

שכת התכנון המחוזית  
07-11-2000  
משרד הדרום

# מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון  
מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מס' 138/02/27  
ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

## מרכז תחבורתי תעופתי מצפה-רמון

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי  
ישראל

יזם התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות  
אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ

עורך התכנית : דקל אורי, תכנון שדות תעופה בע"מ

תאריך : ספטמבר 2000

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 138/02/27

התודה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13/11/00

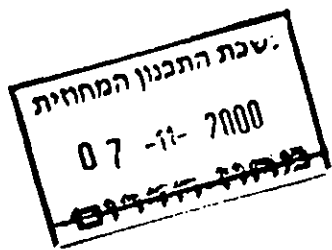
סמנכ"ל לתכנון

יורד חוקת המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס. 138/02/27

פורסמה בילתוט המגזין מס. 4442

ביום 31/10/00



מרחב תכנון מקומי מצפה רמון  
תכנית מס' 138/02/27

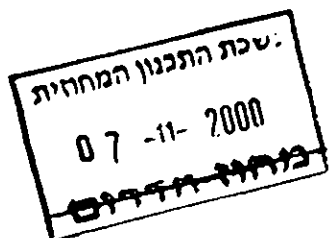
#### מבוא

מצפה רמון מהווה מוקד אורבני חשוב ביותר בין מטרופולין באר שבע ואילת, מצפה רמון מרוחקת כ - 70 ק"מ בקו אווירי מבאר שבע וכ - 120 ק"מ בקו אווירי מאילת. ריחוקה הגיאוגרפי של מצפה רמון ממרכזי היישובים מצפון ומדרום מנעו במשך שנים ארוכות את פיתוחה ופיתוח התעשייה בה.

הקמת שדה תעופה ליד העיר תשמש מנוף בעל משמעות לפיתוח כלכלי, תעשייתי, חברתי ותיירותי, שיגרום לשגשוג העיר ופריחתה ויעלה אותה מחדש על מפת התיירות.

התכנון של שדה התעופה מתבסס על תמ"א/15, הנמצאת בשלב קבלת תוקף. המנחת הצבאי הקיים במקום נסגר זה מכבר בגלל אי עמידה בדרישות הבטיחות.

בהתאם לתמ"א/15, ש"ת בדרגה 4, מתוכנן מסלול באורך בסיסי של 1200 מ' המתאים להמראות ונחיתות של מטוסים קלים ומטוסי נוסעים עד 50 מקומות ישיבה. תכנון זה עולה בקנה אחד עם דרישות המועצה המקומית במתן תשובה הולמת לדרישותיה בעניין הטסת תושבים, תיירים, אנשי עסקים וכדומה אל/מ מרכז הארץ המהווה גם המרכז העסקי והתרבותי של ישראל.



מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מספר 138/02/27

1. הוראות כלליות

1.1. שם התכנית - תכנית מתאר למרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון מס' 138/02/27 ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים (להלן "התכנית").

1.2. יוזם התכנית - משרד התעשייה והמסחר, באמצעות אהוד תייר, ניהול והנדסה בע"מ רח' אוסישקין 28, רמת השרון  
טל' 03-5496675, פקס: 03-5496514

1.3. המקום - צפונית לשוב מצפה רמון

מחוז - הדרום

נפה - באר-שבע

חלק מגוש: 39031 חלק מחלקה מס' 1 ו- 2, 39024 חלק מחלקה מס' 2.

39048 חלק מחלקה מס' 1 ו- 6, 39033 חלק מחלקה מס' 1.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית - 1014.41 דונם

עורך התכנית - דקל אורי, אדריכל, תכנון ש"ת בע"מ, רשיון מס' 09357

רח' בז 3, קיסריה 38900

טל' 06-6260789 פקס: 06-6260788

תאריך - ספטמבר 2000

1.4. מסמכי התכנית

להלן מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי הפרד מהתכנית.

א. 22 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".

ב. תשריט התכנית הכולל:

(1) תכנית מצב קיים ותרשים סביבה בקני"מ 1:100,000

(2) ייעודי הקרקע בתחום התכנית בקני"מ 1:2500 (להלן: תשריט מס' 1).

תכנית זו כוללת את הגבלות ההשקמ"א.

(3) הגבלות בבניה לגובה ובשימושי קרקע בגין בטיחות טיסה

בקני"מ 1:20,000 (להלן תשריט מס' 2).

תכנית זו כוללת את הגבלות הבניה לגובה בגין בטיחות הטיסה

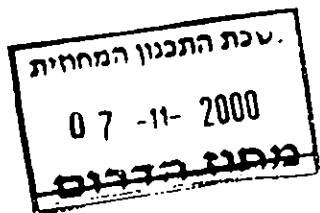
והגבלות הבניה בגין סכנת ציפורים לתעופה.

ג. נספח 1 לתכנית: תשריט להעתקת דרך ארצית מס' 40 (שמספרו 1.0).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א/15 ותכנית המתאר המחוזית תמ"מ 14/4.



## 1.6 תחולה

התכנית חלה על השטחים המתוחמים לצרכים דלהלן:

1.6.1 לצורכי מקרקעי המנחת, בנייתו ופיתוחו - כפי המסומן בתשריט מס' 1 ומתואר במקרא.

1.6.2 לצורכי הגבלות הבניה לגובה במנחת ובסביבתו - כפי שמסומן בתשריט מס' 2 ומתואר במקרא.

## 1.7 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שדה תעופה מצפה רמון מדרגה 4 עפ"י הוראות תמ"א/15.

1.7.1 שמירת המרחב והסדרת ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול ש"ת מצפה רמון בהווה ובעתיד ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

1.7.2 שמירה על רמה נאותה של בטיחות הטיסה.

1.7.3 מיזעור רמת החשיפה לרעש מטוסים של האוכלוסייה בתחום ההשפעה של המנחת.

1.7.4 הגדרת ייעודי הקרקע ושימושיה לשם פיתוח המערך הפיזי של המנחת.

1.7.5 הטלת הגבלות בניה ושימושי קרקע לשמירה על דרכי הגישה האוויריות אל המנחת.

## 1.8 שמירת דינים

תכנית זו באה להוסיף על הגבלות הבניה שהוצאו מכוח תכניות אחרות, מאושרות או מופקדות, ואין בכוונתה לגרוע מהן.

מקום אשר חלות עליו הגבלות שונות מכוח תכנית זו, תחול עליו הגבלה החמורה מבין כולן.

## 1.9 התניות משרד הבטחון

1.9.1 תאום הטיסות והתעבורה האווירית במרחב יקבעו בכפוף להנחיית חיל האויר.

1.9.2 לא יאושרו נתיבי IFR במקום.

1.9.3 ביצוע התכנית בפועל ייעשה בתיאום מלא עם גורמי צה"ל הרלוונטיים.

## 2. הגדרות

- |  |              |
|--|--------------|
| גובה במטרים מעל פני היס התיכון (מסומן כמספר ולידו הסימן +)   | "גובה מוחלט" |
| הגובה המוחלט של הנקודה הגבוהה ביותר שעל פני המסלול (782+ מ') | "גובה השדה"  |
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.                             | "החוק"       |
| מרכז תחבורתי תעופתי בר-לב.                                   | "השדה"       |
| התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים:                       | "השקמ"א"     |

טכת התכנון המחחית  
07-11-2000  
~~מסמך מס' 2~~

- א. אזור השקמ"א א' (אני"ט) - אזור נקב מעל 2 מס' 2
- ב. אזור השקמ"א ב' (אפי"מ) - אזור פעילות מבוקרת.  
מפלס רעש יום לילה שנתי ממוצע (Yearly Day - Night Average)  
(Sound Level) המהווה סולם תקני מחייב לקביעת החשיפה לרעש  
שחישובו נעשה לפי הוראות FAR-150 של מנהל התעופה הפדרלי  
האמריקאי (FAA) ובעזרת תכנית מחשב (INM).  
מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה. מישור המשמש הגבלת  
בניה עליונה מתחת לנתיב הטיסה בסמוך למסלול. מישור טרפזי  
שמוצאו בקצה רצועת המסלול (בסיס המגנליה) והוא נמשך בשיפועים  
כלפי מעלה תוך התרחבות סימטרית. (מסומן בתשריט מס' 2 בצבע  
ורוד).  
קו מוצא למגנליה: קו רצוף, הניצב לציר המסלול בשני קצות רצועת  
המסלול.  
מישור משופע, המחבר את רצועת המסלול והמגנלות עם המישור  
האופקי. משטחים משופעים משני צידי רצועת המסלול ומשני צידי  
תחילת המגנליה המשמשים גבול עליון לבניה. משטחים אלו מחברים  
את שולי רצועת המסלול ושולי תחילת המגנליה עם המישור האופקי  
הפנימי. (מסומן בתשריט מס' 2 בצבע כתום).  
מישור אופקי המשמש גבול עליון לבניה מתחת לנתיבי הטיסה של  
מטוסים המתמרנים סמוך למסלול. בתכנית זו הגובה הוא +827 מ'  
מעל פני הים (מסומן בתשריט מס' 2 בצבע צהוב)  
משטח משופע המשמש גבול עליון לבניה סביב המישור האופקי  
הפנימי. המשטח מורכב משני מישורים מלבניים, הבנויים על הקטעים  
הישרים של תחום המישור האופקי, ומשני מקטעים חרוטיים, הבנויים  
על הקטעים העגולים שלו (מסומן בתשריט מס' 2 בצבע ירוק).  
קרקע טבעית או מתקן קבוע או נייד, שכולו או חלקו חורג ממישורי  
בטיחות הטיסה.  
מכשול בודד צר וארוך, כגון: ארובה, תורן, אנטנה, עמוד וכו'.  
רצועת קרקע סלולה המשמשת לנחיתה ולהמראה של כלי טיס.  
נקודת חיתוך בין המשך ציר המסלול ובסיס המגנליה. (מסומן  
בתשריט מס' 2 במספר בתוך עיגול אדום ולידו גובהו המוחלט)  
מינהל התעופה האזרחית.  
השטח הכלוא בין שתי עקומות שוות-רעש המסומנות בתשריט  
מס' 2.  
מר"מ 1 - השטח הכלוא בין עקומות 60-65 Ldn, בין  
קו ירוק לקו כחול.  
מר"מ 2 - השטח הכלוא בין עקומות 65-70 Ldn, בין  
קו כחול לקו אדום.  
מר"מ 3 - השטח הכלוא בין עקומות 70 Ldn, מתוחם  
בקו אדום.

"מי"ל (Ldn) -"

מגנליה -

"בסיס המגנליה -

"מישורי מעבר" -

"מישור אופקי פנימי" -

"משטח קוני" -

"מכשול" -

"מכשול דיקי" -

"מסלול המראה ונחיתה" -

"מרכז בסיס - המגנליה" -

"מת"א" -

"מתחם-רעש-מטוסים

מר"מ" -

מתקן המיועד לסייע לטייס בתהליכי ניווט, בהסעה, המראה וקבלת מידע תעופתי.

נקודת ציון של השדה (מסומן בצלב שחור בתוך עיגול אדום).  
 קו המחבר נקודות בעלות ערכי Ldn שווים. (מסומן בתשריט מס' 2).  
 קו הציר המחלק את המסלול לאורכו לשני חלקים שווים.  
 שטח מוגדר בשדה, המשמש לחניה לכלי טיס, להעלאת נוסעים או להורדתם, להעמסה או לפריקה של טובין ולאחזקה.  
 שטח קרקע, הכולל את המסלול ושטחי קרקע הצמודים לו ומיועד למזער את הנזקים העלולים להיגרם לכלי הטיס ותכולתו במקרה של יציאתו מהמסלול בתהליך ההסעה, ההמראה או נחיתה (מסומן בתשריט מס' 2 בקווים כתומים אלכסוניים).  
 שטח מיוצב, צמוד למסלול, למסלול הסעה או לרחבת חניה.  
 שטח מיוצב בעל חוזק נשיאה מוגדר בהמשך המסלול.  
 תדריך לתכנון שימושי קרקע ומבנים, המכיל הוראות מיוחדות לשם השגת הפחתת רעש במבנים הממוקמים במתחמי-רעש מטוסים (מר"מ).

תחזית חשיפה לרעש: (NEF - Noise Exposure Forecast) סולם לקביעת החשיפות לרעש שחישבו נעשה על פי תכנית המחשב DNM המבוטאת במספר הנמוך ב - 35 יחידות בקירוב מסולם Ldn. סולם זה מופיע בתכנית רק לצורך מידע כללי.  
 תכנון של מבנה העונה על הוראות התדריך האקוסטי.

"מתקן עזר לנווט - מעיין"  
 "נקודת התייחסות"  
 "עקומה שוות-רעש"  
 "ציר המסלול"  
 "רחבת חניה"  
 "רצועת המסלול"  
 "שוליים"  
 "שטח עצירה"  
 "תדריך לתכנון אקוסטי"  
 "תח"ר"  
 "תכנון אקוסטי"

**3. רשימת תכליות ושימושים לתשריט יעודי קרקע בתחום שדה תעופה מצפה רמון**

- 3.1 גבול התוכנית  
 גבול התוכנית לצורכי מקרקעי מנחת מצפה-רמון, בנייתו ופיתוח הינו הקו המסומן בכחול עבה בתשריט מצב מוצע.  
 כיוון המסלול המסומן ( $360^\circ = 36$ ) - ( $180^\circ = 18$ ).
- 3.2 תיאור המערך הפיזי של המסלולים ורחבות החניה  
 להלן תיאור מערך המסלולים ורחבות החניה:
- 3.2.1 מסלול
- 3.2.1.1 אורך המסלול 1350 מ' בין הנקודות 1 (נ.צ. E131316 N006250) ו - 2 (נ.צ. : E131355 N007599).
- 3.2.1.2 רוחב המסלול 30 מ' בתוספת שוליים של 6 מ' מכל צד.
- 3.2.1.3 בהמשך לכל קצה מסלול ייסללו שטחי עצירה באורך 60 מ' וברוחב 42 מ' לפחות.
- 3.2.1.4 בצדו הצפוני של כל קצה מסלול יורחב המסלול ב - 15 מ' נוספים לצורך סיבוב המטוס לפני ההמראה ולאחר הנחיתה.

3.2.1.5 הגבהים המוחלטים של ספי המסלול הם כדלהלן:

- מרכז סף המסלול בקצהו הצפוני (מס' 1 בתשריט מס' 2) +764 מ'
- מרכז סף המסלול בקצהו הדרומי (מס' 2 בתשריט מס' 2)
- +782 מ'. תחילת המסלול הצפוני מסומן בספרות 18 (כוון 180°)
- ותחילת המסלול הדרומי מסומן בספרות 36 (כוון 360°). (ראה תשריט מס' 1 - הסימון נמצא בקצות המסלולים)

3.2.1.6 למסלול תותקן תאורת מסלול תקנית לטיסות לילה. המסלול תוכנן לטיסות ראייה בלבד. מתקני עזר נוספים לנווט יותקנו על פי הצורך.

3.2.2 רחבת חניה למטוסים

3.2.2.1 רחבת החניה ממוקמת מדרום מערב למסלול ההמראה.

גודל הרחבה 210 X 125 מ', הרחבה מיועדת בחלקה הגדול למטוסי נוסעים בני 50 מקומות, כגון דאש 7, ובחלקה למטוסים בני 20 - 10 מקומות וכן עבור מטוסים קלים חד ודו-מנועיים מכל הסוגים. סלילת הרחבה תבוצע בהתאם לדרישה למקומות חניה לפי שלבי הביצוע.

3.2.2.2 מסביב לרחבה תותקן תאורת לילה.

3.3 רשימת התכליות ושימושים

במסגרת ייעודי הקרקע העיקריים שבתחום התוכנית המצויינים לעיל יותרו לבנייה שימושים שונים על פי הפרוט הבא:

תכליות ושימושים	ייעוד הקרקע
מסלול להמראות ונחיתות, מסלולי הסעה, שוליים, שטחי עצירה, מתקני עזר לניווט, מערכות ניקוז, מערכות הנדסיות, קווי תשתית, דרכים, תחנות משנה לגנרטורים, מתקני בטיחות, גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, מתקני שליטה ובקרה וכל שימוש דומה.	שטח לתנועת מטוסים
עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק ומערכת תדלוק, מסלול הסעה, תאורה, מתקני שליטה ובקרה, קשר ותקשורת, מתקני בלימת רעש, גדרות, שטחי ומבני אחסנה, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה.	שטח לחנית מטוסים
פעילות חקלאית מבוקרת שאינה מושכת חיות בר, חניוני רכב שמתקני הפעלתם נמצאים מחוץ לאזור, דרך שירות למפעיל השדה.	קרקע חקלאית

שטח למסוף נוסעים	מסוף נוסעים, מתקנים לשירות הנוסעים וכבודתם ותשתיות נלוות, חנויות, משרדים ושירותים נלווים, שירותים אישיים, מנהלה, הסעדה, שטחי חניה דרכים ושטחי גינון, מחסנים, שירותי רווחה לעובדים, שירותי דרך, וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לשירות הנוסע. כיבוי אש והצלה ומגדל פיקוח טיסה.
שטח לתחזוקה ניהול ותפעול השדה	מגדל פיקוח, כיבוי אש והצלה מתקני תשתית, מתקנים הנדסים, מבני מנהלה ותחזוקת השדה וכל שימוש דומה.
שטח לתחזוקת מטוסים	מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכותיהם, מוסכים ובתי מלאכה, סדנאות, חניות תפעוליות, מחסנים, שטחי חניה לעובדים ומבקרים, מבנים לאספקת שירותים מיידיים למטוס ולנוסעיו ולכל שימוש דומה.
שטח לאספקת דלק	מתקני חוות תדלוק, מתקני אחסון וחלוקת דלק, אזור העמסה וחנייה תפעולית, מבני מנהלה, דרכים, גינון, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה.
דרך קיימת	דרך ארצית מס' 40 ודרך מס' 171
שטח לחניה ציבורית	מתקני חניה, אחזקה ופיקוח, חניוני רכב מקורים ופתוחים.
דרך מוצעת	רצועת הדרך הכוללת בין השאר: נתיבי הנסיעה, שטח הפרדה, שולי הדרך ומתקני הדרך, מבני בטחון מבני בטחון בכניסה לשדה, קווי תשתית ומערכות הנדסיות.
שטח עתיקות	אין לבצע כל עבודה בתחום זה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
שטח לשימושים עתידיים לצרכים תעופתיים	שטחי מסלולים, אזורי רחבות חנייה למטוסים, אזור למסוף מטענים ונוסעים, דרכי שרות ותחזוקת מטוסים, עפ"י תכנית מפורטת שתאושר לאזור זה. תותר המשך הפעילות לשימושים התעופתיים במסלול הנחיתה הקיים.
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטחים פתוחים לגינון, נטיעות ונוי.

4. הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה

הגבלות בניה לגובה המסומנות כמפורט בתשריט מס' 2 לתוכנית זו כדלהלן:

4.1 גבול התוכנית

גבול התוכנית לצורך הגבלות בניה לגובה הינו הקו המסומן בקו כחול עבה בתשריט מספר 2.

4.2 הגבלות בניה לגובה

ההוראות לגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית שבתשריט מספר 2. הינן:



4.2.1 בתחום רצועת המסלול

4.2.1.1 שטח רצועת המסלול ברוחב של 150 מ' (75 מ' מכל צד של ציר המסלול) יהיה פנוי מכל מכשול ואו מכשול דקיק למעט מתקני עזר לניווט.

4.2.1.2 אורך רצועת המסלול  $60 + 1350 + 60 = 1470$  מ'.

4.2.2 בתחום המגנליה

4.2.2.1 המגנליה הדרומי באורך כולל של 3000 מ'. רוחב בסיסו 150 מ' ורוחבו הסופי 1050 מ' בפתיחה של 15% ובשיפוע 1:20.

המגנליה הצפוני באורך כולל של 3000 מ'. רוחב בסיסו 150 מ' ורוחבו הסופי 1050 מ' בפתיחה של 15% ובשיפוע 1:20.

4.2.2.2 בתחום המגנליה לא יעלה גובה הבניה המרבי על הגובה המוחלט המתקבל מהמישורים המוגדרים, ונמדד לאורך המשך ציר המסלול. גובה נקודה על קו הניצב להמשך הציר כגובה נקודת הצטלבות קו זה עם הציר.

4.2.2.3 גובה הבניה המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף (4.2.2.2) אולם פחות 15 מ'.

4.2.2.4 הגובה המרבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף (4.2.2.2) אולם פחות 5 מ'.

4.2.3 בתחום מישור המעבר

4.2.3.1 שיפוע מישור המעבר הוא 1:7 עד גובה 45 מ' מעל פני גובה השדה.

4.2.3.2 בתחום זה לא יעלה גובה הבניה המרבי על הגובה המוחלט של נקודת הצטלבות בין ציר המסלול עם קו הניצב אליו מנקודה מסוימת, בתוספת של 1 מ' גובה לכל 7 מ' מרחק אופקי, הנמדד מקו רצועת המסלול או המגנליה.

4.2.3.3 גובה הבניה המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף (4.2.3.2) אולם פחות 15 מ'.

4.2.3.4 גובה הבניה המרבי לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף (4.2.3.2) אולם פחות 5 מ'.

4.2.4 בתחום המישור האופקי הפנימי

4.2.4.1 המישור האופקי מוגדר ע"י קשתות שמחוגן (רדיוס) 2500 מטר ממרכז בסיס המגנליה של כל קצה מסלול וע"י קוים משיקים המחברים ביניהם.

- נ"ת התכנון המחוזית  
 07-11-7707  
**מבנה בונים**

4.2.4.2. בתחום זה לא יעלה גובה הבניה המרבי על גובה מוחלט של +827 מ'.

- 4.2.4.3. על אף האמור לעיל במתחם התחמ"ש תותר הקמת:
- מבנים ומתקנים בגובה של עד 12 מ'
  - פורטלים ועמודים בגובה של עד 18 מ'
  - אנטנות תקשורת בגובה של עד 15 מ'

**4.2.5. בתחום המשטח הקוני**

4.2.5.1. המישור הקוני מורכב ממשטחים משופעים בשיעור 1:20 הנפרשים למרחק אופקי של 1,100 מטר משולי המישור האופקי ועד לגובה של +882 מ'.

4.2.5.2. בתחום זה לא יעלה גובה הבניה המרבי על גובה מוחלט של +827 מ' בתוספת של 1 מ' גובה לכל 20 מ' מרחק אופקי הנמדד משולי המישור האופקי על קו ניצב לשוליים אלה מהנקודה המסוימת.

4.2.6. **בתחום קרקע חריגה** (מסומן בפסים אדומים אלכסוניים). הוראות להכנת תכניות ומתן היתרי בניה בשטחים אלה: אישור תכניות ומתן היתרי בניה יהיו רק לאחר תיאום ואישור של מנהל התעופה האזרחית.

4.2.7. כל האמור לעיל אינו חל על מע"ן (מתקני עזר לניווט). מיקומם והתקנתם יבוצעו עפ"י התקן הרלבנטי לכל מיתקן נפרד.

**5. הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים**

**5.1. תחום ההגבלות וסימונם בתשריט**

5.1.1. בהתאם לעקומות הרעש המסומנות בתשריט מס' 2 מוגדרים שני מתחמים לפי מידת חשיפותם לרעש מטוסים כדלקמן:

שם	מי"ל Ldn	תח"ר	הסימון
שם מתחם החשיפות	ב-dB(A)	ב-EPNdB	הסימון בתמונת הרעש
מתחם רעש מטוסים מס' 1 (מר"מ 1)	60-65	25-30	בין קו ירוק לבין קו כחול
מתחם רעש מטוסים מס' 2 (מר"מ 2)	65-70	30-35	בין קו כחול לקו אדום
מתחם רעש מטוסים מס' 3 (מר"מ 3)	70-75	35-40	בתחום הקו האדום

**5.2. סיווג שימושי קרקע**

שימושי הקרקע שיפורטו להלן מחולקים ל- 3 קבוצות על פי מידת רגישותם לרעש מטוסים.

5.2.1 שימושי קרקע - קבוצה א' (שימושים בעלי רגישות גבוה לרעש)

- 5.2.1.1 מבני קבע לכל סוגיהם: בבניה צמודת קרקע או בבתי קומות, בבניה קשיחה ובבניה קלה.
- 5.2.1.2 מבני ציבור המשמשים לשהייה ממושכת, כגון: בתי אבות, בתי החלמה, בתי חולים.
- 5.2.1.3 מבנים המשמשים לפעילות המחייבת שקט ושימוש בשטחים פתוחים, כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום.
- 5.2.1.4 בתי תפילה.
- 5.2.1.5 מתקנים ומבנים פתוחים המשמשים לבידור ולתרבות כגון: אמפיתיאטרונים או קונכיית אקוסטיות למופעים בשטחים פתוחים.

5.2.2 שימושי קרקע - קבוצה ב' (שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש)

- 5.2.2.1 מבנים כגון: מלוונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות.
- 5.2.2.2 משרדים ושירותי משרדיים, תעשיות מדויקות שאינן יוצרות רעש, כגון: אלקטרוניקה, אופטיקה, צילום, הרכבה או תיקון מכשור מדעי, בקרה ומדידה, שעונים.
- 5.2.2.3 מסחר קמעונאי (למעט חומרי בניה וחקלאות), כגון: מכוונות, ציוד וכלי עבודה, ריהוט, בדים, בגדים, ספרים.
- 5.2.2.4 מסעדות ומזנונים.
- 5.2.2.5 שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניוני מחנאות, מתקני ספורט ונופש, אצטדיונים ומתקני ספורט לצופים, גני שעשועים.
- 5.2.2.6 חקלאות של בעלי חיים או גני חיות.

5.2.3 שימושי קרקע - קבוצה ג' (שימושים בעלי רגישות נמוכה לרעש)

- 5.2.3.1 מסחר סיטונאי.
- 5.2.3.2 מסחר קמעונאי לחומרי בנין וחקלאות.
- 5.2.3.3 תעשייה ומלאכה הכרוכים בפעילות רועשת, כגון: עיבוד מתכת, עץ וריהוט, אבן, טכסטיל וביגוד, תעשיית מזון, נייר ודפוס, תעשייה כימית ופטרוכימית, בתי זיקוק, פלסטיק, זכוכית, חימר, חלקי בניין ואביזרי בניין.
- 5.2.3.4 מתקני תחבורה יבשתית וימית כגון: כבישים, חניונים, מסילות, מעגנות.

5.2.3.5 מתקני תשתית לייצור חשמל, אספקת מים ותקשורת.

5.2.3.6 חקלאות, כרייה וייעור, דיג וספורט מים.

5.2.3.7 מבנים או מתקנים הקשורים להפעלת שדה תעופה או מתקנים

תעשייתיים הקשורים לתעופה.

### 5.3 בניה אקוסטית

תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחתת הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הינם בתכנון אופי הבינוי, מנח הבניינים, כיוון וגודל הפתחים, סוג החומרים, פרטי הבניין וכד'. הבניה האקוסטית תעשה על-פי התדריך לתכנון אקוסטי, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. במקרה בו נדרשת בניה אקוסטית, לא יינתן היתר בניה אלא למבנה שייבנה בבניה אקוסטית.

התדריך כולל פירוט הדרישות המחייבות להפחתת רעש והאמצעים להשגתן עבור כל סוג שימוש, בהתאם למתחמי הרעש.

### 5.4 הגבלות תכנון ובניה בתחום התכנית למתחמי רעש מטוסים

ההוראות דלהלן המחייבות בניה אקוסטית, יחולו גם על שימושי קרקע שנקבעו בתכנית שהתאשרה קודם לאישור תכנית זו, ובמידה שלא נקבעו בה קודם לכן.

#### 5.4.1 במר"מ 1 (Ldn 60-65, 25-30 תח"ר)

5.4.1.1 תכנית המייעדת שטחים **ביעוד חדש או מאושר** לשימושי קרקע מקבוצה א' ומתת קבוצה ב' - 1) תאושר כשהיא כוללת הוראות לבניה אקוסטית.

5.4.1.2 ניתן להתיר בניה לשימושי קרקע מקבוצה א' ומתת קבוצה ב' - 1) בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית (בניה על פי דרשות התדריך האקוסטי).

תוספת למבנה שאינה עולה על שליש מגודל המבנה פטורה מדרישה לבניה אקוסטית.

#### 5.4.2 במר"מ 2 (Ldn 65-70, 30-35 תח"ר)

5.4.2.1 לא תאושר תכנית הכוללת תכנון ליעוד חדש לשימושי קרקע מקבוצה א'.

5.4.2.2 לא תאושר תכנית הכוללת תכנון ליעוד מאושר לשימושי קרקע מקבוצה א'.

5.4.2.3 לא יינתן היתר בניה לשימושי קרקע מקבוצה א'.

5.4.2.4 היתר לתוספת בניה לבנין קיים עבור שימושי קרקע מקבוצה א' יינתן רק בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית.

5.4.2.5. תכנית המייעדת שטחים לשימושי קרקע מקבוצה ב' תאושר כשהיא כוללת הוראות לבניה אקוסטית.

5.4.2.6. היתר בניה לשימושי קרקע מקבוצה ב' יינתן בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית.

5.4.2.7. מוסד תכנון רשאי לפנות במקרים מיוחדים, על פי שיקול דעתו אל מנהל התעופה האזרחית, בפניה מנומקת, כדי לקבל את אישורו במגבלות ובתנאים שייקבעו על ידו.

5.4.3. שימושים שהוראות אלו אינן חלות עליהם:

הוראות פרק זה לא יחולו על מבנים שבני אדם אינם שוהים בהם ועל שימושים חקלאיים, למעט גידול בעלי חיים.

5.4.4. תכנון ובניה במתחמי החשיפה לרעש מטוסים - ריכוז ההגבלות

בטבלה שלהלן מרוכזות ההוראות בדבר השימוש באמצעים, בתחומי התכנון והבניה בסביבת השדה, למניעת ולהפחתה של השפעות סביבתיות. ההוראות מותאמות למתחמי החשיפה לרעש (מר"מ) כפי שהוגדרו בפרק זה לסיווג שימושי הקרקע, על פי קבוצות הרגישות לרעש.

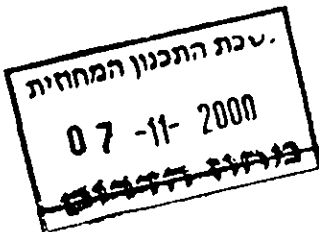
#### הגדרות

בניה אקוסטית - בניה על-פי התדריך האקוסטי.  
איסור - איסור קביעתו של שימוש הקרקע הנדון בתחום האמור או איסור מתן היתר למבנה הכלול בתחום שימוש הקרקע.  
איסור"י - כמו "איסור", אך במקרים מיוחדים רשאי מוסד התכנון לפנות למנהל התעופה האזרחית בפניה מנומקת.

5.4.5. טבלת ריכוז הגבלות והוראות בניה ושימושי קרקע לפי מתחמי חשיפה

לרעש מטוסים ביחידות Ldn ותח"ר לפי קבוצת רגישות לרעש

תוצר ההליך התכנוני				קבוצת שימושי קרקע לפי רגישותם לרעש	מתחם חשיפה ביחידות Ldn (תח"ר)
תוספת בניה למבנה קיים מחייבת	היתר בניה מחייב	תכנית לייעוד מאושר מחייבת	תכנית לייעוד חדש מחייבת		
בניה אקוסטית אם גודלה עולה על 1/3 משטח המבנה הקיים	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	קב' א' - גבוהה	מר"מ 1 60-65 (25-30)
בניה אקוסטית	איסור"י בניה אקוסטית	איסור"י בניה אקוסטית	איסור בניה אקוסטית	קב' א' - גבוהה קב' ב - בינונית	מר"מ 2-3 65-75 (30-40)



**6. התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים (השקמ"א)**

**6.1. אזורי השקמ"א**

לא יופעל כלי טייס ממסלול או ממשטח נחיתה אם קיים מבנה או עצם אחר שאינו תואם את השימושים המותרים באזורי השקמ"א המפורטים להלן, אלא אם אושר ע"י מנהל התעופה האזרחית. מטרת ההגבלות על שימושי הקרקע היא להגן על אנשים ורכוש מפגיעת מטוסים.

**6.2. אזור השקמ"א א' - אזור נקי מעצמים (א.נ.ע.)**

באזור זה לא יותר שימוש ולא תותר הצבת עצמים, קבועים או ניידים, שגובהם עולה על מפלס שולי המסלול. אין לאפשר חניית מטוסים ואין לאפשר עיבוד חקלאי. מותר להתקין מתקני עזר לניווט ומתקני הכוונה לטייסים בתנאי שיוצבו על מפרקים שבירים.

**6.3. אזור השקמ"א ב' - אזור פעילות מבוקרת (א.פ.מ.)**

באזור זה לא יותר כל שימוש ולא תותר הצבת עצמים, קבועים או ניידים, למעט השימושים הבאים:

6.3.1. פעילות חקלאית מבוקרת שאינה מושכת חיות בר.

6.3.2. חניוני רכב שמתקני הפעלתם נמצאים מחוץ לאזור.

6.3.3. דרך שירות למפעיל השדה.

**6.4. גבול התכנית**

גבול התכנית לצורך התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים (השקמ"א) הינו כמסומן בתשריט 1.

**6.5. ממדי אזורי השקמ"א א' ו-ב'**

ההוראות להתאמת שימושי הקרקע ליד מתקנים אוויריים (השקמ"א) יחולו בשטחי הקרקע הבאים:

**6.5.1. אזור השקמ"א א' (א.נ.ע.)**

6.5.1.1. קו ההתחלה של אזור השקמ"א א' הצפוני מתחיל בסף המסלול הצפוני והוא נמשך סימטרית לציר המסלול ובממדים הבאים: ברוחב 240 מ' ובאורך 180 מ' מקו הנחיתה המצוי 63 מ' דרומית לקצה הצפוני של המסלול.

6.5.1.2. אזור השקמ"א א' הדרומי מתחיל בסף המסלול הדרומי ונמשך סימטרית לציר המסלול ובממדים הבאים: ברוחב 240 מ' ובאורך 180 מ' החל מקצה המסלול הדרומי.

מגד התכנון המחוזית  
07-11-2000  
~~מחוז הדרום~~

6.5.1.3. סה"כ ממדי אזור השקמ"א אי 1647 מ' אורך ו - 240 מ' רוחב.

6.5.2. אזור השקמ"א ב' (א.פ.מ.)

בהמשך הקצה הדרומי והצפוני של המסלול וסימטרית לציר המסלול, צורתו טרפז ובממדים הבאים:  
בצמוד לבסיס המגנל"ה וברוחב 150 מ' ואורכו 300 מ' בהמשך ציר המסלול. רוחבו הסופי 210 מ', בתוספת 2 משולשים משני הצדדים המשלימים ל - 240 מ' רוחב.

## 7. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מיזעור סכנת ציפורים לתעופה

7.1. תחום ההגבלות

תחום התוכנית לתכלית זו מסומן בתשריט מס' 2 בקו בצבע אדום.

7.1.1. הגבלות בניה ושימושי הקרקע הם כדלקמן:

האזור הפנימי הקרוב יותר לשדה - השטח התחום ע"י קשתות שמחוגן 1500 מ' ממרכז בסיסי המגנל"ה וע"י המשיקים המחברים אותו. השטח תחום בקו אדום רציף.

7.2. פירוט הגבלות בניה ושימושי הקרקע.

7.2.1. באזור סיכון ציפורים - לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים:

7.2.1.1. אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית.

7.2.1.2. מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.

7.2.1.3. ניתן יהיה להתיר בניה ושימושי קרקע, המפורטים להלן במקרים מיוחדים תוך קביעת האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים לתעופה:

7.2.1.3.1. מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה.

7.2.1.3.2. חוות בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן.

7.2.1.3.3. פארקים וחניוני נופש.

7.2.1.3.4. מתקני איגום מים מלאכותיים - בכפוף לקביעת

אמצעים הדרושים למניעת משיכת הציפורים וגרימת סכנה לתעופה.

בטבלה שלהלן מרוכזות ההגבלות:

	שימוש בקרקע	
לא	אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית.	1
כן, בתנאי (1)	מתקן איגוס מים מלאכותי	2
לא	מתקני קינון ומקלטי ציפורים	3
כן, בתנאי (1)	מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה	4
כן, בתנאי (1)	בעלי חיים, למעט רפתות לבקר ודירים לצאן	5
כן, בתנאי (1)	פארקים וחניוני נופש	6

(1) קביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.

7.2.2. אין האמור בסעיף 7.2.1.1 ככדי לשנות את הייעוד שנקבע בתמ"א/16.

### 7.3 שימוש חורג

שימוש קרקע קיים הסותר הגבלות אלה, ייהפך עם אישור התוכנית לשימוש חורג שהותר.

### 8. המערך הסביבתי

#### 8.1 תבנית התפעול

תבנית התפעול של ההמראות והנחיתות ייעשו, רוב הזמן, מדרום לצפון, כלומר; ההמראות והנחיתות ייעשו על מסלול 36. במקרים בהם תנשוב רוח בעל מרכיב דרומי ימריאו וינחתו על מסלול 18 (בכוון ההפוך). ההנחה התכנונית היא שב 90% מהזמן בשנה נושבות רוחות בעלות רכיב מערבי והמסלול בשימוש יהיה 36 (מדרום לצפון) הכוון המומלץ לביצוע הקפות הוא מערבית למסלול, כלומר כאשר המסלול בשימוש יהיה 36 תבוצענה הקפות שמאליות וכאשר המסלול בשימוש יהיה 18 תבוצענה הקפות ימניות. בהקפה מצוי המטוס במרחק של כ- 1-1.5 ק"מ מהמסלול כשהוא מקביל למסלול ובערך באותו המרחק כשהוא מבצע פניה לאחור ההמראה או לפני הנחיתה. גובה ההקפה יהיה 1000 רגל (300 מ') מעל לגובה המסלול, כלומר בגובה של 1130 מ' מעל פני הים או 3700 רגל).



שכת התכנון המחוזית  
07-11-2000  
מחוז הדרום

9. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מיקום	שטח בדונם	מס' כג'רש	ייעוד	זכויות בניה מורכבים לכג'רש (%)					קו בנין (מ')	גובה מרבי (מ')	מס' קומות מרבי	קו בנין (מ')		
				עקרי	שרות	סה"כ	תכנית	צדדי				אחורי	קדמי	
כעל חקרקע	16.7	6	שטח להגייט מטוסים	10	5	15	15	0	0	0	4	1		
כעל חקרקע	4.7	7	שטח למסוף הוטסים	15	5	20	70	0	0	5	12	2 (3)		10
מתחת לקרקע				-								1		
כעל חקרקע	5.1	8	שטח לתחזוקת מטוסים	70	10	80	80	0	0	0	18	4		5
מתחת לקרקע												1		
כעל חקרקע	6.6	10	שטח לתחזוקה ניהול ותפעול השדה	25	15	40	50	3	3	3	12	2 (3)		3
כעל חקרקע	8.2	11	חניה ציבורית	10	10	20	20	0	0	0	4	1		0
כעל חקרקע	4.9	13	חניה ציבורית	10	10	20	20	0	0	0	4	1		0
כעל חקרקע	7.3	2	שצי"פ											
כעל חקרקע	46.9	5	שצי"פ	1	1	2	2	0	0	0	4	1		0
כעל חקרקע	8.5	14	שצי"פ	0.2	0.3	0.5	0.5	0	0	0	6	2		0
כעל חקרקע	19.3	12	דרך כוועת											
כעל חקרקע	2.7	9	שטח לאספקת דלק	10	10	20	20	1.5	1.5	1.5	4	1		1.5
על פי תכנית כפורטות שתאושר לאזור זה											251.8	20	שטח לשימוש שניידים לצרכים תעופתיים	

- (1) - קו הבניין האחורי ייקבע מקצה רחבת המטוסים.
  - (2) - קו הבניין צדדי ייקבע מגבול רצועת ההשקמ"א ב'.
  - (3) - מגדל הפיקוח יכול להבנות בגובה 5 קומות בערך (גובה סופי ייקבע בעת תכנון המגדל).
- הערה: אין זכויות בניה מתחת לקרקע אלא במקום שצויין במפורש.

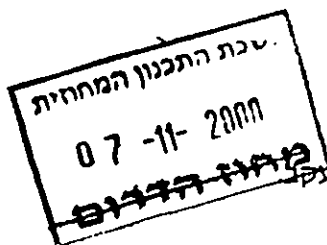
10. הוראות סביבתיות

10.1. מנגנון לבקרה ולמעקב

יוקם מנגנון לבקרה ולמעקב אחר קיומן של ההוראות הסביבתיות שבתכנית. מהותו של המנגנון, היקפו, הרכבו, סמכויותיו ודרך הפעלתו - ייקבעו ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הדרום. המנגנון יורכב, בין היתר, מנציגיהם של המשרד לאיכות הסביבה ומינהל התעופה האזרחית.

10.2. מניעת מפגעי רעש מהפעלת השדה

- 10.2.1. שימושי ויעודי הקרקע באזור התכנית, הכלולים במפת קווי התח"ר (תשריט מס' 2) יעמדו בהנחיות "הוראות והגבלות בתכנון, בבניה ובשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" כפי שהם מופיעים בפרק ג' סעיף מס' 4 בתמ"א/15.
- 10.2.2. ניתן יהיה לשנות את תמהיל המטוסים בהתאם לשינויים ולהתפתחויות טכנולוגיות ובלבד ששך כל הרעש לא יעבור את קווי התח"ר המוצגים במפת קווי התח"ר (תשריט מס' 2), ואת מפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.



10 2 3. שינוי במפת קווי התח"ר יוכל להיעשות ע"י המעגנון לבקרה ולמפק

### 10 3. קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכ"כ כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

### 10 4. אחסון דלקים וחמ"ס

10 4 1. מכלי הדלק יוקמו על-פי התקן:

API Standard 650-Welded Steel Tanks for Oil Storage.

10 4 2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפחה לא יקטן מ- 110% מנפח המכל. איטום המאצרות יעשה על-פי הנחיות רשויות הסביבה.

10 4 3. המאצרות תהיינה מחוברות למערכת, שתאפשר החזרת דלק שדלף מהמכל לשימוש חוזר, או לנקודת מילוי מכליות דלק, לשם פינוי מהאתר.

10 4 4. הקמת מערכת תדלוק תת-קרקעית ישירה למטוסים תעשה ע"פ דרישות המשרד לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט ואמצעים למניעת זיהום אפשרי של מי תהום, מים עיליים וצנרת אספקת המים אשר מקורו באחסון ושינוע של דלקים.

10 4 5. בשלב הוצאת היתרי בניה ייקבעו האמצעים למישוב אידי דלק ע"פ דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

10 4 6. לעת הפעלת השדה יוכן מסמך של "נוהלי בקרה וטיפול בדליפות דלק" באישור המשרד לאיכות הסביבה.

### 10 5. מניעת זיהום מים

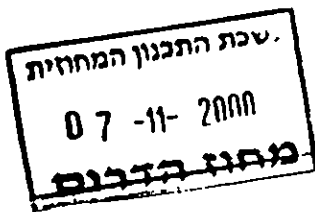
10 5 1. נגר שיוצר בנקודות סיכון לדליפות במערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שומנים למערכת הניקוז.

10 5 2. תובטח קליטת שפכי המנחת במתקן ביוב, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

### 10 6. הוראות לגבי שמירת ערכי טבע, נוף וקינון ציפורים

10 6 1. הוראות בנושא זה יפורסמו באחריות מנהל התעופה האזרחית תוך תיאום עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים - מחוז הדרום ובכפוף להוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.

10 6 2. עצי האשל הנמצאים בתחום התכנית יועתקו לאתר סמוך. העתקת העצים והוצאת רשיון כריתה מק"ל יעשו באחריות היזם. מיקום ההעתקה ומועדה יותאמו עם קק"ל - מחוז דרום, אגף הייעור, בשטח התכנית וטרם תחילת העבודות.



## 10.7. הוראות לשלב הבניה

- 10.7.1. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים 1979 (רעש מציוד בנייה).
- 10.7.2. במהלך הבנייה יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם את משך זמן הרעש.
- 10.7.3. בעת סלילת המסלול יונחו כבלים חשמליים (תת-קרקעיים) כדי לאפשר חיבור של גנרטורים שקטים (Hobart) מרוחקים, במקום גנרטורים רועשים.
- 10.7.4. עודפי העפר ופסולת הבנייה יאוכסנו בזמן עבודות הבניה בשטח התכנית.
- 10.7.5. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו לאתר מוכרז, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז דרום.

## 10.8. הוראות להכנת נספחי ביצוע לעת היתרי בניה

- 10.8.1. תכנית מפורטת של עבודות שיקום נופי תוכן לעת מתן היתר הבניה.
- 10.8.2. לעת מתן היתר בניה ייקבעו אמצעים לצמצום ריכוזי האבק מפעולות הבניה.

## 11. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל מסוף הנוסעים ושירותי הנוסעים הנלווים.

- 11.1. לא תעשה כל פעולה למימוש התכנית ולא יינתן ולא יאושר מתן כל היתר לרבות היתר בניה לפי תכנית זו, אלא לאחר וע"פ אישור מראש בכתב מאת נציג שר הבטחון בועדה המחוזית, אשר ייתן הסכמתו לאחר שיובטח, להנחת דעת משרד הבטחון, המשך פעילותו התקינה של המתקן הביטחוני ורציפותו.
- 11.2. לא יוצא היתר בניה למרכז התעופתי עד שתועתק רמפת הפריקה/העמסה ודרך הגישה של כלי הרק"ם הצה"ליים מבה"ד/1 אליה, העלולות להיחסס כתוצאה מהקמת שדה התעופה. מיקומן הסופי של הדרך ושל הרמפה יקבע ע"י צה"ל.
- 11.3. היתרי בניה יינתנו באישור משרד הבריאות. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

## 12. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי

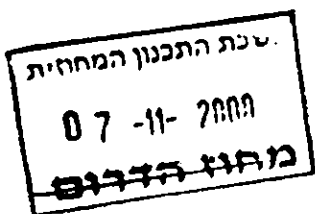
- 12.1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.נ.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט

שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפתוח  
הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בניה.

- 12 2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או  
חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף, לא יורשה שימוש בפח גלי  
דק, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים (למעט בציפוי קירות ההגרים).
- 12 3. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני  
המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם  
להנחיות הועדה - המקומית יותר לעניין זה כיסוי הגג.  
שטח גג מכוסה, כאמור, לא יכלל במניין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה  
המרבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או  
עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.
- 12 4. ייעשו סידורים לנכים בהתאם לחוק.
- 12 5. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה המקומית  
ומהנדס הועדה.
- 12 6. לאחר בצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר  
ע"י הועדה המקומית שתכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות, גריסת או  
סילוק עודפי עפר ובולדריים.
- 12 7. בינוי
- מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום  
פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

### 13 דרכים

- 13 1. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונים יהיו מוגנים.
- 13 2. ביצוע הסטת כביש 40:
- 13 2 1. טרם הוצאת היתרי בניה יש להעביר לאישור מע"צ מסמכי ביצוע (למכרז)  
של הסטת כביש מסי 40 מותאם למפרט כללי של מע"צ.
- 13 2 2. טרם יציאה לביצוע יש לתאם את מועדי הביצוע והפיקוח של מע"צ  
לסלילה במימון היזם.
- 13 2 3. היזמים ו/או בעלי הזכויות בתוכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות זנזקים  
שיגרמו בעת ובעקבות בצוע הסטת כביש 40. נוסח השיפוי ייקבע בהסכם  
שייערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי התנועה  
בזמן הבצוע כפי שנדרש בסעיף 12.2.1 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם  
להסכמת מע"צ.
- 13 2 4. הטיית הכביש (פיזית) תתוכנן ותבוצע מחוץ להשקמ"א א'.



14. חנייה

החנייה תהיה עפ"י תקן החנייה הארצי.

15. הגנה אזרחית

יבנו מקלטים בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

16. אנטנות טלוויזיה טלפונים ורדיו

כל האמור להלן בהתאם לגובה המותר ולפי הגבלות הבניה של המסלול ובהתאם לבדיקת אלמ"ג.

16 1. בכל בניין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.

16 2. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצורכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.

16 3. אנטנות לשימוש אזורי (כגון אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בנייה להקמתן.

16 4. הקמת כל תורן חייב באישור מנהל התעופה האזרחית.

17. שילוט

17 1. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.

17 2. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור. אין למקם שילוט לגובה העולה על גובה גג הבניין.

18. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ובתנאי שהופיעו בבקשה להיתר הבניה לצורך אישור מנהל התעופה.

19. מערכות תשתית

כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לכך.

19 1. יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור. כל המערכות חייבות באישור מוקדם של מנהל התעופה האזרחית.

19 2. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חבי חשמל יהיה תת-קרקעי.

19 2 1. רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית. החיבור מרשת החשמל לשדה התעופה יהיה תת קרקעי. לשם כל יש להחליף קטע קו עילי בקו תת-קרקעי.

שכת התכנון המחזית  
 07-11-2008  
 מחוז הדרום

תשתיות חשמל 19 2 2

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים  
 מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין  
 ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ'  
 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר  
 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, או להשתמש בחומרי נפץ  
 וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר  
 קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות  
 על פי דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים  
 לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבוד  
 חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים  
 חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות,  
 ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות

ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום לאחר קבלת הסכמתה.

שכת התכנון המחוזית  
07-11-2000  
מחוז הדרום

מיס 19.4

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

ניקוז 19.5

פיתוח השטח יעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, כמתואר בסעיף 10.4.3.1.

מחצבות 19.6

לא יינתן היתר להפעלת השדה אלא לפי אישור של מת"א כי הפעלת המחצבות הקיימות בתחום התוכנית אינן פוגעות בבטיחות הטיסה.

ביוב 19.7

בשלב המיידית יותר פתרון מקומי לביוב. פתרון הקבע לביוב יהיה חיבור השדה למתקן טיפול בשפכים של מצפה רמון או לבה"ד 1.

עתיקות 19.8

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות ללא אישור רשות העתיקות.

חלוקה ורישום 20.

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

הפקעות לצורכי ציבור 21.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ו - ב'.

שלבי ביצוע התכנית 22.

- משך ביצוע התכנית 25 שנה. ביצוע של לפחות 60% מהתכנית ייחשב כביצוע התכנית.

חתימות 23.

דקל ארי, אורכל  
תכנון חזונית ותיאור כלים

המתכנן

משה גורחביה  
מנהל המינהל לאזורי פיתוח

היום  
מטעם הרשות המקומית והמחוזית  
ג. גורחביה

בעל הקרקע