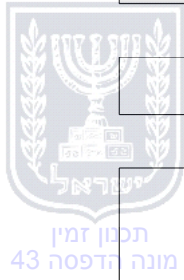


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 499-0208587**

**פיתוח הצד האווירי ממזרח למסלול 21-03 בנתב"ג**



**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין, גלילית מחוז המרכז**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משלימה את פיתוח הצד האווירי ממזרח למסלול 03-21, ברצף לתשתית התעופתית הקיימת של נתב"ג.

התכנית נמצאת מחוץ לגבולות תכנית המתאר הארצית החלקית מס' 2/4, בשטח שיועד לנמל תעופה בתמ"מ 21/3. התכנית נותנת מענה לקליטת הפעילות המתפנה משדה דב לנתב"ג.

התכנית כוללת את הפונקציות התעופתיות הבאות: מסלולי הסעה, רחבות חניה למטוסים, חניות מקורות, האנגרים לבדק מטוסים, שירותי תפעול ותמך ומתחם חירום כיבוי והצלה בגישה ישירה למסלולים 21 ו-26. התכנית יוצרת חיבור לכביש 40 לצורך תפעול המתחם בעת אירועי חירום ותרגול.

כמו כן, התכנית כוללת מתקן הדרכה המיועד לאימון יחידות כיבוי האש על גבי "גולם" מדמה מטוס המאפשר שימוש חוזר ובקרת אש לשם אימון בתוך מטוס. המתקן יעמוד במשטח גדול מנוקז ומבוקר בכל הנושאים של איכות הסביבה ומרוחק מכל מבנה אחר.

בסמוך למתקן ובמרחק בטוח מתוכנן להיבנות מבנה הדרכה כולל מתקנים לבקרת פעילות המתקן. המתקן הוא חלק מאזור היערכות לחירום הכולל: תחנת כיבוי אש ופיקוד לכל נושאי החירום, היערכות כלי רכב כיבוי והצלה וכל כוחות הסיוע לאירוע חירום בשדה.

כל השטח כולו ממוקם בשורש המסלולים בהתאם לפרוגרמה שהוכנה לנתב"ג.



תכנון זמין  
הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיתוח הצד האווירי ממזרח למסלול 03-21 בנתב"ג

ומספר התכנית

499-0208587

מספר התכנית

155.839 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין, גלילית מחוז המרכז

190712 קואורדינאטה X

657867 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נתב"ג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6708	מוסדר	חלק		4-9, 16-20, 44, 71-72, 76
6709	מוסדר	חלק	1	2-3, 5-14, 16-18, 20-22, 29-32, 66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
08/02/2005	1495	5365	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 41 / ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 41 / ב/ 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר קולקר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1	07/11/2016	אמיר קולקר	03/11/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות	03/11/2016	אמיר קולקר	27/09/2016	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3 - ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	01/11/2016	אלעזר במברגר	01/11/2016	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 4 - תנועה	27/09/2016	עירד שרייבר	27/09/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		27/09/2016	ברני גטניו	27/09/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רשות שדות תעופה		רשות שדות תעופה	נמל תעופה בן גוריון	(1)		03-9750231	03-9731338	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נמל תעופה בן גוריון.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	davida@mmi.gov.il
חוכר	רשות שדות תעופה		רשות שדות תעופה	נמל תעופה בן גוריון	(2)		03-9750231	03-9731338	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \* רשות שדות תעופה בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל.

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

(2) כתובת: נמל תעופה בן גוריון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין	ירושלים	המלך ג'ורג'י	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	גיא יוסף אלימלך	15604747	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		
יועץ ניקוז	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(1)		03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	64	03-7541001	03-7516356	danal@datam ap.com
יועץ תעופתי	אדריכל	רות שפריר	8347	שפריר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-7442434	03-7442435	ruth@shafir architects.co m
יועץ תנועה	מהנדס	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(3)		03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il

(1) כתובת: רח' לוי אשכול 141 קרית אונו.

(2) כתובת: ת.ד. 65355 תל אביב 6165202.

(3) כתובת: רח' בן גוריון 2 רמת גן.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון פיתוח הצד האווירי ממזרח למסלול 03-21 ומתחם חירום כיבוי והצלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי הקרקע לנמל תעופה כללי, נמל תעופה מסלולים, דרך מוצעת, שטחים פתוחים ונחל.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת חיבור תחבורתי בעת חירום ותרגול לכביש 40.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

155.839

שטח התכנית בדונם

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5
נחל/ תעלה/מאגר מים	3
נמל תעופה - כללי	1
נמל תעופה - מסלולים	2
שטחים פתוחים	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	3
גבול מגבלות בניה	נמל תעופה - כללי	1
גבול מגבלות בניה	נמל תעופה - מסלולים	2
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	4
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	3
גשר/מעבר עילי	נמל תעופה - כללי	1
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	4
הנחיות מיוחדות	נמל תעופה - כללי	1
הנחיות מיוחדות	נמל תעופה - מסלולים	2
להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	3
להריסה	נמל תעופה - כללי	1
להריסה	שטחים פתוחים	4
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	3
קו מים 4" ומעלה	נמל תעופה - כללי	1
קו מים 4" ומעלה	נמל תעופה - מסלולים	2

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נחל וסביבתו	6,000	3.85
דרך מאושרת	1,000	0.64
נחל	2,600	1.67
קרקע חקלאית	1,220	0.78

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
89.21	139,019.91	שדה תעופה
3.85	6,000	שטח פתוח
<b>100</b>	<b>155,839.91</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.66	1,035.22	דרך מאושרת
0.66	1,030.36	דרך מוצעת
2.48	3,866.33	נחל/ תעלה/מאגר מים
68.09	106,111.49	נמל תעופה - כללי
23.31	36,319.75	נמל תעופה - מסלולים
4.80	7,476.78	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>155,839.91</b>	<b>סה"כ</b>



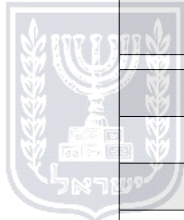
## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>נמל תעופה - כללי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>רחבות חניה למטוסים, חניות מקורות למטוסים, מבני ומתקני תחזוקה ובדק מטוסים ומערכותיהם, מוסכים, בתי מלאכה וסדנאות, שטחים ומתקנים לאספקת דלק עבור מטוסים, משרדים, חדרי אוכל לעובדים, קווי תשתית, מערכת ניקוז, מערכות הנדסיות ודרכים, מבנים לתחזוקה שוטפת של מטוסים, מתקנים ושירותים לפריקה וטעינה.</p> <p>הקמת מערך חירום, כיבוי אש והצלה, אימונים והתארגנות בחירום לרבות שטחים בנויים ומתקני אימון קבועים הכוללים מתקנים מבוקרים להדלקת אש וכיבוי, מבנים ומתקני הדרכה, מרכז מקצועי להדרכת עובדים, סככות, ומבנים זמניים הנדרשים להערכות בחירום, הסברה, וכן מבנים ומתקנים לאחסון.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>בתחום רדיוסי המגן לא יותרו שימושים של תעשייה וצנרת דלק/סולר או אחסנת דלק וסולר, ושימושים שיוצרים שפכים תעשייתיים.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>על שטחים אלו יחולו כל הוראות ת/מ/א 2/4 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים-השקמ"א, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p>
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>המבנה המסומן בתשריט תחת הוראה של הנחיות מיוחדות, הנמצא בתחום רחבת ההיערכות לחירום - תתאפשר הסדרה והכשרה על פי דין ככל שאינו בסתירה לתכנית. במידה ולא יוסדר - תחויב הריסתו.</p>
<b>4.2</b>	<b>נמל תעופה - מסלולים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מסלולים, מסלולי הסעה, שוליים, שטחי עצירה, מתקני עזר לניווט, מערכות ניקוז, מערכות הנדסיות, קווי תשתית, שטחי גינון וכל שימוש דומה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>על שטחים אלו יחולו כל הוראות ת/מ/א 2/4 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים-השקמ"א, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p>
<b>4.3</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. יותרו, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים</p>

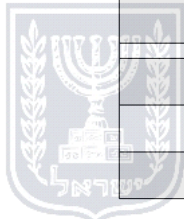
4.3	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק.</p> <p>ב. יותרו בתחום רצועת המגן, הפעולות האמורות בסעיף 4.3.1 א' לעיל וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>על שטחים אלו יחולו כל הוראות ת/מ/א 2/4 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים-השקמ"א, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>על שטח זה יחולו כל ההוראות, התקנות והחוקים לשמירה על מקורות המים ועל נחלים, לרבות חוק הניקוז (1957), חוק המים (1959) וחוק רשויות הנחלים ומעיינות (1965). תנאי למתן היתר בניה לביצוע העבודות בתחום הנחל ורצועות המגן הוא קבלת אישור מרשות נחל הירקון. ברצועת הנחל תתאפשר התקנה של דרכים חוצות ובלבד שהגשר יתוכנן לתקופת חזרה של 1:100 שנה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון הגשר מעל נחל בית עריף בתשריט הוא עקרוני בלבד. מיקומו המדויק צורתו ואופן ביצועו יתוכננו ויקבעו בעת תכנון מפורט לדרך החירום מכביש 40.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר לבניית הגשר מעל נחל בית עריף הוא תאום מיקומו הסופי, צורתו ואופן הקמתו עם רשות הניקוז.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד לדרך, ללא מתקני ושירותי דרך. לעת הגשת הבקשה להיתר לדרך תבחן הבקשה לגופה בעניין מתקני הדרך האינהרנטיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>הדרך המוצעת הינה לשימוש לרכב חרום והצלה בעת הכרזת מצב חרום בשדה התעופה בן-גוריון או לעת תרגול מצב חרום בתאום עם משטרת ישראל, או לכלי רכב הנדרשים לתפעול שדה התעופה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ניתן להקים מחסום המונע כניסה לכלי רכב על הדרך המוצעת. מיקומו, פתיחתו וסגירתו של המחסום תעשה בתאום עם רש"ת.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>על שטחים אלו יחולו כל הוראות ת/מ/א 2/4 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים-</p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	השקמ"א, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי נוי וגינון, ניקוז, דרכים, תאורת מסלול, מתקני עזר לניווט, קווי תשתית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	על שטחים אלו יחולו כל הוראות ת/מ/א 2/4 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים-השקמ"א, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	תכנית הבינוי תהיה מחייבת לנושא מיקום מבנים מתוכננים ביחס לרדיוס מגן ב' לקידוחי מי שתייה למעט מבנה שמירה בגודל של עד 12 מ"ר, ללא מערכת ביוב. בנוסף, לא יאושרו קווי תשתית העלולים לגרום לזיהום קידוחי מי השתייה בסביבה.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מיועד לדרך, ללא מתקני ושירותי דרך.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
10		25	40000	106111.49	1	נמל תעופה - כללי	נמל תעופה - כללי
				36319.75	2	נמל תעופה - מסלולים	נמל תעופה - מסלולים
					3	נחל/ תעלה/מאגר מים	נחל/ תעלה/מאגר מים
				7476.78	4	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
					5	דרך מוצעת	דרך מוצעת
					6	דרך מאושרת	דרך מאושרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת זכויות בניה לכל אחד מייעודי התכנית (למעט אל תחום רדיוס מגן ב') לצורך הקמת מתקנים הנדסיים, בשטח של עד 30 מ"ר למתקן בודד, בקומה אחת, ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- יתאפשר ניוד זכויות לתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. שימושים מותרים בכל תחום התכנית הם:</p> <p>רחבות חניה למטוסים וטיפול במטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק, מבנים ומתקני שליטה ובקרה, מבנים יבילים, קווי ומבני תשתיות הדרושים לתפעול השדה, מתקנים ומערכות קשר ותקשורת, מערכות חשמל, מבנים לשנאי חשמל, מערכות מים ביוב וניקוז, תחנות שאיבה וסניקה, מאגרים על קרקעיים ותת קרקעיים, תחנה להעברת פסולת מוצקה, חניה וחניונים, חניות תפעוליות, מבנים ומתקני בטחון ובטיחות, גדרות ושערים, מתקני ניווט וביות, עזרי ניווט, מבנים ומתקנים לשרותי הצלה וכיבוי אש, שטחי עיבוד חקלאי, מתקני בלימת רעש, אזור העמסה וחניה תפעולית, מבנים ומתקנים ומערכות לאספקה אחסון וחלוקת דלק, תאורה, מערכות הנדסיות, דרכים, תחנות משנה וגנרטורים ומיכלי סולר, מתקני אחזקה, מתקנים ומבנים לטיפול במטענים, מפעלים הקשורים לתפעול השדה, מתקני אחסנה ותחזוקת ציוד, אחסון כלי רכב, מערכות מבנים ומתקנים הנדסיים, תאורת מסלול, מסילות, מסלולים, מסלולי הסעה וכל שימוש שנדרש לתפעול שדה התעופה.</p> <p>2. הגבלות בניה בתחום רצועות ההשפעה - נחל עריף:</p> <p>א. השטח המסומן בקו שחור משני צדי נחל עריף הוא רצועת ההשפעה של הנחל.</p> <p>ב. בכל בנייה או פיתוח באזור יש להביא בחשבון משטר זרימת המים בנחל, אזור פשט הצפה הצפוי ואזורים לחים בעונות השנה השונות. נתונים אלו יהיו בסיס לתכנון מפלסים סופיים של משטחים ומתקנים, אופן ניקוז השטח, שיפועי הזרימה של מי הנגר, ומניעת הצפה וסחף של משטחים אלו.</p> <p>3. הוראות בינוי בתחום בארות מים ורדיוסי מגן:</p> <p>א. בתחום רדיוסי מגן לא יותרו שימושים של תעשייה, צינורות דלק/סולר, אחסנת דלקים וסולר ושימושים שיוצרים שפכים תעשייתיים.</p> <p>ב. בתחום רדיוסי מגן ב' לא תותר בניה אך ניתן להעביר צינור ביוב לשפכים סניטריים בלבד בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. בתחום רדיוסי מגן ג' תותר חנית מטוסים בלבד אך ללא טיפול ותחזוקה. מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
6.2	קווי בנין
	<p>קווי הבניין המסומנים בתשריט מחייבים. תותר בנייה בכל השטח הכלוא בין הקווים, ובלבד שיישמרו הגבלות הבנייה ע"פ הוראות תמ"א 2/4 וע"פ התכנית המותרת בטבלה 5.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>גובה המבנים הכולל לא יעלה על 25 מ' ממפלס הקרקע וגובה כל קומה בתוכם אינו מוגבל ובלבד שיקוימו הוראות הגבלות הבנייה שבתמ"א 2/4 ובסעיף 6.5 שלהלן.</p> <p>חריגות מתמ"א 2/4 יותרו באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה, השקמ"א, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2 ומזעור</p>



6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק: א. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, הינו על פי הוראות תמא/2/4 ונספח מס' 1 - הגבלות בניה, ואין לחרוג ממנו. ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 על פי תמא/2/4 ונספח מס' 1. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>4. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בפרק ו' לתמא/2/4, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.</p> <p>5. הגבלות בניה בגין התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אוויריים (השקמ"א) - בתחום השטח המוגדר ומסומן בקו אדום בנספח מס' 1 כתחום השקמ"א יותרו שימושים ותכליות כמפורט בפרק ה' לתמא/2/4.</p> <p>6. שינויים בגובה מבנים כתוצאה מהתאמה לדרישות טכניות תעופתיות, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות הבטיחות האווירית, יותרו אך ורק באישור מינהל התעופה האזרחית ורשות הרישוי.</p>
6.4	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>
	<p>הרצועה המסומנת ב"הנחיות מיוחדות" בתשריט היא רצועת אחזקה ברוחב 8 מ' לאורך תוואי קו מקורות "16. ברצועה זו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש.</p>
6.5	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>
	<p>יותר איחוד וחלוקה לתאי שטח (מגרשים) ו/או חלקות רשומות ע"פ תשריט חלוקה או איחוד באישור הרשות המוסמכת. ביצוע חלוקה ו/או איחוד כאמור לעיל, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
6.6	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>1. התשתיות לרבות מים, ביוב, תקשורת, חשמל ודלק יהיו תת קרקעיות. 2. עבור חדרי חשמל בהם מותקנים שנאים -תעשה בדיקה על ידי מומחה האמון על נושא הקרינה הבלתי מייננת ובעל רישיון מהמשרד להגנת הסביבה לאיתור קרינה ממקורות של שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל ורמת הקרינה. 3. תשתיות הדרך הממוקמות בתת הקרקע בשטחים המוסכמים למעבר מטוסים מן המתקן הביטחוני הסמוך, ימוקמו כך שיתאפשר מעבר בין תחום המתקן הביטחוני ותחום התכנית ולא יהוו מפגע ו/או הפרעה למעבר מטוסים.</p>
6.7	<p><b>דרכים</b></p>
	<p>דרך הגישה מתוך כביש 40 תופעל במצבי חירום ביטחון והצלה וביצוע תרגול בלבד.</p>
6.8	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>1. תכנון מערכות ביוב יהיה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה</p>

<p style="text-align: center;"><b>6.8 ביוב</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>הידרולוגית בהתאם לנספח מס' 3. 2. יש לתכנן מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה, והשפכים יעמדו בדרישות על-פי החוק.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>6.9 ניקוז</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>ניקוז כלל מי הנגר משטחי התכנית יהיה בתחומי רש"ת וזאת באופן שלא תתקיים פגיעה במתקן הביטחוני הסמוך.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p>החבות בהיטלי השבחה תקבע על פי כל דין.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>6.11 איכות הסביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.11</b></p>
<p>הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היתר בניה למתקנים טכניים יועברו בצירוף פרשה טכנית לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה של רשות שדות התעופה.</li> <li>בעת התכנון המפורט יש לפעול בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של רשות שדות התעופה ומשרד הבריאות לצורך מניעת זיהום קרקע ומים.</li> <li>הנחיות לצמצום חשיפה לקרינה - יש לשמור על מרחקי בטיחות בין מתקן השנאה למבנים מאוכלסים בהתאם לסוג המתקנים הפולטים קרינה ותנאי הרישוי של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה למבני מנהלה ומשרדים יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע(אקטיבי).</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</li> <li>תנאי להתקנת תאים פוטוולטאים על גגות המבנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית, לצורך מניעת סינוור המטוסים.</li> <li>תנאי להקמת עמודי תאורה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.</li> <li>תנאי למתן היתר לבניית גשר מעל נחל בית עריף הוא קבלת אישור בכתב למיקומו המדויק לצורתו ולאופן הקמתו מרשות המים והנחלים.</li> <li>תנאי להוצאת היתר לסלילת דרך הגישה למערך החירום הינו אישור חברת נתיבי ישראל לשינויים בצומת הקיים בגין הוספת הזרוע הרביעית.</li> <li>תנאי לפתיחת דרך הגישה למערך החירום לתנועה הינו ביצוע השינויים בצומת על פי התנאי הנ"ל.</li> <li>הפעלת דרך הגישה למערך החירום תבוצע בעת חירום ותרגול בלבד ותיעשה בתאום עם משטרת ישראל.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה הנו טיפול ושיקום של קרקע מזוהמת, בתחום הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה, בתחום הבקשה להיתר, הנו אישור רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה לפתרון הסדרת ניקוז נחל בית עריף בצידו המזרחי של נתב"ג.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור היחידה הסביבתית של רש"ת למתקנים הטכניים בתחום הבקשה להיתר.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים ולטיפול בביוב אישור משרד הבריאות.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בניה במתחם האימונים כיבוי אש יהיה תיאום עם המשרד להגני"ס באשר לצורך בסקר סיכונים לצובר הגז העילי.</li> <li>תנאי להיתר בניה יהא תאום מקדים מול חברת מקורות.</li> </ol>	

<b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>14. במידה ויידרש מיגון או העתקת קו מקורות קיים היא תבוצע על ידי מקורות ועל חשבון היזם/ מגיש התכנית.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהא אישור משרד הבריאות.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה להקמת בריכת אגירת מי שתייה הינו באישור משרד הבריאות.</p>	

<b>6.13 הריסות ופינויים</b>	
<p>המבנים המסומנים בתשריט להריסה: המבנה הממוקם בייעוד "שטח פתוח" והמבנה הממוקם בחלקו מחוץ לתחום התכנית. ככל שלא נבנו כדיון, תחויב הריסתם באופן מידי. ככל שנבנו כדיון, תחויב הריסתם של מבנים אלה בתוך תקופה של 3 שנים ובלבד שהשימוש הזמני בהם יוסדר על פי הדין. הועדה המקומית תוכל להאריך תקופה זו בשנתיים נוספות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור השלמת הביצוע של הגשר מעל נחל בית עריף	הריסת הגשר הקיים

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישור התכנית.
---------------------------

