

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

# תכנית מתאר ארצית חלקית

מ"ס' ח / מ / א / 4 / 2 / א

## נמל תעופה בן-גוריון

<b>גל שדר הכנים</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר ארצית חלקית	מ"ס' ח / מ / א / 4 / 2 / א
המועצה על ידי המועצה לפי החלטה	מ"ס' 2409
תחולתה ביום תוכן המסמך יצא לאור	31.7.97
שר הפנים	מזכיר המועצה

אייר התשנ"ז / מאי 1997

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית חלקית  
מס' ת/מ/א/2/4/א'  
לפיתוח נמל תעופה בן גוריון

הודאות התכנית

אייר התשנ"ז/א מאי 1997

הערה:

ביום שינוי גבולות השיפוט ומרחב התכנון המקומי יש לעדכן את סעיף 1.4 ועמוד 2.

(תקנון) 1143 כ.נ. (ג)

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

בעל הקרקע: מדינת ישראל ואחרים באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית: המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מגיש התכנית: רשות שדות התעופה

## תוכן עניינים

1. התכנית.
2. הגדרות ופרשנות.
3. ביאור סימני תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2.
4. תכליות ושימושים.
5. הגבלות בניה לגובה והשקמ"א.
6. שטחים בטחוניים.
7. איחוד חלקות וחלוקת מגרשים.
8. בניינים ושימושים חורגים וארעיים.
9. נספח בינוי.
10. שינויים לתכנית.
11. טבלת שטחים, זכויות ומגבלות בניה.
12. תנאים להוצאת היתרי בניה.
13. הנחיות סביבתיות.
14. תשתיות.
15. עתיקות.
16. עיצוב נופי.
17. שלבי ביצוע ודיווח.
18. חתימות.

(תקנון) 1143 כ.נ. (ג)

## 1. התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ארצית חלקית הכוללת הוראות תכנית מפורטת מס' ת/מ/א/2/4/א' לפיתוח נמל תעופה בן-גוריון (להלן: "התכנית").

1.2 יוזם התכנית:

המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

1.3 עורכי התכנית:

מינהל התכנון במשרד הפנים  
רשות שדות התעופה

1.4 המקום:

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

רשות מקומית: מועצה אזורית עמק לוד

גושים וחלקות:

גוש: 3993	חלקי חלקות: 28
גוש: 3994	חלקות: 1,7,8,12-14,16,17,23,25-28,32-39,47-49,53 חלקי חלקות: 2,11,24,29-31,40,41,44-46,50-52
גוש: 4008	חלקי חלקות: 1,2,4,5
גוש: 4009	חלקות 2,5-9 חלקי חלקות: 3
גוש: 4010	חלקות: 9 חלקי חלקות: 2,5,7,8,11,15
גוש: 4105	חלקי חלקות: 5,65-67,73,74,92,93,95-101,107-111,114
גוש: 4106	חלקי חלקות: 1
גוש: 4484	חלקות: 116,117,118 חלקי חלקות: 36,112-115,119
גוש: 4495	חלקות: 2-4,69,72,73,75-77,80-82,84-86 חלקי חלקות: 1,5-10,12,32,55,70,71,74,78,79,83,87-89
גוש: 6066	חלקי חלקות: 1,8-10

חלקי חלקות: 20-22.	גוש: 6067
חלקי חלקות: 1, 14, 16, 18-23	גוש: 6218
חלקי חלקות: 2, 9-22	גוש: 6249
חלקי חלקות: 1-30, 56-77, 79, 81	גוש: 6250
חלקות: 4-12	גוש: 6252
חלקי חלקות: 1-3, 13-17, 31, 32	
חלקות: 1-9, 15	גוש: 6253
חלקי חלקות: 10-14, 16-24, 26-32, 35, 37-42	
חלקות: 65, 102, 103, 104, 105, 106, 107	גוש: 6254
חלקי חלקות: 13, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 108, 129, 130	
חלקות-16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 31, 33, 36, 38, 40, 43, 49, 51, 53, 55	גוש: 6255
57-59, 61, 65, 67, 69, 71, 72, 74, 116, 121	
חלקי חלקות: 2, 4-15, 17, 19-21, 27, 29, 32, 35, 37, 42, 44, 45	
47, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 73	
75-108, 114, 115, 117, 120	
חלקות: 11	גוש: 6260
חלקי חלקות: 8-10, 12, 13	
חלקות: 5	גוש: 6263
חלקי חלקות: 1-4, 6-29, 31, 33, 34, 36-38, 39-41	
חלקי חלקות: 1, 2, 5-9, 11, 12, 65, 67, 68	גוש: 6264
חלקות: 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13-23, 25, 34, 35, 77	גוש: 6464
חלקי חלקות: 1, 4, 5, 8, 9, 12, 24, 26-28, 31, 41, 42, 47, 72, 74, 75	
חלקות: 1-3, 102	גוש: 6465
חלקי חלקות: 4-26, 50, 51, 52, 103	
חלקות: 1-34, 62-64	גוש: 6466
חלקי חלקות: 35-39, 65, 66	
חלקות: 1-36	גוש: 6467
חלקות: 1-4, 6, 8, 10, 12, 15	גוש: 6468
חלקי חלקות: 5, 7, 9, 11, 13, 14, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 35, 36	
חלקות: 2-4, 11, 17-33	גוש: 6469
חלקי חלקות: 1, 5-8, 10, 12, 13, 16	
חלקות: 1-33	גוש: 6470
חלקות: 17, 20, 21, 23-41, 43, 44, 46, 47-63, 65, 66, 69, 70, 72, 75	גוש: 6471
חלקי חלקות: 6-10, 42, 45, 64, 67, 76	
חלקות: 1-55	גוש: 6472

חלקות: 12,13,16,17,20,21,26,27,46-49 חלקי חלקות: 11,14,15,18,19,25,28,31,32,35,36,39,40,45,51,52	גוש: 6473
חלקות: 35-58, 26, 29, 30, 33, 6, 7, 10-23, 25 חלקי חלקות: 2-5, 8, 9, 24, 27, 28, 31, 32, 34	גוש: 6474
חלקות: 40 חלקי חלקות: 30-33, 39	גוש: 6475
חלקי חלקות: 22-25, 27, 28, 30-37, 65, 66, 68	גוש: 6478
חלקות: 45 חלקי חלקות: 40-44, 50-52	גוש: 6480
חלקות: 38-41, 45-57, 68, 75, 76, 78, 79 חלקי חלקות: 21, 22, 29-33, 35, 37, 73	גוש: 6702
חלקות: 1, 3, 5-8, 10, 15-21, 23-28, 31-33, 36, 39-53, 55, 57-60 62-67, 69-71, 73-75 חלקי חלקות: 22, 29	גוש: 6703
חלקות: 9, 17, 19, 20-22, 29-33, 35-44, 47-51, 53-55, 57-59, 61-62 65, 71, 72, 75-78, 81, 82, 85-95, 97, 99, 100, 104 חלקי חלקות: 7, 8, 18, 63, 67, 96, 102	גוש: 6704
חלקות: 37, 38-40, 42-46, 52-69, 71, 73, 74, 76, 77, 79, 80, 82, 83 חלקי חלקות: 19, 29-33, 35-36, 70	גוש: 6705

1.5 מסמכי התכנית:

א. מסמכי התכנית, המהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית, הינם:	
1.5.1 הוראות התכנית הכוללות טבלת שטחים, זכויות ומגבלות בניה.	
1.5.2 תשריט יעודי הקרקע הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט מס' 1").	
1.5.3 נספח שלבי ביצוע - תשריט שלב א' לפיתוח הכולל סימון אזור בנינים ושימושים חורגים וארעיים, הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט מס' 2").	
1.5.4 נספח תנועה וחניה הכולל:	
1.5.4.1 תשריט מערכת התנועה לשלב הסופי הערוך בקנה מידה 1:2,500 והכולל טבלת מאזן חניה לשלב הסופי (להלן: "תשריט מס' 3").	
1.5.4.2 תשריט למחלף על כביש מס' 1 ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "תשריט מס' 3א").	
1.5.4.3 חתך אורך למחלף על כביש מס' 1 (להלן: "תשריט מס' 3ב").	
1.5.4.4 חתך רוחב למחלף על כביש מס' 1 (להלן: "תשריט מס' 3ג").	

- 1.5.4.5 תשריט מערכת התנועה שלב א' לפיתוח, הערוך בקנה מידה 1:2,500 והכולל טבלת מאזן הניה לשלב א' (להלן: "תשריט מס' 4").
- 1.5.5 נספח בינוי - תשריט פריסת מתקנים ותשתיות ראשיות ואזורי בינוי בקנה מידה 1:5,000 (להלן: "תשריט מס' 5").
- ב. מסמכי התכנית, שאינם מהווים חלק מן התכנית, אלא משמשים כמסמכים מנחים בלבד:
- 1.5.6 נספח בינוי - תשריט בינוי עקרוני הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט מס' 6").
- 1.5.7 נספח מערכות תשתית הנדסית הכולל:
- 1.5.7.1 תשריט תיאום מערכות תשתית הנדסית הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט מס' 7").
- 1.5.7.2 תשריט רומי כבישים ומשטחים (להלן: "תשריט מס' 8").
- 1.5.7.3 חתך טיפוסי לרצועת תעלת האיילון, דרך השירות ומסילת הברזל בקנה מידה 1:500.
- 1.5.7.4 חתך טיפוסי לתאום מערכות בקנה מידה 1:500.
- 1.5.8 נספח לעיצוב נופי - תשריט כללי לפיתוח נוף, שדרות, חורשות ושטחי גינון הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט מס' 9").
- 1.5.9 תשריט גבולות תוכניות המשתנות על ידי ת/מ/א/2/4 ותכניות גבולות, הערוך בקנה מידה 1:20,000 (להלן: "תשריט מס' 10").
- 1.5.10 תשריט מצב קיים על פי ת/מ/א/2/4 הערוך בקנה מידה 1:10,000 (להלן: "תשריט מס' 11").
- 1.5.11 תסקיר השפעה על הסביבה.
- 1.5.12 שקף צפי פיתוח השדה לעת הדיווח כאמור בסעיף 17.3.
- ג. יחס בין מסמכי התכנית
- במקרה של אי התאמה בין הוראות תכנית זו לבין תשריטי התכנית, יחייב האמור בהוראות התכנית.
- במקרה של אי התאמה בין תשריט מס' 1 לתשריטים האחרים, יחייב המסומן בתשריט מס' 1.
- 1.6 תחולת התכנית:
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט מס' 1.
- 1.7 שטח התכנית:
- כ- 6759 דונם.

## 1.8 מטרות התכנית:

לקבוע את יעודי הקרקע היבשתיים לשירות נמל התעופה בן-גוריון, ובתוך כך:

- 1.8.1 ליעד שטחים למסופי נוסעים.
- 1.8.2 ליעד שטחים למסופי מטען.
- 1.8.3 ליעד שטחים לדרכים.
- 1.8.4 ליעד שטחים לשרותי תעופה.
- 1.8.5 ליעד שטחים לניקוז.
- 1.8.6 ליעד שטחים לתחזוקת מטוסים.
- 1.8.7 ליעד שטחים למתקנים הנדסיים.
- 1.8.8 ליעד שטחים למסלולי הסעה ורחבות הניה למטוסים.
- 1.8.9 ליעד שטחים למסילת ברזל.
- 1.8.10 ליעד שטחים לאספקת דלק.
- 1.8.11 ליעד שטחים לשטח פתוח.
- 1.8.12 לקבוע מיקום למערכות התשתיות ההנדסיות הראשיות.
- 1.8.13 לקבוע הוראות לעריכת תשריטים לאיחוד וחלוקת מקרקעין.
- 1.8.14 לקבוע תנאים והנחיות להוצאת היתרי בניה.
- 1.8.15 לקבוע תנאים ועקרונות לעיצוב נופי.
- 1.8.16 לקבוע הנחיות סביבתיות.
- 1.8.17 לקבוע צוות מלווה לתכנית.
- 1.8.18 לקבוע שלבי ביצוע והוראות גמישות לתכנון לצורך המשך פעולותיו של שדה התעופה הקיים, בד בבד עם פיתוח השדה.

## 1.9 יחס לתכניות אחרות:

- 1.9.1 תכנית זו ות/מ/א/2/4 הן תוכניות המשלימות אחת את רעותה, אך יחד עם זאת, כל אחת מהן עומדת בפני עצמה, ובמקרה של אי התאמה או סתירה ביניהן, תיגברנה הוראות תכנית זו.

1.9.2 תכנית זו מהווה שינוי לכל התכניות בתחומה, ובכלל זה לתכניות הבאות:

תכנית מתאר ארצית חלקית שדה תעופה לוד ת/מ/א/14.

תכנית מתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3.

תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל ת/מ/א/23.

תכנית מיתאר ארצית ליער ויעור ת/מ/א/22.

תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז - ת/מ/מ/3.

תכנית מפורטת גז/139.

תכנית מפורטת גז/101.

תכנית מפורטת משמ/53.

תכנית מפורטת משמ/63.

תכנית מפורטת גז/2/79.

תכנית מפורטת גז/12/525.

1.9.3 על תכנית זו יחולו הוראות ת/מ/א/18. תחנות התדלוק בתחום התכנית יסווגו כתחנות בדרגה הגבוהה ביותר האפשרית על פי הוראות ת/מ/א/18, ככל שיאפשרו התנאים בתכנית זו.

## 2. הגדרות ופרשנות:

- 2.1 בתכנית זו תהיה לכל מונח שלא הוגדר בה מפורשות המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), תקנותיו ותכניות מתאר ארציות אחרות, ככל שאלו לא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בתכנית, תחול ההוראה המגבילה יותר.
- 2.2 רשות מוסמכת: משרד ממשלתי או רשות ציבורית שעניין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה, או שמוקנית לה סמכות על פי דין בתחום התכנית או בנושאים שהתכנית דנה בהם.
- 2.3 תכנית בינוי: תכנית או מערכת תכניות בקנה מידה שלא יקטן מ- 1:1000 המבוססת על מפת מדידה עדכנית והכוללת, בין השאר, העמדת בניינים במגרשים והמרחק ביניהם, סימון הניות, התווית דרכים, מדרכות, שבילים, גדרות, קירות תומכים, גינון, שילוט, תאורה, ניקוז, מפלסי ה-  $\pm 0.00$  של הבניינים, ציון גבהים ומפלסים עיקריים, צורת המרחב המתוכנן שבין הבניינים והמסמך לקביעת עיצוב נופי.

- 2.4 תכנית למערכות תשתית הנדסית: תכנית או מערכת תכניות הערוכה בקנה מידה שלא יקטן מ-1:1,000 על בסיס תכנית הבינוי, הכוללת, בין שאר - קווי ומתקני מים, ביוג, חשמל, תקשורת, ניקוז, כיבוי אש, טיפול באשפה, אספקת דלק.
- 2.5 תכנית תחבורתית: תכנית או מערכת תכניות הערוכה בקנה מידה שלא יקטן מ-1:1,000 הכוללת את כל הדרוש להסדרת דרכים, מסילות, חניות, הסדרי תנועה, תחנות הסעה ציבוריות - מוטוריות ומסילתיות.
- 2.6 תכנון הנדסי מפורט לביצוע דרך: מערכת המסמכים והתשריטים המפורטים המשמשים לביצוע דרך על כל מרכיביה, ערוכים בקנה מידה 1:250.
- 2.7 מסמכי ביצוע למזעור מפגעים סביבתיים: מסמכים הכוללים הוראות בדבר מפגעים סביבתיים, האמצעים למזעורם, דרך בחירתם, בדיקתם אישורם והפיקוח על ביצועם.
- 2.8 צוות מלווה: צוות המורכב מנציג יוזם התכנית, נציג משרד התחבורה, נציג המשרד לאיכות הסביבה נציג מתכנן המחוז במשרד הפנים ונציג הישובים בסביבה אשר ימונה על ידי המועצה הארצית בהתייעצות עם הישובים ועם נציג המועצות האזוריות במועצה הארצית.
- בסמכות הצוות ללוות את התכנון ההנדסי המפורט לביצוע דרך, לאשר את מסמכי הביצוע למזעור מפגעים סביבתיים מדרך, ולאשר שינויים כמפורט בסמכויותיו על פי הוראות התכנית.
- 2.9 דרך זמנית: דרך המסומנת כ"דרך זמנית" בתשריט מס' 2, וכמפורט בסעיף 17.6.
- 2.10 מתקן עזר לניווט: מתקן עזר, לרבות אלקטרוני, חזותי וחשמלי, המיועד לסייע לטייס בניווט, בגישה לנחיתה, בהסעה ובהמראה של כלי טיס.
- 2.11 השקמ"א: התאמת שימושי קרקע ליד מתקנים אויריים.
- 2.12 מסלול הסעה: מסלול המיועד להסעת כלי טיס והמשמש לקשר בין חלק אחד בשדה לבין חלק אחר בו.
- 2.13 רחבות חניה: שטח מוגדר בתחום התכנית, המשמש לכלי טיס לחניה, להעלאת נוסעים או להורדתם, להעמסה או לפריקה של טובין וציוד, לתדלוק ולאחזקה.
- 2.14 שוליים: שטח מיוצב, צמוד למסלול הסעה או לרחבת חניה.

3. באור סימני תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק
גבול גוש	קו שחור משונן בכיוונים הפוכים
שטח לניקוז	שטח צבוע כחול ירוק
מספר דרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
קו בנין מציר הדרך/מסילת ברזל	מספר שחור ברביע צדדי של עיגול בדרך/מסילת ברזל
רוחב דרך	מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך
שטח לדרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת (זמנית) לביטול	שטח צבוע בפסים אלכסוניים באדום
שטח למסילת ברזל	שטח אפור תחום חום כהה
שטח למסילת ברזל בתואי תת-קרקעי	שני קווים מקבילים, בלתי רציפים, חומים
שטח לרחבות הניה למטוסים	שטח צבוע אפור כחול
שטח פתוח	שטח צבוע ירוק זית
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע בצבע צהוב בהיר
שטח לאספקת דלק	שטח צבוע בצבע אפור
שטח למסופי מטען	שטח צבוע בצבע ורוד
שטח לתחזוקת מטוסים	שטח צבוע בצבע ירוק בהיר
שטח לפיתוח בשלב הסופי	שטח לבן
שטח לשירותי תעופה	שטח צבוע בצבע בז'
שטח למסופי נוסעים	שטח צבוע בצבע כתום

שטח למוסלולי הסעה	שטח צבוע תכלת
שטח לשירותי תעופה עורפיים למטענים	שטח צבוע בחום
תחום עתיקות	קו ירוק בלתי רציף
קו מתח עליון	קו ושתי נקודות בשחור לסירוגין
אזור בנינים ושמושים חורגים וארעיים.	שטח צבוע ברשת עם קוים שחורים תחום בקו ירוק זית עבה
גבול שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	קו סגול מרוסק

#### 4. תכליות ושימושים:

שימושים בקרקע או בבנין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין:

##### 4.1 שטח למסופי נוסעים:

מתקנים ובניינים לשרות הנוסעים וכבודתם ותשתיות נלוות, רחבות חניה למטוסים, חנויות, סוכנויות, בנקים, משרדים ושרותים נלווים, שרותים אישיים, שרותי אכסון והסעדה, מרכז מבקרים, מחסנים, שטחי ומבני תחזוקה, נקיון, מתקנים ושרותי רווחה לעובדים, מרכז תחבורה, שירותי ומתקני דרך, שרותים הנדסיים, וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לשרות הנוסע, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

##### 4.2 שטח למסופי מטען:

מסופי מטען, רחבות חניה וטיפול למטוסים, מתקנים לתחזוקת מטוסים, פריקתם, טעינתם ונקיונם, שרותי יצוא ויבוא, מתקנים ושירותים לשינוע מטענים, מתקנים ושרות לאיחסון מטענים, מתקנים ושרותים לאריזה, פריקה ובדיקה, מחסני ערובה וטיפול בסחורות, מתקנים ומשרדים לשרות הציבור, מסוף ומרכז שינוע מטענים ממשאית לרכבת וממשאית למטוסים לרבות מתקני תחזוקה לציד ובתי מלאכה, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים, שירותי הסעדה וחנויות, שרותי ומתקני דרך, תחנות דלק, שרותים הנדסיים, וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לטיפול במטענים, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

##### 4.3 שטח לרחבות חניה למטוסים:

עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם, בהפעלתם ובתחזוקתם, לרבות מתקני עזר לתדלוק, מתקנים לפריקת מטוסים, טעינתם ונקיונם, מסלולי הסעה, מתקני הרצת מנועים למטוסים, תאורה, מתקני בלימת רעש, גדרות, שטחי ומבני אחסנה, בתי מלאכה וסככות, מתקנים הנדסיים וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לרחבות חניה למטוסים, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

#### 4.4 שטח פתוח:

שטחי נוי, גינות, ניקוז, משתלה, תאורת גישה למסלול, מתקני עזר לניווט, קווי תשתית, פרסום חוצות, שלוט ותמרור, אנדרטאות ופיסלי חוצות, מגרשי חניה מגוננים וכן שימושים משלימים ושימושי עזר לשימושים האמורים.

#### 4.5 שטח לתחזוקת מטוסים:

מתקני תחזוקה ובדק למטוסים ומערכותיהם, רחבות חניה למטוסים, מוסכים, בתי מלאכה, סדנאות, מחסנים, שטחי חניה לעובדים ומבקרים, חניות תפעוליות, מבני מנהלה, תחנות לשירותי רכב, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים, מרכז לוגיסטיקה, מבני ומתקני הדרכה, אנדרטה ציבורית, משרדים, מבנים לאספקת שירותים מיידיים למטוס ולנוסעיו וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לתחזוקת מטוסים, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

#### 4.6 שטח לשרותי תעופה:

מבנים להכנת מזון, רחבות ומבני חניה למטוסים, מבנים לאספקת שרות למטוסים, מחסנים, רציפים למשלוח, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים, משרדים, מבנים ומתקנים לאחסון רכב ושירותי השכרה, שרותי הסעדה, שרותי דרך, תחנות דלק, שטח התארגנות לבניה, מבנים ומתקני תחזוקה למטוסים כולל מוסכים וציוד ייעודי, מתקנים ומבנים לטיפול ואחסנת מטענים, מרכז הדרכה והסברה, תחזוקה, תחנות שאיבה, מרכז אנרגיה, מרכז מים, מרכז תקשורת, מרכז דואר אויר, מרכז הפצת סחורות, מחסן מוצרים פטורים ממכס, מפעל כביסה, משתלה, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית אחרים הדרושים לתפעול השדה וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין לשרותי תעופה, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

#### 4.7 שטח לשרותי תעופה עורפיים למטענים:

כל הכלול בסעיף 4.6, למעט רחבות חניה למטוסים.

#### 4.8 שטח למתקנים הנדסיים:

מתקני מים, מתקני ביוב למעט מתקן לטיהור מי קולחין, מסילות, גינות, מנהלה, בתי מלאכה, תחנת מעבר לפסולת מוצקה ומתקנים הנדסיים אחרים.

#### 4.9 שטח לאספקת דלק:

מתקני חוות תדלוק, מתקני איחסון וחלוקת דלק, אזור העמסה וחניה תפעולית, מבני מנהלה ומשרדים, מתקני בטיחות, אזור תחזוקה, מתקנים הנדסיים, וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין בשירותים לתעופה, ובלבד שאינה משנה את אופי הפעילות והשלכותיה הסביבתיות.

#### 4.10 שטח למסלולי הסעה:

מסלולי הסעה, שוליים, שטחי בטיחות, מתקני תאורה, מערכות הנדסיות, שטחי עיבוד חקלאי וכל שימוש דומה.

#### 4.11 שטח לניקוז

מערכות ניקוז, שטחי תעלות, מתקנים להגנת התעלות, שטחי נטיעות, מתקנים הנדסיים.

#### 4.12 שטח למסילות ברזל:

מסילות, שולי מסילות, מערכות ניקוז, מתקני איתות ותחזוקה, תחנות, משרדים, מתקנים הנדסיים אחרים הקשורים למסילות ברזל, מעברים, גשרים.

#### 4.13 שטח לדרכים:

דרכים לרבות דרכים פנימיות, וכן מחלפים, מתקני דרך ומבני שירות, כהגדרתם בת/מ/א/3.

#### 4.14 שטח לחניה:

החניה בתחום התכנית תהיה על-קרקעית, תת-קרקעית וחניה מקורה בבנינים מיועדים לחניה, הכל בהתאם לנספחי הבינוי, התנועה וחניה.

#### 4.15 תשתיות ושירותי עזר

בכל תחום התכנית תותר הקמת מתקני שליטה, בקרה, מתקני ניווט וביטחון, קווי תשתיות ומערכות קשר ותקשורת, מערכות חשמל, תחנות משנה וגנרטורים, מערכות תדלוק, מערכות מים, ביוב למעט מתקן לטיהור מי קולחין וניקוז, מתקנים לתקשורת פנימית וחיצונית, מתקני בטיחות, כיבוי אש והצלה, דרכים, מסילות וחניוני רכב, גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, שטחי גינון.

### 5. הגבלות בניה לגובה והשקמ"א

בשטח התכנית יחולו הגבלות בניה לגובה והשקמ"א בהתאם לכל דין בכלל ולהוראות תמ"א 2/4 בפרט.

### 6. שטחים בטחוניים

א. בסעיף זה "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.

ב. תשריטי תכנית זו אינם מסמנים את כל השטחים הבטחוניים או את גבולותיהם המדויקים.  
הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הבטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.

ג. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים בטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:

(1) מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הבטחון או של שלוחותיה, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח.

- (2) למען הסר ספק, אין בהוראת ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה).
- (3) הפקדת כל תכנית על פי תמ"א זו, לרבות תכנית מפורטת, טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, ותעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
- (4) כל שימוש, לרבות מתן היתר בניה על פי תמ"א זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
- (5) כל תכנית, שתופקד לפי סעיף קטן (3), תכלול ההוראה שבסעיף קטן (4).
- ד. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח מלהיות שטח בטחוני.
- ה. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הועדה למתקנים בטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175, ו-177 לחוק, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
- ו. סמכויות הועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעד בתכנית זו.
- ז. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה על פי התוכנית בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו על פי תכנית זו, לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון.
- ח. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.
- ט. שימוש בשטחים הבטחוניים שסעיף ג(1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל, בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
- טו. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הבטחון לפעולה כלשהי מבלי שניתנה הסכמה לבטל / לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמד המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט על ידי רשויות מערכת הבטחון המוסמכות, אחרת.

י. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.

## 7. איחוד חלקות וחלוקת מגרשים

7.1 תותר חלוקה למגרשים או איחוד חלקות למגרשים על פי תשריט חלוקה או איחוד באישור הרשות המוסמכת, בתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 1,000 מ"ר.  
ביצוע חלוקה ו/או איחוד כאמור לעיל, לא יהווה שינוי לתכנית זו. לא יוצרו מגרשים בעלי יעודים שונים.

7.2 בתוך התחום המסומן בתכנית בקו סגול מרוסק, תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש של מגרשים לאחר אישור תכנית זו.

## 8. בניינים ושימושים חורגים וארעיים

ההוראות שלהלן יחולו על אזור בניינים ושימושים חורגים וארעיים, המסומן בתשריט מס' 2.

8.1 שימושים שהיו מותרים כדין ערב אישור התכנית בבנין או בקרקע החורגים מיעודם על פי התכנית, יותרו בשימוש הקודם כל עוד לא ניבנה מבנה חליפי על פי התכנית המיועד להחליף את המבנה הקיים.

הפסקת השימוש בבנין או בקרקע אלה תיעשה רק לאחר שיובטח כי אין בכך משום שיבוש הפעילות התקינה של נמל התעופה.

בתקופה בה יותר קיומם של הבניינים והשימושים החורגים, לא יוצאו היתרי בניה הנוגעים להם, אלא לגבי שינויי בניה הנמנים עם אחד או יותר מהשינויים המפורטים להלן:

א. שינויים במספר הפתחים לבנין, במיקומם, בצורתם ובגודלם.

ב. שינויים בבליטות ובמעקים.

ג. שינויים במתקנים הטכניים החיצוניים של הבנין והוספה או גריעה מהם, ובלבד שאינם שטחים בנויים, והשינויים אינם פוגעים בתפקוד הבנין ובתנאי הסביבה.

ד. שינויים בחומרי הבניה ובגימור הבנין.

ה. שינויים בעבודות פיתוח בחצר הבנין, ככל שהם נוגעים לגבהים, למיקום שבילים, לרחבות, לחומרי גמר, לגינון וכיוצא באלה.

ו. תוספת בניה שאינה עולה על 15% משטח הרצפות הכולל של כל מבנה ושאינן בה משום הגבהה של גובה המבנה.

8.2 למרות האמור בסעיף 1.5 ג', בתקופת המעבר ממועד אישור תכנית זו ועד להקמת הטרימינל המערבי והעברת הפעילות אליו, ניתן יהיה להקים מבנים ארעיים ושימושים ארעיים בשטחי התכנית המצויים ממזרח למסלול 03-21, והמסומנים כאזור לבנינים ושימושים חורגים וארעיים, במגבלות הבאות:

(1) בניית הבנין או השימוש בו לא יפריעו לפעילותו התקינה של נמל התעופה.

(2) בניית הבנין או השימוש לא נמצא בתחום השטח למסלולי הסעה או חורג מהגבלות הבניה לגובה לפי תוכנית מתאר ארצית מס' תמא/2/4.

(3) השטח הכולל המותר לבניה של כל המבנים לא יעלה על 10,000 מ"ר.

(4) רחבות חניה לכלי טיס - 5 רחבות חניה לכלי טיס גדולים.

(5) דרכים - לפי הצורך לשימוש במתקנים הנ"ל.

(6) שטחי ומבני חניה לכלי רכב - לפי הצורך למשתמשים במתקנים הנ"ל.

(7) מגבלות בניה לגובה - עד 3 קומות, ובכפוף לסעיף 5.

היתרי בניה להקמת המבנים הארעיים יוצאו רק לאחר שתוכן תכנית פיתוח אשר תציג את העמדת הבנינים המוצעים והשתלבותם בסביבתם הקרובה בהתאם להנחית מהנדס הועדה המקומית, ותאושר על ידו.

8.3 בהתקיים אחד מאלה, יפורקו או יסולקו הבנינים ו/או יופסק השימוש הארעי בבנין:

א. הושלמה בנייתו של מבנה חליפי המיועד להחליף את המבנה הקיים.

ב. המועצה הארצית הורתה על פירוק או סילוק המבנה.

ג. בתום 10 שנים, אלא אם כן האריכה הועדה המחוזית את התקופה האמורה.

## 9. נספח בינוי

תשריט מס' 5 ותשריט מס' 6 מהווים יחדיו את נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

בהתאם לתת - השימושים המפורטים להלן, והמופיעים בנספח הבינוי המחייב - תשריט מס' 5, תוכן תכנית בינוי כמפורט בסעיף 12.1.

באזורים שלא תוחמו בתשריט מס' 5 יהיו השימושים על פי תשריט מס' 1.

תת - שימושים	אזור בינוי	אזור
מסופי מטען, רחבות חניה למטוסים, מתקנים לשינוע, אחסון ותחזוקת מטענים, תחנת דלק, משרדים, בנקים ושרותי הסעדה המשמשים במישרין למסופי מטען, מתקנים הנדסיים וכל תכלית הקשורה במישרין לטיפול במטענים.	מ1	מסופי מטען (מ)
מבנים לאספקת שרות למטוסים, מחסנים, מבני תחזוקה. משרדים ושירותי הסעדה המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.	מ2	
מבנים ומגרשי חניה, תחנת דלק ושרותי דרך לנוסע, מתקנים הנדסיים.	שע1	שירותי תעופה עורפיים (שע)
משרדים, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים, מתקנים הנדסיים.	שע2	
כמפורט בסעיף 4.9	ד	אספקת דלק (ד)
תחנת מעבר לפסולת מוצקה	ה1	מתקנים הנדסיים (ה)
מתקנים הנדסיים הקשורים במישרין לבריכות איגום למי קולחין.	ה2	
בריכות איגום למי קולחין	ה3	
כמפורט בסעיף 4.1	נ	מסופי נוסעים (נ)
כמפורט בסעיף 4.5	ת	תחזוקת מטוסים (ת)
מתקני בקרה ושליטה לכלי טיס, מרכז הדרכה. משרדים ומחסנים המשרתים במישרין את מתקני הבקרה והשליטה, מתקנים הנדסיים.	ש1	שירותי תעופה (ש)
מבנים לאספקת שרות למטוסים, מחסנים, איחסון כלי רכב לשטח אווירי, מבני אחסנת מטענים למטוסי נוסעים, מבני תחזוקה. מתקנים ושירותי רווחה לעובדים ומשרדים המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.	ש2 ש3	

אזור	אזור בינוי	תת - שימושים
שירותי תעופה (ש)	4ש	מרכז אנרגיה, מרכז מים. משרדים, בתי מלאכה, ומחסנים המשמשים במישרין לתפעול מרכז האנרגיה, מתקנים הנדסיים
	5ש	מבני תחזוקה, מחסנים. משרדים ושירותי הסעדה המשמשים במישרין לאזור זה.
	6ש	מבנים ומגרשי חנייה, מתקנים הנדסיים, תחנת דלק ושירותי דרך לנוסע.
	7ש	משרדים, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים. מחסנים המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.
	8ש	מרכז הרכה לעובדים, משרדים, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים. מחסנים המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.
	9ש	מפעלי מזון וכביסה, מחסנים, בתי מלאכה, שרותי כיבוי אש, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים. משרדים המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.
	10ש	מבנים ומגרשי חניה, שירותים ומתקני השכרת רכב, מתקנים ושירותי רווחה לעובדים. משרדים המשמשים במישרין לאזור זה, מתקנים הנדסיים.
	11ש	מרכז תקשורת, מרכז מים
	12ש	תחמ"ש
	13ש	קו מתח גבוה
רחבות חניה למטוסים (ר)	ר	כמפורט בסעיף 4.3
שטח פתוח (פ)	פ	כמפורט בסעיף 4.4

## 10. שינויים לתכנית

10.1 השינויים המפורטים להלן לא יחשבו כסטיה מהוראות התכנית:

- א. בניה של יותר מבנין אחד על מגרש.
- ב. שינוי בהעמדת המבנים ובקונטור הבנינים כפי שסומן בתשריט מס' 6 - "תשריט בינוי עקרוני" ובתנאי שהבנין לא יחרוג מקווי הבנין המותרים על פי הוראות התכנית ויתר ההוראות המחייבות בתכנית זו.

- ג. שינויים לא מהותיים בתוואי צנרות מערכות התשתית הנובעים מתכנון הנדסי מפורט של המערכות.
- 10.2 שינויים בגובה מבנים כתוצאה מהתאמה לדרישות טכניות תעופתיות, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות הבטיחות האוירית, יותרו אך ורק באישור מינהל התעופה האזרחית ורשות הרישוי.
- 10.3 שינויים לא מהותיים בחתכי הכבישים של המחלף מכביש מס' 1 כתוצאה מתכנון מפורט יותרו אך ורק באישור הצוות המלווה.
- 10.4 שינוי שאינו בהתאם לשלבי הביצוע כפי שפורטו בהוראות התכנית יותר באישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.
- 10.5 שינויים בשימושי קרקע באזורי הבינוי המפורטים בסעיף 9 והמסומנים בתשריט מס' 5 "תשריט פריסת מתקנים ותשתיות ראשיות", לא יחשבו כסטייה לתכנית בתנאי שינתן אישור הועדה המקומית וכל עוד אינם חורגים מרשימת השימושים המותרים על פי תשריט מס' 1 "יעודי הקרקע", כמפורט בסעיף 4.
- 10.6 שינויים במערכות התשתית המתחייבים מתכנון מפורט שיש בהם כדי לגרור שינוי בהשפעות סביבתיות, יותרו באישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

**11. טבלת שטחים, זכויות ומגבלות בניה:**

הערות	קווי בניין במטרים		מס' קומות וגובה מירבי **		סה"כ שטח למגורש באחוזים	שטח שירות מירבי למגורש באחוזים		שטח עיקרי מירבי למגורש באחוזים		אחוז תכנית מירבי	שטח מגורש מינימלי במ"ר	שטח בדונם	יעוד
	אחרי	קדמי/צדדי	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת				
	נספח	0	15 מ'	6 קומות	200	30	30	40	100	54	1000	560.5	שטח למסופי נוסעים
		7	15 מ'	4 קומות	210	60	25	50	150	60	1000	569.0	שטח למסופי מטען
במגרשים בהם לא ניתן לשמור על קו בנין קדמי 10 לא תותר בניה.	10	10	6 מ'	1 קומה	15	5	---	5	5	10	1000	239.4	שטח פתוח
בנינים קיימים שאינם עומדים בדרישות קווי הבנין לא יחשבו כחורגים. תוספת לבנינים אלה יחוייבו בקו הבנין עפ"י תכנית א.	7	7	15 מ'	2 קומות	250	30	30	30	150	60	1000	744.6	שטח לתחזוקת מטוסים
	5	5	30 מ'	8 קומות	560	200	30	30	300	70	1000	967.0	שטח לשירותי תעופה
	5	5	15 מ'	2 קומות	55	10	10	20	15	15	1000	213.3	שטח למתקנים הנדסיים
	7	7	15 מ'	3 קומות	160	40	20	30	80	40	1000	50.5	שטח לאספקת דלק
	5	5	15 מ'	8 קומות	560	200	30	30	300	70	1000	72.5	שטח לשרותי תעופה עורפיים למטענים

\* במקרה של איחוד חלקות, יתור קו בנין צדדי אפס בקו החצר בין המגרשים שנוצרו ע"י איחוד חלקות, ובכל שטח ינוצרו מורשים בעלי יעדים שונים  
 \*\* בכל מקרה של סתירה בין האמור בטבלה זו לבין הגבלות תחב"ה וההשקפיה שבתמ"א 2/4 יגברו הוראות תמ"א 2/4.  
 \*\*\* קו בנין בנבל מגורש הנובל עם מסילת ברזל יהיה 27 מ' מעיר רצועת המסילה, ולא פחות מ-10 מ' מגבול הרצועה.  
 \*\*\*\* למרות האמור בטבלה בענן קווי הבנין, ניתן יהיה לבנות בין אחד על מורשים צמודים שיעור כל אחד מהם שונה, וזאת כאשר הבנין יוצר לצורך תפעול אחד וקיים קשר בין היעדים והשימושים השונים במגרשים הצמודים.

## 12. תנאים להוצאת היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה על פי הוראות תכנית זו, יהיה הגשת תכניות בינוי, תשתית ותחבורה, כמשמעותם והגדרתם בסעיפים 2.3, 2.4 ו-2.5 שלעיל, לכל מגרש או קבוצת מגרשים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, והכנת כל המסמכים, לפי הענין, הנדרשים על פי סעיף 13 הנחיות סביבתיות.  
תכנית התחבורה, כמשמעה בסעיף 2.5 לעיל, תוגש בתיאום עם משרד התחבורה.
- היתר בניה יכול שינתן על רקע תשריט חלוקה הכולל את המגרש ואת המגרשים הסמוכים לו, על פי שיקול דעת הועדה המקומית בשלב הגשת תכנית הבינוי.
- תכנית הבינוי תוכן על בסיס נספח הבינוי המחייב - תשריט מס' 5 (תשריט פריסת מתקנים ותשתיות ראשיות), ובהתאם לתת-השימושים המפורטים בסעיף 9 לעיל.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות חניה בהתאם לתקן, וכמפורט בנספח התנועה וחניה.  
על אף האמור לעיל, פתרון החניה ינתן בתחום המגרש או מחוצה לו באזורים ש6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
3. בקשות להיתר בניה על פי הוראות תכנית זו, תכלולנה בנוסף לכל הנושאים המפורטים, תכנית לעיצוב צבעוניות חזיתות וזיהוי גרפי על פי המסמך לעיצוב נופי שיהיה חלק מתכנית הבינוי בהתאם לעקרונות הנספח לעיצוב נופי.
4. בקשה להיתר בניה למתקנים העלולים להוות מקור למפגע סביבתי תלווה בבדיקה סביבתית במידת הצורך, שתקבע את האמצעים הנדרשים למזעור ההשפעות הסביבתיות האפשריות.
5. בקשה להיתר בניה לענין הגבלות בניה כמופיע בתמ"א 2/4, תתואם עם מינהל תעופה אזרחית.

## 13. הנחיות סביבתיות

### 13.1 הוראות לגבי תשתיות ומתקנים

#### 13.1.1 כללי

כל המתקנים והתשתיות, לרבות רחבות חניה למטוסים, מאגר קולחין, מערכות סילוק שפכים, מרכז האנרגיה, אחסון חומרים מסוכנים ודלקים, דרכים ומסילות ברזל, 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 הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאחר התיעצות עם עורכי התכנית ותנתן חוות דעתו טרם הוצאת היתר הבניה.

האמצעים שידרשו לצמצום השפעות סביבתיות אפשר שיתיחסו לאמצעים מנהליים, טכנולוגיים ופיזיים, לרבות אמצעי בקרה מתאימים.

בדיקה סביבתית שתדרש בעבור היתר בניה המתייחס לשלב אחד מפעילות פיתוח המתבצעת בשלבים, תכלול הערכה של ההשפעות הסביבתיות הצפויות כתוצאה מישום השלב המבוקש וההשפעה המצטברת הצפויה מישום השלבים הבאים.

#### דרכים ומסילות ברזל

13.1.2

1. כתנאי לביצוע מערכת הדרכים והמסילות המתוכננת יוכן תיכנון הנדסי מפורט לביצוע שיכלול את המסמכים והתשריטים המפורטים בהוראות אלה והנדרשים על פי תיקון 7 לת/מ/א/3 (כמפורט בסעיף 2 להלן).
2. התכנון ההנדסי המפורט לביצוע ילווה במסמך ביצוע למזעור מפגעים סביבתיים מדרך שיהווה חלק בלתי נפרד מהתיכנון ההנדסי.
3. מסמך הביצוע למזעור מפגעים סביבתיים מדרך יכלול בין השאר:
  1. מסמך אקוסטי שיוכן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה יכלול בין השאר תשריטים, חתכים והוראות.
  2. מסמך נופי:

המסמך יכלול הוראות בתשריט ובמלל בדבר ביצוע העבודות הבאות:

    - הגדרה וסימון גבולות שטחי העבודה.
    - עבודות חישוף ופינוי צמחיה.
    - ביצוע סוללות ואפיקי ניקוז.
    - עבודות חפירה ומילוי, יישור ופילוס.
    - ייצוב מדרונות, עיצובם ושיקומם.
    - קביעת אתרי עבודה, דרכי הגישה ואתרים לשאילה או לסילוק עפר.
    - עבודות גמר, שיקום נופי, שיקום צמחיה ונטיעות.
    - קביעה בדבר שילוט.
4. מסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע יועברו לגוף המוסמך למסירת הערותיו טרם תחילת הביצוע של הדרך. הגוף המוסמך יקיים בקרה ומעקב אחר התכנון המפורט של הדרך ויעמיד לנגד עיניו, בין שיקוליו, קוים מנחים תכנוניים וסביבתיים במקומות ובתנאים שיימצא כי ניתן להגביר את ההשלכות החיוביות של התכנית ולמזער את הפגיעות ממנה.

5. מסמכי הביצוע למזעור מפגעים סביבתיים טעונים אישור הגוף המוסמך ולא יוחל בביצוע העבודה בדרך, לפי תכנית זו, אלא לאחר שניתן אישור הגוף המוסמך. סטייה מהוראות מסמך ביצוע למזעור מפגעים סביבתיים מדרך שאושר, דינה כדין אי קיום הוראות תכנית זו.
6. הגוף המוסמך יאשר תחילת השימוש בדרך לאחר ששוכנע שהדרך ראויה לנסיעה מבחינה סביבתית, ובוצע כל הנדרש על פי מסמכי הביצוע למזעור מפגעים סביבתיים מדרך.
7. לענין סעיף זה, "הגוף המוסמך" בכל הנוגע לדרכים פנימיות בתוך שטח השדה, אשר אינן מצויות בתחום תמ"א 3, הינו הועדה המקומית. "הגוף המוסמך" בכל הנוגע לדרכים המצויות בתחום תמ"א 3 הינו הצוות המלווה.

#### מתקני עזר הנדסיים למערכות הביוב

13.1.3

1. שטחים המיועדים בתכנית זו למתקני עזר לביוב, מתקני איסוף, שאיבה או קוי הולכה יחולו עליהם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1961 על תיקוניו, בשינויים המחוייבים.
2. קולחין באיכות תיקנית שמקורם במכון טיהור שפכים ישמשו להשקייה על פי כל דין.
3. הבקשה להיתר בניה להקמת מאגר הקולחין תלווה בסקר הידרוגיאולוגי ותכלול התייחסות לאמצעי הגנה על צנרת אספקת מים, מי התהום ומים עיליים.
4. הבקשה להיתר בניה להקמת המאגר תכלול אמצעי ההגנה על מי התהום בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים.
5. הבקשה להיתר הבניה של מאגר הקולחין תכלול אמצעים למניעת משיכת ציפורים. אמצעים אלו אפשר שיכללו כיסוי המאגר ברשת ו/או בפעולת היחידה למניעת ציפורים בנמל התעופה בן-גוריון.

#### איסוף וסילוק שפכים

13.1.4

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. בבחינת חלופות למזעור השפעות סביבתיות שליליות שמקורן בתהליכי היצור בתחום התכנית, כגון הסרת צבע ממוטוסים, תנתן עדיפות לשיטות המפחיתות את כמויות השפכים ואת תכולת החומרים הרעילים שבהם, ומאפשרות את מיחזור חומרי הפסולת הנוצרים בתהליכים אלה.

4. היתר בניה למיתקן שיהווה מקור לשפכים תעשייתיים יותנה בהצגת פיתרון הולם לטיפול מיקדמי בשפכים התעשייתיים והולכתם למכון טיהור שפכים, ובכפוף לאמור בסעיף 13.1.1.

פיתרון הולם לעניין זה משמעותו הזרמת שפכים מחוץ לתחום המגרש באיכות התיקנית הנדרשת בחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), התשמ"ב - 1981, או בכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.

5. בקשה להיתר בניה תכלול איפיון השפכים ובהתאם לצורך יפורטו התהליכים והאמצעים לטיפול מיקדמי בשפכים טרם הזרמתם לרשת הביוב המרכזית.

6. בקשה להיתר בניה תאושר בכפוף לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה בדבר יעילות האמצעים לטיפול מיקדמי בשפכים ביחס לאיכות התיקנית הנדרשת כאמור בסעיף קטן 4 לעיל.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזליים אחרים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או צנרת המים ו/או מי התהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.

7. הסדרת הובלת השפכים וחיבור נמל התעופה למערכת חיצונית לטיפול בשפכים יהיו תנאי לפתיחת מסוף הנוסעים.

#### 13.1.5 מערכת הניקוז

1. כל מערכות הניקוז תופרדנה מהמערכות להובלה וטיפול בשפכים.

2. נגר החשוד בתכולת חומרים מסוכנים יטופל בהתאם ל"נוהל טיפול בחומרים מסוכנים".

3. בקשה להיתר בניה המתייחסת למשטחים בתחומם הנגר עשוי להכיל דלקים, שמנים או חומרים מסוכנים, תכלול את האמצעים הנדרשים להפרדת הדלקים ממי הנגר, מניעת התפשטות הדלקים לסביבה והוראות בדבר הטיפול בהם, ובכפוף לאמור בסעיף 13.1.1.

4. לא תותר הזרמת נגר המכיל למעלה מ-10 מג'/ליטר שמנים ודלקים לתעלות הניקוז ולנחלים בתחום התכנית.

#### תחנת מעבר לפסולת מוצקה

13.1.6

הטיפול בפסולת מוצקה בתחום תחנת המעבר יבטיח מניעת היווצרות ריחות, משיכת ציפורים, התרבות בעלי חיים מזיקים, מפגעים תברואתיים, התפזרות אשפה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

#### איסוף וסילוק פסולת מוצקה

13.1.7

1. יובטחו דרכי איסוף, טיפול ושינוע פסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, התרבות בעלי חיים מזיקים משיכת ציפורים, התפזרות אשפה, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת על סוגיה, הטיפול בה ושינועה יהיו בהתאם למערך האיסוף והטיפול כפי שייקבע ויאושר על ידי הרשות המוסמכת.
2. 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 (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א - 1990.
3. לא תותר אצירת פסולת שמקורה במגרשים יעודיים בשטחים פתוחים.
4. פסולת מעבודות הריסה ו/או בניה בתקופת ביצוע התכנית תפונה ישירות על ידי מבצע העבודה לאתר סילוק מאושר.

#### מרכז אנרגיה

13.1.8

1. הבקשה להיתר בניה למרכז האנרגיה תכלול הערכת הפליטות הצפויות לאויר כתוצאה משריפת דלקים, ריכוז המזהמים והתפשטותם ובכפוף לאמור בסעיף 13.1.1. בהתאם לצורך יקבעו האמצעים הטכנולוגיים והתפעוליים למזעור הפליטות הנ"ל.
2. הבקשה להיתר בניה למרכז האנרגיה תכלול פירוט האמצעים למניעת זיהום אפשרי של מי תהום שמקורו באחסנת ושינוע הדלק, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

#### חוות מיכלי דלק

13.1.9

1. הבקשה להיתר בניה להרחבת חוות מיכלי הדלק תלווה בסקר סיכונים על מנת להעריך את אמצעי המיגון המתוכננים ביחס למרחק וסוג שימושי הקרקע סביב חוות המיכלים, ובכפוף לאמור בסעיף 13.1.1.
2. הבקשה להיתר בניה להרחבת חוות המיכלים תלווה בסקר הידרוגיאולוגי ותכלול התייחסות לאמצעי הגנה על צנרת אספקת המים, מי התהום ומים עיליים מפני זיהום בדלקים.

## 13.2 הוראות כלליות

### 13.2.1 חזות בנינים

1. עיצוב חזיתות המתקנים יותאם לעקרונות העיצוב המפורטים במסמך לעיצוב נופי המהווה חלק מתכנית הבינוי.
2. במתקנים שבהם מתבצעת עבודה או פעילות אחרת הנצפים מישובים סמוכים, יוצנעו משטחי העבודה במידת האפשר מהישובים הסמוכים.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול בהתאם לצורך, את האמצעים להצנעת משטחי העבודה המוגדרים בסעיף קטן 2 לעיל.

### 13.2.2 רעש

1. בקשה להיתר בניה למתקנים ומבנים העשויים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תכלול התייחסות להבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על ידי הפעולות במתקן.
2. הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף לאמור בסעיף 13.1.1, במסמך יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם. עד למפלס הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 בהתאם למאפייני הרעש, מישכו, וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה). מפלס הרעש הכולל, מכל המיתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן, יעמוד בהוראת התקנות.

### 13.2.3 איכות אויר

1. יותר שימוש במקורות אנרגיה אלה: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. השימוש בכל מקור אנרגיה אחר כפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. עבודות הפיתוח תכלולנה אמצעים, במידת הצורך, לצמצום פליטות והתפזרות אבק שמקורו בעבודות עפר.

### 13.2.4 חומרים מסוכנים

1. הטיפול בפסולת חומרים מסוכנים יהיה בהתאם לאמור בסעיף העוסק באיסוף וסילוק פסולת מוצקה סעיף קטן 2 לעיל.
2. מיתקן שבתחמו עשוי להמצא חומר מסוכן כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993, יחוייב בדרישות החוק לרבות היתר רעלים, תיק מפעל ודין וחשבון, הכל על פי הנחיות ובכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
3. תאסר אחסנת חומרים מסוכנים דליקים ונפיצים סביב חוות המיכלים במרחק שיקבע בסקר הסיכונים.

## 14. תשתיות

### 14.1 כללי

1. קוי תשתית בתחום התכנית יהיו הן עיליים והן תת-קרקעיים, כפי שיקבע בתכנית התשתית.
2. מערכת כיבוי האש בתחומי התכנית תאושר על ידי הרשות המוסמכת לכך.
3. בהתאם להוראות סעיף 4.15, ולמרות האמור בסעיף 17.4, בכל תחום התכנית תותר הקמת תשתיות וקווי תשתית, בכל שלבי התכנית.

### 14.2 אספקת דלק

- א. בחוות המיכלים יוקמו מיכלי פלדה אנכיים לאחסון דס"ל. המיכלים יתוכננו ויבנו בהתאם לדרישות התקן -  
API Standard 650 Welded Steel Tanks for Oil Storage.  
סביב כל מיכל תוקם מאצרה ללא גג, בלתי חזירה לדלקים. המרחקים בין המיכלים לבין עצמם והמרחקים בין דפנות המיכלים לגדר המתקן נקבעו בהתאם לדרישות התקן:  
NFPA-30 - Flammable and Combustible Liquid Code  
כמפורט להלן:  
(א) מרחק מינימום בין מיכל לגדר המתקן 12 מ'.  
(ב) מרחק מינימום בין 2 מיכלים 12 מ'.
- ב. המיכלים יצוידו במערכות כיבוי אש וקירור דפנות לפי דרישות התקן: NFPA-11 - Low Expansion Foam and Combined Agent Systems.  
תוקם רשת מכשור לגילוי דליפות דלק בסביבת המיכלים.
- ג. תותקן רשת טמונה של צינורות לתדלוק מטוסים. הצנרת הקיימת בנמל התעופה תחובר ותשולב ברשת הצנרת המתוכננת. הצנרת הטמונה תוגן נגד קורוזיה על ידי עטיפה חיצונית ועל ידי הגנה קתודית.
- ד. בחוות המיכלים יותקנו מיכלי פלדה טמונים, אופקיים, המיועדים לאחסון דלקים תעופתיים, ניקוזים, דלק ממתקן לשחרור לחץ וכו'. מיכלים אלה יתוכננו ויוקמו בהתאם לדרישות התקן  
UL -59- Steel Underground Tanks for Flammable and Combustible Liquids.  
המים המתנקזים מרצפות המיכלים יטופלו במפריד מים/דלק, כך שלא ישוחררו למערכת הניקוז מים עם ריכוז דלק מעל 10 ppm.  
המפריד יורכב בתוך מיכל פלדה עם דופן כפולה.
- ה. בנוסף למיכלי הדלק יוקמו בחווה מתקני שאיבה לדלק, סככות לרכב תדלוק, מתקני תחזוקה, משרדים, דרכים ושטחי חניה.

ד. חוות המיכלים, על מתקניה השונים, תוקם בשלבים עם גידול צריכת הדלק של נמל התעופה בן גוריון.

#### 14.3 תקשורת וחשמל

1. הקמת קוי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים בקרבת קו חשמל תיעשה על פי תקנות הבזק והחשמל (התקרביות והצטלבויות בין קווי בזק לבין קווי חשמל), התשמ"ו-1986.

2. הבניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים, קיימים או מתוכננים, בין במעברים ובין מחוצה להם, אסורה, הכל כמפורט להלן:  
המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, והמרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו החשמל לא יפחת מהמרחקים שלהלן:

א. בשטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך  
מהתיל הקיצוני 2.00 מטר  
מציר הקו 2.25 מטר  
קו חשמל במתח גבוה עד 33 קילו-וולט  
מהתיל הקיצוני 5.00 מטר  
מציר הקו 6.5 מטר  
קו חשמל במתח עליון 110-161 קילוט-וולט  
מהתיל הקיצוני 9.50 מטר  
מציר הקו 13.00 מטר

ב. בשטח פתוח

קו חשמל במתח נמוך  
מהתיל הקיצוני 2.25 מטר  
מציר הקו 3.00 מטר  
קו חשמל במתח גבוה עד 33 קילו-וולט  
מציר הקו 8.50 מטר  
קו חשמל במתח עליון 110-161 קילו-וולט  
מציר הקו 20.00 מטר

#### 14.4 מערכת אספקת מים

1. אספקת המים למערכת בתחומי התכנית תהיה משני מקורות בלתי תלויים של הרשת הארצית, אשר יספקו את המים לשני מרכזי מים שיוקמו בשטחים שיועדו לצורך כך.

2. מערכת אספקת המים בתחומי התכנית תעשה משני מרכזי מים נפרדים ובלתי תלויים ביכולתם לספק למערכת ספיקות ולחצים כנדרש.

3. מערכת המים תכלול לולאות לאספקת מים לכיבוי אש, אשר יבטיחו מים לכיבוי אש משני כיוונים שונים, ונקודות אספקה למי שתיה וצריכה אחרת מאותה רשת.

4. רצועות קוי הצינורות יונחו בתוואים על פי עקרונות נספח מערכות תשתית הנדסית.

## 15. עתיקות

- 15.1 כל עבודה בשטח המוגדר כתחום עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות, תוך הודעה על תחילת עבודה זמן סביר מראש.
- 15.2 במידה ובמהלך ביצוע עבודות כאמור יחשפו שרידים קדומים הראויים להפירה, תבוצע הפירת בדיקה/הצלה כמתחייב מחוק העתיקות, התשל"ח-1978 ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות.
- 15.3 במידה ובמהלך ביצוע העבודות בכל שטחי התכנית יחשפו שרידים קדומים במקומות שלא מוגדרים כעתיקות יחולו על השטח נוהלי רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 15.4 כל היתר בניה בשטח עתיקות מוכרז חייב באישור רשות העתיקות לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

## 16. עיצוב נופי

- עבודות פיתוח נופי בתחום התכנית יעשו אך ורק בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי, כפי שיפורט בתכניות הבינוי ויהווה חלק מהן.
- 16.1 פיתוח המגרשים יעשה בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי. המגרשים כוללים: מבני ציבור ומשרדים, מבני אחסון ותחזוקה, תעשייה, ומתקנים שונים אחרים.
- 16.2 דרכים, מחלפים ומדרכות הולכי רגל המהווים את השלד הנופי יפתחו ויגוננו בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי כפי שיפורט במסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע ובתכניות הבינוי.
- 16.3 פיתוח שטחי החניות יעשה בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי.
- 16.4 פיתוח השטחים הפתוחים הירוקים בנמל התעופה יהיה עתיר ירק ויכלול: חורשות, שדרות עצים, עצי צל בחניות, שטחי דשא, קירות ירוקים כחיץ חזותי, מוקדי פריחה צבעוניים, ושטח גינון אינטנסיבי, בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי.
- 16.5 במקביל לתעלת האילון בדופן הדרומית תפותח רצועת שטח פתוח, אשר תבטיח מעבר חופשי לאורך גבולות התכנית, ותשלב בתוכה דרך שירות ונופש, נטיעות עצים ושיחים. התכנון והביצוע יחייב תאום עם השטח הפתוח והמגוון שבתחום מע"צ - כביש מס' 1 לרבות תעלת הניקוז של הכביש.
- 16.6 שילוט והכוונה לאינפורמציה לאורך כל דרכי התנועה יתוכננו בהתאם לעקרונות המסמך לעיצוב נופי.
- 16.7 תאורת השטחים הפתוחים, כולל כבישים, מדרכות, כניסות, רחבות, מבני ציבור ואזורי גינון, יתוכננו בהתאם למסמך לעיצוב נופי.
- 16.8 יש לעבות את שולי התוכנית בנטיעות מתאימות תוך השתלבות בתוכנית לפיתוח נופי.

16.9 שדרה קיימת של עצי ברושים תשמר ככל האפשר כמחסום ויזואלי בין הישובים לבין שטחים בתחום התכנית, בכפוף להגבלות הבניה לגובה וההשקמ"א המפורטות בת/מ/א/2/4.

## 17. שלבי ביצוע ודיווח

17.1 התכנית תבוצע בשלבים בהתייחס לגידול בהיקפי תנועה חזויים.

17.2 תחילת ביצוע של שלב מסויים יכול שתיעשה גם לפני סיום ביצועו של השלב הקודם לו, עם קבלת אישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

### 17.3 דיווח למועצה הארצית

עם הגיע קיבולת השדה ל-12 מיליון נוסעים, יוגש למועצה הארצית לתכנון ולבניה דיווח בכתב כמפורט בתמ"א 2/4.

17.4 שלבי הביצוע יהיו כדלקמן:

בשלב א' יבוצעו מערכות התשתית ויוקמו המבנים הבאים:

#### תשתיות קרקעיות ותחבורתיות

1. הטיית נחל האיילון, בניית מחלף הכניסה למסוף הנוסעים על כביש מס' 1 ודרך הגישה אל הנמל, ביצוע כביש שירות שיאפשר חיבור המתקנים הקיימים בשדה הקיים למערכת החדשה שתוקם באזור המערבי.
2. ביצוע מסילת הרכבת והעתקת המסילה המזרחית.
3. הקמת מתקנים הנדסיים, שרותי תעופה ושרותי עזר הקשורים לתשתיות הקרקעיות והתחבורתיות בכל תחום התכנית.

#### מבנים

4. בניית השלב הראשון של מתקני מסוף הנוסעים להיקף שישרת תנועה של כ-9 מיליון נוסעים ברמת שירות מיטבית.
  5. הגדלת מסוף המטענים באופן חלקי כך שיאפשר שינוע של כ-600 אלף טון מטענים בשנה על בסיס המבנים הקיימים ותוספת בניה.
  6. הקמת מתקנים הנדסיים, שירותי תעופה ושירותי עזר הקשורים למבנים.
- שלב ב': השלמת הבניה בשדה והתאמתו לתנועה של כ-16 מיליון נוסעים בשנה וטיפול בכ-1.2 מיליון טון מטענים בשנה, כמפורט בתשריטי התכנית.

#### 17.5 התניית הטיפול בקידום תשתיות

1. תחילת הקמתם של המבנים בתחום התכנית תותנה בהבטחת ביצוען, בד בבד, של התשתיות כמשמען בסעיף 2.4, הנחוצות לאותם מבנים.
2. אכלוסם ו/או תחילת השימוש במבנים בתחום התכנית יותנה בהשלמתן של התשתיות וחיבורם של המבנים לתשתיות, כאמור.
3. בתכנית התשתיות, ייקבעו שלבי תחילת הביצוע ושלבי השלמת ביצוע התשתיות בתחום התכנית כולה, עבור כל שלב, וכן יפורטו התשתיות הנגזרות מהתכנית בכל שלב, כמפורט לעיל, באופן שיבטיח כי לא יושלם ו/או יאוכלס בנין ללא השלמת התשתיות הנחוצות להפעלתו ו/או איכלוסו.
4. לא יוחל בסלילת מחלף הכניסה למסוף הנוסעים על כביש מס' 1, טרם אישור תכנית למסילת ברזל מת-אג"ב כנתב"ג.

- 17.6 הדרכים הזמניות ישמשו ליעודן עד להחלפתן בדרכים קבועות כמסומן בתשריט מס' 1.
- ביצוע דרכים זמניות או השימוש בהן או בקטעים מהן, יותר עד למועד בו תאסור הועדה המחוזית את המשך השימוש כאמור.

#### **18. חתימות:**

בעל הקרקע:	מדינת ישראל ואחרים באמצעות מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	המועצה הארצית לתכנון ולבניה
עורכי התכנית:	מינהל התכנון במשרד הפנים
	רשות שדות התעופה