

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0911420

קריית מד"א - מנחת מסוקים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2024

לאשר את התוכנית

02/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005100770/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת הקמה של מנחת מסוקים על גג הבניין שנבנה מכוחה של תכנית מס' 415-0660670 - קריית מד"א רמלה הכוללת בין השאר את בנק הדם. מנחת המסוקים ישמש להטסת מנות דם ופרמדיקים בחירום, ולכל צורך שעשוי להיווצר בעתיד ושכרוך בפעילותו של מגן דוד אדום.

לתוכנית זו שתי מטרות:

1. הוספת השימוש "מנחת מסוקים".
 2. הטלת מגבלות בניה לגובה מחוץ לקריית מד"א, באופן שישמר את בטיחות הטיסה במרחב האווירי הדרוש לגישה לנחיתה וההמראה בכוונים שנקבעו בתכנית.
- בעת אישור תכנית זו לא קיימת אף תכנית אחרת שמאפשרת בניה לגובה שמעל מישורי הגבלות גובה ובטיחות הטיסה המוטלות ע"י תכנית זו. זאת אומרת שתכנית זו אינה משנה או מגבילה אף תכנית מאושרת אחרת.

השפעת התכנית על הסביבה מינימלית. ההשפעה הסביבתית היחידה שיכולה להיות למנחת מסוקים היא ביצירת מטרד רעש. כיוון שכך, כווני הגישה לנחיתה ולהמראה נבחרו כך שלא יעברו מעל אזורי מגורים, הרגישים לרעש, אלא בעיקר מעל דרכים, ומעל אזורי תעסוקה, מסחר, בסיס צבאי וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	415-0911420
-------------	-------------

שטח התכנית	272.006 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

רמלה

קואורדינאטה X

189357

קואורדינאטה Y

647081

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קריית מד"א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4344	לא מוסדר	חלק	5	1-4, 30, 32, 52
4345	לא מוסדר	חלק	10-15	7-9, 16, 21-22, 35, 37, 49
4374	לא מוסדר	חלק	68, 95, 101, 106	5, 12, 69, 71, 85, 88, 90-91, 103, 108, 115
4375	לא מוסדר	חלק		5-7, 31, 60
4404	לא מוסדר	חלק		1, 10, 15
4405	לא מוסדר	חלק		25
5612	לא מוסדר	חלק		1-3, 14-15, 30, 34
5613	לא מוסדר	חלק	1, 7	2, 8, 12
5614	לא מוסדר	חלק		5-6, 14-15, 18-19, 21-22
5829	לא מוסדר	חלק	2, 4, 7, 13-16	1, 3, 5-6, 8, 12, 17-19
5889	לא מוסדר	חלק		66, 69

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/47 ר</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 /ר. הוראות תכנית תמא/47 /ר תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
<u>תתל/9 /3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/9 /3 . הוראות תכנית תתל/9 /3 תחולנה על תכנית זו.	5354			29/12/2004
<u>תתל/45 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/45 /א. הוראות תכנית תתל/45 /א תחולנה על תכנית זו.	7737	6374		22/03/2018
<u>תממ/21 /3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 . הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
<u>לה/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000 . הוראות תכנית לה/1000 תחולנה על תכנית זו.	1943			13/09/1973
<u>לה/1000 42</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000 /42. הוראות תכנית לה/1000 /42 תחולנה על תכנית זו.	7581	9215		06/09/2017
<u>לה/1000 43</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000 /43. הוראות תכנית לה/1000 /43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965		09/08/2016
<u>לה/1004</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1004 . הוראות תכנית לה/1004 תחולנה על תכנית זו.	4629	2950		19/03/1998
<u>מח/151</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/151 . הוראות תכנית מח/151 תחולנה על תכנית זו.	5231	129		20/10/2003
<u>מח/87</u>	כפיפות		4475	1170		09/01/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מח/90 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/90 א. הוראות תכנית מח/90 א תחולנה על תכנית זו.	5542	3822		19/06/2006
<u>415-0322115</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 415-0322115. הוראות תכנית 415-0322115 תחולנה על תכנית זו.	8644	3222		19/01/2020
<u>לה/171</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/171. הוראות תכנית לה/171 תחולנה על תכנית זו.	1891			18/01/1973
<u>לה/240</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/240. הוראות תכנית לה/240 תחולנה על תכנית זו.	1820			05/05/1972
<u>לה/240 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/240 1. הוראות תכנית לה/240 1 תחולנה על תכנית זו.	2788			18/02/1982
<u>לה/242 1/א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/242 1/א. הוראות תכנית לה/242 1/א תחולנה על תכנית זו.	5409	3125		23/06/2005
<u>לה/301</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/301. הוראות תכנית לה/301 תחולנה על תכנית זו.	1851			31/08/1972
<u>לה/312 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/312 2. הוראות תכנית לה/312 2 תחולנה על תכנית זו.	0			24/12/1959
<u>415-0660670</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 415-0660670. הוראות תכנית 415-0660670 תחולנה על תכנית זו.	8643	3202		16/01/2020
<u>לה/במ/172</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/במ/172. הוראות תכנית לה/במ/172 תחולנה על תכנית זו.	4059	472		19/11/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		172 תחולנה על תכנית זו.				



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילון סוסק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אילון סוסק		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	רקע	1: 1	13	19/10/2022	דנה טייטלר	16: 19 08/03/2023	בדיקה אקוסטית לשם בחירת חלופת כיווני ההמראה והנחיתה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	12/07/2023	אילון סוסק	08: 52 12/07/2023	מחייב לעניין מיקום המנחת	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 2500		01/08/2023	רות שפירר	07: 57 17/08/2023	מגבלות בניה לגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	07/03/2023	אילון סוסק	21: 30 07/03/2023		לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אגודת מגן דוד אדום בישראל	תל אביב-יפו	אלון יגאל	60	03-6300206		orenb@mda.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת מגן דוד אדום בישראל	תל אביב-יפו	אלון יגאל	60	03-6300206		orenb@mda.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילון סוסק	70417	אילון סוסק	גבעתיים	גנסין	10	03-5730503		susak@017.net.il
	יועץ אקוסטי	דנה טייטלר		ע. לבני - הנדסה אקוסטית בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-6346771		israel@livni.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	28	03-9417011		ddc_il@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תעופה	יועץ	רות שפריר	8347	שפריר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-7442434	03-7442435	ruth@shafrir architects.co m

(1) כתובת : ת.ד. 54040.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו עזר 2	קו המופיע בתשריט מצב מוצע ומשמש להצגת מיקום מנחת המסוקים.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מנחת מסוקים על גג בניין קרית מד"א ברמלה, שימשש לצורכי בנק הדם ומד"א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת השימוש "מנחת מסוקים".

2. הטלת מגבלות בניה לגובה מחוץ לקרית מד"א, באופן שישמר את בטיחות הטיסה במרחב האווירי הדרוש לגישה לנחיתה וההמראה בכוונים שנקבעו בתכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1	בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	272,006	100
סה"כ	272,006	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	272,005.71	100
סה"כ	272,005.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	תא שטח מס' 1: תותר הקמת משטח נחיתה למסוקים על גג הבניין, בתחום מתחם הנחיות מיוחדות, ובמפלס מינימום 105.5 מעל פני הים.
4.1.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה תאי שטח מס' 2 ו-3: 1. הגובה המוחלט המרבי המותר לבניה לרבות עמודי תאורה, כבישים, מבנים, מתקנים טכניים על הגג וציוד זמני המשמש להקמת המבנים בתחום מישורי הגישה וההמראה לא יחרוג מהקבוע בנספח הגבלות גובה ו/או בטיחות הטיסה. 2. לא תאושר תכנית בתחום הגבלות הגובה אלא בהתאם לגובה המרבי המותר שנקבע בנספח הגבלות גובה ו/או בטיחות טיסה. 3. לא תאושר תכנית בתחום הגבלות הגובה שנקבעו אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. 4. כל בניה במפלס העולה על 105.5 + מטר מעל פני הים תותנה באישור רשות התעופה האזרחית. 5. כל הקמה של מתקן זמני, מנופים, תרנים וכו', תותנה באישור רשות התעופה האזרחית. 6. יתאפשר להגביה את מפלס משטח המנחת בשלב ההיתר, אך לא יותר מ- 2 מ' מעל לקצה מעקה הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

מנחת מסוקים. משטח נחיתה מורם על גג בניין במפלס 105.5 + מטר מעל פני הים שמרכזו בנקודת ציון X 188774.93 Y 647998.62

שינוי המפלס בתכנון מפורט עד 108.5 מטר אינו מהווה שינוי לתכנית.

שטח בטיחות שמור במידות 34x34 מטר במפלס המנחת.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להקמת המנחת יהיה הסדרה תעבורתית עם חיל האוויר באמצעות נציג מעהב"ט בוועדה המחוזית.
2. תנאי להיתר בניה ולהפעלת המנחת יהיה אישור רת"א.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- 1) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות ממנחת המסוקים כמוצג בנספח מגבלות תעופה.
- 2) מישורי גישה לנחיתה ולהמראה
 - א. צירי הגישה לנחיתה ולהמראה יהיו בכוונים 152 332.
 - ב. מידות אופקיות:

קטע א' - מישור שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 347 מטר עד לרוחב של 138 מטר סה"כ.

קטע ב' מלבן ברוחב 138 מטר מקטע א' עד למרחק של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות.

ג. מידות אנכיות: משטח משופע שבסיסו במפלס 105.5 + מעל פני הים משיק לשולי שטח הבטיחות.

קטע א' בשיפוע 8% (1: 12.5) עד למרחק 245 מטר.

קטע ב' - בשיפוע 16% (1: 6.25) עד כולל של 1075 מטר משולי שטח הבטיחות עד לגובה של 257.5 + מטר מעל פני הים.
 - ד. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום מישורי הגישה לנחיתה וההמראה לא יעלה על הגובה שנקבע במישורים אלה.
 - ה. הגובה המוחלט המרבי המותר לבניה בתחום מישורי הגבלות הגובה, לרבות עמודי תאורה, כבישים, מבנים, מתקנים טכניים על הגג וציוד עזר המשמש בתקופת הקמת מבנים לא יחרוג מהגובה המוחלט המותר במישורים אלה.
 - ו. בתחום הגבלות הגובה אין להקים ארובות הפולטות אוויר חם מכל סוג שהוא.
- 3) אישורים הנדרשים לצורך שמירה על בטיחות הטיסה
 - א. לא תאושר תכנית בתחום הגבלות הבניה לגובה שנקבעו בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומעהב"ט / נציג מעהב"ט בוועדה המחוזית.
 - ב. לא יינתן היתר בניה להקמת מבנים בתחום הגבלות הבניה שנקבעו בתכנית זו, לרבות היתרי בניה מכוח תכניות אחרות מאושרות, אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ג. לא יוקמו בתחום הגבלות הבניה שנקבעו בתכנית זו עגורנים, תרנים ועמודי תאורה אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ד. לא יינתנו חריגות ו/או הקלות מגובה הבניה שנקבע בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומעהב"ט / נציג מעהב"ט בוועדה המחוזית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23