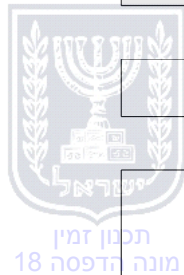


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 499-0417659**

**פיתוח האזור הצפוני, נתב"ג**



|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>מחוז</b>             | <b>מרכז</b>              |
| <b>מרחב תכנון מקומי</b> | <b>גלילית מחוז המרכז</b> |
| <b>סוג תכנית</b>        | <b>תכנית מתאר מקומית</b> |

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

23/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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-1270 דונם.

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

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

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

ומספר התכנית

מספר התכנית 499-0417659

שטח התכנית 1,273.076 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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**

שטח התכנית חסר מעמד מוניציפאלי, וגובל 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           | 19, 37, 40-42, 47-63, 79, 84-85, 103 | 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                         | 58-60, 62, 111-112, 116, 118, 120, 122, 124, 129                               |
| 6510     | מוסדר   | חלק           |                                      | 16, 19, 27   |
| 6696     | מוסדר   | חלק           |                                      | 48-49, 73, 81  |
| 6697     | מוסדר   | חלק           |                                      | 32, 43-44, 51, 53, 56, 107-109   |
| 6698     | מוסדר   | חלק           | 1-2, 11-15, 66, 68-74, 76-77, 87, 94 | 9, 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-נווה אפריים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



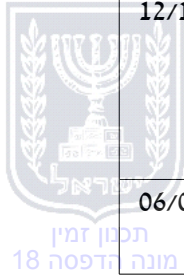
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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       |
| 19/12/1995 | 980                     | 4363               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/ 22           |
| 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    |
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 4    |
| 14/09/2009 | 5762                    | 5998               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 5    |
| 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        |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                   |
|---------------------|--|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------------|
| כן                  |  |             | עמי שנער   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית               |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |             | עמי שנער   |             | 1                   | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע              |
| לא                  | מסמך רקע- פרוגרמה ועקרונות התכנון  | 03/05/2017  | עמי שנער   | 10/04/2016  | 51                  |          | רקע   | עקרונות תכנון               |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 11/05/2017  | עמי שנער   | 30/01/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | מצב מאושר                   |
| לא                  | תשריט ייעודי קרקע עפ"י תמ"א 2 / 4  | 03/05/2017  | עמי שנער   | 31/01/2017  | 1                   | 1: 2500  | רקע   | יחס לתכניות ארציות ומחוזיות |
| לא                  | נספח בינוי 1/2   | 26/06/2018  | עמי שנער   | 26/06/2018  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | בינוי                       |
| לא                  | גיליון חתכים 2/2   | 07/05/2018  | עמי שנער   | 07/05/2018  | 1                   | 1: 1000  | מנחה  | בינוי                       |
| לא                  | מסמך רקע- מערך התנועה  | 07/05/2018  | עירד שריבר | 30/01/2017  | 33                  |          | רקע   | תנועה                       |
| לא                  | נספח תנועה   | 26/06/2018  | עירד שריבר | 21/06/2018  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | תנועה                       |
| לא                  | נספח סביבתי  | 09/03/2017  | אורית ניר  | 19/02/2017  | 70                  |          | רקע   | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח נופי  | 31/01/2017  | איתן מילר  | 30/01/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח ניקוז   | 09/05/2017  | ירון שניר  | 01/07/2016  | 64                  |          | מנחה  | ניקוז                       |
| לא                  | קומפילציה של מפת האגנים הכללית בנתב"ג עם תתי האגנים של פרויקט האזור הצפוני | 05/06/2017  | ירון שניר  | 09/05/2017  | 1                   |          | מנחה  | ניקוז                       |
| לא                  | נספח ניקוז 1/2   | 05/06/2017  | ירון שניר  | 17/01/2017  | 1                   | 1: 5000  | מנחה  | ניקוז                       |
| לא                  | נספח ניקוז 2/2   | 11/05/2017  | ירון שניר  | 17/01/2017  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                       |
| לא                  | נספח מים וביוב   | 29/01/2017  | ירון שניר  | 29/01/2017  | 13                  |          | מנחה  | ביוב                        |
| לא                  | נספח מים וביוב   | 29/01/2017  | ירון שניר  | 01/06/2016  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | ביוב                        |
| לא                  |  | 20/04/2016  | שבתאי גונן | 19/04/2016  | 27                  |          | רקע   | שמירה על עצים בוגרים        |
| לא                  | גיליון 1 מתוך 4  | 20/04/2016  | שבתאי גונן | 18/04/2016  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים        |
| לא                  | גיליון 2 מתוך 4  | 20/04/2016  | שבתאי גונן | 18/04/2016  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים        |



| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| לא                  | גליון 3 מתוך 4 | 20/04/2016  | שבתאי גונן | 18/04/2016  | 1                   | 1:2500   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | גליון 4 מתוך 4 | 20/04/2016  | שבתאי גונן | 18/04/2016  | 1                   | 1:2500   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

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

(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/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|----------|---------------|--|-----------------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | עמי שנער | 23076         | אמיר מן- עמי<br>שנער<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 67  | 03-5621117 | 03-5620091 | office@mann-<br>shinar.com |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

| מקצוע/<br>תואר      | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיז                             | ישוב            | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                        |
|---------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|-----|-------------|------------|------------------------------|
| אדריכל נוף          | יועץ נופי   | איתן מילר  |               | מילר-בלום -<br>תכנון סביבתי<br>בע"מ  | תל אביב-<br>יפו | עמינדב               | 23  | 03-5622123  | 03-5623663 | eytanmiller@<br>mbtlv.com    |
| יועץ תנועה          | יועץ        | עירד שריבר |               | דגש הנדסה                            | רמת גן          | דרך בן גוריון<br>דוד | 2   | 03-7914111  | 03-7914112 | ronit@pgl.co.<br>il          |
| ניקוז,<br>מים, ביוב | יועץ        | ירון שניר  |               | פלגי מים בע"מ                        | פתח תקוה        | מוטה גור             | 7   | 03-7297770  | 03-7297766 | yarons@palg<br>ey-maim.co.il |
| יועץ<br>סביבתי      | יועץ סביבתי | אורית ניר  |               | אורית ניר יעוץ<br>סביבתי             | ירושלים         | המיסדים              | 21  | 077-4190017 |            | oritnir.eco@g<br>mail.com    |
| מודד                | מודד        | אורי רוני  | 442           | הלפרין-פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמטרי | ראשון<br>לציון  | הכשרת<br>הישוב       | 10  |             | 03-9626874 | ronen@hf-<br>mapping.co.il   |
| אגרונום             | סוקר עצים   | שבתאי גונן |               |                                      | כוכב יאיר       | (1)                  |     |             | 09-7496374 | gonen.main<br>@gmail.com     |

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



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                    | תאי שטח   |
|-------------------------|-----------|
| דרך מוצעת               | 705 - 700 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים      | 611       |
| נמל תעופה - אזורי שירות | 719 ,718  |
| נמל תעופה - כללי        | 713 - 706 |
| נמל תעופה - מסלולים     | 717 - 715 |
| שטח פרטי פתוח           | 610 - 606 |
| שטח ציבורי פתוח         | 604 - 601 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

| סימון בתשריט        | יעוד               | תאי שטח כפופים |
|---------------------|--------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | נמל תעופה - כללי   | 712            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | נמל תעופה - כללי   | 713            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח פרטי פתוח      | 609            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח    | 604            |
| גבול מגבלות בניה    | נחל/ תעלה/מאגר מים | 611            |
| גבול מגבלות בניה    | נמל תעופה - כללי   | 713 ,712 ,710  |
| גבול מגבלות בניה    | שטח פרטי פתוח      | 610 ,609       |

| סימון בתשריט | יעוד                    | תאי שטח כפופים      |
|--------------|-------------------------|---------------------|
| חורשה לעקירה | נמל תעופה - כללי        | 712                 |
| חורשה לשימור | נחל/ תעלה/מאגר מים      | 611                 |
| חורשה לשימור | נמל תעופה - כללי        | 713, 712, 710       |
| חורשה לשימור | שטח פרטי פתוח           | 609                 |
| חורשה לשימור | שטח ציבורי פתוח         | 604, 603            |
| ציר נחל      | דרך מוצעת               | 705, 700            |
| ציר נחל      | נחל/ תעלה/מאגר מים      | 611                 |
| ציר נחל      | שטח פרטי פתוח           | 608                 |
| ציר נחל      | שטח ציבורי פתוח         | 604                 |
| תחום השפעה   | דרך מוצעת               | 705 - 700           |
| תחום השפעה   | נחל/ תעלה/מאגר מים      | 611                 |
| תחום השפעה   | נמל תעופה - אזורי שירות | 719, 718            |
| תחום השפעה   | נמל תעופה - כללי        | 712 - 709, 707, 706 |
| תחום השפעה   | שטח פרטי פתוח           | 610 - 606           |
| תחום השפעה   | שטח ציבורי פתוח         | 604 - 601           |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד                            | מ"ר              | אחוזים     |
|---------------------------------|------------------|------------|
| דרך מאושרת                      | 6,267            | 0.49       |
| קרקע חקלאית                     | 13,806           | 1.09       |
| רחבות חניה למטוסים              | 269,863          | 21.25      |
| שטח ללא תכנון מפורט             | 1,580            | 0.12       |
| שימושים עתידיים לצרכים תעופתיים | 978,484          | 77.05      |
| <b>סה"כ</b>                     | <b>1,270,000</b> | <b>100</b> |

#### מצב מוצע

| יעוד                    | מ"ר מחושב           | אחוזים מחושב |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| דרך מוצעת               | 135,406.62          | 10.64        |
| נחל/ תעלה/מאגר מים      | 33,032.67           | 2.59         |
| נמל תעופה - אזורי שירות | 55,114.42           | 4.33         |
| נמל תעופה - כללי        | 723,986.38          | 56.87        |
| נמל תעופה - מסלולים     | 178,047.31          | 13.99        |
| שטח פרטי פתוח           | 86,578.84           | 6.80         |
| שטח ציבורי פתוח         | 60,883.17           | 4.78         |
| <b>סה"כ</b>             | <b>1,273,049.39</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>נמל תעופה - כללי</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>כמפורט בתמ"א 2/4 :<br/>                     רחבות חניה למטוסים-<br/>                     עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק, מסלולי הסעה, מתקני הרצת מנועים ומטוסים, תאורה, מתקני שליטה ובקרה, קשר ותקשורת, מתקני בלימת רעש, גדרות, שטחי ומבני אחסנה, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה. אזור למסופי מטען-<br/>                     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. אזור לתחזוקת מטוסים-<br/>                     מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכתיהם, רחבות חניה למטוסים, 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. אזור לשירותי תעופה-<br/>                     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.<br/>                     שטח לשימושים עתידיים לצרכים תעופתיים-<br/>                     שטחים ומתקנים כמפורט בתכליות של ייעודי השטח לאזור תחזוקת מטוסים, לאזור שירותי תעופה ולאזור מטענים, דרך בינעירונית כמפורט בתמ"א 3- הכל כמפורט בתמ"א 2/4.<br/>                     כל תחום התכנית-<br/>                     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 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></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.<br/>                     ב. חזית חמישית: גגות המבנים יהיו מעוצבים אף הם כגג מרחבי בגמר מתכתי, אך תוך מניעת</p>   |

| 4.1   | נמל תעופה - כללי   |
|-------|--|
|       | <p>סינוור למטוסים.</p> <p>ג. מתקנים טכניים כגון ציוד מיזוג אוויר, מאגרי מים, מפוחים, יציאות לגג וכיוצ"ב יוסתרו במלואם במסגרת עיצוב הגג או מאחורי מעקות ומסתורים בגובה מתאים.</p> <p>ד. תותר התקנת קולטים פוטו-וולטאיים על משטחי הגגות.</p> <p>ה. גובה הבנייה יהיה בכפוף להגבלות הבנייה לגובה עפ"י תמ"א 4/2 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי.</p> <p>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>   |
| ב     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></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 וכן הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים.</p> <p>ב. בשטח זה חלות כל ההוראות וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתמא 4/2.</p> <p>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.</p>   |
| 4.2   | נמל תעופה - מסלולים  |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>רחבות חנייה למטוסים - עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק, דרכים ומסלולי הסעה, מתקני הרצת מנועים ומטוסים, 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 ביעוד רחבות חניה למטוסים.</p>   |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| 4.3   | נמל תעופה - אזורי שירות  |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>כמפורט בתמ"א 4/2:</p> <p>רחבות חניה למטוסים-</p> <p>עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק, מסלולי הסעה, מתקני הרצת מנועים ומטוסים, תאורה, מתקני שליטה ובקרה, קשר ותקשורת, מתקני בלימת רעש, גדרות, שטחי ומבני אחסנה, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה. אזור למסופי מטען-</p> <p>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-</p> <p>מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכתיהם, רחבות חניה למטוסים, מוסכים, בתי מלאכה,</p> |



| 4.3   | נמל תעופה - אזורי שירות  |
|-------|--|
|       | <p>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. אזור לשירותי תעופה-</p> <p>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>שטח לשימושים עתידיים לצרכים תעופתיים-</p> <p>שטחים ומתקנים כמפורט בתכליות של ייעודי השטח לאזור תחזוקת מטוסים, לאזור שירותי תעופה ולאזור מטענים, דרך בינעירונית כמפורט בתמ"א 3 הכל כמפורט בתמ"א 2/4.</p> <p>כל תחום התכנית-</p> <p>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> |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הבינוי באזור זה יהיה ייצוגי בהיותו האזור הנצפה במיוחד מהכניסה הראשית למתחם והמהווה "דופן" לחלקו העיקרי של הפארק הציבורי שמצפון לנחל בית עריף.</p> <p>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.</p> <p>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 וכיוצ"ב יוסתרו במלואם במסגרת הגג או מאחורי מעקות בגובה מתאים.</p> <p>ד. גובה הבנייה יהיה בכפוף להגבלות הבנייה לגובה עפ"י תמ"א 2/4 וכמתואר עקרונית בנספח הבינוי.</p>   |
| ב     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>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.</p>   |
| 4.4   | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>א. שטחי גינון, פיתוח נופי, ניקוז וחלחול בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3.</p> <p>ב. גידור, שבילי אחזקה ופטרול ומתקני ביטחון.</p> <p>ג. מבני אבטחה, מתקני ניווט וביות, מתקני תאורה, קיוסקים וכיוצ"ב. (בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5)</p>  |



|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>  | <p><b>4.4</b></p>   |
| <p>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><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.4.2</b></p> |
| <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) 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>(2) הצמחייה בשטח זה תהיה נמוכה בלבד, ומסוג שאינו מעודד משיכת ציפורים.</p> <p>(3) תותר הקמת מבנים ומתקנים כגון מבני ושערי בקרה, קיוסק, בית קפה וחנייה עלית מגוננת ('חניית מטע').</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) תובטח המשכיות פארק נחל בית עריף משני צידי דרך הגישה מכביש 46.</p> |                     |
| <p><b>דרך מוצעת</b></p>  | <p><b>4.5</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.5.1</b></p> |
| <p>א. שטח מיועד לדרך עפ"י חוק הדרכים, לרבות תשתיות, מתקנים הנדסיים עליים ו/או תת קרקעיים. מתקני תאורה ותקשורת וכיוצ"ב.</p> <p>מבני שערים לרבות סככה מעל הכביש, ביתני שומר ומתקני בקרה בתחום הדרך בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>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><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.5.2</b></p> |
| <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תוואי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. עם זאת שינויים קלים בתוואי וברוחב הדרכים (עד 15% לכל צד) לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>   |                     |
| <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  | <p><b>4.6</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.6.1</b></p> |
| <p>גינון, פיתוח נופי, ניקוז וחלחול נגר עלי וכיוצ"ב.</p>  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.6.2</b></p> |
| <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>   |                     |

| 4.6 | שטח ציבורי פתוח   |
|-----|---|
|     | <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.</p> <p>ב. השטח יפותח ויכלול שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה וכו' במתואם עם תכנית הפארק הציבורי שמצפון לנחל בית עריף.</p> <p>ג. תותר הקמת גשרוני הולכי רגל מעל ערוץ הנחל לחיבור בין שתי גדותיו.</p> <p>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.</p> <p>ה. הצמחייה בכל השטח תהיה מסוג שאינו מעודד משיכת ציפורים.</p> <p>ו. תותר הקמת מבנים ומתקנים קטנים לאחזקת הפארק כגון חדר שנאים, מבנה שירותים, קיוסק וכיוצא"ב. (בהיקף שלא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף 5)</p> <p>ז. תותר הקמת מתקני ניווט וביות, קשר ותקשורת הנדרשים לתפעול שדה התעופה.</p> <p>ח. תובטח המשכיות פארק נחל בית עריף משני צידי דרך הגישה מכביש 46.</p> |



| 4.7   | נחל/ תעלה/ מאגר מים   |
|-------|---|
| 4.7.1 | שימושים   |
|       | נחל, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3.   |
| 4.7.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></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).</p> <p>(2) ברצועת הנחל תתאפשר התקנה של דרכים חוצות, דרכי שירות לאורך הנחל וגשרים ובלבד שהגשר יתוכנן לאירוע גשם של 100:1 שנה.</p> <p>סימון הדרכים (בגשרים) מעל רצועת הנחל בתשריט הוא עקרוני בלבד. מיקומו המדויק, צורתו ואופן הקמתו יתואמו עם רשות הניקוז במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>(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> <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>בשתי הגדות יהיה שביל הליכה ושביל אופניים לשימוש הציבור אשר ישמשו גם כדרך תחזוקה.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                    |         |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד                       |                   |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|---------|----------------------------|-------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                         | מעל<br>הקובעת            | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |                            | גודל מגרש<br>כללי |       |
|                  |            |       |                |            |                          |  |                         |                          | שרות               | עיקרי   | שרות              |                    |         |                            |                   | עיקרי |
| (3) 12           | (3) 0      | (3) 5 | (3) 5          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 50                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 140800             | 706     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 12           | (3) 0      | (3) 5 | (3) 5          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 50                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 149000             | 707     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 12           | (3) 0      | (3) 0 | (3) 0          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 50                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 100000             | 709     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 12           | (3) 0      | (3) 0 | (3) 0          | 4          | (2)                      | (1) 25   | 50                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 91000              | 710     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 0            | (3) 5      | (3) 0 | (3) 5          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 40                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 59000              | 711     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 5            | (3) 5      | (3) 5 | (3) 5          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 40                      | 200                      | 30                 | 30      | 300               | 74400              | 713     | נמל תעופה -<br>כללי        |                   |       |
| (3) 0            | (3) 0      | (3) 0 | (3) 0          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 40                      | 200                      | 30                 | 30      | (4) 300           | 36200              | 718     | נמל תעופה -<br>אזורי שירות |                   |       |
| (3) 0            | (3) 0      | (3) 0 | (3) 0          | 4          | (2)                      | (1) 50   | 40                      | 200                      | 30                 | 30      | (5) 300           | 22600              | 719     | נמל תעופה -<br>אזורי שירות |                   |       |
| 0                | 0          | 0     | 0              | 1          | (2)                      | 6  | 5                       | 500 מ"ר                  |                    | 250 מ"ר | 500 מ"ר           | 19500              | 607     | שטח פרטי<br>פתוח           |                   |       |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            | 1                        | 4  |                         |                          |                    | 100 מ"ר | 250 מ"ר           |                    |         | שטח ציבורי<br>פתוח         |                   |       |
| 0                | 0          | 0     | 0              | 1          | 1                        | 6  | 2                       |                          |                    | 300 מ"ר | 500 מ"ר           |                    |         | 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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר העברת שטחי בנייה בין תאי השטח הנייל בהיקף של עד 15% בלא שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.
2. תותר הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות ותותר העברת שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחתיו ולהיפך.
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. תכסית הבינוי המצויינת בטבלה מתייחסת למבנים. תכסית 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.

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) בתאי שטח 718 ו 719, יותרו עד 3000 מ"ר לשימושי מסחר, מתוך סה"כ השטחים המותרים.

(5) בתאי שטח 718 ו 719, יותרו עד 3000 מ"ר לשימושי מסחר, מתוך סה"כ השטחים המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. 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 וכיוצ"ב - הוא הגשת תכנית ניקוז הנדסית לנחל בית עריף לאישור רשות הניקוז ודו"ח לנושא מניעת זיהום הנגר ומניעת הפגיעה בנחל.
- ג. 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.
- ד. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים הינו הצגת פתרון קצה לשפכים, כולל הקמת תחנת שאיבה לשפכים ומתקני טיפול בשפכי תעשייה.
- ה. תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים ולטיפול בביוב יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
- ו. תנאי להיתרי בניה מעל ל 80,000 מ"ר (עיקרי) לשימושי מסופי מטען, משרדים, אחסנה וכיוצ"ב יהיה פתיחת כביש 46 או בדיקה תחבורתית מעודכנת אשר תבחן את הצרכים התחבורתיים הנדרשים להמשך הפיתוח.
- ז. תנאים להיתר בניה למתקן להרצת מנועים ולתחנת דלק כמפורט בסעיף 6.5 להלן.
- 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.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

- שימושים בכל תחום התכנית:
- א. בנוסף לשימושים העיקריים המצוינים בכל אחד מייעודי הקרקע לעיל, בכל שטח התכנית יותרו גם השימושים הבאים, הנדרשים לתפעולו של שדה התעופה כמצוין בהוראות תמ"א 2 / 4 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 הרצת מנועים, מתקני אחסנה, דרכים, מסילות וחינוני 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 אזוירי שירות" בהיקף של עד 20% לכל צד לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.
- ג. שירותי דרך לרבות תחנת תדלוק מידרג ד' בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.

**6.3**

**שמירה על עצים בוגרים**

- א. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה".
- ב. עצים לשימור: ישולבו בתכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי ויסומנו ככאלו גם בבקשה להיתר

6.3

## שמירה על עצים בוגרים

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.

ג. עצים להעתקה: יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו ייקבעו תנאי ההעתקה. את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם.

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.

6.4

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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.

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.

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.

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.

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.

6.5

## איכות הסביבה

א. כללי:  
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 פרטי התכנון, ההשפעות הסביבתיות הצפויות והאמצעים הנדרשים למזעורם. מסמך הביצוע יוכן על פי בתיאום המשרד להג"ס.

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 רב, דוגמת הרצת מנועים, תבוצע בחינה אקוסטית לבדיקת ההשפעה על שימושים רגישים מחוץ לשטח התכנית ויוצעו אמצעים למיגון, לאישור המשרד להג"ס. הבחינה האקוסטית תהיה תנאי להיתר בניה במתחמים בהם תתוכנן הרצת מנועים.

(5) במבני משרדים ובמבנים אחרים הכוללים משרדים, חדרי ישיבות ו/או חדרי מנוחה, מפלסי הרעש בתוך המבנה כאשר חלונותיו 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 להגה"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 18/4.

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 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.



|            |  |
|------------|--|
| <b>6.5</b> | <b>איכות הסביבה</b>  |
|            | <p>ו. בנייה ירוקה :</p> <p>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 עילי וניקוז וכד'.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>   |
|            | <p>א. תשתיות מים</p> <p>(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 :</p> <p>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.</p> <p>ב). המרחק האופקי המינימלי בין שתי דפנות צינורות מים מצינורות ביוב גרביטציוני, יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>(2) במקרה הצורך, במגרשים בהם יתקבלו לחצים גבוהים מהמומלץ, יותקנו שוברי לחץ במערכת חיבור המגרש.</p> <p>(3) מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים והנחיות רש"ת.</p> <p>ב. תשתיות ביוב</p> <p>(1) מפלסי 0.00 של המבנים יקבעו כך שיאפשרו ככל הניתן הזרמת שפכים גרביטציונית לרשת הביוב.</p> <p>(2) מבנים בהם יבנו מרתפים מתחת למפלס 0.00 יחויבו בהתקנת משאבה לשאיבה השפכים למפלס המגרש.</p> <p>(3) מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות ורש"ת.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.8</b> | <b>חניה</b>   |
|            | <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> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                           | התנייה                                   |
|----------|------------------------------------|--|
| 1        | קבלת היתר בניה לביצוע גדרות, דרכים | הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז (ר') |



| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה   |
|----------|--|--|
|          | ותשתיות, עבודות פיתוח, רחבות חניה 1Q 2Q, מבני בטחון ואבטחה.  | פירוט בסי' 6.1   |
| 2        | קבלת היתר בניה ביצוע רחבת חניה 3Q (שימושים נוספים כמפורט בפרק 4- באישור הועדה המקומית).  | תחילת ביצוע עבודות הנדסיות לניקוז והסדרת נחל יהוד בקטע הגובל בקו הכחול של התכנית כמפורט בסעיף 6.1.   |
| 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). | סיום ביצוע עבודות הנדסיות לניקוז והסדרת נחל יהוד בקטע שבין בית העלמין למפגש עם נחל איילון.<br>תחילת ביצוע עבודות פיתוח נופי בפארק הציבורי שמדרום לנחל. מובהר כי זכויות אלו כוללות את מרכז אימונים והדרכה למקצועות האבטחה ושירותים תומכים לרבות שירותי דרך (שימושים נוספים כמפורט בפרק 4 באישור הועדה המקומית). |
| 4        | קבלת היתרי בניה לזכויות עד 160,000 מ"ר (עיקרי) לשימושי מסופי מטען, משרדים, אחסנה וכציו"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.<br>סיום ביצוע עבודות פיתוח נופי בפארק הציבורי שמדרום לנחל.   |
| 5        | קבלת היתר בניה ליתרת זכויות הבניה בתכנית (מימוש מלא).  | תחילת ביצוע התחברות לדרך 46.   |

## 7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18