

16/05/2022

להפקיד את התכנית

10/08/2022

נספח שלבי ביצוע: הסבר כללי

ופירוט עבור סעיף 7 בהוראות התכנית

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הסבר כללי

רקע:

תכנית זו חלה על כל שטחה של רהט הוותיקה, כ-8000 ד', מתייחסת למרקם הבנוי הוותיק של העיר רהט, אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות ואינה משנה יעודי הקרקע בתכניות מאושרות. במועד עריכת התכנית מנתה אוכלוסיית העיר הוותיקה כ-68,000 נפש, בכ-6,838 יח"ד. תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה והגדלת צפיפות הנטו במגרשי המגורים המאושרים ל-7 יח"ד לדונם (בממוצע 6 יח"ד למגרש), תוך קביעת הנחיות בדבר קווי בניין ומספר הקומות, וזאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע. סה"כ בתכנית זו תוספת של 20,515 יח"ד.



1. חישוב מצב סטטוטורי מאושר:

בהתאם לתכנית האחרונה המאושרת מס' 17/02/223/15 משנת 2004, לא מוגדרת כמות יח"ד המותרות בכל מגרש. משכך המצב, נקבע כי תותר הקמת יח"ד אחת בכל מגרש. מעמדן החוקי של תכניות ההסבה שנעשה בעיר נמצא בבדיקה ואין להסתמך עליהן בשלב זה עד שיתבהר מעמדן. במגרשים הגדולים מ-1 דונם, תותר הקמת שני מבנים נפרדים, המתפרש כ-2 יח"ד שונות. לאחר חישוב ממוצע של מגרשים גדולים מדונם, בשילוב של תכניות נקודתיות רבות שהוגשו לתוספת יח"ד, מספר יחידות הדיור הממוצע המוערך למגרש הינו 1.5. בהתאם לכמות המגרשים הקיימים בתחומי העיר הוותיקה, 4,559 מגרשים, סה"כ יח"ד מאושרות בתחומי העיר הוותיקה הינו $4,559 \times 1.5 = 6,838$ יח"ד.



תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה בצפיפות של 7 יח"ד לדונם. מאחר שמגרש ממוצע ברהט גדולו כ-800 מ"ר, התכנית מאפשרת עד כ-6 יח"ד בממוצע למגרש. סה"כ יח"ד בתכנית זו: (מספר המגרשים \times 6 יח"ד בממוצע = 27,354 יח"ד. סה"כ תוספת יח"ד בתכנית זו: (סה"כ יח"ד בהפחתת המאושרות = 20,515 יח"ד.

2. תוספת ריאלית (בחישוב אחוזי מימוש):

אל מול החישובים הנומינליים, נערכה הערכה של אחוזי המימוש הריאליים בהנחיית עיריית רהט. השלב הריאלי למימוש מתוקף תכנית זו הינו 9,838 יח"ד.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של מבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, תשתיות מים וביוב. בהתאם לזאת נקבעה שלביות המימוש לתוספת יחידות הדיור. עיקרי שלביות הביצוע בתחומים השונים:

מבני ציבור:

במצב הקיים כבר יש מחסור במבני ציבור לכיתות ב"ס יסודי ותיכון. התכנית מציעה השלמה למחסור במצב הקיים, כחלק משלבי מימושה, כך שלאחר תוספת ראשונה של 200-300 יח"ד בכל מתחם בתשריית התכנית, יותנה המעבר לשלב הבא בהשלמת חצי מן המחסור הקיים בנוסף לפרוגרמת התכנית, ובשלב שאחריו השלמת החצי השני מן המחסור הקיים בנוסף לפרוגרמת התכנית. הכל עפ"י הטבלה המפורטת בנספח הפרוגרמה. בשלשה שנתונים של גני ילדים (גיל 3-6) חושבה הפרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית זו בלבד.

חשמל:

במצב הקיים לא נוספו חדרי השנאה (טרנספורמציה) באופן הדרגתי המתואם עם התוספת ביחידות דיור, וכיום חסרים בעיר הוותיקה 53 שנאים. בנוסף לכך, השנאים הקיימים מוצבים על עמודים ברחובות צרים, ולעתים בשל בניה החורגת מקווי הבנין המאושרים, נמצאים בקירבה רבה מדי לשימושי מגורים. המענה בתכנית ניתן בשני כיוונים:

1. הוראות המאפשרות הקמת חדרי השנאה בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים והקצאת זכויות בנייה לשם כך.





2. התכנית מאפשרת לתושב להגיש בקשה להיתר בניה ובצידה בקשה לחיבור חשמל. נספח הפרוגרמה כולל חישוב של מספר השנאים הנדרשים במצב הקיים והמוצע.

ביוב:

- השלביות בתכנית זו הותאמה לשלבויות בתכנית האב לביוב שאושרה בשנת 2022 בוועדת השיפוט של רשות המים.
1. עד 1,400 יח"ד אין התניות.
 2. לאחר תוספת 1,400 יח"ד ע"פ תכנית זו, נדרשת הרחבת המט"ש ושדרוגו בהתאם לסעיפים המפורטים מטה.
 3. בשנת 2035 בהתאם לצפי המפורט בתכנית האב נדרשת הרחבה נוספת של המט"ש בהתאם לסעיפים המפורטים מטה.
 4. לאחר תוספת 9838 יח"ד בתכנית זו, יש לערוך בדיקה מחודשת ולעדכן את כל נספחי התכנית.



מים:

לאחר מימוש 1200 יח"ד בעיר כולה, ביחס לנתון המצב הקיים המופיע בפרוגרמת תכנית המתאר הכוללת: הקמת בריכה אזורית משותפת באזור עידן הנגב; הקמת בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כולל מבנה וציוד. העתקת מרכז הנדסי לאספקת מים משכונה 8 לשטח שבין אזה"ת החדש לישן; החלפת קווי מים ישנים להובלת מים בכיוון צפון-דרום, דרום-צפון לקו חדש בקוטר 24" לפחות, לפי בדיקה עדכנית או עפ"י תכנית האב למים.

תנועה:

מבחינה תחבורתית ציפוף העיר הוותיקה והוספת זכויות בניה הינו דבר ראוי ואף מומלץ, מאחר שהציפוף מאפשר מתן מענה טוב יותר בתחבורה ציבורית בין שכונות העיר השונות ובתוך השכונות עצמן. רמת המינוע בעיר רהט נמוכה ואינה מתקרבת לממוצע הארצי, העיר סמוכה לתחנת רכבת, והצירים הראשיים בה כוללים היום שני נתיבים לכיוון עם מעגלי תנועה רחבים בצמתים. לאור כל אלה, עמדת התכנית היתה כי אין הצדקה להרחבת צירים בנתיב נוסף גם לאחר ההרחבה שבתכנית, כי התוספות עשויות להתממש בצורה אקראית לפי הצרכים וקשה יהיה לדעת מראש את קצב ואזור הציפוף, וכי המענה המתאים ביותר לתוספות בזכויות הבניה יהיה בהגדלת התדירות והיעילות של התחבורה הציבורית בעיר הוותיקה. תכנון ושרות בקווי תחבורה ציבורית שיובילו מהעיר אל תחנת הרכבת עשוי לתת מענה תחבורתי ראוי ביותר לתושבים ולהוות חלופה יעילה. עם זאת, התכנית אינה יכולה להתנות תכניות פיתוח בתקצוב תוספות שירות לתחבורה הציבורית, דבר שתלוי לחלוטין במדיניות הוחלטות משרד התחבורה. על כן, ועל-פי דרישת משרד התחבורה, היא אינה כוללת שום התניות לתגבור שירות התחבורה הציבורית. הקצאת תוספות שירות לתחבורה הציבורית מתבצעת בעקבות השיח השוטף המתקיים בין הרשות המקומית למשרד התחבורה ובהתאם לתכניות האסטרטגיות והתכניות התפעוליות במרחב. על-כן, נספח השלבויות כולל התניה, המבטיחה תכנון וביצוע של תשתיות תומכות תח"צ דהיינו: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה, בהתאם לתכניות האסטרטגיות, כתלות באחוזי מימוש התכנית. כמו-כן התבקש ביצוע של כביש 6 העירוני וחיבור בינו לבין שכונה 21, שאושר אך טרם בוצע.



להלן הפירוט עבור סעיף 7-שלביות :

7.1 שלבי ביצוע לפי נושאים**7.1.1 מוסדות ציבור****7.1.1.1 בתי ספר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 32 כיתות בי"ס יסודי ו-50 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 32 כיתות בי"ס יסודי ו-23 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 34 כיתות בי"ס יסודי ו-25 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3א': הוספת 12 כיתות בי"ס יסודי. במתחם 3ב': הוספת 57 כיתות בי"ס יסודי ו-75 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 50 כיתות בי"ס יסודי ו-32 כיתות בי"ס תיכון.
3	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 25 כיתות בי"ס יסודי ו-43 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 25 כיתות בי"ס יסודי ו-16 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 27 כיתות בי"ס יסודי ו-18 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3א': הוספת 10 כיתות בי"ס יסודי ו-4 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ב': הוספת 47 כיתות בי"ס יסודי ו-65 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 43 כיתות בי"ס יסודי ו-25 כיתות בי"ס תיכון.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מיצוי הזכויות בתכנית	במתחם 1: הוספת 6 כיתות בי"ס יסודי ו-6 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 1 כיתה בי"ס יסודי ו-1 כיתה בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 2 כיתות בי"ס יסודי ו-2 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 2 כיתות בי"ס יסודי ו-2 כיתות בי"ס תיכון.



7.1.1.2 גני ילדים (מגיל 3)		מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות	
	2	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 11 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 11 כיתות גן במתחם 2ב': הוספת 11 כיתות גן במתחם 3א': הוספת 11 כיתות גן במתחם 3ב': הוספת 12 כיתות גן במתחם 3ג': הוספת 12 כיתות גן	
	3	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 8 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 8 כיתות גן במתחם 2ב': הוספת 8 כיתות גן במתחם 3א': הוספת 8 כיתות גן במתחם 3ב': הוספת 7 כיתות גן במתחם 3ג': הוספת 7 כיתות גן	
	4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.	
	5	מיצוי הזכויות בתכנית	במתחם 1: הוספת 3 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 1 כיתה גן במתחם 2ב': הוספת 1 כיתה גן במתחם 3ג': הוספת 1 כיתה גן	



7.1.2 תנועה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	אישור עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	<p>א. במתחם 1: שדרוג צומת אלסלאם/ אלרעד.</p> <p>ב. במתחם 3א': שדרוג צומת אלבטין/ צ'לאח א-דין, או הסדרת חיבור חדש לרכב לכיוון רחוב אלמוחתר או לכיוון חוצה נחל גרר העתידי.</p> <p>ג. במתחם 3ב': שדרוג צומת אלמוחתר/ דובאי, וצומת צ'לאח א-דין/ אל מנאמה.</p>
3	אישור עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	תכנון תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מיצוי הזכויות בתכנית	<p>א. במתחם 1: ביצוע של תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות. פתיחת חניון למשאיות מחוץ לשכונות הוותיקות.</p> <p>ב. במתחם 2א': שדרוג צומת אלסלאם/ אל קאהרה.</p> <p>ג. במתחם 3א': השלמה לביצוע שדרוג צומת אלבטין/ צ'לאח א-דין, או הסדרת חיבור חדש לרכב לכיוון רחוב אלמוחתר או לכיוון חוצה נחל גרר העתידי.</p> <p>ד. במתחם 3ב': ביצוע של תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות. פתיחת חניון למשאיות מחוץ לשכונות הוותיקות.</p> <p>ה. במתחם 3ג': ביצוע כביש 6 העירוני וחיבור בינו לבין שכונה 21.</p>





7.1.3 מים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	הוספת עוד 500 יח"ד בכל מתחם, מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	א. הקמת בריכה אזורית משותפת באזור עידן הנגב. ב. בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כולל מבנה, ציוד. ג. העתקת מרכז הנדסי לאספקת מים משכונה 8 לשטח שבין אזה"ת החדש לישן. ד. החלפת קווי מים ישנים להובלת מים צפון-דרום, דרום-צפון לקו חדש בקוטר 24" לפחות, לפי בדיקה עדכנית.
3	הוספת עוד 500 יח"ד בכל מתחם, מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	מימוש השלביות הקבועה בתכניות האב למים, לפי התניות שיקבע מהנדס העיר.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מימוש מלא של התכנית (עוד 1100 יח"ד).	אין התניות נוספות.



7.1.4 ביוב

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	מעבר ל- 1400 יח"ד בסה"כ	א. החלפת קטעי צנרת הביוב בקוטר 160 לקוטר 200 לפחות, בכפוף למצבם הפיזי של הצינורות, או עפ"י תכנית האב לביוב. ב. הרחבת יכולת הטיהור במט"ש ל-25,000 מק"י. ג. הקמת מאגר חירום למט"ש.





התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ביצוע הרחבה נוספת של המט"ש עד ליכולת קליטת 35,000 מק"י.	שנת 2035 – בהתאם לצפי המפורט בתכנית האב המאושרת לביוב משנת 2022	3



עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.	מעבר ל- 9838 יח"ד	4
---	-------------------	---

