

# 01 | תקציר מנהלים

## הקדמה

העיר רחובות עוברת בשנים האחרונות הליכי תכנון מואצים לרבות תכניות על קרקע לא מבונה, תכניות להתחדשות עירונית, שילוב אמצעי מתע"ן ועוד.

עפ"י מסמך המדיניות, בשנת היעד צפויים להתגורר בעיר כ-215,700 תושבים. עפ"י תמ"א 4/35 (צפיפות מגורים), נתון זה יציב את רחובות בדגם יישוב 2, בצפיפות ברוטו מינימלית של 25,000 תושבים לקמ"ר ו-16 יח"ד לדונם נטו.

מסמך המדיניות מתכלל את המגמות השונות ומציע את המתווה התכנוני לשנים הקרובות. המסמך עוסק בראייה הכלל עירונית בהיבטים שונים: שלד עירוני ורחובות, כלכלה, פרוגרמה, נוף, שימור, התחדשות עירונית, תשתיות ועוד.

## מעמד סטטוטורי

מסמך המדיניות הינו מסמך אסטרטגי שיובא לאישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית אך איננו סטטוטורי ומשכך אינו מחייב עפ"י החוק. המסמך משקף את מדיניות העירייה ל-10 השנים הקרובות בשתי פעימות: צעד ראשון וצעד שני בהתאם ליכולת המימוש וכושר הנשיאה המפורטים במסמך.

כל היבט עירוני המוצג במסמך מאגד סל המלצות ומתווה כללי אשר מהווים את הבסיס לתכנון עת תקודם תכנית מפורטת בצעדי המימוש השונים.

## יחס לתמ"א 70

בימים אלו מקודמת תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב. ברחובות מתוכננות 4 תחנות לאורך ציר הרצל ובעלות השפעה משמעותית על העיר. מסמך המדיניות מסמן את מרחב התכניות וממליץ להעצים את הבינוי בסביבת התחנות. בכל מקרה של סתירה בין מסמך המדיניות לתמ"א 70, תמ"א 70 גוברת על מסמך המדיניות.

<sup>1</sup> הנתון לקוח מתוך נתוני מרשם האוכלוסין דצמבר 2022.

<sup>2</sup> קיבולת האוכלוסייה חושבה לפי גודל משק בית ממוצע כלל עירוני המשקלל בתוכו את כלל המגזרים בעיר של 3.2 נפשות.

## צפי מימושים וגידול אוכלוסיה

בבחינת המצב הקיים בעיר היום, עלה כי ישנן כ-50,330 יח"ד וכ-161,050 אלף נפש. נכון לדצמבר 2022 מקודמים ומאושרים (לא ממומשים) בעיר כ-40,380 יח"ד וכ-1,880,000 מ"ר לתעסוקה בתכניות ברחבי העיר בשלבים שונים.

במסגרת מסמך המדיניות נותחו התכניות המקודמות כיום בעיר בשטחים לא מבונים ובמתחמים להתחדשות עירונית. בתיאום עם עיריית רחובות, שכלל את ניתוח קיבולת ומימוש התכניות המאושרות, המקודמות והרעיוניות של העיר, חושבו קיבולות האוכלוסייה<sup>2</sup> בעיר בהתאם לשני צעדי פיתוח:

**צעד ראשון** מציג הערכת מימוש של כ-7,200 יח"ד ממלאי תוספת יח"ד הפוטנציאלית בעיר. תוספת זו כוללת מימוש חלקי של יח"ד מתכניות המקודמות בעיר ויח"ד מתכניות מאושרות שטרם נבנו.

**צעד שני** מציג הערכת מימוש של כ-9,900 יח"ד נוספות ממלאי תוספת יח"ד הפוטנציאלית בעיר. תוספת זו כוללת את מימוש יח"ד מתכניות בשלבים יותר ראשוניים או השלמת המימוש מצעד ראשון.

**המשכיות** - לאחר מימוש יח"ד בצעד השני, יישאר מלאי משמעותי של יח"ד בתכניות הנמצאות כיום בהכנה ומומשו חלקית בצעד השני. בנוסף צוינו כחזון תכנוני מעבר לעשור הקרוב, יוזמות נוספות בהן לא סביר כי יהיה מימוש בטווח הזמנים הקרוב.

## כמות יח"ד ואוכלוסיה עפ"י צעדי המימוש

קיבולת נומינלית	צעד שני	צעד ראשון	מצב קיים	כמות יח"ד
90,710	67,500	57,600	50,330	כמות יח"ד
290,272	215,700	185,000	161,050	אוכלוסיה

על מנת שהעיר תוכל לעמוד במימוש התוספות, ניתנו המלצות בכל תחום עירוני המציינות את הפעולות הנדרשות למימוש התוספת בצעד הראשון ובצעד השני. בתחומים בהם יש מגבלה במעבר בין צעד ראשון לשני (תנועה, תשתיות), הדבר צוין בפרק הייעודי.

במקרים מסוימים ההמלצות הן כלליות ולא תלויות בלוחות הזמנים של צעדי המימוש. להן תמצית ההמלצות עבור כל תחום עירוני שנבחן.

## פיתוח עירוני

- **מדיניות הפיתוח העירונית בעשור הקרוב תתמקד בגבולות הקיים** – מיקוד במימוש מיטבי של התכניות במזרח ובמערב והמשך קידום תכנית התחדשות לב העיר.
- **מוצע לקדם תכנון להעצמת זכויות וערוב שימושים באז"ת תמרא** – קידום תב"ע או מסמך מדיניות להוספת אחוזי בניה ותוספת שימושים למתחם.
- **מוצע לשנות יעוד בשטח החקלאי מערבית לדרך 411 ליעוד למבני ציבור ותעשייה** – קידום תכנון העונה על הצורך לחלץ שטחים תפעוליים ושטחי תעשייה ממרכז העיר.
- **מוצע לקדם תכנון בדרום העיר בסמוך לביה"ח קפלן ותחנות המטרו המתוכננות** – העצמת זכויות באזורים העתידיים להיות משורתיים ע"י מתע"ן.
- **תבנית הבניה** – מסמך המדיניות מסמן מרקמי מגורים שונים למגוון אוכלוסיות, בהתאם לאופי השכונה, הרחוב והמקום.
  - **בניה נמוכה עד 3 קומות** – במרקמים של שכונות צמודי קרקע בהם מסמך המדיניות מציע שלא להתערב ולהשאיר את הרקמה הקיימת.
  - **בניה מרקמית עד 9 קומות** – באזורי התחדשות עירונית בעיקר בבולוקים של הרקמה הוותיקה.
  - **בניה גבוהה עד 17 קומות** – לרוב מאפיינת שכונות חדשות יחסית ולכן גם כאן מציע מסמך המדיניות שלא להתערב.
  - **בניה גבוהה עד 25 קומות** – באזורי התעסוקה ובי"ח קפלן, ולאורך צירים מרכזיים דוגמת בגין ודרך הים.
  - **בניה גבוהה עד 21 קומות** – בלב העיר בהתאם לתכנית המקודמת ע"י העירייה.

## המרחב הציבורי ושלד הרחובות

המרחב הציבורי מורכב מהכיכרות, הרחובות, הסמטאות, הדרכים, הגנים, הפארקים השבילים והשדרות, ולמעשה כל השטחים הפתוחים המשמשים את הציבור. המרחב הציבורי

הוא נכס המשרת מגוון של פעילויות ומשתמשים. בשל כך, הוגדר שלד רחובות עירוני השם דגש על קישוריות, מורשת ופעילות עירונית.

- ברחובות אשר הוגדרו כ**צירים ירוקים** יש להבטיח תנועה נוחה ואטרקטיבית ברגל ובאופנים.
- ברחובות בהם מתוכנן **ציר להסעת המונים** יש להבטיח פיתוח מוטה תחב"צ בדגש על תמהיל שימושים מגוון, בינוי אינטנסיבי וצפיפות גבוהה, חזיתות מסחיות וכד'.
- ברחובות בהם מתוכננות **חזיתות מסחריות** יש להבטיח את אופי הרחוב כמרחב עירוני פעיל ולקבוע הוראות ביחס למרווח הקדמי, מפלס הרחוב והנחיות עיצוביות.
- מוצעים שני **חיבורים** בהפרדה מפלסית בחלק הצפון מערבי של העיר (הורוביץ/מושליון) על מנת לחבר את הרקמה הוותיקה ואזור המגורים לאזורי התעסוקה.
- **מסופי תחב"צ, תחנות רכבת ותחנות מטרו עתידיות** – מוצע להעצים את זכויות הבניה ועירוב השימושים בסמוך לתחנות אלו ולתכנן סביבה נגישה להולכי רגל, רוכבי אופנים ותחב"צ.

## פרוגרמה

- היכולת לבצע התחדשות עירונית בהיקף המפורט לעיל במונחי יח"ד ואוכלוסייה, תלויה ביכולת לספק מוסדות ציבור לאוכלוסייה הקיימת והחדשה. מניתוח המצב הקיים עולה כי ברמה העירונית רחובות מאוזנת מבחינת צרכי הציבור אולם כאשר בוחנים את חלקי העיר השונים מתקבלת תמונה של מלאי גבוה בפאתי העיר ומלאי נמוך במרכז העיר. ניתן לספק את צרכי הציבור באמצעים הבאים:
- צרכי ציבור שאינם בתי ספר:**
- הקצאת מגרשים ציבוריים ככל הניתן בתכניות לפינוי ובינוי.
  - שילוב שימושים לצורכי ציבור כזכויות בניה המשולבות במגרשים הסחירים.
  - עיבוי זכויות במגרשים לצרכי ציבור במסגרת התחדשות עירונית.
  - הכנת פרוגרמה וישומה בתכנית המכילות מעל 100 יח"ד.

## בתי ספר:

- בתי ספר על תיכוניים ימוקמו בפאתי העיר בתכניות החדשות (תמ"ל 1086, תמ"ל 3003).
- יצירת בתי ספר חדשים בהליך של איחוד וחלוקה ע"י איתור מגרשי ציבור בשטח הגדול מ-2 דונם והצמדת שטח במסגרת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

• העתקת מבני ציבור כלל עירוניים לאזורי התעסוקה והפיכת המגרשים לבתי ספר.

**דרישה לבתי ספר יסודיים בעיר לפי צעדי מימוש**  
בצעד הראשון לא נדרשת תוספת של בתי ספר יסודיים חדשים. בצעד השני יש צורך בתוספת של 5 בתי ספר יסודיים על הקיים<sup>3</sup>.

## תעסוקה וחוסן כלכלי

עבור העיר נבנה מודל חוסן כלכלי הבוחן את כמות שטחי התעסוקה הסטטוטוריים אותם העיר צריכה בהינתן כמות תושבים מסוימת. המודל מתחשב בהכנסות הארנונה השונות של העיר, צפיפיות המגורים ותעריפי ארנונה תחרותיים למרחב הסובב.

המודל הראה כי יש צורך במימוש של 12 מ"ר נדל"ן מניב לנפש על מנת להגיע לחוסן כלכלי. כלומר, יש לתכנן 16 מ"ר לנפש כדי להתגבר על נושא הפחת התכנוני ולאפשר מימוש של 12 מ"ר לנפש.

על מנת לאזן את גודל האוכלוסייה הקיים, יש צורך בתוספת של כ-300 אלף מ"ר נדל"ן מניב לפני הגדלת אוכלוסיית העיר. עבור מימוש כל צעד נוסף (ראשון או שני) נדרשת תוספת של כ-500,000 מ"ר נדל"ן מניב לתוספת יח"ד המוצעת.

מסמך המדיניות מציע את הכלים הבאים לתוספת שטחי תעסוקה בעיר:

- יצירת מע"ר לאורך ציר הרצל – חיזוק ועיבוי ציר הרצל כמרכז עירוני ראשי הכולל תחנות מטרו.
- פיתוח מוקדי מגורים, ציבור תעסוקה ומסחר בסמוך לתחנות המטרו.
- פיתוח מוקדי תעסוקה בצפון העיר ולאורך ציר הרבבת.
- זיהוי קהלים נוספים התומכים בהתחדשות עירונית סטודנטים וגיל שלישי.
- חיבוריות וקישוריות טובה אל האזורים לשימור וחיזוקם כמוקדי תרבות, בילוי ומסחר.

## היבטים נופיים

המרחב הציבורי הפתוח בעיר מורכב משטחים חקלאיים נרחבים בדפנות העיר הקיימת ומערכת פנימית של שטחים ירוקים – שצ"פים, שבילים ושפפ"ם קטנים. סה"כ, בעיר כ-1,550 דונם שצ"פים קיימים ומתוכננים. בנוסף, קיימים 3 מתחמים מיוחדים – יד ויצמן, גן המדע וגבעת הקיבוצים/מכון איילון.

מסמך המדיניות מציע המלצות לשמירה חמשת מרכיביה העיקריים של העיר:

- **עיר חקלאית, נוף תרבות וטבע עירוני** – חיזוק והדגשה של זהותה של רחובות בעיר חקלאית באמצעות שימור העצים וחופת העצים במרחבי המורשת ולאורך הרחובות, עריכת סקר טבע עירוני אשר יקבע את עקרונות השימור והפיתוח של אתרי הטבע העירוניים והנגשתם לציבור.
- **צירי העדפה לתנועת הולכי רגל ואופניים** – מערכת קישורים האורגת את חלקיה השונים של העיר ומאפשרת תנועות רכות בצורה נוחה, בטוחה וממותנת אקלימית. המלצות למימוש: שמירה על רציפות הצירים, קביעת רוחב הרחוב ורוחב רצועת ההליכה, קביעת זיקות הנאה והנחיות לגבי המרווח הקדמי של בנינים לאורך צירים אלו.
- **מבואות** – סימון והדגשה נקודות המפגש של מערכות השטחים הפתוחים, בגדלים שונים, עם מערכת התנועה. המבואות יתוכננו כמרחב מפגש עירוני משמעותי, יאפשרו מנוחה ושהייה והיו ממותנות אקלימית.
- **מערכת הגנים והשטחים הפתוחים בעיר** – שמירת מערכת השטחים הפתוחים הקיימים והמתוכננים בעיר, הנגשתם ושזירתם במרחב הציבורי העירוני באמצעות שימור השטחים הציבוריים הפתוחים, עיבוי הצמחייה בהם, שמירת האופי הצמחי ועוד.
- **יצירה וחיבור של שטחים פתוחים בהתחדשות עירונית במרקם הוותיק** – הנחיות ליצירת מרחב פתוח באזורי פינוי בינוי ושילוב חצרות מוסדות הציבור במערכת השטחים הפתוחים העירונית.
- **תוספת של פארקים רובעיים ועירוניים** – במסגרת תכניות חדשות והתחדשות עירונית, רצוי לייעד שטח של כ-100 דונם לשימוש כפארק עירוני. שטח זה יכול להוות הרחבה של שצ"פים קיימים או מתוכננים. מיקומים אפשריים במזרח העיר בסמוך לשכונות הנבנות כיום – בקצהו המזרחי של רחוב יהודה גורודיסקי או בהרחבה לשצ"פ המתוכנן ממזרח למכון ויצמן ודרך

<sup>3</sup> החישוב הינו חישוב כלל עירוני עבור כל זרמי החינוך בעיר. לפירוט של חוסרים ועודפים לפי אשכולות חינוך, ראה פירוט בפרק הפרוגרמה.

בגין.

- עבור **רובע 1 מתחם מכון ויצמן** מציע מסמך המדיניות לקדם תכנון אשר יגדיר מדיניות שימור, תכנון וקישור לעיר הקיימת תוך דגש על שימור השטחים המוגדרים כשצ"פים, שימור השכבה הצמחית, וקביעת הערכיות הנופית של העצים הקיימים ברחבי המכון.

## שימור<sup>4</sup>

- מומלץ לקדם תכנית מתאר עירונית לשימור / מסמך מדיניות לשימור אשר יתייחס לנושאים הבאים:
- הנחיות לפיתוח במתחמים לשימור.
  - הנחיות לתכניות במתחמים לשימור.
  - בחינת מרחבי חיפוש נופיים ומבונים.
  - התייחסות לאתרי עתיקות, נכסי מורשת נופיים וצירים היסטוריים.

## תנועה ותחבורה

במסגרת הבדיקה התחבורתית, בוצע ניתוח של כושר הנסיעה העירוני. הבדיקה בוצעה בעזרת תחזיות מודל מטרופוליני וספירות תנועה. ניתן לפתח כ-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.

## תשתיות רטובות

### מערכת המים

קיבולת הנשיאה למערכת המים נבחנה לפי נפח האיגום

הזמין כיום העומד על 5,000 מ"ק. נפח זה מתאים לנחיות רשות המים ל-37,500 נפש.

מימוש הצעד הראשון יחייב איגום בנפח 24,700 מ"ק. מימוש הצעד השני יחייב איגום בנפח 28,700 מ"ק.

כמו כן כבר במימוש הצעד הראשון יהיה צורך בחיבור העיר למקור מים של מקורות ממזרח בקוטר "36 וכן יידרש עדכון תוכנית האב ובחינת קווי ההספקה באופן פרטני. בימים אלו נבנית בריכת איגום בנפח 10,000 קוב במזרח העיר. כמו כן, נמצא בביצוע קו מים של מקורות.

### מערכת הביוב

קיבולת הנשיאה למערכת הביוב נבחנה לפי כושר ההולכה של המאספים הראשיים בכל אגן. סה"כ כושר הנשיאה יכול לספק 190,000 נפש. מימוש הצעד הראשון יחייב הגדלת מאסף הביוב הראשי לת"ש גן רווה, שדרוג תחנת השאיבה הראשית בגן רווה והגדלת קו הסניקה לשפדן. הוספת משאבות עם הקו הקיים תאפשר מענה לכ-315,000 נפש כולל נס ציונה. הוספת משאבות והחלפת הקו הקיים בקו גדול יותר תאפשר מתן מענה לכ-460,000 נפש כולל נס ציונה. לכל צעד יידרש עדכון תוכנית האב לביוב לבחינת המאספים באופן פרטני בכל אגן.

### מערכת הניקוז

כל קידום תכנון במתחמים מפותחים / לא מפותחים לא יעלה את מקדם הנגר הקיים. תכנון מפורט ייתן הנחיות לאיגום, חלחול ואמצעי השהייה. פיתוח רובעים 11, 13, 14 יחייבו השהייה ואיגום בתחומם.

### מגבלות סביבתיות

יש לעמוד בהנחיות המשרד להגנ"ס בכל הקשור למרחקי הפרדה ומגבלות בניה בסמוך למפעלי תעשייה, קוי חשמל, קוי דלק, קידוחי מים, דרכים ראשיות ומסילת הרכבת.

<sup>4</sup> בימים אלו מקדמת עיריית רחובות תכנית מתאר עירונית לשימור. התכנית עוסקת בנושאים המפורטים מעלה ולכן נושא השימור איננו מוצג במסמך זה.