

6000463

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הועדה המחוזית לתכנון  
נהקבל בתאריך 10/3/94

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערד

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
התקדמה הכנייה מס. 19/24/24  
הועדה לבניה למגורים (מס. 21)  
החליטה ביום 13/3/94 לקבל את התכנית  
12/24/24  
אורי הועדה לבניה  
למגורים

תקנון

תכנית מס' 19/24/24 בת/19  
שינוי לתכנית מס' 12/24/24 בת/12

מנחת למטוסים והגבלות בניה ושימושי קרקע באזור

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
התקדמה הכנייה מס. 19/24/24  
הועדה לבניה למגורים (מס. 21)  
החליטה ביום 13/3/94 לקבל את התכנית  
מנהל מחוז הדרום  
המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

מנחת המטוסים בערד - מבוא

התכנית מגדירה שטח של כ-1071 דונם שהינו חלק מאזור התעשייה של ערד. השטח כולל את המנחת עצמו, שטח למבני ציבור עבור בית נתיבות ומשרדים של חברות תעופה, חניה ציבורית שמטרתה לשרת את משתמשי המנחת וכן מגרשים לתעשייה.

כביש גישה ראשי לשטח המוצע שהמשכו מגיע עד ראש זוהר, משרת את מתקני המנחת וממנו מתפצלת דרך גישה למגרשי התעשייה.

התכנית מוגשת על פי הדרישה להכנת תכנית מפורטת למנחת מטוסים המופיעה בתכנית מס' 24/בת/12 בהערה ג' לסעיף 14.

התכנית באה לאפשר הקמת המנחת ולהסדיר את הבניה על המגרשים הסמוכים לו בהתאם להגבלות הבניה לבטיחות הטיסה.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
 היוזם : המועצה המקומית ערד  
 המתכנן : אדריכל אלי עמיחי - רח' ביאליק 92/13 באר-שבע 84308

1. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מס' 19/בת/24 מנחת מטוסים בערד (להלן התכנית) אשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט המצורף.
2. שטח התכנית  
1071 דונם.
3. גושים וחלקות  
100264 (בהסדר) 100264/3 חלקה 1 (בהסדר).
4. מסמכי התכנית  
א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן הוראות לתכנית).  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. ציונים בתשריט  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 12/בת/24.
7. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מנחת קבוע למטוסים ומגרשים לתעשייה תעופתית ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
8. פירושים  
לכל אחד מהמונחים הבאים הפירוש בצידו.  
"ציר המסלול" - קו המסומן בתשריט בקו ובנקודה לסרוגין. \_\_\_\_\_  
 שחור ולידו שני המספרים 10 ו-01 בתוך עיגול אדום.  
"בסיס המגנל"ה - קו רצוף הניצב לציר המסלול בשני קצוות הרצועה והמסומן בתשריט בקו בצבע סגול ומשמש לקו מוצא למגנל"ה שאורכו לכל צד מציר המסלול 75 מטרים ליד הנקודות 10 ו-01.  
"מרכז בסיס המגנל"ה - מקום ההצטלבות של ציר המסלול ובסיס המגנל"ה.  
"רצועת המסלול" - רצועת קרקע מלבנית ברוחב 150 מטר ובאורך 1520 מטר, סימטרית ביחס לציר המסלול, הכוללת את המסלול, שובליו ושווליו. מסומנת במפות בצבע תכלת (הן במפה 1:50000 והן במפה 1:2500).

"מסלול המראה ונחיתה" - רצועת קרקע סלולה או מוכשרת לסלילה המשמשת להמראה ולנחיתה של כלי טיס ברוחב של 30 מטר ובאורך של 1400 מטר. שטח צבוע בתשריט 1:2500 בקוים כתומים אלכסוניים על רקע תכלת.

"גובה המסלול" - הגובה המוחלט של הנקודה הגבוהה ביותר שעל פני המסלול הוא 595 מ' מעל פני הים.

"מגנל"ה" - מישור גישה (לנחיתה) ונסיקה לאחר המראה; מישור שמוצאו בבסיס המגנל"ה (לעיל) ומתמשך כלפי מעלה בשיפוע 1:20 ומתרחב סימטרית בשיעור 10%, עד מרחק 1524 מ' מבסיס המגנל"ה. המישור משמש כגבול בניה עליון מתחת לקו טיסת כלי טיס ומותחם בתשריט בקו בצבע ירוק במפה 1:50.000.

"מישור מעבר" - מישור בעל שיפוע המתמשך כלפי מעלה ב-1 מטר אנכי לכל 7 מטר אופקיים וסופו ב"מישור האופקי". משמש כגבול בניה עליון משני צידי המסלול. צבוע בתשריט בצבע כתום (במפה 1:50,000).

"מישור אופקי" - מישור בגובה 45 מטר מעל הנקודה הגבוהה ביותר שעל המסלול, המותחם ברדיוסים של 3048 מ' ממרכזי בסיס המגנל"ה והמשיקים המחברים את קשתות הרדיוסים והצבוע בצבע צהוב בתשריט (במפה 1:50,000).

"מישור קוני" - מישור המתמשך בשיפוע של 1 מטר אנכי לכל 20 מטר אופקיים מקו גבול "המישור האופקי" עד גובה של 61 מ' מעל גובה המישור האופקי והצבוע בצבע צהוב עם קו כתום תוחם במפה 1:50,000.

## 9. הגבלות בניה

הגבלות הבניה בשטח התכנית יהיו כדלקמן:

### 9.1 רצועת המסלול

תהיה פנויה מכל מכשול, למעט מתקנים ועזרי ניווט הדרושים להפעלה בטוחה של השדה ולא תותר בה כל בניה.

### 9.2 במגנל"ה

א. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום זה לא יעלה על הגובה המוחלט של בסיס המגנל"ה ובתוספת של 1 מטר גובה לכל 20 מטר מרחק הנמדד לאורך ציר המסלול החל מבסיס המגנל"ה עד למרחק של 1524 מ' מבסיס המגנל"ה.

ב. לענין זה דין נקודה על קו הניצב להמשך הציר כדין נקודת הצטלבות הקו האנכי והציר.

ג. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף (א) (ב) לעיל.

### 9.3 במישור המעבר

א. גובה הבניה המירבי המותר בנקודה מסויימת בתחום מישורי המעבר לא יעלה על הגובה המוחלט של מישורים אלה באותה נקודה. הגובה נמדד על קו העובר מהנקודה אל ציר המסלול בניצב אליו. הגובה המירבי המותר לבניה באותה נקודה מתקבל מהגובה המוחלט של המסלול בנקודת הצטלבות הקו והציר, בתוספת 1 מ' גובה לכל 7 מ' מרחק אופקי הנמדד מגבול הרצועה עד לנקודה.

ב. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף (א).

#### 9.4 במישור האופקי

א. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום המישור האופקי, לא יעלה על 640 מטר מעל פני הים.

ב. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף (א).

#### 9.5 במישור הקוני

א. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום המישור הקוני יהיה בגובה המישור האופקי ובתוספת 1 מטר גובה לכל 20 מטר מרחק, הנמדד מגבולו החיצוני של המישור האופקי ובניצב אליו.

ב. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה שנקבע בסעיף א'.

#### 9.6 דרכים

א. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בכל אחד מהסעיפים אולם פחות 5 מ' (גובה הכביש בתוספת גובה נפח התנועה).

ב. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי מסילות ברזל יהיה כמו הגובה שנקבע בכל אחד מהסעיפים אולם פחות 7 מ'.

#### 9.7 עמודי תאורה וקוי חשמל בתחום התכנית

א. גובה עמודי התאורה לא יעלה על 5 מ' מעל הכביש. הפנסים יהיו מסוג המאיר רק כלפי מטה ואינו מסנוור אופקית.

ב. רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

#### 10. שטח לבניני ציבור

מסומן בתשריט בחום מותחם בחום. בשטח יוקמו מבנים שימשו בית נתיבות ומשרדים לשימוש הנוסעים ומפעילי המנחת. גובה המבנים - בהתאם למגבלות הבניה הנ"ל, אך לא יותר משתי קומות.

#### 11. אזור מסחרי

מסומן בתשריט באפור מותחם אפור כהה. בשטח תותר הקמת מבנה לשימוש מסחרי שישרת את הצרכים המסחריים של האזור. אריזות ואשפה יוסתרו בתחום המבנה.

#### 12. אזור תעשייה

מסומן בתשריט בצבע סגול. באזור התעשייה תותר כל מלאכה (ייצור, תיקונים, מכירת אותה התוצרת בלבד) ואחסנת ציוד וחומרים, בעיקר מן התחום התעופתי. באזור זה לא תותר הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ברצועות השטח משני צידי המסלול (10' ו-10'ב') המסומנות בצבע סגול עם פסים אלכסוניים

מצולבים, לא תותר בנית מבני תעשייה והשטח ישמש לחנית מטוסים בלבד. במגרש מס' 7 לא יבנו מבני תעשייה על מנת לשמור על אפשרות הארכת המסלול בעתיד. הוצאת היתרי בניה בו תתואם עם הרשויות המוסמכות. במגרש מס' 12 תותר בניה על פי תכנית בינוי שתבוצע בשיתוף עם יועץ תעופה ותאושר ע"י מינהל התעופה האזרחית. שטח המגרש המינימלי לתעשייה לאחר חלוקה יהיה 3 דונם.

היתרי בניה יוצאו ע"פ אישור הרשות המקומית והרשויות המופקדות על הבטיחות כגון מכבי אש והג"א, וע"פ אישור משרד הבריאות. בתכנון ובביצוע הבניה יש לקחת בחשבון את הבעיות האקוסטיות הנובעות מקרבת מסלול התעופה ולתכנן בהתאם (זיגוג כפול, חומרים מבודדים וכד').

יש לקבוע יחידות הפרדה של דלק ממים בכל נקודות הניקוז אליהן מתנקז דלק ממשחי חנית המטוסים, למניעת הגעת דלק למערכות הניקוז והביוב.

### 13. מגבלות הבניה

א.

קווי בנין		מס' קומות 'מקסי'	אחוזי בניה מירביים למגרש			שטח המגרש	מספר המגרש	שם השימושים עיקריים	
קדמי	צדדי או אחורי		שימוש עיקרי	חלקי שרות	סה"כ ב-%				
	כמסומן 0 או 5 בתשריט בהסכמת השכן ובצד אחד בלבד ובאשור הועדה	2	80% כולל אחסנה	20%	100	28123	1	*אזור תעשייה	
"	"	"	"	"	"	19716	2		
"	"	"	"	"	"	23198	3		
"	"	"	"	"	"	17531	4		
"	"	"	"	"	"	25312	5		
"	"	"	"	"	"	18449	6		
"	"	"	"	"	"	61605	9		
"	"	"	"	"	"	161223	12		
אחורי	צדדי	3	2	120	40%	80% כללי 40% לקומה	2375	14	שטח לבניני ציבור
8	3								
8	3	3	1	42	12%	30%	625	15	אזור מסחרי

\* השימושים העיקריים כוללים שטחים לאחסנה. חלקי שרות כוללים חדריים טכניים, חניות מקורות וסככות צל.

ב. מותר להצמיד שני בנינים שכנים על הגבול המשותף של שני המגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בנין צדדי פנוי מבניה ברוחב 5 מטר, מכל צד של צמד הבנינים.

לא תורשה בנית קירות על גבול המגרשים או בתחום בין קוי הבנין ובין גבול המגרש, אשר גובהם עולה על 1.20 מ' אלא באישור מיוחד של הוועדה המקומית. יוצא מכלל זה חלק תחתון של קיר התומך אדמה. לא תורשה כל בניה או כסוי בגג כל שהוא במרווח בין גבול המגרש ובין קו הבניה, חוץ מסככה קלה לחניה כמפורט להלן.

#### חניה

ג.

בכל האזורים תהיה החניה לפי תקן החניה שבתכנית מיתאר ערד, ולפי תקן החניה הארצי התשמ"ג 1983. מיקום היציאות לרכב מהמגרש לרחוב, ייקבע לפי הוראות מהנדס העיר. החניה תהיה בתחום המגרש. תותר התקנת סככת חניה במרווח בין גבולות המגרש ובין קוי הבנין ללא קירות צדדיים.

#### מקלטים ומרחבים מוגנים

ד.

ייבנו לפי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על כל תקנותיו וכפי שיתוקן מעת לעת.

ביצוע מעשי של שטחי החניה והגישה אליהם וגם של ביצוע הגדרות וביצוע המקלטים והמרחבים המוגנים שבסעיפים הקודמים, הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הבנין הראשי והוא תנאי לקבלת תעודת גמר.

#### נטיעות

ה.

הבעלים חייבים בנטיעת והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם, ליד גבול המדרכה, לפי קביעת מהנדס העיר, באם ייזדרשו ע"י הוועדה.

#### הפקעות לצרכי ציבור

14.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

#### אחוד וחלוקת מגרשים

15.

החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרים.

#### רשתות ציבוריות

16.

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל

תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הערה

המבנים יחוייבו להתחבר לרשת הביוב המרכזי כאשר תהיה כזו, בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מ. הבריאות; כל זמן שלא תהיה רשת כזו, מותר יהיה להשתמש בבנין רק לאחר אישור מיתקן סניטרי על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

17. עיצוב אדריכלי למתקנים  
בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע הסדרים למתקני אשפה, ארובות, אנטנות, דודי שמש וכיו"ב.

18. טיפול בשפכים  
הועדה המקומית, בתאום ואישור הרשויות המוסמכות, תדרוש טיפול קדם בתחום המפעלים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה הנדרשת לחבורם לרשת העירונית.  
חבור שפכי אזור התעשייה לרשת העירונית יהיה בהתאם לתכנית אב לביוב מאושרת, תוך התאמת מכון הטיהור העירוני לקליטת שפכי התעשייה. הן החבור והן ההתאמה למכון הטיהור העירוני יעשו בלו"ז מאושר.

19. תנאים למתן היתרי בניה  
18.1 לא תינתן הקלה בבניה לגובה בשטח התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

18.2 לאחר מועד הפעלת המנחת - תתנה הועדה המקומית מתן היתרי בניה בקבלת אישור מינהל התעופה האזרחית לשימוש בעגורנים קבועים ומנופים ניידים וקוי חשמל.

18.3 הועדה המקומית לא תיתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר שנוכחה לדעת שמולאו כל ההוראות שניתנו בהיתר הבניה ע"י מינהל התעופה האזרחית ו/או צה"ל להתקנת תאורת אזהרה ולסימון יום-צביעה.

20. תוקף התכנית  
בנית המסלול תחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל יפקע תקפה תוך שנתיים מיום אישורה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה).

21. מועד סיום ביצוע התכנית  
תוך 10 שנים.

תאריך - 17.5.93  
28.10.93

22. חתימות

חתימת המתכנן

אלני עמיהי  
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע