



פרוגרמה לשטחי ציבור

נספח לתכנית מס 618-0489138

מתחם 7, חלק צפוני - רהט

תכנית מתאר מקומית

4.12.23

Rah-1534

עמוס ברנדייס, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

תוכן עניינים



3

.....רקע

6

.....מגורים

6

.....פרוגרמה לשטחי ציבור

6

הנחות יסוד

8

פרוגרמה למוסדות חינוך - טבלת שטחים

9

הקצאת שטחי רזרבה כלל עירונית



9

שטחים פתוחים

10

סיכום - מגורים וצרכי ציבור

10

נתונים עיקריים ותמהיל בינוי למגורים

10

הקצאת שטחים לצרכי ציבור



רקע



רהט הוקמה ב-1972 כחלק משבעה ישובים בדואים במטרה להסדיר את ההתיישבות הבדואית בנגב. רהט הוכרזה כעיר בשנת 1994 והיא העיר הבדואית הגדולה ביותר. העיר ממוקמת בצפון הנגב, ממערב לכביש 40 ו-12 ק"מ מצפון לבאר שבע. העיר מנתה בשנת 2017 כ-60,000 תושבים (עפ"י תכנית המתאר הכוללת (מס. 618-0629659, בשלב מילוי תאים להפקדה). תכנית המתאר לרהט (402/02/17, 2007) צפתה גידול של העיר מכ-40,000 תושבים בשנת 2004 לכ-90,000 תושבים בשנת 2020. על פי תכנית המתאר הכוללת תחזית האוכלוסייה תגיע להיקף של כ-160,000 תושבים בשנת 2040. לצורך מענה לתחזיות הגידול שנובעות מריבוי טבעי ומהסדרת פזורה, נדרשה בין היתר ובעיקר הרחבה דרומה.



ההרחבה דרומה כוללת שני שלבים - א' ו-ב'. שלב א' שנמצא מדרום לנחל גרר מונה 8 מתחמים - 1-8, כאשר מתחם 1 כולל מוסדות ציבור ופארקים עירוניים ומתחמי 2-8 הינם מתחמים למגורים. שלב ב' מונה 7 מתחמים נוספים (מתחמים 9-14 ומתחם למסחר ומגורים) ונמצא בין שלב א' לבין הכביש האזורי 310. כל המתחמים, פרט למתחם 7 אושרו, וסה"כ קיבולת כל המתחמים הינה כ-17,000 יח"ד.

שלב א' תוכנן בהתאם לתכנית המתאר העירונית לרהט (402/02/17 (מאושרת, 2007) ולתכנית רהט דרום (406/02/17 (מאושרת, 2004). תכנית המתאר צופה גידול של העיר ומטרת התכנית היתה ליצור מסגרת תכנונית להרחבתה ופיתוחה של רהט כעיר מודרנית אשר תספק לתושביה: רמת חיים ורווחת דיור גבוהות, שירותים אישיים וציבוריים ברמה גבוהה, מערכות תשתית בהיקף המתאים לעיר מודרנית, תעסוקה ואינטגרציה חברתית. כל זאת על ידי שינויים ביעודי קרקע, התווית דרכים ותשתיות וקביעת הוראות בדבר אופן ביצועה של התכנית ושלביותה וכן הנחיות ומגבלות בניה. רהט דרום כוללת שטחי ציבור ובעיקר שטחים ציבוריים פתוחים וכבישים המיועדים גם לפיתוח עתידי של העיר מעבר לתכניות שאושרו כעת, דהיינו תשתית כלל עירונית לטווח ארוך. עד כה אושרו תכניות מפורטות למתחמים 1-6,8 ברהט דרום ובשלב אישור תכניות למתחמים נוספים. מתחם 7 הינו חלק מהרחבת שטחי המגורים בעיר רהט כמענה לצרכי גידול האוכלוסייה וכפתרון לאוכלוסייה המתגוררת בשטח, ומהווה המשך למתחמים המאושרים ברהט דרום (שלב א').

מתחם 7 מתוכנן עבור אוכלוסייה בדואית נמצא ברהט דרום (שלב א'), סמוך לכניסה לרהט מכוון כביש 40 וצומת להבים. הוא גובל במתחמים 1 (נחל גרר) ו-2 בצפון ובמתחם 8 במערב. בשנת 2009 הוכנה תכנית אב למתחם 7 כולו. המתחם מחולק ל-2 חלקים: מתחם 7 - חלק צפוני שבו הקרקע בבעלות מדינה ומתוכננות בו 328 יח"ד, ומתחם 7 - חלק דרומי שבו הקרקע בבעלות פרטיים ומתוכננות בו 855 יח"ד (נכון לעת כתיבת מסמך זה). 2 התכניות המפורטות מקודמות במקביל באופן שישתלבו זו בזו, ויחד עם זאת, יכולות להתבצע בנפרד. סה"כ בשני המתחמים 1183 יח"ד.



2 תתי המתחמים מוצגים בתשריט שלהלן. הפרוגרמה שבהמשך מתיחסת למתחם הצפוני.



מתחם 7 - צפון

מתחם 7 - דרום



מתחם 7 בהקשר עירוני - תצריף תכניות





קומפילציית תוכניות מתחם 7 - חלק צפוני וחלק דרומי



מגורים



התכנית כוללת מגוון של יחידות דיור בתמהיל שיתאים לאופי ולתרבות האוכלוסייה הבדואית. סוגי הדיור והמגרשים מאפשרים מגוון של פתרונות דיור לגדלים שונים של משפחות. בחלק הצפוני ששטחו כ-95 דונם, מתוכננות 328 יח"ד. צפיפות ברוטו (נפשות לקמ"ר) - הצפיפות (בהתאם להקלה מתמ"א 35/4) הינה 15,537 נפשות לקמ"ר. צפיפות נטו - 6.1 יח"ד לדונם. מסחר - המגרשים ביעוד מגורים ג' וחלק מהמגרשים ביעוד מגורים ב' כוללים חזית מסחרית. מתוכנן גם מגרש למסחר ומגורים.



הטבלה להלן מפרטת את תמהיל המגורים מתחם 7 - חלק צפוני:

סוג מגורים	מס. מגרשים	מס. יח"ד למגרש	סה"כ לפי יעוד	אחוז מגורים א', ב', ג'
מגורים א' - דו משפחתי (כאשר בכל צד של המגרש יש 2 יח"ד).	30	4	120	37
מגורים ב'	8	6	118	36
מגורים ב'	4	10		
מגורים ב' עם חזית מסחרית	5	6		
מגורים ג' עם חזית מסחרית	4	18	72	22
מגורים ומסחר	1	18	18	5
סה"כ			328	100



פרוגרמה לשטחי ציבור

הנחות יסוד



ההנחות הפרוגרמטיות התבססו על ניסיון ברהט דרום - שלב א' (5 מתחמים : 2-6) ושלב ב' (6 מתחמים : 9-14), תכנית המתאר העירונית שבהכנה והנחיית מהנדס העיר. נספח פרוגרמתי זה כולל חישוב הקצאת שטחי ציבור ל-328 יח"ד המתוכננות במתחם 7 - צפון. הפרוגרמה מתבססת על התדריך העדכני של מינהל התכנון להקצאת שטחי ציבור שפורסם באוגוסט 2018 ועל פי ההנחות שלהלן:

- מס. יחידות הדיור - חלק צפוני - 328.
- גודל משק בית וגודל שנתון - על פי תחזיות של רשות הבדואים לשנת 2035 גודל משק בית יהיה 4.5 וגודל שנתון 3%. על פי תוכנית המתאר הכוללנית (618-0629659) גודל משק בית יהיה 4.8 וגודל שנתון 2.58%.
- מס. תושבים - מחושב כמכפלה של גודל משק (4.5) בית ב-328 יח"ד לפי תחזית רשות הבדואים.





מס. תושבים במתחם הצפוני - 1476.

● **גודל שנתון** - הפרוגרמה למוסדות ציבור חושבה בהתאם לגודל שנתון של 3% בהתאם לתחזית רשות הבדואים. גודל השנתון הינו 44 עפ"י תחזית רשות הבדואים. על פי תכנית המתאר הכוללנית גודל שנתון יהיה 41 וההבדל קטן.

● אחוז השתתפות במעונות יום - 50%.

● אחוז ההשתתפות בגני ילדים ובבתי הספר - 100%.

● בתי הספר יהיו מטיפוס B - 0.4 דונם לכתה בב"ס יסודי ו-0.5 דונם לכתה בב"ס על יסודי.



התהליך החדש להקצאת שטחי ציבור מבדיל בין שלושה טיפוסים אפשריים עליהם מתבססת ההקצאה: יישוב כפרי, מתחם חדש ומרקם בנוי. הטיפוסים השונים נבדלים האחד מהשני בהקצאת שטחים שונה למוסדות חינוך, לשטחים פתוחים וכדומה. הפרוגרמה למתחם 7 חושבה בהתאם למתחם חדש. הקצאת השטח לפי מתחם חדש משמעה הקצאת שטח גדול יותר למוסדות חינוך, שיאפשר ציפוף המוסדות בעתיד, בעת הצורך ובכך, ניתן יהיה להגדיל את שטח בתי"ס. מכיוון שמדובר באדמות מדינה הפרוגרמה למתחם זה מספקת מענה לקיבולת הנומינלית של יח"ד (לפי 100% מימוש).

על מנת לענות על צרכי החינוך יש להקצות:

מתחם 7 - חלק צפוני

● 4 כתות גן בשטח כולל של 2 דונם עפ"י חישוב של שנתון בגודל 3% מהאוכלוסייה, 30 תלמידים בכתת גן ו-0.5 דונם לכתה.

● 3 כתות מעון במגרש בשטח של 1 דונם עפ"י חישוב של שנתון בגודל 3% מהאוכלוסייה, 50% השתתפות, 30 תלמידים בכתה.

● קיים צורך ב- 11 כיתות לתלמידי ב"ס יסודי (כולל כתה לחינוך מיוחד) ו-11 כתות לתלמידי ב"ס על יסודי (כולל כתה לחינוך מיוחד), 27 תלמידים בכתה. תלמידי בית הספר היסודי ילמדו במתחם 7 צפון ותלמידי על יסודי ילמדו בבית הספר שבמתחם 7 דרום.

רכוז נתוני יח"ד, גודל אוכלוסייה וגודל שנתון

נתון/ מתחם	חלק צפוני
מס. יח"ד	328
גודל האוכלוסייה	1476
אחוז שנתון	3%
גודל שנתון	44





פרוגרמה למוסדות חינוך - טבלת שטחים

להלן פירוט מוסדות החינוך הנדרשים לאוכלוסיית המתחם הצפוני בהתאם לתדריך התכנון למוסדות חינוך
וציבור (אוגוסט 2018):

המוסד	מספר שנתונים	מס' תלמידים בכיתה	מספר כיתות דרוש	מספר כיתות מוצע בתכנית	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)	פירוט והערות
מעונות יום	3	20	3	3	1	אשכול של 3 כיתות למעונות יום במגרש בשטח של 1 דונם. מגרש 173 בתכנית.
גני ילדים	3	30	4	4	2	אשכול של 4 כיתות במגרש 171 בשטח 2.5 דונם.. מגרש זה הוא בשטח של 2.5 דונם והוא כולל גם 0.5 דונם לרזרבה.
בית ספר יסודי	6	27	10	12	7.2	עפ"י הנחית לשכת התכנון - שטח זה יהיה שטח מינימום לבי"ס. בי"ס מטיפוס B בשטח זה יכיל 18 כיתות ובמקרה זה ייתן מענה גם למתחם הדרומי.
בית ספר על יסודי	6	27	10	-	* ר' הערה	אין סף כניסה. במתחם 7 - חלק דרומי, שצמוד למתחם זה, מתוכנן בי"ס על יסודי שייתן מענה למתחם זה.
מעון יום- חינוך מיוחד	3	8	0	0	-	אין סף כניסה. שילוב במענות לחינוך מיוחד ברהט דרום עפ"י מדיניות הרשות המקומית.
גן ילדים- חינוך מיוחד	3	8	0	0	-	אין סף כניסה. שילוב בגנים לחינוך מיוחד ברהט דרום עפ"י מדיניות הרשות מקומית.
ביה"ס יסודי- חינוך מיוחד	6	10	1	1	-	אין סף כניסה לבי"ס. המענה יכול להינתן ע"י שילוב בבית הספר היסודי או בראייה של כלל רהט דרום, שבה מתוכננים 2 בתי ספר לחינוך מיוחד.
ביה"ס על יסודי- חינוך מיוחד	9	10	1	-	-	אין סף כניסה לבי"ס. המענה יינתן בראייה כלל עירונית עפ"י מדיניות הרשות מקומית.
רזרבה	-	-	-	-	* ר' הערה	אין דרישה לרזרבה כלל עירונית מתחת ל-500 יח"ד. לא הוקצתה קרקע ספציפית לרזרבה אבל קיימות מספר אופציות לחלוקת מגרש 171 לגנים ולרזרבה ע"י תשריט חלוקה: שימוש בשטח של 2 דונם עבור 4 גנים ו-0.5 דונם לרזרבה.
נדרש					10.2	
סך הקצאה למוסדות חינוך (דונם)					10.774	





מוסדות בריאות, רווחה, קהילה ודת

מתחם צפוני - בטבלה הבאה מפורטים השטחים שיש להקצות עבור מוסדות אלה:

תחום	המוסד	מספר מוסדות דרוש	שטח נדרש (דונם)	פירוט והערות
בריאות, רווחה וקהילה	תחנה לבריאות המשפחה	-	-	פחות מ-2 אחיות. אין סף כניסה.
	מרפאה שכונתית	-	-	150 מ"ר. ניתן לשלב במגרש סחיר.
	מרכז יום לקשיש - תשושים	-	-	פחות מ-15 מטופלים. אין סף כניסה.
	מרכז יום לקשיש - מוגבלים	-	-	2 משתתפים. פחות מ-40 מטופלים. אין סף כניסה.
	מועדון לקשיש- לאזרח הותיק	-	-	פחות מ-150. אין סף כניסה
	מחלקה לשירותים חברתיים	-	-	אין סף כניסה. מענה אפשרי במתחמי רהט דרום - שלב ב' שבהם מתוכננים 4 מרכזים.
	אגף קהילתי קטן בבית ספר יסודי (שיעור השתתפות כ-20%) מועדון נוער	-	-	מס. משתמשים נמוך (124) - נדרש מועדון קטן בהיקף של 150 מ"ר מבונה. ניתן לשלב כאגף בביה"ס היסודי או בבי"הס העל יסודי שבמתחם 7 דרום.
	משטרה, מד"א, כיבוי אש	-	-	אין סף כניסה
	מסגד	1	ר' הערה	עפ"י הנחית העיריה, המגרש למסגד הוקצה בחלקו הצפוני של מתחם 7-דרום, צמוד למתחם זה.
	סך הקצאה נדרשת למוסדות בריאות, דת, קהילה (דונם)			שטח למסגד (2.5 דונם) הוקצה במתחם 7- דרום.



הקצאת שטחי זרובה כלל עירונית

על פי התדריך, במתחם חדש שבו פחות מ-500 יח"ד אין צורך בזרובה כלל עירונית. בתכנית קיימת זרובה בשטח של כ-0.5 דונם כחלק ממגרש 171 שישמש לגני ילדים.

שטחים פתוחים

התדריך החדש מחלק את המרחב הציבורי לשלוש קבוצות ומגדיר אותן:

1. מרחבי סף הבית- מהווים מרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית. התדריך מגדיר כי במתחם חדש יש להקצות מינימום 4 מ"ר .
2. המרחבים העירוניים- נועדו לספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר ומהווים חלק מהשלד העירוני הפתוח (למשל- גנים, שדרות, כיכרות עירוניות, מדרחובים וכד'). במתחם חדש יש להקצות 1.6 מ"ר לנפש.
3. המרחבים הכלל עירוניים- אלו שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר ושנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר. במתחם חדש יש להקצות 1.8 מ"ר לנפש.





80% מהשטח המיועד למרחבי סף הבית ולמרחבים העירוניים יהיו מסוג תשתית ירוקה - שטח פתוח, גן ציבורי, יער, פארק לאומי וכלל שטחים שצמחייה או קרקע טבעית מכסים אותם באופן נרחב; את היתר, 20% לכל היותר, ניתן להקצות לתשתית קשיחה - כיכרות עירוניות, רחבות עירוניות, טיילת, מדרכות רחבות, מגרשי משחק ושעשוע. בתכנית זו מרחבי סף הבית והמרחבים העירוניים הינם מסוג תשתית ירוקה.

להלן הקצאת השטחים הפתוחים הנדרשים:

שטח דונם	מ"ר לנפש (מרקם חדש)	טווח נגישות	
65.9	4	עד 7 דק' הליכה מסביבת המגורים (500-600 מ' בקו אווירי)	מרחבי סף הבית
2.3	1.6	15-20 דק' הליכה מסביבת המגורים, עד 10 דקות באופניים או תחב"צ	המרחבים העירוניים
8.2			נדרש בתכנית
8.1			מוצע בתכנית (לא כולל שבילים ומעבר ניקוז)
2.6	1.8	נגישות במגוון אמצעים: רגלית, באופניים, בתחב"צ וברכב פרטי	המרחבים הכלל עירוניים - הקצאה במסגרת כלל עירונית באזור נחל גרר המהווה פארק אינטנסיבי וציר מוסדות ציבור וברהט דרום שלב ב' שב תוכנן פארק עירוני.



סיכום - מגורים וצרכי ציבור

נתונים עיקריים ותמהיל בניוי למגורים

שטח מתחם 7 - צפון הינו כ- 95 דונם. במתחם מתוכננות 328 יח"ד. הצפיפות ברוטו הינה כ-15,200 נפשות לקמ"ר

התכנית מציעה מספר דגמי מגורים - מגורים א' דו משפחתיים, מגורים ב' עם/ללא חזית מסחרית ומגורים ג' עם חזית מסחרית. בתכנית מוקצים שטחים למוסדות ציבור ומגרש מעורב למגורים ומסחר.

הקצאת שטחים לצרכי ציבור

סך השטח הציבורי הדרוש למענה על צרכי האוכלוסייה במתחם הוא כ-10.2 דונם. התכנית נותנת מענה לצרכי התושבים במתחם וכן לצרכים של מתחם 7 הדרומי (כתות ב"ס יסודי). לטובת שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית+ תשתית עירונית) נדרשים 8.2 דונם. בתכנית שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-8.1 דונם.

