



תכנית מתאר כוללנית רחובות

גיבוש חזון ופרוגרמה עקרונית | אפריל 2026





ראש הצוות: מנעד – אדריכל ד"ר יאיר אביגדור

ניהול: מנעד –מירב לוי, הילה פרסר

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

נוף: מנעד - שלומי זאבי, איילת זמיר, תמר גלבע

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

מידודות ומחשוב: הלפרין פלוס - רונן אורי





01 תמצית המצב הקיים
מסקנות וסיכום

02 תהליך שיתוף הציבור
עדכון סטטוס ומסקנות ביניים

03 חזון עירוני
יזמות עירונית

04 גיבוש חזון תכנית המתאר
מטרות ויעדים

05 פרוגרמה רעיונית

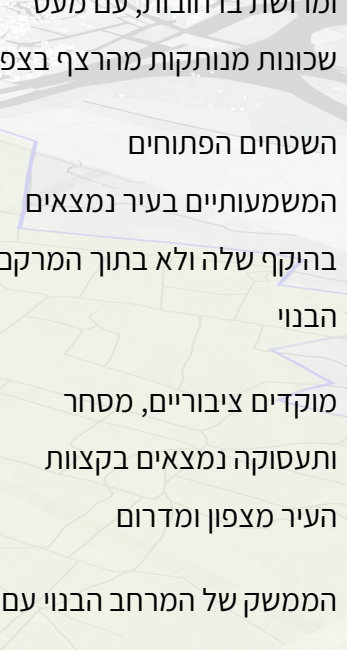
06 סיכום

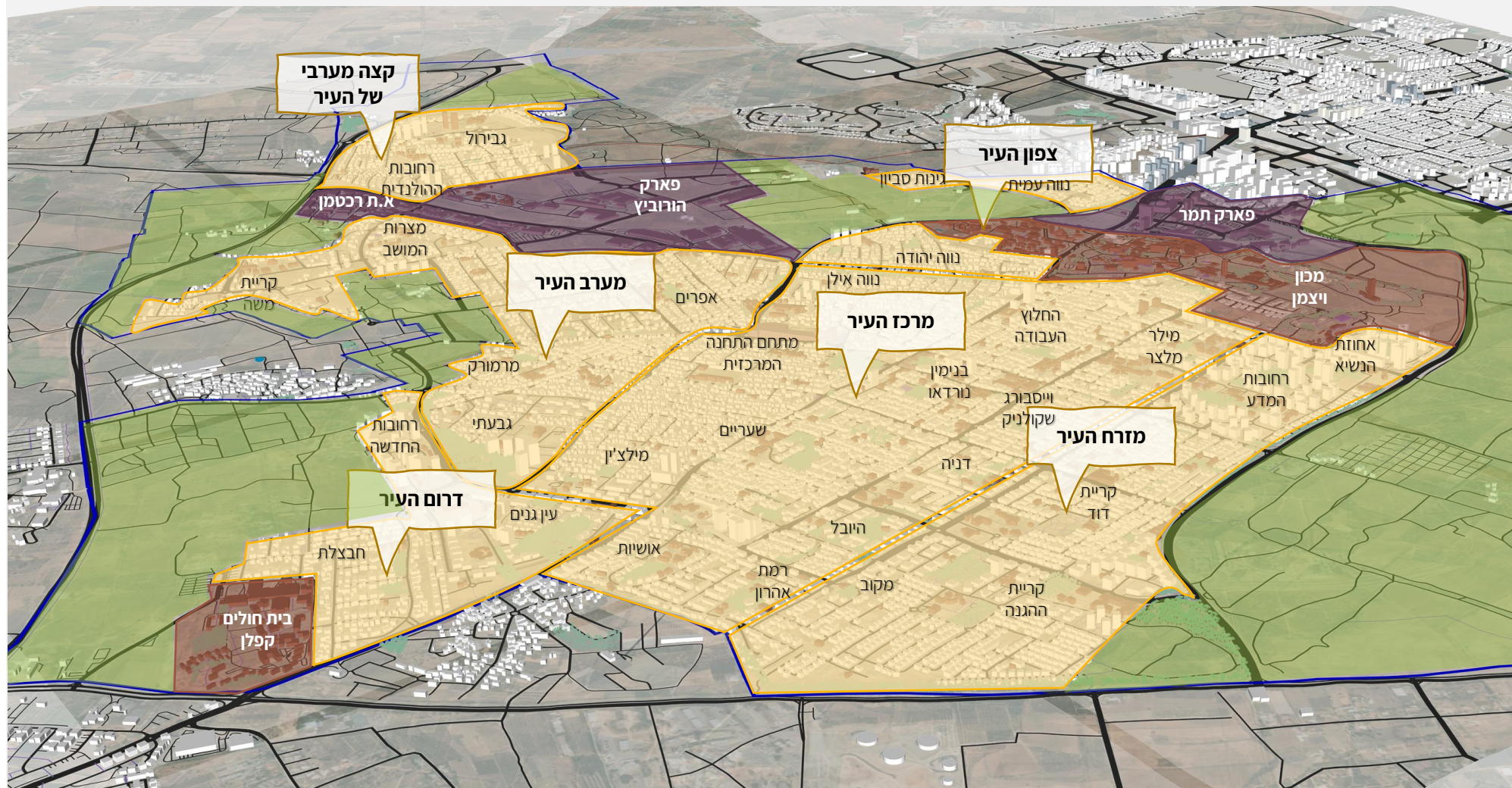


01 תמצית המצב הקיים

מסקנות וסיכום

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

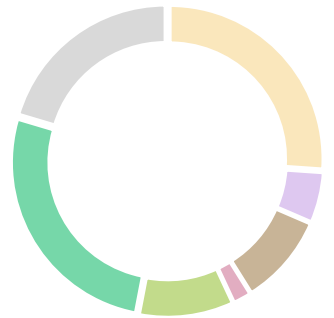
מבנים ומוסדות ציבור

שטחים פתוחים

סיכום

- המרקם העירוני סביב רחוב הרצל המשכי, מרושת ורציף, לעומתו האזור המערבי והצפוני מנותק ומקוטע בעקבות מסילת הרכבת.
- הממשק של המרחב הבנוי עם השטחים הפתוחים המקיפים את העיר הוא ברוב המקרים כביש מוקדים אזוריים- 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 ולתושביה



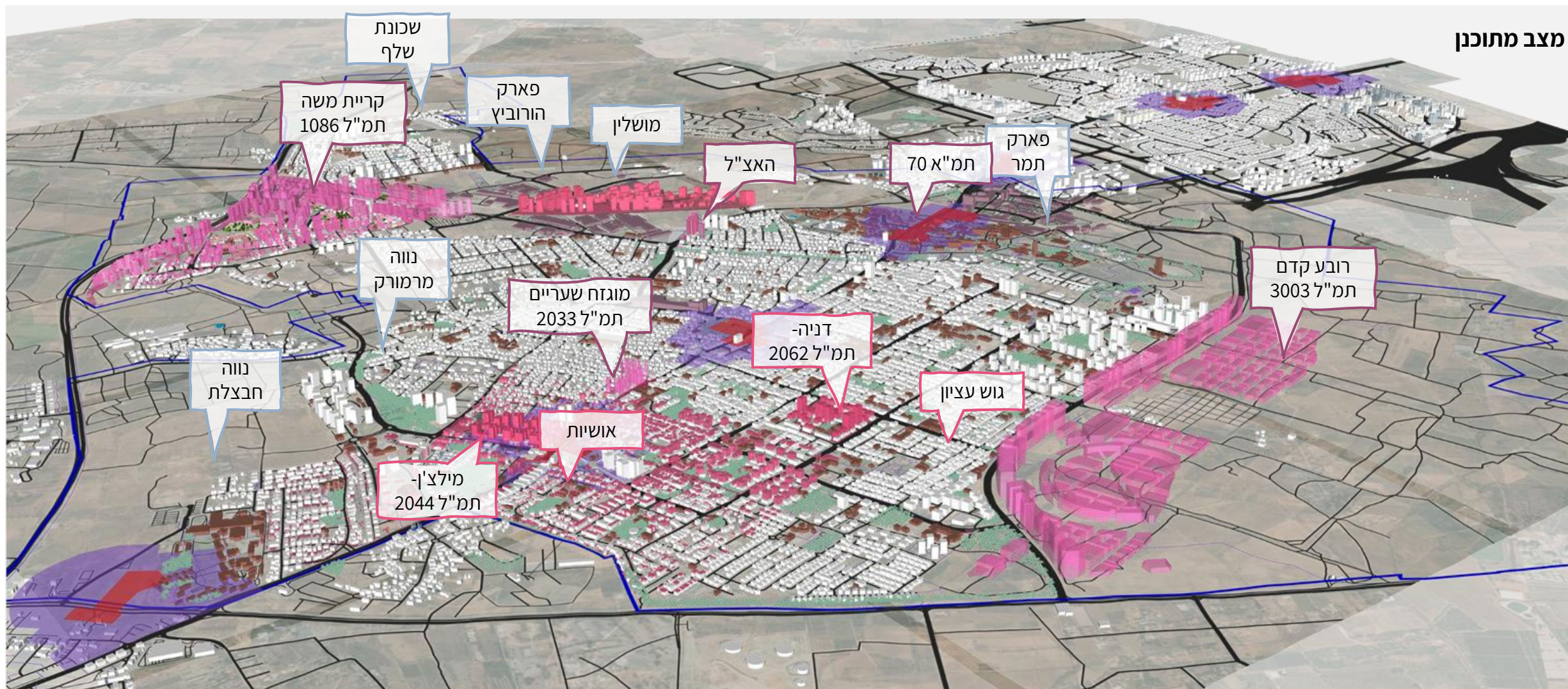


מגורים	6,085 ד'	26%	* מתוכם 240 ד' למגורים במוסד מדעי
מסחר תעסוקה ותעשיה	1,260 ד'	5%	
מבנים ומוסדות ציבור	2,265 ד'	10%	
שימושים מעורבים	215 ד'	2%	* חצי מהשטחים 'מיועדים לפיתוח'
שטחים פתוחים	2,350 ד'	10%	* חלקם פעילים וחלקם לא- יפורט בהמשך
חקלאות	6,250 ד'	26%	
דרכים ושוונות	8,385 ד'	20%	

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

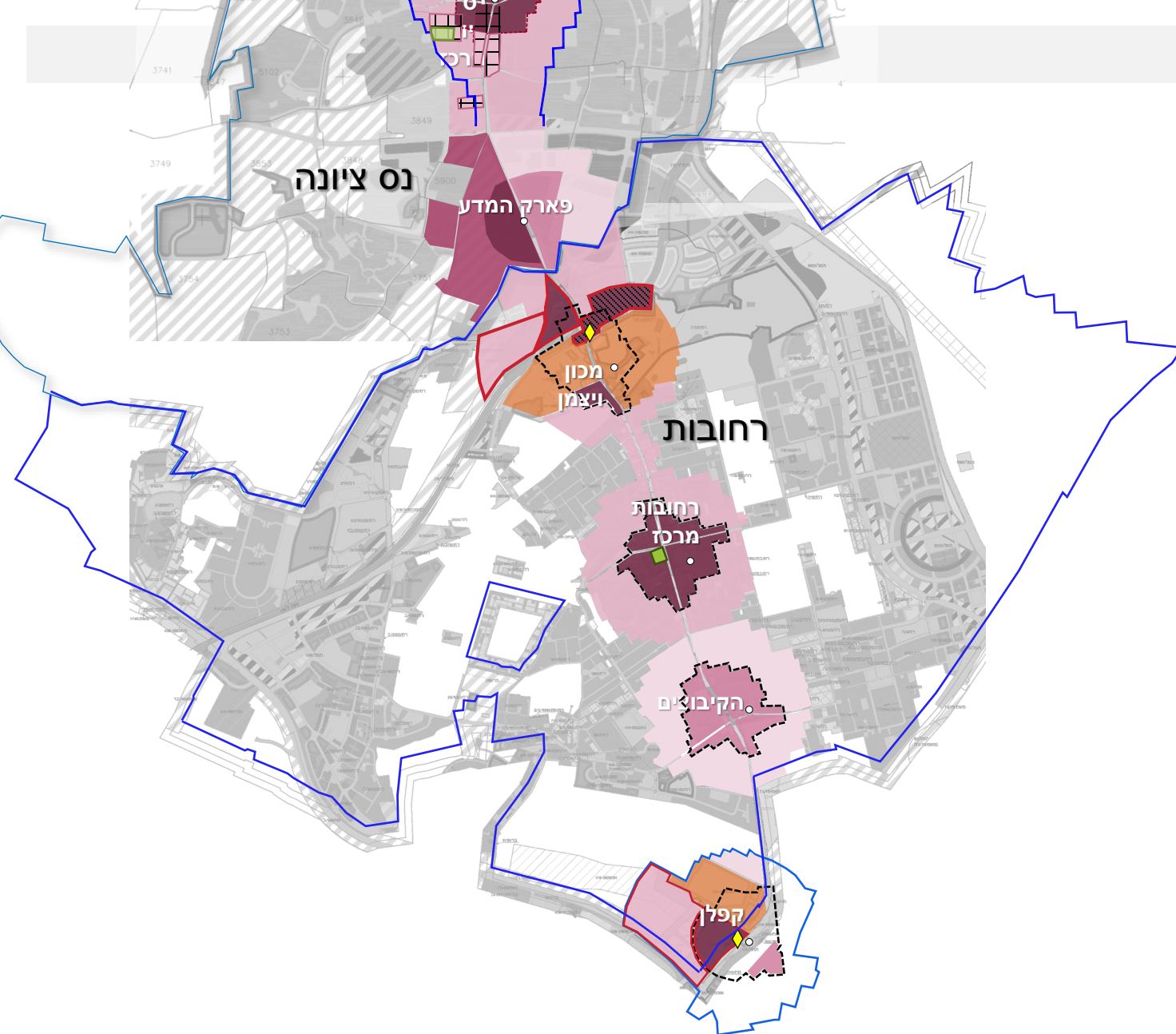
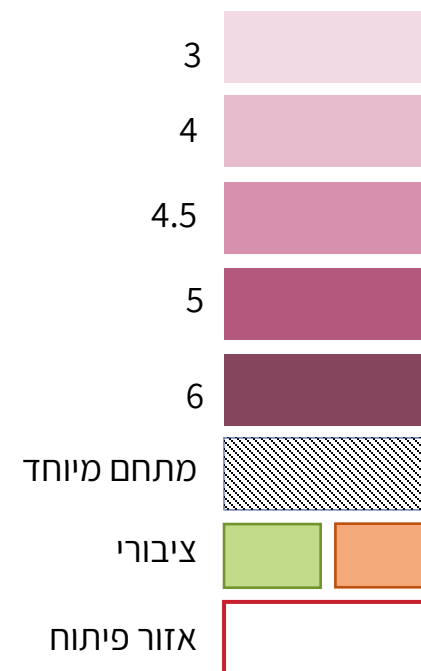


מצב מתוכנן





- 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

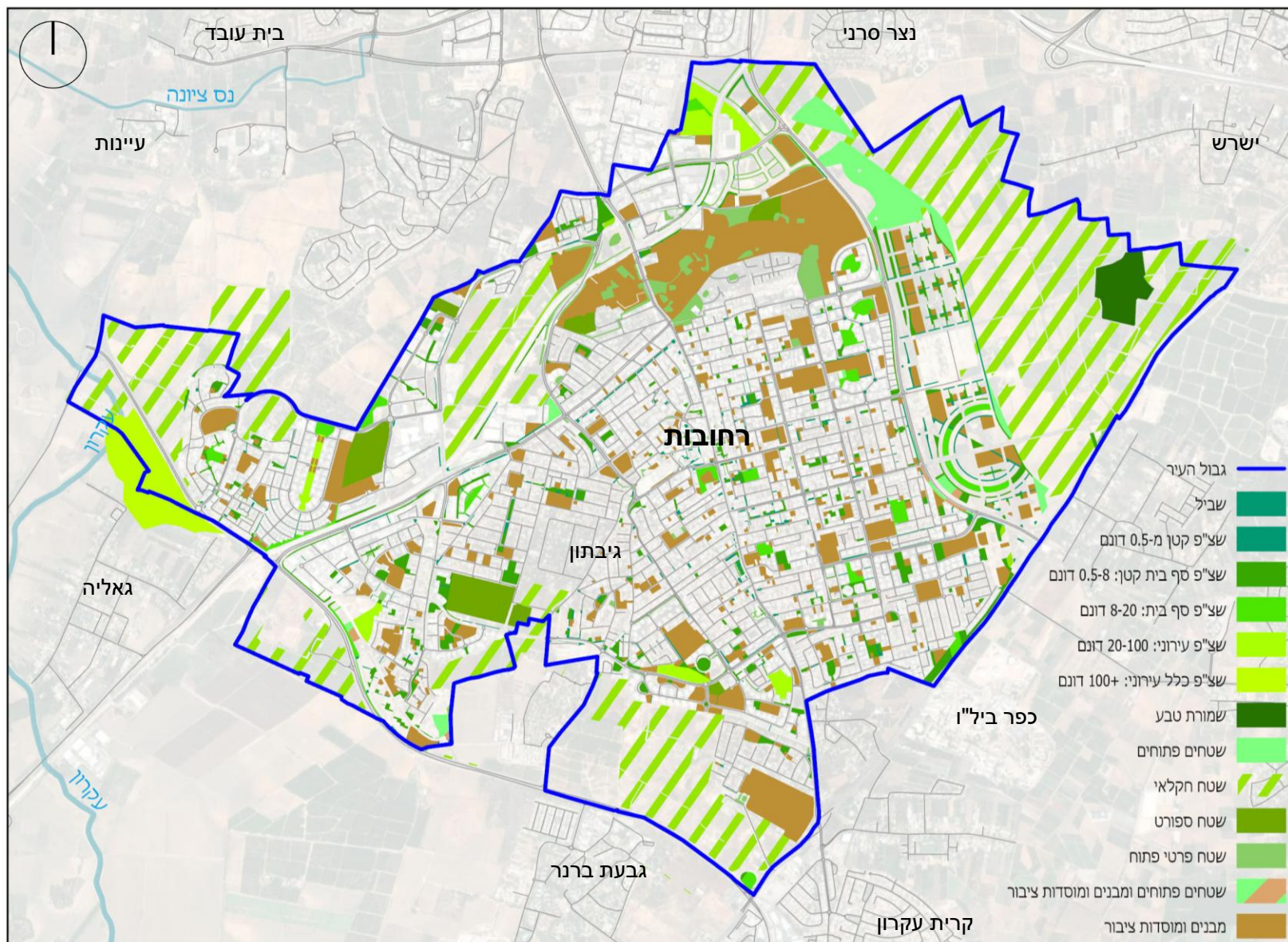




סיווג שטחים פתוחים

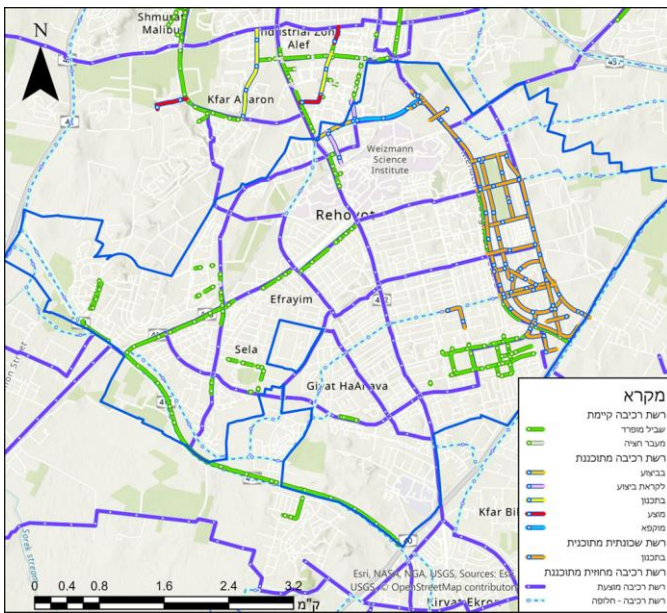
סיכום:

- **הקצאת השטחים הציבוריים הפתוחים** - עונה על הנדרש, על פי הנחיות המדריך להקצאת צרכי ציבור בהיבט הכמותי.
- **פארק כלל עירוני** - פארק ההדרים משמש בפועל ככזה, אך אינו ביעוד שצ"פ ואינו גדול מספיק. המענה העיקרי לפארק כלל עירוני יינתן במסגרת פארק תל שלף ופארק האגמים. חיזוק הקישוריות שלהם אל לב העיר- יתרום לתפקודם ומיצובם כמוקד בעיר.
- **פרוייקטים בהליכי תכנון** - מצמצמים שטחי חקלאות בתוך העיר. השטחים הפתוחים נדחקים לשוליים. עם **צמצום השטחים חקלאיים** בתחום העיר - השטח הפתוח המשמעותי שיוותר בעתיד- במזרח רחובות. בצפון העיר בתפר עם אנ"מ גבעות הכורכר - שטחי טבע מגוונים ואיכותיים במרחק הליכה.
- **זיקה למרחב הכפרי הפתוח** - מתקיימת על אף היות העיר תחומה בכבישים אזוריים משלושה כיוונים. השטחים הפתוחים בהיקף, ושטחי החקלאות, מצויים במרחק הליכה מהמרקם הבנוי, ומאפשרים חיבור יומיומי בין חיי העיר, הנוף והמערכות האקולוגיות.

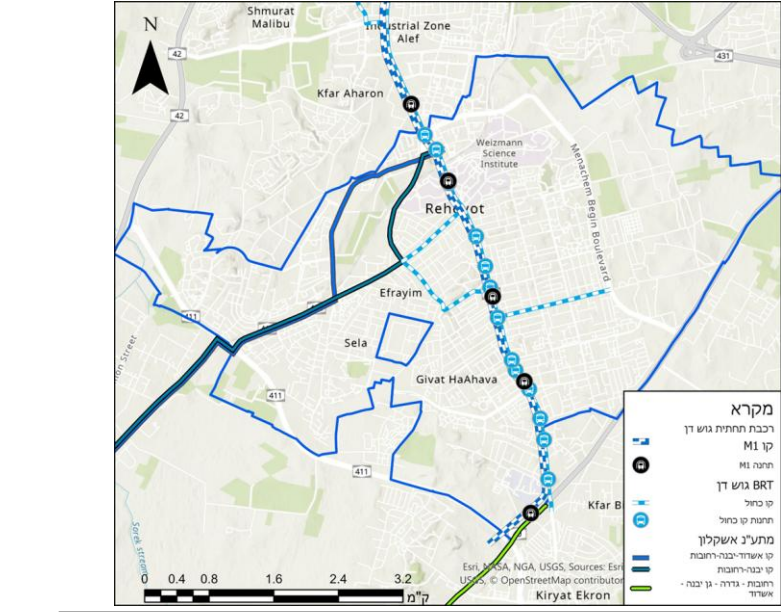
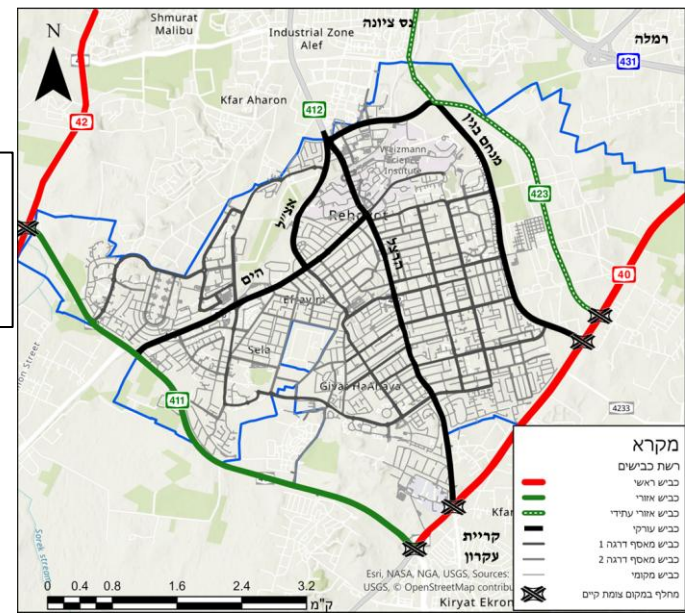




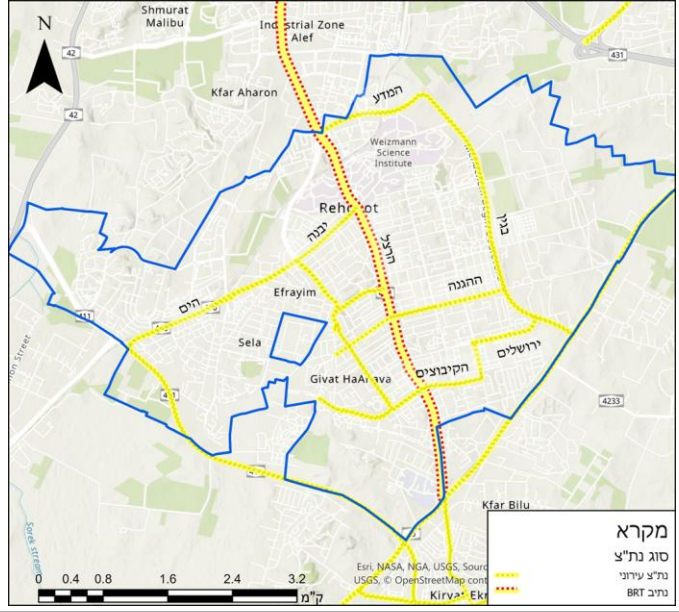
- כיום - ללא רציפות
- שבילי אופניים
- בתכנית השלמת
- רשת אופניים



- כיום - ללא מחלפים
- בתכנית תוספת מחלפים
- בכבישי הראשיים



- כיום - ללא מתע"ן
- בתכנית תוספת שלושה
- מתע"נים לעיר



- כיום - ללא נת"צ בעיר
- בתכנית תוספת
- משמעותית לנת"צ



צמיחה דמוגרפית מתמשכת

* עיבוד נתוני למ"ס

רחובות במגמת גידול חיובית לאורך זמן, עם קליטת תושבים חדשים בקצב משמעותי. יחד עם זאת, קצב גידול שנתי נמצא במגמת ירידה.



אוכלוסייה צעירה וחזקה

* מתוך נתוני למ"ס, מפקד אוכלוסייה 2022

עיר עם שיעור גבוה של משפחות וילדים, ריבוי טבעי משמעותי.



הון אנושי והשכלה

* מתוך נתוני למ"ס, מפקד אוכלוסייה 2022

רמת השכלה גבוהה ועלייה בבעלי תארים אקדמיים - תורמת לחוסן הכלכלי ולמעמד העיר במרחב האזורי.



התחדשות ובנייה

* עיבוד נתוני קובץ רשויות מקומיות, 2023

בשנים האחרונות ניכרת האצה בבנייה ובפיתוח, המשפיעה ישירות על קצב הגידול העירוני.



עיר של מחקר והשכלה

ריכוז מוסדות אקדמיים ומחקריים בעיר מחזק את מעמדה כמוקד מחקר אזורי ותורם למשיכת אוכלוסייה משכילה, מבוססת ובעלת פוטנציאל כלכלי גבוה.



מלאי מספק בשטחי ציבור

* לפי תדריך להקצאת שטחי ציבור וניתוח שכבת יעודי קרקע, GIS אתר עירוני

ברוב המוחלט של השכונות קיים מלאי מספק בשטחי ציבור וספורט עבור האוכלוסיה הקיימת.



- בדוח מצב קיים מוצגים היבטי השימור של העיר כפי שעולים מתוך איסוף מידע, סקירת מקורות וסיורים ולמידת הנעשה בתחום השימור בעיר בשנים האחרונות.
- המסמך מאגד סקירה מקיפה של המורשת הבנויה והנופית ברחובות, סקירה היסטורית ממקורות שונים הכוללת סקירת ארכיונים, סקירה ספרותית, מפות וצילומי אוויר היסטוריים, וסקר פסי מיקי שנערך במסגרת תכנית השימור בין השנים 2021-2025, נספח השימור ורשימת מבנים ואתרים היסטוריים שהוגדרו במסגרת תכנית השימור שבעריכה. (דיון בועדת השימור לאישור תכנית זו- במהלך חודש פברואר)

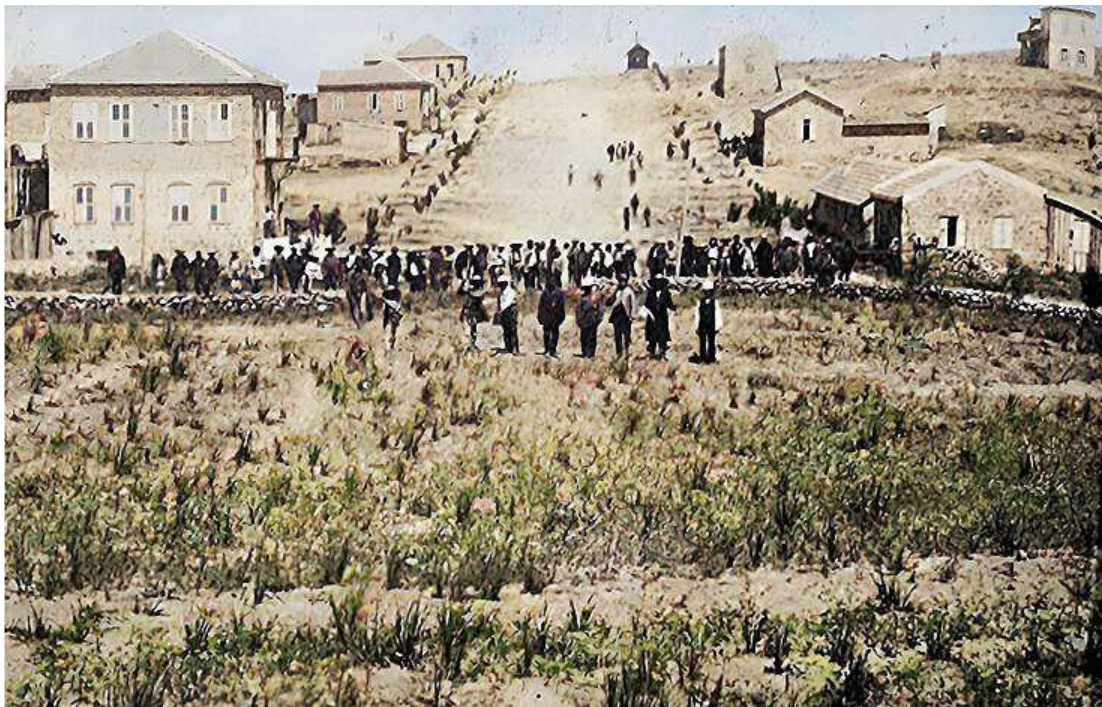
סקירה היסטורית של מורשת בנויה:

- ראשית ההתיישבות, סרגל תאריכים חשובים והתפתחות רחוב הרצל
- סקירה גיאוגרפית על גבי מפות ותצ"אות היסטוריות
- סקירת שכונות היסטוריות, תיאור בניה לאורך השנים וטיפולוגיות בניה
- ראוי לציון כמה המורשת האדריכלית של המושבה מגוונת ומשקפת נאמנה את התקופות והסגנונות האדריכליות השונות שרווחו בארץ. בעיר פעלו מהנדסים ואדריכלים בעלי שם דוגמת מנדלסון ואריה שרון.

סקירת תכניות עירוניות בעלות חשיבות לאתרים ומבנים לשימור

- תכנית השימור הכללית + סקר מבנים ואתרים - **הרשימה כוללת 215 אתרים וכ-190 מבנים לשימור**
- מתחמים לשימור שזוהו בתכנית השימור - **12 מתחמים לשימור**
- מגמות שימור בעיר- תכניות מפורטות ותכניות אב - **נערכו עשרות תכניות נקודתיות (תכניות מפורטות) ב-30 שנה האחרונות להבטחת שימור מבנים בעיר**

- שימור מבנים ואתרים הוא חלק אינהרנטי מתכנון עירוני כוללני התורם לחיזוקה ולתפקודה של העיר. הכרה במורשת ההיסטורית, התרבותית והפיסית של העיר ויישומה בתכנון העירוני תתרום לחיזוק אופייה וייחודה של העיר רחובות.
- כמו כן, שמירה על הערכים ההיסטוריים תעניק עושר ועומק לגיבוש דמותה וזהותה של העיר ולחיזוק הזהות של תושבי העיר עם סביבתם הפיזית המקומית.
- הבלטת הערכים ההיסטוריים בעיר תהווה מוקד משיכה לקהל מבקרים מהארץ, הנשען בין היתר על המורשת ההיסטורית הבנויה, ותסייע ביצירת רצף וקישוריות בין האתרים השונים ברחבי העיר.



רחוב יעקב 1893, צלם לא ידוע מתורגם לתחרות צבעוני





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



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.

בשנה האחרונה הוקם ברחובות אגף תיירות ומורשת והתמנה מנהל לאגף המטפל בקידום יוזמות התיירות בעיר.

סיכום תובנות מרכזיות מניתוח המצב הקיים:

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 (פארק ההדרים, תל שלף ועוד)
4. **החיבור בין ההיסטוריה של רחובות והאותנטיות הקיימת**, עם עולמות המדע, המחקר וההייטק הייחודיים לעיר, מייצר מוצר תיירותי מעניין ואטרקטיבי

סביבה

- **מסדרונות אקולוגיים** - פיתוח בשטחים אלו יהיה בהתאם לתכנית ארצית למסדרונות אקולוגיים שנמצאת בהכנה (תמ"א 26/1).
- **שמורות טבע וערכי טבע** - במסגרת תכנית המתאר יוגדרו אזורים לשימור ו/או פיתוח אקסטנסיבי ובשיתוף פעולה עם החברה להגנת הטבע ולתוצאות סקר הטבע העירוני שנערך בימים אלו.
- **נחלים** - פיתוח בקרבת נחלים יהיה מוגבל ובהתאם להוראות תמ"א 1 תוך שמירה על תפקוד הנחל.

ממשק עם תשתיות משמעותיות

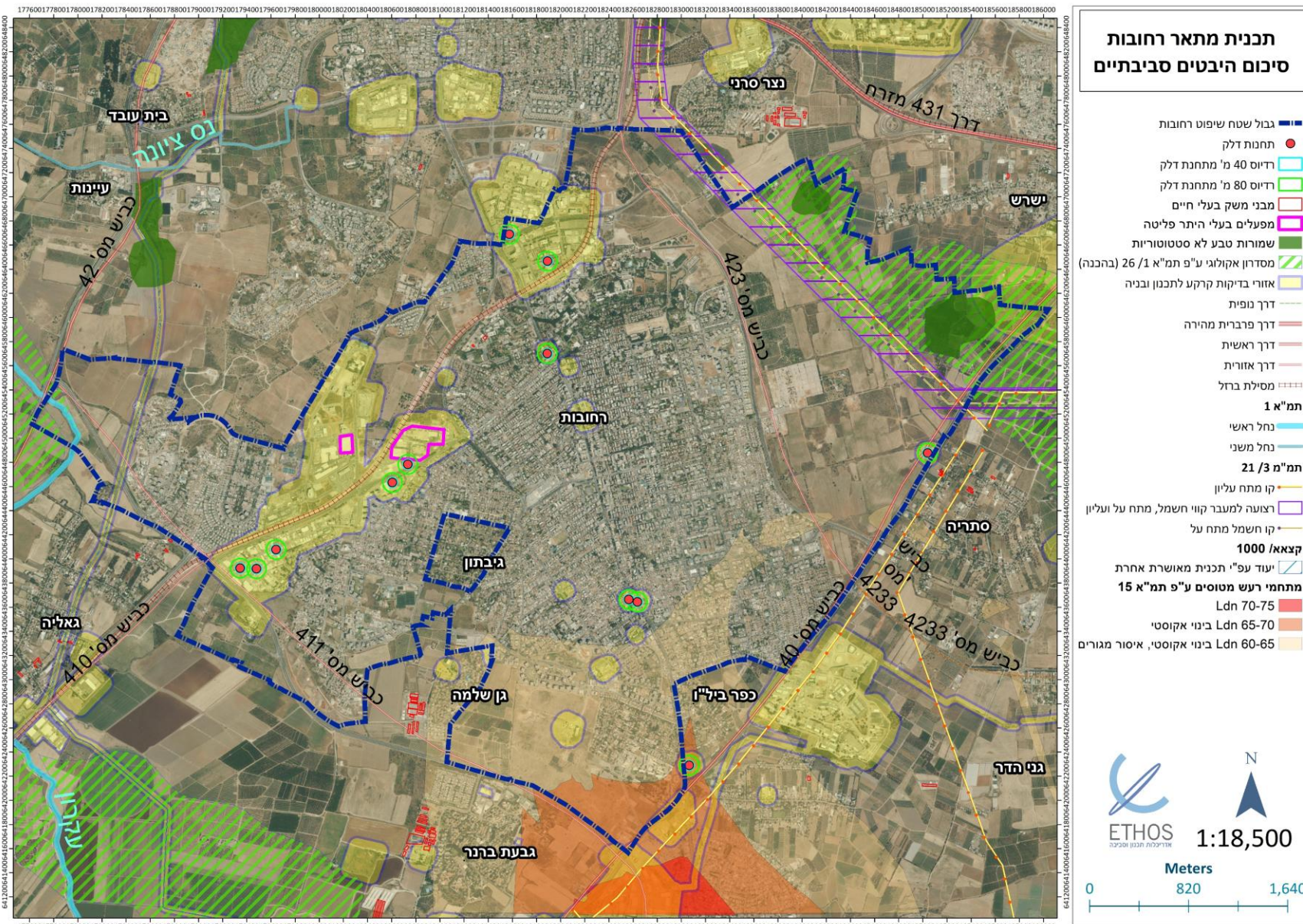
- **תחנות תדלוק** - שמירה על מרחקים של 40 מ' ממגורים, 80 מ' ממבני ציבור.
- **קווי דלק** - יתואם עם הגורמים הרלוונטיים (קצא"א ותש"א).
- **חשמל** - פיתוח באזורים סמוכים לקווי מתח על ועליון ייעשה בכפוף לבדיקות קרינה ועמידה בסיפי הקרינה המומלצים.

מניעת מטרדים וסיכונים בריאותיים

- **רעש** - הקמת מגורים ומבני ציבור בסמוך לדרכים משמעותיות תיעשה בכפוף לבדיקות רעש וקביעת אמצעי מיגון אקוסטיים במידת הצורך. פיתוח באזורי מ"מ ייעשה בהתאם להוראות תמ"א 15.
- **ריח** - לא יתוכננו מגורים בקרבה למבני משק בע"ח ולתעשייה.
- **איכות אוויר** - לא יתוכננו מגורים ושימושים רגילים בקרבה למקורות פליטה משמעותיים כמו מפעלים בעלי היתר פליטה.
- **קרקעות מזוהמות** - פיתוח בשטחים לבדיקות זיהום קרקע יבוצע לאחר בדיקת נוכחות זיהום ובמידת הצורך שיקום הקרקע בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.
- **חומרים מסוכנים** - יישמרו מרחקי הפרדה ממקומות אחסון חומרים מסוכנים בהתאם למידע שיתקבל מהמשרד להגנת הסביבה.

נושאים שייבחנו במסגרת תכנית מפורטות -

- ❖ קרינה אלקטרו מגנטית
- ❖ רעש
- ❖ ריח
- ❖ איכות אוויר
- ❖ קרקעות מזוהמות



מערכת המים | מערכות קיימות

- אספקת המים העירונית מבוססת בעיקר על אספקה ארצית, 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.

מערכת הביוב | מערכות קיימות

- מערכת הביוב העירונית מבוססת על 7 אגני ביוב הולכת השפכים מתבצעת באמצעות מאסף ראשי עד תחנת השאיבה גן רווה. מתחנת גן רווה יוצא קו סניקה לשפד"ן. קו הסניקה הקיים נדרש להגדלה.
- במצב הקיים תחנת שאיבה גן רווה אינה נדרשת לשדרוג מתקן קדם טיפול בשפכים של מפעלי תנובה ויפאורה:
- 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 הניקוז | מערכות קיימות

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

מוצאי הניקוז:

- **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

עקרונות תכנון מתוכנית האב לניקוז

- מוקדי הצפות בעיר 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

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.

מערכת הניקוז | מערכות קיימות

מערכת הניקוז הקיימת

- 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.

מוקדי הצפה מרכזיים (אגן גמליאל)

- 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.

שדרוג מערכת התיעול

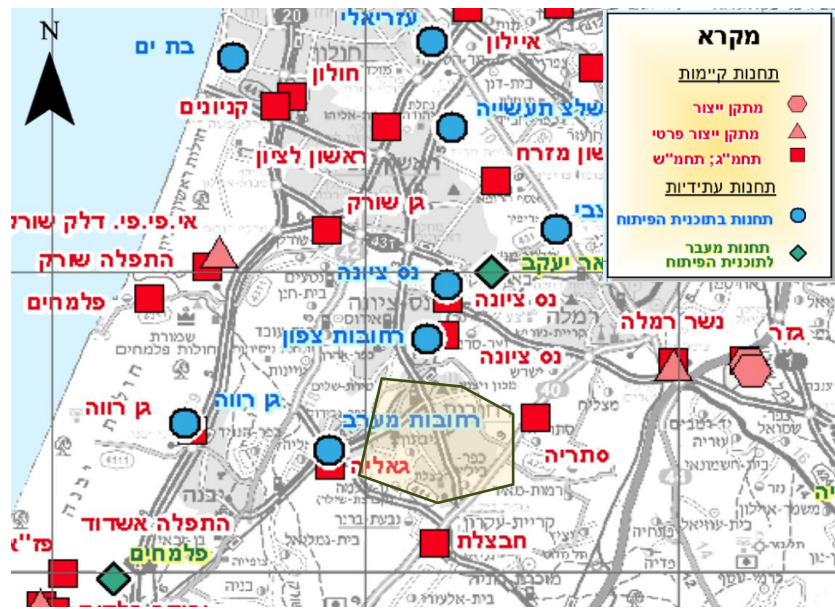
- הגדלת מאספי הניקוז המרכזיים בעיר
- הרחבה ושדרוג של המאספים באגן נחל גמליאל ונחל נס ציונה לצורך הגדלת כושר ההולכה והפחתת עומסים במורד.
- שדרוג והרחבת תשתיות הניקוז ברחובות המרכזיים, באמצעות הנחת צנרת חדשה והגדלת קטרים, במטרה לשפר את הולכת מי הנגר אל המאספים הראשיים ולהפחית מוקדי הצפה מקומיים.



תחמשים

- בתחומי רחובות 3 תחמ"שים: סתריה, חבצלת, גאליה / קריית משה
- כאשר מתוכננת תוספת של 2 תחמ"שים נוספות:

רחובות מערב, רחובות צפון



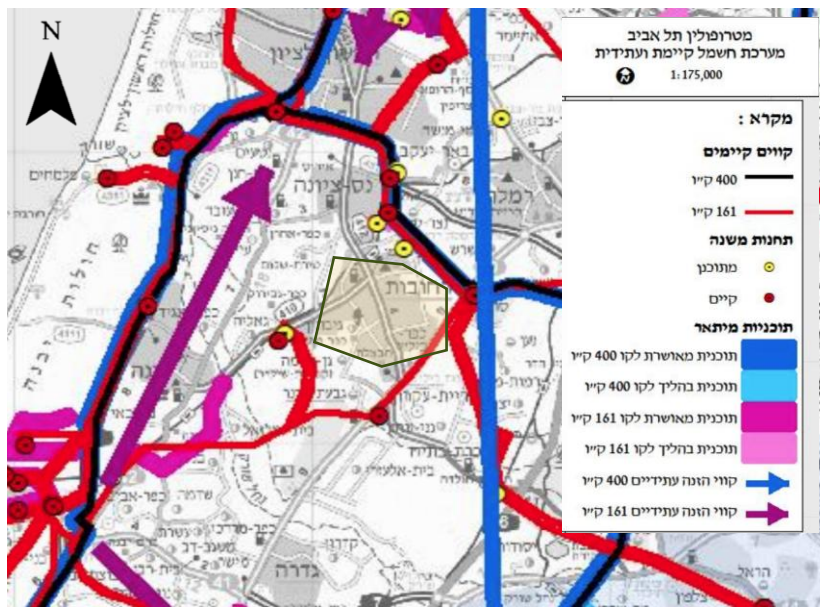
עומס תחמשים 2025 - רחובות				
תחמ"ש	מותקן	חורף-מגווא	קיץ-מגווא	העמסה
קריית משה	150	63	96	64%
סתריה	202	155	182	90%
חבצלת	171	123	124	73%

מקור: נגה, חברת ניהול המערכת

קוי מתח עליון

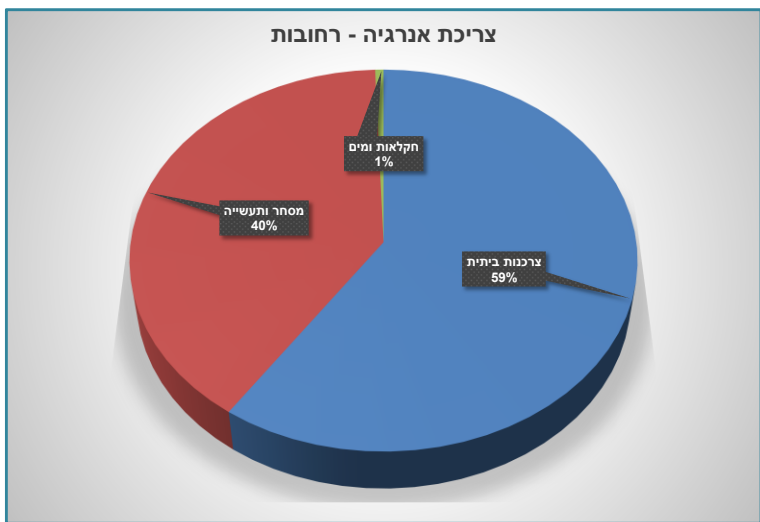
- בצד מזרח של העיר רחובות מעבר של קו 161 ק"ו וכן 400 ק"ו בחיבורים לתחמשים נס ציונה וסתריה.
- קו נוסף 161 ק"ו מגיע מדרום ומחובר לתחמ"ש גאליה

וחבצלת



אנרגיה | מעודכן ל 2020

מתוך דו"ח צריכת חשמל לקוחות חח"י - כלל הרשויות (משרד האנרגיה), מחלקת סטטיסטיקה, יחידה לכלכלה, סטטיסטיקה, הכנסות ותעריפים, חטיבת כספים, כלכלה וניהול סיכונים



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



חוזקות



חולשות



הזדמנויות



איומים

שלד

- **מיקום** מרכזי במטרופולין, קישוריות גבוהה, רכבת בקרבה למרכזי תעסוקה
- **שלד** עירוני ברור במרכז העיר, רשת עירונית צפופה ורציפה ברוב חלקי העיר
- קיים **מגוון** של אפשרויות מגורים
- רחוב **הרצל** משמש כציר מרכזי, נגיש ומקושר תחבורתית, מסחרי ופעיל בעיר
- ריבוי **שערי כניסה** לעיר – פיזור נסיעות יוצאות ונכנסות טוב

- **חסמים בממשק** העיר עם השטחים הפתוחים
- **המרחב הציבורי** במרכז העיר סביב הקניון חסום ואין שימושים סמוכים המפרים אחד את השני
- **רצף עירוני** לא המשכי בכל השכונות
- **הפרדת שימושים** – כמעט ואין עירוב שימושים ברחבי העיר
- **שימוש נמוך** מאוד בתחבורה ציבורית- רמת שירות לא מספיקה באמצעי תחבורה שאינם רכב פרטי- תח"צ, אופניים, הליכה

- **מהפכה תחבורתית** בקנה מידה ארצי, מערכת הסעת המונים מתוכננת תספק נגישות אל ומערים אחרות
- **תמ"א 70** – העצמת זכויות ושימושים משמעותית. בניה מחדש של הליבה העירונית
- **חיבורים נוספים** לכבישים אזוריים והקמת מחלפים במקום צמתים קיימים צפוי לשפר את יעילות הכבישים המהירים

- **התיישנות** מרכז העיר - שכונות חדשות ומתוכננות בהיקף העיר, כאשר במרכז יש שכונות שצריכות התחדשות
- **טווח ביניים** ארוך בין תמ"א 70 שחלה לבין ההגעה בפועל של המטרו

שטחים פתוחים

- **נגישות** לשטחים פתוחים נרחבים גם מעבר לתחום המוניציפלי – אנ"מ, שלולית חורף
- **מכון ויצמן ובית הנשיא**- פוטנציאל למוקדי נוף

- חוסר בשטח פתוח פעיל **בקנה מידה עירוני**

- **דחיקה** של השטחים הפתוחים לשולי העיר

כלכלה

- **עוגנים אקדמיים** בקנה מידה ארצי
- **בית החולים** כמוקד ומקור תעסוקה
- **מלאי** נרחב לתכנון שטחי תעסוקה
- העיר **חזקה** במדד חברתי כלכלי, ריבוי שכירים משכילים ואקדמאים

- **מצויה בגירעון** ו'סוחבת' חובות עבר
- **קושי במימוש** שטחי תעסוקה
- חוסר במוקדי **תרבות**, בילוי ואולמות אירועים
- יוממות גבוהה **החוצה** מהעיר

- **תחרות** עם ערים סמוכות מתפתחות (נס ציונה ובאר יעקב) – תחנות רכבת, אזורי תעסוקה וכו'

זהות

- עיר **שתושביה אוהבים** אותה - יציבות, הון אנושי

- **מתח בין הקהילות** השונות, בעיקר סביב מבני חינוך וצביון העיר

- **מורשת מקומית** ייחודית (מושבה) המתבטאת גם במבנים ואתרים לשימור

- **השתנות** אופי הקהילות- האיזון והסטטוס קוו הקיים בעיר



02 תהליך שיתוף הציבור

עדכון סטטוס ומסקנות ביניים



מטרות תהליך היועצות הציבור

1. בניית אמון בתכנית המתאר ובשינוי העתידי-

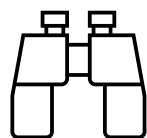
תושבים ואנשי מקצוע עירוניים

2. התייחסות משמעותית לרכיב החברתי בתכנית,

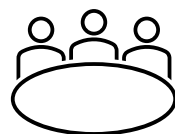
כחלק ממכלול שיקולי התכנון



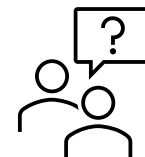
היוועצות הציבור



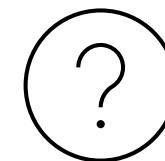
תצפיות וסיורים



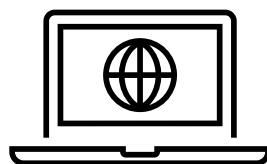
קבוצות מיקוד



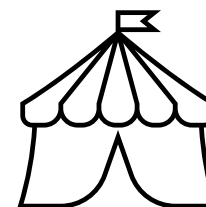
**ראיונות עם בעלי
עניין וגורמים
עירוניים**



**שאלון לכלל
תושבי העיר**



אתר ייעודי לתוכנית



**מפגשי תושבים
רחבים**



קבוצת היוועצות



- **מתחים סביב צביונה של העיר** – מצד אחד גאווה במגוון הדמוגרפי של העיר ומצד שני מתחים בין אוכלוסיות.
- **קשיים סביב שינויים פיסיים במרחב** – סביב אתרי בנייה פעילים תושבים ואנשי מקצוע מביעים תסכול רב בעקבות תחושה שנעשה שינוי משמעותי ללא היערכות מוקדמת.
- **שמירה על זהות העיר בעידן של שינוי פיס** – נוסטלגיה למושבה והיאחזות בזהות של רחובות המושבה למול צמיחת העיר ושינוי אופי הבינוי (מגדלים).
- **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.
- **חברה אזרחית פעילה** העיר מאופיינת בהתארגנויות קהילתיות רבות במגוון נושאים, אף כי יש אזורים יותר מאורגנים קהילתית ואחרים שפחות.
- **גבולות השכונות** – חוסר ההבחנה בין השכונות, במרכז העיר, מקשה על הקצאה והתאמת המשאבים לשכונות ועל יחסי הגומלין בין השכונות ועל הקשר עם העירייה.
- **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.

אם רחובות הייתה צבע/מנגינה/טעם - מה היא הייתה? למה?

16 תגובות

שנים של כיף משפחה
תנוס. מזכיר לי את התפוזים של פעם
רוד! כתום בהיר! צהוב
נפוז, ריח הדורים, געגוע לעבר
קשת של צבעים בשל המגוון הרב של האוכלוסיות
החמישית של בטהובן
רחובות את בחהודו", ההימנון שך רחובות
ייתה. כי היה לה ציביון של מושבה

- [illegible]



- הקצאת מבני ציבור בשכונות, חוסר במבני ציבור

עירוב שימושים, הליכתיות וקישוריות

- פיתוח כלכלי

מרחב ציבורי איכותי

קיימות

זהות מקומית: #עיר מובילה ולא מובלת #קהילתיות

#יש פה הכל



- מבני ציבור ייעודיים לוותיקים

- נגישות וחניה לשירותי ציבור

■ מרחב ציבורי איכותי ומותאם גיל

- שימור ופיתוח נכסי מורשת

- פארק משמעותי עירוני

- זהות מקומית: #מחזון למעשה #מושבה #חלוציות

#מעורבות תושבים



עיקרי דברי הציבור

"הייתי שמחה אם
יכולתי לעבוד
ברחובות ולא
לצאת מהעיר"



30.3.2026



10 נוכחים



פורום השכונות

- קושי בגישה משכונות סובבות מרכז העיר לאיזורים אחרים בעיר
- מחסור בבתי ספר ובגני ילדים במרחק הליכה מהתושבים
- צורך בפיתוח מרחבים שיתמכו בפעילות חברתית וקהילתית
- שימור העיר כמרחב משותף ומכיל לאוכלוסיות מגוונות, תוך שמירה על איזון בין הקבוצות השונות בעיר
- חוסר בהיצע תעסוקה בתחומים מקצועיים ושירותים מתקדמים (כגון אדריכלות, תכנון, בנייה וייעוץ משפטי), וכן מחסור בתעשיות ביניים.
- זהות מקומית: #רב גונית כמקור גאווה #צמיחה עירונית לעירגדולה #שייכות ופעילות לשכונה



- **רב גוניות כמקור גאוה ומשיכה** - המגוון הדמוגרפי והקהילתי הוא כרטיס ביקור של רחובות ומרכיב זהותי משמעותי.
- **תחושת שייכות ובעלות של התושבים על העיר** - ברחובות חברה אזרחית פעילה בעלת מנגוני עבודה שוטפים. DNA של חלוציות ופרואקטיביות כלפי המקום בו אני גר. **שכונה כמרכיב שייכות וזהות** - חוסר ההבחנה בין השכונות מקשה על הקצאה והתאמת המשאבים לשכונות ועל יחסי הגומלין בין השכונות.
- **חוסר שביעות רצון מתשתיות ציבוריות ביחס לגידול ואופי האוכלוסייה** - תסכול בשל חוסר בצרכים ותשתיות ציבוריים התואמים את האופי הקהילתי והדמוגרפי ברמת השכונה.
- **רצון לעבוד בתוך העיר** - תושבים יוצאים מהעיר לטובת עבודה והיו מעדיפים לעבור בעיר.
- **חשש מחוסר וודאות בעקבות הת"ע** - מגורים במגדלים ותחזוקה, צפיפות, חוסר מענים ציבוריים.
- **צורך בשמירה והגדלה של שטחים פתוחים** - שמירה על שטחים בתוליים, פארק משמעותי וגינות.
- **רצון בבנייה מרקמית ובחינה של טיפוסים בניה מגוונים בתהליכי פינוי בינוי** - "לא רק מגדלים".

כיצד לשמור על אינטימיות עירונית וקהילתית לצד התפתחות לעיר גדולה, חדשנית מתקדמת?



כיווני חשיבה ראשוניים

1. חיזוק התפקוד שכונתי וחיזוק השייכות השכונתית -

יאפשר להתמודד עם הסטטוס קוו, לייצר אבחנה בין השכונות באופן שמאפשר חיים נפרדים ומשותפים ואת המגוון. יאפשר לפתח את הזהות היחודית של רחובות.

2. תשתיות עירוניות "המדברות עיר גדולה" -

מקומות עבודה, שירותים ממשלתיים ועירוניים, פארק עירוני משמעותי, מרכזי מסחר.

3. חיזוק הקשר בין השכונה לעיר - תחבורה יעילה

(הליכתיות, תחב"צ ונגישות), פארק עירוני משמעותי, פארק ליניארי, חיבור רגלי בין שכונות.



שלבי התהליך

טרם בוצע

בוצע

2027-8

10.26

7.26

4.26

1.26

גיבוש
מסמכים
ואישור תכנית

בחירת
חלופה

גיבוש
חלופות

חזון
ופרוגרמה

מצב קיים

שלבי
תכנון

▪ קב' היוועצות -
ינואר/פבר 27

▪ מפגש תושבים
רחב - פבר'/מרץ
27

▪ קב' היוועצות
- יוני 26

▪ קב' מיקוד-
בוצעו 4
עמוד יעודי
באתר העירוני
שאלון דיגיטלי
עירוני
▪ קב' היוועצות -
5.5.26

▪ ראיונות עם
גורמים
עירוניים
ותושבים
▪ סיור בעיר

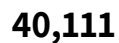
היוועצות
הציבור

עדכון והעלאת חומרים לעמוד התכנית באתר העירוני

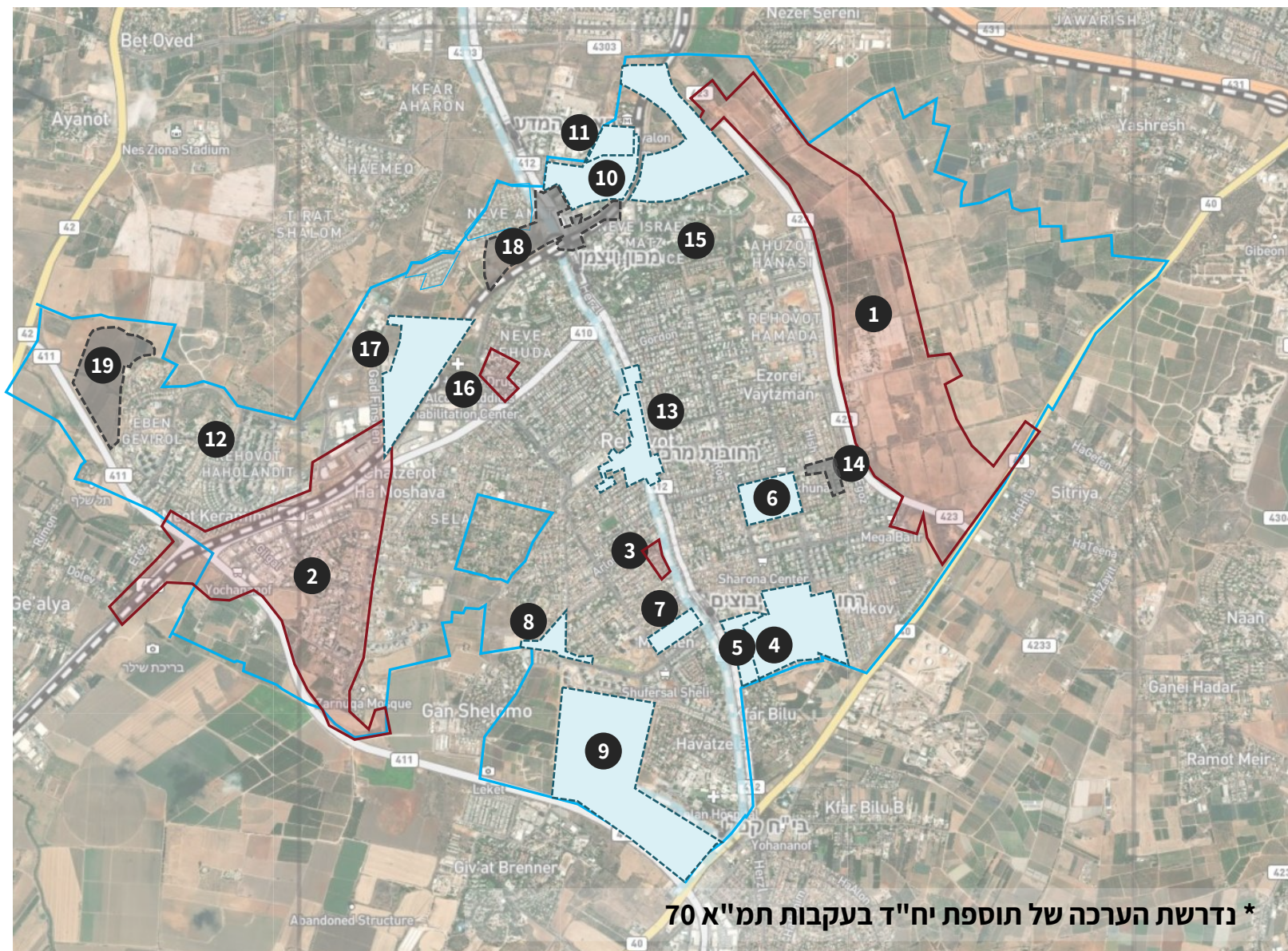


03

חזון עירוני תהליכי תכנון



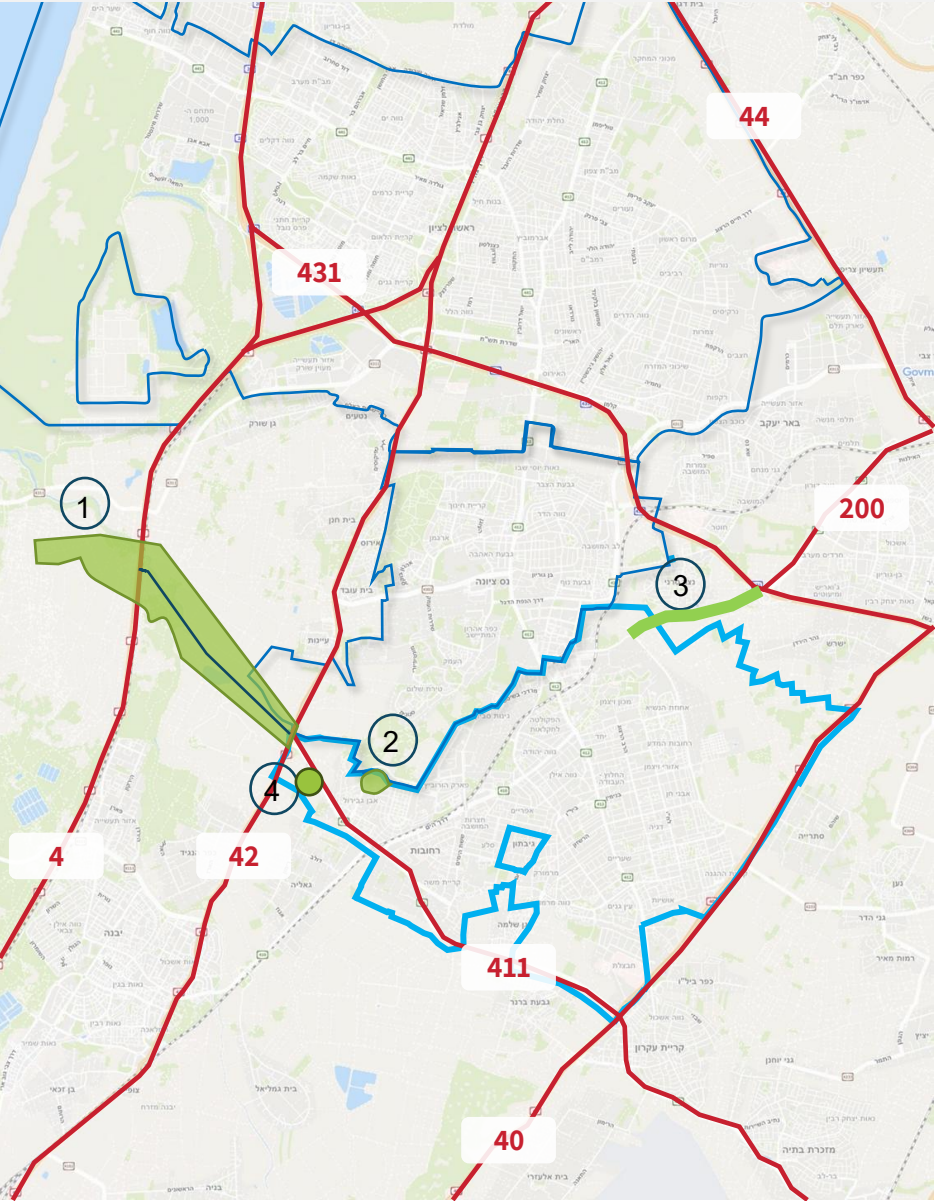
סה"כ



*** נדרשת הערכה של תוספת יח"ד בעקבות תמ"א 70**

1. מתקנים הנדסיים תש"ן
2. אוגדה 98
3. שטח חקלאי גזר
4. השלמה ל'אושיות'
5. שטחים ממזרח לכביש 40
6. מתחם מזרח רחובות
7. משלוש כפר בילו





1. חיבור לשמורת פלמחים
2. המחצבה
3. חיבור לכביש 200 ו 431
4. אקו פארק - מתקן חדשני לשריפת פסולת ושצ"פ



04

גיבוש חזון תכנית המתאר

מטרות ויעדים



עיר מובילה

הנשענת על עוגני הידע

והבריאות שלה ונותנת שירותים

עירוניים למרחב הכפרי.

העיר מתחדשת לאורך צירי

תחבורה עתירי נוסעים, מחזקת

את מרכז העיר, שומרת על

משאביה הנופיים והתרבותיים,

ומקדמת איכות חיים גבוהה

וצמיחה חברתית כלכלית

בריאה ומאוזנת לכל

תושביה

עיר מובילה במרחב

- מגדלור אקדמי בקנה מידה ארצי
- 'בירת השפלה' - עיר גדולה במרחב כפרי

עיר מתחדשת

- העצמת מרכז העיר ורחוב הרצל - פיתוח סביב מוקדי מתע"ן
- מהפכה בתחבורה הציבורית - נגישות וקישוריות בתוך חלקי העיר והחוצה
- מעבר מרכב לרגל - יצירת רשת פנימית צפופה ומזמינה להליכה ורכיבה

עיר שאיכותה לחיות בה

- חדשנות בקיימות - אנרגיה, פסולת, ניהול מים
- הכל קרוב - עירוב שימושים, נגישות לשירותים
- איתנות כלכלית - עצמאות, חופש במה להשקיע
- עושר ומגוון של שטחים פתוחים

עיר של כולם

- עיר רבת תרבויות וקהילות
- עבר של מושבה, עתיד של עיר גדולה
- "עיר ידידותית גיל" - ילדים, סטודנטים, אזרחים וותיקים
- זהות עירונית הנשענת גם על המורשת הענפה של העיר

הקטנת שיעור היוממות

מוקדי תרבות ובילוי

יתרון הגודל, ספי כניסה ומגוון

הקמת אזור כנסים, לינת מרצים

חיבורים תנועתיים, לרשת הארצית, לערים סמוכות ולמוקדי טבע ונוף

שילוב אזורי אקדמיה-תעסוקה-מגורים

שיתופי פעולה בין המוסדות האקדמיים והרפואיים בתוך החיים העירוניים

טיוב המרחב הציבורי סביב הקניון ויצירת מוקדים מפרים סמוכים

מרחב ציבורי הליכתי - מדרכות רחבות, הצללות, שבילי אופניים

שילוב מוקדי אקדמיה ומורשת כמוקדי נוף במערך שטחים פתוחים כלל-עירוני

הגדרת תחום הפיתוח העירוני לשמירה על שטחים פתוחים

הובלת הדגל הסביבתי

עירוב שימושים

טיפול בפסולת

מערך תחבורה ציבורית יעיל ומהיר - פנים עירוני והחוצה

יצירת תמהיל דיור מגוון

חברה אזרחית פעילה, התושבים שותפים לעיצוב העיר

עידוד מגורי סטודנטים גם לאחר הלימודים

שילוב אתרי מורשת במרחב העירוני והתיירות של העיר

מתן מענה לצרכי הציבור העירוניים של כל תושבי העיר - ביחד ולחוד



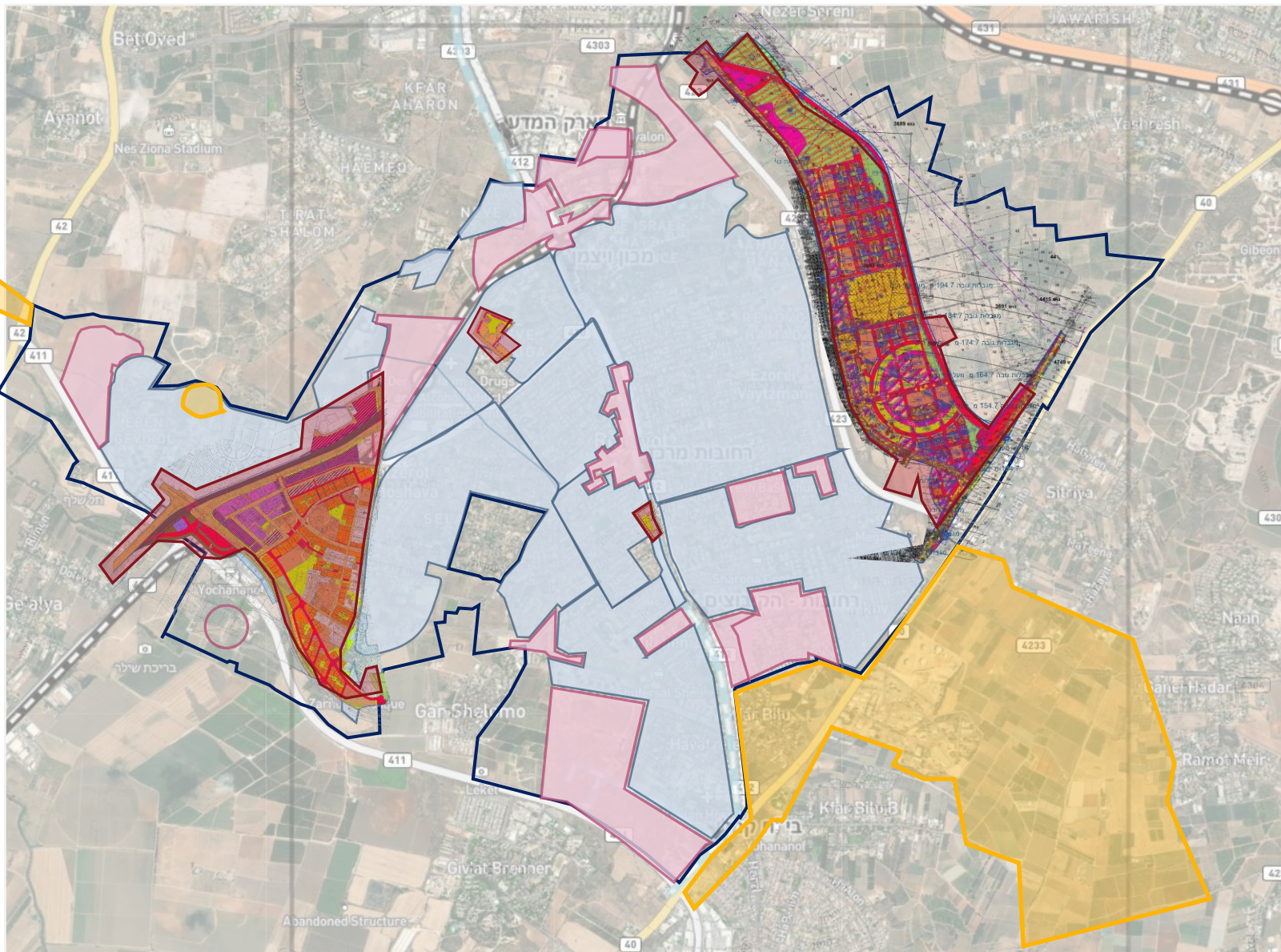
05

פרוגרמה רעיונית אוכלוסייה | מבני ציבור | כלכלה – מסחר ותעסוקה



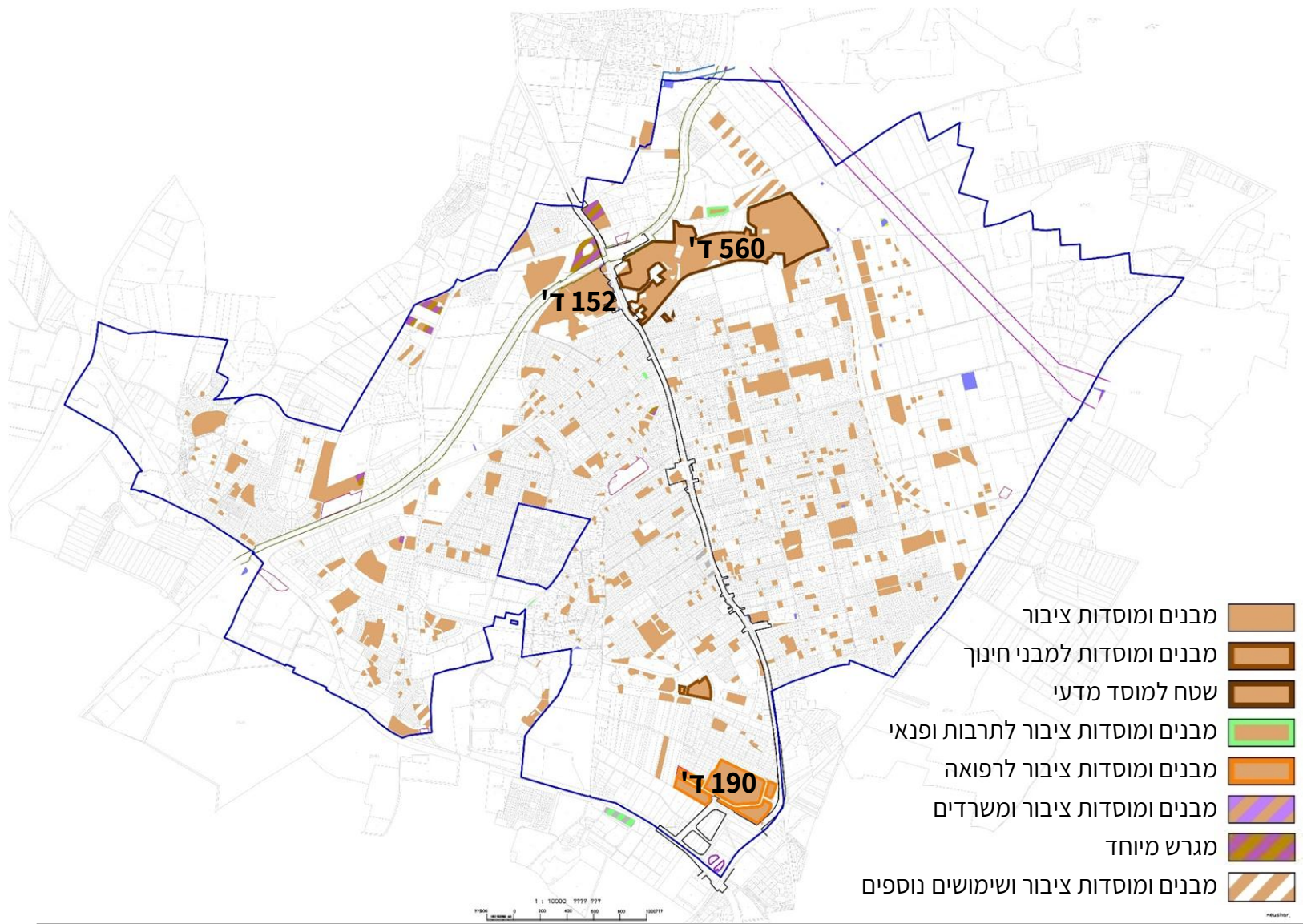
- קו כחול
- מצב קיים
- בתכנון
- תכניות מאושרות
- יזמות עירונית

- לרחובות מלאי תכנוני קיים המאפשר הכפלת האוכלוסייה המרחיב את התחום העירוני על חשבון שטחים פנויים בתחום המוניציפלי.
- יח"ד קיימות - כ 50,000 | 155,000 תושבים
- יח"ד מאושרות - כ 55,000 יח"ד
- יח"ד נוספות בתכנון - כ 35,000
- סה"כ מלאי תכנוני - לפני מימוש תמ"א 70 כ 100,000 יח"ד | כ 300,000 תושבים



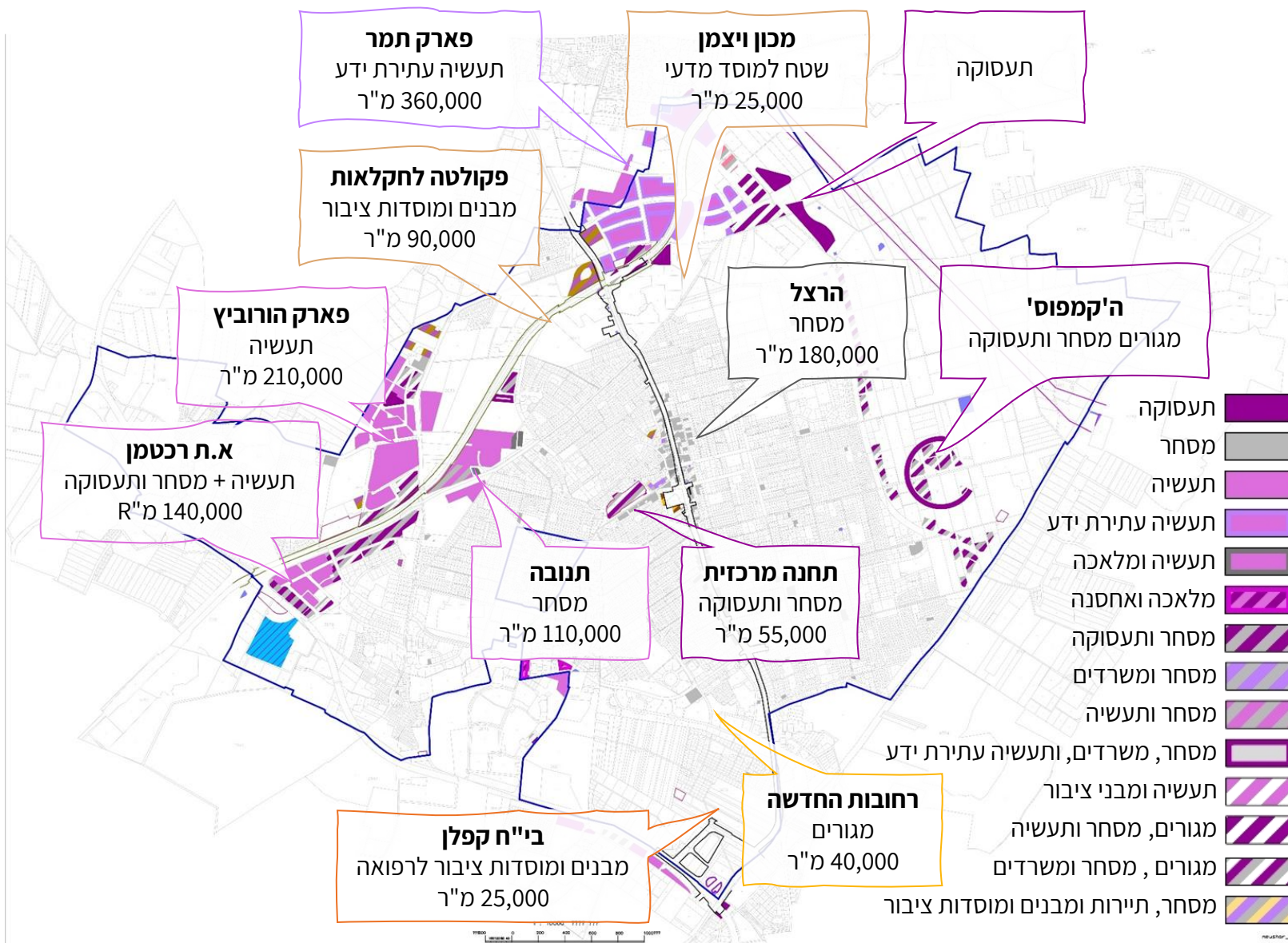


- **גיבוש מדדים לעריכת פרוגרמה על פי מגמות קיימות וחזון התכנית - גודל משק בית ואחוז שנתון (נדרשת הבדלה בין שכונות חדשות לשכונות וותיקות / שכונות בתחום תמ"א 70 ומחוצה לה), תמהיל יח"ד ומגוון סוגי דיור**
- **שטחים חומים עם פוטנציאל ציפוף**
- **מגרשים חומים בבעלות פרטית - נדרשת התייחסות שונה**
- **אזורים לתכנון עם פוטנציאל לשטחי ציבור משמעותיים**
- **פונקציות ציבוריות כלל עירוניות - מיפוי חוסרים במצב הקיים, ומתן מענה להיקפי האוכלוסייה המתוכננים**





- כרגע העיר בחובות ונדרש איזון של משק העיר
- קיים היצע נרחב של שטחי תעסוקה מאושרים, נדרשת הסרת חסמים למימוש שטחים מאושרים תוך ניצול היתרונות היחסיים של העיר במרחב



מסחר ותעסוקה

- **שטחים מאושרים** – 3,800,000 מ"ר
מתוכם שטחים בנויים קיימים – 1,295,000 מ"ר
- **שטחים בהכנה** – 1,150,000 מ"ר
- **קיים מלאי תכנוני של כמעט 5,000,000 מ"ר**