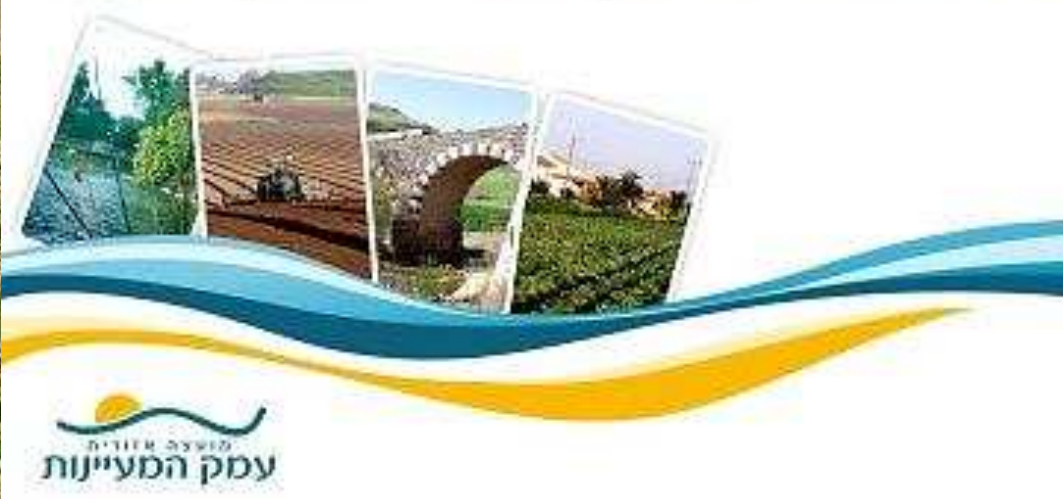


# הצגת התוכנית בפורום המועצה האזורית



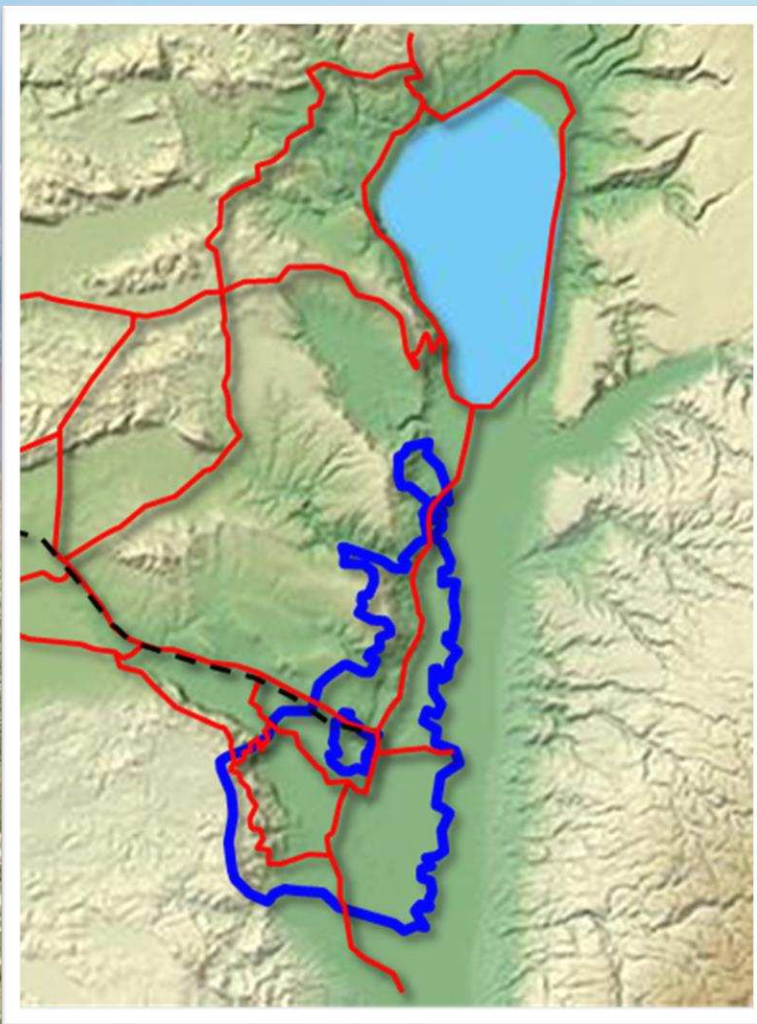
## חזון המועצה

- להיות קהילה רב דורית משפחתית ושורשית בתוך עמק כפרי וירוק.
- לשלב בין קהילות ייחודיות לקהילה אזורית רב גונית המושתתת על ערכים של אנושיות סובלנות פתיחות וצדק חברתי.
- ליצור תחושת שייכות דרך משימתיות קהילתית חדשנות ואתגרים.
- להוביל לפיתוח וצמיחה כמקור נביעה וחיות של עמק המעיינות.



- לאפשר את המשך הפיתוח של המועצה והיישובים בהתאם לחזון המועצה.
- מתן מענים לאוכלוסיית יעד של כ-30,000 נפש.
- שמירה על הצביון הכפרי והחקלאי של המועצה.
- שמירה על החוסן הקהילתי.
- מינוף מאפיינים ייחודיים במרחב לפיתוח המועצה, היישובים וממשקים עם המרחב הסובב.
- לאזן בין הפיתוח הנדרש, משאבי המקום וערכי השטח הפתוח.

# מאפייני המועצה



אוכלוסייה (2022)*	כ-14,700 נפש
מספר יח"ד קיימות	כ-5,000
מספר יח"ד מאושרות	כ-10,000
שיעור הגידול השנתי	3.2%
יישובים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 קיבוצים בעלי צביון דתי ושאינם בעלי צביון דתי*</li> <li>• 5 מושבים</li> <li>• 1 מושבה - מנחמיה</li> <li>• 1 יישוב קהילתי - מיטל</li> <li>• 1 יישוב מוסדי - מלכישוע</li> <li>• 1 ישוב כפרי קהילתי - תל תאומים</li> </ul>
מאפיינים	מרחב כפרי הכולל שטחי חקלאות, שטחים פתוחים, גופי מים ומדרונות, הסובבים את העיר בית שאן.
טופוגרפיה	בדרום מערב - הרי הגלבוע המתנשאים לגובה +450 מ' מעל פני הים. באזור העמק - (-250) - (-200) מ'.
דרוג חברתי כלכלי	6 מתוך 10
מדד פריפריאליות	3 מתוך 10
שטח המועצה	כ-250,000 דונם

\*שכונת שלפים נכללת בקיבוץ רשפים

## תכנית ארצית | תכנית מחוזית | **תכנית מקומית**

תשתית לקידום ולמימוש **הפיתוח ביישובים ובמרחב**, הנובעים ממטרות ויעדים שייקבעו (לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה).

הוראות והנחיות להכנה ואישור **תכניות מקומיות**, מתאריות ומפורטות, שבסמכות הועדה המקומית.

### תכולת מינימום בתכנית כוללנית – סעיף 62א(ג)4 לחוק

התכנית כוללת, לפחות, את כל הענינים כמפורט להלן:

- (א) **ייעודי הקרקע** בתחומה **ושימושי הקרקע** המותרים בכל אחד מהייעודים;
- (ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב);, או קביעת **הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה**, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה;
- (ג) **קביעת השטח הכולל המותר לבניה** בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו;
- (ד) **הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש לייעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות**, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות **התוויית הדרכים העיקריות בתחומה**;
- (ה) הנחיות לענין **גובה הבנינים**.

# שלבי עריכת התוכנית-עד כאן

## ציר הפעולה המקצועי-מנהלי

ניתוח המצב הקיים בכל שכבות התכנון ופרסום דו"ח שלב א'

הצגת המענים לסוגיות במסגרת 6 מפגשי ועדת היגוי

הצגת המענים לסוגיות במסגרת 6 מפגשי ועדת היגוי

עריכת תשריטי התוכנית.

תיאום התוכנית מול מהנדס המועצה וקבלת הערותיו לתיקונים.

עריכת פחגרות מפורטות בנושא: אוכלוסייה ומבני ציבור, כלכלת המועצה, תיירות, חקלאות

עריכת הנספח הנופי המשולב

הצגת עיקרי התוכנית בפני המחוז, מטה מנהל התכנון

השלמת הוראות התוכנית, כלל מסמכי התוכנית המנחים והמחייבים והעברתם לבדיקה באגף לתכנון מקומי במנהל התכנון

קבלת התייחסות מהישובים

עדכון המסמכים והעברתם לאישור מליאת המועצה

## ציר הפעולה הציבורי

כינוס פומבי  
לדיון בסוגיות

למידת המצב  
הקיים

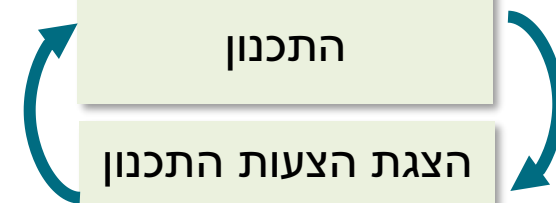


ביקור בכל ישוב



סבבי דיונים בצוות  
התכנון

הצגת הצעות התכנון  
בפורום יישובי



מועצה אזורית עמק המעיינות	<b>יורם קרין</b> , ראש מועצה עמק המעיינות <b>מייק ארליך</b> - מהנדס המועצה <b>מטה המועצה, תאגיד המים</b>
ערים ורשויות מקומיות גובלות	<b>ז'קי לוי</b> – ראש עיריית בית שאן <b>עובד נור</b> - ראש מוא"ז גלבוע <b>עידן גרינבאום</b> – ראש מוא"ז עמק הירדן <b>שניר אריש</b> – ראש מועצה יבניאל
מינהל התכנון	<b>אהוד יוסטמן</b> - יו"ר ועדת היגוי, מנהל התכנון <b>יהונתן כהן ליטאנט</b> - מתכנן מחוז צפון <b>אורה סודקוב</b> - מינהל התכנון
משרדי ממשלה	<b>ישי רובין</b> – משרד הבינוי והשיכון, <b>אליאור ליאב</b> – המשרד להגנת הסביבה <b>הראל דמתי</b> – משרד התחבורה, <b>ברכה כהן</b> – משרד הבריאות, <b>נתי גלבוע</b> – מנהל מחוז העמקים במשרד החקלאות, <b>יוחאי תירוש</b> – משרד החקלאות, <b>נרקיס כנפו</b> – משרד הביטחון, <b>סיגל בן עוז</b> - משרד התיירות, <b>גנאדי קמנצקי</b> – משרד החינוך, <b>דורית הוכנר</b> – משרד התשתיות, <b>ראסם נאטור</b> – משרד הכלכלה
רשויות וגופי סמך	<b>עידית הוברמן</b> – רשות מקרקעי ישראל, <b>יואב אריאל</b> – החטיבה להתיישבות <b>בוטרוס חנא</b> – רשות העתיקות, <b>שחר פוני</b> – רשות העתיקות, <b>עמרי בונה</b> – קק"ל מתכנן מחוז צפון, <b>גיל בן נון</b> – רשות הטבע והגנים, <b>לירון שפירא</b> – החברה להגנת הטבע, <b>עובד יבין</b> – רשות ניקוז ירדן דרומי, <b>אפרת קניגסברג</b> – רשות המים

- אדר' אילן איזן, ראש צוות תכנית המתאר
- דר' לירון אמדור, יועצת חקלאות
- אדר' נוף אורנה בן ציוני, יועצת נוף
- טובי כהן, מרכזת תפעולית, יועצת חברה, שיתוף ציבור ופרוגרמות
- אינג' אלי אסיף, יועץ תנועה
- גיל שגיא, יועץ תשתיות מים, ביוב וניקוז
- דר' דלית גסול, יועצת תיירות
- צביקה מינץ, יועץ כלכלי
- דר' הדס שדר, יועצת שימור
- דני עמיר, יועץ לתכנון סביבתי



# פעילות ועדת ההיגוי

ועדה	תאריך	תוכן הדיון
ועדת היגוי 1	21/05/2019	הצגת דו"ח מצב קיים
ועדת היגוי 2	16/09/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>נוף, מורשת ונוף תרבות</li> <li>תיירות</li> <li>ישובים: שדה אליהו, גשר, מנחמיה, כפר רופין</li> </ul>
ועדת היגוי 3	04/12/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>תחבורה</li> <li>כלכלה</li> <li>חקלאות</li> <li>יישובי ביכורה</li> </ul>
ועדת היגוי 4	14/09/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>אוכלוסיה ומוסדות ציבור</li> <li>כלכלה</li> <li>ישובים: נווה אור, ירדנה, בית יוסף, שדה נחום, שדה אליהו, מיטל, נווה איתן, מעוז חיים, כפר רופין, רוויה, חמדיה, שדי תרומות</li> </ul>
ועדת היגוי 5	3/12/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימור ומורשת</li> <li>ישובים: מנחמיה, גשר, ניר דוד, מסילות, רשפים, שלוחות, עין הנציב, רחוב, תל תאומים, טירת צבי, מירב, מעלה גלבע</li> </ul>

התכנון לווה בתהליך שיתוף ציבור אשר קיבל ביטוי באמצעות פרסומים של המועצה, סקר יוממות שערכה המועצה ומפגשים כלל מועצתיים ויישוביים.

אירוע רחב של שיתוף ציבור\* התקיים ביום 25/03/2019.

במפגש השתתפו כ-100 משתתפים ועל הסקר ענו כ-200 משיבים.

הסוגיות בהן דנו במסגרת מפגש שיתוף הציבור:

1. סביבה ושטחים פתוחים

2. חקלאות

3. צביון היישובים

4. כלכלה ותעסוקה



\*היות שבמפגש אין וודאות לגבי רמת הייצוג של כלל אוכלוסיית עמק המעינות, ראוי להתייחס לממצאי השיתוף במפגש בזהירות תוך אישוש המסקנות באמצעי שיתוף ציבור משלימים.

# שיתוף ציבור

נושא	סקר מצב קיים	הציבור
<b>מגורים וצביון הישובים</b>	מגמות תכנוניות שלא לפי רוח המקום המקורית	מתח בין הרצון לשמור על רוח המקום וצביונו לבין הרצון להחזיק "רכב ליד כל בית"
<b>כלכלה ותעסוקה</b>	אבטלה נמוכה רמת השכלה גבוהה רמת שכר נמוכה	70% מהמשיבים אינם עובדים בישוב המגורים. כמחציתם מחוץ למועצה.
<b>כלכלה מוניציפלית ושירותים</b>	כלכלה מוניציפלית דו רובדית מחסור במשאבים מוניציפליים בישובים	ציפייה שהמועצה תיקח על עצמה יותר שירותים שבעבר ניתנו ע"י הישוב. דאגה לפגיעה בקהילה.
<b>חקלאות</b>	מגמת שינוי בענפי החקלאות סכנה קיומית על ענף המדגה הרעה בתנאים לקיומה של החקלאות	הערכה של הסביבה החקלאית יתרונות בידע רצון לשמור על השטחים החקלאיים ועל הנראות שלהם
<b>סביבה, נוף ושטחים פתוחים</b>	90% משטחי המועצה-שטחים פתוחים. ריבוי נופי מים, שחלקם מאוימים. רגישות נופית סביבתית, בעיקר באזור הגלבוע וסביב עמק הירדן	חשש מריבוי תשתיות ופגיעה בשטחים הפתוחים. שאיפה לאיזון ושימור ערכי השטח הפתוח
<b>נגישות</b>	משתמשים ברכבת בית שאן מערכת תחבורתית מפותחת ברמה בינונית. חלקה בתכנון בלבד, ללא אופק ביצוע קונקרטי	העדר תחבורה ציבורית רלוונטית לצרכים. נדרש שיפור החיבור לרכבת. ניידות טובה תאפשר שיתופי פעולה בין הישובים בתחומי שירותים

# פגישות תיאום עם הישובים-רשימה חלקית

30/06/2020	תכנון הישוב בית יוסף - פגישת זום	26	23/07/2019	תכנון ישובים חמדיה	1
30/06/2020	תכנון הישוב ירדנה - פגישת זום	27	23/07/2019	תכנון ישובים כפר רופין	2
30/06/2020	תכנון הישוב גשר - פגישת זום	28	23/07/2019	תכנון ישובים נווה איתן	3
30/06/2020	תכנון הישוב חמדיה - פגישת זום	29	23/07/2019	תכנון ישובים רשפים	4
30/06/2020	תכנון הישוב כפר רופין - פגישת זום	30	06/08/2019	תכנון ישובים גשר	5
30/06/2020	תכנון הישוב מירב - פגישת זום	31	06/08/2019	תכנון ישובים טירת צבי	6
12/07/2020	תכנון הישוב שדה נחום - פגישת זום	32	06/08/2019	תכנון ישובים מנחמיה	7
12/07/2020	תכנון הישוב מעוז חיים - פגישת זום	33	06/08/2019	תכנון ישובים מסילות	8
20/07/2020	תכנון הישוב מסילות - פגישת זום	34	06/08/2019	תכנון ישובים מעוז חיים	9
27/07/2020	תכנון הישוב מנחמיה - פגישת זום	35	06/08/2019	תכנון ישובים נווה אור	10
11/08/2020	תכנון הישוב נווה אור - פגישת זום	36	06/08/2019	תכנון ישובים שדה נחום	11
11/08/2020	תכנון הישוב נווה איתן - פגישת זום	37	06/08/2019	תכנון ישובים שלפים	12
11/08/2020	תכנון הישוב עין הנציב - פגישת זום	38	22/08/2019	תכנון ישובים רוויה	13
11/08/2020	תכנון הישוב רוויה - פגישת זום	39	22/08/2019	תכנון ישובים שדי תרומות	14
11/08/2020	תכנון הישוב שדי תרומות - פגישת זום	40	22/08/2019	תכנון ישובים שלוחות	15
12/08/2020	תכנון הישוב מעלה גלבוע - פגישת זום	41	22/08/2019	תכנון ישובים מעלה גלבוע	16
12/08/2020	תכנון הישוב ניר דוד - פגישת זום	42	22/08/2019	תכנון ישובים עין הנציב	17
12/08/2020	תכנון הישוב רשפים-שלפים - פגישת זום	43	22/08/2019	תכנון ישובים בית יוסף	18
12/08/2020	תכנון הישוב שדה אליהו - פגישת זום	44	22/08/2019	תכנון ישובים תל תאומים	19
12/08/2020	תכנון הישוב שלוחות - פגישת זום	45	26/08/2019	תכנון ישובים ניר דוד	20
12/08/2020	תכנון הישוב תל תאומים - פגישת זום	46	26/08/2019	תכנון ישובים שדה אליהו	21
10/05/2021	תכנון ירדנה בית יוסף	47	26/08/2019	תכנון ישובים ירדנה	22
20/08/2021	תכנון ירדנה בית יוסף	48	26/08/2019	תכנון ישובים מירב	23
06/01/2022	פרה-רולינג מושב בית יוסף ומושב ירדנה	49	26/08/2019	תכנון ישובים רחוב	24
			29/06/2020	תכנון הישוב טירת צבי - פגישת זום	25

# הסוגיות החשובות לתכנון

## ברמה המועצתית

1. כיצד ובאילו מקומות יש להרחיב את השטחים המיועדים לשירות התושבים?
2. כיצד לאפשר מינוף המאפיינים הייחודיים למועצה לטובת שמירה על חוסנה הכלכלי?
3. כיצד לשפר את חוסנם הכלכלי של תושבי המועצה?
4. כיצד והיכן להגן על ערכי הטבע והנוף בתחומי המועצה?
5. כיצד לפתח את ענף התיירות במועצה?
6. כיצד לפתח את ענף החקלאות במועצה?
7. כיצד לייצר במועצה פעילות משלימה לפיתוח העיר בית שאן?

## ברמה היישובית

1. כיצד ובאילו מקומות יש להרחיב את כתם הפיתוח היישובי?
2. כיצד לאפשר את חוסנם הכלכלי של הוועדים המקומיים?
3. כיצד לאפשר שמירה על מבנה דמוגרפי, התומך תפקוד קהילתי?
4. כיצד להבטיח קישוריות נוחה לתנועת יוממים ברחבי המועצה?
5. האם וכיצד יכולים היישובים למנף את מיקומם במועצה לפיתוח ערוצי פרנסה חדשים?

# מסמכי התוכנית העיקריים

תכולה	מלל	תשריטים	
פרישת ייעודי הקרקע המוכללים ברמה המועצתית	הוראות	תשריט מצב מוצע 1:25,000	מחייבים
מפתח החלוקה לתתי מתחמים אליהם מופנות הוראות ייחודיות בהוראות		תשריט המתחמים	
פרישת ייעודי הקרקע המוכללים, חלוקה למתחמים ותתי מתחמים, הגדרת תאי שטח בתוכנית		תשריטי מצב מוצע 1:7,500	
תכנון המרחב הפתוח בהקשרים של נוף, תרבות ומורשת	נספח	תשריט נופי משולב	מנחים
תפישת הבינוי בכל אחד מהיישובים, המהווה את הבסיס לתכנון הייעודים המוכללים	נספח	תשריטי עיצוב כפרי	
פרוגרמות בנושאי יעד האוכלוסייה, מבני ציבור, כלכלה, תיירות ושיתוף הציבור בתוכנית	נספח	-	

# מסמכים נוספים בתוכנית

קנ"מ	תחולה	שם המסמך
	מנחה	נספח שימור
1:25,000	מנחה	נספח תנועה - תשריט
	מנחה	נספח תנועה - חוברת
1:25,000	מנחה	נספח תשתיות ומגבלות
1:40,000	מנחה	נספח מים - תשריט
1:40,000	מנחה	נספח ביוב - תשריט
1:40,000	מנחה	נספח ניקוז - תשריט
	מנחה	נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז
	מנחה	נספח סיכונים סיסמיים - תשריט
	מנחה	נספח סיכונים סיסמיים - חוברת
	מנחה	נספח מעקב ובקרה
	מנחה	נספח יישום
1:25,000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני מאושר
1:120,000	מסמך רקע	נספח תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התוכנית

# מהן עיקר ההוראות בתוכנית (רשימה חלקית)?

מס'	שם הפרק	תכולה
1	זיהוי וסיווג התוכנית	מיקום, יחס בין תוכניות, רשימת מסמכי התוכנית, הגדרות
2	מטרות התוכנית	12 מטרות התוכנית
3	ייעודי קרקע ושימושים	הגדרת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע מוכלל בתוכנית
4	הוראות להנחיית תוכניות מפורטות	הוראות הנוגעות להכנת תוכניות מפורטות בכלל שטח התוכנית+הוראות הנוגעות למתחמים, תתי מתחמים, ותאי שטח מסויימים.
5	הוראות נוספות	התייחסות לתשתיות, איכות סביבה, שימור ועוד
6	ביצוע התוכנית	מעקב אחרי ביצוע התוכנית

# תועלות התכנית הכוללנית – תחומי התערבות



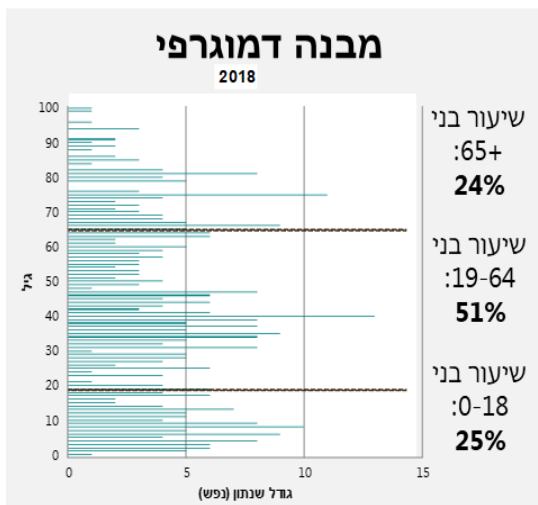
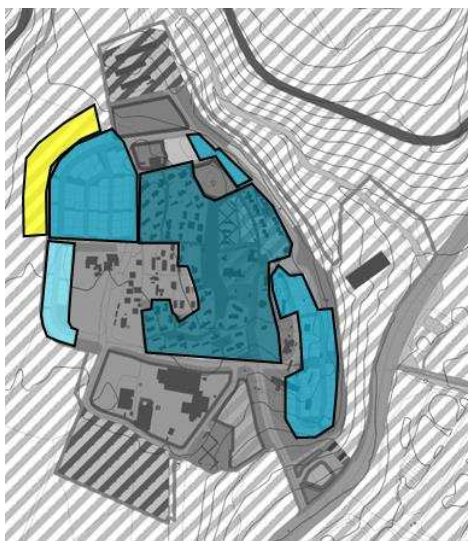
# התכנית הכוללנית – תחומי התייחסות

- חזון המועצה
- אוכלוסיית יעד
- שירותי ציבור
- כלכלה
- חקלאות
- נוף, מורשת ונוף תרבות
- תיירות
- תחבורה ונגישות
- סביבה ואנרגיה
- תשתיות
- ממשק עם רשויות



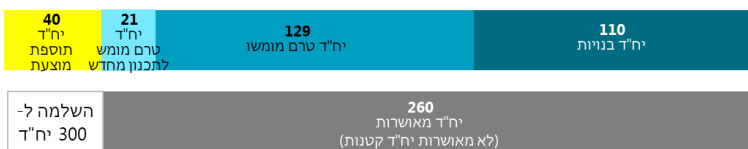
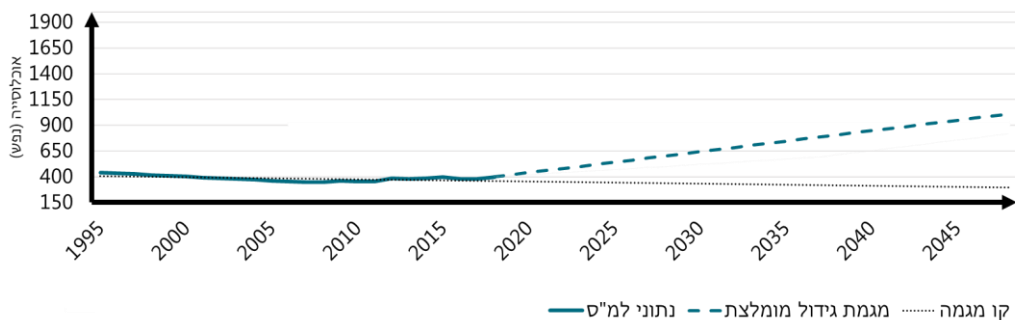
**ברמת המרחב**

# אוכלוסיית היעד - דמוגרפיה ומגורים



מבנה דמוגרפי מזדקן

פיתוח המלצת גידול



ניצול קיבולת יח"ד ויתרה:

קיבולת יח"ד מאושרות / יעד לתכנון:

התוכנית הכוללת בחנה את אוכלוסיית היעד בתחום כל ישוב בהיבט של צמיחה דמוגרפית, מגמות צמיחה, ניתוח צרכים לאיזון דמוגרפי והציפיות לצמיחה של נציגי הישוב.

אוכלוסיית היעד לכל ישוב, נקבעה עפ"י היעדים הבאים:

- מתן מענה לביקוש למגורים ויצירת תנאים שיובילו לצמיחה חיובית.
- שמירה על מבנה דמוגרפי תומך תפקוד קהילתי.
- שמירת פוטנציאל לדור המשך להתיישבות החקלאית.
- שימור הצביון הכפרי של המועצה.

## יעד תכנוני

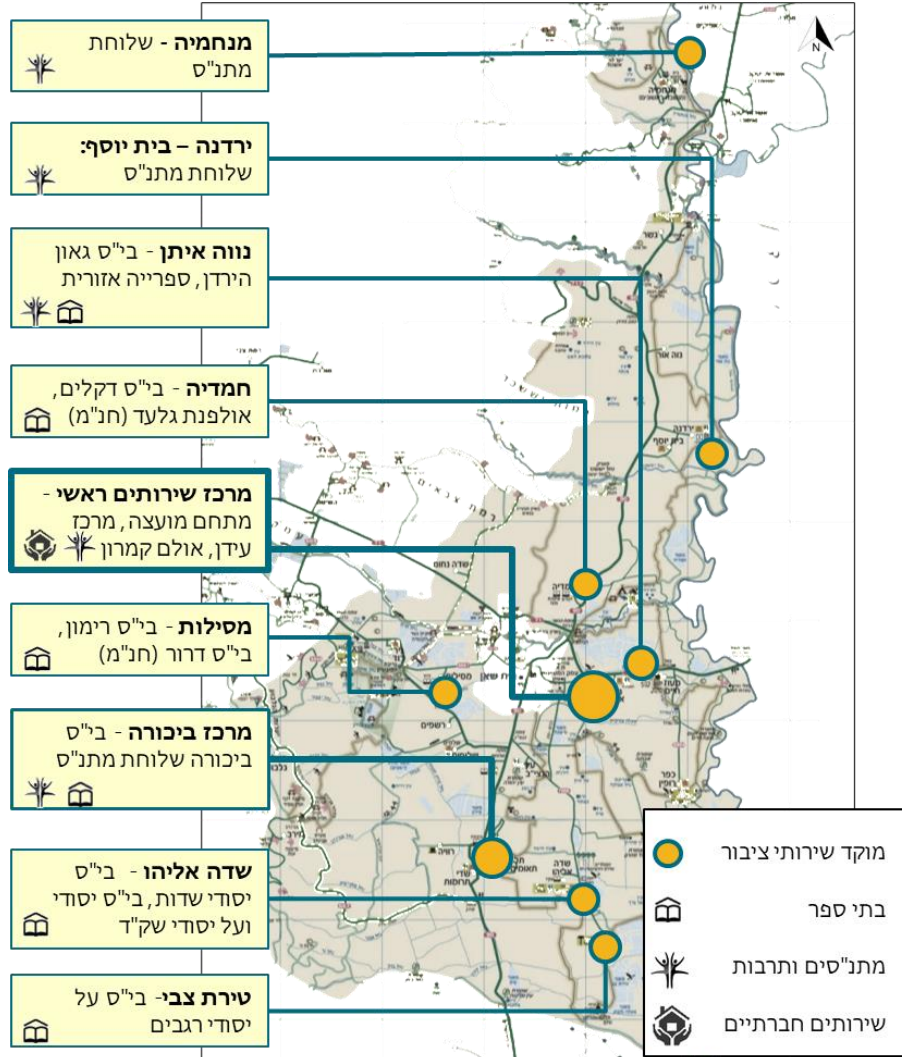


כ- 30,000 נפש

## מצב קיים

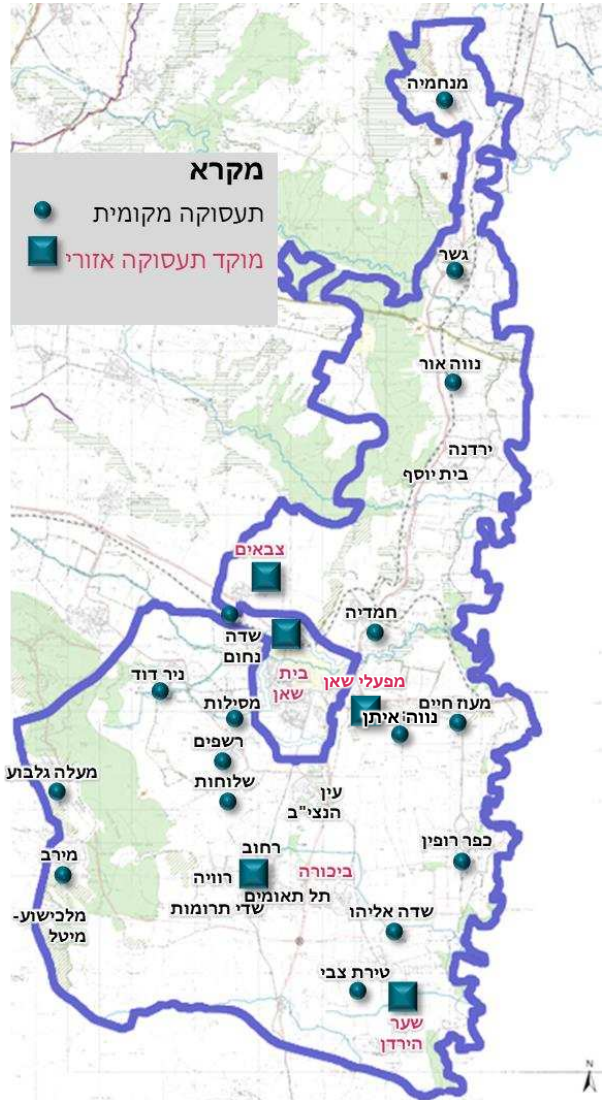


כ- 14,700 נפש



- התוכנית בוחנת את מערך שירותי הציבור ברמה האזורית והפנים יישובית ביחס לאוכלוסיית היעד.
- בתחום הישובים, נמצא כי מכסות הקרקע המאושרות מספיקות לצרכים מקובלים של כל ישוב.
- ברמה האזורית התוכנית מתייחסת למוסדות הציבור הגדולים - מוסדות חינוך ומתנ"סים, בהיבט של כמות ופריסה, בהתייחס למאפייני האוכלוסייה במועצה ולהיקף אוכלוסיית היעד.
- התוכנית מעדיפה לחזק מוקדים קיימים על יצירת מוקדים חדשים.
- הפרוגרמה מתייחסת לשירותי ציבור בעלי סף כניסה מועצתי-כפרי. שירותים אחרים יתקבלו בבית שאן הסמוכה.





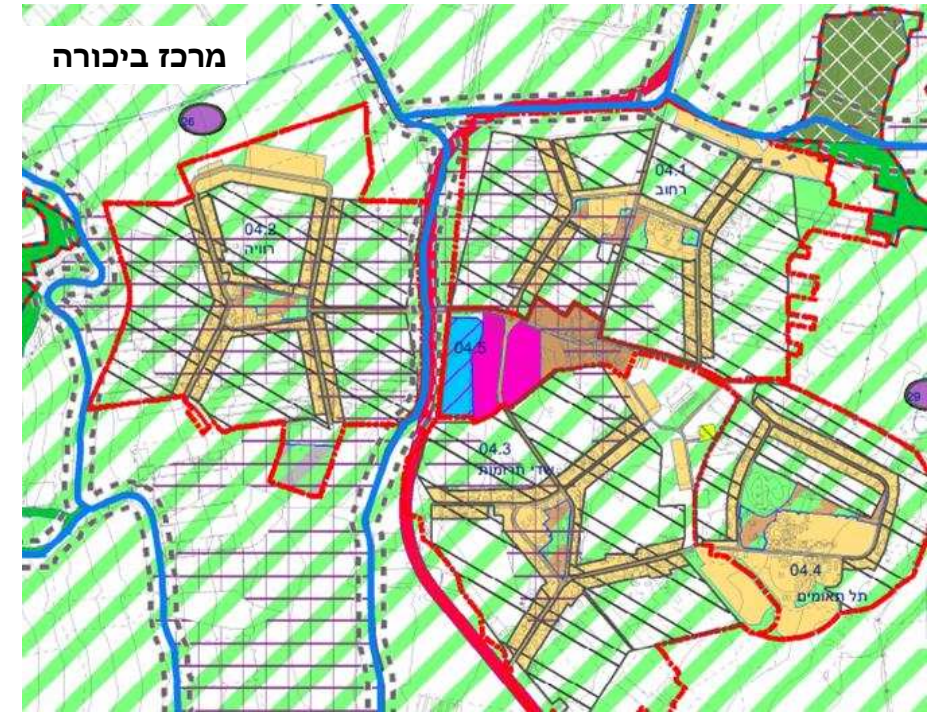
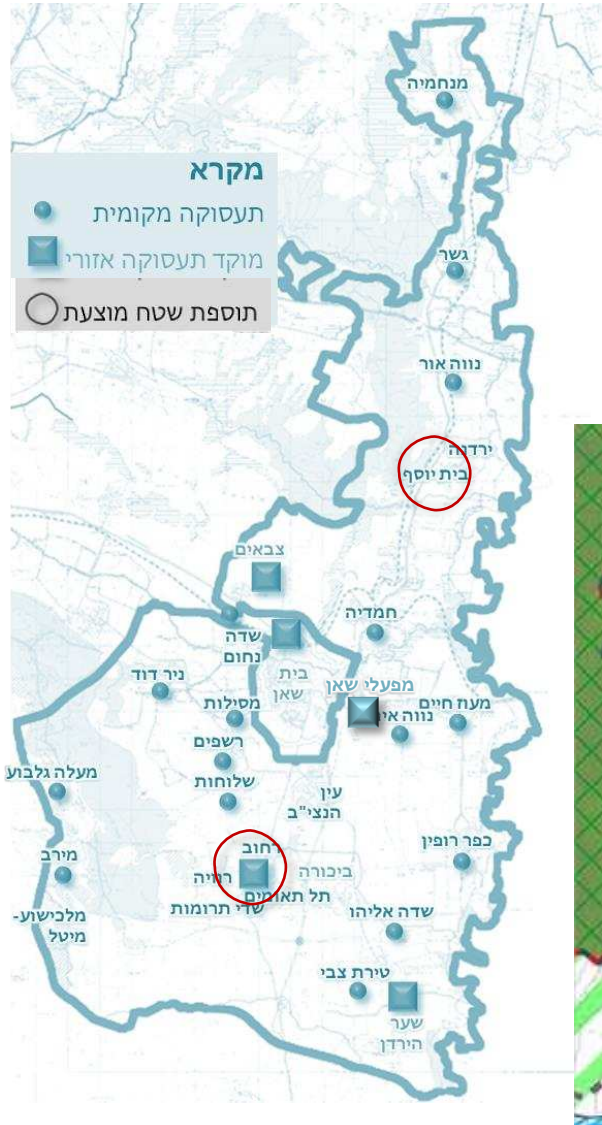
- קידום הכלכלה באזור פריפריאלי הוא מנוף עיקרי לצמיחה ופיתוח.
- הפעילות הכלכלית מבוססת בעיקר על אזורי תעסוקה, חלקם קיים ומתפקד:
  - פארק צבאים (משווק כמעט במלואו) - בשיתוף בית שאן.
  - הרחבת אזור תעשייה צפוני בית שאן - בשיתוף בית שאן.
  - אזור תעסוקה קיים - מפעלי שאן.
  - מסחר זעיר במרכז יישובי ביכורה.
  - תעשייה בקיבוצים.
  - תעסוקה זעירה בישובים אחרים.
  - אזור תעסוקה שער הירדן בשיתוף ממלכת ירדן. טרם הוקם החלק הישראלי.



- בפארק צבאים כבר שווקו 45 מפעלים. מתוכם בהליכי בנייה כ-26 מפעלים.
- במתחמים יישוביים רמת המימוש כ-30%.

- בקיבוצים - ללא תוספת שטחים לתעסוקה.
- במושבים:

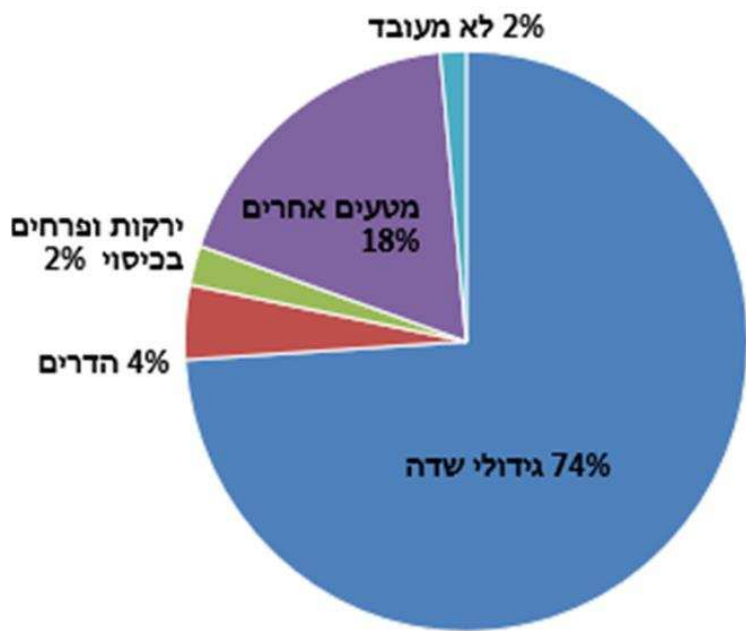
- הרחבת אזור תעסוקה לאשכול יישובי ביכורה בצמוד לפיתוח קיים ולמרכז שרותי ציבור ומסחר.
- תוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור להם סף כניסה אשכולי בסמוך לביכורה.



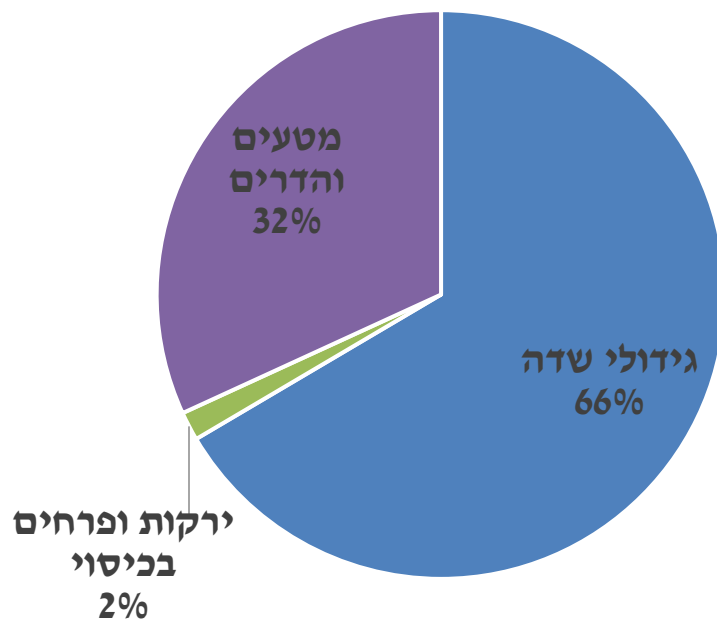


- כיום מעובדים כ-157,000 דונם שטחים חקלאיים, המהווים כ-63% משטח השיפוט (2019).
- הפעילות החקלאית מוסדרת באמצעות תוכניות מפורטות, וכן מכוחה של תוכנית ג/21904 למבנים חקלאיים בתחום מחוז צפון.
- מרכז מו"פ חקלאי חוות עדן – המועצה האזורית מקדמת תכנון להסדרה.

ענפי חקלאות צמחית כיום




ענפי חקלאות צמחית צפויים ב-2040





# חקלאות - הצעות התוכנית

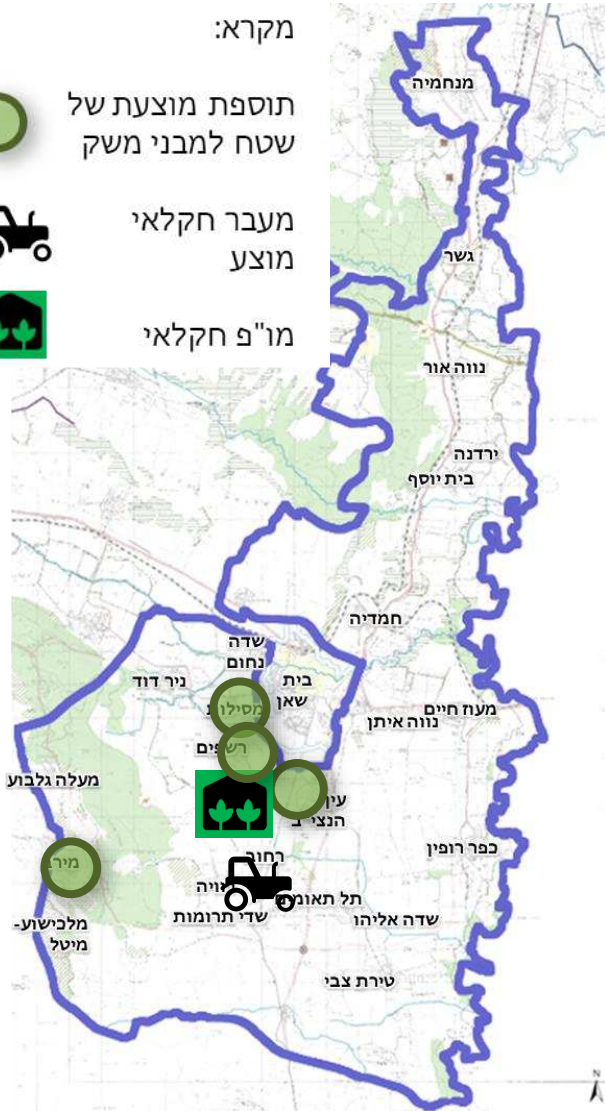


מקרא:

 תוספת מוצעת של שטח למבני משק

 מעבר חקלאי מוצע

 מו"פ חקלאי



- התוכנית הכוללנית בוחנת מהי התשתית התכנונית הנדרשת לחקלאות ביישובים, **בהתבסס על מגמות חזויות** ל-20 השנים הקרובות בענפים השונים.
- רפתות חלב – מתן מענה **למגמת איחוד רפתות**: הגדלת שטחים בייעוד מבני משק בתחומי הקיבוצים או בשטחים צמודי דופן אליהם
- התוכנית בחנה את התשתיות האזוריות התומכות בחקלאות, בהם נושא הנגישות לקרקע חקלאית (הנפגעת מתשתיות חוצות), ומוקד פעילות מחקר חקלאי (חוות עדן).

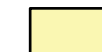
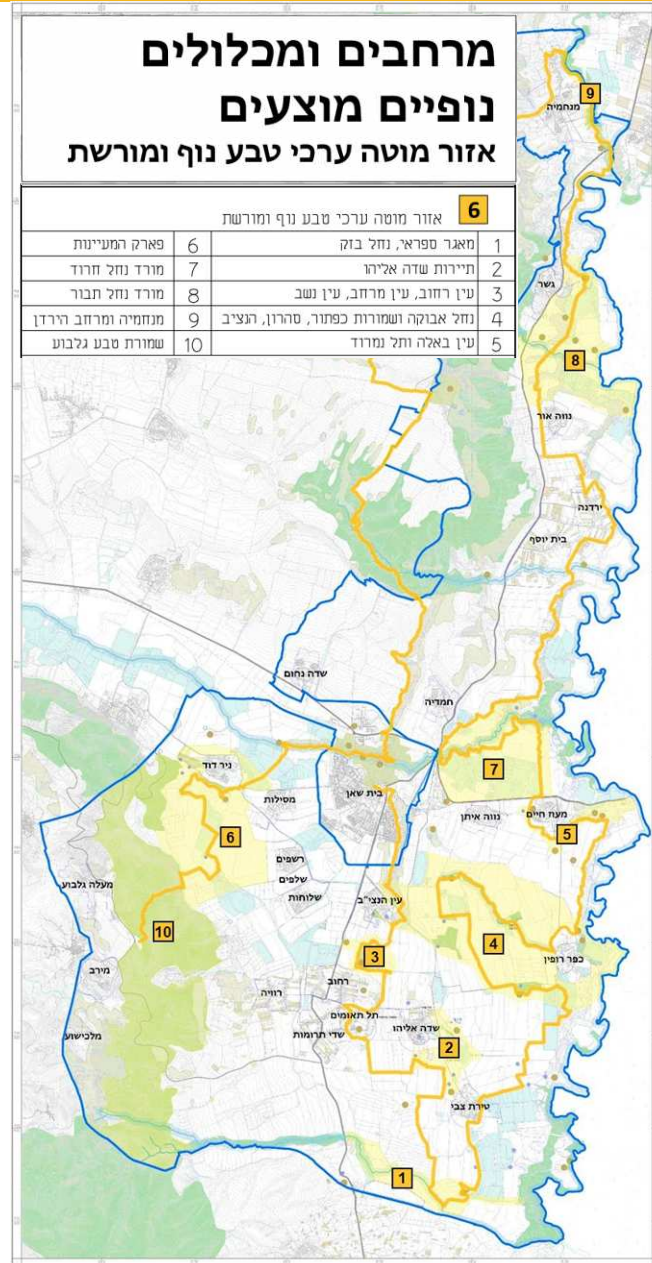
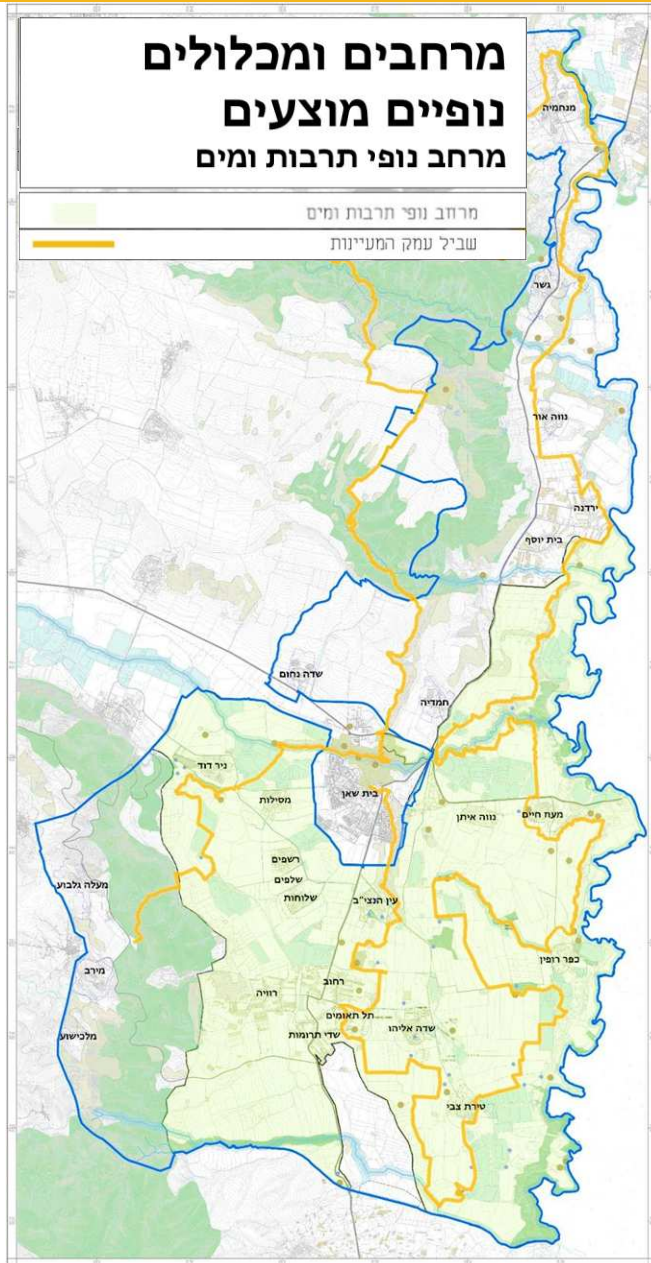
- התוכנית מגדילה שטחים בייעוד מבני משק במספר אתרים:
  - במירב – כ-45 דונם
  - בעין הנצי"ב – כ-70 דונם
  - ברשפים – כ-100 דונם
- התוכנית מציעה הסדרה של שטחים קיימים במו"פ חוות עדן כשטח למבני משק בהיקף של כ-45 דונם עפ"י ג/21904
- התוכנית מוסיפה מעבר חקלאי בכביש מוצע-עוקף ביכורה.



- עמק המעיינות הינו אזור בעל מאפיינים נופיים ייחודיים באזור צחיח למחצה, המהווה מפגש בין אזורי אקלים לאורך השקע הסורי-אפריקאי.
- האזור כולל מגוון נופים טבעיים ומעשה ידי אדם – פסיפס של התיישבות, גופי מים הנדסיים וטבעיים ושטחי חקלאות נרחבים.
- במסמכי תמ"א 35 סומנו מכלולי הנוף:
  - נופי עמק הירדן – נופים נדירים של ארצות המים.
  - נופי מרגלות הגלבוע – מופעי נוף ייחודיים.
  - נופי עמק בית שאן ובקעת חרוד – נופי ראשית ההתיישבות.



- התוכנית עושה שימוש במאפיינים הנופיים הייחודיים, כמנוף לחיזוק הזהות המקומית.
- התוכנית מחלקת את המרחב למתחמים עפ"י עוצמות רגישותם הנופית, סביבתית ותרבותית, עפ"י תמות בולטות: אזורים מוטי נופי מים, חקלאות והתיישבות, המאפיינות של השטח.
- התוכנית מגדירה שטחים בעלי רגישות נופית ואקולוגית גבוהה ומחילה על אזורים אלו הנחיות לפיתוח מושכל.
- התוכנית מסמנת מכלולים תפקודיים ומחזקת את נגישותם והתאמתם לתיירות, נב"ט וטיילות.
- התוכנית משלבת בין היבטים נופיים, תרבותיים ותיירותיים, ויוצרת מהם תוצר תכנוני שלם, רווי ערכים ותוכן.



**מרחב נופי תרבות ומים**  
 אזורים בהם המים החקלאות וההתיישבות קיימים בעצימות גבוהה ומייצרים תבנית נוף בעלת זהות מובהקת וייחוד מקומי

**אזור מוטה ערכי טבע, נוף ומורשת**  
 אזורים בשטחים הפתוחים, בהם ריכוז גבוה של ערכי טבע נוף ומורשת



- המועצה נהנית ממשאבים מתאימים לפעילות תיירותית, ייחודיים למרחב, חלקם ברמה ארצית:
- מרחב עשיר בנחלים, גופי מים ומעיינות חיים.
- נתיב נדידה של ציפורים חולפות הנתמך ע"י גופי מים (ובריכות דגים), המושך מטיילים ונופשים.
- הגלבוע, ככוח משיכה הן לתיירות אופניים והן למטיילים בעונות הפריחה.
- מרחב כפרי המקיים תיירות כפרית וחקלאית וכן טיילות בשטחים הפתוחים.
- שביל עמק המעיינות, כשביל טיול הקושר בין כל חלקי המועצה.
- האקלים החם ומיעוט המשקעים באזור אטרקטיבי לתיירות בעונות קרות וגשומות ביתר חלקי הארץ.
- חלק ממשאבים אלו מפותח ומשמש את הציבור הרחב.

# התשתית התיירותית בשטחים הפתוחים

מכלולי נוף, מבואות, חניוני יום וחניוני לילה מוצעים במסגרת הנספח המשולב

## עוגני תיירות

עיבוי והעצמת עוגני תיירות קיימים כגון: גשר הישנה, כוכב הירדן, גני חוגה, גן השלושה וכפר רופין

פיתוח עוגן תיירותי בבית האדום בשדה אליהו



## חניוני לילה

חניונים לצד מוקדי עניין שבנוסף לשירות של חניון היום, מאפשרים לינה



## חניוני יום

חניונים במוקדי עניין שבהם מגוון שירותים למטייל, חניה שבילים מצללות כמו גם מרכזי מבקרים וכד'



## מבואות

מבואות ראשיות בזיקה למכלולי הטיילות



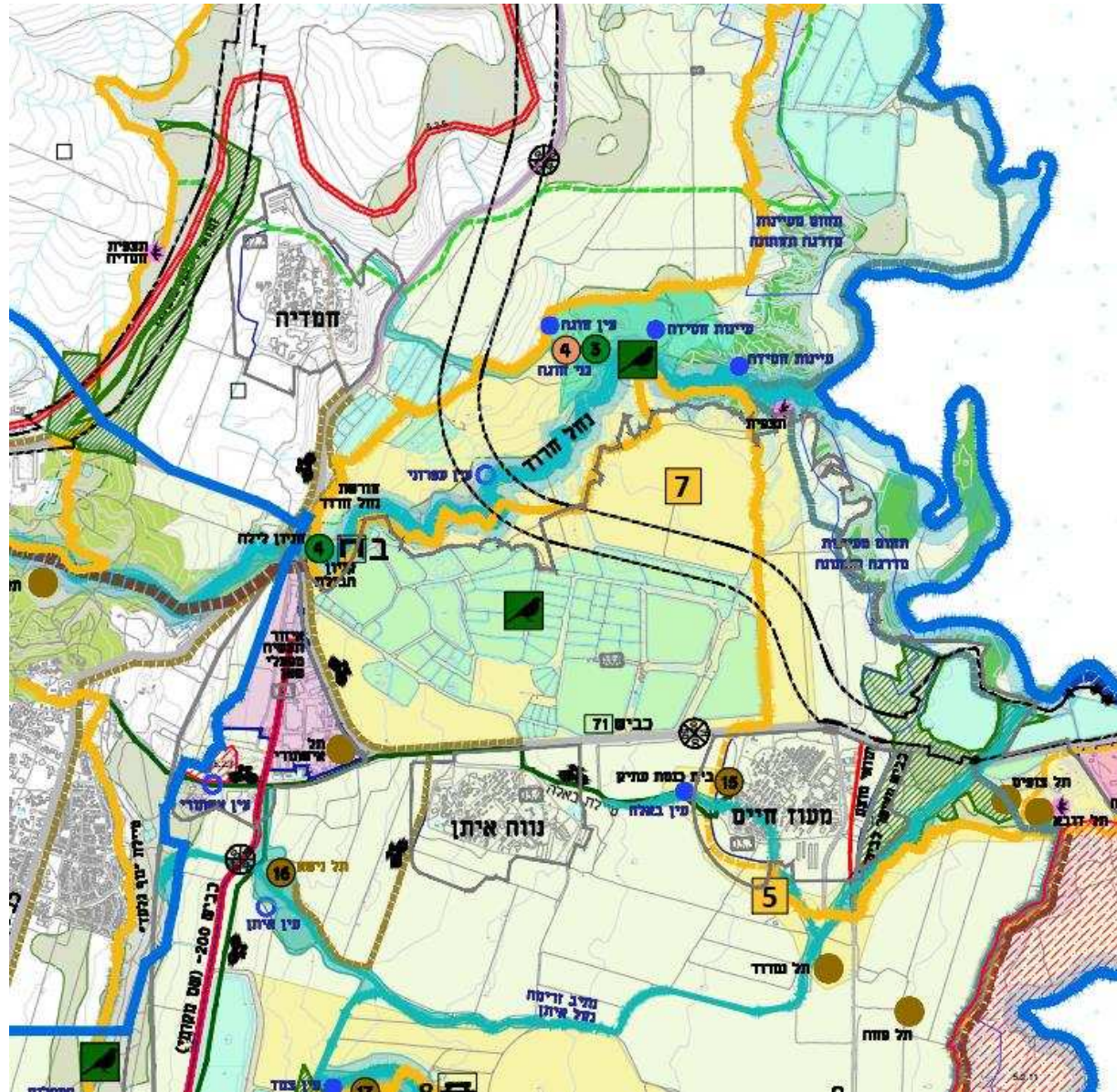
## טיילות

תשתית שבילים קיימים ומוצעים, המתרכזים במכלולי הטיילות.



התוכנית בשטחים הפתוחים קובעת פרוגרמה לפיה על גבי התשתית הטיילות, כל אחד מהמרכיבים פועל כיחידה, ויחד הם יוצרים מערכת של נדבכי תיירות עשירה.

# תשריט הנספח המשולב



## מקרא:

- תחום שיפוט מועצה אזורית עמק המעינות
- גבול מתחם
- מספר מתחם
- תחום יישוב
- שמורת טבע
- גן לאומי
- יער
- נחל (תמא 1)
- תחום השפעה נחל (תמא 1)

## חקלאות

- חקלאות חממות/בתי צמיחה
- תעלה/מאגר מים/בריכות דגים

## מים

- מעיין
- מעיין אזור/תפוס
- תעלת מים חקלאית מבוטנת
- נתיבים להזרמת מים והשבתם לטבע
- אחוז לח מוצע
- גישה למים לאורך הירדן - מוצע
- גישה למים לפי תכ' אב ירדן דרומי

## דרכים ומסילות

- מסילת רכבת קיימת
- תוואי מסילת הרכבת החיג'אזית
- מסילת רכבת מאושרת
- כביש קיים
- כביש מוצע
- אזור מעבר בעיזח מוצע

## טיילות

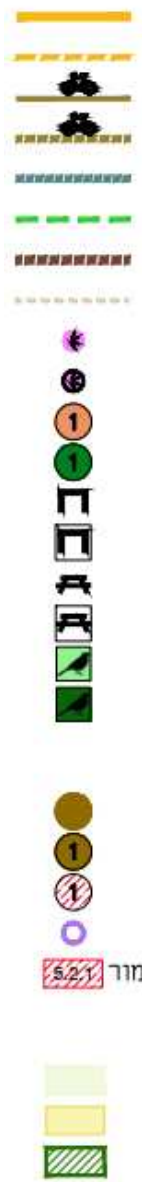
- שביל ראשי-שביל עמק המעינות
- שביל משני-שביל מעגלי מוצע
- שביל אופניים קיים
- שביל אופניים מוצע
- דרך נוף 'גאון הירדן' (תכ' אב ירדן דרומי)
- דרך חקלאית נופית מוצעת
- טיילת מוצעת
- קישוריות יישובית לטיילות אזורית
- נקודת תצפית קיימת
- נקודת תצפית מוצעת
- עוגן תיירות
- חניון לילה מוצע
- מבואת טיילות ראשית קיימת
- מבואת טיילות ראשית מוצעת
- חניון יום - קיים
- חניון יום - מוצע
- אתר צפרות מוצע
- אתר בעל חשיבות לעופות

## שימור

- תל/אתר ארכיאולוגי קיים
- תל/אתר ארכיאולוגי עם פוטנציאל לפיתוח
- אתרי מלחמת יום העצמאות (תמא 21)
- מוצב קיים
- מתחמים רגישים לשימור - מספור עפ"י נספח שימור 5.2.1

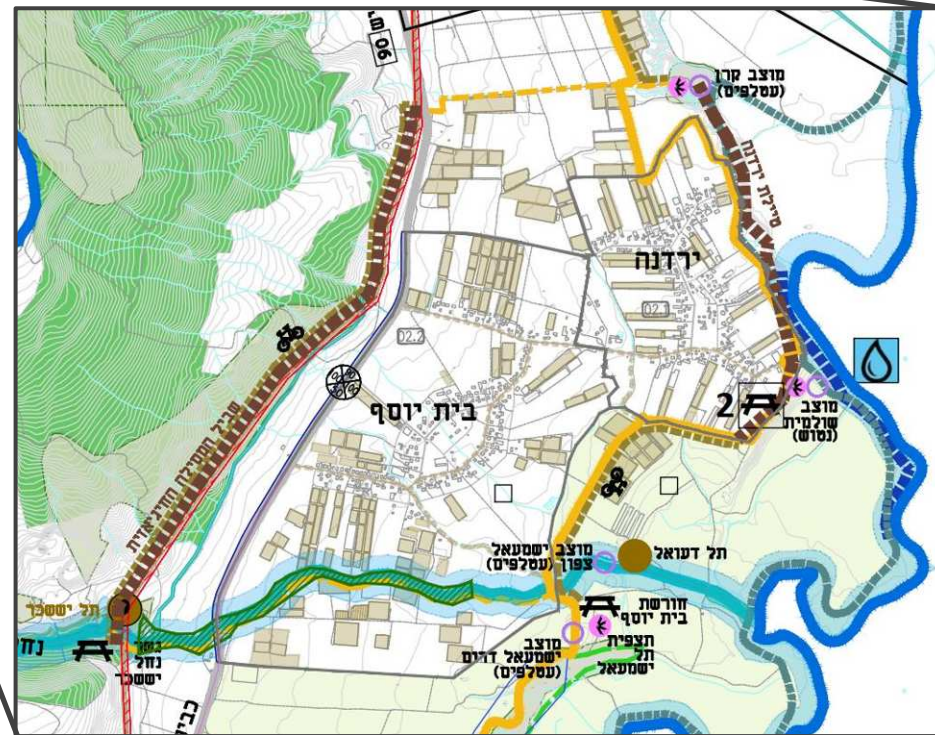
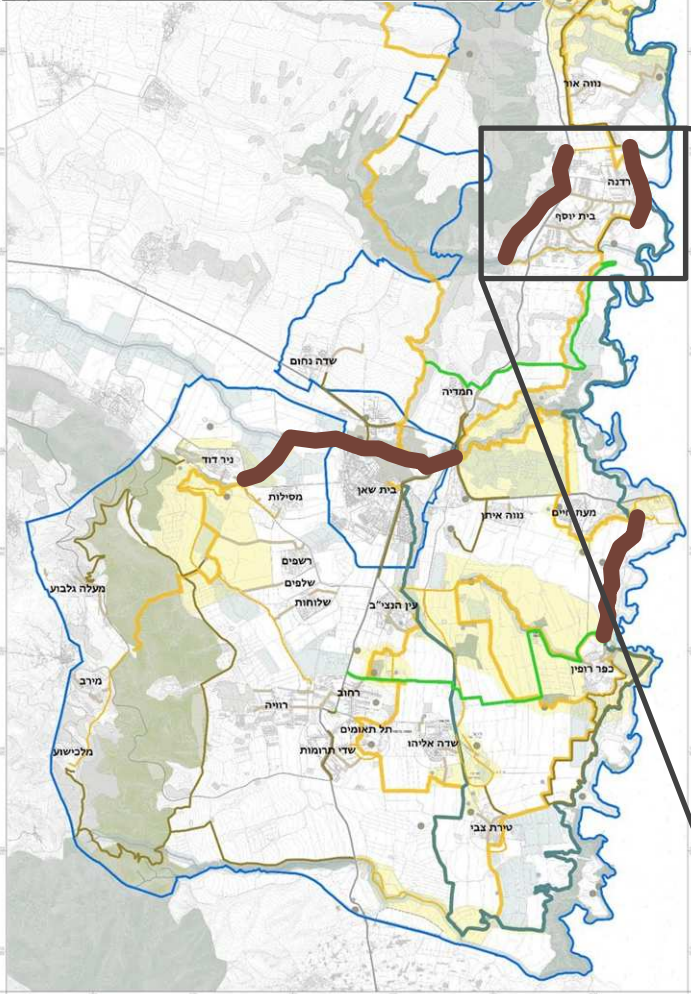
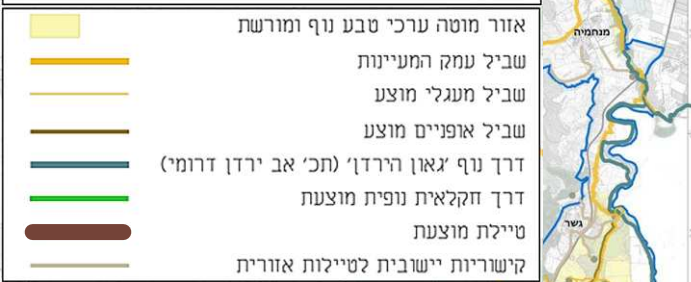
## מרחבים ומכלוליים נופיים מוצעים

- מרחב נופי תרבות ומים
- אזור מוטה ערכי טבע נוף ומורשת
- צוואר בקבוק-מסדרון אקולוגי



# טיילות - הצעות התוכנית

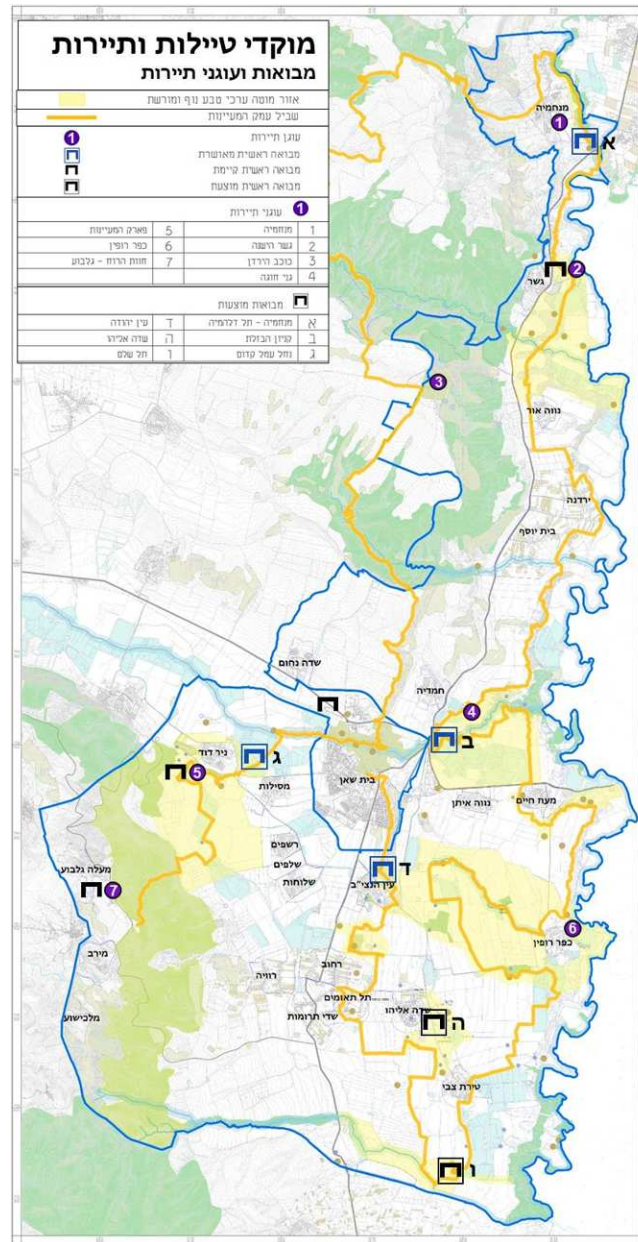
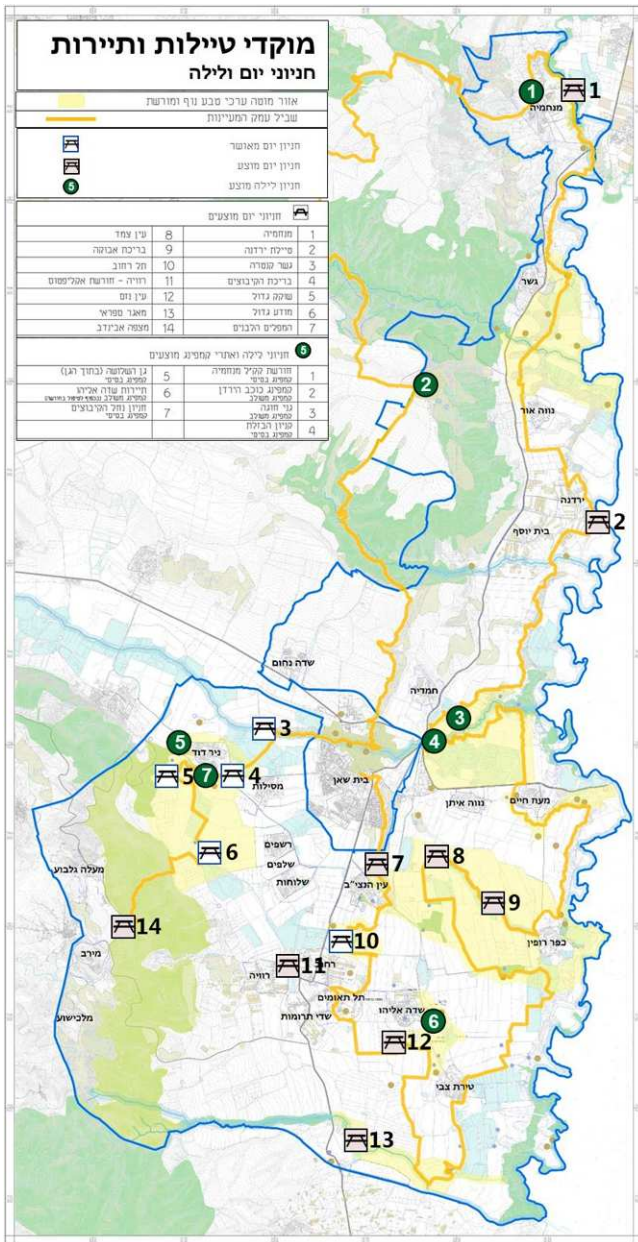
## טיילות



- אימוץ שידרת הטיילות : שביל עמק המעינות, ציר טיול רגלי, מעגלי באורך כ-145 ק"מ. השביל עובר דרך מרבית אתרי הביקור של המועצה, אתרי המים, עוגני ומוקדי התיירות והישובים, לרבות בית שאן.
- תוספת שבילים מעגליים היוצאים משביל עמק המעינות אל אתרים נוספים
- תוספת דרך נוף "גאון הירדן": 52 ק"מ של שביל הליכה מפותל לאורך הירדן.
- תוספת 2 דרכי נוף לטיילות הולכת/רוכבת בשטחים החקלאיים.



מתנדבים מסדירים את שביל עמק המעינות



**מבואות טיילות – אזור הכניסה למכלול הטיילות, הכוללת אזור חנייה ושירותי ביקור. במבואה יינתנו בין היתר שירותים למטיילים כגון מידע, הדרכה, שירותי נוחות, הסעדה, נוחות, סיוע לוגיסטי. בהתאם לתכנון המפורט.**

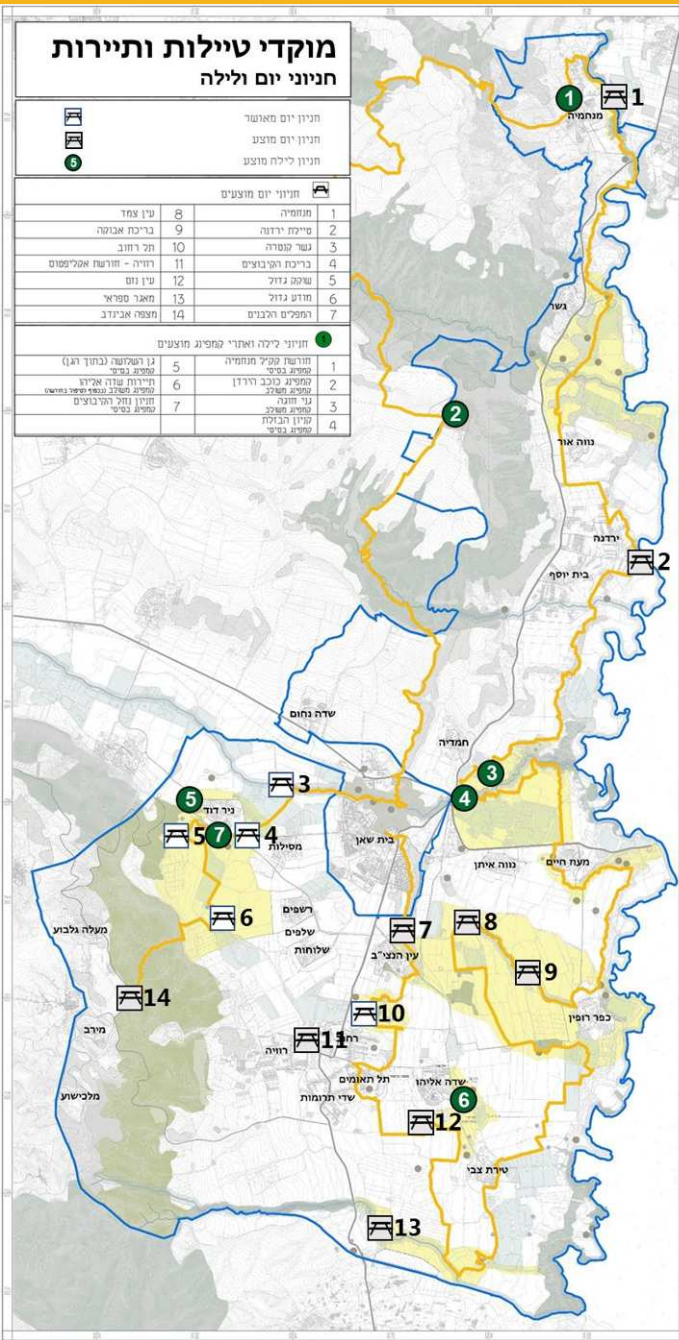
**המבואות נועדו לשרת את המטיילים מחד, ולסייע בניהול האחזקה של אתרי הביקור מאידך, לרבות ניהול עומס המטיילים ופיזורם לאורך השבילים ובין אתרי הביקור.**

- מבואות מוצעות**
  - א. תל שלם
- מבואות מאושרות מאומצות מתוכניות אחרות**
  - א. מנחמיה ותל דלהמיה
  - ב. קניון הבזלת (קיים)
  - ג. נחל עמל קדום (תוכנית בהליכים)
  - ד. עין יהודה (קיים בפועל, גן לאומי בהליכים)
- מבואות קיימות**
  - גשר הישנה
  - תחנת רכבת בית שאן
  - פארק המעינות
  - גלבוע – חוות הרוח

# חניוני יום

חנייה, שירותים, ביתן שומר, שילוט, סככות צל, תצפית, נוחיות, מרחב לשהייה בחיק הטבע, אפשרות לרוכלות ניידת.

**החניונים נועדו לשרת את המטיילים מחד, ולסייע בניהול האחזקה של אתרי הביקור מאידך, לרבות ניהול עומס המטיילים ופיזורם בין אתרי הביקור**



חניון מוצע
1. מנחמיה – מורד הירדן (אושר לאחרונה)
2. טיילת ירדנה
7. המפלים הלבנים
8. עין צמד (בריכת המסיל)
9. בריכת אבוקה
11. רוויה - חורשת אקליפטוסים
12. עין נזם
13. מאגר ספראי

חניון קיים/מאושר
3. גשר הקנטרה
4. בריכת הקיבוצים
5. שוקק גדול
6. מודע גדול
10. תל רחוב
14. מצפה אבינדב
15. מורד נחל תבור
16. חורשת בית יוסף
17. נחל יששכר

# חניוני לילה

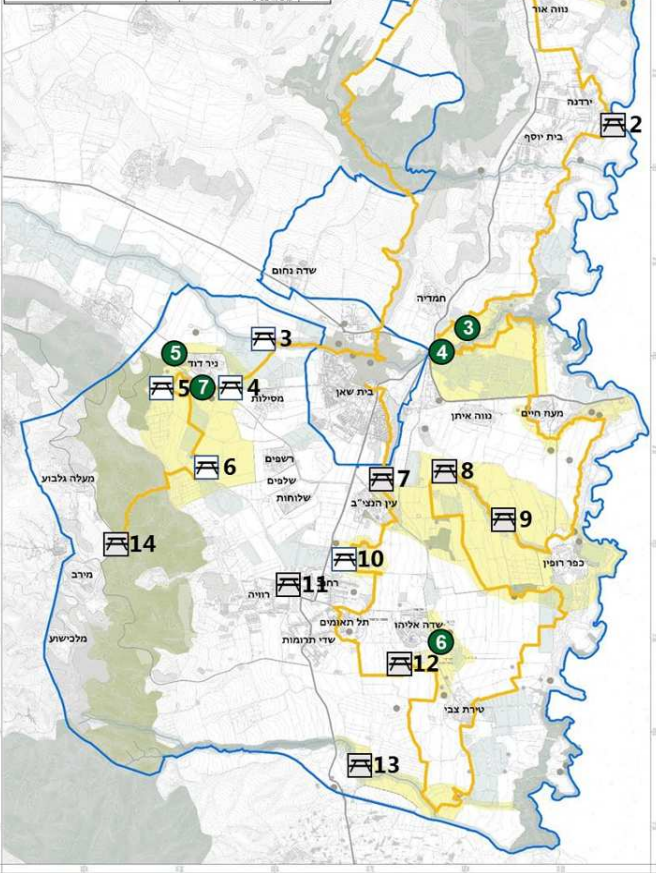
## מוקדי טיילות וטיירות

### חניוני יום ולילה

	חניון יום מאושר
	חניון יום מוצע
	חניון לילה מוצע

חניוני יום מוצעים	
1	תחומיה
2	סימת ירדנה
3	גשר נוסיה
4	ברכת הפיבצים
5	שוק גזל
6	מודע גזל
7	רפלים והבנים
8	עין צמד
9	ברכת אבושה
10	תל רחוב
11	רויה - חורשת האלפסום
12	עין נזם
13	מאר ספרא
14	מצפה אביוב

חניוני לילה ואושרי המפיג מוצעים	
1	חורשת קמיל תחומיה
2	מפיקה כוכב הירדן
3	עין חוג
4	מפיקה בסיס
5	12 רמקס (בבית 12)
6	חירות שדה איתור
7	חניון נזם (מפיקה בסיס)
8	מפיקה בסיס



## חניון מוצע

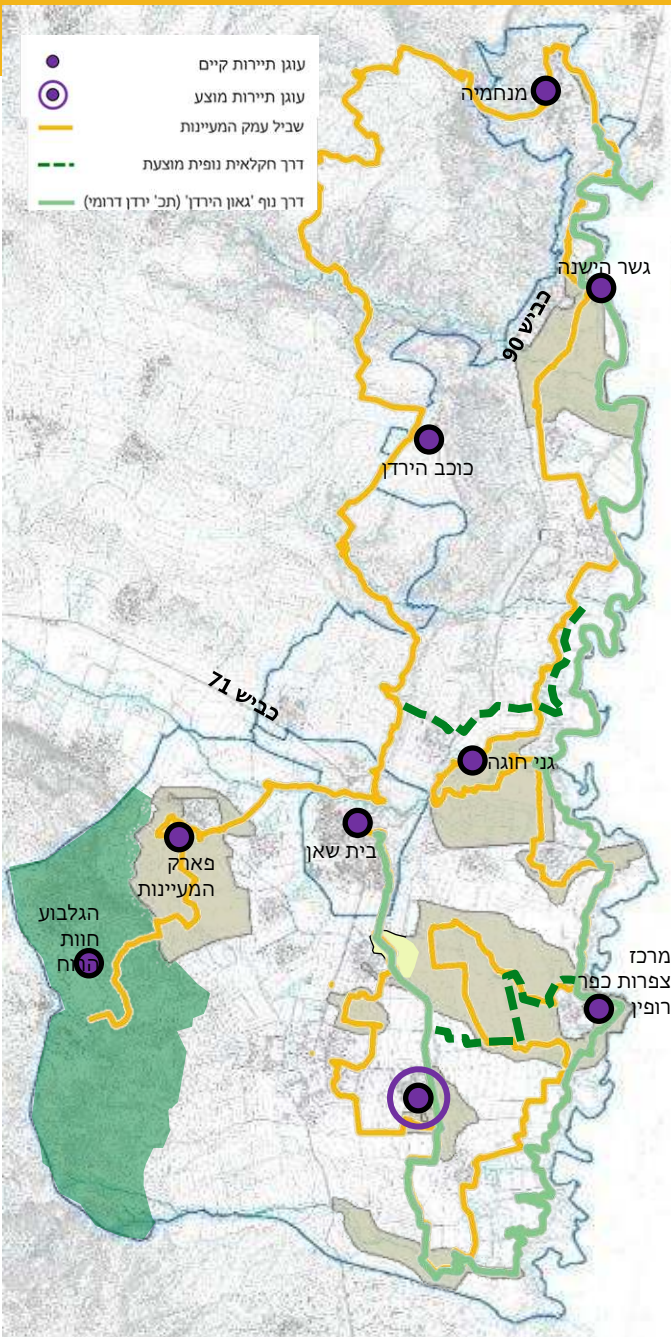
- 1. חורשת קק"ל מנחמיה - קמפינג בסיסי
- 6. הבית האדום שדה אליהו - קמפינג משולב

## חניון לילה קיים

- 2. קמפינג משולב-כוכב הירדן
- 3. קמפינג משולב-גני חוגה
- 4. קמפינג בסיסי-קניון הבזלת
- 5. קמפינג בסיסי-גן השלושה
- 7. קמפינג בסיסי-חניון נחל הקיבוצים (בתכנון)



# עוגני תיירות



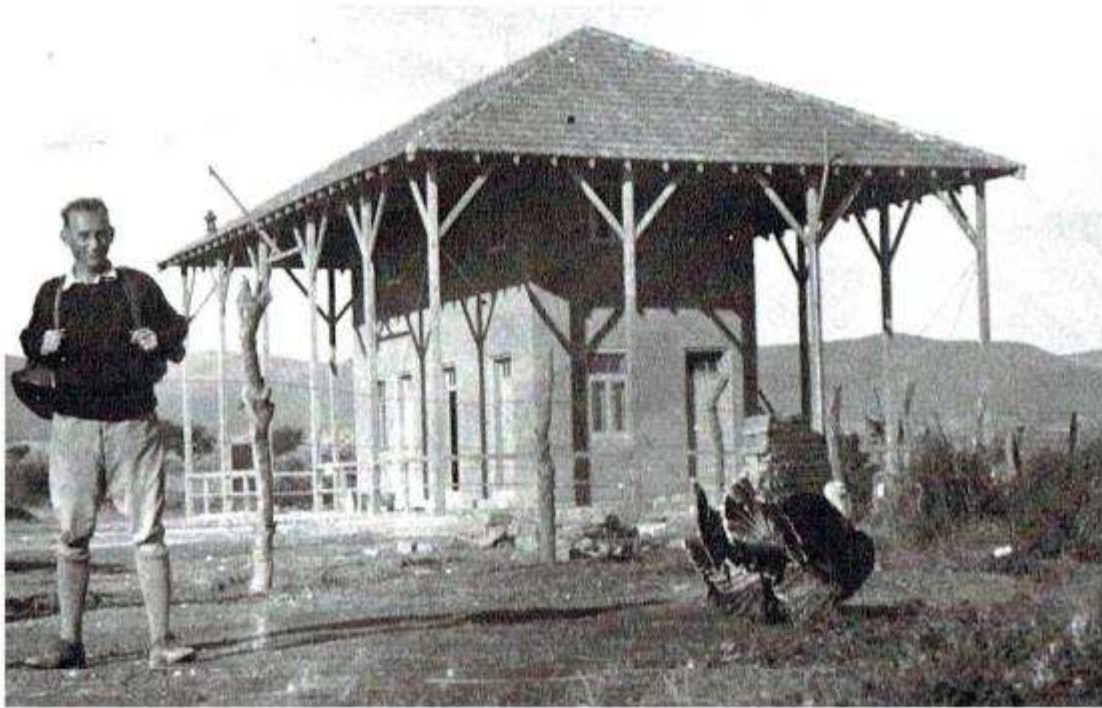
- עוגן תיירותי הוא מוקד ענין מרכזי, אשר יש לו כוח משיכה בפני עצמו כמושכן תיירותי.
- התוכנית מציעה לאמץ את עוגני התיירות הקיימים, תוך עיבוי והעצמה שלהם.
- התוכנית מציעה פיתוח עוגן תיירותי חדש באזור חורשת הבית האדום, בסמוך ליישוב שדה אליהו.
- עוגן הבית האדום יכלול מבואה ראשית, מרכז יציאה לטיולים, קמפינג משולב עם בריכות שכשוף- עם מים שינותבו מתעלת חישה.

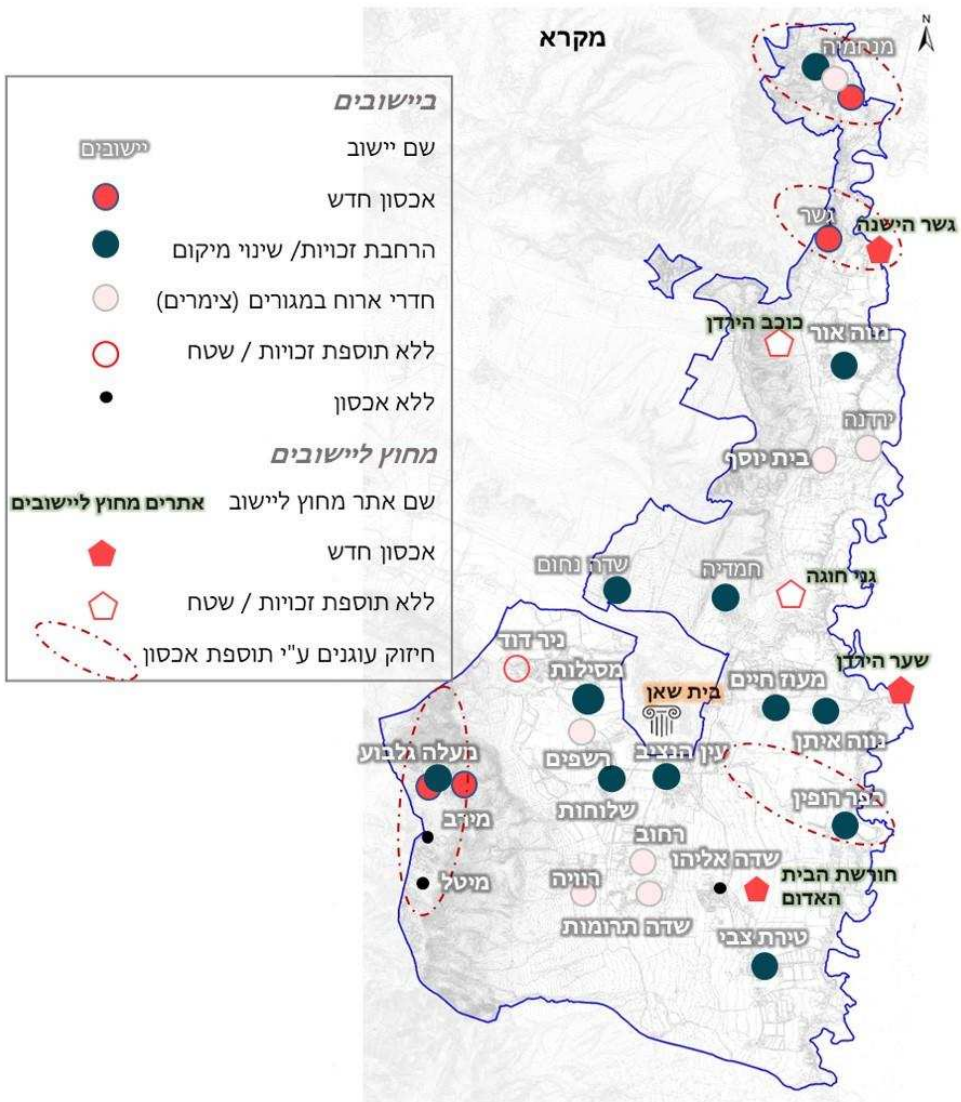


## 2. פיתוח אתרי עוגן – מתחם הטמפלרים – שדה אליהו



- מוצע:
- ☐ **הבית האדום:** מרכז מבקרים, הדרכה, יציאה לסיורים, סדנאות בנושא חקלאות אורגנית. חנות לממכר תוצרת משק, "קפה בשדה" - בית הקפה של שדה אליהו.
  - ☐ **קמפינג משולב** הכולל אלמנטים מים בחורשה
  - ☐ **טיפול נופי בחורשה** (שבילים, פינות מנוחה)
  - ☐ **חיבור לשביל עמק המעיינות** ויצירת שביל מעגלי היוצא ממנו: חניה ויציאה למקטע טיול בנחל: הבית האדום, עין נזם, סובב שדות שדה אליהו וחזרה דרך עין חשק.





## אכסון תיירותי לסוגיו :

- שינוי פרישה והתאמה של זכויות מאושרות לאכסון תיירותי ביישובים:
- תוספת 1,715 יח"א על 2,917 יח"א מאושרות\*.
- תוספת של 124,370 מ"ר על 200,806 מ"ר מאושרים ביישובים\*.
- תוספת זכויות ב-3 מוקדי תיירות מחוץ ליישובים:
- בגשר הישנה, שדה אליהו ושער הירדן
- תוספת 174 יח"א.
- תוספת זכויות לתיירות של 13,795 מ"ר, מתוכם 11,200 מ"ר בגשר הישנה.

## חניוני לילה

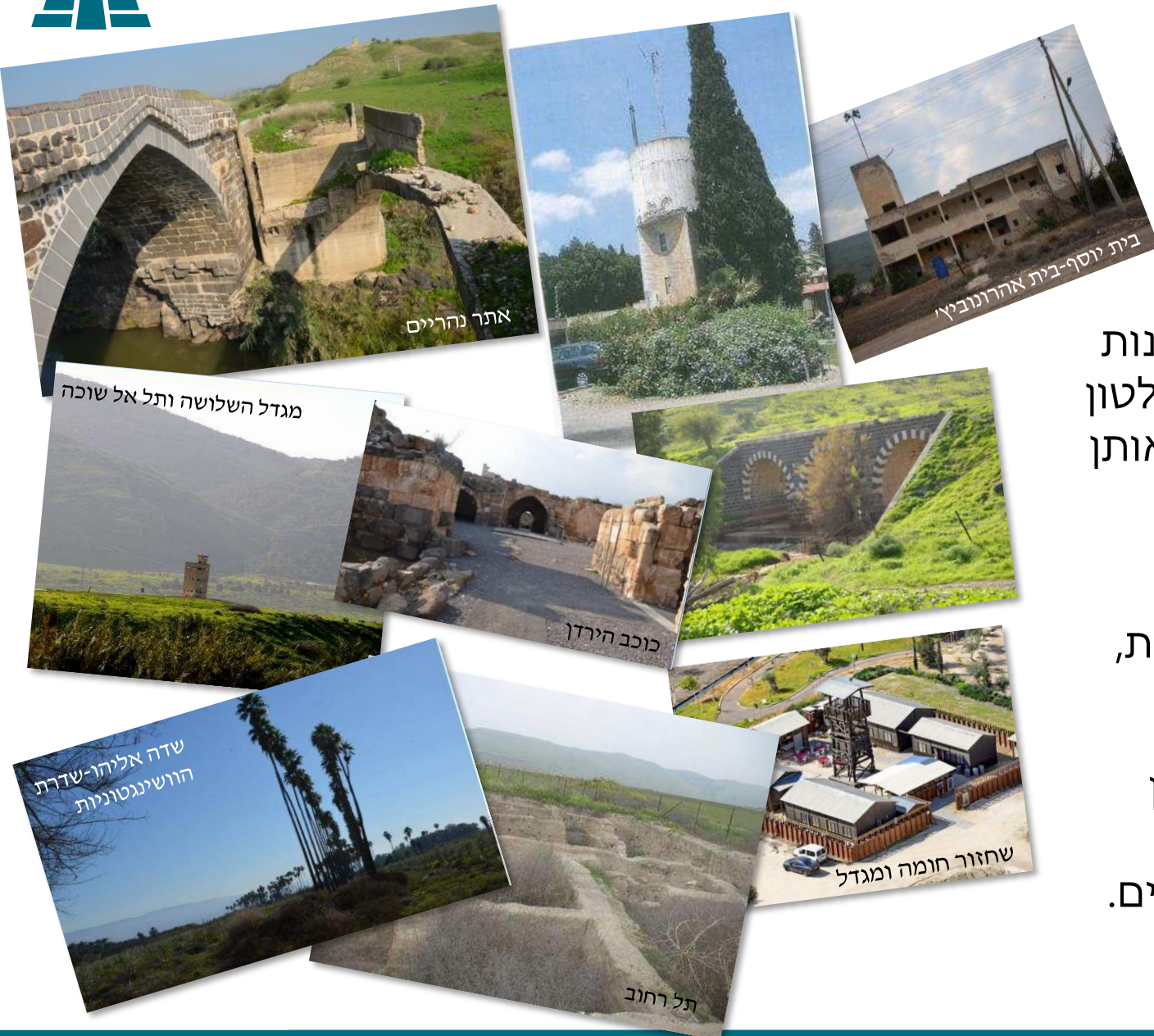
- החניונים כוללים מוקדי שירות/תפעול, נוחיות, מרחב לינה ושהייה, חניה

## עוגני תיירות

- עוגן תיירותי הוא מוקד ענין מרכזי, אשר יש לו כוח משיכה בפני עצמו כמושכן תיירותי.

\*מתוכם 718 חד"א עפ"י פל"ח, 28,720 מ"ר.

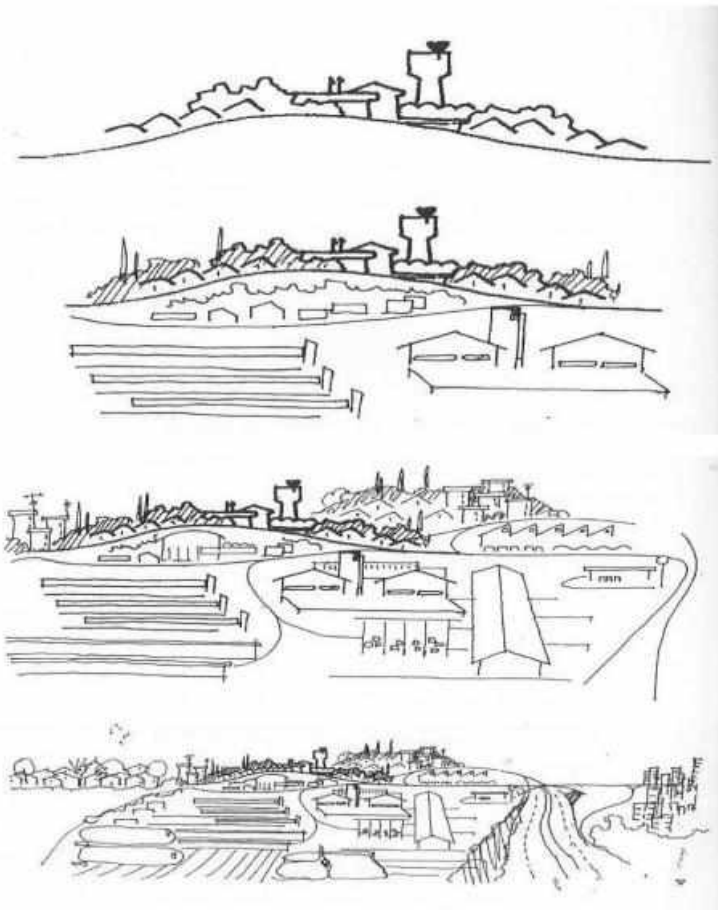
\*\* מוקדים קיימים: אזור גשר הישנה (שימור ומלון בוטיק בטיגרט), שער הירדן-(מלונית רפואית). מוקד חדש מוצע: חורשת הבית האדום ליד שדה אליהו



□ ההתיישבות בתחום המועצה האזורית עמק המעיינות עתיקת יומין, עם תקופות זוהר ארכיאולוגיות מהשלטון המצרי, הרומי והביזנטי וממצאים ארכיאולוגיים מאותן תקופות.

□ ערש ההתיישבות הציונית, כולל ישובים שהוקמו בתקופת חומה ומגדל, עם השתרשות בסביבה עוינת, תוך מאבק והקרבה.

□ חלק מהתוכניות המקומיות ליישובי המועצה מסמן אתרים ומתחמים לשימור, בהן: מנחמיה, ניר דוד, ירדנה, בית יוסף, כפר רופין, חמדיה, שלוחות ורשפים.

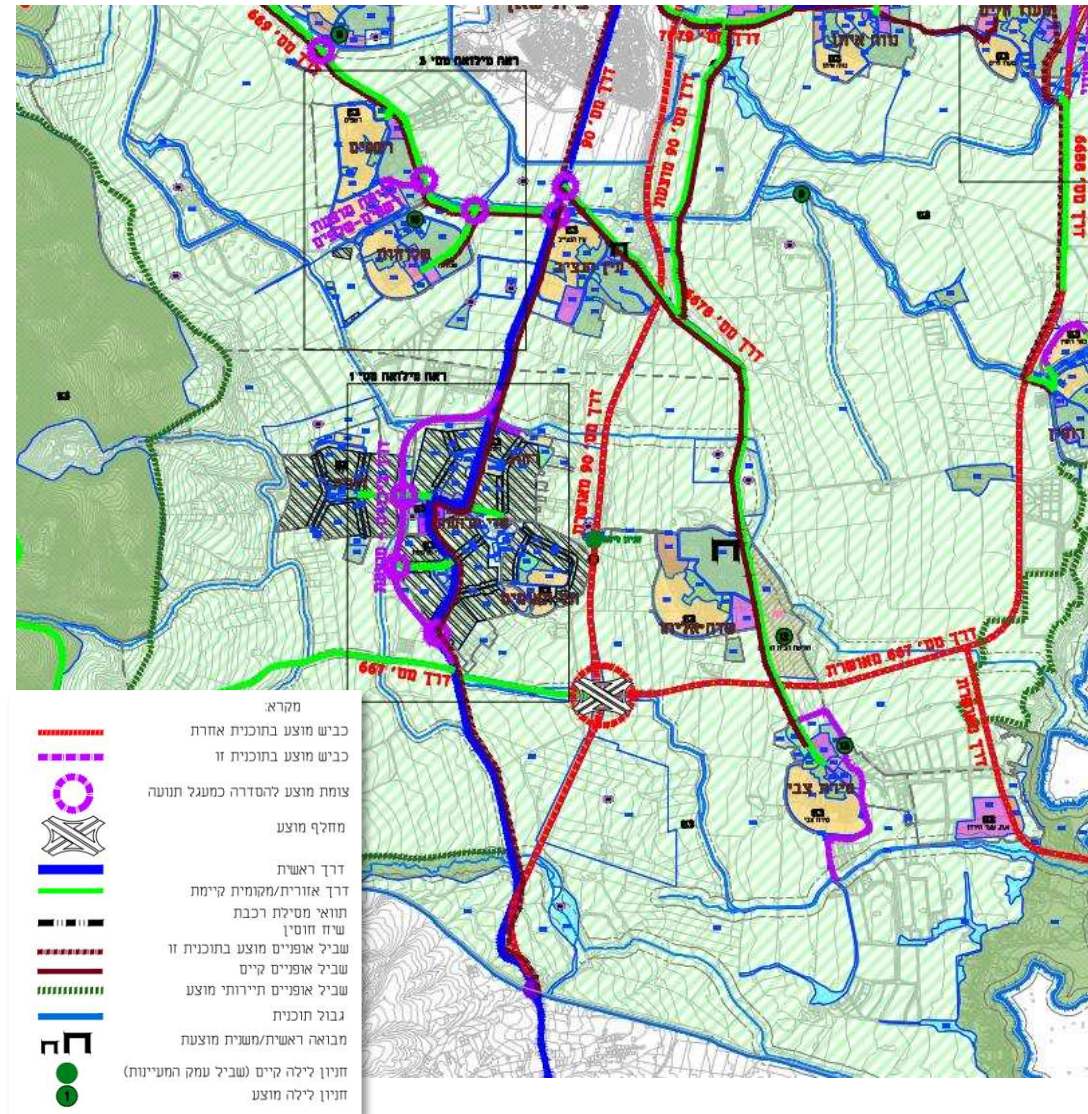


- הוכנה סקירה היסטורית של המרחב, בו אותרו מתחמים עם ערכים מרכזיים מרוח המקום: נרטיב המים, החקלאות, מאבק וביטחון, קהילתיות ותרבות.
- הוכן ניתוח מאפייני ההתיישבות באזור, בהם הקיבוצים, מושבים חד גרעיניים ורב-גרעיניים והמושבה מנחמיה. זהו מתחמים רגישים לשימור במרחב הפתוח מחוץ ליישובים.
- בתיאום עם רשות העתיקות, נבחרו אתרים בעלי קנה מידה אזורי ובעלי חשיבות יוצאת דופן.
- ממצאי הסקירה והניתוח שימשו רקע לתכנון והמלצותיהם הוטמעו במסמכי התוכנית.

התפתחות הקיבוץ בנוף: מגדל מים כנקודת ציון, לצידו אזור המגורים טובל בירק. אזור המלאכה והתעשייה הולך וגדל עם השנים. מתוך: כהנא 2011: 277



# תחבורה ונגישות - הצעות התוכנית



- במסגרת התכנון הכוללני מוצע:
  - הוספת מעקף לדרך מס' 90 בתחום אשכול יישובי ביכורה להוצאת תנועה חוצה ממרכזי ישובים
  - תוספת כניסה לרשפים ושלפים.
  - הסטת חיבור דרך מס' 6688 עם דרך 71 משיקולים אקולוגיים.
  - עיגון שתי כניסות ליישובים ירדנה ובית יוסף.
  - הסדרת צמתים לאורך דרך 669: ניר דוד, מסילות ובי"ס רימון.
- תוספת שבילי אופניים לאורך הכבישים הקיימים ומסלול רכיבה בגלבוע למטרות תיירות, ספורט ויוממות.
- הוטמעה בתוכניות הבינוי של הקיבוצים תפישת תכנון הכבישים והחניות: כביש טבעת היקפי עם כניסות פנימה לחניות, כבישי שירות פנימיים ולא לצורך תנועה חוצה. חניות באשכולות בשכונות חדשות (ככל שניתן).



**ברמת הישוב**

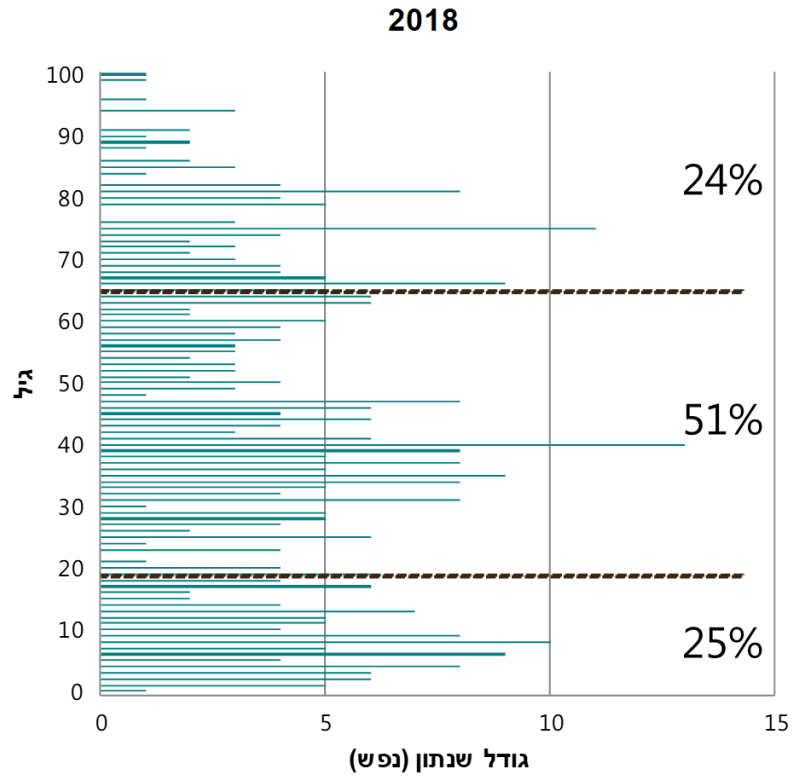
מטרות ההתערבות:

1. יצירת מסגרת תכנונית ברמה כוללנית, עם הוראות להכנת תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית.
2. התמודדות עם סוגיות עקרוניות בנושאים:  
« אוכלוסייה, צמיחה דמוגרפית ומגורים.  
« שירותים לצרכי ציבור, נכסי מורשת, המרחב הציבורי.  
« כלכלה וחקלאות.  
« תחבורה ונגישות, תשתיות פיזיות.  
« בינוי, נוף וסביבה - צביון ואופי הפיתוח.  
« ממשקים עם המרחב הגובל.

# דוגמה לתכנון יישוב

## קיבוץ חמדיה

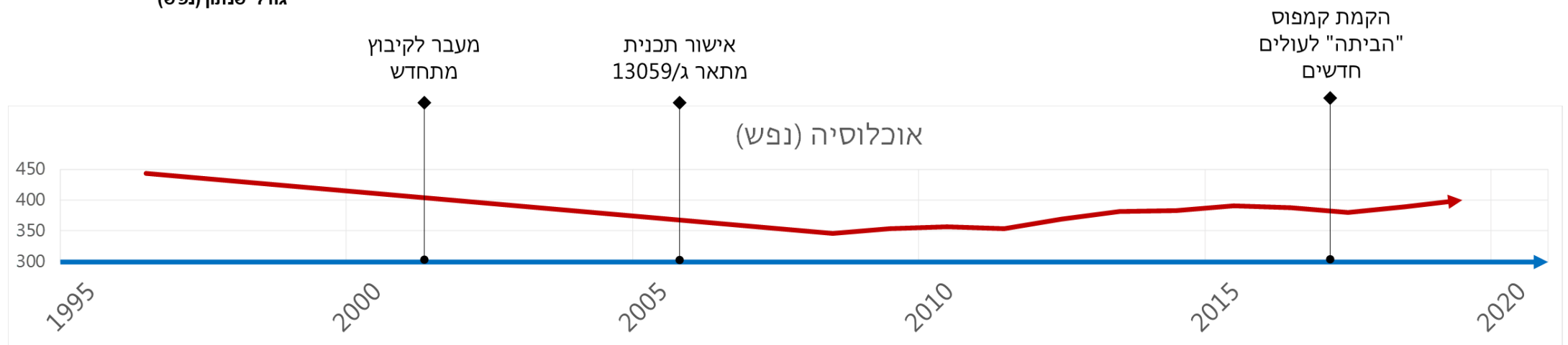
# חמדיה – דמוגרפיה



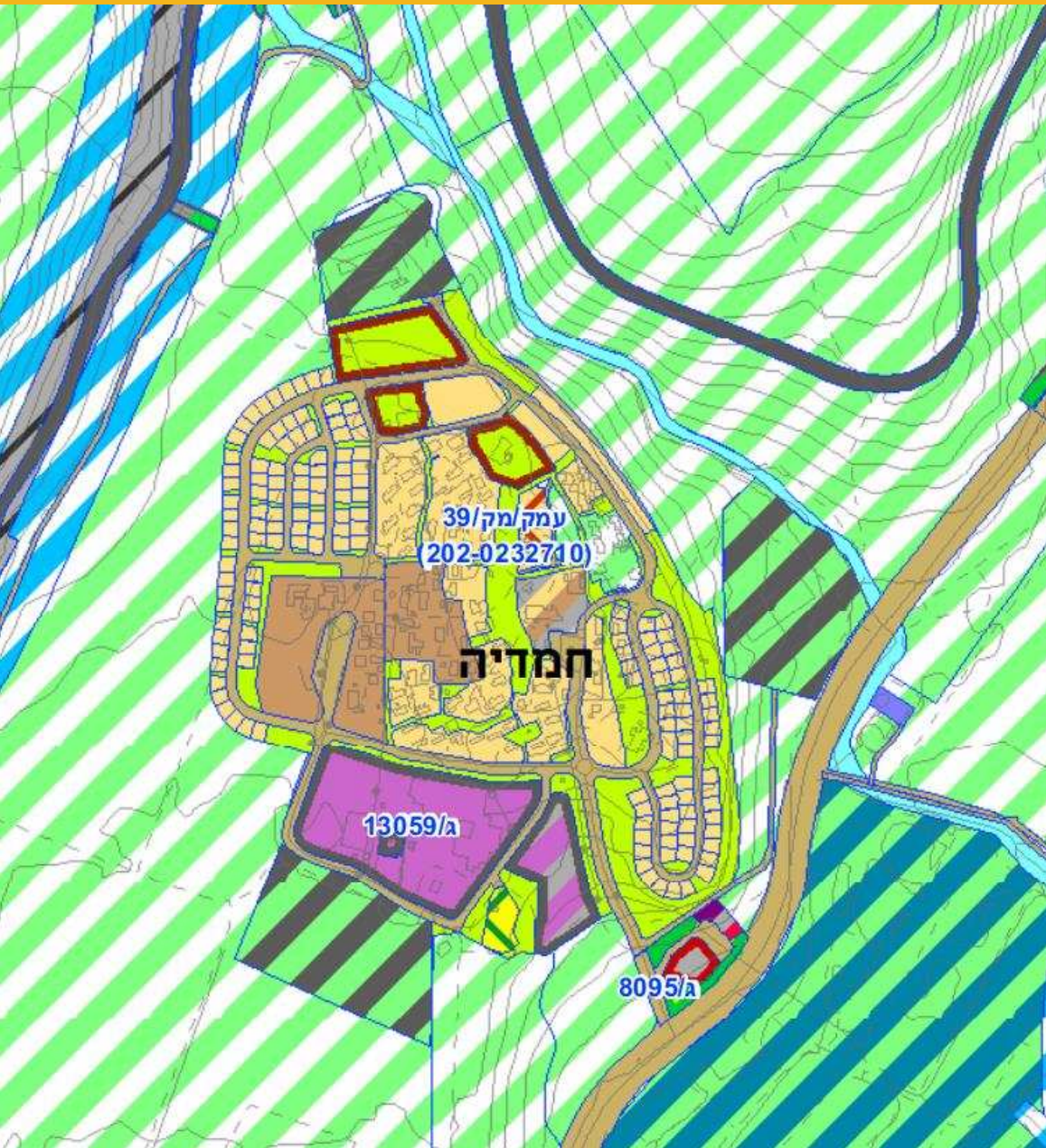
## צורת יישוב, גודל ומאפייני האוכלוסייה

1. צורת היישוב: קיבוץ מתחדש
2. שנת הקמה: 1942
3. מבנה ארגוני: אגש"ח + ועד מקומי
4. מספר תושבים (למ"ס 2018): 364

המבנה הדמוגרפי של חמדיה מעיד על הזדקנות



# חמדיה – מצב מאושר



- |                             |  |                                  |  |
|-----------------------------|--|----------------------------------|--|
| שטח ציבורי פתוח             |  | גבול המועצה                      |  |
| פרטי פתוח                   |  | מגורים                           |  |
| מגבלות בניה ופיתוח          |  | מגורים בישוב כפרי                |  |
| קרקע חקלאית                 |  | מבנים ומוסדות ציבור              |  |
| מסילה מוצעת                 |  | מבני משק                         |  |
| מפגש דרך-מסילה              |  | תעשייה קלה ומלאכה                |  |
| חקלאי מיוחד משולב בגופי מים |  | נחל/תעלה/מאגר מים                |  |
|                             |  | מתקנים הנדסיים                   |  |
|                             |  | תחנת דלק                         |  |
|                             |  | מסחר תעסוקה ותחבורה              |  |
|                             |  | מסילת ברזל                       |  |
|                             |  | דרך מאושרת                       |  |
|                             |  | תעשייה ומסחר                     |  |
|                             |  | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |  |
|                             |  | בית עלמין                        |  |
|                             |  | ספורט ונופש                      |  |

# קיבוץ חמדיה – סכמת בינוי



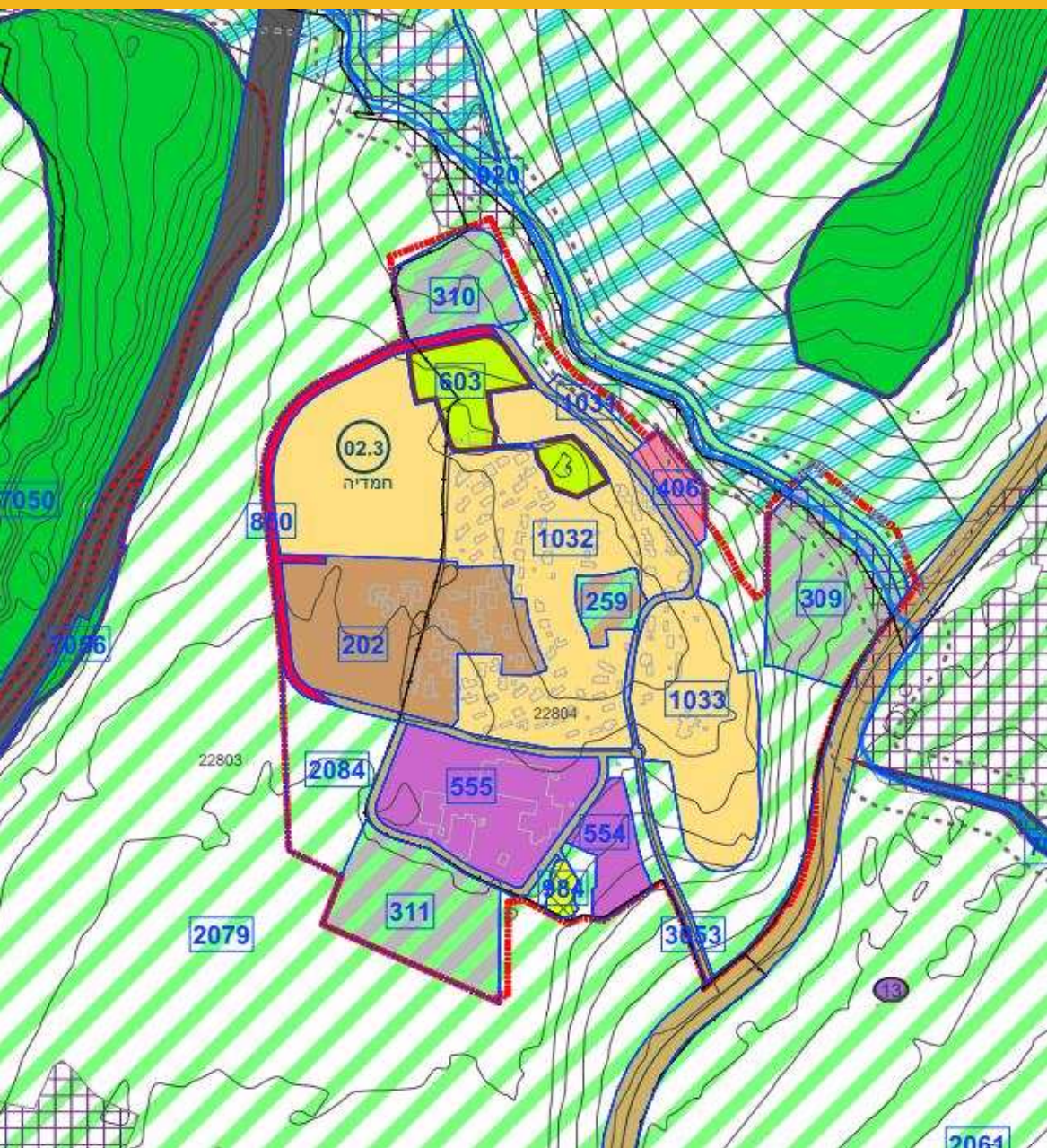
מגורים מאושר	
מגורים מוצע	
מבנים ומוסדות ציבור	
תעשייה	
מסחר ותעסוקה	
תיירות	
מבני משק	
ספורט ונופש	
שטח פתוח	
יער	
שביל	
חניון	
דרך מאושרת / קיימת	
דרך מוצעת	
מסילת רכבת מאושרת	
נהר / נחל	
מתחם עם רגישות לשימור	
גבול תת"ל 1/א/13 - מסילה נהר הירדן	

# קיבוץ חמדיה – סכמת בינוי



- מגורים מאושר
- מגורים מוצע
- מבנים ומוסדות ציבור
- תעשייה
- מסחר ותעסוקה
- תירות
- מבני משק
- ספורט ונופש
- שטח פתוח
- יער
- שביל
- חלקות חקלאיות
- חניון
- דרך מאושרת / קיימת
- דרך מוצעת
- מסילת רכבת מאושרת
- נהר / נחל
- מתחם עם רגישות לשימור
- גבול תת"ל 1/א/13 - מסילה נהר הירדן

# חמדיה – מצב מוצע



ציר נחל		דרך מאושרת		מגורים	
מוקד פעילות		דרך מוצעת		תעסוקה	
מוקד תירות		מסילה מאושרת		תעשייה	
מתקן הנדסי		בית קברות		מבני משק	
		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור		מבנים ומוסדות ציבור	
		קרקע חקלאית ונופש כפרי		תירות	
		תת מתחם		שטחים פתוחים	
		פשט הצפה		קרקע חקלאית	
		תחום השפעה		ספורט ונופש	
		הנחיות מיוחדות ג		יער	
		דרך/מסילה לביטול		שמורת טבע	
		גבול מתחם		גן לאומי	
		יחס לתמא 1 פרק מוגנים		נחל/תעלת נחל	
				אתר איגום ו/או החדרה	



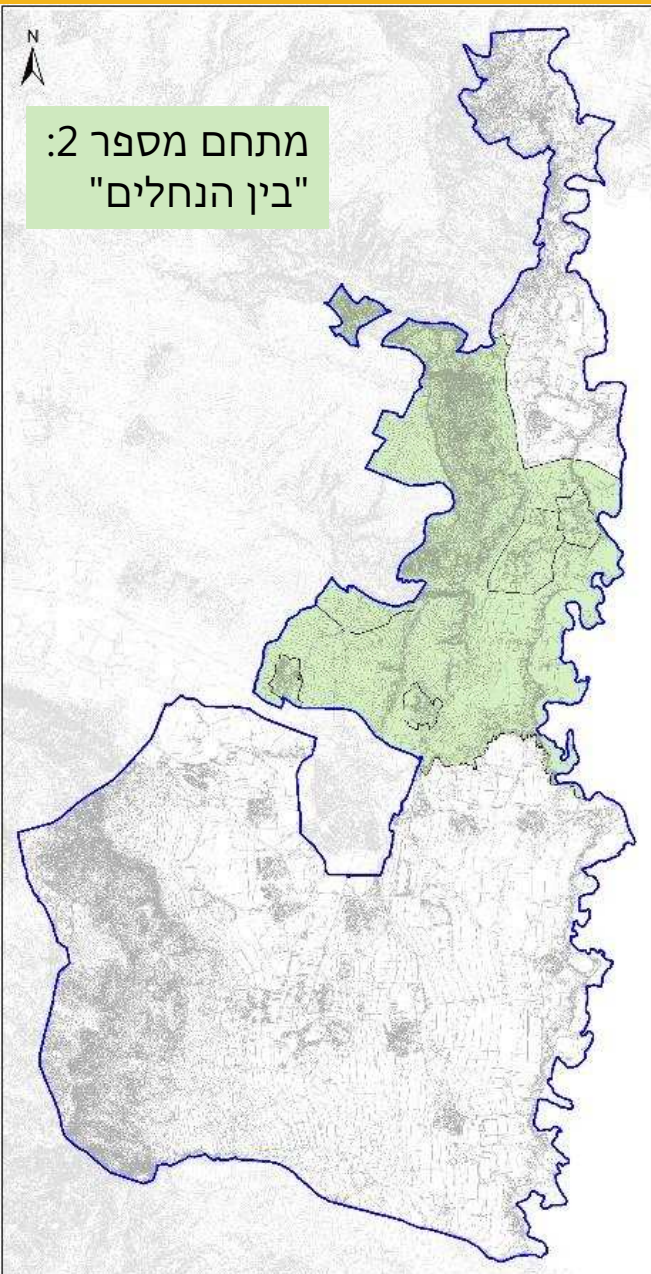
# חלוקה למתחמים ולתתי מתחמים בתכנית הכוללנית



במסגרת התכנית הכוללנית, שטח המועצה חולק למתחמים הכוללים מקבצי ישובים ומוקדים, עם השטחים הפתוחים שביניהם, כאשר כל ישוב או מוקד במתחם מוגדר כתת-מתחם.

קיבוץ חמדיה ממוקם במתחם מספר 2: "בין הנחלים" ובתת-מתחם 2.3.

# הוראות מתחם מספר 2 "בין הנחלים"



## מתחם 2 - בין הנחלים

כללי

שטח: 52,394 דונם

### תיאור כללי:

שטח זה נמצא בין רמת יישכר במערב ונהר הירדן במזרח והוא מאופיין בשיפועים תלולים וצחיחים ברובם, עד כביש 90, מכביש 90 מזרחה, בתרונות ושיפולי נהר הירדן.

השטח מבותר בערוצים רבים, ואדי אל באדורייה, ונחל הידיד- יובלים של נחל תבור. נחל מנתה, ואדי אום אל חולאן וואדי אל בלייה – יובלים של נחל יששכר. גבול המתחם בדרום הוא נחל חרוד.

החלק הצפון-מערבי מוגדר כשמורת טבע וכולל בתחומו מעיינות רבים.

מזרחית לשדה נחום קיים מחנה צבאי נטוש (מחנה גדעון), עם שרידי מבנים.

המתחם גובל בנחל תבור בצפון ובנחל חרוד בדרום. במרכזו נחל יששכר. גופי המים השונים במתחם כוללים גם את אתר גני חוגה, המהווה עוגן תיירותי מרכזי במועצה הכולל שהיית לילה.

בהיבט ההתיישבותי המתחם כולל את המושבים ירדנה ובית יוסף ואת הקיבוצים חמדיה ושדה נחום וכן את פארק התעשייה צבאים, והשטחים הפתוחים והחקלאיים סביבם.

התוכנית מציעה תוספת שטחי בינוי למגורים בירדנה ובית יוסף, תוספת שטח למגורים בחמדיה ועיבוי הבינוי בתחומי המגורים המאושרים בשדה נחום.

התוכנית מטמיעה הרחבה מתוכננת של פארק צבאים, כחלק מהפרוגרמה הכלכלית של התוכנית.

### מוצע:

- על רקע מאפייני השטח מוצע בתת מתחם זה חיזוק מערכי הטיילות הרגלית והבלתי ממונעת באזור.
- הסדרה והרחבת המושבים ירדנה ובית יוסף.
- הנחיות לשימור נופי של אזורים בעלי רגישות נופית, כמפורט בתתי המתחמים הרלוונטיים, המנויים עם מרחבי נוף תרבות ומים ובנספח המשולב.

# הוראות ונתונים כמותיים לתת מתחם 2.3 "חמדיה"



תת-מתחם 2.3:  
"חמדיה"

תת מתחם 2.3 - חמדיה					
<p><b>שטח המתחם:</b> 794 דונם</p> <p><b>מצב קיים:</b> חמדיה ממוקמת מערבית לכביש 90, על מדרונות רמת צבאים ובטופוגרפיה הררית. אוכלוסיית הקיבוץ כוללת כ- 400 תושבים בכ- 110 יח"ד. מצפון וממזרח לחמדיה לאורך גבול הקיבוץ, עובר נחל חמדיה. שרידי מסילת הרכבת החיג'אזית ושביל עמק המעינות מקיפים את הקיבוץ מצפון. ביישוב בית ספר יסודי ממלכתי אזורי "דקלים" המשרת את יישובי צפון המועצה, ובית ספר לחינוך המיוחד "גלעד". סמוך ליישוב מתוכננת מסילת רכבת למעבר הגבול היבשתי הקיים לירדן: מעבר שיח' חוסיין.</p> <p><b>מצב מוצע:</b> שינויים בפריסת המגורים בקיבוץ, ותוספת 40 יח"ד. תוספת שטח לתיירות.</p>				כללי	
נתונים כמותיים למתחם					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	910	340	1,250	
מגורים	יח"ד	260	40	300	
	יח"ד קטנות	0	100	100	
	סה"כ יח"ד	260	140	400	
	מ"ר	82,151	14,300	96,451	
מבנים ומוסדות ציבור	זכויות בנייה במ"ר	9,307	36,307	45,614	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התוכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתוכנית זו.
מסחר	זכויות בנייה במ"ר	0	1,000	1,000	למימוש בתא שטח 259.
תעשייה	זכויות בנייה במ"ר	34,165	0	34,165	
מבנים חקלאיים	זכויות בנייה במ"ר	52,931	0	52,931	
ספורט	זכויות בנייה במ"ר	7,593	0	7,593	
מסחר ותעסוקה	זכויות בנייה במ"ר	5,958	0	5,958	עפ"י תוכנית ג/8095
תיירות	זכויות בנייה במ"ר	2,000	0	2,000	
	יח"א				
	זכויות בניה במ"ר	0	6,000	6,000	הקצאת הזכויות מיועדת להקמת כפר נופש בתא שטח 406 בהתאם לפרוגרמה התיירותית.

# הוראות נוספות לתת מתחם 2.3 "חמדיה"



הוראות נוספות לתת מתחם 2.3 - חמדיה	
גובה בנייה	גובה המבנים יהיה עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
מגורים	1. תוכנית מפורטת למגורים בישוב, להרחבה, לציפוף או לשינויים כלשהם, תבחן את נושא הנגישות למגרשי המגורים ופתרונות החנייה, בהתייחס לצימצום תנועה חוצה של כלי רכב בלב אזורי המגורים בישוב. 2. תוכנית מפורטת תבחן את הצורך בתוספת הגנה אקוסטית על מבני המגורים כפועל יוצא ממסילת הברזל בתת"ל 1/א/13 על שינוייה.
שימור ומורשת	1. בחמדיה 2 מתחמים ומבנה רגישים לשימור כמסומן בתשריט נספח הבינוי של חמדיה, בנספח העיצוב הכפרי: א. מתחם רגיש לשימור, בתאי שטח 1032 ו 259. ב. מתחם רגיש לשימור, בתא שטח 1033. ג. מבנה רגיש לשימור בתא שטח 2073. 2. תוכנית מפורטת בכל אחד משלושת המתחמים תכלול מסמך רקע למתחם השימור.
תיירות	1. מתחם התיירות המוצע בישוב יתוכנן בזיקה למרחב הפתוח ולנחל חמדיה. 2. התוכנית תכלול הוראות המתייחסות לנתיב זרימת הנחל העובר למרגלות תא השטח ובהתייחס למערך שבילי הטיילות והאופניים, כמפורט בנספח העיצוב הכפרי ובנספח המשולב.
מבני ציבור	1. תוכנית מפורטת לתוספת שטחי ציבור בתא שטח 202, תכלול את כל תא השטח. 2. התוכנית תכלול את הרחבת בתי הספר הקיימים ו/או תוספת בתי ספר, בהתאמה להתפתחות צרכי החינוך של המועצה תוך בחינה של הממשק הנדרש עם שטח מבני המשק הסמוך.