

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0651109

רנ/מק/321 - גן לאומי מגדל צדק - שינוי לתכנית רנ/11/ג

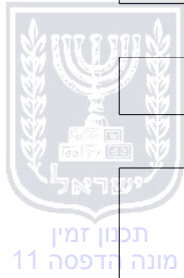
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הסדרת שטח גן לאומי מגדל צדק. תכנית רנ/11 ג (תאריך תוקף 2013) קבעה זכויות בניה מפורטות לפי תאי שטח, וכן קבעה כי אין לנייד זכויות בניה בין תאי שטח שבהם יש זכויות בניה לבין תאי שטח שבהם אין זכויות בניה.

תכנית רנ/11 ג התירה הזזה של מרכיבי פיתוח שטח עד 300 מ', אולם כנראה לא נלקח בחשבון שלאחר הסטת מרכיבי הפיתוח ישתנו גם צרכי הבינוי כגון מבנים לשומר, מבנה שירותים, משרדים וכיו"ב. כתוצאה מכך, לאחר שאושרה תכנית פיתוח לגן הלאומי, לא ניתן להוציא היתרים למבני העזר בתחום התכנית.

תכנית זו מבטלת את סעיפי תכנית רנ/11 ג העוסקים בניוד זכויות בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה הכולל בתחומה.

כמו כן התכנית משנה הוראות בינוי לאור התפתחויות קיימות בשטח והיתרים שכבר התקבלו, משנה הוראות לסלילה והתוויית דרכים לרכב, שבילים לאופניים ולהולכי רגל ותוואי רכבת תיירותית בשטח הפארק, מעדכנת מיקום מוקדים בגן כגון חניון לילה, תיאטרון פתוח וגינות קהילתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רנ/מק/ 321 - גן לאומי מגדל צדק - שינוי לתכנית רנ/ 11/

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

ג

418-0651109

מספר התכנית

1,695 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5

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	ראש העין
קואורדינאטה X	196000
קואורדינאטה Y	665000

**1.5.2 תיאור מקום**

הגן הלאומי ממוקם על דרך ארצית מספר 444, בתחום שיפוט ראש העין, בסמוך לצומת הכניסה הדרומית לעיר (רחוב יהודה הלוי).

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גן לאומי מגדל צדק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5497	מוסדר	חלק	10, 12	3, 8, 11, 14, 43
5498	מוסדר	חלק	4-6, 9-10	3, 7-8, 11, 76
5499	מוסדר	חלק		4, 8
5501	מוסדר	חלק	2-5	1, 6, 9, 13-14, 16
5502	מוסדר	חלק	1-3, 6, 9-10, 18-19	4-5, 7-8, 11, 17, 20
5503	מוסדר	חלק	8	1-2

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**

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/12/2013	1917	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 11 ג ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 11 ג



## 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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			07/02/2019	עינב קוה-יאיר	11: 32 07/02/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	22/09/2018	עינב קוה-יאיר	15: 43 22/09/2018		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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	03-9150429	03-9024362	modi.aron @npa.org.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	03-9150429	03-9024362	modi.aron@npa.org. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יהודה אריה	692		עפולה	הבנים	15	04-6527412	04-6528388	zurielmd10@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינוי הוראות בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	1,592,573	93.95
דרך נופית	31,004	1.83
שביל	71,507	4.22
<b>סה"כ</b>	<b>1,695,084</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,695,084.43	100
<b>סה"כ</b>	<b>1,695,084.43</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	גן לאומי מגדל צדק בהתאם לתכנית רנ/11 ג.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בסך 405 מ"ר (עיקרי ושירות) לתאי שטח אחרים ביעוד גן לאומי באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת. הנ"ל מהווה שינוי לסעיפים 2.3 ו-5 בתכנית רנ/11 ג.</p> <p>ב. חומרי הגמר ייבחרו תוך שימת לב לשימור ולאופי המקום, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מיקום חניונים, חנווני לילה, תיאטרון פתוח וגינות קהילתיות ייקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מיקום טרסות יתבסס ברובו על טרסות קיימות בשטח. יותרו טרסות חדשות על בסיס תכנית הפיתוח המאושרת. הנ"ל מהווה שינוי לסעיפים 4.1.2 א' ו-4.1.3 א' (בפרק ציר משרפות הסיד) בתכנית רנ/11 ג.</p> <p>ה. גידור יבוצע לצרכי בטיחות, הכוונה ושמירה טבע בלבד. הנ"ל מהווה שינוי לסעיף 4.1.2 א' בתכנית רנ/11 ג.</p> <p>ו. שבילי הולכי רגל יהיו עשויים חיפויים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית. הנ"ל מהווה שינוי לסעיף 4.1.3 א' (בפרק טיילת העמק) בתכנית רנ/11 ג.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. החניה תותר באזורים שאושרו בתכנית הפיתוח. הנ"ל מהווה שינוי לסעיף 4.1.3 ה' ולסעיף 6.3.3 בתכנית רנ/11 ג.</p> <p>ג. חומרי הגמר לחיפוי חניות ודרכים בתחום התכנית יאושרו על ידי מהנדס העיר. הנ"ל מהווה שינוי לסעיף 4.4.2 ב' ולסעיף 6.3.2 בתכנית רנ/11 ג.</p>
<b>ג</b>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.</p> <p>2. תכנון מתחם השירותים מחוץ לרדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

שלביות הביצוע תהיה בהתאם לתכנית רנ/ 11/ ג ובתיאום עם גורמי העיריה השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי תכנית רנ/ 11/ ג**

יעוד	מס' תא שטח	מתחם בו נמצא תא השטח	גודל תא השטח (דונם)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
גן לאומי*****	27	חלק מ-8 כניסה לפארק אזור A	29	40	10	3	1	-	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	12	חלק מ-5 אזור כניסה לפארק C	8.4	40	10	3	1	-				
	15	7/3 מרכז צפרות	186.38	100	50	**5	1	-				
	30	6/1 – המצודה*	400	-	-	-	ע"פ הקיים	ע"פ הקיים	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	19+23	2.1 (תא 19) 2.65 (תא 23)	*****100	-	-	4	1	1	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	****49	2 – מחצבת נחל שילה	30.79	0	50	**3	1	-	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	20	4 – המחצבה הקטנה	9.94	-	-	**3	1	-				
	22	3 – המחצבה הגדולה – מחצבת התיאטרון הפתוח	37.92	200	50	**8	3	-	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	16	7/4 – האזור המופר – פארק חקלאי מיוחד	10	-	50	4	1	-	על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ורטי"ג			
	שביל	10, 9, 2-7	חלק ממתחמים 5, 6, 7, 8	1253.33	-	-	-	-	-			
דרך נופית	8, 1		29.75	-	-	-	-	-				

\* תא שטח 30 שטח מסחרי מקסימאלי ובלבד שהוא חלק משטח המצודה.

\*\* בתנאי שלא יעלה על גובה הקרקע הטבעית במקור ו/או על גובה דפנות המחצבה.

\*\*\* הערה כללית – זכויות הבנייה מוענקות ע"פ תא שטח ולא למתחם כולו, למעט בתחום האזור המופר 7/2.

\*\*\*\* בתא שטח 49 תוקם תחנת שאיבה לביוב בתיאום עם רטי"ג.

\*\*\*\*\* בתא שטח 11 קיימות שתי בריכות בנפח 1000/500 מ"ק. בתא שטח 45 קיימות 2 בריכות בנפח 1000/5000 מ"ר. מלבד הבריכות אין זכויות בנייה נוספות לתאי השטח 11 ו-45.

\*\*\*\*\* בתחום האזור המופר 7/2 תותר הקמת מבנים לפני התכליות שפורטו בפרק 4.1.3 בסמוך למבנה משרפה, וזאת לפי תכנית בינוי. ניתן יהיה להקים מס' מבנים בשטח כולל של 100 מ"ר, או במקום בית קפה אחד בשטח של 100 מ"ר.