תכנית מתאר כוללנית רחובות

וועדת עבודה

ינואר 2026

עיריית רחובות

צוות התכנון | סדר ההצגה

ראש הצוות: **מנעד –** אדריכל ד"ר יאיר אביגדור

ניהול: **מנעד –**מירב לוי, הילה פרסר

תכנון ועיצוב עירוני: **מנעד -** יעל יואש-קורח, ולדי אובדייב, שימאא אבועואד

נוף: **מנעד -** שלומי זאבי, איילת זמיר, תמר גלבוע

תנועה וכבישים: **PGL –** אייל אשבל, גישרמו, נעם בהט

פרוגרמה: **אתוס -** ריטה ליפקין, שיר רז

כלכלה עירונית: **זאב ברקאי**

חברה ושיתוף ציבור: **סטריט לייט –** נועה אפיק ריבוש, נעם טומס, איתן ארבל

שימור: **נאור מימר אדריכלים –** נאור מימר, לסלי לאופר

תיירות: **רונית ניר**

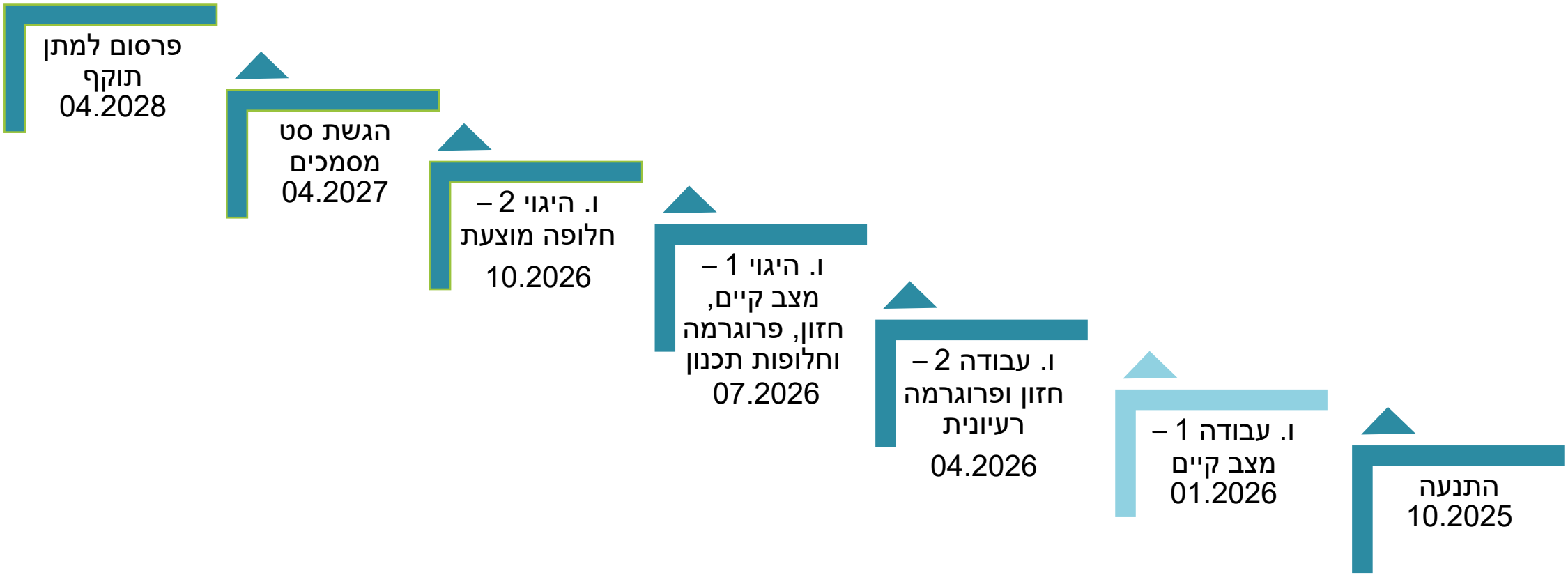
סביבה: **אתוס סביבה בע"מ –** ברק כץ, שלומית מול, גל ויסקין

תשתיות: **חג"מ מהנדסים בע"מ-** חגית ברב, אורי אבוחצירא

חת"ק ואנרגיה: **אבירם בר עקיבא**

מדידות ומחשוב: **הלפרין פלוס -** רונן אורי

לוח זמנים


התנעה
10.2025
ו. עבודה 1 – מצב קיים
01.2026
ו. עבודה 2 – חזון ופרוגרמה רעיונית
04.2026
ו. היגוי 1 – מצב קיים, חזון, פרוגרמה וחלופות תכנון
07.2026
ו. היגוי 2 – חלופה מוצעת
10.2026
הגשת סט מסמכים
04.2027
פרסום למתן תוקף
04.2028

תהליך התכנון

27.1.2026 **לימוד מצב קיים** - איסוף נתונים וניתוחם, בחינת מגבלות, מטרות ויעדים, כולל התחלה של תהליך שיתוף ציבור

16.4.2026 **גיבוש חזון תכנוני לעיר וטיוטת פרוגרמה רעיונית**

הכנת חלופות - קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני

9.7.2025 ועדת היגוי מס' 1

הצגת חלופה נבחרת - קביעת חלופה מועדפת - הצגת טיוטה ראשונית של מצב מוצע ונספחים עקרוניים

29.10.2026 ועדת היגוי מס' 2

עריכת מסמכים - עיבוד התכנית עפ"י חלופה מעודפת, תיאום מערכת תשתיות, תיאומים והשלמות

03.2027 **תחילת התהליך הסטטוטורי** - הגשת התכנית, הפקדה ואישור

ארכיון רחובות , mynet רחובות, הארץ, גידי אבינערי , פלאש 90, רחובות ניוז, היסטוריה על המפה, חדשות אפס שמונה, ויקיפדיה

1890 – ייסוד רחובות

המושבה נוסדה על ידי עולים מפולין במסגרת קבוצת "מנוחה ונחלה", על אדמות דוראן שנרכשו מיהושוע חנקין

1900 – חקלאות ראשונית

ניטעו כרמים ופרדסים. הצלחת הפרדסים העניקה למושבה את הכינוי "עיר ההדרים"

1907 – קליטת עולי תימן

העולים הקימו את שכונת שעריים, ובהמשך גם את "שכונת התימנים" וכפר מרמורק

1913 – סכסוכים והתקפות

בשנים 1892–1893 וב־23 ביולי 1913 התרחשו התקפות ערבים על רחובות בשל סכסוכי אדמות

1914 – אוכלוסייה ראשונה

המושבה מנתה 955 תושבים

1920 – פירות הדר ותחנת רכבת

הקמת תחנת רכבת ב־1920 אפשרה שיווק והובלה של פירות הדר, והובילה להקמת בתי אריזה ליד התחנה.

1933 – תעשייה ומפעלים ראשונים

בשנת 1933 הוקם מפעל המשקאות "יפאורה", סימן לתחילת התעשייה בעיר.

1940 – מחנה בריטי (1941–1937)

הוקם מחנה צבאי ("הקמפ"), שכלל שטחים לפרדסים, אורוות לסוסים ובתים שהוחרמו.

1948 – מלחמת העצמאות

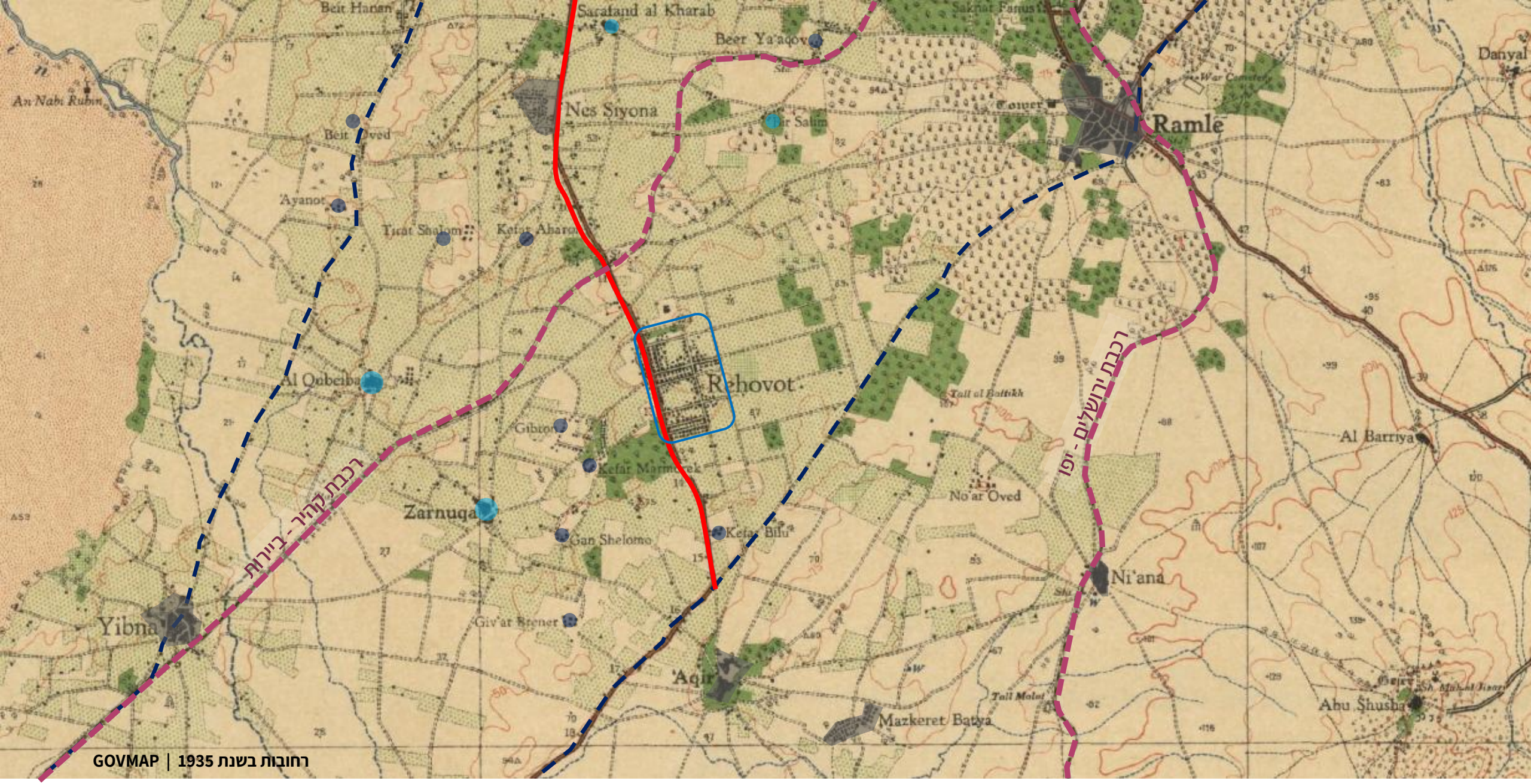
רחובות שימשה כבסיס חטיבת הדרום וגבעתי; נפגעה מהפצצות מצריות, ו-73 תושביה נפלו. הוקמו בית "יד לבנים" ו"גן המגינים" לזכרם.

1950 – הכרזת העיר

עם אוכלוסייה של מעל 18,000 תושבים. הוקמו מעברות לעולים, כולל משפחות שהתיישבו בשרידי הכפרים הערביים זרנוגה וקוביבה.

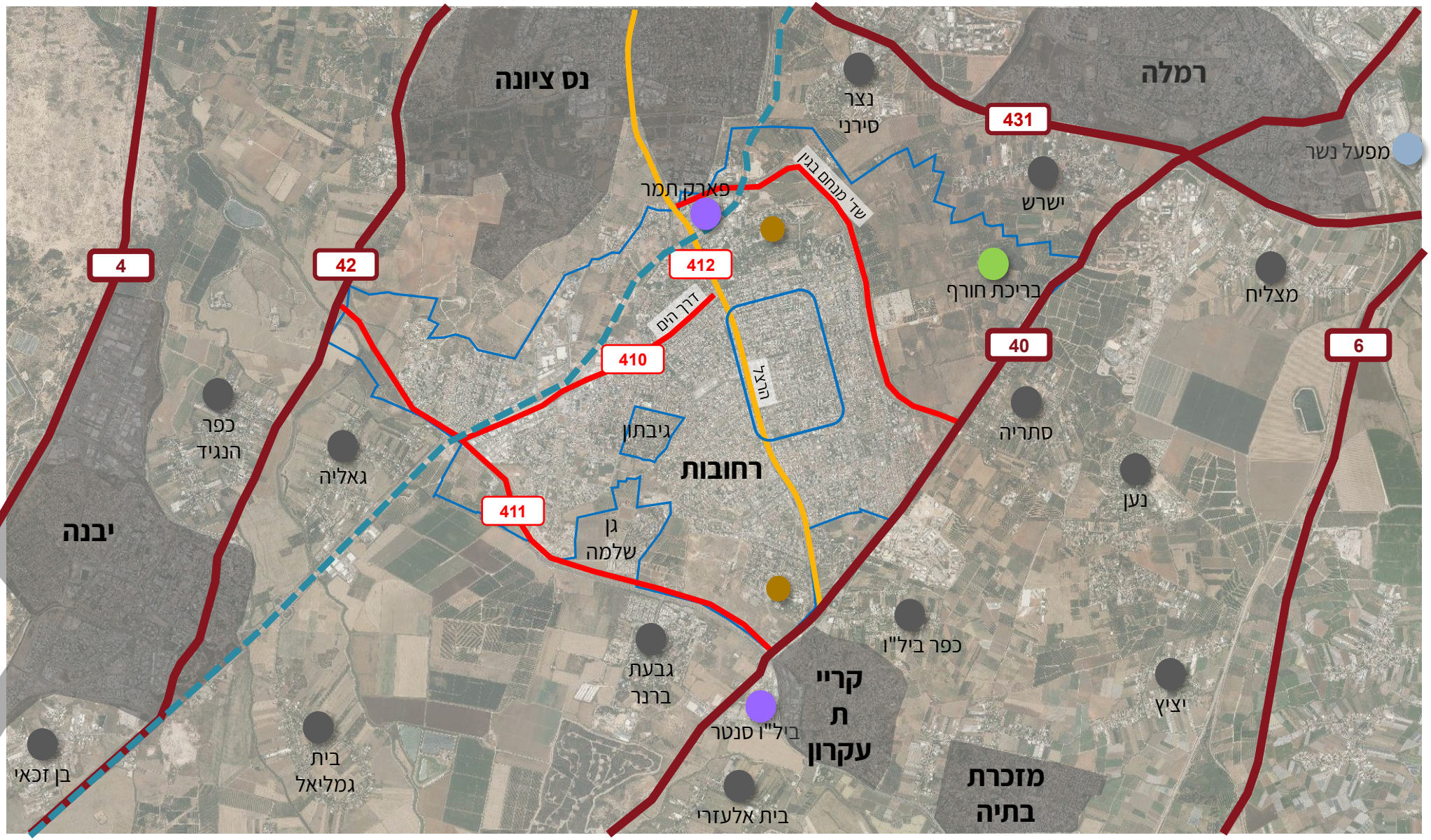
'90-'70 – גלי עליה נוספים

בשנות ה-70 הגיעו עולים מברית המועצות, ובשנות ה-90 עולים מאתיופיה וממדינות חבר העמים.



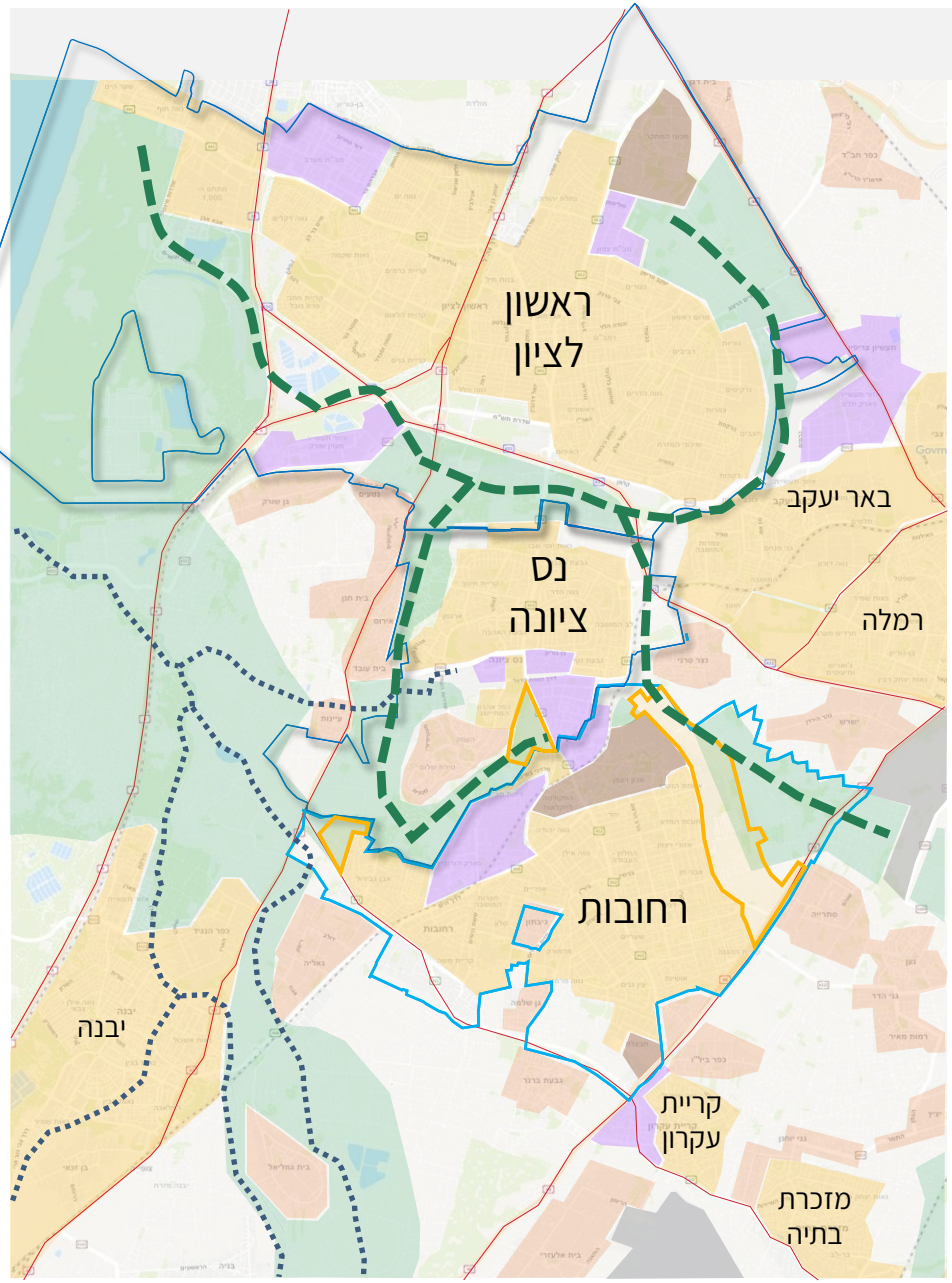
GOVMAP | רחובות בשנת 1935

מיקום במרחב



- תחום שיפוט – 23,730 ד'
- שנת הקמה- 1890 כמושבה
- תושבים- 155,000
  (למ"ס, מרץ 2025)
- יחידות דיור- כ 50,000
- אשכול חברתי כלכלי-
  7 מתוך 10

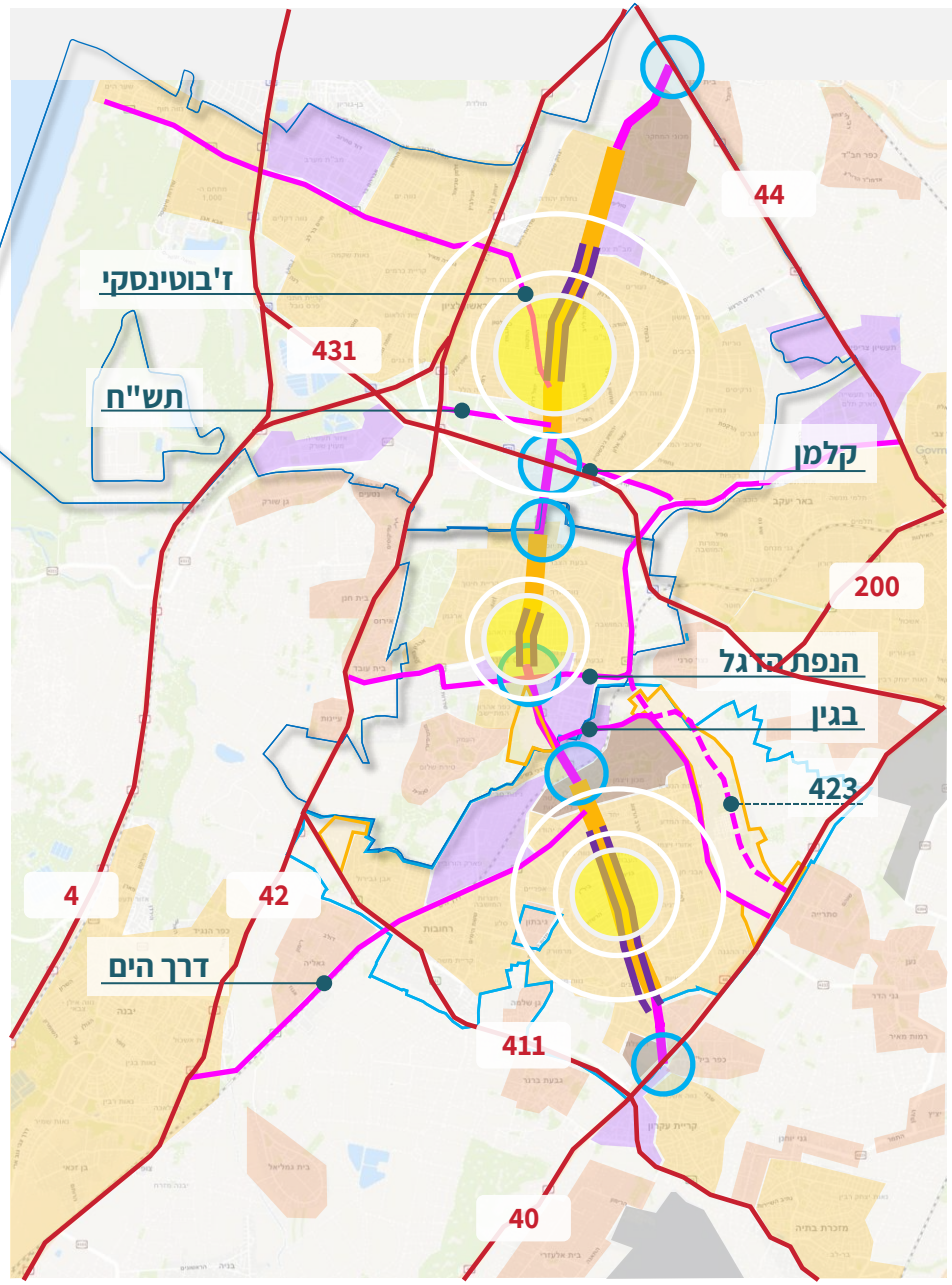
מיקום העיר במרחב



- מרחב עירוני
- מסחר ותעסוקה
- בינוי כפרי
- מוסדות ציבור
- בינוי מתוכנן
- חסמים - נמל תעופה, מתקנים הנדסיים
- שטחים פתוחים – מסדרונות אקולוגיים
- רשת ירוקה- חיבורים ומעברים
- נחל

- רחובות מהווה את הקצה הדרומי של הרצף העירוני ההמשכי של ראשון לציון – נס ציונה- רחובות, מדרום לה יישובים קטנים יותר ופחות עירוניים באופיים.
- מחוברת לשכנותיה מדרום ומצפון באזורי תעסוקה ומסחר משמעותיים- פארק תמר בצפון וביל"ו סנטר בדרום
- הערים ראשון לציון ונס ציונה מוקפות טבעת ירוקה (אנ"מים), לעומת זאת ברחובות כמעט כל התחום המוניציפלי מבונה או מתוכנן להיבנות , מלבד האזור המזרחי (שלולית החורף), שהוא חלק ממסדרון אקולוגי
- נס ציונה נמוכה מהסביבה הקרובה וקולטת ניקוז גם משטחי הערים ראשון לציון ורחובות, נדרש פתרון ניקוז שאולי יתוכנן במסגרת תכנית 'המייסדים' נס ציונה

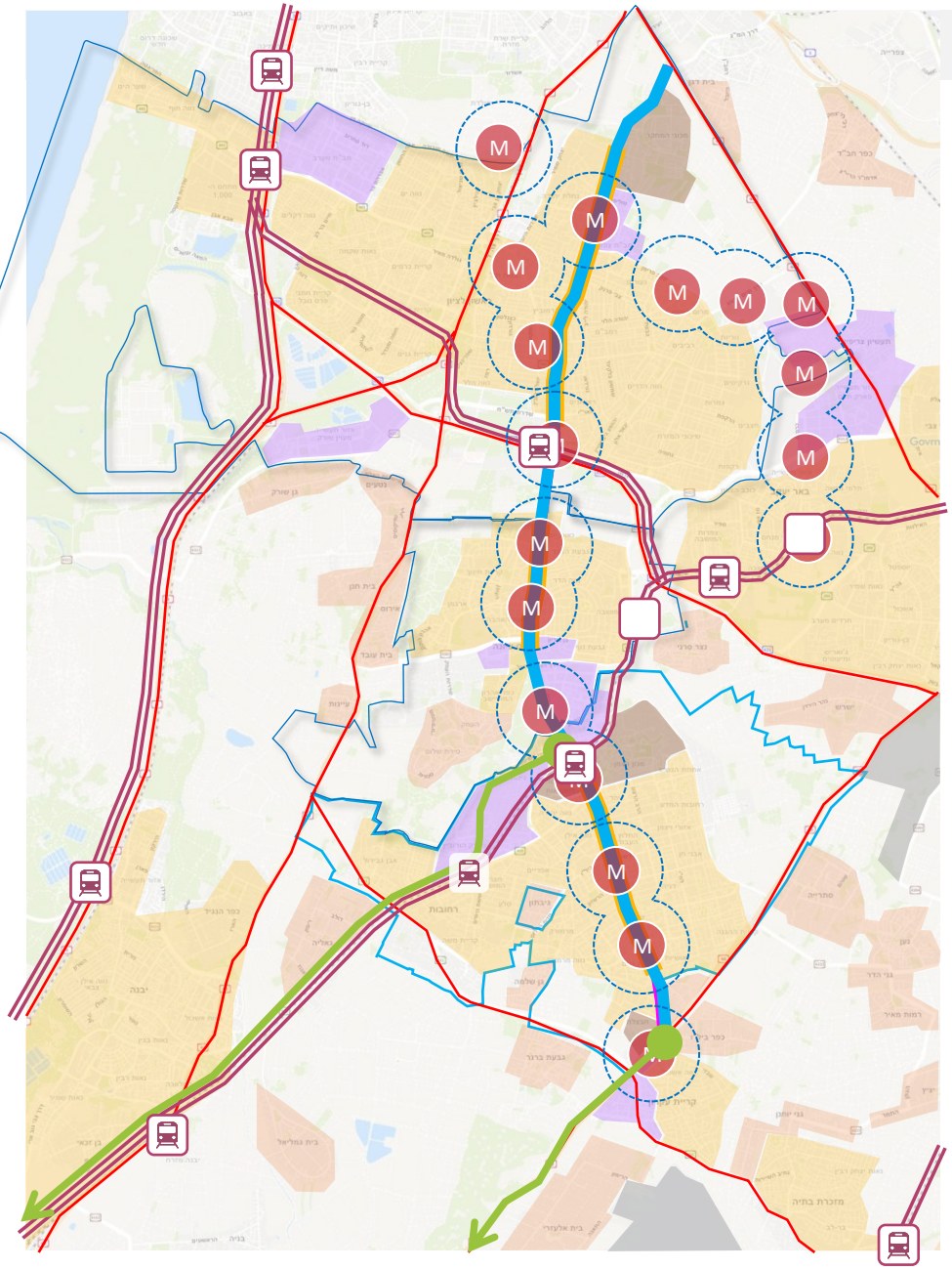
מיקום העיר במרחב | שלד דרכים ורחובות



- כביש בינעירוני
- רחוב עירוני
- כניסות למרחב עירוני
- רחוב ראשי עירוני
- חזית מסחרית
- מרכז העיר

- כבישים בין עירוניים היקפיים לעיר
- רחוב ראשי מרכזי (הרצל – ויצמן) המשלב פעילות עירונית ותנועה תחבורתית,
- בראשון לציון ובנס ציונה חלקים מסוימים מרחוב הרצל-ויצמן הם מדרחוב

מיקום העיר במרחב | תחבורה ציבורית



מסילת רכבת כבדה

אפשרות למיקום תחנת רכבת

תחנת מטרו

טבעת שניה תמ"א 70- תחום העצמת זכויות ושימושים

BRT– הקו הכחול

קווי מתע"נ נפת אשקלון- רחובות- אשדוד, רחובות- יבנה, רחובות-גדרה-אשדוד

- היום תחנת הרכבת של רחובות משרתת גם את תושבי נס ציונה. יש רצון לתחנה נוספת בנס ציונה, כרגע אין מרחק מספק לתחנה נוספת מתחנת באר יעקב, אך יש תכנון להזיז את תחנת באר יעקב ולאפשר תחנה בנס ציונה.
- בפארק הורוביץ ברחובות מתוכננת תחנת רכבת נוספת
- הקו הכחול (BRT) נמצא בהקמה , משבש באופן זמני את התנועה
- קו M1 של המטרו מתוכנן לעבור בדרך 412 ולאורכו תחנות במרכזי הערים של ראשון לציון, נס ציונה ורחובות. מעבר למהפכה התחבורתית תהיה לו השפעה מהותית על המרחב כבר בזמן הקרוב עוד לפני הקמת הקו (תמ"א 70)

סקירה עירונית

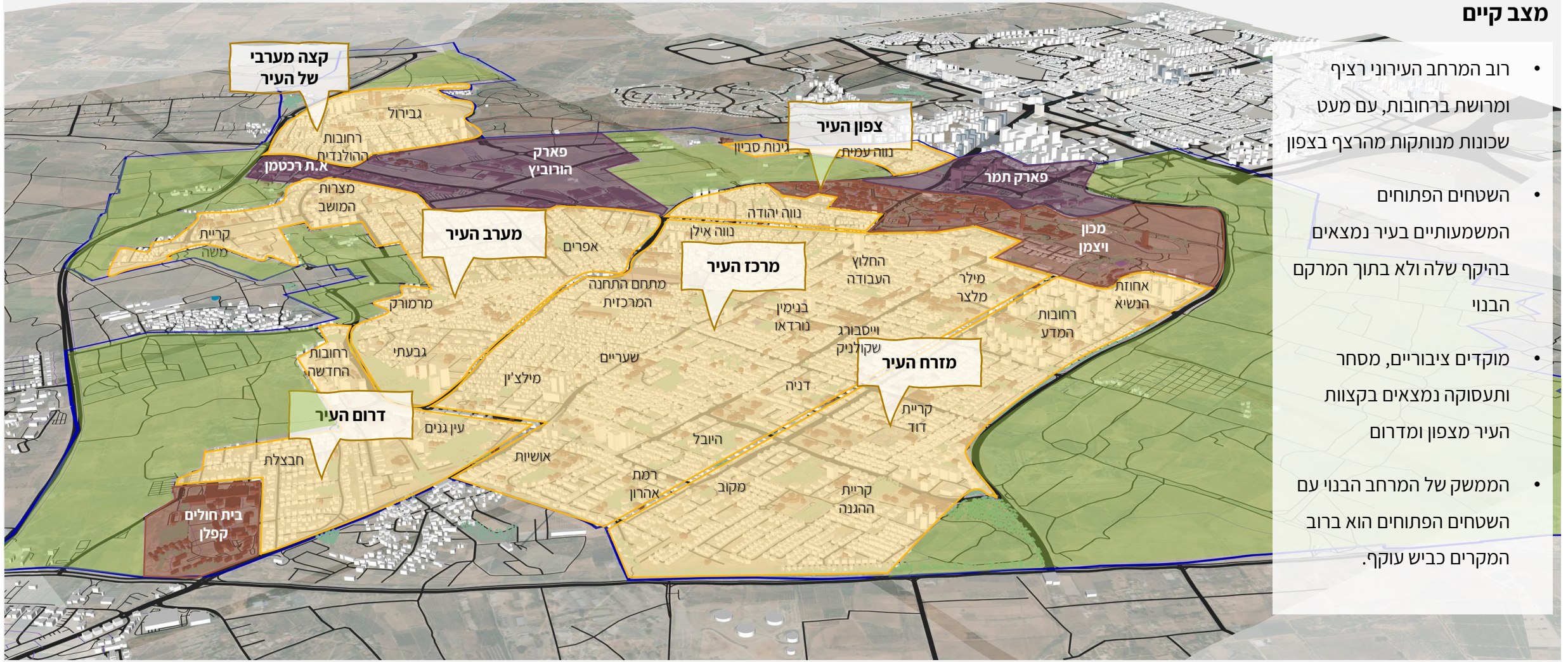
מצב קיים

גבול מוניציפלי

סקירה עירונית

מצב קיים

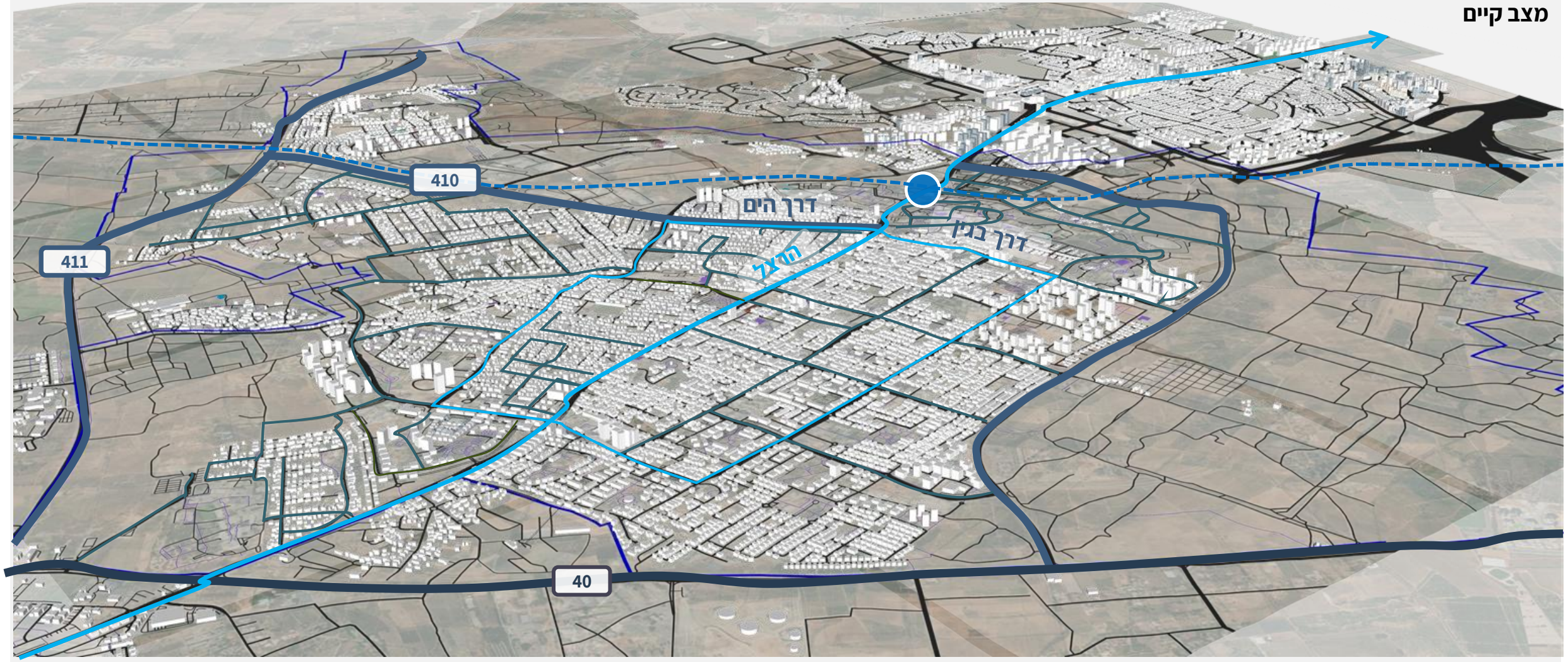
- רוב המרחב העירוני רציף ומרושת ברחובות, עם מעט שכונות מנותקות מהרצף בצפון
- השטחים הפתוחים המשמעותיים בעיר נמצאים בהיקף שלה ולא בתוך המרקם הבנוי
- מוקדים ציבוריים, מסחר ותעסוקה נמצאים בקצוות העיר מצפון ומדרום
- הממשק של המרחב הבנוי עם השטחים הפתוחים הוא ברוב המקרים כביש עוקף.



גבול מוניציפלי | מגורים | מסחר ותעסוקה | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים

דרכים ותחבורה

מצב קיים

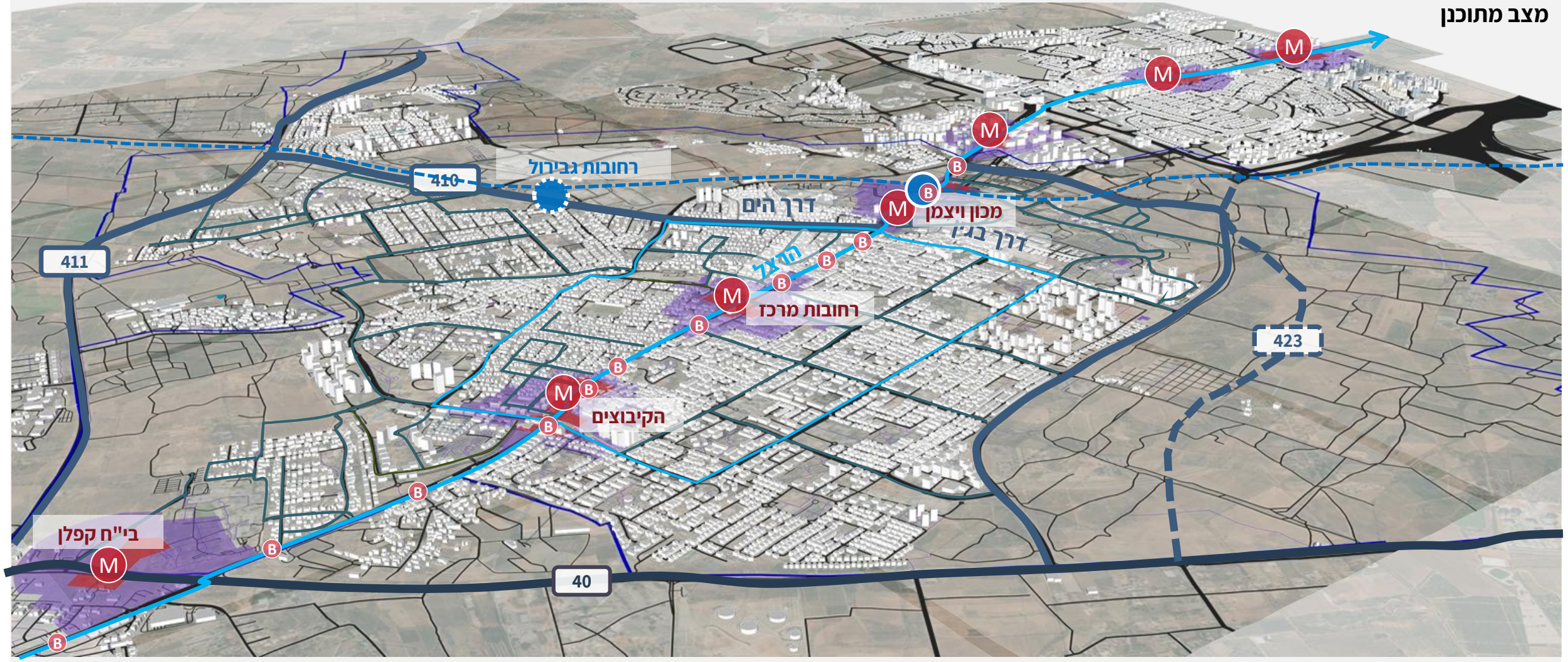


מצב קיים

- דרך בינעירונית
- רחוב ראשי
- רחוב מקומי
- מסילת רכבת
- הפרדה מפלסית

דרכים ותחבורה

מצב מתוכנן



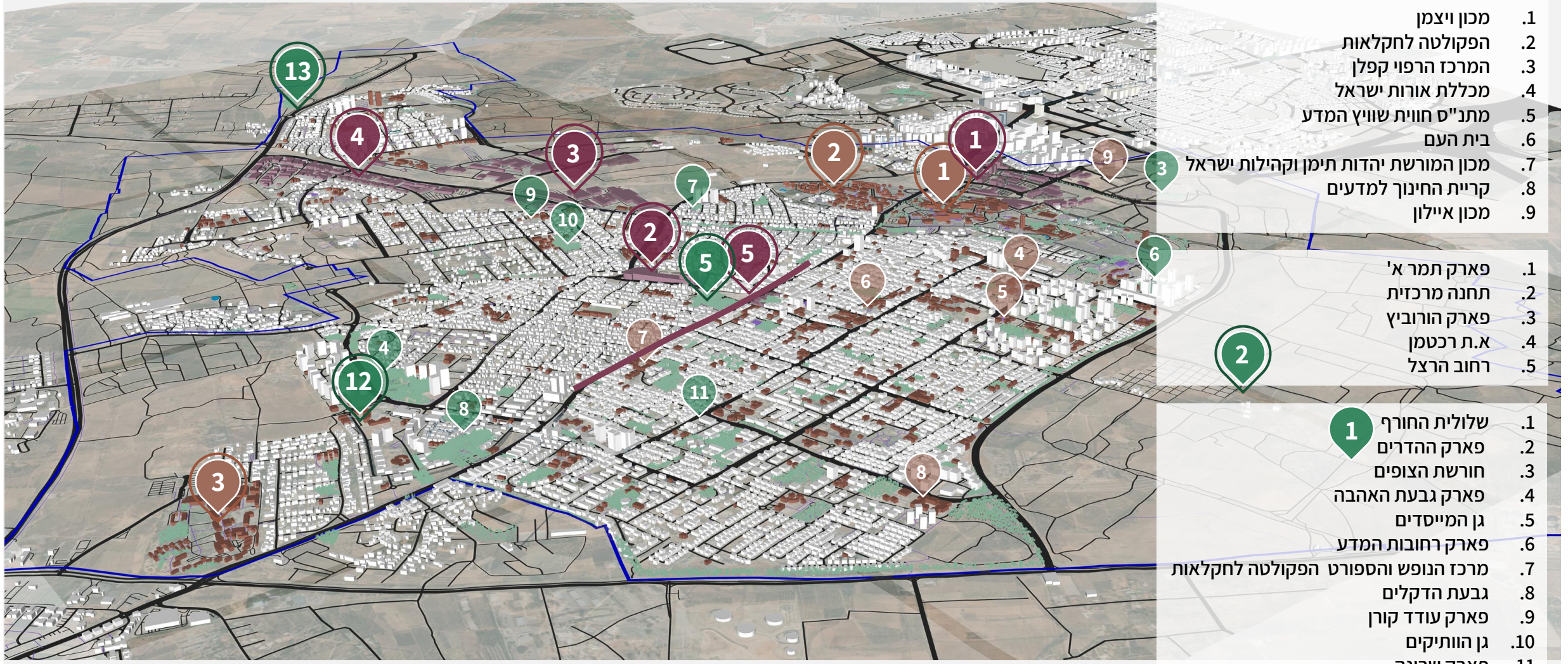
מצב קיים

- דרך בינעירונית
- רחוב ראשי
- רחוב מקומי
- מסילת רכבת
- הפרדה מפלסית

מצב מתוכנן

- מטרו טבעת ראשונה
- מטרו טבעת שנייה
- דרך בינעירונית
- תחנת רכבת (כעת לא מקודם)
- תחנת מטרו (2032)
- BRT הקו הכחול (2027-בהקמה)

מוקדים עירוניים



1. מכון ויצמן
2. הפקולטה לחקלאות
3. המרכז הרפוי קפלן
4. מכללת אורות ישראל
5. מתנ"ס חווית שוויץ המדע
6. בית העם
7. מכון המורשת יהדות תימן וקהילות ישראל
8. קריית החינוך למדעים
9. מכון איילון

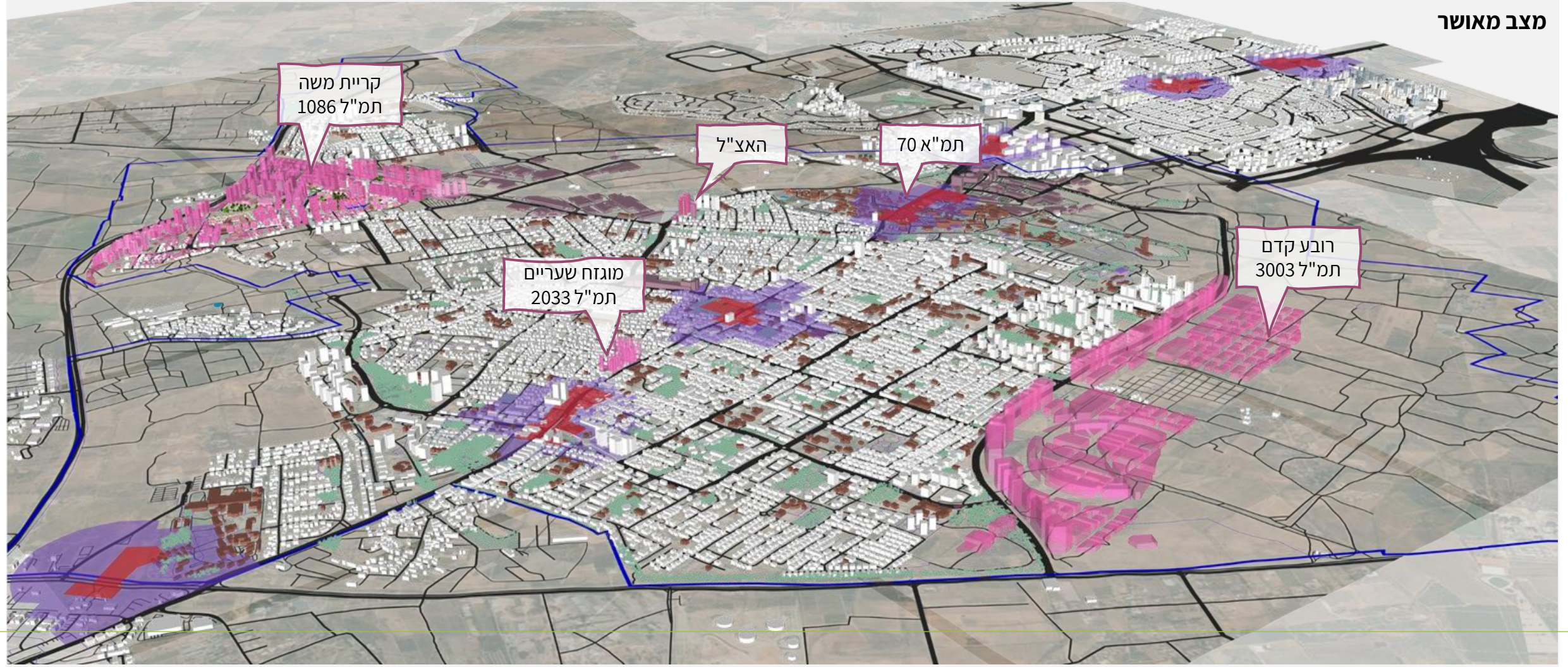
1. פארק תמר א'
2. תחנה מרכזית
3. פארק הורוביץ
4. א.ת רכטמן
5. רחוב הרצל

1. שלולית החורף
2. פארק ההדרים
3. חורשת הצופים
4. פארק גבעת האהבה
5. גן המייסדים
6. פארק רחובות המדע
7. מרכז הנופש והספורט הפקולטה לחקלאות
8. גבעת הדקלים
9. פארק עודד קורן
10. גן הוותיקים
11. פארק שרונה
12. מרכז ספורט וייסגל
13. תל שלף

מצב קיים

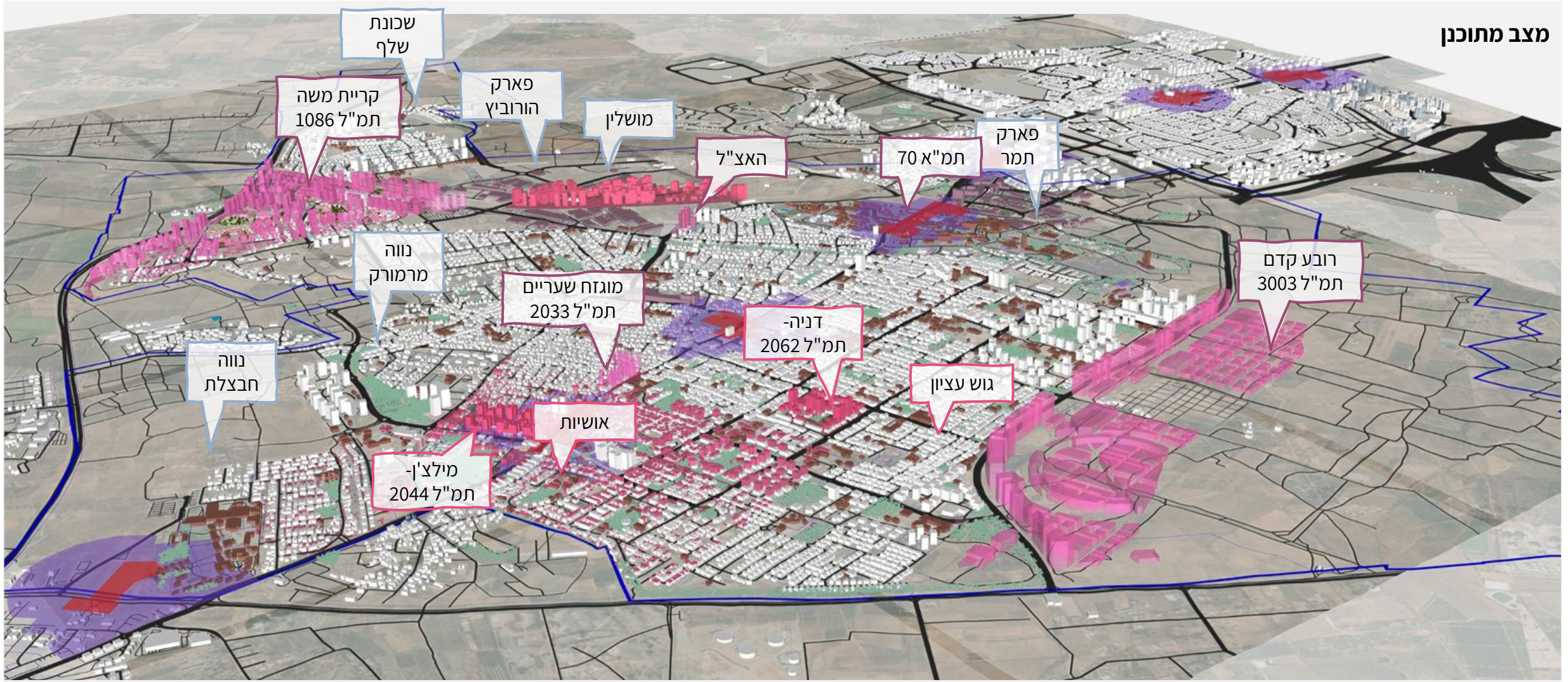
בינוי למגורים

מצב מאושר



בינוי למגורים

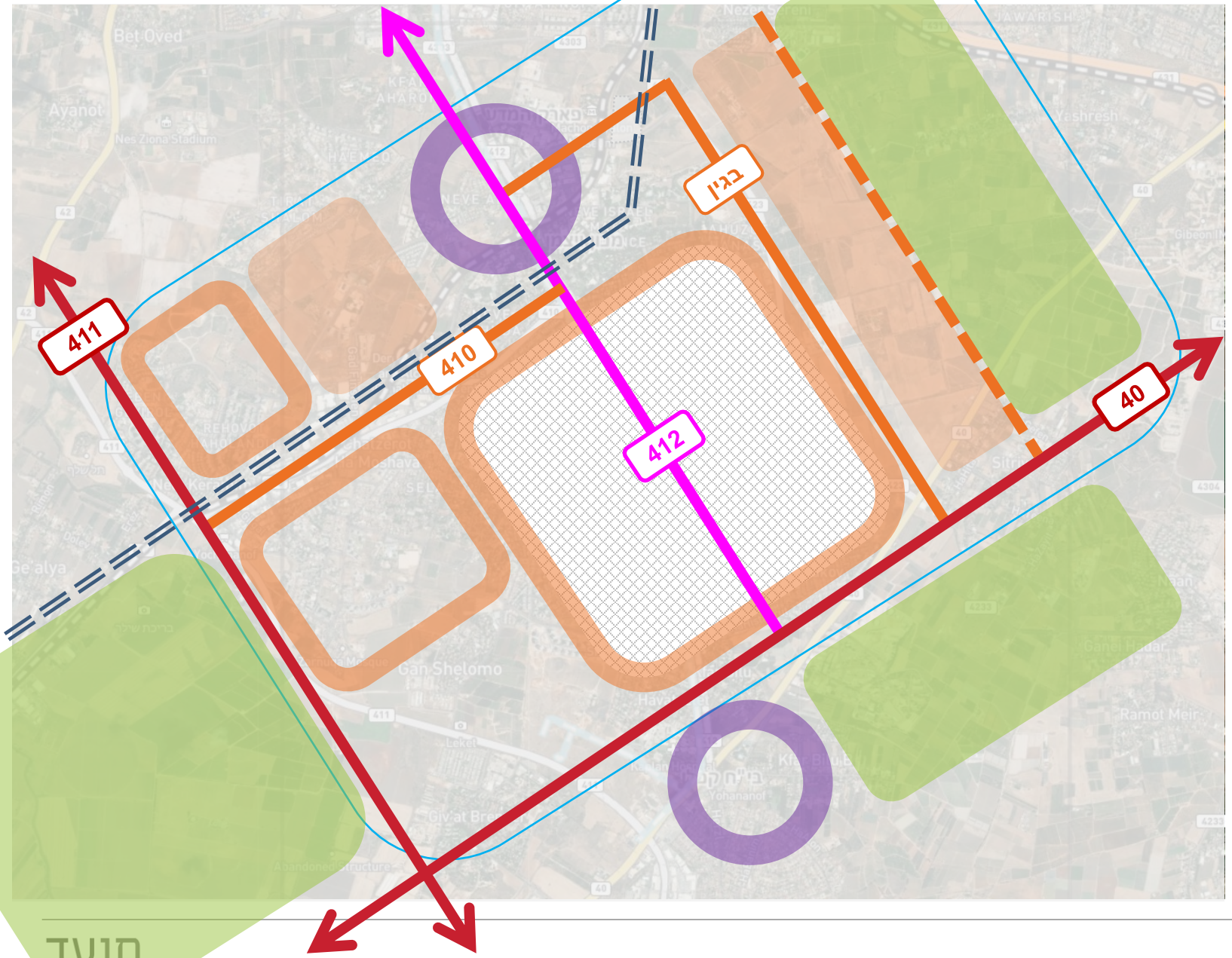
מצב מתוכנן



שלד עירוני

סיכום

- הממשק של המרחב הבנוי עם השטחים הפתוחים המקיפים את העיר הוא ברוב המקרים כביש
- המרקם העירוני סביב רחוב הרצל המשכי, מרושת ורציף, לעומתו האזור המערבי והצפוני מנותק ומקוטע.
- מוקד אזורי בצפון העיר- תעסוקה ואקדמיה, ובדרום העיר – מסחר.
- במזרח העיר נמצאים שטחים פתוחים משמעותיים, חלקם מאושרים לבניה מועצמת. יש שטחים פתוחים נוספים מחוץ לתחום העירוני שגם משמעותיים לעיר

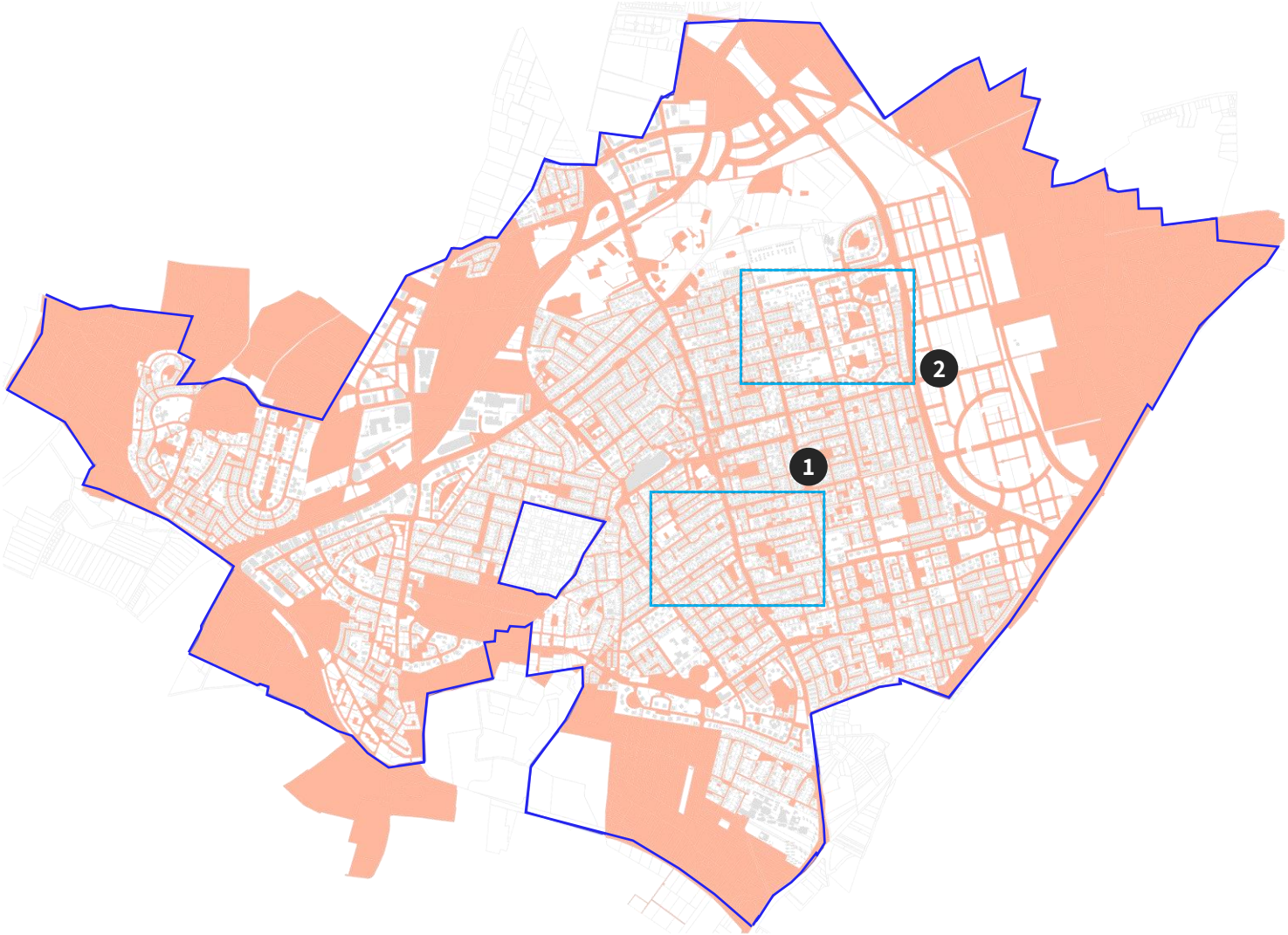


מצב קיים

רשת מעברים פתוחה

המרקם הבנוי מרושת בצורה טובה וצפופה במעברים

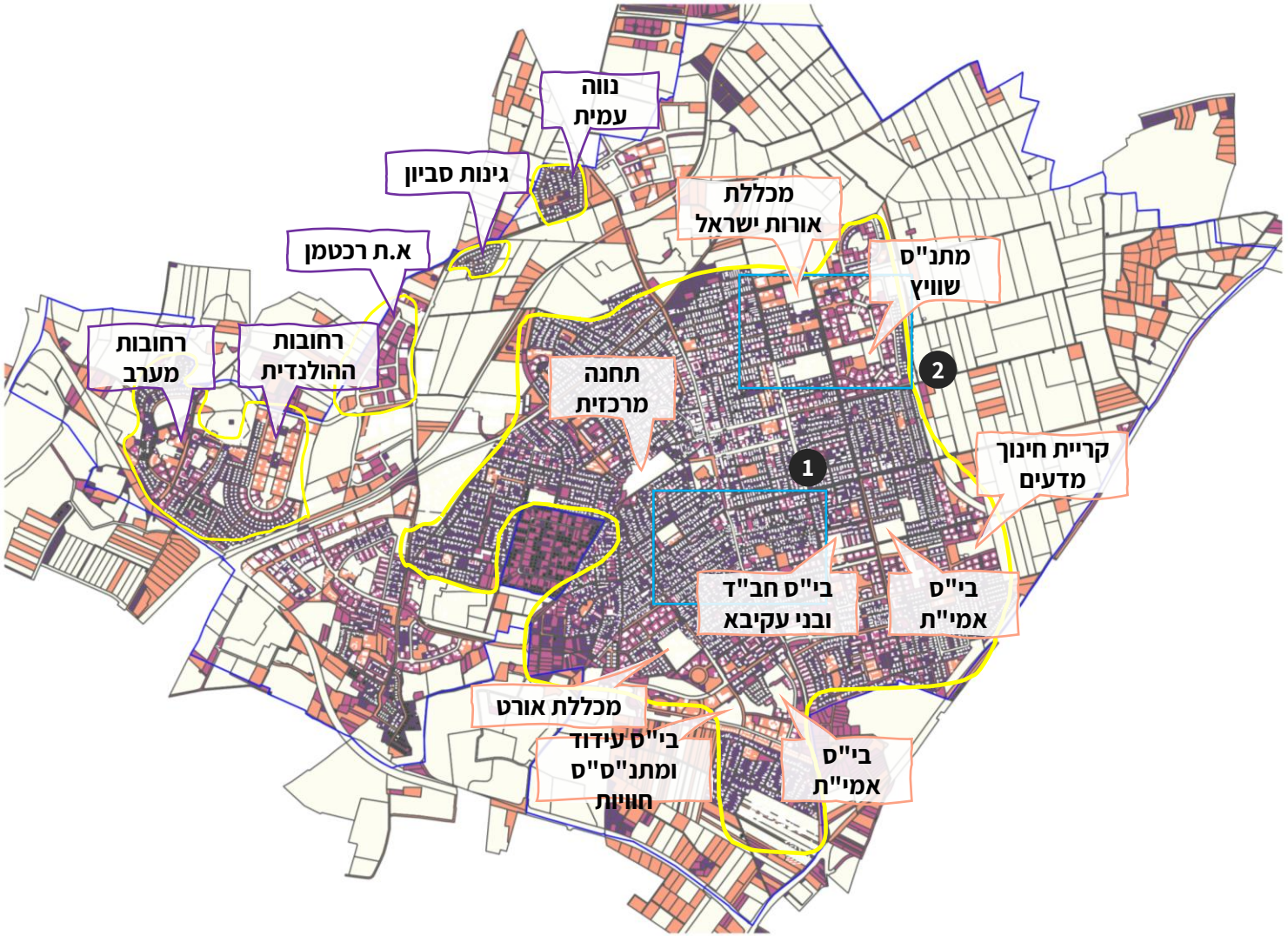
ציבוריים – שצ"פים, רחובות, שבילים וכו'



מצב קיים

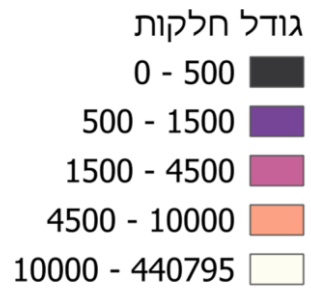
גודל חלקות

- החלק המרכזי של העיר מורכב מרצף של חלקות קטנות , עם מגרשים גדולים למבני חינוך
- בחלק ההיקפי של העיר- חלקות גדולות עם מובלעות של שכונות המורכבות מחלקות קטנות



1

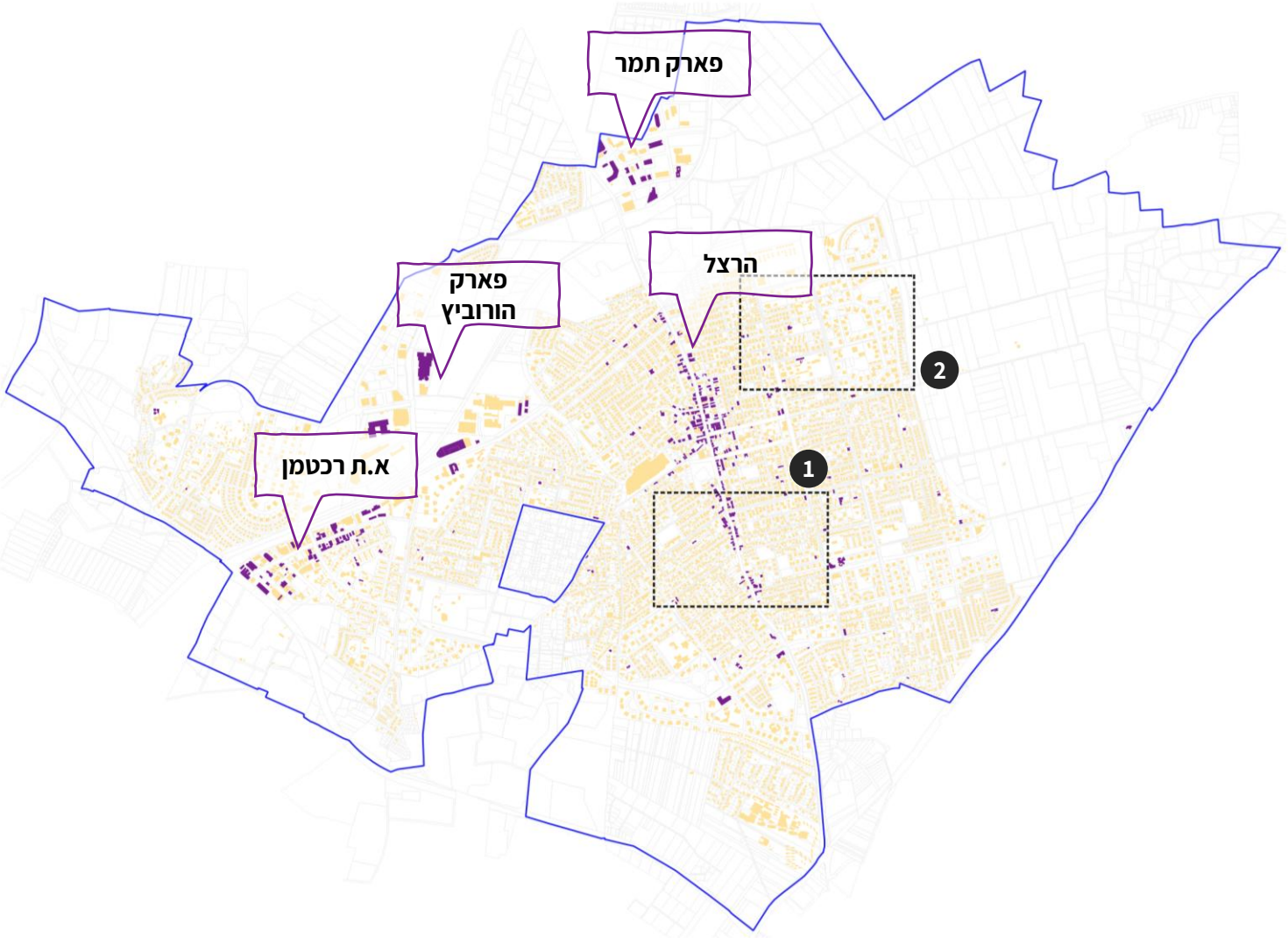
2



שימושים

מסחר ותעסוקה

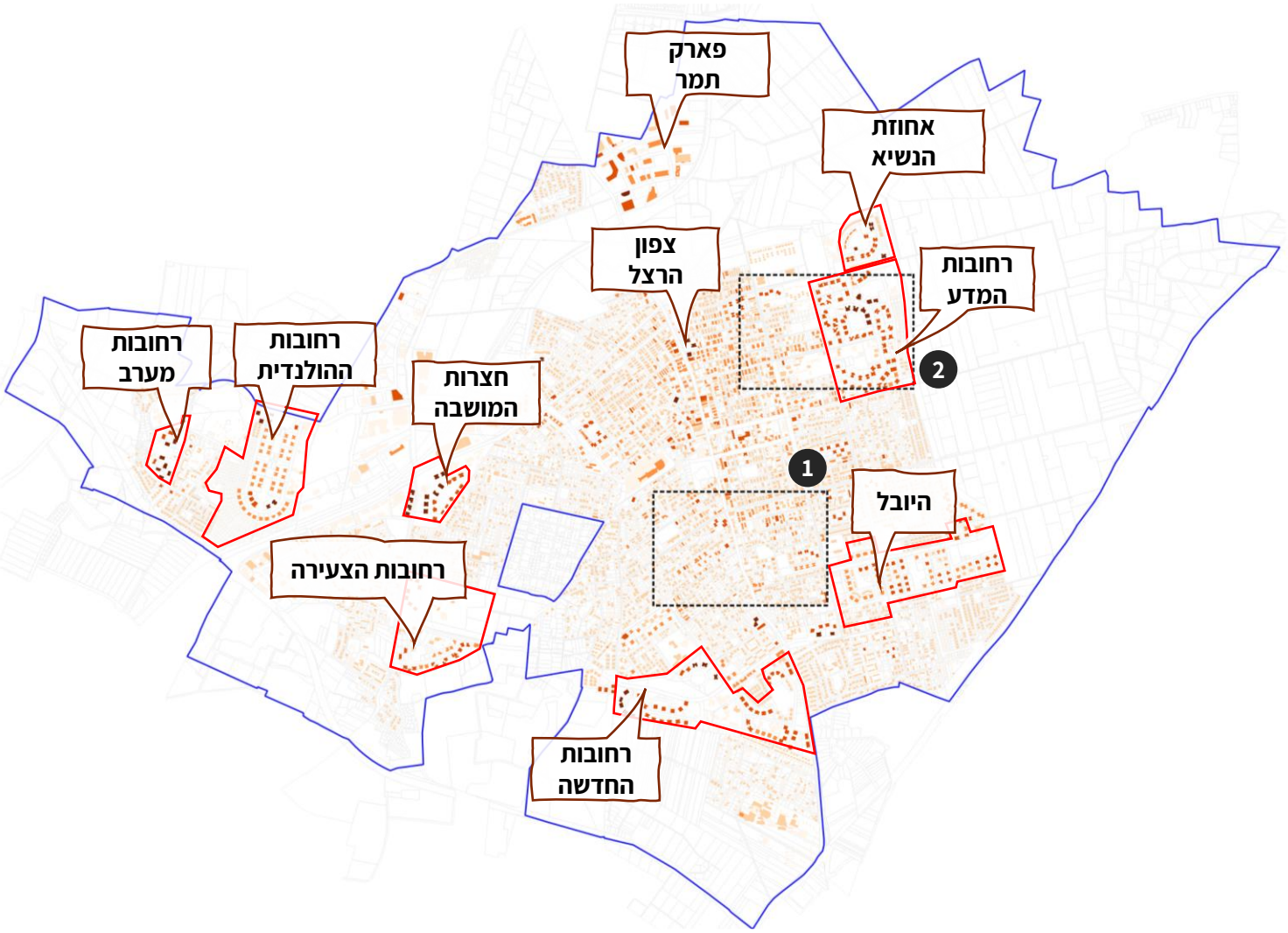
- רוב המסחר העירוני ממוקם ברחוב הרצל, ובנוסף יש אזורי מסחר נפרדים בצפון העיר ובמערב.
- בשאר המרחב העירוני אין כמעט שימושי מסחר



מסחר
0 - 1
1 - 64

מס' קומות

רוב העיר בנויה בקנה מידה נמוך, כאשר האזורים הגבוהים יותר נמצאים בצפון רחוב הרצל ובשכונות החדשות בהיקף העיר



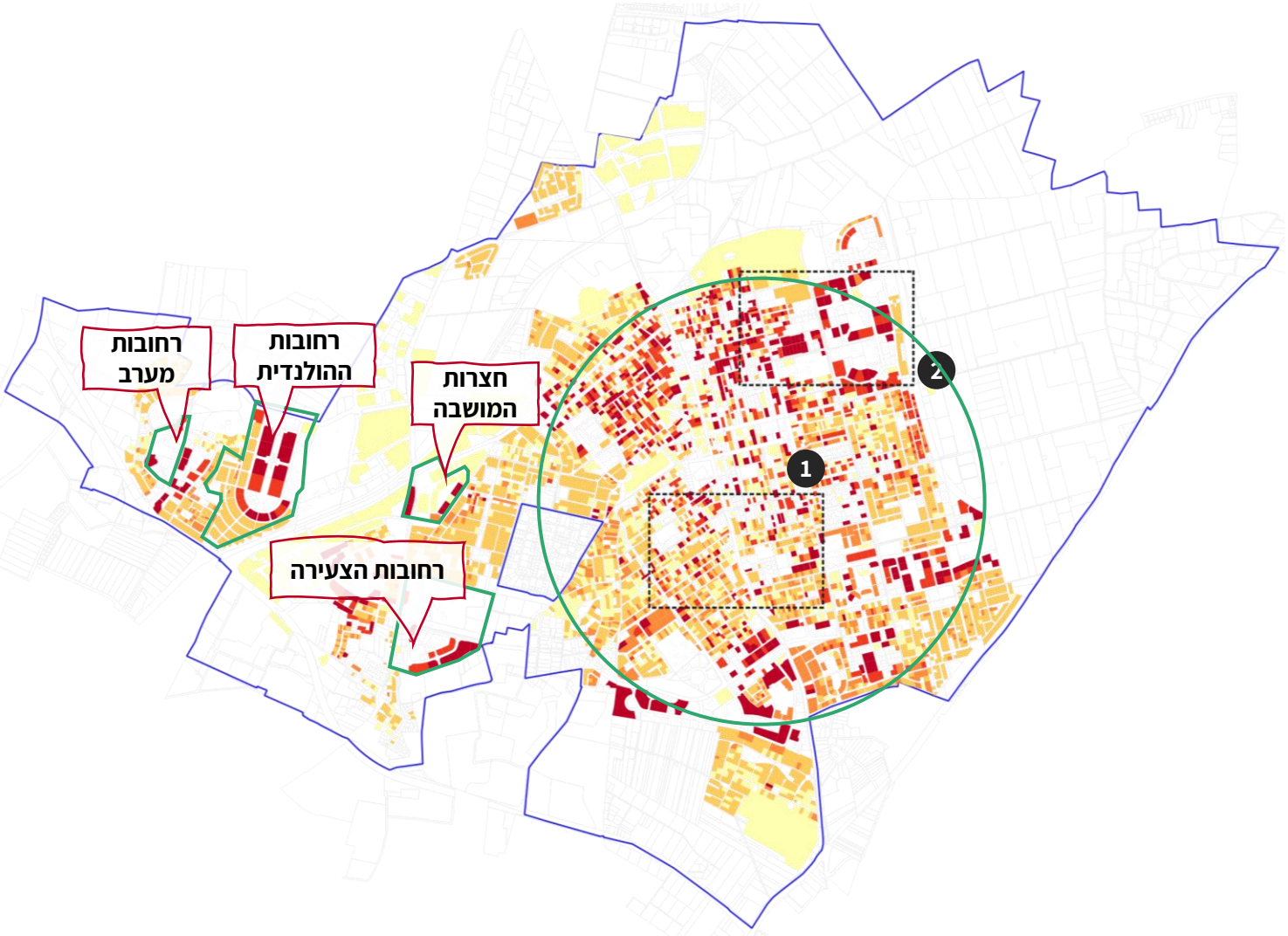
1

2

ניתוח קומות
0 - 1
1 - 4
4 - 7
7 - 15
15 - 25

צפיפות מגורים

- החלק המרכזי של העיר מורכב ממרקם עם צפיפות דיור משתנה
- בחלק ההיקפי של העיר- בניה בצפיפות מגורים נמוכה עם מובלעות של שכונות חדשות שנבנו יותר בצפיפות

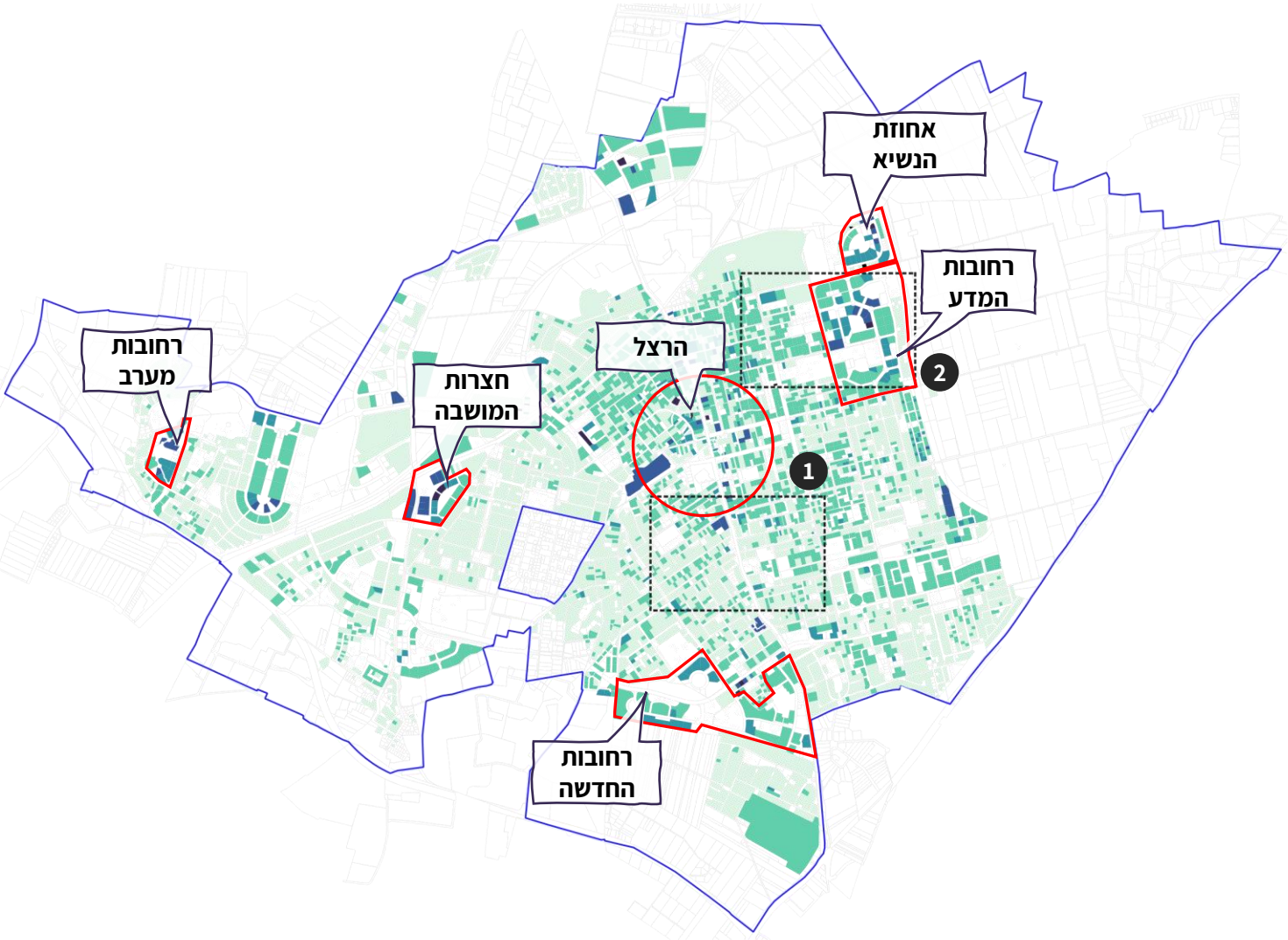


צפיפות יח"ד לדונם- לפי מגרש
0 - 1
1 - 4
4 - 8
8 - 12
12 - 16

בינוי

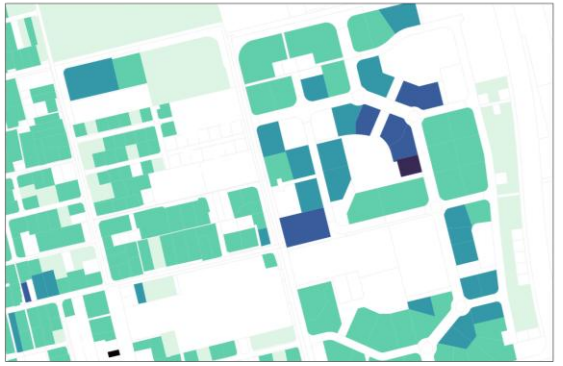
רח"ק

- רוב העיר בנויה באחוזי בנייה נמוכים יחסית – עד 300%
- ישנם אזורים עם אחוזים גבוהים יותר – רחובות המדע, חצרות המושבה, מרכז רחוב הרצל



1

2

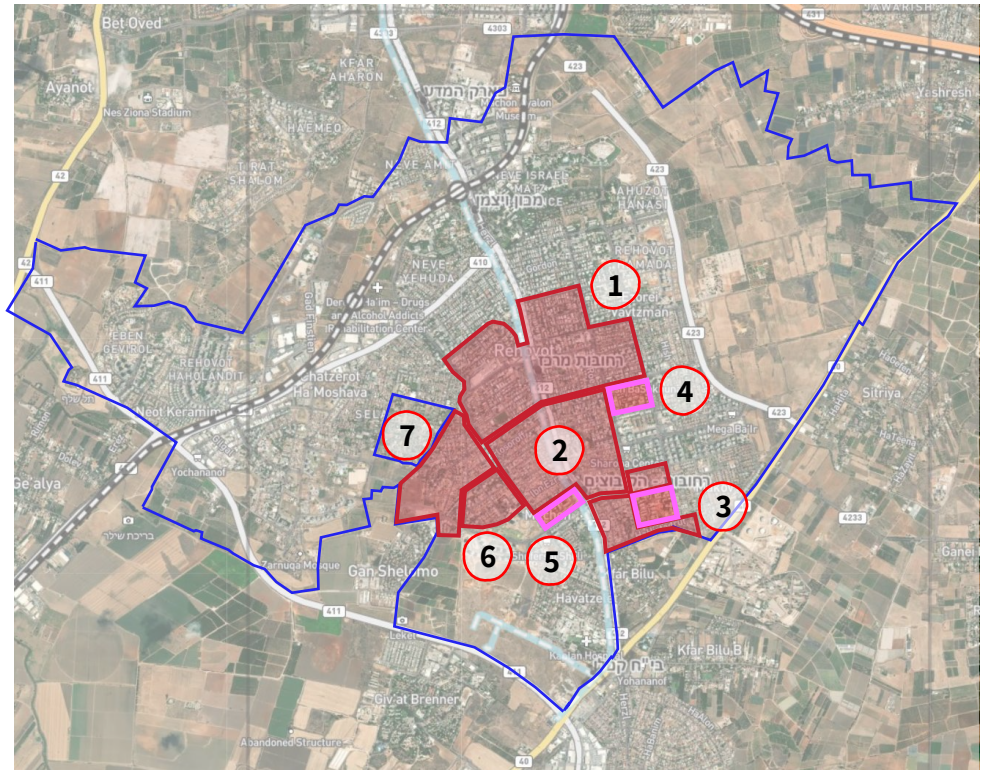


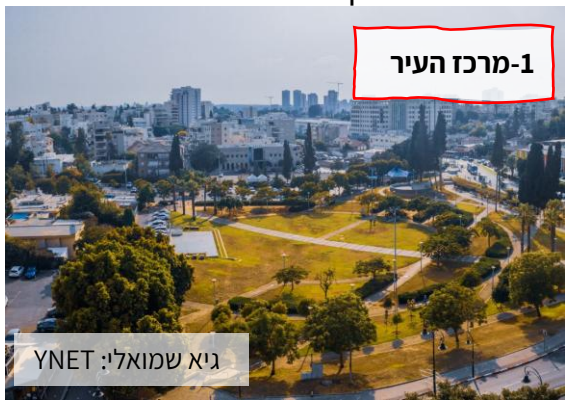
ממוצע רח"ק נטו
0 - 1
1 - 3
3 - 5
5 - 8
8 - 12
12 - 16

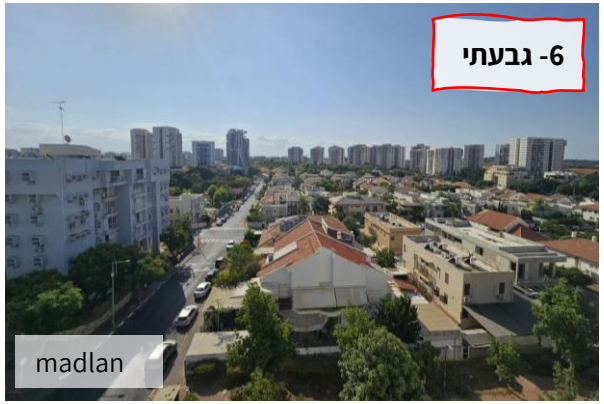
מרקמים וטיפוסי בינוי

שכונות ותיקות –מרכז העיר

- מרקם בנוי מחלקות קטנות, מה שיוצר רשת רחובות ומעברים צפופה, מרקם עירוני רציף והמשכי סביב רחוב הרצל
- מסחר ברחוב הרצל
- בינוי מגוון- לרוב בנייה נמוכה של 2-5 קומות. הגבהות נקודתיות בבנייה חדשה לכ 15 קומות.
- חוסר בשטחים פתוחים גדולים
- אזורים להתחדשות עירונית מתחמית- ישנו את פני העיר בעתיד הקרוב



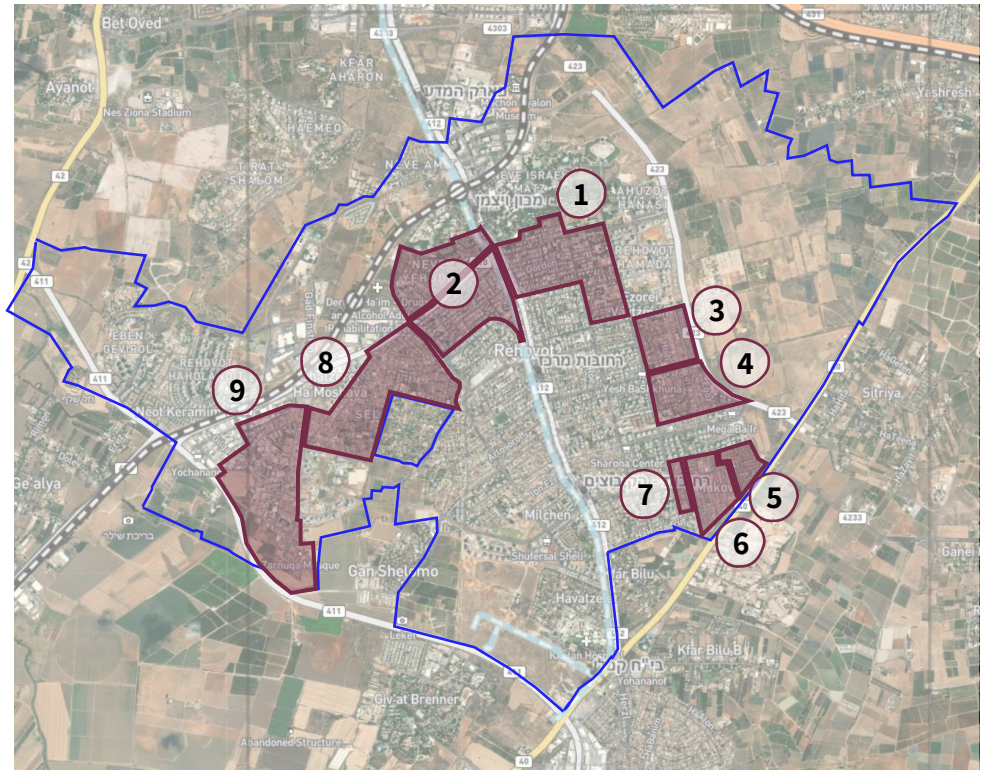


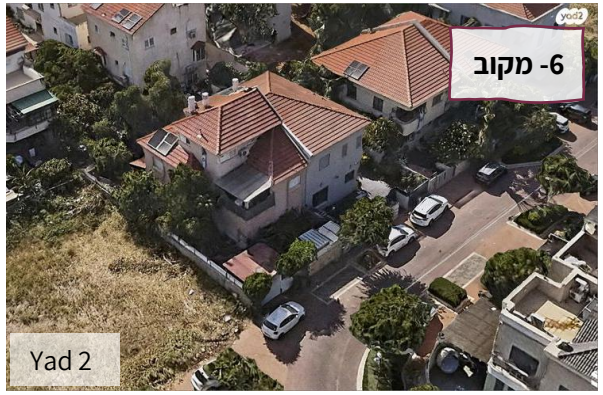


מרקמים וטיפוסי בינוי

שכונות ותיקות –מרכז העיר

- מרקם בנוי מחלקות קטנות, מה שיוצר רשת רחובות ומעברים צפופה, מרקם עירוני רציף והמשכי
- שכונות מגורים ללא שימושים נוספים
- בנייה נמוכה עד 4 קומות עם מעט מבנים עד 7 קומות

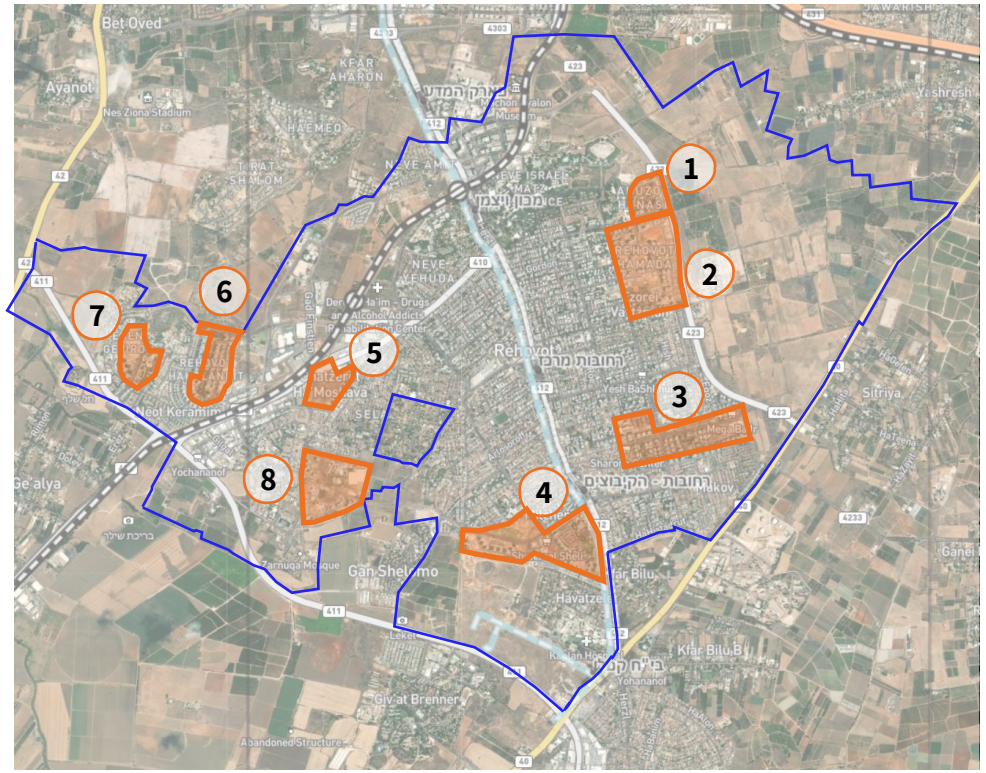




מרקמים וטיפוסי בינוי

שכונות חדשות בבנייה רוויה

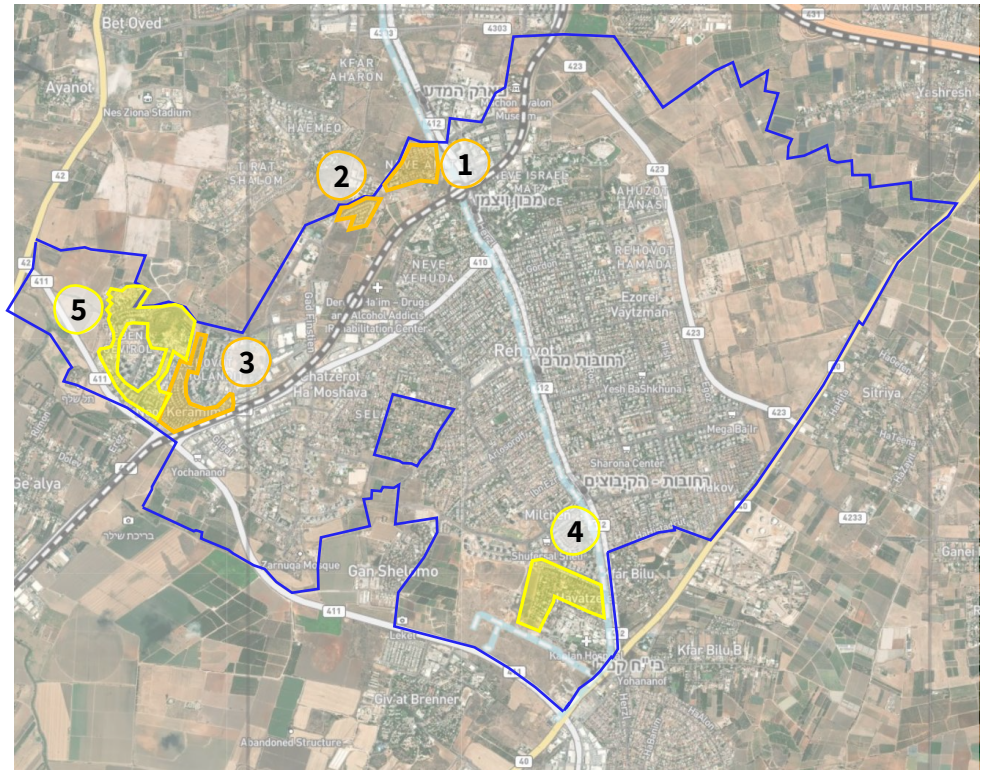
- שכונות שנמצאות באזורים ההיקפים של המרחב העירוני ונבנו בשלושת העשורים האחרונים , יוצרות דופן לשטחים הפתוחים הסובבים את העיר
- בינוי סביב שצ"פ- בד"כ הבנייה סביבו תהיה גבוהה ומגדלית והבנייה הנמוכה יותר תהיה בהיקף השכונה.
- שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים, ומבני ציבור עירוניים משמעותיים
- שכונות חזקות כלכלית, מדד כלכלי חברתי 7-9



מרקמים וטיפוסי בינוי

צמודי קרקע בבנייה חדשה

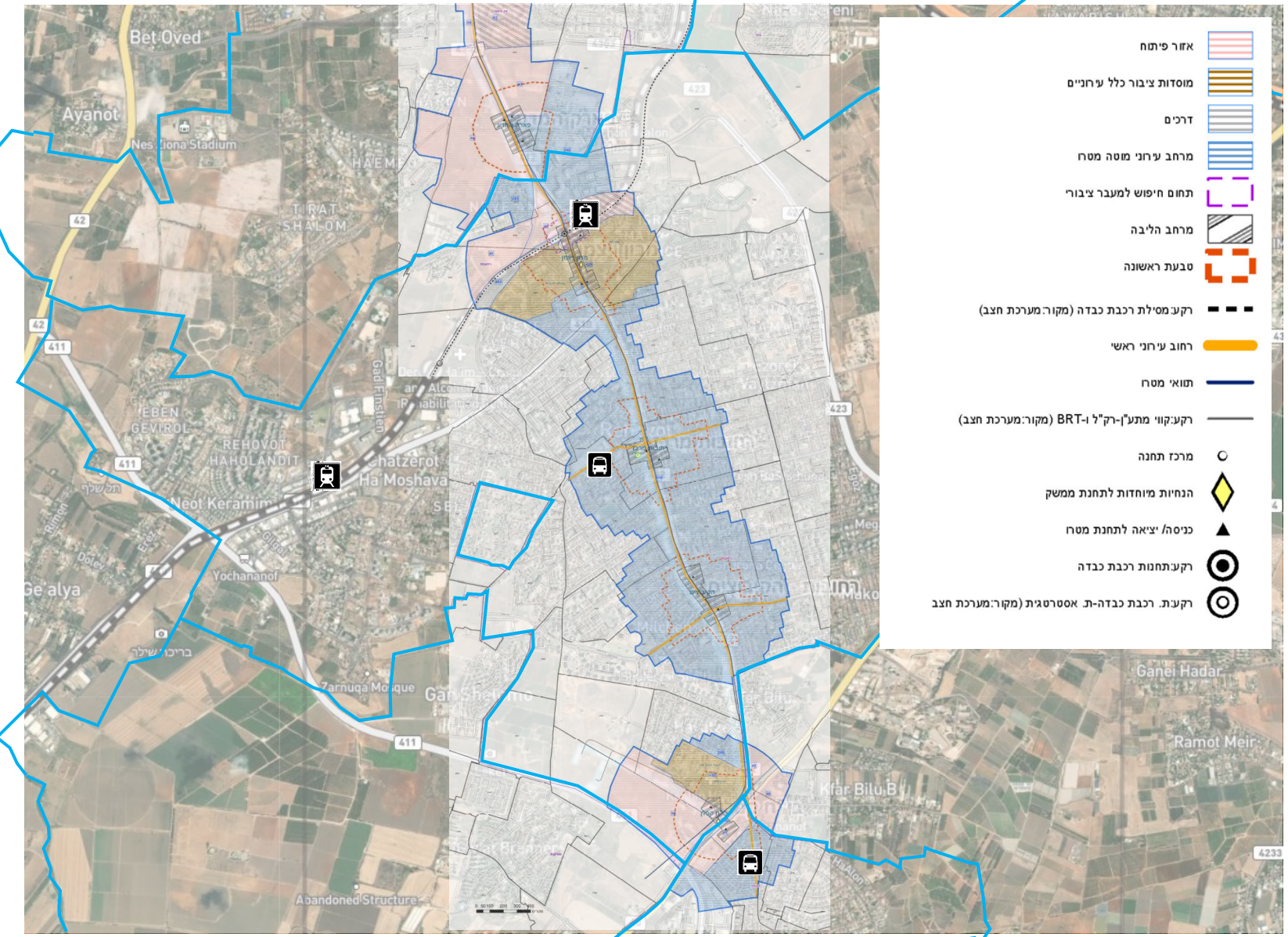
- שכונות מסודרות מאוד, מוטות רכב
- נמצאות בהיקף העיר ולא במרכז, מנותקות מהרצף העירוני, מצפון למסילת הרכבת
- אין בשכונה מבני ציבור או שטחים פתוחים משמעותיים
- שכונות לרוב חזקות כלכלית, מדד כלכלי חברתי 7-9

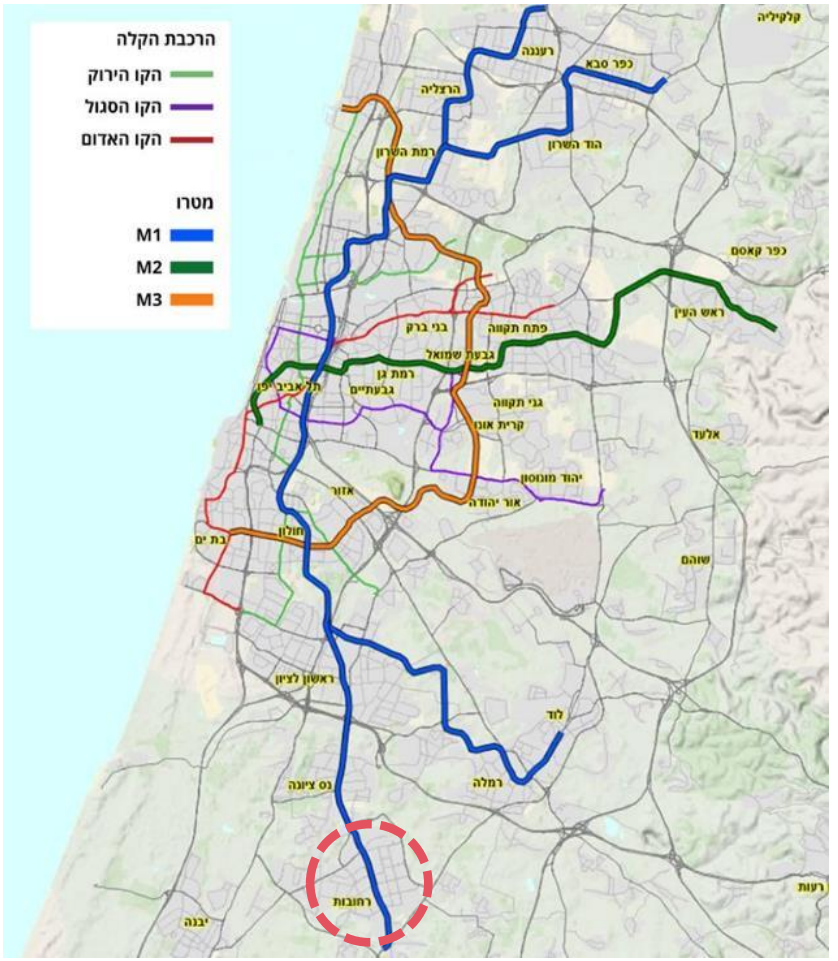


שכונות וותיקות בבניה נמוכה ודלילה

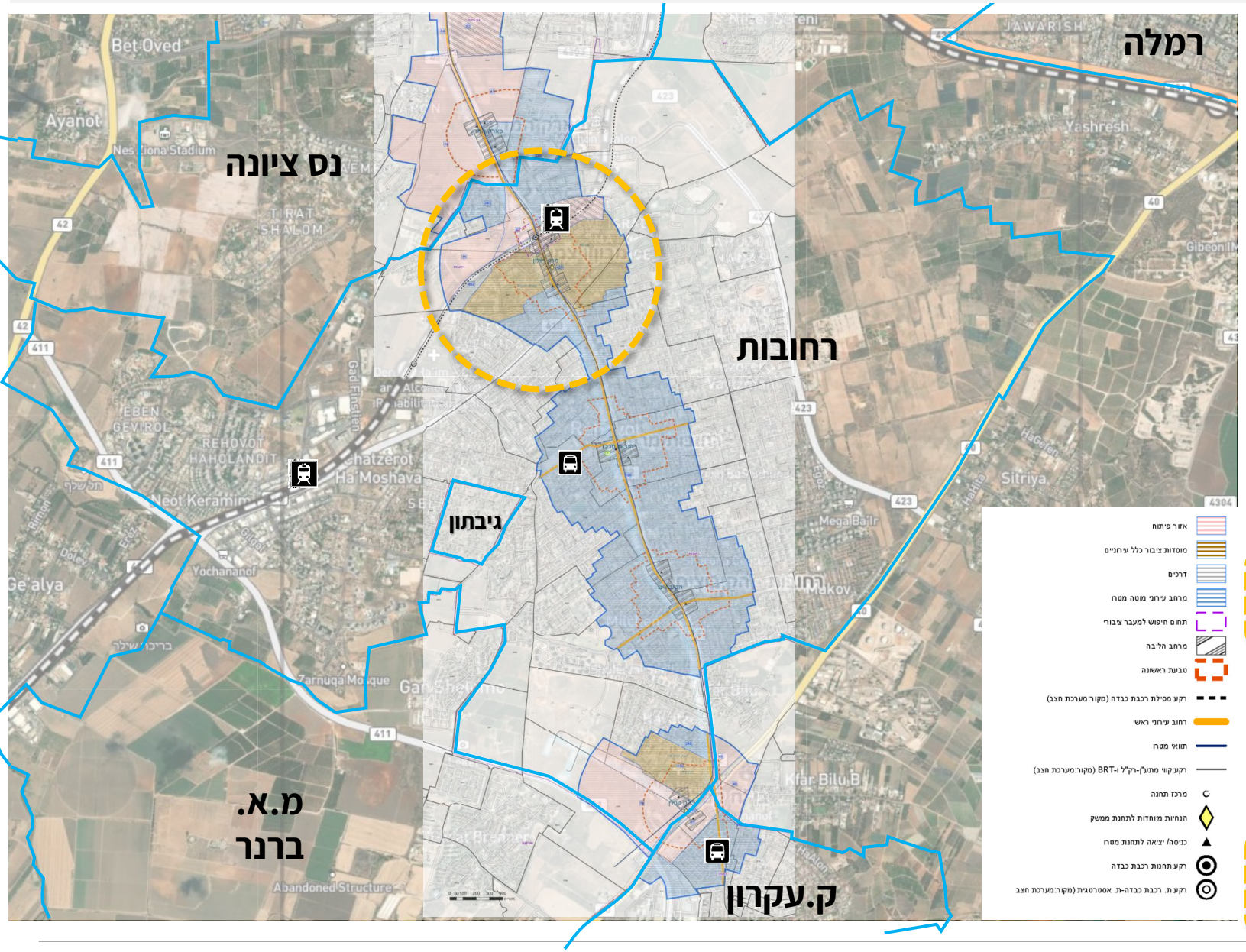
- 2 שכונות שהוקמו ככפרים לפני הקמת המדינה ועם התפתחות העיר סופחו לרחובות
- בניה נמוכה עד 3 קומות , בצפיפות דלילה

תת"ל/101 א – קו M1 מקטע דרומי





תכניות מתאר ארציות – תמ"א 70



מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-32	רחובות	מכון ויצמן	גיליון 27	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	45	4		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	46	6		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	47	6		מוטה תעסוקה

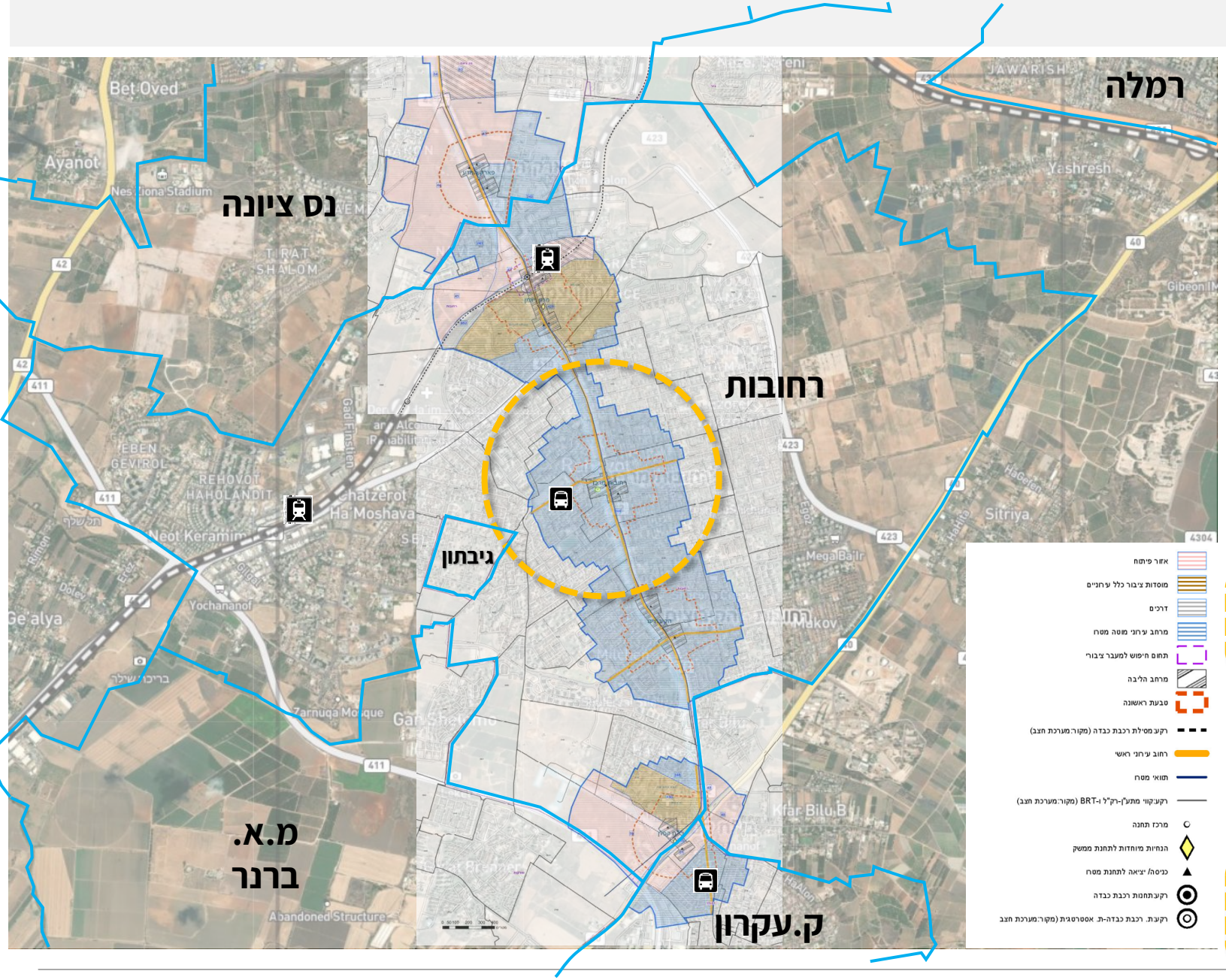
A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/א	M1S-32	מכון ויצמן	רחובות	2

תקן חניה - שלב סופי								
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 2+1		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 70



מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-33	רחובות	רחובות מרכז	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	

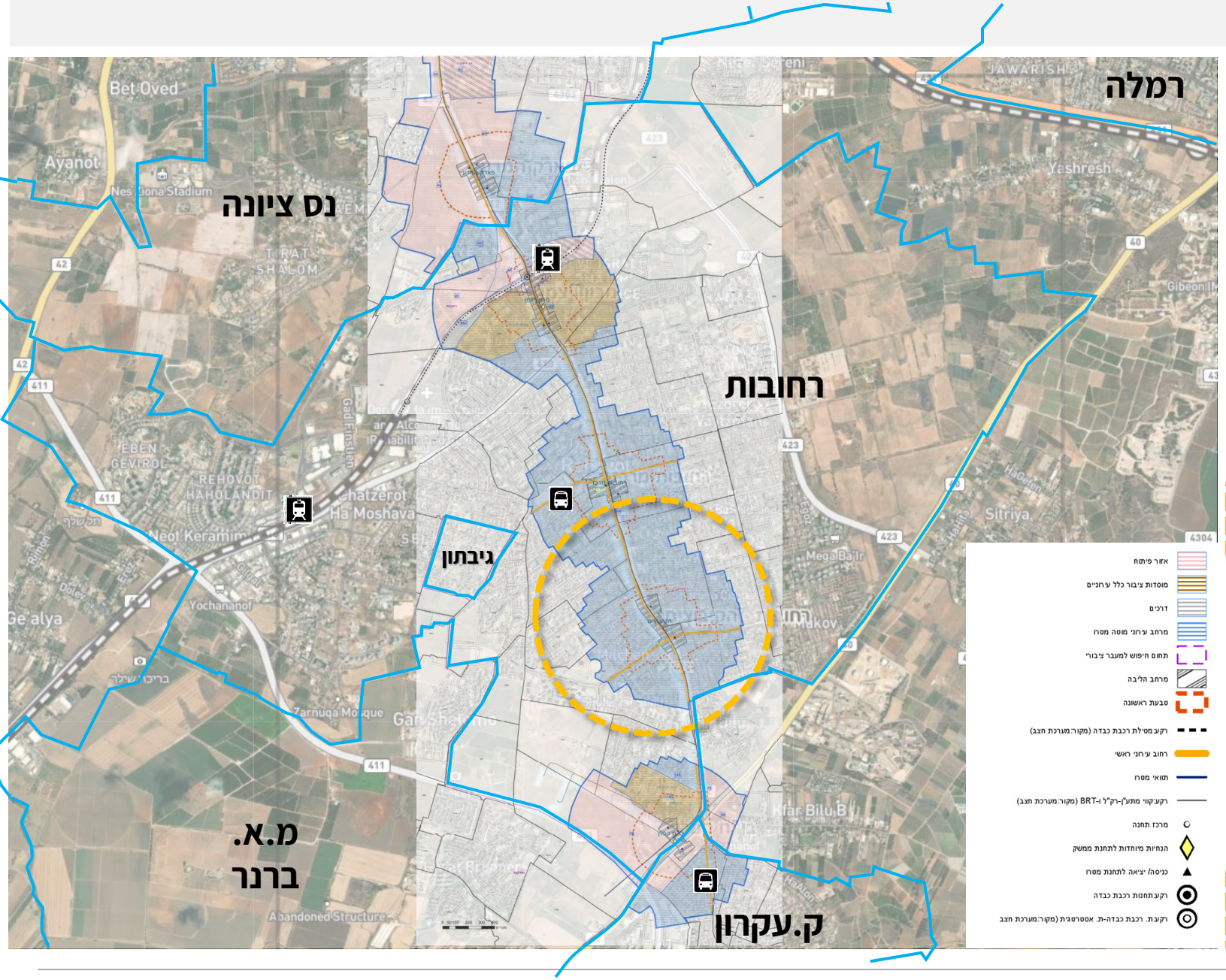
A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופולי	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/א	M1S-33	רחובות מרכז	רחובות	2

תקן חניה - שלב סופי								
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 2+1		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 70



מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-34	רחובות	הקיבוצים	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	

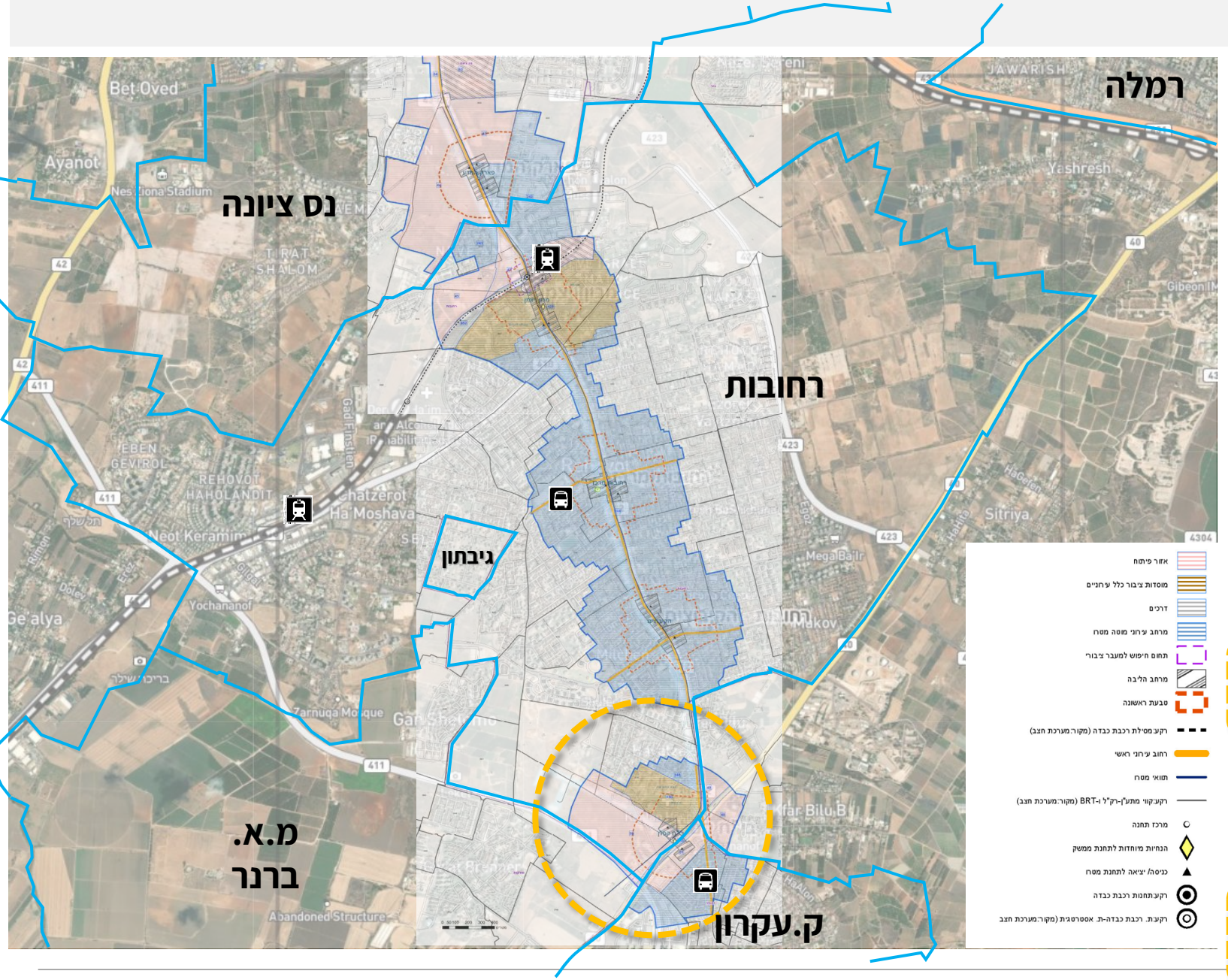
A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/א	M1S-34	הקיבוצים	רחובות	1

תקן חניה - שלב סופי								
מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 2+1		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 70



מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-35	רחובות	בי"ח קפלן	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	
				אזור פיתוח	48	3		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	49	3		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	50	6 טבעת ראשונה | 4 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	51	6 טבעת ראשונה | 4 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים

A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

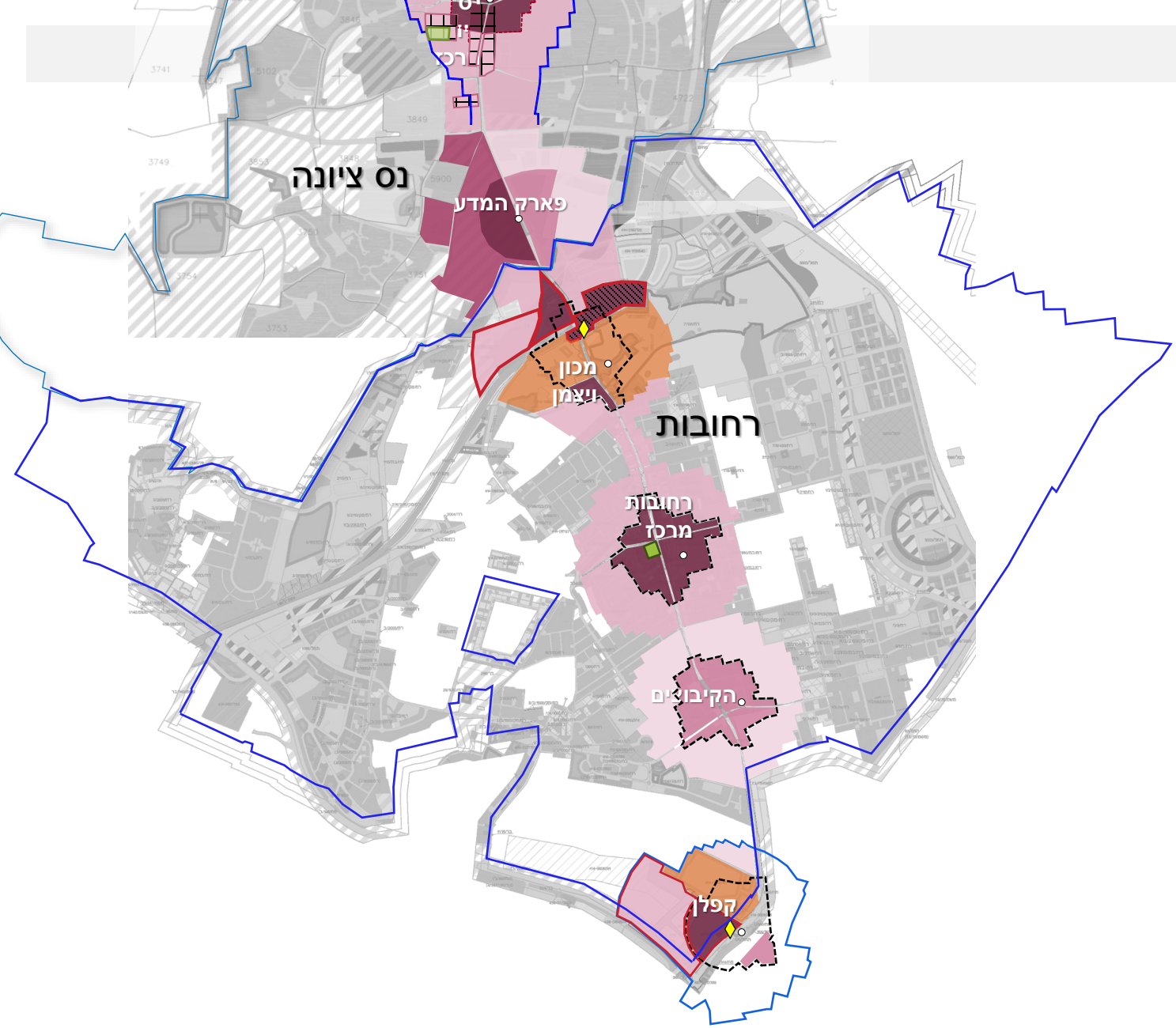
איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/א	M1S-35	בי"ח קפלן	רחובות / קרית עקרון	1

תקן חניה - שלב סופי								
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תמ"א 70 | רח"ק מתוכנן בתוואי המטרו

- המקטע ברחובות לא מתוכנן לביצוע בשלב הראשון (2040) אלא בתכנון לטווח ארוך
- תמ"א 70 המאושרת תשפיע משמעותית על התכנון לאורך רחוב הרצל, ככל הנראה שנים לפני שקו המטרו יבוצע וייכנס לשימוש



- 3
- 4
- 4.5
- 5
- 6
- מתחם מיוחד
- ציבורי
- אזור פיתוח

רח"ק 3-4

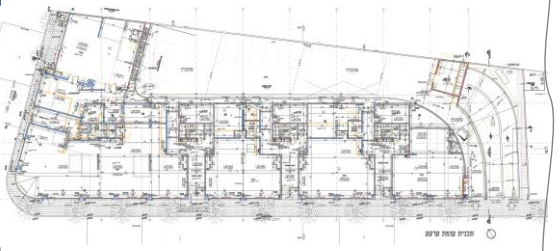
2.7
דונם

- 95 יח"ד + מסחר בקומת הקרקע
- 9,136 מ"ר בנוי מעל הקרקע

60% תכסית

3.4
רח"ק

מרקמי המשכי 6 ק' מלווה רחוב



מרזוק ועזר 11, תל אביב יפו, , בר אוריין אדריכלים

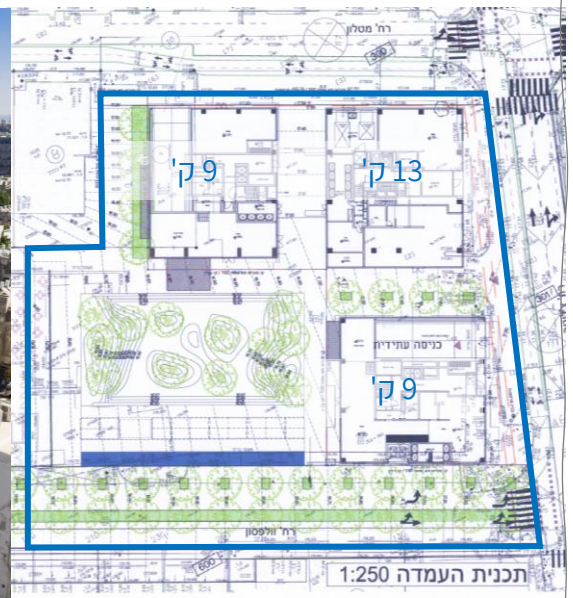
6
דונם

- 164 יח"ד
- 900 מ"ר מסחר
- 18,578 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- חישוב רח"ק נטו ללא השצ"פ – 6 , גודל מגרש – 2.9 ד'

37% תכסית

3.1
רח"ק

מרקמי 9 ק' עם מגדלון 13 ק' תכסית נמוכה – עם שפ"פ



שוק העלייה , תל האביב | ישר אדריכלים

רח"ק 3-4

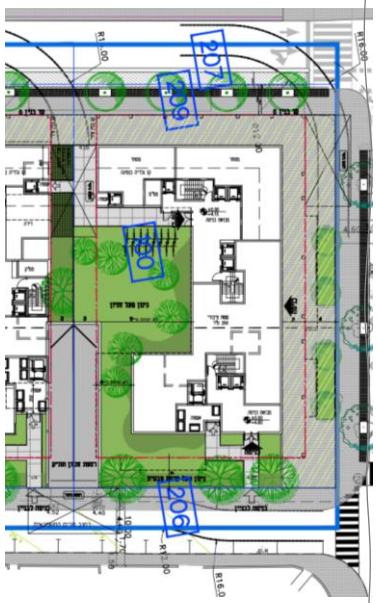
מרקמי 7 ק' – בנייה בקו 0 לרחוב עם חצר פנימית

15
דונם

- 7 בניינים זהים היוצרים חזית לרחוב וחצר פנימית לכל אחד
- התחדשות מרקם קיים
- מסחר בקומת הקרקע

60% תכסית

3.6
רח"ק



שיכון פועלי דרום, אבן גבירול תל אביב , בר אוריין אדריכלים

מרקמי 6 ק' בתכסית גבוהה

3
דונם

- 131 יח"ד
- 11,014 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- דירות בקו 0 לרחוב בקומת קרקע
- דירות עם 2 כיווני אוויר

80% תכסית

3.7
רח"ק

NOYA, תל אביב יפו | ישר אדריכלים

רח"ק 3-4

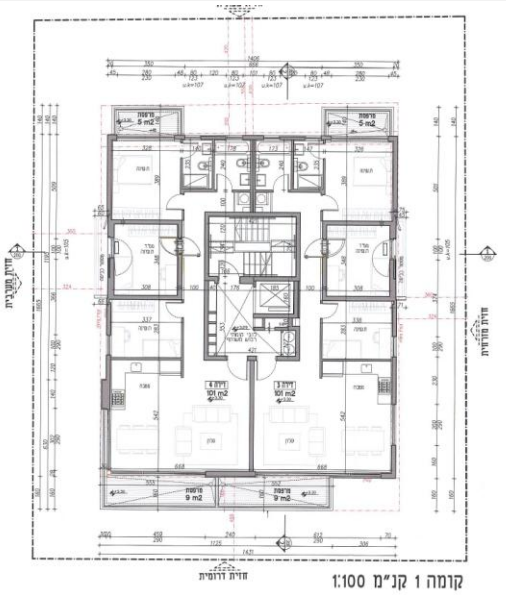
מבנה בודד 9 ק'

0.5
דונם

- מבנה 2 דירות בקומה
- 16 יח"ד
- 124 מ"ר ברוטו ליח"ד

60% תכסית

3.6
רח"ק



עזרא הסופר 11, תל אביב, בר אוריין אדריכלים

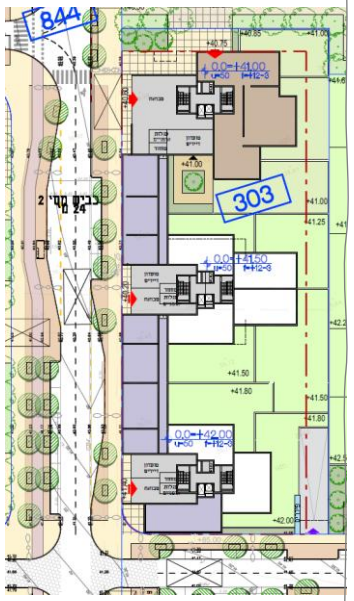
מרקמי 5 ק' עם מגדלונים של 12 ק'

4.9
דונם

- 3 מבנים 12 קומות
- 150 יח"ד סך הכל
- 121 מ"ר ברוטו ליח"ד
- 590 מ"ר מסחר + 400 מ"ר מבני ציבור

55% תכסית

3.8
רח"ק



לוד מערב , תב"ע | מנעד

רח"ק 4-4.5

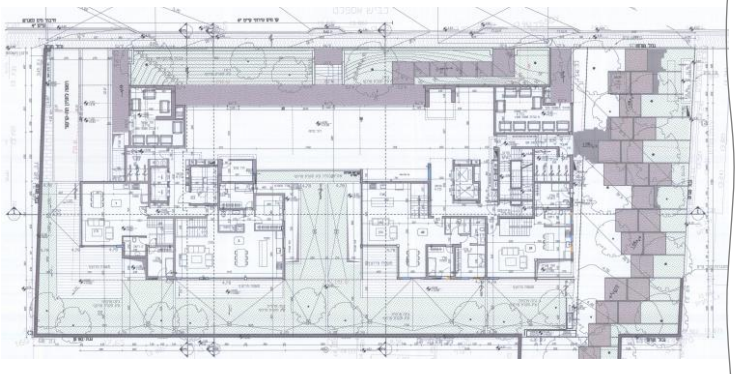
מסד מלווה רחוב בינוי של 9 ו 13 ק'

2.6
דונם

- קומת מסד ושני מבנים מוגבהים מעליה
- 91 יח"ד
- 10,500 מ"ר בנוי מעל הקרקע

40% תכסית

4
רח"ק



גאולה 14, תל אביב | בר אוריין אדריכלים

9 ק' בנייה על חלל ציבורי פתוח

6.9
דונם

- 28,554 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- קומת קרקע מסחרית עם שפ"פ

47% תכסית

4.2
רח"ק

רביעיית פלורנטין, תל אביב, אילן פיבקו אדריכלים

רח"ק 4.5-5

0.8
דונם

- 78 מ"ר ברוטו ליח"ד. 53 מ"ר ממוצע פלדלת
- 205 מ"ר מסחר
- משמש גם למלונאות
- דירות עם כיוון אוויר אחד צדי
- קווי בניין קדמיים וצדדים 0

75% תכסית

4.6
רח"ק

מבנה בודד מרקמי 7 ק' בתכסית גבוהה

אלנבי 29, תל אביב | בר אוריין אדריכלים

2
דונם

- 3 מבנים מרקמיים
- 90 יח"ד
- 92 מ"ר ברוטו ליח"ד
- 300 מ"ר מסחר + 300 מ"ר מבנה ציבור

60% תכסית

4.8
רח"ק

בניה מרקמית מלווה רחוב של 9 ק'

אשכול שדה דב, תב"ע | מנעד

רח"ק 4.5-5

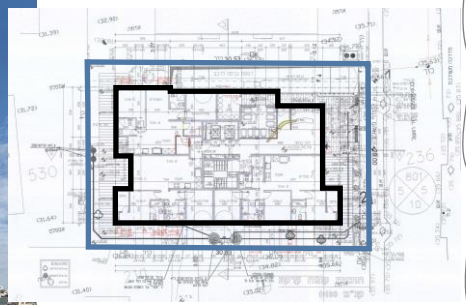
0.6
דונם

- 32 יח"ד
- תמ"א 38
- עיצוב של 'קופסא' לבנה למגורים, מנותקת מסביבתה
- 13,780 מ"ר בנוי מעל הקרקע

55% תכסית

5
רח"ק

מבנה בודד של 9 קומות



האשל 18 , רמת גן | דניאל אזרד אדריכלים

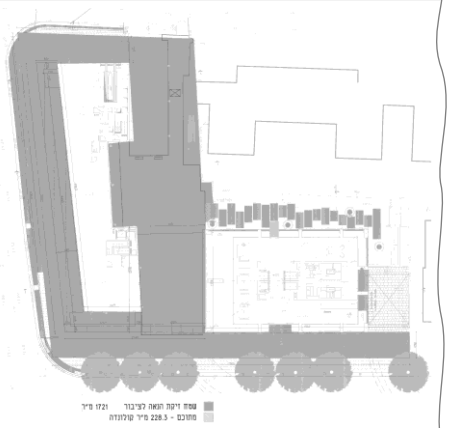
2.7
דונם

- 37 יח"ד
- 21 קומות למגורים , מבנה מרקמי מסחרי, משרדים וספא.
- 13,780 מ"ר בנוי מעל הקרקע

45% תכסית

4.6
רח"ק

מסד 4 קומות ומגדל של 28 ק' תכסית נמוכה



מגדל השופטים, שאול המלך 1, תל אביב, אדר' גבריאל נבון

רח"ק 5-6

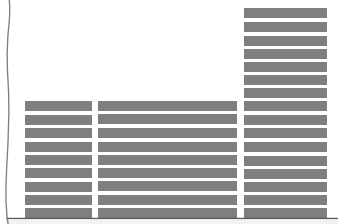
מרקמי 9 ק' עם מגדלונים 16 ק'

6.1
דונם

55% תכסית

5.7
רח"ק

- 6 מבנים מרקמי 9 קומות + 2 מגדולים 16 קומות + מסחר + מלונאות
- 284 יח"ד + 60 חדרי מלון
- 100 מ"ר ברוטו ליח"ד
- 600 מ"ר מסחר + 2,460 מ"ר מלונאות



אשכול שדה דב, תב"ע | מנעד

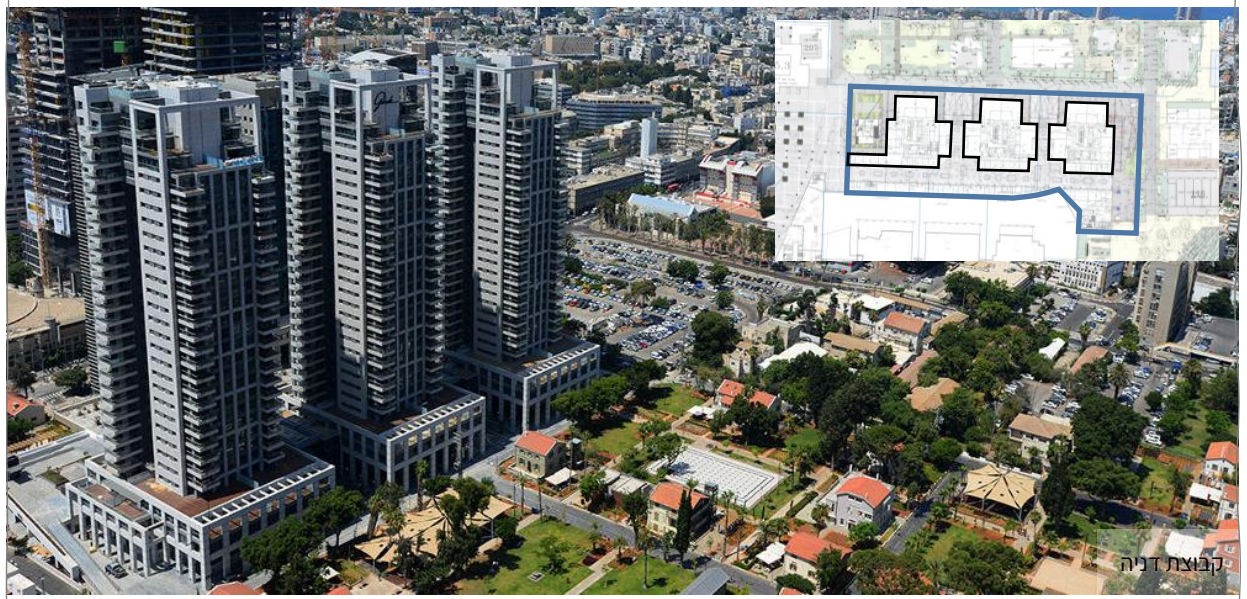
מסד עם מגדלים 31 ק'

11
דונם

40% תכסית

5.7
רח"ק

- 4 מגדלי מגורים של 31 קומות על מסד משותף של 4 קומות מסחר ותעסוקה
- 108 יח"ד כל מגדל = 325 יח"ד
- סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע- 62,930



שרונה, תל אביב | קיקה ברא"ז

רח"ק 6+

מרקמי 15 עם מסד 3 ק' בתכסית גבוהה

- 4.2 דונם
- מבנה מרקמי תעסוקה ומסחר 3 קומות ועוד 11 קומות מגורים
- 104 יח"ד
- 34,700 מ"ר בנוי מעל הקרקע

84% תכסית

8.2
רח"ק

אליפלט 26, תל אביב יפו | בר אוריין אדריכלים

בניה מרקמית 14 ק' ומגדלית 44 ק' עם שטחים פתוחים ומבני חינוך

- 40 דונם
- 305,100 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- 10 מבנים של 14 ק' ו4 מגדלים בצורה אמורפית של 44 ק', עם שפ"פ, קניון מסחרי ומבני חינוך
- 2,665 יח"ד

45% תכסית

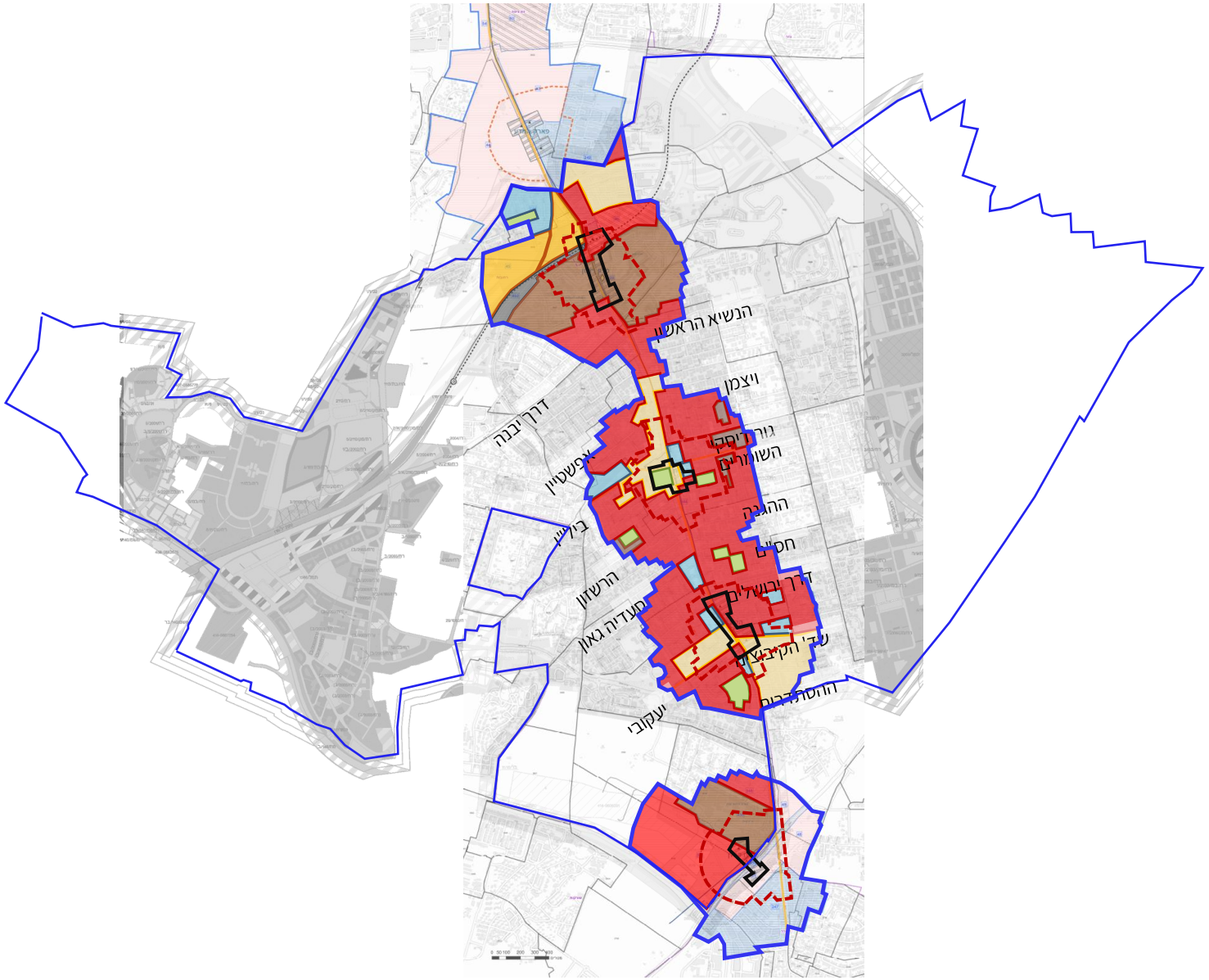
7.6
רח"ק

TLV תל אביב, ישר אדריכלים

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 70

מטרו M1

- המקטע ברחובות לא מתוכנן לביצוע בשלב הראשון (2040) אלא בתכנון לטווח ארוך
- תמ"א 70 המאושרת תשפיע משמעותית על התכנון לאורך רחוב הרצל, ככל הנראה שנים לפני שקו המטרו יבוצע וייכנס לשימוש



תכנית מאושרת מהזמן האחרון – לא ניתן לשינוי

תכנית בהכנה - ניתן לשינוי

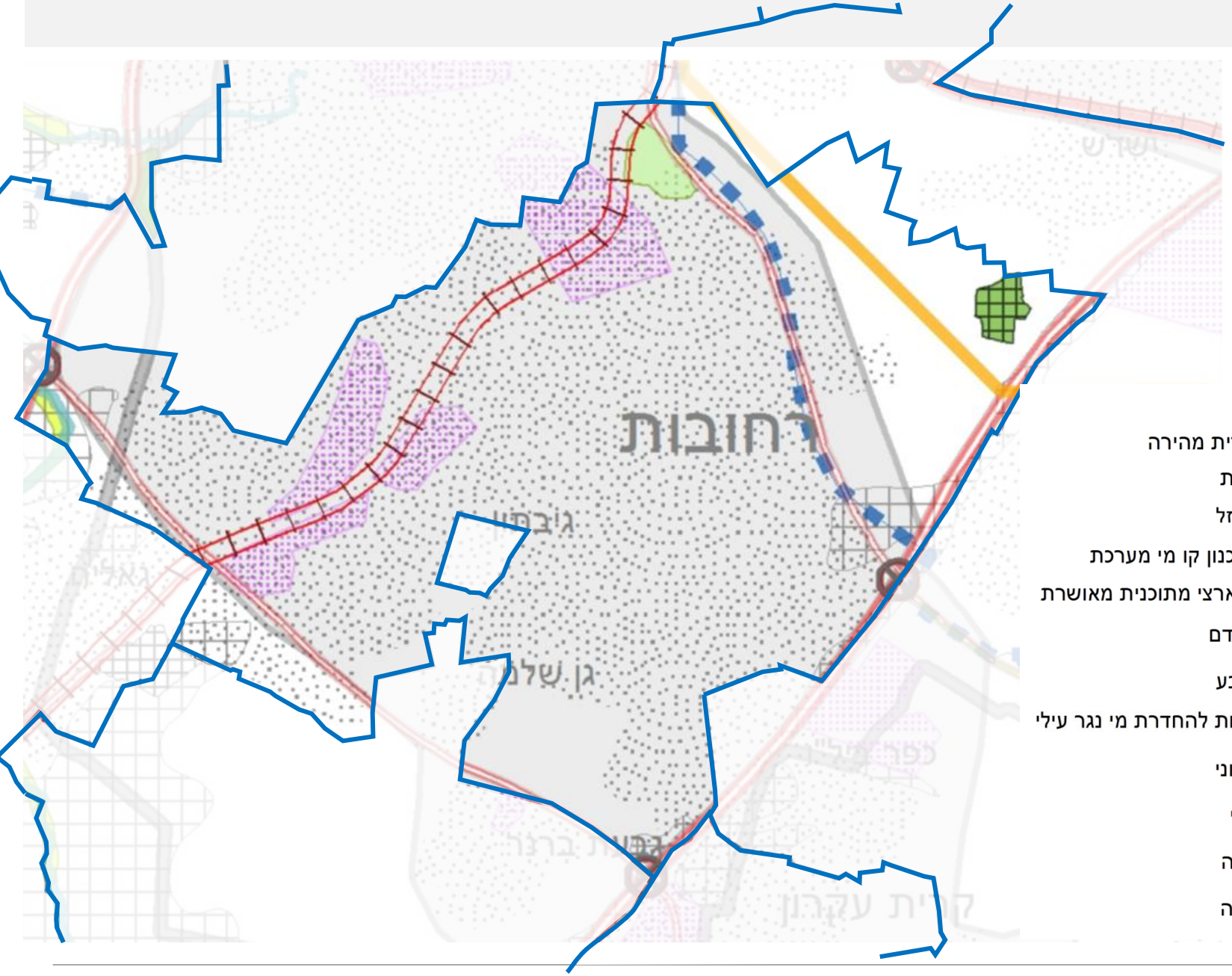
אין תכנית/תכנית ישנה/שטח ריק - ניתן לשינוי

פוטנציאל התחדשות עירונית – ניתן לשינוי

מתחם התחנה

ציבורי

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 1



<u>בינוי</u>

- רוב תחום השיפוט **מרקם עירוני ותחום בנוי**

<u>תנועה</u>

- **מסילת ברזל** עוברת בצפון מערב העיר
- **דרך פרברית מהירה** - כביש 40
- **דרך אזורית** - כביש 411, כביש 423

<u>תשתית</u>

- ממזרח **קו חשמל ארצי**
- **רצועה לתכנון קו מי מערכת**

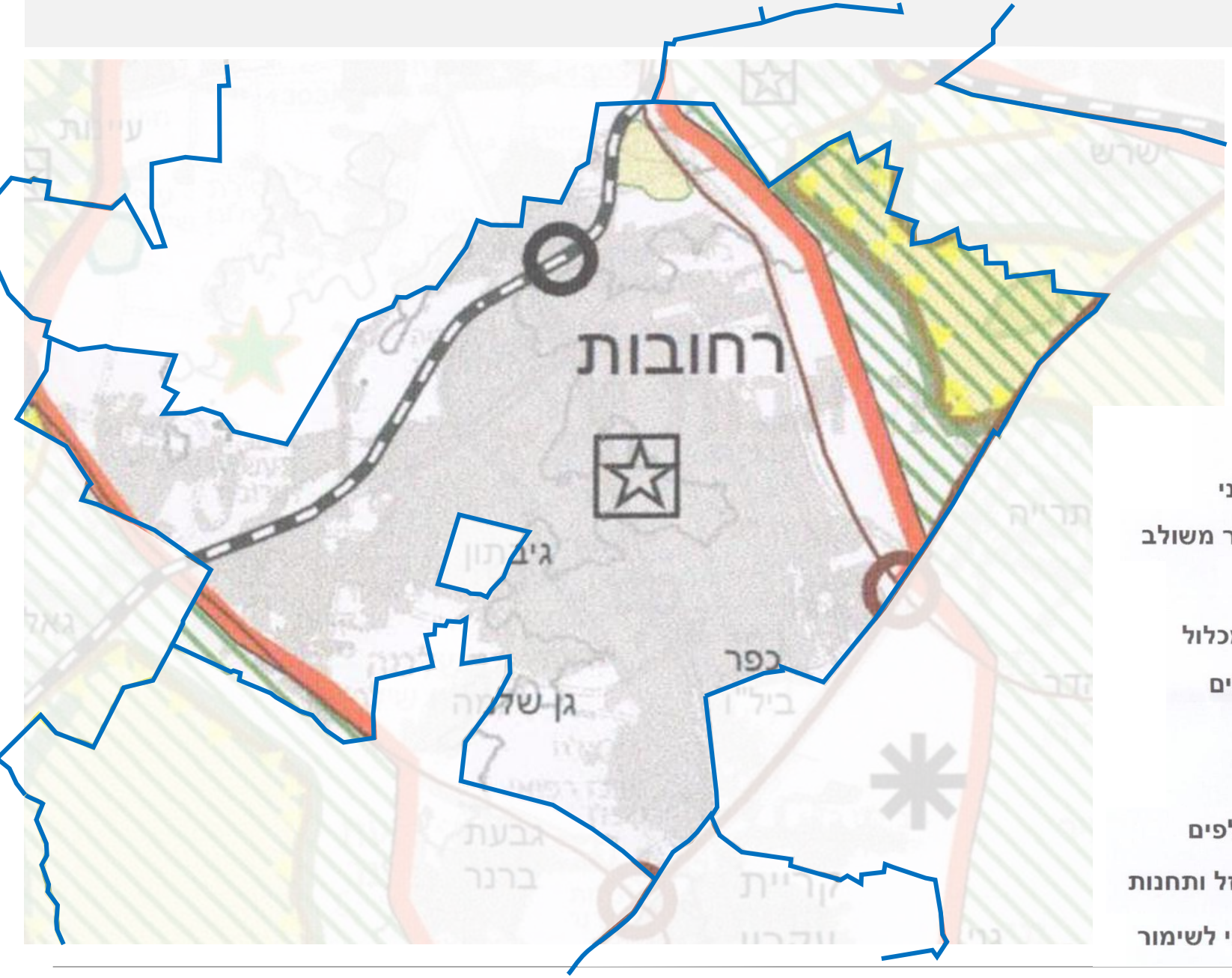
<u>נוף</u>

- **שמורת טבע** במזרח
- **יער נטע אדם** בצפון העיר

<u>ניהול נגר</u>

- פשט הצפה במזרח ומערב העיר
- בצפון מערב **אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי**

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 35/1



<u>בינוי</u>

- רוב העיר בתחום **מרקם עירוני**
- **מכלול עירוני לשימור** במרכז העיר

<u>תנועה</u>

- **מסילת ברזל ותחנות ודרכים ומחלפים**

<u>נוף</u>

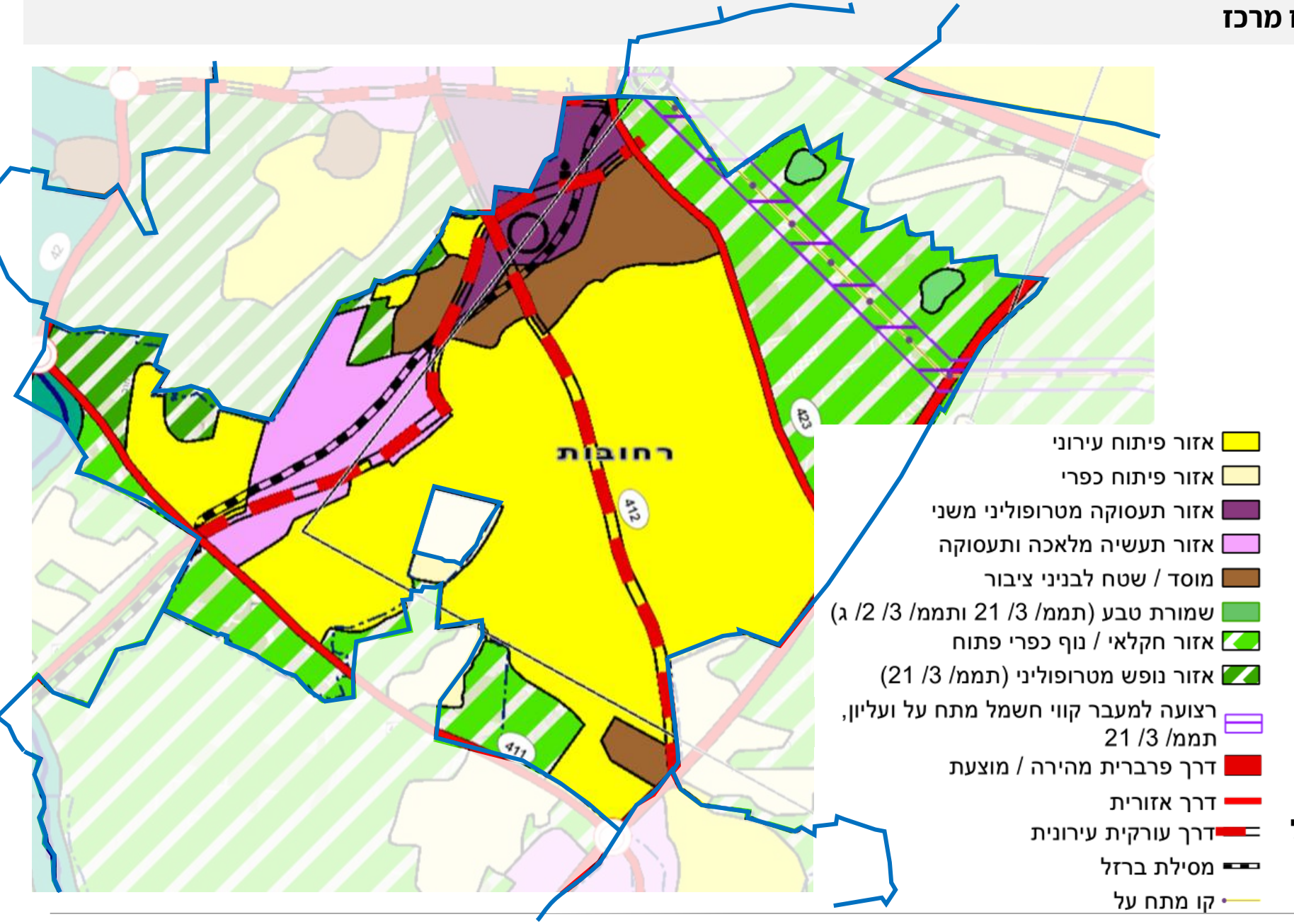
- **יער וייעור בצפון**
- **שמורה וגנים במזרח**
- **מכלול נופי במזרח התכנית עם מעטפת המכלול**
- קיימים אזורים במזרחה ובמערבה שנמצאים בתחום **מרקם שמור משולב**

העיר מסווגת כדגם 3 ומחויבת בצפיפות נטו מינימלית 14 יח"ד/ד' במתחם רגל ובצפיפות 16 יח"ד/ד' במתחם אינטנסיבי

אוכלוסיית רחובות מונה כיום 155,000 תושבים

נושא	צפיפות מינימאלית			פרישת שטחי מגורים	דיור מכליל
		צפיפות נטו בי"ח/ד' לד'			
דגם ישוב	צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר	מתחם אינטנסיבי	מתחם רגיל	מתחם חריג	
1 מעל 500,000 וישובי גלעין מטרופוליני	30,000	30	20	4 או כפל הצפיפות המאושרת (הנמוך מבניהם)	לא תפחת מ 50%	**תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים:** במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במתחם חריג: לפי שיקול דעת מוסד תכנון.
2 200,001-500,000	25,000	20	16			
3 50,001-200,000	20,000	16	14			**תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים:** במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור. במתחם רגיל: לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור. במתחם חריג: לשיקול דעת מוסד תכנון.
4 20,001-50,000	15,000	12	10			לשיקול דעת מוסד תכנון
5 5,000-20,000	10,000	8	6			לשיקול דעת מוסד תכנון

תמ"מ 3/21 - תכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז



<u>בינוי</u>

- רוב העיר **אזור פיתוח עירוני**
- בצפון **אזור תעסוקה מטרופוליני מישני.**
- מכון וייצמן והפקולטה לחקלאות מסומנים ביעוד **מוסד.**

<u>תנועה</u>

- **דרך עורקית עירונית** (רחוב הרצל) במרכז העיר
- דרך פרברית (כביש 40) ודרכים אזוריות
- מסילת ברזל ומרכז תחבורה

<u>נוף</u>

- **שמורת טבע** מזרח תכנית
- **אזור חקלאי/נוף כפרי** ממזרח ובדרום
- בחלקה המערבי הוא **אזור נופש מטרופוליני.**

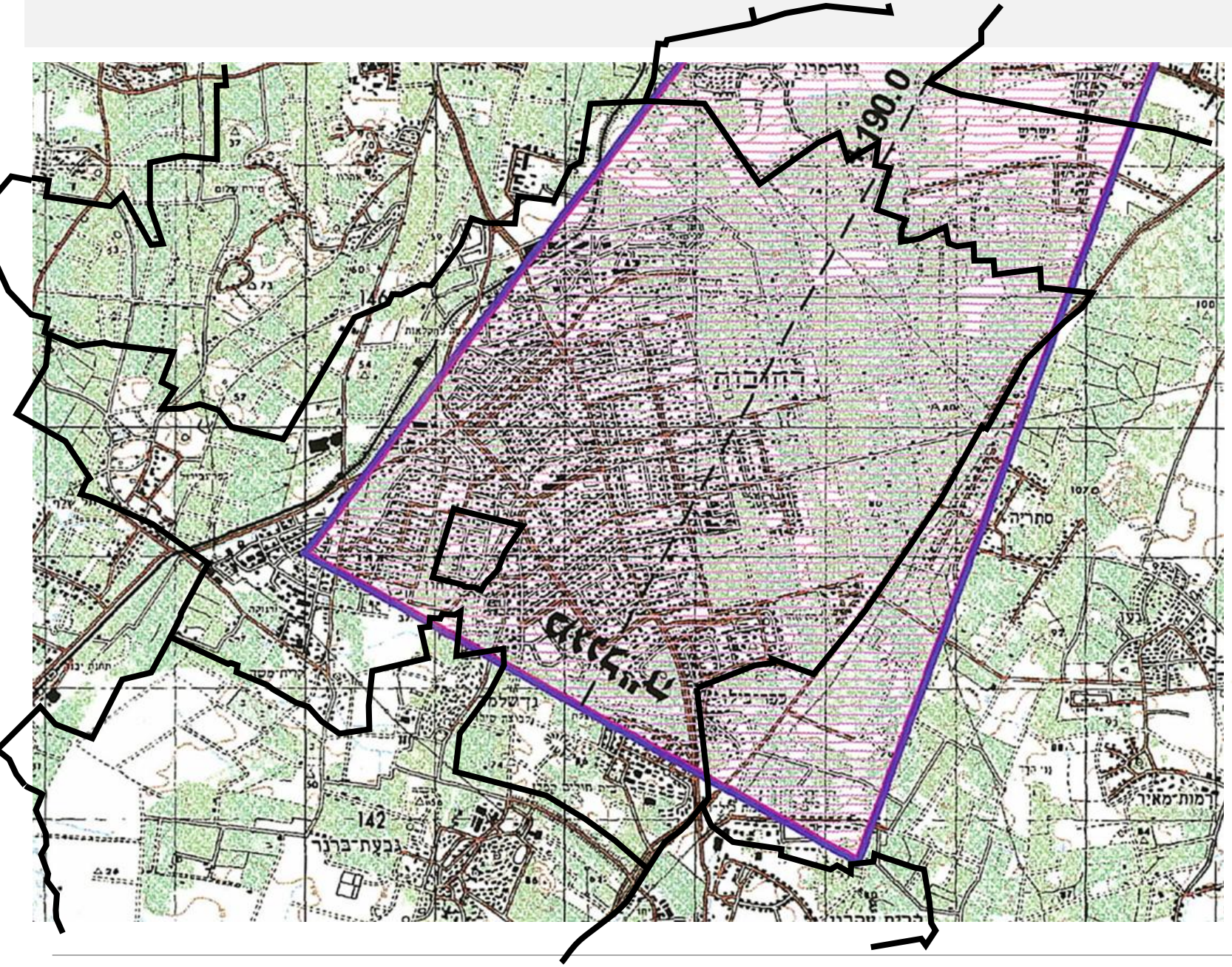
<u>תשתיות</u>

- ממזרח **רצועה למעבר קווי חשמל מתח על ועליון**

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 2/4

- קיימת מגבלת גובה לבנייה - עד 190 מ' מעפ"י, כ- 30 קומות. כפוף לתיאום עם רת"א.
- לפי גובה הקרקע הקיימת (50 – 70 מטר)

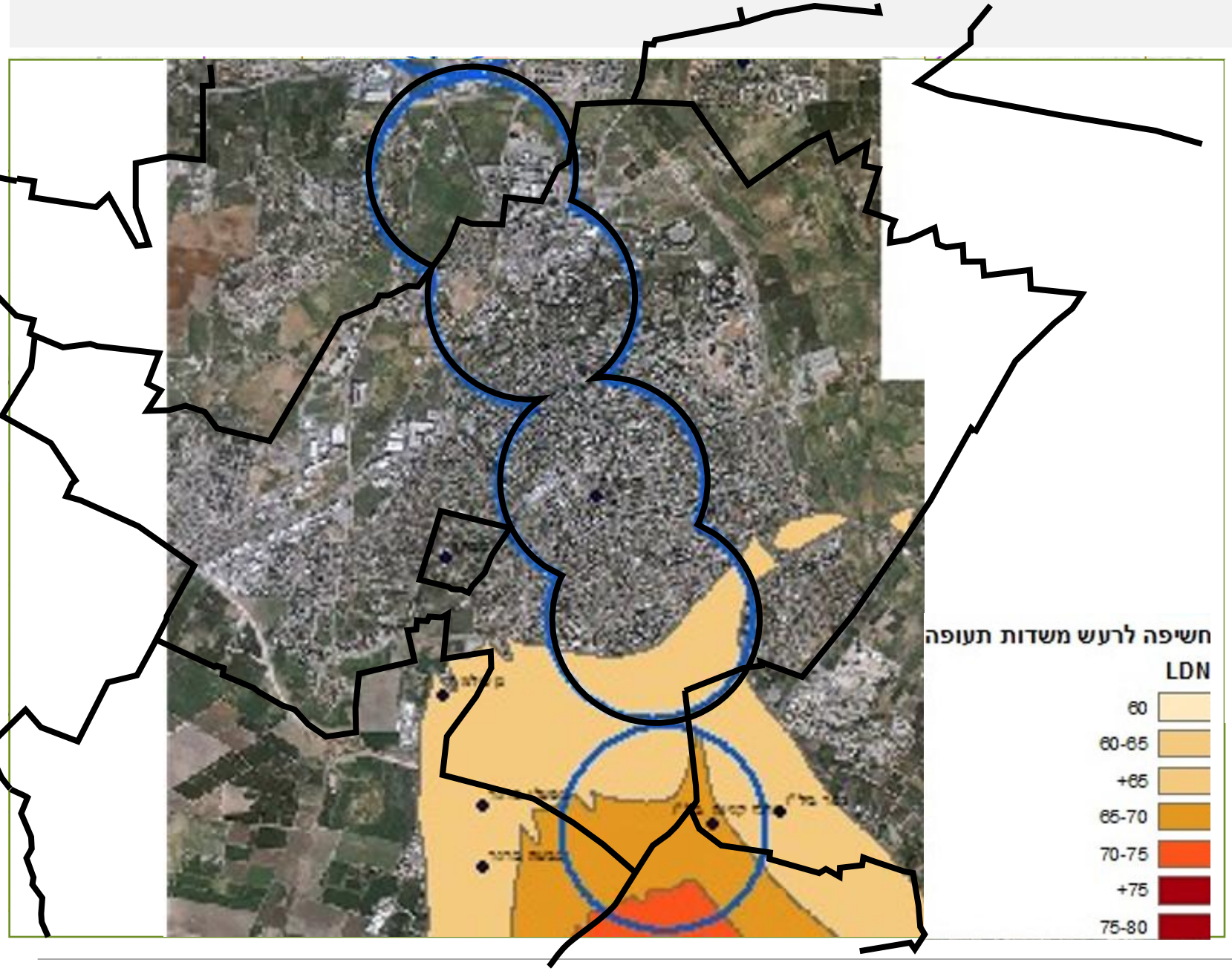
מעפ"י ניתן לתכנן עד 30 – 35 קומות.



מגבלות רעש מתעופה

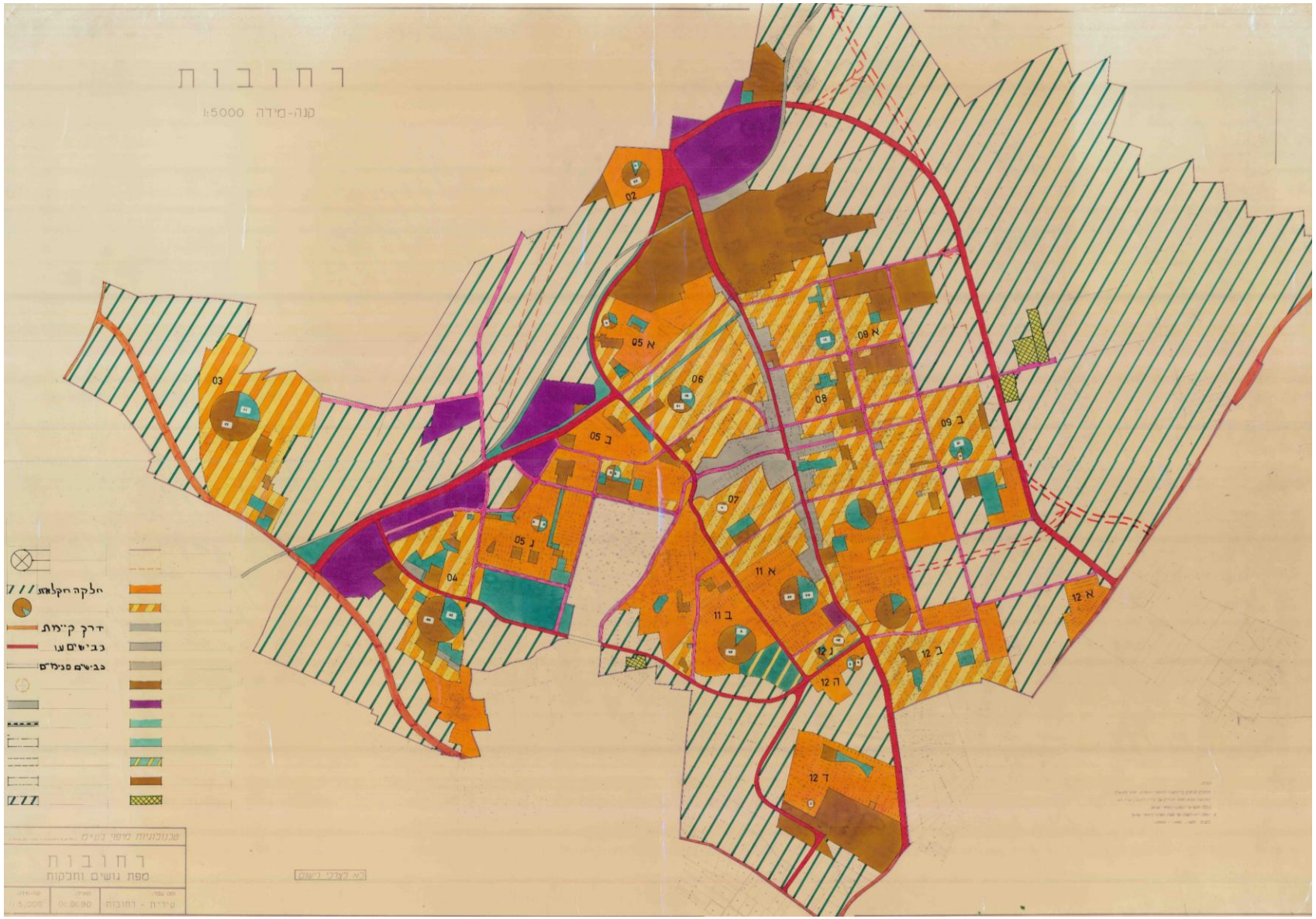
מרחב ההשפעה חשוף בעוצמה משתנה לרעש משדה התעופה שעשוי להגביל שימושים בבנייה חדשה:

- LDN 60-65 - עבור שימושים רגישים כגון: מגורים ומבני ציבור נדרש מיגון אקוסטי. תוספות בניה עשויות להיות פטורות ממיגון.
- LDN 65-70 ו-LDN 70-75 - עבור שימושי מגורים, ומבני ציבור וכן עבור שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש כגון: מלונאות, משרדים, מסחר, בילוי ופנאי, נדרש מיגון אקוסטי באישור ועדה מחוזית.
- מעל LDN +75 - לא ניתן שימושי מגורים ומבני ציבור. עבור מלונאות משרדים, מסחר, בילוי ופנאי וכן עבור שימושים נוספים בעלי רגישות נמוכה לרעש כגון: תעשיה, מתקני תחבורה, נדרש מיגון אקוסטי.
- * כפוף לתיאום עם הגופים הרלוונטיים.

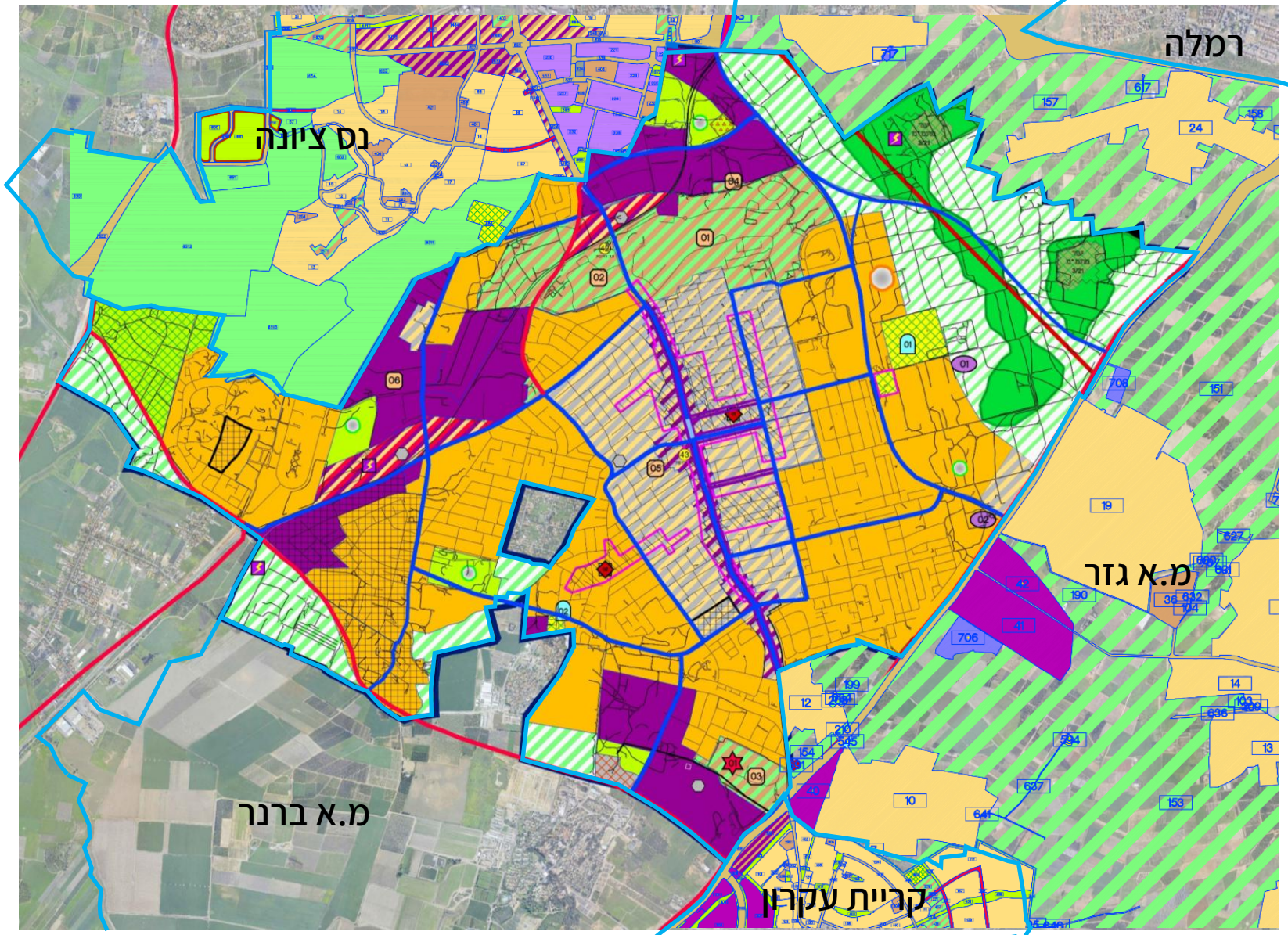


תכנית מתאר רח 2000

- התכנית הופקדה אך לא אושרה



תכניות מתאר שכנות



נס ציונה

תכנית מתאר 407-0528539 (נעמה מליס) נדחתה, תכנית חדשה נמצאת בהכנה (מנעד).

קריית עקרון

תכנית מתאר 453-0440164 אושרה ב 2022 (א.ג אייזן)

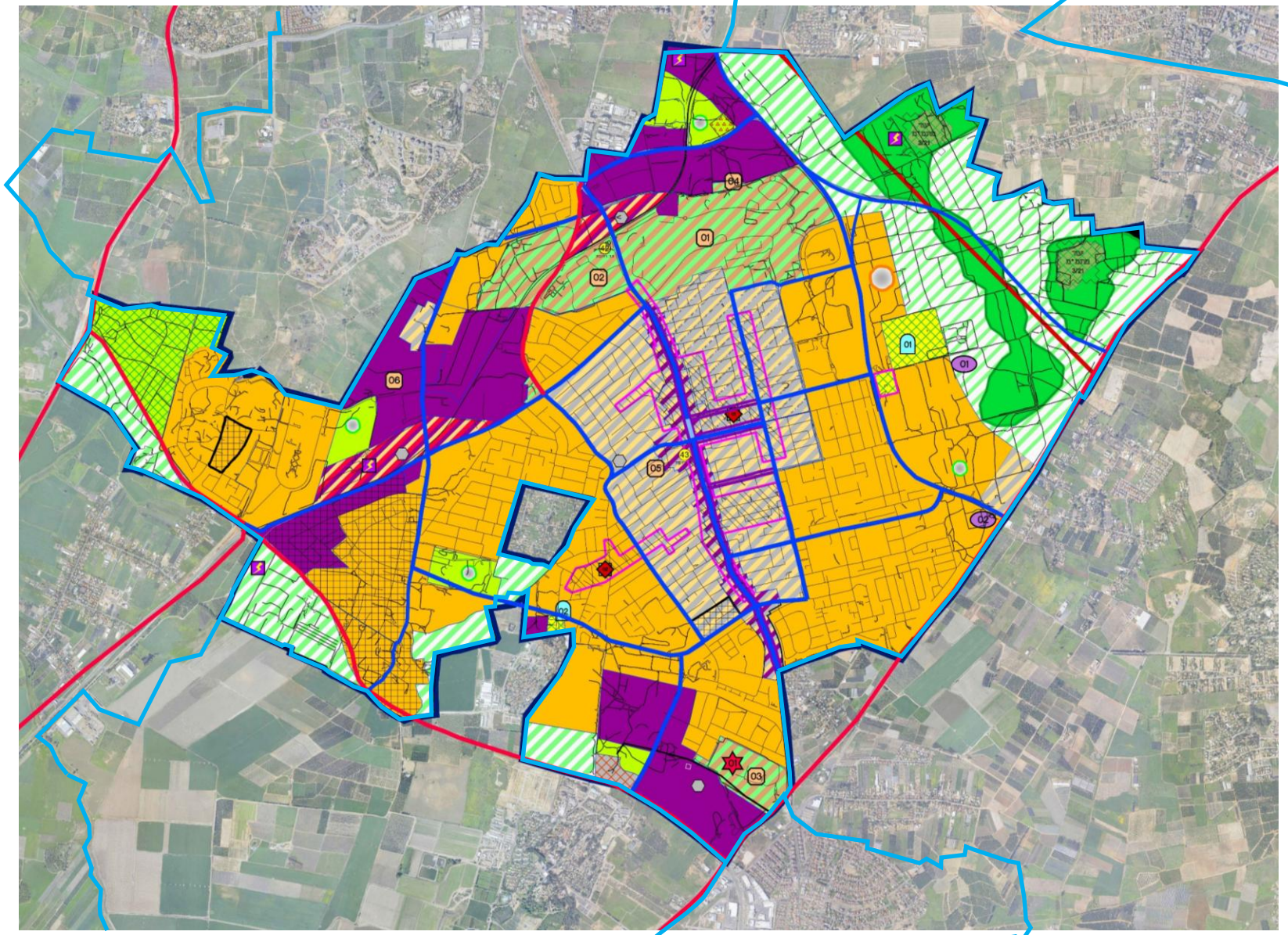
מ.א גזר

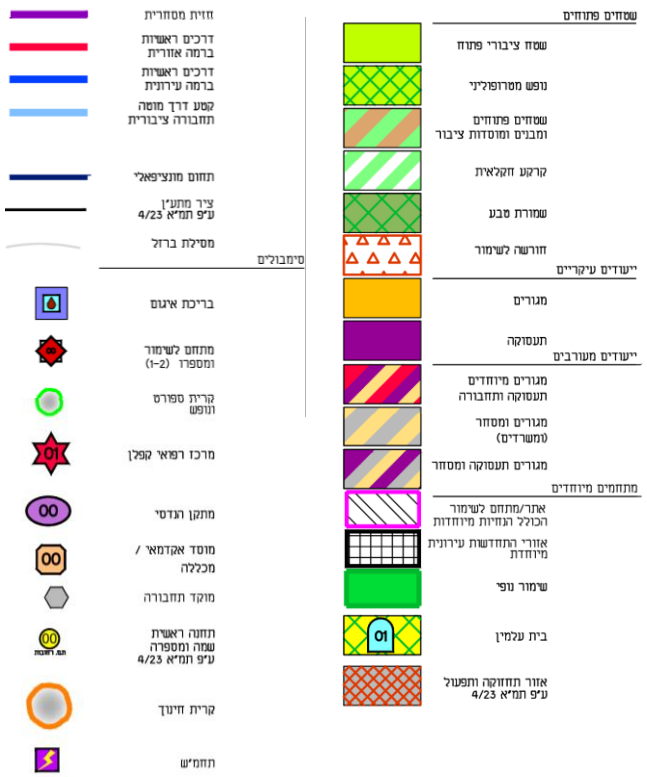
תכנית מתאר 426-0875252 נמצאת במילוי תנאים להפקדה (חגי דביר)

רח/2025 | גלור תכנון ואדריכלות בע"מ 2010 - נעצרה ולא אושרה

תשריט ייעודי קרקע

- שימושים מעורבים ושימור לאורך רחוב הרצל
- לב העיר – מגורים ומסחר ובהיקף מגורים
- אין שטחים ירוקים משמעותיים בתוך המרקם הבנוי

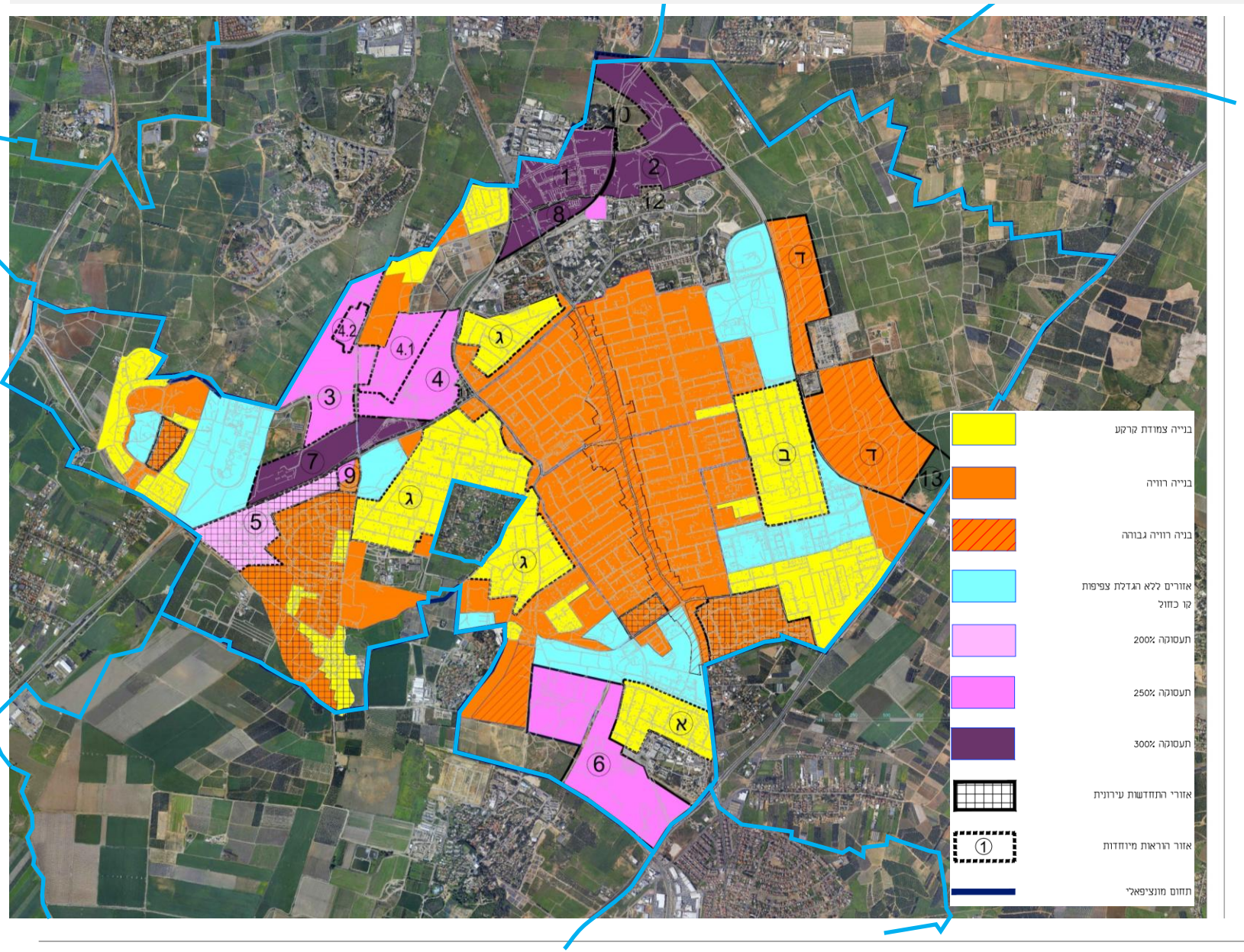




רח/2025 | גלור תכנון ואדריכלות בע"מ 2010

נספח צפיפות עירונית

- בניה גבוהה רק לאורך רחוב הרצל
- אזורי תעסוקה בצפון ודרום העיר



לתכנית שלש מטרות-על המנחות את עבודת הועדה המקומית והרשות המקומית:

- רחובות עיר מדע והשכלה.
- מיתון פערים חברתיים והנתק המרחבי בין חלקי העיר.
- גיבוש המבנה העירוני-פיזי, המושתת על חיזוק מרכז העיר ופיתוח בפריפריה וחיבורה למרכז.

על סמך שלוש מטרות אלו 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 היקפי בניה לתעסוקה לסוגיה השונים.

ג. עידוד תהליכי התחדשות עירונית בשכונות הותיקות (קרית משה, אושיות, מילציץ וכפר גבירול).

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.

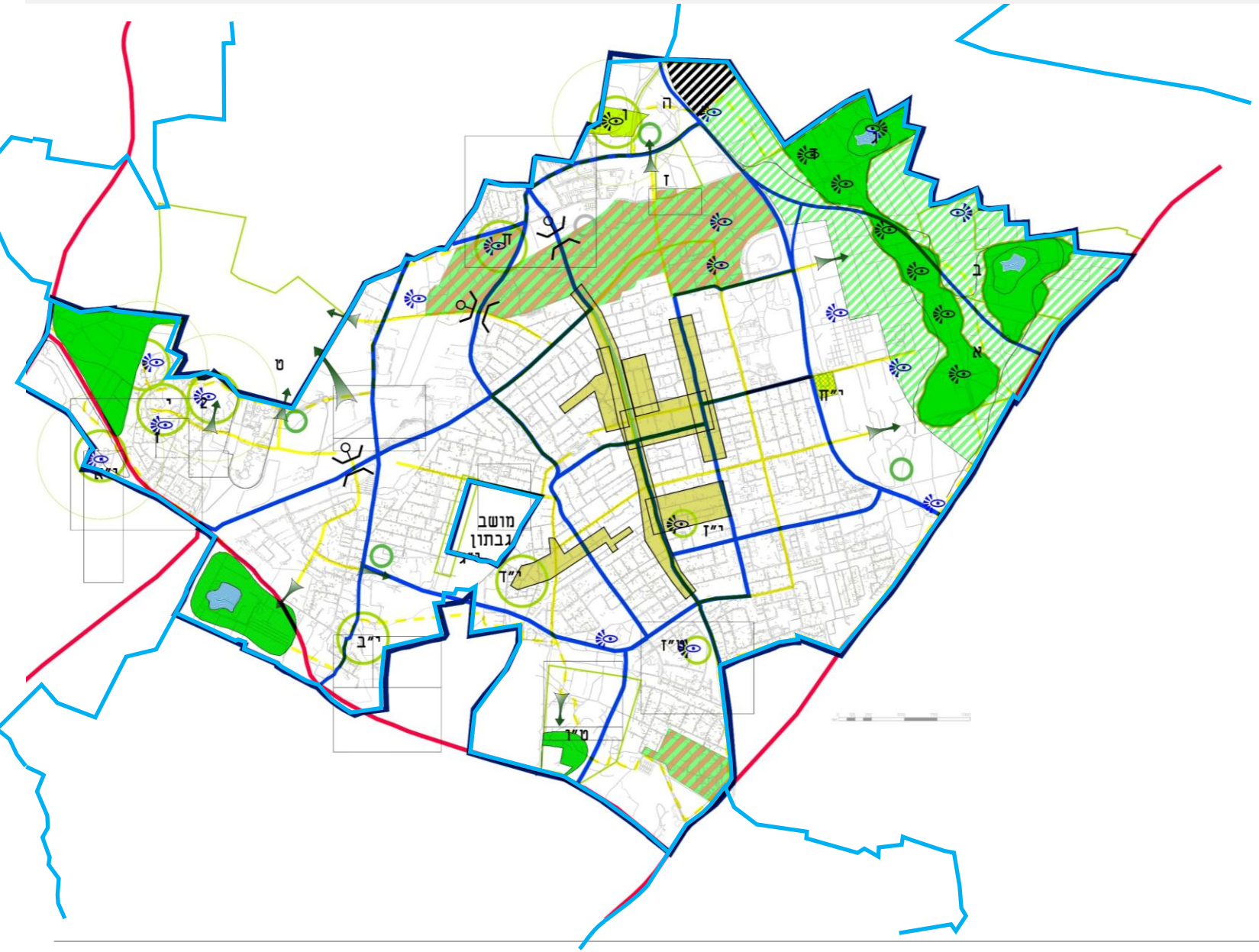
ט. שיפור מערך התחבורה העירוני.

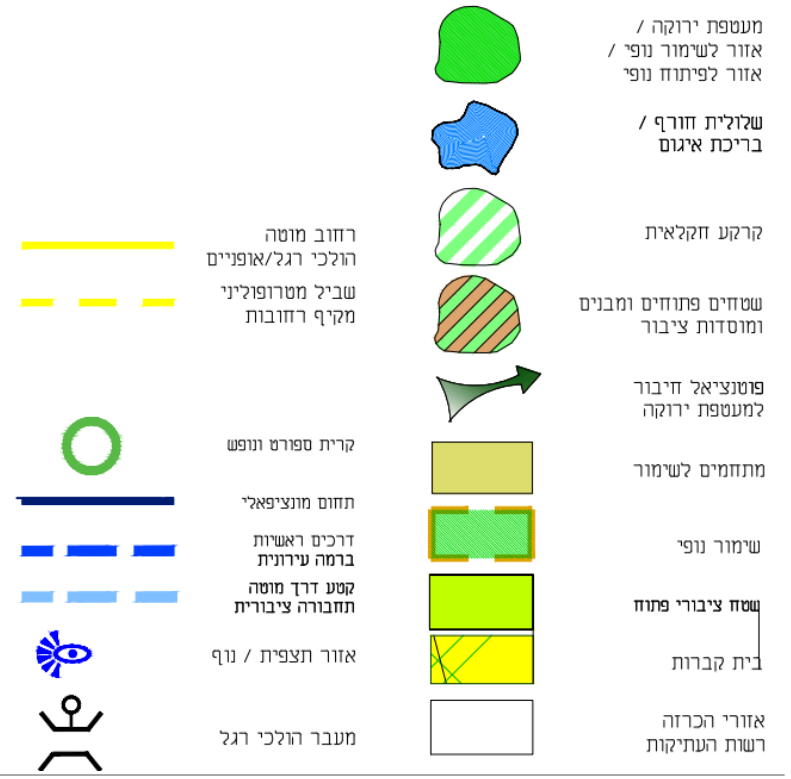
י. הסדרת מערך התשתיות העירוניות ותוספת מרכיבי תשתית נחוצים.

יא. שיפור איכות הסביבה העירונית.

נספח נופי | ארכטיק אדריכלים

- רשת הליכה ברורה והיררכית
- שטחים פתוחים ירוקים בעיקר מזרח העיר
- מיעוט שצ"פים במרחב הבנוי

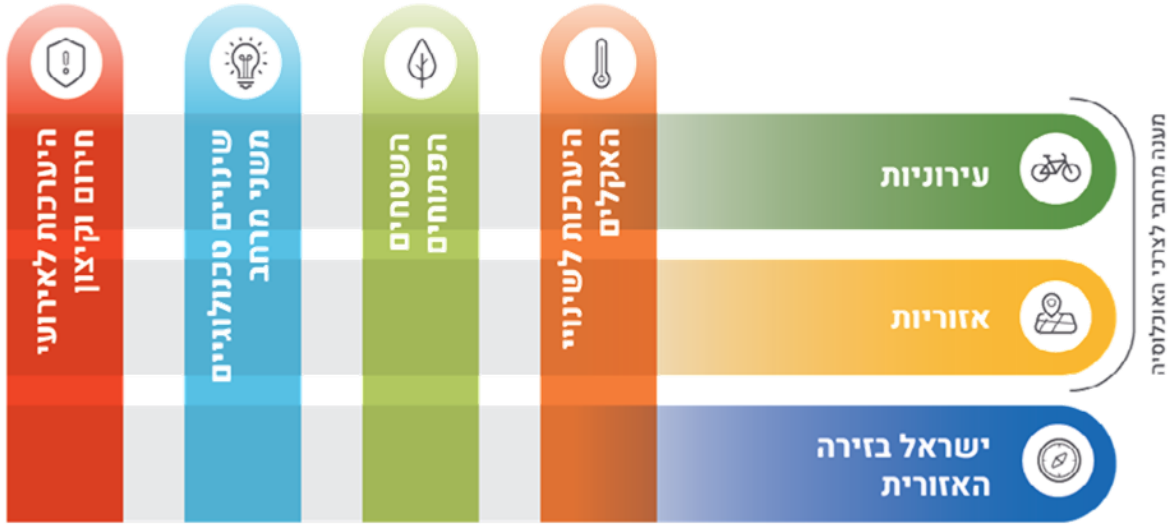


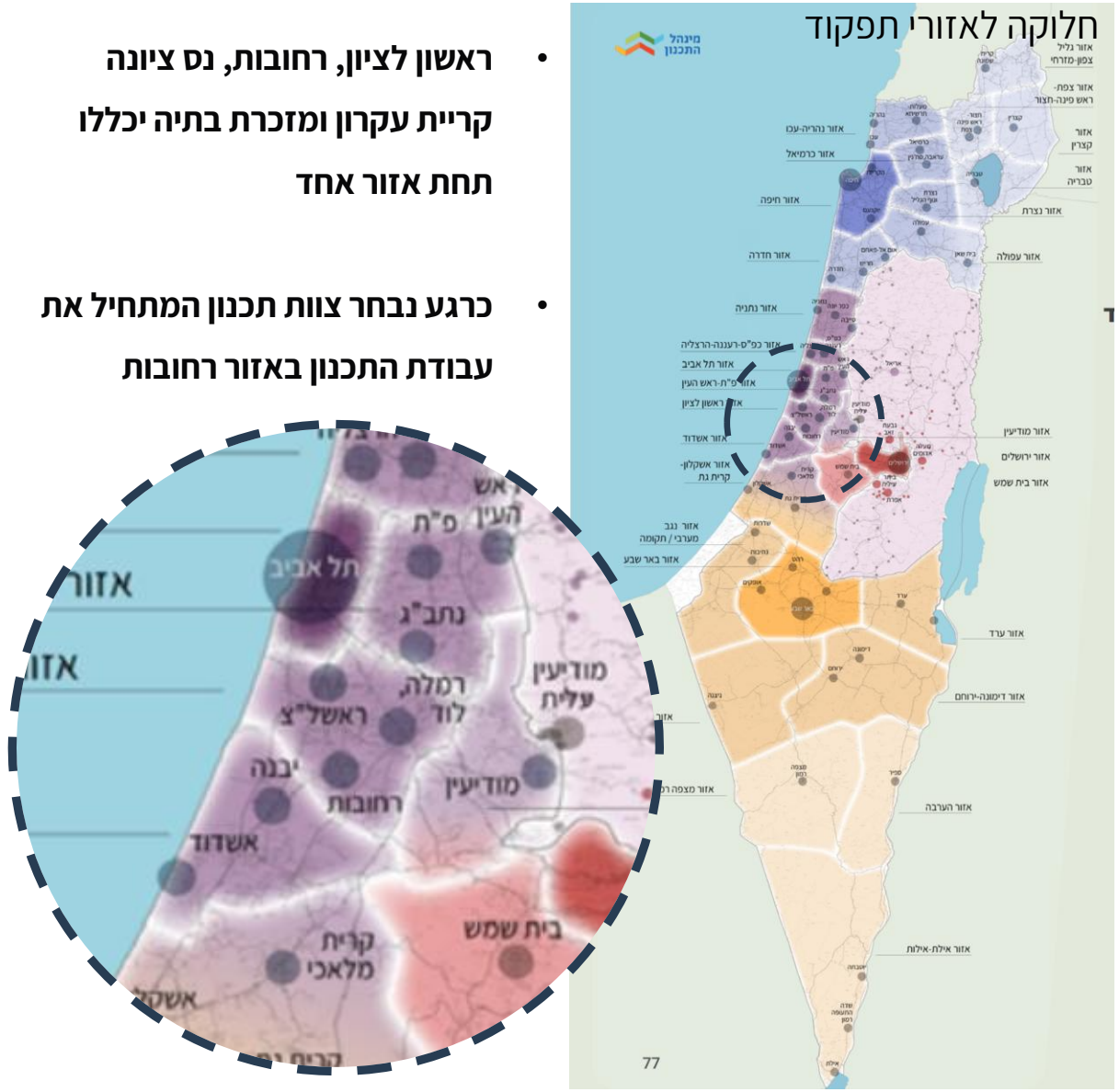


- **ראשון לציון, רחובות, נס ציונה קריית עקרון ומזכרת בתיה יכללו תחת אזור אחד**
- **כרגע נבחר צוות תכנון המתחיל את עבודת התכנון באזור רחובות**

מטרות התכנית:

- רציפות גיאוגרפית, ללא 'חורים' באזור התכנון
- קנה מידה המתאים לתפקוד יומיומי
- מספר תושבים שיבטיח מסה קריטית למתן שירותים
- מספר רשויות המאפשר שיתופי פעולה
- הימצאותם של מנועי צמיחה, נכסים ועוגנים אזוריים
- ייחודיות, זהות מקומית והגדרה עצמית
- מאפיינים פיזיים וגיאוגרפיים
- תשתית של שיתופי פעולה

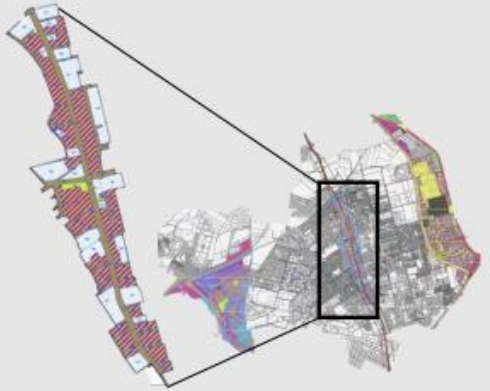




תכניות מדיניות והנחיות להתחדשות

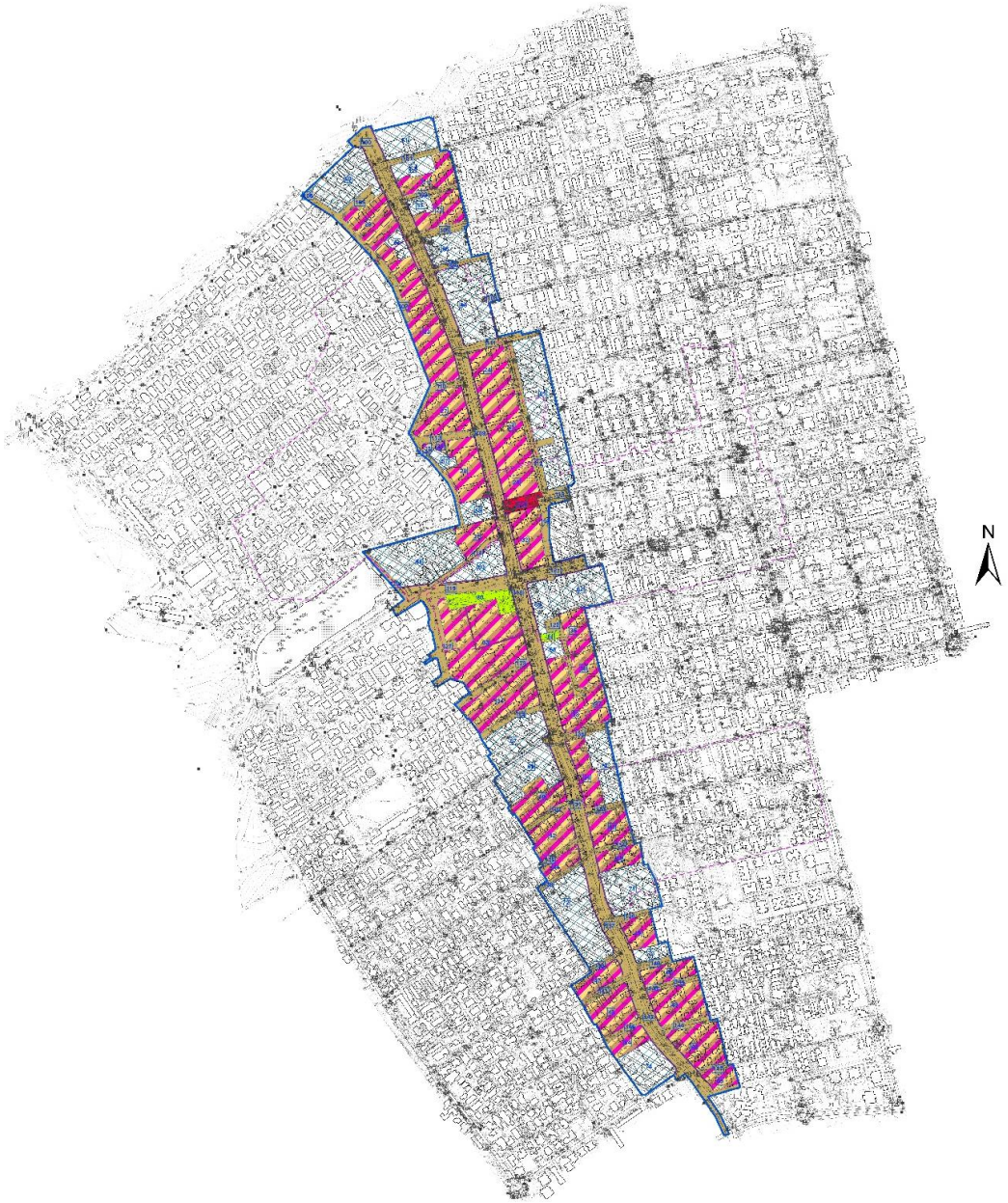
מגרשית

מתחמית

	תוכנית לב העיר / ארי כהן	תוכנית המדיניות / פרחי-צפריר	תוכנית טז/2	תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית
תכנית				
קריטריונים	מיקום לאורך ציר הרצל בגבול התכנית	כלל העיר שאיבת מדדים ועקרונות אורבניים	גודל מגרש צפיפות נכנסת מיקום בגבולות התכנית	שנת בנייה צפיפות נכנסת מיקום בגבולות התכנית
	• לפני אישורה אושרה תמ"א 70 ולכן נשארה כתכנית מדיניות • לא מומשה בפועל	• תכנית מדיניות • בעיקר אספה תמונת מצב עירונית קיימת ומתוכננת כמות יח"ד ואוכלוסיה עפ"י צעדי המימוש מצב קיים / צעד ראשון / צעד שני / קיבולת נומינלית כמות יח"ד: 50,330 / 57,600 / 67,500 / 90,710 אוכלוסיה: 161,050 / 185,000 / 215,700 / 290,272	• תכנית סטטוטורית • משמשת להתחדשות מגרשית במרכז העיר • מגרשי מגורים בגודל של 0.5-1.5 ד' • לא חלה עליהם תמ"א 38 • מצב יוצא של 20 יח"ד לד', עד 10 ק' • 25% הפרשות לצרכי ציבור • מוגבלת בשטחים ועד 2,100 יח"ד. עד כה לא הגיעה למחצית מההיקף המקסימלי האפשרי	• תכנית מדיניות • משמשת להתחדשות מתחמית במרכז העיר ללא רחוב הרצל • קובעת מדדי בניה שונים לרחובות ראשיים ולמרקמים שכונתיים • קובעת מכפילים מינימליים לפי אזורים • קובעת הקצאות לצרכי ציבור • כיום מקודמות מספר תב"עות נקודתיות בעקבותיה, עוד לא הגיעו לשלבי אישור.

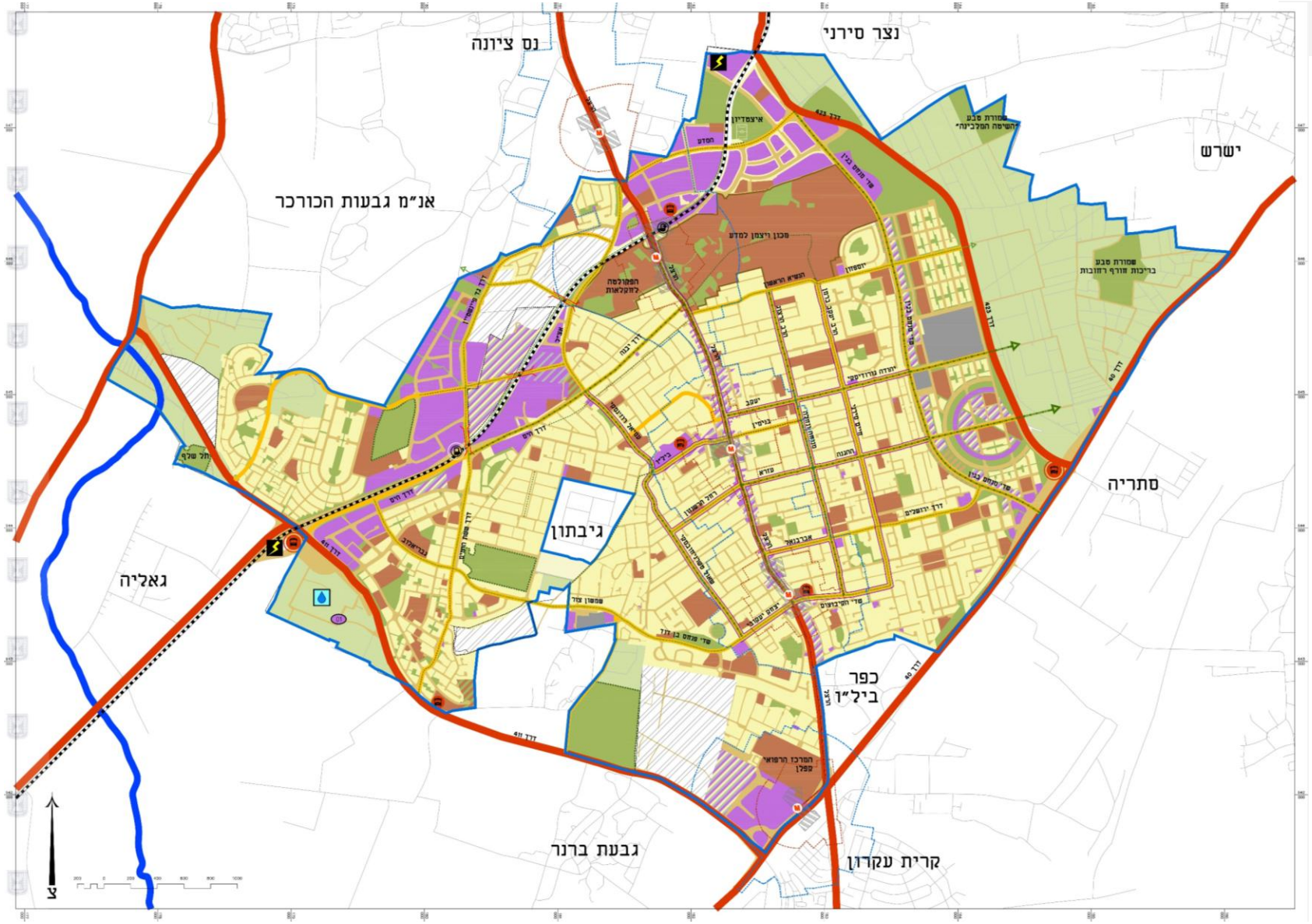
* מתוך תבחינים מנחים – בר לוי אדריכלים

תכנית לב העיר – ארי כהן



- העצמת זכויות במגרשים על רחוב הרצל
- החרגת שטחים שעליהן לא תחול התכנית
- שימושים מעורבים לאורך כל הרחוב מלבד גן המייסדים

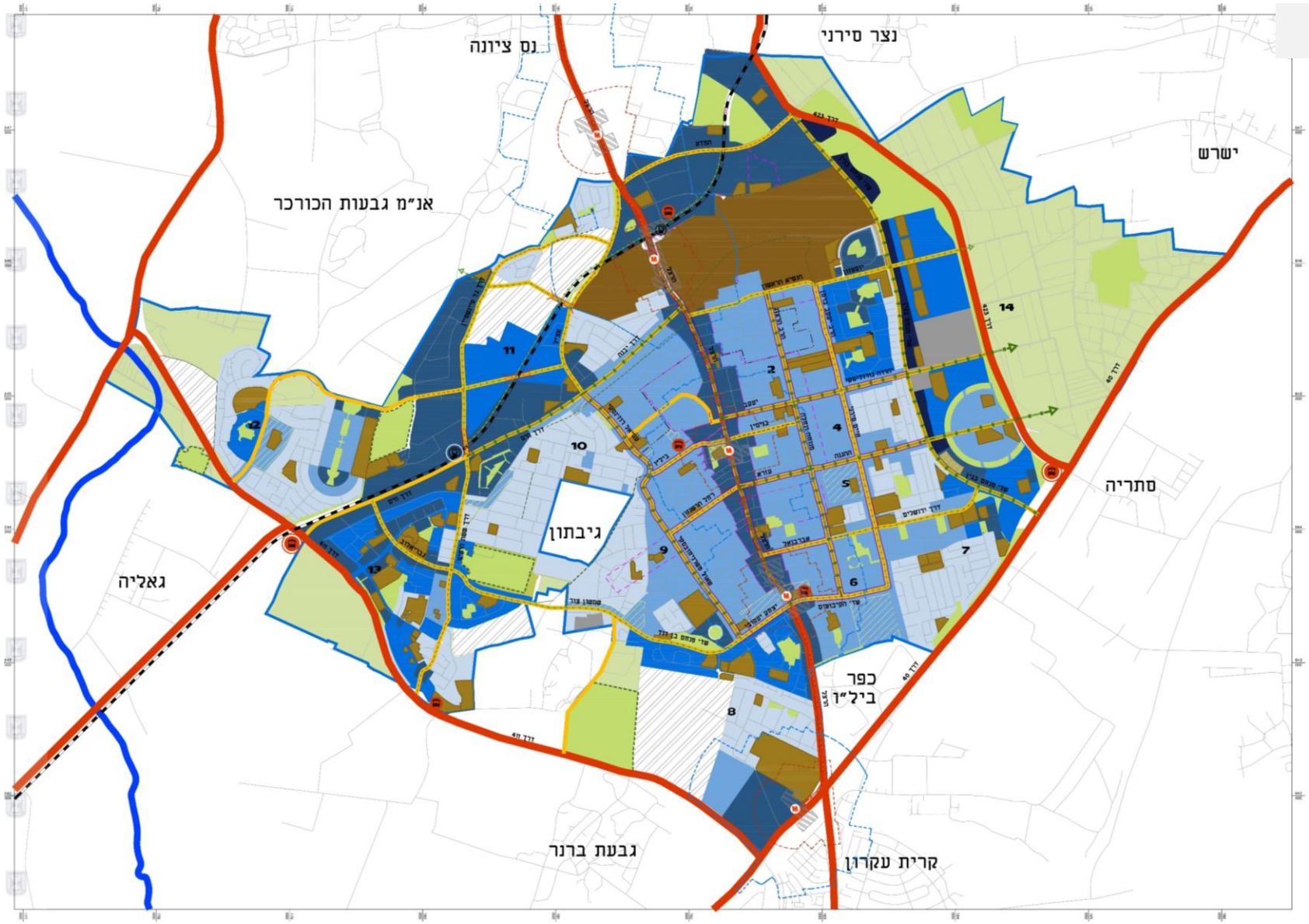
ייעודי קרקע | מצב מוצע



- התכנסות לגבולות הפיתוח הקיימים
- העצמת אזור תעסוקה תמר
- שינוי יעוד מחקלאות לתעשייה
- העצמת זכויות בשטחים שעתידים להיות משורתים ע"י מתע"ן

עיצוב עירוני

- הגבהות ברחוב הרצל עד 21 קומות
- הגבהות בבית החולים , ולאורך צירים מרכזיים – 25 קומות



מסמך מדיניות עירוני פרחי צפריר 2022 414-1207497

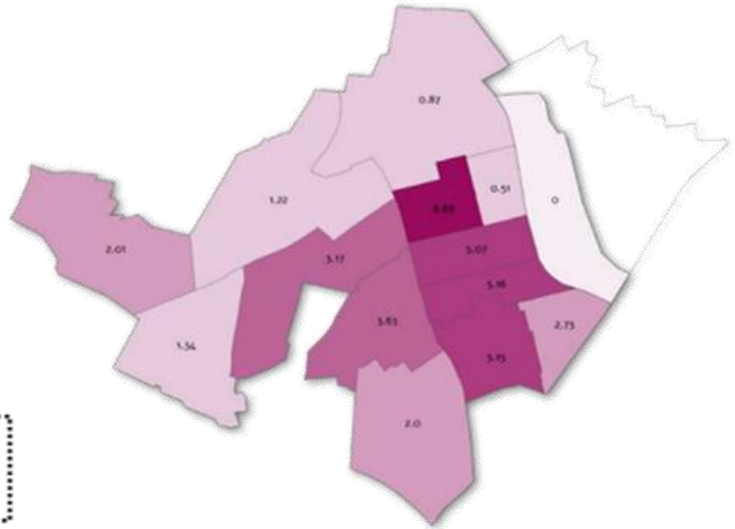
מצב קיים

- יעד אוכלוסייה של **215,700 תושבים**
- התכנית עוסקת בתחומים : שלד עירוני ורחובות, כלכלה, פרוגרמה, נוף, שימור, התחדשות עירונית, תשתיות ועוד
- מציעה מדיניות ל 10 שנים הקרובות בשתי פעימות בהתאם ליכולת המימוש וכושר הנשיאה העירוני

תרשים כמות יח"ד ברובע
מצב קיים - 161,050 נפש
מספר יחידות הדיור הגבוה ביותר לרובע נמצא במרכז ובדרום העיר.

50,330 יח"ד
161,050 נפש

כמות יח"ד
מס' יח"ד גבוה
מס' יח"ד נמוך



תרשים צפיפות יח"ד ברובע
צפיפות הבניה הגבוהה ביותר נמצאת במרכז העיר מזרחית לרחוב הרצל.
צפיפות ברוטו הגבוהה ביותר ברובע 2 – 6.68 יח"ד לדונם.

צפיפות יח"ד ברוטו
צפיפות גבוהה
צפיפות נמוכה

כושר נשיאה עירוני

שצפ"ים 221,000
בעיר כ-1,550 דונם שטחים פתוחים מענה לאוכלוסייה של 221,000 לפי 7 מ"ר לאדם.

37,500 מים
נפח האיגום הינו 5,000 מ"ק מתאים להנחיות רשות המים ל-37,500 נפש.
בימים אלו נבנית בריכת איגום בנפח של כ-10,000 קוב וקו מקורות נוסף.

220,000 שבצ"ים
בעיר מלאי שב"צים ברמה הכלל עירונית עבור אוכלוסייה של כ-220 אלף נפש.
קיים מלאי גדול יחסית של שטחי ציבור בפאתי בעיר ומחסור חמור לאורך רחוב הרצל ומרכז העיר, האזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

ביוב 190,000
נדרש שדרוגים מאסף הביוב הקיים לתחנת השאיבה הראשית והגדלת קו הסניקה לשפדן

165,000 תחבורה
המערכת הקיימת יכולה לשרת עד כ- 165,000 תושבים (בהשלמת שירות תח"צ ותשתיות לתנועות רכות)

חוסן 125,000
בעיר כ-1.5 מליון מ"ר שטחי נדל"ן מניב שהם כ-10 מ"ר לתושב.
שטחים אלו אינם מספקים את צרכי העיר ואת התוספת המתוכננת. לשם כך יש צורך ב-12 מ"ר לתושב

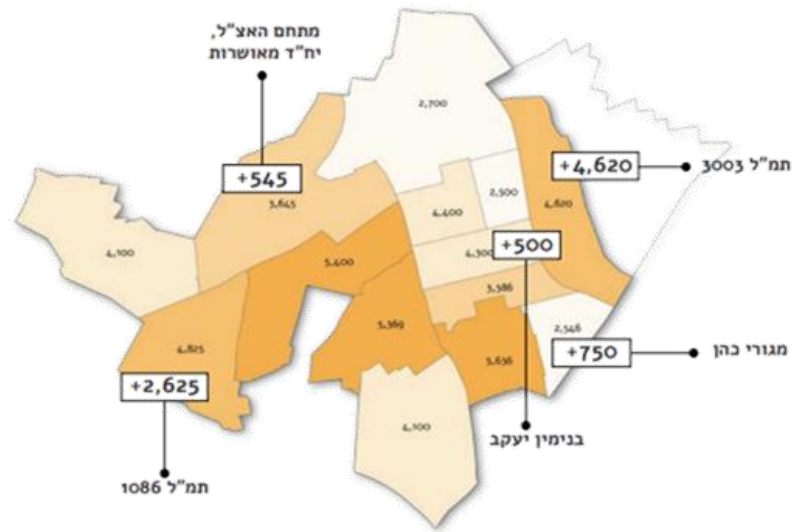
ניקוז
הניקוז בעיר מושפע מהתכסית הבנויה ולכן בפיתוח עתידי, השטחים החדשים יתוכננו תוך שמירת נגר וישפרו את המצב הקיים

סביבה
לעיר מגבלות פיתוח הנובעות מהשפעות סביבה ממפעלי תעשיה, קירבה לדרכים ומסילות, קווי ומתקני חשמל, קו דלק בהולבה ארצית ופוטנציאל חשיפה לרעש משדות תעופה.

מסמך מדיניות עירוני פרחי צפריר 2022 414-1207497

צעד ראשון

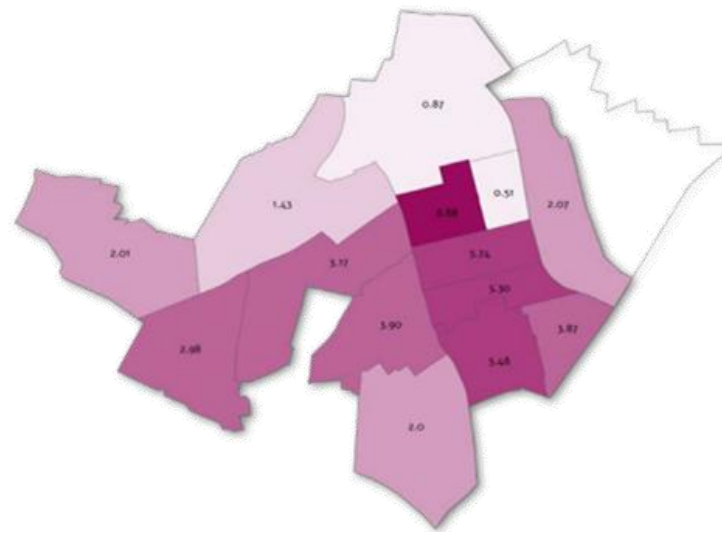
תרשים כמות יח"ד ברובע
צפי מימוש של כ-7,200 יח"ד



57,600 יח"ד
185,000 נפש

כמות יח"ד
מס' יח"ד גבוה
מס' יח"ד נמוך

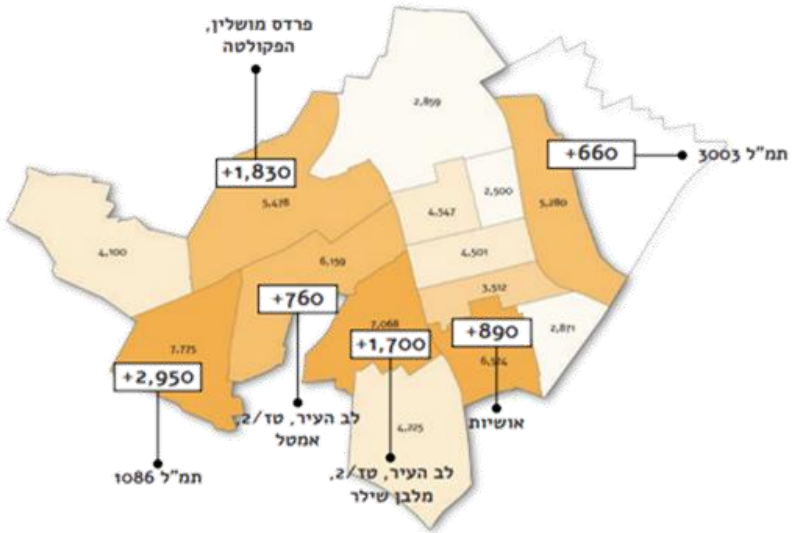
תרשים צפיפות יח"ד ברובע
לאחר תוספות יח"ד בתכניות החדשות, ניכר תהליך של איזון ברצועת הרוחב.
הצפיפות גדלה בעיקר ברובע 14 (תמ"ל 3003) וברובע 13 (תמ"ל 1086).



צפיפות יח"ד ברוטו
צפיפות גבוהה
צפיפות נמוכה

צעד שני

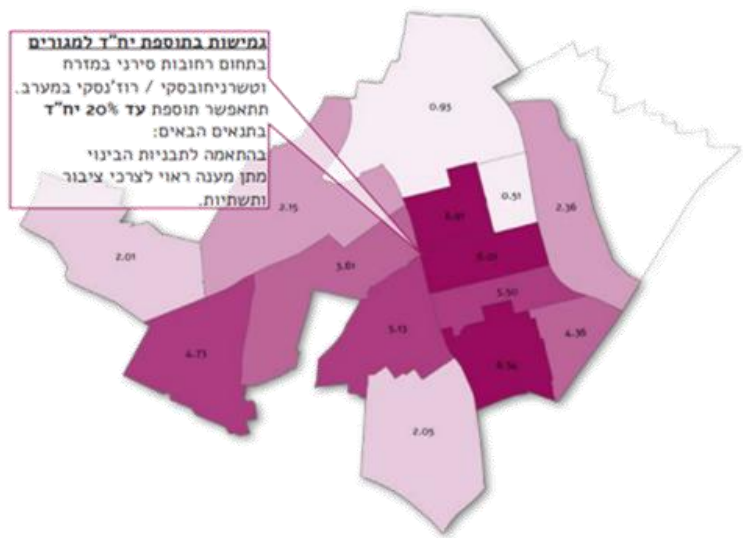
תרשים כמות יח"ד ברובע
צפי מימוש של כ-9,900 יח"ד נוספות.



67,500 יח"ד
215,700 נפש

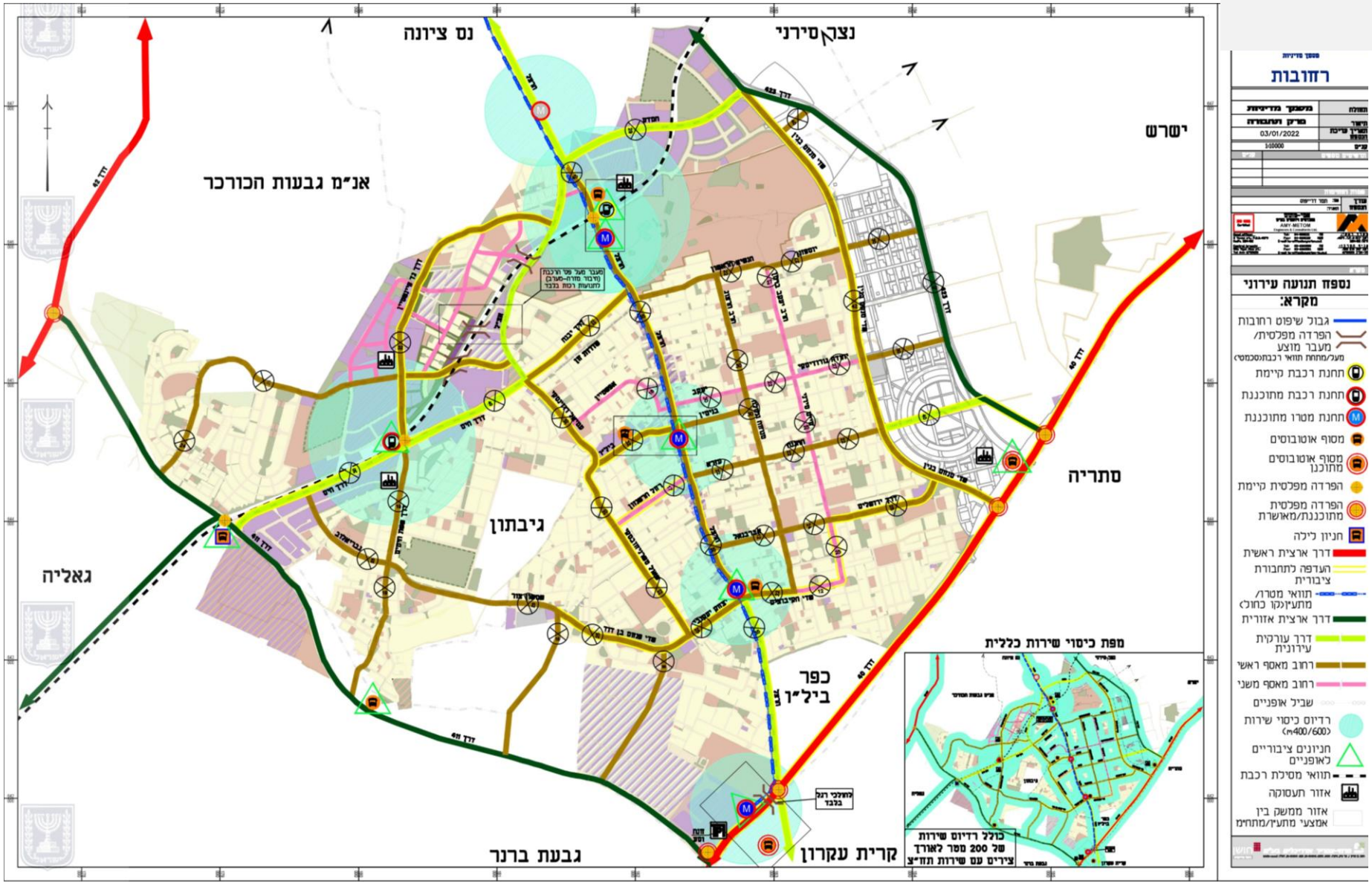
כמות יח"ד
מס' יח"ד גבוה
מס' יח"ד נמוך

תרשים צפיפות יח"ד ברובע
- המשך חיזוק מזרח ומערב (תמ"לים).
- התחדשות עירונית במרכז העיר (מערב).
- עלייה במדדי הצפיפות במרכז העיר בעקבות תהליכי התחדשות עירונית.
- צפיפות ברוטו הגבוהה ביותר ברובעים 2,4,6 – מעל 6 יח"ד לדונם.



צפיפות יח"ד ברוטו
צפיפות גבוהה
צפיפות נמוכה

תנועה



תנועה ותחבורה

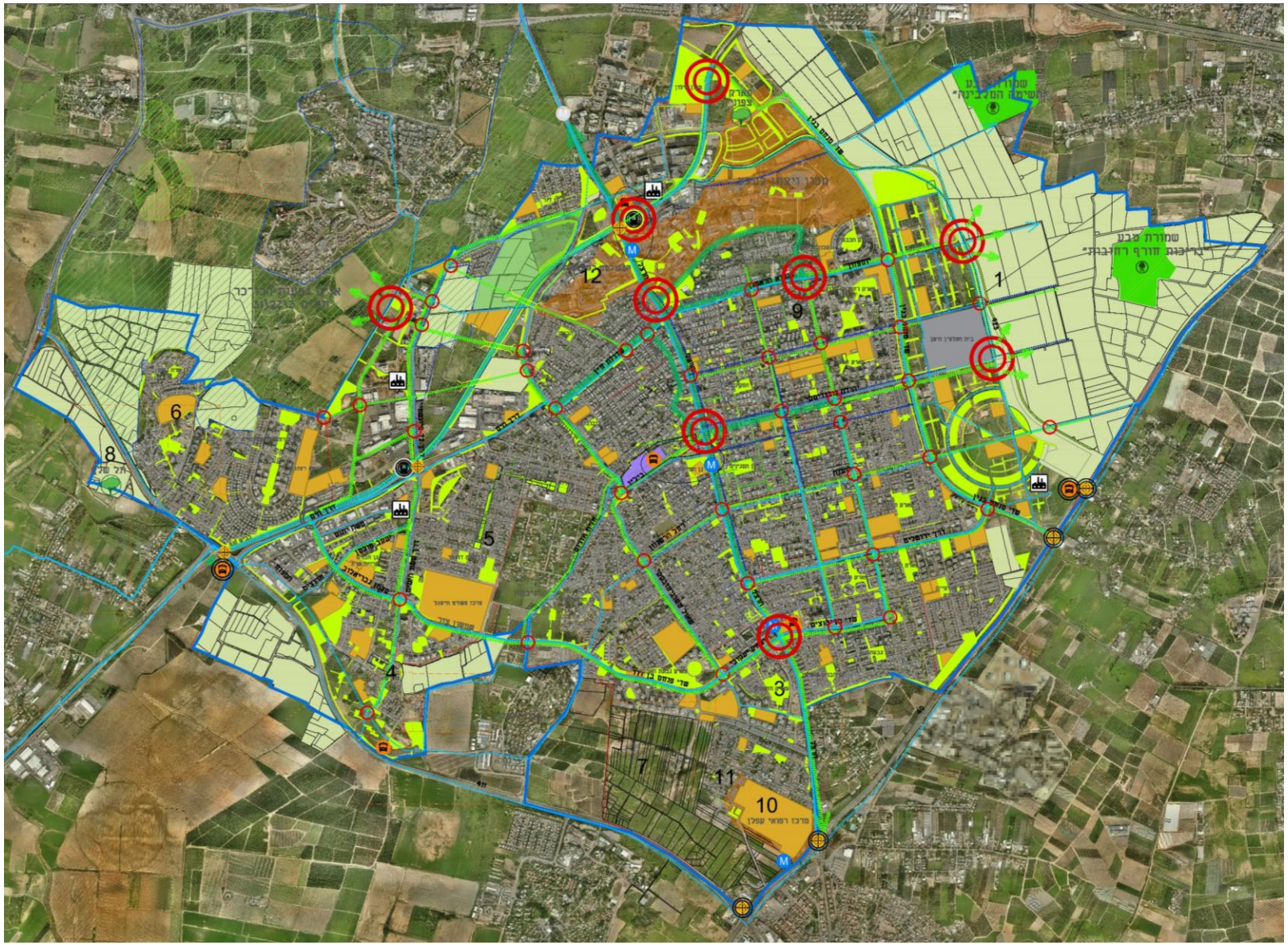
במסגרת הבדיקה התחבורתית, בוצע ניתוח של כושר הנסיעה העירוני. הבדיקה בוצעה בעזרת תחזיות מודל מטרופוליני וספירות תנועה. ניתן לפתח ב-4,500 יח"ד בעיר ללא ביצוע שדרוגים. כלומר, להגיע לכ- 165,000 תושבים יחד עם התאמות וההשלמות של שירות תח"צ ותשתיות לתנועות רכות.

מעבר לכך וכדי להשלים את נפחי הפיתוח של הצעד הראשון (185,000 תושבים) נדרשים השדרוגים הבאים ברשת הדרכים העירונית:

- תוספת קיבולת של רשת הדרכים כדוגמת כביש 423.
- הרחבת שירות התח"צ.
- שדרוג תשתיות עבור תנועות רכות במרכז ומזרח העיר (שבילי אופנים, רצועות הליכה).

בהמשך, על מנת להשלים את פיתוח הצעד השני נדרשים שדרוגים מהותיים יותר, אשר כוללים: הקמת אמצעי מתע"ן ו/או נתיבי העדפה לתח"צ ו/או הקמת תחנת רכבת חדשה.

מסמך מדיניות עירוני פרחי צפריר 2022 414-1207497

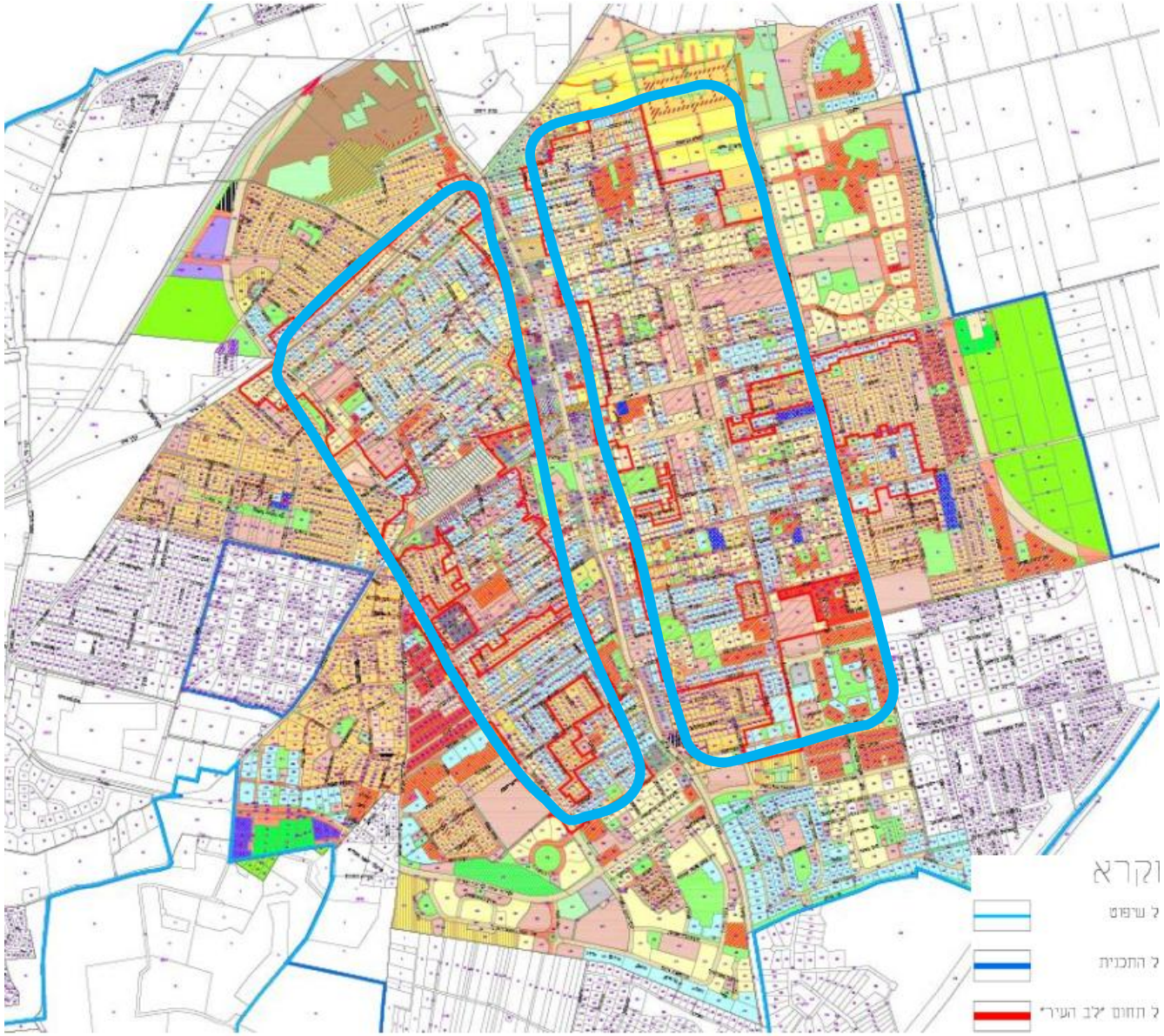


- גבול תכנית
- גבול ומספר רובע (14)
- ציר מערכת הסעת המונים
- מסילת רכבת
- שטח ציבורי בנוי
- שטחים פתוחים
- שטחים חקלאיים
- סיירוביץ מיחותפ מיחוש
- שמורות טבע
- אנימ גבעות הכורכר תמימ 37\21\3
- בית עלמין
- תכנית פרדס מושלין <מקודמת>
- פארק הפקולטה לחקלאות<מקודם>
- שדרה
- ציר ירוק ראשי
- ציר ירוק משני
- הרשת הירוקה
- הרשת הירוקה המשלימה
- פארק המסילה

- רשת אופניים מהירה
- רשת אופניים משנית
- גשר / מעבר עילי
- תחנת רכבת קיימת
- תכנת רכבת מתוכננת
- תחנת מטרו מתוכננת
- הפרדה מפלסית מתוכננת/מאושרת
- מסוף אוטובוסים
- מסוף אוטובוסים מתוכנן
- אתרי עתיקות
- מתחם לשימור

- מבואת כניסה ראשית לרשת הירוקה
- מבואת כניסה משנית לרשת הירוקה
- מחבר
- מרחב הליכתי
- אתר טבע עירוני
- צירים היסטוריים
- פארק

רח/2000/טז 2 | בעריכת הועדה המקומית לתכנון ובניה



- תכנית 414-0161687 (רח/2000/טז1/) איפשרה
  הוצאת היתרי בניה ל - 600 יח"ד בסה''כ ופג תוקפה
- התכנית מאפשרת עד 2,000 יח"ד

תנאים מצטברים לבנייה:

1. מגרש **בשטח 500 מ"ר עד 1,500 מ"ר** בייעוד מגורים
2. מגרשים **פנויים מבינוי**, או עם מבנים **שתמ"א 38 לא חלה** עליהם
3. תנאי של בנייה והריסה מחדש

סל זכויות:

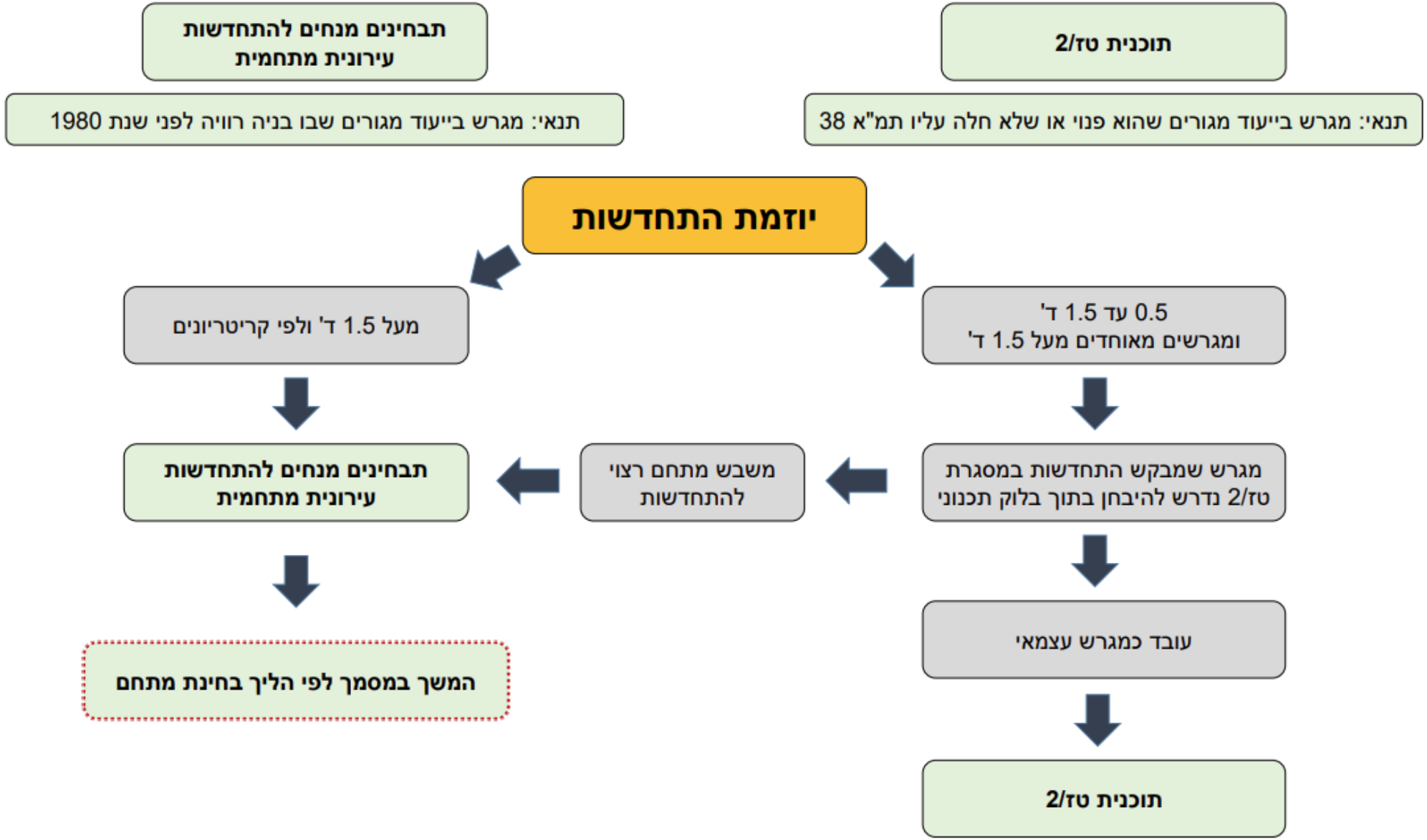
תוספת **2,100 יח"ד** | תוספת **231,000 מ"ר** עיקרי
צפיפות: **20 יח"ד/ד'** באיחוד מגרשים עד **30 יח"ד/ד' תוך הפרשת 25%** משטח המגרש המאוחד לצורכי ציבור

התייחסות שמאית

התכנית כלכלית **בצפיפות נכנסת** של **עד 8 יח"ד/ד'** ברובעים עם מכפיל נמוך ושווי גבוה (רובעים 1+2)

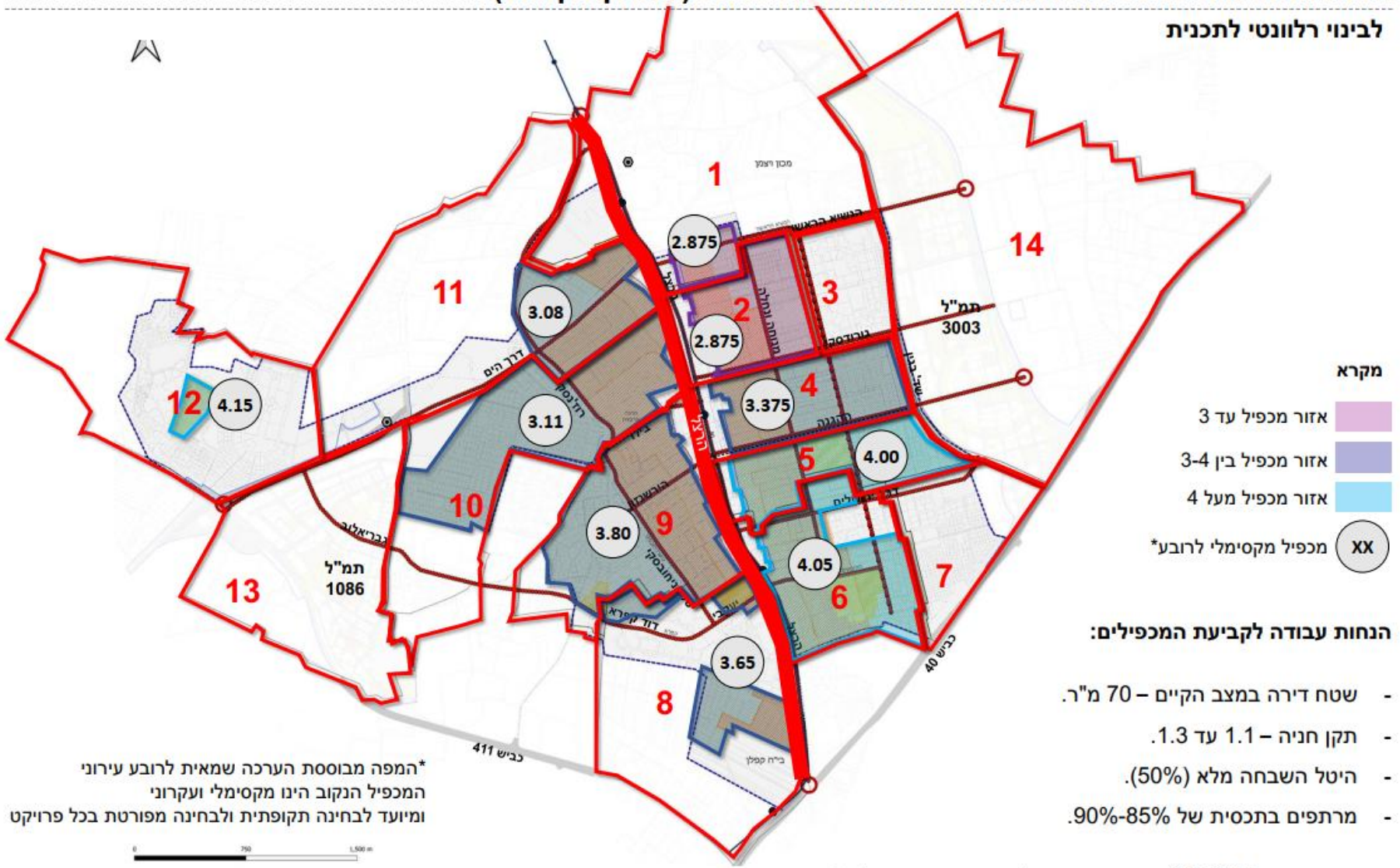
אין חפיפה בבינוי הנכנס עם התבחינים להתחדשות מתחמית

תבחינים מנחים להתחדשות עירונית | בר לוי אדריכלים 2023

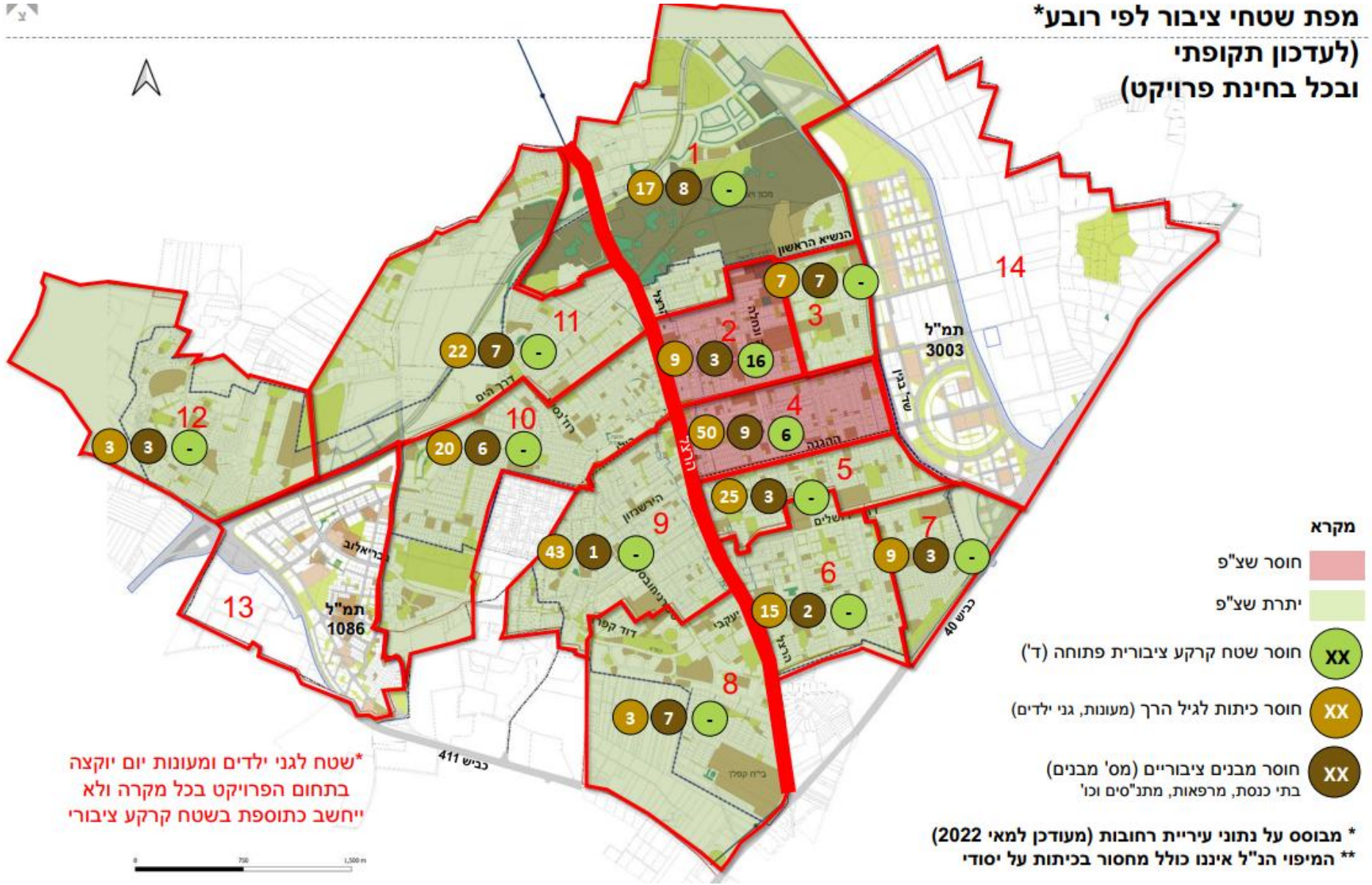


תבחינים מנחים להתחדשות עירונית | בר לוי אדריכלים 2023

מפת התמצאות במכפילים להתחדשות עירונית מאי 2022 (לעדכון תקופתי)

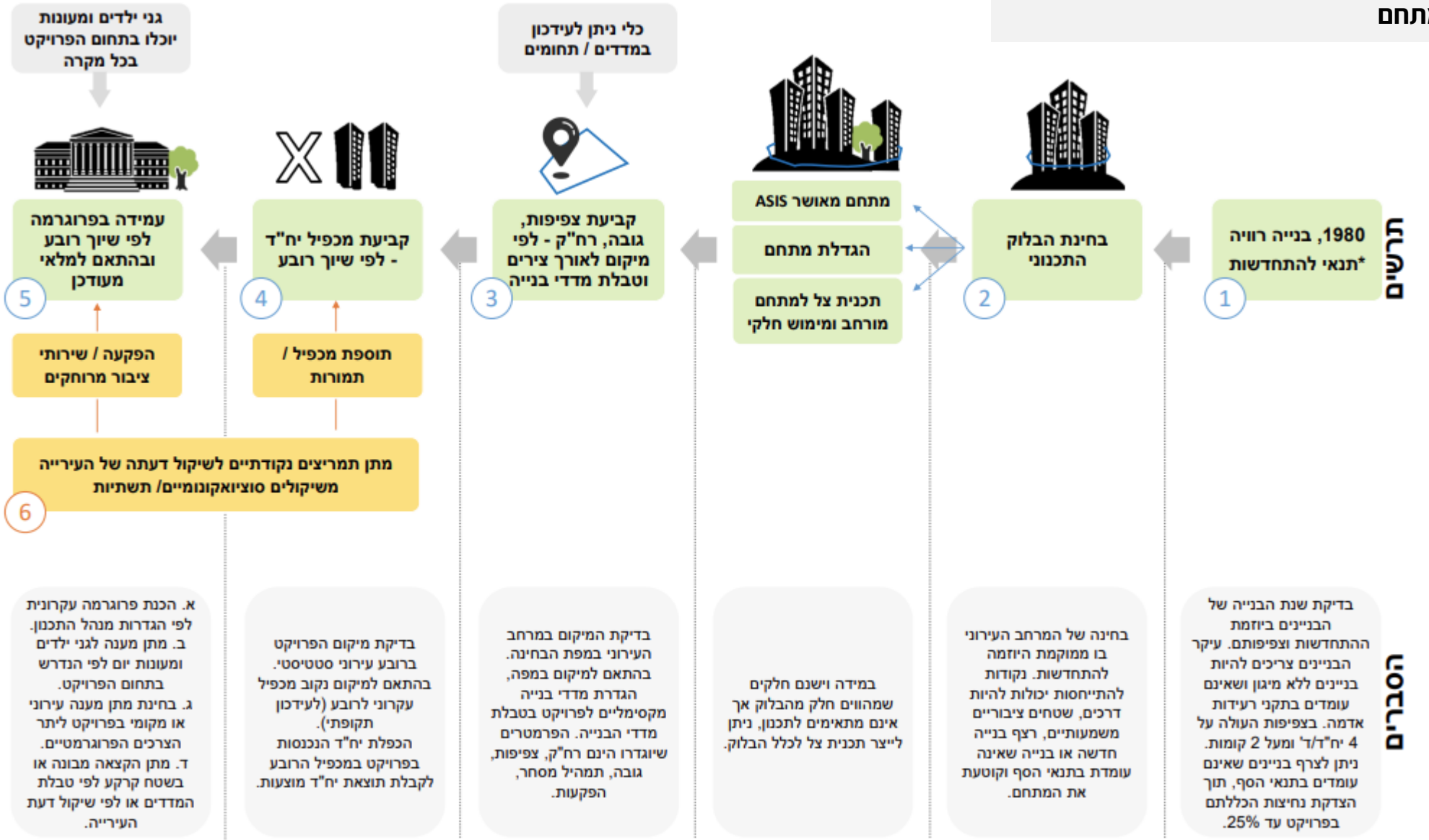


תבחינים מנחים להתחדשות עירונית | בר לוי אדריכלים 2023



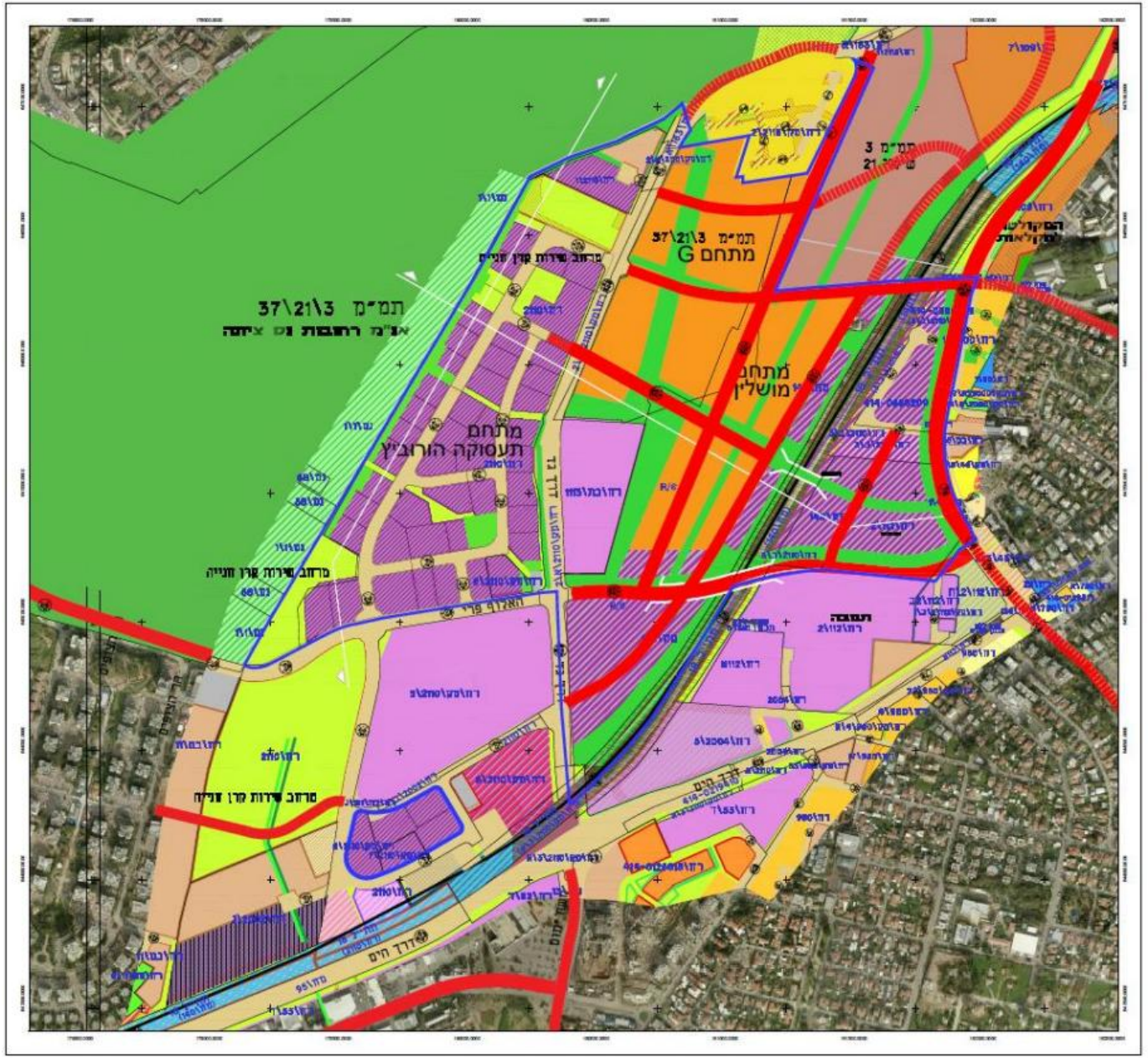
תבחינים מנחים להתחדשות עירונית | בר לוי אדריכלים 2023

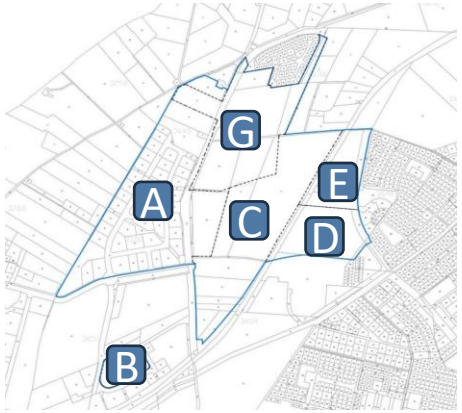
הליך בחינת מתחם



מדיניות מתחם הורוביץ | תיק פרויקטים

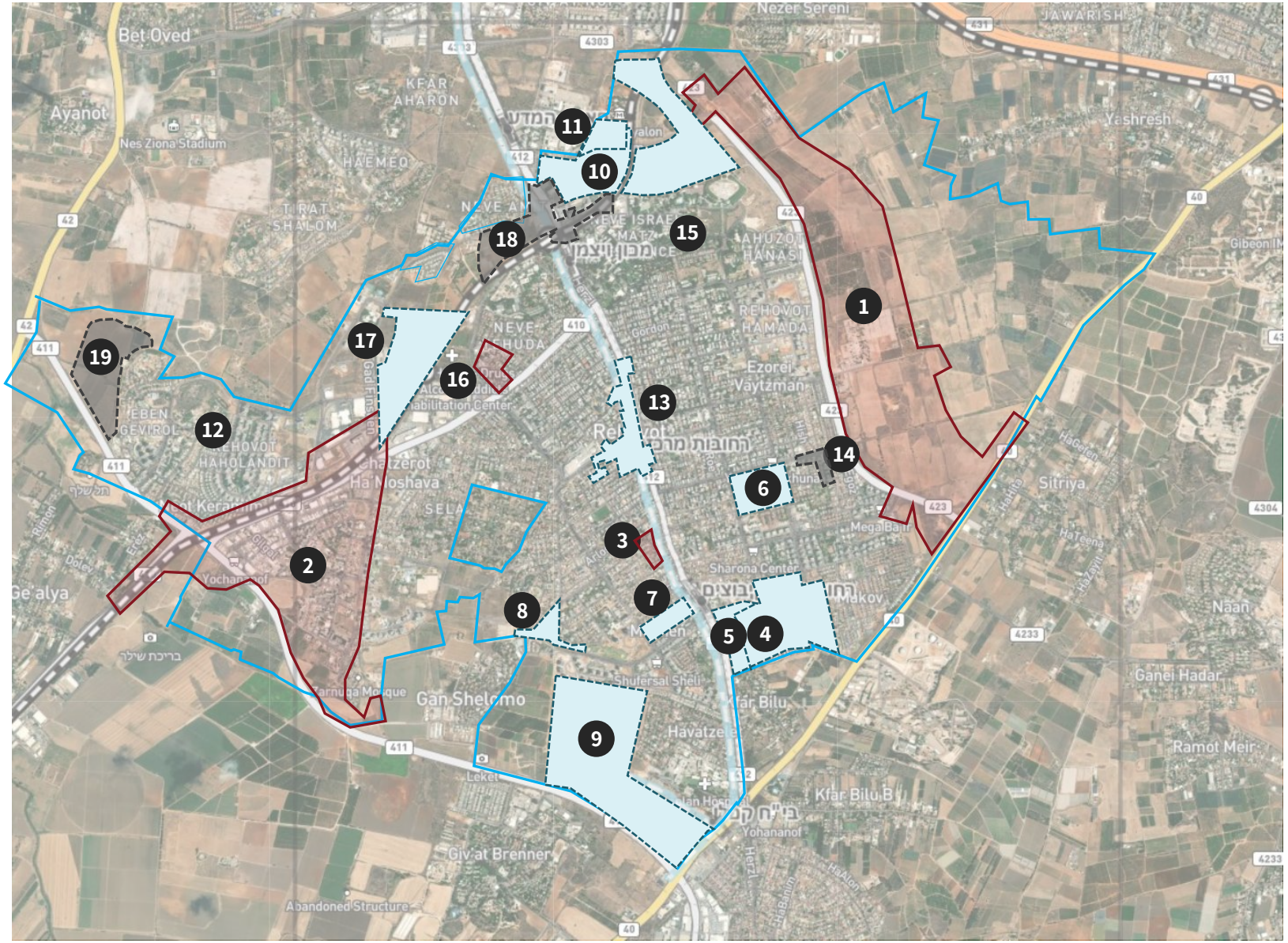
- מוקד אקדמאי צומח סביב מכללת פרס
- העצמת זכויות לרח"ק 4.5-6





מתחם/תוכנית	גודל בדונם	מספר יח"ד/ מגורים (הערכה)	תכליות עיקרי (מ"ר)			סטטוס מתארי/מפורט
			תכליות המותרות במסגרת המתחם	מסחר ותעסוקה (מ"ר)	זכויות בניה למסחר ותעסוקה	
A-B-מתחם תעסוקה הורוביץ	317	___	תעסוקה, מסחר, מכללה, מעונות סטודנטים	830,000	▪ מגרשים בגודל של עד 4 דונם 450% עיקרי משטח המגרש ▪ מגרשים מ-4 דונם עד 8 דונם 525% עיקרי משטח המגרש ▪ מגרשים פינתיים 525% עיקרי משטח המגרש ▪ מגרשים בגודל של 8 דונם ומעלה 600% עיקרי משטח המגרש ▪ יתאפשר איחוד חלקות קיימות לצורך הגדלת גודל מגרש	מפורט
C-פרדס מושלין	238	1,667	מגורים, מסחר ותעסוקה	110,000	כמפורט במתחם A	מפורט
D- מתחם תנובה	62	___	מתקן ביוטן, תעסוקה	130,000	כמפורט במתחם A	מתארי
E – איזור תעסוקה אצל	40	___	מסחר, שירותי דרך ותעסוקה	___	בהתאם לתב"ע התקפה ולא יותר מהמפורט במתחם A	מפורט
G-איזור לפיתוח עירוני במסגרת הא.נ.מ	148	1,065 15 יחידות דונם מינימום ועד 24 יחידות מקסימום	מגורים, תעסוקה ומסחר	80,000	כמפורט במתחם A	מתארי

תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



	יח"ד
1. **רובע 'קדם'** – תמ"ל 3003	8400
2. **קריית משה** – תמ"ל 1086	9850
3. **שעריים**- תמ"ל 2033	538
4. **הרצל אושיות**- התחדשות עירונית	524
5. **לב אושיות –** 414-0950188	2109
6. **דניה-** תמ"ל 2062	1489
7. **מילצ'ן** – תמ"ל 2044	1402
8. **נווה מרמורק**	757
9. **נווה חבצלת**	-
10. **פארק תמר**	990
11. **גב ים**	460
12. **שכונת גבירול**	170
13. **הרצל התחדשות-** תמ"ל 2048	2900
14. **גוש עציון התחדשות**	688
15. **מכון ויצמן**	-
16. **האצ"ל –** רח/46/5/2	375
17. **מושלין**	2059
18. **מתח"ם צפון** - תמ"ל 4001	3400
19. **שכונת שלף**	2000
• **תכנית התחדשות מגרשית טז/2**	2000
סה"כ	**40,111**

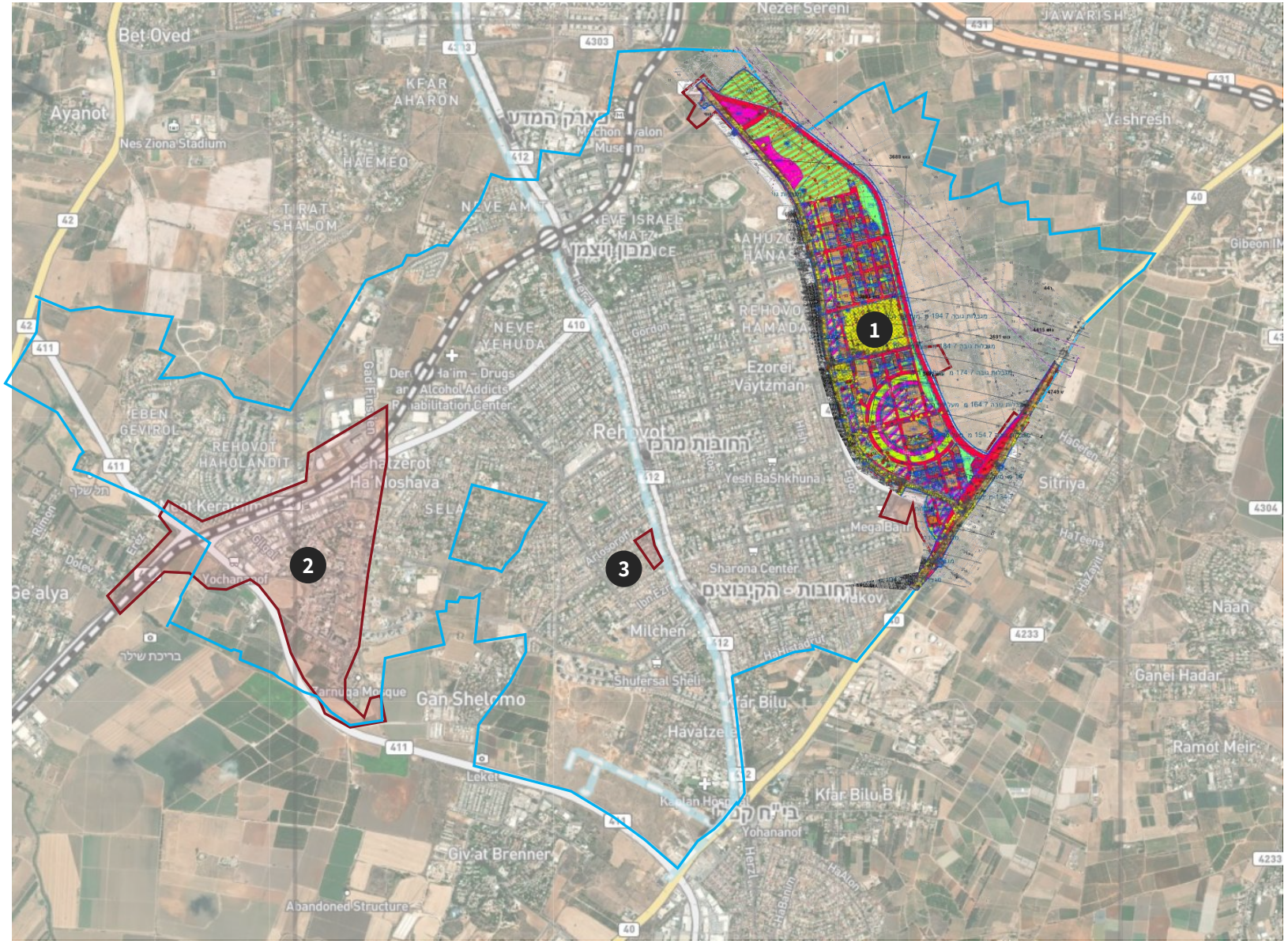
תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה

1. תמל/3003 מתחם רחובות מזרח אושרה 2023

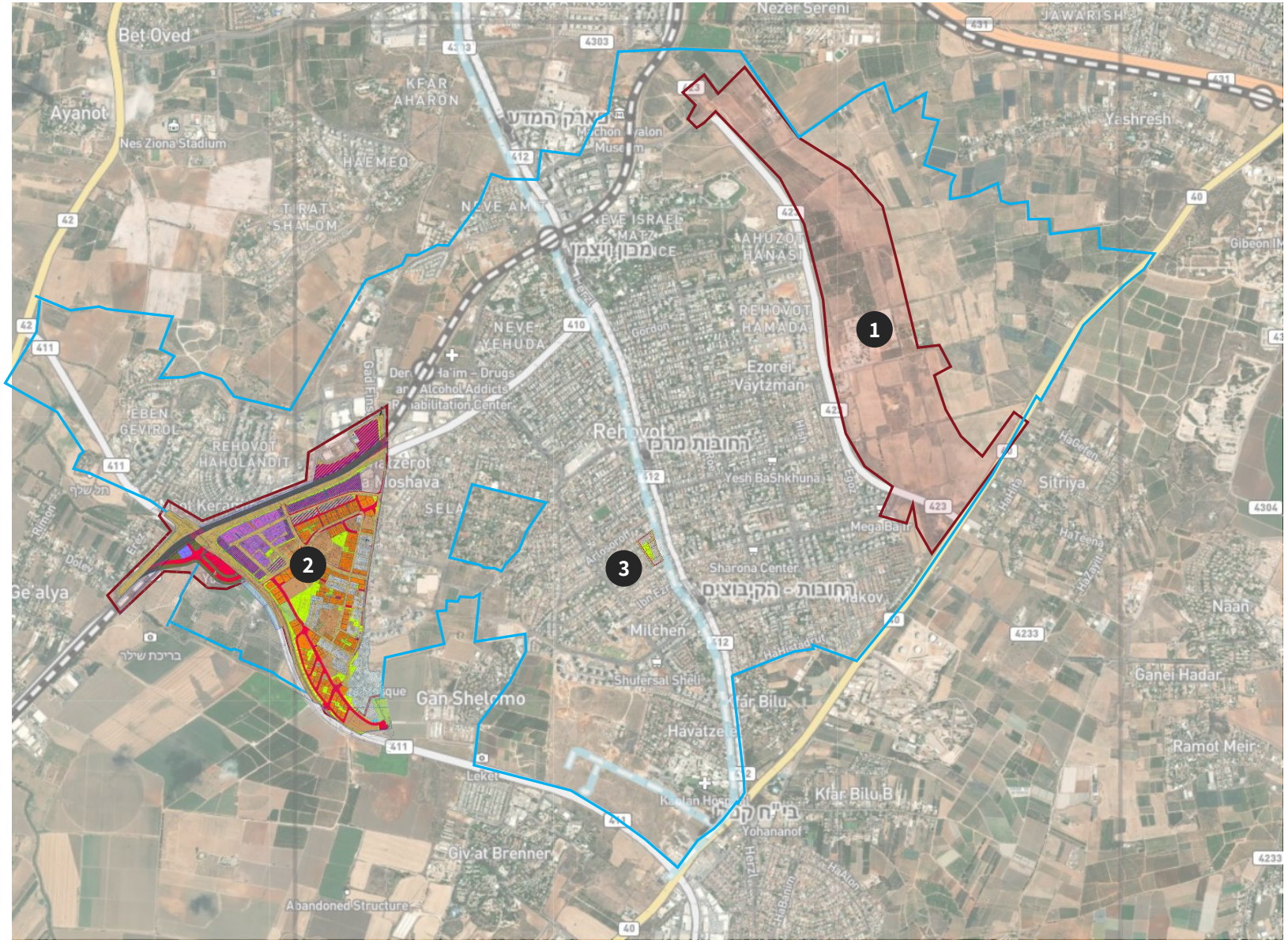
מגורים מוצע: **8,100 יח"ד**

- שימושים: מבני ציבור, תעסוקה ומסחר
- 5,100 יח"ד בניה מרקמית + 3,000 יח"ד מגדלית + 300 יח' דיור מיוחד
- גובה בינוי: בעיקר 6-10 קומות, מגדלים לאורך עורק ראשי
- 500,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה
- צפיפות מגורים ממוצעת: 28 יח"ד לד' נטו
- מתכנן: מנדי רוזנפלד

מאושרת



תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



2. תמל/1086 התחדשות עירונית קריית משה אושרה 2019

- מגורים מאושר: **2,048 יח"ד**
- תוספת מגורים: **7,806 יח"ד + 650 יח' דיור מיוחד ומעונות סטודנטים**
- גובה בינוי: 22-10 קומות
- צפיפות מגורים ממוצעת: כ- 35 יח"ד לד'
- מתכנן: בר לוי אדריכלים

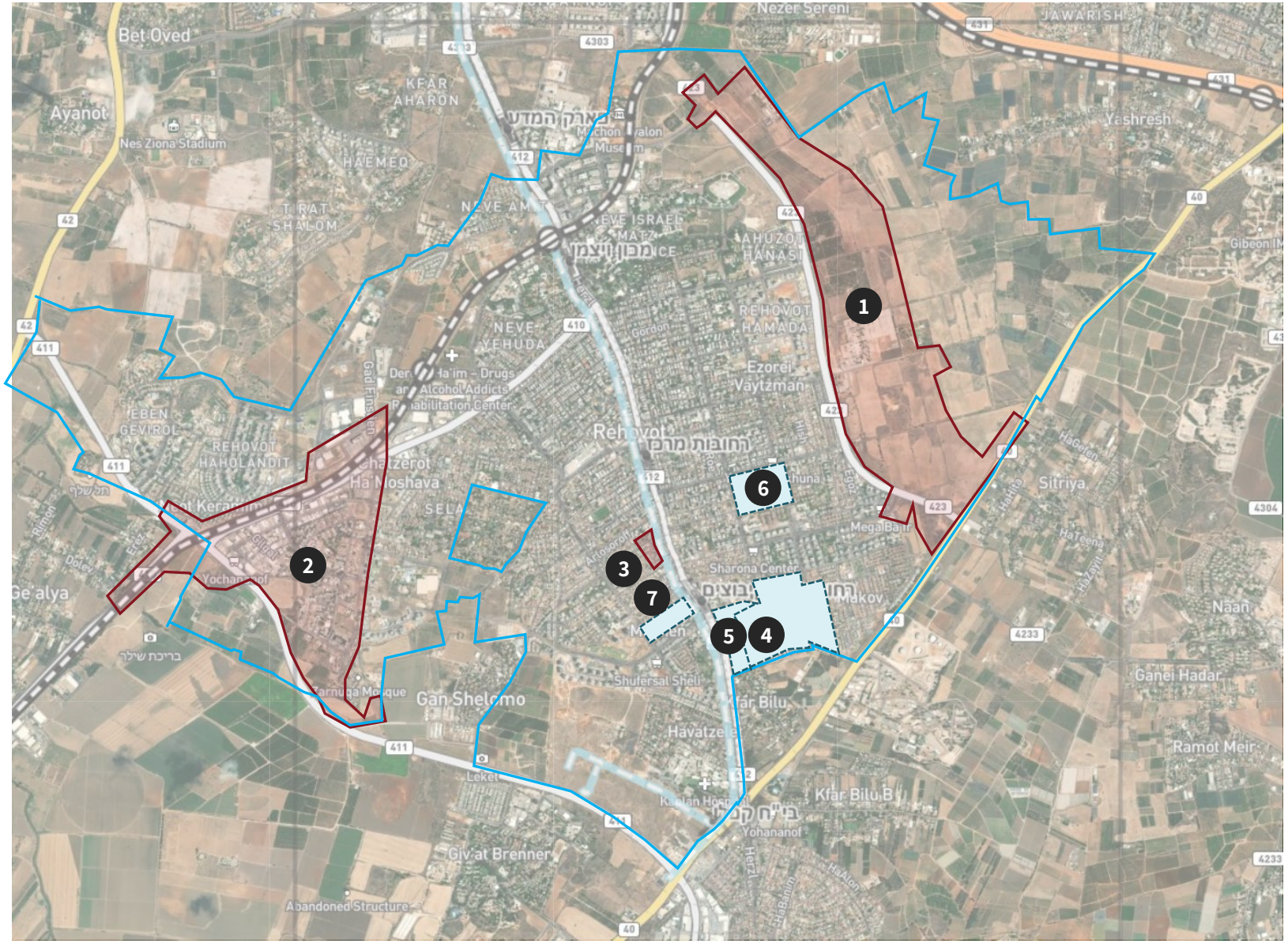
מאושרת

3. תמל/2033 מוגזח שעריים

- כ - 22 ד'
- פינוי והריסה של 58 יח"ד ובניה של 538 יח"ד חדשות

מאושרת

תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



4. 414-1185628 התחדשות עירונית מתחם "אושיות-הרצל" רחובות. (התחדשות עירונית)

בתכנון

- שטח התוכנית : 37 דונם
- מגורים מוצע: 67,435 מ"ר
- **524 יח"ד**
- 8,977 מבני ציבור מ"ר
- 5,725 מ"ר תעסוקה
- 7,291 מ"ר מסחר
- מתכנן: HQ אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

5. לב אושיות 414-0950188

בתכנון

- **2,109 יח"ד**
- 273,177 מ"ר מגורים
- 3,440 מ"ר מסחר

6. תמל/ 2062 התחדשות מתחם דניה. (התחדשות עירונית ותמ"ל)

בהפקדה

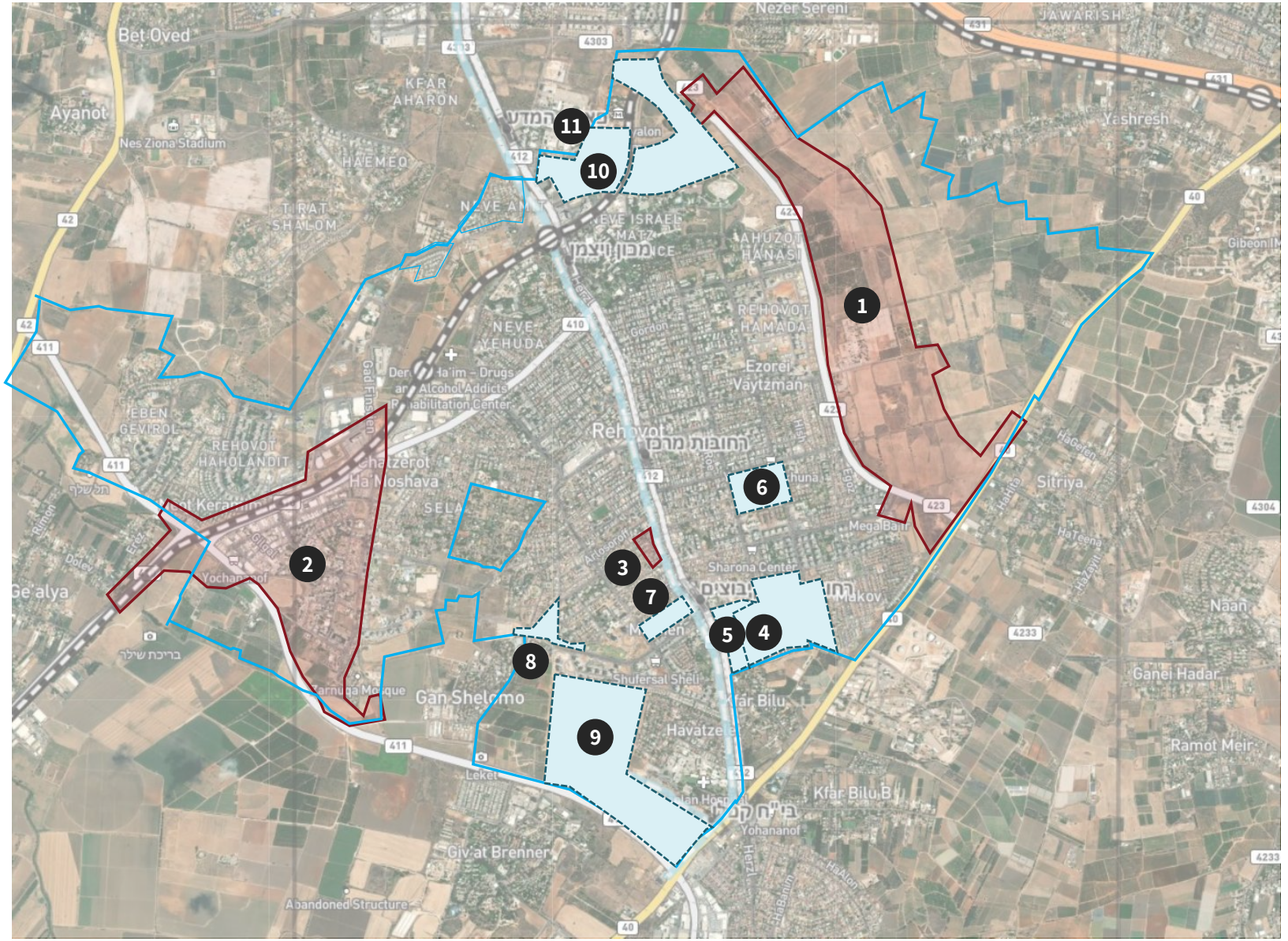
- שטח התוכנית : 72 דונם
- מגורים מוצע: 151,143 מ"ר
- **1,489 יח"ד**
- 39,860 מבני ציבור מ"ר
- 10,070 מ"ר מסחר משרדים ותעסו
- מתכנן: דרמן ורבקל אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בהפקדה

7. תמל/ 2044 התחדשות עירונית במתחם מילצ'ן התחדשות עירונית-ותמ"ל

בתכנון

- שטח התוכנית : 55 דונם
- מגורים מוצע: 167,011 מ"ר
- **1,402 יח"ד**
- 20,437 מ"ר מבני ציבור
- 5,957 מ"ר מסחר
- 736 מ"ר תעסוקה
- מתכנן: ניר חן אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בהפקדה

תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



8. 414-1101948 רח/1000/א/8/א התחדשות מתחם נווה מרמורק התחדשות עירונית

בתכנון

- שטח התוכנית : 35 דונם
- מגורים מוצע: 98,994 מ"ר
- **757 יח"ד**
- 12,651 מבני ציבור מ"ר
- 580 מ"ר תעסוקה
- 3,369 מ"ר מסחר
- מתכנן: דרמן ורבקל אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

9. נווה חבצלת

בהליכים

10. פארק תמר א +תמר ב שימושים מעורבים

בתכנון

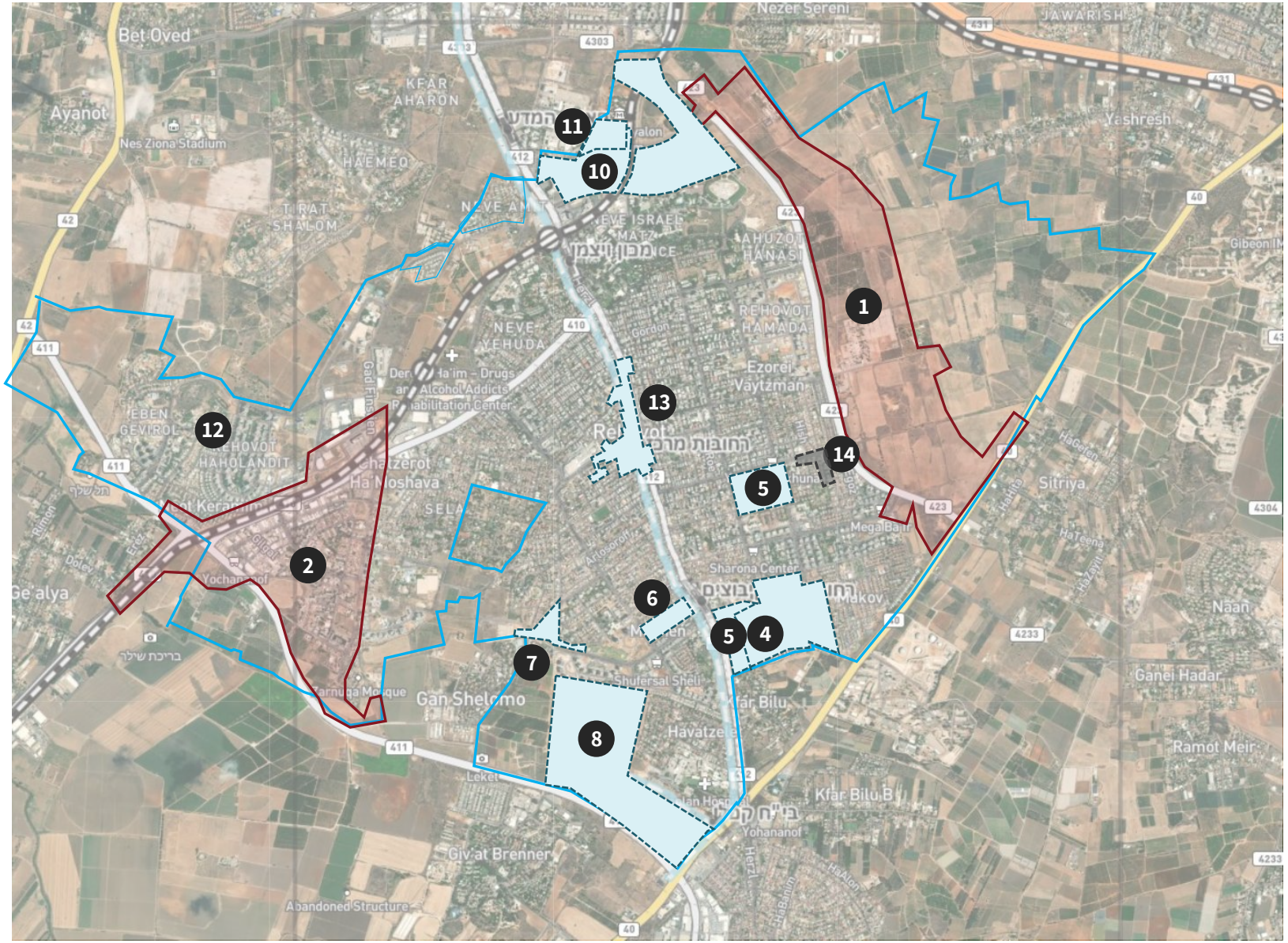
- שטח התוכנית : 730 דונם
- **990 יח"ד**
- 82,500 מבני ציבור מ"ר
- 657,500 מ"ר תעסוקה / תעשיית עתירת ידע
- מתכנן: דרמן ורבקל אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

11. 414-1063270 רח/53/ד/19 דרך הים - גב ים רחובות שימושים מעורבים

בתכנון

- שטח התוכנית : 22.946 דונם
- מגורים מוצע: 71,300 מ"ר
- **460 יח"ד**
- 6,310 מבני ציבור מ"ר
- 57,672 מ"ר תעסוקה
- 6,650 מ"ר מסחר
- מתכנן: בר לוי אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



12. 414-1429091 רח/8/2001/ו מגרש 2 כפר גבירול

בתכנון

שימושים מעורבים

- שטח התוכנית : 3.5 דונם
- מגורים מוצע: 17,040 מ"ר
- **170 יח"ד**
- 1,960 תעסוקה
- 1,700 מ"ר מסחר
- 900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור
- מתכנן:VSOC אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

13. תמ"ל/2048 התחדשות עירונית

בתכנון

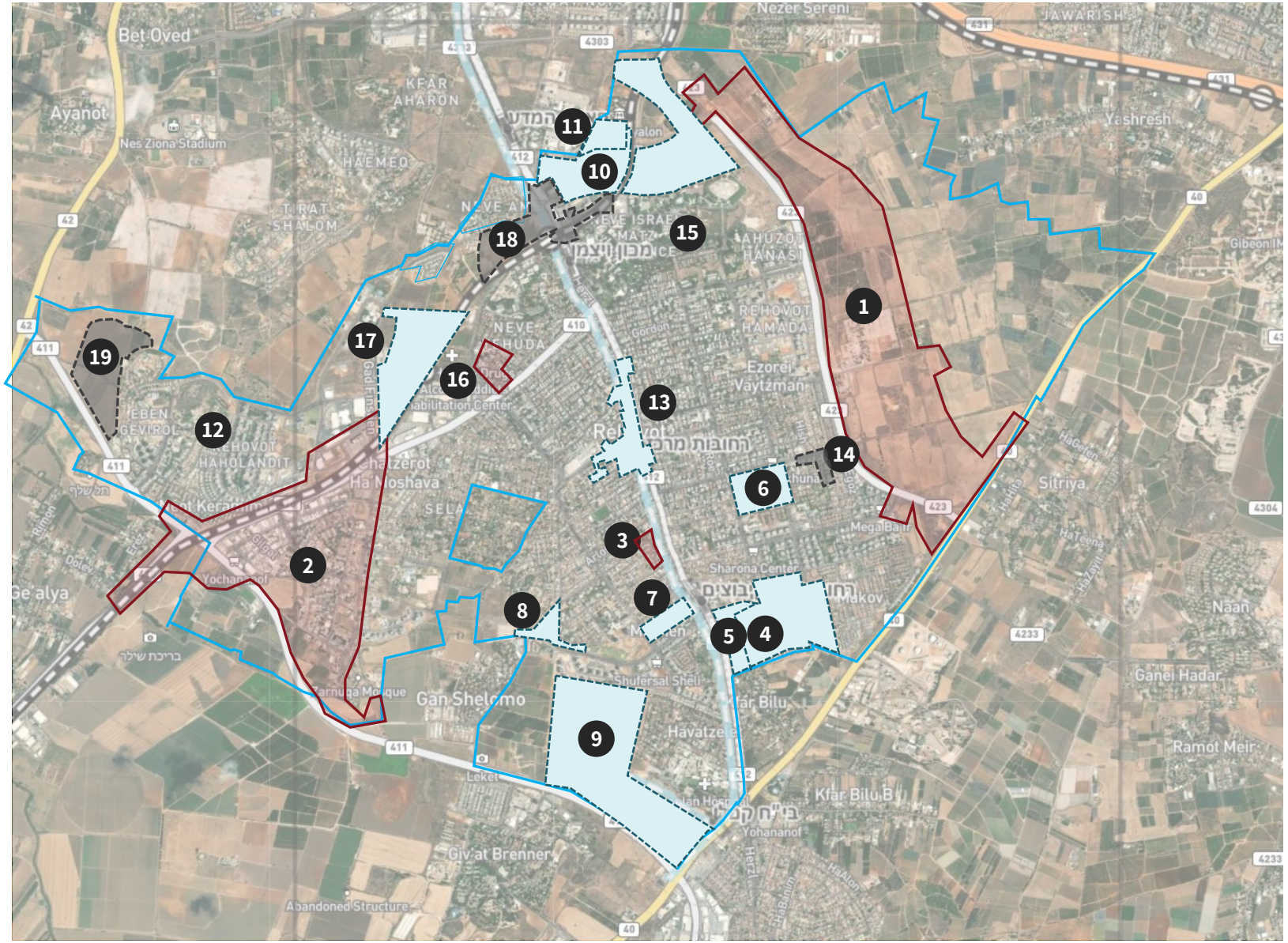
- שטח התוכנית : 145 דונם
- מגורים מוצע: 248,193 מ"ר
- **2,900 יח"ד**
- 19,850 מבני ציבור מ"ר
- 19,850 מ"ר תעסוקה / תעשיית עתירת ידע
- 20,700 מ"ר מסחר
- מתכנן: אלונים גורביץ' אדריכלים ובוני ערים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

14. ההגנה- גוש עציון 414-1242668

בתכנון

- שטח התוכנית : 35 דונם
- מגורים מוצע: 49,390 מ"ר
- **688 יח"ד**
- 9,900 מ"ר מבני ציבור
- 2,750 מ"ר מסחר ותעסוקה
- מתכנן: גושן אדריכלים
- סטטוס התוכנית : בתכנון

תוכניות מפורטות מאושרות ובהכנה



15. זמ/הרצל – ויצמן. (התחדשות עירונית)

בהליכים

- שטח התוכנית : 8070 ד'
- מגורים מוצע: 38,880 מ"ר
- **400 יח"ד**
- 2,663 מבני ציבור מ"ר
- 10,120 מ"ר תעסוק
- 4,261 מ"ר מסחר
- מתכנן: יניב פרדו אדריכלים
- סטטוס התוכנית : פרה רולינג

16. 414-1253848 תוכנית פינוי בינוי מתחם האצ"ל רחובות (התחדשות עירונית)

מאושרת

- שטח התוכנית : 19.339 דונם
- מגורים מוצע: 39,730 מ"ר
- **375 יח"ד**
- 1,705 מבני ציבור מ"ר
- מתכנן: רן בלנדר אדריכלים

17. פרדס מושלין

בהליכים

- שטח התוכנית : 237 דונם
- מגורים מוצע: 191,970 מ"ר
- **2,059 יח"ד**
- 447,930 מ"ר תעסוקה
- מתכנן: אורבך הלוי +UNS אדריכלים

18. מתח"ם צפון

- **3,400 יח"ד**
- מתכנן: אלונים גורביץ' אדריכלים

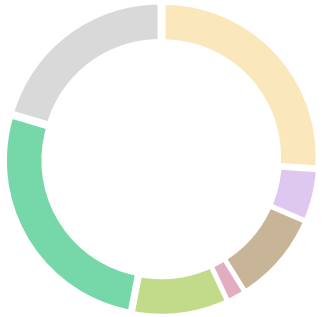
19. שכונת שלף

- כ 240 ד'
- **2,000 יח"ד**
- מתכנן: ניר קוץ אדריכלים

מצב מאושר

בהמשך יוצג מצב מאושר מוכלל

מצב מאושר



מגורים	6,085 ד'	**26%**	* מתוכם 240 ד' למגורים במוסד מדעי
מסחר תעסוקה ותעשיה	1,260 ד'	**5%**	
מבנים ומוסדות ציבור	2,265 ד'	**10%**	
שימושים מעורבים	215 ד'	**2%**	* חצי מהשטחים 'מיועדים לפיתוח'
שטחים פתוחים	2,350 ד'	**10%**	* חלקם פעילים וחלקם לא- יפורט בהמשך
חקלאות	6,250 ד'	**26%**	
דרכים ושונות	8,385 ד'	**20%**	

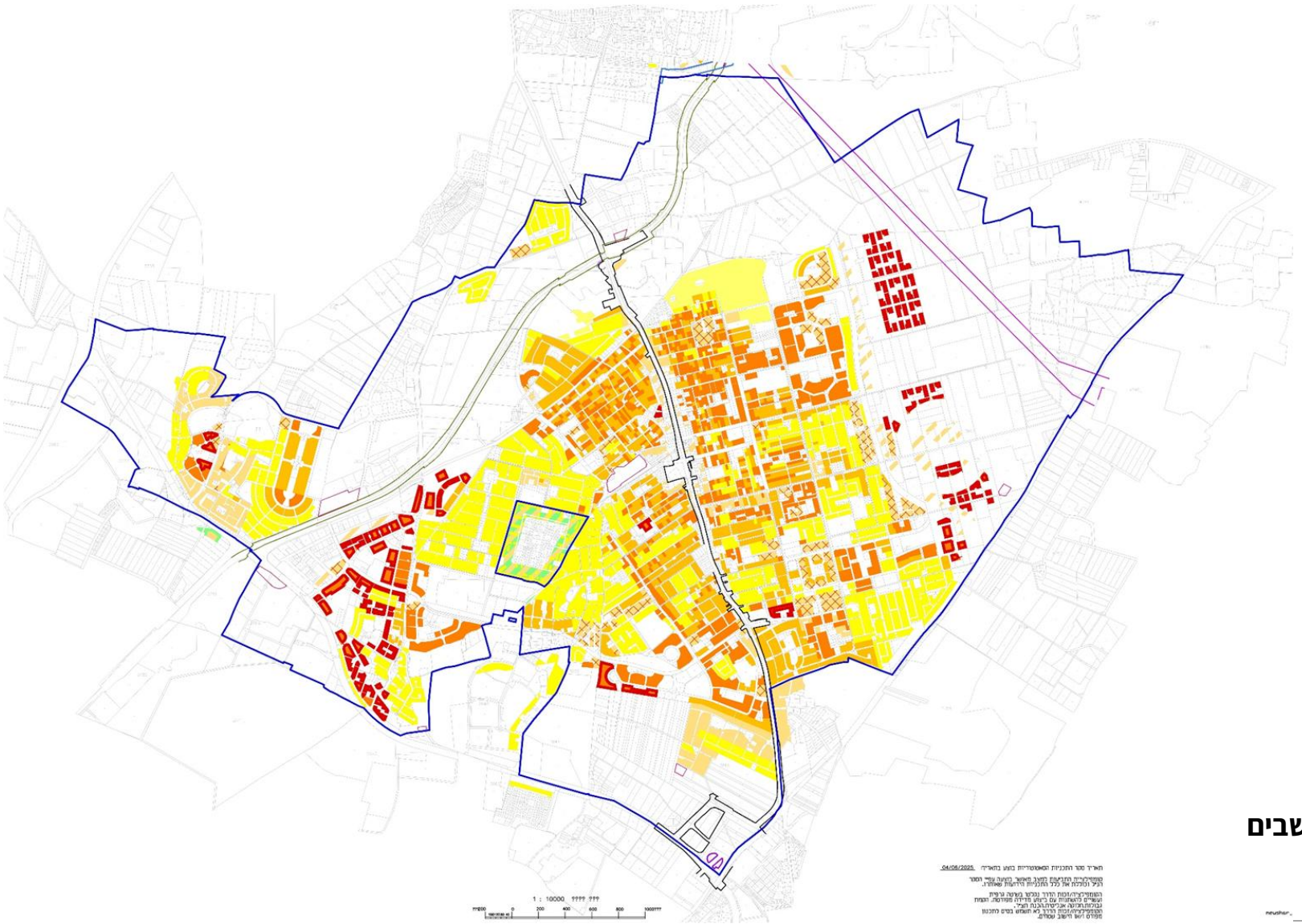
- כרבע מהתחום המוניציפלי מיועד למגורים, כרבע נוסף לחקלאות
- איזור – כמעט ואין שטחים מעורבי שימושים בעיר

שימושים

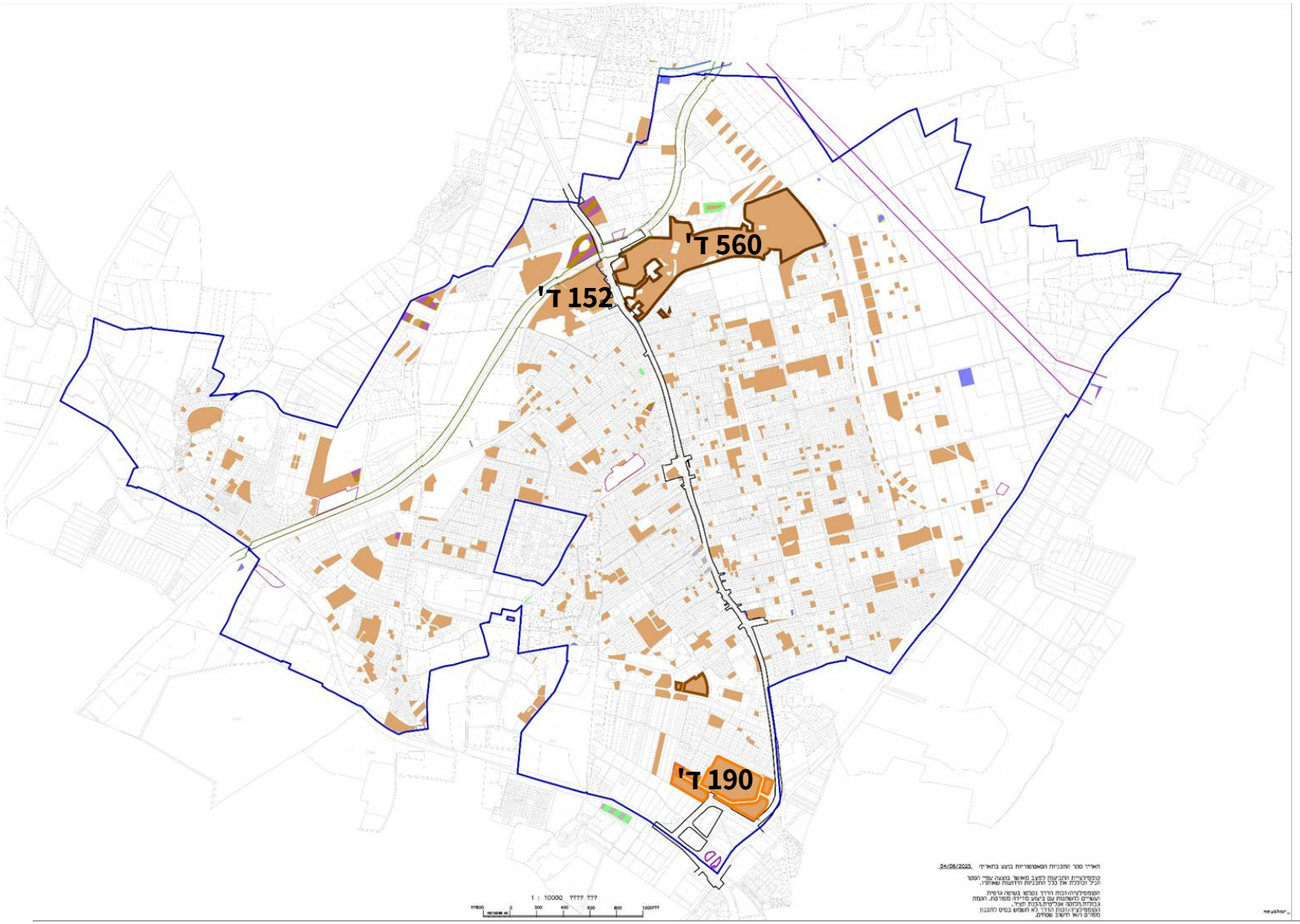
מגורים | 6,000 ד'

- כמעט כל מגרשי המגורים ביעוד מגורים א' ו ב', בינוי נמוך ולא צפוף
- מיעוט שטחים ביעוד מגורים ד', מיוחד ומגורים במוסד מדעי – בעיקר בקצוות

- **יח"ד קיימות – כ 50,000 | 155,000 תושבים**
- **יח"ד מאושרות – כ 60,000 יח"ד**
- **יח"ד נוספות בתכנון – כ 40,000**
- **סה"כ מלאי תכנוני – כ 100,000 יח"ד | כ 300,000 תושבים**



מבנים ומסודות ציבור | 2,260 ד'

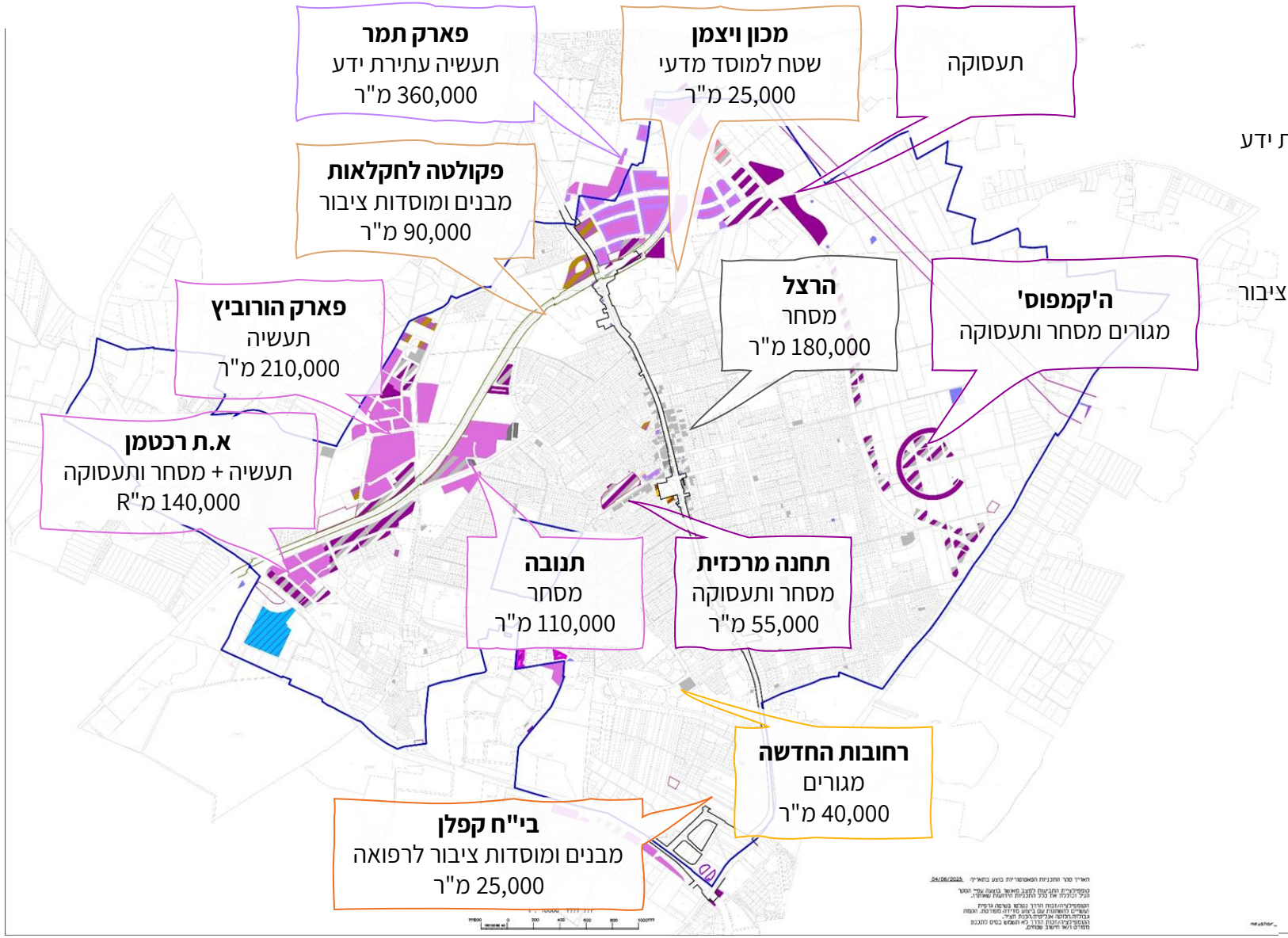


- מבנים ומוסדות ציבור
- מבנים ומוסדות למבני חינוך
- שטח למוסד מדעי
- מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
- מבנים ומוסדות ציבור לרפואה
- מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
- מגרש מיוחד
- מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נוספים

- שטחי ציבור משמעותיים בצפון ובדרום, אם כי חלקם לא משמשים רק את העיר אלא בקנה מידה ארצי (900 ד')
- שטחים קטנים למבני ציבור מפוזרים במרקם העירוני

שימושים

מסחר ותעסוקה | 1,150 ד'



- תעסוקה
- מסחר
- תעשיה
- תעשיה עתירת ידע
- תעשיה ומלאכה
- מלאכה ואחסנה
- מסחר ותעסוקה
- מסחר ומשרדים
- מסחר ותעשיה
- מסחר, משרדים, ותעשיה עתירת ידע
- תעשיה ומבני ציבור
- מגורים, מסחר ותעשיה
- מגורים , מסחר ומשרדים
- מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

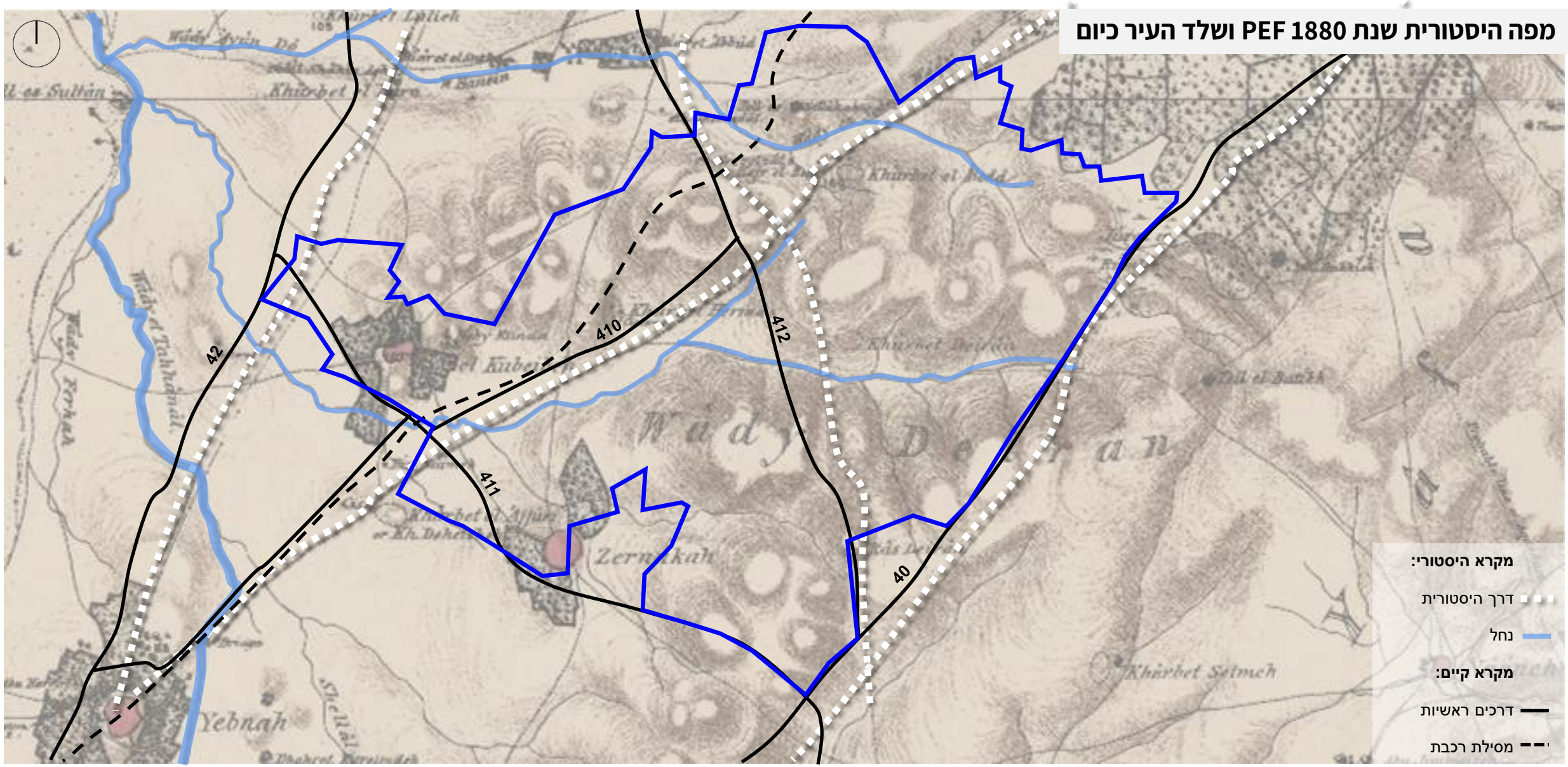
- מרכז מסחרי סביב התחנה המרכזית ורחוב הרצל
- אזורי תעסוקה נוספים בהיקף העיר, מחוץ לתחום המגורים, כאשר כל אזור משמש לסוג אחר של פעילות

- **שטחים מאושרים לתעסוקה** - יושלם בהמשך
- **סה"כ 1,295,000 מ"ר קיימים בשטחי תעסוקה**

נוף ושטחים פתוחים

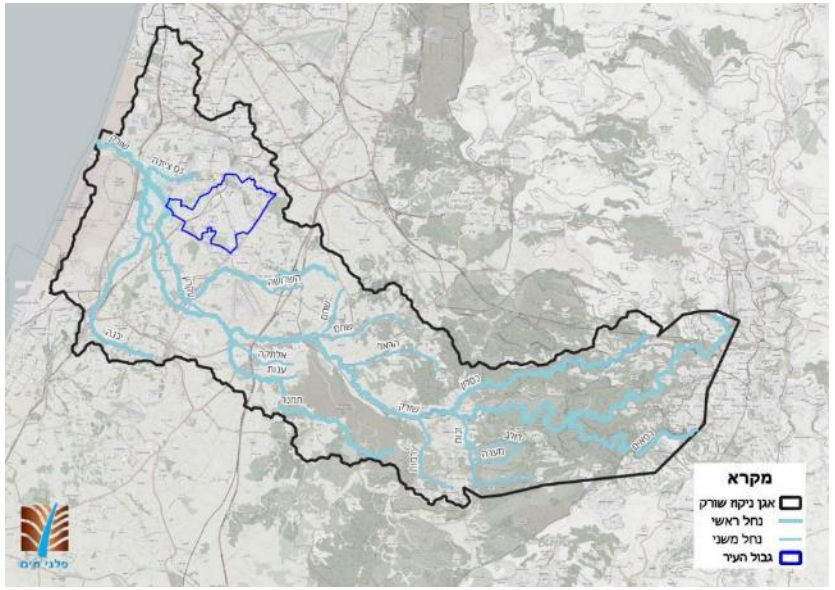
קונטקסט אזורי

מפה היסטורית שנת PEF 1880 ושלד העיר כיום



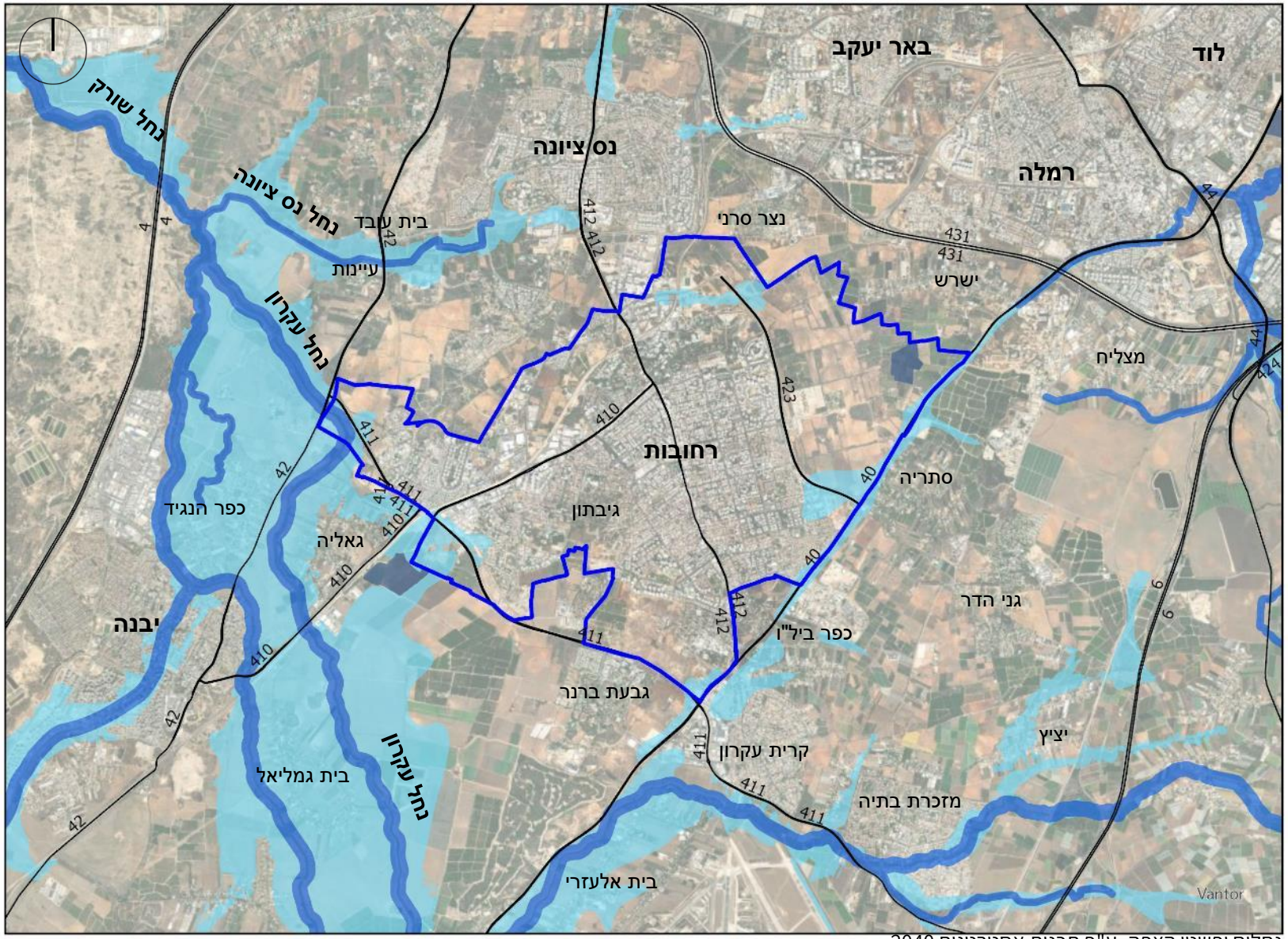
קונטקסט אזורי

הידרולוגיה - נחלים



מיפוי אגן ניקוז נחל שורק, פלגי מים

- רחובות ממוקמת באגן הניקוז של נחל שורק
- רוב שטח העיר מתנקז מערבה אל נחל עקרון.
  בצפון רחובות- שטחים המתנקזים אל נחל נס ציונה



נחלים ופשטי הצפה- ע"פ תכנית אסטרטגית 2040

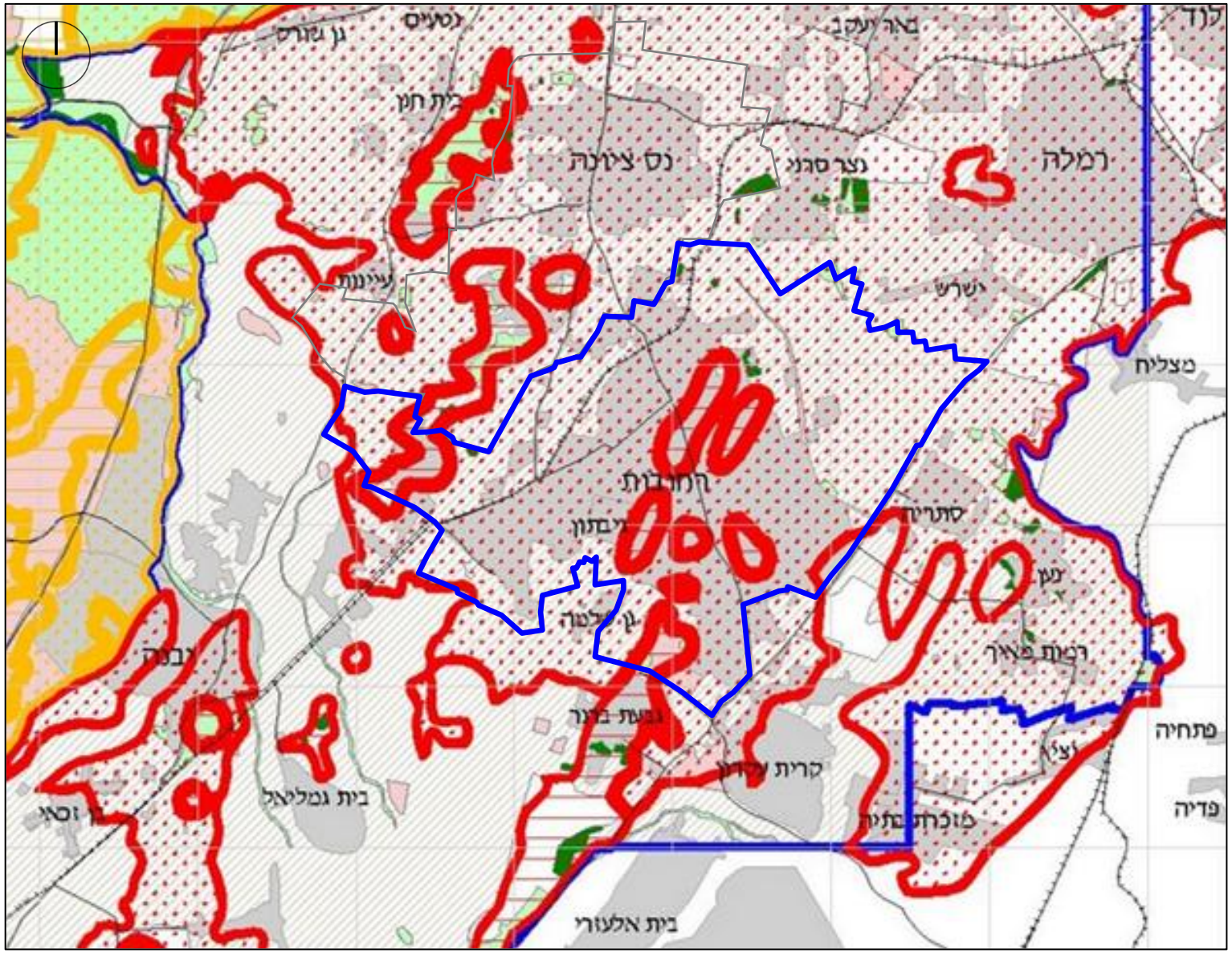
קונטקסט אזורי

קרקעות

רחובות ממוקמת בין מספר רכסי כורכר מזרחיים.

בין הרכסים- אזורים נמוכים יותר הנקראים מרזבות. במרזבות מתנקז הנגר מהרכסים שבצדיהן ואף מאזורים שמחוץ לתחום הרכסים.

קרקעות המרזבות הן לרב קרקעות חמרה, וקרקעות אלוביאליות (סחף).



מקרא:

מפת תכסית וסוגי קרקעות
מתוך "סקר הכורכרים הדרומיים"
מכון דש"א 2001

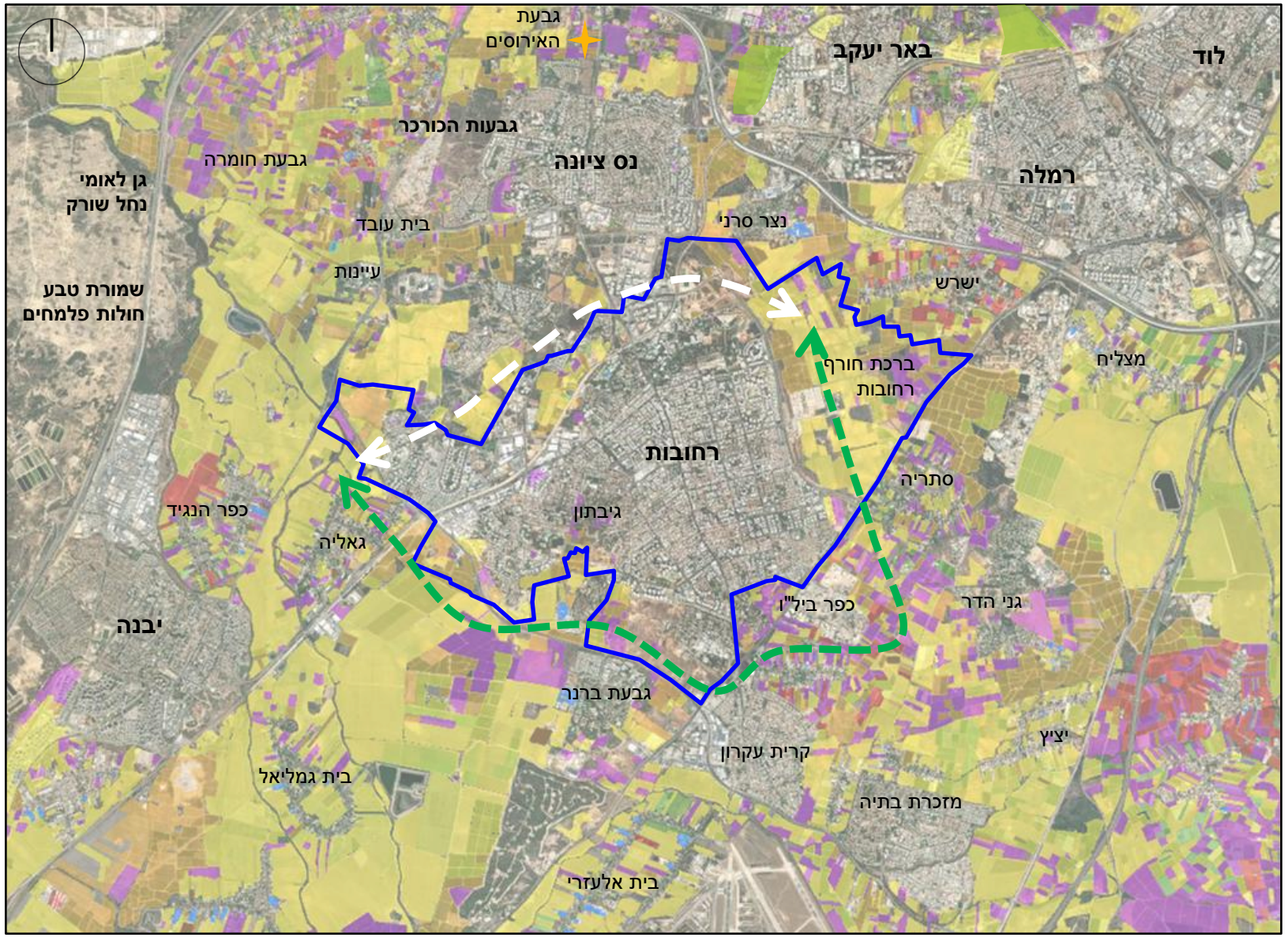
קונטקסט אזורי

המרחב הכפרי

האזור מאופיין בגבעות חמרה (קרקע עשירה בברזל ובעלת תכולת מים גבוהה).

על גבעות החמרה מתקיים קיים פסיפס מגוון של שטחים חקלאיים וטבעיים.

העיר מוקפת בשטחים חקלאיים ו"אצבעות" של שטחים אלו נכנסים במעט לתחום העיר



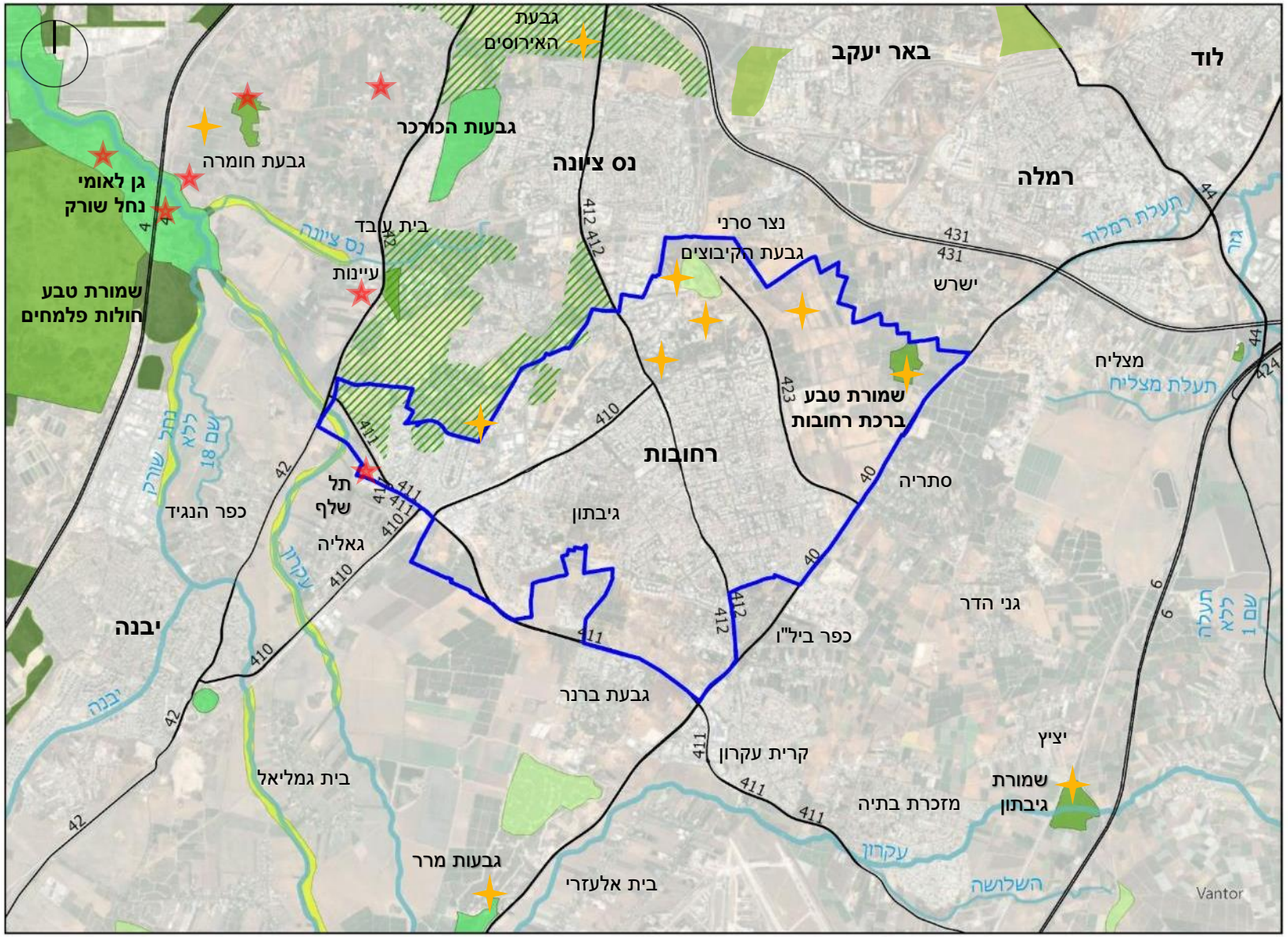
קונטקסט אזורי

שטחים פתוחים

העיר רחובות שוכנת בשפלה הדרומית. היא נמצאת בחלקו הדרומי של "מרקם עירוני" הכולל את את הערים רמלה, באר יעקב, ונס ציונה. רצף עירוני בנוי מתקיים רק בגבולה הצפוני עם נס ציונה.

בינה ובין הערים השכנות- מתקיים מרחב כפרי הכולל מושבים וקיבוצים, ושטחים פתוחים.

במרחב הכפרי- פסיפס של שטחים חקלאיים, משארי כורכר, חקלאות פרדסים ומבנים נטושים, ערוצי נחלים ובריכות חורף



- גבול העיר
- דרכים ראשיות
- נחל ראשי
- נחל משני
- אזור נופש מטרופוליני
- שמורת טבע
- גן לאומי
- יער טבעי
- יער פארק
- יער נטע אדם
- מוקדים נופיים
- אתרי עתיקות

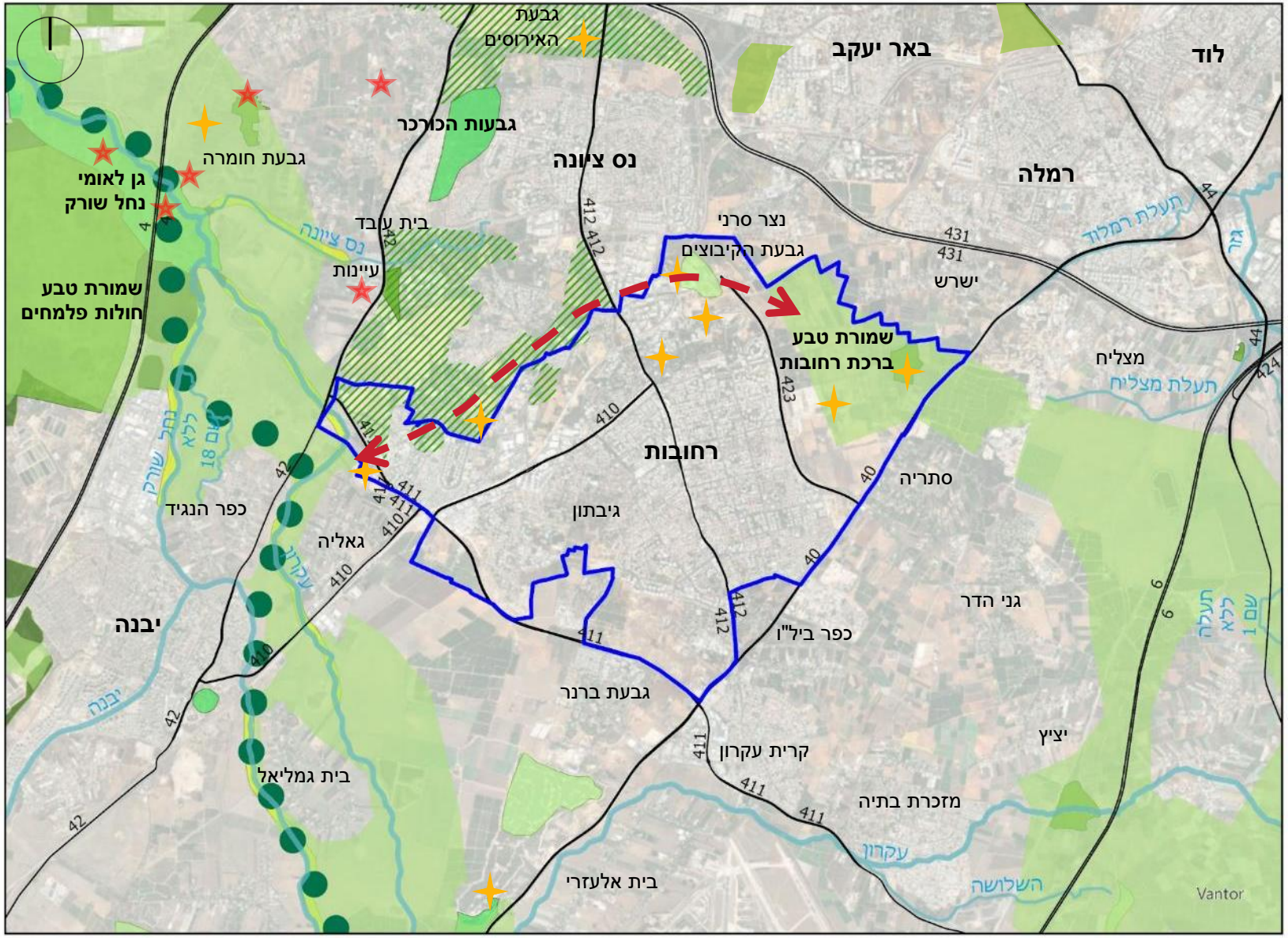
קונטקסט אזורי

מסדרונות אקולוגיים

תמ"א 35/1 - מסדרון אקולוגי המגיע מדרום ונמשך לאורך נחל שורק עד לים.

מסדרונות אקולוגיים של רט"ג:

- מצפון-מזרח לרחובות- מסדרון של שטחים חקלאיים (מזרח-מערב)
- מדרום-מערב מסדרון לאורך נחל עקרון, אחד מיובליו של נחל שורק המגיע עד לים ובו שטחים פתוחים שמורים.

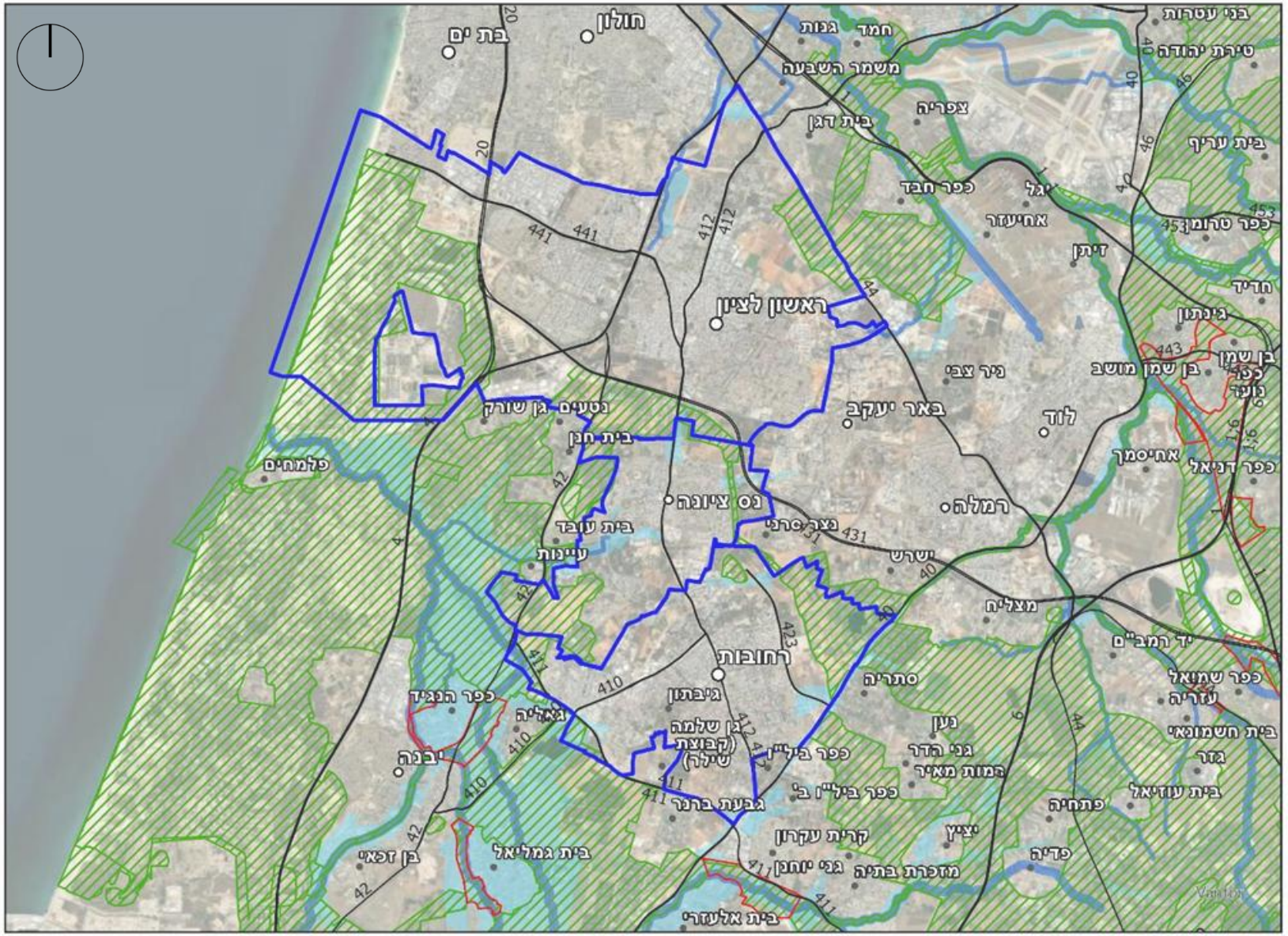


קונטקסט אזורי

מסדרונות אקולוגיים- תכנית אסטרטגית מנהל התכנון

תכנית אסטרטגית 2040

- ממזרח לרחובות- מסדרון של שטחים חקלאיים מסתיים באזור נצר סירני
- ממערב- מסדרון לאורך נחל שורק ושמורת חוף פלמחים, נמשכת צפונה עד לראשון לציון



- גבול העיר
- דרכים ראשיות

שטחים פתוחים - מסדרונות אקולוגיים

- מסדרון ארצי
- צווארי בקבוק

שטחים פתוחים - מרחב נחל

- בתי גידול לחים
- נחלים
- פשט הצפה

קונטקסט אזורי

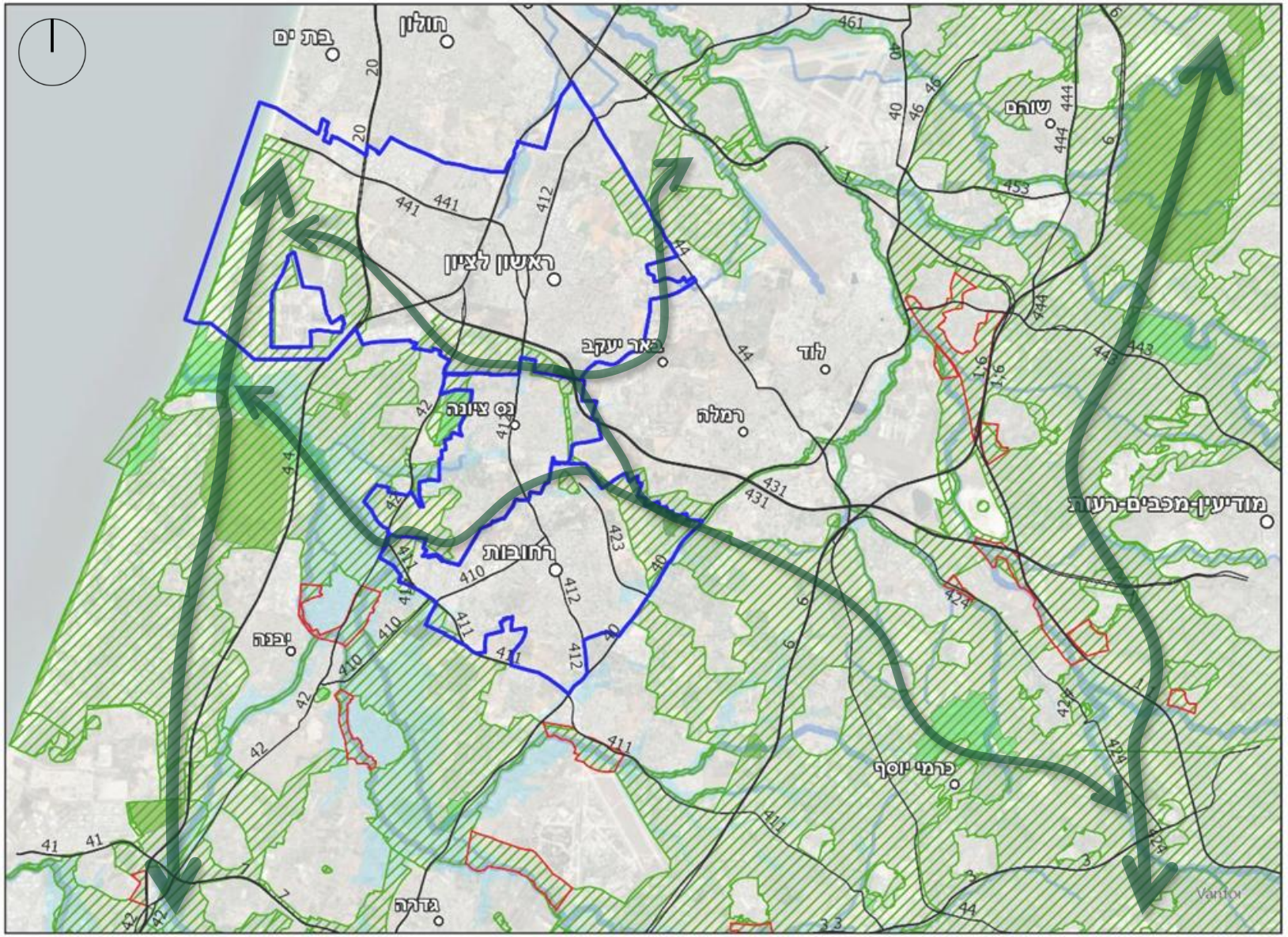
מסדרונות אקולוגיים- תכנית אסטרטגית מנהל התכנון

תכנית אסטרטגית 2040

- מסדרון אקולוגי ארצי ממזרח – יער בן שמן, ויער מודיעין
- מסדרון אקולוגי ארצי ממערב- לאורך החוף נחל שורק וחולות פלמחים

למסדרונות ה"מקומיים" בכיוון מזרח-מערב חשיבות רבה בחיבור בין מסדרונות האורך

בצפון רחובות – חיבור בין השטחים הפתוחים במזרח העיר לבין אנ"מ גבעות הכורכר (נס ציונה)



גבול העיר
דרכים ראשיות
שטחים פתוחים - מסדרונות אקולוגיים
מסדרון ארצי
צווארי בקבוק
תמא 1
שמורת טבע
גן לאומי
שטחים פתוחים - מרחב נחל
בתי גידול לחים
נחלים
פשט הצפה

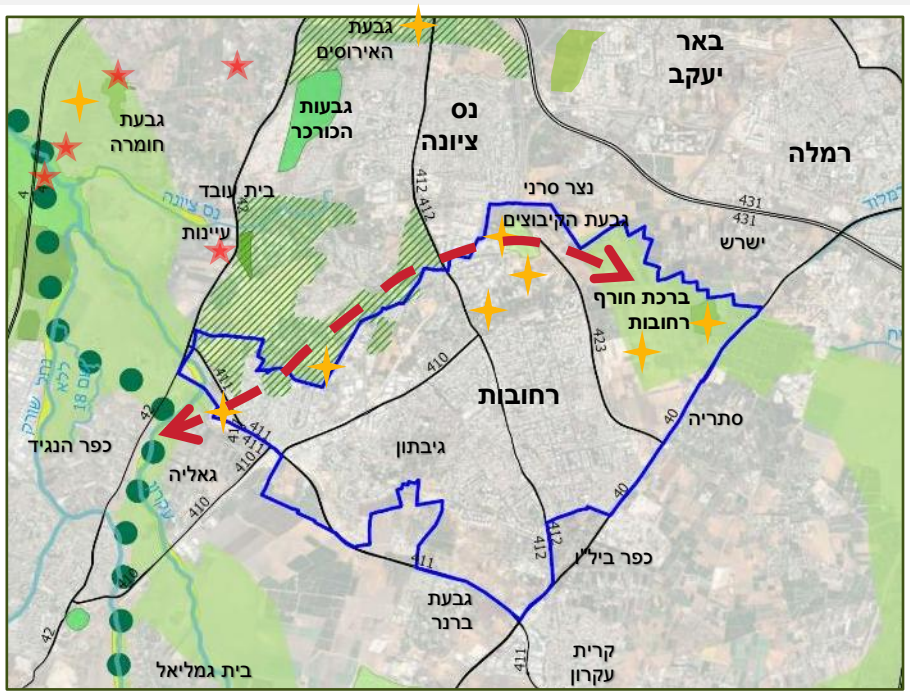
קונטקסט אזורי

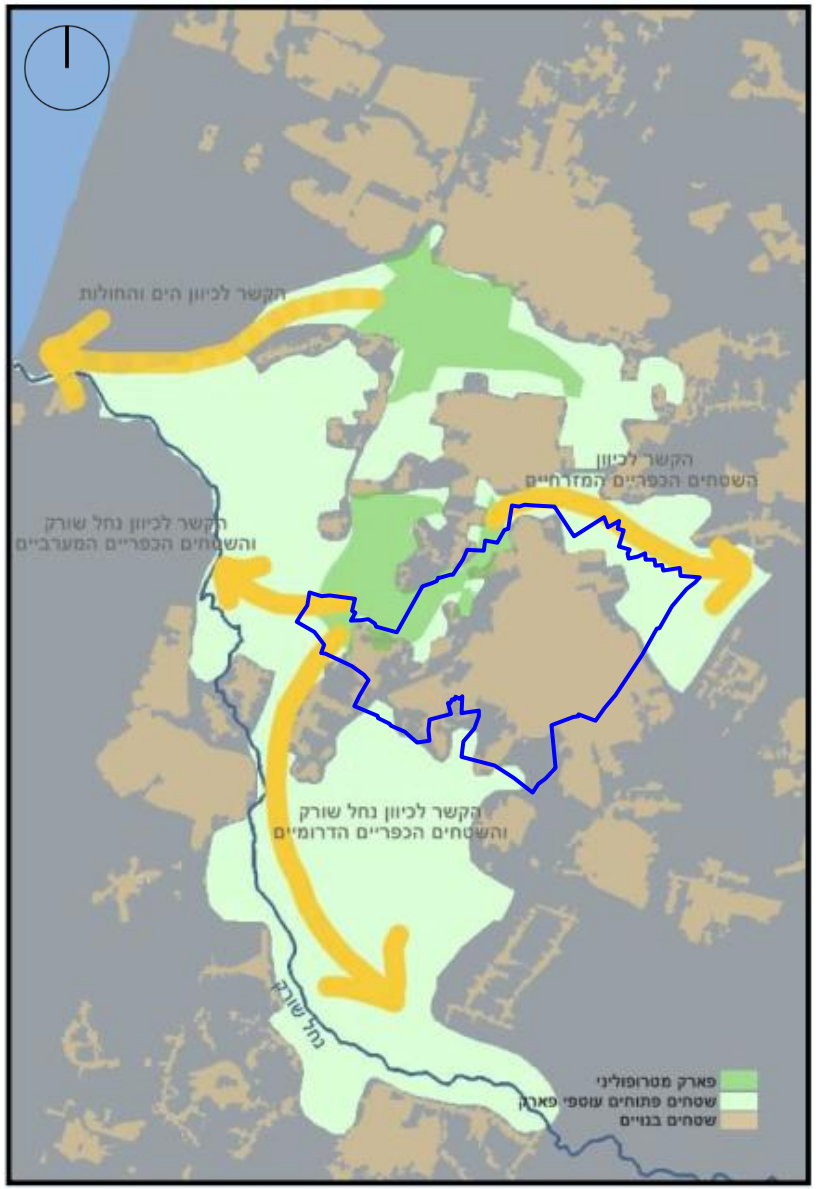
מסדרונות אקולוגיים

סקר טבע עירוני נס ציונה (2016) - מציין את חשיבות הקישור בין המסדרון אקולוגי מזרחי והמסדרון המערבי.

מציע דרכים להתווית המסדרון בצורה השומרת על רצף שטחים פתוחים (ריכוז השטחים הציבוריים הפתוחים בציר זה).

באם הדבר בלתי אפשרי- ניתן לבצע את המסדרון במימוש מוגבל- גגות ירוקים, שילוב צמחייה מקומית בגינון העירוני ועוד, מתוך מתן מענה למינים מעופפים (ציפורים, חרקים, צמחים מואבקי ומופצי רוח) להסתייע ב"נקודות הקפיצה" כדי לעבור בציר זה.





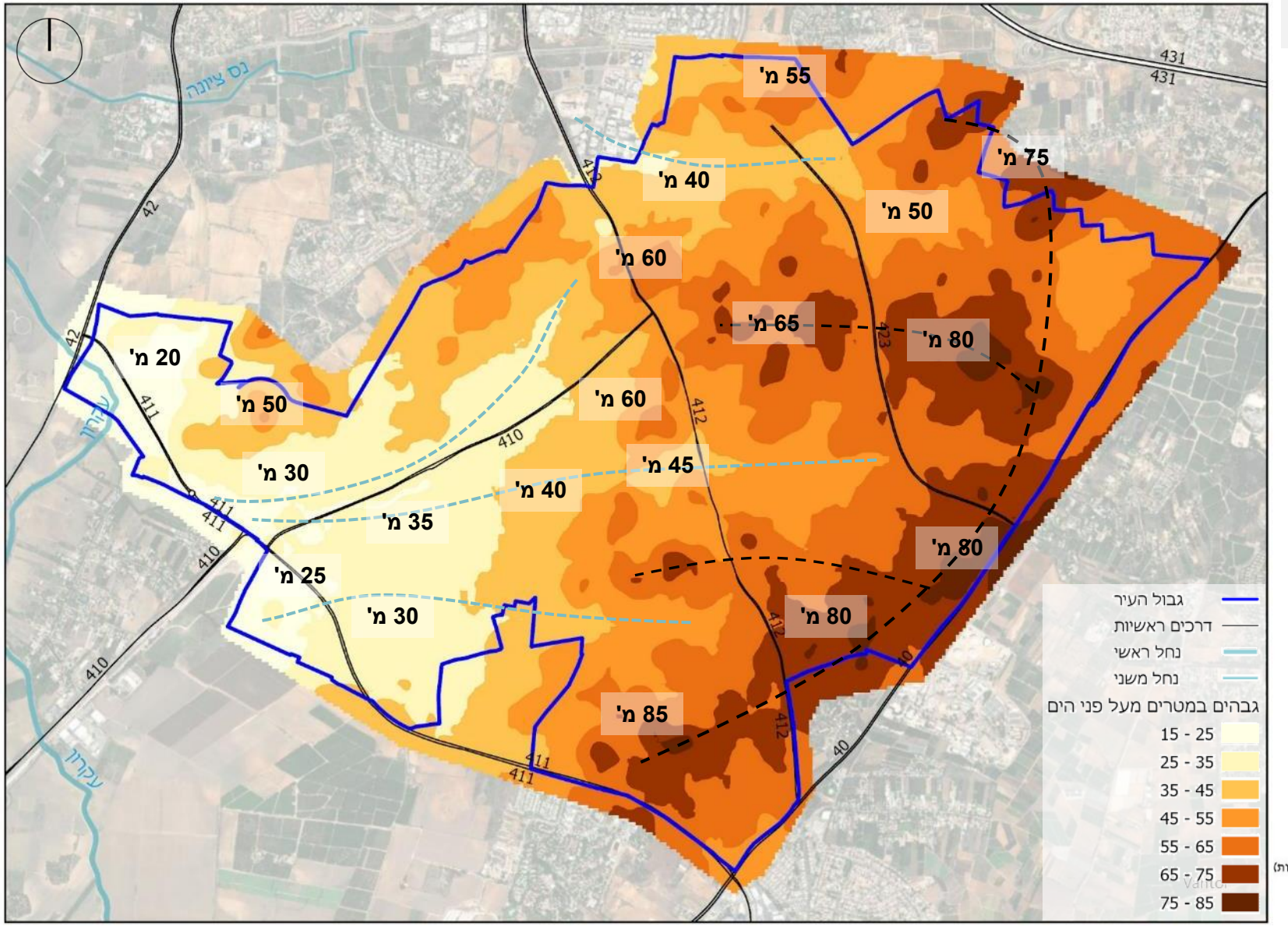
מפת אזורי נופש מטרופוליניים בהקשר אזורי, מוטי קפלן

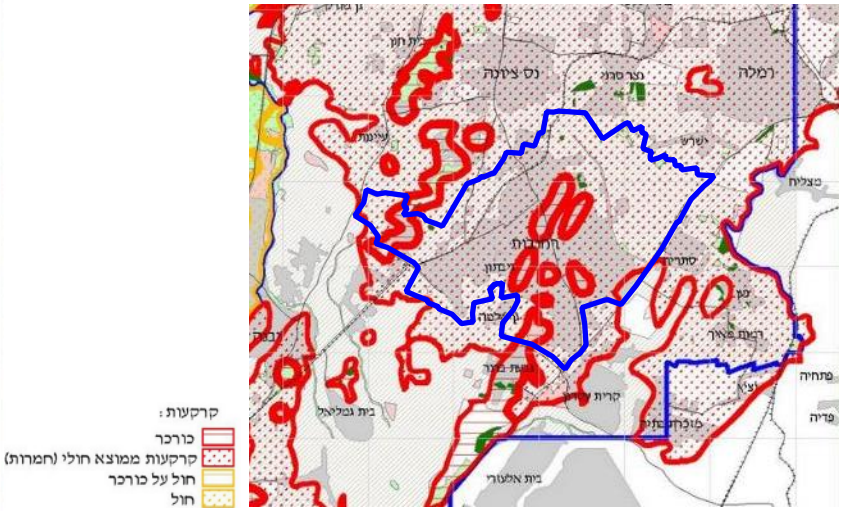
גיאומורפולוגיה

ניתוח גבהים ושלד עירוני

גבעות הכורכר הן שריד לרכסי כורכר מזרחיים בכיוון צפון-דרום.
שטח העיר גבוה החלקו במזרחי, גבעות בגובה 80 מ'
המשתפלות לכיוון מערב. בחלקה המערבי של העיר קיים אזור
שטוח ונמוך יחסית 15- 25 מ'

לב העיר ממוקם באמצע סולם הגבהים של העיר (50 מ')





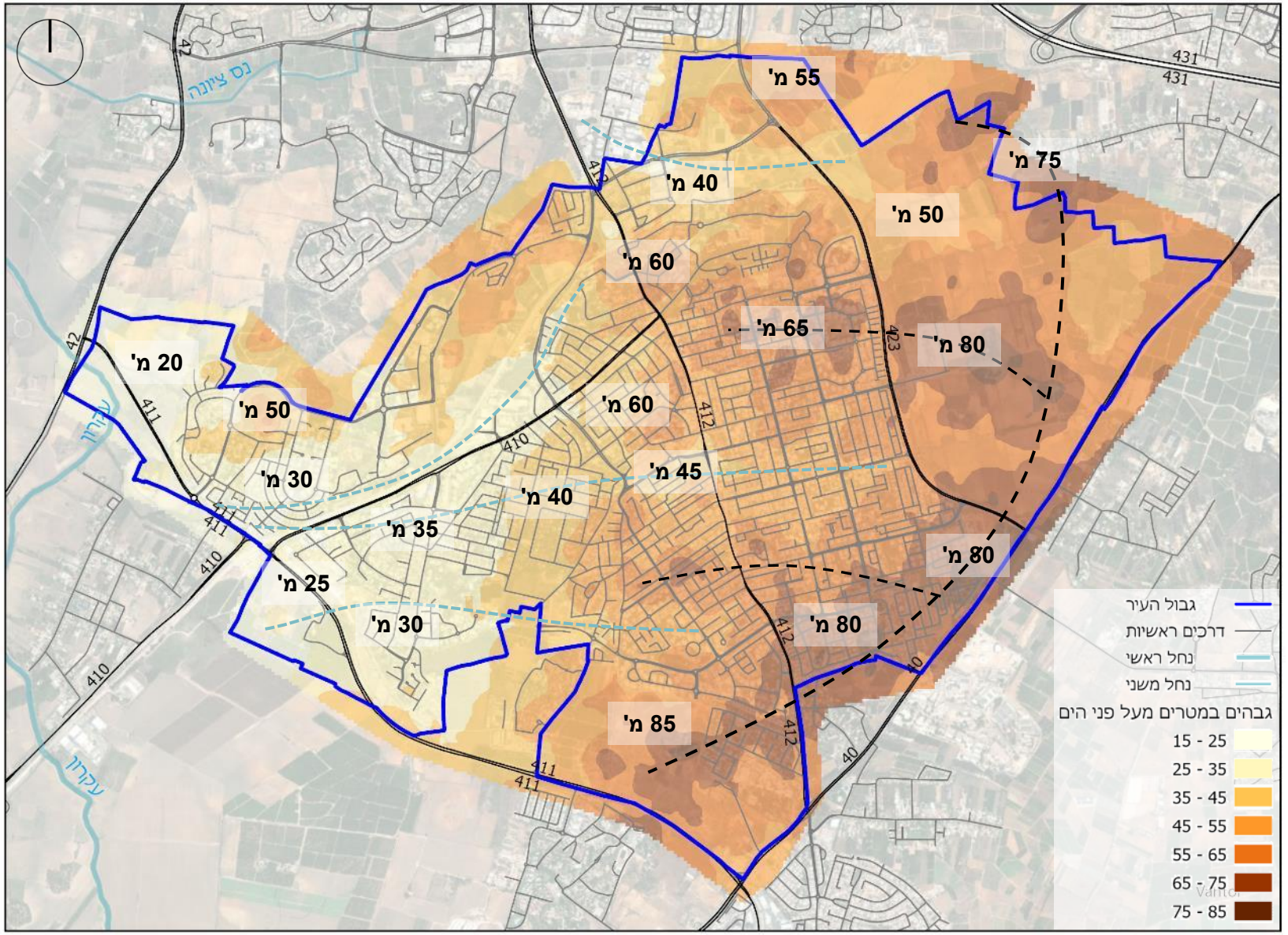
קטע ממפת קרקעות, סקר הכורכרים הדרומיים- מכון דש"א 2001

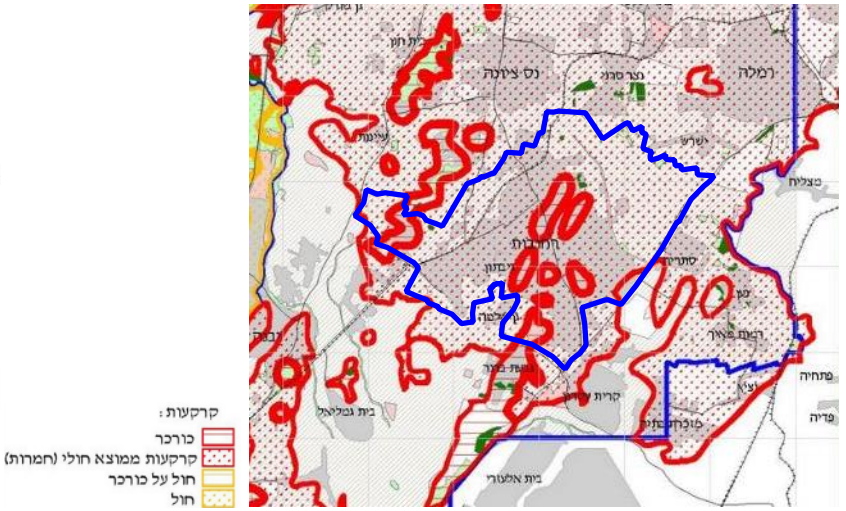
גיאומורפולוגיה

ניתוח גבהים ושלד עירוני

גבעות הכורכר הן שריד לרכסי כורכר מזרחיים בכיוון צפון-דרום.
שטח העיר גבוה החלקו במזרחי, גבעות בגובה 80 מ'
המשתפלות לכיוון מערב. בחלקה המערבי של העיר קיים אזור
שטוח ונמוך יחסית 15- 25 מ'

לב העיר ממוקם באמצע סולם הגבהים של העיר (50 מ')





קטע ממפת קרקעות, סקר הכורכרים הדרומיים- מכון דש"א 2001

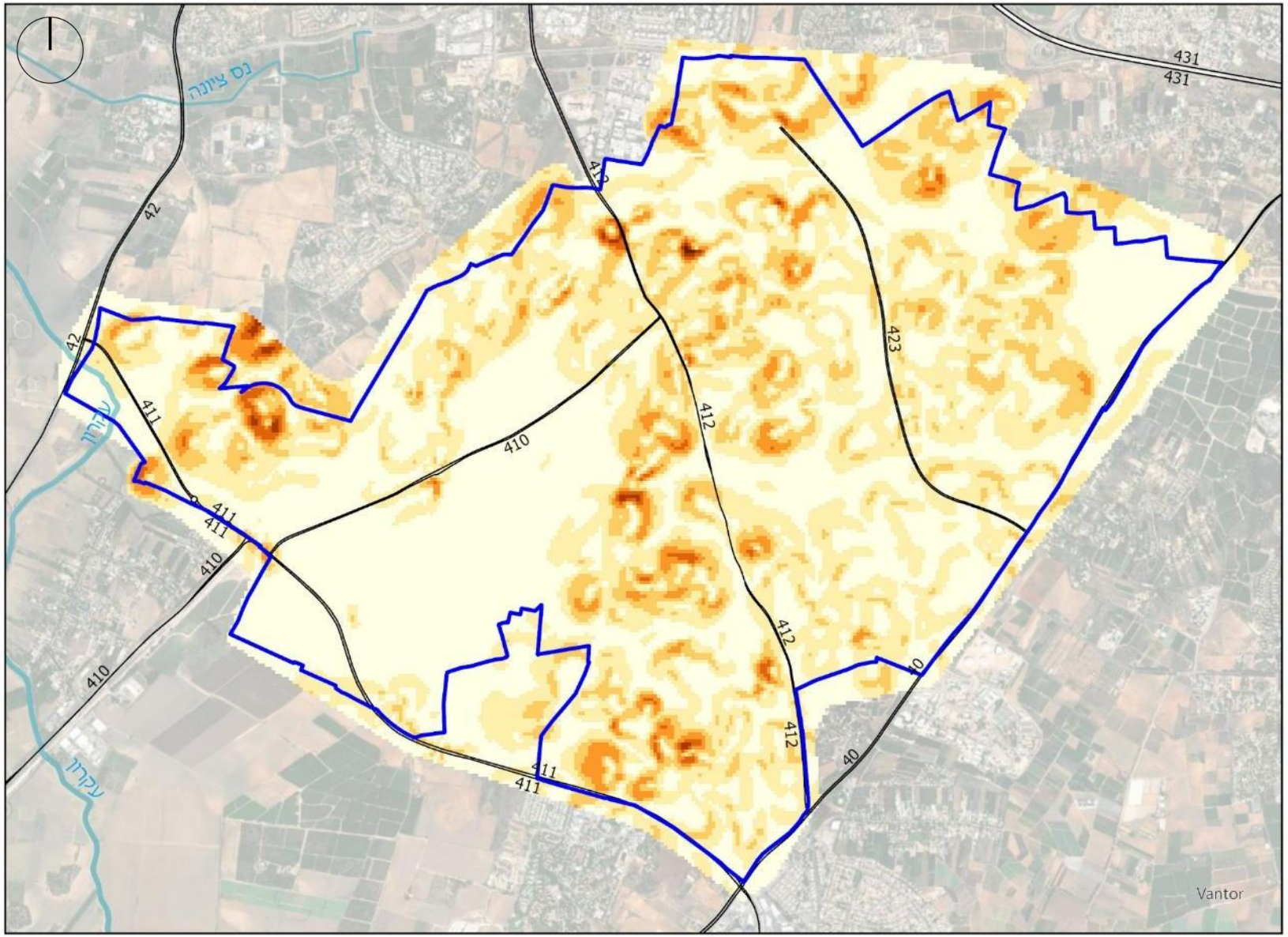
גיאומורפולוגיה

ניתוח שיפועים

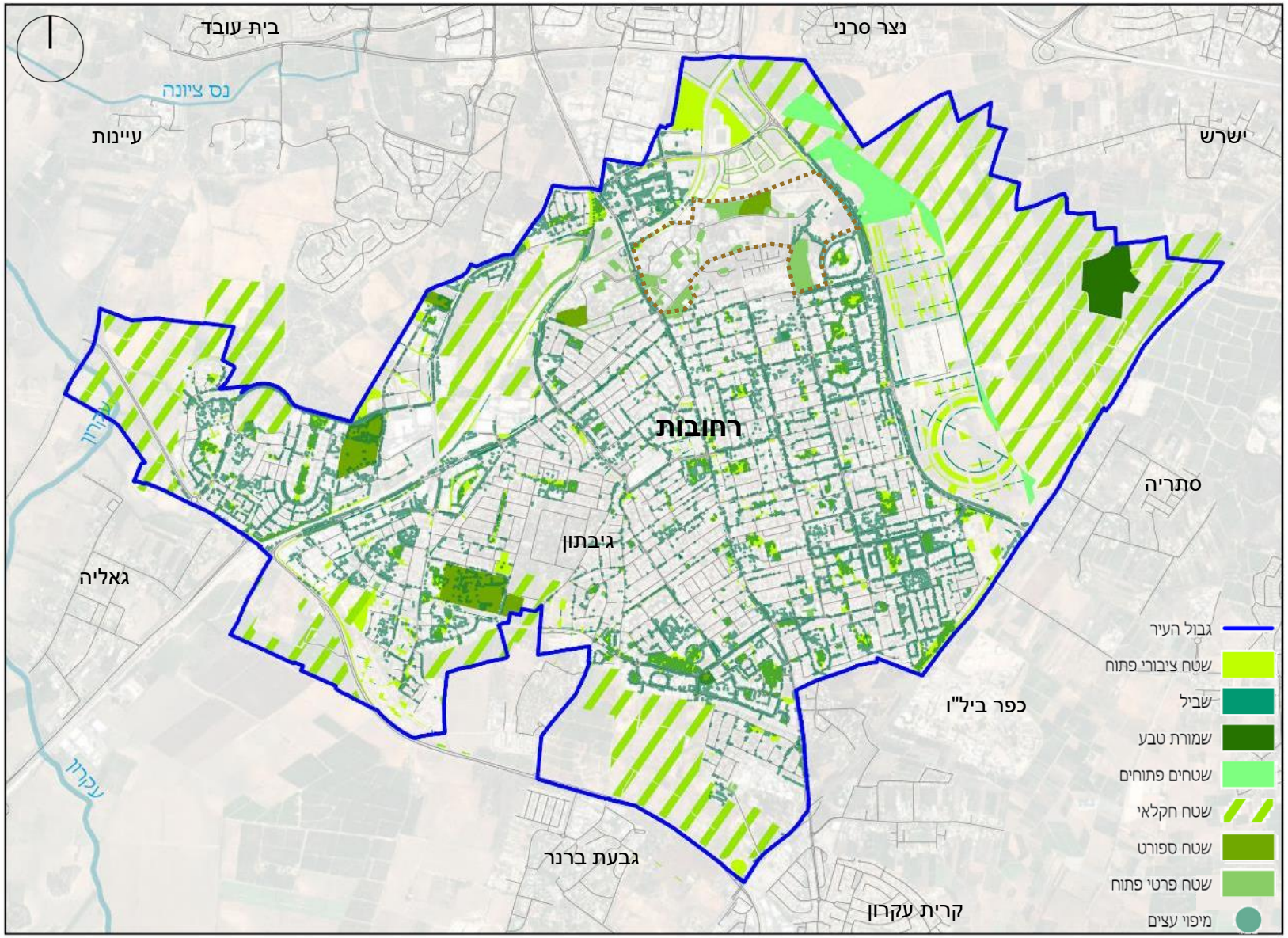
השיפועים במזרח העיר מתונים מאוד (0%-3%)

גבעות נקודתיות יוצרות הפרשי גבהים הנעים בין 40-50 מ', בשיפועים תלולים (10%-25%).

סה"כ מרבית שטח העיר מאופיין בשיפועים מתונים ונוחים מאוד.



שטחים פתוחים – חקלאות ומדע



זהותה של העיר רחובות כמושבה חקלאית היסטורית ("עיר ההדרים"), אשר התפתחה לאורך השנים, נוכחת עד היום הן בזהות העירונית והן במבנה המרחבי שלה:

- חלוקת הקרקע ההיסטורית לחלקות חקלאיות - עיצבה את רשת הרחובות ואת ממדי הבלוקים במרכז העיר
- רחובות מרכז העיר מוצלים, נטועי עצים ותיקים
- שצ"פים קטנים משולבים במרקם העירוני בפרישה אחידה
- ממשק עם שטחים פתוחים בהיקף, כולל שטחי חקלאות- מאפשר יציאה אל המרחב הפתוח

בצפון העיר מרוכזים מכון ויצמן למדע, הפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית, יד ויצמן ומכון איילון – מוקד עירוני־מטרופוליני משמעותי המחזק את זהות העיר רחובות כ"עיר המדע והתרבות".

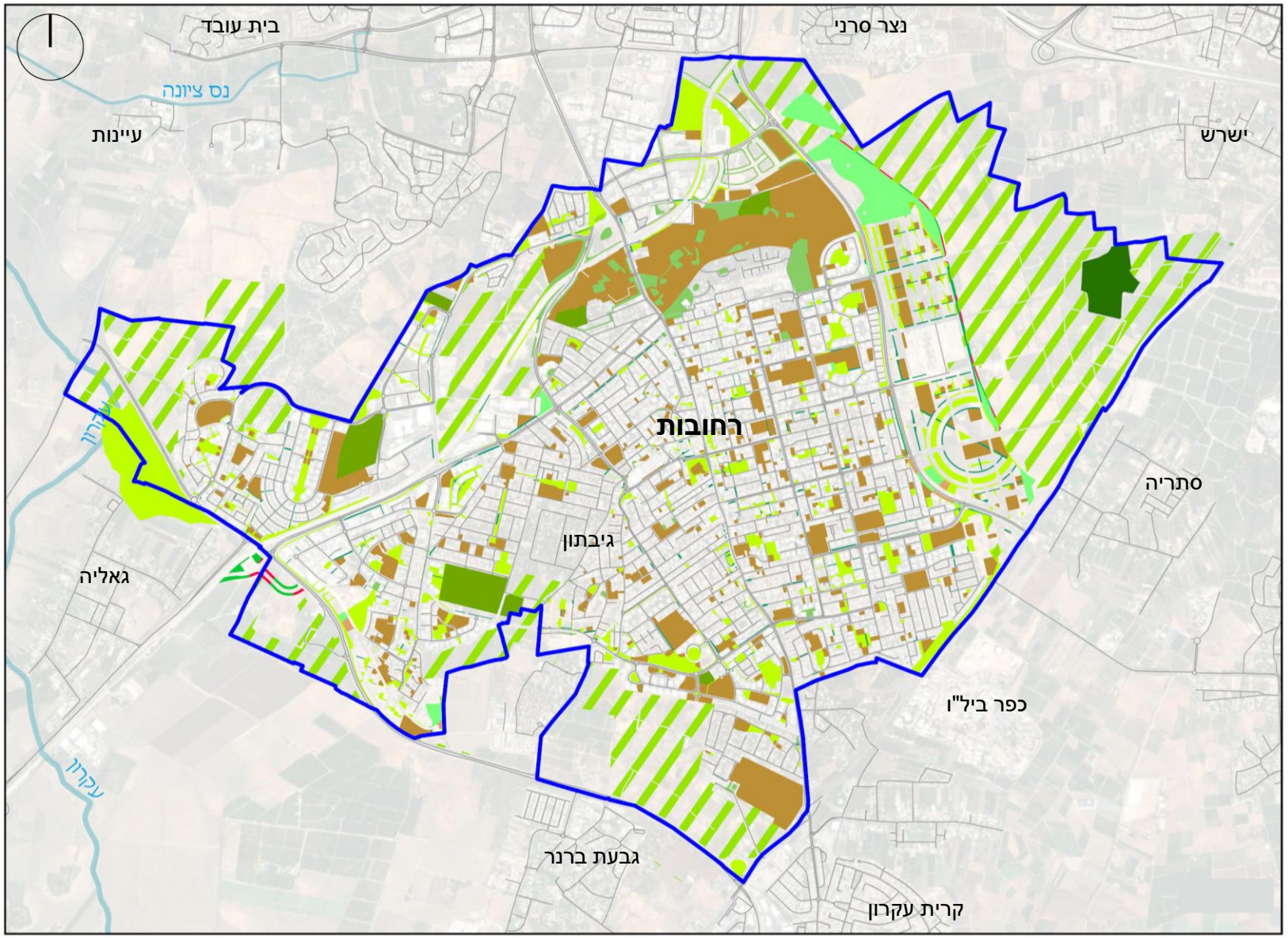
מכון ויצמן למדע משמש גם משאב נופי חשוב ומשמעותי במרחב העירוני – בזכות הקמפוס הירוק הכולל פארקים, שבילים, פסלים ושטחי גינון מרובים שהופכים את המרחב למעין "גן ציבורי" פתוח להליכה, ישיבה ורגיעה.
בחלקים שונים של הקמפוס יש מגוון מינים של עצים וצמחייה, שמעשירים את הנוף ומוסיפים ערך אקולוגי ואסתטי.

קונטקסט עירוני

מוקדים נופיים בתחום העיר

קונטקסט עירוני

הקצאת שטחים פתוחים קיימים לפי תכניות מאושרות



- גבול העיר
- שטח ציבורי פתוח ..... **1,580 דונם**
- שביל ..... **182 דונם**
- שמורת טבע ..... **148 דונם**
- שטחים פתוחים ..... **307 דונם**
- שטח חקלאי ..... 5,900 דונם
- דרך ו/או טיפול נופי ..... 56 דונם
- שטח ספורט ..... 322 דונם
- שטח פרטי פתוח ..... 320 דונם
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ..... 82 דונם
- מבנים ומוסדות ציבור ..... 2,430 דונם

<u>סה"כ שטחים פתוחים ציבוריים בעיר- **2,220** דונם</u>

לפי 205,000 תושבים (קיים ומאושר לפי חישוב יח"ד) :

10.7 מ"ר לתושב*

*המדריך להקצאת שטחי ציבור מגדיר מינ' 10 מ"ר שצ"פ לתושב

שטח העיר: 23,400 דונם

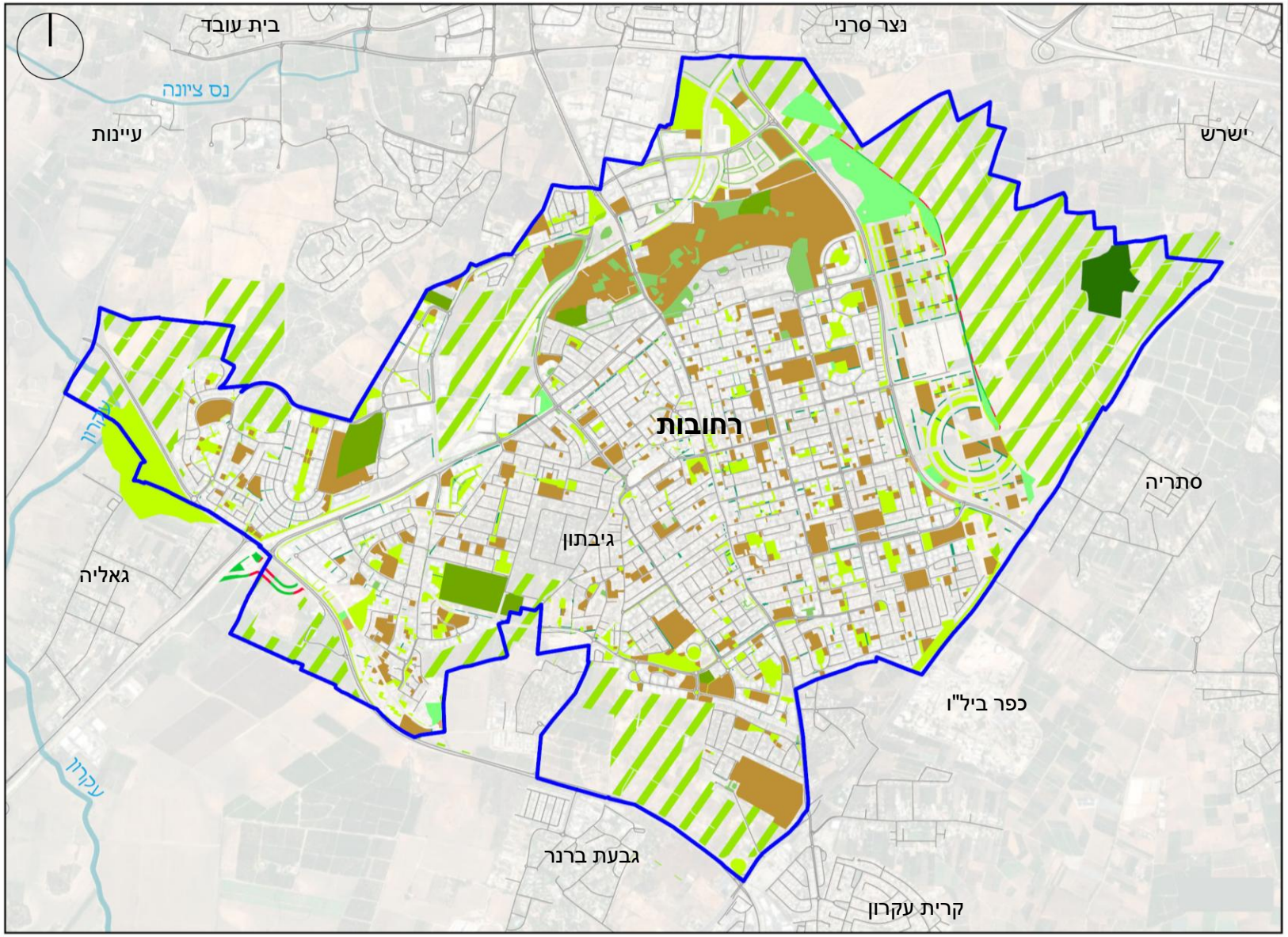
סה"כ מהווים השטחים הציבוריים הפתוחים 9.4% משטח העיר

סה"כ שטחים פתוחים בעיר (שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים, חקלאות) **: 8,210 דונם**

סה"כ מהווים השטחים הפתוחים 35% משטח העיר

קונטקסט עירוני

חלוקת השטחים הפתוחים לקבוצות עיקריות - כללי



מרחבי סף הבית - מרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית, המספק מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל תושב.

שצ"פ סף בית קטן: 0-2 דונם

שצ"פ סף בית: 2-20 דונם

מרחב עירוני - מרכיב מרכזי בהגדרת התבנית המרחבית הפתוחה של העיר, והשלד העירוני הפתוח: גנים גדולים, שדרות, כיכרות עירוניות. מאופיין במגוון רחב של שימושים ופעילויות. מספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר.

שצ"פ עירוני: 20-100 דונם (תלוי גם בתפקוד וקונטקסט)

מרחב כלל-עירוני - שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר: פארקים עירוניים, אתרי טבע עירוני, יערות, גדות נחל, חופי רחצה וכד'. נועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר ואף את המרחב התפקודי מחוץ לעיר.

מרחבים אלו מתבססים על ערכי טבע ונוף קיימים, ומסייעים לנגר עילי, לשירותי מערכת אקולוגית, שימור מגוון ביולוגי, לטבע עירוני, רצף טבעי ועוד.

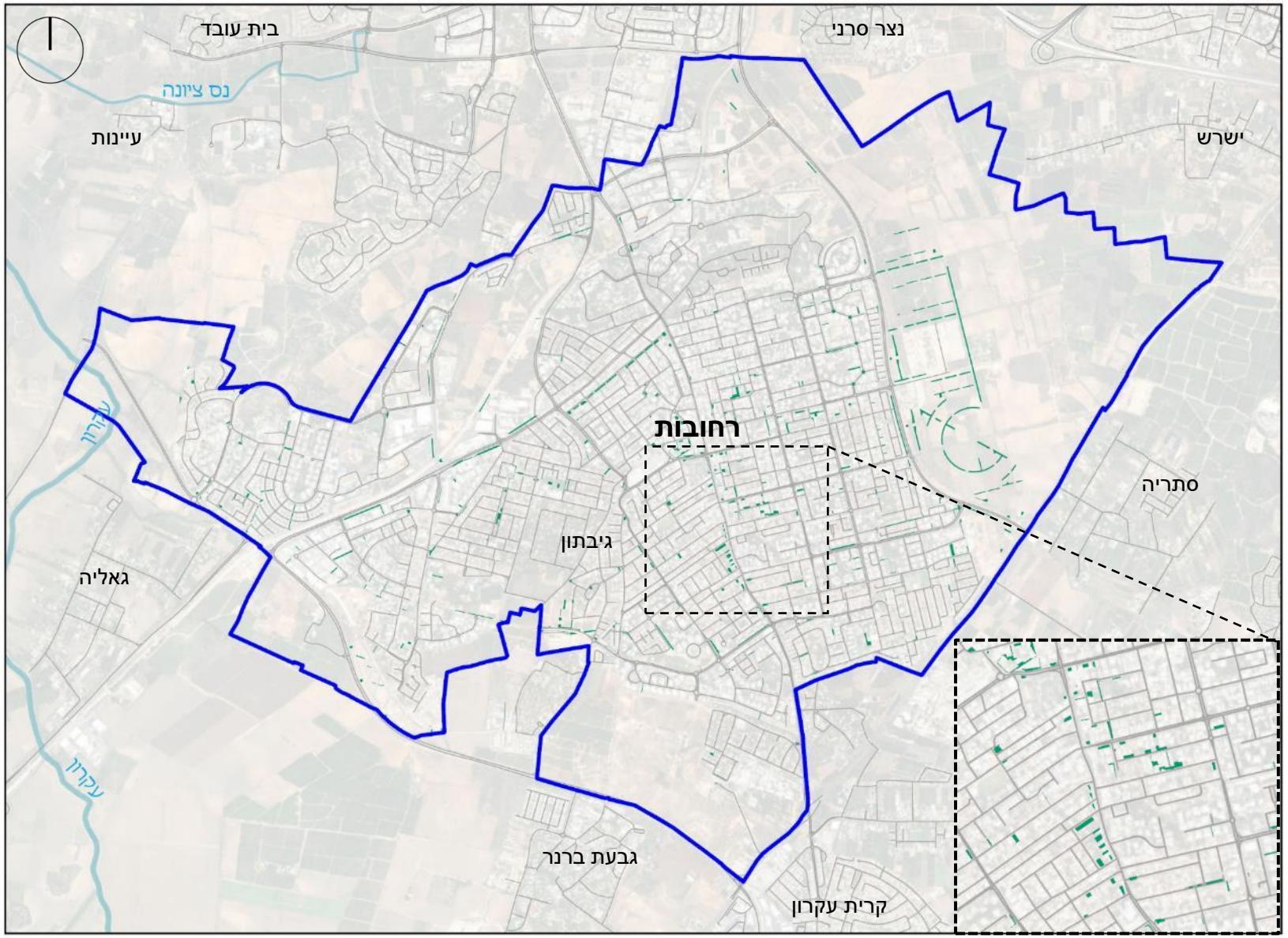
שצ"פ כלל עירוני: מעל 100 דונם (או ע"פ אפיון וקונטקסט)

קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

שבילים ושצ"פים קטנים מ-0.5 דונם

230 דונם



גבול העיר

שביל **182 דונם**

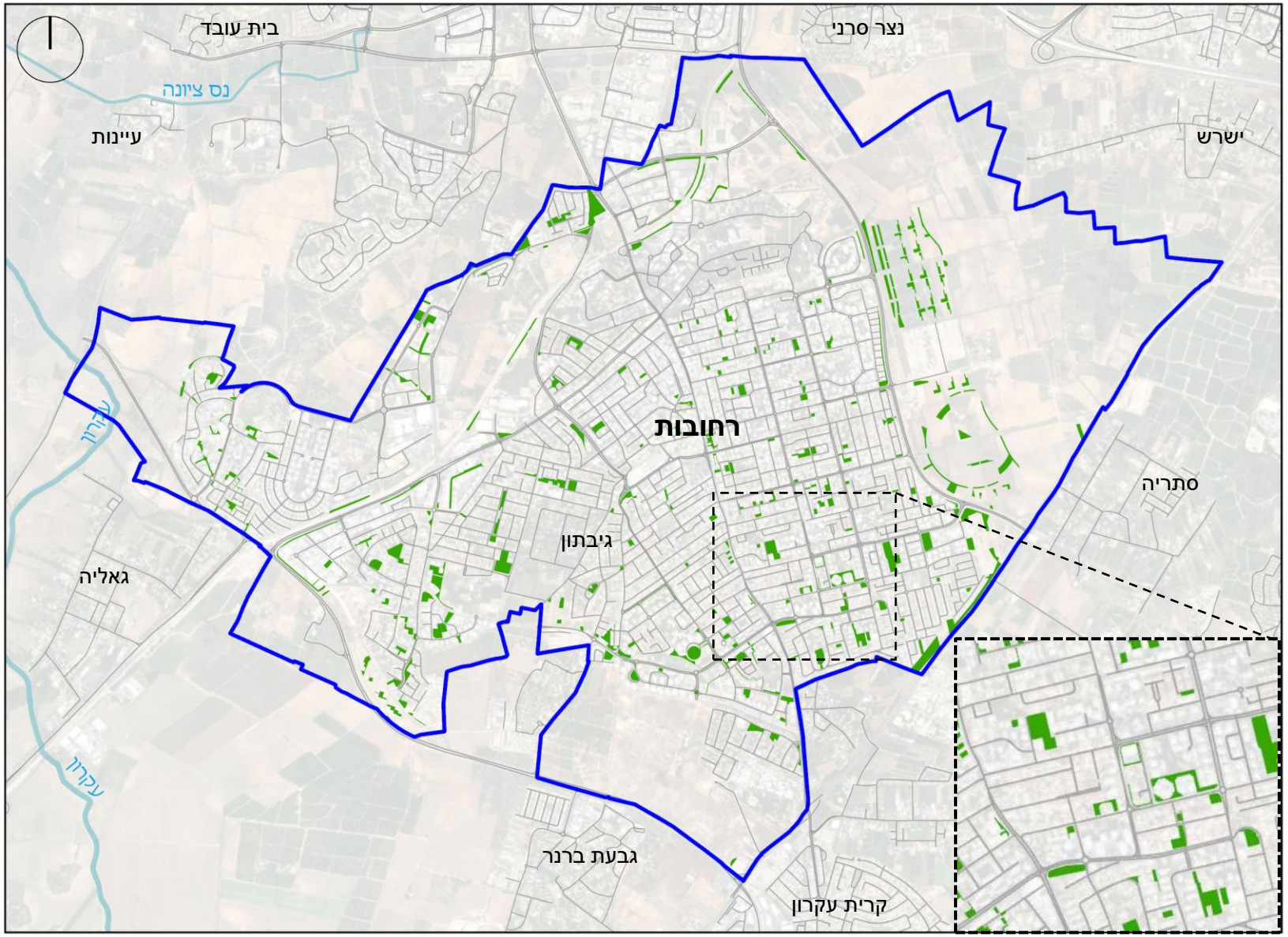
שצ"פ קטן מ-0.5 דונם **48 דונם**

קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

סף בית קטן (0.5-8 דונם)

העיר מתאפיינת בפרישה מלאה ואחידה יחסית של שצ"פים קטנים העונים להגדרת שצ"פ סף-הבית.

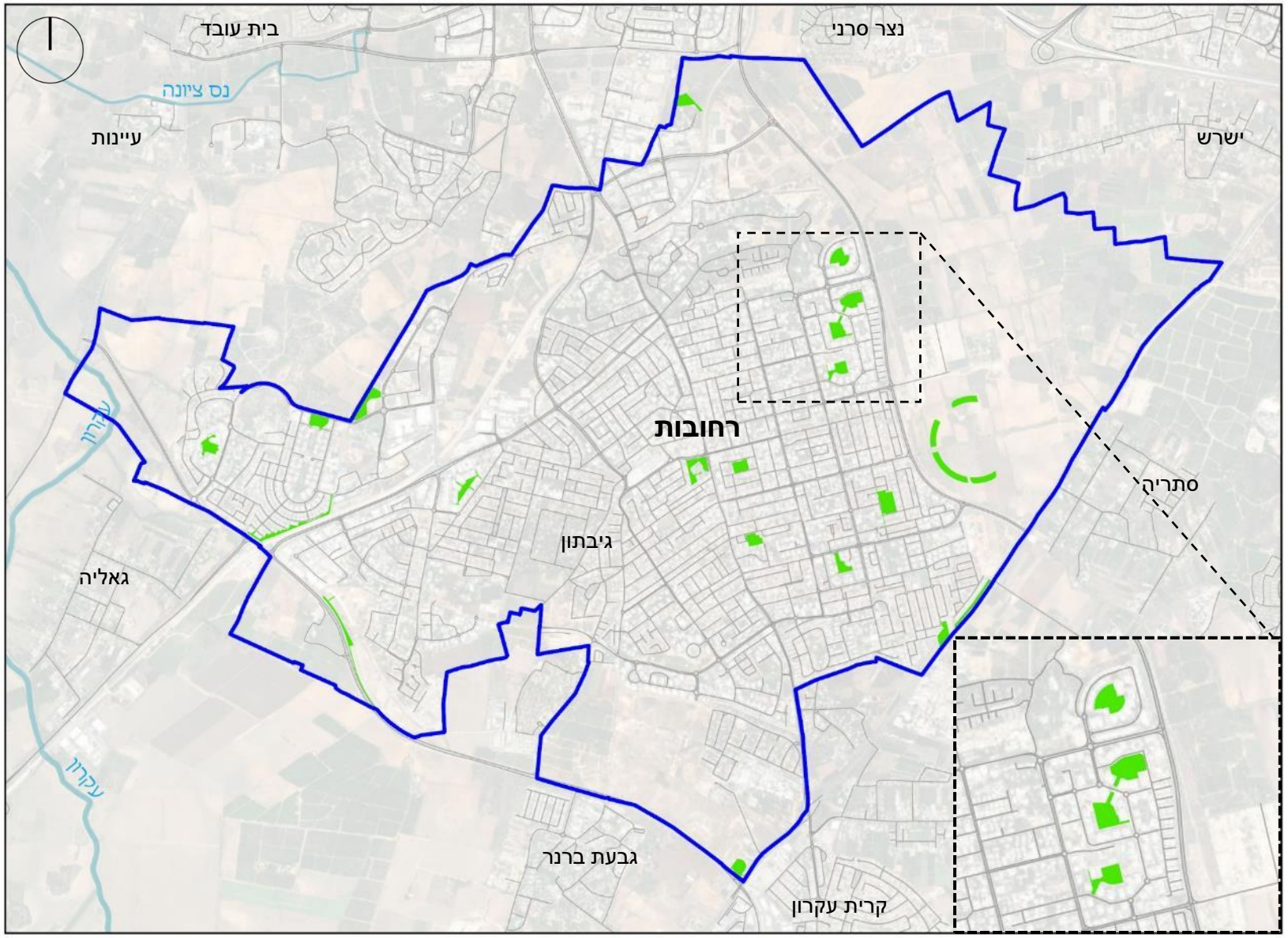


קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

סף בית (8-20 דונם)

במרקם הותיק של העיר, קיימים מעט שצ"פים בינוניים העונים להגדרת שצ"פ סף-הבית. רוב השצ"פים בגודל בינוני נמצאים בשכונות חדשות העוטפות את מרכז העיר (אחוזת הנשיא, רחובות מזרח)



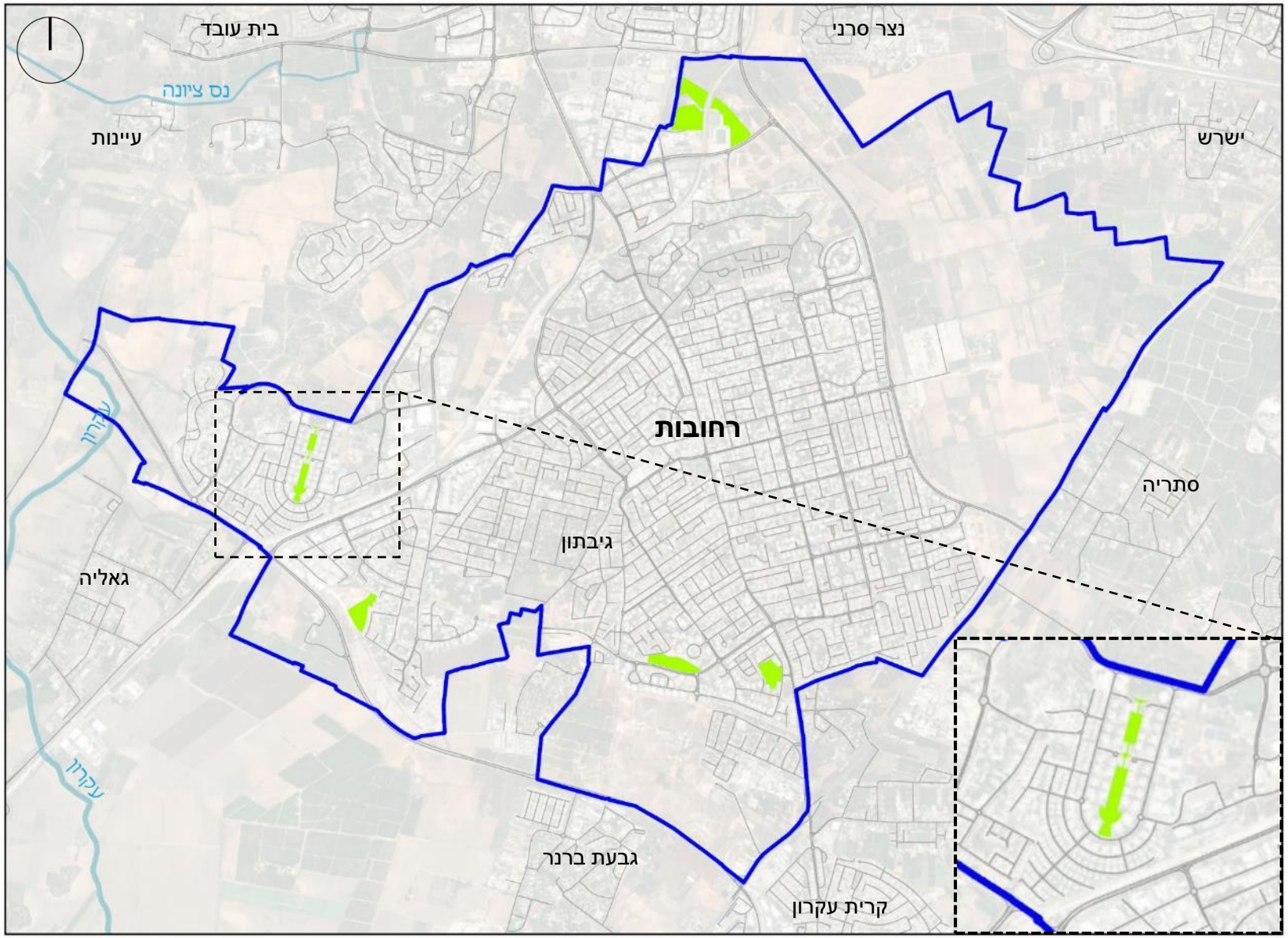
קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

עירוני (20-100 דונם)

פרישת הפארקים העירוניים- בשולי העיר, אינה מיטבית ואינה נותנת מענה לתושבי מרכז העיר

עם זאת, לתושבי מרכז ומזרח העיר יש אפשרות לצאת אל השטחים הפתוחים החקלאיים ממזרח, וניכר כי הקרבה לשטחים אלו נתפסת כיתרון משמעותי.



קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

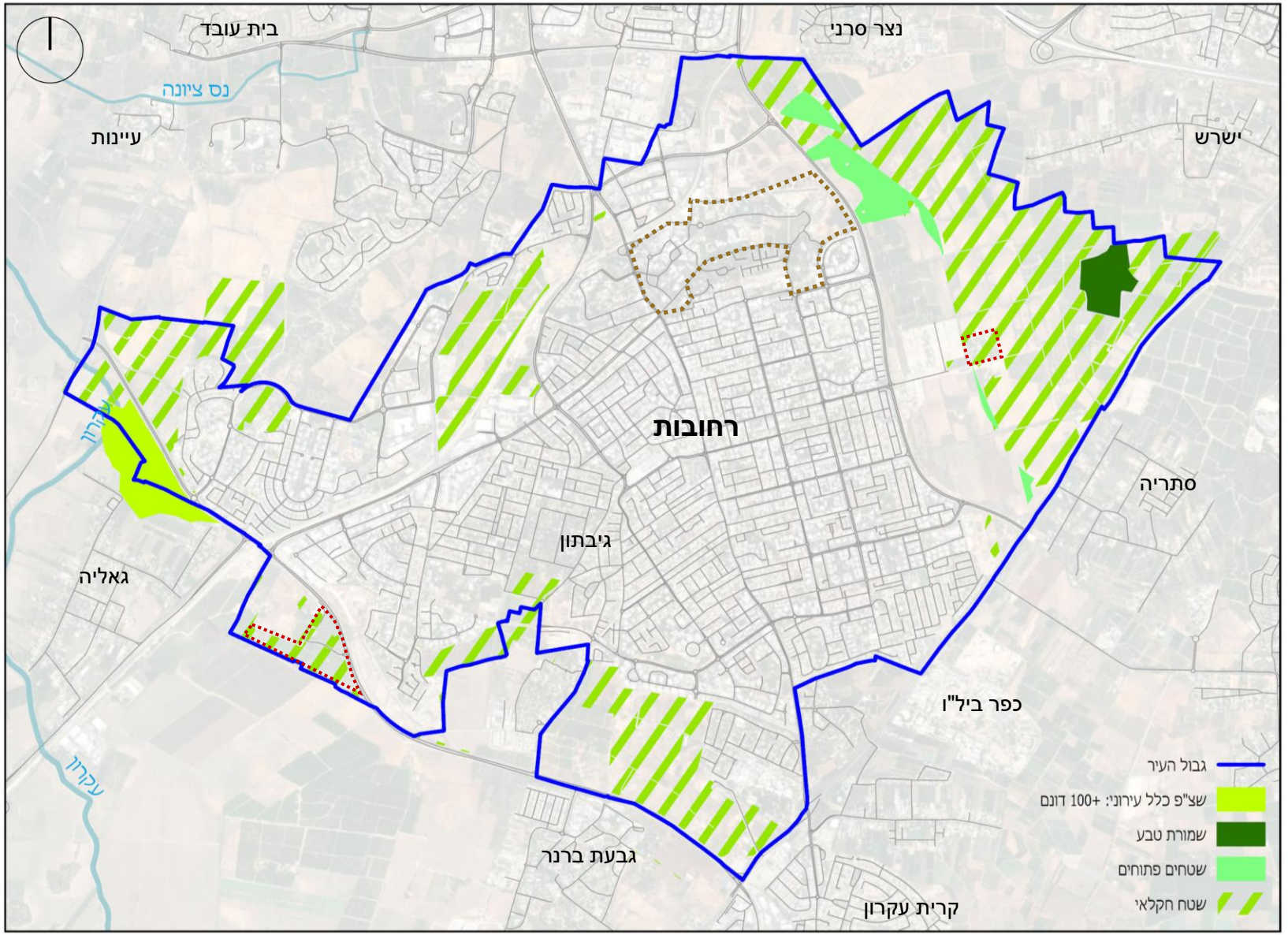
כלל עירוני (גדולים מ-100 דונם- חקלאות ושטחים פתוחים)

נכון להיום אין ברחובות פארק כלל עירוני בקנה מידה גדול - המפותח כפארק פתוח ונגיש לכלל הציבור, ונותן מענה לפונקציות עירוניות (נופש ופנאי, אכסניה להתכנסויות ציבוריות ואירועי תרבות).

פארק ההדרים- נותן כיום מענה, אך הוא בייעוד חקלאי ואינו גדול מספיק.

פארק האגמים – שטח פתוח בשטח של 200 דונם- יפותח במסגרת תמ"ל 3003. פוטנציאל קישור לבית הנשיא ויצמן מכון איילון ומכון ויצמן– יכולים להרחיב את מרחב הבחירה , אך כיום אינם פתוחים ונגישים לכל.

פארק תל שלף עתידי- בהליכים סטטוטוריים, מתוכנן על שטח של כ- 300 דונם. חלקם מחוץ לתחום המוניציפלי של רחובות.



325 דונם

148 דונם

307 דונם

5,900 דונם

קונטקסט עירוני

תוספת שצ"פים – תכניות בהכנה ותחום חיפוש

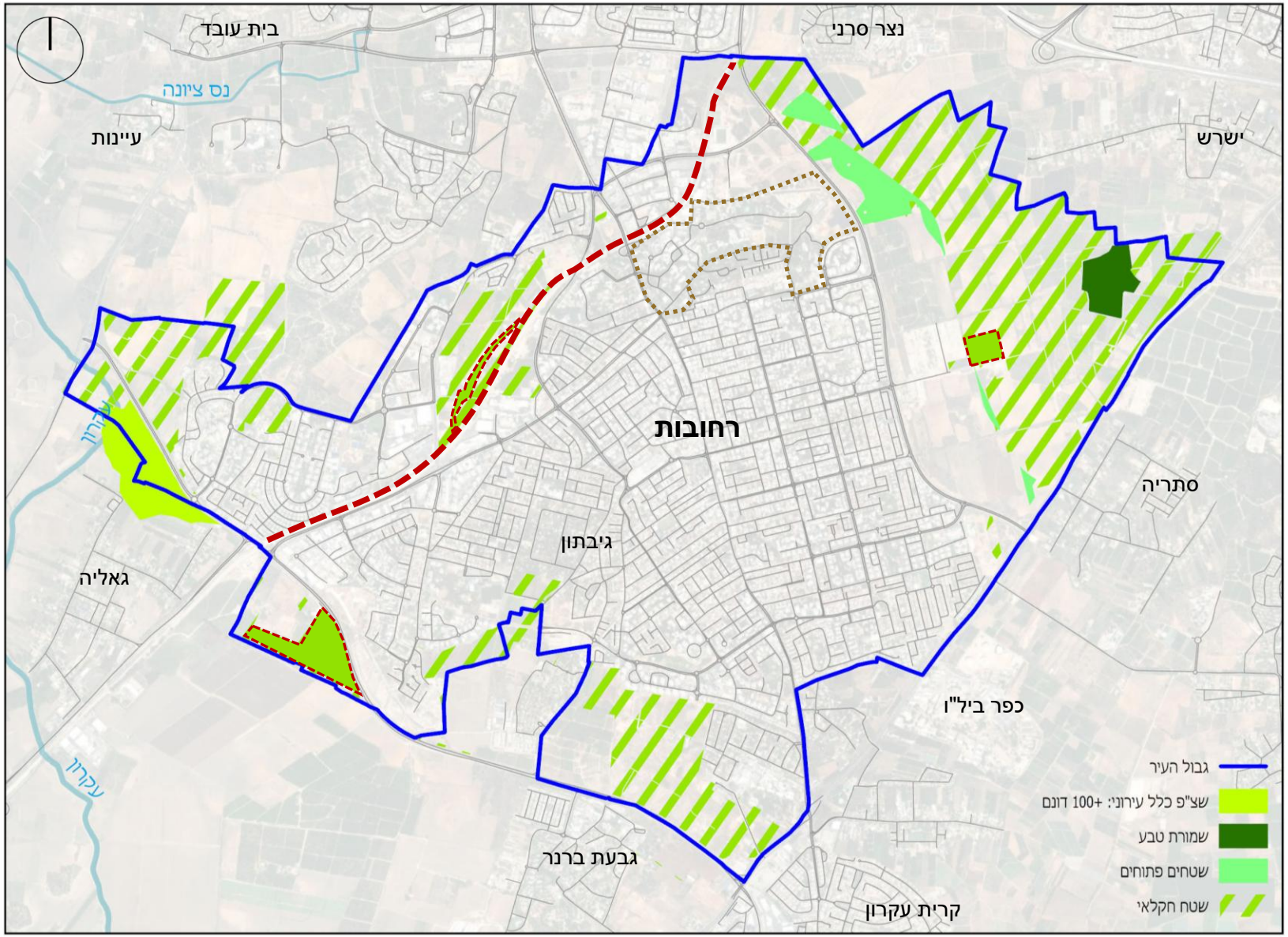
פארק ההדרים – הסדרת ייעוד לשצ"פ

פארק המסילה- לאורך תוואי מסילת הרכבת

פארק מרכזי בפרדס מושלין – כ 50 דונם

פארק תל שלף עתידי- בהליכים סטטוטוריים, מתוכנן על שטח של כ- 300 דונם. חלקם מחוץ לתחום המוניציפלי של רחובות.

אקו-פארק



325 דונם

148 דונם

307 דונם

5,900 דונם

קונטקסט עירוני

סיווג שטחים פתוחים

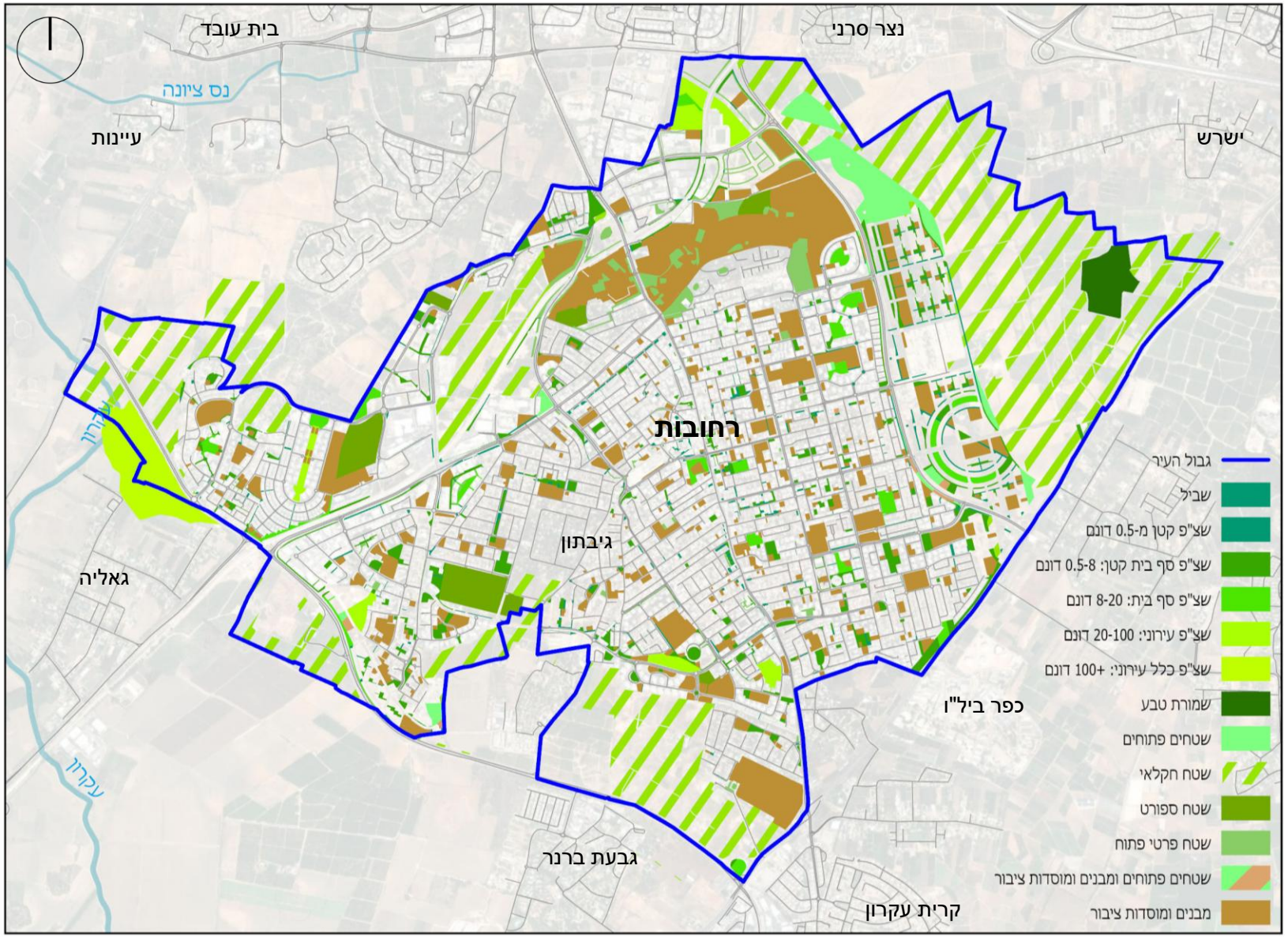
סיכום:

פרוגרמה: כמות השטחים הציבוריים הפתוחים לא עונה על הנדרש על פי הנחיות המדריך להקצאת צרכי ציבור.

אין לרחובות פארק כלל עירוני. פארק ההדרים משמש בפועל ככזה, אך הוא אינו ביעוד שצ"פ ואינו גדול מספיק. צורך בהקצאת 615 דונם לטובת פארק כלל עירוני בעיר.

חקלאות: השטחים חקלאיים בתחום העיר הולכים ומצטמצמים לטובת בינוי. השטח הפתוח המשמעותי שיוותר בעתיד- במזרח רחובות.

שטחים פתוחים טבעיים: בצפון העיר בתפר עם אנ"מ גבעות הכורכר – שטחי טבע מגוונים ואיכותיים במרחק הליכה.



תנועה ותחבורה

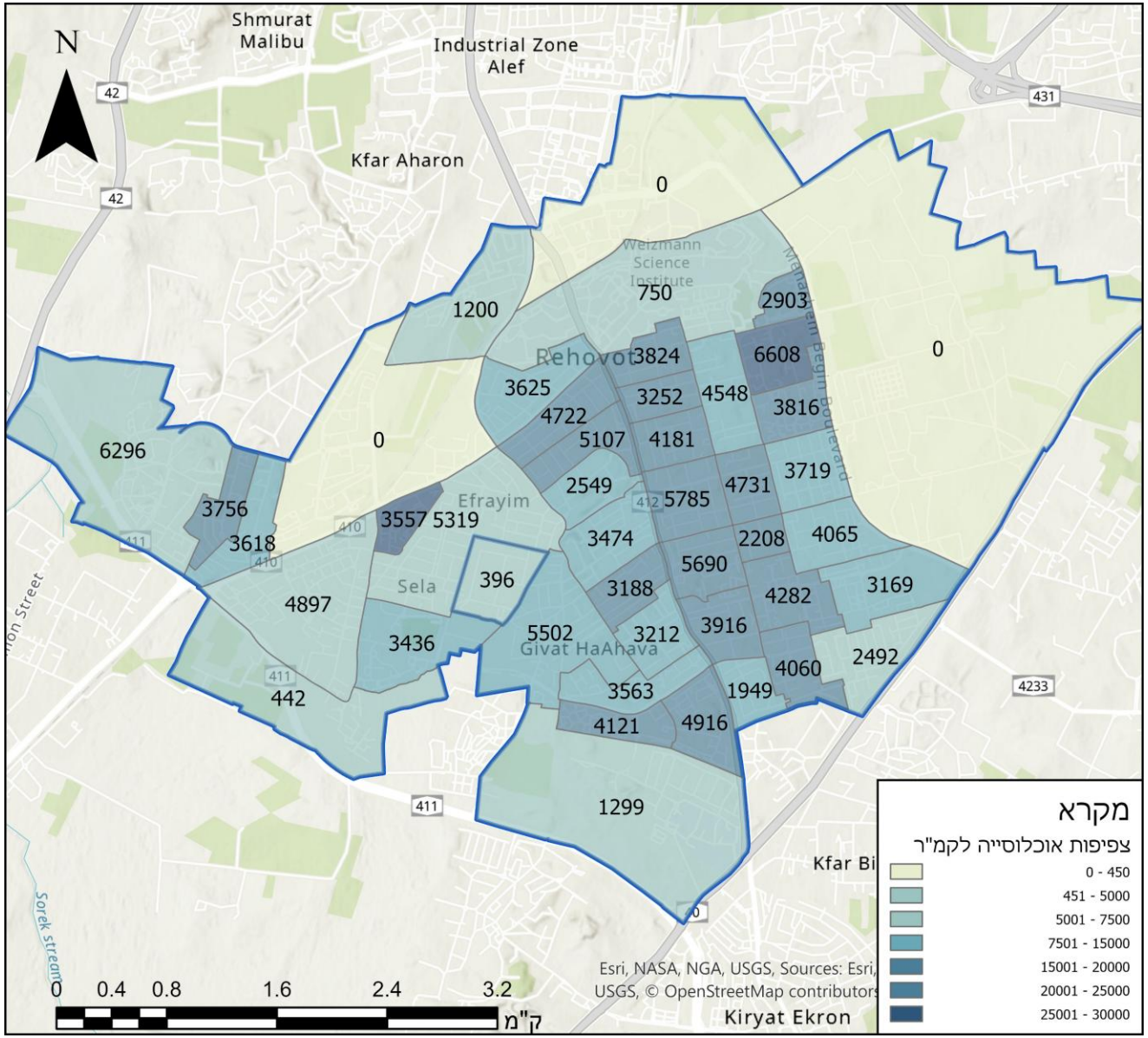
תוכן עניינים

1. **אוכלוסייה**
2. **רשת דרכים ושבילים**
3. **רכבת ישראל, מתע"נ ואוטובוסים**
4. **תשתיות תח"צ** תשתיות קצה ונתיבי העדפה
5. **חתכים**
6. **התנהגות תחבורתית**
7. **תמ"א 70**
8. **סיכום ומסקנות**

רקע - אוכלוסייה

מצב קיים

- ריכוז האוכלוסייה גדול יותר במרכז העיר עם צפיפות ניכרת לאורך ציר הרצל.
- ניכר כי הצד המזרחי של העיר צפוף משמעותית מצדה המערבי.
- יש שטחים בצפון העיר שאינם מאוכלסים כלל – אזור התעשייה בצפון מערב העיר ואזור התעסוקה צפונית למכון ויצמן.
- בנוסף, שטחים בתחומי העיר מזרחית לשדרות בגין אינם מאוכלסים, אך צפויים להתאכלס כחלק מתמ"ל 3003.

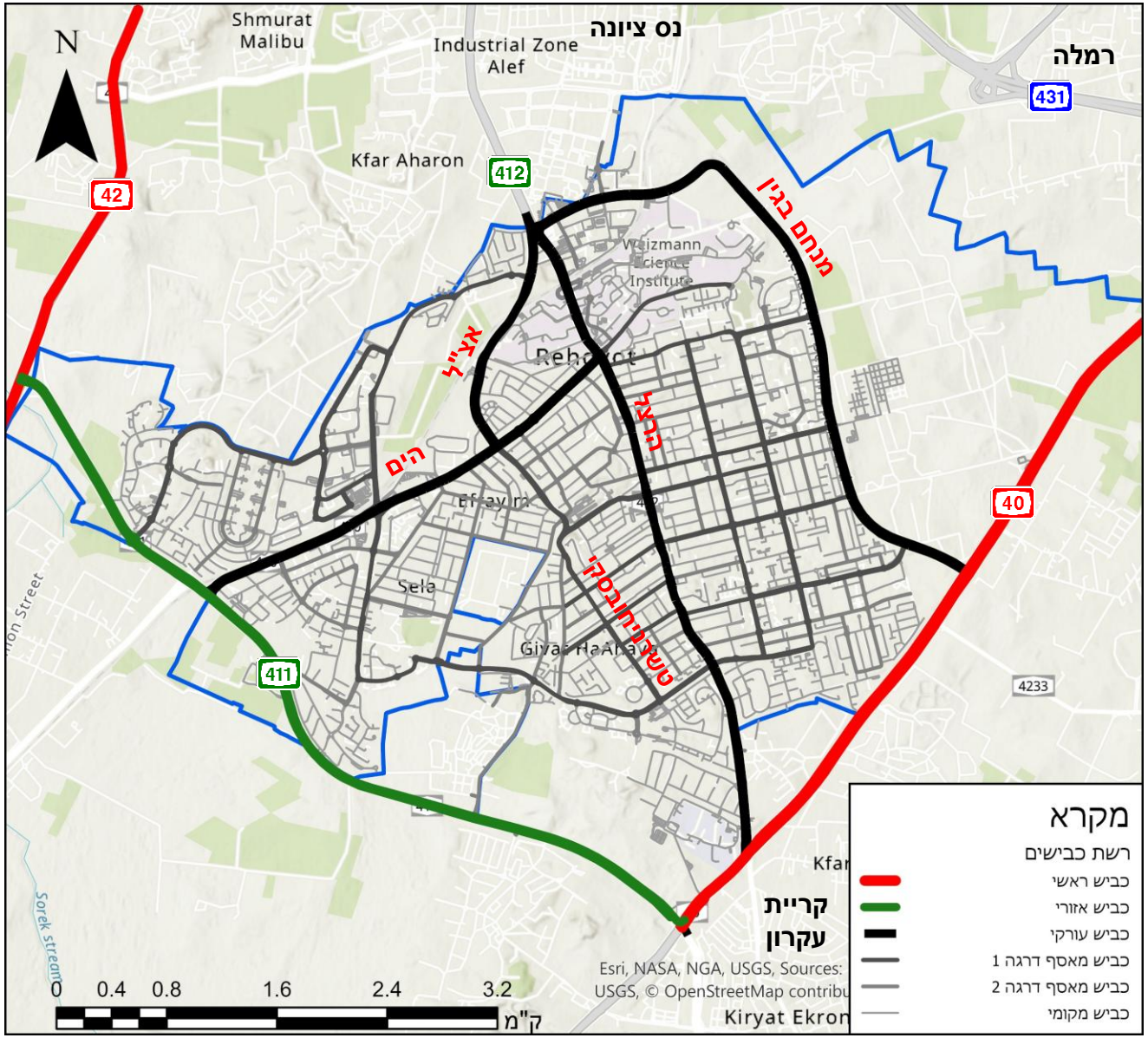


מקור: למ"ס משנת 2023

רקע - רשת דרכים

מצב קיים

- העיר רחובות תחומה ע"י:
  - כביש 40 ממזרח ומדרום
  - כביש 411 ממערב
  - נס ציונה מצפון
- לעיר עורק תחבורה עיקרי אחד מצפון לדרום – כביש 412 שמכונה כרחוב הרצל, החוצה את מרכז העיר.
- כביש 411 מהווה מעין עוקף מערבי המחבר את מערב העיר לכביש 42, ודרך מנחם בגין המחבר את מזרח העיר לכביש 40.
- רשת הרחובות הפנימית מחולקת למספר עונות ותתי שכונות.
- למרכז המזרחי רשת רחובות פחות או יותר סדורה המחוברת לציר הרצל. יש אי-עקבות בחלוקות פנימיות ולא עוברות בין בלוק לבלוק. בצד המערבי הבלוקים פחות סדורים וממשיכים עד ציר טשרניחובסקי בלבד.
- יתר השכונות אינן מקושרות לרחוב הרצל באופן ישיר אלא באמצעות רחובות מאספים משניים ורשת הדרכים שלהן מסועפת.
- קיים רשת רחובות גריד חלקי מסביב להרצל, אבל ברוב העיר יש בלוקים של כ-500 מטר חלוקות לתתי בלוקים רק ברחובות מזרח מערב, בלי חלוקות צפון דרום כמעט כלל ובנוסף ישנן רחובות מסוימים ללא צמתים לאורך 600 מטר.

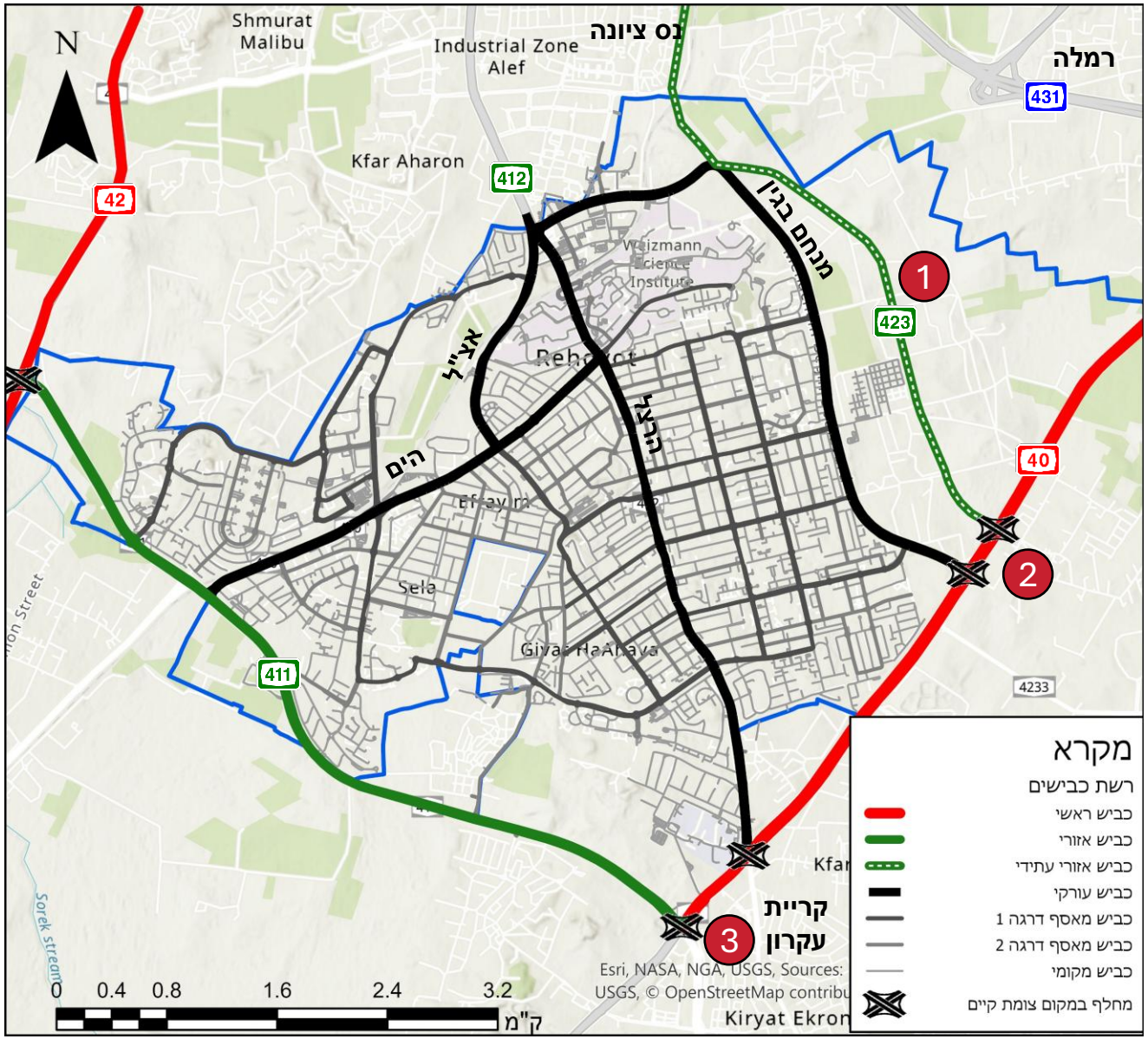


מקור: PGL

רקע – חיבור העיר אל המרחב

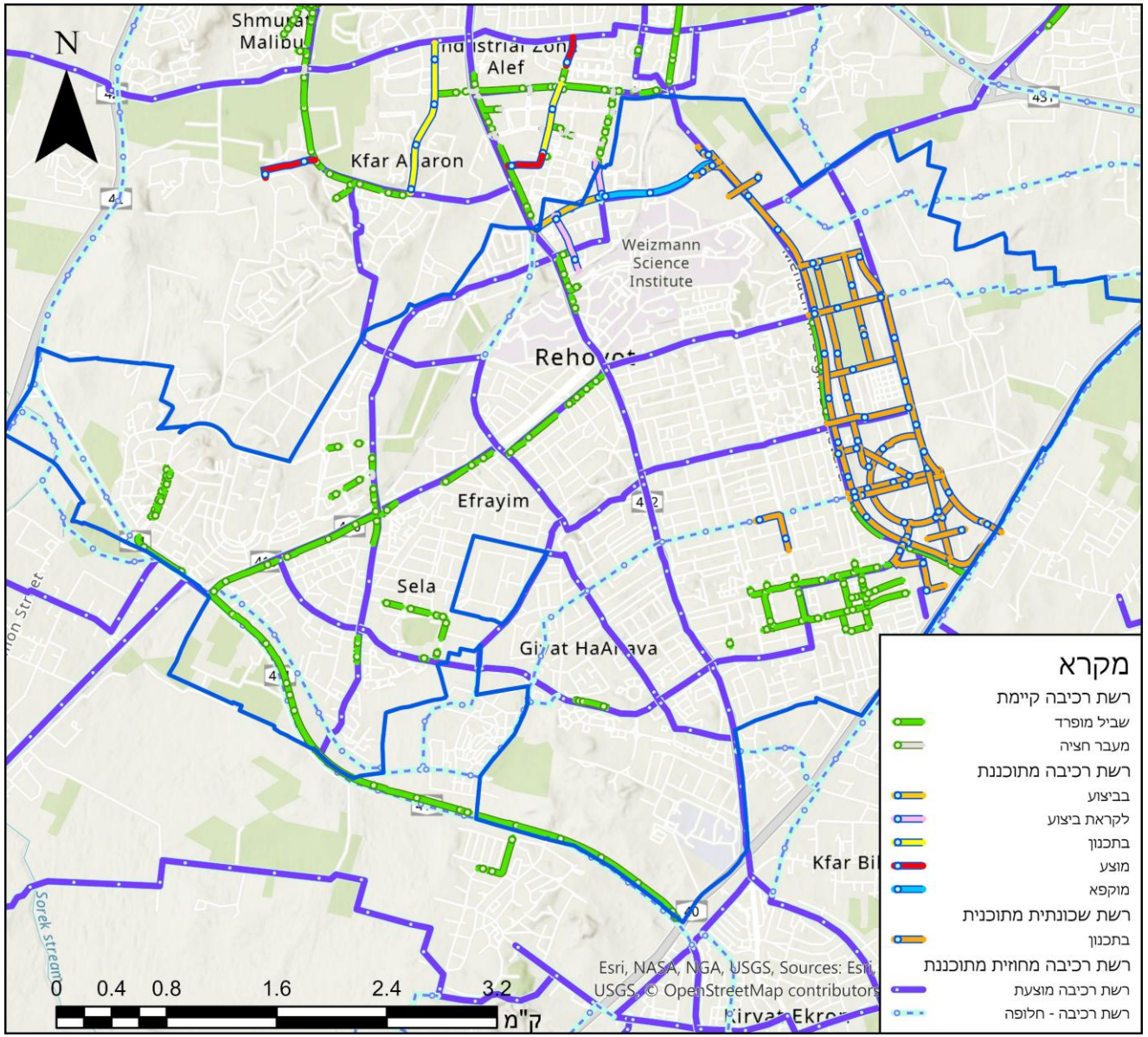
מצב מתוכנן

1. ע"פ התוכנית האסטרטגית לדרכים של משרד התחבורה ותמ"ל 3003, מתוכנן להאריך את כביש 423 דרומה ככביש עוקף מזרחי רחובות\מס ציונה עד כביש 40. כביש זה צפוי לחבר גם לקצה הצפוני של שדרות מנים בגין. בנוסף שדרות בגין תחוברנה לרחוב המדע לתחבורה ציבורית בלבד.
2. כחלק מתמ"ל 3003, מתוכנן להקים מחלפים בכביש 40 במקום צומת סתריה וצומת רחובות מזרח הקיימים.
3. ע"פ תמ"א 42, מתוכנן להחליף את הצומת רחובות מערב (כביש 42\כביש 411), צומת ביל"ו (כביש40\כביש 412) וצומת קריית עקרון (כביש 40\כביש 411) עם מחלפים.



מקור: PGL, תמ"ל 3003, תוכנית מס' 414-1207497

רקע - שבילי אופניים



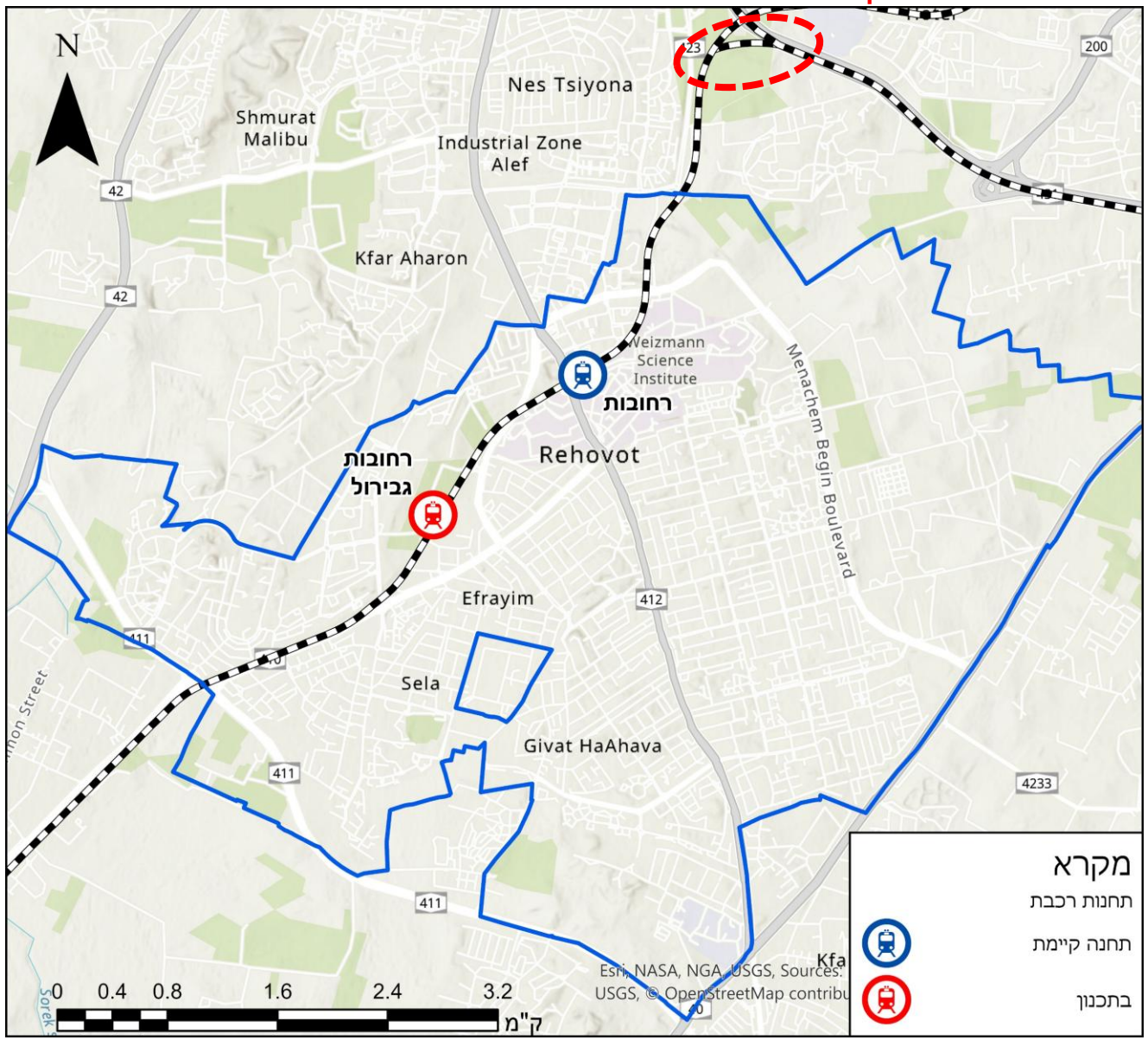
- הרשת הקיימת לשבילי אופניים מקוטעת, לא רציפה ומתעלמת ממירב העיר.
- השבילים המתוכננים יוצרים מספר צירים רציפים לאורך ולרחוב העיר, ומוסיף שביל משמעותי לאורך ציר הרצל. למרות זאת, עדיין יש מחסור בקישורים לאורך צירים צפון-דרום, במיוחד במזרח הצפופה, בין צירי הרצל ובן גוריון.
- רשת האופניים המחוזית המתוכננת מספקת קישוריות אל מחוץ לעיר.
- לעידוד רכיבה על אופניים יש השפעות נרחבות על עומסים על תשתיות תחבורה, הכלכלה המקומית ועל בריאות הציבור. אולם מחקרים מצאו שעבור מרבית האנשים, תחושת הביטחון מרכיבה בנתיבים משותפים עם רכבים, והמרחק ההתחלתי מהשביל היעודי לאופניים, מהווים חסמים משמעותיים למעבר לשימוש באופניים*. לכן נודעת חשיבות רבה לפיתוח שבילים רציפים מרמת השכונה ולכל העיר.

מקור הרשתות: אתר חצב, תמ"ל 2062, תמ"ל 3003
*ריכוז מחקרים באתר משרד הבריאות האמריקאי

רקע - רכבת

מצב קיים

- נכון להיום קיימת תחנה אחת בעיר אולם מתוכנן להקים תחנה נוספת, "רחובות גבירול" במערב העיר בצמוד למפגש דרך הים ודרך ששת הימים.
- התחנה הקיימת כוללת שתי כניסות – אחת צפון-מערבית ואחת דרום-מזרחית. כיום תחנת רחובות עוברת שדרוג הכולל הקמת גשר הולכי רגל חדש אשר יקשר את אולם הנוסעים עם רציפי התחנה ויפחית את העומס במעבר התת-קרקעי הקיים.
- הרכבת מרחובות מגיעה לת"א אולם עושה מסלול עקיף ונוסעת מזרחה ללוד ומשם ממשיכה לתל אביב.
- בנוסף, מסילת 431 המחברת את ראשל"צ עם ירושלים ומודיעין כעת בשלבי הקמה, ועליה תקום תחנת "רמלה דרום" אשר ממוקמת במרחק קצר ממזרח העיר.
- בתוכנית לטווח הארוך, תתבצע קשת מסילתית בין מסילת 431 ומסילת לוד – אשקלון אשר תאפשר הפעלת רכבות ישירות בין רחובות למודיעין ולירושלים.



מקור: אתר חצב

רקע - רכבת

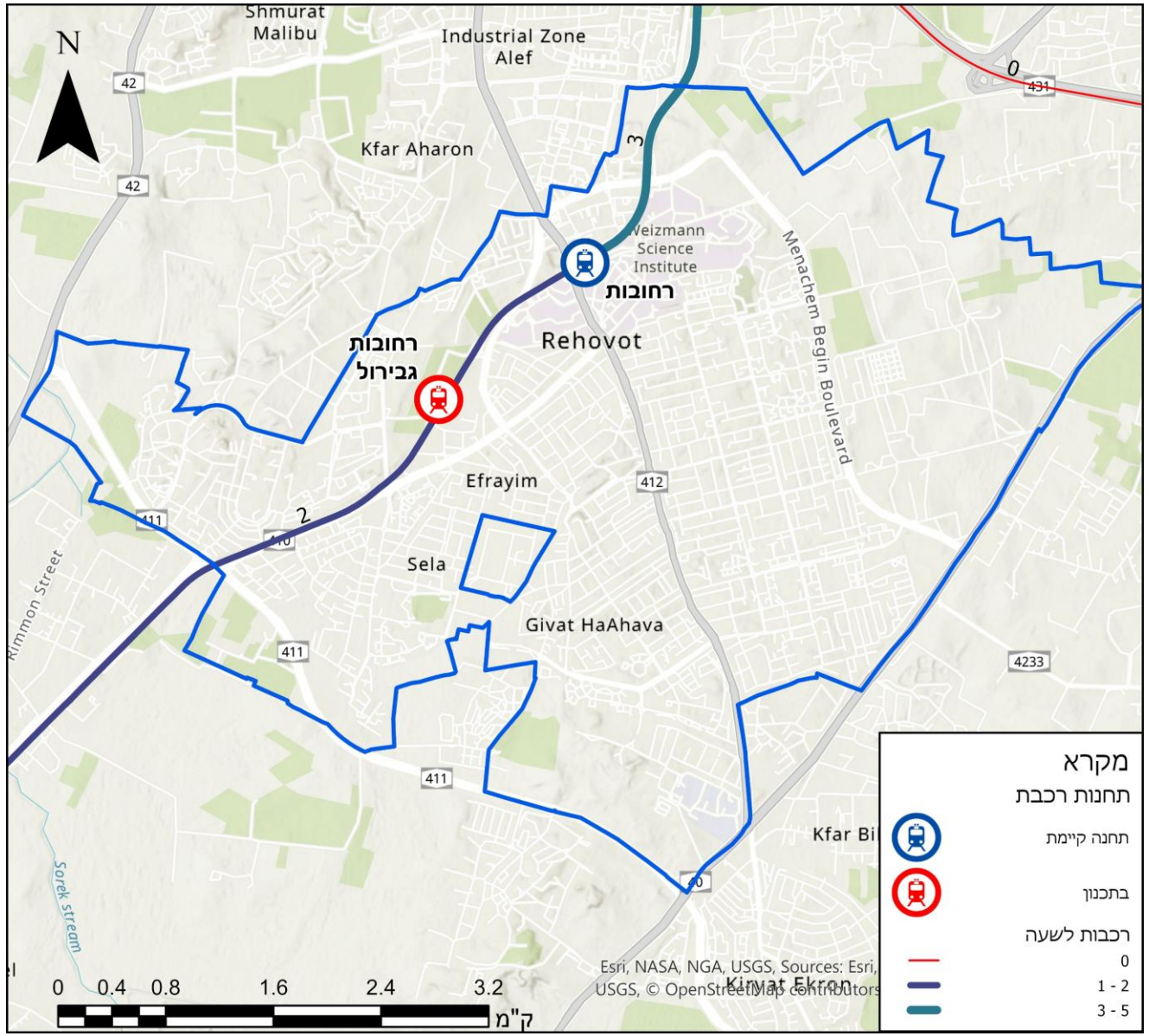
מצב קיים - יעדים ותדירויות

- תדירות הרכבת מרחובות לת"א היא 3 רכבות בשעה בשעות שיא בוקר.

קו	דרך תחנת	תדירות לשעה*
רחובות - נתניה	לוד, ת"א	1**
אשקלון - בנימינה	לוד, ת"א	2

מוצא	אחוז	יעד	אחוז
ת"א	25.8%	ת"א	78.0%
אשדוד	14.2%	הרצליה	4.4%
אשקלון	11.7%	באר שבע	2.3%
לוד	6.6%	חיפה	2.2%
באר שבע	5.8%	לוד	1.9%
נתניה	4.4%	נתניה	2.5%
בנימינה	2.4%	אשקלון	0.8%
הרצליה	2.0%	אשדוד	0.7%

*לכיוון בשעת שיא בוקר
**פועל בתקופת שיא בלבד



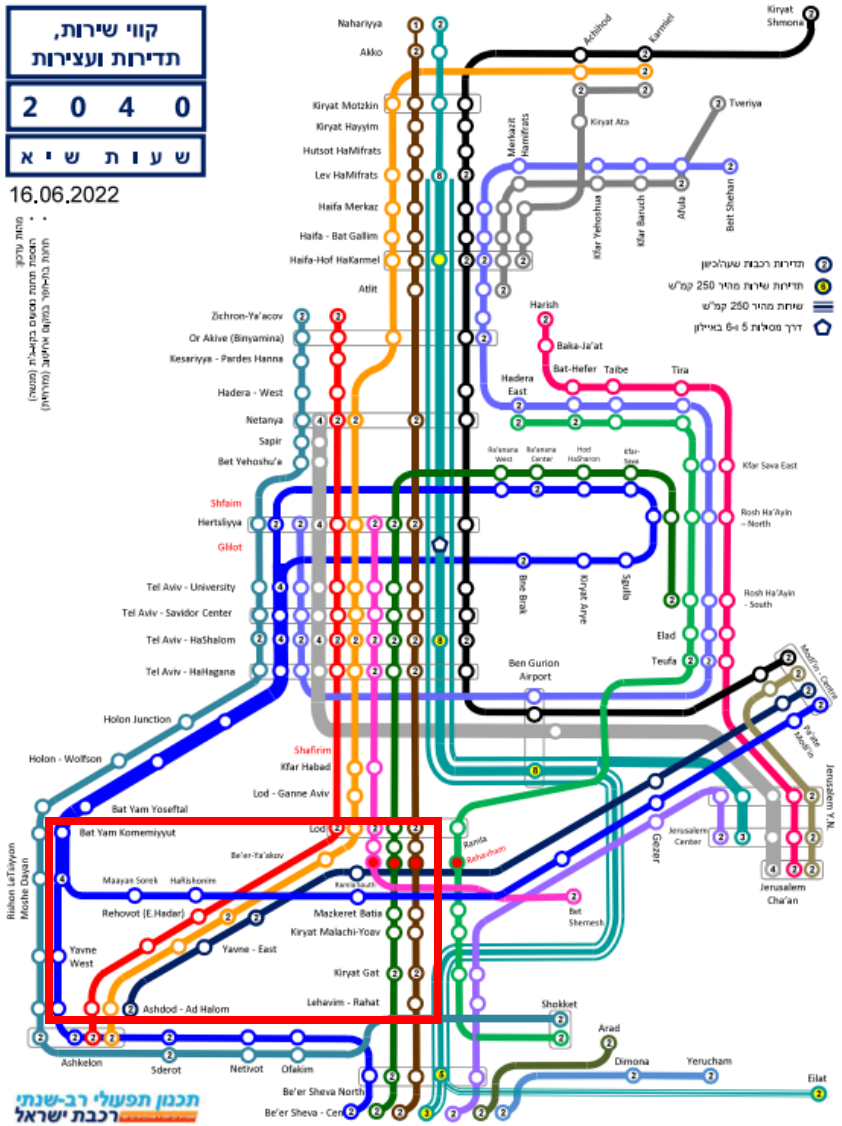
מקור: אתר חצב, רכבת ישראל

מצב מתוכנן ע"פ התוכנית האסטרטגית

- בתחנת רחובות מתוכננים לעבור 3 קווים, עם תדירות של בסה"כ 6 רכבות לשעה.

קו	דרך תחנות	תדירות לשעה*
כרמיאל – אשקלון	חיפה, ת"א, לוד, אשדוד	2
זכרון יעקב – אשקלון	ת"א, לוד, אשדוד	2
אשדוד – מודיעין מרכז	רמלה דרום	2

סה"כ 4 רכבות לשעה לתל אביב (כולן דרך לוד), 6 רכבות לשעה לאשדוד, מתוכן 4 רכבות לשעה לאשקלון, ובנוסף 2 רכבות לשעה למודיעין.



מקור: אתר חצב, רכבת ישראל

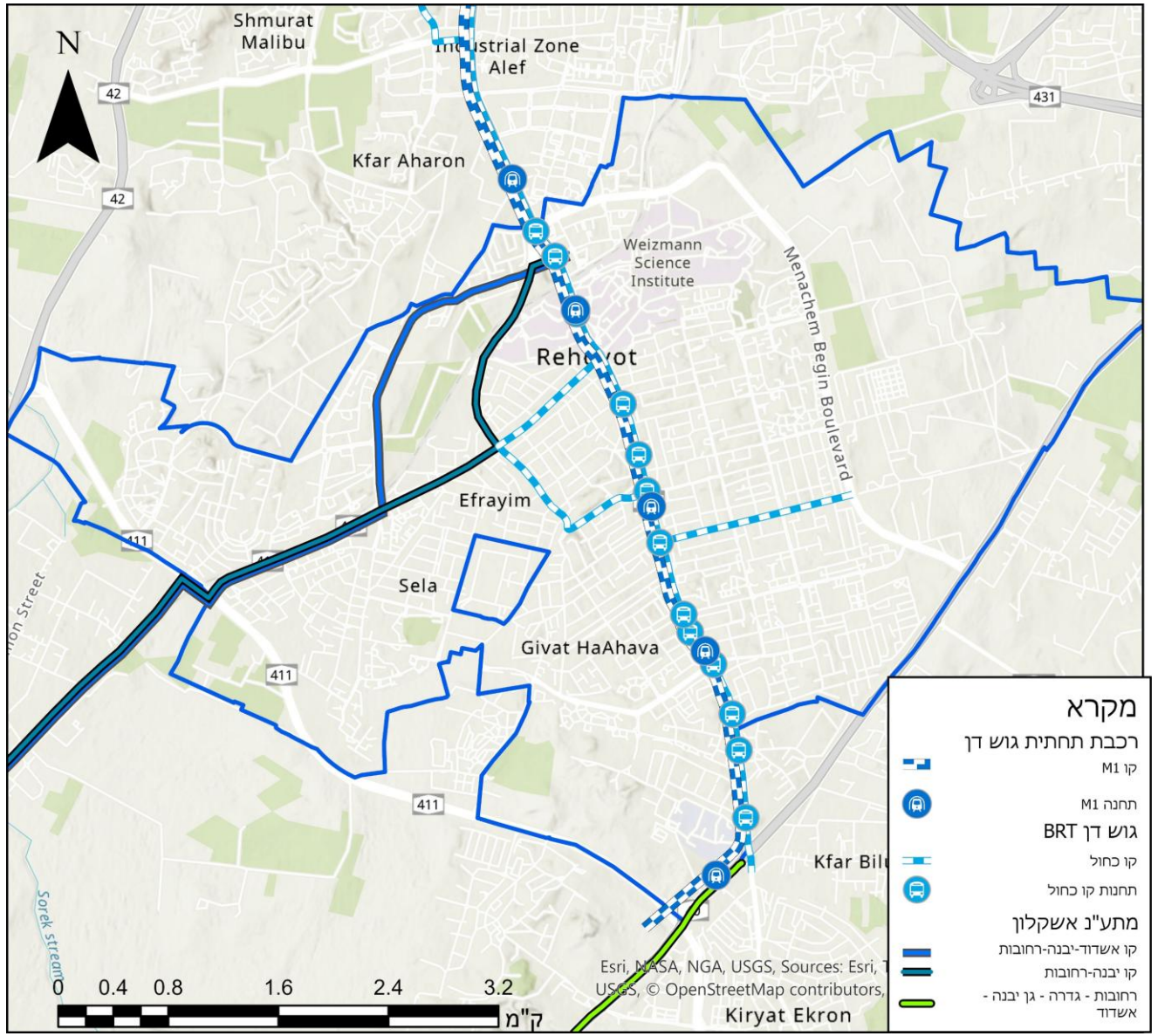
רקע - מתע"נ כללי

מצב מתוכנן

- 3 תוכניות מתע"נ מתוכננות במרחב וצפויות לשנות את מפת היעדים הנגישים בתחבורה ציבורית באופן יעיל מרחובות:

1. קו M1 (הרכבת התחתית של גוש דן)
2. הקו הכחול (BRT)
3. קו רחובות – אשדוד, קו רחובות – יבנה, קו רחובות – גדרה - אשדוד (מתע"נ נפת אשקלון)

- קו ה-BRT צפוי להפתח בשנים הקרובות, וקו המטרו צפוי להיפתח בשלבים, אך שלב א' צפוי לכלול את המסלול לתחנת קצה זמנית, עד ראשל"צ הראשונים בלבד, וככל הנראה לא יגיע דרומית לראשל"צ עד שלב מאוחר יותר.
- המטרו וקו ה-BRT הכחול צפויים לשנות מהותית את רמת הקישוריות של העיר לרחבי מטרופולין ת"א.
- קו המתע"נ בין רחובות לאשדוד מתוכנן כמשיק לקו הכחול ובאמצעותו תחובר העיר רחובות לנפת אשקלון.

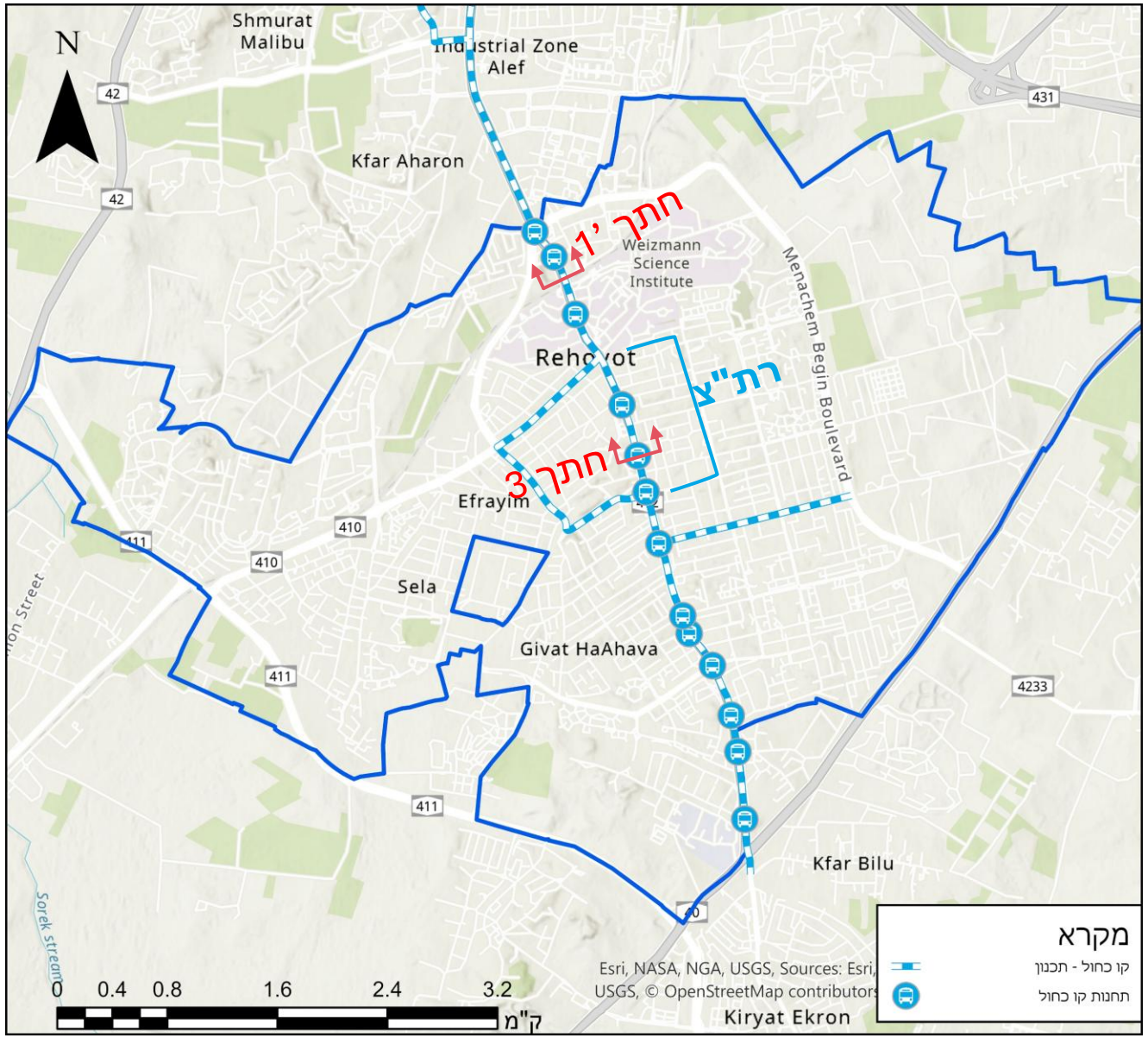


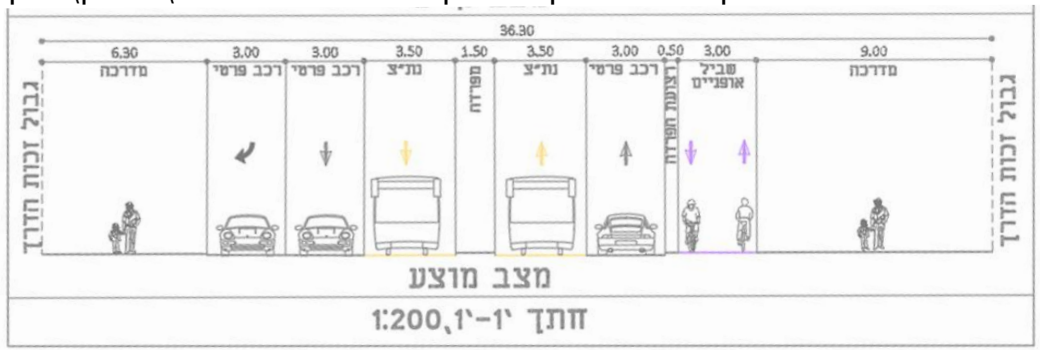
מקור: אתר חצב, PGL

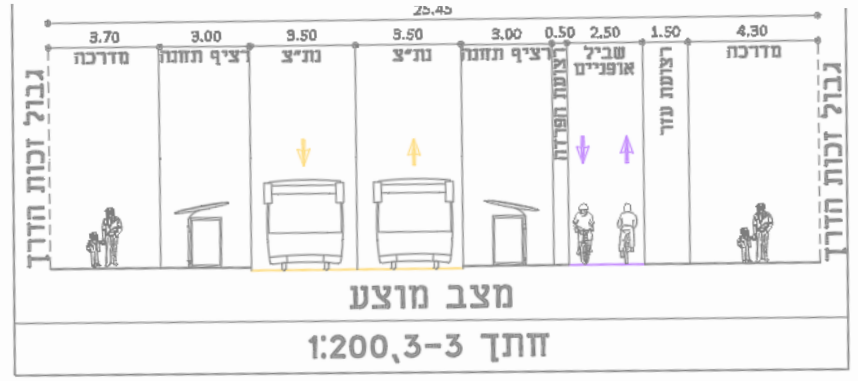
רקע - מתע"ן גוש דן

מצב מתוכנן

- קו BRT לאורך ציר הרצל צפוי לחבר את רחובות עם נס ציונה, ראשון לציון ולמטרופולין. הקצה הדרומי של הקו ממוקם בצומת ביל"ו בסמוך למרכז הרפואי קפלן על גבול רחובות וקריית עקרון, וקצה הצפוני של הקו נמצא בצומת חולון. הקו ישרת את הערים וישובים קריית עקרון, כפר ביל"ו, רחובות, נס ציונה, ראשל"צ, חולון, אזור ות"א.
- 12 תחנות בתוך רחובות ואחת נוספת על גבול נס ציונה רחובות (פארק המדע).
- רחוב הרצל מתוכנן כרת"צ במקטע שבין צומת רחובות הרצל\בנימין\לבקוביץ'





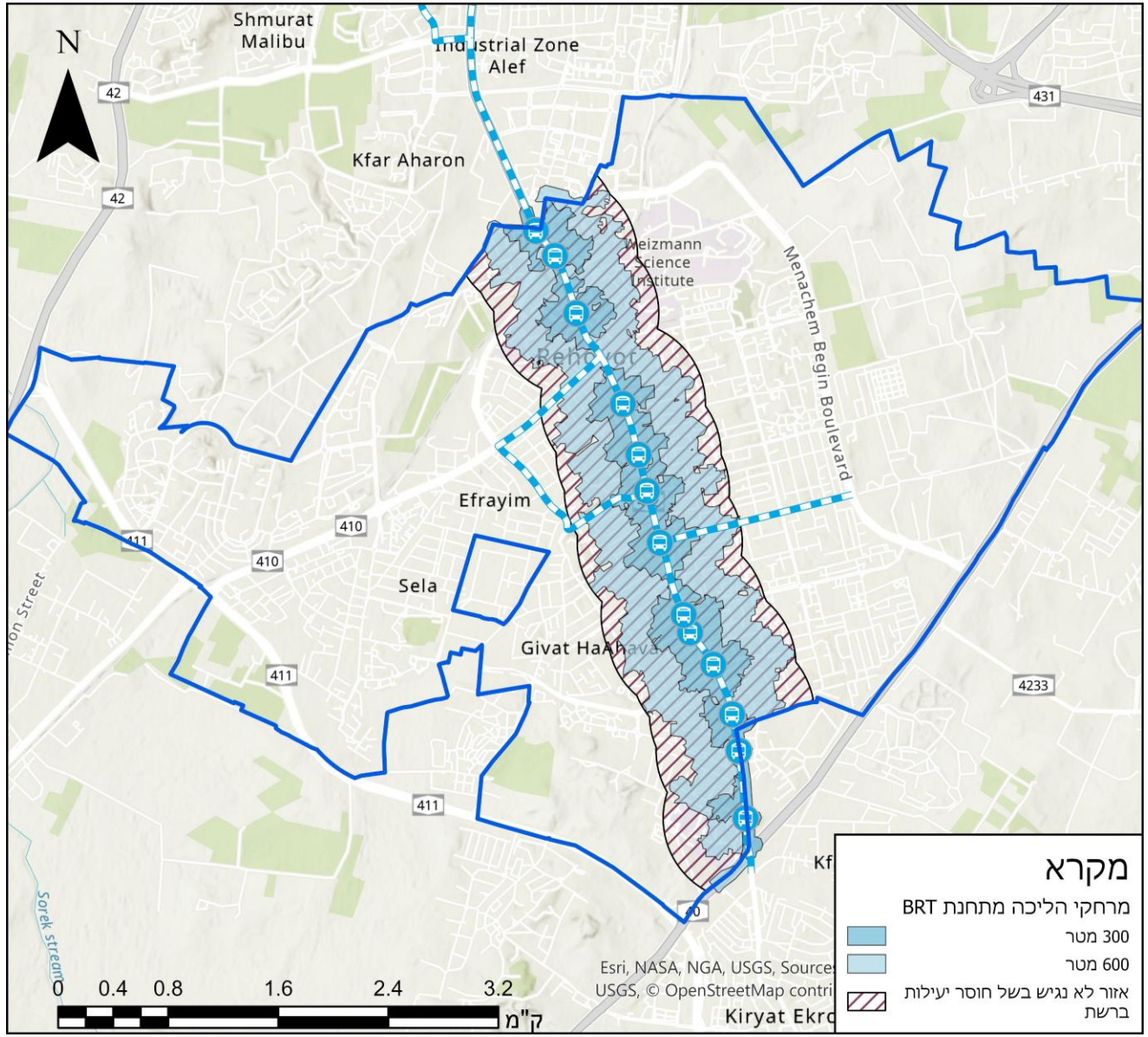


מקור: אתר חצב, PGL

רקע - מתע"נ

מצב מתוכנן

- פריסת התחנות של הקו הכחול נותנת כיסוי טוב לאורך ציר הרצל.
- המרחק בין תחנות הקו הכחול בעיר הוא בין 240 ל-660 מטר, עם מרחק ממוצע של כ-370 מטר.
- באמצעות ניתוח רשת הדרכים, נוצרו פוליגוני 'איזו-מרחק' בטווח הליכה של 300 ושל 600 מטר ברשת מכל תחנה כדי לבדוק את הכיסוי המציאותי לטווח זה.
- יש לשפר את רשת ההליכה בדגש על חיבורים באזור הרצל וברחובות הסמוכים כך שיתקבל כיסוי מיטבי של האזורים הסמוכים לתחנות.



מקור: אתר חצב, PGL

רקע - מטרו

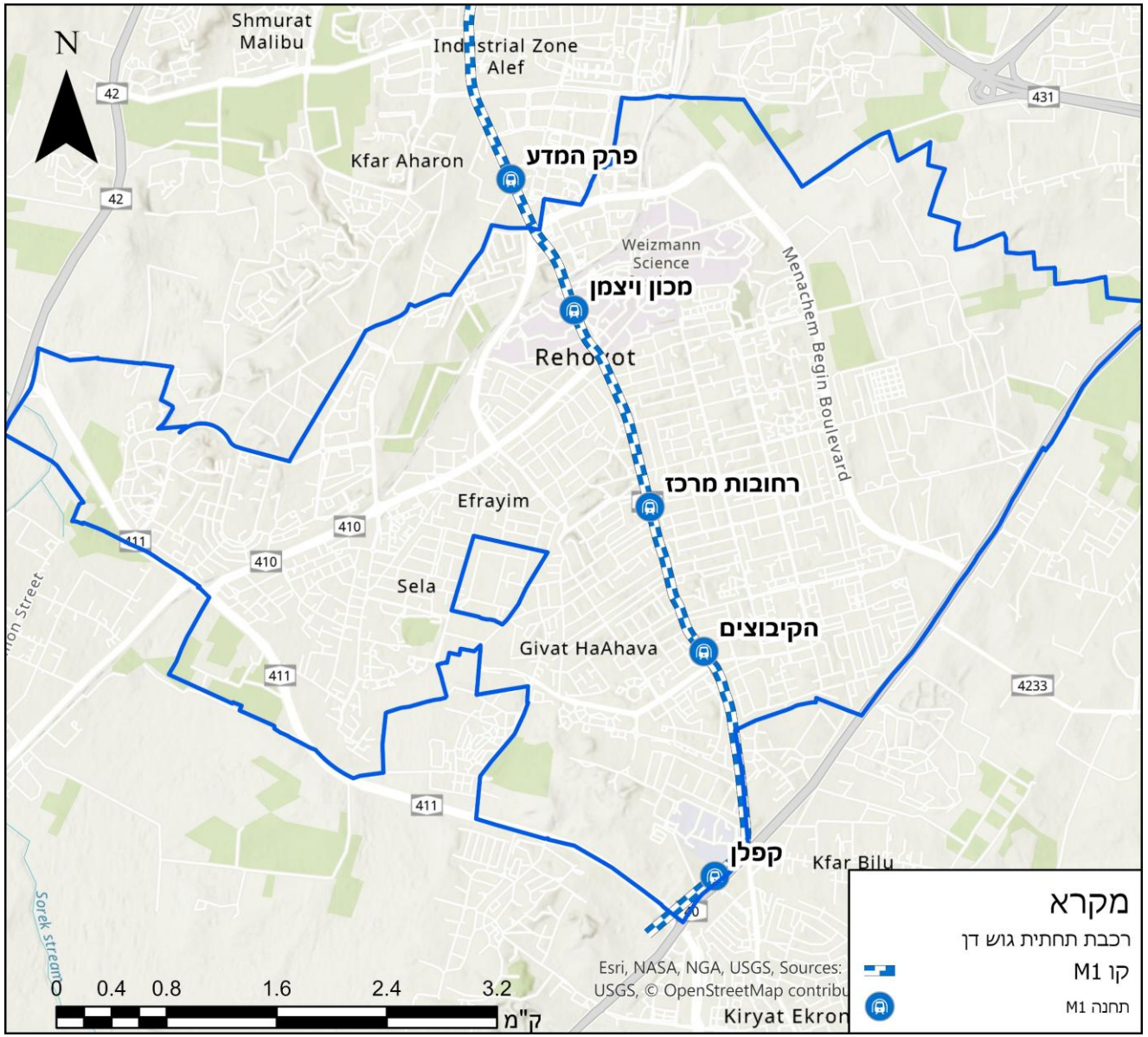
מצב מתוכנן

- כחלק ממערכת הרכבת התחתית של גוש דן, מתוכנן קו ראשי שיחבר את ערי המטרופולין דרך ציר צפון דרום. קו מטרו M1 יכלול ליבה אחת מרכזית בתל אביב שיתפצל לשתי זרועות צפוניות ושתי זרועות דרומיות. הקצוות של הקו הינם רעננה, כפר סבא (קצוות צפוניות) ולוד ורחובות (קצוות דרומיות).
- 4 תחנות תוקמנה בתוך העיר לאורך ציר הרצל, שהם (מצפון לדרום)

1. **מכון ויצמן** (סמוך לתחנת הרכבת)
2. **רחובות מרכז** (סמוך לתחנה המרכזית)
3. **הקיבוצים** (בתוך שכונת שעריים)
4. **קפלן** (בסמוך לבית החולים, לצומת ביל"ו ולביל"ו סנטר)

בנוסף תקום תחנה נוספת על גבול רחובות-נס ציונה בסמוך ל**פארק מדע** אשר גם תשרת את צפון העיר.

- הקו חופף את מסלול קו ה-BRT (הקו הכחול) לכל אורכו בעיר אך מציע שירות מהיר תוך דילוג על רוב התחנות של הקו הכחול וחיבור ישיר יותר לערי צפון ומרכז המטרופולין.

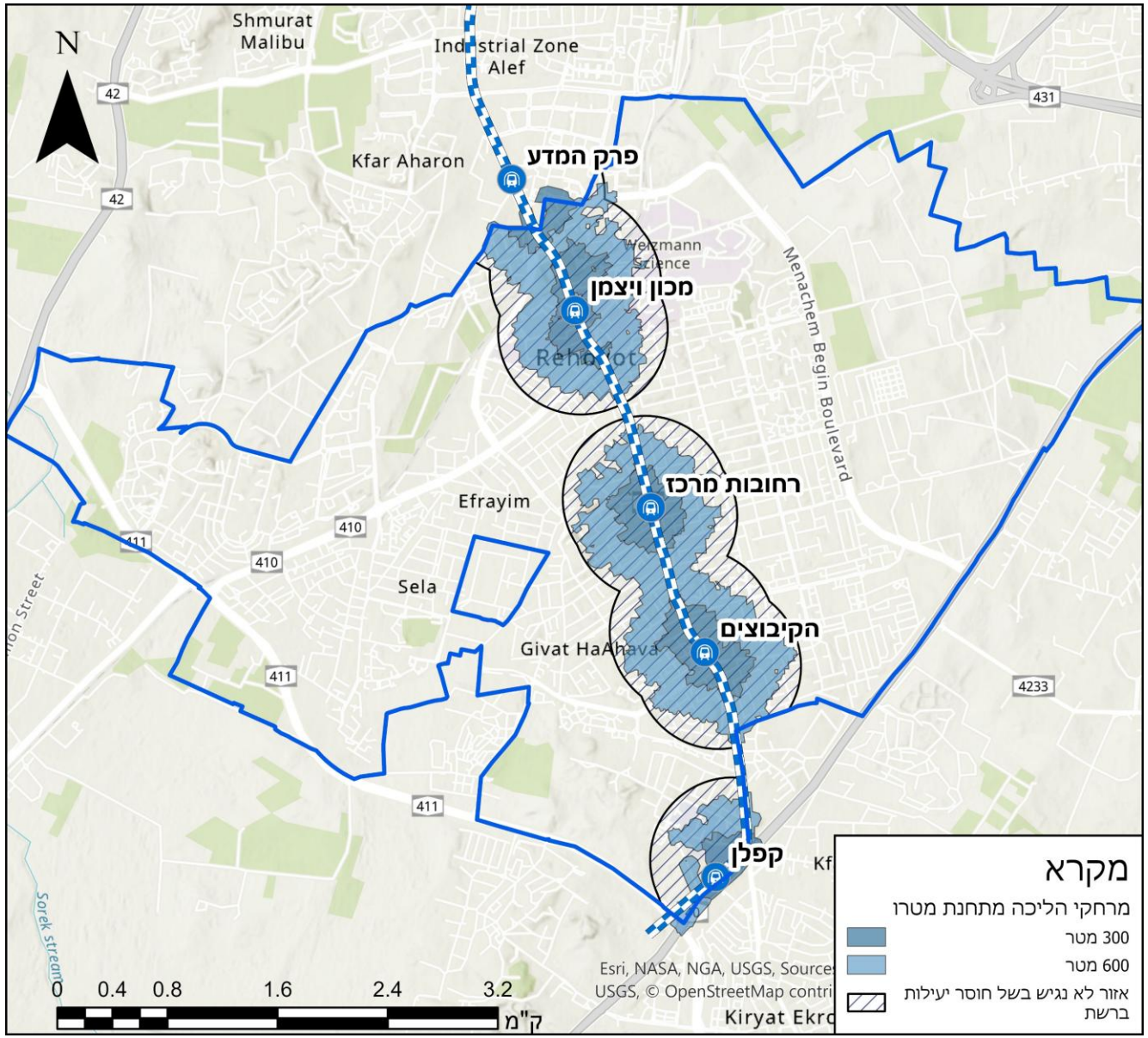


מקור: אתר חצב

רקע - מטרו

מצב מתוכנן

- המרחק בין תחנות המטרו בעיר הוא בין 1.1 ל-1.8 ק"מ עם מרחק ממוצע של כ-1.5 ק"מ.
- באמצעות ניתוח רשת הדרכים, נוצרו פוליגוני 'איזו-מרחק' בטווח הליכה של 300 ושל 600 מטר ברשת מכל תחנה כדי לבדוק את הכיסוי המציאותי לטווח זה.
- המרחקים נמדדו מכל כניסה.
- ניכר היעדר כיסוי עקב חוסר יעילות ברשת הדרכים, ויש לשפר את רשת ההליכה בדגש על חיבורים ברחובות הסמוכים להרצל כדי לוודא כיסוי מיטבי של האזורים הסמוכים לתחנות.



מקור: אתר חצב, PGL

רקע - מטרו

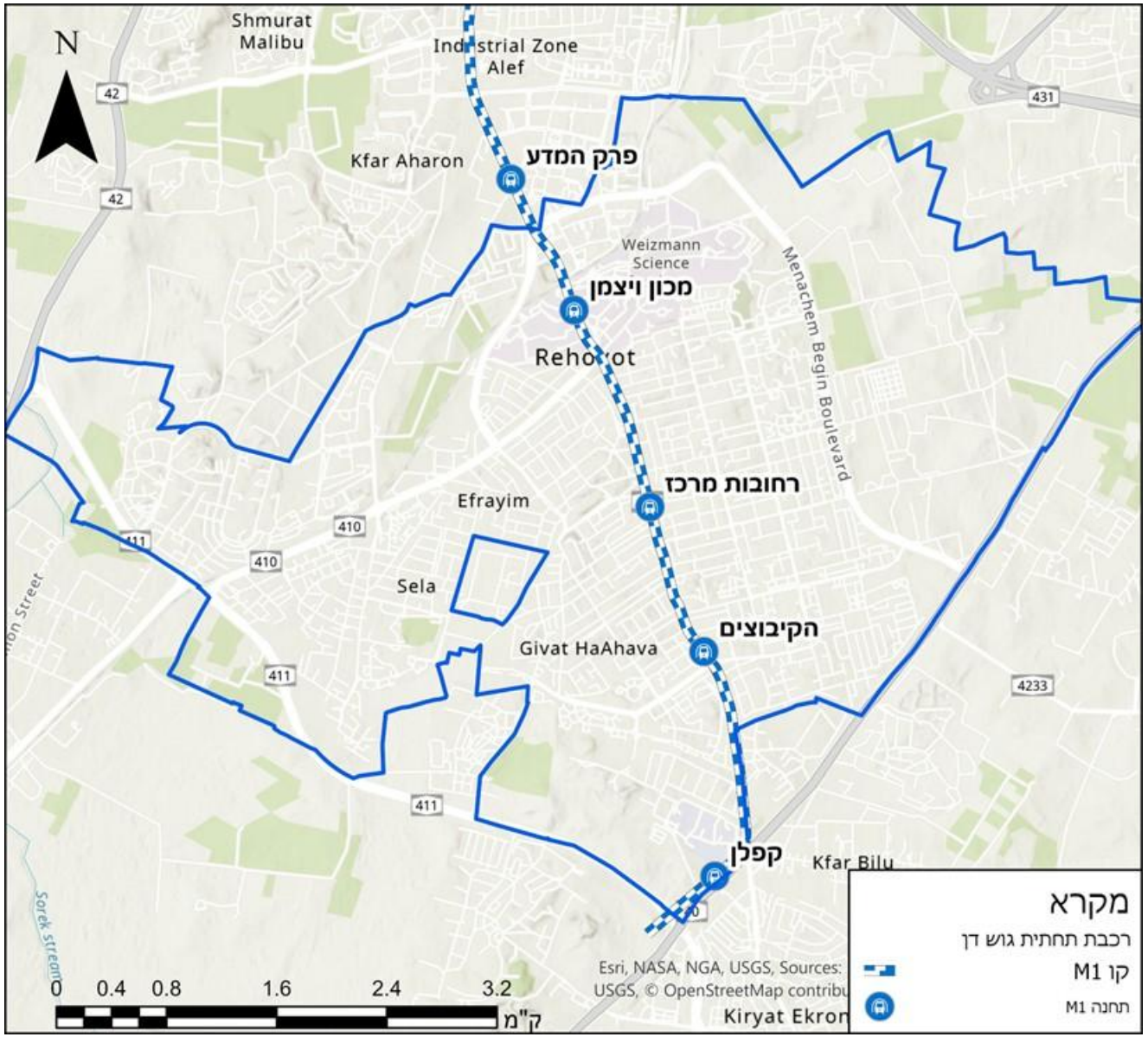
מצב מתוכנן

- המטרו צפוי לפעול בתדירות של 20 רכבות לשעה (מרווח של 3 דקות) לכיוון בשעת שיא בליבת הקו. בהנחה שרכבות תפעלנה בכל זרוע לסירוגין, תחנות רחובות צפויות להשתרת ע"י רכבת כל 6 דקות.
- להלן זמני נסיעה משוערים* מרחובות לתוך המטרופולין:

מוצא	יעד	זמן נסיעה משוער (דקות)
בי"ח קפלן	רחובות מרכז	4
רחובות מרכז	ראשל"צ הראשונים	11
	ת"א השלום	37
	ת"א מרכז	39
	גלילות	50

לא כל התחנות מוצגות. אומדן זמנים בלבד

*זמני נסיעה מחושבים ע"י מכניקה וכיול. הנחות

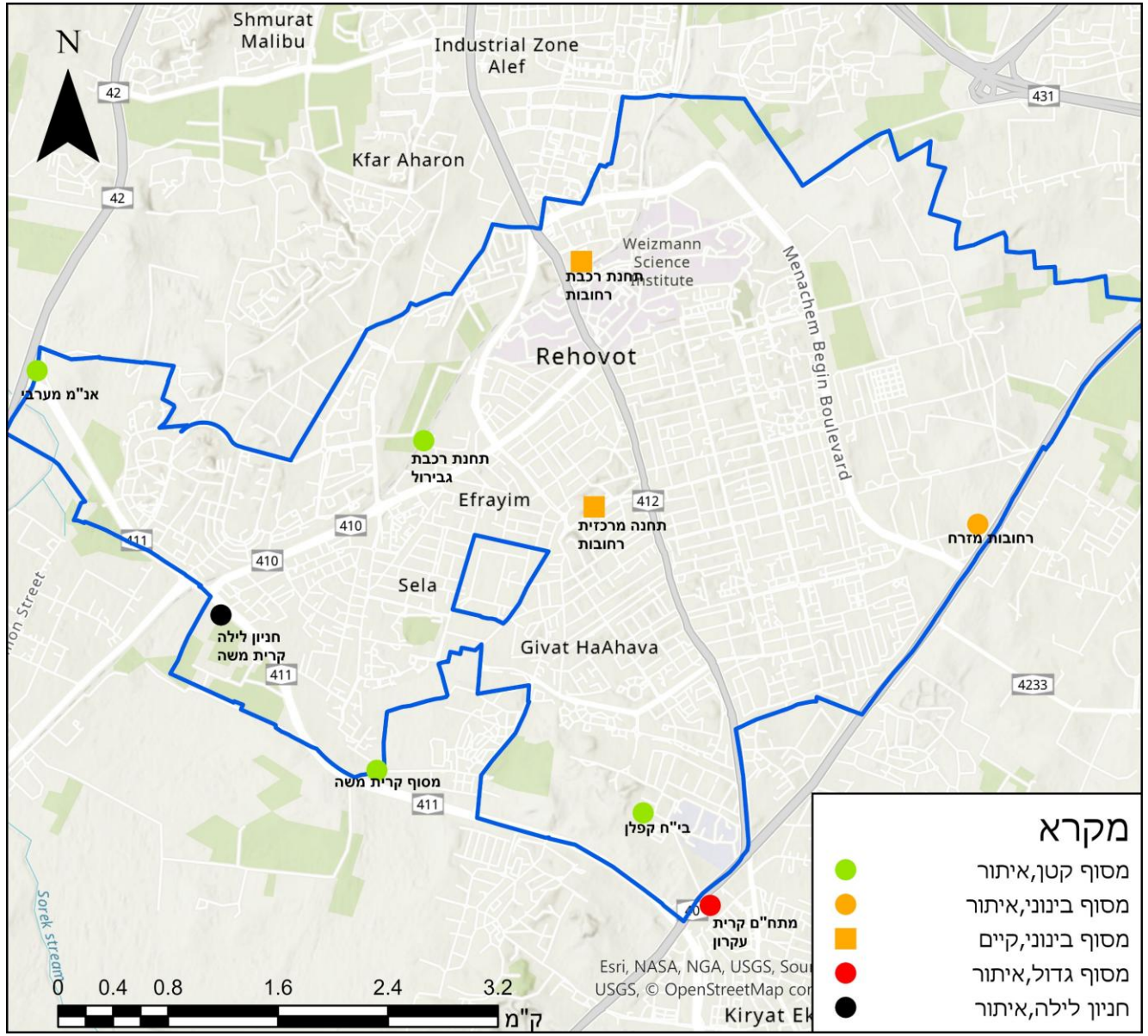


מקור: אתר חצב, מערכת "מדמטרו"

רקע - נתיבי העדפה ותשתיות קצה

מצב קיים ומתוכנן

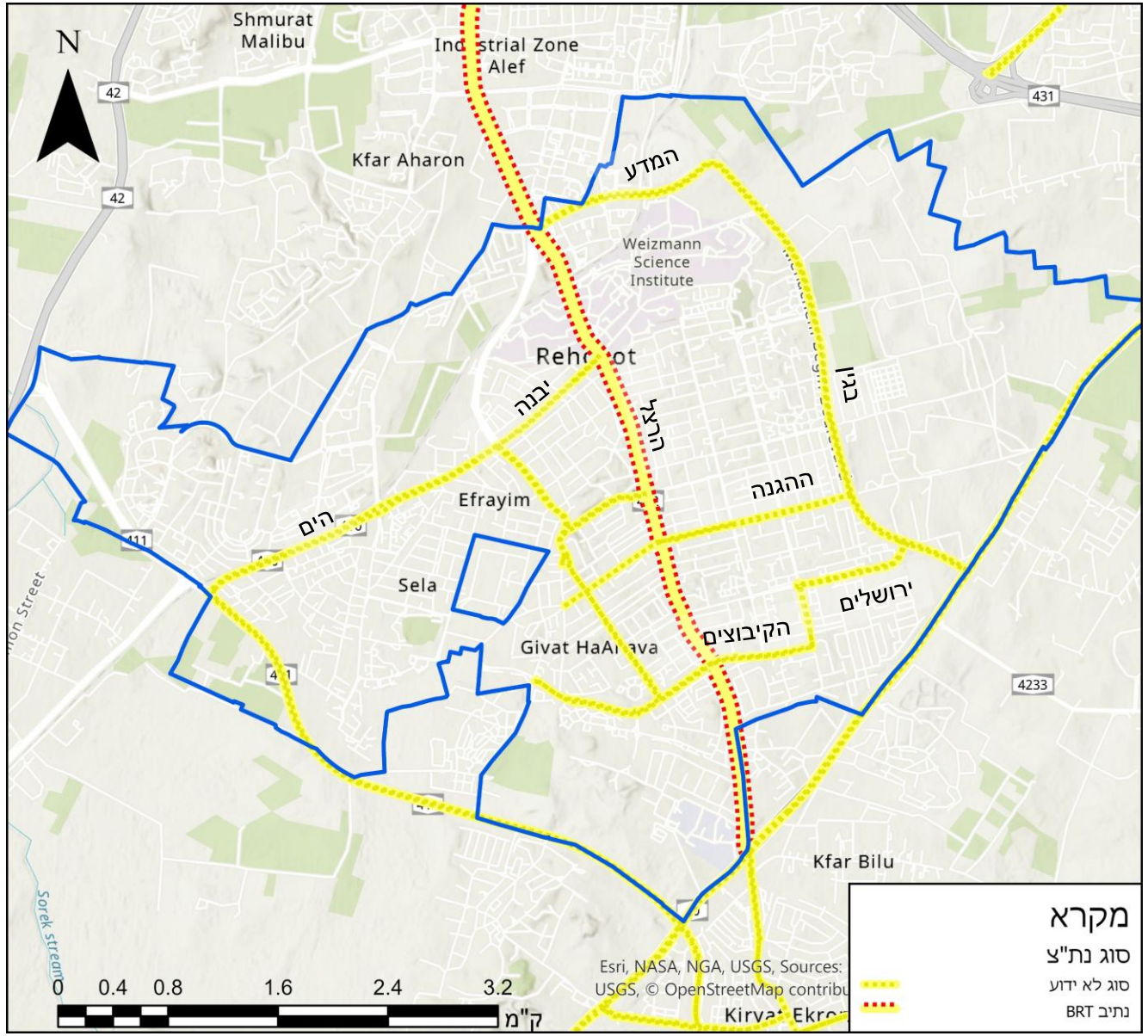
- כיום יש בעיר שתי מסופים: התחנה המרכזית ותחנת הרכבת.
- ע"פ התוכנית האסטרטגית למסופים של משרד התחבורה מתוכננים 5 מסופים חדשים בשטח העיר, חניון לילה אחד ומתח"ם בסמוך לגבול העיר בקריית עקרון.



מקור: אתר חצב

רקע - נתיבי העדפה

מצב קיים ומתוכנן

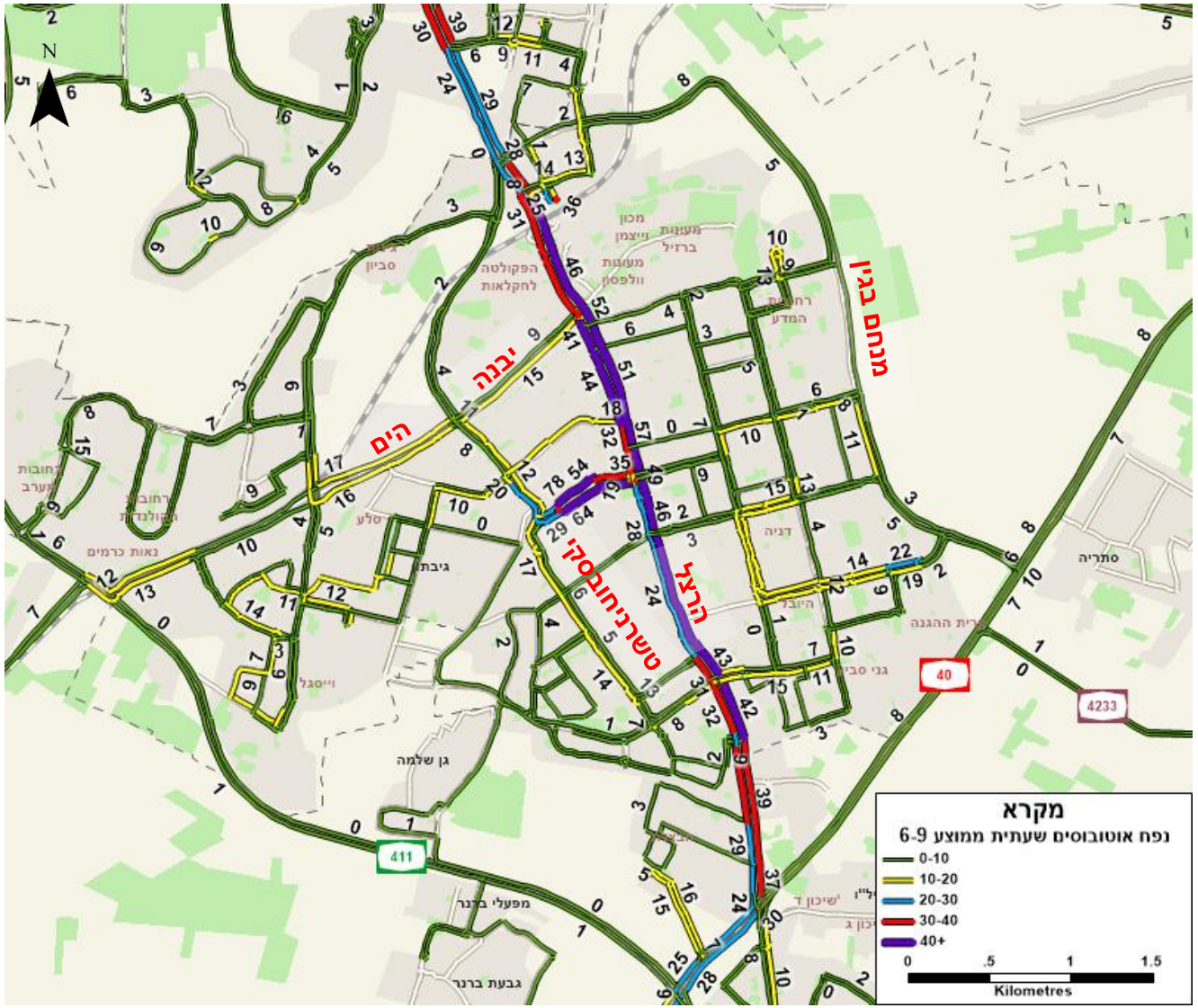


- כיום אין בעיר נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית.
- נכון להיום מתוכננים מספר צירי נתיב העדפה: לאורך צירי בגין, יבנה\הים, ירושלים\הקיבוצים, ההגנה\עזרא וכבישים 411 ו-40.
- בנוסף, סלילת נתיב BRT לאורך ציר הרצל כבר בביצוע, ונתיב זה ישרת את הקו הכחול בלעדית לרוב אורכו.

מקור: אתר חצב

רקע - שירות אוטובוסים קיים

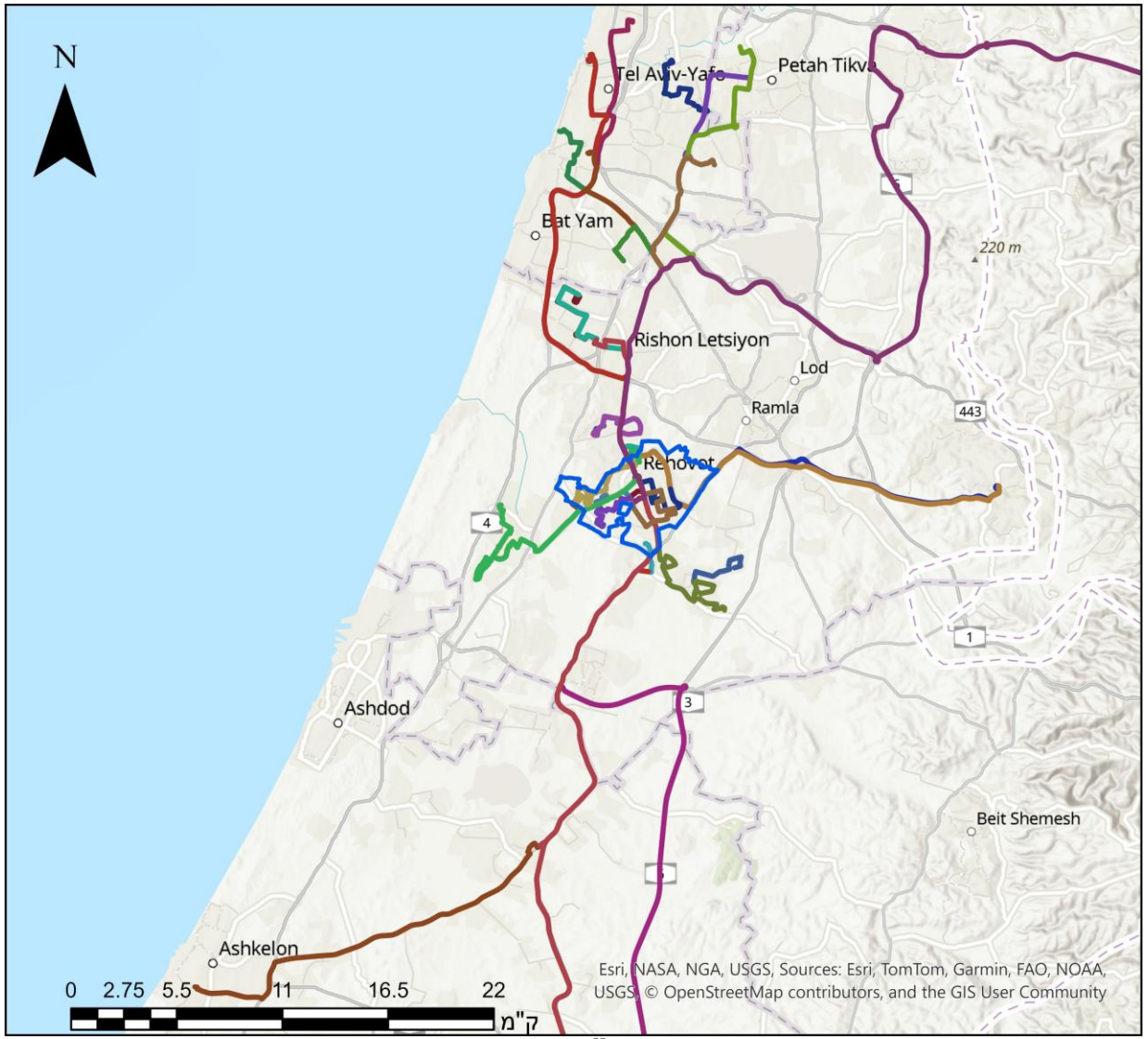
- ניתן לסווג את שירות העירוני המצרפי לשלוש רמות: נמוך (פחות משש אוטובוסים לשעה), בינוני (בין שש לעשרים אוטובוסים לשעה) וגבוה (יותר מעשרים אוטובוסים לשעה).
- תדירות השירות בשעת שיא בוקר גבוהה על ציר הרצל ובסמוך לתחנה המרכזית, ובינוני-נמוך על עורקים אחרים כגון דרך יבנה\דרך הים. ישנה שירות נמוך על עורקים אחרים כמו בגין.
- תדירות השרות ברוב שאר העיר נעה בין 1-6 אוטובוסים לכיוון בשעת שיא בוקר.



מקור: מערכת תלתן

רקע - שירות אוטובוסים קיים

- ישנם מספר קווי אוטובוס המשרתים את תחנת הרכבת רחובות הן אוטובוסים עירוניים והן אוטובוסים ביו עירונים.
- בין היעדים של קווי האוטובוס הבינעירוניים המשרתים את רכבת רחובות הם: ת"א, ראשל"צ, ב"ש, פ"ת, חולון, מודיעין, יבנה, מזכרת בתיה, רמת גן\ב"ב\תל השומר, אשקלון ואריאל.



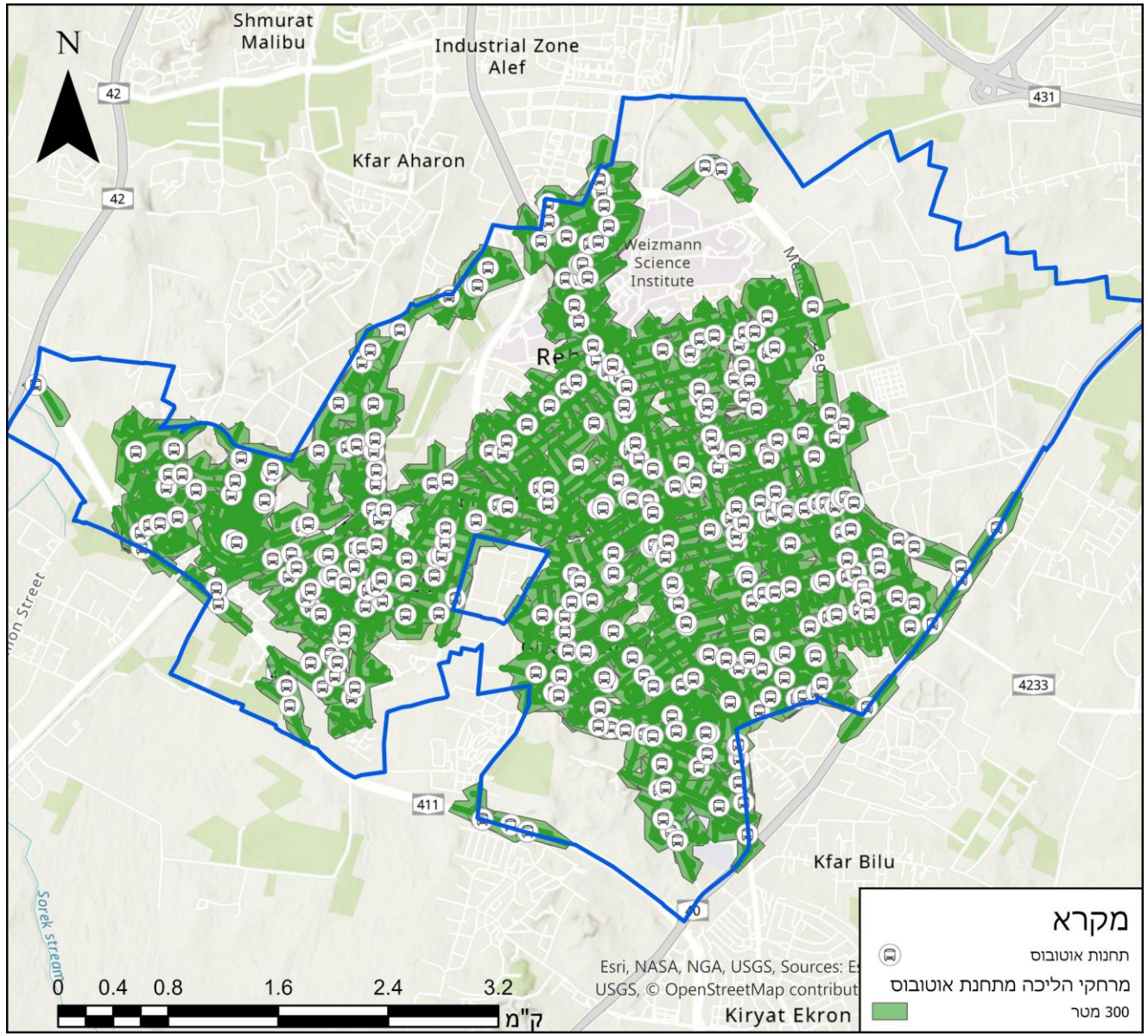
אריאל

ב"ש

מקור: מערכת תלתן

רקע - כיסוי הליכה ברגל מתחנות

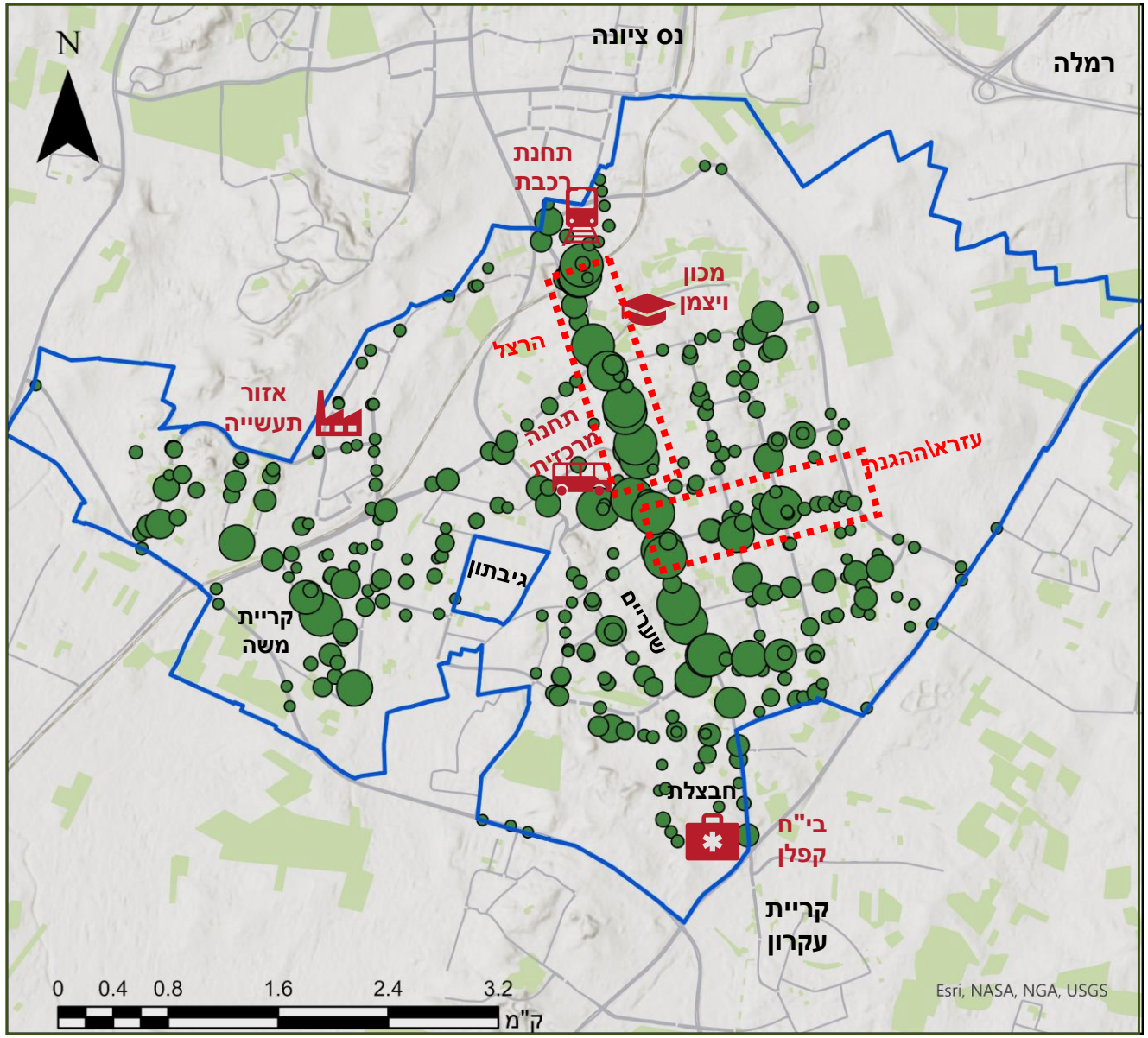
- רוב העיר מקבלת כיסוי בטווח 300 מטר הליכה מתחנת אוטובוס, אולם אין כיסוי במזרח העיר, באזורי תעשייה בצפון מערב העיר ובתוך מכון ויצמן.



מקור: אתר חצב, PGL

עולים לפי תחנות תקופת שיא בוקר (6-9)

- ריכוז העולים בתקופת שיא בוקר ניכר משמעותית לאורך ציר הרצל, ובנוסף בסמוך לתחנה המרכזית, ובמזרח העיר לאורך עזרא\ההגנה. בנוסף כמות עולים משמעותית בתחנת הרכבת ועל יד מכון ויצמן, המאותת שהרבה נוסעי רכבת משלבים את נסיעותיהם באמצעות אוטובוסים.



מקור: נתוני תיקופים, מערכת תלתן

הסברים

סקר סלולרי

- הסקר נערך בין השנים 2018-2019.
- המטריצות חוברו מתוך מידע של איכון טלפונים סלולריים של כ-3.7 מיליון בני אדם, המהווים כמחצית האוכלוסייה. הנתונים נופחו לייצוג כלל האוכלוסייה.
- הסקר כולל 1,270 אזורי תנועה אשר עברו אגרגציה ברמות שונות: 33 אזורים, 250 אזורים, ישובים ומוקדים גיאוגרפיים.
- הסקר מתמקד בקשרי בית-עבודה ולכן התנועות בסופי שבוע נמוכות
- סה"כ נסיעות בסקר, כ-14 מיליון נסיעות.
- התנועות בסקר משלבות רכב פרטי ותח"צ.
- הסקר כולל רק לנסיעות מעל קילומטר וחצי.

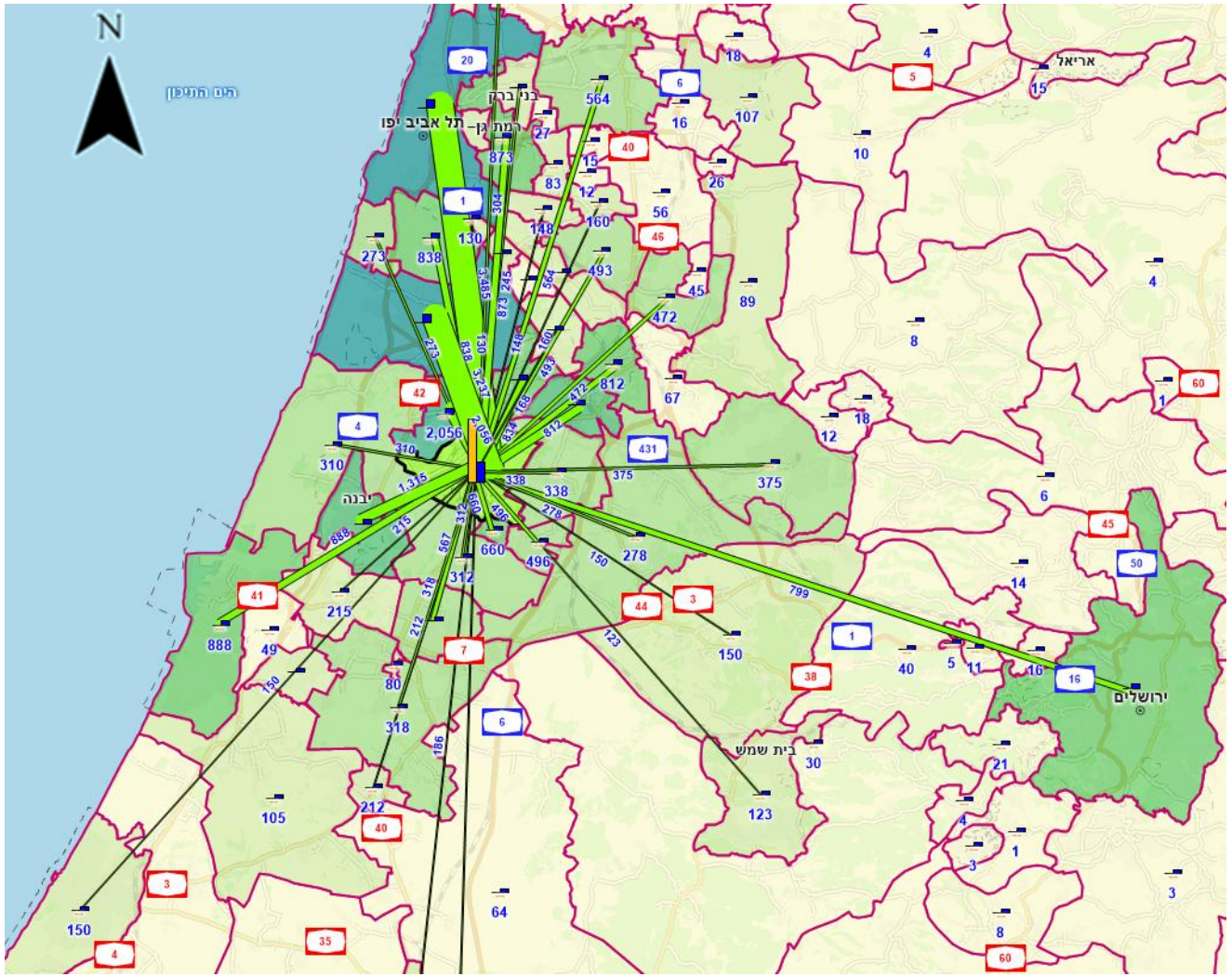
סקר הרגלי נסיעה

- הסקר נערך בין השנים 2016-2017.
- המדגם מתייחס לכתובת/יח"ד שבה גרים משק בית אחד או יותר. הכתובות נבחרו באקראי.
- הסקר כולל 2,636 אזורי תנועה.
- הסקר כולל את כל שעות היום.
- התנועות בסקר משלבות רכב פרטי, תח"צ, מוניות, הסעות, הליכה אופנים ועוד.
- מטרות הנסיעה בסקר הן : לימודים, ביקור חברים, סידורים אישיים, שירותי בריאות, עבודה, קניות, בילוי ותרבות.

רקע - קשרים מרחביים סקר סלולר

יעדי נסיעה תקופת שיא בוקר (6-9)

- עיקר הנסיעות הן בתווך הקרוב כשרחובות, נס-ציונה, ראשון-לציון ויבנה מהוות כ-50% מכלל הנסיעות.
- בפילוח לפי כיוונים, ניכר כי עיקר הנסיעות הן לכיוון מרכז המטרופולין אולם תל אביב עצמה מהווה רק 9% אחוז מהיעדים.
- סה"כ נסיעות מרחובות לחוץ לעיר בתקופת שיא בוקר: 27,071
- סה"כ נסיעות מחוץ לעיר לתוך רחובות בתקופת שיא בוקר: 23,523
- סה"כ נסיעות פנימיות בתוך רחובות בתקופת שיא בוקר: 13,047 (כ-33% מנסיעות המתחילות בעיר ו-36% מנסיעות המסתיימות בעיר)



	יעד	אחוזים מכלל נסיעות (תקופת שיא בוקר)
1	רחובות	33%
2	תל אביב-יפו	9%
3	ראשון לציון	8%
4	נס ציונה	5%
5	יבנה	3%

	מוצא	אחוזים מכלל נסיעות (תקופת שיא בוקר)
1	רחובות	36%
2	ראשון לציון	7%
3	נס ציונה	5%
4	יבנה	5%
5	אשדוד	4%

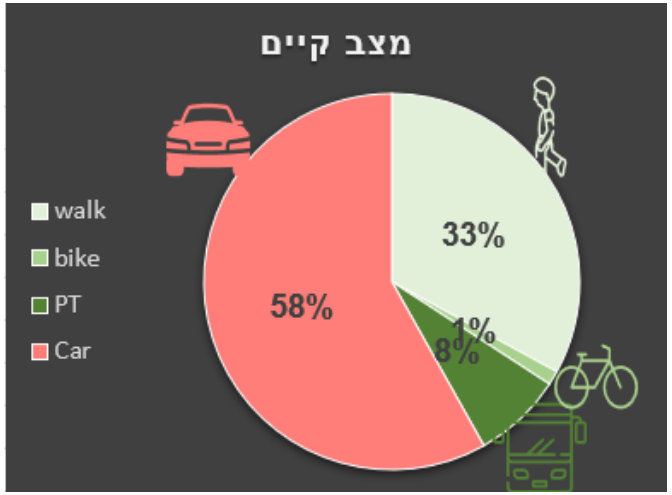
נסיעה לכיוון	אחוזים מכלל נסיעות (תקופת שיא בוקר)
צפון	52%
צפון מזרח	17%
דרום	9%
מזרח	7%
מערב	5%
דרום מערב	5%
דרום מזרח	3%
צפון מערב	1%

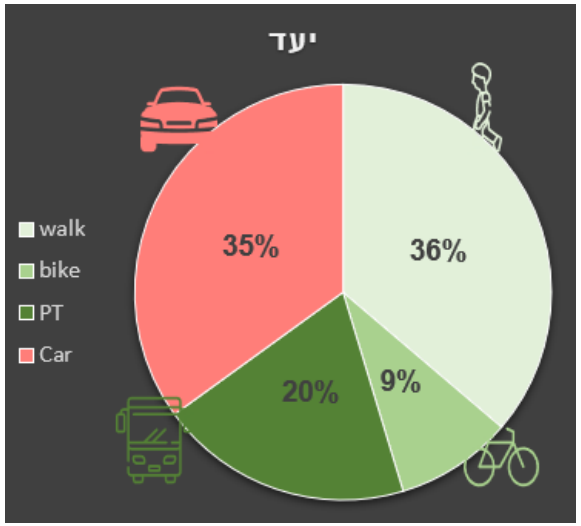
נסיעה מכיוון	אחוזים מכלל נסיעות (תקופת שיא בוקר)
צפון	40%
דרום	16%
צפון מזרח	12%
דרום מערב	11%
מערב	8%
דרום מזרח	7%
מזרח	4%
צפון מערב	2%

מקור: סקר סלולר

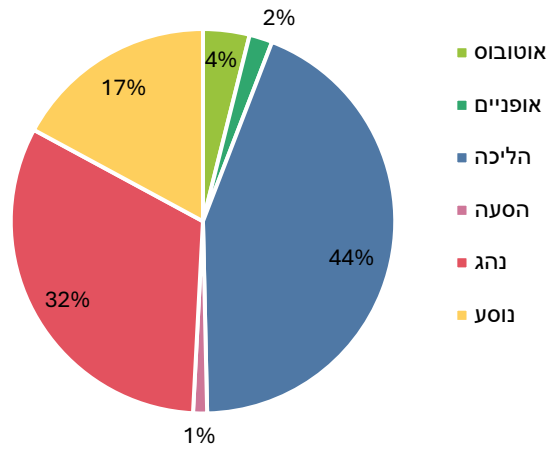
סקר הרגלי נסיעה - יעדי פיצול מול מציאות (תקופת שיא בוקר)

- כ-58% מהנסיעות פנימה והחוצה מהעיר מבוצעות ברכב פרטי (מתוכן כ-82% נהג ו-18% נוסע).
- הסעה מהווה כ-9% מכלל הנסיעות היוצאות בתקופת שיא בוקר אולם רק כ-2% מהנסיעות היוצאות ו-1% מהנסיעות הפנימיות בעיר.
- רכב הוא האמצעי המשמעותי לנסיעות חיצוניות אולם בנסיעות פנימיות מהווה 32% מהתנועות הפנימיות כאשר הליכה מהווה את האמצעי המשמעותי עם 44%.
- אופניים מהווים רק 2% מכלל התנועות הפנימיות.



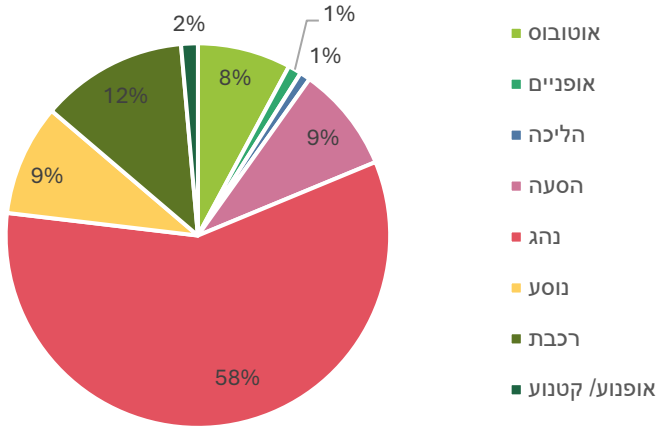


פיצול נסיעות פנים פנים



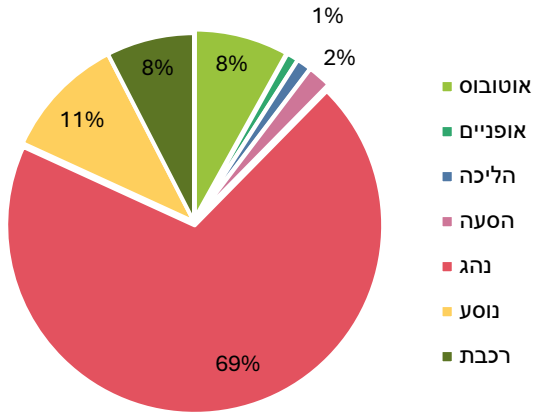
אחוז מן הכלל*: 21.4%

פיצול נסיעות פנים חוץ



אחוז מן הכלל: 38.6%

פיצול נסיעות חוץ פנים



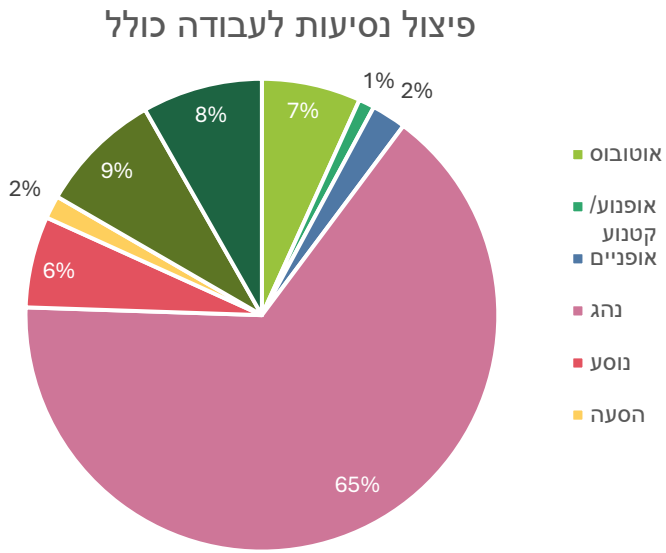
אחוז מן הכלל: 40.0%

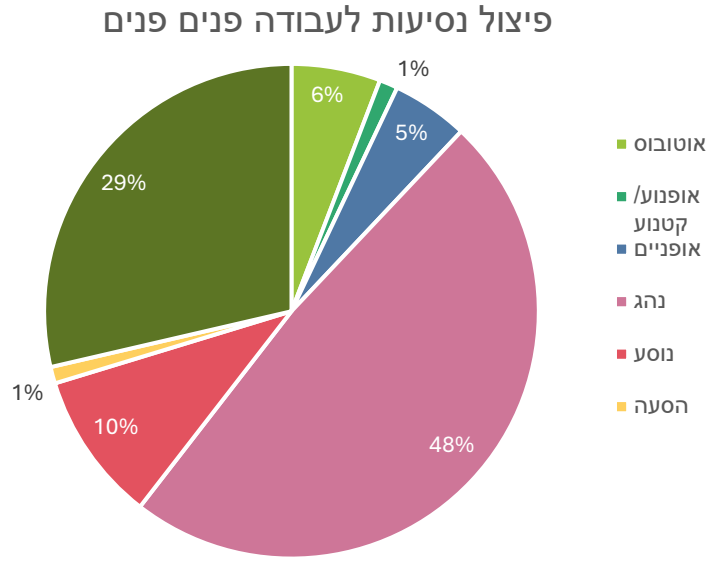
*סקר ההרגלי נסיעה מתייחס ליותר נסיעות פנימיות מכיוון שסקר הסלולר מתעלם מנסיעות שמרחקם פחות מ-1.5 ק"מ

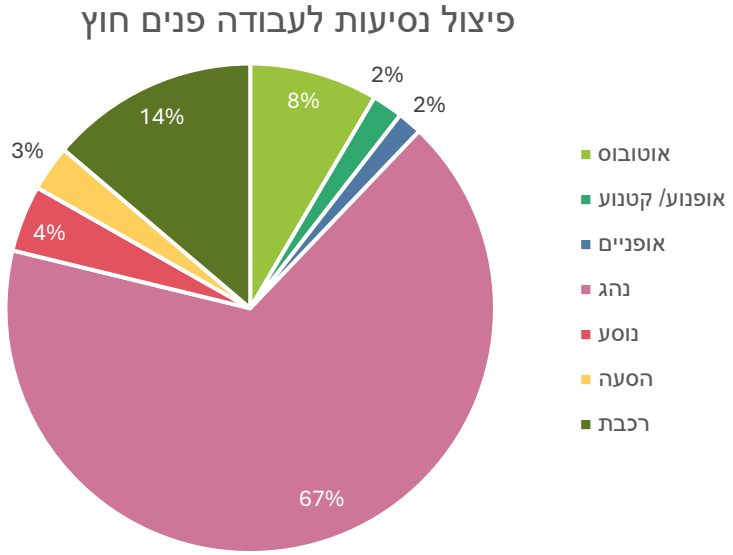
מקור: סקר הרגלי נסיעה

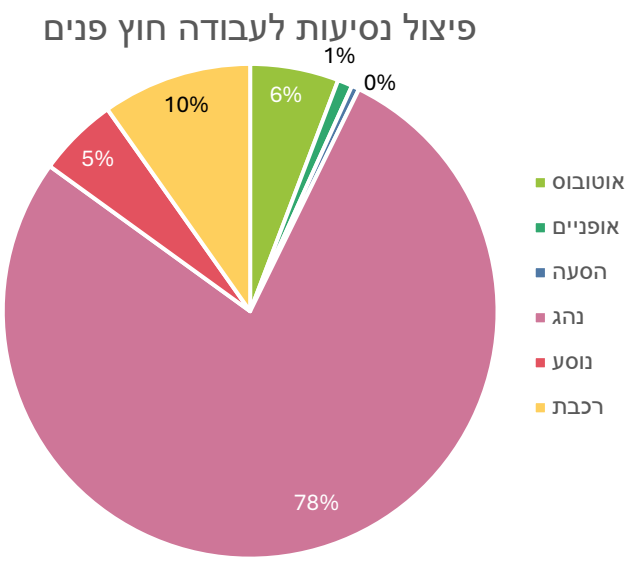
סקר הרגלי נסיעה – מטרת נסיעה עבודה (תקופת שיא בוקר)

- כ-71% מכלל הנסיעות לעבודה מתבצעות ברכב פרטי.
- רק כ-2% מכלל הנסיעות לעבודה הן תנועות רכות.
- גם בנסיעות פנימיות לעבודה אחוז נמוך יחסית לתנועות רכות (כ-5%).
- בנסיעות פנים פנים, תח"צ מהווה רק 10% מהנסיעות, אולם בנסיעות פנים חוץ וחוץ פנים מהווה תח"צ כ-22% ו-16% מכלל הנסיעות.



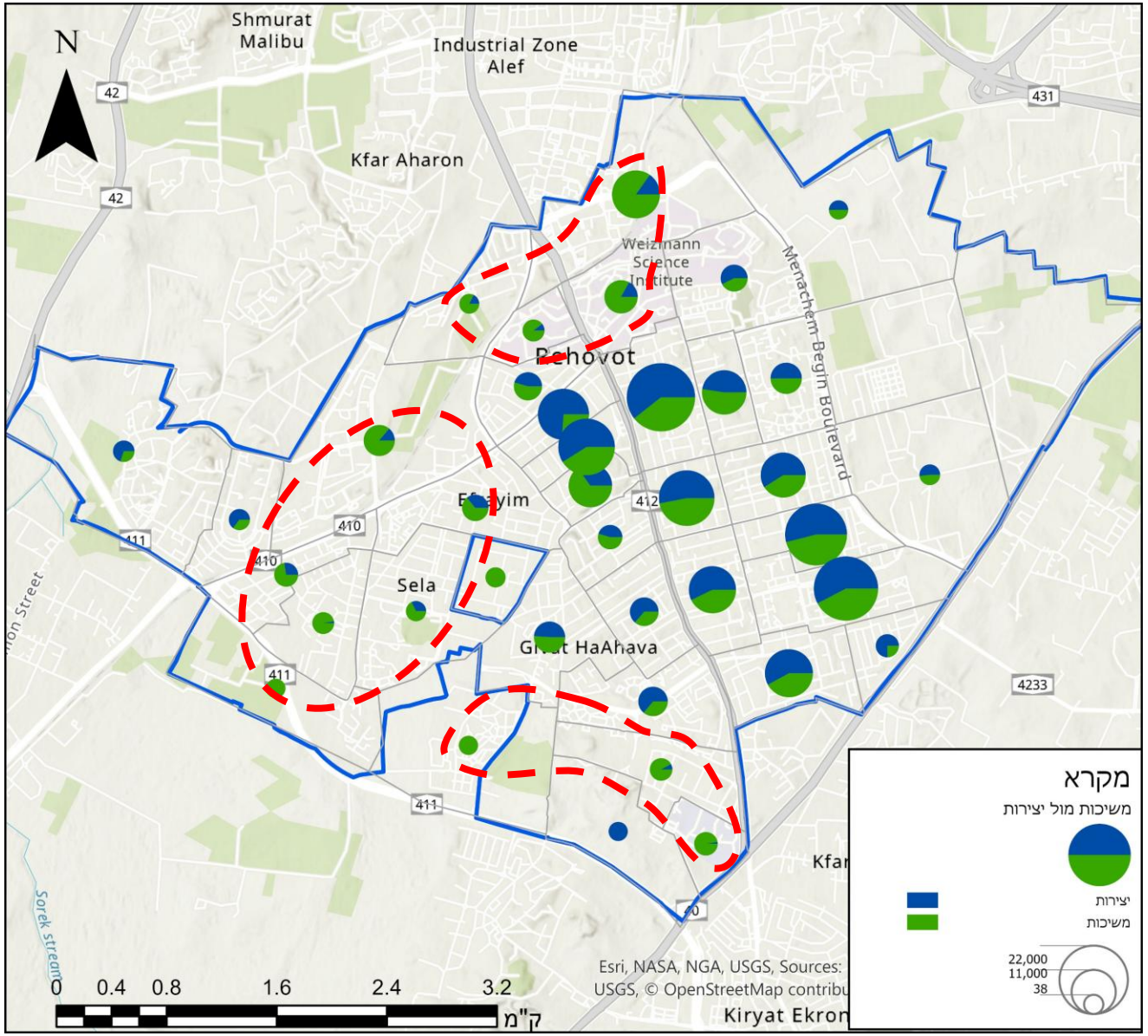






מקור: סקר הרגלי נסיעה

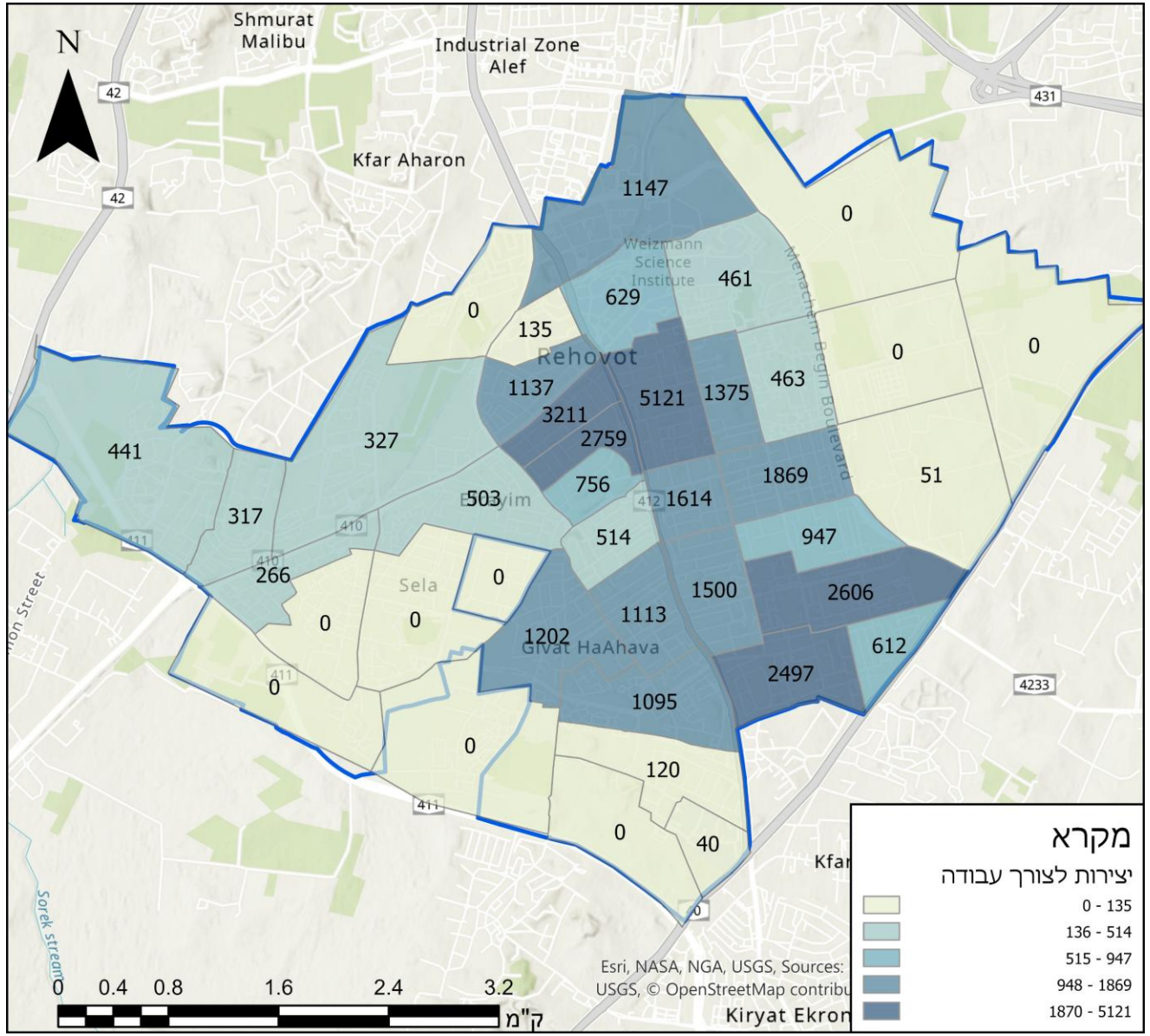
ניתוח משיכות-יצירות לפי סקר הרגלי נסיעה | יצירות מול משיכות תקופת שיא בוקר 6:00-09:00



- רוב שכונות העיר יוצרות יותר נסיעות מאשר מושכות מלבד אזורי במזרח וצפון העיר שיש בהם תעסוקה, חינוך או מסחר: אזור מכון ויצמן בצפון העיר, אזור בי"ח קפלן בדרום העיר ואזורי התעשייה במערב העיר.
- יש סך גבוה יותר של נסיעות בצד המזרחי של העיר לאומת צד המערבי.

מקור: סקר הרגלי נסיעה

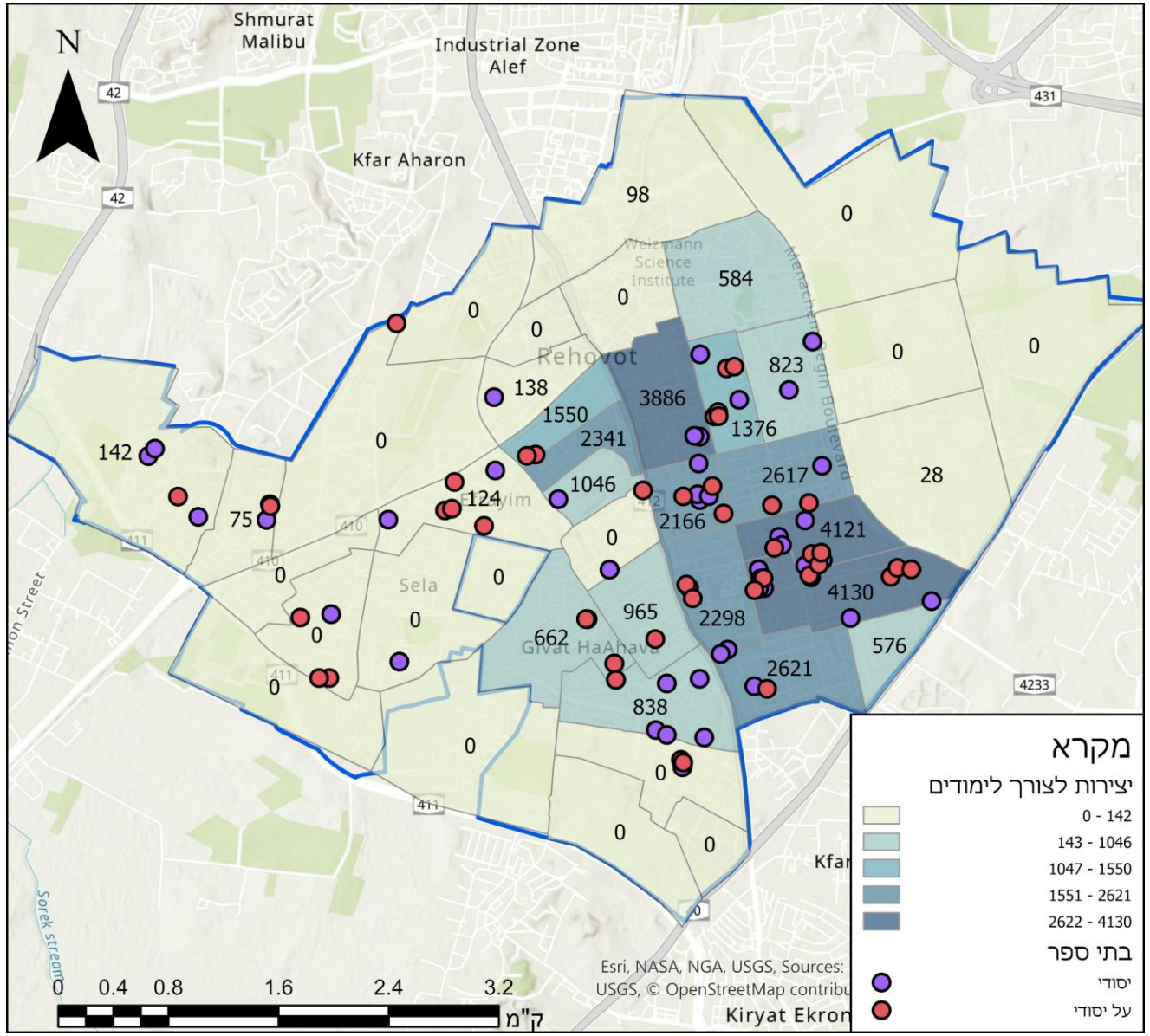
ניתוח יצירות לצורך עבודה לפי סקר הרגלי נסיעה | יצירות של נסיעות לצורך עבודה לפי אזור, תקופת שיא בוקר -6:00 09:00



- ניכר ריכוז של יצירות לצורך עבודה במזרח העיר בין צירי הרצל ובגין, עם ריכוז גבוה במיוחד בדרום האזור.
- ניכר גם ריכוז משמעותי במערב מרכז העיר בסמוך להרצל.

מקור: סקר הרגלי נסיעה

ניתוח יצירות לצורך לימודים לפי סקר הרגלי נסיעה | יצירות של נסיעות לצורך לימודים לפי אזור, תקופת שיא בוקר -6:00 09:00

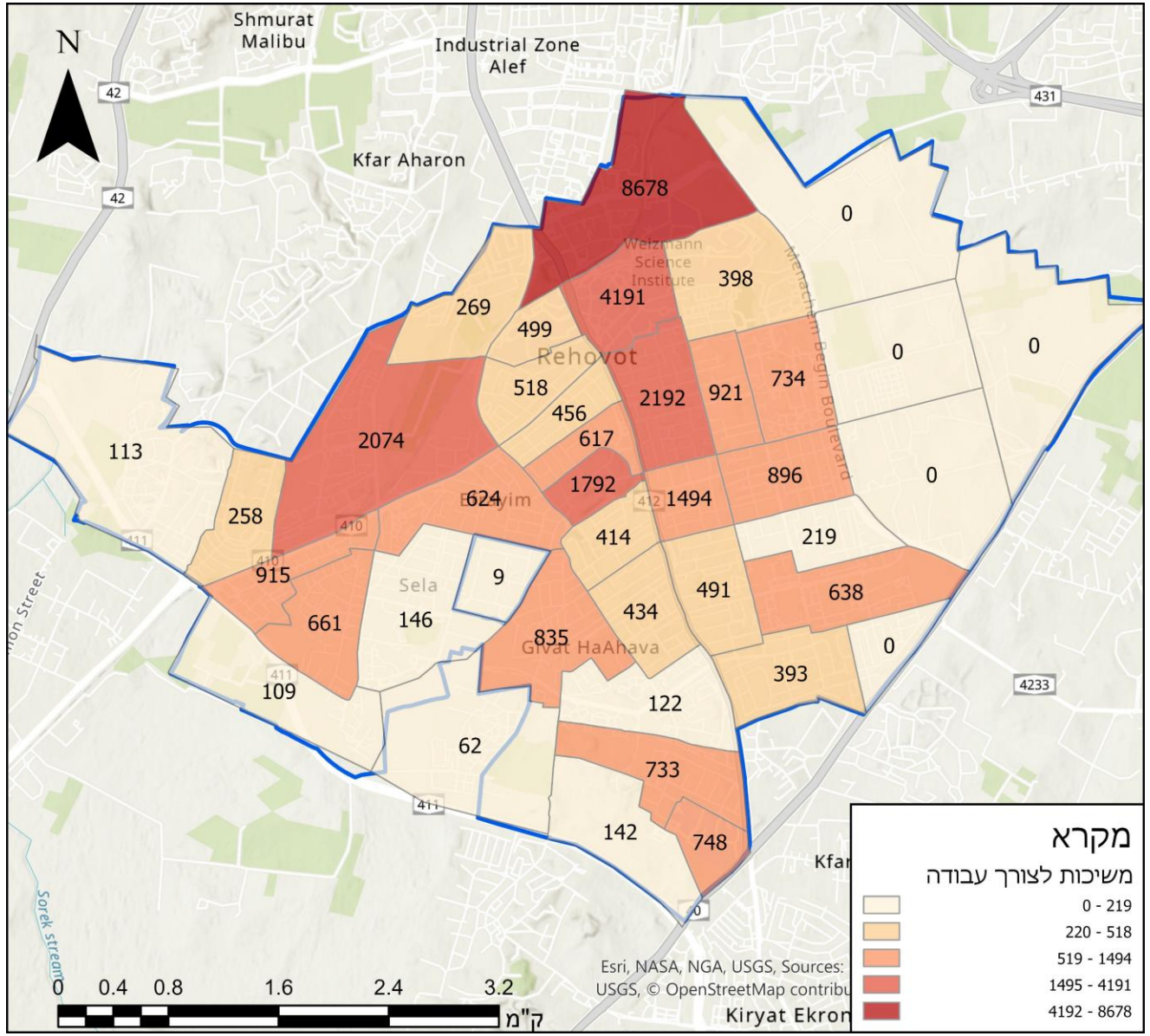


- נראה ריכוז של יצירות לצורך לימודים מזרחית לציר הרצל, במיוחד בדרום מזרח העיר. ניכר כי אזורים אלו גם מכילים מספר גדול של בתי ספר.

מקור: סקר הרגלי נסיעה

ניתוח משיכות לצורך עבודה לפי סקר הרגלי נסיעה | משיכות של נסיעות לצורך עבודה לפי אזור, תקופת שיא בוקר -6:00 09:00

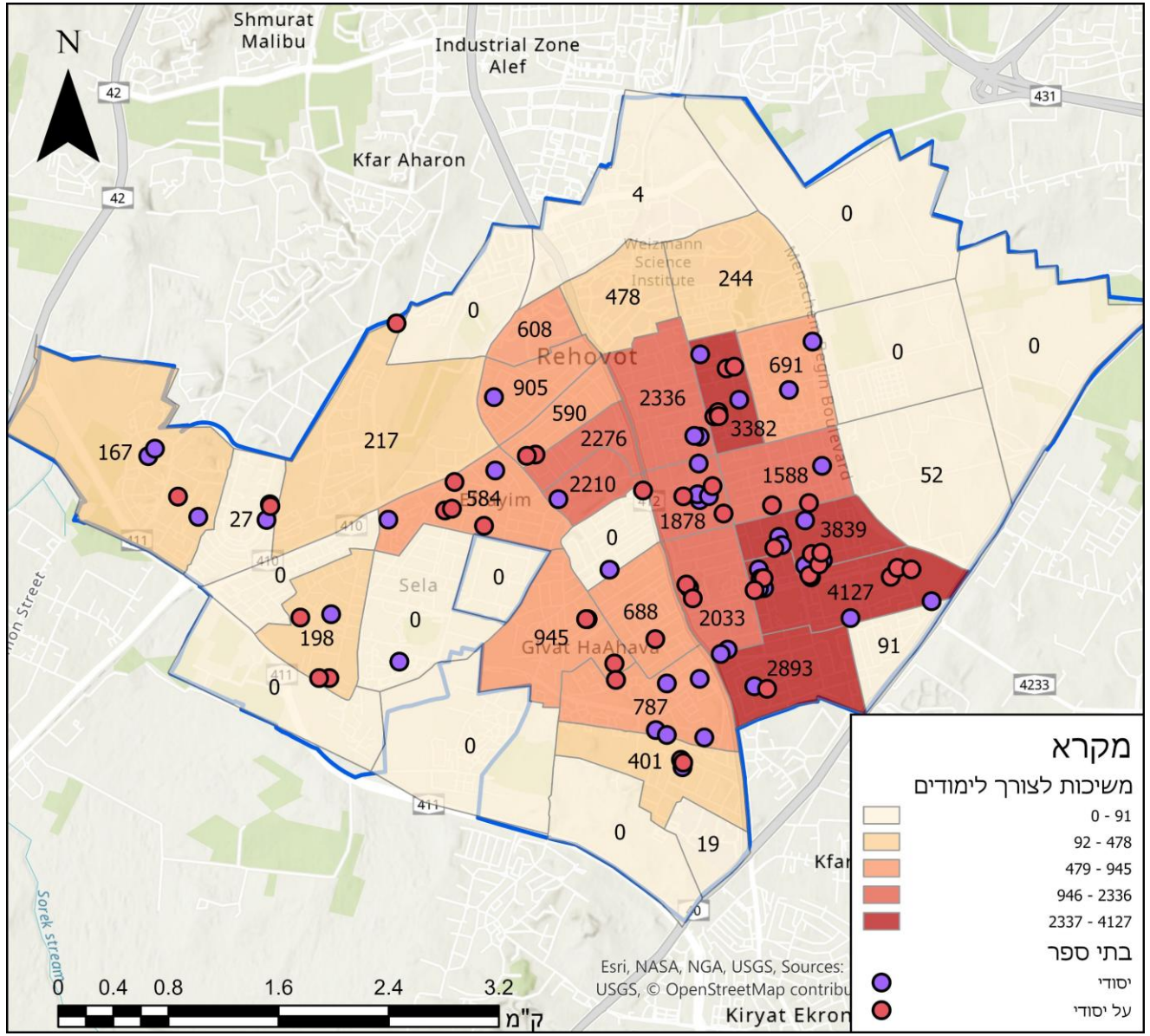
- מתבטא ריכוז של גבוה משיכות לצורך עבודה בשכונות בצפון העיר, כולל אזור התעשייה בצפון מערב העיר.



מקור: סקר הרגלי נסיעה

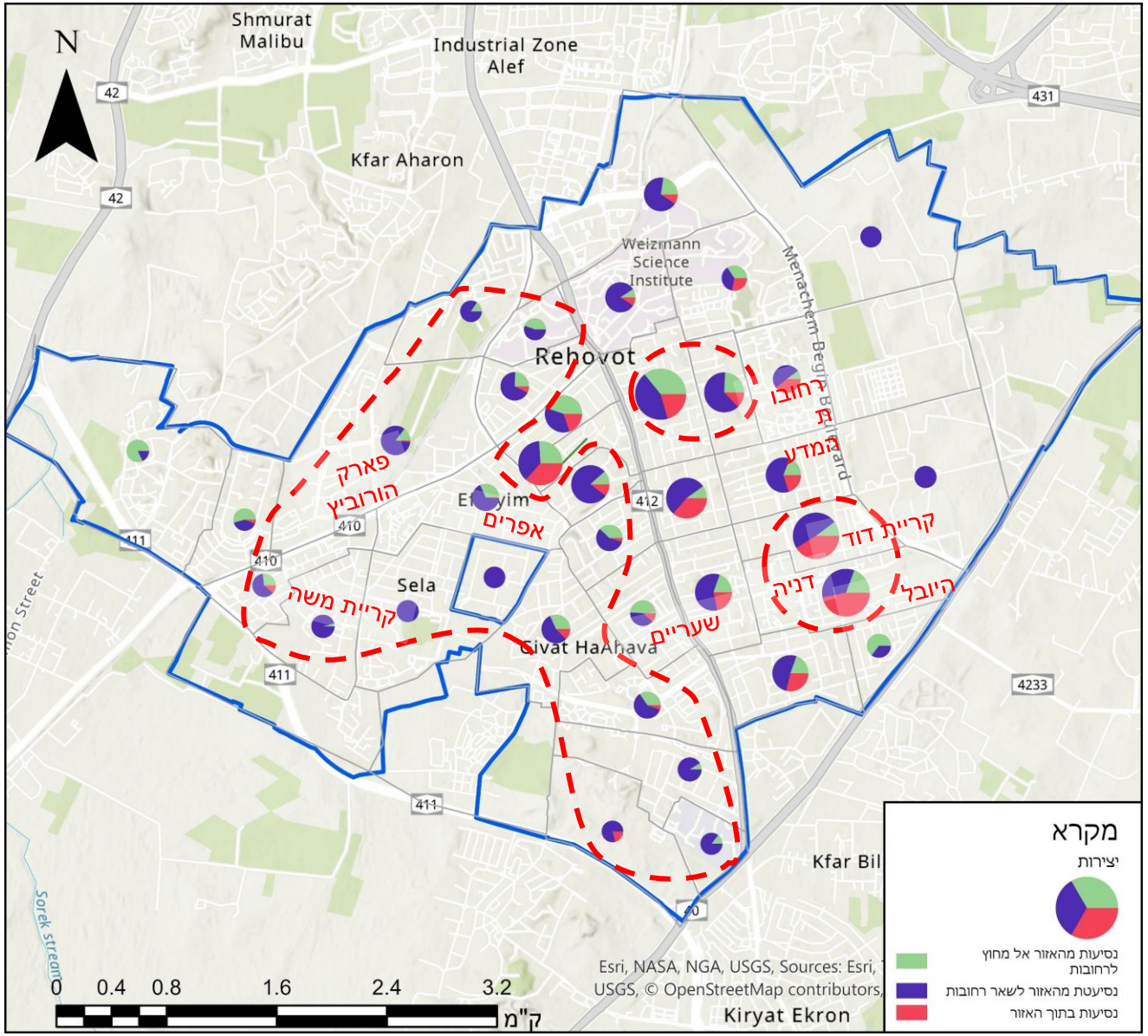
ניתוח משיכות לצורך לימודים לפי סקר הרגלי נסיעה | משיכות של נסיעות לצורך לימודים לפי אזור, תקופת שיא בוקר 6:00-09:00

- בולט ריכוז של משיכות לצורך לימודים בדרום מזרח העיר שמכילים מיקוד ניכרת של בתי ספר לעומת שאר העיר.



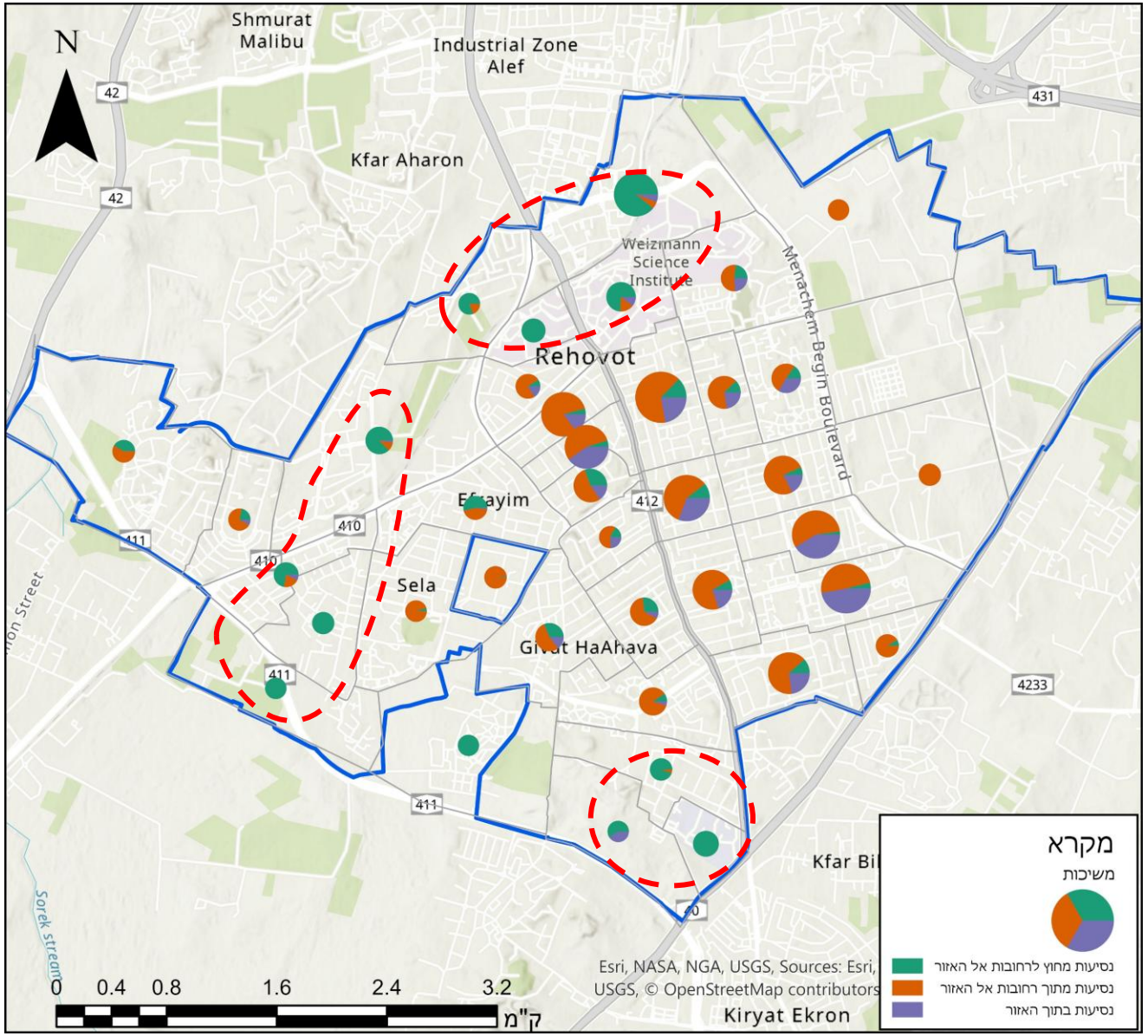
מקור: סקר הרגלי נסיעה

ניתוח משיכות-יצירות לפי סקר הרגלי נסיעה | התפלגות יצירות תקופת שיא בוקר 6:00-09:00



- רוב השכונות בדרום ומערב העיר, ובמרכז העיר בסמוך לתחנה המרכזית, מייצרות בעיקר נסיעות לשאר העיר בתקופת שיא בוקר.
- יש הרבה נסיעות פנים-אזוריות בדרום מזרח העיר בשכונות היובל, קריית דוד ודניה.
- שכונת רחובות א' מייצרת הרבה נסיעות לחוץ לעיר.

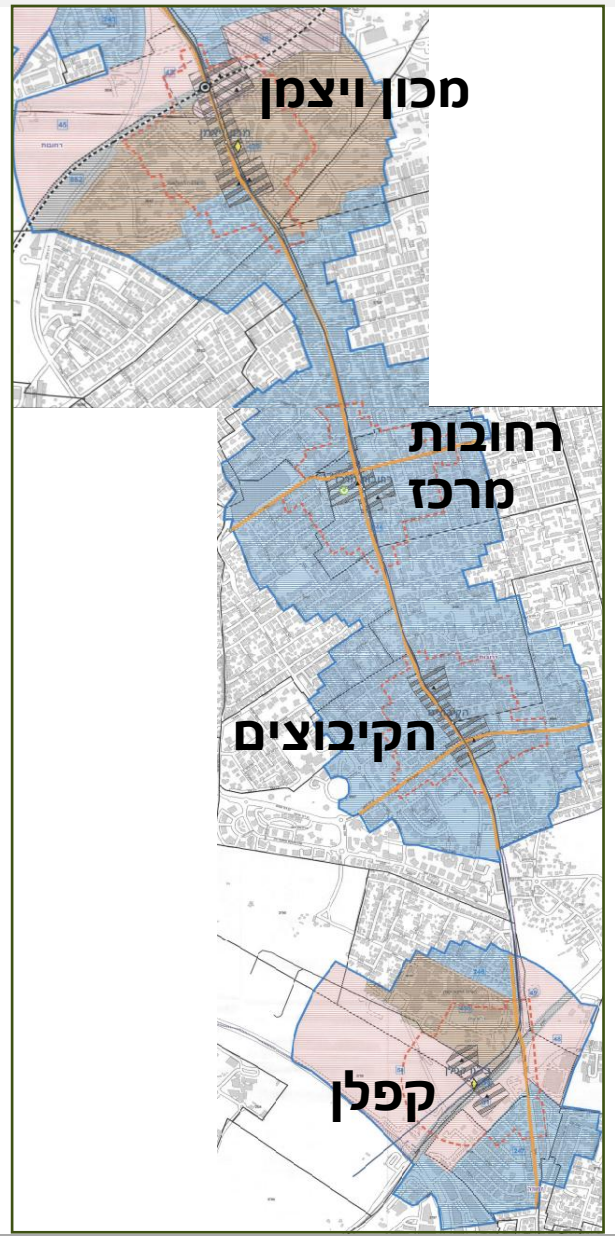
ניתוח משיכות-יצירות לפי סקר הרגלי נסיעה | התפלגות משיכות תקופת שיא בוקר 6:00-09:00



- ניכר מספר גדול של משיכות מחוץ לעיר בדרום העיר (סמוך לבי"ח קפלן), בצפון העיר (בסמוך לתחנת הרכבת ומכון ויצמן) ובאזורי תעשייה בצפון מערב העיר.
- ברוב שאר העיר אחוז הנסיעות משאר העיר יחסית גבוה.

רקע - תמ"א 70

- תמ"א 70 מגדיר את רמות הבינוי והשימושים הנדרשים לפיתוח בקרבת תחנות המטרו המתוכננות.
- בנוסף תמ"א 70 מגדיר תקן חניה לשלב ביניים ולשלב סופי שמוגדרים על פי מדד הנגישות לכל תחנה שמוגדר אף הוא בתמ"א 70.
- מדד הנגישות* לכל תחנה מחושב על בסיס מספר תחנות מתע"נ שאליהן ניתן להגיע תוך 30 דקות. שתי התחנות הצפוניות מקבלות דירוג 2 ושתי התחנות הדרומיות מקבלות דירוג 1. לכן תקן שלב הביניים למגורים הוא 1, (חניה אחת לכל יח"ד) אולם בשלב הסופי יהיה 0.6 מקומות חנייה בטבעת הפנימית ו-0.8 בטבעת החיצונית. כמו כן, מקומות חנייה לתעסוקה ולמסחר במצב הסופי נע בין חנייה אחת ל-100 מ"ר לבין 360 מ"ר.



תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/א	M1S-32	מכון ויצמן	רחובות	2
תתל/101/א	M1S-33	רחובות מרכז	רחובות	2
תתל/101/א	M1S-34	הקיבוצים	רחובות	1
תתל/101/א	M1S-35	בי"ח קפלן	רחובות / קרית עקרון	1

תקן חניה - שלב ביניים									
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100	1	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50	1	1:120	1:50

תקן חניה - שלב סופי									
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

*המדד נע בין 1-5 כש-1 מהווה נגישות הכי גבוהה ו-5 נגישות הכי נמוכה

מקור: תמ"א 70

סיכום

- רחובות בהווה היא העיר ה-14 בגודלה בישראל מבחינת גודל אוכלוסייה עם כ-150,000 תושבים*.
- תוכניות התחדשות עירונית, תמ"א 70 ותמ"ל 3003 צפויות לגרום לגידול אוכלוסייה והגדלת צפיפות באופן משמעותי בתוך כ-15-20 שנה.
- הקמת מחלפים במקום צמתים קיימים צפוי לשפר את יעילות הכבישים המהירים שמחברים את רחובות עם שאר גוש דן ועם נפת אשקלון, וישפרו זמני כניסה ויציאה מן העיר.
- גידול האוכלוסייה ופיתוח מתחמי תעסוקה ברחבי העיר יביא לגידול בביקושים לתחבורה ולהתניידות בה, וצפוי להחריף את עומסי התנועה הקיימים בה כבר כיום – שכן, מרבית תושבי העיר מתבססים על רכב פרטי כאמצעי התחבורה העיקרי שלהם.
- כיום יש מסחור בתשתית לרכיבה על אופניים.
- המתע"נים המתוכננים מייצרי נגישות הליכתית משמעותית למרכז העיר וממנו. ניתן לשפר את הקישוריות לתחנות השונות על ידי עיבוי רשת ההליכה במרחב הסמוך לתחנות.

מקור: למ"ס

סיכום

- מתוכננים תשתיות העדפה בעיר, שכולל ציר הקו הכחול ונת"צים ברחובות הראשיים.
- סה"כ הנסיעות היוצאות מהעיר גדול מהנכנסות בתקופת שיא בוקר. כ-70% מהנסיעות היוצאות הן צפונה או צפון מזרחה (לדוגמה ראשון לציון, תל אביב וכו')
- התנועות היוצאות מהעיר הן בעיקר ממרכז העיר מסביב לציר הרצל שהם אזורי המגורים העיקריים.
- נתוני הסקר מראים תלות משמעותית של תושבי העיר ברכב הפרטי בדגש על הנסיעות לתוך העיר ומהעיר החוצה. בתנועות העירוניות יש מעט מאוד שימוש בתחבורה ציבורית (נמוך מהנסיעות פנים-חוץ וחוץ-פנים). בתנועת הפנימיות קיים אחוז משמעותי של הולכי רגל אשר כנראה מייצג בעיקר את התנועות למטרות חינוך (בי"ס).

מסקנות

- לעיר מיקום אסטרטגי בשולי מטרופולין ת"א במסמיכות לנס ציונה, רמלה וקריית עקרון, ובנקודת קישור בין מרחב אשקלון למטרופולין ת"א והיא צפויה להרוויח מפיתוחם של קווי BRT לת"א (הקו הכחול), מתע"נ אשקלון, וכן מהקמתו של קו מטרו M1 ומהקמת מסילת 431 והתחברותה למסילת ירושלים.
- לאור ההשקעות הנרחבות בתחום התחבורה בעיר שמתוארות לעיל, עדכון תוכנית המתאר של העיר מהווה הזדמנות ייחודית לגבש חזון תחבורתי מתקדם שבו תושבי רחובות יוכלו לוותר על הרכב הפרטי שלהם עבור רוב צרכי הניידות שלהם.
- ראוי כי תוכנית המתאר החדשה תכוון את הפיתוח העירוני סביב אותם פרויקטים תחבורתיים, ותקדם מרחבים עירוניים מוטי-הליכה ופעילים.
- כמו כן, במסגרת עדכון תוכנית המתאר יש לאתר הזדמנויות וצרכים לפרויקטים תחבורתיים נוספים ברחבי העיר שישלימו ויחזקו את רשתות התחבורה בעיר, יגבירו את הקישורית לאורך צירים אורכים ורוחביים ויחברו בין רחבי רחובות (הליכה, רכיבה, ותחבורה ציבורית).

פרוגרמה

תכנית מתאר רחובות

אוכלוסייה וצרכי ציבור- לימוד מצב קיים

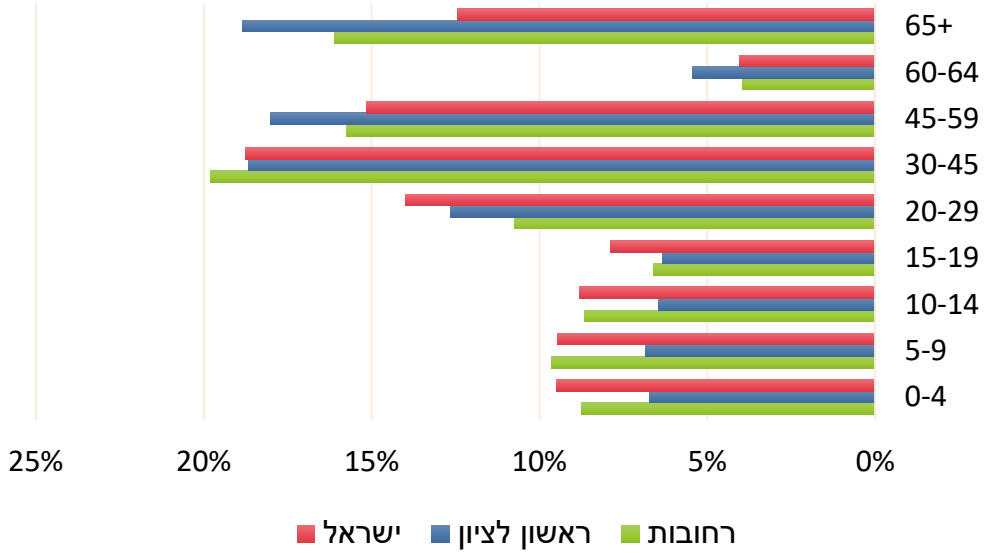
דצמבר 2025

עריכה: ריטה ליפקין ושיר רז

רחובות, עיר המדע והתרבות, נוסדה כמושבה בשנת 1890, ובשנת 2020 ציינה 130 שנים להיווסדה. העיר משתייכת לפורום 15 הערים הגדולות בישראל, ומונה 150,000 תושבות ותושבים בקירוב.

בירת השפלה מורכבת משכונות חדשות וותיקות, ובתחומה פועלים מכון וייצמן, הפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ומוסדות אקדמיים נוספים. כמו כן, מרכזי תרבות, קהילה ופנאי, מתחמי מסחר ותעסוקה מצליחים.
העיר נמצאת בתנופת עשייה ופיתוח מתמדת.

1. מגמות התפתחות אוכלוסייה



אוכלוסייה

155,235 תושבים

(נכון לנובמבר 2025)

שטח שיפוט העיר

23.8 קמ"ר

אחוז שינוי אוכלוסייה

בין מפקד 2008

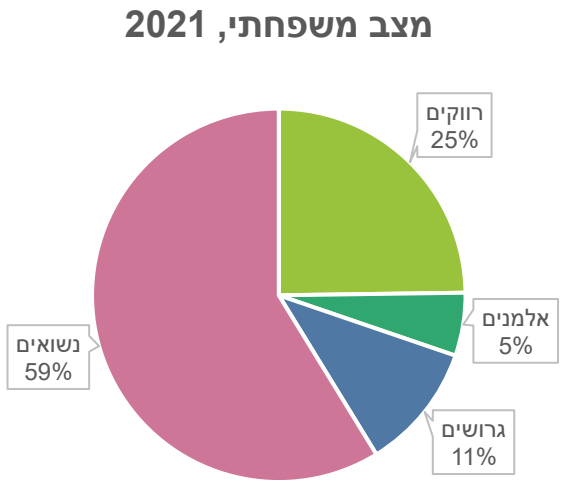
למפקד 2022- 32.4%

צפיפות אוכלוסייה לקמ"ר

11,521

מבנה גילאי

- קבוצת הגיל 0-19 מהווה פלח משמעותי (כ־34%), מעט נמוך מהממוצע הארצי באותה שנה (36%, 2022)
- גילאי 65+ מהווים כ־16% – מעט גבוה מהממוצע הארצי באותה שנה (13%, 2022)



מצב משפחתי

- רוב התושבים בני 18 ומעלה הם נשואים (כ־59%).
- רווקים מהווים כ־25%, וגרושים/אלמנים יחד כ־16%.
- **מבנה משפחתי עם נוכחות לא מבוטלת של יחידים ובני משפחות חד-הוריות.**

ממוצע נפשות במשק הבית
2.9

סך כל משקי הבית
51,020

משקי בית לא משפחתיים
12,630

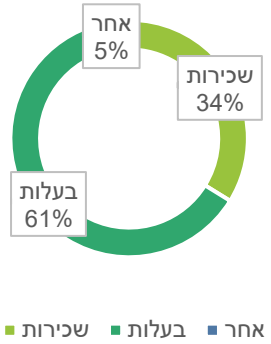
משקי בית משפחתיים
37,420

מסקנות עיקריות:

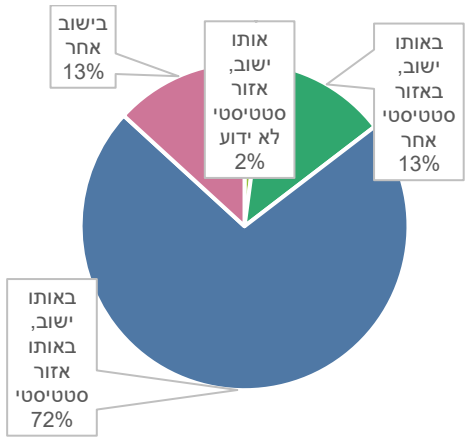
- גידול במספר משקי הבית בעיר יש כ־51,000 משקי בית, מתוכם 72% משקי בית משפחתיים ו־28% לא-משפחתיים.
- שיעור משקי הבית הלא-משפחתיים משמעותי (כ־12.6 אלף), מחייב מענה לביקוש גבוה ליחידות קטנות יותר ולמגוון פתרונות דיור.
- כ־72% מהמתגוררים בעיר הם יציבים במקום מגוריהם.

דיור

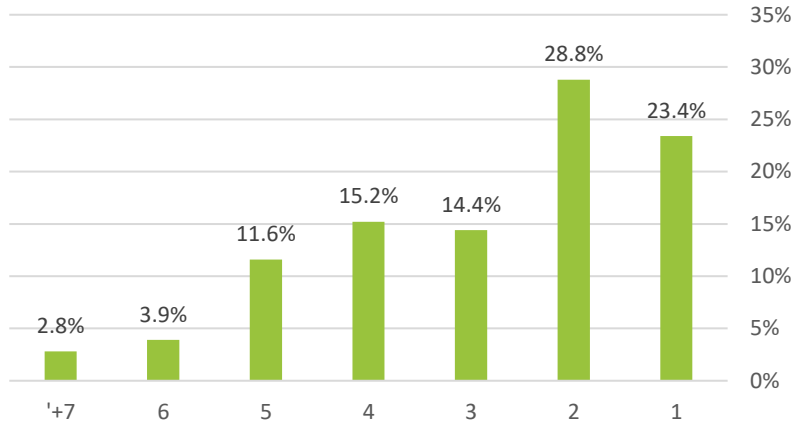
שיעור השוכרים גבוה יחסית (34%) מעט גבוהה יותר מהנתון לראשון לציון (31%)



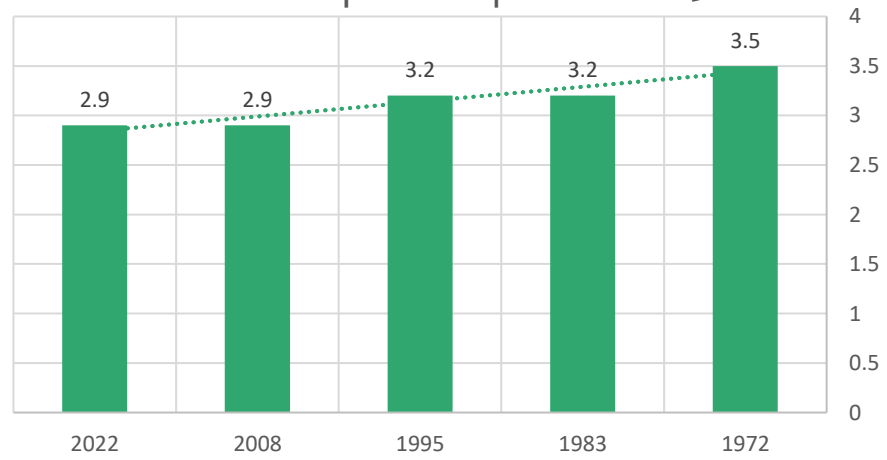
בני 15 ומעלה, לפי מקום המגורים לפני 5 שנים

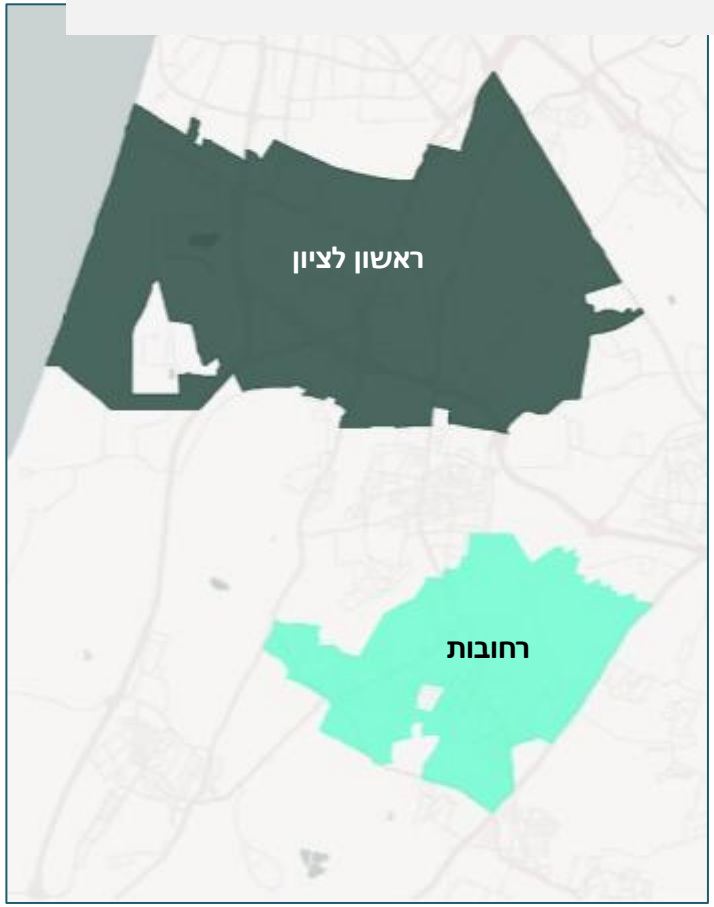


גודל משק בית



ממוצע נפשות למשק בית לאורך השנים





ראשון-לציון

אוכלוסייה
252,410 תושבים

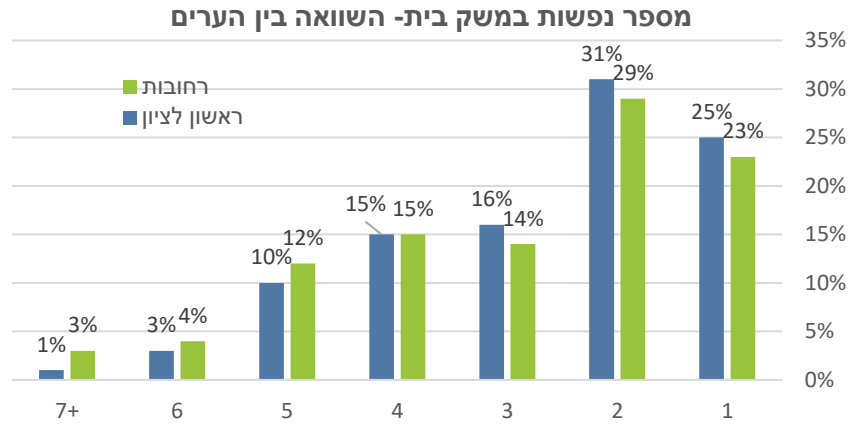
גודל
25,800 דונם

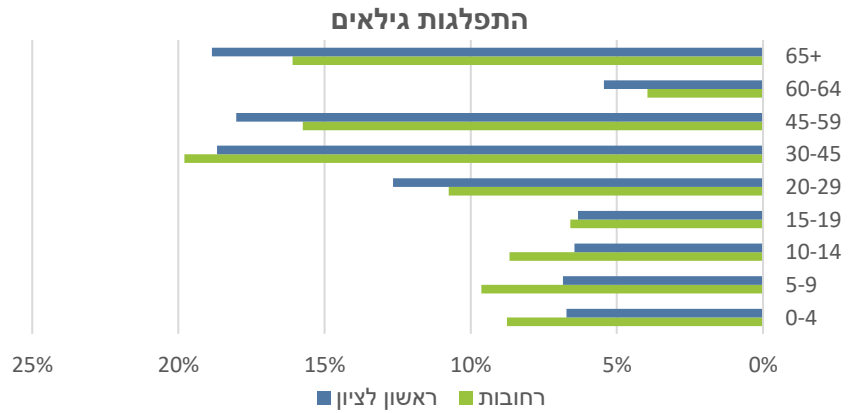
משקי בית
92,930
(רחובות 51,020)

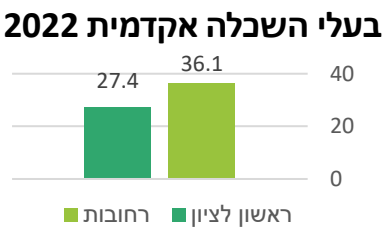
ממוצע נפשות משק בית
2.6
(רחובות 2.9)

צפיפות אוכלוסייה לקמ"ר
9,794
רחובות (11,521)

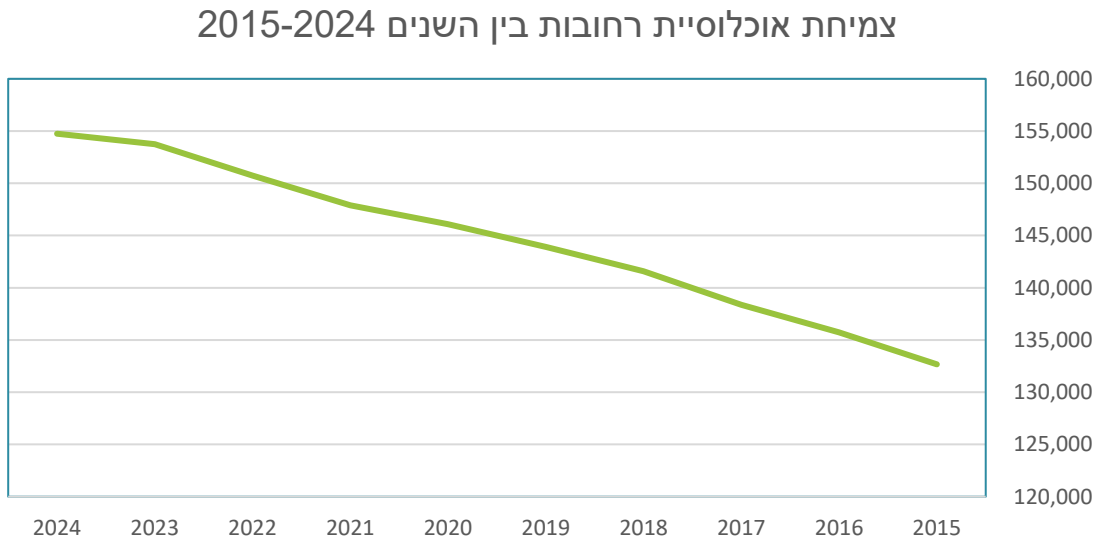
- ראשון לציון גדולה בערך פי 1.7 מאוכלוסיית רחובות.
- העיר גדולה פיזית מרחובות, אך בעלת צפיפות נמוכה יותר.
- גילאי 20–29 גבוהים יותר בראשון לציון- התאמה לשוק דיור קטן, צעירים ושוברים.
- גילאי 30–45 גבוהים יותר ברחובות - פרופיל משפחתי מובהק.
- ראשל"צ מציגה אחוז גבוה יחסית מגילאי +65 - אוכלוסייה מבוגרת יותר.
- רחובות היא עיר משפחתית, ראשון לציון היא עיר מגוונת עם צעירים, מבוגרים ובודדים.

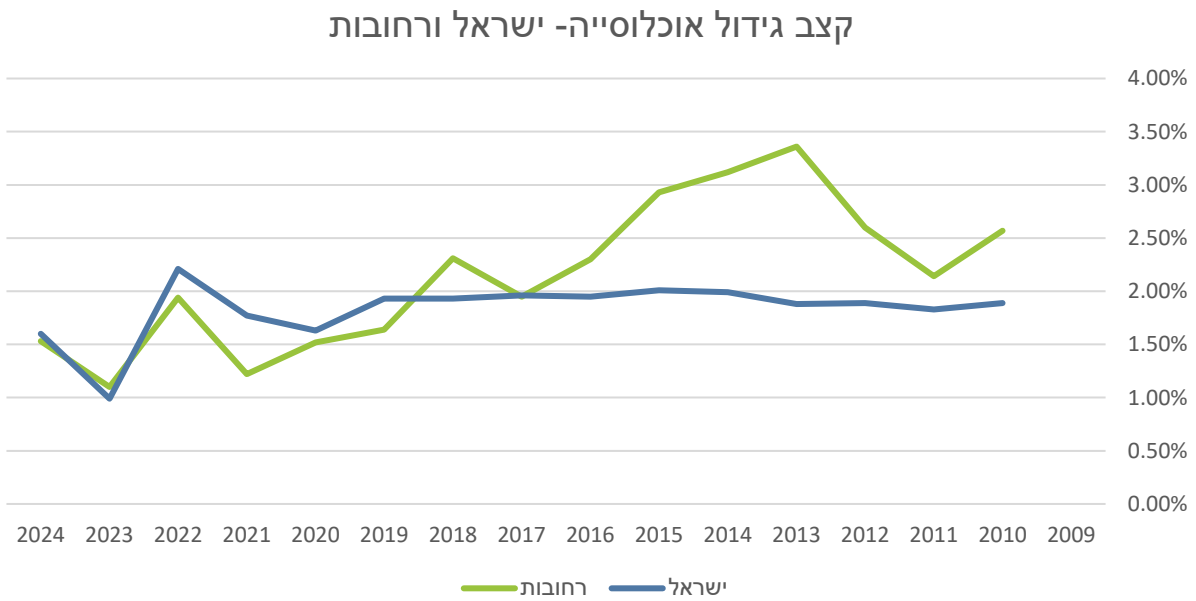






רחובות – קצב גידול אוכלוסייה בין השנים 2015-2024





רחובות- אחוז הגידול בכל שנה

שנה	אוכלוסייה	תוספת אוכלוסייה	אחוז גידול
2009	112,503		
2010	115,396	2,893	2.57%
2011	117,863	2,467	2.14%
2012	120,931	3,068	2.60%
2013	124,988	4,057	3.36%
2014	128,892	3,904	3.12%
2015	**132,671**	3,779	2.93%
2016	**135,726**	3,055	2.30%
2017	**138,379**	2,653	1.95%
2018	**141,579**	3,200	2.31%
2019	**143,904**	2,325	1.64%
2020	**146,095**	2,191	1.52%
2021	**147,878**	1,783	1.22%
2022	**150,748**	2,870	1.94%
2023	**152,407**	1,659	1.10%
2024	**154,746**	2,339	1.53%

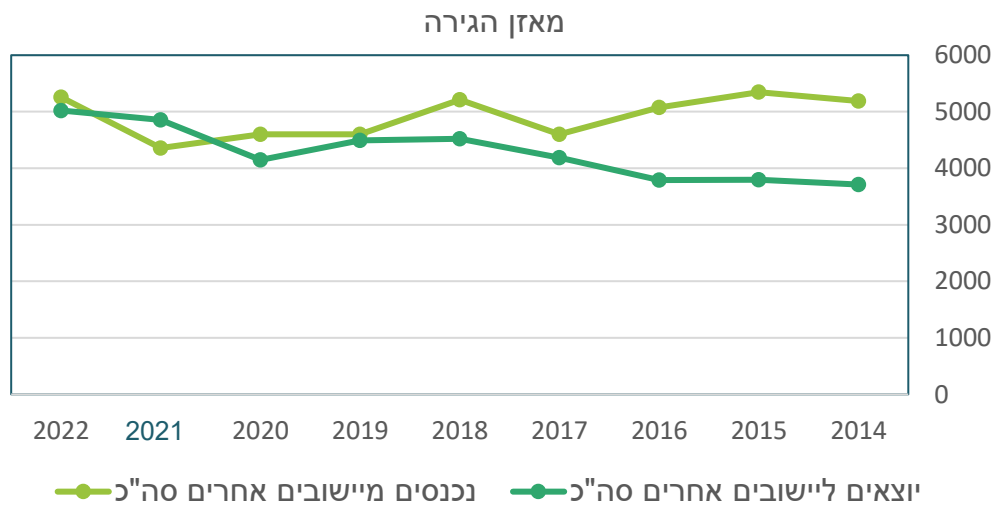
- אוכלוסיית רחובות מציגה גידול רציף ויציב לאורך התקופה, מכ־133 אלף תושבים ב־2015 לכ־155 אלף ב־2024.
- עם זאת, קצב הגידול השנתי נמצא במגמת ירידה ארוכת טווח.
- בשנים האחרונות (2021–2024) נרשמת התייצבות ואף האטה בקצב, עם תנודתיות קלה בין השנים.
- בהשוואה לישראל, קצב הגידול ברחובות נמוך ועקבי יותר, בעוד שבישראל ניכרות תנודות חדות יותר.

מאזן הגירה לאורך השנים

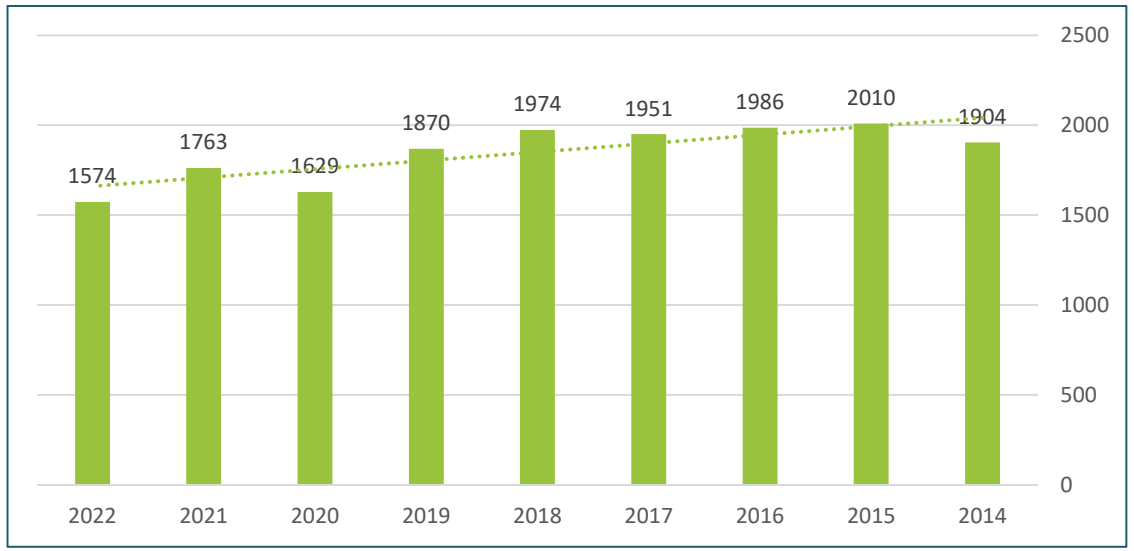
שנה	נכנסים מיישובים אחרים סה"כ	יוצאים ליישובים אחרים סה"כ	מאזן הגירה
2014	5187	3712	1475
2015	5346	3797	1549
2016	5076	3789	1287
2017	4598	4185	413
2018	5211	4522	689
2019	4602	4491	111
2020	4598	4149	449
2021	4358	4853	495 -
2022	5256	5022	234

מאזן הגירה חיובי

מאזן הגירה שלילי



ריבוי טבעי לאורך השנים (לידות פחות פטירות)



- רחובות מציגה לאורך רוב השנים **מאזן הגירה חיובי**, כלומר **יותר תושבים נכנסים לעיר מאשר יוצאים.**
- הגידול באוכלוסייה נשען גם על **ריבוי טבעי גבוה ויציב**, המוסיף מדי שנה כ- 1,600-2,000 תושבים.
- ביחד שני המרכיבים יוצרים גידול חיובי באוכלוסיית העיר.

שנה	התחלות	גמר	דירות בעיר
2010	828	731	38,860
2011	1,399	780	39,673
2012	1,268	1,242	41,316
2013	978	1,123	41,947
2014	960	1,038	43,286
2015	970	1,133	44,334
2016	924	557	44,866
2017	705	883	46,240
2018	1,112	1,024	46,866
2019	878	840	47,931
2020	785	956	48,731
2021	862	771	49,268
2022	525	847	50,174
2023	1,521	650	50,775

*נתוני למ"ס, 2025

1. רחובות היא עיר קולטת אוכלוסייה - אך לא בעוצמה גבוהה

לאורך רוב השנים נרשם מאזן הגירה חיובי, כלומר יותר נכנסים מאשר יוצאים. עם זאת, היקפי ההגירה מתונים, ולעיתים אף גבוליים, ולכן ההגירה מהווה תוספת משלימה לגידול -לא מנוע מרכזי.

2. עיקר הגידול הדמוגרפי נובע מריבוי טבעי

הריבוי הטבעי יציב וגבוה יחסית (כ־1,600-2,000 נפש בשנה ברוב התקופה), והוא מרכיב מרכזי לגידול האוכלוסייה בעיר.

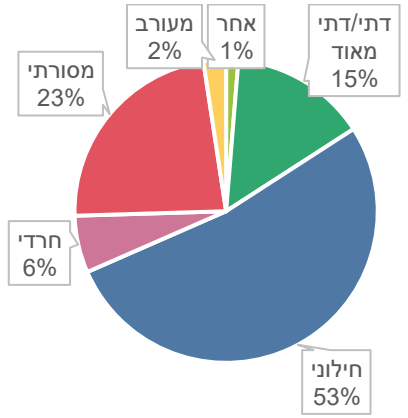
3. הבנייה מגיבה לגידול

קיימת תנודתיות גבוהה בהתחלות ובגמרי בנייה, ולעיתים פער בין קצב גידול האוכלוסייה לבין מימוש יחידות הדיור בפועל.

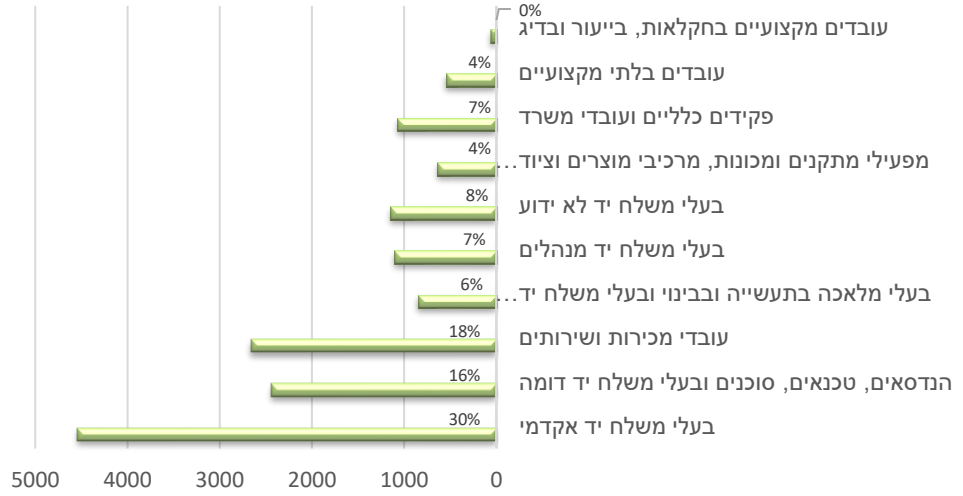
שנה	מאזן הגירה	גמר בנייה	פוטנציאל תוספת תושבים (לפי משק בית 3.5)	פוטנציאל תוספת תושבים
2014	1,475	731	2,559	1,084
2015	1,549	780	2,730	1,181
2016	1,287	1,242	4,347	3,060
2017	413	1,123	3,931	3,518
2018	689	1,038	3,633	2,944
2019	111	1,133	3,966	3,855
2020	449	557	1,950	1,501
2021	-495	883	3,091	3,586
2022	234	1,024	3,584	3,350

הרכב אוכלוסייה

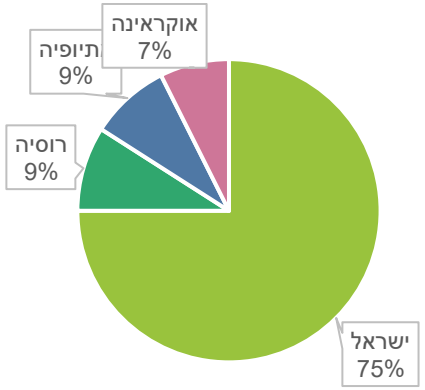
רוב האוכלוסייה יהודית, אך קיימת גם אוכלוסייה לא- יהודית (כ-8%)
החלוקה הדתית מגוונת:



בני 15 ומעלה לפי משלח יד



ארצות מוצא עיקריות



חינוך והשכלה

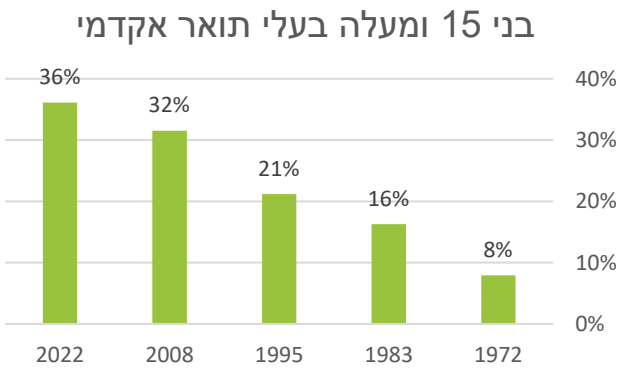
זכאות לתעודת בגרות (2022)- 78.7%
(ארצי- 75.9%)

בעלי תואר אקדמי (פילוח של בני 25-65, 2022)

בעלי תואר ראשון- 24.6%
בעלי תואר שני- 16.2%
בעלי תואר שלישי- 2.5%

מדד חברתי-כלכלי

נכון לשנת 2023 רחובות מדורגת **באשכול 7** ושומרת על מעמד יציב לאורך השנים.

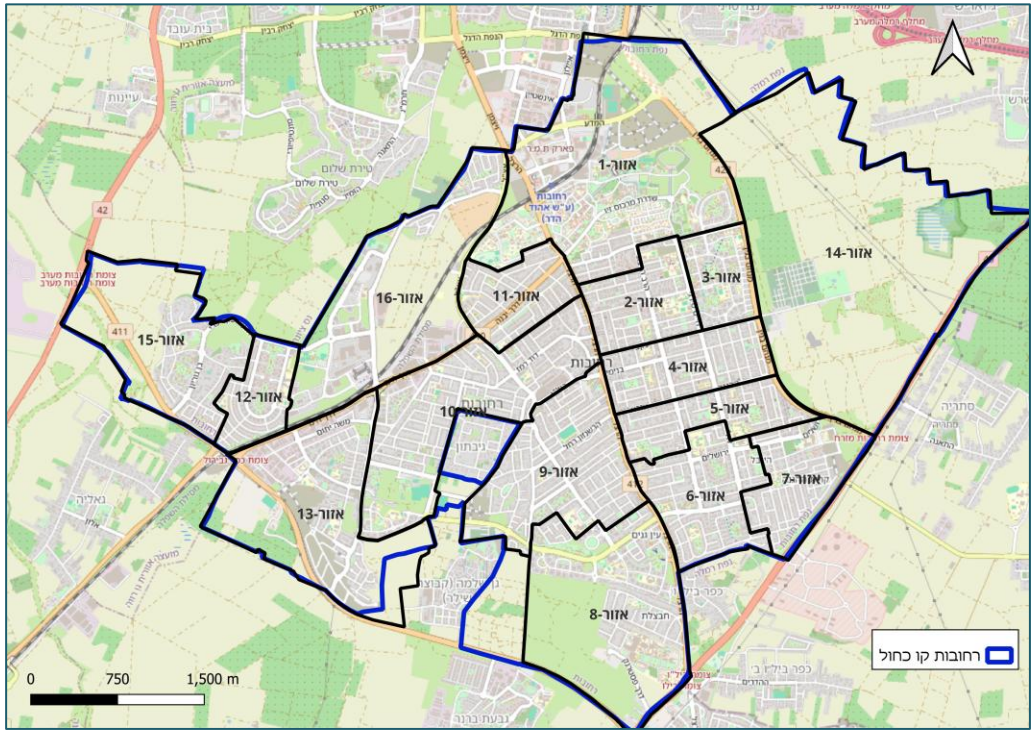


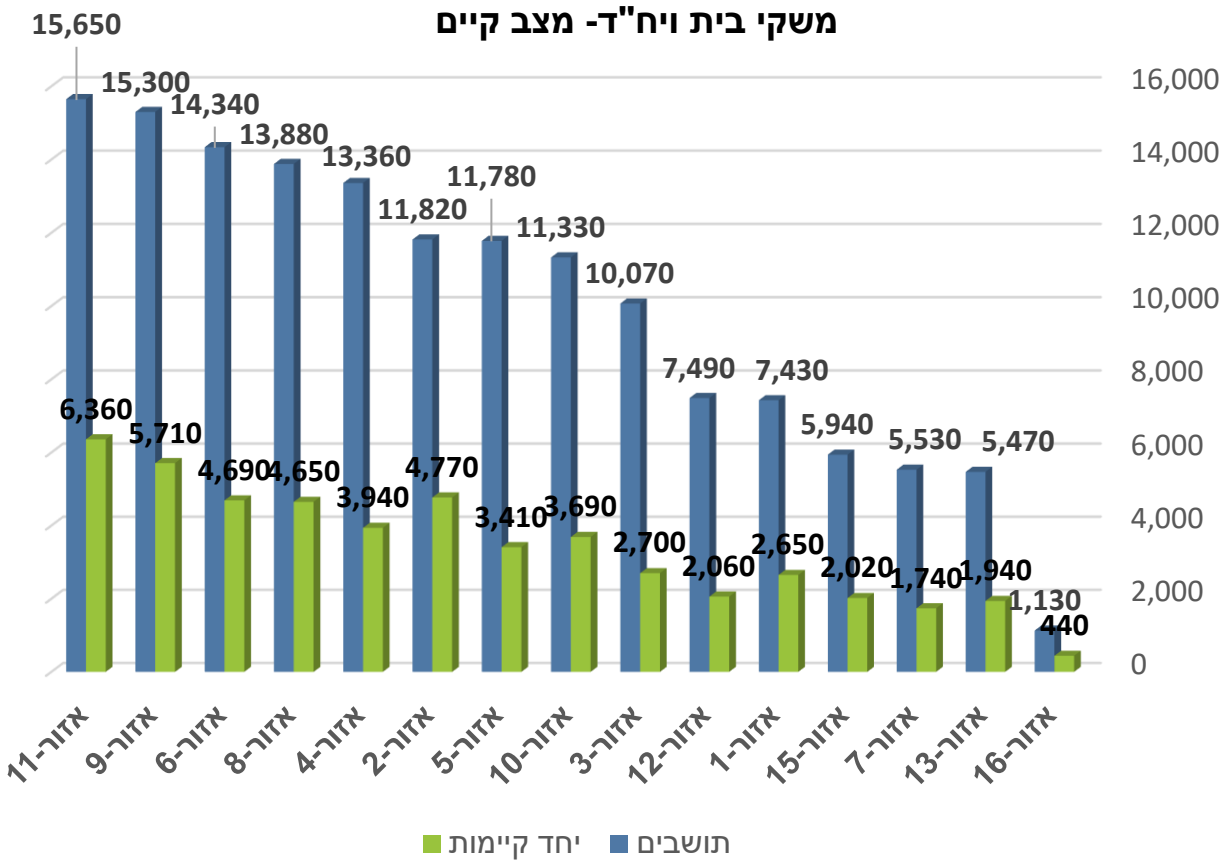
מסקנות עיקריות

- רמת ההשכלה בעיר גבוהה ובעלת מגמת עלייה ברורה.
- שיעור בעלי התואר האקדמי עלה משמעותית לאורך השנים, ומגיע ל-36% ב- 2022 כולל שיעור גבוה יחסית של תארים מתקדמים.
- רחובות היא עיר עם פסיפס דתי מגוון, שבו רוב חילוני, אך עם נוכחות מסורתית דתית משמעותית, מה שיוצר צורך בהתאמת שירותים ותרבות לקהלים שונים.
- רוב התושבים ילידי ישראל, לצד קהילות עולים משמעותיות. קהילות מהחמ"ע ואתיופיה מהוות מרכיב חשוב במרקם החברתי.
- הרכב כוח העבודה מגוון ומבוסס על בעלי תפקידים אקדמיים ומקצועיים.

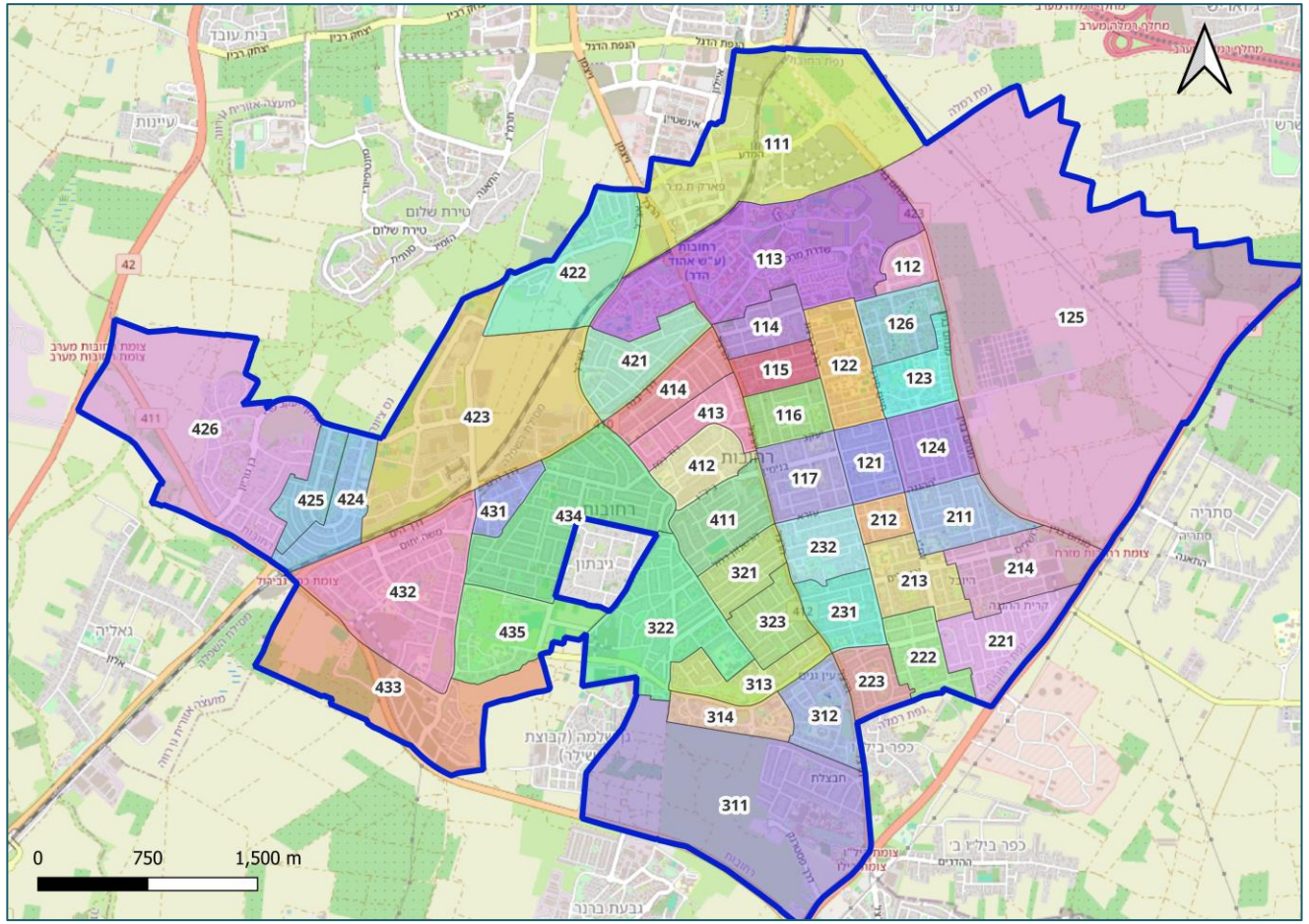
2. חלוקה למרחבי תכנון

***לפי נתוני פרוגרמה עירונית של חברת אביב, 2025**

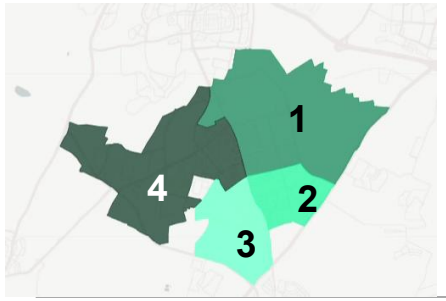




חלוקה לאזורים סטטיסטיים

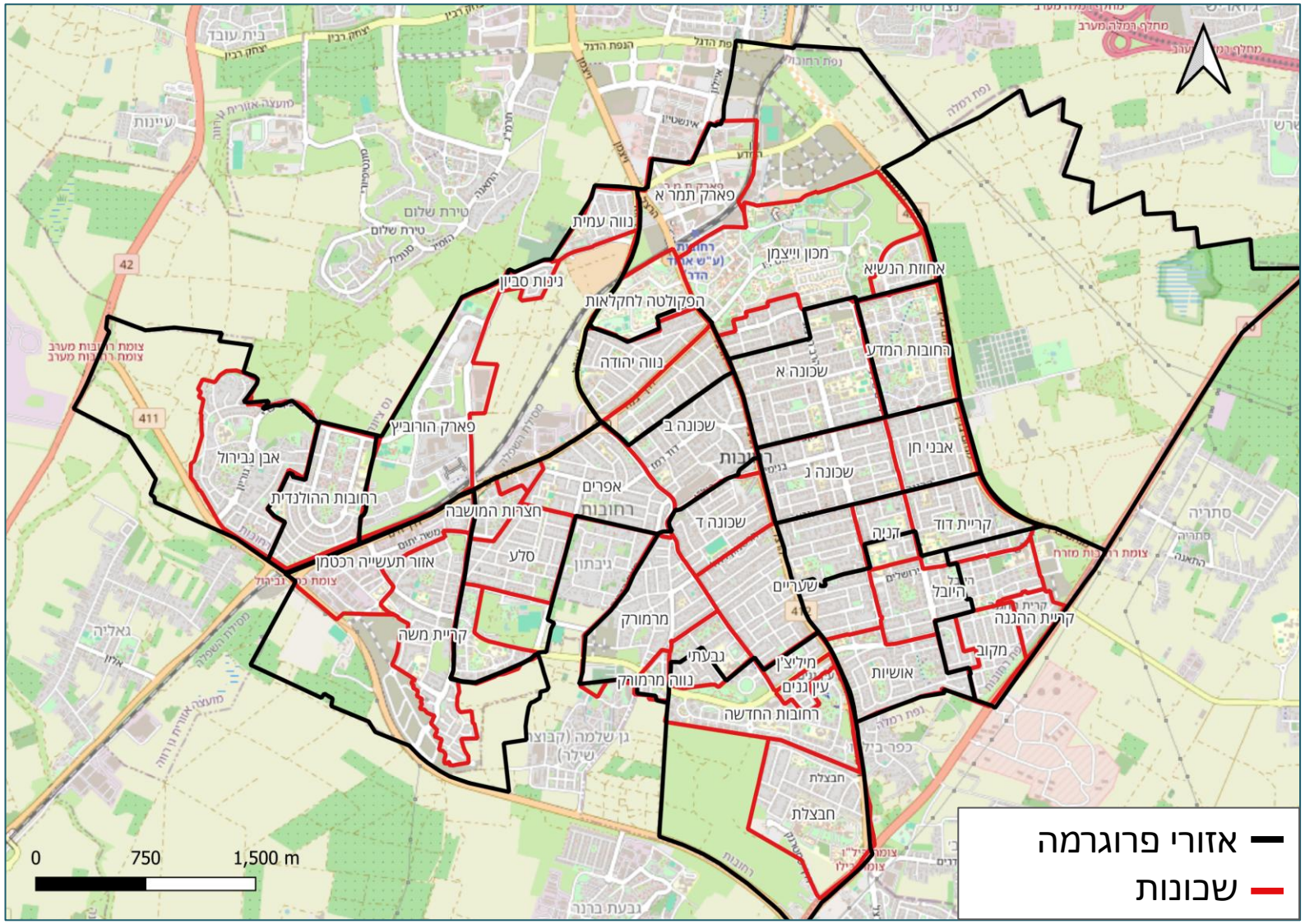


סה"כ 44 אזורים סטטיסטיים



חלוקה לרבעים

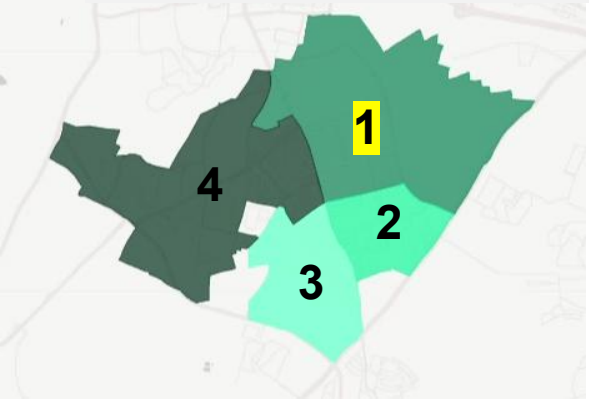
אזור סטטיסטי	שמות שכונות מרכזיות	שמות רחובות מרכזיים
111	פארק תעשיות מדע ע"ש יצחק רבין	אופנהיימר, הרצל, המדע, שד' בגין מנחם, ברגמן
112	אחוזת הנשיא	יוספזון, שד' בגין מנחם, כרמל
113	הפקולטה לחקלאות, מכון וייצמן, מכון זיו, נווה מץ, שיכון וולפסון	הנשיא הראשון, הרצל, נחמני אבינועם, הרב הרצוג, חנקין
114	שכ' יחד	גורדון, פינסקר, הנשיא הראשון, בן יהודה, הרב הרצוג
115	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	אהרוני ישראל, ויצמן, הרצל, הרב הרצוג, איזנברג
116	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	מנוחה ונחלה, אחד העם, הרצל, גלזר אליהו, ש"י
117	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	עזרא, הבנים, בנימין, הרצל, נורדאו
121	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	מנוחה ונחלה, השומרים, סירני, הבעש"ט, וייסבורג
122	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	סירני, גורודיסקי, הרב הרצוג, מנוחה ונחלה, מילר טובה וטוביה
123	אזורי וייצמן	סירני, ברמן יעקב, שד' בגין מנחם, מילר טובה וטוביה, גורודיסקי
124	אבני חן	פלמ"ח, סירני, מרגולין, ההגנה, השומרים
125	רובע קדם	
126	רחובות המדע	
211	קרית דוד	הרב מאיר יוסף, נתיב הל"ה, לח"י, גוש עציון, ההגנה
212	דניה (צפון)	התחיה, לח"י, וינר יוסף, שטינברג, ההגנה
213	שרונה, דניה (דרום)	לח"י, חס"מ, הרב מדר זכריה, דרך ירושלים, בר-לב חיים
214	היובל (מזרח)	החרצית, מגיני הגליל, בלקינד ישראל, דרך ירושלים, לסקוב חיים
221	קרית ההגנה, מקוב	החרצית, מוקסיי פנחס, לוסטרניק אביבה ומ, הסביון, החצב
222	אושיות, גני סביון, רמת אהרון	נג'ארה ישראל, שדרת הקבוצים, הרב מדר זכריה, ההסתדרות, דולינסקי
231	שעריים (דרום-מזרח)	הרב מדר זכריה, הרצל, אברבנאל, שדרת הקבוצים, האמוראים
232	שעריים (צפון-מזרח)	שבזי, עזרא, מרים מזרחי, קפרא מנשה, הרצל
311	חבצלת, מרכז רפואי קפלן	הכלניות, הגליל, הדגניות, היסמין, הירדן
312	עין גנים, רחובות החדשה	עומר, ביאלר קלמן, הרצל, ניצן, יעקובי יצחק
313	גבעתי, מילצ'ן	ידין יגאל, דולצ'ין אריה, טשרניחובסקי, יעקובי יצחק, הרב דוד ישראל
321	שעריים (מערב)	אבן עזרא, סעדיה גאון, זק"ש אפרים, טשרניחובסקי, הרצל
322	נווה מרמורק	עותמי שלום, הרב דוד ישראל, טשרניחובסקי, חזית הדרום, ברזילי משה
411	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	טשרניחובסקי, המלכים, ברנר, הרשנזון, ז'בוטינסקי
412	מתחם התחנה המרכזית	ביל"ו, טלר, לוין אפשטין, וילקומיץ שמחה, סמילנסקי
413	נווה אלון	פינס, מוסקוביץ, לוין אפשטין, אחים קיבוביץ, הרצל
414	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה	גלוסקין, מוסקוביץ, ש בן ציון, שד' חן, דרך יבנה
421	נווה יהודה	קק"ל, בארי, דרך אצ"ל, דרך יבנה, רופין
422	גינות סביון, נווה עמית	צופית, פשוש, בשיסט מרדכי, חוחית, דרך גד
423	אזור תעסוקה הורוביץ ואזור תעסוקה מתוכנן	דרך אצ"ל, דרך גד, דרך הים, קינד מוטי, פניגר יצחק
424	רחובות ההולנדית	הרי השומרון, הר המוריה, הר הצופים, הר גלבוע
425	רחובות ההולנדית	בן גוריון, יונתן נתניהו, הרדוף, בעל התניא, דוד אלעזר
426	אבן גבירול	
431	חצרות המושבה	אברך חנה, דניאלי עמוס, פוגל בן ציון, פריד משה, ששת הימים
432	קרית משה (צפון), קרית רבטמן (אזור תעשייה)	מלחמת יום הכפורים, גבריאלוב, ששת הימים, טוכמן יעקב, הורוביץ צבי
433	קרית משה (דרום)	מלחמת יום הכפורים, אמנון ותמר, הסמדר, ששת הימים, דפנה



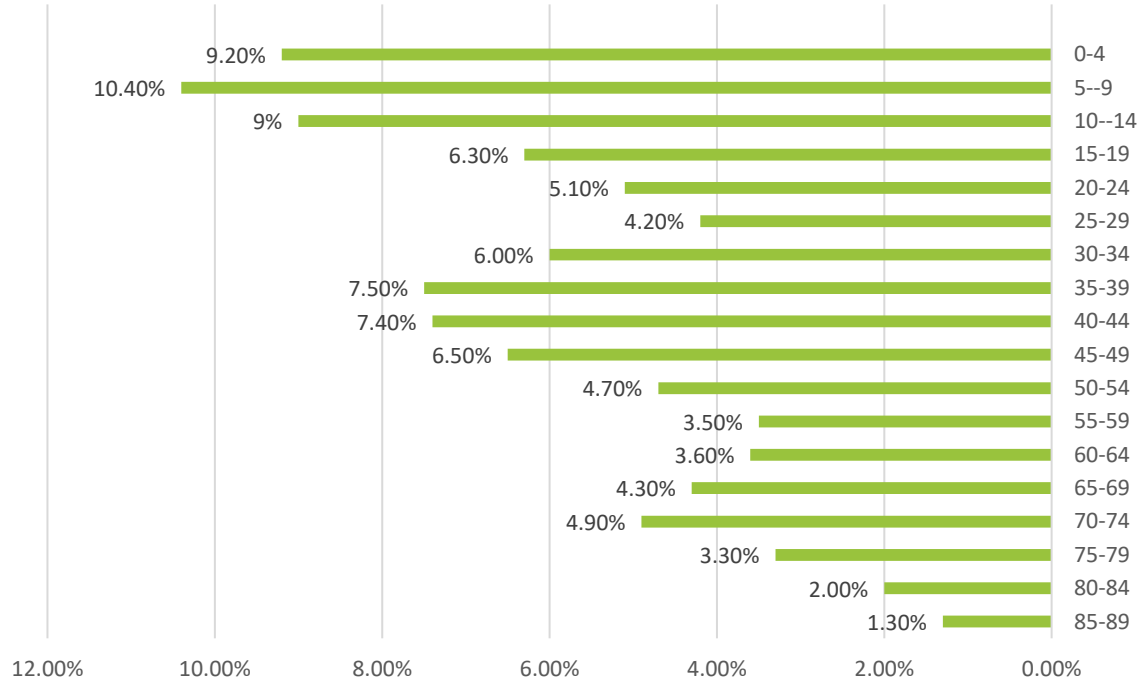
חלוקה לאזורי פרוגרמה ושכונות

- 16 אזורי פרוגרמה
- 37 שכונות

3. ניתוח רובעים



הרכב גילאים



מבנה אוכלוסייה

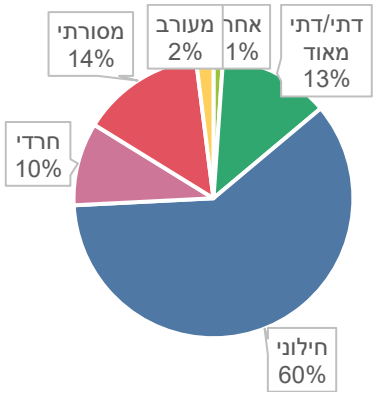
אוכלוסייה - 42,650

משקי בית - 14,140

ממוצע נפשות משק בית - 3.0

משקי בית לא משפחתיים - 3,150

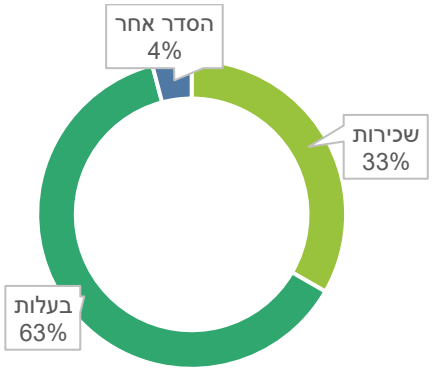
משקי בית משפחתיים - 10,670



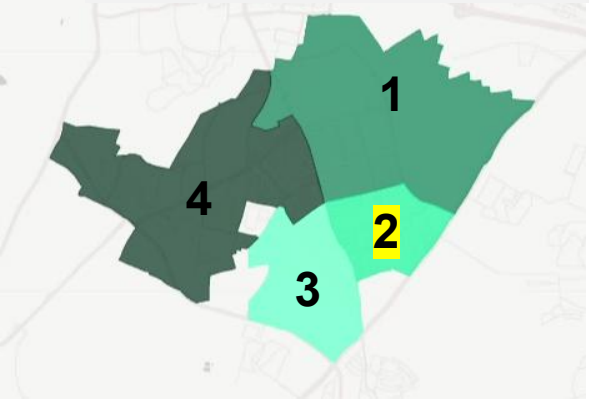
מאפייני מגורים וניידות

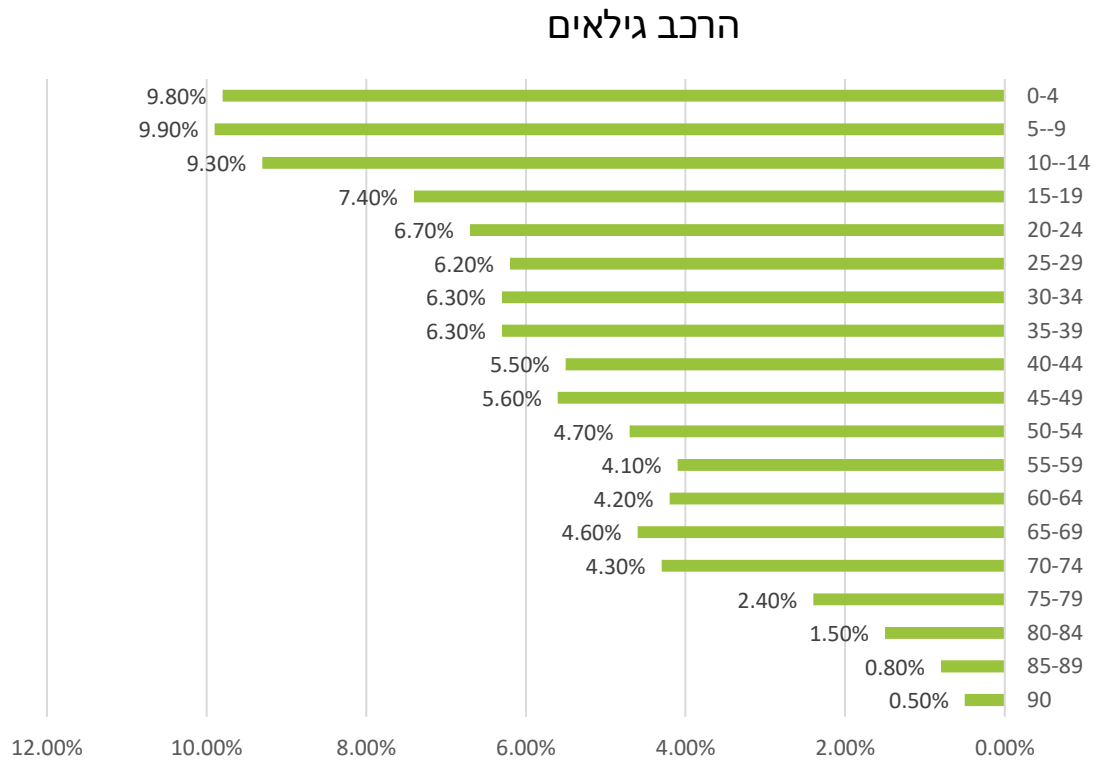
צפיפות דיור ממוצעת 0.8

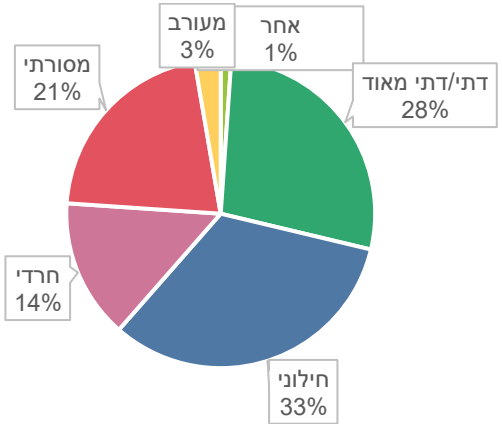
משקי בית עם יותר מרכב אחד: **81.5%**
משקי בית עם יותר משני רכבים: **31.5%**



רובע 1 מאופיין כרובע מגורים גדול ויציב, בעל מבנה אוכלוסייה משפחתי מובהק וממוצע נפשות גבוה יחסית לממוצע כלל עירוני. שיעור גבוה של משקי בית עם רכב פרטי מצביע על תלות בניידות מוטת רכב, לצד רמת חיים גבוהה. מאפיינים אלו מציבים את הרובע כמרקם מגורים מבוסס, המתאים לשימור איכות חיים ולחיזוק שירותים קהילתיים והתחדשות מתונה בלבד.







אוכלוסייה - 31,640

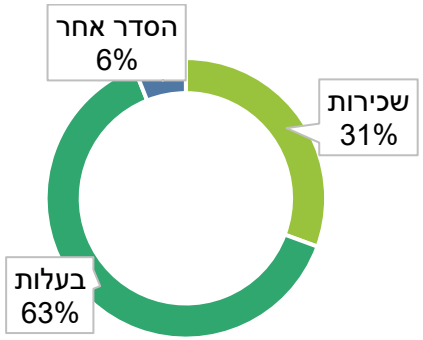
משקי בית – 9.940

ממוצע נפשות משק בית - 3.1

משקי בית משפחתיים - 7,440

משקי בית לא משפחתיים – 2,370

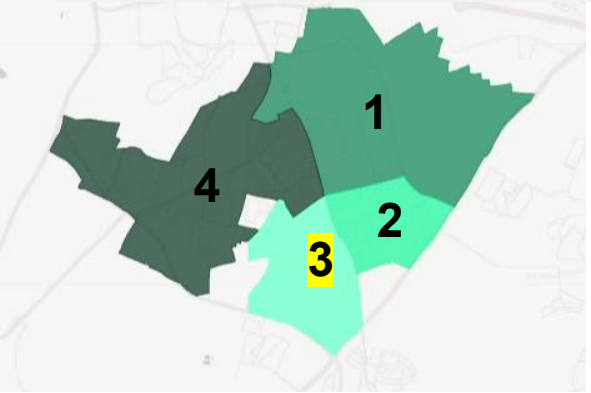
מאפייני מגורים וניידות

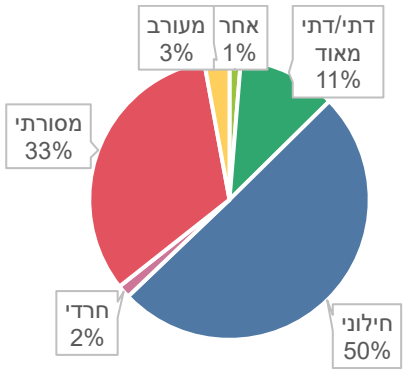


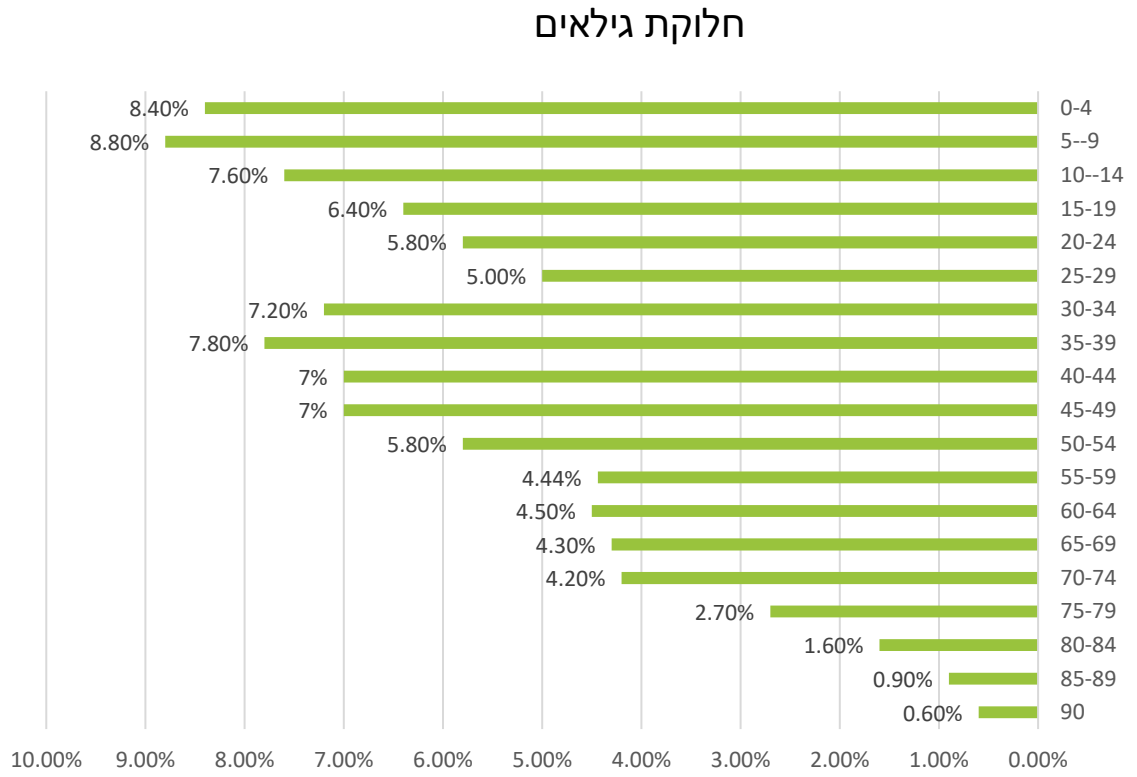
צפיפות דיור מוצעת 0.8

משקי בית עם יותר מרכב אחד: **77%**
משקי בית עם יותר משני רכבים: **28.6%**

רובע 2 הוא רובע צעיר, משפחתי וצפוף יחסית, בעל גיוון חברתי-תרבותי גבוה ותלות נמוכה יחסית ברכב פרטי. מאפיינים אלו ממצבים אותו כרובע עירוני פעיל, עם צורך משמעותי בחיזוק מוסדות חינוך, שירותים קהילתיים ותחבורה ציבורית, לצד תכנון רגיש למגוון אורחות החיים הקיימים.







אוכלוסייה - 25,700

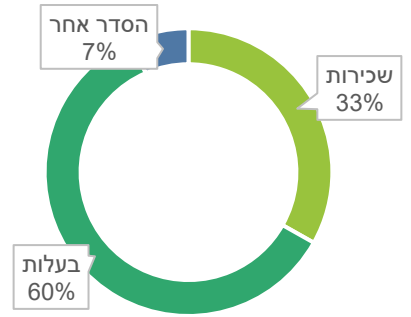
משקי בית – 8,930

ממוצע נפשות משק בית – 2.8

משקי בית משפחתיים - 6,510

משקי בית לא משפחתיים – 2,260

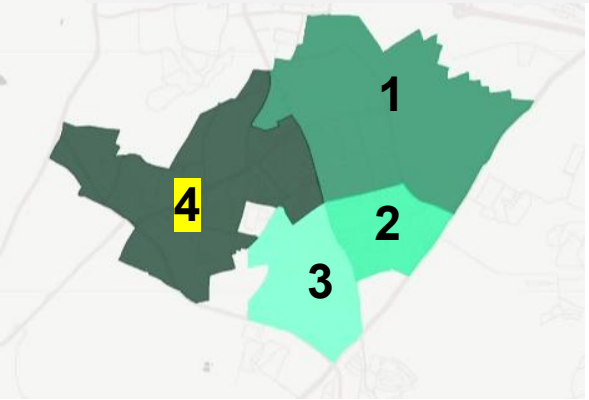
מאפייני מגורים ובניידות



צפיפות דיור מוצעת 0.8

משקי בית עם יותר מרכב אחד: **82.6%**
משקי בית עם יותר משני רכבים: **37.5%**

רובע 3 הוא רובע קטן, המאופיין באוכלוסייה בוגרת יחסית, אורח חיים חילוני-מסורתי, משקי בית קטנים ותלות גבוהה ברכב פרטי. מאפיינים אלו מצביעים על רובע בעל איכות מגורים גבוהה ויציבות דמוגרפית. הרובע נמצא בשלב **משפחתי–בוגר**, עם פחות עומס על חינוך לגיל הרך ויותר צורך בשירותים קהילתיים, פנאי ובריאות.



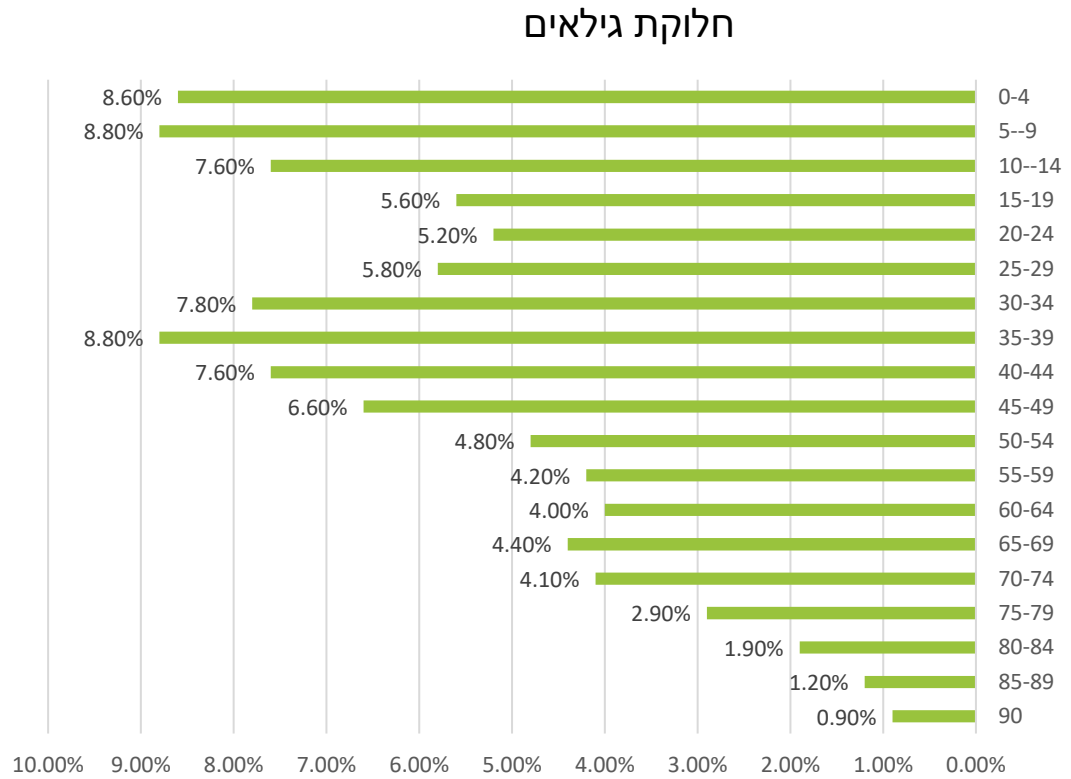
אוכלוסייה - 50,470

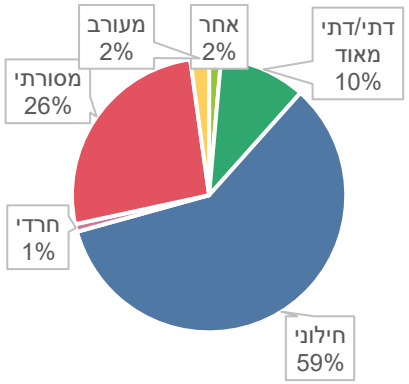
משקי בית – 18,010

ממוצע נפשות משק בית – 2.7

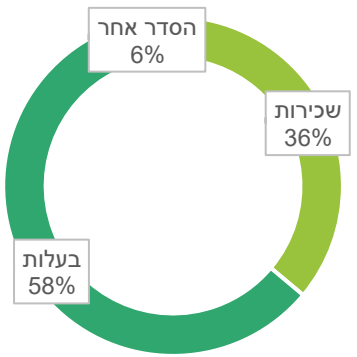
משקי בית משפחתיים - 12,800

משקי בית לא משפחתיים – 4,850





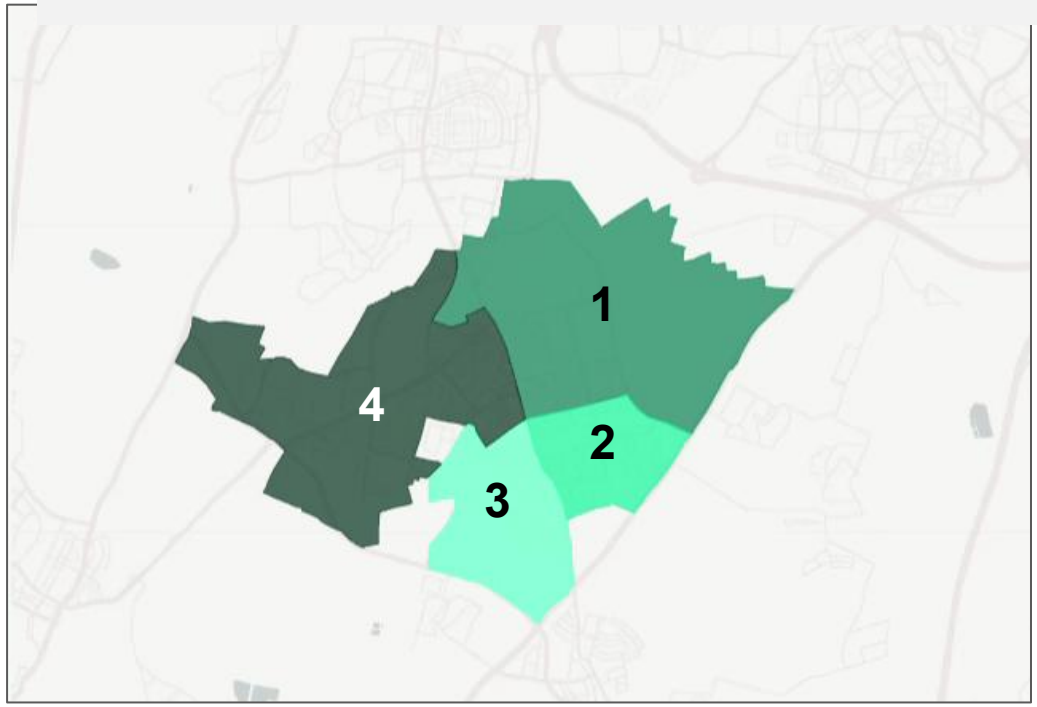
מאפייני מגורים וניידות



צפיפות דיור מוצעת 0.7

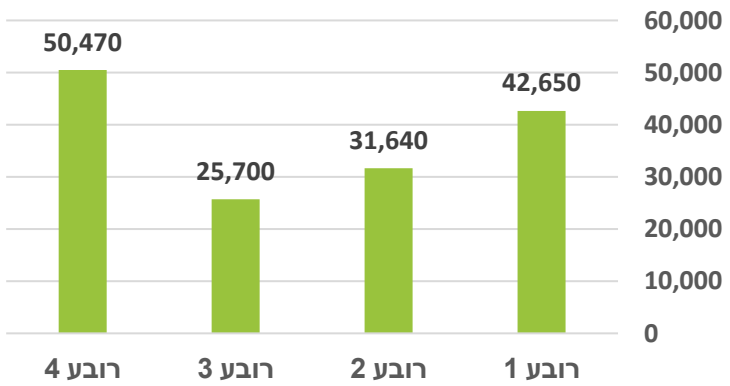
משקי בית עם יותר מרכב אחד: **80.9%**
משקי בית עם יותר משני רכבים: **34.3%**

רובע 4 הוא הרובע הגדול בעיר, המאופיין באוכלוסייה בוגרת ויציבה, משקי בית קטנים, אורח חיים חילוני מובהק וצפיפות נמוכה. תכנון הרובע מצריך מדיניות של התאמת השירותים לאוכלוסייה המתבגרת וחיזוק המרכזים השכונתיים.



מדד	רובע 1	רובע 2	רובע 3	רובע 4
סך אוכלוסייה	42,650	31,640	25,700	50,470
גודל יחסי בעיר	גדול	בינוני	**קטן**	**הגדול ביותר**
0-19	34.9%	36.4%(**הגבוה ביותר**)	31.2%	30.6%(**הנמוך ביותר**)
+65	16.6%(**הגבוה ביותר**)	14.1%(**הנמוך ביותר**)	14.3%	15.4%
ממוצע נפשות למשק בית	3	3.1 (**הגבוה ביותר**)	2.8	2.7 (**הנמוך ביותר**)
צפיפות דיור ממוצעת	0.8	0.9 **(צפוף ביותר)**	0.8	0.7 **(דליל ביותר)**
משקי בית עם רכב 1≤	81.50%	77% **(הנמוך ביותר)**	82.6% **(גבוה ביותר)**	80.90%
משקי בית עם 2≤ רכבים	31.50%	28.6% **(נמוך)**	37.5% **(גבוה ביותר)**	34.30%
אופי דתי	חילוני מובהק	**המגוון ביותר**	חילוני-מסורתי	חילוני מובהק

גודל אוכלוסייה

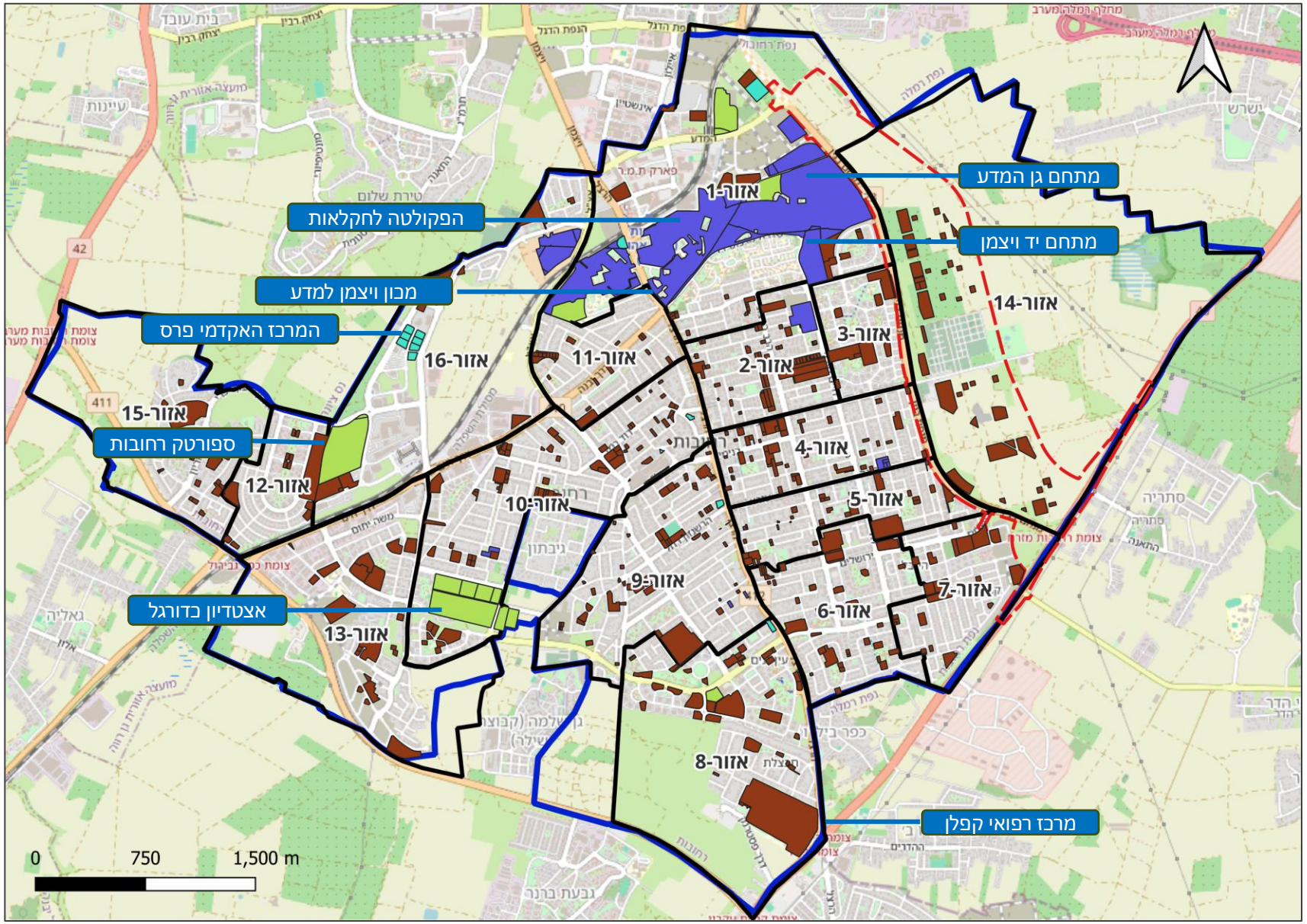


מסקנות

- **רובע 1 –** רובע מגורים גדול ויציב, אחוז אוכלוסייה מבוגרת הגבוה ביותר, משק בית גדול יחסית, אוכלוסייה חילונית.
- **רובע 2 –** רובע מגורים צפוף יחסית, אוכלוסייה צעירה ומגוונת חברתית ופחות תלות ברכב פרטי.
- **רובע 3 –** רובע קטן, עם דפוסי ניידות פרטיים חזקים, אוכלוסייה מגוונת.
- **רובע 4 –** הרובע הגדול בעיר, משקי בית קטנים וצפיפות נמוכה, אוכלוסייה חילונית.

4. פריסת שטחי ציבור

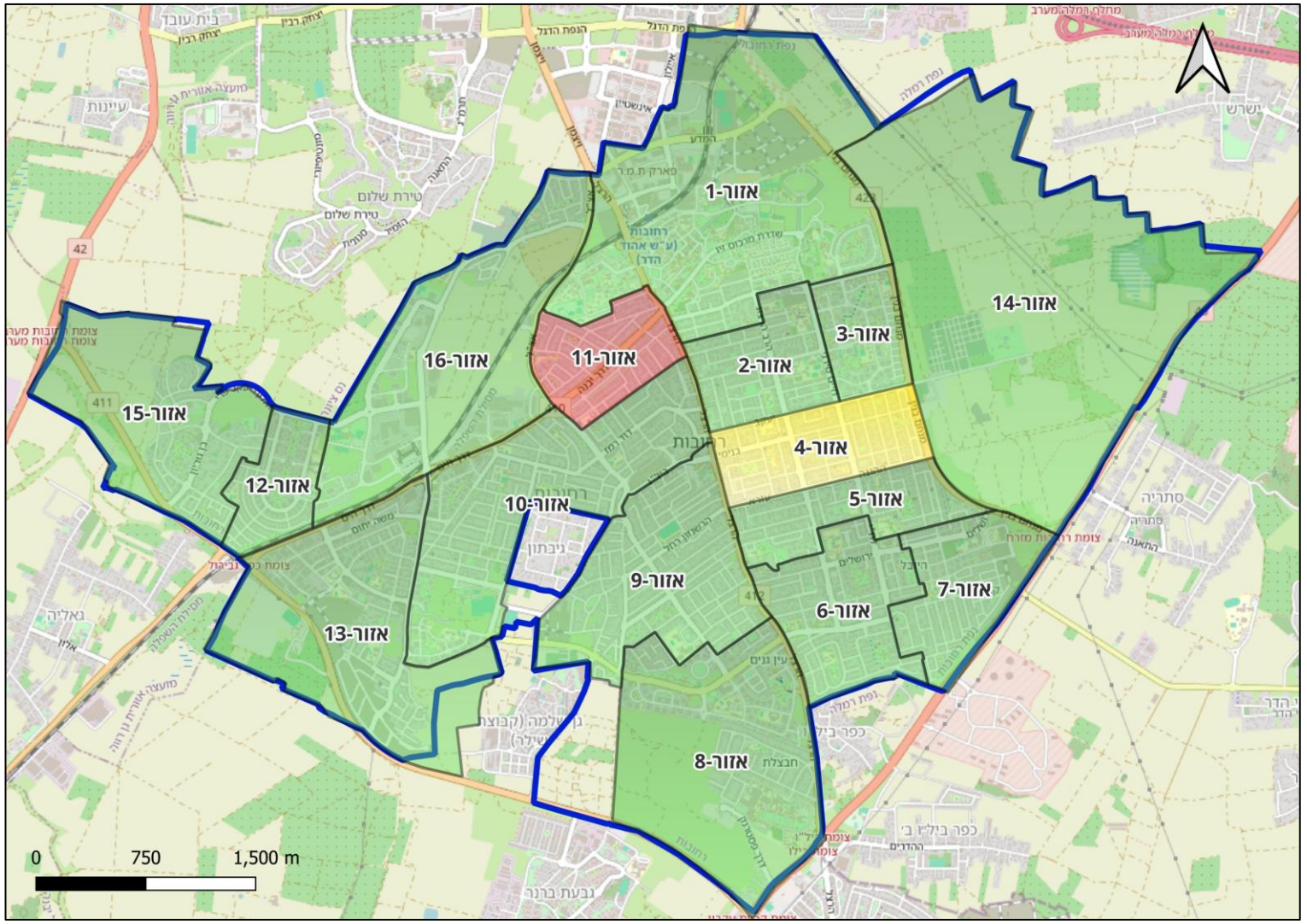
שטחי ציבור עירוניים



	סוג שב"צ	שטח (ד')
	שטח למבני ציבור מאוחד	1,312
	שטח ספורט ונופש	361
	שטח למבני ציבור על אזוריים	910
	עירוב שימושים עם מבני ציבור	46
	סה"כ	**2,629**

אזור	שטח במ"ר
1	80,360
2	95,084
3	63,303
4	73,273
5	72,614
6	98,329
7	89,305
8	265,457
9	116,937
10	132,664
11	27,632
12	69,941
13	139,871
14	167,879
15	66,446
16	59,948

שטחי ציבור- היצע שטחי ציבור בחלוקה לאזורים



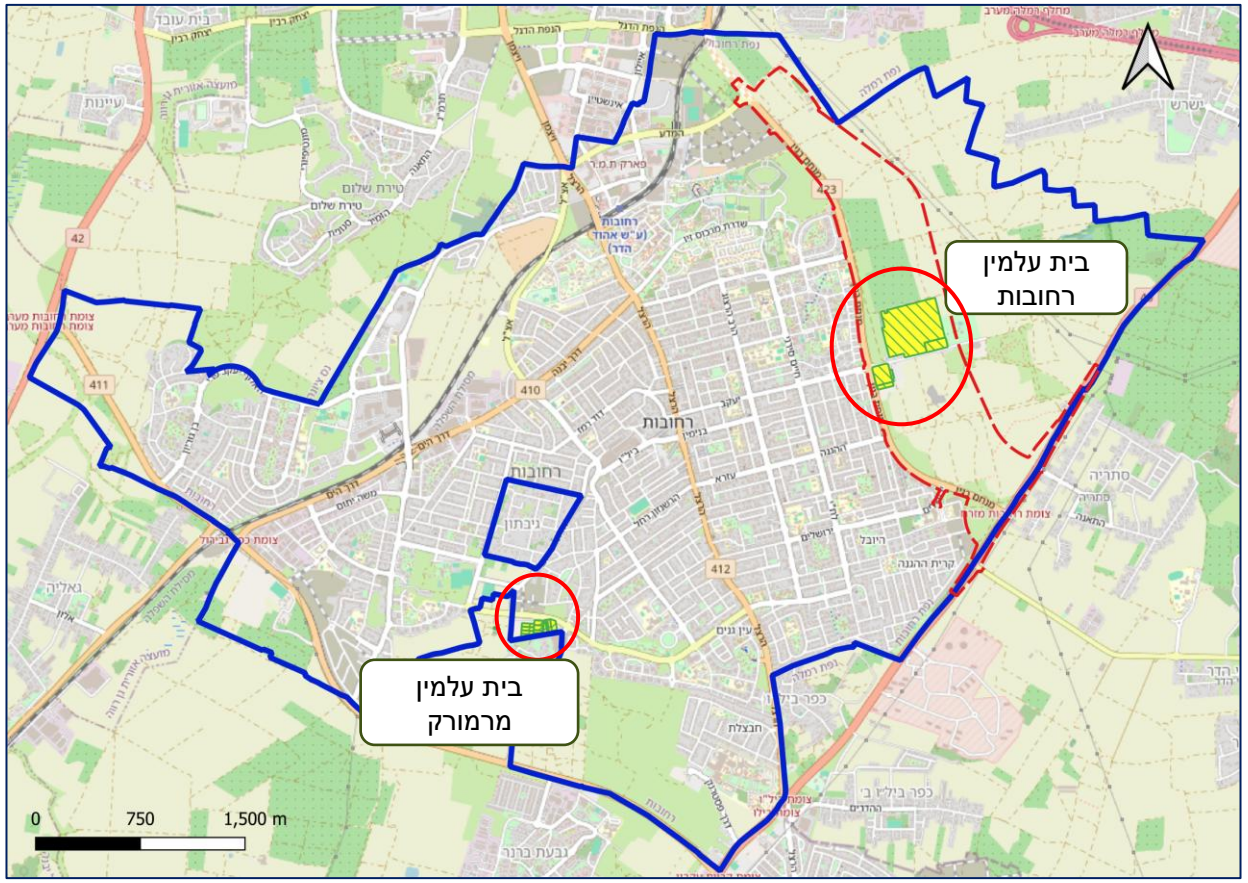
עבור האוכלוסייה הקיימת- מתוך 16 אזורי פרוגרמה, 14 אזורים עם עודף בשטחי ציבור
2 אזורים עם מחסור בשטחי ציבור
*החישוב הינו הערכה בלבד, ומתבסס על כלי להערכת היצע שטחי ציבור "טביעת רגל ציבורית" לפי "מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" של מינהל התכנון.
התדריך לוקח בחשבון גודל משק בית 3.2 וצורך ב-19 מ"ר של שטחי ציבור עבור כל יח"ד, ללא התחשבות בשטחים פתוחים.

בית עלמין רחובות-

תמ"ל 3003
בית עלמין בשטח של 167 דונם.
מתוכן כ-10% שטחים פנויים.

בית עלמין מרמורק-
תב"ע 1000/ב

בית עלמין בשטח של 25 דונם
מתוכן כ20% שטחים פנויים.

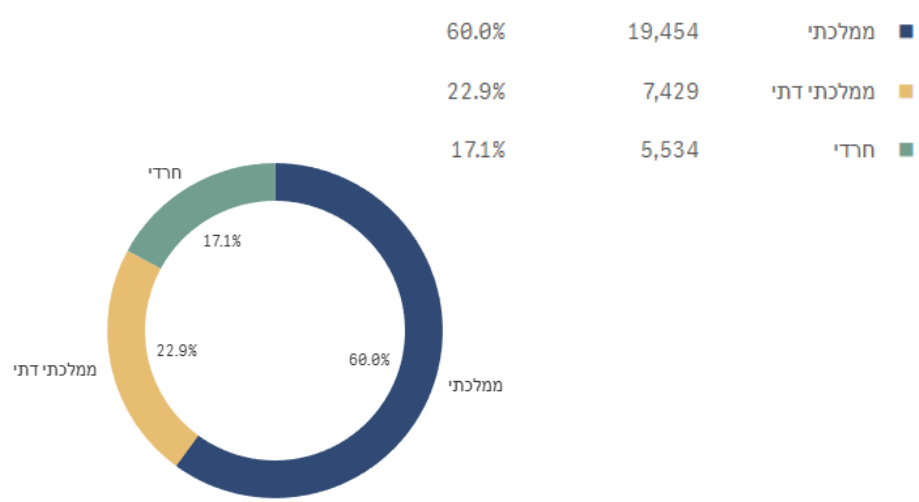


5. חינוך בעיר

*לפי נתוני אתר משרד החינוך, תשפ"ה

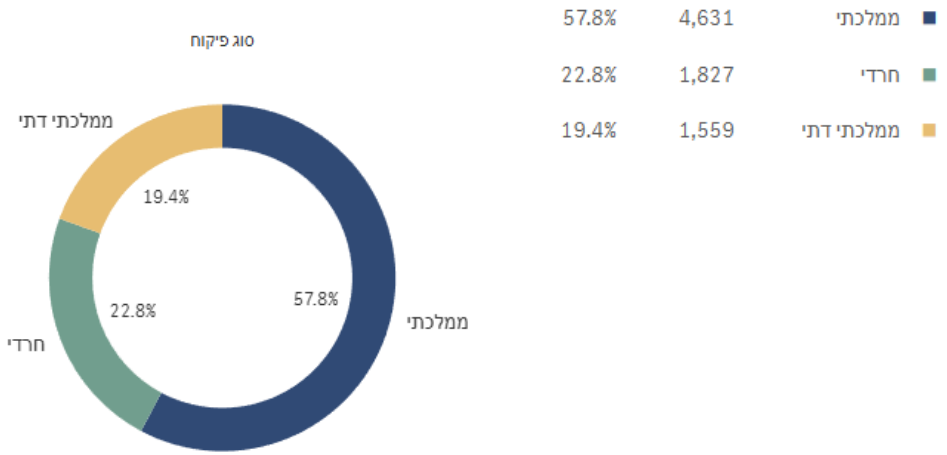
בתי ספר

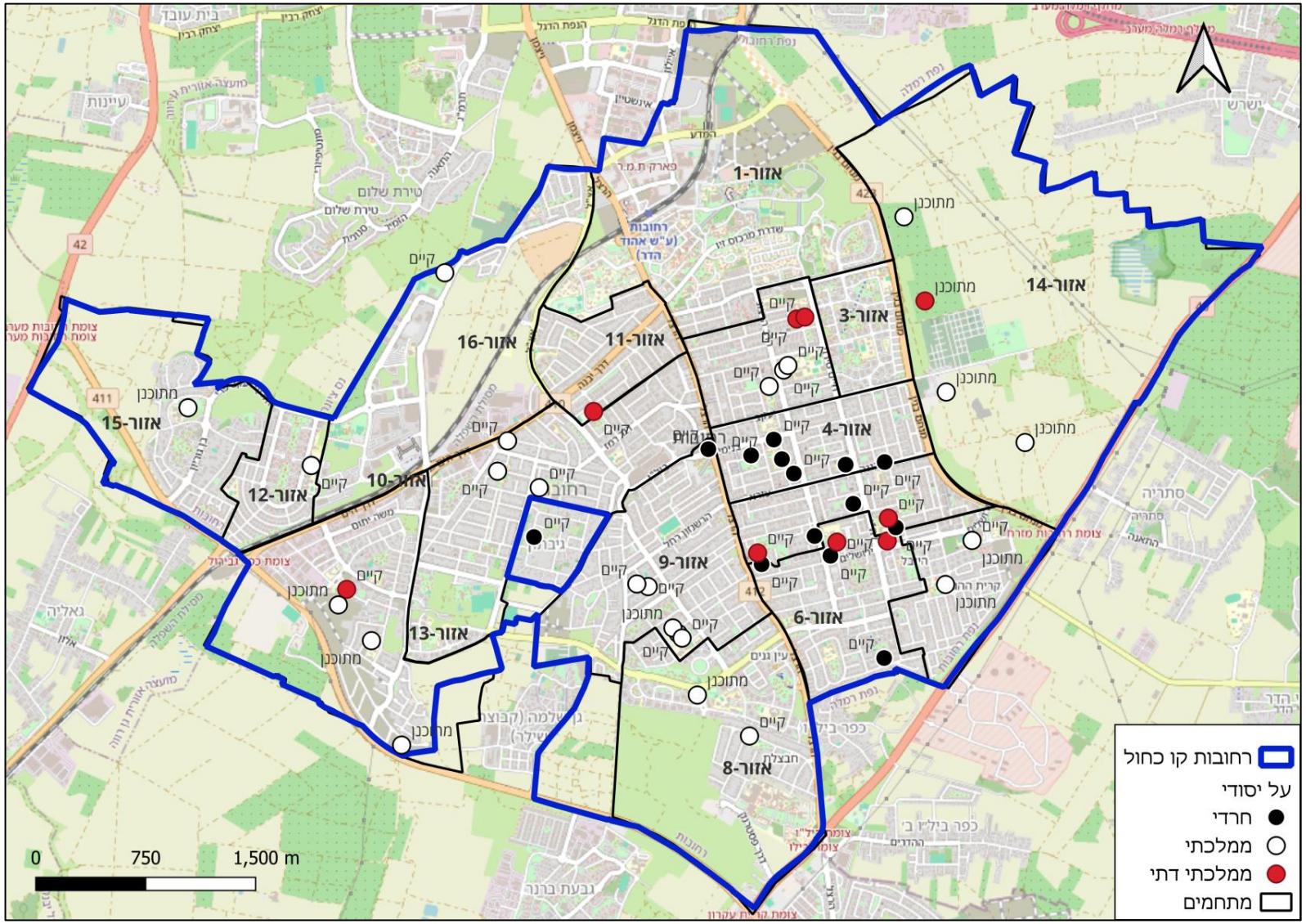
מספר מוסדות	77
מספר תלמידים	32,417
מספר עובדי הוראה	2,780
מספר כיתות	1,254



גני ילדים

מספר מוסדות	320
מספר תלמידים	8,017
מספר עובדי הוראה	395
מספר כיתות	320

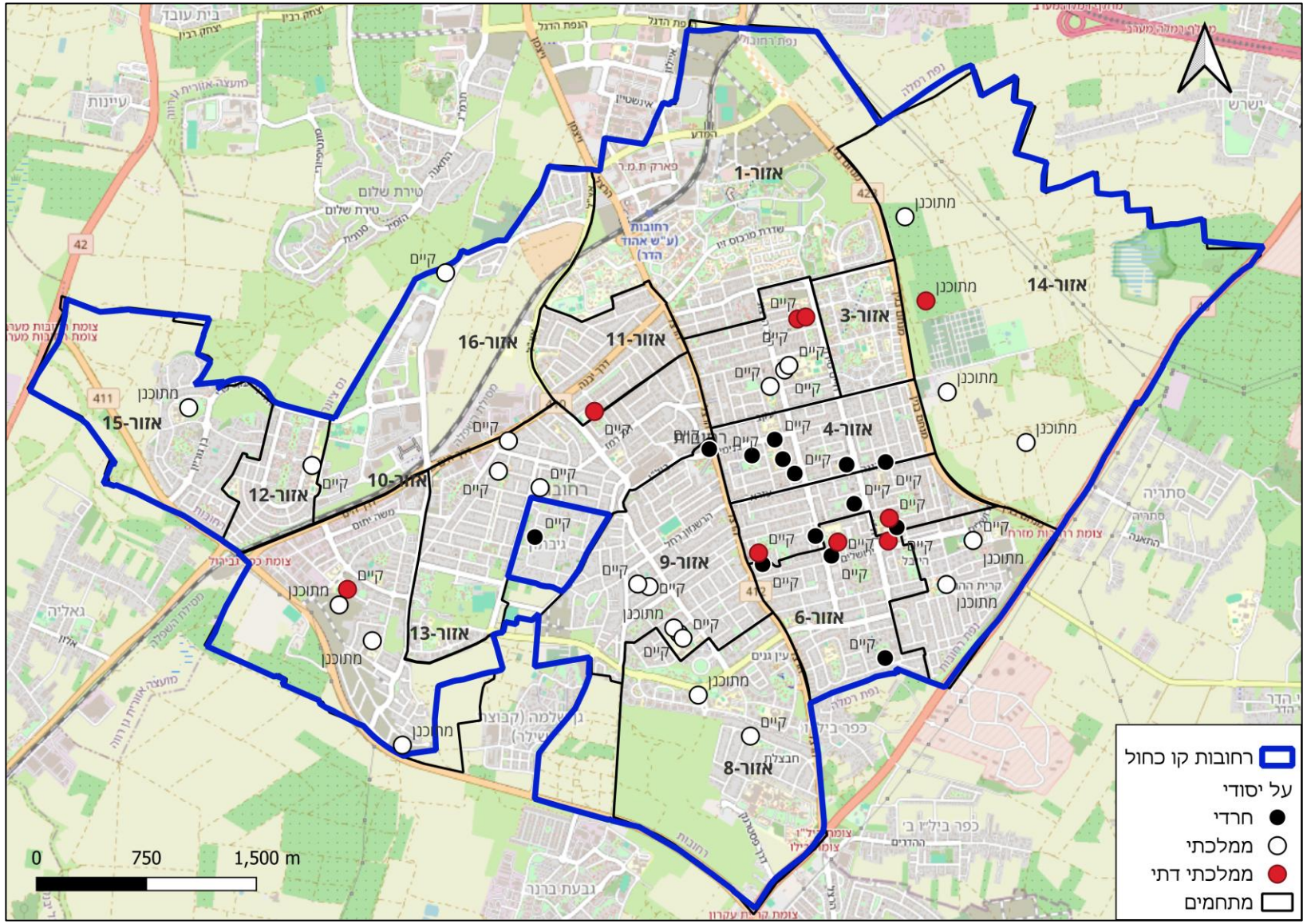




נתונים מתוך פרוגרמת חינוך, חברת אביב, 2025

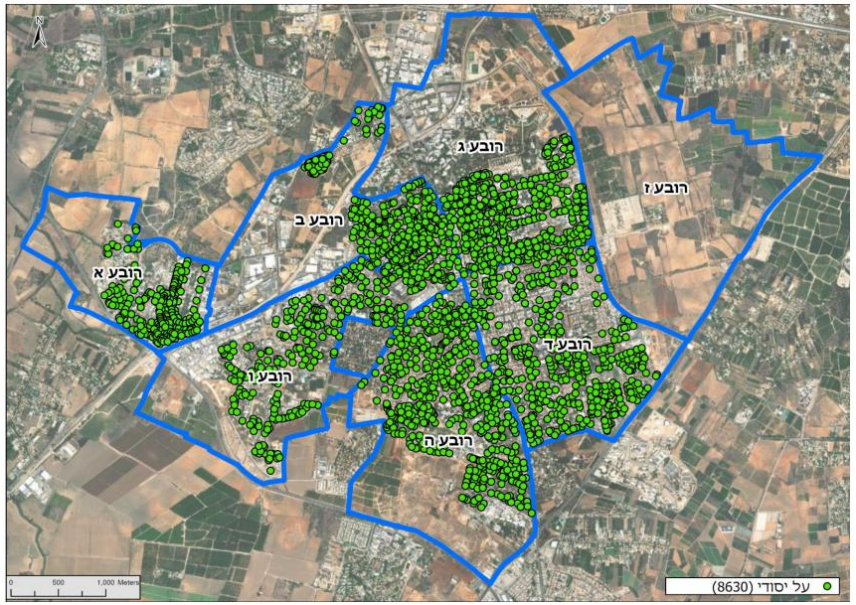
	מס' מוסדות	מס' תלמידים	סטטוס בינוי	חינוך מיוחד
ממלכתי	26	9,459	• 14 מוסד קיים • 5 הוצב • 7 טרם הוצב	2 חינוך מיוחד
ממלכתי דתי	11	3,445	• 8 מוסד קיים • 3 הוצב	
חרדי	14	1,379	• 14 מוסד קיים	
סה"כ	**51**	**14,283**		

חינוך- פירוט מוסדות חינוך על יסודיים לפי אזורי פרוגרמה



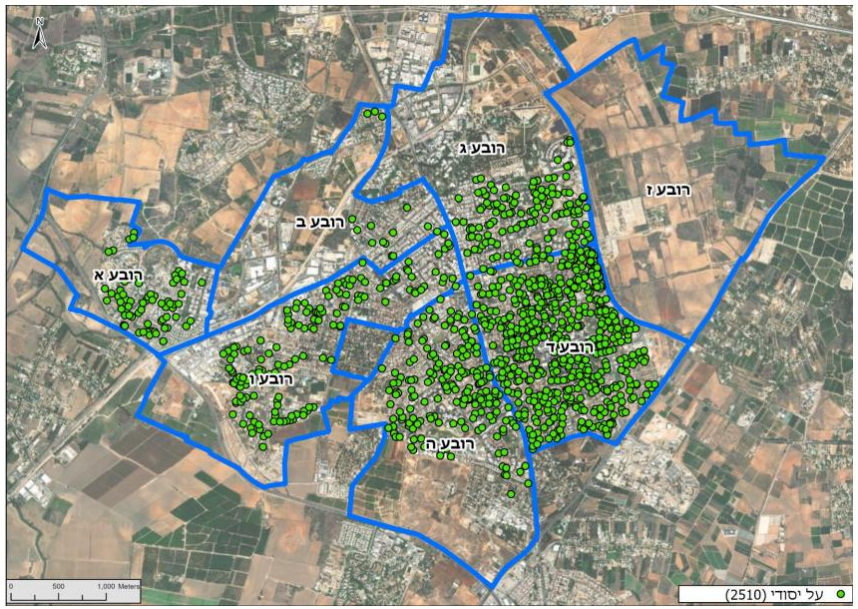
אזור	סוג חינוך	סוג	מספר תלמידים	סטטוס
אזור 2	מיוחד ורגיל	ממלכתי/ ממלכתי דתי	3,076	5 מוסדות קיימים
אזור 4	רגיל	חרדי	836	7 מוסדות קיימים
אזור-5	רגיל	חרדי/ממלכתי דתי	1,405	4 מוסדות קיימים, 1 מוסד הוצב
אזור-6	רגיל	חרדי/ממלכתי דתי	911	מוסדות קיימים
אזור 7	רגיל	ממלכתי	1,843	1 מוסד קיים, 1 טרם הוצב, 1 הוצב
אזור 8	רגיל	ממלכתי	232	1 מוסד קיים, 1 טרם הוצב
אזור 9	רגיל	ממלכתי/חרדי	1,896	מוסדות קיימים, 1 טרם הוצב
אזור 10	רגיל	ממלכתי	2,087	3 מוסדות קיימים
אזור 11	רגיל	ממלכתי/ממלכתי דתי	1,883	4 מוסדות קיימים, 1 הוצב
אזור 13	מיוחד ורגיל	חרדי/ממלכתי /ממלכתי דתי	239	2 מוסדות קיימים, 3 טרם הוצב
אזור 14	מיוחד ורגיל	ממלכתי/ממלכתי דתי		4 הוצב
אזור 15	מיוחד ורגיל	ממלכתי		1 הוצב
אזור 16	מיוחד ורגיל	ממלכתי	107	1 טרם הוצב
סה"כ			14,515	

פריסת תלמידי על יסודי בחינוך הממלכתי בעיר



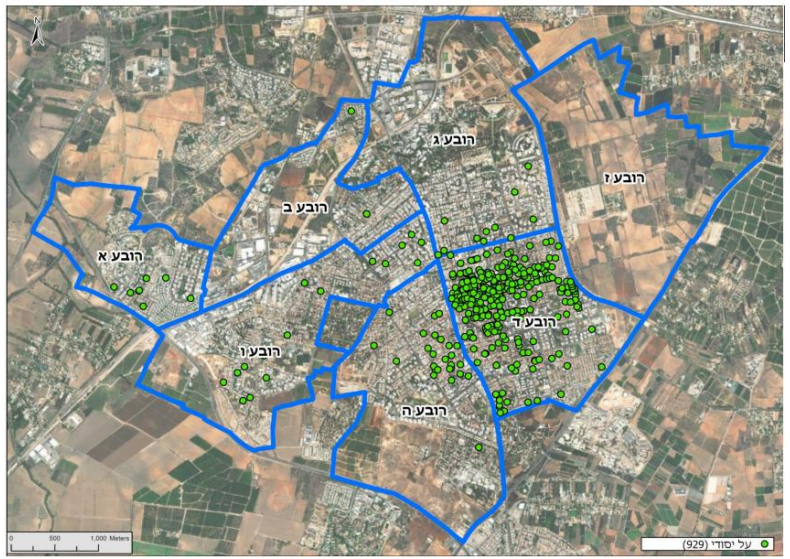
כלל עירוני	רובע א	רובע ב	רובע ג	רובע ד	רובע ה	רובע ו
8630	1406	592	2286	1238	1856	1252
	16%	7%	26%	14%	22%	15%

פריסת תלמידי על יסודי בחינוך הממלכתי-דתי בעיר



כלל עירוני	רובע א	רובע ב	רובע ג	רובע ד	רובע ה	רובע ו
2510	129	23	229	1500	343	286
	5%	1%	9%	60%	14%	11%

פריסת תלמידי על יסודי חרדי בעיר



	כלל עירוני	רובע ד	רובע ה	רובע ו	רובע א	רבעים ב-ג
על יסודי	929	844	38	19	14	14
אחוזים	100%	91%	4%	2%	2%	2%

*נתונים מתוך תכנית אב לבינוי מוסדות חינוך רחובות, 2025

- העיר רחובות מאופיינת לאורך השנים בגידול אוכלוסייה מתמשך ובמאזן הגירה חיובי, המעיד על עיר אטרקטיבית הקולטת תושבים חדשים בקצב גבוה יחסית.
- בשנים האחרונות נרשמה האטה מסוימת בקצב הגידול, במקביל לתנודתיות בהיקפי הבנייה והאכלוס.
- האוכלוסייה בעיר צעירה יחסית, עם שיעור גבוה של משפחות, ריבוי טבעי משמעותי ושיעור גבוה של ילידי ישראל. במקביל, ניכרת שונות גבוהה בין הרבעים: רובעים מבוססים וותיקים עם אוכלוסייה מבוגרת יותר לצד רובעים המאופיינים במשפחות צעירות יותר עם מאפיינים דתיים מגוונים.
- רמת ההשכלה בעיר גבוהה ובעלת מגמת עלייה ברורה, עם שיעור גבוה של בעלי תארים אקדמיים, ומשתקפת גם בענפי התעסוקה של תושבי העיר.
- מאפיינים אלו מחזקים את מעמדה של רחובות כעיר מרכזית באזור, עם תרומה משמעותית של הגירה חיובית ושל ריבוי טבעי לגידול האוכלוסייה הכולל.
- במצב קיים במרבית השכונות קיים היצע מספק של שטחי ציבור והספורט, למעט שכונת נווה יהודה.

כלכלה עירונית

תכנית מתאר רחובות

סקירת מצב קיים

כלכלה

תקציב רחובות מול עיריות סמוכות ומול כלל העיריות בישראל 2022 (אלפי ₪)

	עיריית רחובות		עיריות סמוכות*		כלל העיריות	
סך הכנסות	1,219,392	100.00%	3,012,529	100.00%	62,055,143	100.00%
סך הכנסות לנפש	8,089		8,656		8,605	
עצמיות	786,160	64.47%	2,013,245	66.83%	39,188,578	63.15%
מזה:						
ארנונה	524,322	43.00%	1,451,713	48.19%	25,271,080	40.72%
ארנונה מגורים	280,685	23.02%	631,644	20.97%	10,998,030	17.72%
העברות ממשלה	433,232	35.53%	999,284	33.17%	23,147,343	37.30%
מזה:						
חינוך	312,884	25.66%	722,919	24.00%	13,349,700	21.51%
רווחה	103,631	8.50%	210,793	7.00%	5,598,398	9.02%
שאר ממשלה		0.00%			4,199,245	6.77%
סך הוצאות	1,218,883	100.00%	3,008,002	100.00%	62,428,998	100.00%
חינוך	301,185	24.71%	689,663	22.93%	10,860,421	17.40%
רווחה	33,961	2.79%	93,198	3.10%	1,645,678	2.64%
תפעול	342,359	28.09%	679,813	22.60%	17,998,550	28.83%
שאר הוצאות	541,378	44.42%	1,545,328	51.37%	31,924,349	51.14%

ממצאים עיקריים:

- ההכנסה הממוצעת לנפש לעירייה נמוכה יחסית לערים סמוכות ולכלל הערים בישראל
- הכנסות עצמיות דומות לממוצע הארצי אך מעט נמוכות יותר מאשר בערים סמוכות
- עיריית רחובות גובה ארנונה ממגורים בשיעור גבוה יותר מערים סמוכות ובשיעור גבוה עוד יותר מכלל הערים
- העברות הממשלה לחינוך ברחובות בשיעור דומה לערים סמוכות אך גבוהות יחסית לממוצע הארצי
- סך ההוצאה של העירייה על חינוך גבוהה במעט מערים סמוכות וגבוהה בשיעור גבוה יותר מהממוצע הארצי
- סך ההוצאה של העירייה על תפעול גבוהה באופן ניכר מערים סמוכות אך קרובה יחסית לממוצע הארצי.

מסקנות עיקריות:

- העירייה תלויה באופן משמעותי בארנונה ממגורים.
- הוצאות כבדות על חינוך מלמדות על אוכלוסייה יחסית צעירה בעיר
- חלק גדול מתקציב העירייה מוקדש להוצאות תפעול, דבר שעשוי להצביע על גירעונות והתחייבויות עבר, המהוות משקולת על העירייה בניהול התקציב.

*** עיריות סמוכות – ראשל"צ, יבנה ובאר יעקב**

ממצאים עיקריים:

- חיוב למ"ר ארנונה למגורים גבוה יחסית
- לעומת זאת במסחר ומשרדים – נמוך יותר
- תעשייה, בנקים וקרקע תפוסה – חיוב למ"ר גבוה יותר מערים סמוכות ומהממוצע הארצי
- לעיריית רחובות אין הכנסה מארנונה לשטחי חניונים

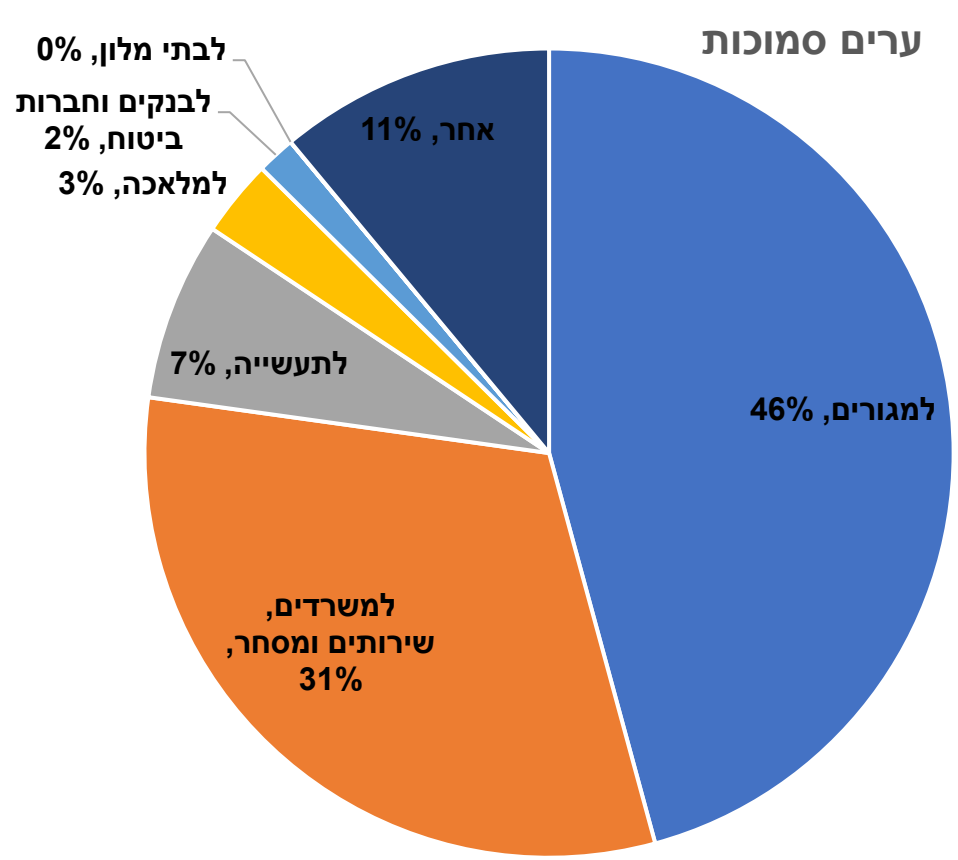
מסקנות עיקריות:

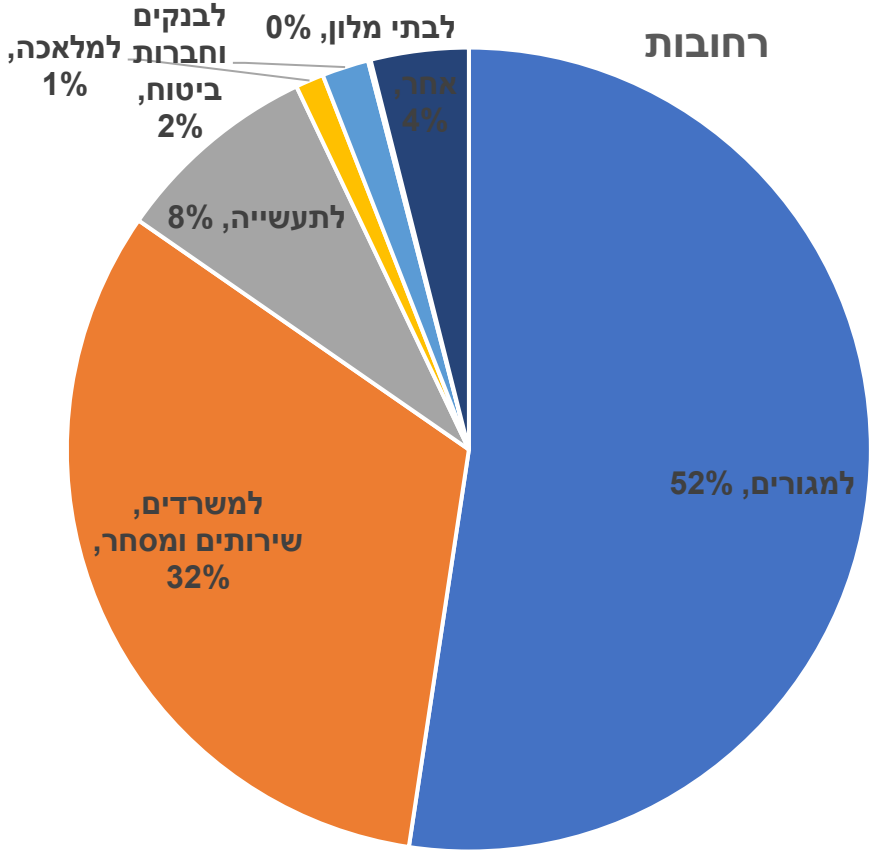
- כפי הנראה העירייה לא ממקסמת את ההכנסות מארנונה לשטחי מסחר ומשרדים כפי שעושות עיריות סמוכות, ואף לא כפי שעושות כלל העיריות בארץ. הפערים משמעותיים מאוד.
- רצוי לבחון את נושא החניונים. על פניו נראה כי העירייה "מפספסת" פוטנציאל הכנסות משטחים אלה, בניגוד לעיריות סמוכות למשל.

	רחובות			ערים סמוכות			כלל הערים		
	חיוב	שטח	חיוב למ"ר	חיוב	שטח	חיוב למ"ר	חיוב	שטח	חיוב למ"ר
סך הכל	638,628	13,231	48.27	1,540,291	22,738	67.74	30,037,395	533,926	56.26
מגורים	332,059	4,980	66.68	727,536	12,809	56.80	13,792,498	245,848	56.10
מסחר ומשרדים	206,098	1,257	163.96	478,860	2,231	214.64	10,345,301	51,278	201.75
תעשייה	53,269	347	153.51	117,009	1,015	115.28	2,223,596	20,603	107.93
מלאכה	7,730	61	126.72	49,077	353	139.03	542,345	5,472	99.11
בנקים	13,058	9	1450.89	23,486	20	1174.30	803,591	826	972.87
בתי מלון	626	5	125.20	60	1	60.00	379,470	3,673	103.31
חניונים	0	0		7,490	745	10.05	441,750	13,730	32.17
קרקע תפוסה	25,441	964	26.39	88,179	4709	18.73	1,249,276	66,051	18.91
שאר	347	5,608	0.06	48,594	856	56.77	259,568	126,445	2.05

*** עיריות סמוכות – ראשל"צ, יבנה ובאר יעקב**

רחובות מול ערים קרובות – השוואת הכנסות ארנונה 2023





- הכנסות עיריית רחובות מארנונה למגורים מהוות 52% מסך ההכנסות, בעוד שבערים סמוכות השיעור הוא 46%
- שיעור ההכנסות בשאר ייעודי הנכסים העיקריים הוא דומה
- ערים סמוכות גובות ארנונה גם מ"קרקע תפוסה" בשיעור גבוה בהרבה מאשר עיריית רחובות (נמצא בקטגוריה "אחר")

*** ערים סמוכות – ראשל"צ, יבנה ובאר יעקב**

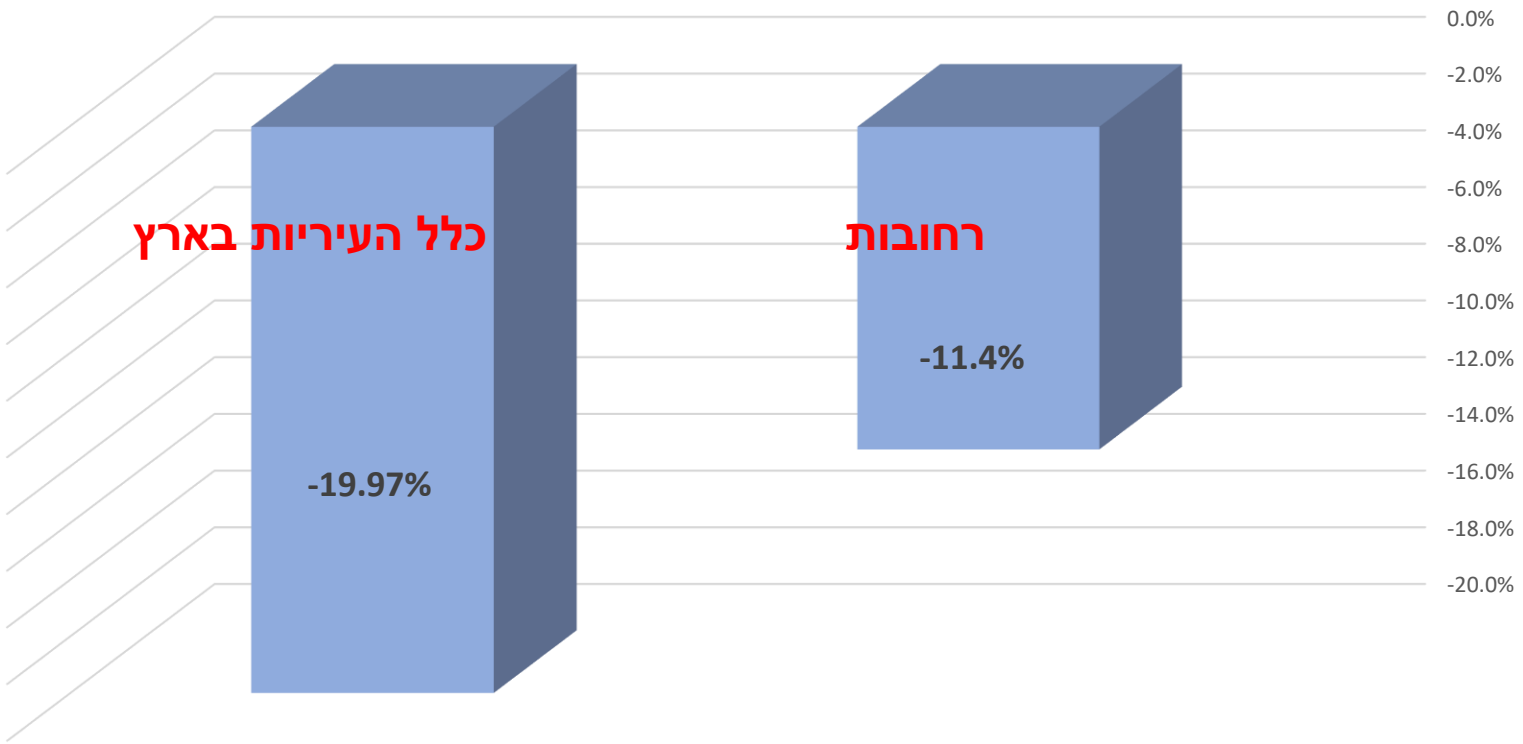
מבט השוואתי בהמשך לשקף הקודם:

- ניתן לראות את הפערים בחיובי הארנונה בין רחובות לערים סמובות ולממוצע הארצי:
  - מגורים – 117%-118% גבוה יותר
  - מסחר ומשרדים – 76%-81% נמוך יותר
  - תעשייה – 133%-142% גבוה יותר

	תעריפים למ"ר			תעריף רחובות מתעריף ערים סמוכות	תעריף רחובות מתעריף כלל הערים
	רחובות	ערים סמוכות	כלל הערים		
סך הכל	48.27	67.74	56.26	71.25%	85.80%
מגורים	66.68	56.80	56.10	117.41%	118.86%
מסחר ומשרדים	164.00	214.68	201.75	76.39%	81.29%
תעשייה	153.43	115.26	107.92	133.12%	142.17%
מלאכה	127.14	139.07	99.11	91.42%	128.29%
בנקים	1475.48	1190.93	972.93	123.89%	151.65%
בתי מלון	115.07	75.95	103.33	151.51%	111.37%
חניונים	0.00	10.05	32.17	0.00%	0.00%
קרקע תפוסה	26.40	18.73	18.91	140.95%	139.55%
שאר	0.06	56.76	2.05	0.11%	3.01%

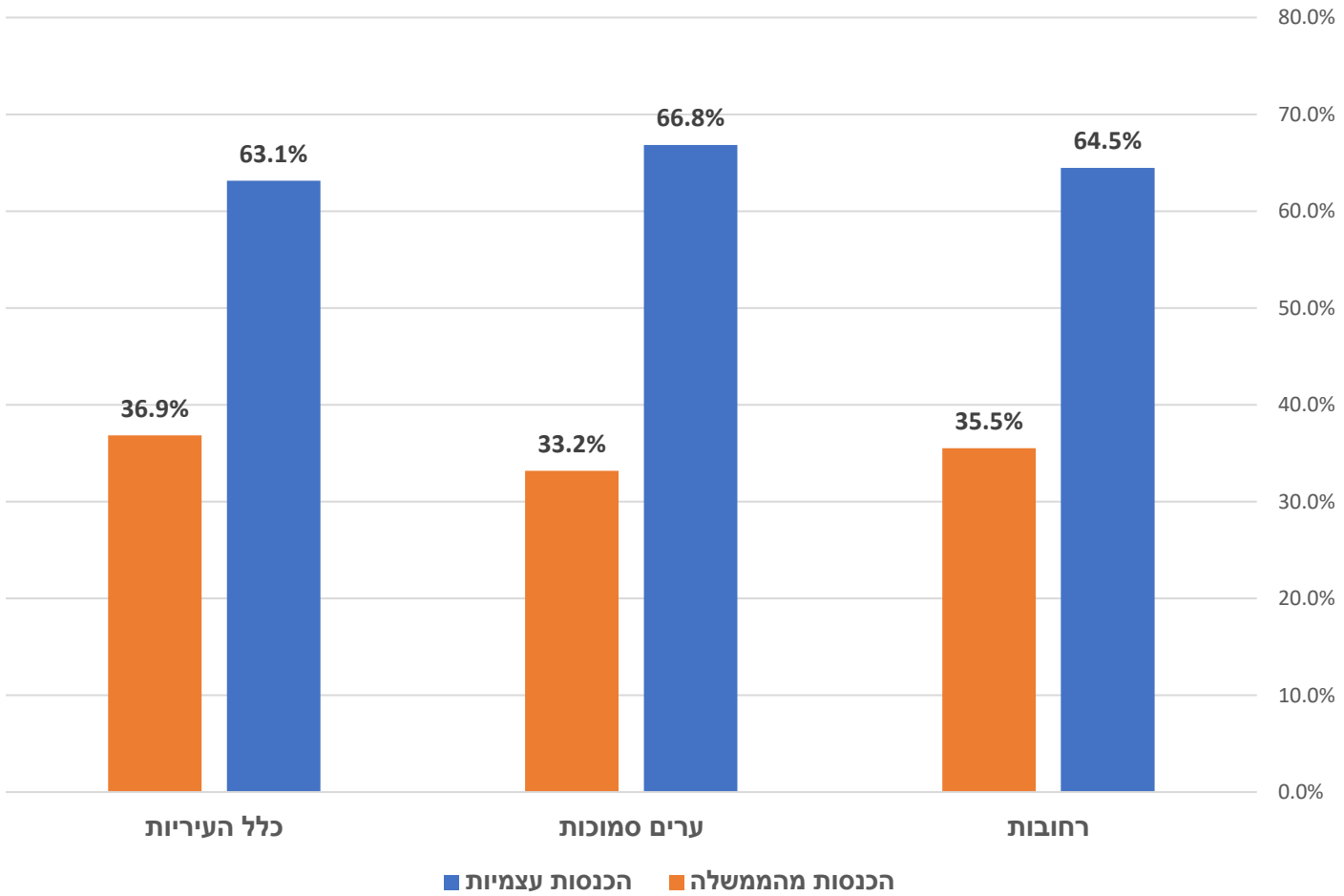
*** עיריות סמוכות – ראשל"צ, יבנה ובאר יעקב**

השוואת אחוז הקיטון בשטחי ארנונה לאדמה חקלאית בין השנים 2009-2013



- בין השנים 2009-2013 קטנו שטחי החיוב ארנונה לאדמה חקלאית ברחובות בשיעור של 11.4%, בזמן שבכלל העיריות בארץ ירדו שטחי החיוב בכ-20%.
- המסקנה המתבקשת היא שייעודם של רוב השטחים החקלאיים ברחובות שונה ככל הנראה כבר לפני שנת 2009.
- נכון לשנת 2023, נותרו ברחובות 5,580 דונם המוגדרים כאדמה חקלאית.
- ביחס לשטח המוניציפלי של רחובות (כ-23 קמ"ר) מדובר על כ-24% משטחי העיר, שטח גדול מאוד אם משווים אותו לראשון לציון למשל, שם נותרו כ-7,000 דונם אדמות חקלאיות אשר מהווים רק כ-11% מהשטח המוניציפלי של העיר (כ-62 קמ"ר)
- לעיר רחובות קיים פוטנציאל יחסית גדול של בניה בשטחים חקלאיים

שיעור ההכנסות העצמיות ביחס להכנסות הממשלה שנת 2022



- בממוצע הארצי שיעור ההכנסות של העיריות מתחלק 63/37 בין הכנסות עצמיות להכנסות מהממשלה
- ברחובות ובערים הסמובות השיעור מתחלק יותר בביוון של 65/35 לטובת הכנסות עצמיות.
- רחובות והערים הסמובות טיפה פחות תלויות בממשלה למימון פעילותן, מה שמצביע על חוסן מוניציפלי

*** ערים סמובות – ראשל"צ, יבנה ובאר יעקב**

הרכב האוכלוסייה מבחינת תעסוקה 2023*

ממצאים עיקריים:

- שיעור המועסקים ברחובות גבוה מהממוצע הארצי אך נמוך מאשר בערים סמוכות
- שיעור השכירים מסך כלל המועסקים דומה הן לערים סמוכות והן לממוצע הארצי
- שכר חודשי ממוצע לשכיר דומה לערים סמוכות וגבוה ביחס לממוצע הארצי
- שכר העצמאיים ברחובות אמנם גבוה מהממוצע הארצי אך נמוך בהשוואה לערים סמוכות
- שיעור השכירים שהכנסתם החודשית גבוהה פי 4 מהממוצע גבוה מערים סמוכות ומהממוצע הארצי באופן לא מבוטל, כנ"ל גם לעצמאים
- שיעור השכירים המשתכרים מתחת לשכר מינימום נמוך בהשוואה ארצית אך מעט גבוה יותר מאשר בערים סמוכות
- הכנסה חודשית לנפש אמנם גבוהה ביחס לממוצע הארצי, אך נמוכה באופן משמעותי מערים סמוכות.

מסקנות עיקריות:

- ברחובות יש אותו שיעור של שכירים ביחס לאוכלוסייה כמו בשאר הארץ, אך יש הרבה יותר שכירים ברמות שכר גבוהות מעל פי 4 מהממוצע . משמע קיים מעמד כלכלי גבוה של שכירים בתפקידים בכירים.
- יחד עם זאת בהכנסה ממוצעת לנפש (כוח הקניה) רחובות נמצאת מאחור בהשוואה לערים סמוכות

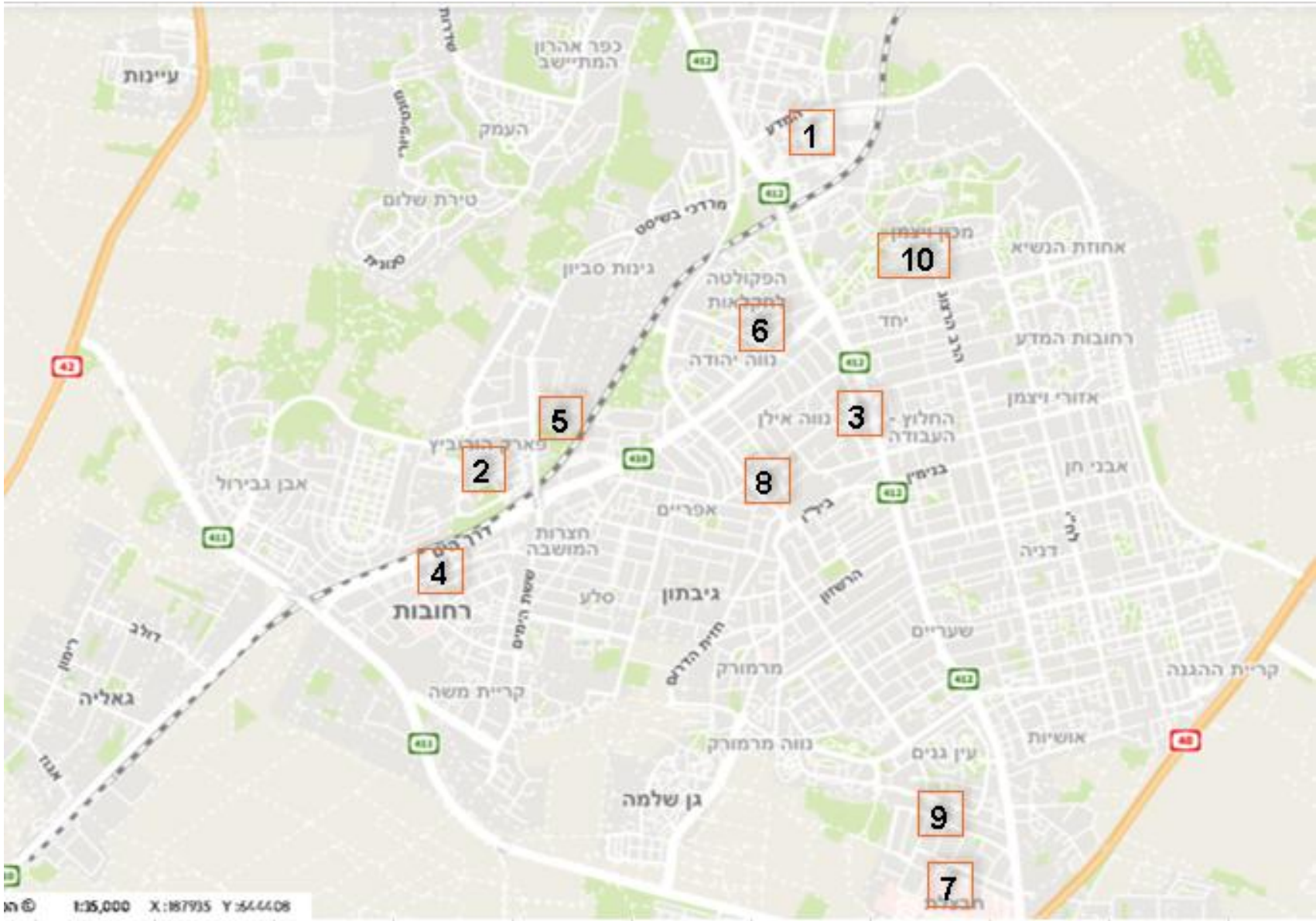
*הנתונים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קובץ רשויות מקומיות 2023

	רחובות	ערים סמוכות	ישראל
אוכלוסייה	153,416	351,007	9,914,737
בעלי הכנסה משכר	65,348	162,372	3,970,090
בעלי הכנסה עסקית	5,733	16,495	399,633
בעלי הכנסה משכר ועסקית	5,070	11,458	305,630
כלל בעלי ההכנסה	76,151	190,325	4,675,353
שיעור מועסקים	49.64%	54.22%	47.16%
שיעור שכירים מסך מועסקים	85.81%	85.31%	84.92%

	רחובות	ערים סמוכות	ישראל
שכר חודשי ממוצע לשכיר לחודש עבודה	13,457	13,584	11,864
הכנסה חודשית ממוצעת של עצמאי	12,741	13,617	11,905
שיעור שכירים שהכנסתם החודשית גבוהה פי ארבע מהממוצע	3.6	2.9	2.9
שיעור העצמאים שהכנסתם החודשית גבוהה פי ארבע מהממוצע	3.5	3.0	2.7
שכירים המשתכרים מתחת לשכר המינימום	18,931	42,302	1,319,062

	רחובות	ערים סמוכות	ישראל
אוכלוסייה	153,416	351,007	9,914,737
בעלי הכנסה	76,151	190,325	4,675,353
שיעור בעלי הכנסה	49.64%	54.22%	47.16%
שיעור השכירים המשתכרים מתחת לשכר מינימום מסך בעלי ההכנסה	24.86%	22.23%	28.21%
סך הכנסה חודשית של כל המועסקים (אלפי ₪)	952,432	2,430,274	51,858,779
הכנסה חודשית לנפש (₪)	6,208	6,924	5,230

רחובות - מיפוי אזורי תעסוקה בעיר



מס'	שם	שטח במ"ר	ב-%
1	פארק המדע	360,246	28%
2	פארק הורוביץ	211,405	16%
3	רחוב הרצל	181,107	14%
4	אזור תעשייה רכטמן	139,617	11%
5	מפעל תנובה	112,795	9%
6	הפקולטה לחקלאות	91,332	7%
7	בית חולים קפלן	78,935	6%
8	תחנה מרכזית	54,446	4%
9	רחובות החדשה	39,963	3%
10	מכון ויצמן	23,937	2%
סה"כ		1,293,784	100%

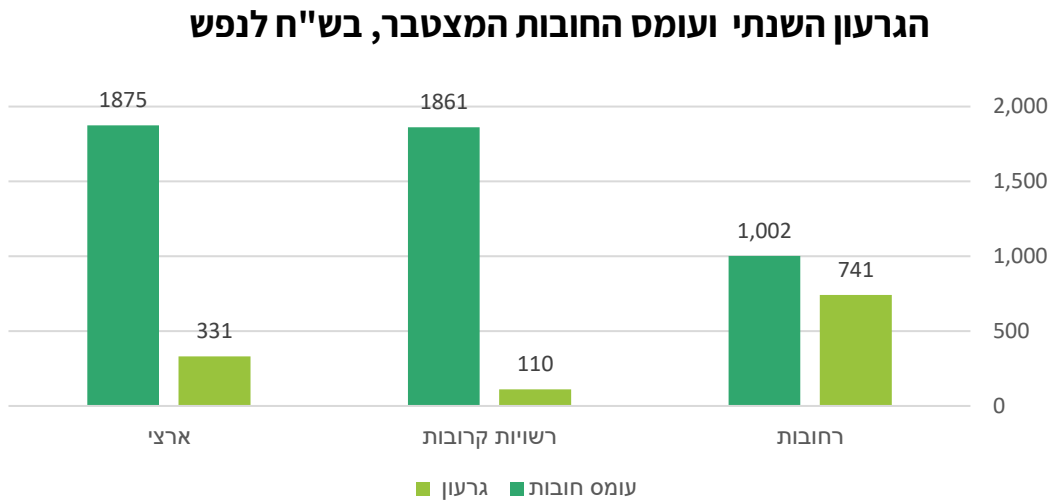
- **מופו 10 מוקדי תעסוקה עיקריים בעיר מבחינת היקף שטחים במ"ר**
- **בשלושה מוקדים נמצאים כ-60% משטחי התעסוקה: פארק המדע, פארק הורוביץ ורחוב הרצל**

עודף/גירעון 2023 ומצטבר בתקציב הרגיל

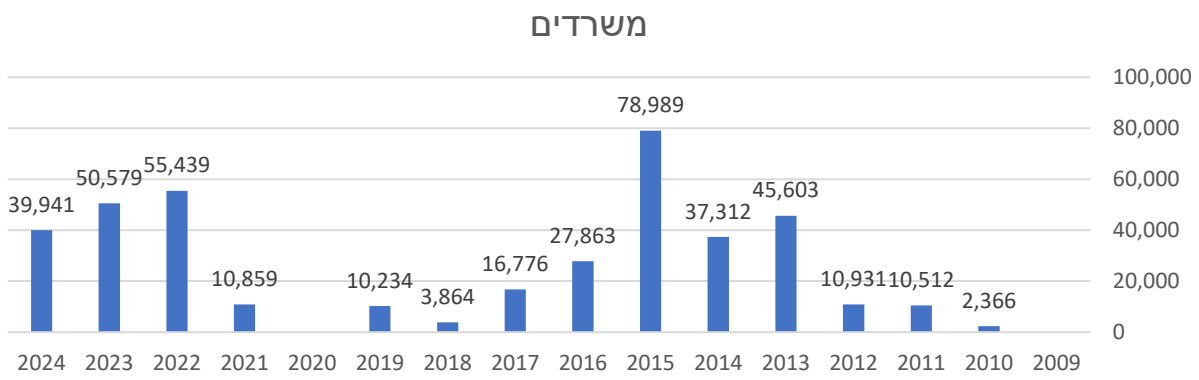
	רחובות	ערים סמוכות	כלל ארצי
עודף/גירעון בתקציב הרגיל 2023	84,257-	1,805	283,425-
הגירעון כאחוז מהתקציב 2023	5.1%-	0.0%	0.3%-
עודף/גירעון מצטבר בתקציב הרגיל לסוף שנה	253,544-	41,165	2,767,296-

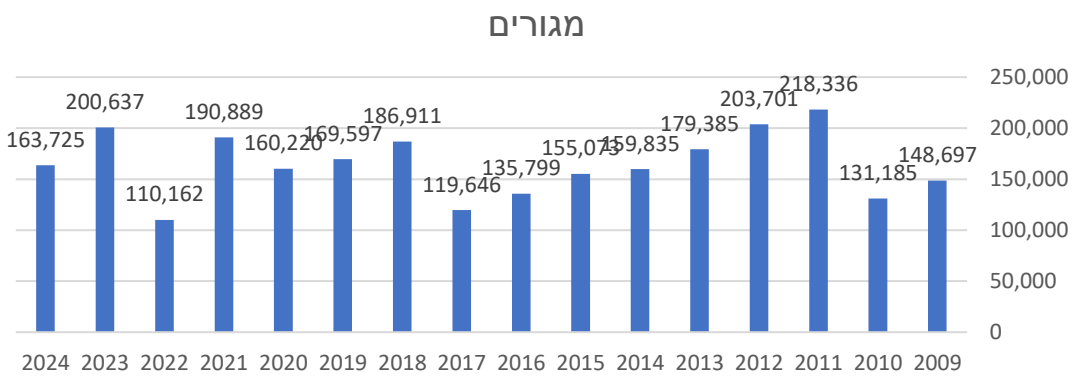
ממצאים עיקריים:

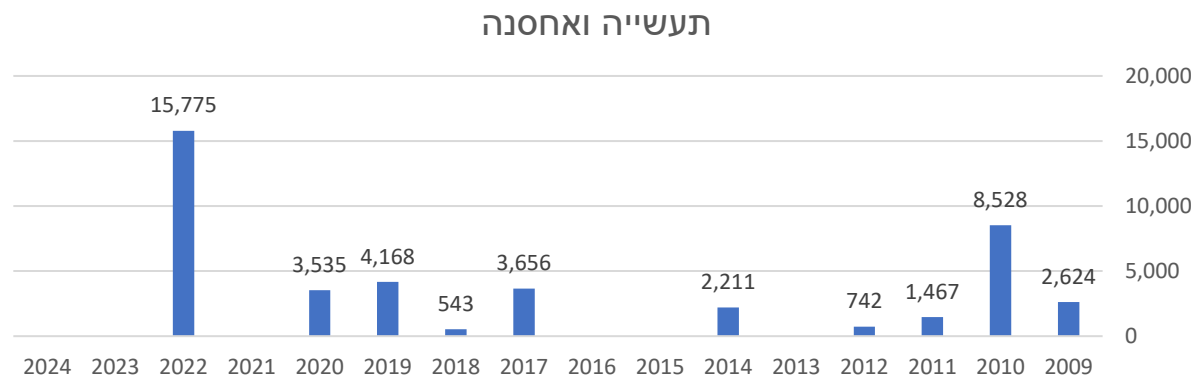
- רחובות סובלת מגירעון מצטבר עמוק
- הדבר ניכר במיוחד בהשוואה לערים הסמוכות שמצויות באיזון ואף בעודף תקציבי
- כאשר מסתכלים על הגירעון כאחוז מהתקציב, ניתן לראות שרחובות סובלת גם ביחס להשוואה כלל ארצית, ולא רק ביחס לערים הסמוכות לה.

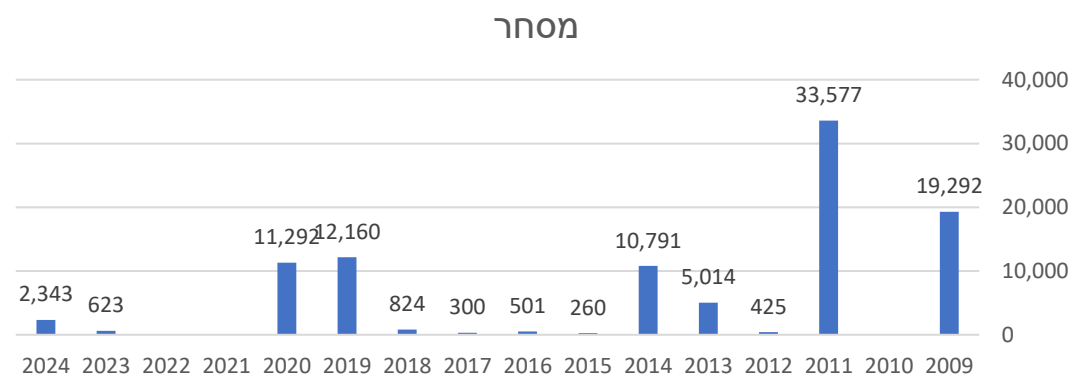


התחלות בניה (מ"ר) בין השנים 2009-2024









- התחלות בניה למגורים נעים במחזוריות משנת 2009. בשנים האחרונות רואים עליה בקצב התחלות הבניה למעט בשנים 2022 (קורונה) ושנת 2024 (חרבות ברזל)
- התחלות בניה למשרדים זינקו בשנת 2022 אך מאז במגמת ירידה
- התחלות בניה למסחר כמעט ואין בשנים האחרונות
- התחלות בניה לתעשייה ואחסנה חריגות בשנת 2022 אך למעט שנה זו כמעט ואין התחלות בניה בשימושים אלה

סיכום

- עיריית רחובות תלויה באופן משמעותי בארנונה ממגורים.
- הוצאות כבדות על חינוך מלמדות על אוכלוסייה יחסית צעירה בעיר
- בשל גירעונות והתחייבויות עבר, חלק גדול מתקציב העירייה מוקדש להוצאות תפעול
- העירייה לא ממקסמת באופן אופטימלי את ההכנסות מארנונה לשטחי מסחר ומשרדים וכן משימוש בחניונים, בהשוואה לערים סמוכות.
- על אף ששטחיים חקלאיים רבים נוצלו בעבר לשימושים אחרים, לעיר נותרו עדיין לא מעט שטחים חקלאיים לניצול ביחס ערים הסמוכות לה.
- רחובות והערים הסמוכות פחות תלויות בממשלה למימון פעילותן, מה שמצביע על חוסן מוניציפלי יחסי
- אוכלוסיית רחובות מאופיינת בכמות מועסקים שכירים גבוהה יחסית, ברמות שכר גבוהות מעל פי 4 מהממוצע . משמע קיים ברחובות מעמד כלכלי גבוה של שכירים בתפקידים בכירים.
- בפרמטר הכנסה ממוצעת לנפש (כוח הקניה) רחובות אמנם נמצאת מעט מאחור בהשוואה לערים סמוכות, אך בשיעור יחסית גבוה ביחס לממוצע הארצי
- בעיר קיימים 10 מוקדי תעסוקה עיקריים כאשר בשלושה מוקדים נמצאים כ-60% משטחי התעסוקה: פארק המדע, פארק הורוביץ ורחוב הרצל
- עיריית רחובות סובלת מגירעון מצטבר עמוק בעיקר בהשוואה לערים הסמוכות שמצויות באיזון ואף בעודף תקציבי

המלצות:

- יש להפוך את המשקלות בהכנסות העירייה – מומלץ להגדיל יחסית את ההכנסות העצמיות שלא ממגורים.
- הואיל והארנונה למגורים תלויה משמעותית בהחלטות פוליטיות בכנסת ולכן מוגבלת בהגדלת התעריף, נדרשת פעולה להגדלת השטחים הבנויים שאינם מגורים, שהן הבסיס להכנסות עצמיות מארנונה.
- ההכנסות העצמיות שאינן מארנונה מהוות בשנת 2022 שליש מסך ההכנסות העצמיות. מתחייבת בדיקה ליכולת העירייה להגדיל הכנסות אלה כדי הגדלת חלקן בסך ההכנסות העצמיות.

חברה ושיתוף ציבור

רחוב בנימין, אשר פלדמן 1929

דו"ח מצב קיים –

תוכנית מתאר כוללנית רחובות

ינואר 25

STREETLIGHT יועצים חברתיים

כתיבה ואפיון: נועם טומס ואיתן ארבל פרידמן

ליווי מקצועי: נועה אפיק ריבוש

STREETLIGHT

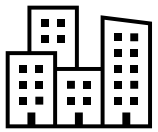
ראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים ותושבים:

- דודי אשכנזי, מנהל קהילה ושירות לתושב
- רינת אלון, דוברות
- חלי פרייד קשרי ציבור, דוברות
- סלי טוביאק פראנק, סגנית אגף רווחה
- רויטל לוי, מנהלת מרכז תעסוקה ("הזדמנות")
- שירי קלר, מנהלת רשות לבטחון קהילתי
- עומר פינצ'וק, רכז סביבה וקיימות, הרשות לבטחון קהילתי
- אורלי הלל, מנהלת הפלטפורמה לצעירים
- אורית קרטא, עו"ס קהילתי, מחלקה לאזרחים וותיקים
- ורד ברון וקובי הגרי, נציגי פורום שכונות

מקורות מידע כתובים ומקוונים:

- אתר עיריית רחובות
- מסמכי תכנית מדיניות תכנון עירונית
- סקר מדד הדמוקרטיה ארגון פנימה
- GIS עירוני
- אתר הנדסי – עיריית רחובות
- תכנון זמין, אתר מינהל התכנון
- GOVMAPS
- אתר הלמ"ס
- אתר הארכיון לתולדות רחובות

סיור היכרות עם העיר יחד עם צוות התכנון



מתח בין האתוס ההתיישבותי לזהות העירונית הקיימת

מה המקום של 'המושבה' בחיי העיר כיום? מהם הערכים הלא מוחשיים שיש לשמר?

"בליעת" אזורים נוספים לתחומה של העיר ההסטורית.

הבדלים משמעותיים בין אוכלוסיות העיר ובהתאם, בין השכונות

גלי עליות לאורך השנים

דינמיקה של עיר קולטת עליה המייצרת מגוון אנושי ותרבותי

הקמת מוסדות משמעותיים של מחקר ואקדמיה בעיר

תחושות מעורבות של הציבור: סמלי גאווה ושייכות לצד ניכור

מתוך מידע מאתר הארכיון לתולדות רחובות וראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים

התארגנויות הפועלות **לעיצוב מדיניות בנושאים שונים תוך קיום שיח עם הרשויות**, וכן כר פורה ליזמות ואקטיביזם קהילתי.

פורום שכונות – פורום נציגים משכונות העיר שפועל מול העיריה בנושאים שונים

רחובות בשביל האופניים – ארגון לקידום תרבות האופניים בעיר

קבוצת תשתיות ובניה - עוסקת בתשתיות, תכנון, בניה והקצאות ציבור

הקואליציה לקיימות - יוזמה שמחברת את כל ארגוני הקיימות בעיר

מתוך מידע מראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים

מפגש פורום שכונות, מתוך דף הפייסבוק "פורום השכונות רחובות"

העיר עשירה ביוזמות והתארגנויות קהילתיות, המבטאות את הלך הרוח האקטיביסטי של תושבי העיר. חלקן עצמאיות וחלקן בסיוע עירוני. חלקן בפריסה עירונית ואחרות פעילות בשכונה מסוימת. להלן מספר דוגמאות ליוזמות קהילתיות של תושבים בעיר:

- **כוננויות נתינה וספריות קהילתיות** - רשת של כוננויות לחפצים ולספרים ברחבי העיר בשיטת "קח-תן".
- **פרויקט שמח** - הצלת מזון באמצעות מקררים חברתיים ברחבי העיר בהם מפקידים מזון עודף עבור הכלל.
- **פעילות קהילתית לאזרחים ווותיקים**- במסגרת מועדוני יום עירוניים וביוזמת תושבים בשכונות.
- **גינות קהילתיות** - רשת של 15 גינות קהילתיות ברחבי העיר. פועלות בליווי הרשות לבטחון קהילתי.
- **קבוצת נשים אחרי לידה** - התארגנות של נשים לתמיכה הדדית.

מתוך מידע מראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים

הזמנה לסיור חנוכה – 'מגלים את רחובות', מתוך דף הפייסבוק

ארגוני מגזר שלישי מגוונים מפעילים תוכניות ומעודדים יזמות קהילתית ברחבי העיר. להלן מספר דוגמאות מרכזיות:

רחובות של עצים - סניף מקומי של עמותה ארצית. עוסקים בנטיעה ושימור עצים בעיר

מרכז לצדק חברתי - עמותה ארצית שעוסקת בנושאים חברתיים: דו-קיום, הידברות, יוזמות תושבים, קידום מנהיגות של פעילים.

מתוך אתר הפייסבוק של 'רחובות של עצים'

מתוך מידע מראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים

תהליכי שיתוף ציבור מרכזיים בשנים האחרונות- סקירה

ריבוי תהליכי גיבוש מדיניות שונים, שכללו שיתופי ציבור עירוניים ו/או איזוריים:

- קידום פרוגרמה עירונית – 2025
- פיתוח הקו הכחול ברחוב הרצל – 2024-5
- תוכנית בינוי ברחוב יבנה- 2024-5
- תוכנית מדיניות עירונית – 2023
- התחדשות שכונת קריית משה - 2019

בשנים 2024-5 נערכו גם מספר רב של **סקרי תושבים** בנושאים שונים. לדוגמה:

- סקר עירוני בנושא שירות לתושב
- סקר צעירים- נערך ע"י משרד לפיתוח הנגב והגליל, בשיתוף "הפלטפורמה" העירונית לצעירים
- סקר קהילה מיטיבה
- סקר מדד הדמוקרטיה המקומית ע"י ארגון פנימה
- מדד החופש- נערך ע"י עמותת ישראל חופשית
- מחקר איתור צרכים מקוון לאזרחים וותיקים

מתוך מידע מראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים ואתר מינהל הנדסי

ראה תרשימים 1 ו-2 בגיליון הבא	רחובות	מדגם ארצי - יהודים*	מדגם ארצי - ערבים*	מדגם ארצי - כולם*	כלל הרשויות במהלך
מדד מסכם קהילתיות	7.4	5.7	5.9	5.9	6.7
שייכות	8.2	6.3	6.8	6.5	7.4
אמון והדדיות	8.3	6.9	6.6	6.9	7.3
חיבוריות	8.1	6.1	6.5	6.2	7.0
משמעותיות	5.4	3.3	3.6	3.5	5.1
מחויבות	7.2	5.3	6.1	5.6	7.1
פעולה קולקטיבית	7.3	6.5	6.0	6.5	6.3
* מקור: מדד הקהילתיות, החברה למתנ"סים					

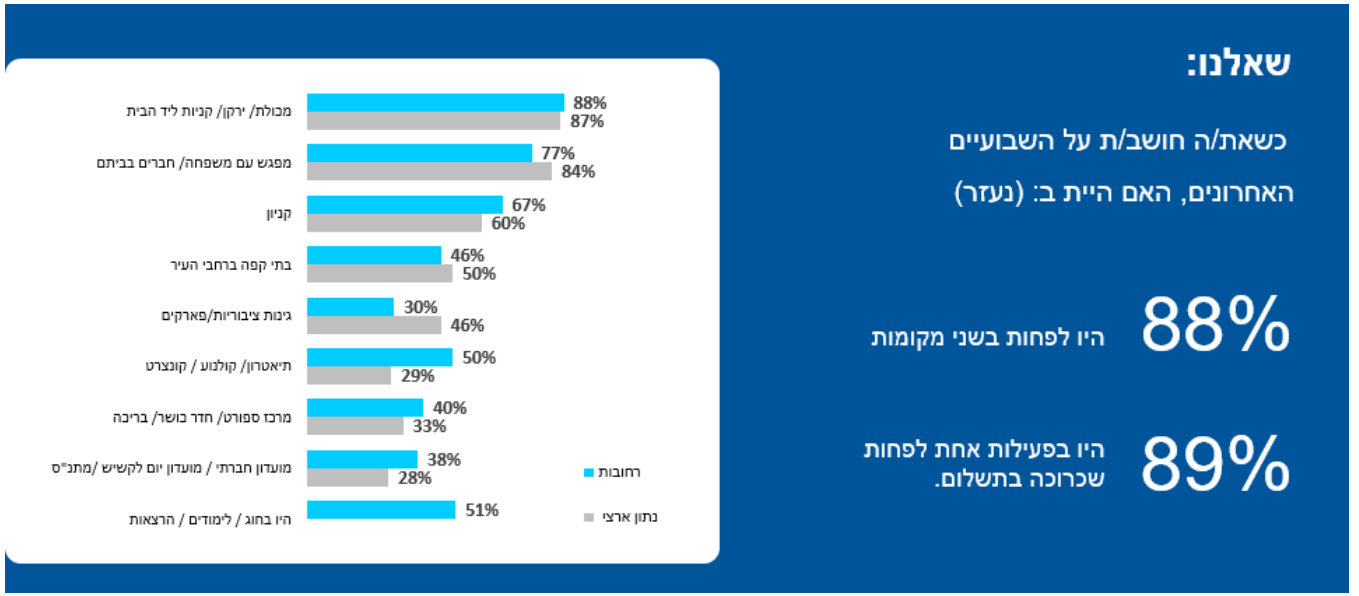
תוצאות מתוך סקר קהילה מיטיבה שנערך בעיר, 2024

ריבוי תהליכי שיתוף ציבור שמייצרים שחיקה וקשיים באמון

"התושבים מאוכזבים מתהליכי שיתוף הציבור הקודמים. הם מרגישים שמיידעים, שואלים 'מה יש לכם להגיד' ושם נגמר התהליך. לא קורה שום דבר שמבטא משהו שהם אמרו."

"אנשים עייפים משולחנות עגולים, שיתופי ציבור. חייבים להבהיר מה התוצאות של שיתוף הציבור ומה גבולות ההשפעה."

"באים אלינו כשהמוצר מוגמר וזה לא באמת שת"צ. ההרגשה הייתה כזו ברוב שיתופי הציבור."
(ציטוטים מתוך ראיונות עם אנשי מקצוע ותושבים)



מתוך סקר אזרחים וותיקים לגיבוש תכנית אב, שנת 2025

מתוך ראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים ותושבים,
עלו מספר סיבות לחוסר האפקטיביות ולתסכול מתהליכי שיתוף ציבור:

- **קושי מבני בעבודה מול נציגים שכונתיים** – מצד אחד יש נציגות שכונתית (לפחות בחלק מהשכונות), אך היא לא נבחרה בתהליך סטטוטורי, לפי נהלים, ולכן לעירייה קשה להחליט מול מי לעבוד ובאיזה אופן.
- **עומס רב של שיתופי ציבור וסקרים**
- **חוסר בבהירות ובתיאום ציפיות לגבי מטרות שיתוף הציבור** ציפיות התושבים להשפיע מקבלות ביטוי מועט / כלל לא מקבלות ביטוי.
- **חוסר במשוב ובסגירת מעגל** – למרות השתתפות גבוהה של תושבים, קיימת תחושה של חוסר בהיזון חוזר. התושבים אינם מקבלים עדכון לגבי אופן השילוב של הערותיהם או הסבר על החלטות שהתקבלו.

1. **מתחים סביב צביונה של העיר–** מצד אחד גאווה במגוון הדמוגרפי של העיר ומצד שני מתחים בין אוכלוסיות.
2. **קשיים סביב שינויים פיסיים במרחב** – סביב אתרי בנייה פעילים תושבים ואנשי מקצוע מביעים תסכול רב בעקבות תחושה שנעשה שינוי משמעותי ללא היערכות מוקדמת.
3. **שמירה על זהות העיר בעידן של שינוי פיסי-** נוסטלגיה למושבה והיאחזות בזהות של רחובות המושבה למול צמיחת העיר ושינוי אופי הבינוי (מגדלים).
4. **קשר בין העיר למוסדות האקדמיה** (פקולטה, מכון ויצמן) המוסדות נתפסים באופן דואלי ע"י התושבים: מצד אחד כמנותקים מרחובות, כאי נפרד. ומצד שני: מדובר במוסדות שמייצרים גאווה עירונית ופנינות אורבניות.
5. **חברה אזרחית פעילה** העיר מאופיינת בהתארגנויות קהילתיות רבות במגוון נושאים, אף כי יש אזורים יותר מאורגנים קהילתית ואחרים שפחות.
6. **גבולות השכונות** – בשל גדילת העיר ובניית שכונות חדשות, נוצר מצב בו לא תמיד החלוקה ברורה. הדבר מוביל למספר בעיות: חלוקת משאבים, הקצאת מבני ציבור, ותקשורת מול השירותים העירוניים.
7. **חוסר התאמה בין שירותי הציבור לאופי השכונות** בחלק מהשכונות עולים תלונות שהשירותים בהן לא משרתים את הציבור הקיים כיום בשכונה. לדברי המרואיינים בולט בעיקר לגבי מוסדות חרדיים בשכונות חילוניות.

מכון וייצמן למדע – התמונה מתוך האתר של 'צור וולף – אדריכלי נוף'

מתוך מידע מראיונות עם אנשי מקצוע עירוניים
וסיור עם מהנדסת העיר

שאלון לכלל תושבי העיר

איסוף ידע מקומי שיסייע לטייב את התהליך והתוכני, תוך התייחסות לסקרים שנערכו בעבר ובתזמון מיטבי.

ראיונות עם בעלי עניין וגורמים עירוניים

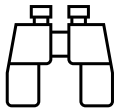
המשך למידה על ידי ראיונות אישיים לדוגמה: אורית דבש, מנהלת מחלקת משאבי קהילה, ועדי בתים במגדלים חדשים בעיר.

תחנת האזנה: "כאן מקשיבים- רחובות היום ובעתיד"

מוקדים במרחב הציבורי לאיסוף מידע ספונטני., בהן יוזמנו עוברים ושבים, באופן ספונטני.

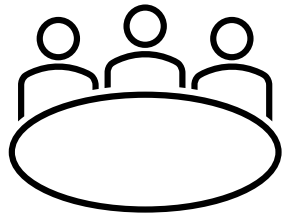
קבוצות מיקוד

קבוצת מיקוד, ממגוון קהילות. לדוגמה: קבוצת חושבים פעילה בנושא תשתיות ובניה, קהילה חרדית, בני נוער, חוקרים במכון ויצמן.



תצפיות וסיורים

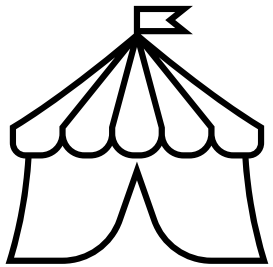
היכרות מרחבית וחברתית עם מקומות וקהילות משמעותיות בעיר. לדוגמה: סיור בשוק העירוני, קניון עופר ומכון ויצמן.



קבוצת היוועצות

קבוצת תושבים מגוונת שתיפגש עם נציגי הצוות העירוני והתכנון לאורך תהליך התכנון.

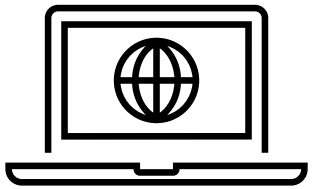
4 פעמים לאורך התהליך



מפגשי תושבים רחבים

קבוצת תושבים מגוונת שתיפגש עם נציגי הצוות העירוני והתכנון לאורך תהליך התכנון.

4 פעמים לאורך התהליך



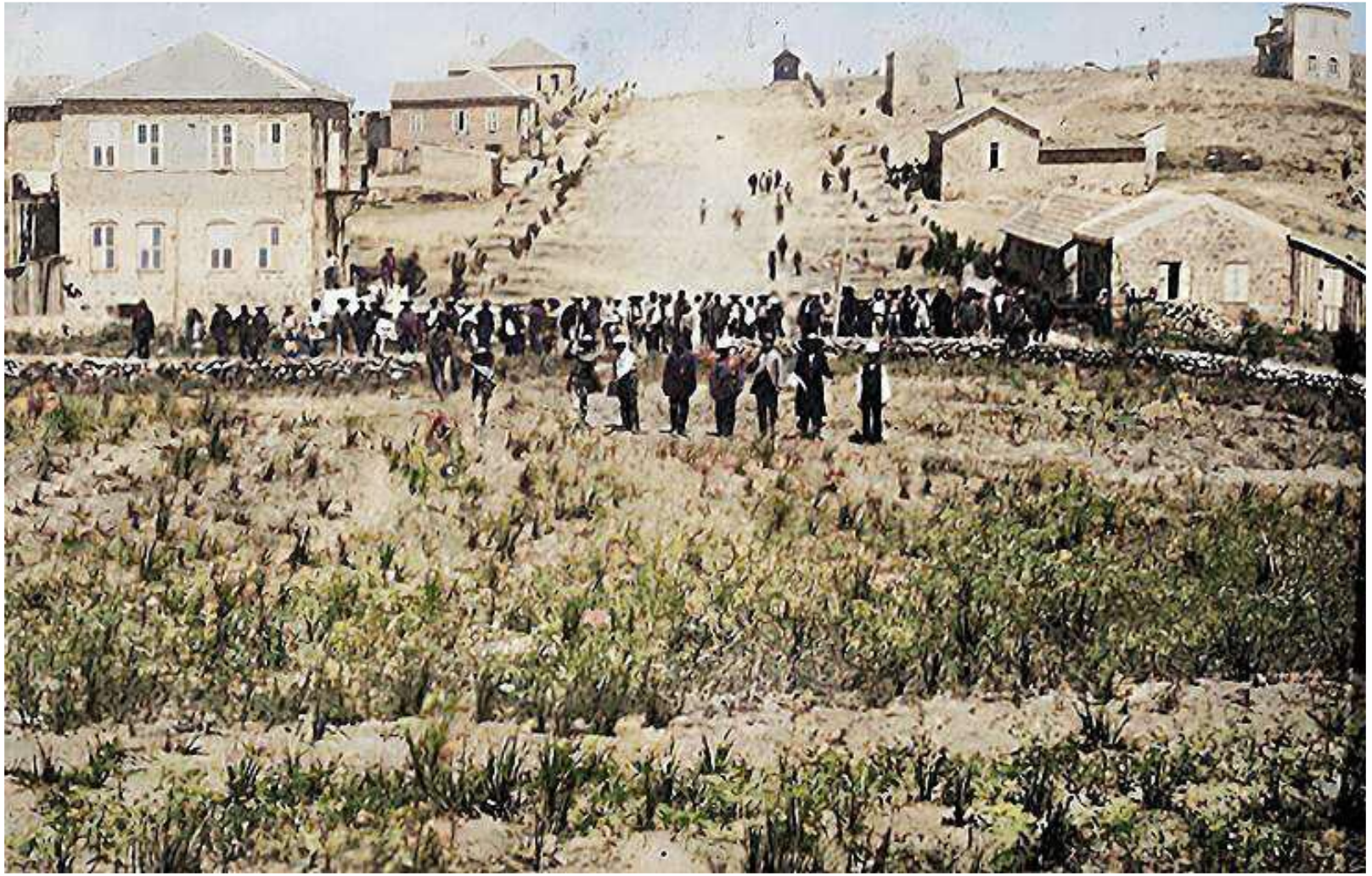
אתר ייעודי לתוכנית

אתר המתעדכן לאורך התהליך וכולל סטטוס התכנון, מסמכים, מצגות וכיוצ"ב.

שימור | תולדות העיר

שימור

- הקדמה
- ראשית ההתיישבות
- סרגל תאריכים
- התפתחות רחוב הרצל
- סקירה גיאוגרפית
- שכונות
- מאפיינים כלליים
- בניה לאורך השנים
- שימור בעיר
- רשימת אתרי מורשת



רחוב יעקב 1893 , צלם לא ידוע מתורגם לתחריט צבעוני

הקדמה

רחובות הוקמה בראשית שנות התשעים של המאה התשע עשרה מבין המושבות הראשונות שהוקמו בגל ההתיישבות הראשון בארץ, והראשונה שהוקמה ללא תמיכת הברון רוטשילד. היא המושבה העשירית שהוקמה בארץ ומיקומה על הדרך בין גדרה בדרום ונס ציונה בצפון שהוקמו באותה תקופה.

ברחבי העיר פזורים מבני תרבות, דת, בארות, מגדלי מים, מבני הגנה, אנדרטאות ומוקדים נופים היסטוריים ויחד מספרים את סיפור ההתיישבות והפיכת המושבה הקטנה לעיר.

המושבה רחובות בעשור הראשון להקמתה בתי המגורים ומשקי העזר 1898 .
מקור אהרונסון רן | ארכיון רחובות

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

"ליד הדרך, בין נחלת- ראובן ועקרון, בין תחומי הקרקעות של זרנוגה-עקר והעיר רמלה, נמצא שטח אדמה, כעשרת אלפים דונם, קרקע שוממה ועזובה שנקרא "חרבת דוראן". שטח זה שייך לאחד האפנדים ביפו. אדמה זו נמכרה בשנת תרל"ג על ידי הממשלה, במכירה פומבית, בשבע מאות לירות תורכיות, לאפנדי אחד ביפו, טין שמו, ומידו עברה לבית רוק..." *מקור: בן ארצי 1984 | קומפטון 2003 | אהרונסון 2004*

תצלום: אדמות דוראן | מקור לא ידוע

רחובות נוסדה בפורים תר"ן (1890) על אדמות "חִרבֶּת דוּרָאן", סמוך לבאר ישנה נערך טקס חנוכת רחובות (הבאר במרתף בנק לאומי של היום, ברחוב הרצל).

המושבה הוקמה על ידי חברי "מנוחה ונחלה" (חברי חובבי ציון מפולין-ורשה) אשר אליהם חברו מתנחלים בודדים שכונו "יחידים", ונוצרה מתוך שיתוף פעולה ייחודי בין בעלי הון יהודים מחו"ל ותושבים בעלי הון מהארץ, שביקשו לקנות אדמה ולהקים מושבה עברית על אדמות דוראן.

מפה ותצלום של אדמות דוראן. מקור – לא ידוע.

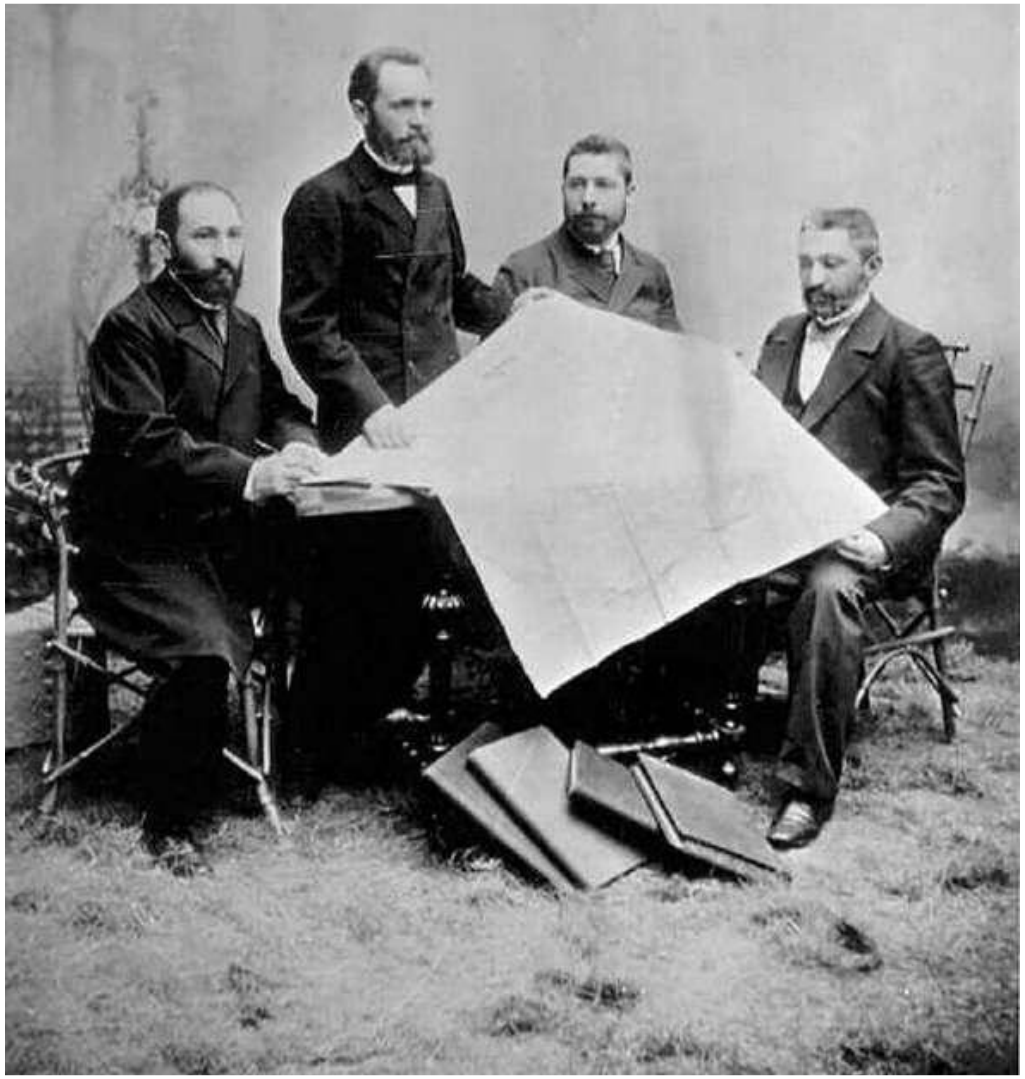
סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

שמואל הוכברג, איש ואדי חאנין, שהשתתף בעלייה על אדמת דוראן מספר: ***"לא ברעש תופים וחצוצרות, כי אם בדממה דקה באמת, בחשאי ובצניעות נעשה הכול...העסקנים בקניית אדמת "רחובות" עשו את מעשיהם בצנעה, איש לא ידע ואיש לא ניחש, ורק לאחר שביצעו את הדבר הגדול הכריזו במושבות יהודה: "סוף סוף הישגנו את שאיפתנו, גאלנו את אדמת דוראן מידי זרים והיא עברה לידנו".***

על **רכישת הקרקעות** היה אמון יהושע חנקין .קרקעות בסדר גודל של כ- 10,800 דונם מנחלת דוראן, במחיר אחד עשר פראנק לדונם, נרכשו ע"י חנקין מידי סוחר יפואי בשם אנטון רוק, לצורך הקמת המושבה בז' באדר תר"ן (1890). עד אותה עת הוחכרו הקרקעות לבדואים. כ- 6000 דונם לערך מנחלת דוראן נרכשו ע"י חברי "מנוחה ונחלה". שאר השטח ,כ - 4000 דונם לערך נמכרו ל"יחידים" שהצטרפו אליהם, ובתוכם 1000 דונם שרכש אדם אחד, אברהם יהושע דונדיקוב. **למעשה הודות לדונדיקוב התאפשרה הקמת המושבה.** חנקין לקח הלוואה על מנת לרכוש את אדמת דוראן .נציגי "מנוחה ונחלה" אמרו שישלמו עבור האדמה רק לאחר שיתקבלו הקושאנים .מועד פירעון ההלוואה הגיע ולחנקין לא היה כסף. נחלת דוראן עמדה להישמט מהידיים, ואז רכש דונדיקוב כ- 1,000 דונם מתוכה, בכסף ששילם נפרע החוב ובקרקעות דוראן קמה המושבה רחובות.

בהמשך נקנו אדמות נוספות כ 6,000 דונם נרכשו ע"י חברי "מנוחה ונחלה" ושאר השטח כ- 4,000 דונם נמכר ל"יחידים".



מייסדי רחובות עם מפת הנחלות
מימין לשמאל: חיים כהן, לוין אפשטיין, זאב גלוסקין ואליעזר קפלן.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

היה צורך לתת שם לישוב החדש, ברוב דעות נבחר השם שהוצע ע"י אחד הביל"ויים הראשונים – ישראל בלקינד: **ר ח ו ב ו ת**, מתוך הפסוק מבראשית כ"ו, כ"ב **"כי הרחיב ה' לנו ופרינו בארץ".**

זמירה בכרמי המושבה 1898

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

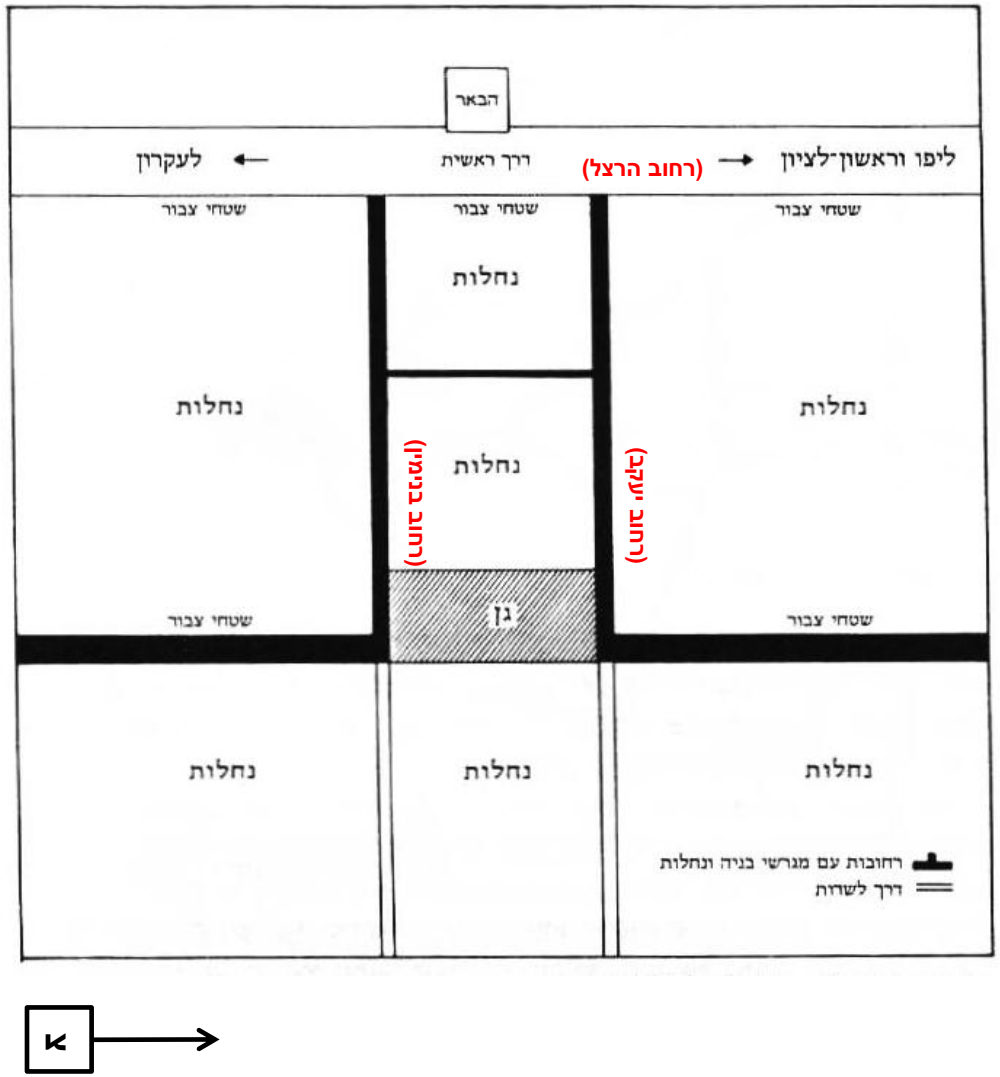
הקמת המושבה והבסיס המשקי

"מנוחה ונחלה" הובילו את העקרונות שהנחו את מייסדי רחובות:

- הקמת מושבה עצמאית ,גם במובן הכלכלי, שתוקם ע"י יזמים בעלי הון, ללא צורך בתמיכתו של הברון.
- הקמת מושבה אשר תתבסס על גידול חקלאי יחידי עיקרי (בשונה ממשק מעורב), שיהווה את הבסיס הכלכלי לקיומה.
- תכנון מפורט של היישוב העתיד לקום ע"י אייזנברג בעזרת מודדים. חלוקה לנחלות כמספר רוכשי הקרקע ויחסית להשקעתם ולאיכות הקרקע וקביעת מערך הדרכים אורטגונלי **ב"דגם מקבילי".**

רחוב ראשי (אחד או שניים) הנחצה על ידי רחבות צרים וקטנים יותר.

הנחלה שורטטה בשני רחבות ניצבים לדרך הראשית יפו חברון (ציר הרצל) המחוברים במקביל ע"י רחובות נוספים. מערך זה אפשר מאוחר יותר גמישות בהרחבת המושבה על ידי הוספת רחובות בקצה החלקות הצמודות לבתים.



סקירה היסטורית של מורשת בנויה

תכנון המושבה

מתכנני המושבה הקצו שטח של 880 דונם להקמת בתי מגורים ומבני ציבור. השטח שיועד למטרה זו השתרע ממזרח לדרך הראשית (רחוב הרצל של ימינו) ובמרכזו נישאה הגבעה של חרבת דוראן, היא גבעת הפעמון.

- בתי המגורים הראשונים נבנו לאורך הרחובות יעקב ובנימין
- מבני הציבור נבנו בשתי רצועות הקרקע הניצבות לרחובות אלה – אחת ממערב ואחת ממזרח. בית הכנסת אהל שרה נבנה ברצועה המזרחית וכך גם בית העם, בית הספר סמילנסקי, בית הספר הראשון וגן הילדים הראשון.

דפוסי הפעולה והארגון המסודרים, העקרונות המנחים ושיתוף הפעולה המוצלח בין יהודי הגולה ותושבי הארץ הובילו את רחובות להצלחה ארגונית וכלכלית.

רחובות הייתה המושבה היחידה בשנת 1891 שפעלה בהון עצמי של תושביה. רחובות הפכה במהרה לאחת המושבות הבולטות והחשובות בארץ.

מפת התפתחות הפיזית במושבה בראשית ההתיישבות 1890-1905

מקור: הארכיון לתולות רחובות
בעריכת: צבי תדמור.

תכנית מגרשי הבניה, הרחובות, הבתים ומבני הציבור ושמות מתיישבים. בתכנית מסומנת בעלות על מגרשי הבנייה בכתמי צבע. צירי המושבה החשובים: רחוב יעקב, בנימין, הרצל ומנוחה ונחלה.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

צילום לאורך רחוב יעקב, מבט על בית משפחת חביבי, יעקב 36

צלם לא ידוע | סוף המאה ה-19.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

המושבה רחובות בראשית המאה ה-20. מקור: מוזיאון חצר היישוב הישן

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

רחוב יעקב מכיוון גבעת האהבה 1917

בית משפחת זקס

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

ראשית ההתיישבות

100 הבתים הראשונים ברחובות, 1918.
מקור: אנדרטת המלחמה האוסטרלית

בית הכנסת ומגדל המים

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

סרגל תאריכים בתולדות רחובות

1890

ייסוד רחובות

המושבה נוסדה על ידי עולים מפולין במסגרת קבוצת "מנוחה ונחלה", על אדמות דוראן שנרכשו מיהושוע חנקין

פורים 1890
טקס הכרזת ייסוד רחובות ליד הבאר העתיקה

1893

בנייה

יסוד בית הספר הראשון

1898

ביקור הרצל

1900

חקלאות ראשונית

ניטעו כרמים ופרדסים. הצלחת הפרדסים העניקה למושבה את הכינוי "עיר ההדרים"

1904

התחלות

חנוכת בית הכנסת הגדול ("אוהל שרה")

נטיעת הפרדס הראשון

ראשוני העלייה השנייה מגיעים לרחובות

1907

קליטת עולי תימן

העולים מקימים את שכונת שעריים, 1909 ובהמשך גם את "שכונת התימנים" וכפר מרמורק

הקמת היקב ברחובות

1913

סכסוכים והתקפות

בשנים 1892–1893 וב־23 ביולי 1913 התרחשו התקפות ערבים על רחובות בשל סכסוכי אדמות

1914

אוכלוסייה ראשונה

המושבה מנתה 955 תושבים

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

סרגל תאריכים בתולדות רחובות

1920

פירות הדר ותחנת רכבת

הקמת תחנת רכבת ב־1920 אפשרה שיווק והובלה של פירות הדר, והובילה להקמת בתי אריזה ליד התחנה.

1933

תעשייה ומפעלים ראשונים

בשנת 1933 הוקם מפעל המשקאות "יפאורה", סימן לתחילת התעשייה בעיר.

1940

מחנה בריטי (1941–1937)

הוקם מחנה צבאי ("הקמפ"), שכלל שטחים לפרדסים, אורוות לסוסים ובתים שהוחרמו.

1948

מלחמת העצמאות

רחובות שימשה כבסיס חטיבת הדרום וגבעתי; נפגעה מהפצצות מצריות, ו-73 תושביה נפלו. הוקמו בית "יד לבנים" ו"גן המגינים" לזכרם.

1949

מכון ויצמן

חנוכת המכון

1950

הכרזת העיר

עם אוכלוסייה של מעל 18,000 תושבים. הוקמו מעברות לעולים, כולל משפחות שהתיישבו בשרידי הכפרים הערביים זרנוגה וקוביבה.

1954

סיפוח

סיפוח זרנוגה (קריית משה) וקוביבה (כפר גבירול) לעיר

'70-'90

גלי עליה נוספים

בשנות ה-70 הגיעו עולים מברית המועצות, ובשנות ה-90 עולים מאתיופיה וממדינות חבר העמים.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

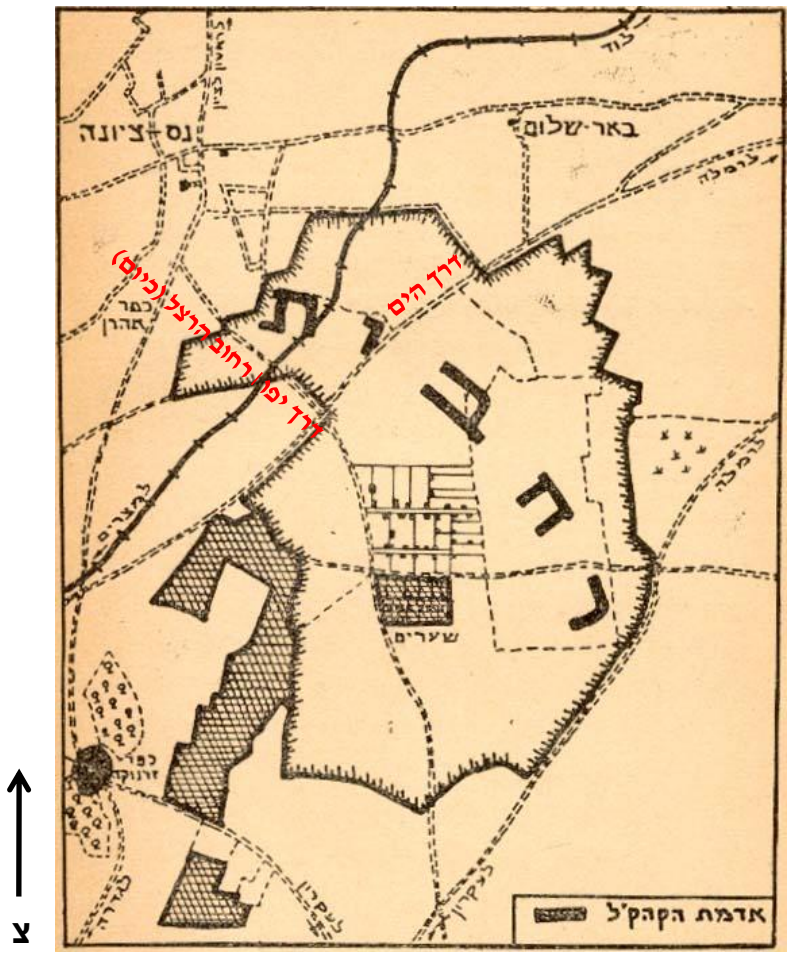
התפתחות רחוב הרצל

רחוב הרצל עובר בתוואי של דרך היסטורית אשר הובילה מיפו לכיוון הרי חברון, תוואי זה קשר בין המושבה לדרכים מרכזיות נוספות כ"דרך הים" ("ויא מאריס") –שעברה בנתיב שהוביל מיבנה לעבר רמלה ולוד, קטע הדרך העובר ברחובות נקרא היום "דרך יבנה" (בתחומי מכון ויצמן).

הקרבה לדרכים ראשיות היה שיקול מרכזי בבחירת מיקום המושבה שהתבססה גם על זמינות קרקע וקרבה לתחום אזור יהודי –"יהודה" שכלל באותם ימים את היישובים ראשון לציון, נס ציונה, גדרה, עקרון ובאר טוביה.

בשנותיה הראשונות של המושבה נקרא הרחוב בשם "רחוב יפו". השם שונה לזכר ביקורו של הרצל ברחובות. רחוב הרצל היה הציר המרכזי שלאורכו התפתחה המושבה שהפכה בתקופה המנדטורית למועצה ובהמשך ב- 1950 לעיר רחובות, הוא נמתח מהגרעין ההיסטורי עד לשוליים המניציפלים של העיר ולאורכו ניתן לבחון את השלבים השונים בפיתוח העיר שיצרו מופע הטרוגני במערך הבנוי לאורך הרחוב.

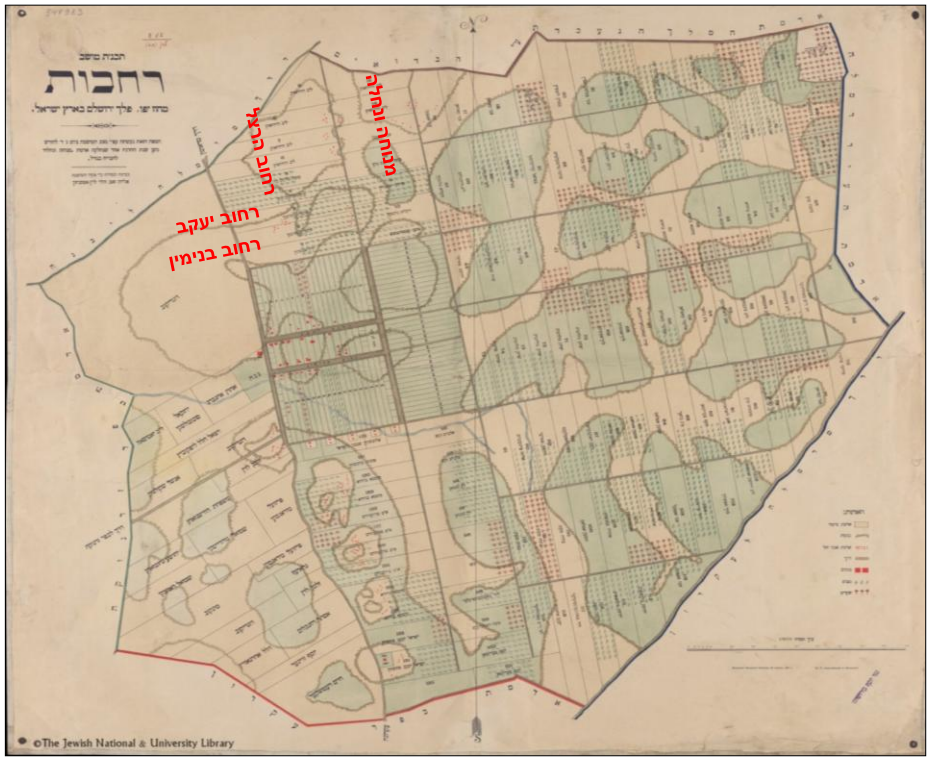
לאורך הרחוב ניתן לאתר את המוקדים המהווים את התשתית הבסיסית לזהותה של העיר-הגרעין ההיסטורי שכונות הותיקות ומכון ויצמן וכן מספר מבני ציבור נוספים.



תוואי הדרכים | רחובות 1929
מיקום אתר מסומן בנקודה אדומה.
מקור ארכיון רחובות

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

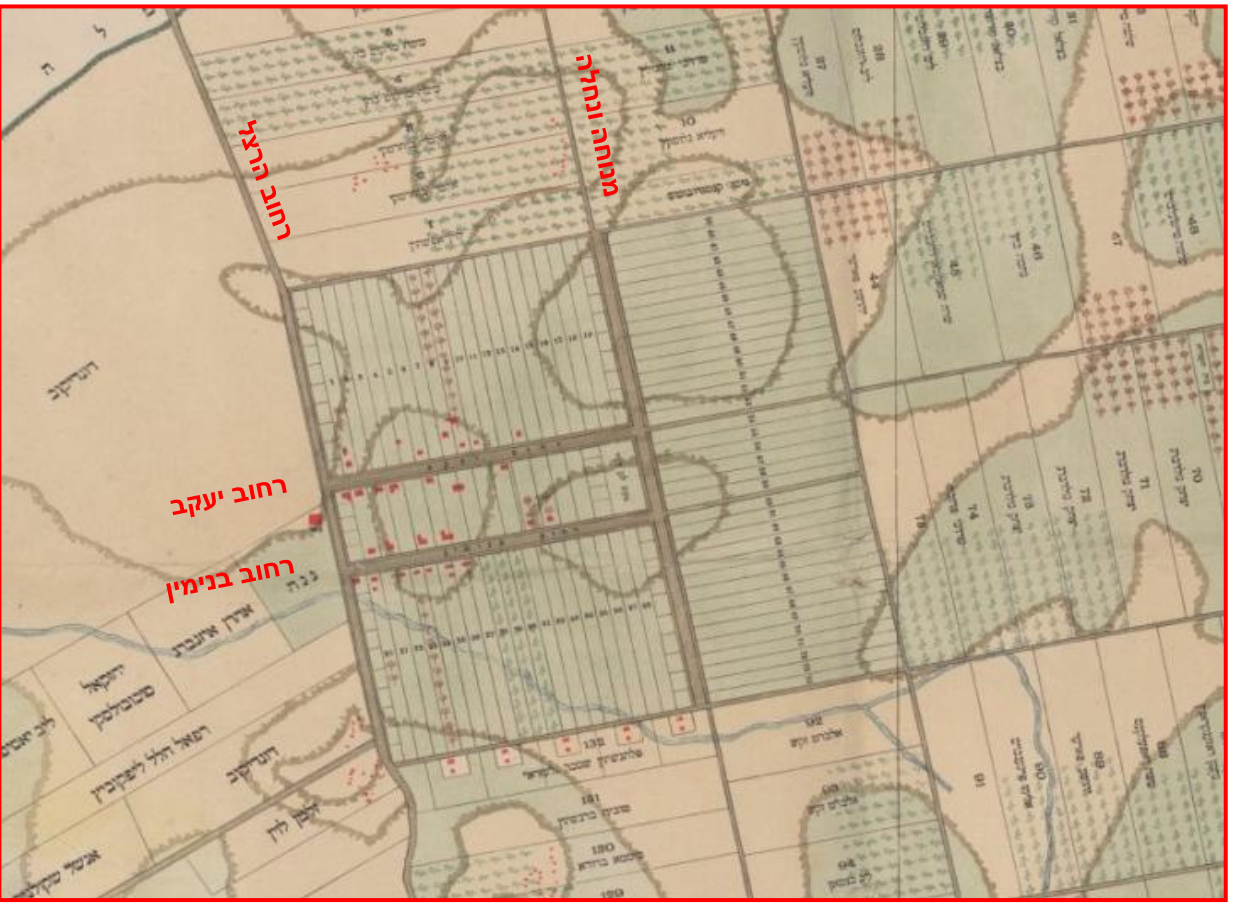


צ

מפת חלוקת הנחלות רחובות תרנ"ז 1897

מקור פורטל גיאוגרפי לאומי , המרכז למיפוי ישראל

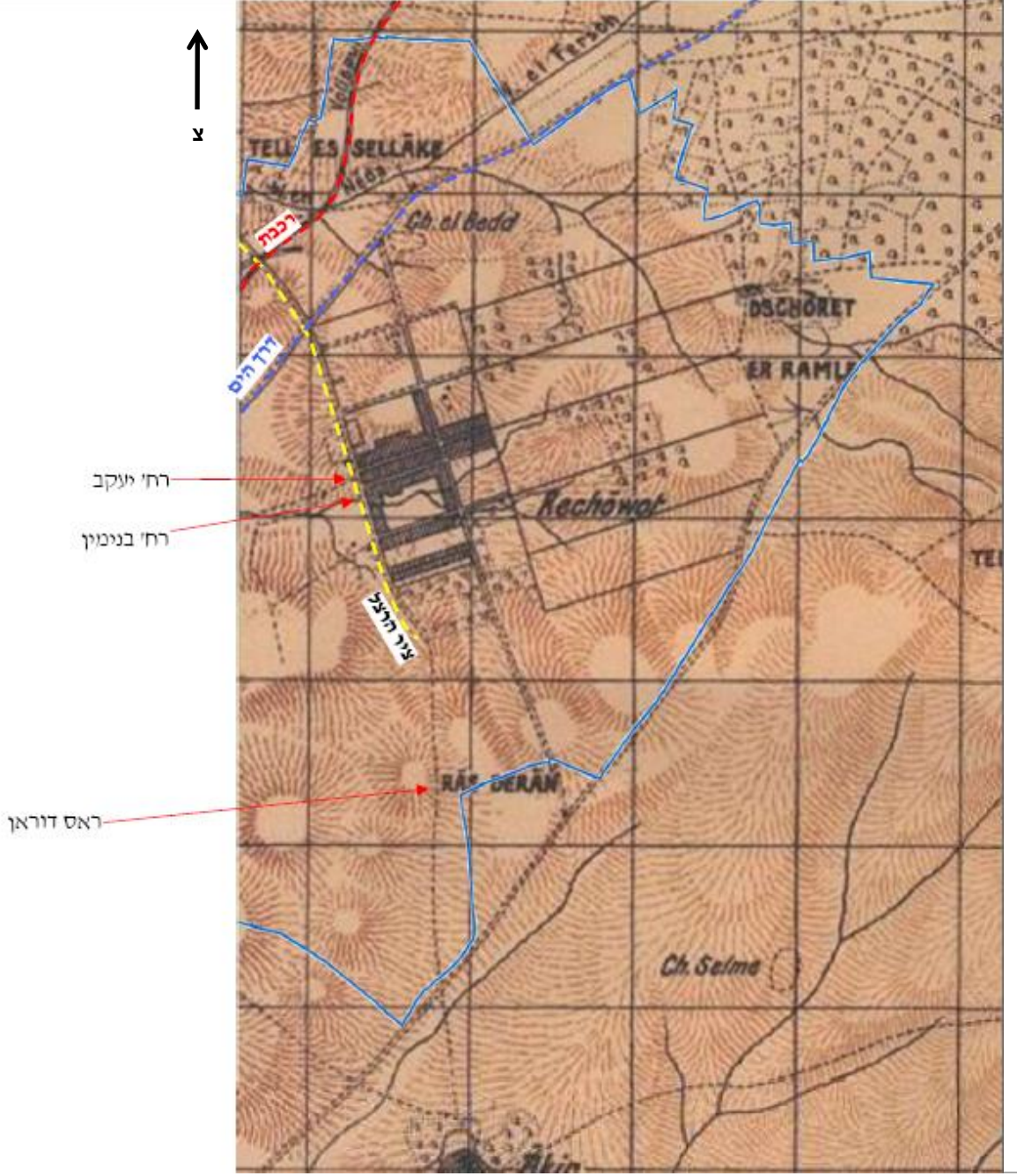
הערות מפה זו הינה המוקדמת ביותר של רחובות והוכנה ע"י מורדכי ליובמן.
המפה מסמנת גבולות המושבה וכוללת את חלוקה לחלקות החקלאיות ושיוכן למשפחות.
צירי המושבה החשובים: **רחוב יעקב, בנימין, הרצל ומנוחה ונחלה.** הרחובות בנימין ויעקב מופיעים בשמם שניתן להם ע"ש הנדיב הידוע שעתיד לבקר במקום בשנת 1899. גרעין המושבה בהתהוות, ובו חלקות צרות וארוכות. בקדמת החלקה בית מגורים ובאחורי החלקה שטח חקלאי. בשטחים שסביב גרעין המושבה חלקות גדולות במיוחד.
ניתן גם להבחין בנטיעות כרמי הגפנים (באדום) וכרמי השקדים (בירוק) .



הגדלת מפה

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

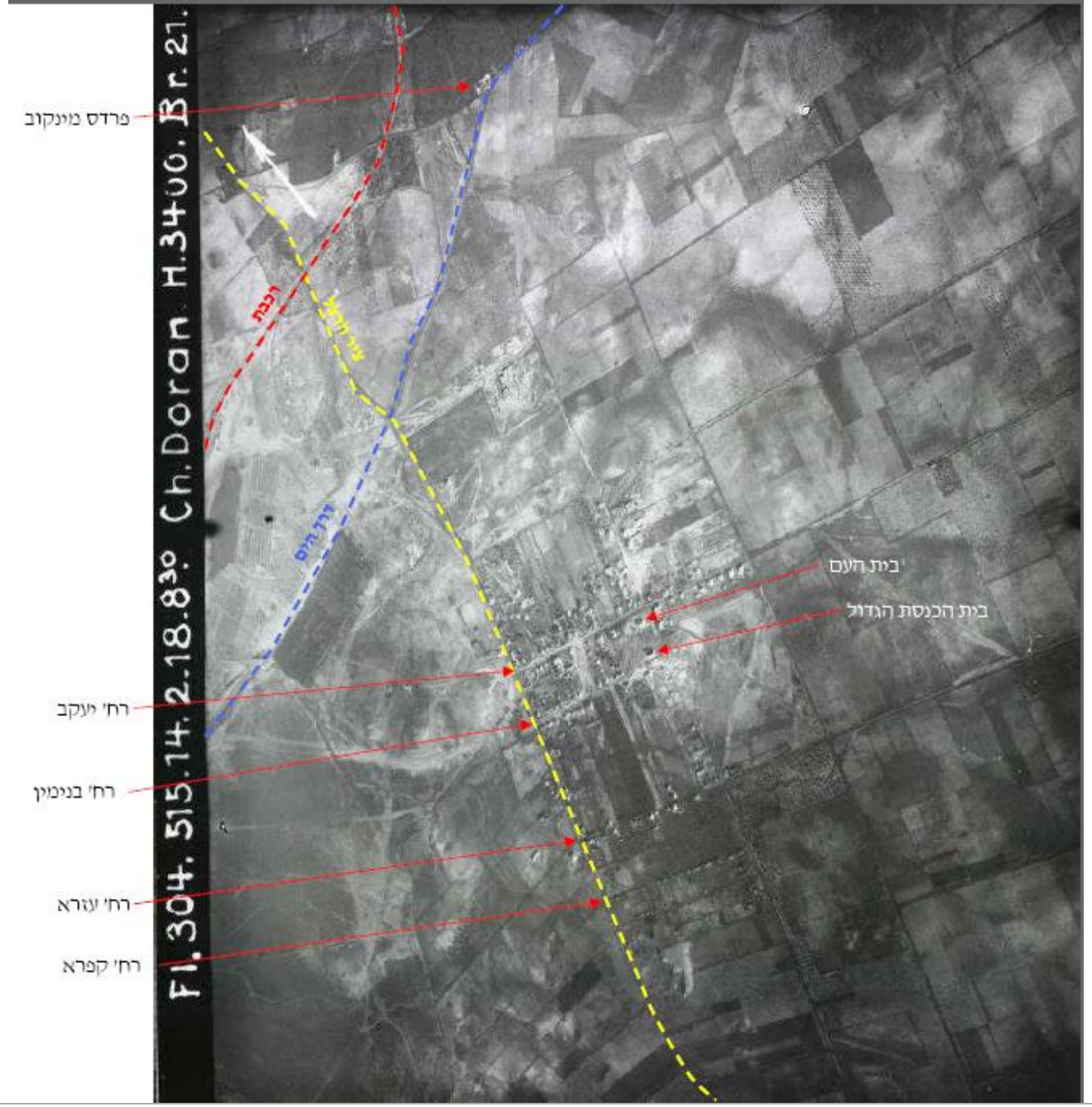


מפה היסטורית 1917

תאריך	1917
מקור	פורטל גיאוגרפי לאומי , המרכז למיפוי ישראל
הערות	ריכוז הבינוי של רחובות במרכז המפה. המגרשים הריקים שימשו לרוב לחקלאות. אין פירוט לבינוי מבנים בודדים וחלוקה לחלקות. כמו כן, ניתן לראות את התחלת הבנייה של שכונת שעריים. לראשונה ניתן לראות את מסילת הרכבת. נטיעות עצים מדרום ומזרח לגרעין המושבה.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית



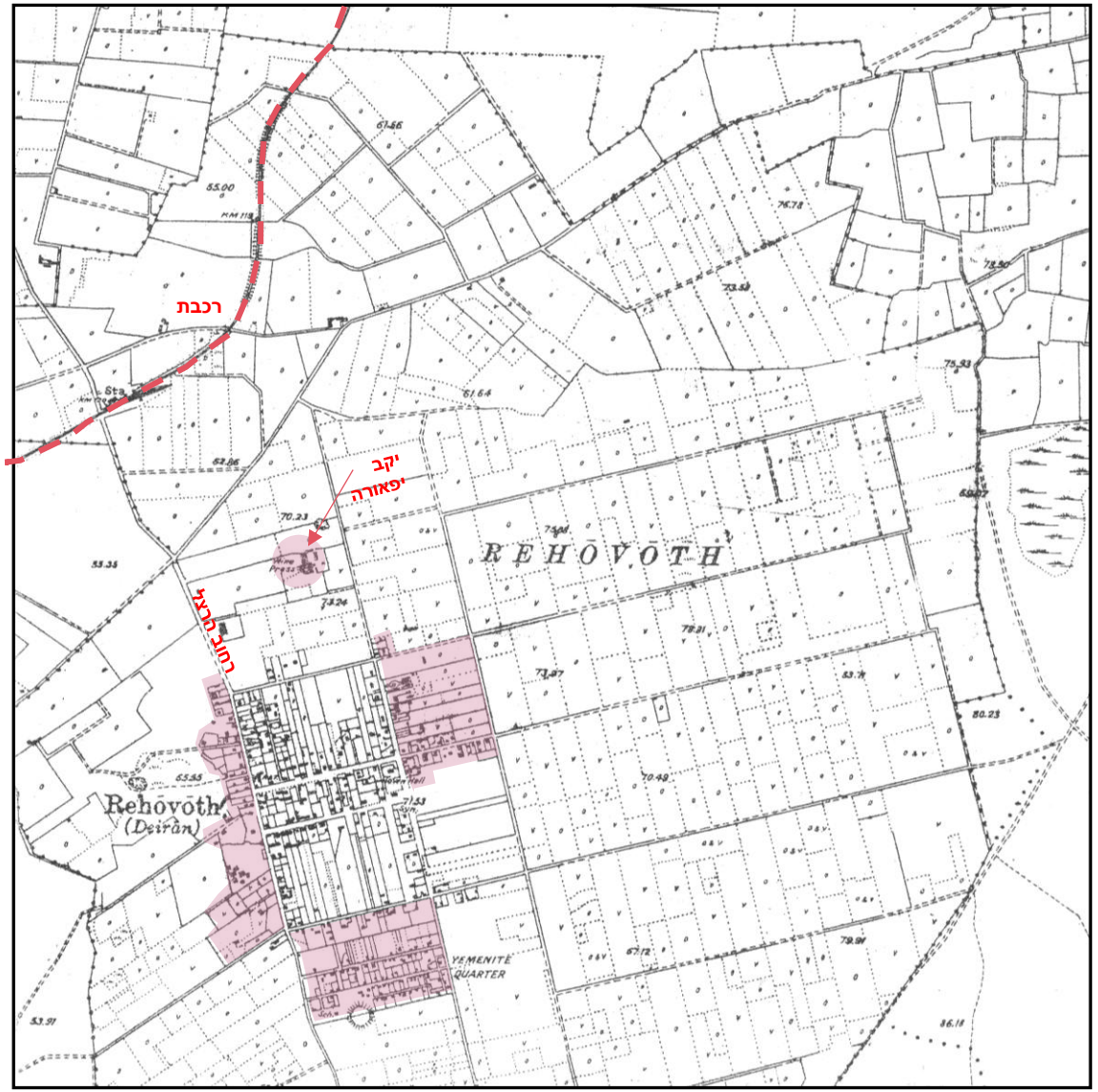
תצ"א היסטורית 1918

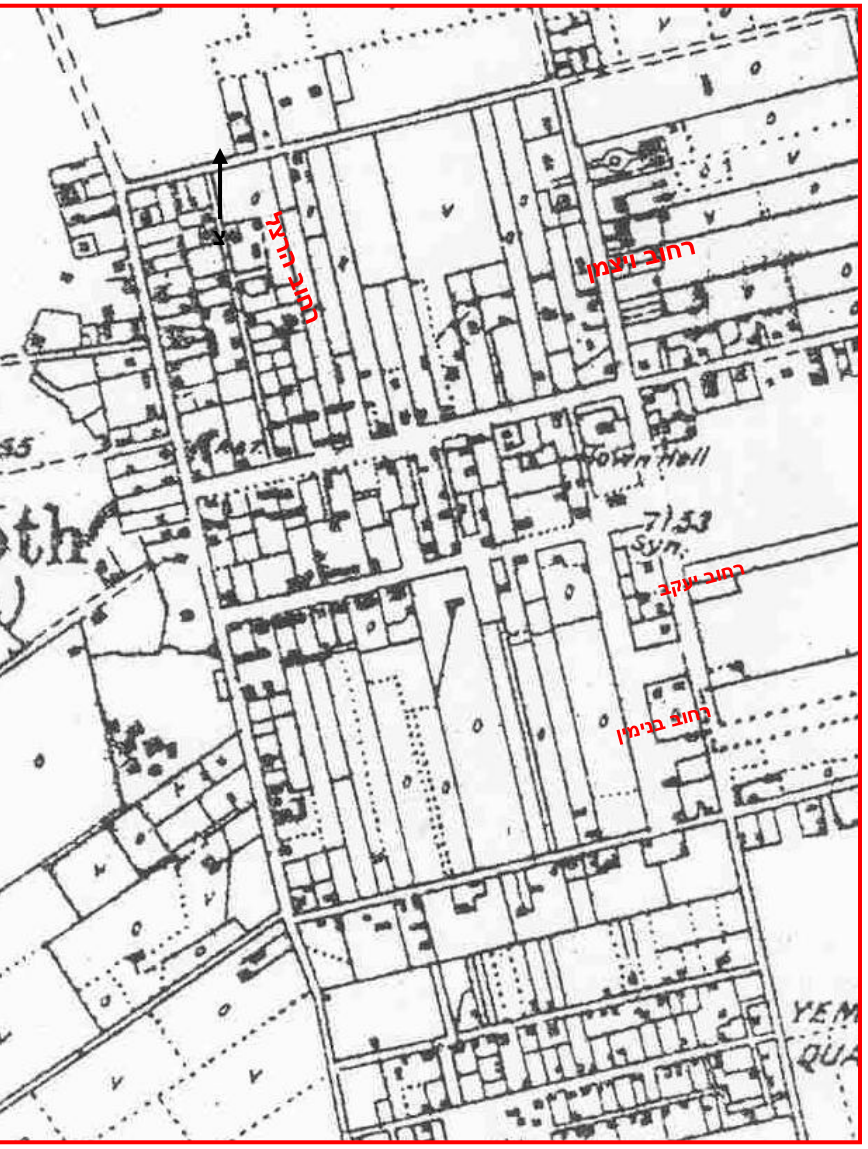
תאריך 1918

הערות במרכז התצ"א רחובות בנימין ויעקב. ניתן לראות את בניית שכונת שעריים. המושבה מתפתחת לאורך הרחובות הראשיים. הבינוי לאורך הרצל מתעבה ומתפתח לכיוון צפון. נראה בית הכנסת הגדול ובית העם, פרדס מינקוב – הפרדס הראשון ברחובות.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית





הגדלת מפה

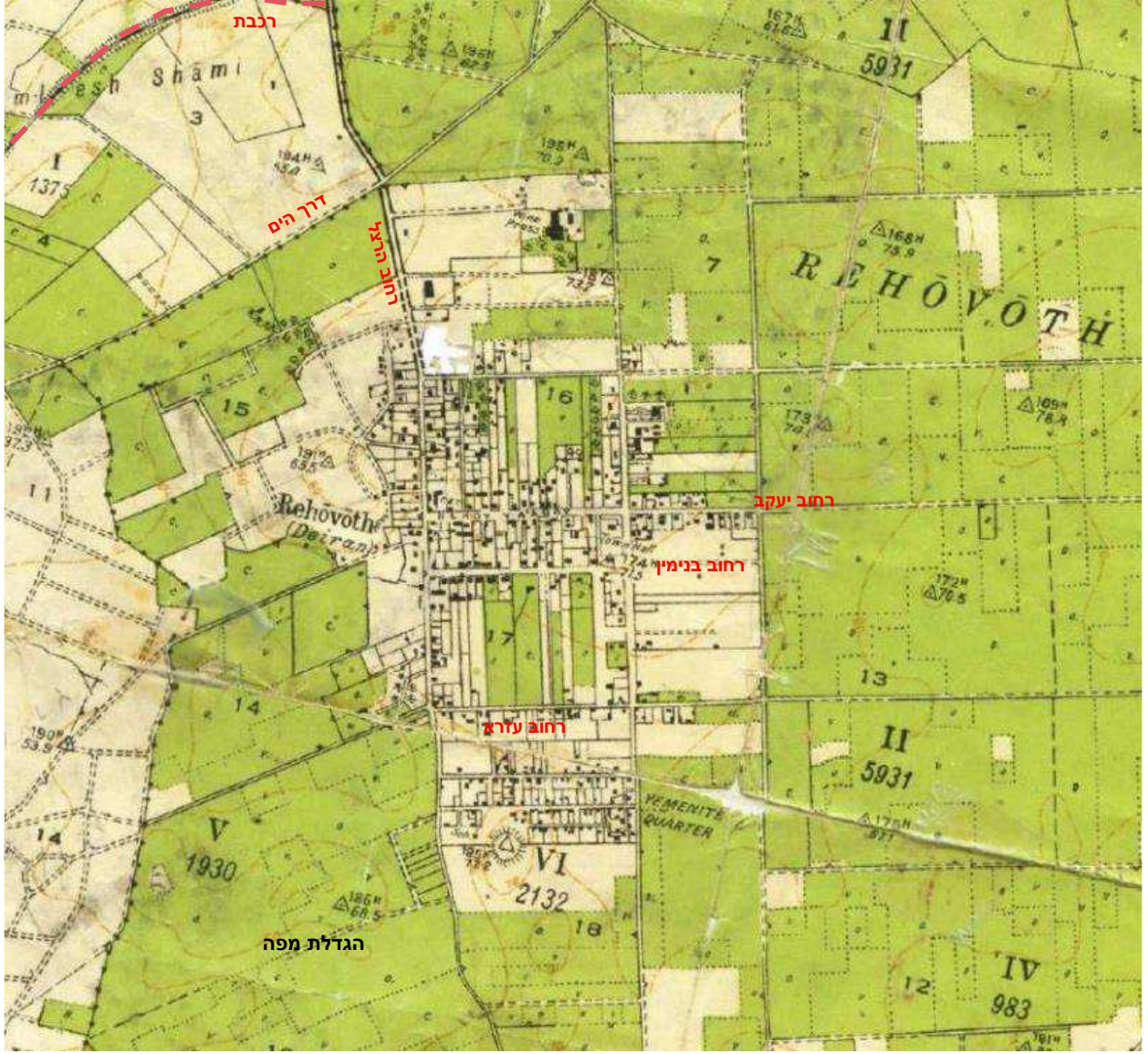
מפת רחובות משנת 1927

מקור ארכיון החוג לגיאוגרפיה יד אבנר אונ' ת"א

הערות במפה מבחינים בדרכים הראשיות של המושבה, חלוקת המגרשים ופיזור המבנים. ניתן לראות כבר בניה בשתי הצדדים של רחוב הרצל. היקב הוקם צפונית למושבה, שכונת שעריים (1907) וכפר מרמורק (1909). ניתן לראות את יקב יפאורה.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית



מפת רחובות משנת 1930

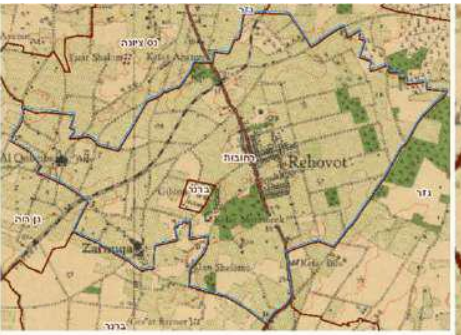
מקור ארכיון רחובות

הערות המושבה מתפתחת דרומה, מזרחה וגם צפונה מעבר לרחוב ויצמן.
המגרשים הריקים המתמעטים בשימושים חקלאיים.

צ

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית



מפת רחובות משנת 1935

מקור GOVMAP

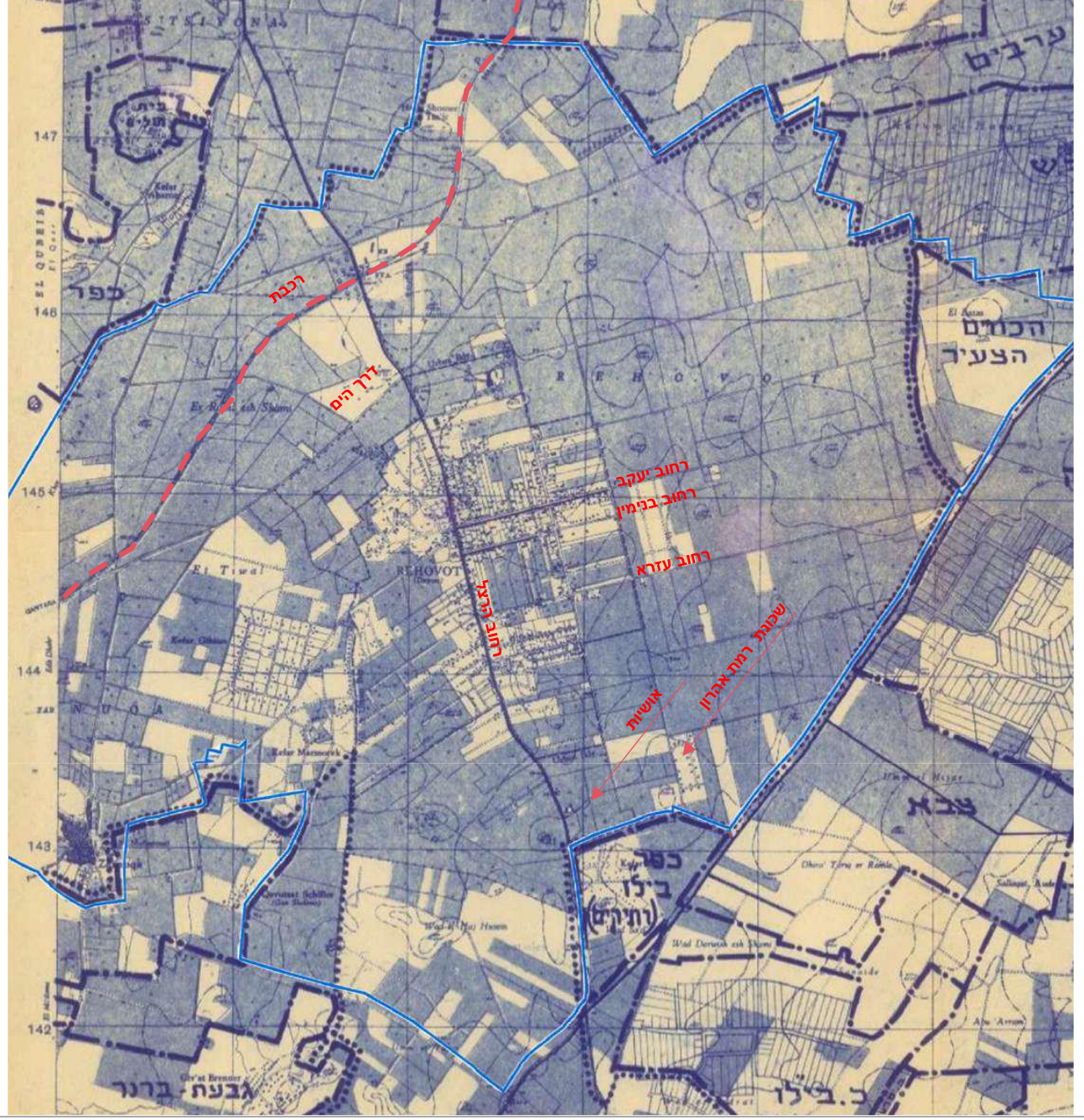
הערות במפה ניתן לראות את הכבישים הראשיים המגדירים את גבולות לא רשמיות

ניתן לראות את כפר מרמורק שהוקם ב1929 ואת מושב גיבתון בהוקם ב1933.

צ

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית



מפת רחובות משנת 1938

הערות

במפה גבול מוניציפלי מודגש.

שכונות חדשות צפונית לכפר בילו- מעברה לימים מחנה רמה ומאוחר יותר שכונת אושיות.

גבעת הקיבוצים מסומנת על המפה כ"שומר הצעיר". מושב גיבתון וכפר מרמורק עם כבישים ונחלות ומבנים. רמת אהרון (1935) לימים שכונת רמת אייזנברג

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

מפת רחובות משנת 1940

הערות

המפה אינה מגדירה גבול מוניציפלי.

מיפוי המדגיש מגדלי שמירה, צמחיה ומאגרי מים (בסימון W.T.)

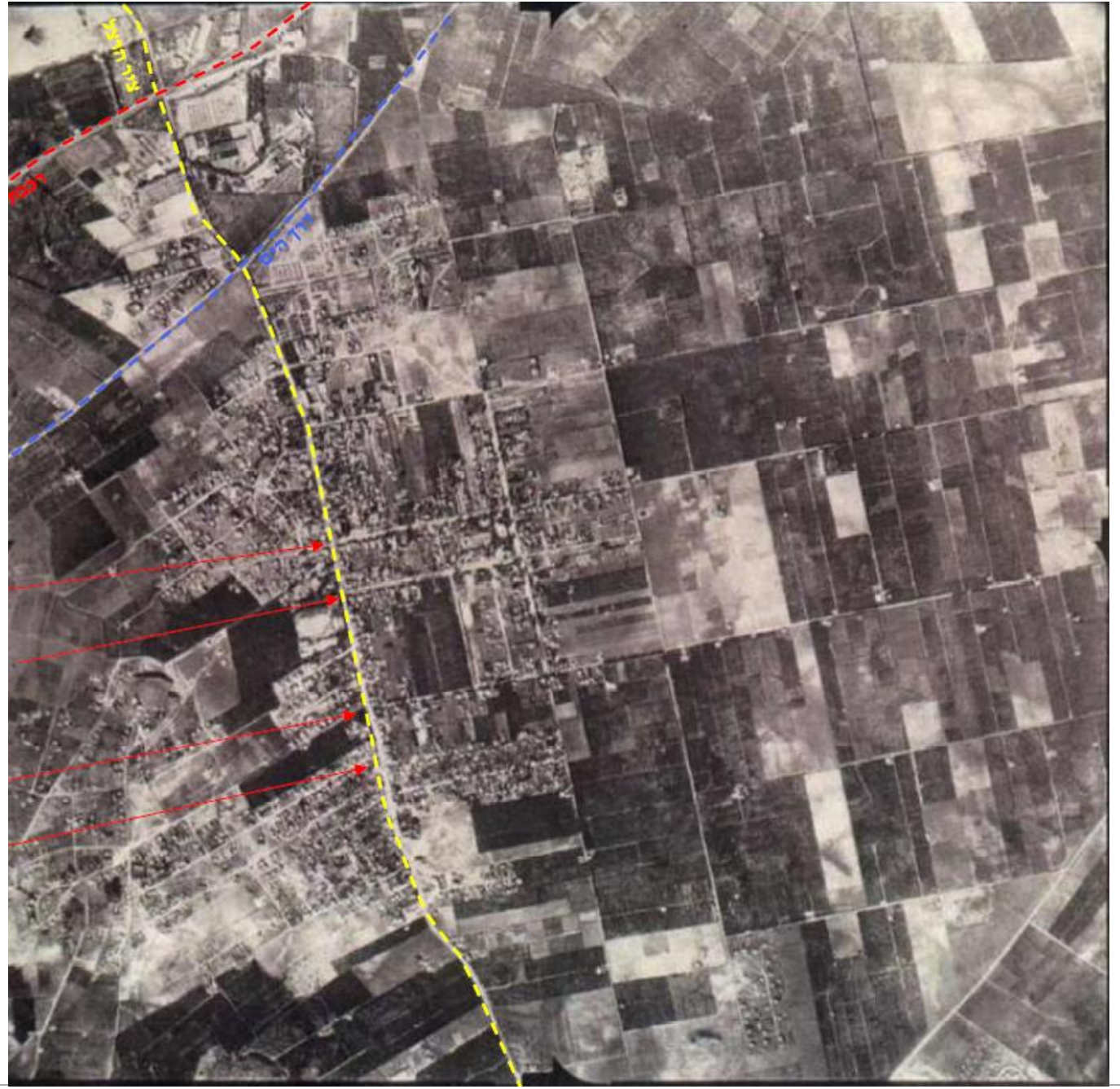
נראית לראשונה תחנת משטרת רחובות בסימון P.S.

שכונת חבצלת שהוקמה ב1939 לימים הוכללה כחלק מרחובות.

צ

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

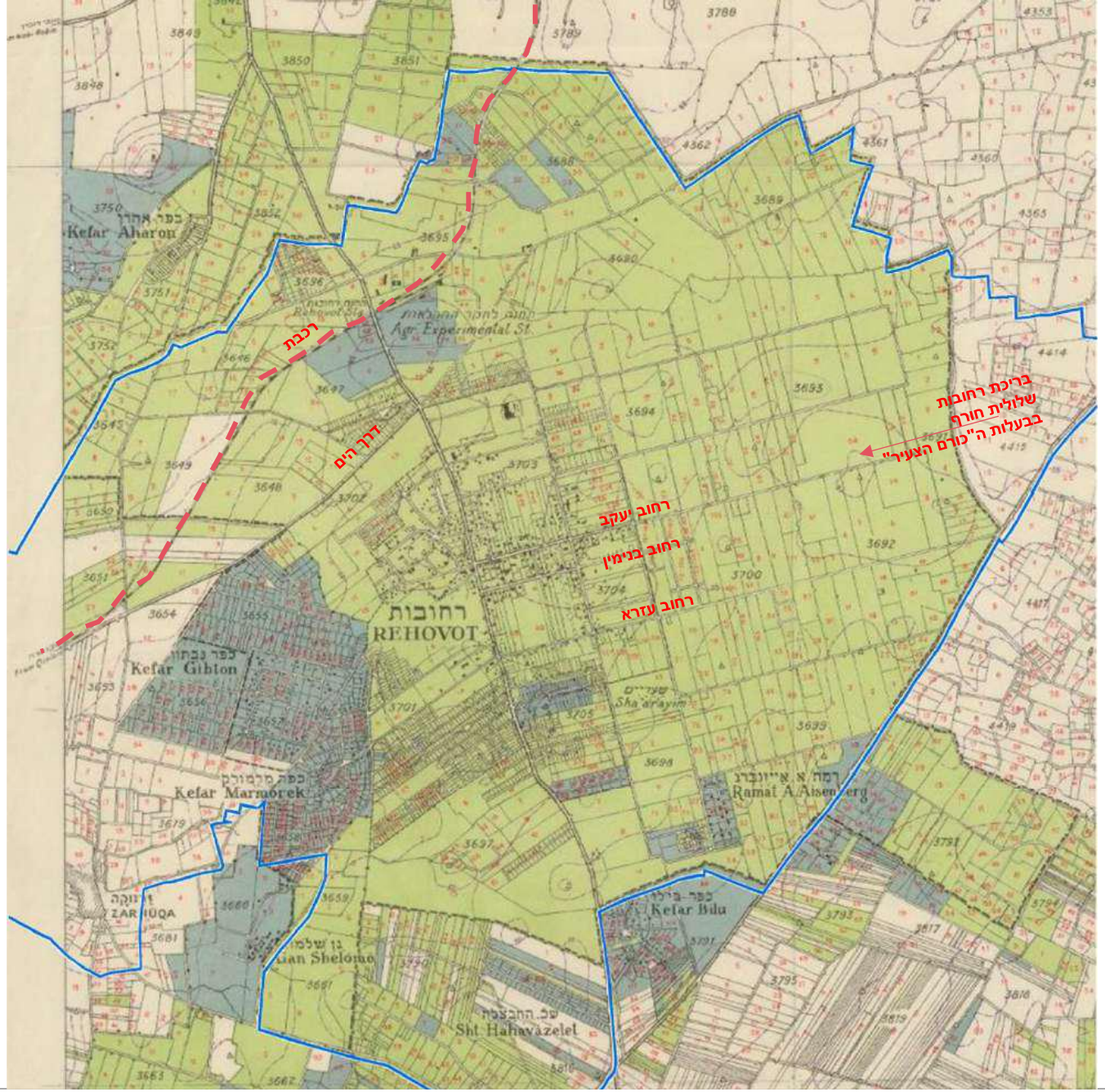


תצ"א 1944

הערות רחוב הרצל הורחב, דרכים משניות שופרו.
בינוי ממערב למרמורק, שכונה נבנית דרומית לפקולטה לחקלאות.

סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

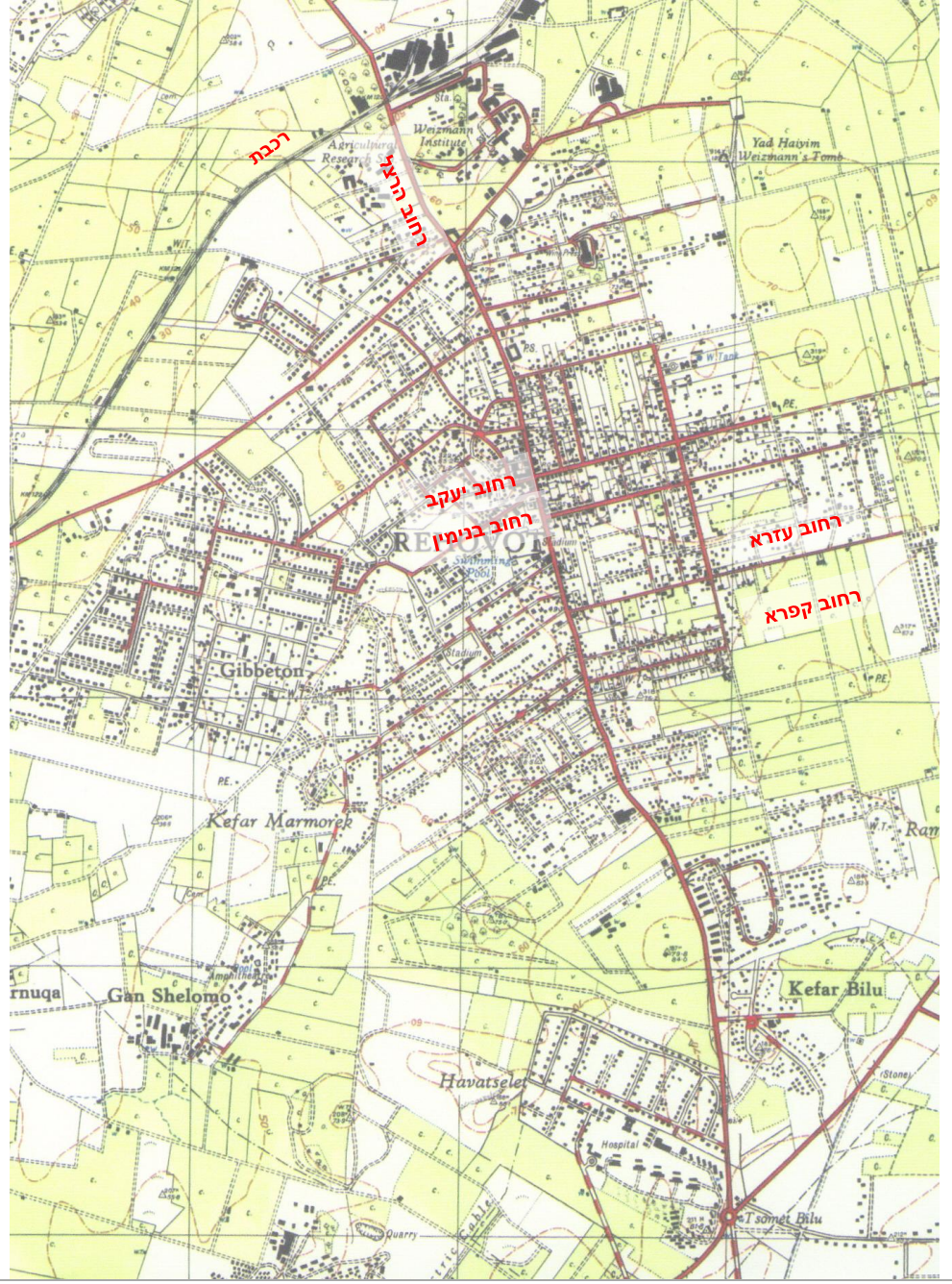


מפת רחובות משנת 1945

הערות ניתן לראות התיישבות יותר רחבה: שכונת "רמת א אייזנברג נראית לראשונה.

גבול רחובות מתקרב לגבול של היום למעט: שכונת חבצלת שסופחה רק ב1949, שטח ה"כורם הצעיר" ממזרח, אזור מושב סתירה של היום שאז נכללה בגבולותיה.

צ



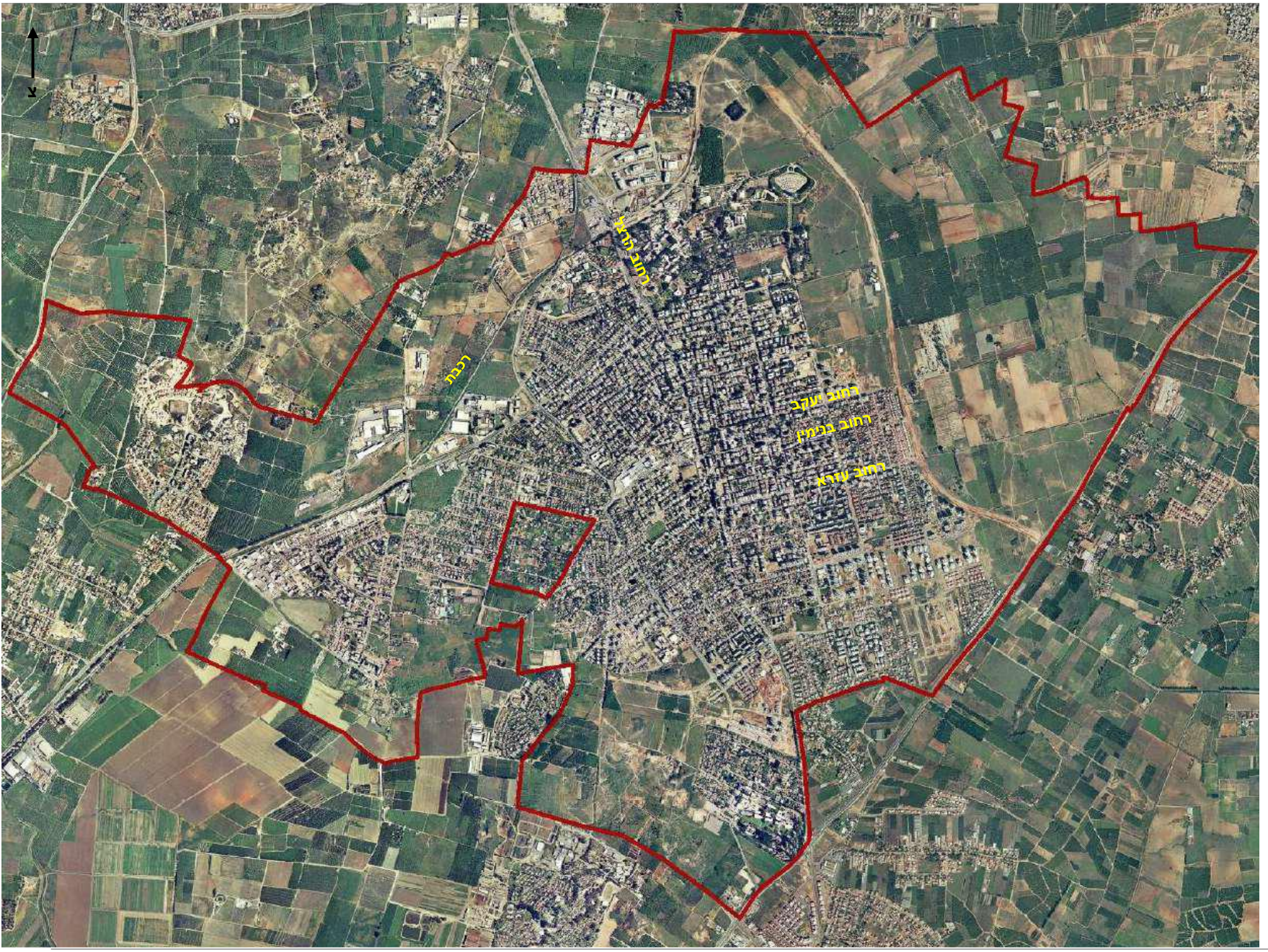
סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

מפת רחובות 1960

מקור ארכיון רחובות

הערות בנייה מסיבית מערבית לרחוב הרצל. ניתן לראות מבנים חדשים בפקולטה לחקלאות ובמכון ויצמן. בית חולים קפלן.



סקירה היסטורית של מורשת בנויה

גיאוגרפית

מפת רחובות 1999

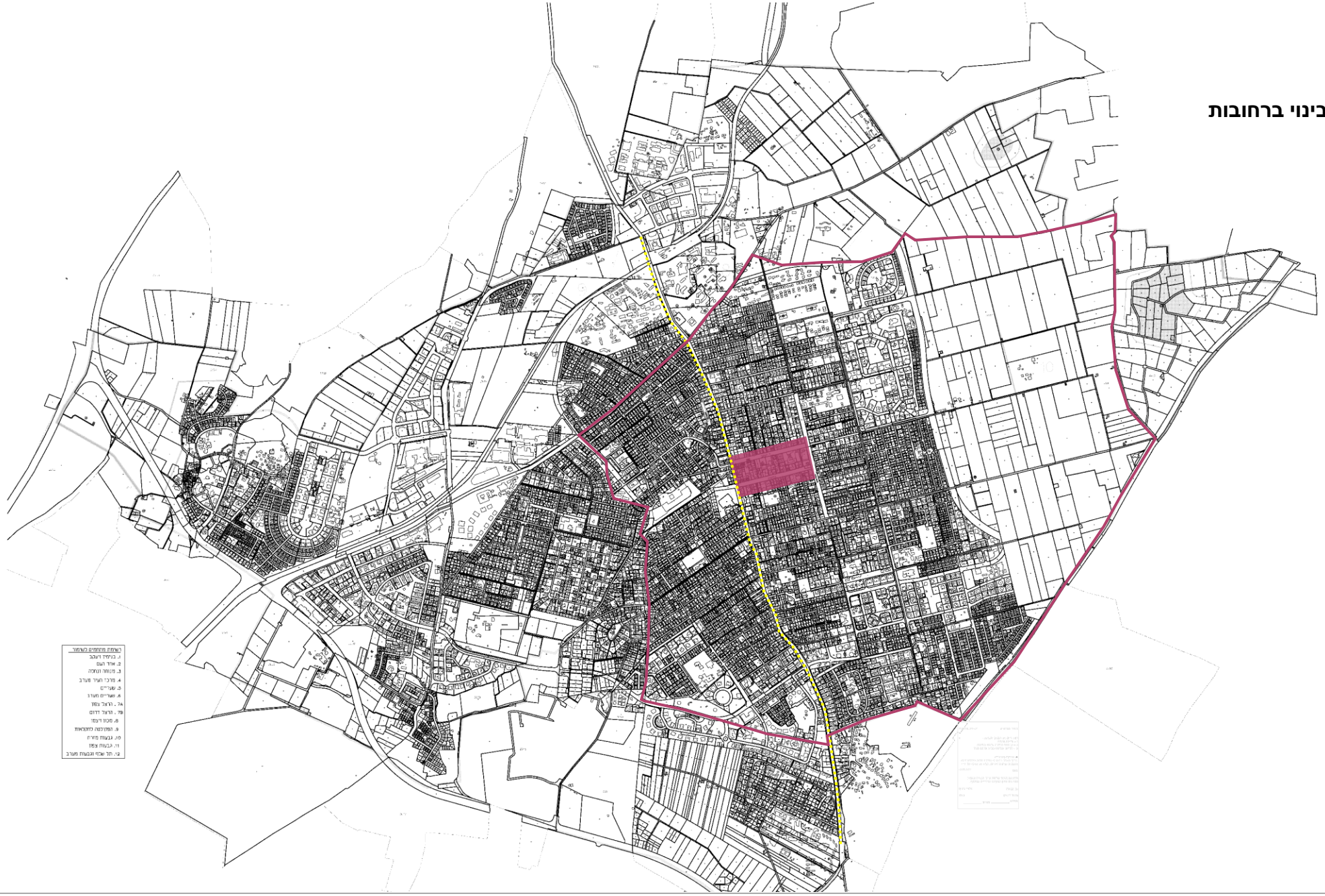
מקור GIS

הערות העיר מתרחבת מזרחה ומערבה. הקמת שכונת "אבן גבירול" במערב ואת "היובל" במזרח. צמצום הפרדסים לטובת בניה חדשה. הקניון בבנייה.

צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

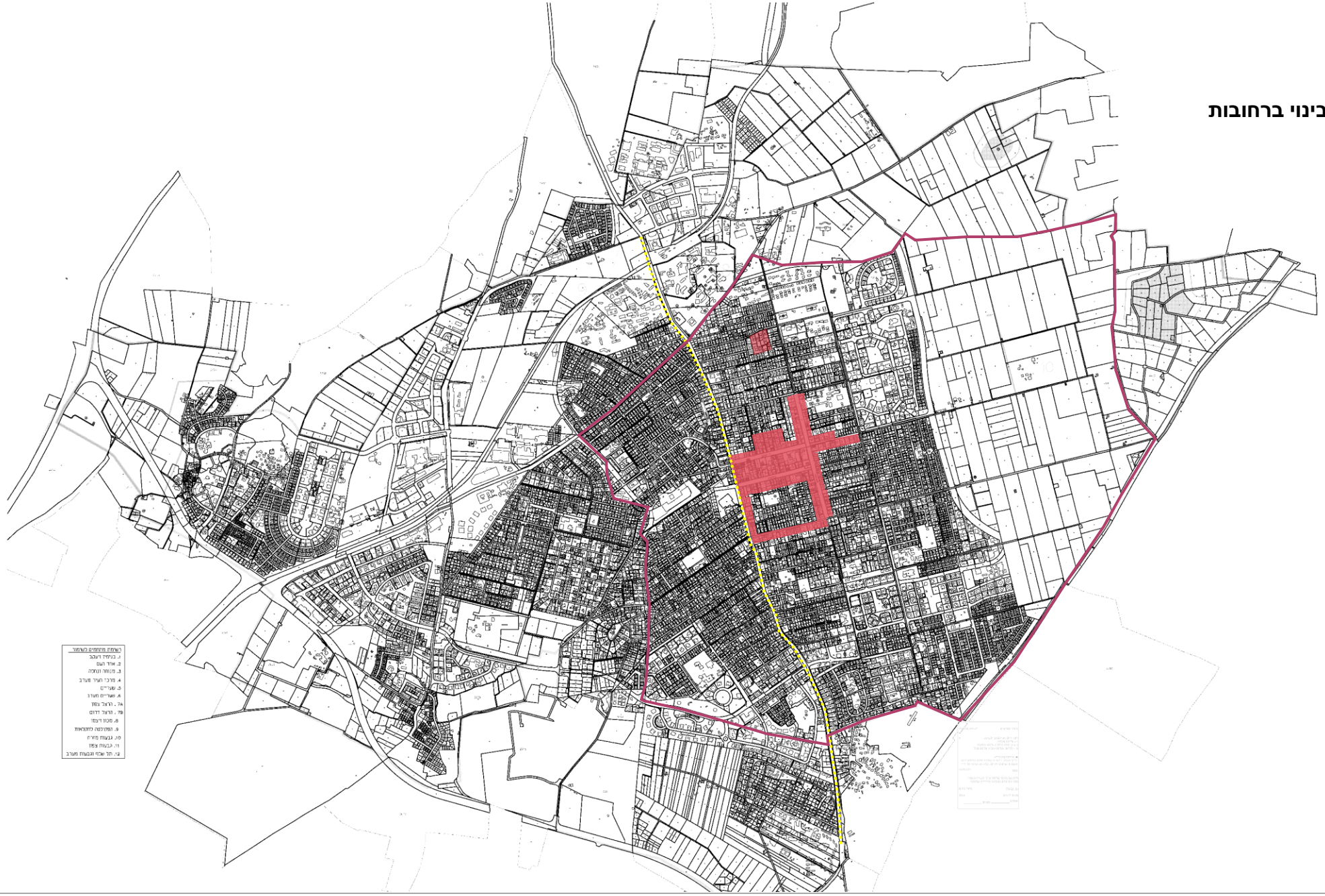
1897



צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

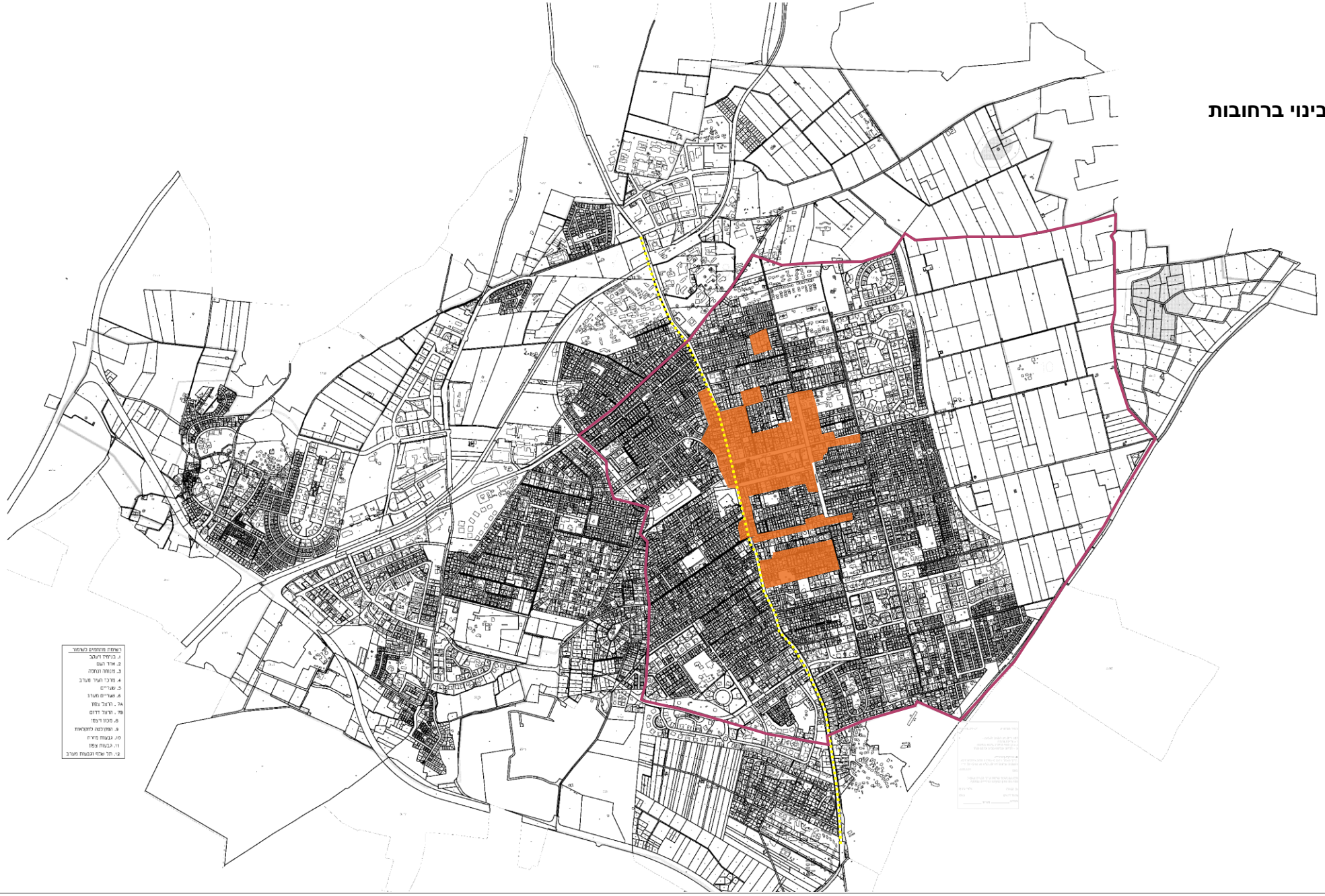
1917



צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

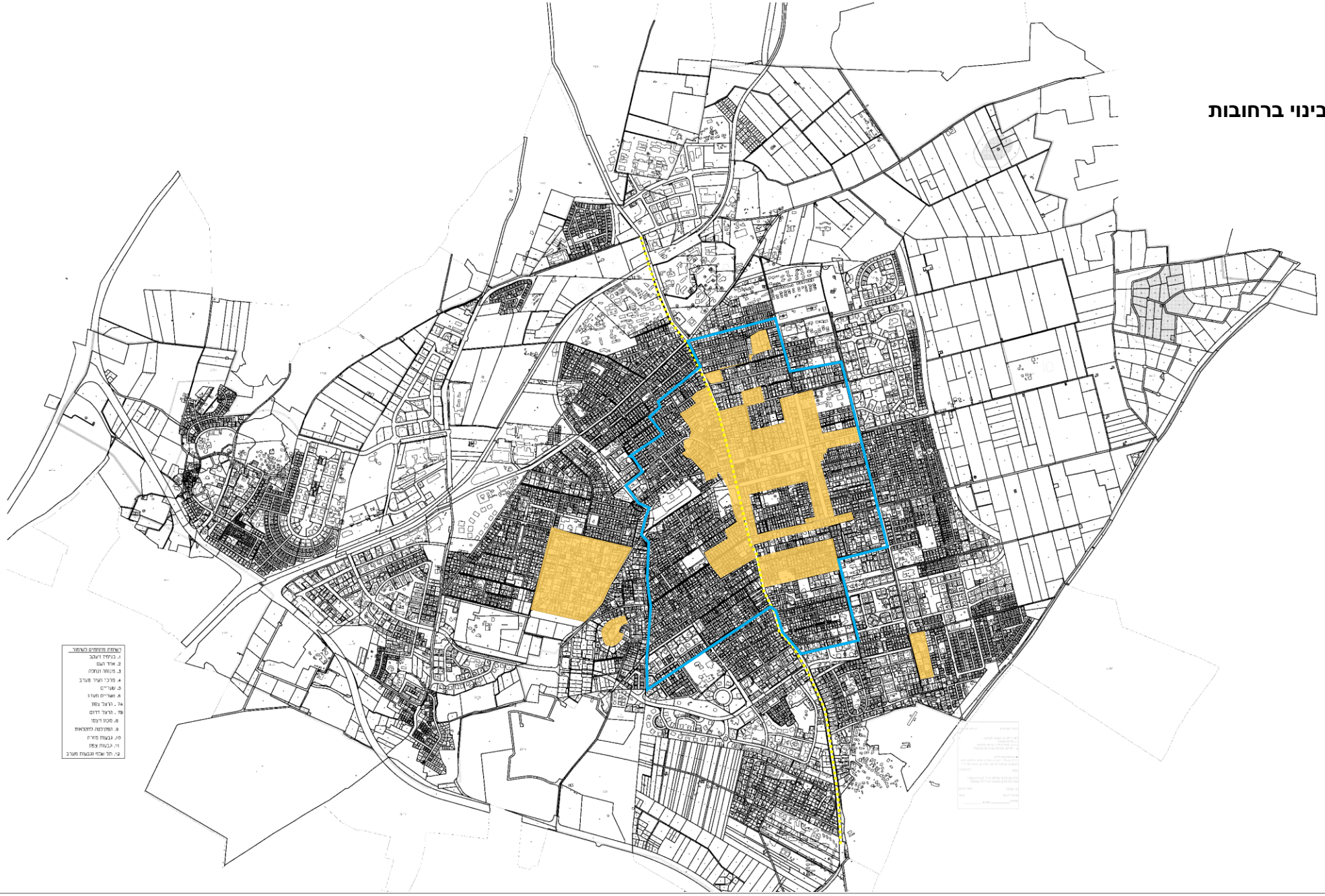
1927



צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

1938



צ

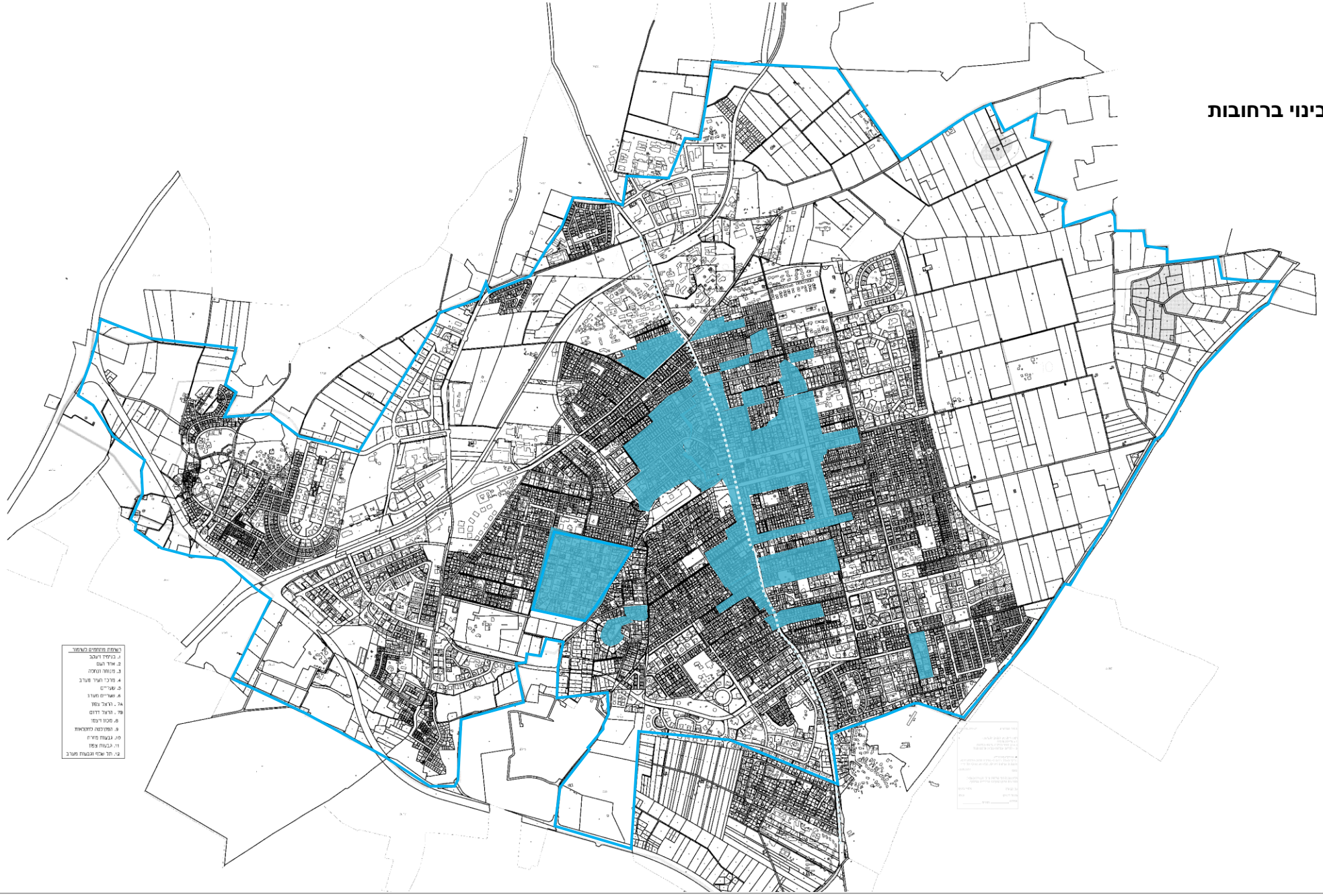
מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

1940

צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

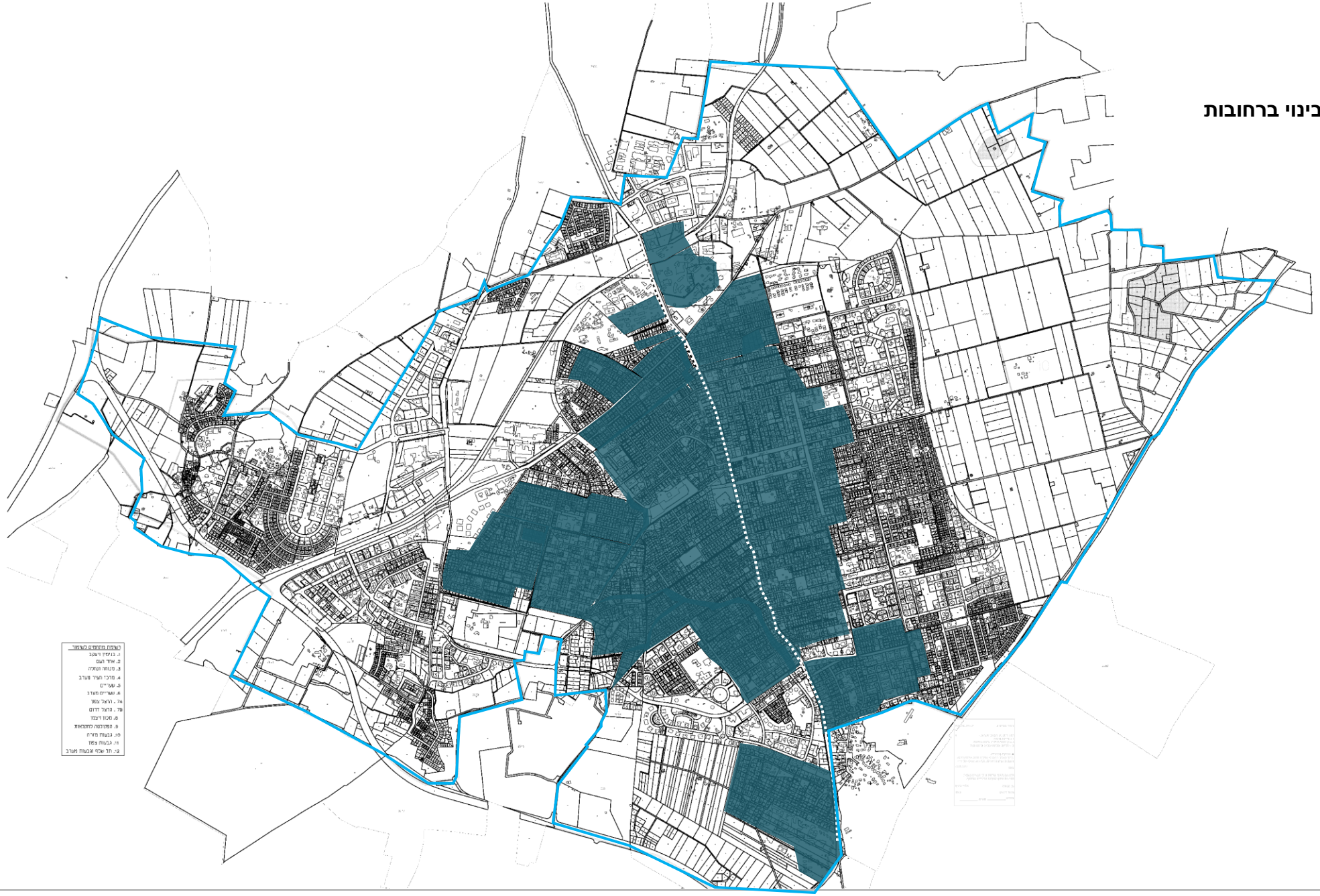
1945

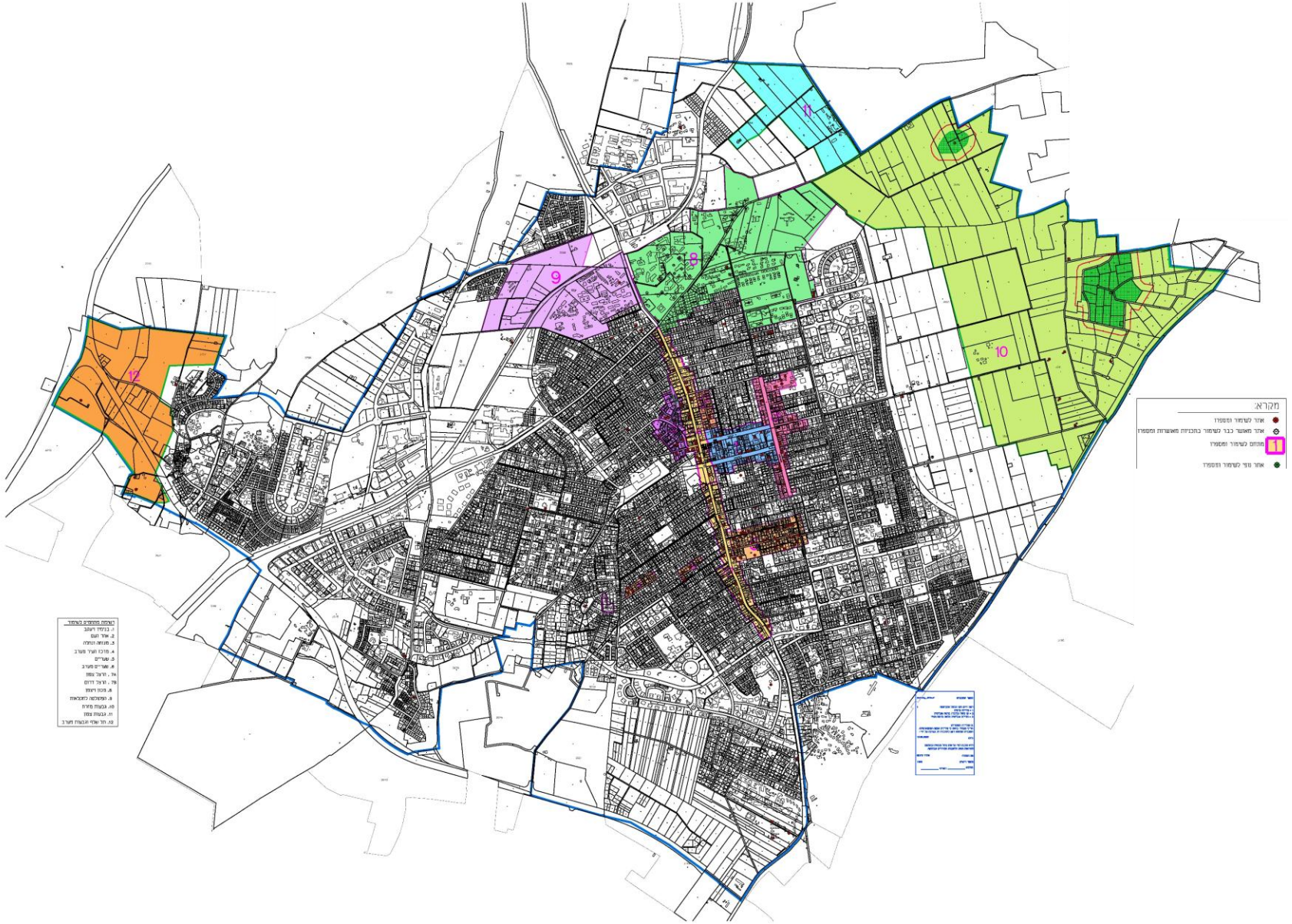


צ

מיפוי התפתחות הבינוי ברחובות

1960





סקירה היסטורית של מורשת בנויה

שכונות

- ברחובות למעלה מארבעים שכונות, חלקן ותיקות וחלקן הוקמו בעשורים האחרונים.
- במהלך שנות השלושים והארבעים של המאה העשרים החלו בהקמת שכנות פועלים. הוקמו רחוק ממרכז המושבה ולרוב מחוץ לגבולותיה.
- לאחר הקמת המדינה ולאחר הפיכתה לעיר הגבולות הורחבו והשכונות נכללו או סופחו.

(מרמורק ב1948, חבצלת 1949, כפר גבירול ב1954)

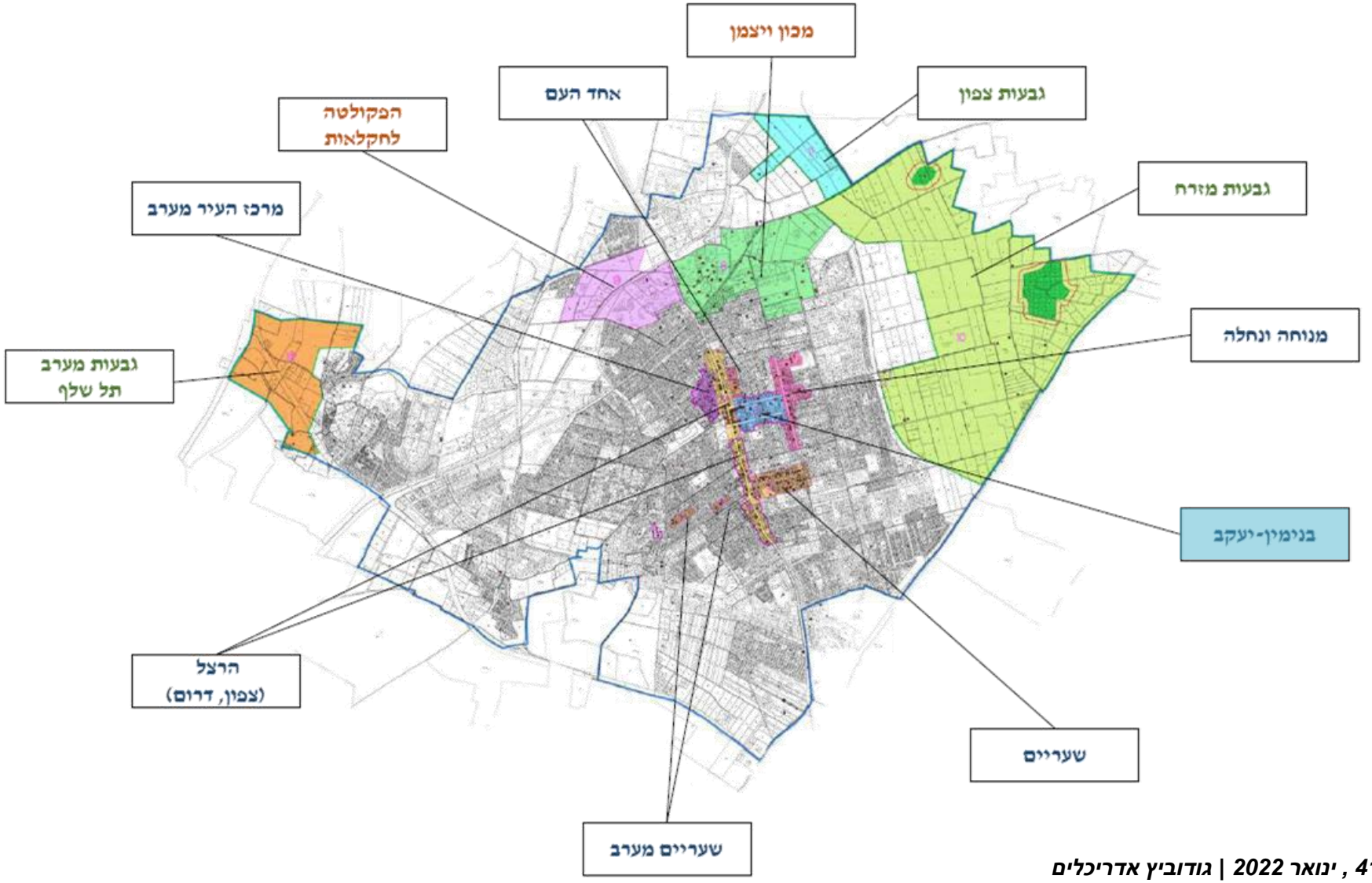
שימור

מתחמים: בנימין –יעקב

המבנים הראשונים במושבה רחובות ולצידם מבנים בסגנון הבינלאומי.

מתחם מחבר בין ציר הרצל וציר מנוחה ונחלה

כולל את בית הספר הראשון, גן הילדים הראשון, בית העם שהיווה מרכז החיים התרבותיים של המושבה.



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: בנימין –יעקב

המבנים הראשונים במושבה רחובות ולצידם

מבנים בסגנון הבינלאומי.

בית יוספזון- הבית הראשון במושבת רחובות. יעקב 20 .

בית דוד נוטמן יעקב 22

רחבת בית העם, יעקב 4

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודביץ אדריכלים

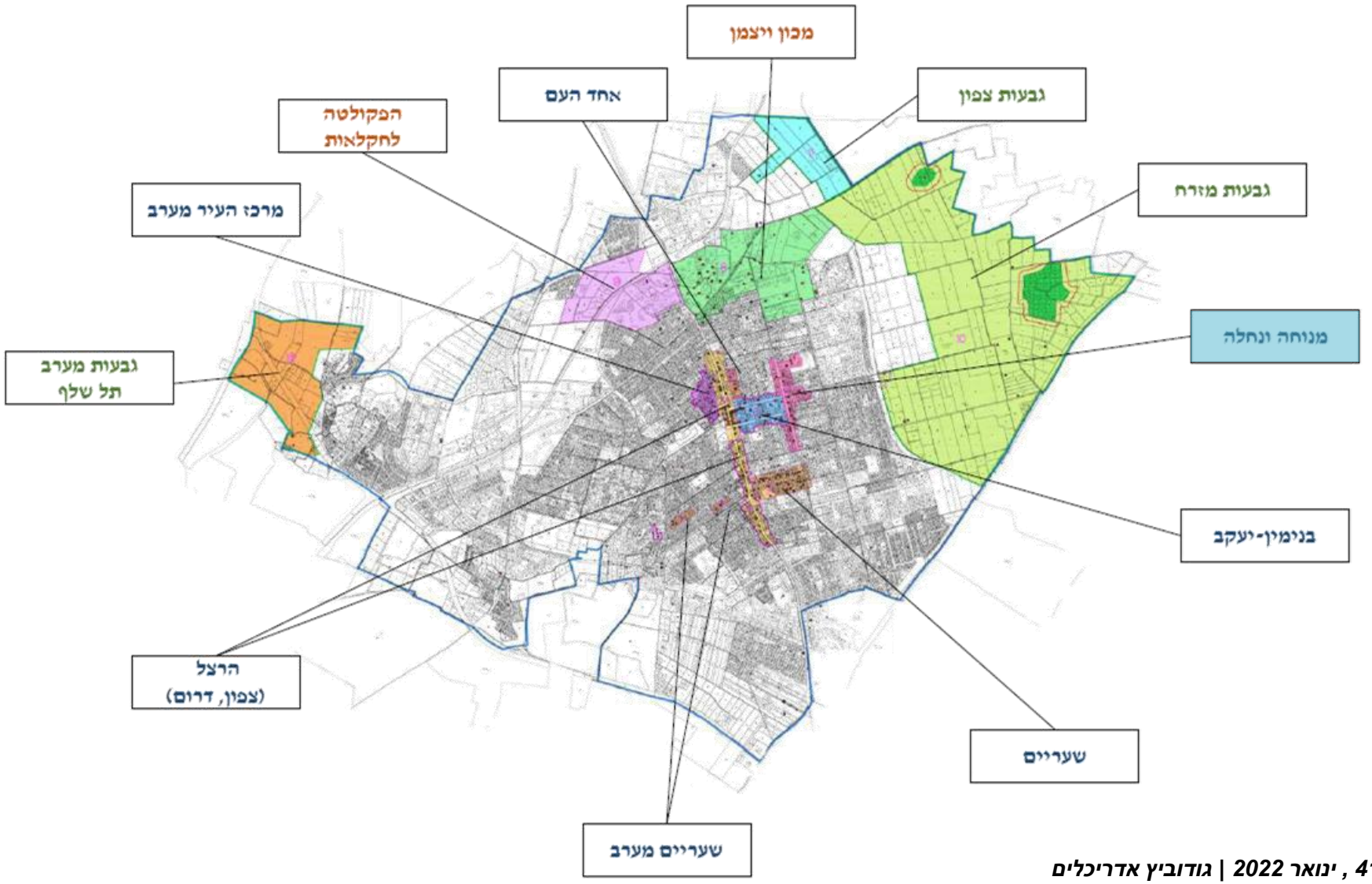
מתחמים: מנוחה ונחלה

ציר ראשי של המושבה וחלק מהגרעין ההיסטורי הראשון של העיר.

לרחוב יש חשיבות גבוהה בהקמתה של המושבה, שכן גרו שם חברי מנוחה ונחלה אשר תרמו רבות להקמתה והתיישבותה של המושבה.

מספר מוסדות חינוך לאורך הציר.

"בתי המיליונרים" מבנים בעלי חשיבות היסטורית וערך אסתטי



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: מנוחה ונחלה

ציר ראשי של המושבה וחלק מהגרעין ההיסטורי הראשון של העיר.

בית סלוצקין מנוחה ונחלה 62

בית אפרים זקס מנוחה ונחלה 54

בית דוד זלצר מנוחה ונחלה 43

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: שעריים מזרח ומערב

המתחם ממוקם דרומה לגרעין ההיסטורי של רחובות ומשני צידי ציר הרצל.

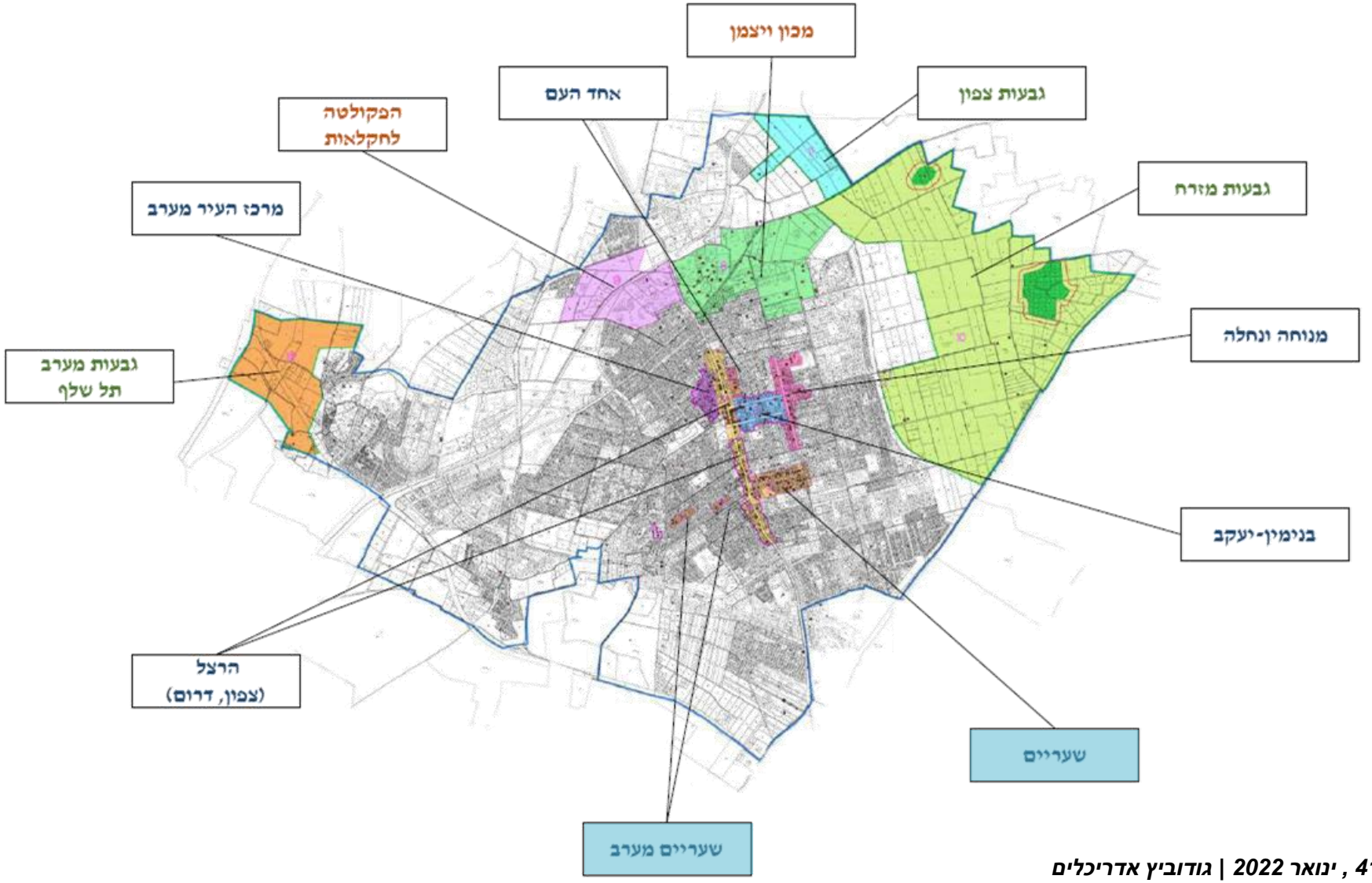
השכונה השנייה שהוקמה ברחובות אחרי גרעין המושבה.

רחובות הייתה המושבה הראשונה בה התיישבו בניה העלייה התימנית השנייה. לשכונה מאפיינים מיוחדים משלה שבאים לידי ביטוי מבנים במימדים קטנים, בבתי כנסת קטנים, בנייה בקו אפס ברחובות שבזי וקפרא.

שכונות: 1 - בנימין-יעקב, 2 - אחד העם, 3 - מנוחה ונחלה, 4 - מרכז העיר, 5 - שעריים, 6 – שעריים מערב, A7 - הרצל צפון, B7 - הרצל דרום.

מוסדות: 8 - מכון ויצמן, 9 - הפקולטה לחקלאות.

נוף: 10 - גבעות מזרח, 11 – גבעות צפון, 12 - גבעות מערב תל שלף.



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

מתחמים: שעריים מזרח ומערב

המתחם ממוקם דרומה לגרעין ההיסטורי של רחובות ומשני צידי ציר הרצל.

בית צדוק קועטה "הארמון" - מנשה קפרא 41

בית משפחת עפג'ין – מנשה קפרא 28

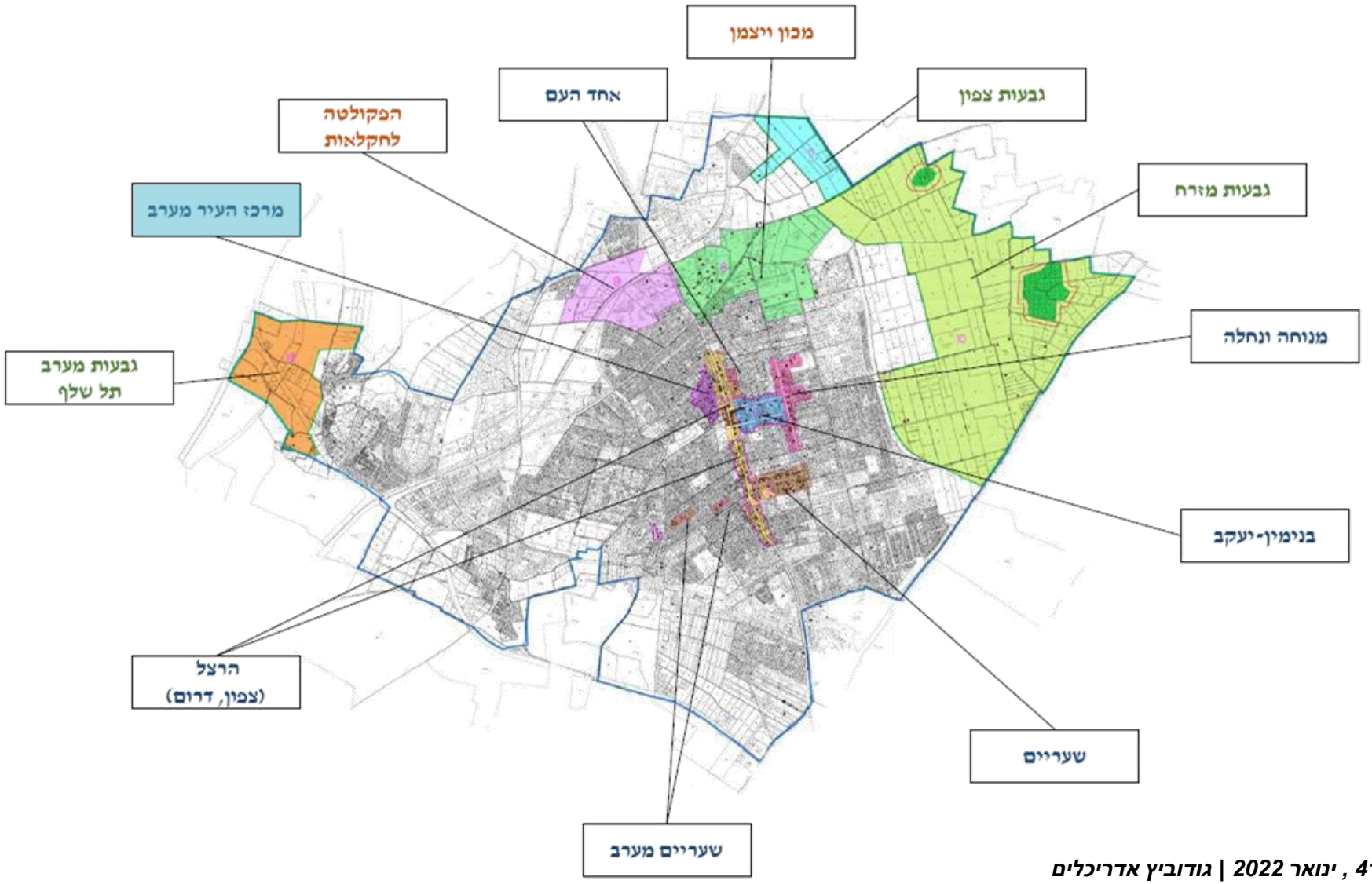
בית כנסת בית דוד - הרב משולם 16

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

מתחמים: מרכז העיר מערב

גבעת האהבה נמצאת במרכז המושבה ליד רחוב טלר וצופה על סביבתה.

סגנון הבנייה המאפיין את המבנים במתחם הינו הסגנונות הבינלאומי מאוחר וכפרי בין 1-2 קומות.



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: מרכז העיר מערב

בניין הצרכניה טלר 28

בית יעקב אהרונוביץ'- סמילנסקי 21

בית ניסינוב - טלר 20

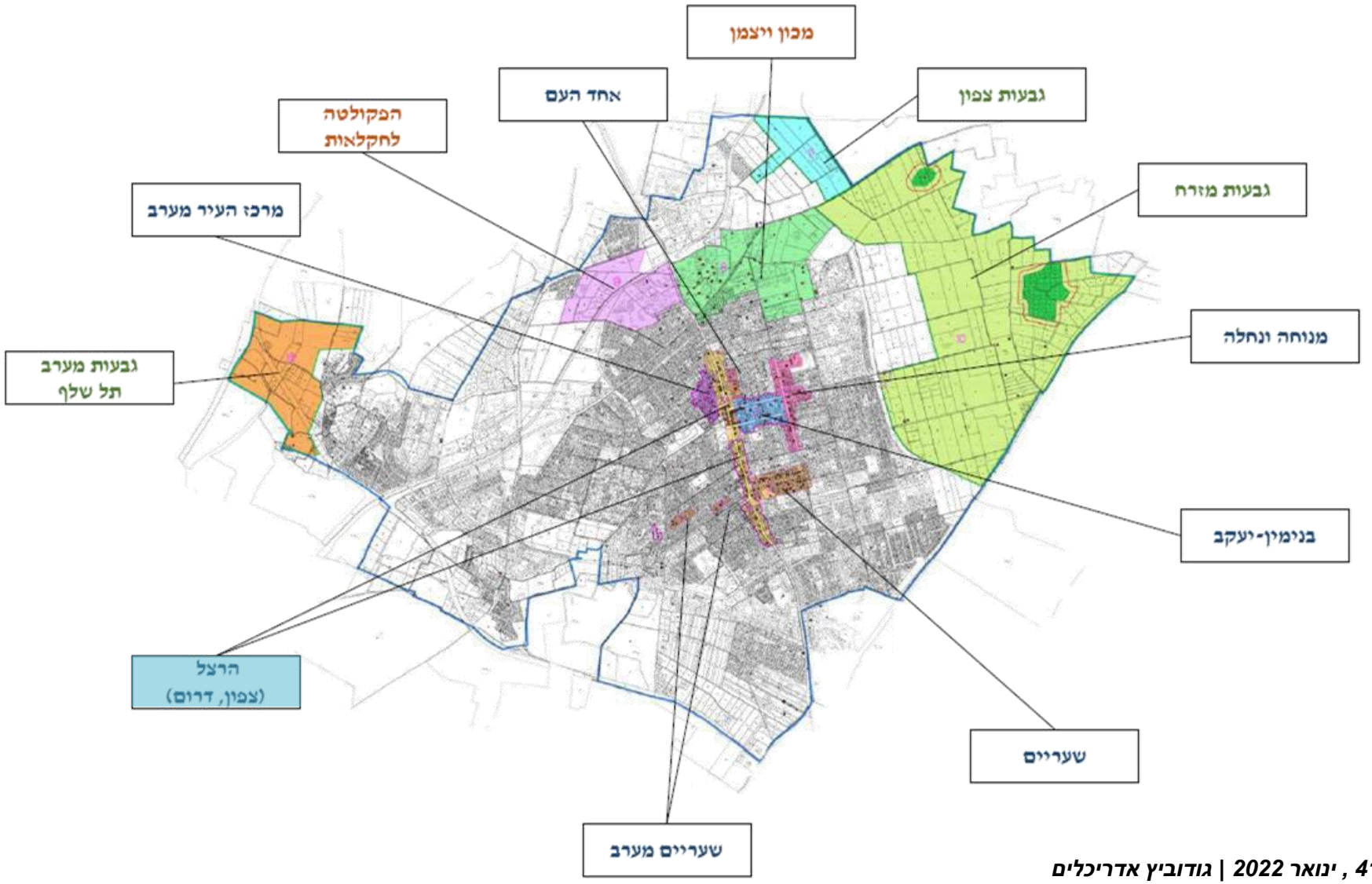
מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: הרצל

הגבול הצפוני מתחיל במכון ויצמן ואילו הגבול הדרומי של המתחם מסתיים בשכונת מילצ'ן.

ציר מרכזי מימי הקמתה של רחובות העובר בתוואי של דרך היסטורית אשר הובילה מיפו לכיוון הרי חברון וקישרה בין המושבות נס ציונה וגדרה מדרום.



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: הרצל

הרצל 202 - בית וישניבסקי-ברודסקי

הרצל 171-169- בית פצביץ'- זרובינסקי

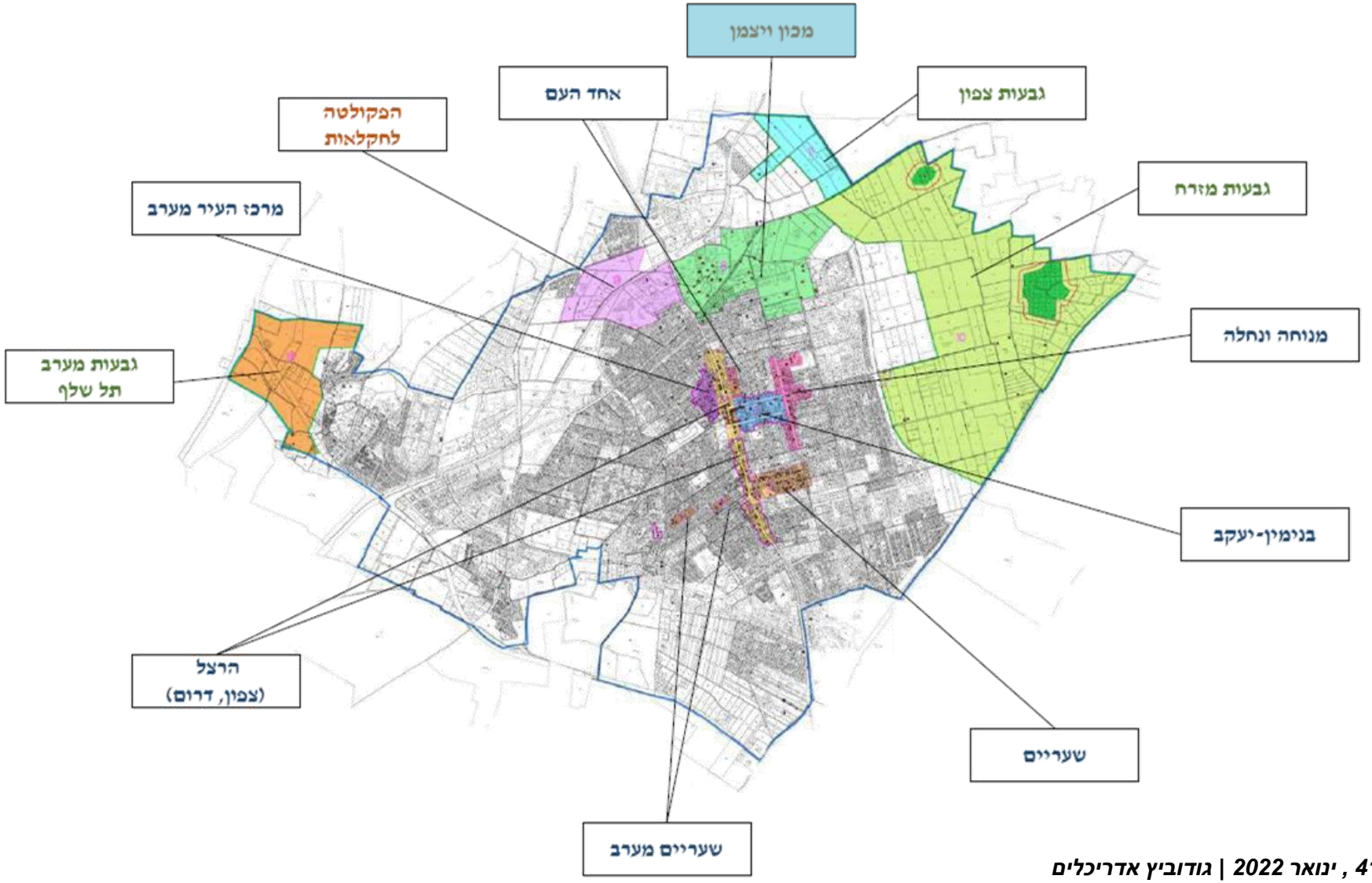
הרצל 170- בית קנטרוביץ'

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שכונות: 1 - בנימין-יעקב, 2 - אחד העם, 3 - מנוחה ונחלה, 4 - מרכז העיר, 5 - שעריים, 6 – שעריים מערב, A7 - הרצל צפון, B7 - הרצל דרום.

מוסדות: 8 - מכון ויצמן, 9 - הפקולטה לחקלאות.

נוף: 10 - גבעות מזרח, 11 – גבעות צפון, 12 - גבעות מערב תל שלף.



מתחמים: מכון ויצמן

ברחבי המכון מספר מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני רב בסגנונות אדריכלות שונים שנבנו ע"י גדולי האדריכלים. מתחם סגור הנגיש חלקית לציבור.

מכון זיו – אקלקטי 1933

בית דניאל וולף – אריך מנדלסון

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שכונות: 1 - בנימין-יעקב, 2 - אחד העם, 3 - מנוחה ונחלה, 4 - מרכז העיר, 5 - שעריים, 6 – שעריים מערב, A7 - הרצל צפון, B7 - הרצל דרום.

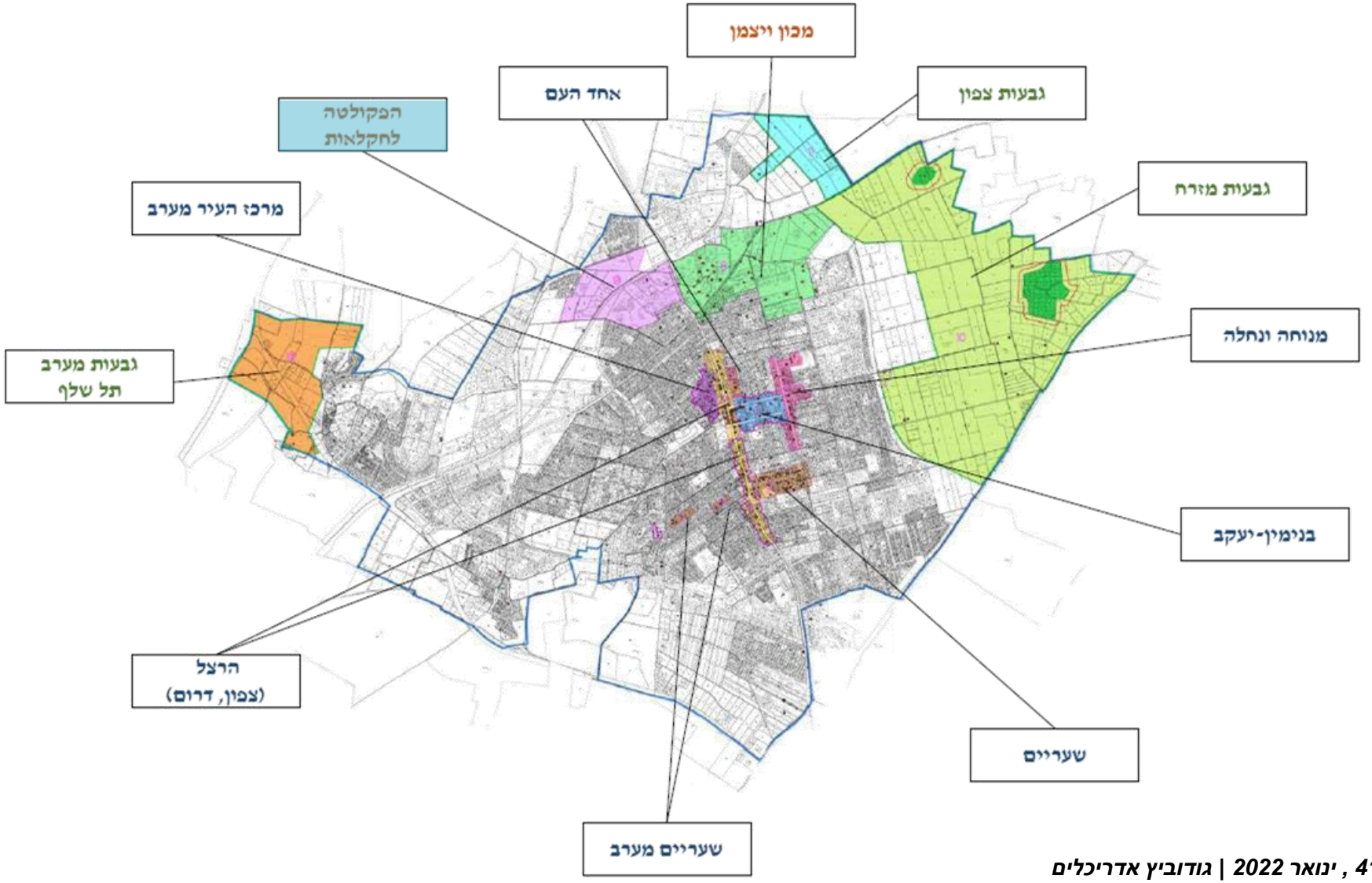
מוסדות: 8 - מכון ויצמן, 9 - הפקולטה לחקלאות.

נוף: 10 - גבעות מזרח, 11 – גבעות צפון, 12 - גבעות מערב תל שלף.

מתחמים: הפקולטה לחקלאות

מוסד אקדמי ותיק המאופיין במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני רב.

המתחם אינו פתוח לקהל הרחב.



בית אהרונסון – מבנה שתוכנן ע"י האדר' אריך מנדלסון

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

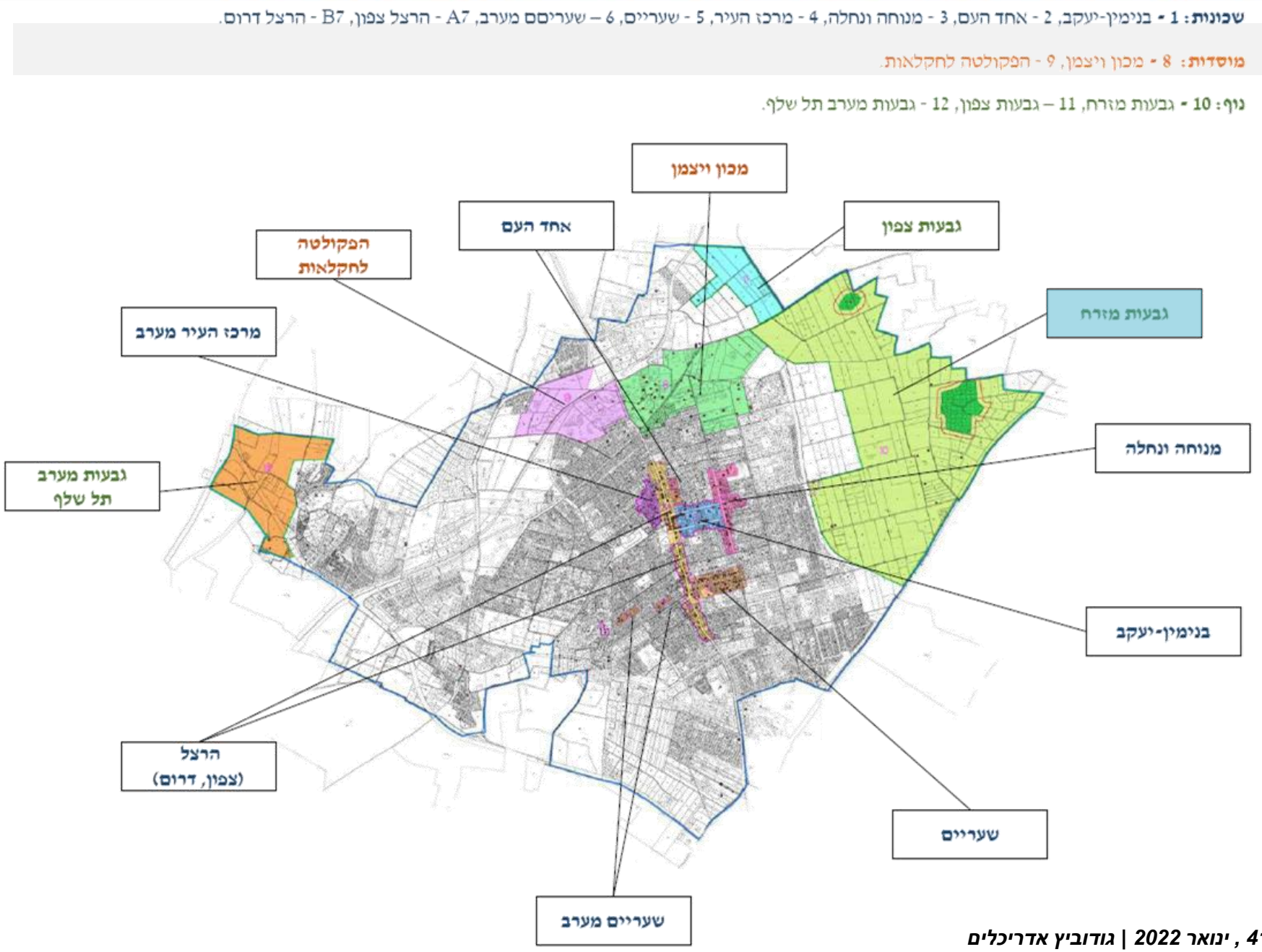
שימור

מתחמים: גבעות מזרח

המתחם כולל בתוכו מספר אתרים בעלי משמעות היסטורית. עיקר המושרת הבנויה במרחב היא מבנים ומתקנים חקלאיים כגון בתי אריזה, בתי באר ומגדל שמירה.

רחובות הייתה נקודה מרכזית לייצוא ושילוח פירות לכל הארץ ולארצות ערב השכנות ולחו"ל. המקום כולל שרידים להיסטוריה של פרדסנות.

2 שמורות טבע- שיטה הלבינה ובריכת רחובות



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: גבעות מזרח

רחובות הייתה נקודה מרכזית לייצוא ושילוח פירות לכל הארץ ולארצות ערב השכנות ולחו"ל. המקום כולל שרידים להיסטוריה של פרדסנות.

עיקר המושרת הבנויה במרחב היא מבנים ומתקנים חקלאיים כגון בתי אריזה, בתי באר ומגדלי שמירה.

2 שמורות טבע- שיטה הלבינה ובריכת רחובות

בית באר בגוש 3700 חלקה 9

מגדל השמירה- נצפה מכביש 40

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

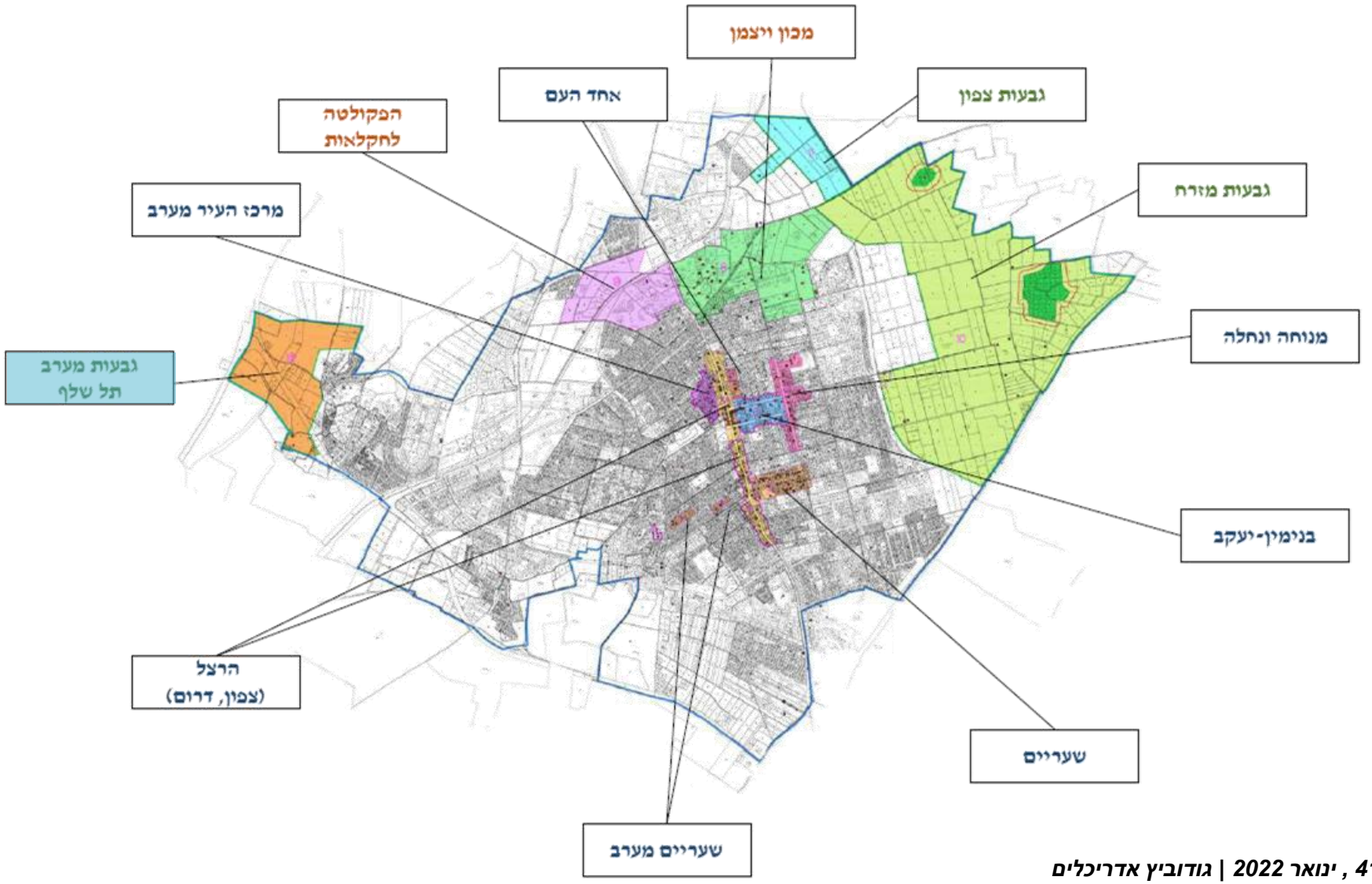
שימור

מתחמים: גבעות מערב- תל שלף

תל שֶׁלָף (או תל אֶ-שַׁלַאף)

באזור זה ממצאים מתקופת בית שני, תקופת הברזל הראשונה ושנייה והתקופה הפרסית, וכן שרישי היישוב הפלסטיני ושני בתי שייח'.

והתל והמבנים בולטים ביופיים באזור.



מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

מתחמים: גבעות מערב- תל שלף

תל שֶׁלֶף (או תל אֶ-שַׁלַאף)

באזור זה ממצאים מתקופת בית שני, תקופת הברזל הראשונה ושנייה והתקופה הפרסית, וכן שרישי היישוב הפלסטיני ושני בתי שייח'.

והתל והמבנים בולטים ביופיים באזור.

בית מוסא שאהין

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

מאפיינים כלליים

- **מרקם העירוני של מרכז העיר מאופיין במבנים היסטוריים לצד בניה מאוחרת יותר מתקופות שונות.**
- **רציפות של מבנים היסטוריים קיימת כמופע נקודתי במרכז העיר ההיסטורי.**
- **צמחייה מגוונת בחצרות הבתים, הגינות והשדרות בעיר.**

אופי שכונות

- **העיר מורכבת משכונות שנבנו בתקופות שונות ולכל שכונה בנייה אחרת ומאפיינים שונים.**
- **ברחבי העיר השתמרו מבנים מקוריים אשר מספרים את סיפור הקמתה והתפתחותה.**
- **המרקם העירוני כולל מבני ציבור, בתי ראשונים, צירים היסטוריים, פרדסים ומפעלי מים.**
- **כיום העיר מאופיינת בחוסר רציפות מרקמית ובמגוון מבנים מתקופות שונות.**

- **סגנונות בנייה:**

בית ראשונים
שכונת שעריים- שבזי 37

סגנון כפרי
הרצל 169

הסגנון הבינלאומי
הרצל 83

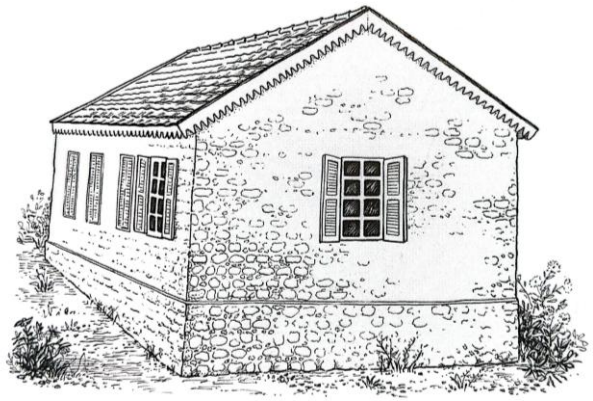
"בתי המיליונרים"
בית סלוצקין – מנוחה ונחלה

בניה לאורך השנים

1890

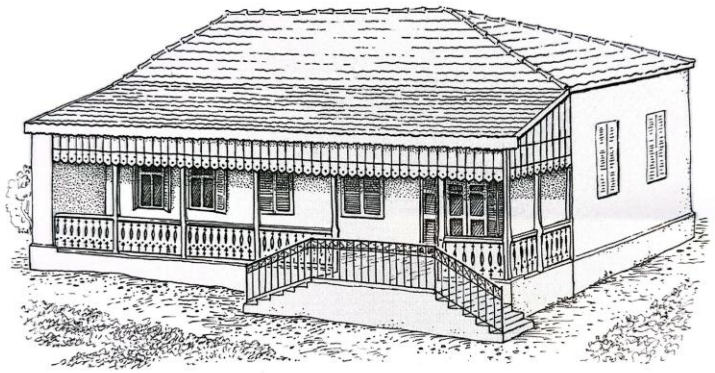
בתי ראשונים
ורנקולרי - אירופאי

בניית דבש מאבני לקט
כורכריות או קירות כורכר
מטויחים



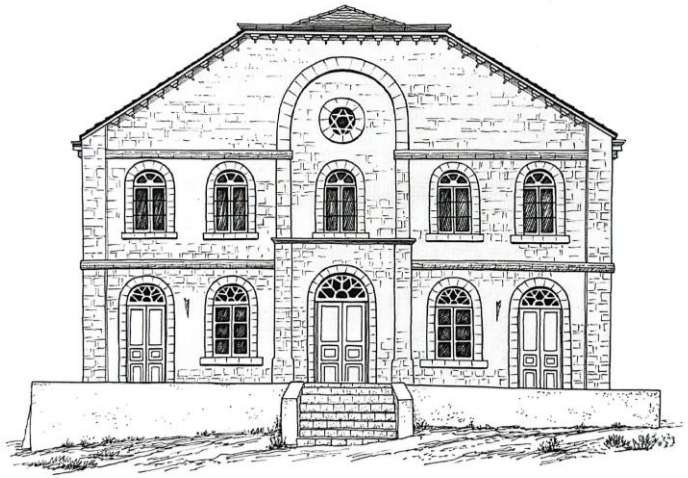
בית יוספזון יעקב 20

1902



גן הילדים הראשון יעקב 44

1903



בית כנסת אוהל שרה בנימין 45

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

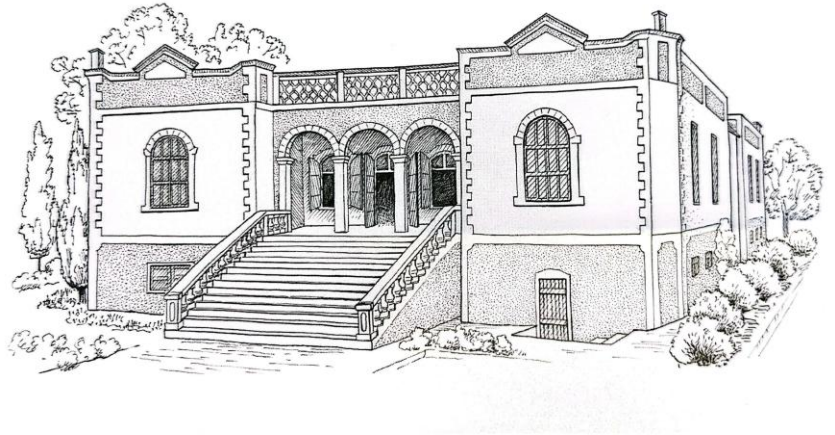
שימור

בניה לאורך השנים

1907

סגנון אקלקטי

בניה באבן מטויחת



בית סלוצקין מנוחה ונחלה 62

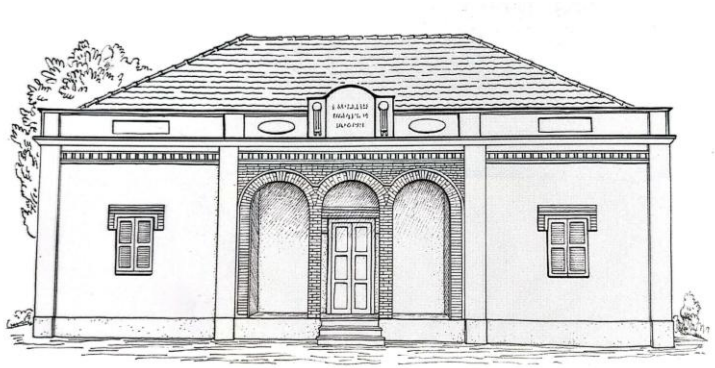
~1920

סגנון אקלקטי

הרצל 171-169 בית פצביץ'- זרובינסקי

~1920

סגנון אקלקטי



הרצל 198 בית אברהם בלומנפלד

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

בניה לאורך השנים

1933

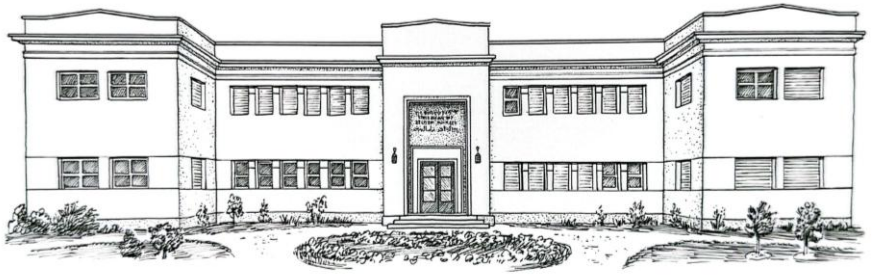
סגנון אקלקטי

1934

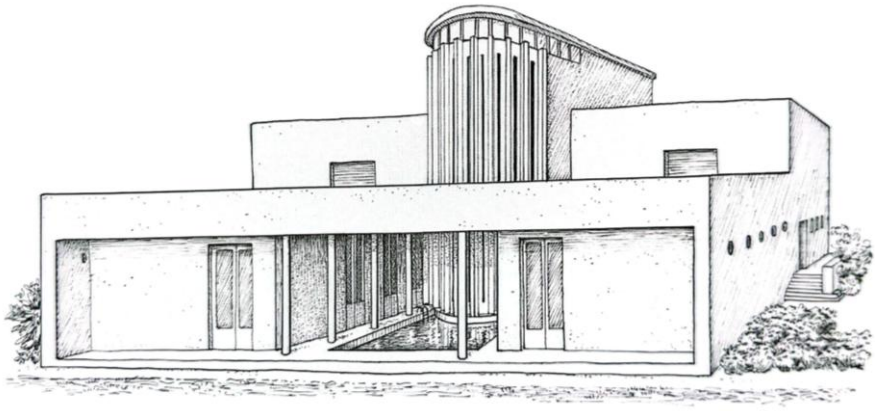
סגנון בינלאומי - אקספרסיוניסטי

1934

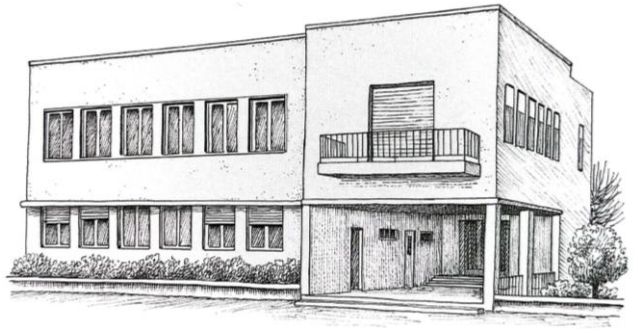
סגנון בינלאומי



מכון זיו- מכון ויצמן



בית חיים ויצמן



בית האיכר הרצל 143

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

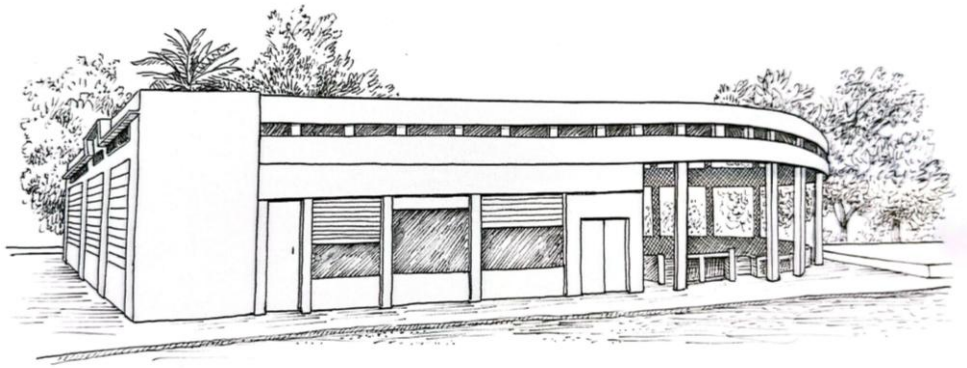
שימור

בניה לאורך השנים

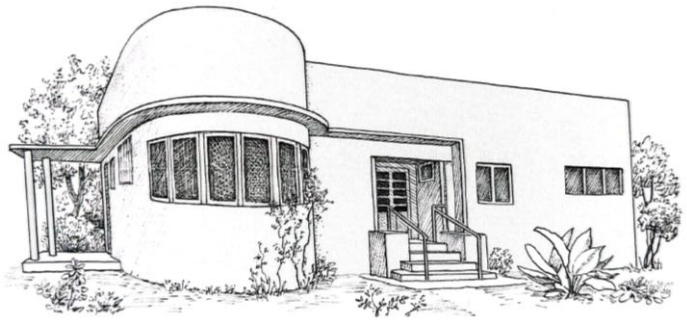
~1935
סגנון בינלאומי

~1935
סגנון בינלאומי

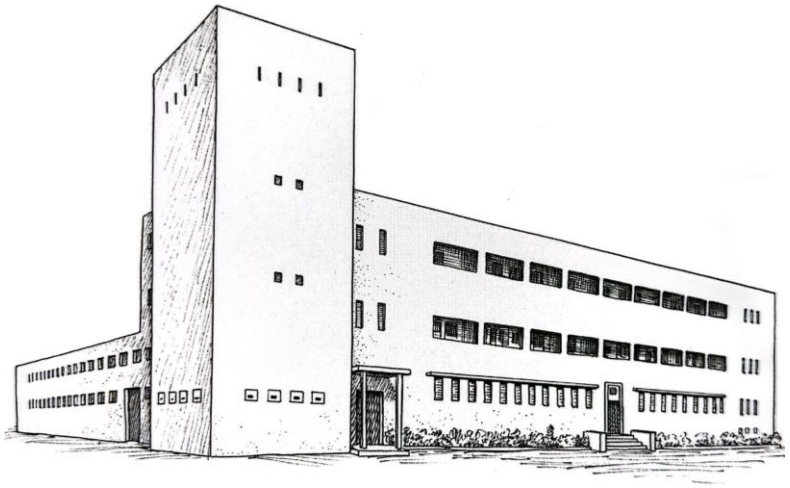
1935
סגנון בינלאומי



השוק העירוני בילו 37



בית פרופ ריבנאי רופין 14



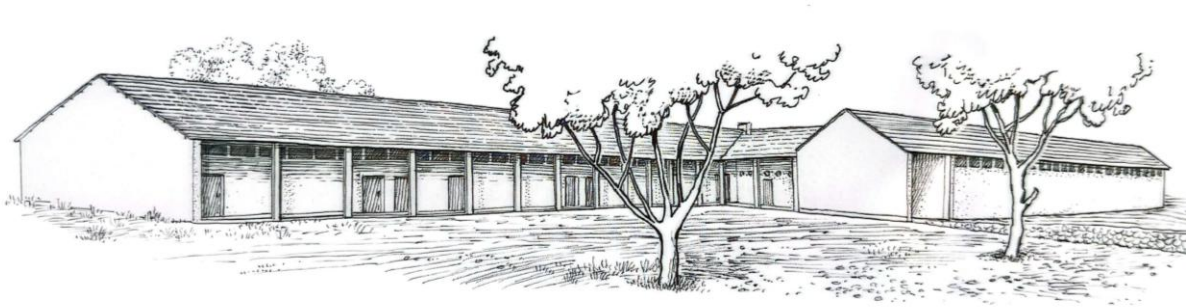
משטרת רחובות

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

בניה לאורך השנים

1942

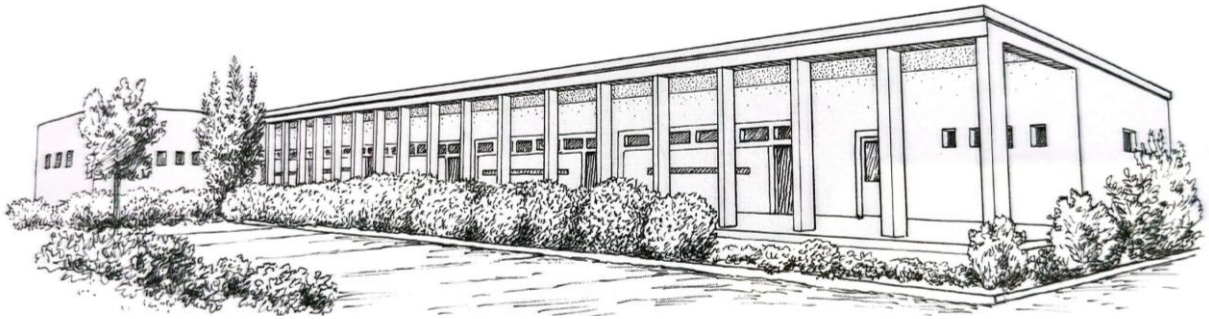
סגנון בינלאומי



בית אהרון אהרונסון הפקולטה
לחקלאות – אריך מנדלסון

1945

סגנון בינלאומי



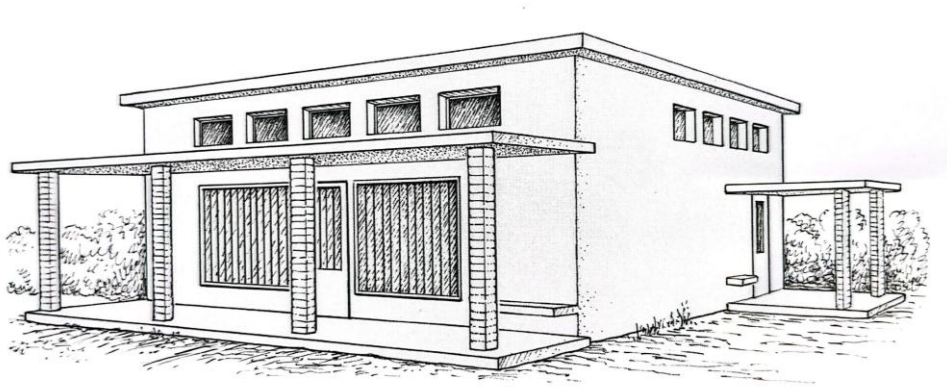
בית חינוך לילדי העובדים
הרשנזון 25

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

בניה לאורך השנים

1949

סגנון בינלאומי



הצרכנייה בנווה יהודה
בארי 17

1950

סגנון בינלאומי

בית ההסתדרות שעריים בר
כוכבא 15

מקור: נספח שימור לתכנית השימור רחובות מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור בעיר

כפר מרמורק, צילום: אברהם מלבסקי 1935

- **סקר שימור**

הוכן ע"י אדריכל אמנון בר אור בשנת 2002.

- מקודמת **תכנית שימור כללית לעיר** שהוחל בעריכתה ע"י אמנון בר אור והמשכה ב- 2016 ע"י אדריכלית ליבנה שואף רונן. החל מ-2021 עורך אותה אדריכל דקל גודוביץ.

- **תכנת אב למכון ויצמן**

תכנית שינוי מתאר-מפורטת מס' רח/7/106 ל"מכון ויצמן". מבין מטרות התכנית: קביעת אתרים לשימור וגנים היסטוריים לשימור והוראות ביחס אליהם.

שימור בעיר

כפר מרמורק, צילום: אברהם מלבסקי 1935

- **תכניות מפורטות**

בין השנים 2000-2025 נערכו תכניות נקודתיות לשימור מבנים בעיר ביניהם האתרים:

- מתחם בנימין יעקב - רח/1/22/2010
- מתחם בית הפועלים - 414-0215988
- בית אהרון קלר - רח/750/א/97
- בית דונדיקוב - רח/מק/550/ד/14/20
- בית שוסייב רח' הרצל 184- רח/5/17/2010/א
- קפרא 28 בית אברהם - רח/מק/72/1200

- רשימת אתרי מורשת לשימור – לדיון בועדת שימור 12.2025 נערכה ע"י משרד גודוביץ אדריכלים במסגרת עריכת תכנית השימור. כוללת איחוד רשימות קודמות של אתרים ומבנים לשימור וסקר פיזי לאיתורם של אתרים נוספים.

רשימת אתרי מורשת

הרשימה כוללת 215 אתרים

כ190 מבנים לשימור

כאשר מתוכם 69 אתרים הוכרזו בתכניות מאושרות

סטטוס הרשימה: לדיון בועדת שימור 31.12.2025

הרשימה נערכה במסגרת גיבוש תכנית לשימור אתרי מורשת רחובות

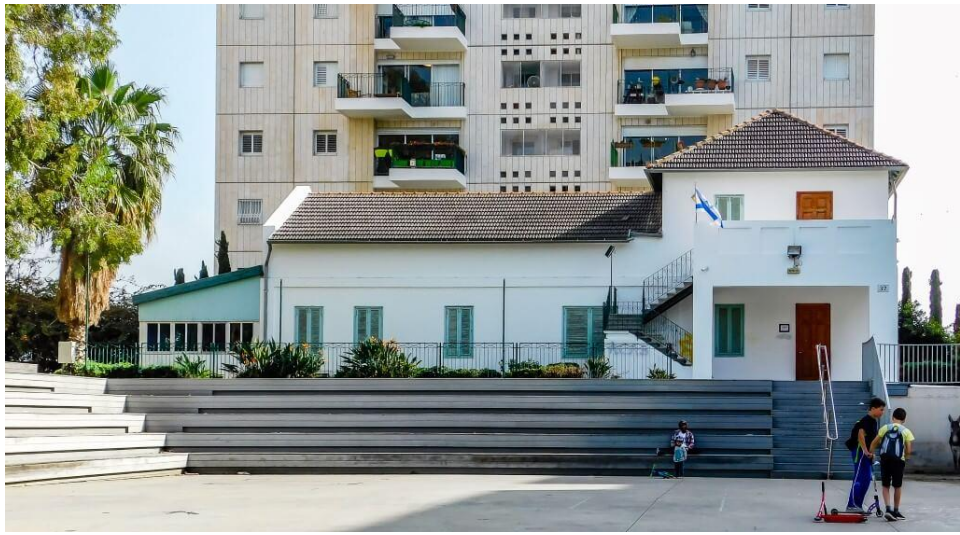
תכנית מס' 414-1178649 , ינואר 2022 | גודוביץ אדריכלים

שימור

שימור בעיר

- **שימור (באמצעות היתר)**

כפר מרמורק, צילום: אברהם מלבסקי 1935



שימור 2011 (שיפוץ עדכני)
(גם בתוכנית רח/מק/550/ד/14/20)
בית דונדיקוב - יעקב 32
גלריה לתערוכות מתחלפות

שימור 2013 (שיפוץ עדכני)
בית משפחת חביבי -
נורדאו 36

שימור 2014
בית העם
היכל התרבות העירוני

שימור

אתרים ששומרו ברחבי העיר

שימור 2016
בית הכנסת הגדול
"אהל שרה"

שימור 2021
בית האסמים
מוזאון מיניאטורות של מורשת רחובות

שימור 2022
בית יוספזון לייב -יעקב 20
מסעדת גורמה צרפתית

שימור

תודה.

תיירות

לרחובות מורשת עשירה של ראשית ההתיישבות לצד מוקדי תרבות, מדע ובילוי, שטרם הועצמו לפיתוח תיירותי משמעותי.

בעיר מספר אתרי ביקור, מוזיאונים ומרכזי מבקרים המצליחים למשוך מבקרים בעיקר מקהלי התיירות החינוכית והגימלאים.

בשנים האחרונות התפתחו יוזמות של סיורים בדגש היסטוריה, תרבות וקולינריה מקומית. בעיר התפתחה סצנה מגוונת של הסעדה וסיפורי מורשת הציונות מראשית ימי המושבה בחיבור לקולינריה והמדע המייצרים חוויה תיירותית מגוונת ואטרקטיבית.

בשנה האחרונה הוקם ברחובות אגף תיירות ומורשת והתמנה מנהל לאגף המטפל בקידום יוזמות התיירות בעיר, בדגש שילוט משולב תוכן, אירועים, סיורים ושיווק. זוהי בשורה משמעותית לקידום התיירות בעיר וצפוי שהפעילות התיירותית תתעצם בשנים הבאות.

קרדיט תמונה: אתר ברחובות (יוזמה פרטית לסיורים מודרכים בעיר)

פרסומים שונים של סיורים בעיר

פירוט הסיורים:

"מסע אל לב המושבה" – סיור חווייתי למשפחות

סיור רהורלת מיקה הסגולה, עיתונאית קולינריה, אשת יין וחושרת רחורות. הסיור יעסוק רתולדות העיר, יחשוף את סיפורי המייסדים ויעסוק באתגרים שעמדו בפני מקימי רחובות. במסגרת הסיור תיערך פעילות חווייתית לכל המשפחה בסגנון "חפש את המטמון", אשר תוביל את המשתתפים בין תחנות היסטוריות, מודרניות וקולינריות, תוך חשיפת סודות מרתקים והפתעות טעימות לאורך הדרך.

הסיור יתקיים ביום ו', 14.3, בשעה 9:00, וייצא מגבעת הפעמון, בכניסה לבית דונדיקוב, רחוב יעקב 32.

מחיר למשתתף: 80 ש"ח

להרשמה לסיור לחצו כאן >>

'ויקרא שמה רחבות' – סיפור ראשית ימי המושבה

סיור בהדרכת מורת הדרך תמר פורר, שיעסוק בסיפורה הייחודי של רחובות, תוך התמקדות בדמויות המרכזיות שהובילו את הקמתה - בתעוזה, עקשנות וחדשנות. במהלך הסיור, שיתקיים לאורך רחוב יעקב, הרחוב הראשון של המושבה, ייחשפו סיפורים היסטוריים על האיכרים והפועלים, לצד סיפורים עכשוויים ועדויות משפחתיות.

הסיור יתקיים ביום ו', 21.3, בשעה 9:00, וייצא מהבאר הראשונה, רחוב הרצל 143.

מחיר למשתתף: 30 ₪

תוכנית הסיורים ברחובות

בסוף-שבוע הראשון, 6.9.24, יום שישי:

9:00 | בעקבות נחום גוטמן - החופש הגדול או תעלומת הארגזים, בהדרכת רחלי רוגל, אמנית וחוקרת מלחמת העולם הראשונה ברחובות.

9:00 | ברחובות שלנו יש קסם מיוחד, בהדרכת מורת הדרך: דפנה קורן כהן

10:00 | הטבע פוגש אמנות - סיור בעמק הטל, בהדרכת האמן אמיליו מוגילנר וד"ר דני בר-מעוז.

סיפורי רחובות בית משפחת זקס (צילום: באדיבות עיריית רחובות)

12-13.9.24, ימים חמישי ושישי:

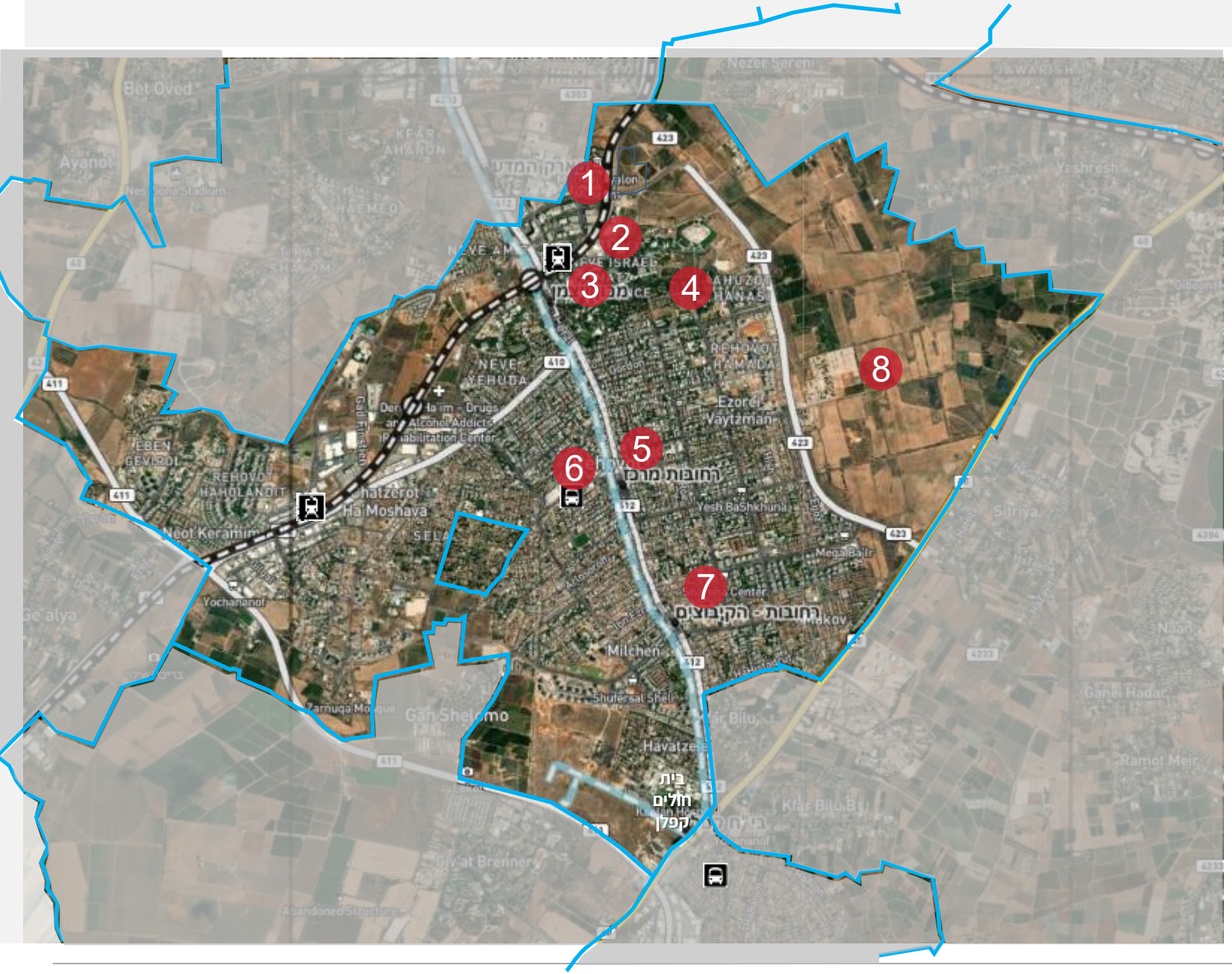
12.9, 18:30 | הר החול פינת עדה יונת, בהדרכת מורת הדרך: דפנה קורן כהן.

12.9, 18:30 | אל המנוחה והנחלה – מן הבאר ועד היקב, בהדרכת מורת הדרך: סיון יגל.

13.9, 9:00 | שכונת מרמורק - מושב העובדים התימני הראשון, בהדרכת מורת הדרך: תמר פורר

13.9, 9:00 | העיר המתרחבת, בהדרכת מורה הדרך: אמנון ירום

מוקדי תיירות קיימים בעיר



עוגנים מובילים:

1. מכון איילון – בניהול המועצה לשימור אתרים
2. אתר הפרדסנות ע"ש מינקוב
3. מרכז מבקרים מכון וייצמן
4. בית וייצמן – יד חיים וייצמן
5. מרכז המושבה על כלל אתרי המורשת, רחובות יעקב ובנימין ובתי הראשונים
6. השוק העירוני המחודש
7. מרכז מורשת יהדות תימן
8. פארק ההדרים

שלושה מוקדים שונים במהותם:

בצפון – מורשת ומדע
במרכז – לב המושבה, היסטוריה ותרבות
בדרום – אותנטיות בשכונות

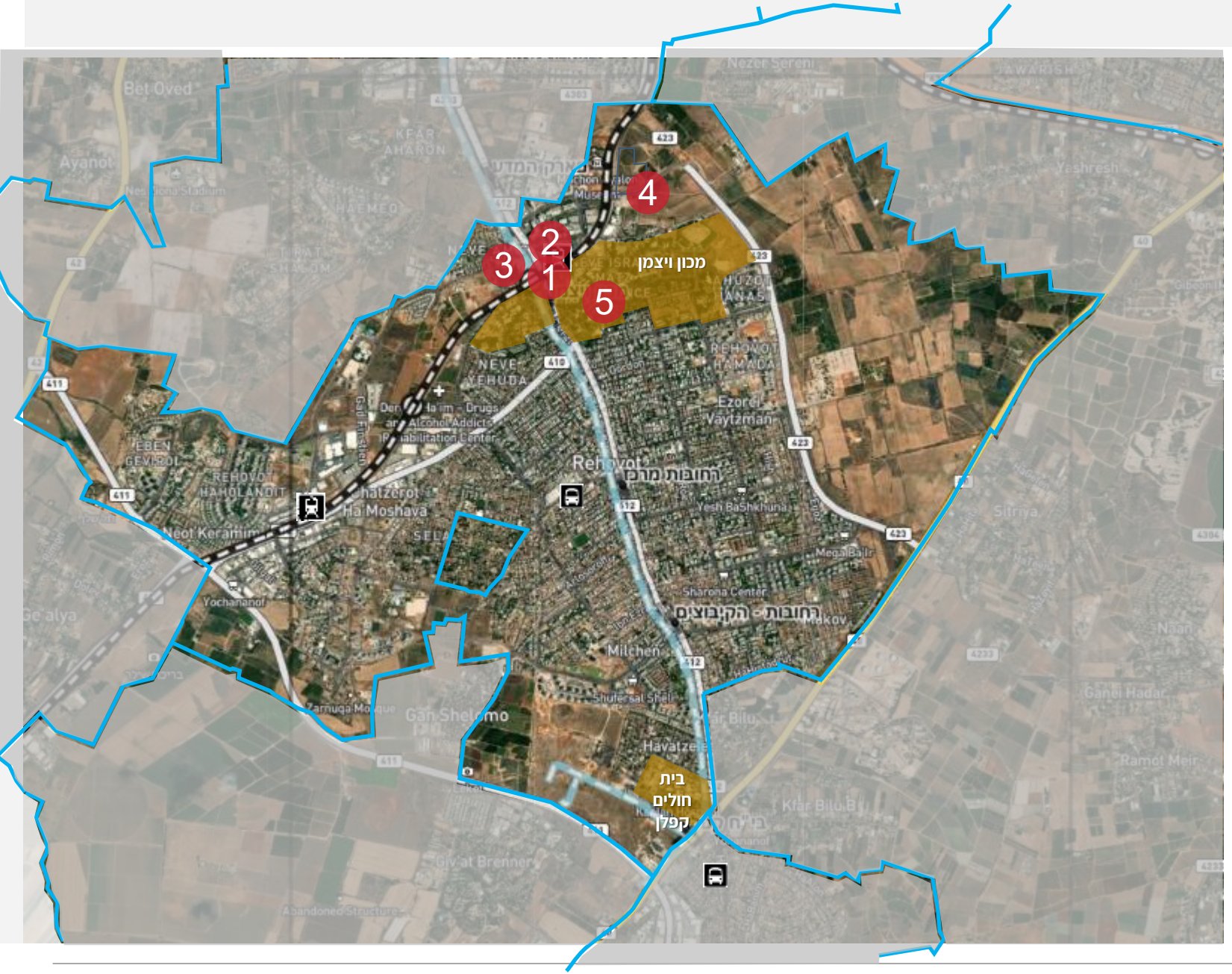
מוזיאון מורשת יהדות תימן

בית הבאר

בית האסמים

בית הכנסת

תוכניות קיימות לתיירות ומלונאות בעיר



תב"עות קיימות

1. 414-0164038 – תוכנית שער העיר, מאפשר שימושי מלונאות במסגר ייעוד 'מסחר תעסוקה ותחבורה'
2. תוכנית רח/1005/ה/5 – תעשיות עתירות מדע שער רחובות. מאפשרת מלון כחלק מהשימושים המותרים
3. תוכנית רח/1005/ט –שער העיר רחובות. מאפשרת שימושי מלונאות במגרשים 1000 ו- 1001
4. תוכנית רח/2005/ו – פארק תעשיות מדע תמר ב. מותר מלונאות כחלק מייעוד שטח תכנון מיוחד.
5. רח/106/ 7 – מכון וייצמן. מותר אירוח מדענים בבניין סן מרטין

- **<u>פארק ההדרים</u>** - ריאה ירוקה במזרח העיר. משתרע על שטח של 65 דונמים. משלב תצפית נוף, מרחבים ירוקים, עצי פרי, גן חי, אגם מלאכותי, בריכת דגים אקולוגית ומתקני משחק. הפארק היה בעבר שטחה של חוות כספי והיום נקרא "פארק ההדרים", על שם ההדרים הרבים שמילאו בעבר וממלאים גם היום את מזרח העיר, ואף הפכו לסמל העיר רחובות.

העירייה מעוניינת לבחון קידם הפארק כמוקד תיירות כולל פארק/מוזיאון חווייתי

פארק ההדרים
קרדיט צילום: רון אוריאל

- **<u>מכון איילון</u>** – אתר המועצה לשימור אתרים הממוקם בגבעת הקיבוצים (בצמוד לפארק המדע). במקום אחד הפרקים המרתקים והמסתוריים בתולדות המאבק על הקמת מדינת ישראל. כאן הוקם ופעל מפעל לייצור כדורי 9 מ"מ עבור לוחמי הפלמ"ח. המפעל נמצא בעומק של שמונה מטרים מתחת לאדמה וגודלו כמגרש טניס.

קיימות תוכניות ראשוניות לשילוב אכסניה באתר

מכון איילון
תמונה מאתר המועצה לשימור אתרים

- **<u>תל שלף</u>**-

קיים תכנון ראשוני הכולל הנצחה לחללי העיר במלחמת חרבות ברזל וכן פיתוח הסעדה ומתחם יציאה לטיולים במבנים הקיימים.

- **<u>המשולש ההיסטורי בלב העיר (רחובות: יעקב, בנימין ומנוחה ונחלה)</u>**

תוכניות לפיתוח מרחב מוזיאלי חיצוני כמוצר של חוויה וסיפור ברחוב. הוספת שילוט ופסלים, החייאת רחבת בית דודניקוב ועוד.

- **<u>מוזיאון הפרדסנות (אתר הפרדסנות ע"ש מינקוב)</u>**

אתר בניהולה של המועצה לשימור אתרים. פרדס מינקוב בו ניטע ב-1904 הפרדס הראשון, הוא אתר חשוב ומעניין בתולדות ההתיישבות בארץ ומספר את סיפורה של משפחת מינקוב ואת סיפור מפעל הפרדסנות בארץ ישראל כולה.

- **<u>שלולית החורף במזרח העיר</u>**

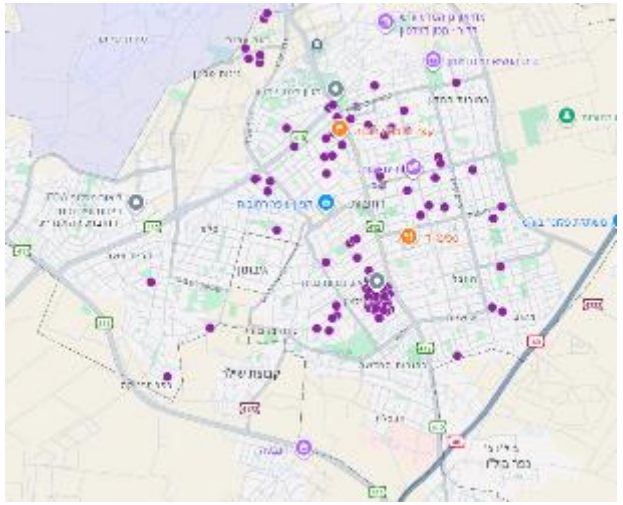
אין תכנון קונקרטי. מוקד שיכול להשתלב בסיורי טבע עירוניים.

תוכנית פארק תל שלף
מתוך אתר העירייה

מוזיאון הפרדסנות
תמונה מאתר "היסטוריה
על המפה"

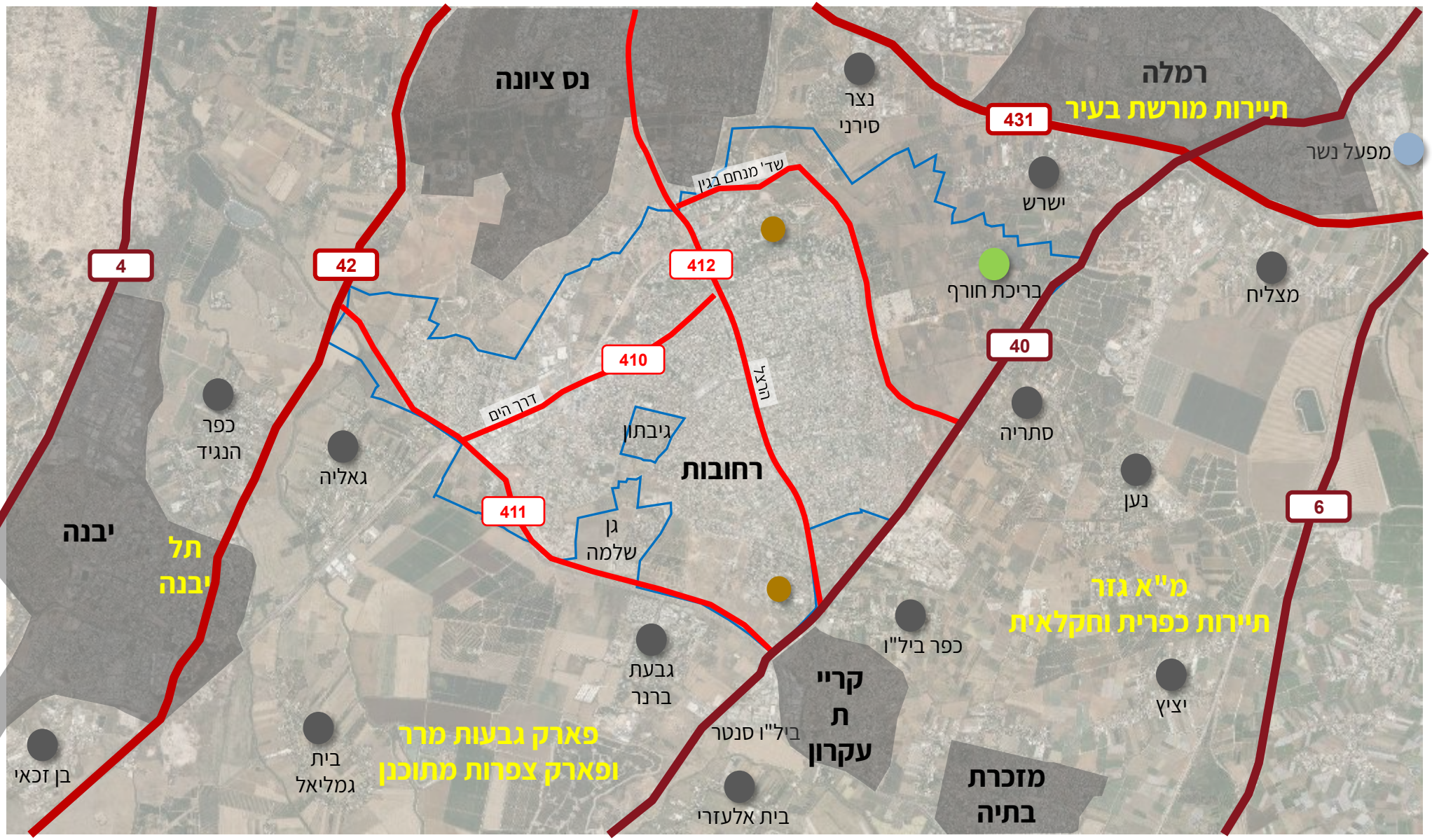
מלונאות קיימת

1. מלון לאונרדו בוטיק רחובות – ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת ומציע 116 חדרים. מכוון לאנשי עסקים ולמשפחות בשבתות שמחה.
2. אחוזת הספא – מציעה כ-20 חדרים. לצד חדרי טיפולים וספא
3. בנוסף קיימים ברחבי העיר וילות אירוח וצימרים עירוניים (הבית של ויטל ועוד). בפלטפורמת AIRBNB רשומים 109 נכסים ברחובות.


מפת הנכסים ב- AIRBNB

אחוזת הספא – תמונות מאתר המלון

תיירות במרחב



התיירות במרחב הסובב את רחובות, אינה מפותחת בצורה משמעותית כיום, אבל מספר תוכניות פיתוח במרחב הכפרי נמצאות בהליכי תכנון

התיירות הכפרית והחקלאית במ"א גזר מכוונת למיזמים קטנים, יקבים ומרכזי מבקרים חקלאיים.

במ"א ברנר פועלים לקידום פארק טבע גבעות מרר וכן פארק צפרות בסמיכות לבית גמליאל

סיכום

1. מלונאות קיימת ומתוכננת – ממוקדת בצפון העיר, מרחב פארק המדע ומכון וייצמן
2. המוצר המרכזי מבוסס מורשת – היצע רחב של מבנים לשימור המשלבים תוכן תיירותי.
3. מוקדי פיתוח עתידיים – חלקם בתוך העיר בדגש המבנים ההיסטוריים וחלקם במוקדי טבע ומורשת במרחבים הפתוחים הסובבים את העיר
4. החיבור בין ההיסטוריה של רחובות והאותנטיות הקיימת, עם עולמות המדע, המחקר וההייטק הייחודיים לעיר, מייצר מוצר תיירותי מעניין ואטרקטיבי

סביבה

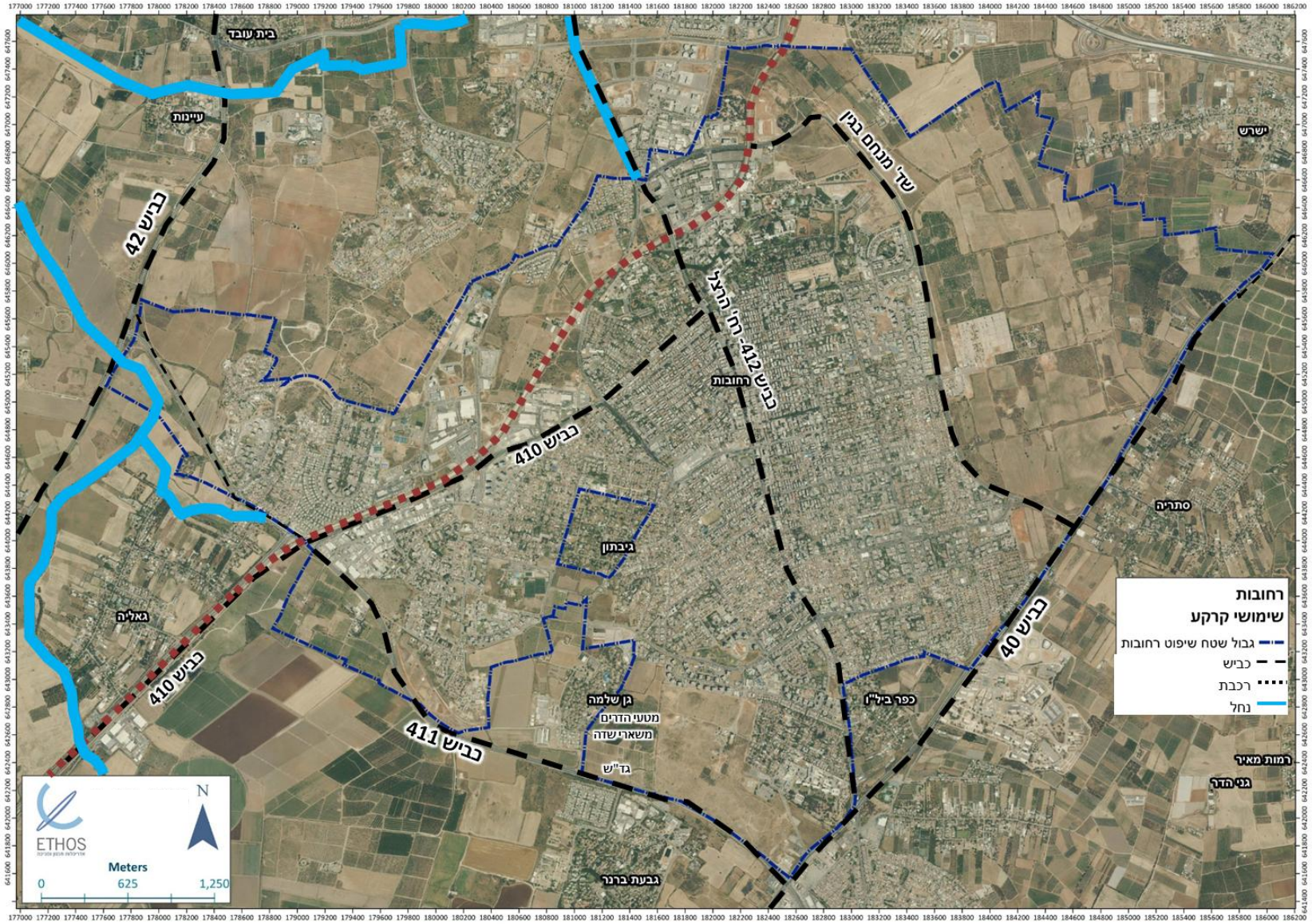
ההיבטים הסביבתיים שנבחנו

סקירה סטטוטורית

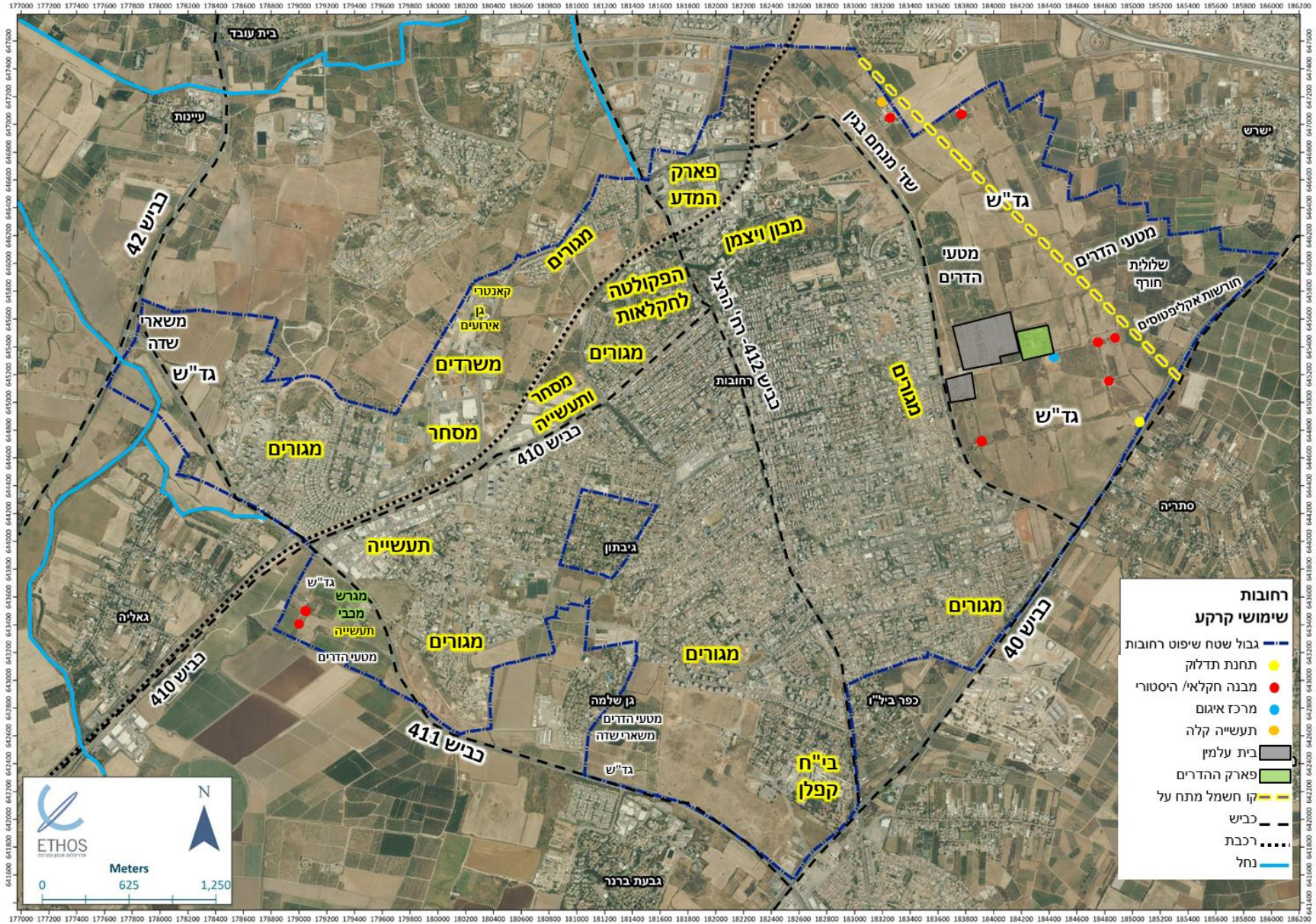
- תמ"א 1
- תמ"א 35 סביבה
- תמ"א 35/ 1
- תמ"א 41
- תמ"א 42
- תמ"מ 3/ 21
- תת"ל 101/ א

היבטי סביבה נוספים

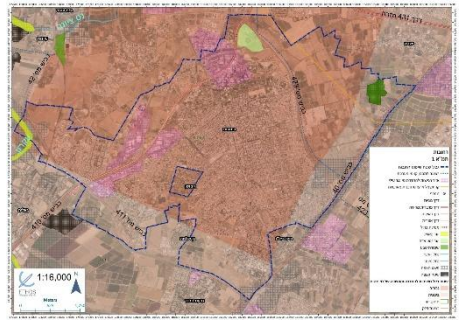
- שמורות וגנים
- מסדרונות אקולוגיים
- טבע עירוני
- רעש
- איכות אוויר
- ריח
- קרקעות מזוהמות
- כורכר
- עתיקות
- קידוחי מי שתיה
- גיאולוגיה וסייסמיקה
- מרחקי הפרדה (חומ"ס)
- פסולת



שימושי קרקע עיקריים



תמ"א 1

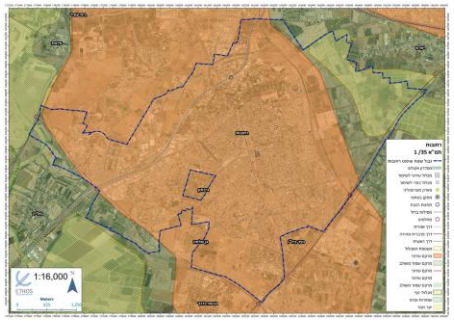


שמורת טבע, קו חשמל ארצי, פשט הצפה, נחל ראשי

תמ"א 35 סביבה

רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים

תמ"א 1 /35



מרקם שמור משולב, מעטפת המכלול, מכלול עירוני לשימור

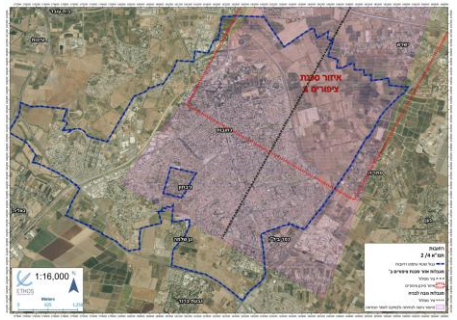
תמ"א 41

מסדרון שמור לתכנון קווי חשמל

תמ"א 42

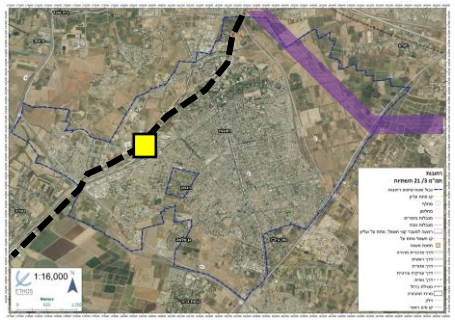
דרכים ראשיות ואזוריות

תמ"א 2 /4



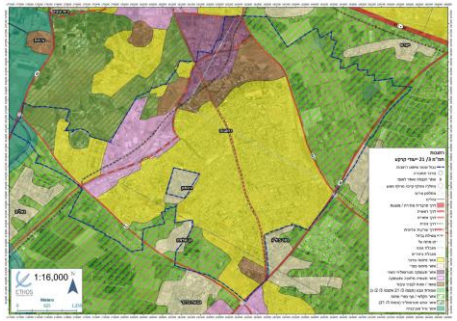
מגבלת גובה לבניה- 190 מ', אזור סכנת ציפורים

תמ"מ 3/ 21 תשתיות



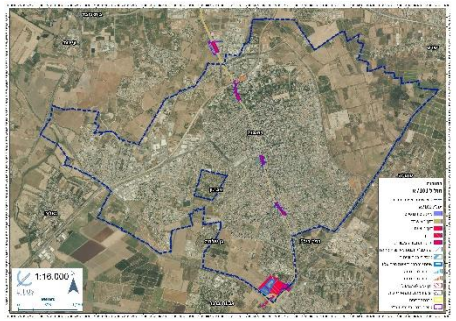
קו חשמל מתח עליון, מסילת ברזל, תחנת משנה

תמ"מ 3/ 21 ייעודי קרקע



אזור פיתוח עירוני, אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח, אזור נופש מטרופוליני

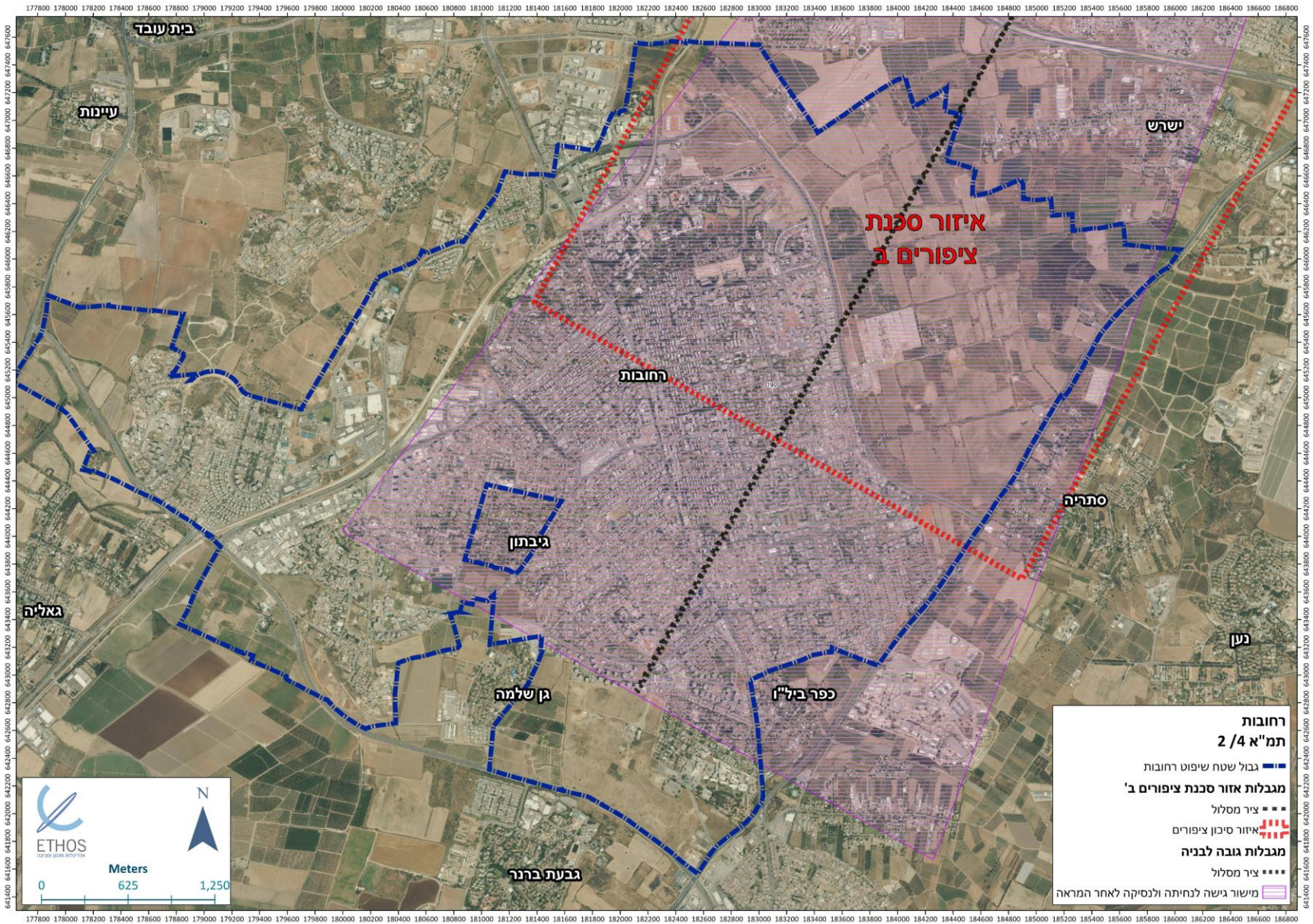
תת"ל 101/ א

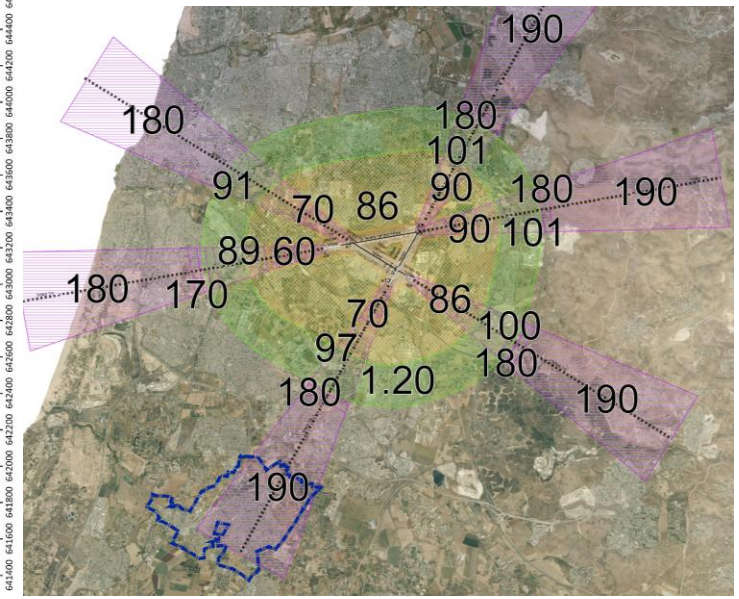


דרך מאושרת, תחנות ציבוריות, חניון

סטטוטוריקה – תמ"א 4/ 2

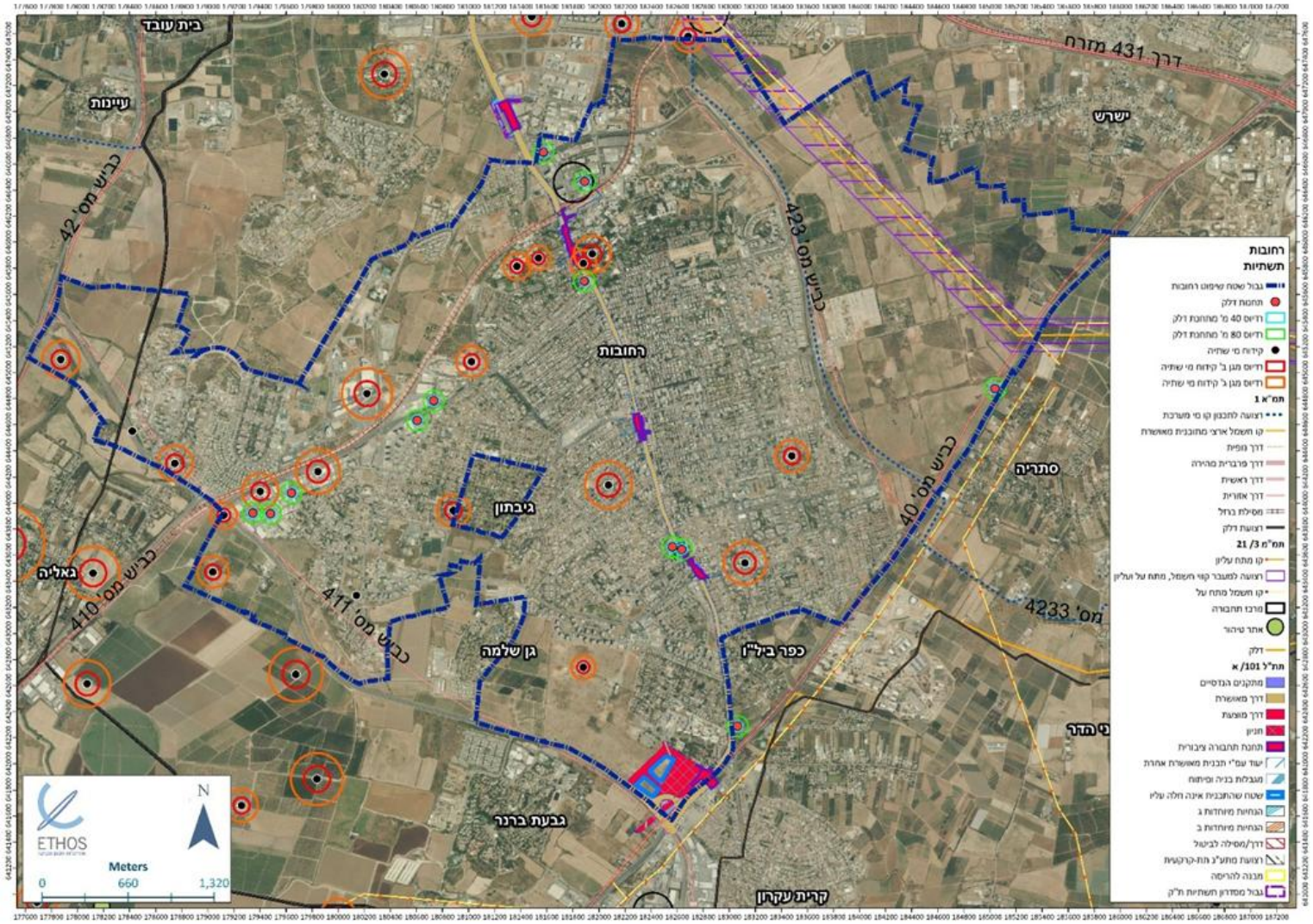
- **אזור סכנת ציפורים**- בהקמת פארק יש לקבוע אמצעים למניעת משיכה של ציפורים. יש לקחת בחשבון במסגרת תכנון מפורט באזור שלולית החורף.
- **אזור מגבלות גובה לבניה**- 190 מ' (תרשים למטה).





תשתיות – ממשקים עיקריים

- **12 תחנות דלק** בתחום השיפוט, יש לשמור על מרחקים מתחנות דלק עפ"י הוראות תמ"א 4/18.
- **רצועת דלק** ע"פ קצא"א/ 1000 חוצה במערב – יש לבצע תיאום. בצמוד אליה **קו דלק של תש"א** – יש לבצע תיאום.
- **מסילת רכבת** חוצה את תחום השיפוט.
- **קווי מתח על ועליון** במזרח תחום השיפוט – פוטנציאל להשפעות קרינה בטווח של עשרות מטרים. שימושים של שהייה ממושכת עשויים להתאפשר בקרבה לקווי המתח בכפוף לסקר קרינה ומגבלות קרינה בפועל.
- **כבישים ראשיים** עוברים בקצה תחום השיפוט- 40 ממזרח, 42 ממערב.
- **כבישים אזוריים** 423 (דרך מנחם בגין), 410 ו-411 חוצים את תחום השיפוט.
- **תת"ל 101/א** לקו מטרו חוצה את העיר במרכזה, בציר צפון-דרום, וכוללת 4 תחנות בתחום השיפוט כולל תחנת סוף הקו.



תשתית	תחום מגבלות
תחנות דלק (תמ"א 4/ 18)	40 מ' ממגורים 80 מ' ממבני ציבור
רצועת דלק (קצאא/ 1000)	• רוחב רצועה 10 מ'. • בתחום רצועת קו הדלק של קצא"א אסורה כל עבודת בניה או חפירה. • יש לתאם מול קצא"א עבודה שיכולה להשפיע על הקו כמו חפירות עומק, בניית חומות/מבנים שישפיעו על דרך הגישה לרצועה. • יש לתאם מול קצא"א כל עבודה בטווח 30 מ' מגבולות הרצועה.
קו דלק תש"א	• בצמוד לרצועת קצא"א. • יש לערוך תיאום מול תש"א.
מסילת רכבת (תמ"א 1)	120 מ' לקו הבנין
קו מתח על (הגנ"ס[1])	60 מ' מאזורי שהייה ממושכת*
קו מתח עליון (הגנ"ס[1])	50 מ' מאזורי שהייה ממושכת*
דרך ראשית (תמ"א 42)	45-85 משימוש אדיש** 75-140 משימוש עמיד***
דרך אזורית (תמ"א 42)	40-55 משימוש אדיש** 45-100 משימוש עמיד***
תחנות תת"ל 101/ א	נדרש בתיאום עם נת"ע.

[1] – https://www.gov.il/he/pages/radiation_of_electrical_frequency

* מגורים, חינוך, תעסוקה וכיו"ב.

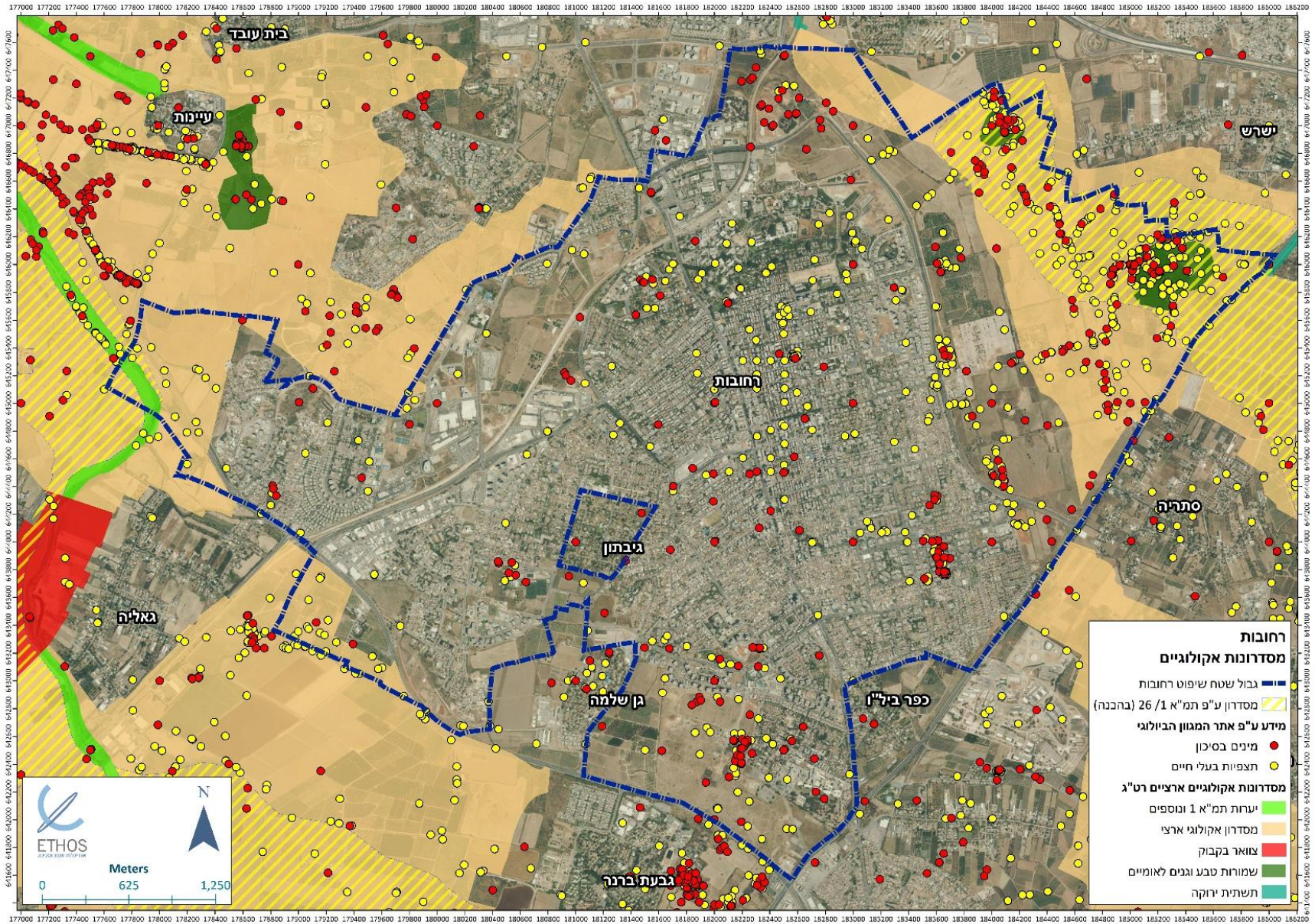
** שימושים שאינם מושפעים מהדרך או המסילה כגון תשתיות תחבורה וחניה, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, קווי תשתית ושטחי אחסנה, למעט קווי גז.

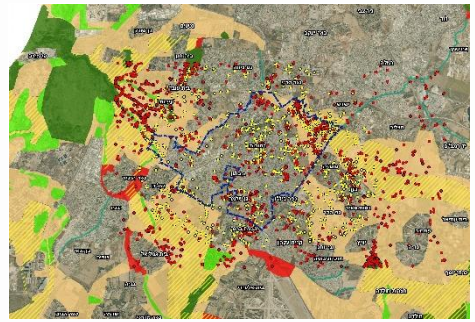
*** שימושים שיש בהם שהות של בני אדם, אבל אינם שימושים רגישים להשפעות הדרך או המסילה, כגון תעסוקה, מסחר ספורט ונופש.

מסדרונות אקולוגיים ארציים

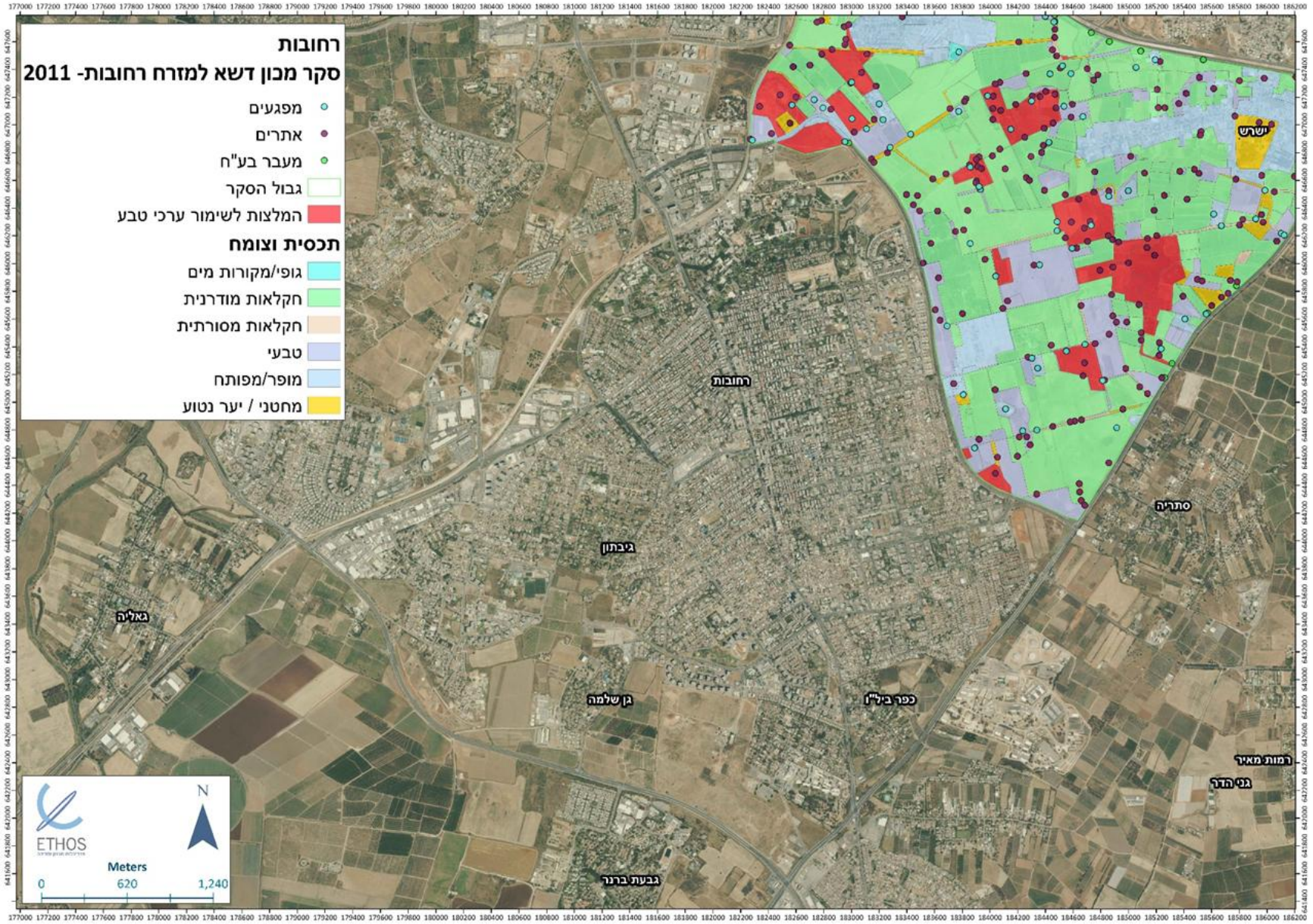
- **מסדרונות אקולוגיים ארציים** (ע"פ רט"ג, לא סטטוטוריים) סביב תחום השיפוט המקשרים בין צירי נחלים, אזורי כורכר וערכי טבע כמו שלולית החורף ושיטה מלבינה.
- **מסדרונות אקולוגיים ע"פ תמ"א 1/ 26 (בהכנה)** בצפון-מזרח, מערב ודרום-מערב של תחום השיפוט, מאפשרים רצף שטחים פתוחים על מנת להבטיח את שרידותן ותפקודן של מערכות אקולוגיות באמצעות תנועה ומעבר של בעלי חיים וצומח.
- **תצפיות בע"ח** (ע"פ אתר "המגוון הביולוגי") ממחישות את חשיבות רצף השטחים הפתוחים ואת קיומם של מוקדי משיכה לבע"ח כמו שלולית החורף ואתר השיטה המלבינה.

ישנה חשיבות למניעת השפעות שוליים כלפי מסדרונות אקולוגיים (זיהום אור, רעש, פסולת וכו').



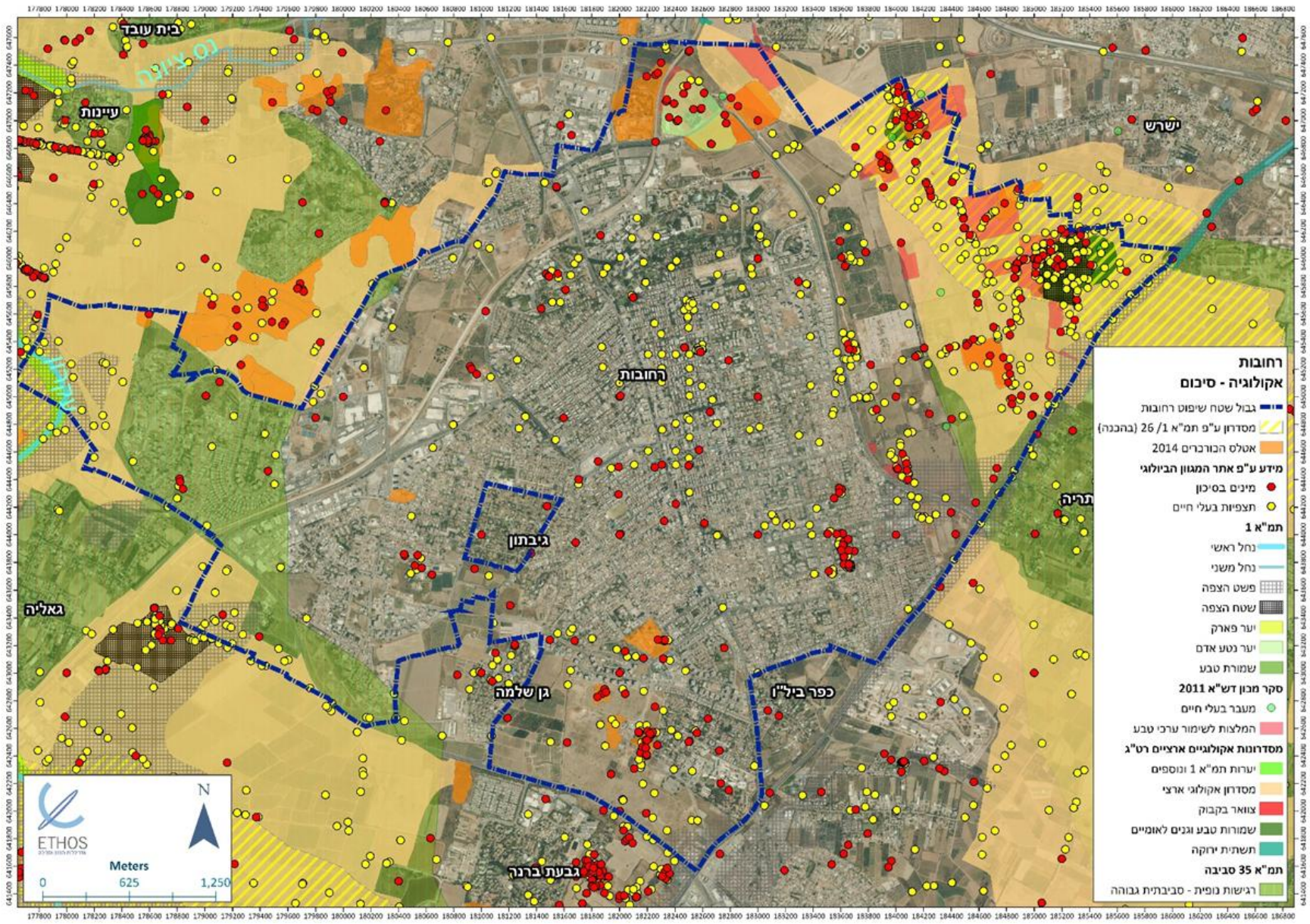


סקר מכון דש"א, 2011



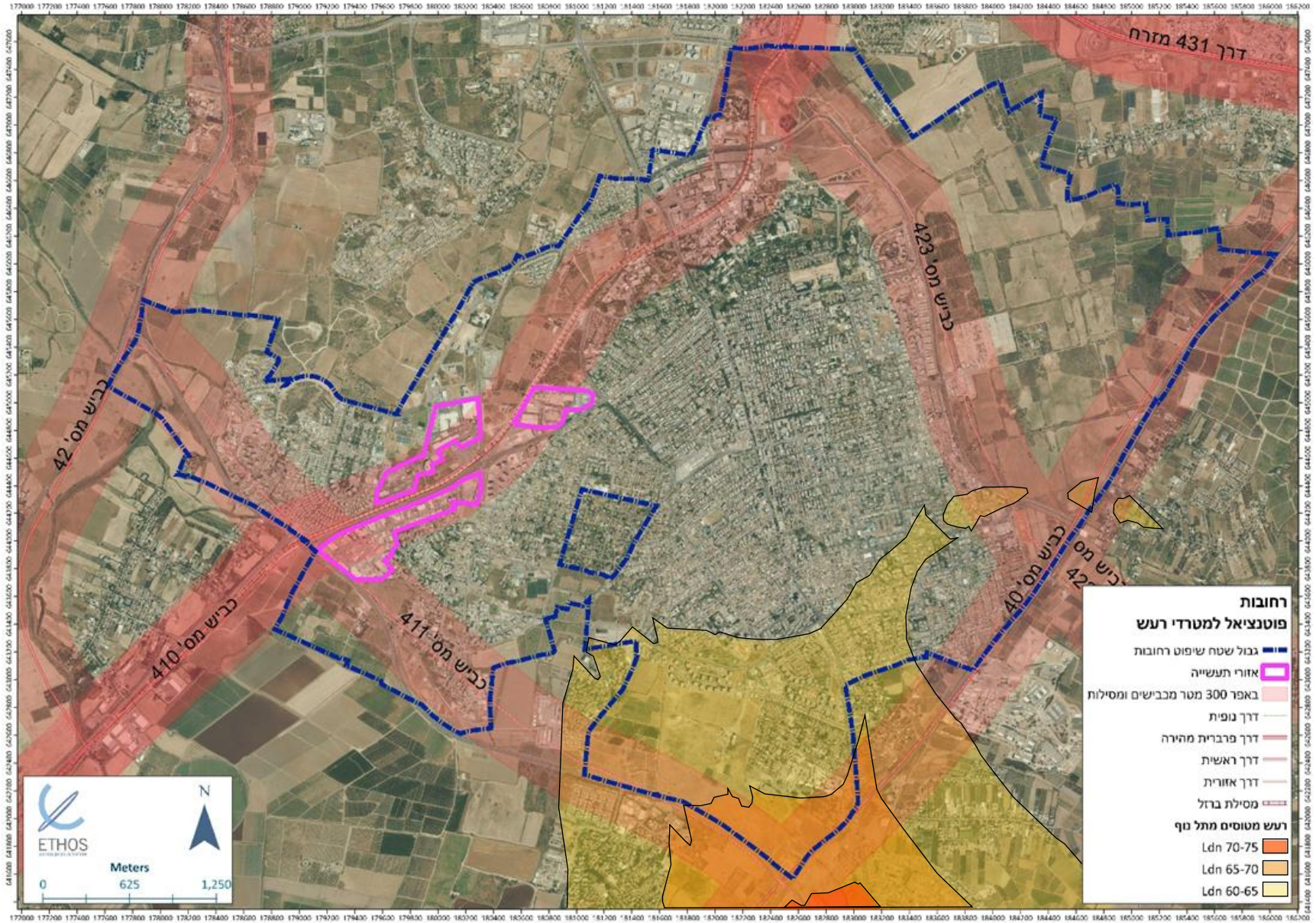
אקולוגיה - סיכום

- **נחל ראשי 'עקרון'** (תמ"א 1) עם רצועת השפעה של 100 מ' כולל פשט הצפה חופף למערב תחום השיפוט.
- **שטח הצפה** (תמ"א 1) במזרח העיר מהווה שלולית חורף ומשמש כמוקד משיכה למגוון בע"ח. כמו"כ מומלץ לשימור ע"פ סקר מכון דש"א מ-2011.
- **מסדרונות אקולוגיים ארציים** (רט"ג, תמ"א 1/ 26) בצפון, מזרח ומערב תחום השיפוט.
- **שרידים של רכסי הכורכר** בצפון תחום השיפוט וכן באזורים מבונים בדרום ובמערב העיר.
- **שטחים ברגישות נופית-סביבתית גבוהה** (תמ"א 35 סביבה) במערב ומזרח העיר.



חשיפה למטרדי רעש

- תחום השיפוט נמצא בחפיפה ל**מתחמי רעש משדות תעופה** עליהם חלות מגבלות ע"פ תמ"א 15 (פירוט מטה).
- **כבישים ומסילת רכבת** עוברים בשטח תחום השיפוט. כדי למנוע מטרדי רעש מומלץ לשמור על מרחק של 300 מ' משימושים רגישים ובכל מקרה <u>השפעות רעש ייבחנו במסגרת התכנון המפורט.</u>



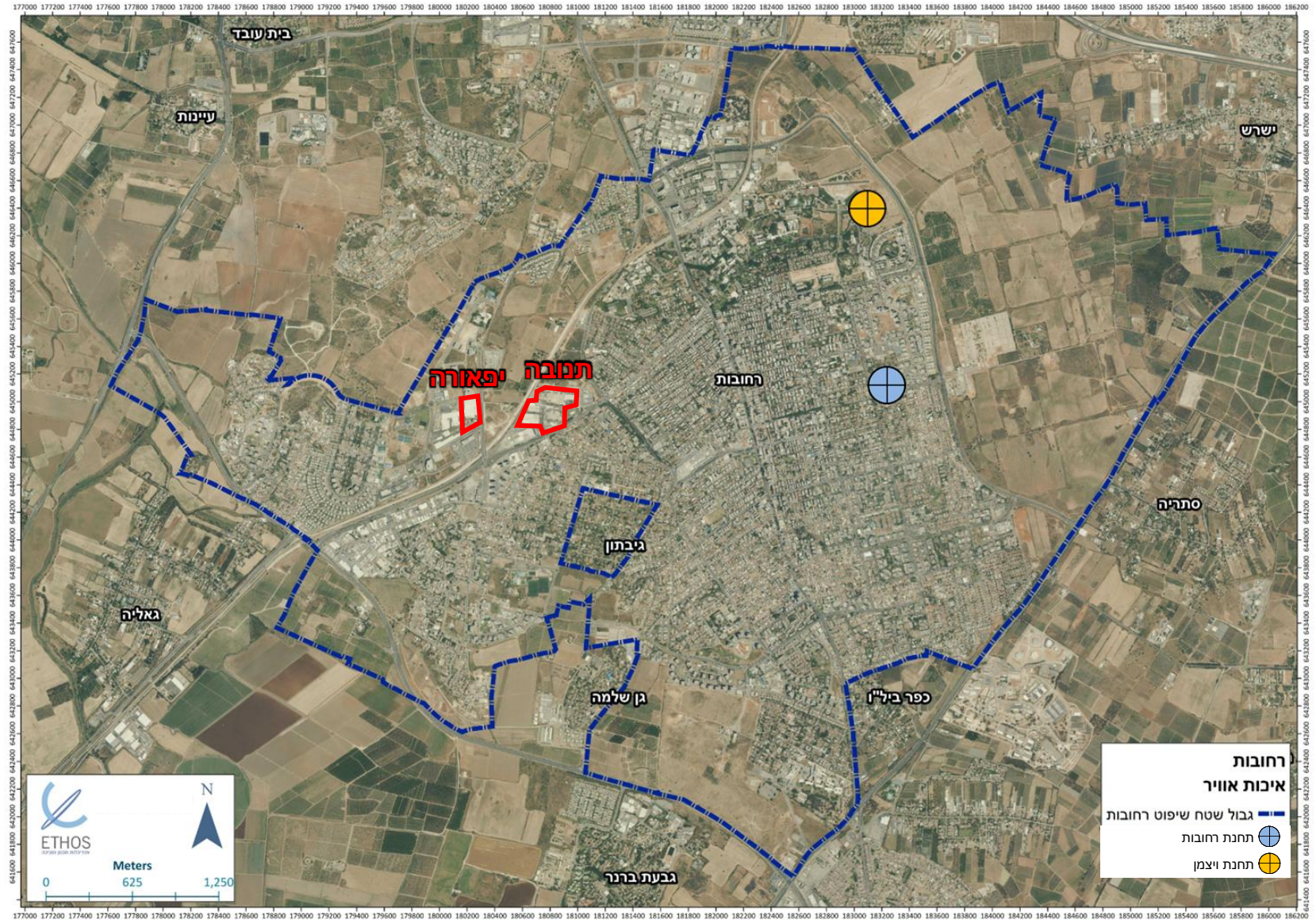
<u>טבלה: ריכוז מגבלות והוראות בניה לפי מתחמי חשיפה לרעש מטוסים ע"פ תמ"א 15</u>

שם	Ldn	מגבלות והוראות בניה
מר"מ 1	60-65	**קבוצת רגישות א'*** – מותנים בבנייה אקוסטית. **קבוצת רגישות ב'**** – מותנים בבנייה אקוסטית.
מר"מ 2	65-70	**קבוצת רגישות א'*** – אסורים. **קבוצת רגישות ב'**** – מותנים בבנייה אקוסטית.

***קבוצת רגישות א'** = מגורי קבע, מבני ציבור לשהייה ממושכת, פעילויות חינוך, בתי תפילה, מבנים פתוחים לתרבות.
****קבוצת רגישות ב'** = מבני ציבור (מלונות, אולמות מופעים, ספריות, מרפאות), משרדים, מסחר, מסעדות, שצ"פ, חקלאות בע"ח.

איכות אוויר

- תחנה מטאורולוגית ויצמן ותחנת ניטור רחובות ממוקמות בתחום השיפוט.
- תחנת הניטור רחובות מנטרת רק את המזהם NO_2 (חסרים נתונים בנוגע לחלקיקים PM10, PM2.5).
- זמינות הנתונים לתחנה לשנים 2020-2024 היא 96%.
- מתוצאות הניטור עולה כי **ריכוזי המזהם NO_2 עומדים בערכי הסביבה** (טבלה למטה).
- **כבישים, מסילות ברזל ואזורי תעשייה הם בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר**.
- **מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר ע"פ מפל"ס: תנובה, יפאורה** (היתר פליטה).
- השפעות איכות אוויר ייבדקו במסגרת התכנון המפורט.



שנה	2020			2021			2022			2023			2024		
פרמטר	חנקן דו חמצני – NO_2														
פרק זמן מדידה	שעתי מרבי	שעתי (ערך תשיעי)	שנתי	שעתי מרבי	שעתי (ערך תשיעי)	שנתי	שעתי מרבי	שעתי (ערך תשיעי)	שנתי	שעתי מרבי	שעתי (ערך תשיעי)	שנתי	שעתי מרבי	שעתי (ערך תשיעי)	שנתי
תוצאות בתחנת הניטור (מק"ג/מ"ק)	103	81	14.5	105.7	88.2	15.8	112.5	77.6	14.4	106	81.3	15.4	79.1	70.3	12.8
אחוז מהתקן, ערכי סביבה	52%	41%	36%	53%	44%	40%	56%	39%	36%	53%	41%	39%	40%	35%	32%
זמינות נתונים (%)	99%			94%			93%			97%			99%		

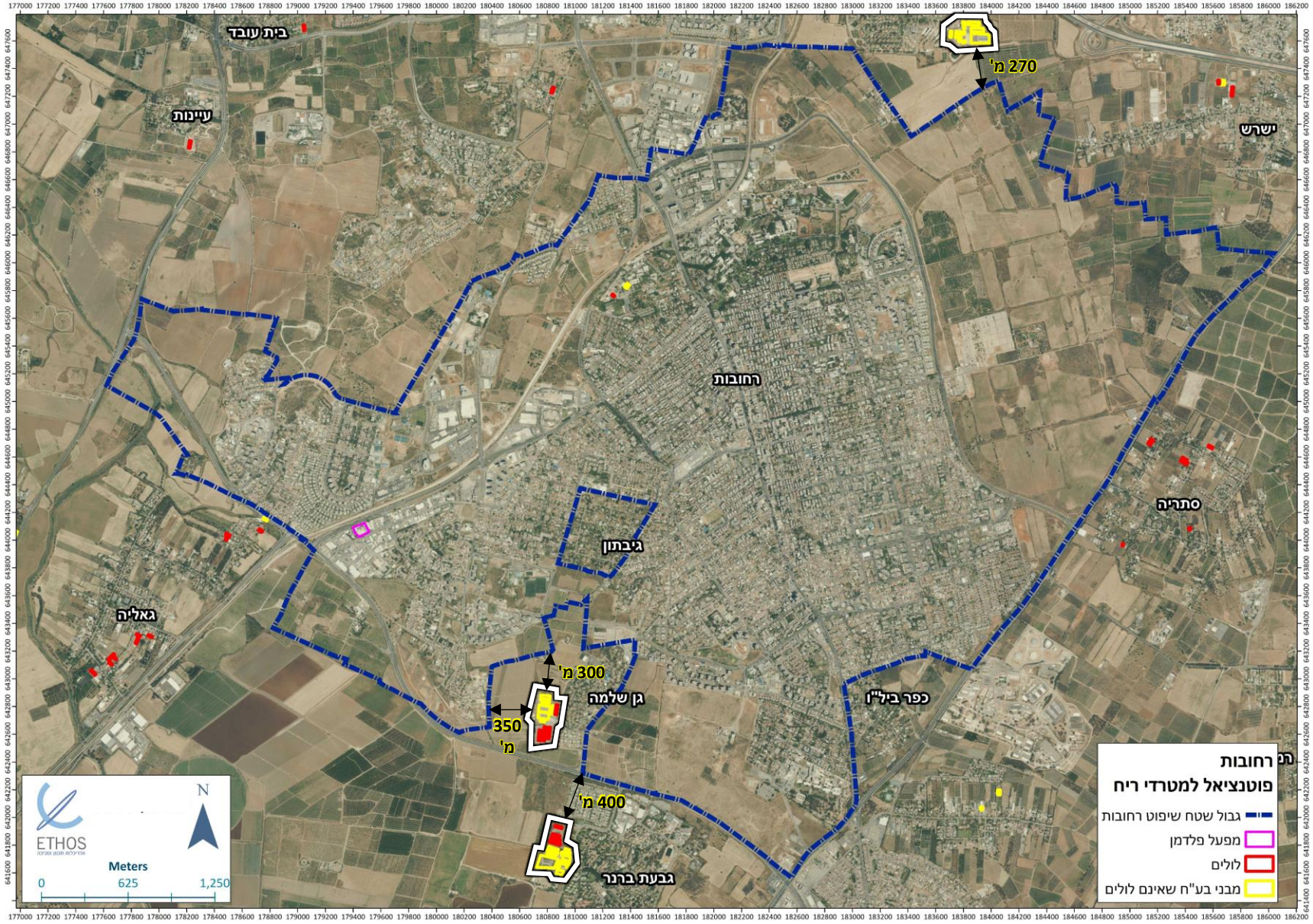
חשיפה למטרדי ריח

- **מפעל 'פלדמן'** הנמצא באזור התעשייה שבמערב העיר מהווה מקור למטרד ריח, ע"פ תלונות תושבים.
- לול ומבנה משק נוסף בתוך שטח העיר, בתחום הפקולטה לחקלאות.
- ריכוז מבני בע"ח באזור נצר סירני, מצפון לתחום השיפוט.
- מספר לולים באזור סתריה, מדרום-מזרח לתחום השיפוט.
- ריכוז לולים ומשקי בע"ח באזור גן שלמה, מדרום לתחום השיפוט.
- ריכוז לולים ומשקי בע"ח בגבעת ברנר, מדרום לתחום השיפוט.

מרחקים –

- **מומלץ לשמור על מרחק של לפחות 300 מ' בין משקי בע"ח לבין מגורים.**
- **ייתכנו מרחקי מגבלות גדולים יותר ממקבצים גדולים של משקי בע"ח** (מסומנים בתרשים).

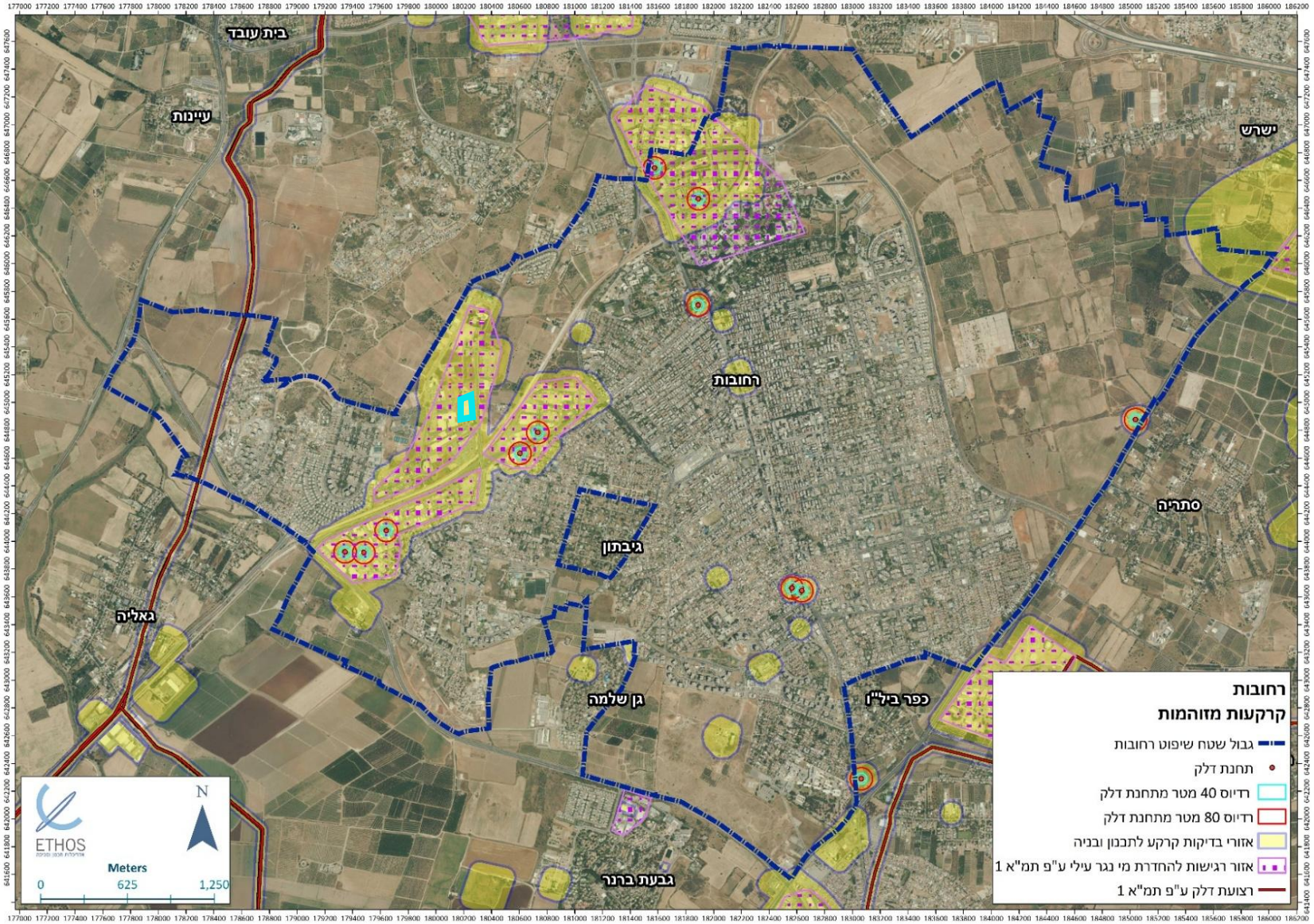
<u>במסגרת תכניות מפורטות תבוצע הרצת מודל ריח במידת הצורך, כתלות בבינוי המתוכנן, בגודל מבנה בע"ח ובכיווני הרוחות.</u>



קרקעות מזוהמות

- שכבת אזורי בדיקת קרקע לתכנון ובנייה של המשרד להגנ"ס מסמנת **מספר מוקדים כבעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ו/או מי תהום – הנדרשים לביצוע סקר היסטורי.**
- ישנה הלימה בין תחנות דלק / רצועת דלק / אזורי תעשייה לאזורים הנדרשים בבדיקת קרקע בהליכי תכנון ובניה.
- **אזורי רגישות להחדרת מי נגר עילי** (תמ"א 1) מסומנים בשטחי אזורי תעשייה.
- **מפעל יפאורה נכלל במעגל ראשון לתעשיות בעלות פוטנציאל גבוה לזיהום קרקע**. המשמעות היא שתכניות בסביבת המפעל* יותנו בתהליך סקר היסטורי וחקירת קרקע עבור דיון בהפקדה, ולאח"מ השלמת חקירת קרקע מלאה והכנת תכנית שיקום עבור בקשה להיתר. משמעות זו נכונה עבור כל תכנית בשטח זה.

*בתיאום מול הגנ"ס- כתלות במרחק מהמפעל, בשימוש הקרקע המתוכנן, בכיוון זרימת מי התהום ומידת זיהומם.

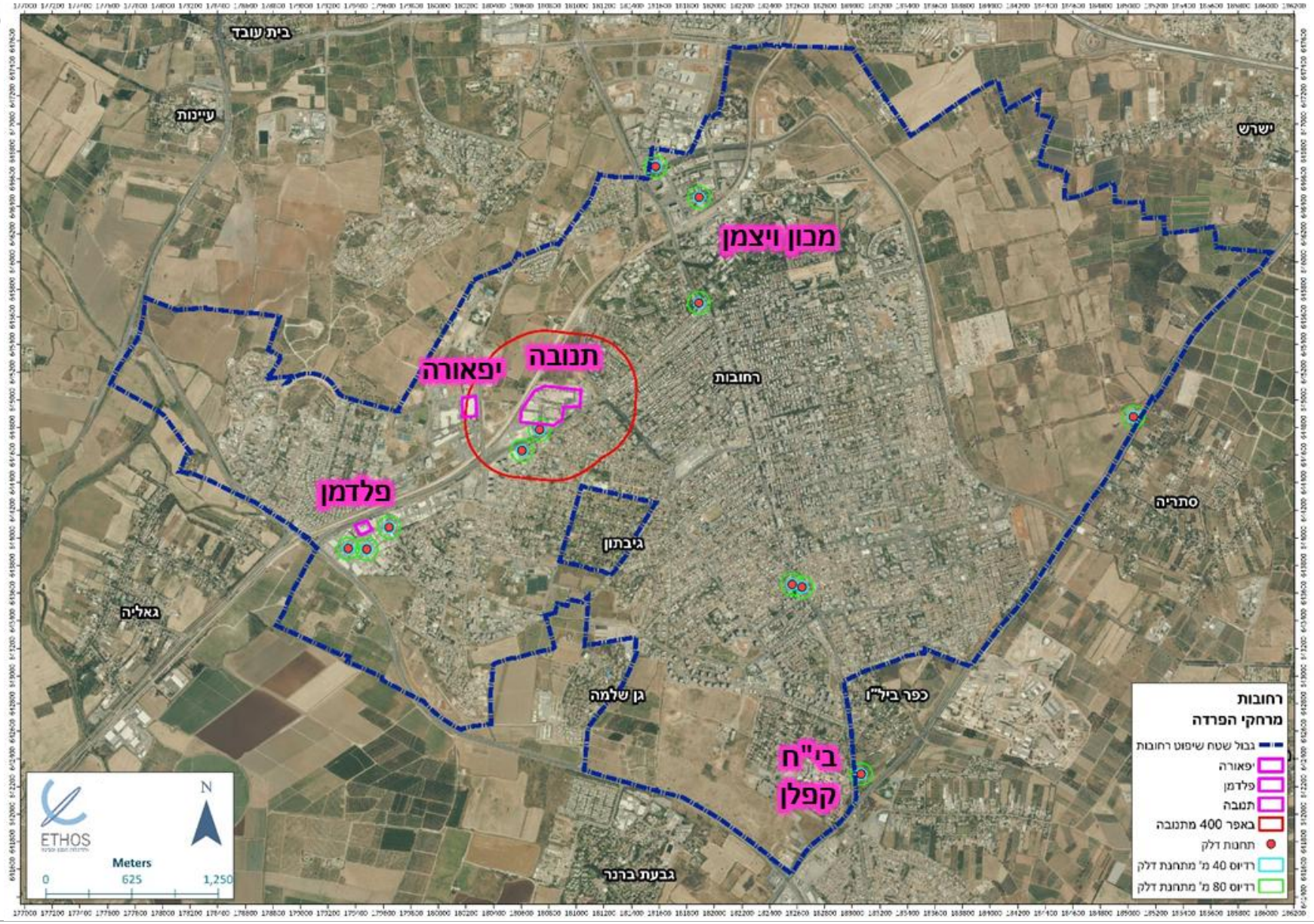


חומרים מסוכנים - מרחקי הפרדה

נעשתה פנייה לחופש המידע של הגנ"ס לקבלת מידע עדכני אודות מרחקי הפרדה ממקומות המחזיקים חומ"ס.

הנדון : בקשת מידע - מרחקי הפרדה ברחובות

בקשתך לקבלת מידע בנושא שבנדון מהמשרד להגנת הסביבה, התקבלה.
נושא בקשתך נמצא בבדיקה ואנו נעדכנך בהמשך.

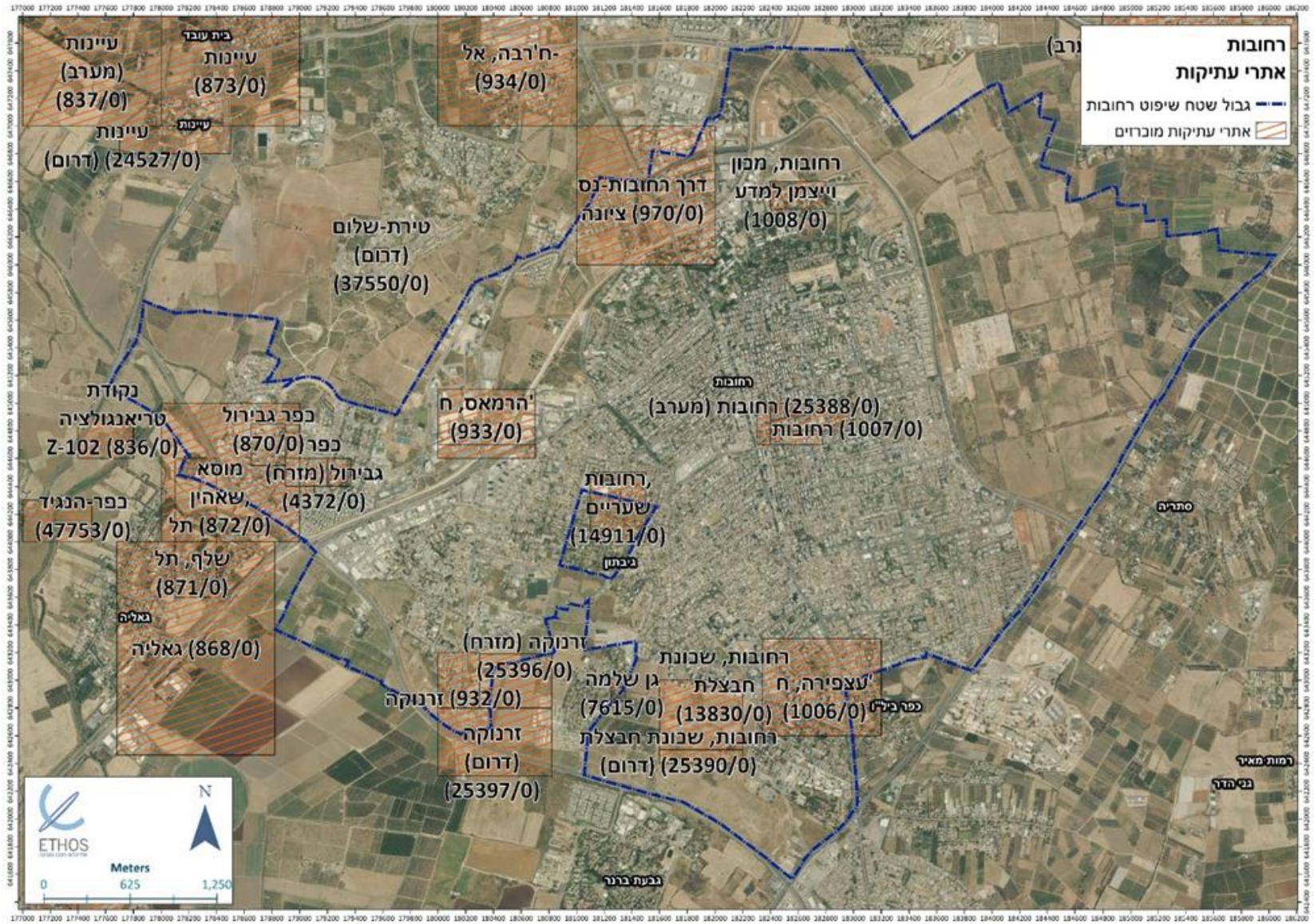


הנתונים להלן נכונים ל-2017 –

מקום אחסון	חומר	כמות	מרחק הפרדה נדרש
מפעל תנובה	אמוניה	כ-20 טון	400 מטר
מפעל פלדמן	אמוניה	לא ידוע	
מכון ויצמן	לא ידוע	לא ידוע	
בית חולים קפלן	לא ידוע	לא ידוע	
מפעל 'יפאורה'	לא ידוע	לא ידוע	

אתרי עתיקות מוכרזים

תחום השיפוט חופף ל-23 אתרי עתיקות מוכרזים המפורטים בטבלה.
<u>תכניות מפורטות שיקודמו בשטחי אתרי עתיקות יידרשו לתיאום עם רשות העתיקות.</u>



אתר	ממצאים
נצר סירני [1]	מדרגות חקלאיות
מכון ויצמן למדע	שרידי מבנים ומתקנים, חרסים
דרך רחובות-נס ציונה	נתזי צור
רחובות [4]	אבני כורכר, שרידי טיח, צור מסותת וחרסים, תעלת השקייה, מטבע עותמאני
רחובות	שרידי מבנים, גתות ובתי בד, **מערות קברים, מערכת קברים**
רחובות (מערב)	שרידי מבנים, גתות ובתי בד, **מערות קברים, מערכת קברים**
רחובות (דרום)	שרידי מבנים, גתות ובתי בד, **מערות קברים, מערכת קברים**
רחובות (שעריים)	מחצבה, מערות חצובות בכורכר, פיזור אבני בנייה וחרסים
הרמאס, ח'	שרידי בניה, כותרות, חרסים, אבני ריחיים
הרמאס, ח' (דרום)	שרידי בניה וחרסים
מוסא שאהין, תל	חרסים
כפר גבירול	שרידי יישוב, אבני בניה, חרסים
כפר גבירול (מזרח)	שרידי מבנים, מתקנים חקלאיים וחרסים
כפר גבירול (הר הצופים)	שרידי קירות, תשתיות רצפה, מפלסי חיים
כפר גבירול (הרי אדום)	שרידי קירות
שלף, תל	גבעה מלאכותית, חרסים
זרנוקה	גבעה עם שרידי בנייה, מסגד, **בית קברות**
זרנוקה (מזרח)	גבעה עם שרידי בנייה, מסגד, **בית קברות**
זרנוקה (דרום)	גבעה עם שרידי בנייה, מסגד, **בית קברות**
גן שלמה	**מערת קבורה** חצובה בכורכר, חרסים
רחובות, חבצלת	פריטי אדריכלות, שיש מגולף, אבני שחיקה, חרסים
רחובות, חבצלת (דרום)	פריטי אדריכלות, שיש מגולף, אבני שחיקה, חרסים
עצפירה, ח'	באר, אבני בנייה, אבני פסיפס, חרסים

תמ"א 1:

3. חובת פתרון לטיפול בפסולת

3.1 תכנית כוללנית תכלול התייחסות לטיפול בכל סוגי הפסולת הנוצרת בישוב, תוך שימת דגש לסדרי העדיפות לטיפול בפסולת. התכנית תכלול הנחיות לתכנון המפורט.

3.2 תכנית מפורטת לשימושים העתידים ליצור פסולת בהיקף משמעותי, כגון תכנית לשכונה חדשה, לאזור תעשיה חדש או לחלק משמעותי מהם, וכן להרחבת שכונה או אזור תעשיה, תכלול בנספח הבינוי שלה סימון סכמתי מנחה למרכז איסוף פסולת והוראות להקמתו; כן תכלול התכנית התייחסות לטיפול בפסולת הבניין שתיווצר בתקופת העבודות.

מתקני מיון/ מחזור בעיר:

- תחנת מעבר לפסולת ביתית קיימת באזור התעשייה רכטמן ליד מפעל "יפאורה". ממנה מתבצע פינוי להטמנה לאתר "גני הדס".
- מתוכנן מתקן להשבת אנרגיה באזור אקו-פארק במערב העיר.

להלן נתונים מסכמים לשנת 2024 ע"פ דו"ח מסכם ללמ"ס שדווח ע"י מנהל אגף חזות העיר:

מחזור במקור – פסולת ממתקני איסוף שהוצבו ברשות
*לא כולל פסולת תעשייתית וחקלאית

סוג הפסולת	משקל שנתי (טון)	גורם מטפל
נייר עיתון + עיתון לבן	704.59	ק.מ.מ מפעלי מחזור בע"מ
קרטון	506.79	ק.מ.מ מפעלי מחזור בע"מ
פלסטיק	-	
זכוכית	100.89	תאגיד תמיר
פח כתום- פסולת אריזות	787.22	תאגיד תמיר
טקסטיל	23.38	'טקסטיל הדרום'
קומפוסטרים ביתיים אורגניים	330	כ-330 קומפוסטרים
פסולת בניין	4,662.01	
סה"כ	**7,114.88**	

פסולת נאספת – איסוף במשאיות דחס ומנוף
*לא כולל פסולת תעשייתית, חקלאית ובנין

סוג הפסולת	כמות נאספת (טון)	כמות מוטמנת (טון)	כמות ממוחזרת (טון)	גורם מטפל/ אתר הטמנה
ביתית	58,840.95	58,840.95		'חרובית' גני הדס; 'חן המקום' רמלה
גושית יבשה/ גרוטאות (מקור ביתי)	33,677.73	18,185.97	15,491.75	46% מכלל הפסולת עוברת למחזור. 'שרון דן השקעות'
גזם (לא חקלאי)	319.32		310.32	'שרון דן השקעות'
סה"כ	**92,829**	**77,026.92**	**15,802.05**	

פירוט החומרים הממוחזרים

סוג הפסולת	כמות ממוחזרת (טון)	גורם מטפל
גזם	4,337.69	שימושים שונים
קרטון	774.58	ק.מ.מ ראשל"צ
פלסטיק	697.12	תובל מחזור בע"מ
מתכת + ברזל	774.58	סוחרי מתכת ברמלה
חול ואבנים	542.21	גרין קליטה ומחזור בע"מ

סה"כ הפסולת ברשות:
99,943.99 טון

<u>ממשק עם תשתיות משמעותיות</u>

- **רצועת דלק** ע"פ קצא"א/ 1000 וע"פ תמ"א 1 חוצה את מערב תחום השיפוט.
- **קווי מתח על ועליון** ע"פ תמ"א 1 וע"פ תמ"מ 3/ 21 חוצים את מזרח תחום השיפוט.
- **קו מטרו עתידי** תת"ל 101/ א חוצה את העיר בציר צפון-דרום.

<u>סוגיות סביבתיות מרכזיות</u>

- קיים **פוטנציאל השפעות קרינה** בטווח עשרות מטרים מתשתיות החשמל שבמזרח תחום השיפוט.
- **ממשק עם שטחים פתוחים** (חפיפה למסדרונות אקולוגיים ולשמורות טבע ע"פ תמ"א 1, תמ"א 35/ 1 ותמ"מ 2/ 9).
- ריכוז תצפיות בע"ח במזרח תחום השיפוט סביב **בריכת החורף ואתר שיטה מלבינה**.
- קיים **פוטנציאל רעש וזיהום אוויר ממסילות ברזל, כבישים ואזורי תעשייה** – ייבדק במסגרת תכניות מפורטות.
- **קיים פוטנציאל למטרדי ריחות בעיקר ממפעל 'יפאורה' וממשקי בע"ח** – ייבדק במסגרת תכניות מפורטות.
- **חשד לזיהומי קרקע ומי תהום** – סקרים היסטוריים יבוצעו במסגרת תכניות מפורטות.
- **שמירת מרחקים בין תחנות תדלוק ואחסון חומ"ס לבין שימושים רגישים**.
- **חפיפה לאתרי עתיקות**.

<u>צעדים להמשך</u>

- קבלת מענה מהמשרד להגנת הסביבה בנוגע למרחקי הפרדה מחומ"ס.
- תיאום עם קצא"א.
- תיאום עם תש"א.
- תיאום עם רשות העתיקות- עם התקדמות התכנון והפרוגרמה.

תשתיות

מערכת המים | מערכות קיימות

<u>אתגרים</u>

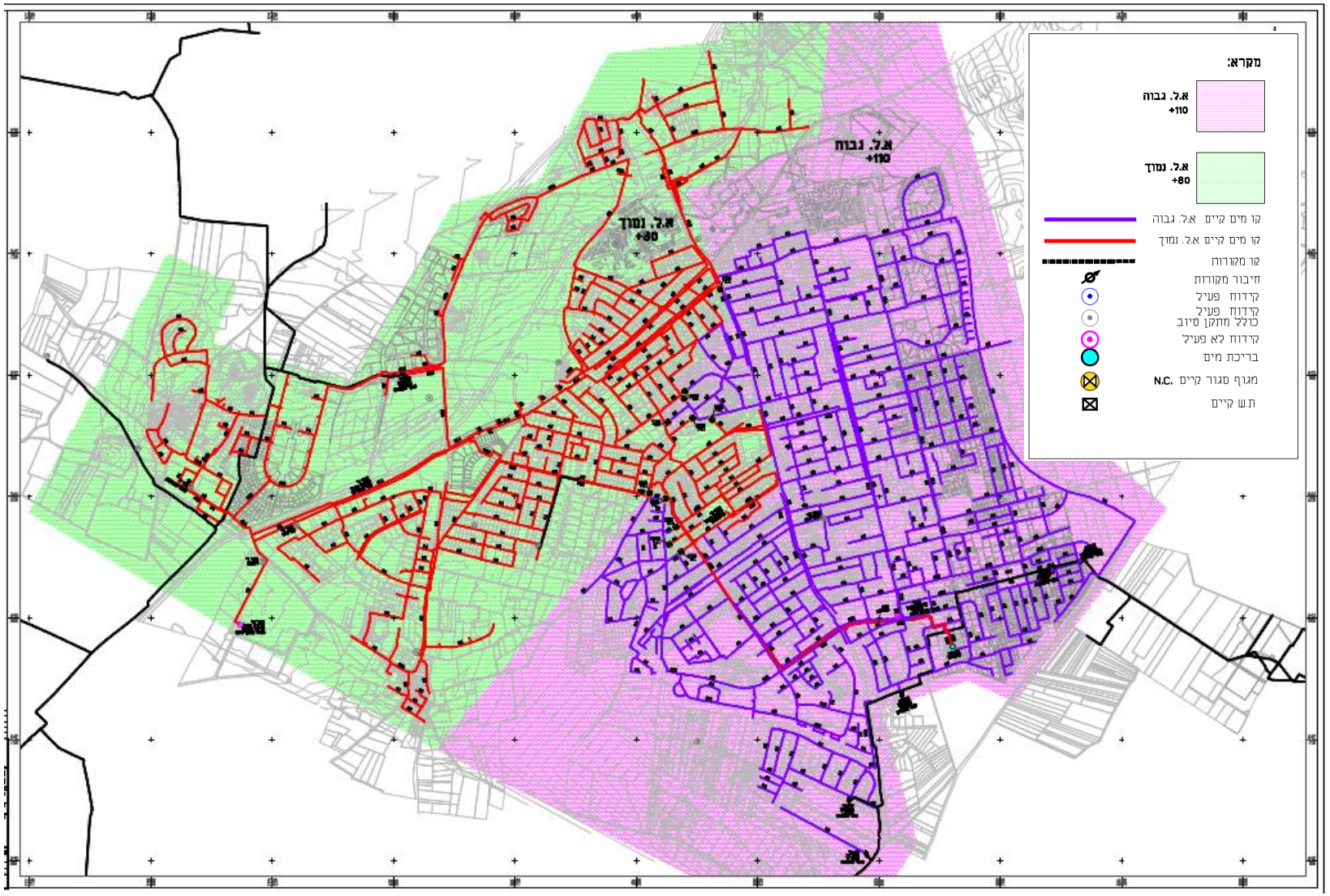
- הבטחת אספקת מים סדירה, איכותית ובטוחה לכלל תושבי העיר, מוסדות הציבור והעסקים.
- התאמת מערך אספקת המים לגידול האוכלוסייה ולפיתוח העירוני , בהתאם לצפי אוכלוסייה לשנת היעד.

<u>מערכת המים הקיימת</u>

- אספקת המים העירונית מבוססת בעיקר על אספקה ארצית, ומחולקת לשני אזורי לחץ עיקריים:
  אזור לחץ נמוך – מוזן מבריכת גן שורק.
  אזור לחץ גבוה – מוזן ממאגר לוד דרך תחנת ויסות ששת הימים.
- מקורות אספקה:
  - אספקה ארצית (מקורות) – בריכת גן שורק ומאגר לוד.
  - קידוחים מקומיים שבבעלות תאגיד המים – אספקתם צומצמה בשנים האחרונות עקב זיהום. כיום פעילות 4 בארות בלבד.
- בעיר פועלות שתי תחנות מים:
  - תחנת השאיבה "הירוקה" – מספקת מים לאזור מצומצם בצפון העיר.
  - תחנת ויסות לחץ "ששת הימים" – מווסתת לחץ לאזור הגבוה בעיר.

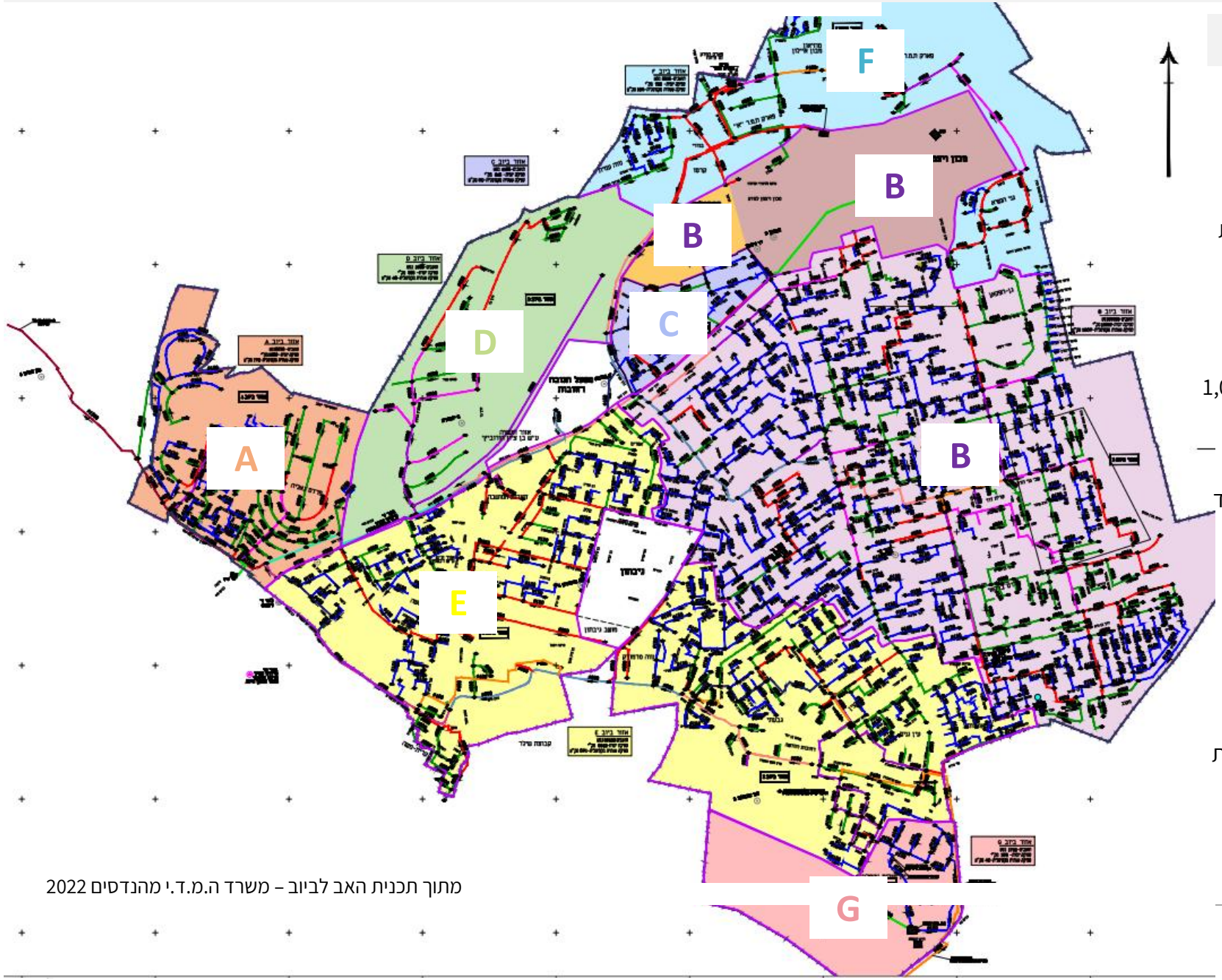
<u>עקרונות תכנון מתוכנית האב למים וביוב</u>

- צריכת מים סגולית לתכנון :89 מ"ק לנפש לשנה
- נדרשת התוויה של הנחיות תכנון הכוללות: מספר נפשות תכנוני, ערכי צריכה סגולית והתאמה להנחיות עדכניות של תאגיד המים נדרשת התאמת מערכות המים לצפי גידול האוכלוסייה ולפיתוח העירוני בשנות היעד
  - תחזית האוכלוסייה לשנת 2050: כ–263,600 נפש (בהתאם לתוכנית האב לביוב ולתוכנית האב למים).



מתוך תכנית האב למים – משרד ה.מ.ד.י מהנדסים 2022

מערכת הביוב | מערכות קיימות



מתוך תכנית האב לביוב – משרד ה.מ.ד.י מהנדסים 2022

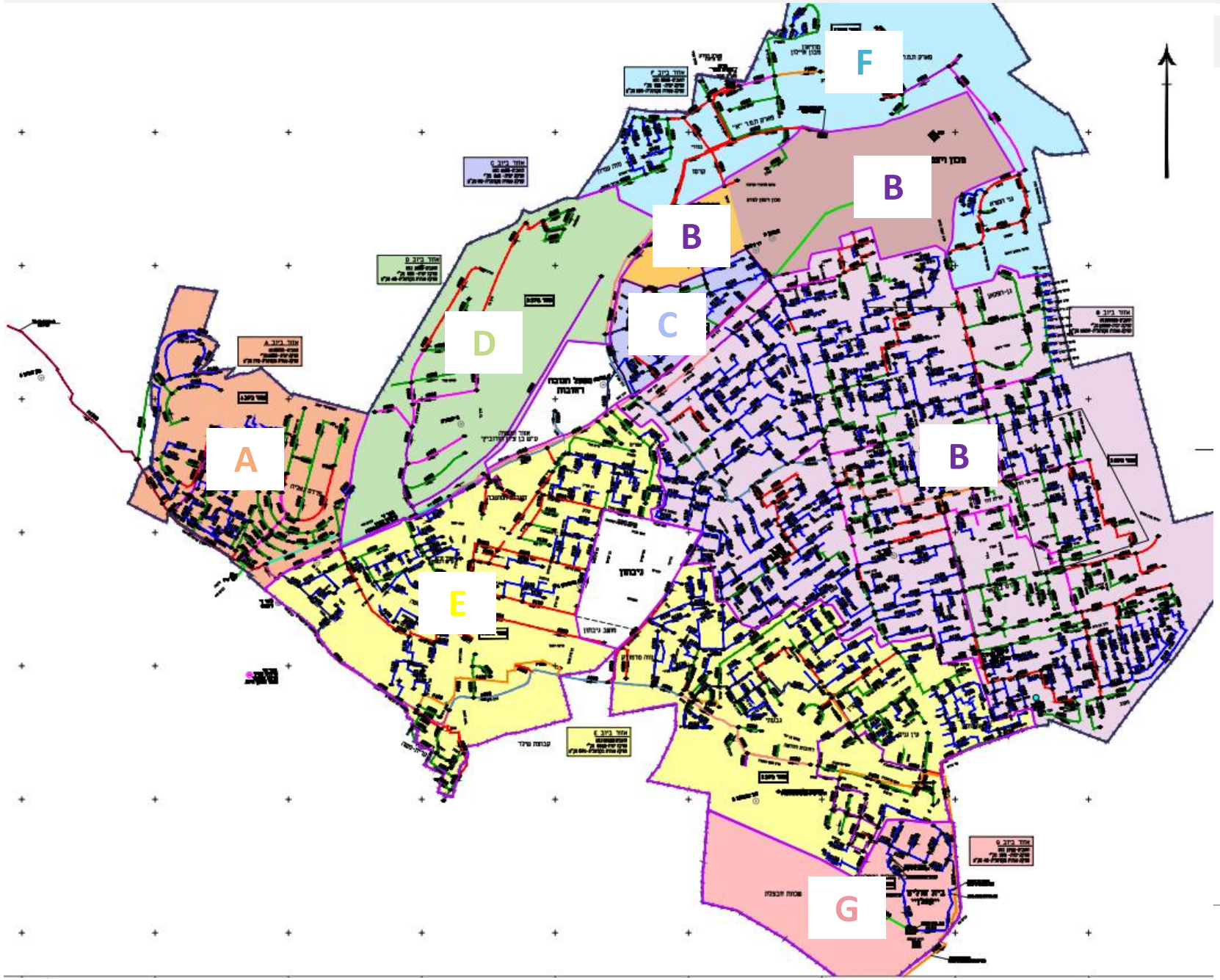
<u>אתגרים</u>

- הבטחת איסוף, הולכה וטיפול בשפכים באופן בטוח, תקין ויעיל.
- מיפוי מקיף של תשתיות הביוב הקיימות ,לרבות זיהוי ליקויים, ותכנון שדרוג או החלפה של קווים ותחנות שאיבה הנדרשים בטווח הקצר והבינוני.
- התאמת מערכת הביוב לצמיחה עירונית ולגידול באוכלוסייה ,באמצעות תכנון פתרונות ארוכי טווח שיבטיחו עמידה בעומסי הביוב הצפויים.

<u>מערכת הביוב הקיימת</u>

- מערכת הביוב העירונית מבוססת על 7 אגני ביוב
- הולכת השפכים מתבצעת באמצעות מאסף ראשי בקטרים 250–1,000 מ"מ, המונח לאורך דרך יבנה וממשיך לאורך דרך הים במקביל למסילת הרכבת.
- המאסף קולט שפכים מכל אזורי הביוב (למעט אגנים G ו-F אשר מתחברים באמצעות ת"ש מקומיות- תמר וקפלן) ומוביל אותם במורד לצפון מערב לאורך כביש 411 עד תחנת השאיבה גן רווה.
  - אגן G זורם אל אגן E דרך קו סניקה בקוטר 200 מ"מ באמצעות ת"ש קפלן
  - אגן F זורם אל אגן C באמצעות ת"ש תמר בקו סניקה בקוטר 250 מ"מ
- במצב הקיים תחנת שאיבה גן רווה אינה נדרשת לשדרוג
- מתקן קדם טיפול בשפכים של מפעלי תנובה ויפאורה (ביוטן באגן D)
  - זהו מתקן חובה להמשך פעילות המפעלים במקום.
  - קירבה של בינוי למגורים למתקן אינה אפשרית בשל השפעות סביבתיות ובריאותיות, לרבות ריחות ומפגעים תפעוליים.
  - תכנית להעתקת המתקן מתואמת בימים אלו מול משרד הבריאות והגנ"ס.

מערכת הביוב | מערכות קיימות



<u>מערכת ההולכה האזורית</u>

- תחנת גן רווה קולטת את כלל שפכי: רחובות, נס ציונה, מזכרת בתיה וקריית עקרון.
- מתחנת גן רווה יוצא קו סניקה לשפד"ן. **<u>קו הסניקה הקיים נדרש להגדלה,</u>** ללא תכנון סטטוטורי מאושר נכון להיום.
- הגדלת הקו מתוכננת במסגרת תת"ל 163, לקוטר עתידי של 1,200 מ"מ לצורך עמידה בספיקות נס ציונה ורחובות.
- בעתיד, עם הרחבת מט"ש אשדוד למט"ש אזורי (תת"ל 145, בשלבי תכנון מוקדמים), יופנו השפכים למט"ש אשדוד, והקו הקיים ישמש כקו עודפים לשעת חירום.

<u>עקרונות תכנון מתוכנית האב למים וביוב</u>

- שפיעה סגולית לביוב לשנת היעד: 167 ליטר לנפש ליום.
- תרומת שפכים שנתית חושבה לפי 70% מן הצריכה העירונית
- נדרשת התוויה של הנחיות תכנון הכוללות: מספר נפשות תכנוני, ערכי שפיעה סגולית והתאמה להנחיות עדכניות של תאגיד המים והביוב.
- נדרשת התאמת מערכות הביוב לצפי גידול האוכלוסייה ולפיתוח העירוני בשנות היעד
- תחזית האוכלוסייה לשנת 2050: כ–263,600 נפש (בהתאם לתוכנית האב לביוב ולתוכנית האב למים).

מערכת הניקוז | מערכות קיימות

אתגרים

- מניעת הצפות ושדרוג מערכת הניקוז, באמצעות מיפוי מוקדי סיכון ושיפור קווים ותעלות.
- שילוב פתרונות ניהול נגר עירוני, כולל פתרונות מבוססי טבע לשיפור ניקוז והשהיית זרימות.
- פיתוח תשתיות ויסות והחדרה, להפחתת עומסי נגר ולהפיכת מי הנגר למשאב שימושי.

תמונת מצב

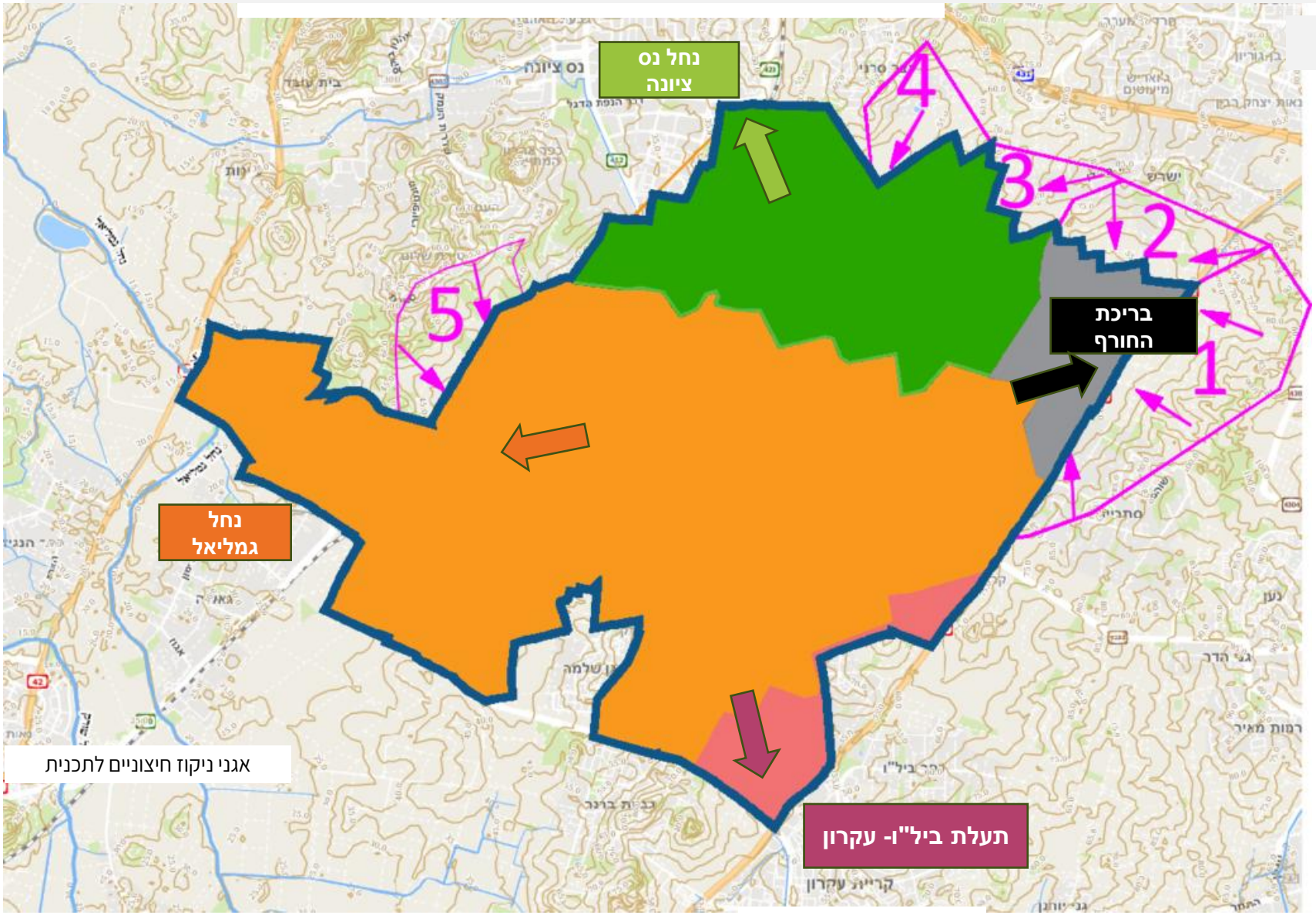
- אל תחום העיר רחובות מתנקזים כ- **5,050 דונם משטחים שמחוץ לעיר** (סתריה, ישרש, נצר סירני ונס ציונה), בנוסף לשטחה של העיר רחובות, כ-23,800 דונם. על כן, נדרש תכנון פתרון ניקוז אזורי מתואם, הכולל ויסות במעלה האגנים וחלוקת אחריות בין הרשויות.

מוצאי הניקוז:

- צפון- **נחל נס ציונה**
- דרום- **תעלת ביל"ו (מוצא נחל עקרון)**
- מזרח- **בריכת חורף (אגן ללא מוצא)**
- מערב- **נחל גמליאל**

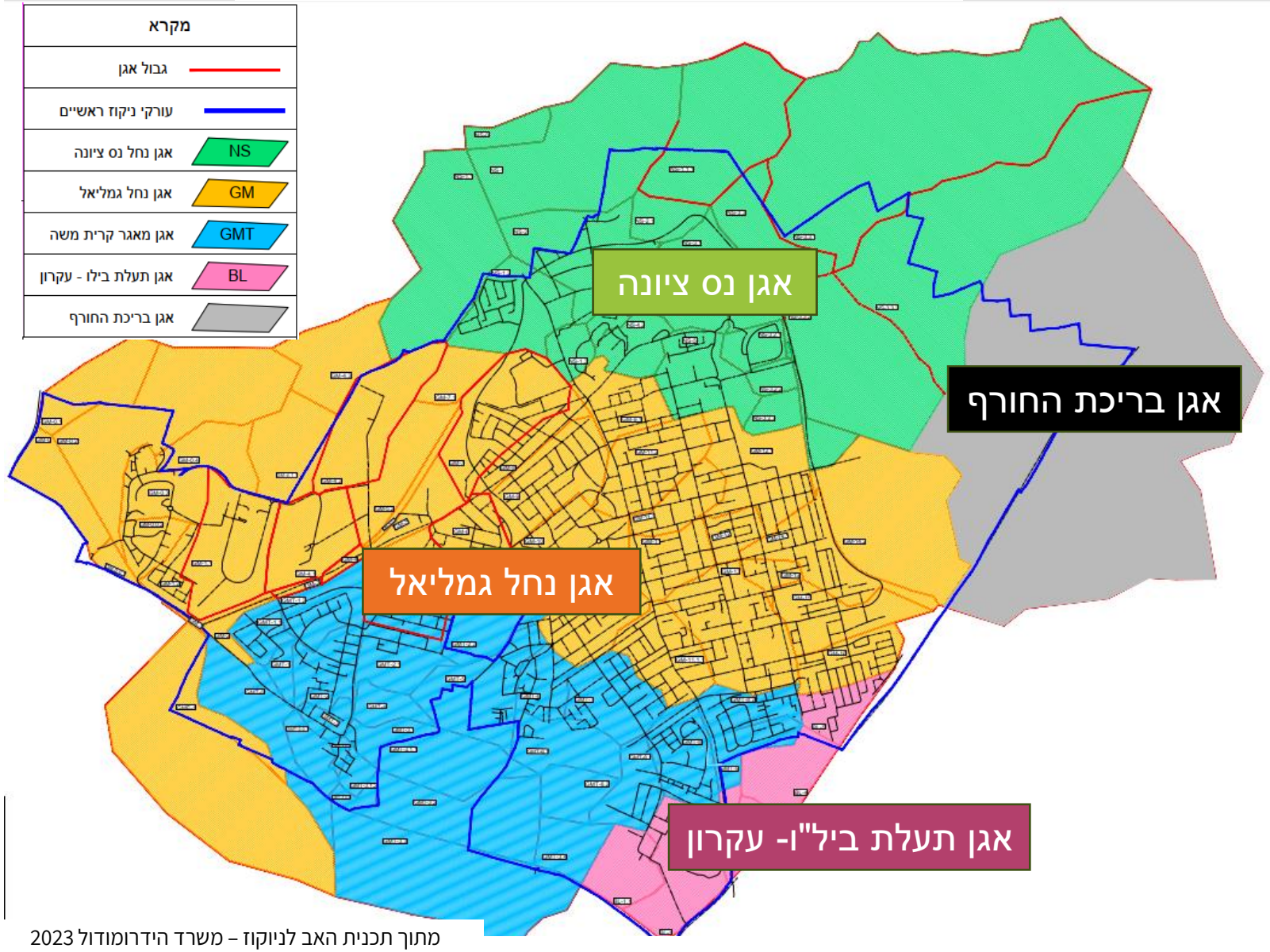
עקרונות תכנון מתוכנית האב לניקוז

- תכנית האב לניקוז ביצעה סקירת מוקדי הצפות בעיר ומיפתה את האזורים הנמצאים בסיכון גבוה להצפה:
  - דרום מערב העיר, סמוך לנחל גמליאל
  - צפון העיר לאורך נחל נס ציונה
  - שטחים פתוחים בדרום העיר ממערב לבית חולים קפלן
  - אגן בריכת החורף
- הצפות בעיר מתרחשות בשל חוסר במערכת תיעול באזורים מסויימים, כושר הולכה לא מספק של המערכת הקיימת ומגבלות על פיתוח איזורי ויסות לניהול נגר



מוצאים לפי תכנית האב

מערכת הניקוז | מערכות קיימות



מתוך תכנית האב לניוקוז – משרד הידרומודול 2023

<u>מערכת הניקוז הקיימת</u>

- העיר מחולקת ל-4 אגני ניקוז ראשיים:
  - **אגן נחל נס ציונה-** צפון העיר, מנקז שטחים חיצוניים ומוצאו נחל נס ציונה המתנקז נחל שורק
  - **אגן נחל גמליאל-** מרכז העיר ומהווה את החלק המרכזי של הניקוז העירוני (כולל את אגן מאגר קרית משה)
  - **אגן תעלת ביל"ו/נחל עקרון –** מנקז את השטחים הדרומיים בעיר ומוצאו תעלת ביל"ו ונחל עקרון
  - **אגן בריכת החורף-** בחלקה המזרחי של העיר ומעבר לגבולותיה, אגן ללא מוצא
- מערכת התיעול בעיר מושתתת על מובלים תת קרקעיים ותעלות פתוחות. חלקים מהאזורים הבנויים חסרים במערכת תיעול והזרימה הינה עילית על פני הכבישים.

<u>מוקדי הצפה מרכזיים (אגן גמליאל)</u>

- כושר הולכה מוגבל של מובלים תת קרקעיים בצירים מרכזיים.
- בעיות אופייניות:
  - קטרי צנרת קטנים שאינם עומדים בספיקות שיא.
  - רחובות ללא מערכת ניקוז.
  - נקודות מינימום מקומיות ללא קליטה מספקת.

<u>שדרוג מערכת התיעול</u>

- הגדלת מאספי הניקוז המרכזיים בעיר
  - הרחבה ושדרוג של המאספים באגן נחל גמליאל ונחל נס ציונה לצורך הגדלת כושר ההולכה והפחתת עומסים במורד.
- שדרוג והרחבת תשתיות הניקוז ברחובות המרכזיים, באמצעות הנחת צנרת חדשה והגדלת קטרים, במטרה לשפר את הולכת מי הנגר אל המאספים הראשיים ולהפחית מוקדי הצפה מקומיים.

אנרגיה וחשמל

תכניות מתאר ארציות – תמ"א 1

- מידע מנגה – תחמש"ים

- **עומס תחמ"שים מזינים את העיר:**
  - <u>סתריה</u>

עומס תחנה מותקן 202 מו"א

עומס חורף 155 מו"א

עומס קיץ 182 מו"א

  - <u>חבצלת</u>

עומס תחנה מותקן 171 מו"א

עומס חורף 123 מו"א

עומס קיץ 124 מו"א

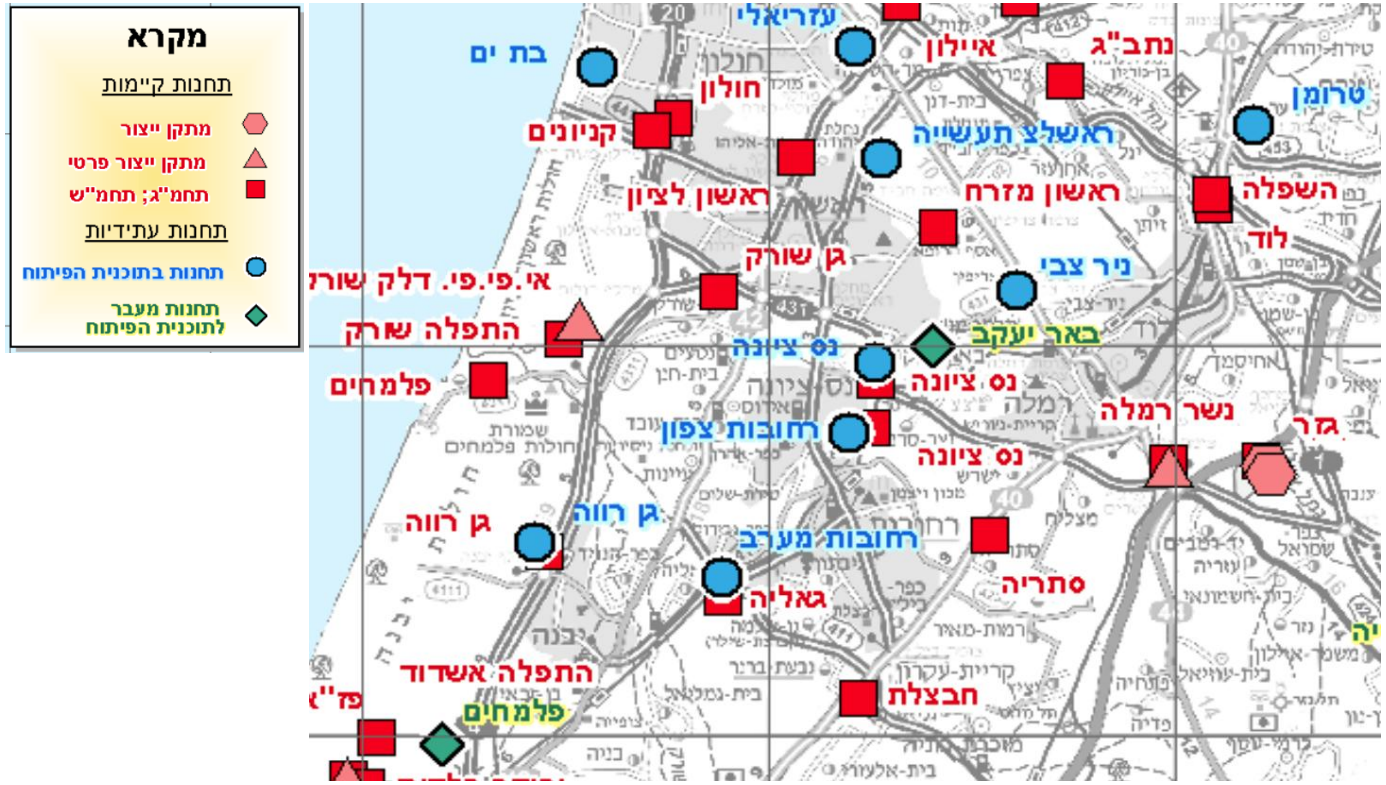
  - <u>קריית משה</u>

עומס תחנה מותקן 150 מו"א

עומס חורף 63 מו"א

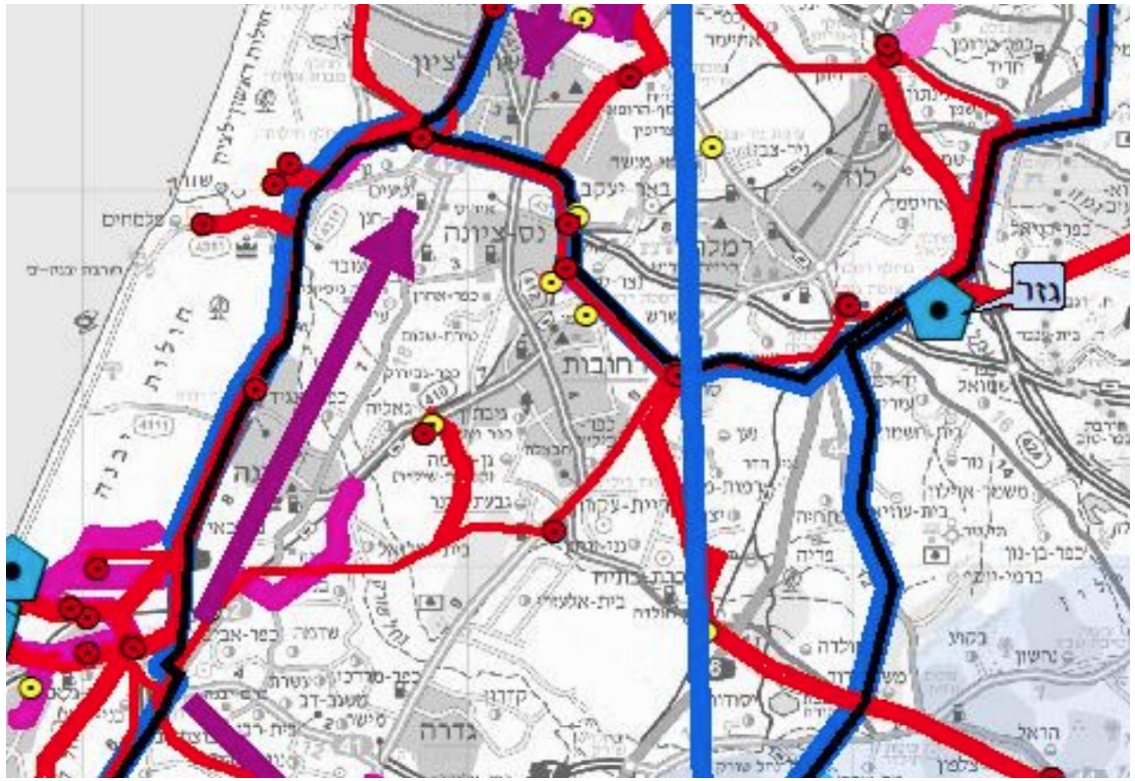
עומס קיץ 96 מו"א

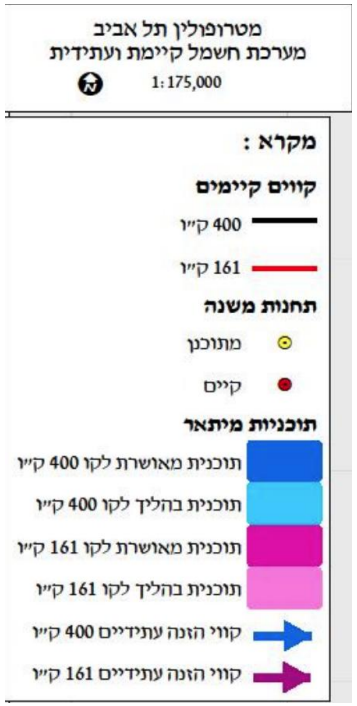
- **מתוכננת תוספת של 2 תחמ"שים נוספות:**
  - רחובות מערב
  - רחובות צפון



תכניות מתאר ארציות – תמ"א 1

- מידע מנגה – קוי מתח עליון
- בצד מזרח של העיר רחובות מעבר של קו 161 ק"ו וכן 400 ק"ו בחיבורים לתחמש"ים נס ציונה וסתריה.
- קו נוסף 161 ק"ו מגיע מדרום ומחובר לתחמ"ש גאליה וחבצלת





תכניות מתאר ארציות – תמ"א 1

- אנרגיה

מתוך דו"ח צריכת חשמל לקוחות חח"י – כלל הרשויות

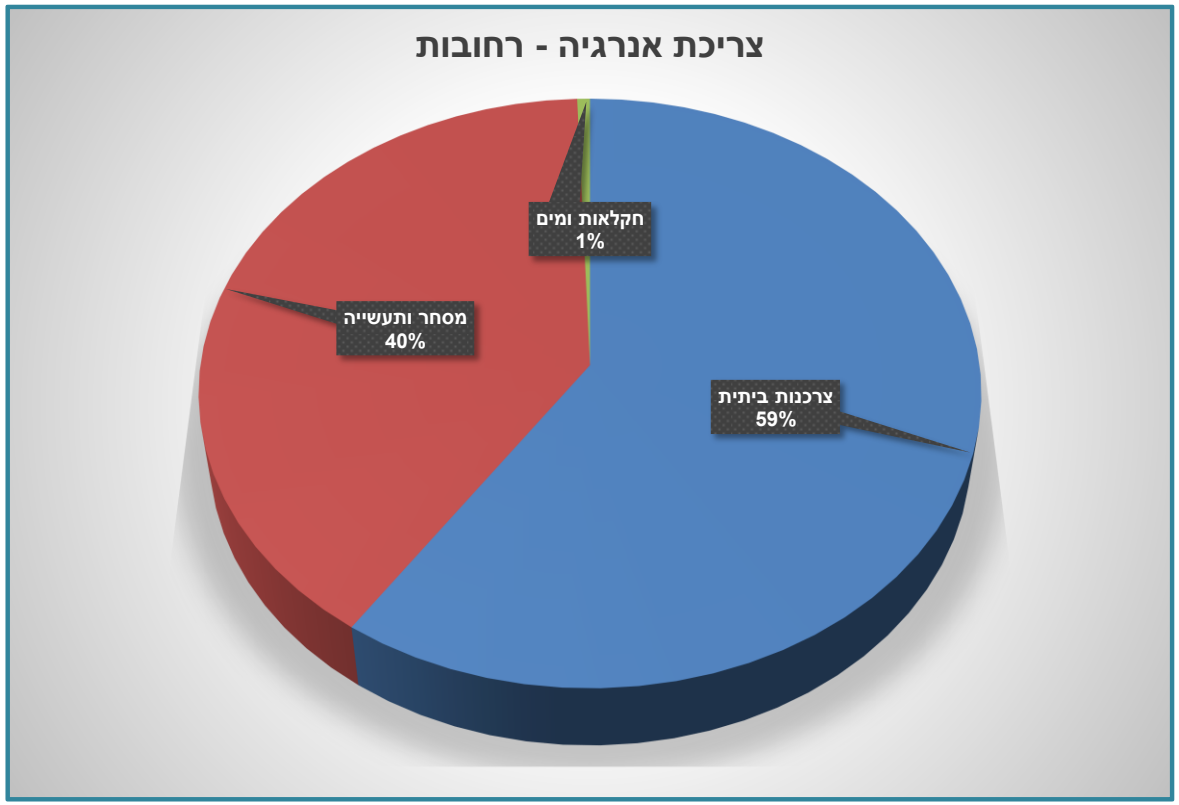
(משרד האנרגיה)

מחלקת סטטיסטיקה

יחידה לכלכלה, סטטיסטיקה, הכנסות ותעריפים

חטיבת כספים, כלכלה וניהול סיכונים

- מעודכן ל 2020



שם הרשות	צרכנות ביתית	מסחר ותעשייה	חקלאות ומים	סה"כ (קוט"ש)
רחובות	387,727,176	259,840,829	3,756,923	651,324,928