

370N

204824

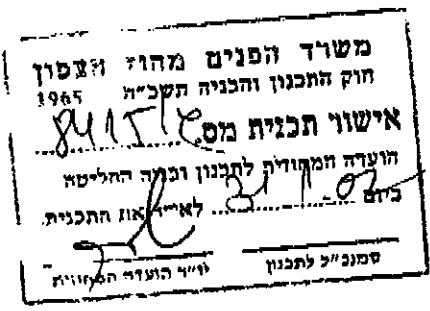
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הצפון - נפת יזרעאל
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי מתעצה אזורית מגידו

תכנית מתאר מס' ג/8415-א - שלב 1

פארק תעסוקה "מבוא כרמל"

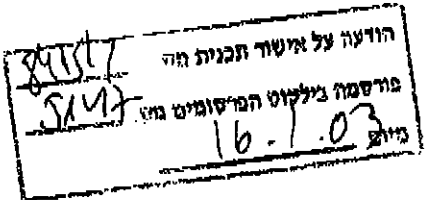
תכנון מפורט לפי תמ"מ 11-2

26.6.2002

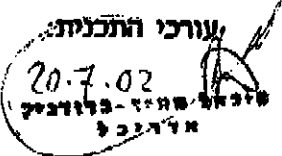


יוזמי התכנית: משרד התעשייה והמסחר
באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית-עובד 8 תל-אביב
טל' 03-5372251

מגיש התכנית: משרד התעשייה והמסחר
באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית-עובד 8 תל-אביב
טל' 03-5372251



עורכי התכנית: מ. רטנר - ד"ר מ. מאיר ברודניץ
ארכיטקטים ומתכנני-ערים
יפה-נוף 123 חיפה 34454
טל' 04-8381035, 04-8380558
פקס 04-8381758



בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
קרית חממשלה, נצרת עילית
טל' 06-6558211

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
 פארק תעסוקה "מבוא כרמל"
 תכנית מס' ג/8415-א'

שם התכנית: פארק תעסוקה "מבוא כרמל" שלב 1
 תכנית מס': ג/8415-א'

1. יחס לתכניות אחרות:

1.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית חמתאר המחוזית מחוז הצפון תמ"מ 11-2.

1.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבית תכניות מתאר מקומיות או מפורטות חלולות בתחומה תחייב תכנית זו בעדיפות.

2. מחוז: הצפון, נפת יזרעאל.

3. שיפוט: מועצה אזורית מגידו.

4. ישובים: עין חמק, רמת השופט.

5. חקיקות הכלולות בתכנית:

גוש-11748
 חלקי חלקות: 15, 12, 4

גוש-11832
 חלקי חלקות: 58, 55

גוש-12344
 חלקי חלקות: 5, 3

גוש-12345
 חלקי חלקות: 3, 2

גוש-12382
 חלקי חלקות: 5, 1

טבלת שטחים 6.

שלב א'		מצב קיים		
%	דונם	%	דונם	
		10.9	59.6	שטח חקלאי
		89.1	486.9	שטח תעשייה מאושר בתמ"מ 11-2 (ג/9002)
43.5	237.7			אזור תעסוקה א'
7.7	42.0			אזור תעסוקה ב'
6.6	36.0			אזור תעשייה ומסחר
1.9	10.5			אזור ניהול לתעשייה
11.6	63.5			שטח ציבורי פתוח
0.9	4.9			שטח לבנין ציבורי
3.0	16.4			שטח למתקנים הנדסיים
16.7	91.6			דרך מוצעת
8.1	43.9			טיפול נופי א'
100	546.5	100	546.5	סת"כ:

שטחי המגרשים לפי רשימת מגרשים בשולי התשריט.

7. יוזמי התכנית: משרד התעשייה והמסחר
באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית עובד 8 תל-אביב
טל' 03-5372251
8. מגישי התכנית: משרד התעשייה והמסחר
באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית-עובד 8 תל-אביב
טל' 03-5372251
9. עורכי התכנית: מ. רטנר - מ. מאיר בדודניץ
ארכיטקטים ומתכנני-ערים
יפה-נוף 123 חיפה 34454
טל' 04-8381035, 04-8380558, פקס 04-8381758

9.1 יועצים:

תד"ם דרכים וניקוז:
האתגר 1, טירת הכרמל 30200
טל. 04-8577566, פקס: 04-8577567.

חג"ם מיט וביוב:
היזמה 3, ת.ד. 232 טירת הכרמל 39101
טל. 04-8575470, פקס: 04-8509596
טל. 04-8509595

דן פוקס נוף:
משכית 15, ת.ד. 12298 הרצליה 46733
טל. 09-9543752, פקס: 09-9570824

יש שטרצר חשמל:
מוחליבר 2 פתח תקוה, 49590
טל. 03-9345023, פקס: 03-9345024

אלדד שרונ איכות סביבה:
גלגלי הפדלה 16 הרצליה 46120, ת.ד. 12479
טל. 09-9584786, פקס: 09-9542866

קופרמן-זותן מדידות:
עמינדב 23 תל-אביב
טל. 03-5614421, פקס: 03-5623856

מנחל מקרקעי ישראל 10. בעל הקרקע:
נחוז הצפון
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6558211

11. **מטרת התכנית:**
להכין תכנית מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת לפי תמ"מ/2-11 לאזור תעסוקה ולקבוע את עקרונות התכנית ופרטיה כדלקמן:

- א. לקבוע דרכי כניסה לאזור תעסוקה המוצע, ורשת דרכים פנימיות.
- ב. להגדיר ולאפיין את שימושי הקרקע העיקריים באזור התעסוקה ולקבוע הנחיות לחלוקה, לבינוי ולשימוש באזור התעסוקה, בהתחשב בשיקולי נוף, תשתית ואיכות הסביבה.
- ג. לקבוע עקרונות להקמת מנהלת לתפעול וניהול תקינים של פארק תעסוקה "מבוא כרמל".
- ד. לקבוע הנחיות לשמירת איכות הסביבה.
- ה. לקבוע חלוקה חדשה למגרשים.

12. **חלות ומסמכי התכנית**

א. תכנית זו לחלן ("תכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

ב. מסמכי התכנית כוללים:

1. הוראות התכנית בכתב (36 עמודים), כולל המלצות מתוך תסקיר השפעה של הסביבה (מחייבות) והנחיות בינוי וטיפול נופי.

2. תשריט בקנ"מ 1:2500 הכולל תרשים סביבה ב- 1:10,000 ותכנית מצב קיים ב- 1:5,000, ורשימת מגרשים ושטחיהם.

3. נספחים:

1. תסקיר השפעה על הסביבה, מחייב.
2. נספח פיתוח, - מנחה.
3. מסמך עקרונות למינהלת - מנחה.
4. נספח נופי מנחה.
5. נספח ביוב וניקוז מחייב.

ג. פירוש המונחים בתכנית זו יהיה ע"פ הפירושים הניתנים ב"חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקונייהם, אלא אם חוגדרו אחרת בתכנית זו.

13. שימושים בקרקע ובמבנים

- א. היתרי בניה למפעלים/בנינים בשטח התכנית יוצאו לפי תכנית זו.
- ב. שטחי האזורים המיועדים לשימושים השונים ונבולותיהם יהיו בחתאם לתכנית זו.
- ג. היתרי בניה למפעלים, בנינים ו/או שימוש יוצאו רק לאחר בדיקת השימושים המבוקשים והתאמתם לחוראות תכנית זו, כולל עמידה בהוראות בדבר איכות הסביבה, הביוב, הניקוז איכות המים והנוף, בהתאם לפרק איכות הסביבה.

14. ציונים בתשריט

מספר	פרוש הסימון	הסימון בתשריט
(16.9)	תעשיה לפי תמ"מ/2-11	פס כחול עבה פס כחול מקוטע קו מודגש ברקע התשריט מעוטר במשולשים
(16.1)	תעשיה א' כללי (תא)	שטח צבוע בסגול
(16.2)	תעשיה ב' מ' (תב)	שטח צבוע סגול תחום סגול
(16.3)	תעשיה ומסחר (תמ)	שטח צבוע פסים לסירוגין סגול ואפור
(16.4)	ניחול לתעשיה (נת)	שטח צבוע אפור מותחם סגול
(16.5)	שטח למתקנים הנדסיים (מה)	שטח צבוע חום עם קוים בסגול באלכסון וציון יעוד המתקן
(16.6)	שטח יחקלאי	שטח צבוע פסים לסירוגין בירוק בהיר
(16.7)	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
(16.8)	שטח טיפול נופי	שטח צבוע בירוק בהיר
(16.8)	דרכים מוצעות	שטח צבוע באדום
	גבול חלקה רשומה ומספרה	קו דק ברקע התשריט ומספר קטן בעיגול מודגשים בירוק
	גבול חלקה לביטול וחספרה	קו דק ברקע התשריט ומספר קטן בעיגול מודגשים בירוק מקוטע
	גבול מגרש מוצע	קו מודגש ברקע התשריט
	סימוני הדרך מספר הדרך מרחק קו בנין לדרך רוחב רצועת הדרך	עיגול מחולק ל-4 רבעים: מספר ברבע עליון מספר ברבעים צדדיים מספר ברבע תחתון
	מספר מגרש מוצע	מספר מודגש ברקע התשריט

15. **הוראות להכנת תכניות מפורטות**

15.1 תכנית זו, שהוכנה בק"מ 1:2500, תשמש כתכנית מפורטת לצרכי הוצאת חיתרי בניה ושימוש.

15.2 תכנית מפורטת לשלב ב' לפי תמ"מ 2 תיקון 11 תוגש רק לאחר הוכחת איכלוס 250 זינס מתוך תכנית זו המהווה שלב א', ובצמוד ככל הניתן לתכנית זו.

16. **רשימת התכליות**

לא ישמשו קרקע או בנין באזור מאזורי התכנית אלא לתכלית מתאימה לתכליות המפורטות לחלן לאזורים השונים.

16.1 **פארק תעסוקה א' (צבע סגול) כללי (תא)**

ישמש למפעלי תעשייה, מלאכה, אחסנה, אריזה ותחזוקה שיעמדו בדרישות התשתיות, שמירת איכות הסביבה, איכות המים וחנוף הקבועים בתכנית זו לחלן, וכן שנאי השמל לשרות המפעלים להוציא מפעלים אסורים לפי האמור להלן. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי לאישור היתרים לבנינים ו/או מפעלים, הכנת סקר השפעות על הסביבה הצפויות מנשוא החיתר וזאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה וכפוף לפרק הסביבתי בתכנית זו.

סוגי מפעלים שלא תאשר כניסתם לאזור התעשייה:

להלן רשימת מפעלים אסורים לאיכלוס בפארק התעסוקה "מבוא כרמל":
(פירוט השימושים לפי הנספח לאיכות הסביבה).

אסבסט

מכון פסדים

תשלובות כימיות כבדות

יצור ואחסון מוצרי נפט

תחנות דלק

יצור ואחסון נפצים

יצור ואחסון חומרי חדברה

יצור ואחסון דשנים נוזליים

משחכות

טכסטיל צביעה ואשפרה

יצור צבעים על בסיס מים וממיסים

תעשיות מוצרי חלב הפולטות מעל 20 מק"י שפכים

תעשיות שימורי מזון

מפעלי תעשייה שורפי מזוט

מפעלים לציפוי מתכות
שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים
בורסקאות
שימוש בממיסים אורגניים הזקים

כמו כן תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבחם יש מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת. מוכרת וזמינה. השימושים שתותר כניסתם יעמדו בכל ההוראות ודיני איכות ה' בתנאי נציבות המים עקב רגישות השטח בנושא נגר עילי.

16.2 פארק תעסוקת ב' (צבע סגול תחום סגול) מפעלים קטנים (תב)
ישמש למפעלים קטנים יחסית במגרשים ששטחם 2-6 דונם ושימו ב- 16.1 ובהתאם לפרק הסביבתי, ולפי פרק בינוי ונוף.

16.3 פארק תעסוקה ומסחר (פסים לסירוגין סגול ואפור) (תמ)
ישמש לתעשייה עתירת ידע נקיח, מעבדות ומכונים שמתכונת העב בעיקרה דמויות עבודת משרד וכן למשרדים, שרותים עסקיים, ומנחלים ושנאי חשמל לשרות המפעלים.
בקומות הקרקע בבנינים יותר להשתמש לאחסנה ולמסחר וקימעונאי להוציא עסקים הגורמים לכלוך או מפגע ויזום זקוקים לאחסנה פתוחה נרחבת. כלומר אין האזור מיועד לאחס בחומרי בנין, מכולות, צנורות, חלקי קונסטרוקציה וכיוצא בזה. באזור זה יותר להקים עסקי מזון, מסעדות, בארים, ז ואולמות שמחות, כפוף להוראות המפורטות בסעיף 19.7 בהוראות לחלן. עסקים אלה יחויבו במתקני הפרדת שמנים ומתקני-קדני בשפכים.

16.4 אזור ניהול לתעשייה (אפור מותחם סגול) (נת)
ישמש לחקמת בניני משרדים להשכרה ולבניני הנהלות של חברות משרדית מובחנת, (ללא פעילויות יצור, אחסנה ומכירות) ושנ לשרות הבנינים.

16.5 שטח למתקנים הנוסעים (תום עם פסים בסגול וציון יעד המתקן) (מה)
ישמש למתקנים הבאים:
תחמ"ש: תחנת משנה של חברת החשמל ללא אתר לוגיסטי חשמל לחלן.
ביוב: מעבר, עיבוד, ואגירת בנינים של שפכים ומי נגר עילי.

16.6 דרכים מצטעות (אדום בחזר)

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ותשתיות עליות ותחתיות ופיתוח נופי.

16.7 ציבורי פתוח (ירוק) שצ"פ

1. ישמש לשטחים פתוחים מפותחים לרצועות חיץ ירוק, לגינון ולגנים ציבוריים לשימוש הציבור לנופש ולא תותר בהם בנייה אלא לצרכי עבודות פיתוח השטח כגון הכשרת קרקע לנטיעות, קירות תומכים, טרסות וגידור. תותר העברת קוי תשתית ודרכי שירות לתחזוקת השטח ולכיבוי אש ומתקני חשמל המשולבים בפיתוח הנופי.
2. לאורך הדרכים יהיו רצועות שצ"פ ברוחב כ: 3 מ' לטיפול הנוף ומעבר תשתיות. כנישה לכל מפעל יותר לסלול מעבר אחד דרך רצועה זו. מעברים נוספים רק לפי הצורך ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית. רצועות הטיפול הנופי יפותחו יחד עם פיתוח דרכים סמוכות להן או המגרשים שלאורכן.
3. תכניות נטיעות וגינון בשטחים המתוכננים בשולי התכנית יתואמו עם רשטג"ל.
4. מעל קטע רצועת השצ"פ הצמודה לתחמ"ש יותר להעביר קוי חשמל מתח עליון לתחמ"ש.

16.8 טיפול נופי

ישמש לשיקום קבוע או זמני של הנוף בשולי התוכנית בהתייחס לעבודות פיתוח שלב א', וכחיץ צמחייה מסתירה בין פארק התעסוקה וסביבתו.

17 חלוקה ורישום

17.1 חלוקה ורישום של מגרשים

חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם לתכנית זו. תכנית זו מבטלת את החלוקה לחלקות הקיימות בשטחה. איחוד מגרשים כנ"ל למגרשים שגודלם לא יעלה על כ 65 דונם ושינויי חלוקה לא ידרשו שינוי תכנית זו ויאושרו בתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית, חלוקת מגרשים שנקבעו בתכנית זו למגרשים קטנים יותר ידרשו אישור הועמ"ק. החלוקה למגרשים לפי תכנית זו תהווה בסיס לחלוקה לצרכי רישום (רשימת המגרשים כלולה בתשריט).

17.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון ותבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון ותבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

18. הוראות תבניה

ראה טבלת זכויות וחגבלות התבניה לחלק:

18.0 הוראות תכנית לתכנית מברא כנסת 18415/1 ומאריך 30.10.2000
 מטלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה ומישוב שטחים בתחומי בנייה בתוכנית ובהיתרית משנת 1992

סידור	שם האזור ומסומים	נוף מוגן מיינון (מ"ר)	קרי בנין		אזורי בנייה		קרי בנין		נוף מוגן מיינון (מ"ר)	מספר האזורים	סידור
			צדדי (2)	אזורי (3)	מגל (5)	קדמי (3)					
1	תעשייה א	2,000	5	5	115%	5	5	5	2,000	1	1
2	תעשייה ב	2,000	5	5	95%	5	5	5	2,000	2	2
3	תעשייה ומסחר	4,000	5	7	120%	0	7	5	4,000	3	3
4	גן היל	6,000	5	7	120%	7	7	5	6,000	4	4
5	בניין ציבורי (4800)	97	5	5	120%	5	5	5	97	5	5
6	מתקנים הנדסיים:	97	7	7	4000	7	7	7	97	6	6
6.1	תחום	(4000)	7	7	4000	7	7	7	(4000)	6.1	6.1
6.2	ביב	97 (12000)	7	7	220	7	7	7	97 (12000)	6.2	6.2

הערות:

- (1) מספר הקומות וגובה התכנית יהיה לפי תיקוס המלדה מנוכח המפלג הטופי של כל חלק, בהתאם לשיקולים נוספים. מתקנים הנדסיים יחמרו מעל לגובה זה נאישור הוועדה.
- (2) קו בנין סי יחזר עם גישול גבולות בנין מוגנים באמצעות תוכנית איחוד והקצאת לחפזל אחד או עם ביצוע תכנית חלוקה.
- (3) יחזר לקחים סבירים לשואים בקו בנין סי במלוח קוסי או ציד.
- (4) בתכנית בניין יתרו לקבוע לשידורים לתעשייה קו בנין ציד סי למבנים סטטיים מתאימים נאישור הוועדה.
- (5) ניתן להעביר אזורי בנייה מעל מפלג התעשייה אל מחמת למפלג תכנית בתנאי שטח"כ זכויות הבניה אינו משתנה.
- (6) תעלה המקומית, בזמן סמו יחזור בנייה, ושאינה להוסיף שטחי שידור עבודות - גלגל ונתנאי שלא תגדל תכנית הקרקע.
- (7) מתקנים כגון עמודים, פודשלים, פודשלים, אנטנות, ארובות ומתקנים "שקופים" זומים, לא יחשבו לענין הוראות התכנית והקמת תחיה כפופה לצרכים התפעוליים ולאישור הוועדה.
- (8) ק"כ לשע"פ לאורל דוד.

19.0 **הוראות ותנאים בנושא הבטחת שמירת איכות הסביבה: התסקיר הנספח**
פרק זה בא להבטיח קיום הוראות תכנית תמ"מ/2-11 בדבר איכות הסביבה בתכנית זו ואין הוא בא לגרוע אלא רק לחוסיף על האמור בתכנית הנ"ל. כל עבודה ושימוש בתחומי תכנית זו יהיו כפופים לאמור בתסקיר החשפעה על הסביבה המהווה נספח מחייב תכנית זו. (להלן "התסקיר"). בתחום התוכנית יותרו השימושים לפי סעיף 16 לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים ובתנאי הפרק הסביבתי הכלול להלן להבטחת שמירת איכות הסביבה, וכן לפי הוראות תמ"מ 11-2.
(ראה גם פרק 24 הכולל את המלצות תסקיר החשפעה על הסביבה המהווה נספח לתכנית זו).

19.1 **מפגעים סביבתיים**
מפגע סביבתי הוא מצב בו תומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, חקרקע וחמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע על ידי הרשות המוסמכת לנשא איכות הסביבה. לא יותר להקים מפעלים מהסוגים המוזכרים בסעיף 2.7 בנספח הסביבתי המחייב המצורף לתכנית תמ"מ/2 שינוי 11.

19.2 **"הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית":**
המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד.

19.3 **שאלון השלכות**
בקשה להקצאת שטח, להיתר בניה למפעלים ובנינים ושיון עסק תומצא לחו"ד של הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית. חבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אוויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

19.4 **תסקיר**
הרשות המוסמכת הנ"ל תוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.

19.5 תהליך בחינת מפעלים לקראת הקמוח

שלבים באישור מפעל המבקש לפעול באזור התכנית:

- א. בחינה ראשונית בהיבט השלכות על הסביבה בשלב בקשה להקצאת קרקע.
- ב. בחינה מפורטת בהיבט השלכות על הסביבה באמצעות "תצהיר השלכות על הסביבה" ו/או תסקיר השפעה על הסביבה.
- ג. גיבוש תנאים, התניות ומגבלות לזים לפני היתר בניה ורשיון עסק.
- ד. בחינת היערכות המפעל על פי מסמך טכני ו/או הוראות לתוכנית של התסקיר.
- ה. מתן "תעודת גמר" על ביצוע מתקנים כנדרש.

19.6 מידע

כל בקשה להיתר בניה למפעלים ובנינים תכלול מידע ונתונים לשביעות רצון המנהלת ו/או רשויות הרישוי בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בתחומים הבאים:

- 19.6.1 ניקוז: פתרונות למניעת זיחום מים עיליים ותחתיים.
- 19.6.2 שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בחתום לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
- 19.6.3 פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- 19.6.4 פסולת חומרים מסוכנים: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
- 19.6.5 חומרים מסוכנים: כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיחום או סיכון בטיחותי. פסולת נכללת בקטגוריה זו.
- 19.6.6 רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרו אל מתוך לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות

אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

19.6.7 איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות זלק ואנרגיה, תחליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

19.6.8 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן. אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על פי החוק.

19.6.9 איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית. יאסר אחסון חומרים שטיפים בשטח חצר שאינה מקורה. בחצר כזו תותר אחסנת מוצרים מוגמרים באריזה אטומה למים.

19.7 הגבלות ותנאים לכניסה מפעלים לפארק התעשייה

19.7.1 זיהום אויר: התכנית תקבע דרישות תקן מהמפעלים כלהלן:

1. תקני פליטה בפיאה ממפעלים יחיו על פי 86 TALUFT; או "אמנה ליטום פליטות בתעשייה".
2. תקנים סביבתיים: "תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר). התקפות כיום ועדכון מעת לעת.
3. יבוצע חישוב לנושא משאבי אויר פנויים וחלוקת עומסי פליטות מזחמים בין מפעלים המאכלסים את אזור התעשייה.
4. המנהלת תקיים מעקב אחר איכות משאבי האויר באזור וסביבו ולא תאשר כניסת מפעלים העלולים להעמיס את משאבי האויר מעבר לקיבולת הפנויה.

19.7.2 ריחות:
מפעלים להם פוטנציאל פליטת ריחות יגישו מסמך טכני מפורט לנושא טיפול ומניעת מטרדי ריח. תחנות השאיבה יצוידו במתקנים למניעת פליטות ריח.

19.7.3 רעש:
עמידה ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990". לצורך הענין מבנים בשטחים בתכנית המיועדים לתעשייה עתירת ידע ואזור ציבורי מסחרי יחשבו "למבנה ד", ויחולו עליהם תקני הרעש הרלוונטיים, כפי שמפורט בתוספת הראשונה בתקנות. בשאר המפעלים בכל מקרה לא יעברו מפלסי הרעש בגבולות המפעלים את חרמות המותרות על פי מבנה ח' בתקנות למניעת מפגעים.

19.7.4 שפכים:

1. איכות שפכי תעשייה חיוצאים מהמפעלים יהיו עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - חזרמת שפכים תעשייתיים לביוב. (התשמ"ב-1981).
2. מערכי איסוף, טיפול וסילוק זרמים במפעלים יהיו עפ"י המפורט בסעיף הבא: "מערך איסוף וטיפול בשפכים".
3. תמלחות: מפעלים יקימו מערכים נפרדים לאיסוף וסילוק תמלחות מרענון מרכזי מים. לא תותר כניסתם לאתר של מפעלים שהינם צרכני מלח גדולים כחלק מתהליך הייצור (משחטות, מצבעות טכסטיל, מכבסות, ייצור סבונים).

19.7.5 מערך איסוף וטיפול בשפכים

1. תחנות השאיבה יצוידו בדיזל-גנרטורים - לחרום. בכל תחנה יוקם מיכל איגום לחרום בנפח של 2 ימי ספיקה.
2. **הוראות כלליות**
לכל מפעל תוגש תכנית לטיפול סילוק שפכים שתאושר ע"י המנהלת והרשויות הנוגעות בדבר. בתכנית יכללו הנושאים הבאים:
(1) יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית.
(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בחתאם "לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות" - חיבור שפכי תעשייה לרשת ביוב עירונית. התשמ"ב 1

- וברמח שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. עפ"י היתר מיוחד תתאפשר חריגה מהתקן חנ"ל.
- (3) קדם טיפול בשפכים תעשייתיים יעשה במתקנים בתחום חמגורשים טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) במפעלים תעשה הפרדת זרמים:

זרם סניטרי - יחובר ללא טיפול קדם למערכת הציבורית

זרם תעשייתי - צנרת איסוף נפרדת.
מתקן קדם טיפול (עפ"י הצורך). יהיה עילי בתוך מאצרה.
מיכל אגירה למקרה תקלה.
בקרה On Line לאיכות קולחין.

זרמים רעילים שפכים רעילים ומסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים חמסוכנים תשנ"ג יטופלו בתחום האתר ויסולקו לאתר חובב.
אתר האחסון יהיה מקורה, במאצרה.
זמן אחסון מקסימלי לחמ"ס - 3 חודשים.

תמלחות צנרת איסוף נפרדת.
הובלה בצובר (מיכליות) וסילוק לאתר מאושר על ידי מ. איכח"ס.

ניקוז מי גשם נגר ממשטחי איחסון, פריקה וכו' של חמ"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים.

מאזני מים/שפכים - יותקנו מדי מים בכניסה למחלקות ייצור צורכות מים לתחליכים ומד מים בכניסה ויציאה ממתקן קדם הטיפול. אחת לחודש יבוצעו מאזני מסה - צריכת מים כללית למפעל, ושפיכת שפכים.
לא יתוכננו ולא יוקמו צנרות מעקף (by-pass) לערוצי ניקוז ציבוריים.

3. בקרה

אמצעי בקרה והתראה למתקני הביוב יתוכננו בחתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איסוף אשפה

19.7.6

תבוצע הפרדת פסולת מוצקה בתחום המפעלים.

1. אשפה ביתית (מטבחים, משרדים) תאסף במכולות 1-6 קוב בהתאם לדרישת המפעל, במתכונת שתקבע במפרט שיאושר על ידי המנהלת ו/או הרשות המקומית.
פינוי הפסולת באחריות המנהלת ו/או הרשות המקומיות לאס"פ אזורי.
2. פסולת תעשייתית שאיננה מוגדרת כפסולת רעילה (ארזות, קרטונים, פסולת בנין, משטחי עץ וכו').
ינקטו פעולת מיהזור באחריות המפעלים, במידת הצורך הפסולת תפונח לאתר פסולת באחריות הרשויות המקומיות.
3. פסולת רעילה כהגדרתה עפ"י חוק תסלק לאתר ברמת חובב. זמן איחסון מקסימלי עד 3 חודשים. קבלת ישמרו במפעל.

חמ"ס:

19.7.7

1. חומרים מסוכנים יאוחסנו ויטופלו ע"פ חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג 1993 ועפ"י תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התש"ן 1990.
2. חמ"ס יאוחסן במאצרות עפ"י מפרט פיקוד העורף. המאצרות יהיו מקורות בגג למנוע כניסת תשטיפי גשם.
3. המנהלת ו/או הרשות המקומית יקיימו מערך מיוחד לטיפול "באירועים" בתחום זה.
4. מפעלים המאחסנים חמ"ס יגישו "תיקי מפעל" לבדיקת השפעות סביבתיות.

19.7.8 אחסון דלטים במיכלי צובר

- * עדיפות למיכלים עיליים בתוך מאצרות אטומות, עפ"י מפרט "פיקוד העורף".
 - * מי נגר גשם (מיכלים עיליים) יטופלו במתקן להפרדת שמנים ודלקים בשטח המפעל לפני הזרמה למערכת הניקוז.
 - * מיכלים תת-קרקעיים יותקנו בתוך בורות אטומים (מיכול משני).
 - * יותקנו מערכות ניטור ובקרה להתרעה על דליפות.
 - * מיכלים תת-קרקעיים יצוידו בהגנח קטודית.
- על כל מפעל לקבל אישור המחלקה להגנח על מקורות מים מזיחום בדלקים שבנציבות המים, קודם להקמת מיכלים לאחסון דלקים (עילי ותחתי).

19.8 מגבלות לטביבה הסמוכה של התוכנית

- כחלק מתכנית אזור התעסוקה נקבעו רצועות לטיפול נופי שיבוצעו ושיטופחו כחלק מביצוע התכנית.

20. בקשות לחיתורי בניה של מפעלים:

היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

20.1 היתר בניה

היתר בניה יקבע פירוט השטחים לשמושים השונים בתחום המפעל (לשטח המגרש כולו), כגון שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, שנאים, סילוקי מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון וכל פירוט נוסף שידרש ע"י הועדה המקומית ו/או המנהלת. כל שינוי בשימושי השטחים והבנינים יהיה טעון היתר כאמור לעיל.

20.2 גימור

לא יוצא היתר שלא יקבע בפירוט חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור עמיד עד, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט חגיגון.

20.3 שילוט במגרשים

שילוט ופרסום בתחומי המפעלים יהיו משולבים בתכנון הבנין ו/או המגרש ורק לפי היתר בניה באישור הועמ"ק.

20.4 פיתוח

בקשה לחיתר בניה תכלול תכנית לעבודות עפר, מפלסי פיתוח, בינוי וגיגון לפי האמור בסעיף 25 לחלן, ובהתיחס לנספח הפיתוח המנחה.

20.5 בינוי וגימור

היתרי בניה למפעלים ובנינים יוצאו לפי תכנית בנוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול תכנית גיגון הכוללת נטיעות של עצים בגורים בלפחות 30% מאורך קו חזית המגרשים הפונים לרחוב.

20.6 גידור

הגדרות לכוון חזית הרחוב ולשולי התכנית תחיינה בתגמיר אחיד, גדר שבכה מפרופילים מפלדה מגולבנת, בלתי אטומות ובגובה מזערי של 1.80 מ' מעל מסד לפי פירוט שיקבע ע"י המנהלת ו/או הרשות המקומית. בחזית המגרש המיועד לתחמ"ש יושלם הגידור לפי הפירוט הקבוע לעיל בתיאום עם הועדה המקומית והמנהלת, בגובה לפי דרישות בטיחות וביטחון הנהוגים בת"ח.

20.7 שילוט ציבורי

השילוט בתחום הדרכים ושטחי הציבור יהיה אחיד ועל פי הנחיות ארכיטקטוניות ומפרט שיקבעו ע"י המנהלת ו/או הרשות המקומית.

20.8 תשמל

על מגישי בקשה להיתר בניה למפעלים בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת התשמל לפני הגשת הבקשה לועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה חדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה ללא תאום כאמור.

20.9 סידורים לנכים

בכל היתר בניה יובטח קיומם של סידורים לנכים בהתאם לחוק.

20.10 תוצאות הנ"א

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלולים בו מקלט, ממ"ד או ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

20.11 מיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

21. חתניית היתרים בתכנון וביצוע הצומת עם דרך 672

21.1 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית תנועה לצומת הכניסה לאיזור התעסוקה מדרך 672 כולל תכנית סימון ותמרור שתאושר על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטרית לגבהים, ניקוז, תאורה וכו' על ידי מע"צ.

21.2 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור מע"צ לבדיקה תחבורתית מעודכנת על סמך נפחי תנועה מעודכנים בכביש 672 ולאחר אישור מע"צ לפתרונות התחבורתיים להגדלת הקיבולת ככל שיידרשו על פי תוצאות הבדיקה התחבורתית הנדרשת בסעיף זה.

21.3 לא יוצאו היתרי בניה מעבר ל-127,000 מ"ר ללא ביצוע ספירות תנועה ובדיקת הצדק לרימזור. התקנת הרמזור באחריות מנחלת אזור התעסוקה. כל היתר בניה מעבר למכסה של 127,000 מ"ר יותנה בבדיקה תחבורתית מחודשת על מנת לקבוע את היקף הגדלת הקיבולת בצומת עם או בלי רמזור.

21.4 לא יינתן טופס גמר בנייה (טופס 4) עד לביצוע השינויים התחבורתיים בצומת עם דרך 672, באם יידרשו, על פי התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועפ"י התוכנית הגיאומטרית המפורטת שתאושר על ידי מע"צ, ובפיקוח מע"צ.

21.5 לא יינתן טופס גמר בנייה עד לביצוע הרמזור אם ידרש.

21.6 לא יותרו תחנות דלק לאורך דרך הגישה לאזור התעסוקה והן יאושרו בתחום מגרשי התעשייה בלבד.

22. ניקוז, ביוב ומים

לא יוצאו היתרים לבניה ו/או שימוש אלא לאחר ביצוע ברמה חולמת לשלבי הביצוע של תכנית הביוב והניקוז. תזמון גמר עבודות מתקני הטיפול בניקוז וביוב יהיה כאמור בתסקיר החשפעה על הסביבה הנספח לתכנית זו.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

22.1 ניקוז ותיעול:

התנאים לתכנון וביצוע מערכת הניקוז יבטיחו השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. תוכנית הניקוז הכלולה בנספח הביוב והניקוז, הכוללת חוברת מאפריל 2000 המתארת את המערכת של טיפול, ניטור וסילוק נגר עילי, תראה כחלק בלתי נפרד של תוכנית הביוב בתוכנית זו.

22.1.1 לענין הטיפול במי ניקוז יבנה מתקן מתאים כאמור "בתסקיר" הנספח לתכנית זו, כפי שאושר על ידי ועדת הביוב המחוזית.

22.1.2 מי חנגר העילי יטופלו במתקן מרכזי להפרדת מוצקים, דטרגנטים, ממיסים אורגניים ואנאורגניים, חומצות, שמנים וכו' קודם להזרמתם למערכת הניקוז הטבעית.

22.1.3 לא יהיה ניקוז של משטחי כימיקליים, מיכלי אחסון שפכים וכד' אל מע' הניקוז הטבעית אלא הם ינוקזו למתקני קדם טיפול בתחומי המפעלים, שיחברו אל מערכת השפכים.

- 22.1.4 ניקוז מאצרות דלקים ומשטחי טעינה ופריקה של דלקים יטופלו במפורדי שמן מים לרמה של 10 מיליגרם חידרוקרבוניום במים.
- 22.1.5 חקטנת כמויות מי נגר עילי על ידי ביצוע משטחי חניה וכו' מחומרי מבנה המגבירים ספיגת המשקעים בקרקע.
- 22.1.6 מי נגר עילי המנוקזים ממערכת הדרכים יקלטו במתקן מעבר לטיפול בתשטיפים.
- 22.1.7 אפיק הערוץ שבמוצא חתקן ההנדסי לטיפול במי הניקוז יבוצעו עבודות עפר ליצירת אזור השקטה - חשהייה ומצע מתאים להתבססות צומח טבעי לאזור.
- 22.1.8 העבודות יתוכננו על ידי אדריכל נוף בתכנית מוסכמת על ידי רשות הגנים ושמורות הטבע על מנת להשיג:
1. שטח איכות שישא ערכי טבע.
 2. אפשרות לביקורת נוספת על זו שבמתקן ההנדסי לזיהוי בעיות זיהום מים ככל שיתפתחו לפני חגעתה למערכת הטבעית שבמורד.
- 22.1.9 לא יינתנו היתרי בנייה למבנים מיועדים לתעשייה ומסחר באזור תעשייה חדש, אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב והניקוז (כולל פתרון חקצה) בהתאם לשלבויות שנקבעו בתוכנית ביוב מאושרת.
- 22.1.10 יבוצע ניטור רציף של איכות מי הניקוז לפני הזרמתם כנגר עילי אל הנחל. הניטור יתייחס לרמת פרמטרים של חומציות, מוליכות, ריכוזים של דטרגנטים, שמנים, דלקים, ממיסים אורגניים, חנקות, מתכות כבדות וכדומה לקביעת האפשרות להזרמת מי הניקוז אל הנחל. הפרמטרים הרלבנטיים, הרמות המאפשרות הזרמה, והאמצעים הטכניים לקיום מעקב ובקרה, ייקבעו מעת לעת, בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה ו/או נציבות המים ומשרד הבריאות.
- 22.1.11 כל מי ניקוז שלא יענו על הקריטריונים המאפשרים הזרמתם לנחל, ייסנקו לבריכת חירום המתוכננת במסגרת מתקן

הטיפול בשפכים ומשם למערכת ביוב אזורית (לאחר שיהיה ברור שאינם מסכנים את המערכת האזורית).

22.1.12 לפני הגשת בקשה לחיתר בנייה למתקני טיפול בשפכים ובמי ניקוז, בתחום אזור התעשייה, ולפני ביצוע הצינור לחולכת הקולחין למתקן האזורי, יבוצע חישוב מפורט לגבי גודל נדרש של בריכת איגום (חירום) וקוטר הצינור הראשי הנ"ל וזאת בהתחשב בספיקה מירבית של מי ניקוז מזוחמים הצפויה באזור תעשייה.

22.2 ביוב בתוך מגרשים ומפעלים:
בתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת המרכזית של אזור התעשייה.

22.2.1 איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981.

22.2.2 קדם טפול של שפכי המפעלים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, עד לרמה שנקבעה בחוק, ייעשה במתקנים עיליים שיוקמו בתחום המגרשים שלהם ולא מתוצה להם, באחריות ועל חשבון בעלי המפעלים, ובפיקוח מנחלת פארק התעסוקה וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' שמקורם בביוב אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. המתקנים יוצבו במאצרות, לא יוקמו מעקפים ושטחם יהיה מקורה.

22.2.3 סוג ודרך הצנורות ושוחות הבקרה ייקבע במחלף התכנון המפורט בהתאם לתקן ישראלי התקף באותה עת, בתיאום עם המנחלת ובאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר (משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה וכד').

22.2.4 לא ינתנו תעודות גמר בניה בשטח התוכנית ולא יאוכלסו המבנים המיועדים לשמש לתעשייה כל עוד לא הושלם פתרון סילוק השפכים ולא חוברת מערכת הולכת השפכים ממבנים אלה למערכת הטיפול בשפכים.

22.3 ביוב מרכזי

- 22.3.1 איסוף השפכים הגולמיים, הסניטריים, מכל מגרש יהיה בגרביטציה, באמצעות מערכת אטומה של צינורות ושוחות בקרה, עד למתקן הטיפול המקומי של הפארק.
- 22.3.2 הטיפול המוקדם בשפכים תעשייתיים יהיה באחריות ובתחום של כל מפעל, כמפורט בנספח לתכנית תמ"מ 2-11.
- 22.3.3 במתקן הטיפול המקומי יטופלו השפכים לרמת איכות כפי שאושרה בוועדת המשנה לביוב ותשתיות, כאמור בסעיף 22.2.2.
- 22.3.4 קולחי מתקן הטיפול יסנקו למאגר מי הקולחים האזורי בהתאם לתוכניות מפעל הביוב שאושרו בוועדת המשנה המחוזית לביוב.
- 22.3.5 צינור הסניקה יהיה רציף מאזור התעשייה עד המאגרים בעמק. שפכי איזור התעשייה לא יעשו שימוש במתקן האזורי הקיים בנחל השופט. הולכת הקולחים תהיה בצינור סגור יחד עם שפכי יישובים במתעצת האזורית שיחברו לצינור לאחר טיפול במתקן הקיים. יש לבצע צינור אחד חדש מפוליאתילן בצפיפות גבוהה, בקוטר הנדרש לחזרמת הכמות החזויה ממקורות שפכים שני האתרים. התוואי המפורט והעבודות לביצוע הנחת הצינור יתואמו עם הרשטג"ל.
- 22.3.6 מערכות ההולכה, בגרביטציה או בסניקה, יחיו אטומות לחלוטין, סוג ודרג הצינורות, האביזרים ושוחות הבקרה ייקבע במהלך התכנון המפורט בהתאם לת"י התקף באותה עת ובתיאום ואישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר כנ"ל.
- 22.3.7 תוכנית הטיפול בשפכים, כולל קביעת הנפח הדרוש לאיגום החירום תאושר על ידי ועדת הביוב המחוזית.
- 22.3.8 תכנון ביצוע והפעלה שוטפת של מתקנים לטיפול בשפכים ובמי ניקוז יהיו באחריות של מ"א מגידו ושל מנהלת אזור תעשייה "מבוא כרמל".

22.4 מים

הספקת המים לאזור התכנית תהיה ישירות מחברת מקורות לראש השטח באמצעות קו צומת עין השופט - בריכת אליקים המקביל לדרך 672. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית.

23.1 הזנה

פארק תעסוקה מבוא כרמל יוזן מרשת החשמל הארצית מכוון מזרח. קו חשמל במתח עליון יכנס לתחום התכנית ממזרח, עד חלקה 3 א', תמיועדת למבנה התחמ"ש. תואי הכניסה יקבע באישור הועדה המקומית יזרעאלים.

23.2 תחמ"ש

שטח למתקנים הנדסיים המצויין כמיועד לתחמ"ש ישמש לחקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח השמלי ממתח עליון לבמת גבוה על כל המתקנים הראשיים וחמשניים שידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח גבוה יהיו במבנה עילי סגור. מסדר מתח עליון יוכל להיות פתוח. יותר לחקים ולהציב מתקנים משניים בכל השטח לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל, סוללות קבלים, פורטלים, שנאים, מיכל מי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, גדר חיקפית, ביתן שומרים, הכל באישור הועדה המקומית והמינהלת. מיקום המבנה הראשי ומתקני המשנה יקבע במסגרת בקשה להיתר בניה של חברת החשמל, מתואם עם הועדה המקומית והמינהלת.

23.3 מעבר קוים

קטע השטח לטיפול נופי ושצ"פ הצמוד לתחמ"ש ישמש גם למעבר תואי קו מתח עליון מהשטח הפתוח מצומת הכניסה בתוכנית בדרך 672 לתחנה. בקטע זה יותרו השימושים המותרים באזור שצ"פ - טיפול נופי. לא תותר בשטח זה בניה או שימוש לצרכי בידור ונופש, ספורט או כל תכלית דומה חכרוכה בהתקלהות ו/או שהיית ממושכת של אנשים.

עבודות הפיתוח בשטח זה ישולבו ויתואמו עם פיתוח אתר התחמ"ש, אך גידור התחמ"ש לא יכלול שטח שצ"פ - טיפול נופי זה. כל עבודה, שימוש או היתר בשטח המעבר הנ"ל טעונים אישור ח"ח - מחוז הצפון.

23.4 רשת החשמל

1. רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת-קרקעית. תחנות טרנספומציה פנימיות תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבניינים או במבנים מתאימים במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטחי כבישים ומדרכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת

החשמל, בתוך המגרש, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנות הטראנספורמציה, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר לתחנת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה.

2. לא תותר הקמת טראנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טראנספורמטורים זמניים לצרכי בינוי והקמת.

3. במידה ויותקנו קוי חשמל עיליים זמניים, לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מציר קו מתח נמוך 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל

הקיצוני.

20 מטרים.

מציר קו מתח עליון

(161 - 110 ק"ו)

אין לתפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור מחוז חיפה בחברת החשמל.

5. אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל, וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

6. במתן היתר בניה לעבודה בשצ"פ, בכביש דרך או מדרכה, תתקיים התייעצות בדבר שילוב תשתיות ולתאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת-קרקעיים בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.

23.5 תקשורת

תשתית התקשורת לסוגיה תהיה תת קרקעית. ארונות סעף יהיו בתחומי המגרשים.

24.0 תפעול וניהול סביבתי

24.1 תחזוקה ע"י מנהלת משותפת

1. תוקם מנהלת משותפת למועא"ז מגידו ומועמ"ק יקנעם עילית ואחרים לניהול ותפעול מרכזי של פארק התעסוקה (להלן "המנהלת").
2. המנהלת תפעל לפי חסמכויות שיואצלו לה על ידי הרשויות הנוגעות בדבר ועל פי חוזים מתאימים שיגובשו בתקנון ניהול.נספח עקרונית למנהלת הפארק מצורף כנספח מנחה לתכנית זו. המנהלת תחיה מוסמכת להתאים את התקנון לסמכויותיה לצרכים ולתנאים משתנים, כפוף לכל דין.
3. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית באמצעות המנהלת בכל חקשור למערכות הדרכים, הביוב, המים, חניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט, וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ומבני התעשייה.
4. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של המפעלים השונים.

24.2 תיאום היתרים ע"י המנהלת

כל הקצאת מגרש היתר בניה, היתר לשימוש למפעל שינוי שימוש ואישור אכלוס ורשיון עסק, שיוצאו לגבי בניה ו/או שימוש בשטח התכנית יותנו באישור מוקדם מטעם מנהלת פארק תעסוקה מבוא כרמל.

24.3 מערכת חניטור

הקמת מערך ניטור ובקרה למניעת זיחום סביבה תהיה תנאי למתן היתר בנייה. המערך יורכב משני "מעגלי פיקוח":

24.3.1 מעגל באחריות המפעל

כל מפעל יקים ויתפעל מערך ניטור ובקרה על איכות השפכים המסולקים מהמפעל, על איכות אויר הנפלטת מהמפעל על סילוק פסולת למיניהן ואיחסון תומ"ס. המערך יהיה בנוי בהתאם לתקנות ולתנאים המיוחדים כפי שהוצאו למפעל המסוים על ידי מהנדס הועדה, ו/או המנהלת.

24.3.2 בקרה וניטור באחריות האתר/רשות מקומית/המנהלת
המנהלת/רשות מקומית תפעיל מערך ניטור ובקרה במערכות
הציבוריות. המערך יכלול:

1. חוראות מנהלתיות לגבי הקמת מפעל/אפיון ושינוי תהליכי יצור
קבלת תסקירי איכות סביבה מהמפעלים, קבלת תוצאות הניטור בתוך
המפעלים ועוד.
2. הפעלת מערך דיגום ובדיקת מעבדה לאיכות השפכים ביציאה
מהמפעלים, במאספים הציבוריים, במתקני הטיפול הציבוריים ועוד.
3. הפעלת מערך ניטור לאיכות אויר בסביבה.
4. מערך מנהלתי למעקב על סילוק פסולת, חומרים מסוכנים (קבלת
קבלות משלוח מהמפעלים ועוד).
5. עמידת מפעלים בתנאים מיוחדים לרשיון העסק.

24.3.3 ניטור איכות המים בסביבת
המנהלת/הרשות המקומית תקיים מעקב לניטור איכות המים כלהלן:

1. ניטור מי תחום - מעקב על איכות מי התחום בתחום האתר
והסביבה על ידי דיגום מים מקידוחי תצפית ומעקב. (בתאום עם
חשירות ההידרולוגי).
2. ניטור מים עיליים - מעקב על איכות מי נגר במערכת הניקוז
במוצא מתקן לטיפול בתשטיפים, בואדיות המנקזים את איזור
התעסוקה.
3. מבנה מערך הניטור והבקרה הסביבתיים-מיכשור. חוראות הפעלה,
סוג מזהמים נמדדים, פרמטרים לאיכות מים ועוד, יסוכמו בין
מנהלת האתר/הרשות המקומית לבין רשויות המדינה האחריות על
תחומי איכות הסביבה כגון: משרד לאיכות הסביבה, משרד
חבריות, נציבות המים ועוד.

24.3.4

ניטור איכות אויר

המנהלת ו/או הרשות המקומית יקיימו ניטור של איכות האויר כלהלן:

1. מפעלים שיקבע עבורם הצורך בכך, (בהתאם לתחליכי ייצור ו/או שימוש בחומר דלק), יבצעו בדיקות תקופתיות בארובות לקביעת עמידה בתקני פלטה. ייבדקו סרטי רישום של מערכות בקרה רציפות (לדוגמא: מדי חלקיקים בארובות).

2. בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באתר והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים, ישקל הצורך בחקמת מערך ניטור סביבתי:

- * מספר תחנות ניטור.
- * מיקום תחנות ניטור.
- * משך זמן הפעלה של כל תחנה (תיתכן תחנה "ניידת" שתוצב באתר למשך מספר חודשים ותועבר מאתר לאתר).
- * פרמטרים לניטור.

הצורך בחקמת מערך ניטור סביבתי, ומבנה מערך זה, יקבע על ידי מינהלת האתר בשלב מאוחר יותר תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (שרות מטאורולוגי, משרד איכות הסביבה) כל זאת כאמור, לאחר אכלוס הפארק וקבלת מידע על המפעלים הפועלים בו ופוטנציאל הפליטות שלחם.

24.3.5

מניעת זיהום מקורות מים:

המנהלת ו/או הרשות המקומית יקיימו ניטור של איכות שפכים כלהלן:

1. ביקורות תקופתיות על מובילי השפכים המרכזיים, מתקן מרכזי לטיפול בשפכים. (דליפות וכו').
2. ביקורות תקופתיות של מתקני טיפול קדם במפעלים: ניקיון, נזילות, איחסון ריאגנטים ובוצות.
3. דיגום שפכים ממפעלים, בתדירות של אחת ל-3 חודשים לפחות (תלוי בסוג המפעל, ספיקות שפכים). יבוצעו דגימות מורכבות. לצורך כך תרכוש / תשכור מינחלת האתר דוגם שפכים אוטומטי.

4. דיגום של הקולחים ממתקן הטיפול המרכזי - תוכנית מעקב ודיגום תוגש לאישור כחלק מאישור המתקן.
5. מומלץ לבצע ניטור מי תחום בקידוח במורד הזרימה. יבוצע בתאום עם נציבות המים (השרות ההידרולוגי). מ' הבאר ידגמו אחת לשישה חודשים לבדיקת נוכחות מזחמים. אנליזות מומלצות:

* PH
* צח"כ (COD) * חומרים אורגניים (GC-MS)
* צח"ב (BOD) * כלורידים

6. פיקוח על פעילות תקינה של מערכות הניטור - הן בתחום המפעלים והן של מערכות איזוריות באחריות מינהלת האתר, שלצורך כך תפעיל גוף חיצוני מקצוע שיאושר על ידי הרשויות המתאימות (משרד איכות הסביבה, נציבות המים).

24.4 תפעול פארק התעסוקה

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת פארק התעסוקה:

1. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולחקמת קווי יצור.
2. מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
3. תוכנית תקלות ותגובות תוכן על ידי הגורם האחראי לקווים הציבוריים ומתקני הטיפול המרכזי (חמינהלת או הרשות המקומית ו/או הקבלן).
4. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי: בתפעול בתחליכי יצור ו/או תומר גלם, ואחסון חומרים ותוצרים מסוכנים.
5. מינהלת האתר ו/או הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד), יתכן דרך קבלן.

6. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא יספגו על ידי חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו בצורה מתואמת ומבוקרת לרמת חובב - לאתר הפסולת הרעילה.

7. אמצעים בהם תצויד מינהלת האתר לטיפול ב"אירועים" ומצבי חירום.

- * חומרי ספיגה.
- * חביות איתסון מיוחדות.
- * שרולי עצירה.
- * כימיקלים לניטרול (סיד וכו').

8. אמצעי פתיחת שוחות ושהרור סתימות. המנחלת ו/או הרשות המקומית יקיימו מערך מתאים לכיבוי שריפות. עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים". התייחסות לחומרים שאריתיים מכיבוי שריפות (אפר, אבקה, בוצה) כחמ"ס.

24.5 נספת המלצות ותסקיר השפעה על הסביבה לחמ"מ - שינוי 11
הנספח הנ"ל יהיה המסגרת לתפעול ותחזוקה של אזור התעסוקה מבוא כרמל ויחשב כחלק בלתי נפרד מתכנית זו.

25. **בינוי וטיפול נופי**
(ראה נספח נופי מנחז)

1. בעבודות הפיתוח - התכנון יהיה מקורב ככל האפשר לטופוגרפיה טבעית קיימת, כדי לצמצם עבודות הציבה ומילוי וכד' לצמצם פגיעה בנוף.
2. במסגרת עבודות הפיתוח יהיה שימוש בחומרים מהסביבה לבנית גדרות סלעיות וקירות תומכים.
3. כל חכבישים ילוו בפסי ירק. תוקם שדרה מרכזית ותנטע רצועת ההפרדה בין אזור התעשייה לבין המושבים והסביבה לצמצום הפגיעה בנוף ולהגברת התחושה של אזור תעשייה בנוף כפרי וירוק.
4. גם בקטעים המיועדים להרחבת אזור התעסוקה משלב א' לשלב ב' יקבעו אזורי טיפול נופי.

25.1 כללי: תיחום ומפלסים

האתר ממוקם באזור טופוגרפי בין גבהים 205 בואדיות לבין 252 בכיפות הרכסים ומוקף נקודות רגישות כמו עין בודד, חרבת בודד ונחל בודד. אותר קו משאבי טבע תחתון בקו גובה 215 המשאיר באזור משאבי הטבע את השטחים הרגישים ומגדיר שטח לאזור התעשייה במפלסים בין 215 ל- 245 כאשר הפסגות בגבהים 256, 246, 252 ממזרח הן בשולי האתר לעירת חיץ ויזואלי בעיקר מדרך 672 ומעין העמק.

מפלסי עבודות העפר לפילוס הדרכים ומפלסי המגרשים המתוכננים ינמיכו את האתר לעומת המפלסים הקיימים ויתרמו לחשתלבותו בסביבה. נספח הפיתוח המצורף לתכנית זו יהווה נספח מנחה לועדה המקומית וחמנהלת ישמר שיקול דעת להתאמת המפלס לצרכים מיוחדים. הפיתוח הנופי בשולי התכנית יהיה באחריות היזמים שתועבר למנהלת האתר ו/או הרשות המקומית. עבודות פיתוח אלה יבוצעו במלואן תוך ביצוע עבודות פיתוח תשתיות האתר.

להלן הוראות לבינוי וטיפול נופי בפיתוח פארק תעסוקה מבוא כרמל:

- * עבודות עפר יבוצעו על ידי הציבה בשטח בשיפוע 1:1 ותבוצע פעולה של חישוב סלעים לקבלת מחשופי סלעים טבעיים.
- * עבודות המילוי ייתמכו על ידי סלעיות או קירות. לא תותר שפיכה של מילוי ללא טיפול כנ"ל.

25.2 טיפול נופי בשולי התכנית (מצב סופי)

סביב האתר נקבע פס ירוק שיוצר חגורה לטיפול נופי בשולי אזור התעשייה. חגורה זאת מיועדת לעבודות עפר וטיפול נופי להשתלבות אזור התעשייה בטופוגרפיה, אם במילוי או בתציבת. חלק מתגורה זו כולל בתכנית הנוכחית לשלב א'. חלק אחר ייכלל בתכנית שלב ב'. (שלב א' כולל גם קטעים לטיפול נופי זמני במצב ביניים, ס' 25.3 להלן).

במדרגות המפולסות ובמדרונות יחצבו כיסי נטיעה לעצים ושיחים.

באזורי הוואדיות שתודרים לתחום אזור התעשייה נוצר מילוי. מילוי זה ייעוצב ויעובד בזריעה בהתזה ובנטיעות של עצים ושיחים. הרצועה הנופית סביב אזור התעשייה עם הנטיעות בה של עצי נוי תהיה רצועה מקשרת בין אזור התעשייה לבין המטעים הקיימים מתוך לאזור התעשייה. הטיפול ברצועה יהיה על ידי הרשות המקומית.

תכניות נטיעות וגינון בשטחים המתוכננים בשולי התכנית יתואמו עם רשטג"ל.

לרשות המקומית ולמנהלת תובטח נגישות דרך המגרשים לרצועת הטיפול הנופי לצורך תחזוקה, כיבוי אש וכדומה.

25.3 טיפול נופי בשולי התכנית (מצב ביניים)

בשלב א' של ביצוע אזור התעשייה (מצב ביניים) יבוצעו עבודות עפר בשולי האתר - באזורי החציבה יבוצעו שיפועים יציבים וחמדרגות המפולסות יחופו באדמת חר פוריה. גם אזורי המילוי יחופו באדמת חר פוריה.

הנטיעות בשולי התכנית במקומות זמניים המיועדים בשלב ב' להרחבת התכנית יכללו בעיקר שיחים ועשבים רב שנתיים ועצים המתאימים להעברה. התחזוקה והשימוש יהיו כאמור 25.2 לעיל. השטחים המיועדים לטיפול נופי - מצב ביניים, יהיו כלולים גם בתכנון שלב ב' של אזור תעסוקה מבוא כרמל ובמידת הצורך ייקבע בהם שימוש אחר. תכניות נטיעות וגינון בשטחים המתוכננים בשולי התכנית יתואמו עם רשטג"ל.

25.4 טיפול נופי בדרכים פנימיים

במסגרת תכנון רצועות הדרכים, יועזו רצועות שצ"פ ברוחב של 3.00 מ' משני צידי הכביש. רצועות אלה מפרדות בין תחום הכביש לבין המגרשים ונועדו לסייע להתגבר על הפרשי הגובה בין הכביש למגרשים ע"י טיפול נופי. הם מיועדות לנטיעות שיחים ועצי שדרה של גינון ציבורי שיבוצע ויתוחזק על ידי הרשות המקומית ו/או מנהלת האתר. הכוונה לקבלת חזית רצופה מטופחת, אחידה ומתוחזקת, ויצירת הצללה למדרכות להולכי רגל. כל המדרכות ירופו באבנים משתלבות לפי תכנון אדריכלי.

מיכלי האשפה ימוקמו במקומות מסתור בתחום המגרשים עם סידורים מתאימים לפינוי אשפה בהתאם לדרישות הרשות המקומית. לא יורשו מיכלי אשפה במדרכות, בתניות ציבוריות או בכביש. לאורך המדרכות ו/או ברצועות הטיפול הנופי בדרכים במקומות נבחרים, ימוקם ריהוט רחוב כמו ספסלים ואשפתונים. תאורת הכביש תאושר על ידי המנהלת. שילוט התמצאות לפי פירוט אחיד שיאושר ע"י המנהלת והרשות המקומית, יותר לשילוב ברצועות הטיפול הנופי במיקומים מוגדרים, באישור המנהלת ובחיתר הועמ"ק.

25.5 תכנית בינוי לחיתרים לפיתוח מפעלים במגרשים

לכל מגרש תדרש, כחלק מהיתר הבניה, העמדת כל גופי הבנינים, קביעת מפלסים מיושרים והעמדת מתקני עזר וכן פירוט בדבר מיכלים, תרנים, מנופים, ארובות וכו'. בתכנית בינוי בק"מ 1:250 - 1:500. תכנית הבינוי תכלול תכנית פיתוח גינון, השקייה ותאורה לכל המגרש. תכנית פיתוח תהיה מתואמת לתכנית הפיתוח הכללית של אזור התעשייה. לפחות 20% משטח המגרש ייועד לשטח גינון עם עצים, שיחים ודשא

בחשקיי מסודרת ואמינה, רצוי ממוחשבת. הועדה המקומית והמינהלת יחיו מוסמכות להפחית דרישה זו עד ל 10% שירוכזו בחזית המגרש הפונה לדרכים בהחלטה מנומקת. תכנית פיתוח גינון והשקיייה מאושרות על ידי הועדה המקומית הן תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע הפיתוח והגינון חינו תנאי לקבלת טופס גמר ואיכלוס. כשל בתחזוקת הגינון יאפשר לרשות המקומית או למנהלת לדרוש ממתזיקי המגרשים לשקם את הגינון ואף לעשות זאת במקומו ועל חשבונו של מתזיק המגרש.

תכנית הפיתוח של המפעל תבטיח רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' לחזית המגרש. רצועת גינון צדדית ברוחב 1.50 מ' ורצועת גינון אחוריות ברוחב 2.00 מ'. במגרשים בהם ישארו מדרונים משופעים לכיוון חזית אחורית או בין מגרשים, המפעלים יחויבו לייצבם באמצעים מתאימים כמו מסלעות, כוורות פלסטיק או יריעות קוקוס ולגן בגינון אינטנסיבי עם השקיייה מסודרת.

25.6 פירוט צמחיה, קירות, גדרות ושערים למפעלים

הועדה המקומית, בחסכמה עם המנהלת, תחיה רשאית לאשר תכנית בינוי ונוף ורשימת צמחיה הקובעת פרטים מחייבים ומפרט טכני מחייב לצמחיה לקירות, לגדרות ושערים. כל עוד לא נקבעו פרטים ומפרט מחייבים כנ"ל יחולו ההוראות הנאות לגבי הנושאים להלן:

קירות תומכים:

במקום שהמגרש גבוה או נמוך מהמדרכה בחזית, יש לבנות קיר תומך מאבן לקט בגובה עד 3 מ'. מעל גובה זה יידרש דירוג. במרווח אפקי מינימלי של 1.0 מ'.

גדרות בחזית:

כאשר המגרש נמצא בגובה פני המדרכה, יש לבנות בחזית קיר מסד עד גובה 90 ס"מ מאבן לקט מקומית. על הקיר תמוקם גדר שבכה מפרופילים מפלדה מגולבנת בלתי אטומה לפי פירוט הקבוע בסעיף 20.1.6. בין המגרשים וגבול אחורי של המגרש יורשו גדרות רשת מרותכות קשיחות.

שערי כניסה:

יהיו מפרופילים מגולוונים תואמים לגדרות בחזית. לא יורשו שערים חד או דו-כנפיים הנפתחים לחזית המדרכה.

מסלעות:

בשיפועים גדולים בין מגרשים או בגבולות של מגרשים, יותר לבנות מסלעות מגושי סלע בגודל 0.5-2.00 מ"ק כולל נטיעות ותשקייה.

חזית כניסה למבני תעשייה:

לחזית המבנים יש לתכנן כניסה מתאימה מגוננת עם ריצוף שבילים, ריהוט רחוב וחניה לאורחים, ושילוט מתוכנן. אזורי אחסנה ימוקמו בצידו האחורי של המגרש. מתקני אשפה ימוקמו בתחום המגרש במקום מוסתר.

25.7 שילוט ופרסום חוצות

בתחומי אזור תעסוקה מבוא כרמל ובשוליו כולל בדרך הגישה מכביש 672 לא יותר שילוט ופרסום מסחרי בשטחים הציבוריים ולא שילוט הפונה לדרך 672. יותר שילוט התמצאות כאמור בסעיף 25.4 לעיל. שילוט המציג את שמות המפעלים יותר רק כחלק מהיתרי הבניה לכל מפעל ומפעל, וזאת בשילוב עם תכנון הבנין ועל גבי הבנין עצמו, באישור המנהלת והועמ"ק. בצומת הכניסה לאזור תותר הקמת שלט חכוונה והתמצאות מרכזי אחר לפי תכנון ואישור המנהלת והועדה המקומית.

25.8 פרטי פיתוח וריחוט רחוב

הועדה המקומית בתיאום עם המינהלת תהיה רשאית להכין מפרט מחייב לפרטי פיתוח וריחוט רחוב בשטחי דרכים ושצ"פ בתחום התכנית.

26 כתב שיפוי

היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראים כלפי מע"צ ו/או מדינת ישראל ו/או כלפי כל צד ג' כלשחו לשפותם מיד על כל נזק שיגרם בקשר עם פעולות המבקשים ו/או מחדליהם ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד מדינת ישראל באם תוגש, אשר עילתה נזק לאדם ו/או לרכוש, כתוצאה מפעולות המבקשים ו/או היזם ו/או הקבלן מטעמם. ו/או כתוצאה מפעולותיהם ו/או מחדלים של המבקשים ו/או של היזם ו/או של הקבלן בקשר לבנייה ולסלילה, לרבות כל תביעה בגין פגמים ו/או לכל נזק שיגרם לנופו ו/או לרכושו של אדם ו/או לפיזיים שיוטלו כתוצאה מהבניה לרבת ליקויים בבניה בעבודות או בחומרי הבניה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל, עד לסיום עבודת הבניה והסלילה והחתחברות לכביש מע"צ. נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל וחתימתו תהווה תנאי

מוקדם להסכמת מע"צ לתכנית המפורטת לקראת החיבור אל הפרויקט.

27. חניה

החניה תהיה לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה (תשמ"ג) והתקן התקף בעת הוצאת היתרים. (ראה סעיף 18 בהוראות התכנית לעיל-והערה (6)).
בכל היתר יקבעו במגרש נשוא ההיתר מלוא מקומות החניה הנדרשים.
החניה ברחובות תהיה בנוסף ולא תיחשב לצורך מילוי דרישות התקן להיתר.

28. חיטל השבחה

חיטל השבחה יוטל בהתאם לחוק.

29. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות לפי תכנית זו, יש לפעול לפי סעיף 6 בחוק העתיקות 1978.
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מהאש מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

30. חתימות:

תאריך: 22/8/02

יוזמי התוכנית פנחס חשתית (1993) בע"מ

תאריך: _____

בעלי הקרקע

תאריך: 20-7-02

משרד הביטחון, ההגנה והתכנון
מדרום

עורכי התוכנית