלה
א.	בעיר רחובות קיימים שלשה מוסדות מדע והשכלה: מכון ויצמן למדע, הפקולטה למדעי החקלאות המזון ואיכות הסביבה, ומרכז רפואי קפלן. בנוסף קיימות מספר מכללות. במסגרת חיזוק הקשר בין מוסדות אלה לעיר ולסביבתם, יותרו בהם שימושים משלימים כגון שטחים למבני חינוך והשכלה, תרבות, רווחה, ספורט וכדומה.
ב.	התכנית מעודדת הקמתם של שטחים התומכים במוסדות אלה, כגון מכללות, מעונות סטודנטים וכדומה.
ג.	בשטחים הפתוחים תותר הקמת מתקנים התומכים בפעילות מוסדות אלה.
ד.	המלצות בנושא עיר מדע והשכלה כלולות בנספח חברתי, בפרק עיר מדע והשכלה

6.2	ניוד זכויות
א.	במסגרת תכנית מפורטת תותר תוספת זכויות במגרש הנמצא ב'אזור מקבלי', לאחת מהמטרות המפורטות: שימור מבנים, חיזוק מבנים, הפקעת קרקע לצרכי ציבור כאמור בסעיף 1.9
ב.	'אזור מקבלי' הוא האזור שהוגדר בנספח המבנה העירוני כאזור בניה לגובה. 'אזור מקבלי' נוסף הם כל אזורי התעסוקה לסוגיהם.
ג.	תוספת הזכויות במגרש המקבלי תותר בתנאים הבאים: גובה התוספת במבנה/מבנים במגרש המקבלי לא יעלה על 1/3 מגובהם על-פי תכנית מאושרת, וקווי הבנין במגרש המקבלי ישארו על-פי התכנית המאושרת.

6.3	מטלות פיתוח
א.	הועדה המקומית תוכל להטיל על יוזם תכנית מפורטת ו/או בעל קרקע בתחום תכנית מפורטת, ביצוע מטלות פיתוח, אם סברה שהקף הבניה הכלול בתכנית, השימושים המותרים בה או כל הוראה אחרת בתכנית, מטילה על סביבת התכנית מעמסה החורגת מהמקובל בתכניות בסביבת התכנית, או בהעדר תשתית ציבורית מספקת בסביבת התכנית.
ב.	בין מטלות הפיתוח ניתן לכלול שימור בנין שהוגדר בתכנית כבנין לשימור, הקמת שטחי בניה לצרכי ציבור בהקף הגדול מזה הנדרש על-פי התכנית המוצעת, פיתוח סביבתי הכולל הקמת חניונים ציבוריים, תשתיות-על עירוניות וכדומה, דיוור בהשג יד ופינוי מטרדים סביבתיים.
ג.	מטלות הפיתוח יוטלו בתחום התכנית המוצעת. במקרים חריגים, אשר ירשמו, יותר ביצוע מטלות פיתוח בטווח שלא יעלה על 500 מ' מגבול התכנית המוצעת.
	בין הועדה המקומית ויוזם התכנית/בעל הקרקע יחתם הסכם לביצוע מטלות הפיתוח. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת ביצוע המטלות ותנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל.
ד.	ביצוע מטלות הפיתוח יהיה בנוסף לתשלום היטל ההשבחה כקבוע בחוק.

6.4	יחס לתכניות תקפות
	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אשר אושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
	הוראות בשטחי מכון ויצמן למדע, הפקולטה לחקלאות מזון וסביבה ומרכז רפואי קפלן, על מתקניהם השונים, יהיו על פי התכניות התקפות. שינויים להוראות תכניות אלו יהיו בסמכות הועדה המחוזית.
6.5	רמת דיוק וסטיות מותרות
6.5.1	הסימונים בתשריט יעודי הקרקע הינם עקרוניים בלבד, ומיקומם המדויק, גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית מפורטת.
6.5.2	שינויים בגבולות מכלולים, יעודי קרקע יותרו על-פי צורך, במידה ונדרש שינוי בגין שטחים בעלי ערך הסטורי ו/או נופי, אתרים ומבנים בעלי ערך היסטורי ו/או אדריכלי וכדומה.
6.5.3	נספח התנועה הינו נספח מחייב. יותרו שינויים לא-מהותיים בנספח, באישור הועדה המקומית. חתכי הרחובות האופייניים, המצורפים לנספח, הינם מנחים בלבד.

6.6	מעקב ובקרה
6.6.1	מעקב ובקרה אחרי קידום תכנית המתאר
א.	הועדה המקומית תבחן, לפחות פעם בשנה, את האופן בו מקודמות מטרות תכנית המתאר. בפני הועדה המקומית יוצג דו"ח הכולל, בין היתר, את הנושאים הבאים: תאור תמציתי של מטרות תכנית המתאר והפרוגרמה התכנונית שלה, תאור הקף ואופי התכנון כפי שהתבצע במהלך השנה הקודמת, הקף ואופי הבניה כפי שהתבצעה במהלך השנה הקודמת, התאמת הקפים אלה לתחזיות תכנית המתאר ולמטרותיה.
ב.	הדו"ח הנ"ל יכלול, בין היתר, גם תאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות התומכות במטרות התכנית.
ג.	הדו"ח הנ"ל יכלול, בין היתר, גם תאור המהלכים הנוספים, התומכים בקידום תכנית המתאר, בתחומי הקהילה, החינוך, ההשכלה וכדומה.
6.6.2	ניהול מלאי תכנון
א.	הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון כאמור בנספח מעקב ובקרה. מלאי התכנון הינו מלאי תכנון מתחדש. כדי להבטיח את הקפי המימוש כפי שנקבעו בתכנית המתאר יש להבטיח את התחדשותו לאורך זמן וקידום תכניות חדשות המחליפות תכניות שאושרו ונבנו.
ב.	הועדה המקומית תבחן לפחות פעם בשנה את מלאי תכנון והדרכים להשלמתו.

6.7	הוראות לעריכת תכניות מפורטות
א.	הוראות תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית תתאמנה להוראות תכנית זו.
ב.	בנוסף לאמור בתכנית זו, תוכל הועדה המקומית לתכנון ובניה לדרוש כי בתכנית מפורטת יכללו התנאים הבאים, כולם או חלקם: תכנית בינוי הכוללת הוראות בדבר נפחם של בנינים, קווי בנין, אלמנטים עיצוביים, וכדומה. תכנית פיתוח הכוללת מפלסי הכניסה הראשיים, כניסות הולכי רגל ורכב, קירות תומכים, מתקני תשתית כגון חשמל אשפה ועוד, גדרות, צמחיה וכדומה. הנחיות בענין פיתוח המרחב הציבורי, כולל פיתוח מדרכות, מסעות, צמחיה, שילוט, הסדרי תנועה וכדומה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית	
-------------------	--

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: