

20002350/5 - f

תוכנית מס': ג/20221- שם התוכנית: חמת גדר פארק טבע ותיירות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון

הוראות התכנית

03-09-2017

תכנית מס' ג/20221

נ ת ק ב ל

חמת גדר - פארק טבע ותיירות

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן

רשות מקומית: מועצה אזורית עמק הירדן

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
אדרי' דני' דודר מהנדס הוועדה המקומית עמק הירדן	
הודעה על אישור תכנית מס' 20221 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20221 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.8.17 לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☒ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית פארק טבע ותיירות חמת גדר מוגשת לאחר אישור המועצה הארצית לתכנון ובניה שקבעה בתמ"מ 2 תיקון 9 שמתחם חמת גדר יוגדר כפארק טבע ותיירות, תואמת תמ"א 13 המאפשרת אכסון 1,500 מיטות ותואמת תמ"מ/3/2 לאתר טבע מיוחד.

את התכנית מגישים ויוזמים חמת גדר, רשות הטבע והגנים והמועצה האזורית עמק הירדן. התכנית הוגשה לצורך הסדרה סטטוטורית של הפארק לאחר תיאומים שנעשו מול רשות הטבע והגנים, רשות העתיקות, רכבת ישראל, הועדה המקצועית למים וביוב, המועצה הארצית לתכנון ובניה, הועדה המקומית והועדה המחוזית.

התכנית מגדירה את פארק הטבע והתיירות למתחמים שונים ביעודים שונים- תיירות (מלונאות, כפרי ומתקני נופש וכל המשתמע מכך), גן לאומי, שמורת טבע, פארק / גן ציבורי, שצ"פ, קמפינג, מתקנים הנדסיים, חניה ודרכים. בנוסף, התכנית מגדירה אזורים לשימור, רצועות רכבת ומקורות מים. כמו כן, התכנית מגדירה תאי שטח מתאריים ותאי שטח מפורטים שמכוחם ניתן להוציא היתרי בניה.

בתכנית מוגדרים שלבי ביצוע והוראות מעבר-משימושים קיימים טרם אישור התכנית לשימושים המוגדרים בתכנית זו.

הפסולת משטח התכנית תפונה לאתר חגל או כל אתר אחר המוסכם על הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית

חמת גדר- פארק טבע ותיירות

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית ג/20221

997.396 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.06.2017

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

ועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות לכל תאי השטח, פרט לתאי שטח המתאריים - 4,5,6,14.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
- 262656 קואורדינטה X
732428 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בקעת חמת גדר, דרום- מזרחית לכינרת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות כנרת
- יישוב לא רלוונטי
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15212	מוסדר	חלק מהגוש	1-21	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

- 1.57 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית גולן

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 3/2	כפיפות	פיתוח כלכלי וחברתי של נפת הגולן.	3640	26.03.1989
תמ"מ 9/2 : - ייעודי קרקע - רגישות - תשתיות	כפיפות	- פארק טבע ותיירות שמורת טבע, אגן היקוות הכנרת. - שטח לפיתוח שמושי קרקע מוגדר שטח מוגן מפיתוח, שטח למניעת זיהום מים.	5696	03.07.2007
תמ"מ 11/3/ב	כפיפות	דרך אזורית מוצעת	5107	29.08.2002
תמ"מ 3/34/ב	כפיפות	עורק ניקוז ראשי.	5606	18.12.2006
תמ"מ 4/34/ב	כפיפות	בי-פגיעות מי תהום בינונית.	5704	16.08.2007
תמ"מ 5/34/ב	כפיפות	קווי מים באיכות מי שתיה.	5998	14.09.2009
תמ"מ 13 – רצועה עורפית	כפיפות	אתר נופש עורפי, חקלאות.	2760	05.11.1981
תמ"מ 1/35	כפיפות	מרקם שמור-משולב, שמורת גנים. רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	7299	07.07.2016
תמ"מ 23	כפיפות	מסילת ברזל	3366	31.07.1986
ג/6540	כפיפות	מבנים חקלאיים.	3957	26.12.1991
ג/16028	כפיפות	שמורת טבע נחל מיצר.	6203	23.02.2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דגן מושלי	20.06.2017	-	46	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דגן מושלי	08.06.2017	1	-	1: 2500 1: 20000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מוטי פריד	27.07.2016	1	-	1: 500/1: 1000	מנחה	נספח תנועה מנחה
	ועדה מחוזית	מוטי פריד	27.07.2016	1	-	1: 500/1: 1000	מנחה	נספח תנועה מנחה מילואה
	ועדה מחוזית	רשות העתיקות	יוני 2011	-	128	-	מנחה	נספח שימור
	ועדה מחוזית	אבא ניב	יוני 2009	-	4	-	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ניר מעוז	16.01.2014	-	33	-	מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	אריק שאו	ספטמבר 2016	-	62	-	מנחה	נספח מים וביו
	ועדה מחוזית	אריק שאו	09.10.2016	1	-	1: 1250	מנחה	תשריט נספח מים וביו
	ועדה מחוזית	ניר מעוז	אוגוסט 2016	-	20	-	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	ניר מעוז	אוגוסט 2016	1	-	1: 1500	מחייב	תשריט נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 תגבלנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	llank@zemach.co.il	04-6659995	04-6659997	דואר טבריה 15171	510754419	חמת גדר בע"מ			מקצוע / תואר
	david@j-v.org.il	04-6757690	04-6757635	מ.א. עמק הירדן 15132		מועצה אזורית עמק הירדן			
	Mz.zafon@npa.org.il	04-6420312	04-6522167	גן לאומי דואר מגידו		רטי"ג - מחוז צפון			

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
llank@zemach.co.il	04-6659995		04-6659997	דואר טבריה 15171	510754419	חמת גדר בע"מ			מקצוע / תואר
david@j-v.org.il	04-6757690		04-6757635	מ.א. עמק הירדן 15132		מועצה אזורית עמק הירדן			
Mz.zafon@npa.org.il	04-6420312		04-6522167	גן לאומי דואר מגידו		רטי"ג - מחוז צפון			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
a-tzafer@land.gov.il	04-6558213		04-65582211	רח' כרמל פינת חרמון נצרת עלית		רמ"י			בעלים
llank@zemach.co.il	04-6659995		04-6659997	דואר טבריה 15171	510754419	חמת גדר בע"מ			חוכר
mevohama@mevoha.ma.org.il	04-6764519		04-6764511	ד.ג. רמת הגולן 12934	570019752	קיבוץ מבוא חמה			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Dagan@mochly-eldar.com	04-8578069	052-3302227	04-8578066	הנביאים 18 חיפה	512174806	מושלי אלדר אדריכלים	36199	054156005	דגן מושלי	אדריכל	עורך ראשי
moti@tahan.co.il	08-6519656	050-5333841	08-6513636	צבעוני 13 להבים, מיקוד 85338	ח.פ. 511078404 (1985)	ת.ה.נ. בע"מ	612	51277671	מוטי פריד	מהנדס	יועץ תנועה
maozni@gmail.com	04-6307317	054-6255298	6307317-04	רח' הזית, ת.ד. 65, גבעת עדה. 37808	עוסק מורשה 24061863			24061863	ניר מעוז	אקולוג	יועץ סביבתי
erichs@012.net.il	050-8963829	052-3687716		קרן היסוד 21 רעננה				013651286	אריק שאן	מהנדס	יועץ מים וביו
zw@zwww.com	03-6241216	054-7731657	03-6241215	רח' וילסון 6 תל-אביב	ח.פ. 511522922	צפרי וינשטין מהנדסים ויועצים בע"מ	03383	046204418	אבא ניב	מהנדס חקלאי	יועץ ניקוז
hzach@israntique.org.il	02-6260105		02-6204700	מוזיאון רוקפלר ת"ד 586 ירושלים 91004	500500491	רשות העתיקות מנהל השימור			מנהל שימור רשות העתיקות		יועץ שימור
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 1215 רמת ישי	513496943	מודדי טבעון	640	051761757	מרין משה	מודד מוסמך	מודד

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

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

רה תכנון והסדרת אתר חמת גדר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תכנון מחדש של שטח התכנית הקרוי 'חמת גדר' כפארק טבע ותיירות.

2.2.2 קביעת ייעודי קרקע, תכליות ושימושים בשטח התכנית.

2.2.3 קביעת מתחמים לשימור ומבנים לשימור, קביעת הנחיות והוראות שימור.

2.2.4 קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.

2.2.5 קביעת הנחיות לגבי מקורות המים.

2.2.6 קביעת הגבולות המדויקים של הגן הלאומי ושמורת הטבע לצורך אכרזתם.

2.2.7 קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.

2.2.8 מתן הנחיות לפיתוח תשתיות.

2.2.9 קביעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות בחלק מתאי השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – 997.396 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	173	190	+190		חדר	תיירות
חישוב זכויות הבניה כולל הערכה של 2,000 מ"ר שטח בנוי קיים בתאי שטח 7,8 בתוספת 5%	6,920	7,600	+7,600		מ"ר	
		6,020	+6,020		מ"ר	מסחר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים										תאי שטח	ייעוד
מעיינות	ציר לשימור (קארדו) ודקומנטס	מבנים לשימור	רצועת רכבת לתכנון	מגבלות בניה וקווי ביום מוגנים ממתקן הנדסי בתא שטח 17	מרחם לשימור	תחום השפעה עורק ניקוז ראשי	קווי מים מקורות	הנחיות מיוחדות	אתר עתיקות		
1	8	1,3,7,8	3,4,6	4,5	1,3,7,8	7,8	4,5,6,8		1,3,4,7,8	1,3,4,5,6,7,8	תיירות
9	9	9,10,29	9,10	10	2,9,29	9,10	9	2,29	2,9,10,29	2,9,10,29	גן לאומי
		15	14,15		15	14	14		14,15	14,15	פארק / גן ציבורי
	21	21	21	21		21	21		21	21	שמורת טבע
			13	11		13	12,13		11	11,12,13	שצ"פ
17,30			19,20,31	17	30	19,20,30,31	19,20,31		16,17,18,30	16,17,18,19,20,30,31	מתקנים הנדסיים
			25,26	26		26,27	27		25,26,27	25,26,27	חניון
						22			22	22	דרך
	28		23,24	23,28		24,28	24,28		23,24,28	23,24,28	מאוסרת דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	ייעוד	אחוזים	דונם	ייעוד
	1.235	מתקן הנדסי תא שטח 16	97.55	973.051	שטח ללא תכנון מפורט
	2.344	מתקן הנדסי תא שטח 17			
	0.569	מתקן הנדסי תא שטח 18			
	10.267	מתקן הנדסי תא שטח 19			
	11.621	מתקן הנדסי תא שטח 20			
	1.522	מתקן הנדסי תא שטח 30			
	2.951	מתקן הנדסי תא שטח 31			
3.06	30.512	סה"כ מתקנים הנדסיים			
	47.765	תיירות תא שטח 1			
	48.050	תיירות תא שטח 3			
	28.939	תיירות תא שטח 4			
	36.831	תיירות תא שטח 5			
	18.890	תיירות תא שטח 6			
	5.477	תיירות תא שטח 7			
	15.132	תיירות תא שטח 8			
20.16	201.087	סה"כ תיירות			
	6.369	שטח ציבורי פתוח תא שטח 11			
	3.933	שטח ציבורי פתוח תא שטח 12			
	2.976	שטח ציבורי פתוח תא שטח 13			
1.33	13.279	סה"כ שטח ציבורי פתוח			
	95.311	פארק / גן ציבורי תא שטח 14			
	2.933	פארק / גן ציבורי תא שטח 15			
9.85	98.244	סה"כ פארק / גן ציבורי			
19.12	190.678	סה"כ שמורת טבע תא שטח 21	2.45	24.345	דרך מאושרת
	1.967	גן לאומי תא שטח 2			
	76.170	גן לאומי תא שטח 9			
	234.414	גן לאומי תא שטח 10			
	3.053	גן לאומי תא שטח 29			
31.64	315.610	סה"כ גן לאומי			
2.44	24.348	סה"כ דרך מאושרת תא שטח 22			
	36.111	דרך מוצעת תא שטח 23			
	21.774	דרך מוצעת תא שטח 24			
	8.856	דרך מוצעת תא שטח 28			
6.69	66.742	סה"כ דרך מוצעת			

[illegible]

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות (תאי שטח 1,3,4,5,6,7,8)
4.1.1	שימושים בתאי שטח 1,3,4,5,7,8
	אטרקציות תיירותיות, שירותי תיירות וכל השירותים הנלווים: כפרי נופש ומלונאות: השטח יאפשר הקמת מגוון מתקני אכסון תיירותי ומלונאי (מלונות וכפרי נופש בדרגות שונות) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות ובכלל זה כל השטחים הציבוריים והשירותים הנדרשים. יותר מבנה טיפולי ספא, חדרי כושר, אולמות אירועים וכינוסים, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, מלתחות, שירותים, בריכות מים מקורות ופתוחות וכל השירותים הציבוריים הנדרשים לנופשים. משרדים, חנויות למיניהן, מזנונים, מסחר, תחזוקה, אחסנה. גינון סככות צל, מתקני וקווי תשתית והנדסה ומקלטים. נופש ופיקניקים: יותר השימוש לאירועים וכינוסים ונופש בחיק הטבע, כולל הקמת אוהלים והצבת תאי שירותים ניידים. מרחצאות וספא: ישמשו לשירותי מרפא הקשורים למים המיוחדים במקום, כולל מבנים ומתקנים לשירותי מרפא ובריאות. מרחצאות פתוחות וסגורות, חדרי טיפולים, בריכות שחיה ושעשועי מים, מגלשות, מלתחות, שירותים, מזנונים, מסעדות, בתי קפה וחנויות טבע ומרפא. פארק חי וצומח: 1. תתאפשר הקמת מתקנים לגידול ותצוגה של בעלי חיים כגון: כלובים, מכלאות, גדרות, בריכות מים, מחסות, מתקנים ומבנים להופעות לתצוגות בעלי חיים חינוכיות ואחרות וכל המתקנים הדרושים לגידול ואחזקת בעלי חיים (מחסנים, תחזוקה, מחסני מזון ומשרדים). כמו כן, מזנונים, מסעדות, חנויות, שבילים, גינון, חנויות, מתקני תשתית, מתקני הנדסה ומקלטים. 2. כמו כן, ישמש האזור לתיירות הקשורה לחי ולצומח כגון: נקודות צפרות, חדר תצוגות ואולמות כנסים שיאפשרו למבקרים להכיר וללמוד את אורח חיי הציפורים, בריכות דגים ונוי, אורוות סוסים, מתקני ספורט, אילוף וגידול סוסים, תנינים ובעלי חיים שונים, חנויות ומשרדים.
4.1.2	שימושים בתא שטח 6 מתארי
א.	ישמש לחניון קמפינג בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי בהיקף של 350 נופשים.
ב.	תוגש תכנית מפורטת לתא השטח.
4.1.3	הוראות כלליות
א.	מעבר למתחמים 7,8 ממתחם 1,3 ולהיפך יעשה דרך הגן הלאומי- תא שטח 9, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות בהתאם לסיכום שיקבע על אופן ניהול ואחזקת המבנים.
ב.	שטחים שאושרו לבניה מכוח תכנית זו (החלק הצפוני של תא שטח 3 והחלק הדרומי של תא שטח 4 בחלקים החופפים לרצועת התכנון של הרכבת) לא יפותחו ללא אישור תכנית מפורטת לתוואי מדויק של הרכבת.
ג.	הוראות בנושא שימור ראה סעי' 6.5.
4.1.4	הוראות נוספות לתאי שטח 3,4,5,6
א.	גופי מים: תכנון ופיתוח של גופי מים חדשים (תעלות, בריכות, אגמים וכד') כולל הבניה והצמחייה הנלווית אליהם, יעשו כך שתשמר הבולטות הנופית של ערוץ נהר הירמון כגוף המים הדומיננטי ביותר בבקעה. בהקשר זה יש לשים לב בעיקר למראה הבקעה מהחזית החמישית, הנשקפת מהמצוקים סביב ומדרך הגישה לאתר. גופי מים חדשים, במידה ויפותחו בשטח התכנית, יתוכננו בהתאם לעיקרון זה בגודלם, צורתם ורציפותם.
ב.	הבניה באזור זה תהיה בצפיפות נמוכה תוך הימנעות מיצירת רצפים גדולים של שטח בנוי

וזאת במטרה לשמור על מאפייניה הנופיים של הבקעה ועל היחס בין בניה, צמחייה ושטח פתוח. צפיפות הבניה תקטן בהדרגה לכיוון דרום ומזרח, ככל שתתקרב לכיוון ערוץ הירמוך.	
ג. חומרי גמר : חומרי הגמר עבור החזית החמישית יהיו אחידים.	
ד. צמחייה: יערך סקר נוף וצמחייה ויוגדר אופי הצמחייה בחלקי האתר השונים. תכנון הצמחייה יעשה בהתייחס למאפייניה הטבעיים והייחודיים של הצמחייה בבקעה ותוך העדפה לצמחייה הטבעית עם כל תוספת ושתילה.	
ה. גודל יח' אירוח לא יעלה על 60 מ"ר ברוטו (פרט לתא שטח 6).	
ו. יש לשמר את "מבנה הפועלים" (מבנה לשימור מס' 10 בתשריט) להגנה, ניטור והמחשה של מושבת העטלפים.	
4.1.5 הוראות נוספות לתאי שטח 4,5,6 מתאריים	
א. בעת הגשת תכנון מפורט עבור מתחמי תיירות מתאריים 4,5,6 תעשה בחינה מחודשת לתכנית הביוב ולהקמת מתן לטיפול בשפכים במתחם 31 אל מול הסדרת פינוי השפכים למט"ש ביתניה, בהתייעצות עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.	
ב. תוגש תכנית מפורטת לתאי שטח 4,5. מגבלות הבניה מרדיוסי המגן המסומנים בתשריט, יקבעו לאחר שיוכן סקר הידרולוגי שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית.	
ג. תא שטח 6- ראה פרק 6.24- הוראות מעבר.	
ד. תא שטח 6- ככל שישונו גבולות תאי השטח בתכנון המפורט, יש למזער את הפגיעה בפעילות החקלאית.	
ה. ראה סעיף 4.7.7 ב' לגבי מגבלות בניה בתאי שטח 4,5.	
ו. ראה הנחיות לתכנית מפורטת לנספח ביוב עבור תאי השטח המתאריים בסעיף 6.20.4.	
ז. ראה הנחיות לתכנית מפורטת לנספח מים עבור תאי השטח המתאריים בסעיפים 6.20.1.	
4.1.6 הוראות נוספות לתאי שטח 7,8	
א. פיתוח תאי שטח אלו יתאפשר לאחר תיאום עם מעהב"ט ולאחר פינויים מהמבנים.	
ב. הפיתוח התיירותי יהיה אקסטנסיבי, באפיון של פארק טבעי משולב במבנים, תוך שמירה על הטבע והארכיאולוגיה בשטח.	
ג. במידה ויתגלו בחלק מתאי שטח 7,8 ממצאים קדומים ואחודים ואו חלקים נוספים ממתחם בית המרחץ הקדום, תוכן תכנית מפורטת בה יועברו חלקי שטח אלו לתחום תא שטח 9, וזאת מבלי לפגוע בזכויות תא שטח 7,8.	
ד. המבנים הקיימים, ישומרו ויוכשרו ליעודים, חל איסור על כל פעולת הריסה. תוספות בניה חדשות יאושרו לאחר סקר שימורי וארכיאולוגי וללא חדירה לתת הקרקע.	
ה. תאי שטח אלו הינם לשימור לרבות היחס בים השטח הבנוי לפיתוח והצמחייה ועל סקר השימור להתייחס לכך.	
ו. פיתוח קווי תשתיות עליות / תת קרקעיות יהיה כפוף לנספח השימור.	

4.2 פארק / גן ציבורי (תאי שטח 14,15)	
4.2.1 שימושים	
א. עד לפיתוח מתחמי תיירות, השימושים שיוותרו יהיו בהתאם לסעיף 6.24- הוראות מעבר בתכנית זו.	
ב. תותר הקמת גופי מים בשטח הפארק.	
ג. השימושים המותרים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בגן לאומי בתמ"א 8.	
4.2.2 הוראות	
א. תא שטח 14 הינו מתארי. תוגש תכנית מפורטת לתא שטח 14.	
ב. הקמת מבנים לבאי הפארק יהיו ככל הניתן בשולי תאי השטח ליד מתחמי התיירות בתאי שטח 4,5,6.	
ג. ככל שישונו גבולות תא שטח 14 בתכנון המפורט יש למזער את הפגיעה בפעילות החקלאית.	
ד. הקמת גוף מים בפארק תעמוד בהנחיות הנספח הסביבתי.	
ה. גישה לגן הלאומי תעשה דרך תא שטח 14, 15.	
ו. הוראות שימור ראה פרק 6.5.	
ז. גופי מים: תכנון ופיתוח של גופי מים חדשים (תעלות, בריכות, אגמים וכד') כולל הבניה והצמחייה הנלווית אליהם, יעשו כך שתשמר הבולטות הנופית של ערוץ נהר הירמוך כגוף המים הדומיננטי ביותר בבקעה. בהקשר זה יש לשים לב בעיקר למראה הבקעה הנשקפת מהמצוקים סביב ומדרך הגישה לאתר. גופי מים חדשים, במידה ויתוכננו בשטח התכנית, יתוכננו בהתאם לעיקרון זה בגודלם, צורתם ורציפותם.	

ח.	הבניה באזור זה תהיה בצפיפות נמוכה תוך הימנעות מיצירת רצפים גדולים של שטח בנוי וזאת במטרה לשמור על מאפייניה הנופיים של הבקעה ועל היחס בין בניה, צמחייה ושטח פתוח. צפיפות הבניה תקטן בהדרגה לכוון דרום ומזרח, ככל שתתקרב לכיוון ערוץ הירמוק.
ט.	חומרי גמר : חומרי הגמר עבור החזית החמישית יהיו אחידים.
י.	צמחייה: יערך סקר נוף וצמחייה ויוגדר אופי הצמחייה בחלקי האתר השונים. תכנון הצמחייה יעשה בהתייחס למאפייניה הטבעיים והייחודיים של הצמחייה בבקעה ותוך העדפה לצמחייה הטבעית עם כל תוספת ושתילה בעת הוצאת היתר בניה.

4.3	גן לאומי (תאי שטח 2,9,10,29)
	שימושים בתאי שטח 9,10,29
	- יותרו שימושים בהתאם ל"חוק גנים לאומיים" שמורת טבע ואתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998, כגון: חניות, משטחים מרוצפים, ספסלי ישיבה, פרגולות צל, קירויים סככות, שילוט ושבילי הליכה ומבנים המשרתים את צרכי הגן הלאומי. - כל השימושים הללו יהיו בכפוף לאישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית צפון. - בכל תאי השטח יותרו חפירות ארכיאולוגיות.
4.3.1	שימושים בתא שטח 2 עם הנחיות מיוחדות
	- יותרו שימושים בהתאם ל"חוק גנים לאומיים" שמורת טבע ואתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998, כגון: חניות, משטחים מרוצפים, ספסלי ישיבה, פרגולות צל, קירויים סככות, שילוט ושבילי הליכה. - תותר חורשת פיקניקים בחיק הטבע. - יותרו חפירות ארכיאולוגיות.
4.3.2	שימושים נוספים בתא שטח 9
א.	שימור עתיקות והשמשתם לקהל. מתחם מרחצאות רומיים, מתחם בית הכנסת, מתחם התיאטרון והחצר סביבו יתאפשר רק לאחר אישור נספח השימור שיאושר ברשות העתיקות בוועדה המקומית.
ב.	במתחם לשימור באיזור חיפוש לפיתוח (עפ"י תרשים 3 בנספח השימור עמ' 123) יותרו מרכז מבקרים, מזנון, שירותים, חנות מזכרות ושטחים הנדרשים לשירות וניהול שימושים אלה.
4.3.3	שימושים נוספים בתא שטח 10
	כל השימושים המותרים והמוגדרים בחוק התכנון והבניה פרק ו' לחוק התכנון והבניה (מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה) ותמ"מ 9/2, סעיף 9.5 (סעיף קטן 3(א) וסעיף קטן 3(ב)). תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח זה יהיה באישור משהב"ט.
4.3.4	שימושים נוספים בתא שטח 29 (מבנה המסגד) עם הנחיות מיוחדות
א.	השטח המיועד לשימור במצבו הטבעי, תוך פיתוח מינימאלי המתיר: חניות, כשטחים מרוצפים, ספסלי ישיבה, פרגולות צל, שילוט ושבילי הליכה.
4.3.5	הוראות כלליות
א.	ראה הוראות שימור בפרק 6.5.
ב.	תוגש תכנית בינוי/פיתוח לאישור הוועדה המקומית.
ג.	השימושים הקיימים כיום בתאי שטח אלו ימשיכו להתקיים כל עוד לא מבוצעות חפירות ארכיאולוגיות.
ד.	בעת ביצוע החפירות הארכיאולוגיות ימצאו נתיבים חלופיים לנגישות לתאי שטח 1 ו-3 ומתחמים לבניה חלופית כגון המסעדה (המחבת) והמגלשות הנמצאים בתא שטח 9.
ה.	גישה לתא שטח 9 תהיה מתא שטח 14, 15. החניון עבור תא שטח 9 יהיה בתא שטח 25.
ו.	במקום המסומן סימבול של מתקן הנדסי יותרו השימושים המופיעים בסעיף 4.7- מתקנים הנדסיים ומיקומו הסופי יקבע בהיתר בניה.
4.3.6	הוראות לתא שטח 2
א.	לא תותר בניה.
ב.	החפירות הארכיאולוגיות במתחם התל יכללו את תא שטח זה.
4.3.7	הוראות לתא שטח 9
א.	במתחם לשימור ב"אזור חיפוש לפיתוח": שטח המסומן ע"ג תשריט מס' 3 בנספח השימור עמ' 123 בו תינתן אפשרות לתוספות בניה על גבי מבנים קיימים ללא ערך לשימור, שכבר יצרו הפרעה בתחום העיר הרומית. הבניה בשטח זה תהייה בהתאם להנחיות המפורטות להלן: 1. בניה חדשה תתאפשר לצורך פיתוח הגן הארכיאולוגי למטרות ביקור ותצוגה לקהל. 2. המבנים יהיו מוצנעים ככל הניתן ולא יעלו על גובה קומה אחת (5 מ') ממפלס הקארדו.

3.	אישור היתר בניה יותנה בקיומה של חפירה ארכיאולוגית בשטח הנדון וכי שהפיתוח אינו פוגע בעתיקות ובשלמות הגן הארכיאולוגי.
ב.	במידה ויתגלו בחלק מתאי שטח 7,8 ממצאים קדומים ואחודים ואו חלקים נוספים ממתחם בית המרחץ הקדום, תוכן תכנית מפורטת בה יועברו חלקי שטח אלו לתחום תא שטח 9, וזאת מבלי לפגוע בזכויות תא שטח 7,8.
ג.	מעבר למתחמים 7,8 ממתחם 1,3 ולהיפך יעשה דרך הגן הלאומי- תא שטח 9, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות בהתאם לסיכום שיקבע על אופן ניהול ואחזקת המבנים.
ד.	תנאי למתן היתר בניה בתחום גן לאומי- מרחצאות רומיים: יש לבצע סקר עטלפים טרם הפיתוח ובהתאם לממצאים לבחון שימורם של מבנים המשמשים ללינה וחריפה של העטלפים.
4.3.8	הוראות לתא שטח 10
א.	בתחום גן לאומי – מצוק: הסדרת הנגישות לקהל תתבצע על בסיס התשתיות הקיימות במקום.
ב.	ראה סעיף 4.7.7 ב' לגבי מגבלות בניה בתא שטח 10.
ג.	כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת למסילת הברזל, לא יוכרז שטח הגן הלאומי בתחום הרצועה לתכנון ולא תותר כל בניה בשטחים אלו.
4.3.9	הוראות לתא שטח 29
א.	מבנה זה כולל החצר, החומה והמתקנים, הנלווים (כגון מזרקה, שבילים וכד') הינו מבנה לשימור מלא כחלק מהגן הארכיאולוגי.
ב.	חל איסור על הריסת המבנה או חלקים ממנו.
ג.	השמשות המבנה תיבחן תוך התאמתו לערכיו הדתיים.
ד.	לא ניתן לשנות את חזיתות, החלל, חומרי הבניה והגמר של המבנה.
ה.	כל תכנון ילווה בתיק תיעודי מלא.
ו.	תיק התיעוד והיתרי הבניה יותנו באישור רשות העתיקות

4.4	שמורת טבע (תא שטח 21)
4.4.1	שימושים
א.	ערוץ הירמוך וסביבותיו – שמורת טבע בהתאם ל"חוק גנים לאומיים שמורת טבע ואתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998"
ב.	השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, תוך פיתוח אקסטנסיבי מינימאלי המתיר שבילי הליכה, נקודת תצפית לאורך המסלול, גישור, הצבת שילוט, גידור שערים, קווי תשתיות להזרמת מים, ריהוט גנני, מתקני אשפה ובניית הדגשות כניסה לשמורה ע"י בניית קיר מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'.
ג.	כל השימושים הנ"ל כפופים לאישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית צפון.
4.4.2	הוראות
א.	שימור המבנים ההיסטוריים יהיה בכפוף לנספח השימור.
ב.	ראה סעיף 4.7.7 ב' לגבי מגבלות בניה לתא שטח 21.
ג.	כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת למסילת הברזל, לא יוכרז שטח שמורת טבע בתחום הרצועה לתכנון ולא תותר כל בניה בשטחים אלו.

4.5	שצ"פ (תאי שטח 11,12,13)
4.5.1	שימושים
א.	בשצ"פ יתאפשר מעבר הולכי רגל, נטיעות, גינון פרגולות והצללה.
4.5.2	הוראות
א.	ישמר קשר נגישות בין החניון (תא שטח 26) לפארק טבע/ גן ציבורי (תא שטח 14).
ב.	ראה סעיף 4.7.7 ב' לגבי מגבלות בניה לתא שטח 11.

4.6	חניון (תאי שטח 25,26,27)
4.6.1	שימושים
א.	ישמש לחנייה ציבורית כולל סככות צל ומחסה, מעבר קווי תשתיות הנדסיות וגינון.
ב.	מבנה שער ושירותים נלווים.
ג.	חניון בתא שטח 25 ישמש את תאי שטח 1,2,3,9,29
ד.	חניון בתא שטח 26 ישמש את תאי שטח 4,5,6,14,15
ה.	חניון בתא שטח 27 ישמש את תאי שטח 7,8. עד לסלילת הדרך (תא שטח 24), ימצא פתרון אלטרנטיבי בתא שטח 25 בחניון המרכזי.
4.6.2	הוראות
א.	תכנון מגרש החנייה ומערכת הכניסה במתחם פארק הטבע ייעשה תוך שימור מתחם הרכבת הכולל מבנים, רציף וקטע מסילה (מתחם תאי שטח 3+15 : מבני הרכבת).
ב.	ראה סעיף 4.7.7 ב' לגבי מגבלות בניה בתא שטח 26.
4.7	מתקנים הנדסיים (תאי שטח 16,17,18,19,20,30,31)
4.7.1	שימושים לתא שטח 16
	שטח המיועד למתקן לטיפול בשפכים הכולל תחנות שאיבה, מכלים לטיפול בשפכים, מבנים לציוד ולוחות חשמל, סככות להצבת ציוד, מערכת מסננים, מכלים לאחסון כימיקלים לטיפול בשפכים, גנרטור חרום, מתקני טיפול בריח אם נדרש, שוחות ביקורת, חצר לשנאיים, קווי מים וביוב, אמצעי בקרה ומדידה, גדר היקפית וכל הדרוש להפעלת המתקן להבטחת בריאות הציבור והגנת הסביבה.
4.7.2	שימושים לתא שטח 17
	שטח המיועד למתקן עבור מעיין להספקת מי שתייה (מעיין עין סחינה מס' 01 בתשריט). בשטח תוצב מבנים להגנה על מקור המים, מבנים לציוד ולוחות חשמל, לרבות אפשרות להקמת מתקני טיפול במים למיניהם, תחנות שאיבה, מכלי אגירה, שוחות ביקורת, גנרטור חרום, קווי מים וביוב, אמצעי בקרה ומדידה, גדר היקפית וכל הדרוש להפעלת המתקן להבטחת בריאות הציבור והגנת הסביבה.
4.7.3	שימושים בתא שטח 18
	בתא שטח 18 יותרו שימושים עבור מתקני אגירת מי שתייה. מתקן, מיכל או מבנה אגירה יהיו עשויים מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, מבנים לאחסון ציוד ולוחות חשמל ובקרה, גדר היקפית, שוחות ביקורת, גנרטור חרום, מתקני טיפול במים למיניהם, תחנות שאיבה וכל הדרוש להפעלת המתקן, קווי מים וביוב, מערכת אספקת מים ומתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהבטחת בריאות הציבור והגנה על הסביבה.
4.7.4	שימושים בתא שטח 19
	תותר הקמת מתקני מים וביוב עבור מתחמי התיירות, בהתאם לתיאום עם הגופים הרלוונטיים. ככל שידרש בפיתוח העתידי.
4.7.5	שימושים בתא שטח 20
	שטח המיועד למתקן למערכות הספקת מים עבור חברת מקורות, כולל תחנת שאיבה. יותר השימוש במשאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים להספק כוח חשמלי ותקשורת, חצר לשנאים, אחסון חומרים מסוכנים הדרושים להפעלת המתקן (כדוגמת כלור, פלואור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזקת חומרים אלה, גנרטור לחירום, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, מערכות הכלרה, שוחות ביקורת, קווי מים וביוב, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים וציוד כאמור לעיל, מערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
4.7.6	שימושים בתא שטח 30
	שטח המיועד למתקן עבור מעיין להספקת מי שתייה (מעיין עין ריח מס' 02 בתשריט). בשטח תוצב מבנים להגנה על מקור המים, מבנים לציוד ולוחות חשמל לרבות אפשרות להקמת מתקני טיפול במים למיניהם, תחנות שאיבה, מכלי אגירה, שוחות ביקורת, גנרטור חרום, קווי מים וביוב, אמצעי בקרה ומדידה, גדר היקפית וכל הדרוש להפעלת המתקן להבטחת בריאות הציבור והגנת הסביבה.
4.7.7	שימושים לתא שטח 31

	שטח המיועד למתקנים הנדסיים עבור מערכת השבת מי קולחים שלישוניים כולל הקמת בריכת אגירה לקולחים שלישוניים, מערכת הכלרה על בסיס היפוכלורית, סככות להצבת ציוד, גרטור חרום, אמצעי בקרה ומדידה, קווי מים וביוב, משאבות להספקת קולחים, שוחות ביקורת מבנה חשמל ובקרה וכל הדרוש להפעלת המתקן להבטחת בריאות הציבור והגנת הסביבה.
4.7.8	הוראות כלליות
א.	היתר הבניה לשידורג, הגדלה ומתקן חדש למתקנים הנדסיים בתאי שטח; 17,18,19,20,30 יהיה בכפוף לסעי' 9 לתמ"א 5/34.
ב.	מגבלות הבניה סביב מעיין עין סחינה בתא שטח 17, הן כפי המסומן בתשריט של תכנית זו. מגבלות בניה 30 מטר רדיוס סביב המעיין ו-150 מטר רדיוס יוגדרו כאזור בהם יונחו קווי ביוב כך שתובטח הגנתם. כל פיתוח ובניה במגבלות רדיוסי המגן יעשה באישור משרד הבריאות.
ג.	הנחיה מיוחדת לתא שטח 19,20: שטחים שאושרו לבניה מכוח אישור תכנית זו, החופפים לרצועת התכנון של הרכבת, לא יפותחו ללא אישור תכנית מפורטת לתוואי מדויק של הרכבת ויפותחו בכפוף לתכנית מפורטת נפרדת. הנחיה זו לא תחול על המתקן בתא שטח 20.
ד.	תאי שטח 19, 20, 31,30- כל בניה בתחום ההשפעה של נחל הירמוך תתואם מול רשות הניקוז.
ה.	על המתקן לטיפול בשפכים המוצע בתא שטח 31 יחולו הוראות סעיף 8 לתמ"א 34, תוכן תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תמ"א 34.

4.8	דרך מוצעת ודרך מאושרת (תאי שטח 22,23,24,28)
4.8.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, מפרצי חנייה, שבילים ומדרכות, תאורת רחוב, שבילי אופניים, קווי תשתיות קרקעיות ותת-קרקעיות (הכל בהתאם לפרק 6.6 תשתיות), ריהוט רחוב ונטיעות. תותר הקמת גדר ומרכיבי ביטחון.
4.8.2	הוראות
א.	יותרו מתקני דרך – ביתן שומר, אחזקה, העברת קווי תשתית, סככות הסעה גידור ושערים.
ב.	אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה.
ג.	הנחיות מיוחדות לתא שטח 23, 24: שטחים שאושרו לבניה מכוח תכנית זו החופפים לרצועת התכנון של הרכבת לא יפותחו ללא אישור תכנית מפורטת לתוואי מדויק של הרכבת.
ד.	ראה סעיף 4.7.8 ב' לגבי מגבלות בניה בתא שטח 23.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (11)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (6)	התכנית (השטח תא משטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אירוח יח' (5,9,8)	אחוזי בניה כוללים (%)	(1,2,3) שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזרחי (דונם)	מס' תא שטח	ייעוד	
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	הקיים	הקיים	התכנית הקיימת + 5% תוספת	-	40	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	ע"פ ע"פ
0	0	0	0	-	3	15	40	50%	23,882.5	30	50%	23,882.5	-	15%	35%	5	1	תיירות	
0	0	0	0	-	(17) 3	15	40	50%	23,182.5 (15)	(5,8) 100	50%	23,182.5 (15)	-	15%	35%	5	3		
3	3	3	3	-	3	15	20	20%	5,787.5	(5) 80	20%	5,787.5	-	5%	15%	-	(7) 4		
3	3	3	3	-	3	15	20	20%	7,366.2	(5) 80	20%	7,366.2	-	5%	15%	-	(7) 5		
(10)	(10)	(10)	(10)	-	(10)	(10)	(10)	10%	1,889	(13)	10%	1,889	-	5%	5%	-	(7) 6		
3	3	3	3	-	עפ"י הקיים	עפ"י הקיים	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת	-	40	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	-	ע"פ ע"פ	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	2	7	
3	3	3	3	-	עפ"י הקיים	עפ"י הקיים	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת	-	20	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	-	ע"פ ע"פ	ע"פ ע"פ	השטחים הקיימים + 5% תוספת (14) שטח	2	8	
3	3	3	3	-	2	10	10	(4) 10%	-	-	50%	(12) 7,707.7	-	5%	5%	5%	5	9	גן לאומי
3	3	3	3	-	2	10	0.553%	0.553%	-	-	0.553%	1,296.3	-	0.127%	0.426%	5	10		
3	3	3	3	-	2	9	6.8%	6.8%	-	-	6.8%	6,481	-	1.57%	5.23%	(10)	14	פארק גן	
3	3	3	3	-	(17) 2	(17) 8	20	20%	-	-	20%	(15) 586.6 (16)	-	10%	10%	2	15	ציבורי	

מתקנים הנדסיים	16	0.5	40%	-	-	494	40%	-	-	40	6	1	-	3	3	3	3	3
	17	0.5	30%	-	-	703.2	30%	-	-	30	6	1	-	3	3	3	3	3
	18	0.5	40%	-	-	227.6	40%	-	-	40	6	1	-	3	3	3	3	3
	19	2	30%	-	-	3,080.1	30%	-	-	30	6	1	-	3	3	3	3	3
מתקנים הנדסיים	20	2	30%	-	-	3,486.3	30%	-	-	30	6	1	-	3	3	3	3	3
	30	2	30%	-	-	456.6	30%	-	-	30	6	1	-	3	3	3	3	3
	31	2	30%	-	-	885.3	30%	-	-	30	6	1	-	3	3	3	3	3
	25	2	-	-	-	150	0.87%	-	-	1	5	1	-	3	3	3	3	3
חניון	26	2	-	-	-	150	0.4%	-	-	1	5	1	-	3	3	3	3	3
	27	0.5	-	-	-	50	0.35%	-	-	1	5	1	-	3	3	3	3	3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בסמכות העודה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחניו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרה.
- זכויות הבניה אינן כוללות מתקנים שאינם כוללים שטחים כגון מגילות מתקני מים או כל מתקן דומה אחר.
- זכויות הבניה לפרגולות ומתקני הצללה יחושבו כחוק.
- השמשות המרחצאות הרומיים התיאטרון ובית הכנסת לא יכללו במניין הזכויות של שטח זה, בכפוף להחזיות נספח השימור.
- גודל יחידת אירוח לא יעלה על 60 מ"ר ברוטו (כולל כל המפרט בתקנים הפיזיים לשימוש מלואי) במתחמים 1,3,4,5 לאכסון מלואי, לא כולל את השטחים, המתקנים והאטרקציות התיירותיות.
- גובה המבנים החדשים יימדד מפני הקרקע הטבעית או התמורה, הנמדד מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה, למעט מבנים ארכיאולוגיים / היסטוריים קיימים וקירויים. הגובה המצויין בטבלה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- תוגש תכנית מפורטת למתחמים המתארים בתאי שטח 4,5,6,14.
- ניתן להעביר יח' אירוח מתא שטח 1 לתא שטח 3 ולהיפך ובתנאי שסך כל זכויות הבניה ישמרו.
- יחידות אירוח נוספות ליחידות האירוח הקיימות ערב אישור התכנית.
- גודל מגרש מיינמאלי יקבע בתכנית מפורטת שתוכן לאחר קביעת תוואי הרכבה.
- קווי בניין- מבנים חדשים יבנו בהתאם לקווי הבניין המפורטים בטבלה. מבנים קיימים יתאפשרו בהתאם למיקומם ערב אישור התוכנית והרחבתם תתאפשר בקונטור המבנה הקיים (מבנים לשימור).
- ב"אזור חיפוש לפיתוח" בתא שטח 9, המסומן ע"ג תשריט מס' 3 בנוסח השימור עמ' 123, יוגבלו זכויות הבניה ל-1,600 מ"ר סה"כ, בהתבסס על המבנה הקיים.
- בתא שטח 6 תותר קיבולת מקסימלית של 350 נופשים. תותר בניה קלה בהתאם להחזיות החלות על חניון קמפינג משולב, לפי תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי שקבע משרד התיירות.
- גודלם של המבנים הקיימים יחושבו בעת הוצאת היתר הבניה הראשון.
- סעיף 6.5.6 ג' 3 – שטח הבניה המירבי במבנים לשימור יהיה 3,000 מ"ר, כחלק מזכויות הבניה המופיעות בטבלה לעיל ולא בנוסף.
- סעיף 6.5.6 ג' 5- תותר תוספת למבנה לשימור (חדר האוכל) מס' 13 בהיקף של עד 150%.
- גובה מבנים לשימור יהיה עד 8 מ' ממפלס הקרקע הקיים ולא יעלה 2 קומות.

6. הוראות נוספות

6.1 היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה לתא שטח 1 ו-3 יהיה לפי סעיף 7.4 בתמ"א 12- הכנת נספח עיצוב אדריכלי ונספח פיתוח נופי אשר יבטיח את השתלבותו של האתר בסביבה, מניעת פגיעה בערכי הנוף, הטבע, החקלאות והמורשת באתר ובסביבתו.
2. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 9,10: הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, כולל נספח חניה כנדרש.
3. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י התכנית אלא לאחר שיוגש ע"י מו"ז עמק הירדן, לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב המאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית באופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
4. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח שייעודו גן לאומי או שמורת טבע מחייב קבלת אישור רט"ג.
5. תשתיות בתחום התכנית יונחו בתיאום עם נציג משהב"ט בוועדה המחוזית צפון.
6. לפי סעי' 108 לחוק התכנון והבניה על משהב"ט לתאם עם רשות הטבע והגנים כל בניה בתחום התכנית.

6.2 הנחיות סביבתיות

- תכנית פארק טבע ותיירות חמת גדר מגדירה מתחמי פיתוח ושימושי קרקע בהתאם לתמ"מ 9/2 מחוז צפון. התכנית מאפשרת שימור של אזורים בעלי רגישות אקולוגית וארכיאולוגית במסגרת ייעודם כפארק טבע ותיירות. הפיתוח העתידי מתוכנן באזורים בעלי רגישות נמוכה ובינונית בהם מתקיימת פעילות בהווה. להלן פירוט הנחיות לשלב התכנון המפורט לתאי שטח המתאריים:
- א. הפיתוח בגבול התכנית הדרומי ייעשה תוך צמצום השפעות שולים לכיוון שמורת הטבע בתא שטח 21. לצורך כך יש לשמר רצועה של צמחייה צפופה וגבוהה בגבול התכנית ולתכנן את התאורה באופן שלא תיווצר הארה בשטחים בעלי רגישות גבוהה, זאת בהתאם להנחיות רט"ג.
 - ב. במתחם מבוא חמה (תאי שטח 4,5,6,11,12,13,14,15,19,20,31) מתבצעת בהווה חקלאות של בריכות דגים המאפשרת קיומם של בתי גידול לחים. במסגרת פיתוח המתחם מוצע כי במידה ויוקם גוף מים יתוכננו בשולי התכנית מופעי מים המאפשרים קיום לצומח וחי של בתי גידול לחים כגון: תעלות ובריכות רדודות.
 - ג. באזורי הפיתוח לא ייעשה שימוש במיני צומח הידועים כפולשים.
 - ד. במידה ויתוכנן גוף מים בתאי שטח בייעוד פארק/גן ציבורי (תאי שטח 14,15), שמורת טבע וגן לאומי (תאי שטח 9,10,21), תעשה הדברת יתושים בשיטות ובחומרים ביולוגיים.
 - ה. שימור מוקדי העתיקות ומבנים ייחודיים ייעשה בהתאם להנחיות נספח השימור תוך השתלבות באזורי החיץ ומתן נגישות לציבור.

6.3 חומרי חפירה ומילוי

1. סילוק פסולת עפר ובניה :
 - א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 2. חציבה ומילוי :
 - א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - ב. בהעדר איזון :
 1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.4 עתיקות

1. רוב שטח תכנית זו הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדן :

3888/0 "חמת גדר" י"פ : 1091 עמ' 1398 מיום 18/05/1964 ; 27783/0 "חמת גדר (דרום)" י"פ : 4888 עמ' 3798 מיום 01/06/2000 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם, ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה) יבוצע ע"י היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שיוני בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי במכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים תכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. המתחמים הארכיאולוגיים וההיסטוריים מיועדים לשימור ופיתוח לצורכי תיירות ועל פי תנאי רשות העתיקות.
7. במידה ובעת הפיתוח יתגלו ממצאים ארכיאולוגיים נוספים, יתוכנן הפיתוח תוך שימת דגש על שילוב ממצאים אלו במכלול האתרים הארכיאולוגיים באתר.
8. כל בינוי ופיתוח בשטח התכנית יעשה תוך הקפדה על צורכי פיתוח האתרים הארכיאולוגיים ההיסטוריים, הנגשתם ושמירה על הקשרם בנוף והקשר הפיזי והחזותי ביניהם.
9. במידה וימצאו בתאי שטח 7,8 עתיקות, גבולות תאי השטח יקבעו במדויק בתיאום עם רשות העתיקות וזאת במטרה לשמור על שלמות רצף מתחמי המרחצאות הרומיים.

6.5 הנחיות לשימור

1. כללי:
 - א. המתחמים הארכיאולוגיים וההיסטוריים מיועדים לשימור ופיתוח לצורכי תיירות. תיאסר הריסה ושינוי של אתר או חלקיו.
 - ב. במידה ובעת פיתוח האתר יתגלו ממצאים ארכיאולוגיים נוספים, יתוכנן הפיתוח תוך שימת דגש על שילוב ממצאים אלה במכלול האתרים הארכיאולוגיים בבקעה.
 - ג. כל בינוי ופיתוח בשטח התכנית יעשה תוך הקפדה על צורכי פיתוח האתרים הארכיאולוגיים וההיסטוריים, הנגשתם ושמירה על הקשרם בנוף והקשר הפיזי והחזותי ביניהם.
 - ד. לשם שמירה על עקרונות אלה, יתאפשר, במקרה הצורך, פינוי/ העתקה של בניה מודרנית ללא ערכים לשימור, הפוגעת ברצף שבין האתרים.
2. מתחמים ומבנים לשימור:

סומנו 7 מתחמים לשימור בשטח התכנית ו-17 מבנים לשימור.

 1. מתחם תא שטח 1: המבנים הטוריים (מבנים 06,07,08,09,14 המופיעים בתשריט)
 2. מתחם תא שטח 2
 3. מתחם תא שטח 29
 4. מתחם תא שטח 9
 5. מתחם תא שטח 7
 6. מתחם תא שטח 8+30
 7. מתחם תאי שטח 3+15: מבני הרכבת.
3. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בשטח הגן הלאומי והמתחמים לשימור (כפי המופיעים בתשריט) ו/או בקירבתם חייב באישור רשות העתיקות:
 - א. הגשה ואישור של תיק תיעוד מלא שיוכן על ידי בעל מקצוע. תיק התיעוד יכלול הערכת חשיבות של האתר או תחלקיו. תיק התיעוד יעשה בהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון בנושא (מיום 04.03.2008).
 - ב. שימור ופיתוח מכלולי עתיקות יעשו על בסיס תכנת שימור.
 - ג. תיק התיעוד, תכנית השימור והיתר הבניה יועברו להתייחסות רשות העתיקות.
 - ד. הגשת תיק תחזוקה: כל התערבות / פיתוח ילווה בהנחיות לתחזוקת האתר לאורך זמן. בין השאר יכללו ההנחיות: פירוט החומרים לשימוש, הרכב חומרי המליטה, טכנולוגיות בניה ותכנית תקציבית לתחזוקת האתר.
4. שילוט: הצבת שילוט הסבר למבקרי אודות האתר. נוסח השילוט ועיצובו יאושרו על ידי רשות העתיקות.
5. הוראות שימור לאתר/מתחם לשימור (כפי המסומן בתשריט) לחמשת המבנים הטוריים בתא שטח 1:
 - א. המבנים ההיסטוריים במתחם זה והחצרות ביניהם הינם לשימור.
 - ב. חל איסור על הריסת מבנים אלו או חלקים מהם.
 - ג. תותר תוספת בניה:
 1. תוספות הבניה יהיו בהמשך לתוואי המבנים הקיימים תוך שמירת השטחים הפתוחים ביניהם.
 2. תותר תוספת קומה לשני המבנים המערביים במתווה המבנה הקיים.
 3. שימור המבנים הקיימים ישחזר את טכנולוגיית הבניה.
 - ד. כל תכנון ילווה בתיעוד וסקר מפורטים.
 - ה. היתרי הבניה ותיק התיעוד יותנה באישור ועדת שימור.
 - ו. אישור היתר הבניה יותנה בקיומה של חפירה ארכיאולוגית בשטח הנדון וכי הובטח שהפיתוח אינו פוגע בעתיקות.

6. הוראות שימור לאתר/מתחם לשימור (כפי המסומן בתשריט) למתחם הרכבת בתא שטח 3+15:
- המבנים והמתקנים ההיסטוריים במתחם זה הינם לשימור. מבנים אלו הם: מבנה תחנת הרכבת, מבנה מגורי העובדים, מבני השירות של התחנה ומבנה "חדר האוכל".
 - חל איסור על הריסת מבנים אלו או חלקים מהם.
 - תותר תוספת בניה:
1. הבניה לא תיצמד לפסי הרכבת, שיתפקדו כרחבה משותפת למבנים ההיסטוריים והחדשים.
 2. בניה תהיה עד 2 קומות ולכל היותר 8 מטר ממפלס הקרקע הקיים.
 3. לא תותר תוספת בניה למבנה תחנת הרכבת ולמבנה מגורי העובדים או בצמוד אליהם.
 4. תותר תוספת לבניין מספר 13 בתשריט ד' בנספח השימור (חדר האוכל) בהיקף של עד 150%.
 5. הבניה החדשה ותוספות הבניה למבנים ההיסטוריים יבחנו בעיצוב וחומרי בניה.
 - ד. כל תכנון ילווה בתיעוד וסקר מפורטים.
 - ה. היתרי הבניה ותיק התיעוד יותנה באישור ועדת שימור.
7. הוראות שימור לאתר/מתחם לשימור (כפי שמסומן בתשריט) "כפר הנופש הסורי" בתא שטח 8:
- א. מבני כפר הנופש הסורי ומבנה בית המלון ההיסטורי יוגדרו כמתחם אחד, כמסומן בתשריט מס' 4 בנספח השימור, בשל קרבתם ויעודם האפשרי לתיירות.
 - ב. שימור והשמשת כפר הנופש הסורי לצרכי תיירות יכלול שיקום המעיינות, השמשת התעלות ושימור והשמשת בית מעיין ריח (מעין מס' 2 בתשריט).
 - ג. המבנים המתקנים והעצים (לפי נספח 5 נספח עצים) הינם לשימור. חל איסור על הריסת מבנים אלו או חלקים מהם.
 - ד. עשרת מבני הנופש: לא תוסף בניה למבנים או בצמוד אליהם פרט לתוספות בניה למטרות מיגון בלבד.
 - ה. ישומרו השטחים הפתוחים בין המבנים כולל התעלות והגשרים מעליהן.
 - ו. תוספת למבנה בית המלון (מגורי החיילים) ולמבנה קופת חולים (מבנה הרוס) הממוקם מערבית לעשרת מבני הנופש תהיה באישור ועדת שימור.
 - ז. כל שתילה תעשה עפ"י תכנית צמחייה שתאושר ע"י ועדת השימור, בהתאם לסקר הנוף והצמחייה ובהתייחס לצמחייה הקיימת במתחם.
 - ח. תוספות בניה חדשות יאושרו לאחר סקר שימורי וארכיאולוגי וללא חדירה לתת הקרקע.
 - ט. פיתוח תשתיות עיליות ותת קרקעיות יהיה כפוף לנספח השימור.
8. הוראות שימור לאתר/מתחם לשימור (כפי המסומן בתשריט) "המסגד הסורי" בתא שטח 29:
- א. המסגד הסורי: מבנה זה, כולל החצר, החומה והמתקנים הנלווים (כגון מזרקה, שבילים) הינו מבנה לשימור מלא כחלק מהגן הארכיאולוגי.
 - ב. חל איסור על הריסת המבנה או חלקים ממנו.
 - ג. השמשת המבנה תיבחן תוך התאמתו לערכיו הדתיים.
 - ד. לא ניתן לשנות את חזיתותיו, חללו, חומרי הבניה והגמר.
 - ה. כל תכנון ילווה בתיעוד וסקר מפורטים.
 - ו. כל פעולה במבנה תותנה באישור ועדת השימור.
9. הוראות לשימור לאתר / מתחם לשימור (כפי המסומן בתשריט) הגן הארכיאולוגי בתא שטח 2,9,29 כללי:
- שטח הגן הארכיאולוגי (מסומן בירוק בהיר בתשריט מס' 3 בנספח השימור עמ' 120) כולל את המרחב שבין שלושת האתרים החפורים המרכזיים: בית הכנסת (במערב), המרחצאות (בתוך) והתיאטרון (במזרח) וסביבתם. הוא כולל את התל הארכיאולוגי (תל באני) שראשיתו מתקופת הברונזה הקדומה ואת מרבית שטח העיר הרומית-ביזנטית המשוערת על פי המחקר. שכונות המגורים, הדרכים ומבני ציבור נוספים ממוקמים בשטחים שבין האתרים וטרם נחפרו. הגדרת מרחב זה במסגרת התכנית נועדה לצורך שמירה וחזוק הקשר בין המכלולים הארכיאולוגיים לכדי אתר אחד שלם. נדרש לשמור ולחזק את רציפות הקשר הפיזי והמבטים בין האתרים ולהשתית ככל האפשר את התנועה בו על מערכת הדרכים העתיקה. במקרים מסוימים רצוי אף

להעביר ממקומם גורמים היוצרים נתק כגון מתקנים, מבנים וצמחיה. ממצאים ארכיאולוגיים נוספים קיימים באופן ודאי גם מחוץ לתחום הגן הארכיאולוגי. אלה ודאי קשורים למערכות הובלת המים, לדרכים ועוד ומיקומם עדיין לא ידוע. בעתיד, עם המשך הפיתוח של אזורים נוספים בבקעה ודאי ימצאו ממצאים נוספים. בהתאם לכך יידרש לשקול את הרחבת תחום הגן הארכיאולוגי.

להלן הנחיות השימור לתחום הגן הארכיאולוגי:

א. מערך המים:

1. חלק ממי המעיינות יוקצה להזרמה במרחצאות ובמתקני העיר הרומית לשם תצוגה / השמשה.

2. פיתוח האתר מחייב הצנעה של מערך המשאבות מעל מעיין מקלה (מעין מס' 3 בתשריט), כך שלא יפריעו למופע השרידים הארכיאולוגיים.

ב. דרכים:

1. ככלל, תנועת הולכי הרגל תתבסס על תוואי הרחובות בעיר הביזנטית-רומית. תוואי הקארדו יהיה הציר העיקרי המקשר בין האתרים, כמסומן בתשריט של תכנית זו ובתשריט של נספח השימור עמ' 123 (ראה הנחיות רע"ת בנספח השימור) פיתוח שבילים משניים יותאם לתצוגה.

2. תנועת רכבי שירות תהיה בתוואי הדרה ובהיקף הגן הארכיאולוגי, כמסומן בתשריט.

3. לא תותר כניסת רכבי מבקרים לגן.

ג. כניסות:

1. הכניסה הראשית לתחום הגן הארכיאולוגי תהיה תוואי שדירת העצים הנטועים הנקשרת אל תוואי הקארדו מכיוון מגרש החניה הצפוני.

2. תוואי הכניסה לעיר מכיוון דג'רה העתיקה והגשר העתיק על הירמוך ישמר פתוח כאופציה עתידית לתכנון.

ד. מבטי נוף ותצפיות:

ישמרו מבטים בתוך הגן בין התל לגבעת התיאטרון, מהם לקארדו ומהגבעות לירמוך, כמסומן בתשריט מס' 3 בנספח השימור (עמ' 123) ייאסר פיתוח החוסם את מבטים אלה ותתאפשר הסרת צמחייה לצורך הדגשת המבטים.

ה. צמחייה:

כל שתילה תעשה ע"פ תכנית צמחייה שתאושר ע"י רט"ג / רשות העתיקות ובהתאם לסקר הנוף והצמחייה, תוך העדפה לצמחייה הטבעית של אזור בקעת הירדן.

6.6 תשתיות

1. יותר מעבר קווי תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות בכל התכנית, בכפוף לנספח השימור, פרט לתא שטח 10. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' באישור הגורמים הנוגעים בדבר. אם אין אפשרות תת-קרקעית ליישום עקב עתיקות או כל מכשול טבעי אחר, התשתית תהיה עילית, אך בכל מקרה תשתיות בצד דרכי הביטחון יוטמנו בעומק של לפחות 1 מטר מתחת לפני הקרקע.

2. מתקני שירות של תשתית מים וביוב יוקמו לפי חוק וכל דין באישור משרד הבריאות ורשות הניקוז.

3. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' באישור הגורמים הנוגעים בדבר. אם אין אפשרות תת-קרקעית ליישום עקב עתיקות או כל מכשול טבעי אחר, התשתית תהיה עילית, אך בכל מקרה תשתיות בצד דרכי הביטחון יוטמנו בעומק של לפחות 1 מטר מתחת לפני הקרקע.

4. מעבר בין תאי שטח גובלים יעשה בתיאום עם הרט"ג.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8 חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9 עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכלול, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. העצים המיועדים לשימור יטופלו ע"י איש מקצוע לצורך שיקומם וטיפולם.

3. הוראות בנוגע לכריתת עצים:

- א. בעת הגשה לבקשת היתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודל וסיבת הכריתה, בצורך תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

העצים המיועדים להעתקה יטופלו לפי חו"ד של אגרונום מוסמך בשלב בקשת היתר העתקת העצים.

6.10 תנאים לביצוע תכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לכל המתחם לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.12 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים ערב אישור תכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית או פטור באישור פיקוד העורף.

6.15 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16 נגישות נכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.17 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.18 ניהול מבקרים

תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת האמצעים להבטחת ניהול המבקרים לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה לצורך מניעת פגיעה בשטחים הפתוחים הכלולים בשטח התכנית ובשטחים הסמוכים לה המהווים חלק מהמערכת האקולוגית שיש לשמרם, וזאת בתיאום עם רשות הטבע והגנים ועפ"י סעיף 6.1.1.7 לתמ"א 12 שינוי מס' 1.

6.19 אכרזה

א. תכנית זו תהווה בסיס לאכרזה השטח המסומן בתשריט המיועד לגן לאומי או שמורת טבע בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998.
ב. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למסילת הברזל, לא יוכרזו שטחי הגן הלאומי ושמורת הטבע המוצעים בתחום הרצועה לתכנון ולא תותר כל בניה בשטחים אלו.

6.20 מים וביו

(תאי שטח מים-17 – עין סחינה, 18 – בריכות מים, 20 – מתקני מקורות, 30 – עין ריח 37°; 16 – מתקן ביו-קיים, 19 – מתקני מים/ביו-חדשים, 31 – מקום למאגר קולחין)

1. מערכת המים

א. מקור מים – הספקת המים תהיה ממקורות דרך מערכת המים של חברת המים "מי גולן": המקור העיקרי יהיה מעין סחינה (מס' 1 בתשריט, תא שטח 17). המעיין הוא מקור מים אמין וספיקתו גבוהה בהרבה (500 מ"ק"ש) מתצרוכת המים העתידית החזויה של המתחם (עד 800 מ"ק ליום).
ב. לאור העובדה כי מקורות המים של עין סחינה הם ממעמקי הקרקע, ניתן להסתפק ברדיוס מגן של 30 מטר סביב המעיין. בנוסף, נקבע רדיוס מגן של 150 מטר המוגדר כאזור בו יונחו קווי הביו-מוגנים. רדיוסים אלו מסומנים על גבי התכנית. לפי דרישת משרד הבריאות, לצורך קבלת הקלה ל-150 מטר, ימשך טיפול בהתפלה במי המעיין, כפי שנהוג היום. לצורך הבטחת ההגנה על איכות מי המעיין יבוצעו (עם הגדלת האתר) מספר פעולות לשיפור מערכת תפיסת המים וההולכה הכוללת:

1. בנית תעלת מגן מסביב לנקודת הנביעה שתאפשר את ניקוזם של מי גר ותשטיפים העלולים לזרום לכיוון המעיין.

2. התקנת צנרת אטומה ומוגנת בנקודת תפיסת (איחוז) המעיין ולהולכת המים אל מתקן השאיבה ובריכת האיגום.

ג. מקור מים חלופי – מעיין עין ריח (מס' 2 בתשריט) בו הספיקה הינה 200 מ"ק לשעה. במקרה של השימוש במעיין זה יידרש להקים מתקני קדם טיפול הכוללים מערכת קירור המים, מערכת מסננים ומערכת להוצאת מימן גפרי.

ד. כדי להבטיח הספקת מים (לאחר המוגדל) התכנית כוללת:

1. הקצאת שטח להקמת מיכל איגום לנפח של 500 מ"ק כ-300 מ"ר. עם הרחבת האתר יש לבנות את תוספת האיגום.

2. הקצאת שטח להגדלת מתקן ההתפלה מ-50 מ"ק"ש ל-80 מ"ק שעה – כ-100 מ"ר. עם הרחבת האתר יש צורך בהגדלת המתקן בהתאם.

3. הקצאת שטח להקמת מערכת סינון מקדים במקרה ונדרש להשמיש את מעיין עין ריח (תא שטח 30) להספקת מי שתייה. כ- 200 מ"ר ליד מעיין עין סחינה.
- ה. מערכת הספקת המים תתבסס על רשת מים טבעתית המונעת היווצרות קטעי צינורות עיוורים בהם אין תחלופת מים. כל מערכות המים יתוכננו ויותקנו בהתאם להוראות מתקני תברואה.
- ו. לכל המתקנים ההנדסיים למים וביוב יהיו דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.
- ז. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה לדרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות".
- ט. לא יבוצע כל חיבור בין מערכות מי שתייה למערכות שאינן למי שתייה.
- י. מערכות המים שאינן למי שתייה יונחו ויסומנו בהתאם לדרישות הל"ת – צביעת הצנרת העילית וכן הנחת סרט סימון על גבי הצנרת התת קרקעית.
- יא. תערך בדיקה אחת לשלושה חודשים לשלמות מערכת הספקת מי השתייה על ידי סגירת המים בכניסה למשך 3 שעות לפארק ובדיקה כי לא חודרים למערכת המים מקורות מים נוספים. במקרה של זרימת מים אזי תיבדק איכות המים ואם ישנה חריגה מאיכות המים אזי סימן מובהק לא חיבור כלאיים ונדרש לאתר את החיבור.
- יב. כל שימוש במים שאינם באיכות מי שתיה למטרות נופש רחצה וכד' ייעשה לאחר קבלת אישור בכתב ממושרד הבריאות וכפוף לתנאיו.
- יג. תנאי למתן היתר בניה: אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום חברת מקורות רק בתאי שטח בהם עוברים קווי המים.

2. מים טרמומינרליים:

- א. מכסת המים המינרליים- תרמליים לצרכי ספא תקבע באופן שוויוני לגבי תאי שטח בייעוד תיירות- 1,3,4,5,7,8 ובאישור הגורם המוסמך לכך.
- ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, אין לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

3. ביוֹב

א. הביוב במתחם ייאסף ויטופל באתר מרכזי (הצמוד לאתר הקיים) בשיטת בוצה משופעלת (שיטת A2O) תוך הבאת השפכים לאיכות קולחים שלישונית באמצעות מתקן סינון עומק, הוספת חומצה ואלום ומערכת UV, זאת במטרה לאפשר הזרמה זמנית של הקולחים לנחל, בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שככים), התשי"ע-2010, תוך בניית מערכת להשקיה בשטח ייעודי שהוקצה לכך על ידי השותפים של חמת גדר (השטח שהוקצה מעוגן בהסכם בין בעלי הקרקע לבין חמת גדר לתקופה של 25 שנה).

- ב. המתקן לטיפול בשפכים הקיים יורחב באופן מודולרי, לפי לקצב התפתחות האתר, באתר המקורי. זאת בהתאם לתכנית שתאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ג. נתונים עיקריים למערכת הטיפול בשפכים:

הפרמטר	הערך
סה"כ נפח המערכת הביולוגי [מ"ק]	240
יחס F/M	0.10
ריכוז MLSS [מג"ל]	3,000
זמן שהייה הידראולי [שעות]	20
שטח נדרש למתקנים [מ"ר]	2,500

ד. אגני השיקוע השניוניים יהיו מתוכננים לעומס הידראולי של 0.4 מ"ק למ"ק לשעה.

ה. איכות הקולחים תהיה שלישונית, דהיינו:

1. ריכוז הצח"ב אינו עולה על 10 מג"ל
2. ריכוז המוצקים המרחפים אינו עולה על 10 מג"ל
3. ריכוז צח"ב אינו עולה על 70 מג"ל

4. ריכוז האמוניה אינו עולה על 1.5 מג"ל
 5. ריכוז חנקן כללי אינו עולה על 10 מג"ל
 6. ריכוז הזרחן הכללי אינו עולה על 1.0 מג"ל
 7. ריכוז חיידקי קוליפורם צואתיים אינו עולה על 10 חיידקים ב- 100 מ"ל
 8. יתרת הפרמטרים בהתאם להנחיות בריאות העם 2010
- כדי לעמוד בתקנות בריאות העם 2010 בדבר הזרמת קולחים לנחל (המחמיר בדרישות לעומת השקיית קולחים) תותקן מערכת טיפול שלישונית הכוללת:
1. מערכת סינון עומק המתוכננת לעומס הידראולי שאינו עולה על 10 מ"ק למ"ר לשעה
 2. מערכת להזרקת חומצה ואלום
 3. קרינה אולטרא סגולית ומערכת UV לחיטוי המים
- ו. הקולחים המטופלים יועברו למאגר קולחים בנפח של 3,000 מ"ק בשלב הנוכחי ובשלב העתידי 7,500 מ"ק בתא שטח 31 במתחם חמת גדר באמצעות תחנת שאיבה ייעודית (אגירה של עד 21 יום). המאגר יחופה ביריעות HDPE למניעת חלחול הקולחים לתוך תת הקרקע. ממאגר הקולחים, הקולחים יעברו חיטוי באמצעות כלור נוזלי (זמן מגע בין הכלור למי הקולחין לא יפחת מחצי שעה, תבוצע דה-כלורניציה לפני ההזרמה לנחל) ויוסנקו לשטח ייעודי למטרת השקיה, בהתאם לתנאי היתר השקיה של משרד הבריאות.
- ז. תוך שנתיים ולא יאוחר משלוש שנים ממועד אישור תוכנית ג/20221 תוקם מערכת השבת קולחים שתאפשר ע"י משרד הבריאות אשר תכלול את המרכיבים הבאים: תחנת שאיבה לקולחים (תוקם בתחום האתר בשטח שמיועד למתקנים הנדסיים), קו סניקה לקולחים ומאגר קולחים. כל הקולחים ינוצלו להשקיה חקלאית (לא השקיית סרק/פיזור) בהתאם לתנאי היתר השקיה של משרד הבריאות.
- ז. השטח הנדרש (שהוקצה) להשקיית גידולים חקלאיים (לשלב הפיתוח המלא של המתחם) הינו 160 דונם.
- ח. עם הגדלת המתקן יהיה צורך בהוספת מערכת לטיפול בבוצה שתמוקם באתר המט"ש. מערכת זו מיועדת להשגת איכות בוצה סוג ב'. השלמת הטיפול בבוצה תעשה באתר קומפוסט הנמצא מחוץ לשטח האתר. מערכת זו תכלול:
1. מערכת להסמכת הבוצה גרביטציוני להשגת בוצה בריכוז של 2.5 אחוז.
 2. ייצוב הבוצה במעכל אירובי עם זמן שהייה של 30 יום.
 3. סחיטת הבוצה להשגת בוצה בריכוז מוצקים של 18 אחוז.
- ט. לוח זמנים לביצוע מתקני טיפול בשפכים (במקרה ואין כל הרחבה למתחם חמת גדר):
- שלב א' - השלמת כל מערך הטיפול השלישוני, בהתאם לנספח הביוב, במטרה לעמוד באיכות קולחים המאפשרת עמידה בדרישות להזרמה לנחל והשקיה בלתי מוגבלת בהתאם לתקנות בריאות העם 2010.
- לביצוע מידי – השלמה בתוך עד חצי שנה ממועד קבלת תוקף לתוכנית (חמת גדר - ג/20221) שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כדי לאפשר איכות מים מיקרוביאלית תותקן באופן מיידי מערכת חיטוי באמצעות הכלרה.
- שלב ב' - מערכת השקיה.
- השטח המיועד מנותק משטחים חקלאיים אחרים ומיועד לגידולי שדה שונים. מערכת השקיה בקולחים תהיה מנותקת ממערכות אחרות וגיבוי יהיה רק דרך מאגר עם מרווח אווירי.
4. לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו עבור תאי השטח המתאריים, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית כללית להקמת מתקן טיפול קבוע בשפכי האתר ונספח מים וביוב לתכנית המפורטת.
 5. בתקנון כל תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.20.4 יכלל התנאי הבא: לא ינתנו היתרי בניה ליחידות אירוח ומבנים המיועדים לתיירות, נופש ומסחר בתאי שטח מתאריים אלא לאחר השלמת עבודות שדרוג של מערכת אספקת המים לאתר חמת גדר בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו ולאחר ששפכי האתר יחוברו למתקן טיפול קבוע מאושר כחוק.

בעת הגשת תכנון מפורט עבור תאי שטח ביעוד תיירות שהינם מתאריים, תעשה בחינה מחודשת לתכנית הביוב ולהקמת מתן לטיפול בשפכים במתחם 31 אל מול הסדרת פינוי השפכים למטי"ש ביתניה, בהתייעצות עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.

לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו החל מה- 01.01.2017 אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות תכנית לאספקת קולחים מטופלים להשבה באזור החקלאי שהוקצה לכך.

6. ביוב ושפכים:

א. יוקם מתקן טיפול בשפכים חדש שישרת את המלונאות והגן הציבורי.
מרכיבי הטיפול יכללו:

1. מערכת קדם טיפול.
2. מערכת ביולוגית להרחקת החומר האורגני, התנקן והזרחן.
3. אגני שיקוע שניוניים.
4. מסנן חול.
5. מערכת UV לחיטוי המים.
6. מערכת הסמכת בוצה.
7. מעכל אירובי.
8. מערכת לסחיטת בוצה.

ב. יוגדל המתקן הקיים לצורך הקמת מתקן השלישוני.

ג. המתקן הנוסף בתא שטח 19 ייבנה בשלושה מודולים לפי קצב הבנייה. בשלב א' יידרש להקים מערכת קדם טיפול לכל השלבים. בשלב ב' יוקמו כל המתקנים הנדרשים לטיפול בבוצה.

ד. איכות הקולחים – לפי תקנות בריאות העם 2010.

ה. למתקן הטיפול בשפכים החדש יותקנו מערכות למניעת ריחות.

ו. בעת הגשת תכנון מפורט עבור מתחמי תיירות מתארים 4,5,6 תעשה בחינה מחודשת לתוכנית הביוב ולהקמת מתקן לטיפול בשפכים במתחם 19 אל מול הסדרת פינוי השפכים למטי"ש ביתניה, בהתייעצות עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס ועדה מקומית.

6.21 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190, לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.22 מבנים להריסה

בכפוף לסעי' 6.24- הוראות מעבר יחולו ההוראות הבאות:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.23 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.24 הוראות מעבר

1. אין מכוח תכנית זו לפגוע בשימושים הקיימים ערב אישור תכנית זו. כל עוד לא פותחו מתחמי התיירות פארק/גן ציבורי יתאפשרו השימושים הקיימים כגון: חקלאות (כפי שהוא משמש כיום) בריכות דגים, חממות ומשתלות, כולל מבנים הנדרשים לקיום החקלאות במקום, הפארק החי והצומח הנמצא בתא שטח 3 וכל השימושים הנדרשים לקיום פארק זה, וכן משרדים, סככות, מחסנים, חנויות, לממכר תוצרת מקומית ומזנונים הקשורים לפעילות החקלאית, בתאי השטח הבאים: 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 23, 26, 31.
2. עד לעריכת התכנית המפורטת ישמש השטח ליעוד חקלאי ותתאפשר הוצאת היתרי בניה למבנים הנדרשים עבור הפעילות החקלאית, מכוח תכנית ג/6540 או ע"פ כל תכנית למבנים חקלאיים אחרת שתחליפה.
3. היתרי בניה שיבוקשו עבור פעילות חקלאית בתאי שטח המתאריים לרבות 4,5,6, ידרשו לאישור

הועדה המחוזית על מנת שלא יפגעו באפשרות העתידית של פיתוח התיירות והמלונאות לפי תכנית זו.

6.25 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. ייעודי קרקע בהם יש פוטנציאל זיהום למי תהום, מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית וזאת לאחר התייעצות עם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

6.26 אשפה

- א. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1.	תאי שטח 1+3	
2.	גן לאומי –תאי שטח 2,9,10,29	
3.	כל יתר תאי השטח	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 20 שנה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	חמת גדר		חמת גדר בע"מ ח.ב. 510754419	
	רטי"ג		רשות הטבע והגנים מלכ"ר 500500285	
	מועצה אזורית עמק הירדן			
יזם בפועל (אם רלבנטי)	חמת גדר		חמת גדר בע"מ ח.ב. 510754419	
	רטי"ג		רשות הטבע והגנים מלכ"ר 500500285	
	מועצה אזורית עמק הירדן			
בעלי עניין בקרקע	חמת גדר		חמת גדר בע"מ ח.ב. 510754419	
	מבוא חמה		חמת גדר בע"מ ח.ב. 510754419	
	רשות מקרקעי ישראל			
עורך התכנית	דגן מושלי	מושלי-אלדר אדריכלים	מושלי-אלדר כ.א. אדריכלים ח.ב. 04-8811191 7.8.17	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: ירדן		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
✓		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה דגן מושלי, מספר זהות 054156005,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/20221 ששמה פארק טבע ותיירות חמת גדר (להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 36199.

3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- | | | |
|-----------------|---------------|-------------------------------|
| א. מוטי פריד | יועץ תנועה | נספח תנועה |
| ב. ניר מעוז | יועץ סביבתי | נספח סביבתי ונספח עצים בוגרים |
| ג. אריק שאו | יועץ מים וביו | נספח מים וביו |
| ד. רשות העתיקות | יועצי שימור | נספח שימור |
| ה. אבא ניב | יועץ ניקוז | נספח ניקוז |
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מושל-אליד כן. תאריך: 20.06.17
ח.י. ת.ד. 7813. מס. 04-8011191

20.06.17

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית : ג/ 20221 חמת גדר פארק טבע ותיירות

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/09/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

20.6.17
תאריך



640
מספר רשיון

מרין משה
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1/1/15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

9/8/17
תאריך



640
מספר רשיון

מרין משה
שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה, מינהל שימור רשות העתיקות, מספר תאגיד 500500491,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20221 ששמה תכנית חמת גדר פארק טבע ותיירות (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה בתחום שימור שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני ערכתי את נספח השימור בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

05.11.2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום ניר מעוז, מספר זהות 024061863,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20221 ששמה חמת גדר פארק טבע ותיירות (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה בתחום אקולוגיה וסביבה שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח סביבתי ונספח עצים בוגרים בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נ.מעוז אקולוגיה וסביבה
ע.מ. 24061863

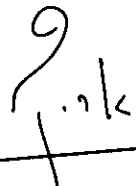
חתימת המצהיר

05.10.2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

- אני החתום מטה אריק שאו , מספר זהות 013651286 ,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20221 ששמה חמת גדר פארק טבע ותיירות (להלן – ה"תכנית").
 2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים שמספרה הוא 36361.
 3. אני ערכתי את הנושאים נספח המים והביוב בתכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אריק שאו, מהנדס

חתימת המצהיר

05.11.2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה אינג' מוטי פריד מספר זהות 051277671,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20221 ששמה חמת גדר פארק טבע ותיירות (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התחבורה.
3. אני ערכתי את נספח התנועה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מוטי פריד MSc
מהנדס ומודד מוסמך



חתימת המצהיר

05.11.2016

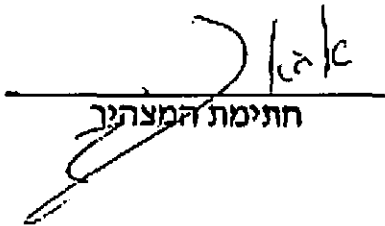
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה אבא ניב מספר זהות 46320441-8,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20221 ששמה חמת גדר פארק טבע ותיירות (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים שמספרה הוא 03383.
3. אני ערכתי את נספח הניקוז בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

05.11.2016
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	8.4.2013
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התכנית/דחיית התכנית

ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.