



091  
13.8.92

998

- 1 -

המועצה האזורית בקעת בית שאן  
דאר נע בית שאן - טל: 06-539850  
פקס: 06-539862

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**בקעת בית שאן**  
הכ"ת מפורטת א/6475

תכנית מפורטת מס' ג/6475

"אני מוקף"  
הועדה/ועדת המענה בישיבתה מיום  
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית

מרת מוקף לתוכנית

שם התכנית: גני חונה

המדרגים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**בקעת בית שאן**

הכ"ת מפורטת א/6475

"אני מוקף"

5/9/88 הועדה/ועדת המענה בישיבתה מיום  
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית

מרת מוקף לתוכנית

יוזם התכנית: מ. א. בקעת בית שאן

מתכנן התכנית: א. רכס / ש. אשכול אדריכלים

מעלה גלבע מירב נוה-אור נוה-איתן ניר-דוד עין-הנציב רחוב חיה רשפים שדה-אליה שדה-ינחום שד-תרומות שלוחות תל-תאומים



המועצה האזורית בקעת בית שאן  
 דאר נע בית שאן - טל: 06-539850  
 פקס: 06-539862

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן  
 תכנית מפורטת מס' ג/6475

גני חוגה

1. המחוז: הצפון.
2. הנפה: יזרעאל.
3. המקום: פארק גני חוגה.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
5. היוזם: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
6. המתכנן: א. רכס / ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים.
7. התכנית המוצעת: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/6475 פארק גני חוגה, מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן.
8. התשריט: המצורף להוראות התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
9. חלות: התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו הכחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. גושים וחלקות: טבלת גושים וחלקות:

חלקי חלקות	חלקות	גוש
10, 13, 14, 16, 18, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 41	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 43, 44, 45, 46, 47, 48	22824
2, 7, 9, 11, 12, 13, 15	3, 5, 10	22829
1, 2, 6, 7, 8, 14, 18, 19		22936
3, 4, 5, 6, 8, 9	10, 11	22813
4		22828
2, 3, 10, 13, 14, 16, 19, 21	1, 4, 5, 6, 7	22931

3/...

מעלה גלבע מירב נה-אור נה-איתן ניר-דוד עין-הוציב רחוב רזיה רשפים שדה-אליהו שדה-נחום שדי-תרומות שלוחות תל-תאומים



11. שטח התכנית: 1,250 דונם - בתחום הקו הכחול שבתשריט.

12. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית.  
 ב. תשריט בקנה מידה 1 : 2,500.

13. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לפארק גני חוגה, שעיקריו נופש, תיירות וביילוי.  
 ב. ייעוד שטח לשירותי דרך, אחסנה, שירותי מסחר ושיווק.  
 ג. קביעת הוראות פיתוח, נטיעות.  
 ד. התוויית מערכת דרכים.  
 ה. ניקוי וטיהור נחל חרוד ושיקומו.

15. מקרא התשריט:

- א. גבול התכנית
- ב. שטח פארק גני חוגה
- ג. דרכים מוצעות וחניות
- ד. ערוץ נחל חרוד לשיקום
- ה. שירותי דרך
- ו. אחסנה, שירותי מסחר ושיווק
- ז. שטח לתכנון בעתיד
- ח. חייץ בין האתר ושמורת הטבע
- ט. שטח לעתיקות
- כחול
- ירוק בהיר
- אדום
- כחול בהיר (תכלת)
- אפור
- אפור תחום בירוק
- פסים צהובים באלכסון
- מסגרת בירוק
- שטח התחום בקו שחור מרוסק.

16. טבלת שטחים ואזורים:

אחוזים	שטח בדונמים	ייעוד השטח
82.64%	1,033 ד'	שטח פארק - גני חוגה
3.6%	45 ד'	דרכים מוצעות וחניות
8.9%	112 ד'	ערוץ נחל חרוד לשיקום
0.24%	3 ד'	שירותי דרך
0.46%	5 ד'	אחסנה, שירותי מסחר ושיווק
3%	42 ד'	שטח לתכנון בעתיד
0.8%	10 ד'	חייץ בין האתר ושמורת הטבע
100.00%	1,250 ד'	סה"כ

4/...



מעלה גלבע מירב נוה-אור נוה-איתן יר-חוד עין-הנציב רחוב חויה רשפים שדה-אליה שדה-נחום שדי-תחמות שלוחות תל-תאומים

17. רשימת התכליות: כללי:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור התחום בקו כחול בתשריט לשום תכניות פרט לתכניות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- פארק-  
גני חוגה:

מותרת בניית מבנים ומתקנים לבילוי, נופש, ספורט, איכסון, שירותים, מסעדה, קיוסק ומבנה עזר להם, כולם להשגת היעוד העיקרי של פארק שעיקריו: נופש תיירות ובילוי. פיתוח אזורי רחצה, שעשועי מים, דייג, הרפתקאות נופש פעיל ומנוחה. מותרים מגרשי חניה ודרכים פנימיות.

- ערוץ הנחל  
לשיקום:

נחל חרוד יטוהר וינוקה כולו לפי תכנית האישור הרשויות המוסמכות.

- שירותי דרך:

מותרת בניית תחנת דלק, מסעדה קיוסק, משרדים, שירותי סיכה ותיקון גלגלים, מבנה עזר להם וגדרות, מבנים לאחסנה, שיווק וממכר. אישור תחנת התדלוק כפוף בהתאמתו לדרישות ת.מ.א. 18/ לתחנות תדלוק ומחייב הגשת תכנית מפורטת נפרדת.

- אחסנה, שירותי מסחר ושיווק:

מותרת בנית מרכז מסחרי ושיווק תוצרת הקיבוץ והמושב מבנים לאחסנה, בתי קירור ומבני עזר להם, גדר מתקנים הנדסיים וגינון. יותר מבנה למרכז מבקרים, תחנת מיזע, שילוט והכוונה.

- שטח לתכנון בעתיד:

שטח משרד הבטחון שיופטר לתכנון בעתיד.

- חייץ בין האתר ושמורת הטבע:

חייץ שטח השומר על אי פגיעה בשמורה. יהיה בתיאום עם רשות שמורות הטבע.

- שטח לעתיקות:

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות תשל"ח.

18. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע ניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תיעול וצינורות ניקוז, הכל לשביעות רצונה של רשות הניקוז.

19. ביוב:

פתרון ביוב מרכזי יחוייב באישור משרד הבריאות, מהנדס הועדה המקומית.

20. מים:

הפתרון יינתן במסגרת תכניות הפיתוח לאספקת מים "אפיקי מים" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

21. אשפה:

יקבעו תחנות מרכזיות לאיסוף אשפה במרחקים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

5/...



22. חשמל:

כל עבודות הבניה מותרות בנתאם לחוק החשמל תשי"ד 1954 והתקנות על פיו.  
א. לא יינתן היתר בניה בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים או עמודי חשמל במרחקים הקטנים בתקנות 80 ו- 81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ו 1967, פרט למקרים מיוחדים שחברת החשמל המליצה לוועדה המקומית לתת היתר כזה.

ב. בנייה בקירבת קווי חשמל קיימים או מתוכננים

המרחק במטרים בשטח פתוח בנוי		נקודת יחס	גובה המתח
3.00 2.25	2.00 2.25	מתיל קיצוני מציר מרכזי	מתח נמוך 300-200 וולט
6.25 8.75	5.00 6.50	מתיל קיצוני מציר מרכזי	מתח גבוה 33-22 ק/וולט
12.00 18.50	9.50 13.00	מתיל קיצוני מציר מרכזי	מתח עליון 15-110 ק/וולט
35.00	30.00	מתיל קיצוני	מתח עילי עד 400 ק/וולט

23. מתן היתרי בניה:

בכל מקום בו מותרים השימושים השונים וכל בניה שהיא, יעשה כן לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית ולאחר מילוי תנאיה, ולאחר כל תשלום האגרות וההיטלים החייבים עפ"י כל דין.

24. גינון:

מותר בגינון ונטיעות עד שולי נחל חרוד בתנאי רשות הניקוז אולם, אין בהתרה זו משום הקניית זכויות במקרקעין.

25. עתיקות:

לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקות וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א'.

6/...

מעלה גלבע מירב מה-אור נוה-איתן ניר-ודו עין-הנציב רחוב חיה רשפים שדה-אלהו שדה-נחום שד-תרומות שלוחות תל-תאומים



26. זרכים: כביש האתר וחיבורו עם כביש מס' 90 יתואם עם מע"צ ומשרד התחבורה, ובהתאם לדרישותיהם. כביש האתר יסלל באספלט.
27. חניה: עפ"י תקן חניה שנקבע בחוק הליכי התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983".
28. טבלת הגבלות באיזורים:

א.

קוי בנין מינימליים	שטח בדונם	יעוד השטח	גובה מירבי של הבנין או מס' קומות מותר	אחוז בניה מותר משטח המגרש	קוי בנין מינימליים		
					חזית	צדדי	אחורי
8	1085	פארק גני חוגה (מסעדה)	2 (7 מ')	33% בכל קומה	6	6	8
8	1085	פארק גני חוגה (מנהלה ושירות)	2 (7 מ')	33% בכל קומה	6	6	8
6	3	שירותי זרד	2	40% בכל קומה	6	5	6
6	5	אחסנה, שירותי מסחר ושיווק	2 (10 מ')	75% בכל קומה	6	4	6
-	42	שטח לתכנון בעתיד	-	-	-	-	-
-	10	חייץ בין האתר ושמורת הטבע	-	-	-	-	-

7/...

מעלה גלבע מירב נוה-אור נוה-איתן ניר-דוד עין-הנציב רחוב חיה רשפים שדה-אליה שדה-נחום שד-תרומות שלוחות תל-תאומים



המועצה האזורית בקעת בית שאן  
דאר נע בית שאן - טל: 06-539850  
פקס: 06-539862

1. האתר יהיה פתוח בשעות היום בלבד.
2. אפשרות פתיחת האתר בעתיד מעבר לשעות אלו תהיה לאתר אישור ובחינת מערכת הבטחון.
3. האתר יגודר לכל אורך היקפו בגדר וכן בגדר נוספת מעבר לגדר היקפית זו לכיוון מזרח.
4. כל הוראות הבטיחות והבטחון לאתר יעוגנו בנספח ותכנית ע"פ הנחיות צה"ל.

29. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת המתכנן:

תאריך:

המועצה האזורית בקעת בית שאן.

המועצה האזורית  
בקעת בית שאן

א. רכס - ש.אשכול / אדריכלים  
ומתכנני ערים.

.....

מעלה גלבע מירב נוה-אור נוה-איתן ניר-עוז עין-הציב רחוב רזיה רשפים שדה-נחום שד-תחומות שלוחות תל-תאומים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בהנאי לנו הקלה...  
רלויות-התנגד המוסכמות.  
המיתתו הינה למדלי הכנון בלמד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזם  
התכניתה זו לכל ב, ל עין אחר בטחון המהיר כל יום לאו...  
זמנים עתה המסך מהנים...  
הספחה של...  
הזזה ועמ"י כל דין.  
לכך, חנה שבן המהרה בזה כי את נעשה...  
בגין חששו המלל במהירות, אין מהירותה על המהרה...  
ב, לזר המסך מהמהר וזמו והמו על זמו וזמו למלל המהרה...  
מי ירדיו מהמהר יל מי זמירות כלעדין...  
אודת המהרה לזו ככה חשבו מהמהר ועמ"י כל דין, שבן המהרה...  
ניכסה אך ורק במקדמת ממש הכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
משה סטרולוביץ  
אלמנה לימור ומדינת

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והתבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 6475  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.10.90 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית:

6475  
הודעה על אישור תכנית מס. 4109  
פורשמה בילקוט המרסומים מס. 2543  
מיום 13.5.93