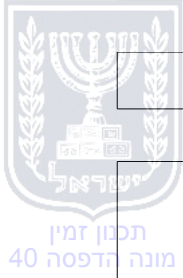


הוראות התכנית

תכנית מס' 499-0417659

פיתוח האזור הצפוני, נתב"ג



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז המרכז
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מהווה את המסגרת התכנונית לפיתוח האזור הצפוני של נתב"ג, המשתרע מצפון למסלול 08 - 26 בשטח של כ-1250 דונם. רוב שטח התכנית חסר מעמד מוניציפלי.

2. תמ"א 214 מגדירה את ייעודי הקרקע ושימושי האזור הצפוני כ-"שטח לשימושים עתידיים לצרכים תעופתיים" וכ"אזור לרחבות חניה למטוסים". לגביהם יהיה צורך בהכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה.

3. לאור מגמת העלייה הנמשכת בהיקף תנועת הנוסעים בשנים האחרונות, ועל מנת לתת מענה לתחזיות הגידול בשנים הבאות, מיועד תחום התכנית לפונקציות תפעוליות-תעופתיות, כגון: רחבות חנייה למטוסים, מסופי מטען ובלדרות, לוגיסטיקה, שרותי תעופה, תחזוקת מטוסים, מתקנים ושטחים טכניים וכן פונקציות שונות כגון מרכז הסברה, מרכז הדרכה למקצועות האבטחה בתעופה ועוד.

4. לאורך נחל בית עריף התוחם את התכנית מצפון מוצעת רצועה של שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית שטח זה יתווסף לפארק הציבורי שיהיה מצפון לתכנית בהתאם לתכנית "פרוזדור הנחלים" של מחוזות תל אביב והמרכז. הבניה המוצעת תפנה חזית נופית ייצוגית כלפי הפארק. כמו כן, התכנית קובעת הנחיות בדבר הסדרת הנחל ומערך הניקוז במרחב שדה התעופה.

5. הבינוי המוצע בתחום התכנית תואם את הגבלות הבניה הקבועות בתמ"א 4 / 2.

6. דרכי הגישה המוצעות בתכנית:

א. מהמערכת האזורית:

(1) כניסה ראשית ממחלף יהוד דרום (צומת אוויה).

(2) כניסה מזרחית משנית מדרך 461 בהמשך לדרך בית העלמין יהוד ומחנה ארד.

ב. מהמערכת הפנימית:

(1) דרך קרקעית הממוקמת בגבול הצפוני של התכנית במקביל לנחל ואשר תתחבר במזרח ובמערב לדרכים ההיקפיות של נתב"ג. דרך זו נועדה לשרת את הפיתוח במתחם, ותוכל לאפשר גם תנועת נוסעים המגיעים מכוון צפון לתוך נתב"ג.

(2) דרך אווירית מבצעית שתיסלל במקביל למסלול ההסעה המוצע ותתחבר למערך הדרכים המשרתות את הצד האווירי של נתב"ג.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פיתוח האזור הצפוני, נתב"ג	ומספר התכנית	

מספר התכנית	499-0417659
-------------	-------------

שטח התכנית	1,248.569 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	גלילית מחוז המרכז
קואורדינאטה X	189102
קואורדינאטה Y	658645

1.5.2 תיאור מקום

השטח גובל מצפון בשטחי השיפוט של אור יהודה ויהוד-מונוסון. השטח ממוקם מצפון למסלול 08-26, מדרום לדרכים ארציות 461 ו-412, ממערב לדרך מס' 40 ולצומת טייסים וממזרח לדרך מס' 4404.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6478	מוסדר	חלק	1, 3	2, 4, 6-11, 67-70
6479	מוסדר	חלק	37, 40-42, 47-63, 79, 84-85, 103	19, 64-67, 70-71, 74-75, 78, 80, 83, 86, 90-91, 96-97, 107-110, 113, 115, 126, 132
6480	מוסדר	חלק		6-11
6481	מוסדר	חלק	41-44, 55-57	48, 58-60, 62, 115-116, 118, 120, 126, 129
6510	מוסדר	חלק		19, 27
6696	מוסדר	חלק		48-49, 73, 81
6697	מוסדר	חלק		32, 43-44, 51, 56, 107-109
6698	מוסדר	חלק	1-2, 13-15, 66, 68-74, 76-77, 87, 94	9, 11-12, 57-65, 67, 78, 80, 88-89, 93, 95
6699	מוסדר	חלק		29, 35, 86, 92
6709	מוסדר	חלק		80
6710	מוסדר	חלק	9-11, 28-29	13-17, 20-27, 30-50, 54-56, 80, 83
7159	מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אור יהודה-אזור *ישן*, יהוד-מונוסון



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
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
07/09/2004	4029	5434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/3/3. הוראות תכנית תתל/3/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/3/3
22/03/2018	6374	7737	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/61/ב. הוראות תכנית תתל/61/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/61/ב
27/11/2018	3608	8012	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/61/ב/1. הוראות תכנית תתל/61/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/61/ב/1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 70 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / ב. הוראות תכנית תתל/ 70 / ב תחולנה על תכנית זו.	8290	11849	16/06/2019
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
מח/ 291	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מח/ 291.	6852	7262	06/08/2014

הערה לטבלה:

בנוסף לני"ל תכנית זו כפופה גם לתמ"א 47 / ב / 1 כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמי שנער			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עמי שנער		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		18	26/07/2012	דיויד אפשטיין	15: 04 31/10/2021		לא
עקרונות תכנון	רקע		51	06/07/2021	עמי שנער	15: 05 31/10/2021	מסמך רקע- פרוגרמה ועקרונות התכנון	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	25/05/2021	עמי שנער	15: 06 31/10/2021	תשריט מצב מאושר	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 2500	1	08/06/2021	עמי שנער	12: 20 29/12/2021	תשריט ייעודי קרקע עפ"י תמ"א 4 / 2	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	25/10/2020	עמי שנער	15: 35 15/11/2021	נספח בינוי 1/2	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	25/10/2020	עמי שנער	09: 59 26/10/2021	גיליון חתכים 2/2	לא
תנועה	רקע		33	30/01/2017	עירד שריבר	16: 36 07/05/2018	מסמך רקע- מערך התנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	12/10/2020	עירד שריבר	15: 12 15/11/2021	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	רקע		89	19/06/2021	אורית ניר	15: 08 31/10/2021	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	07/06/2021	יורם מילר	15: 30 15/11/2021		לא
ניקוז	מנחה		64	02/07/2016	עמית קולטין	15: 22 31/10/2021		לא
ניקוז	מנחה		1	09/05/2017	עמית קולטין	11: 36 05/06/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	30/05/2021	עמית קולטין	12: 22 28/06/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	30/05/2021	עמית קולטין	15: 24 15/11/2021		לא
ביוב	מנחה		13	29/01/2017	אורן יוסף	12: 18 28/06/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	28/06/2021	אורן יוסף	15: 26 31/10/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		27	19/04/2016	שבתאי גונן	13: 06 20/04/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2500	1	10/10/2021	שבתאי גונן	15: 38 31/10/2021	נספח עצים בוגרים	לא

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 התעופה	נמל תעופה בן גוריון	(1)		03-9750231	03-9731338	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7, נמל תעופה בן גוריון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות שדות התעופה	נמל תעופה בן גוריון	(1)		03-9750231	03-9731338	miriamro@iaa.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 7, נמל תעופה בן גוריון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	עמי שנער	23076	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5621117	03-5620091	office@mann- shinar.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר-בלום - תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	eytanmiller@ mbtlv.com
יועץ תנועה	יועץ	עירד שריבר		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7914111	03-7914112	ronit@pgl.co. il
מים, ביוב	יועץ	אורן יוסף	26796271	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palge y-maim.co.il
ניקוז	יועץ	עמית קולטין	13598695	פלגי מים בע"מ	מגידו	(1)		04-6678400		amit@palgey -maim.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אורית ניר		אורית ניר יעוץ סביבתי	ירושלים	המיסדים	21	077-4190017		oritnir.eco@g mail.com
מודד	מודד	אורי רוני	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10		03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)			09-7496374	gonen.main @gmail.com
מהנדס	יועץ אקוסטי	דיויד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	אלון שבות	(3)		02-6417959	02-6427103	david@epac. co.il

(1) כתובת: מתחם מ.א. מגידו, 1812000.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(3) כתובת: תיבת דואר: 11617 ירושלים (מיקוד) 9111601.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור הצפוני בנתב"ג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי הקרקע לנמל תעופה כללי, נמל תעופה - מסלולים, נמל תעופה - איזורי שירות, דרך מוצעת, נחל, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת הוראות וזכויות הבנייה.
- ג. התוויית דרכים חדשות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	603 - 600
שטח פרטי פתוח	626 ,625 ,623 - 620
נחל/תעלת נחל	612 ,611
דרך מאושרת	693 - 690
דרך מוצעת	687 - 680
נמל תעופה - כללי	713 - 706
נמל תעופה - מסלולים	717 - 715
נמל תעופה - אזורי שירות	719 ,718

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	נמל תעופה - כללי	712 ,710
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	693 ,690
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	612
בלוק עץ/עצים לשימור	נמל תעופה - כללי	713 ,710
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	626
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	693 ,690
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	611
גבול מגבלות בניה	נמל תעופה - כללי	713 ,712 ,710
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	626 ,625
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	692 - 690
גבול מסדרון תשתיות עילי	נמל תעופה - כללי	713
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	690
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נמל תעופה - כללי	713
חורשה לכריתה	נמל תעופה - כללי	712
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	611
חורשה לשימור	נמל תעופה - כללי	712
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	626
ציר נחל	דרך מוצעת	686 ,684
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	612 ,611
תחום השפעה	דרך מאושרת	692
תחום השפעה	דרך מוצעת	687 - 680
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	612 ,611
תחום השפעה	נמל תעופה - אזורי שירות	719 ,718
תחום השפעה	נמל תעופה - כללי	712 - 709 ,707 ,706
תחום השפעה	נמל תעופה - מסלולים	716
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	626 ,625 ,623 - 620
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	603 - 600

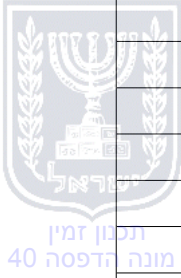
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.52	6,503	דרך מאושרת
0.29	3,671	דרך מאושרת + רצועת מתע"ן
0.01	181	מגרש מיוחד- סילוק אשפה
1.13	14,151	קרקע חקלאית
21.68	270,641	רחבות חניה למטוסים
0.23	2,857	שטח ללא תכנון מפורט
0.02	203	שטח לתשתיות עתידיות
76.12	950,362	שימושים עתידיים לצרכים תעופתיים
100	1,248,569	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.13	89,058.57	דרך מאושרת
10.09	125,932.1	דרך מוצעת
2.23	27,854.61	נחל/תעלת נחל
4.43	55,339.18	נמל תעופה - אזורי שירות
42.65	532,514.78	נמל תעופה - כללי
20.99	262,116.28	נמל תעופה - מסלולים
7.30	91,116.23	שטח פרטי פתוח
5.18	64,636.83	שטח ציבורי פתוח
100	1,248,568.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	נמל תעופה - כללי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בתמ"א 2/4 : אזור למסופי מטען - באזורי מסופי המטען יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת מסופי מטען : מסופי מטען, שירותי יצוא-יבוא, מתקנים ושירותים לשינוע מטענים, לאיחסון מטענים, לאריזה, פריקה ובדיקה, מבני אחסנה ומחסני ערובה וטיפול בסחורות, מתקנים ומשרדי לשירות הקהל והעובדים, מסוף ומרכז שינוע מטענים ממשאיות לרכבת וממשאיות למטוסים, לרבות מתקני תחזוקה לציוד ובתי מלאכה, מתקנה רווחה לעובדים, שירותי הסעדה וחנויות, שירותי דרך (כמפורט בסעיף 6.2 ג'), רחבות חניה.</p> <p>אזור לתחזוקת מטוסים - באזורי תחזוקת מטוסים יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת תחזוקת מטוסים : מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכותיהם, מוסכים, בתי מלאכה, סדנאות, מחסנים, שטחי חניה לעובדים ומבקרים, חניות תפעוליות, מבני מנהלה, שירותי כבאות, תחנות לשירותי רכב, מתקני רווחה לעובדים, שירותי הסעדה, חנויות וספורט, מרכז לוגיסטיקה, מבני ומתקני הדרכה, מבנים לאספקת שירותים מיידים למטוס ולנוסעיו וכל שימוש דומה.</p> <p>אזור לשירותי תעופה - באזורי שירותי תעופה יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת שירותי תעופה : מבני מנהלה ומשרדים, מבנים להכנת מזון, מבנים לאספקת שירות למטוסים, מחסנים, רציפים למשלוח, מתקני רווחה לעובדים, שירותי הסעדה, איחסון כלי רכב, שירותי דרך (כמפורט בסעיף 6.2 ג'), מרכז מקצועי להכשרת עובדים, שטח התארגנות לבניה, מתקני תחזוקה למטוסים, כולל מוסכים וציוד יעודי, מתקנים ומבנים לטיפול במטענים, רחבות חניה, שירותי הצלה וכיבוי אש, מרכז הדרכה והסברה, תחזוקה, מרכזי תחזוקה לנמל התעופה, מתקני אחסון ותחזוקת ציוד, תחנה להעברת פסולת מוצקה, תחנות שאיבה, מתקני תשתית אחרים הדרושים לתפעול השדה וכל שימוש דומה.</p> <p>כל תחום התכנית : מתקני שליטה, בקרה, מתקני ניווט וביות, מערכות קשר ותקשורת, מערכות חשמל, תחנות משנה וגנרטורים, מערכות תדלוק, מערכות מים, ביוב וניקוז, מתקנים לתקשורת פנימית וחיצונית, מתקני בטיחות, כיבוי אש והצלה, מתקני אחזקה ובתי מלאכה, דרכים, מסילות וחניוני רכב, גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, שטחי גינון, שטחי עיבוד חקלאי כל עוד לא הוחל בביצוע בפועל של מי מהיעודים, מתקנים הנדסיים אחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים בעלי קיים גבוה כגון בטון חשוף אדריכלי משולב עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, חיפוי אלומיניום ו/או חומרים קשיחים אחרים. ב. חזית חמישית: גגות המבנים יהיו מעוצבים אף הם כגג מרחבי בגמר מתכתי, אך תוך מניעת סינוור למטוסים. ג. מתקנים טכניים כגון ציוד מיזוג אוויר, מאגרי מים, מפוחים, יציאות לגג וכיוצ"ב יוסתרו</p>

<p>4.1 נמל תעופה - כללי</p> <p>במלואם במסגרת עיצוב הגג או מאחורי מעקות ומסתורים בגובה מתאים. ד. תותר התקנת קולטים פוטו-וולטאיים על משטחי הגגות. ה. גובה הבנייה יהיה בכפוף להגבלות הבנייה לגובה עפ"י תמ"א 4/2 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי. ו. נספח הבינוי הוא מנחה, ומפלסי 00 של המבנים המצויינים בנספח הבינוי הם עקרוניים בלבד. שינוי בתנוחת המבנים בתחום קווי הבניין לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ושינוי במפלסי המבנים בטווח של עד 2.5 מטר לכל כיוון לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.</p>	<p>4.1</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. על שטחים אלו יחולו כל הוראות תמ"א 4/2 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים. ב. בשטח זה חלות כל ההוראות וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתמ"א 4/2. ג. שירותי דרך- תחנות התדלוק בתחום התכנית יסווגו כתחנות בדרגה הגבוהה ביותר האפשרית על פי הוראות תמ"א 18 (על עדכונה), ככל שיאפשרו התנאים בתכנית זו. ד. בתחום מסדרון תשתיות שנקבע בתתל 61/ ב ומסומן בתכנית בהנחיות מיוחדות ב', יחולו הוראות התתל: (1) שטח מסדרון ישמש כתכלית ראשית לפי תכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים עיליים, עומדים ותילים וכן דרשי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים. (2) בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי חשמל לתת קרקעיים. (3) כל שימוש וכל עבודה בתחום מסדרון התשתיות לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל השתית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.2 נמל תעופה - מסלולים</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>רחבות חנייה למטוסים - עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק, דרכים ומסלולי הסעה, תאורה, מתקני שליטה ובקרה, קשר ותקשורת, מתקני בלימת רעש, גדרות, שטחי ומבני אחסנה, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א 4/2 בייעוד רחבות חניה למטוסים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>4.3 נמל תעופה - אזורי שירות</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>אזור למסופי מטען-באזורי מסופי המטען יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת מסופי מטען: מסופי מטען, שירותי יצוא-יבוא, מתקנים ושירותים לשינוע מטענים, לאיחסון מטענים, לאריזה, פריקה ובדיקה, מבני אחסנה ומחסני ערובה וטיפול בסחורות, מתקנים ומשרדי לשירות הקהל והעובדים, מסוף ומרכז שינוע מטענים ממשאיות לרכבת וממשאיות למטוסים, לרבות מתקני תחזוקה לציוד ובתי מלאכה, מתקנה רווחה לעובדים, שירותי הסעדה וחנויות, שירותי דרך (כמפורט בסעיף 6.2 ג'), רחבות חניה.</p>	<p>4.3.1</p>

4.3

נמל תעופה - אזורי שירות

אזור לתחזוקת מטוסים-באזורי תחזוקת מטוסים יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת תחזוקת מטוסים:

מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכותיהם, מוסכים, בתי מלאכה, סדנאות, מחסנים, שטחי חניה לעובדים ומבקרים, חניות תפעוליות, מבני מנהלה, שירותי כבאות, תחנות לשירותי רכב, מתקני רווחה לעובדים, שירותי הסעדה, חנויות וספורט, מרכז לוגיסטיקה, מבני ומתקני הדרכה, מבנים לאספקת שירותים מיידיים למטוס ולנוסעיו וכל שימוש דומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

אזור לשירותי תעופה- באזורי שירותי תעופה יותרו השימושים המפורטים להלן ובלבד שהם נדרשים במישרין ובקשר להפעלת שירותי תעופה:

מבני מנהלה ומשרדים, מבנים להכנת מזון, מבנים לאספקת שירות למטוסים, מחסנים, רציפים למשלוח, מתקני רווחה לעובדים, שירותי הסעדה, איחסון כלי רכב, שירותי דרך (כמפורט בסעיף 6.2 ג'), מרכז מקצועי להכשרת עובדים, שטח התארגנות לבניה, מתקני תחזוקה למטוסים, כולל מוסכים וציוד יעודי, מתקנים ומבנים לטיפול במטענים, רחבות חניה, שירותי הצלה וכיבוי אש, מרכז הדרכה והסברה, תחזוקה, מרכזי תחזוקה לנמל התעופה, מתקני אחסון ותחזוקת ציוד, תחנה להעברת פסולת מוצקה, תחנות שאיבה, מתקני תשתית אחרים הדרושים לתפעול השדה וכל שימוש דומה.

כל תחום התכנית-

מתקני שליטה, בקרה, מתקני ניווט וביות, מערכות קשר ותקשורת, מערכות חשמל, תחנות משנה וגנרטורים, מערכות תדלוק, מערכות מים, ביוב וניקוז, מתקנים לתקשורת פנימית וחיצונית, מתקני בטיחות, כיבוי אש והצלה, מתקני אחזקה ובתי מלאכה, דרכים, מסילות וחניוני רכב, גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, שטחי גינון, שטחי עיבוד חקלאי כל עוד לא הוחל בביצוע בפועל של מי מהיעודים, מתקנים הנדסיים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.3.2

הוראות

אדריכלות

א

א. הבינוי באזור זה יהיה ייצוגי בהיותו האזור הנצפה במיוחד מהכניסה הראשית למתחם והמהווה "דופן" לחלקו העיקרי של הפארק הציבורי שמצפון לנחל בית עריף.

ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים בעלי קיים גבוה כגון בטון חשוף אדריכלי משולב עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, חיפוי אלומיניום ו/או חומרים קשיחים אחרים.

ג. חזית חמישית: גגות המבנים יהיו מעוצבים אף הם כגג מרחבי בגמר מתכתי. מתקנים טכניים כגון ציוד מיזוג אוויר, מאגרי מים, מפוחים, יציאות לגג, מתקנים סולריים וכיוצא ביוסרתו במלואם במסגרת הגג או מאחורי מעקות בגובה מתאים.

ד. גובה הבנייה יהיה בכפוף להגבלות הבנייה לגובה עפ"י תמ"א 4/2 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

הנחיות מיוחדות

ב

שירותי דרך- תחנות התדלוק בתחום התכנית יסווגו כתחנות בדרגה הגבוהה ביותר האפשרית על פי הוראות תמ"א 18 (על עדכונה), ככל שיאפשרו התנאים בתכנית זו.



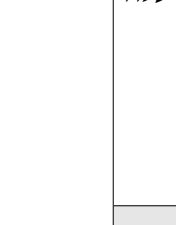

4.4 שטח פרטי פתוח

4.4

שימושים

4.4.1

א. שטחי גינון, פיתוח נופי, ניקוז וחלחול בהתאם להוראות תמ"א/1

	<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>ב. גידור, שבילי אחזקה ופטרול ומתקני ביטחון. ג. מבני אבטחה, מתקני ניווט וביות, מתקני תאורה, קיוסקים וכיוצ"ב. (בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5) ד. תשתיות, מבנים טכניים כגון תחנות שאיבה, חדרי חשמל וכל מבני תשתית עליים ו/או תת קרקעיים הנחוצים לתפעול השדה, וכל שימוש דומה כמצוין בתמ"א 4/2.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. על שטחים אלו יחולו כל הוראות תמא/4/2 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, והגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים. ב. הצמחייה בשטח זה תהיה נמוכה בלבד, ומסוג שאינו מעודד משיכת ציפורים. ג. תותר הקמת מבנים ומתקנים כגון מבני ושערי בקרה, קיוסק, בית קפה וחנייה עלית מגוננת ("חניית מטע"). ד. גידור נתב"ג: בגבול הצפוני של שטח זה (הגובל בשטח הציבורי הפתוח כמצוין בתשריט) תוקם גדר היקפית כמתואר עקרונית בנספח הבינוי (הכוללת גדר נמוכה, שביל אחזקה/פטרול וגדר בטחונית בהתאם לקביעת רש"ת). הצמחייה בקרבת הגדר תהיה נמוכה בלבד. ה. תובטח המשכיות פארק נחל בית עריף משני צידי דרך הגישה מכביש 46.</p>	<p align="center">א</p>
	<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.5</p>
	<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א. שטח מיועד לדרך עפ"י חוק הדרכים, לרבות תשתיות, מתקנים הנדסיים עליים ו/או תת קרקעיים. מתקני תאורה ותקשורת וכיוצ"ב. מבני שערים לרבות סככה מעל הכביש, ביתני שומר ומתקני בקרה בתחום הדרך בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5. ב. הגשר שמעל נחל יהוד, בתחום הדרך המחברת בין דרך מס' 46 לכניסה הראשית לתחום התכנית, יתוכנן כך שיאפשר מעבר הולכי רגל מתחתיו בתחום השצ"פ שלאורך הנחל.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תוואי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. עם זאת שינויים קלים בתוואי וברוחב הדרכים (עד 15% לכל צד) לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ההוראה חלה ביחס לכבישים בתחום המקרקעין של נתב"ג בלבד וכי לא ניתן יהיה להסיט דרכים לתוך שטחים פתוחים. ב. על שטחים אלו יחולו כל הוראות תמ"א 4/2 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים. ג. הגשר שמעל נחל יהוד, בתחום הדרך המחברת בין דרך מס' 46 לכניסה הראשית לתחום התכנית, יתוכנן כך שיאפשר מעבר רציף של הולכי רגל מתחתיו בתחום הפארק שלאורך הנחל בשתי גדותיו. ד. בתחום מסדרון תשתיות שנקבע בתתל 61/ ב ומסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות ב', יחולו הוראות התתל. (1) שטח מסדרון ישמש כתכלית ראשית לפי תכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים</p>	<p align="center">א</p>

<p>4.5</p>	<p>דרך מוצעת</p> <p>עיליים, עומדים ותילים וכן דרכי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים. (2) בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי לשמל תת קרקעיים. (3) כל שימוש וכל עבודה בתחום מסדרון התשתיות לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל התשתית.</p>
<p>4.6</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>גינון, פיתוח נופי, ניקוז וחלחול נגר עלי, מתקני ניקוז ודרכי שירות לתחזוקה וכיוצ"ב.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. על שטח זה יחולו כל הוראות תמ"א 4/2 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, והגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים. ב. השטח יפותח ויכלול שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה וכו' במתואם עם תכנית הפארק הציבורי שמצפון לנחל בית עריף. ג. תותר הקמת גשרוני הולכי רגל מעל ערוץ הנחל לחיבור בין שתי גדותיו. ד. גידור נתב"ג: בגבול הדרומי של שטח זה (הגובל בשטח הפרטי הפתוח כמצויין לעיל) תוקם גדר היקפית כמתואר עקרונית בנספח הבינוי (הכוללת גדר נמוכה, שביל אחזקה/פטרול וגדר בטחונת בהתאם לקביעת רש"ת). הצמחייה בקרבת הגדר תהיה נמוכה בלבד. ה. הצמחייה בכל השטח תהיה מסוג שאינו מעודד משיכת ציפורים. ו. תותר הקמת מבנים ומתקנים קטנים לאחזקת כגון חדר שנאים, מבנה שירותים, קיוסק וכיוצ"ב. (בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5) ז. תובטח המשכיות פארק נחל בית עריף משני צידי דרך הגישה מכביש 46.</p>
<p>4.7</p>	<p>נחל/תעלת נחל</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p> <p>עבודות ומתקנים שמטרתם לשמור על תפקודו התקין של עורק הניקוז ובכלל זה ביצוע עבודות הסדרת האפיק, ייצוב הנחל והגדות, מתקני ניקוז ופיתוח נופי וגנני, לרבות כל מרכיביהם. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל הנחל להולכי רגל ורוכבי אופניים, הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים, דרכים ושבילים לתחזוקה, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(1) על שטחים אלו יחולו כל ההוראות, התקנות והחוקים לשמירה על מקורות המים ועל נחלים, לרבות חוק הניקוז (1957), חוק המים (1959) וחוק רשויות הנחלים ומעיינות (1965). (2) ברצועת הנחל תתאפשר התקנה של דרכים חוצות, דרכי שירות לאורך הנחל וגשרים ובלבד שהגשר יתוכנן לאירוע גשם של 100:1 שנה. סימון הדרכים (בגשרים) מעל רצועת הנחל בתשריט הוא עקרוני בלבד. מיקומו המדויק, צורתו ואופן הקמתו יתואמו עם רשות הניקוז במסגרת הבקשה להיתר בנייה. (3) יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד, ובכלל זה עבודות ייצוב העורק, הגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, מעברים וגשרים מעל ומתחת הנחל, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי הולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל.</p>



נחל/תעלת נחל	4.7
<p>(4) על שטחים אלו יחולו כל הוראות תמ"א/4/2 לרבות הגבלות הבנייה לגובה, הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, והגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p> <p>התכנון הנופי המפורט של הפארק יכלול את הגדה הדרומית, את הנחל וגדותיו ובגדה הצפונית עד 5 מ' מעבר לדרך התחזוקה או עד גבול העבודה של התשתיות, ככל שקטן יותר) בקטע שבין בית עלמין יהוד למפגש הנחלים בית עריף (יהוד) ונחל איילון.</p> <p>לאורך הנחל משני צדיו תפותח דרך תחזוקה אשר תשמש את רשות הניקוז ורכבי תחזוקת הפארק בלבד. שביל להולכי רגל ושביל אופניים ישולבו בדרך התחזוקה.</p>	



דרך מאושרת	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך כגון: גשר, מנהרה וכו', אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה. לרבות מתקני דרך.</p>	
	4.8.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תוואי הדרכים יהיה כמצוין בתשריט. עם זאת, שינויים קלים בתוואי וברוחב הדרכים (עד 15% לכל צד) לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ההוראה חלה ביחס לכבישים בתחום המקרקעין של נתב"ג בלבד וכי לא ניתן יהיה להסיט דרכים לתוך שטחים פתוחים.</p> <p>ב. על שטחים אלו יחולו כל הוראות תמ"א/4/2 לרבות הגבלות הבניה לגובה, הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p> <p>ג. בתחום מסדרון תשתיות שנקבע בתת"ל 61/ ב ומסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות ב', יחולו הוראות התת"ל.</p> <p>(1) שטח מסדרון ישמש כתכלית ראשית לפי תוכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים עיליים, עומדים ותילים וכן דרכי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>(2) בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>(3) כל שימוש וכל עבודה בתחום מסדרון התשתיות, לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים, יתואמו עם בעל התשתית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(3) 12	(3) 0	(3) 5	(3) 5	4	(2)	(1) 50	50	200%	12000	75000	104956	706	נמל תעופה - כללי
(3) 12	(3) 0	(3) 5	(3) 5	4	(2)	(1) 50	50	200%	10440	65000	113777	707	נמל תעופה - כללי
(6) 12	(6) 0	(6) 5	(6) 0	4	(5)	(4) 50	40	200%	800	3000	30579	708	נמל תעופה - כללי
(3) 12	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	(2)	(1) 50	50	200%	12000	65000	106839	709	נמל תעופה - כללי
(3) 12	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	(2)	(1) 25	50	200%	2100	12000	91320	710	נמל תעופה - כללי
(3) 0	(3) 5	(3) 0	(3) 5	4	(2)	(1) 50	40	200%	1000	7000	29464	711	נמל תעופה - כללי
(6) 0	(6) 5	(6) 5	(6) 0	4	(5)	(4) 50	40	200%	500	1000	23067	712	נמל תעופה - כללי
(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	4	(2)	(1) 50	40	200%	1200	8000	40566	713	נמל תעופה - כללי
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	(2)	(1) 50	40	200%	6000	(7) 35000	34376	718	נמל תעופה - אזורי שירות
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4	(2)	(1) 50	40	200%	1500	(7) 8000	20962	719	נמל תעופה - אזורי שירות
0	0	0	0	1	1	6	5	2%	200	400	,621 ,620 ,623 ,622 ,626 ,625		שטח פרטי פתוח
0	0	0	0		1	4			100	200	,601 ,600 ,603 ,602		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	1	6	2		200	400		687 - 680	דרך מוצעת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) תותר העברת שטחי בנייה בין תאי השטח הנ"ל בהיקף של עד 15% בלא שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו. לא ניתן יהיה לנייד שטחים לשצ"פ.

- (2) תותר הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות ותותר העברת שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת למתחתיו.
- (3) גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת המצויין בטבלה הוא מרבי, בהתאם למישורי הגבלת הגובה הקבועות בתמ"א 4/2 כמתואר עקרונית בחתכי הבינוי בנספח הבינוי.
- (4) תכנית הבינוי המצויינת בטבלה מתייחסת למבנים. תכנית למסלולים, רחבות חניה למטוסים, מתקנים וכו' תהיה ללא הגבלה.
- (5) למרות האמור בטבלה לעניין קווי בניין, ניתן יהיה לבנות בניין אחד על שני מגרשים צמודים כאשר הבניין נועד לצורך תפעולי אחד.
- (6) קו בניין מציר דרכים פרבריות מהירות 46 ו-461 יהיה 50 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכפוף להגבלות הגובה של תמ"א 4/2 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי.
- (2) מספר הקומות הוא בהתאם למעטפת מגבלת הגובה כמצויין בתמ"א 4/2. אין הגבלה לגובה הקומה.
- (3) לפי תשריט.
- (4) בכפוף להגבלות הגובה של תמ"א 4/2 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי..
- (5) מספר הקומות הוא בהתאם למעטפת מגבלת הגובה כמצויין בתמ"א 4/2. אין הגבלה לגובה הקומה..
- (6) לפי תשריט..
- (7) סך שטחי המסחר בשני תאי השטח 718 ו-719 יעמוד על 3000 מ"ר מתוך סך השטחים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. קבלת אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז ותכנית פיתוח נוף.
- ג. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות בתחום ההשפעה של נחל יהוד (בית עריף), כגון שינוי תעלת מוצא הניקוז הקיימת וחיבורה לנחל יהוד כמתואר בתכנית לצורך ניקוז שטח התכנית וכיוצא ב - הוא הגשת תכנית ניקוז הנדסית לנחל בית עריף לאישור רשות הניקוז ודו"ח לנושא מניעת זיהום הנגר ומניעת הפגיעה בנחל.
- ד. תנאי למתן היתר לבניית גשר מעל נחל יהוד (בית עריף) הוא קבלת אישור למיקומו, צורתו ואופן הקמתו מרשות הניקוז. תנאי למתן היתר לכל עבודה בתחום הנחל (גישור, דרכים, הסדרה וכו') הגשת תכנית פיתוח נופי לגדה הדרומית.
- ה. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים הינו הצגת פתרון קצה לשפכים, כולל הקמת תחנת שאיבה לשפכים ומתקני טיפול בשפכי תעשייה.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים ולטיפול בביוב יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
- ז. תנאי להיתרי בניה מעל ל 80,000 מ"ר (עיקרי) לשימושי מסופי מטען, משרדים, אחסנה וכיוצא ב יהיה פתיחת כביש 46 או בדיקה תחבורתית מעודכנת לאישור משרד התחבורה.
- ח. תנאי להיתר בניה לרחבות החניה למטוסים הכוללות תדלוק יהיה היוועצות עם המשרד להגה"ס.
- ט. תנאי להיתרי בניה לתחנת שירותי דרך ו/או שירותי רכב - הגשת כל האישורים והמסמכים המחוייבים עפ"י תמ"א 18 על שינוייה.
- י. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 609-611 ו 711 ו 714 אישור משרד הבטחון.
- יא. תנאי להיתר בניה תיאום עם חברת חשמל
- יב. תנאי להיתר ל חיבור הדרך הפנימית למסופי הנוסעים בדיקה תחבורתית מעודכנת, אשר תבחן את השלכות תוספת המשתמשים על מערכת הדרכים האזורית, ואישורה ע"י משרד התחבורה.
- יג. תנאי להיתר בתא שטח 713 - צמצום מסדרון התשתיות המאושר מתוקף תת"ל/61/ב. קו הביניין מקו החשמל יהיה 50 מ'. ניתן יהיה לצמצם את קו הביניין בכפוף להגשת סקר להערכת סיכונים למשרד להג"ס וקבלת אישורו לקו הביניין המצומצם.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- שימושים בכל תחום התכנית
- א. בנוסף לשימושים העיקריים המצוינים בכל אחד מייעודי הקרקע לעיל, בכל שטח התכנית (למעט שצ"פ ונחל) יותרו גם השימושים הבאים, הנדרשים לתפעולו של שדה התעופה כמצוין בהוראות תמ"א 4 / 2 כלהלן:
- מתקני שליטה, בקרה, מבני ומתקני קשר, מתקני ניווט וביות. מערכות קשר ותקשורת, מערכות חשמל, תחנות משנה וגנרטורים, מערכות תדלוק, מערכות מים, ביוב וניקוז, מתקנים לתקשורת פנימית וחיזונית, מתקני בטיחות, כיבוי אש והצלה, מתקני אחזקה ובתי מלאכה, מתקני אחסנה, דרכים, מסילות וחניוני רכב, גדרות, מתקני ביטחון ואבטחה, שטחי גינון, שטחי עיבוד חקלאי כל עוד לא הוחל ביצוע בפועל של מי מהייעודים, מתקנים הנדסיים ואחרים.
- ב. שינוי ייעודי הקרקע בין תאי שטח גובלים (כגון בין ייעוד "נמל תעופה כללי", "נמל תעופה מסלולים" ו"נמל תעופה אזורי שירות" בהיקף של עד 3%, המותר עפ"י תמ"א 4 / 2 לכל צד לא יחשב כשינוי לתכנית זו. סעיף זה לא יכלול את השצ"פ.

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>ג. שירותי דרך לרבות תחנת תדלוק מידרג ד' בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה".</p> <p>ב. עצים לשימור: ישולבו בתכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי ויסומנו ככאלו גם בבקשה להיתר בנייה וכן יסומן התחום הדרוש לשימור העץ. במקרה בו יש הכרח להתקרב עם העבודות לתחום שימור העץ יוכן מפרט שימור ע"י אגרונום. כל שינוי של עץ לשימור להעתקה או לכריתה יחייב את קבלת אישורו של פקיד היערות.</p> <p>ג. עצים להעתקה: יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו ייקבעו תנאי ההעתקה. את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם.</p> <p>ד. עצים לכריתה: יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו ייקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החלופי כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בין גובה, השקמ"א, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, הינו על פי הוראות תמא 2/4, ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1, מר"מ 2, מר"מ 3 ומר"מ 4 על פי תמא/2-4 ונספח מס' 1. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2-4 תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי "רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>ד. הגבלות בניה בגין מיזעור 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>ה. שינויים בגובה מבנים החורגים מהגבלות הבנייה שבתמ"א 2/4 יותרו באישור רשות התעופה האזרחית בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו, בכפוף לאישור החריגה בהתאם להוראות תמ"א 2/4 תיקון 2.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>א. כללי:</p> <p>כל המתקנים והתשתיות, לרבות רחבות חניה למטוסים, אחסון חומרים מסוכנים ודלקים או מתקנים ותשתיות אחרים העלולים להוות מקור למפגע סביבתי ילוו במסמך ביצוע שיציג את</p>	<p>6.5</p>

פרטי התכנון, ההשפעות הסביבתיות הצפויות והאמצעים הנדרשים למזעורם. מסמך הביצוע יאושר ע"י המשרד להג"ס או היחידה הסביבתית. ההשפעה של חומרים מסוכנים תוגבל לתחום השדה.

ב. אקוסטיקה:

- (1) טיפול אקוסטי בכל המבנים במתחם יהיה על פי הנחיות התדריך האקוסטי של תמ"א 2/4.
- (2) בשלב היתרי הבנייה, לכל מבנה בו נדרש מיגון אקוסטי על פי התדריך, יצורף נספח אקוסטי המציג את המיגונים הנדרשים.
- (3) במסגרת היתר הבניה למרכז ההדרכה (תא שטח 713) תיבחן השפעת רעש מכביש 461 על המבנה ובהתאם יינקטו האמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך.
- (4) במידה ויוחלט למקם בשטח התכנית שימושים שגורמים לרעש רבתבוצע בחינה אקוסטית לבדיקת ההשפעה על שימושים רגישים מחוץ לשטח התכנית ויוצעו אמצעים למיגון, לאישור המשרד להג"ס.
- (5) במבני משרדים ובמבנים אחרים הכוללים משרדים, חדרי ישיבות ו/או חדרי מנוחה, מפלסי הרעש בתוך המבנה כאשר חלוניתו סגורים בעת מעבר מטוסים לקראת המראה לא יעלה על 50 DBA. במבני אחסנה פתוחים או פתוחים למחצה יש לטפל רק בחדרים המשמשים לעבודה משרדית או מנוחה.
- (6) רעש בעת עבודות הקמה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי לשלב ההקמה לאישור המשרד להג"ס או מי מטעמו.

ג. היבטי זיהום קרקע:

- (1) אין למקם בפשט ההצפה של נחל יהוד (בית עריף) שימושים שעלולים לגרום לזיהום נגר עילי, כגון אחסנה או טיפול בדלקים ושמן, רחבות חנייה של מטוסים וכיו"ב. בשלב היתרי הבנייה, בכל מתחם בו יש חשש לזיהום נגר עילי יוגש נספח ניקוז המציג אמצעים למניעת זיהום הקרקע ונחל יהוד, בכללם אמצעים למניעת זיהום נגר עילי ושיהוי או החדרת נגר.
- (2) באזור בו תימצא קרקע מזוהמת, הקרקע תטופל על פי הנחיות המשרד להג"ס.
- (3) תנאי לאישור תחנת תדלוק יהיה הגשת נספח הידרולוגי סביבתי עפ"י תמ"א 4/18.

ד. ביוב וסילוק שפכים:

- (1) לכל שימוש ומתקן בשטח התכנית יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית על מתקני הטיפול שבה.
- (2) בכל המתקנים בתחום התכנית יופרדו השפכים הסניטריים משפכים שמקורם בתהליכי יצור (שפכים תעשייתיים).
- (3) היתר בנייה למתקן שיהווה מקור לשפכים תעשייתיים יותנה בהצגת פתרון הולם לטיפול מקדמי בשפכים התעשייתיים והולכתם למכון טיהור שפכים. פתרון הולם לעניין זה משמעותו הזרמת שפכים מחוץ לתחום המגרש באיכות התקנית הנדרשת, לאישור המשרד להג"ס.
- (4) בתחום רדיוסי המגן תשתיות הביוב יהיו לשימוש סניטרי בלבד ויתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות בכל הנוגע להגנה ואיטום קווי ושוחות ביוב. לא יותרו שימושים האסורים לפי תקנות משרד הבריאות.

ה. איסוף וסילוק פסולת מוצקה:

- (1) פסולת רעילה או פסולת המכילה חומרים מסוכנים תופרד מכל פסולת אחרת בתחום המגרש, והטיפול בה יהיה בהתאם לנוהל טיפול בחומרים מסוכנים וכנדרש בתקנות רישוי

איכות הסביבה	6.5
<p>עסקים. פינוי הפסולת יהיה לאתר המאושר על ידי המשרד להג"ס. (2) לא תותר אצירת פסולת בשטחים פתוחים. (3) פסולת מעבודות הבניה תפונה על ידי הקבלן לאתר המאושר על ידי המשרד להג"ס.</p> <p>ו. בנייה ירוקה: בשלב הגשת הבקשה היתר הבנייה יוצג שילוב אלמנטים של "בנייה ירוקה" בבנייה, על פי הנחיות היחידה הסביבתית של רש"ת, בכללם אמצעים לצמצום צריכת האנרגיה, תכנון אקלימי, אמצעים לצמצום צריכת מים, בחירת חומרים ומוצרים בעלי תו ירוק, ניהול מי נגר מונה הדפסה 40 תכנון זמין</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. תשתיות מים (1) הצטלבויות בין קווים: במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתיאום מערכות התשתית יקבע מיקום צנרת המים, כך שתהינה מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז. במקרה של הצטלבויות קווי המים עם קווי הביוב והניקוז, יש לנהוג עפ"י הנחיות משרד הבריאות כדלקמן: א. קווי צינורות השפכים וקווי הניקוז יונחו מתחת לקווי המים. המרחק האנכי המינימלי בין הצינורות, מקדקוד צינור הביוב או הניקוז לתחתית צינור המים, יהיה לפחות 50 ס"מ. ב. המרחק האופקי המינימלי בין שתי דפנות צינורות מים מצינורות ביוב גרביטציוני, יהיה לפחות 1 מ'. (2) במקרה הצורך, במגרשים בהם יתקבלו לחצים גבוהים מהמומלץ, יותקנו שוברי לחץ במערכת חיבור המגרש. (3) מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים והנחיות רש"ת.</p> <p>ב. תשתיות ביוב (1) מפלסי 0.00 של המבנים יקבעו כך שיאפשרו ככל הניתן הזרמת שפכים גרביטציונית לרשת הביוב. (2) מבנים בהם יבנו מרתפים מתחת למפלס 0.00 יחויבו בהתקנת משאבה לשאיבה השפכים למפלס המגרש. (3) מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות ורש"ת.</p>	

איחוד וחלוקה	6.7
<p>א. יותר איחוד וחלוקה לתאי שטח ו/או חלקות בתשריט חלוקה. ב. ביצוע חלוקה ו/או איחוד כאמור לעיל לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	

חניה	6.8
<p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בנייה. שימושים שלא מוגדרים בתקן- יהיו על פי מאזן החניה המופיע בנספח התנועה.</p>	

חשמל	6.9
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות</p>	

השנאה"י) חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות ההשנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה.

ב. קרינה בלתי מייננת

מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התקף לעת הוצאת ההיתר.

ג. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה

בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

ד.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

ד.2 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ד.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך, תייל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ' מהתיל הקיצוני
תייל מבודד (תאמ) צמוד למבנה, תייל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה: 6 מ' מהתיל
שנאי על עמוד: 5 מ' מהמתקן לשנאי יחיד, 6 מ' מהמתקן לשני שנאים

קו חשמל מתח גבוה, עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ): 3 מ'

קו מתח עליון, 161 ק"ו: 20 מ' מציר הקו, ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: 20 מ', מרחק מדוייק ייקבע עם חברת החשמל
ארון רשת: 1 מ'

חדרי מיתוג/ תט"ז: 3 מ'

תחנת השנאה: 6 מ', או בתאום עם חברת החשמל

ד.4 על אף האמור בסעיפים 1.ז, 2.ז, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

ד.5 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.



7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה לביצוע גדרות, דרכים ותשתיות, עבודות פיתוח, רחבות חניה 1Q 2Q, מבני בטחון ואבטחה.	אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז לתכנית זו. פיתוח נוף לרצועת הנחל שגבולותיה: בדרום גדר נתב"ג, בצפון גבול העבודות של כביש 46, במערב מפגש נחל בית עריף ונחל איילון ובמזרח הקצה המזרחי של בית עלמין יהוד.
2	קבלת היתר בניה ביצוע רחבת חניה 3Q (שימושים נוספים כמפורט בפרק 4- באישור הועדה המקומית).	אישור תכנית למפעל לניקוז על פי חוק הניקוז או תכנית על פי חוק התכנון והבניה המאפשרת ביצוע עבודות הרחבת האפיק, הסדרת הניקוז, בניית גשרים להולכי רגל ופיתוח הפארק על כל מרכיביו. ככל שתאושר תכנית למפעל ניקוז לחלק משטח זה, תכנית מפעל הניקוז לא תכלול את הקטע הנ"ל. כמו כן הסדרת הנושא במקרקעין שיאפשר את ביצוע העבודות.
3	קבלת היתרי בניה להקמת מבנים לשימושי מסופי מטען, מחסנים ובלדרות, מרכז אימונים והדרכה למקצועות האבטחה ושירותים תומכים לרבות שירותי דרך (שימושים נוספים כמפורט בפרק 4 באישור הועדה המקומית) - בשטח כולל של עד 80,000 מ"ר (עיקרי).	תחילת ביצוע עבודות הנדסיות לניקוז והסדרת נחל יהוד כמפורט בהוראות תכנית זאת והתחלת ביצוע עבודות הפיתוח הנופי של הפארק הציבורי שגבולותיו: בדרום גדר נתב"ג, במערב מפגש נחל בית עריף ובמזרח הקצה המזרחי של בית עלמין יהוד. בצפון 5 מטר מעבר לדרך התחזוקה שבגדה הצפונית של הנחל, במערב מפגש נחל בית עריף ונחל איילון ובמזרח הקצה המזרחי של בית עלמין יהוד.
4	קבלת היתרי בניה לזכויות עד 160,000 מ"ר (עיקרי) לשימושי מסופי מטען, משרדים, אחסנה וכצו"ב.	ביצוע פתרון תחבורתי בהתאם למסקנות בדיקה תחבורתית מעודכנת אשר תבחן את הצרכים התחבורתיים הנדרשים להמשך הפיתוח, בתיאום משרד התחבורה, או תחילת ביצוע חיבור צפוני חדש לדרך 46. סיום ביצוע העבודות ההנדסיות לניקוז והסדרת נחל יהוד כמורט בהוראות תכנית זו וכן סיום ביצוע עבודות פיתוח נופי בפארק הציבורי כמפורט לעיל
5	קבלת היתר בניה ליתרת זכויות הבניה בתכנית (מימוש מלא).	תחילת ביצוע התחבורות לדרך 46.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.