

שכונה 35 - רהט

תכנית מדינה 618-0705301

תכנית הסדרה 618-0705327

פרוגרמה לצרכי ציבור

אפריל 2024





תוכן עניינים

1.	רקע כללי.....	3
2.	סטטוטוריקה.....	3
2.1	תכנית 56/305/02/7 שטחים פתוחים במועצה אזורית בני שמעון.....	3
2.1	פילוח שטח שכונה 35 למספר תכניות מפורטות.....	3
3.	נתוני בסיס לחישוב הפרוגרמה למוסדות ציבור.....	4
4.	פרוגרמה למוסדות ציבור.....	4
4.1	מוסדות חינוך ותרבות.....	4
4.2	שירותי בריאות.....	6
4.3	מוסדות דת.....	6
4.4	רזרבה תכנונית.....	6
5.	שטחים פתוחים.....	6
6.	סיכום.....	6





1. רקע כללי



העיר רהט ממוקמת בצפון הנגב, מערבית לכביש 40 הארצי ולכביש 6, העיר הצפונית ביותר מבין 7 עיירות בדואיות בנגב. רהט נוסדה בשנת 1972, תחילה כישוב תחת המועצה אזורית בני שמעון, בשנות ה-80 של המאה הקודמת זכה הישוב למעמד עצמאי כמועצה מקומית, ובשנת 1994 הוכרזה כעיר. רהט מתפקדת כעיר מרכזית לאוכלוסייה הבדואית בנגב, ומהווה מוקד מסחרי חשוב לתושבי האזור.

שכונה 35 הינה חלק מרצף שכונות בצפון העיר המאוכלסות כיום באופן לא מוסדר ובמנותק מרצף השימושים העירוניים. השכונה ממוקמת מדרום מערב לשכונה 36 ומהווה רצף תכנוני לשכונה בדרום העיר.

2. סטטוריקה



2.1 תכנית 56/305/02/7 שטחים פתוחים במועצה אזורית בני שמעון

סטטורית שטח השכונה מוגדר כשטח חקלאי. על פי התכנית שקידמה מועצה אזורית בני שמעון להסדרת השטחים הפתוחים במועצה ואושרה בינואר 2015 השטחים המותרים באזור זה הינם עיבודים חקלאיים ושימושים נלווים.

זאת על אף הבינוי הקיים בפועל בשטח זה.

2.1 פילוח שטח שכונה 35 למספר תכניות מפורטות

שטח שכונה 35 מחולק לשני חלקים שונים:

- שטחים לבנייה חדשה על שטחי מדינה - תוכנית מס' 618-0705301
- שטחים המיועדים להסדרה – תוכנית מס' 618-0705327



שתי תוכניות מקודמות בנפרד, אך לפי בקשת העירייה המסמך הפרוגרמתי מפרט הנחות יסוד עבור כל שטחי השכונה ומחשב את ההקצאות לכל השכונה שמורכבת משתי תוכניות כבסיס לתכנון כולל המדגיש את חשיבות התיאום בהנחות הבסיס לחישוב שטחי הציבור במכלול שטחי השכונה. זאת על אף קידום נפרד של תכניות מפורטות נפרדות: תכנית לקרקעות המדינה (מס' 618-0705301) תכנית עבור שטחים המיועדים להסדרה. (תוכנית מס' 618-0705327). הנספח הפרוגרמטי הזהה יצורף לכל תוכנית בנפרד.





3. הנחות ונתוני בסיס לחישוב הפרוגרמה למוסדות ציבור

- מספר יח"ד מתוכנן בכל שטחי שכונה 35 נאמד בכ- 1104 יח"ד.

מתוכם בשטחי המדינה בשכונה מקודמות כ- 573 יח"ד ובקרקעות ההסדרה 531 יח"ד.



- בתיאום עם תכנית המתאר ובמקביל לתכנון מספר שכונות נוספות בעיר נקבע כגודל משק בית ממוצע 4.5 נפש עבור כ- 1104 יח"ד בתכנון.
- מגמה הירידה בגודל משק הבית ניכרת, בהתאמה, בכלל החברה המוסלמית בישראל: בשנת 2001 גודל משק הבית הממוצע בקרב האוכלוסייה המוסלמית היה 5.2, בשנת 2008 היה כ- 4.9 ובשנת 2010 גודל משק הבית עמד בקרב המוסלמים על 4.7 נפשות. גודל האוכלוסייה הממוצע של האוכלוסייה הבדואית בדרום גבוה מהאוכלוסייה המוסלמית בכלל בישראל.
- גודל שנתון 3%.
- מכאן, מספר הנפשות המיועד בשכונה הוא כ- 4,968 נפש.



4. פרוגרמה למוסדות ציבור

לפי הנחיות התדריך, דגם פיתוח שירותי הציבור בשכונה מחולק לחמש מערכות עיקריות: (1) מערכת החינוך, התרבות, החברה, הקהילה והספורט (שזו גם המערכת בעלת צרכי הקצאת הקרקע הגדולה ביותר). (2) מערכת הבריאות (3) שירותי דת (4) רזרבה להשלמת שירותים כלל-יישוביים.

בשכונה מסדר גודל זה אין סף כניסה להקצאת שטח ייעודי עבור מתקני ספורט. יש להקצות קרקע עבור מתקני ספורט במסגרת מבני החינוך. וכן לשלב מענה לצרכי ספורט בשטחים פתוחים.

מערכת השטחים הפתוחים תפורט בנספח נוף מנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית. ניתוח ואפיון השטחים הפתוחים יתבצע בהתאם לתכנון המפורט של השכונה ולמצאי השימושים העוטפים אותה. הפירוט להלן מתייחס להיקף שטחים מחויב מתוקף תדריך להקצאת קרקע ציבורית.



4.1 מוסדות חינוך ותרבות

בטבלה 1 להלן מרוכזים השטחים הנדרשים למוסדות חינוך.

- בכל שנתון חושבו כ- 149 ילדים, על בסיס תפוסה של 100% בשנתון מגיל שנה ואילך. בגילאי אפס עד שנה הנחנו 50%. מספר הילדים בכיתה בקבוצות הגיל השונות תואם את הנחיות התדריך.
- מומלץ להצמיד מבננים של מעונות וגני ילדים לבתי ספר או לשצ"פים. מיקום המבננים יפוזר בין תתי המתחמים השונים על מנת לייצר נגישות מכסימלית לתושבי השכונה.



- מבני בתי הספר יכללו מענה ציבורי גם לצרכי ספורט כאשר בתי ספר מקיפים ישלבו מרכזים קהילתיים ויקבלו לצורך זה תוספת של 3 דונם.
- על פי פרוגרמה של התוכנית המאושרת מס' 618-0462630 שכונה 36 (הסמוכה), שכונה 35 תיתן מענה לבית ספר תיכון עם 24 כיתות.
- עבור מספר יחיד דיור מתוכננות שכונה 35 מומלץ להוסיף הקצאה לצרכי תרבות וקהילה כשלוחה משולבת באגף בתי ספר על יסודיים לשימוש מרכז תרבות וקהילה ומועדוני נוער. מומלץ כי בתי הספר על כל מתקניהם יהיה פתוחים לשימוש הקהילה אחרי שעות הלימודים.
- אין סף כניסה להקמת מוסדות חינוך עבור חינוך מיוחד בשכונה. עם זאת, לאור היקף יחיד הגדול שצפוי לקום בשכונה מומלץ להוסיף **הקצאת שטח של 1.5 ד'**, בצמידות דופן לאחד מבתי הספר, על מנת להבטיח פתרון חינוכי משלים לצרכי החינוך המיוחד.

טבלה 1: הקצאת שטחים נדרשת למוסדות חינוך בשכונה המתוכננת

מוסד	תקן (מס' ילדים בכיתה)	מס' כיתות נדרש בסה"כ	סה"כ שטח נדרש (ד')	ימומש בתכנית	הערות
מעון יום (גיל: 0-1)	10	12	9.5	מדינה/הסדרה	לפי תדריך לצרכי ציבור נדרש 1 דונם למקבץ של 3 כיתות מעון יום.
מעון יום (גיל: 1-2)	30				לפי תדריך לצרכי ציבור נדרש 1.5 דונם למקבץ של 4 כיתות גן.
גן (גילאי 3-5)	30	16		מדינה/הסדרה	לפי תדריך לצרכי ציבור נדרש 2 דונם למקבץ של 6 כיתות גן. ככל הניתן, לבקשת העירייה יש למקם גני ילדים בפיזור שמאפשר מרחקים קצרים ממבני המגורים בשטח המגרש שמחושב לפי מפתח 0.5 דונם לכיתה
בי"ס יסודי	27	34	10.8	מדינה/הסדרה	בתיאום עם העירייה מכסות השטח מחושבות לפי דגם C (0.3 דונם לכיתה) בתוספת של 1.1 דונם לכל בית ספר של 18 כיתות ככל הניתן.
בי"ס על-יסודי לשכונה 35	27	34	14.4	מדינה	בתיאום עם העירייה מכסות השטח מחושבות לפי דגם C (0.4 דונם לכיתה) בתוספת של 1.6 דונם לבית ספר של 36 כיתות ככל הניתן.

בתיאום עם העירייה מכסות השטח מחושבות לפי דגם C (0.4 דונם לכיתה) בתוספת של 1.6 דונם.	מדינה	9.6	24	27	בי"ס על-יסודי לשכונה 36
לצרכי התכנית + השלמות כלל עירוניות – ישולב בבתי הספר בשכונה.					חינוך מיוחד
שני מרכזים ישולבו בתחומי בתי הספר העל יסודיים					מרכז קהילתי
סה"כ עבור מוסדות חינוך, תרבות ופנאי בשכונה המתוכננת: 44.3 דונם					

4.2 שירותי בריאות

גודל האוכלוסייה בשכונה המתוכננת מצדיק הקמה של תחנה לבריאות המשפחה בינונית (3 אחיות) המצריכה 200 מ"ר בנוי. מוצע לשלב מענה זה כקומה נוספת מעל מעונות יום/ גני ילדים. יש להבטיח זכויות בנייה מספקות במבני החינוך להוספת שימוש נוסף.

בנוסף, ייתכן צורך בהקמת מרפאה שכונתית בשטח של בין 500 ל 1000 מ"ר בנוי. גם שטח זה מוצע לשלב במבני חינוך או לחילופין בשטח סחיר בשכונה.

4.3 מוסדות דת

מקובל להקצות לאוכלוסייה מוסלמית שטח של 2-3 ד' עבור מסגד לכל 10,000 תושבים. בתיאום עם העירייה מומלץ להקצות שטח של 3 דונם לכל השכונה.

4.4 רזרבה תכנונית

על פי מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור עבור שכונה בה כמות יח"ד דיור נמצא בטווח בין 500 ל 5000 לא נדרשת הקצאה במרקמים קיימים, לכן מוצע להקצות רזרבה כלל עירונית עבור יחידות דיור מתוכננות בשטחי המדינה לפי מפתח 0.3 מ"ר לנפש. כאשר גודל האוכלוסייה הצפוי בשכונה 35 המדינה הוא 2516 תושבים יש להקצות לפחות 0.7 דונם לצרכי הרזרבה הכלל עירונית.

5. שטחים פתוחים

הקצאה לשטחים פתוחים תפורט בנספח הנוף המנחה לכל תוכנית של שכונה 35.

6. סיכום

בחינת מלוא פוטנציאל הפיתוח של יח"ד בשכונה 35, ברמת תכנית שלד מחייבת קביעת עקרונות מנחים לכל חלקי השכונה השונים.



במידה והתכנון המפורט של חלקי השכונה השונים יהיה בטווח זמן ארוך ישנו מקום לבחינה מחודשת של עקרונות הקצאת שטחי הציבור כפי שהם מופיעים במסמך זה.

להלן טבלה מרכזת של שטחי הציבור לכלל שטחי השכונה (טבלה 2), על בסיס הנחות יסוד של גודל משק בית ממוצע של 4.5 נפשות למשק וגודל שנתון ממוצע של 3.0%.



טבלה 2: ריכוז הקצאת השטחים

<u>הערות</u>	<u>היקף הקצאת השטח</u>	<u>השימוש הציבורי</u>
עבור מעונות, גני ילדים, שלושה בתי ספר יסודיים, שלושה בתי ספר על יסודיים, מרכזים קהילתיים ומועדונים.	44.3 ד'	חינוך ותרבות
אין צורך בהקצאת שטח ייעודית. יש להבטיח זכויות בנייה מספקות במבני החינוך להוספת שימוש נוסף, או לשלב במבנה סחיר.	--	בריאות
<u>ייתנו בתכנית השלד</u>	3 ד'	דת
ע"פ 0.3- מ"ר לנפש לרזרבה עירונית	0.7 ד'	רזרבה כלל עירונית
	48.0 ד' *	סה"כ

