

חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום

תמ"מ 23/14/4 (שינוי מס' 19)

הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט

הוראות התכנית



יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית

עותק מאושר למתן תוקף

ולנת"ע

אושרה בישיבת:

מס': 718 מתאריך: 13/12/2022

ינואר 2023

דברי הסבר:

תכנית זו מציעה הרחבה של ה"אזור לפיתוח עירוני" של העיר רהט, להקמת שכונות מגורים חדשות בצפון ובדרום מערב העיר, מצפון לדרך מס' 310, בשטח של כ-1,000 דונם. שטח זה נמצא ברובו בחפיפה לשטח המיועד לבינוי בתמ"ל 1084 (כ-700 דונם).

שטחים אלו נחוצים על-מנת לאפשר את קידום תכנית המתאר הכוללנית לעיר רהט (תכנית מס' 618-0629659) והם יתנו מענה ארוך טווח לעיר המשמשת מרכז מטרופוליני משני במטרופולין באר שבע עבור פיתוח שכונות מגורים ושימושים נוספים ובכללם תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ועוד. בנוסף, התכנית תאפשר הסדרה של התיישבות קיימת וקליטת אוכלוסייה נוספת בעתיד.

התכנית כוללת "שטח פתוח מיוחד" (להלן: "שטח פתוח מיוחד" או שפ"מ) בהתאם להוראות תמ"א 35. שטחים אלה, בנוסף לשטחי השפ"מ המאושרים בתמ"מ 4/14/23 מדרום לדרך מס' 310, יאפשרו מתן מענה איכותי לצרכי פנאי ונופש לתושבי האזור.

בנוסף, התכנית כוללת ביטול של שטחי שפ"מ מאושר בסמוך לתחומי הישובים גבעות בר וטראבין א-צנעא על מנת לאפשר את המשך התפתחותם.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום, תמ"מ 23/14/4 (שינוי מס' 19) הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט (להלן - "התכנית או "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית:

1. מסמכי התכנית כוללים:

- 2.1 הוראות התכנית הכוללות 5 עמודים (להלן: "ההוראות").
- 2.2 תשריט ייעודי קרקע הערוך בקנ"מ 1:100,000 (להלן: "התשריט").
- 2.3 נספח תשתיות והיבטים סביבתיים בקנ"מ 1:100,000 (להלן: "הנספח").
2. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות והתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

3. מקום התכנית:

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מרחבי תכנון מקומיים: רהט, בני שמעון, מיתר, אבו בסמה, נגב מערבי, גלילי
רשויות מקומיות: עיריית רהט, מועצות אזוריות: בני שמעון, אל קסום ומרחבים, ושטח ללא שיפוט.

4. תחום שינוי היעודים:

גושים שלמים:

100227/7, 100227/8, 101037, 101073, 101074,
400049, 400050, 400093, 400119, 400368, 400372,
400754, 400764

חלקי גושים:

100218/1, 100219/1, 100225/2, 100225/3, 100225/7,
100225/8, 100227/2, 100227/3, 100227/4, 100227/5,
100227/9, 100228/2, 100228/3, 100229/2, 100229/3,
100231/1, 100231/5, 100230/3, 100230/4, 100243/2,
100462, 100982, 101002, 101012, 101076, 101077,
400037, 400045, 400051, 400092, 400134, 400141,
400161, 400148, 400150, 400201, 400202, 400511,
400752, 400753, 400759, 400762, 400774, 400852,
400853, 400854, 400151, 400394, 400611, 400766,
400886, 400887

גושים לא מוסדרים - חלקי גושים:

100225, 100226/5, 100231, 100247, 400205,
400059, 400363, 400367, 400369, 400370, 400371,
400406, 400512, 400513, 400516, 400528, 400543,
400550, 400601, 400698, 400857

5. שטח התכנית:

כ-20,300 דונם

6. מגיש התכנית:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

7. מטרת התכנית:

1. הרחבת ייעוד "אזור לפיתוח עירוני" לעיר רהט.
2. שינוי ייעוד מ"אזור לפיתוח פרברי" ל"אזור נוף כפרי חקלאי" מצפון לישוב כרמית וקביעתו כ"שטח פתוח מיוחד".
3. קביעת "שטח פתוח מיוחד" מצפון לרהט והרחבה של "שטח פתוח מיוחד" מדרום לדרך מס' 310 וביטול "שטח פתוח מיוחד" בסמוך ליישובים טארבין א-צנעא וגבעות בר.

8. יחס לתכניות אחרות:

- 8.1 על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 4/14/23 על שינויי (להלן "התכנית הראשית"), ככל שלא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.
- 8.2 על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית הראשית, בשינויים המחוייבים.

9. תיקון התשריט:

תשריט התכנית הראשית יתוקן כדלקמן:

- 9.1 הרחבה של ה"אזור לפיתוח עירוני" בצפון ובדרום מערב העיר רהט, מצפון לדרך מס' 310.
- 9.2 קביעת "שטח פתוח מיוחד" מצפון לאזור לפיתוח עירוני של רהט.
- 9.3 קביעת שטח ביעוד "אזור נוף כפרי חקלאי" ו"שטח פתוח מיוחד" מצפון לישוב כרמית.
- 9.4 הרחבת "שטח פתוח מיוחד" מאושר בתכנית הראשית מדרום לדרך מס' 310, וצמצום "שטח פתוח מיוחד" בסמיכות ליישובים גבעות בר וטראבין א-צנעא.

10. הוראות התכנית הראשית יתוקנו כדלקמן:

- 10.1 אחרי סעיף 1.3 (1) ב. 10 יבוא: "ב. 11 תשריט שינוי מס' 19 – הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט".
- 10.2 אחרי סעיף 1.3 (1) ג. 10 יבוא: "ג. 11 נספח תשתיות והיבטים סביבתיים שינוי מס' 19 – הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט – נספח מנחה".
- 10.3 בסעיף 5.7 אחרי ההגדרה לער טבעי שנוספה במסגרת שינוי מס' 17 יתווספו:
"יער פארק על פי תמ"א 1 : בצבע ירוק בהיר
יער נטע אדם קיים על פי תמ"א 1 : בצבע ירוק זית".

10.4 אחרי סעיף 5.5.8 (2) יבוא :

” 3. על נחלים על-פי תמ”א 1 יחולו ההוראות הבאות:

- א. פעולות ושימושים באפיק וברצועת המגן של נחלים הכלולים בתמ”א 1, ייקבעו בתכנית מקומית בכפוף להוראותיה של תמ”א 1 לעניין זה.
- ב. בתחום שינוי מס’ 19 – הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט, ברצועת ההשפעה של נחלים כאמור, יותרו השימושים המפורטים כמותרים באפיק וברצועת המגן לפי תמ”א 1, וכן כל שימוש אחר שנקבע בתכנית זו ובלבד, שמוסד התכנון שקל חלופות מחוץ לרצועת ההשפעה ואת מיתון ההשפעות הצפויות של התכנית על הנחל ונתקבל אישורה של הוועדה המחוזית.”

10.5 אחרי סעיף 6.1 יבוא :

” 6.1 א. בנוסף על הקבוע לעיל בשטח פתוח מיוחד בתחום שינוי מס’ 19 –

הרחבת אזור לפיתוח עירוני רהט יחולו ההוראות הבאות:

1. התכליות והשימושים:

- א. חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, ללא בינוי.
- ב. שטחים פתוחים, בכללם יער.
- ג. מתקנים לפנאי ונופש השומרים על אופיו הפתוח של השטח, כגון: מתקנים לספורט ולמשחק, פינות ישיבה, טיילות, מצפורים, חקלאות קהילתית, מצללות ושירותים ציבוריים.
- ד. דרכים, בתנאי ויותאמו לאופיו של השטח, דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
- ה. מתקני תשתית תת קרקעיים וכן מבנים הדרושים במישרין לטיפול בהם ובלבד שיהיו מצומצמים בגודלם ובהיקפם.
- ו. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע יעוד של יער.

2. הנחיות והוראות תכנון:

- א. תכנית לפיתוח בתחום שטח פתוח מיוחד תלווה בנספח נופי סביבתי, כאמור בתמ”א 35, אשר יבחן את שילוב השימושים המבוקשים בשטח ומניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.
- ב. בתכנית מקומית הכוללת מתקן תשתית אשר מחייב הקמת מבנים מעל הקרקע, יבחנו חלופות מיקום לצורך צמצום מפגעים סביבתיים ונופיים, ותינתן עדיפות למתקנים אשר אליהם קיימת גישות.
- ג. שבילים להולכי רגל ואופניים יתוכננו ככל הניתן בדרכים חקלאיות, תוך הבטחת ממשק הולם ביניהם לבין הפעילות החקלאית, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ד. היתרים בשטח זה על-פי תכניות שנכנסו לתוקף טרם קביעתו של השטח כשטח פתוח מיוחד יבטיחו ככל הניתן, שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ועל אופיו של הנוף הכפרי הפתוח.
- ה. על שטח פתוח מיוחד החופף ליערות על-פי תמ”א 1 יחולו ההוראות תמ”א 1.”