

תכנית מס' 254-1454008

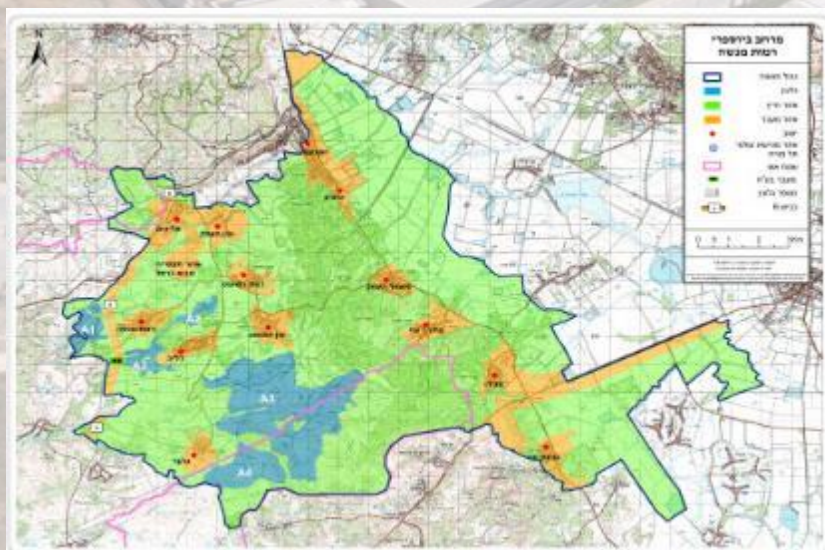
פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל - תכנית להרחבת הפארק

מפגש הצגת התכנית לתושבי המועצה  
האזורית מגידו

29.10.2025

שם מוביל	חברה	תחום
מיכל ארבל	רמ"י – מרחב צפון	מגיש התכנית
סלווה קפלנוביץ נטלי שובינסקי נטליה פטרוב	תגל ניהול פרויקטים	ניהול תכנון
אדר' תגית כלימור אדר' נטע שוורץ	קנפו כלימור אדריכלים	אדריכלות
אריג' מנסא	מנסא מהנדסים - הנדסת כבישים וקונסטרוקציה	תנועה, כבישים
אדר' נוף ליאת חיל אדר' נוף עירית געתון	ליאת חיל אדריכלות נוף	נוף
ד"ר עידן קנוניץ - אקולוג חן חפץ סיון זיו	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה	סביבה
אוהד קריסטל	נוימן, נווה, שגית הנדסת מים וביוב	מים, ביוב והידרולוגיה
שחר אוריאן בעז סגל	אורבניקס	כלכלה

- פארק התעשייה מבוא כרמל ממוקם בתחום השיפוט של המועצה האזורית מגידו וכולל שטח של כ- 1,000 דונם מתוכם יועדו לפיתוח בשלב הראשון כ- 550 דונם.
- פארק תעשייה משותף: מועצה אזורית מגידו, עיריית יקנעם, מועצה מקומית דליית אל כרמל ומועצה מקומית עוספיא.
- ב-2013 החל שיווק מגרשים בפארק ומאז הוקמו בו מרכזים לוגיסטיים, מתחם משרדים ומסחר ומפעלים.
- הפארק קיבל מעמד של אזור פיתוח א'.
- הפארק נמצא בתחום המרחב הביוספרי רמות מנשה, ופיתוחו מתייחס לכך.



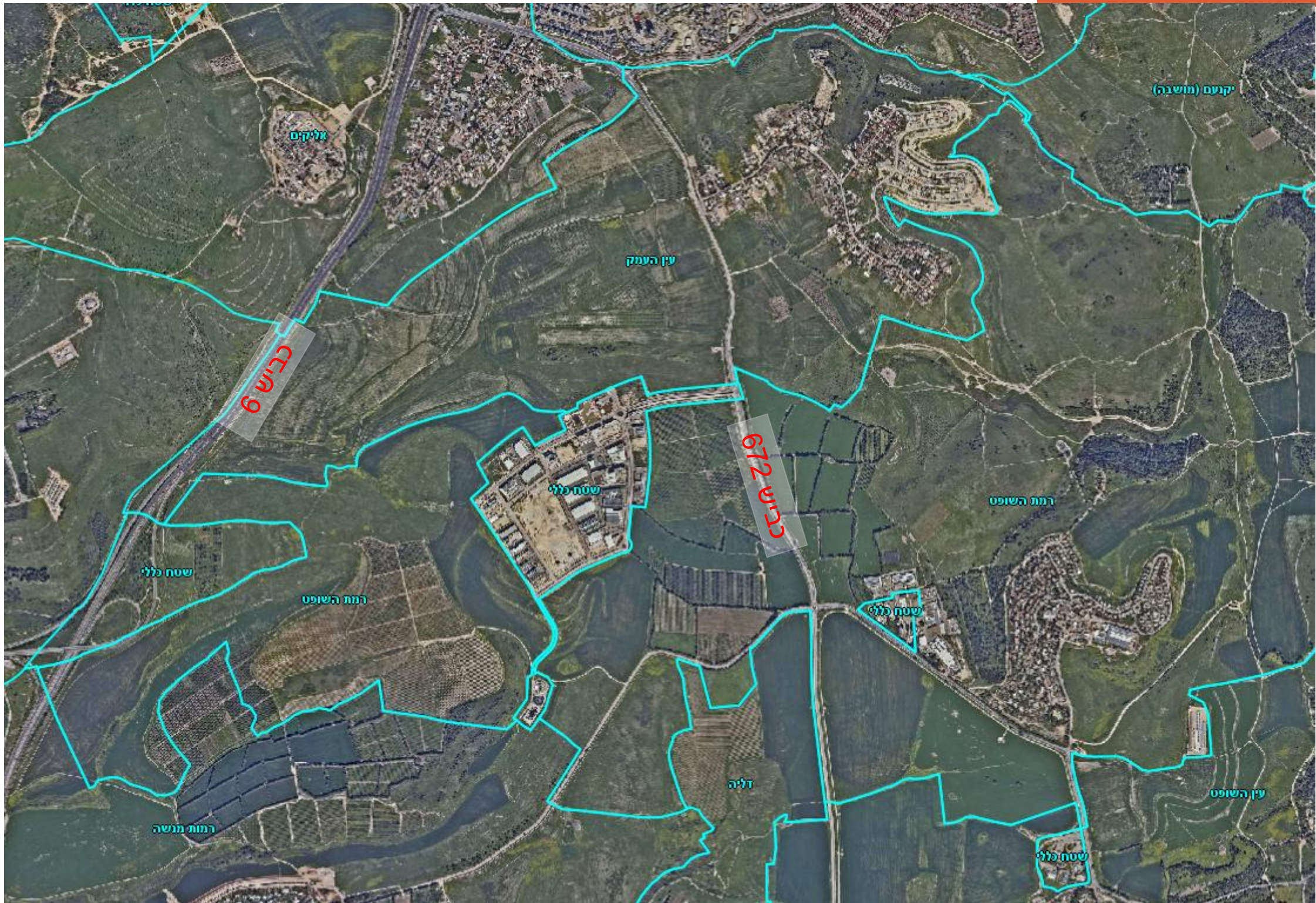
# התפתחות לאורך השנים

2020

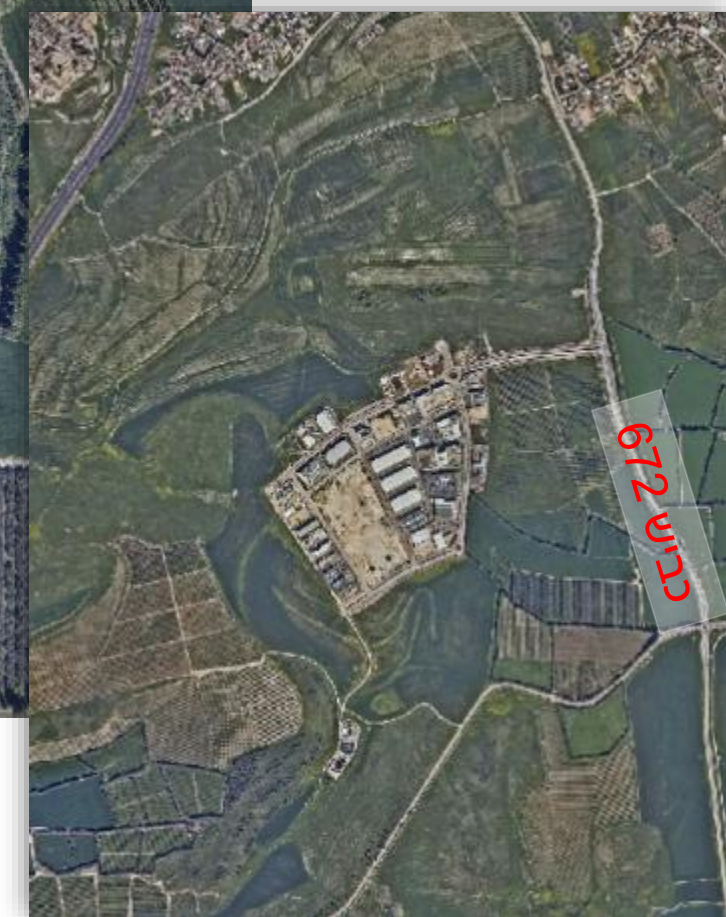
2016

2012

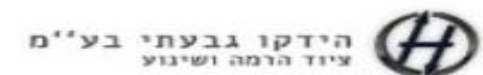
2025



# תצ"א הפארק



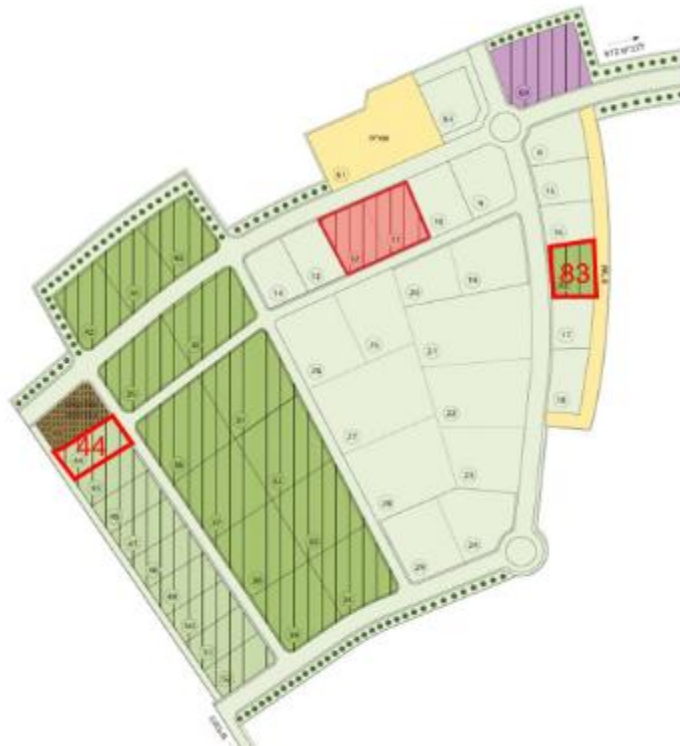
# חברות בפארק - ספטמבר 2025



# מגרשים בפארק-סטטוס מעודכן

## סטטוס יוני 2025:

- 25 מגרשים מאוכלסים (36 עסקים פעילים).
- 18 מגרשים בבניה.
- סה"כ 43 מגרשים פעילים מתוך 47 מגרשים (89%)
- 180,850 מ"ר בנוי (מתוך פוטנציאל 300,658 מ"ר).
- כמות עובדים (01/25): כ-1,300. איכלוס מלא כ-3,000



ניהול הנדסר אזרחית

גוש	חלקה תב"עי	מגרש תב"עי	חלקה לפי מפת שיווק	שם החברה	סוג	סטטוס
	8	1	8	רגב פרי זור בע"מ	משרדים	פעיל
	8	1	8	לימקה מדיקל בע"מ	פיתוח	פעיל
	8	1	8	Heven Drones	משרדים	פעיל
	8	1	8	ענבר שמיר - אדריכלות	משרדים	פעיל
	8	1	8	Repair carbon	פיתוח / משרדים	פעיל
	8	1	8	מתחם DHL	הפצה	פעיל
	96	8	96 (11)	מעבדות מכבי	מעבדה	פעיל
	15	2	15	תעשיות בית אל	מרלוג	פעיל
	20	11-A	20	מכון רישוי אלמגור	מכון רישוי	פעיל
	20	11-A	20	שלום הרמן ואבנר זמל	מרלוג	פעיל
	20	11-A	20	אוריאל / מדיטקס	מרלוג	פעיל
	21	12	21	אוניפארם	תעשייה	פעיל
	22	13	22	שחק מעליות	מרלוג	פעיל
	22	13	22	מי עדן	מרלוג	פעיל
	22	13	22	כלבושרד	מרלוג	פעיל
	22	13	22	אלטק	משרדים	פעיל
	22	13	22	דיוק רובוטיקס	משרדים	פעיל
	23	14	23	סמיט טולס סחר	מרלוג	פעיל
	24	14-A	24	א.מ.ק.ו הנדסה בע"מ	מרלוג	פעיל
	99	15	25	Nanovel	משרדים / פיתוח	פעיל
	99	15	25	סמיט טולס סחר	מרלוג	פעיל
	99	15	25	ב. גבריאל	מרלוג	פעיל
	99	15	25	צבעי הקשת	מרלוג	פעיל
	39	28	28	כמיפל	מרלוג	פעיל
	39	28	28	תרימה	מרלוג	פעיל
	99	16	27	DSV	מרלוג	פעיל
	30	19	30	מינבס	מרלוג	פעיל
	30	19	30	קונטל	מרלוג	פעיל
	30	19	30	אביגדור דוד	מרלוג	פעיל
	35	24	35	בליסניה	תעשייה	פעיל
	40	40	40	ריפאבליק פלור	מרלוג	פעיל
	41	41	41	אלרם דבקים מקצועיים	מרלוג	פעיל
	46	32	46	אלומלייט	מרלוג	פעיל
	47	33	47	תעשיות רדימיקס	תעשייה / מפעל בטון	פעיל
	49	34	49	מרכז שירות ש.ה.ב.	מוסך	פעיל
	49	34	49	שלמה סיקס	משרדים	פעיל
	50	34-A	50	אלומלייט	מרלוג	פעיל
	51	35	51	הידקו גבעתי	מוסך	פעיל
	93	37	63	מנהלת פארק מבוא כרמל	משרדים	פעיל
	17-18	4-5	17-18	אלומלייט	מרלוג	פעיל
	99	15-A	26	אפולו פאוור / סולארפיינט	תעשייה ומרלוג	פעיל
	16	3	16	איכות חיים אחזקות בע"מ	מרלוג	תכנון
	42	42	42	קבוצת מנרב + קארוויל	מרלוג	תכנון
	45	31	45	סמי זעטוט	מרלוג	תכנון
	60	36	60	י.ש. שמיר יזום והנדסה	משרדים ומסחר	תכנון
	98	9 9-A	98 (12-13)	מגה אור	משרדים ומסחר	תכנון
	44	30	44	רשות מקרקעי ישראל	לא שווק	לא שווק
	83	A-3	83	רשות מקרקעי ישראל	לא שווק	לא שווק

12818

# רקע סטטורי



# תמ"א – תכניות מתאר ארציות

התכנית תואמת את התמ"א

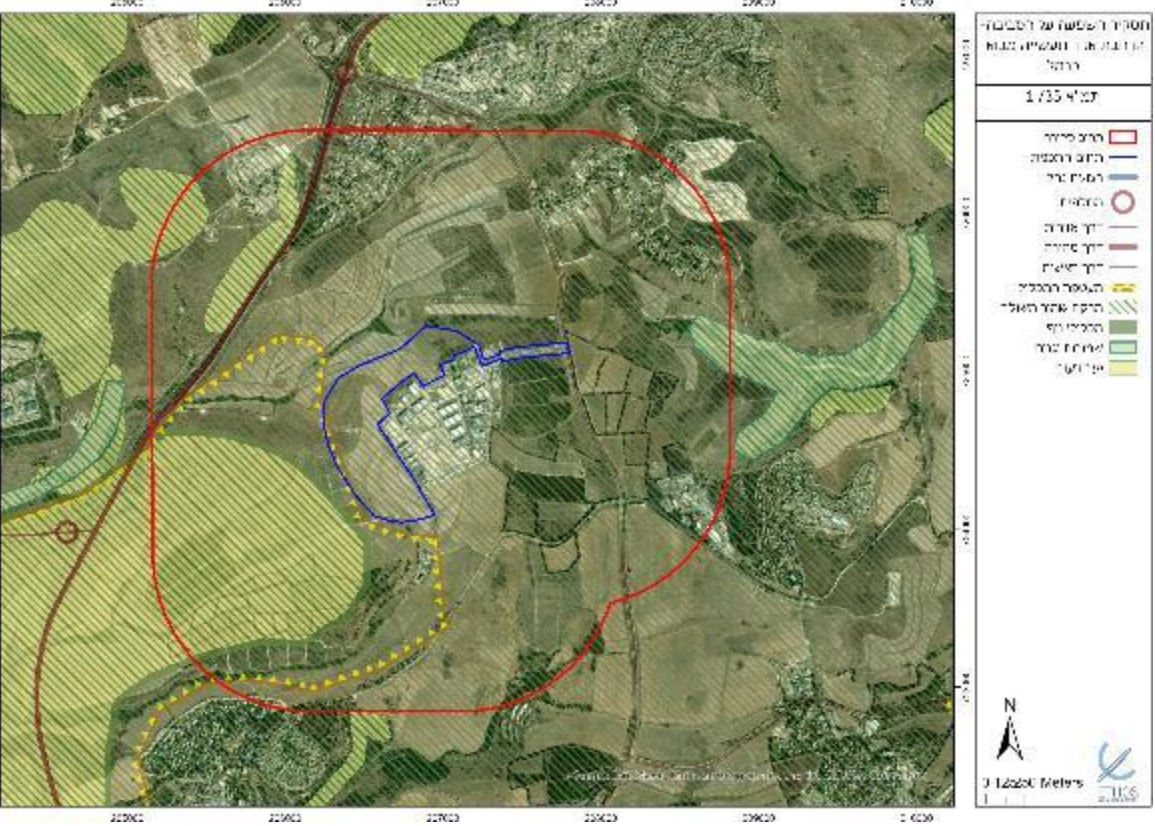
תמ"א 1:

אין הנחיות בשטח התכנית. בסביבה: יער פארק בנחל בודד. (נחל מנשה אינו מסומן בתחום התכנית).

תמ"א 35 / 1:

ההרחבה מחוץ למכלול נופי. אין הנחיות אחרות.

תמ"א 35 סביבה: רגישות נופית-סביבתית גבוהה.



צ'ל  
ש'יה

# תכנית מתאר מחוזית

תמ"מ 9/2 מחוז צפון (מאושרת משנת 2007) :

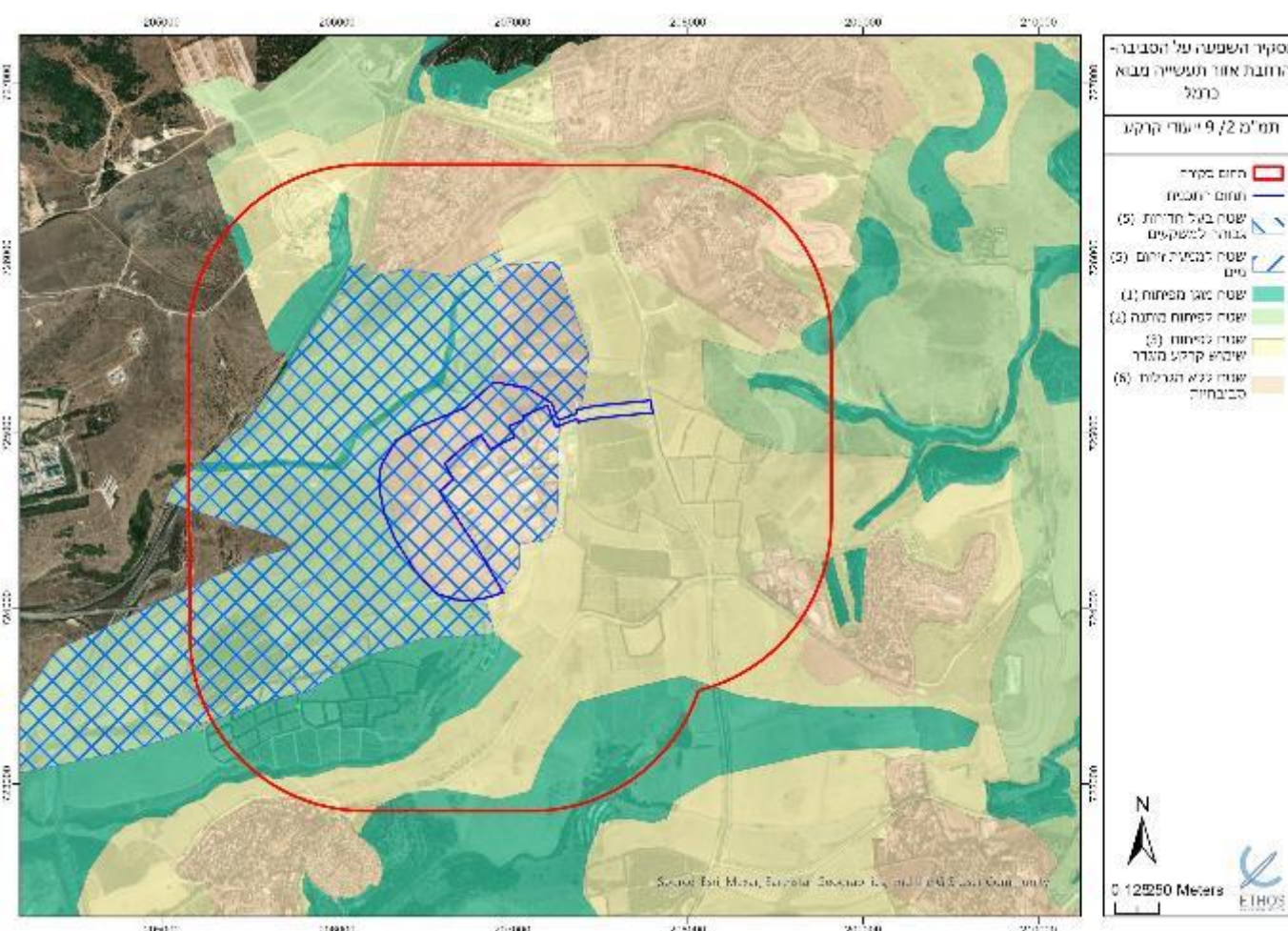
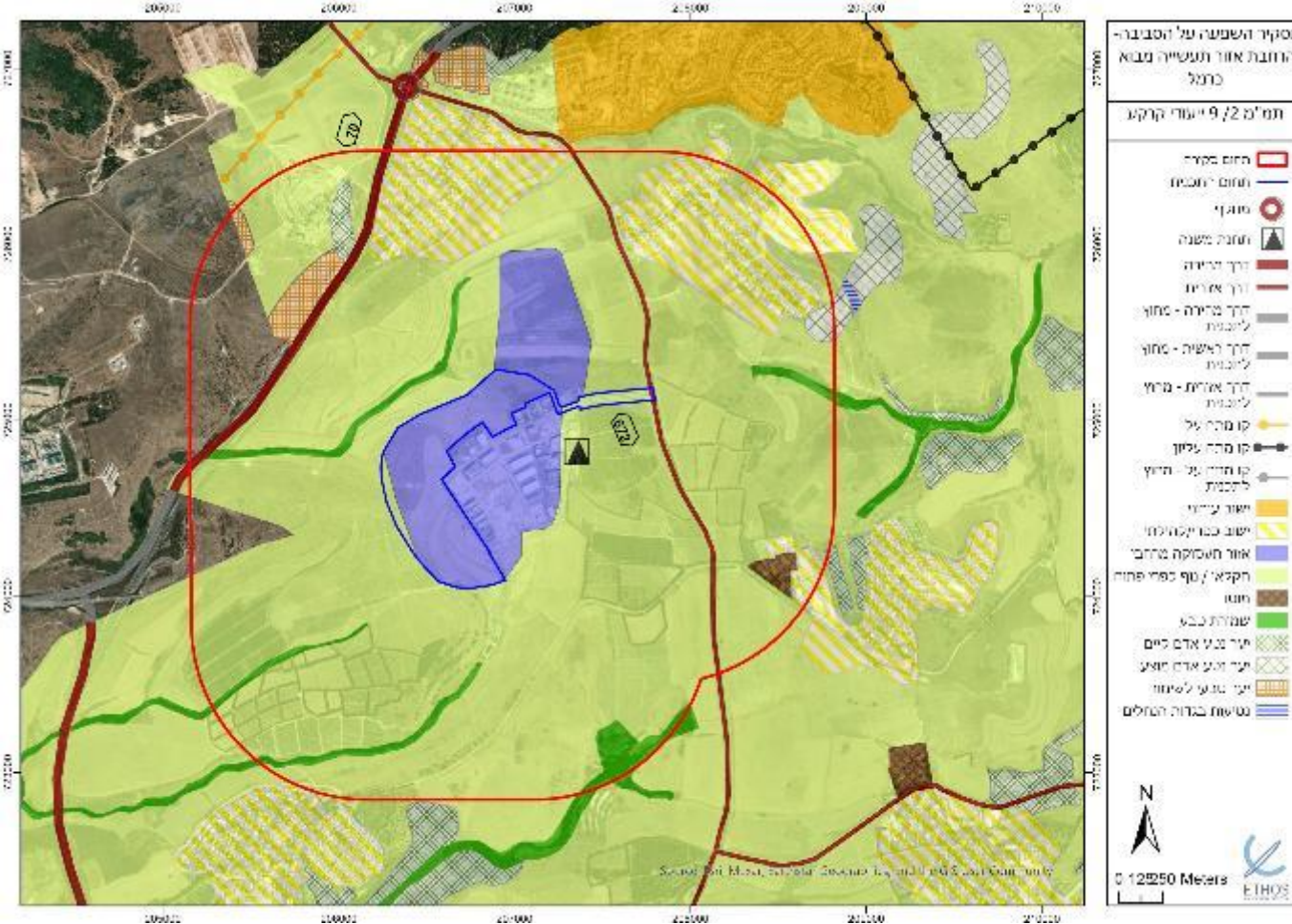
➤ ייעוד הקרקע אזור תעסוקה מרחבי.

➤ הנחיות סביבה: שטח ללא הגבלות ובעל

חשיבות להחדרת משקעים.

➤ נחל בודד – מחוץ לתחום הפיתוח של התכנית:

שמורת טבע. שטח מוגן מפיתוח.





# תמ"ל 1123 – תכנית הרחבה מערבית יקנעם

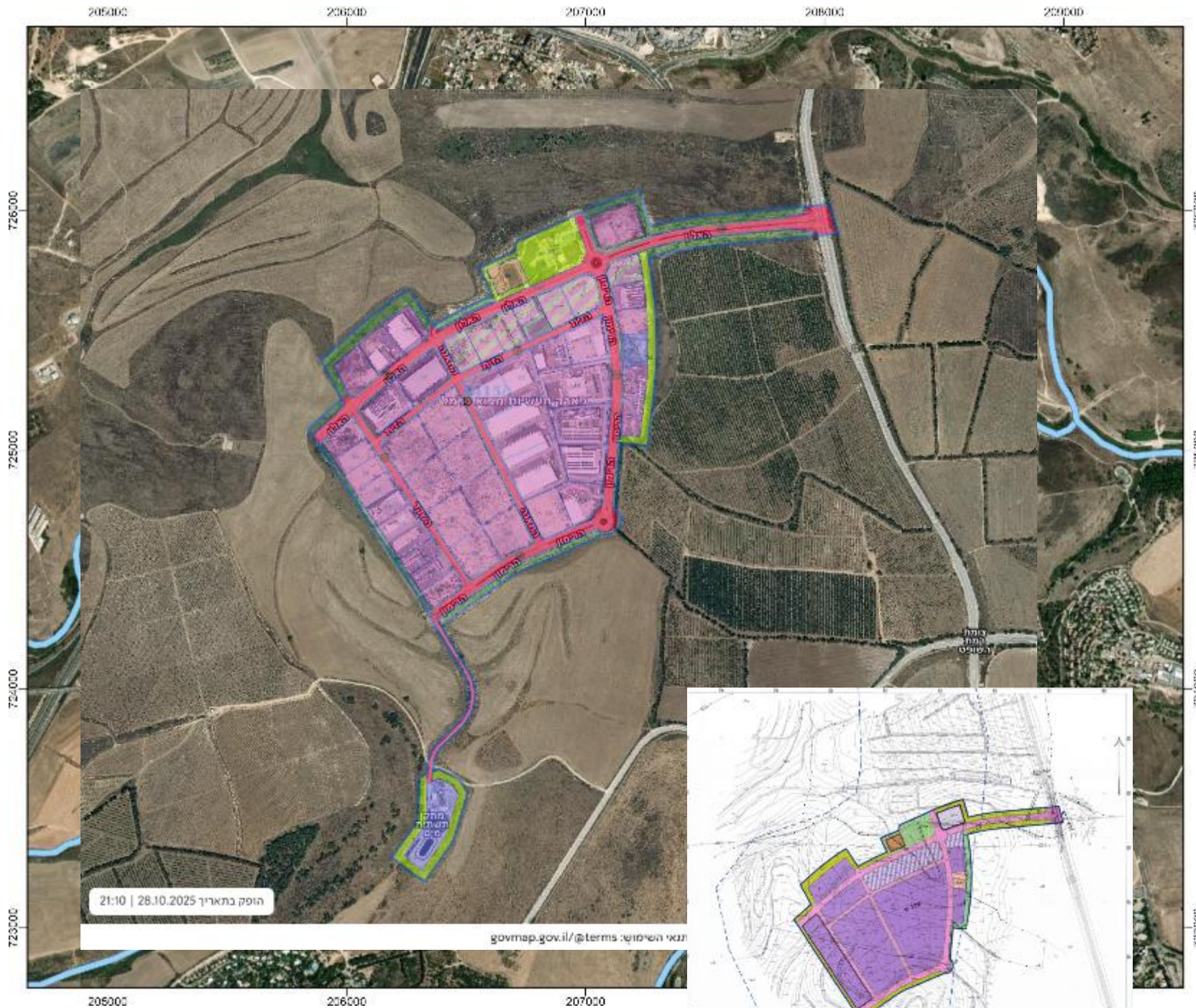


- תכנית להרחבת יקנעם עילית
- תמ"ל 1123 (פרסום להפקדה לפי סעיף 106 ב'):
- התכנית מייעדת שטחים לבינוי למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ע"י שינוי ייעוד של שטח חקלאי שנמצא מצפון לאזור התעשייה.
- המרחק בין אזור התעשייה המתוכנן לבין שימושים רגישים בתמ"ל הוא יותר מ-500 מ'. (שימושים רגישים = מגורים ומבני ציבור).
- התמ"ל מסמנת שטח למעבר אקולוגי בשטח הקרוב ביותר לאזור התעשייה.

# מבוא כרמל – תכנית מאושרת שלב א'

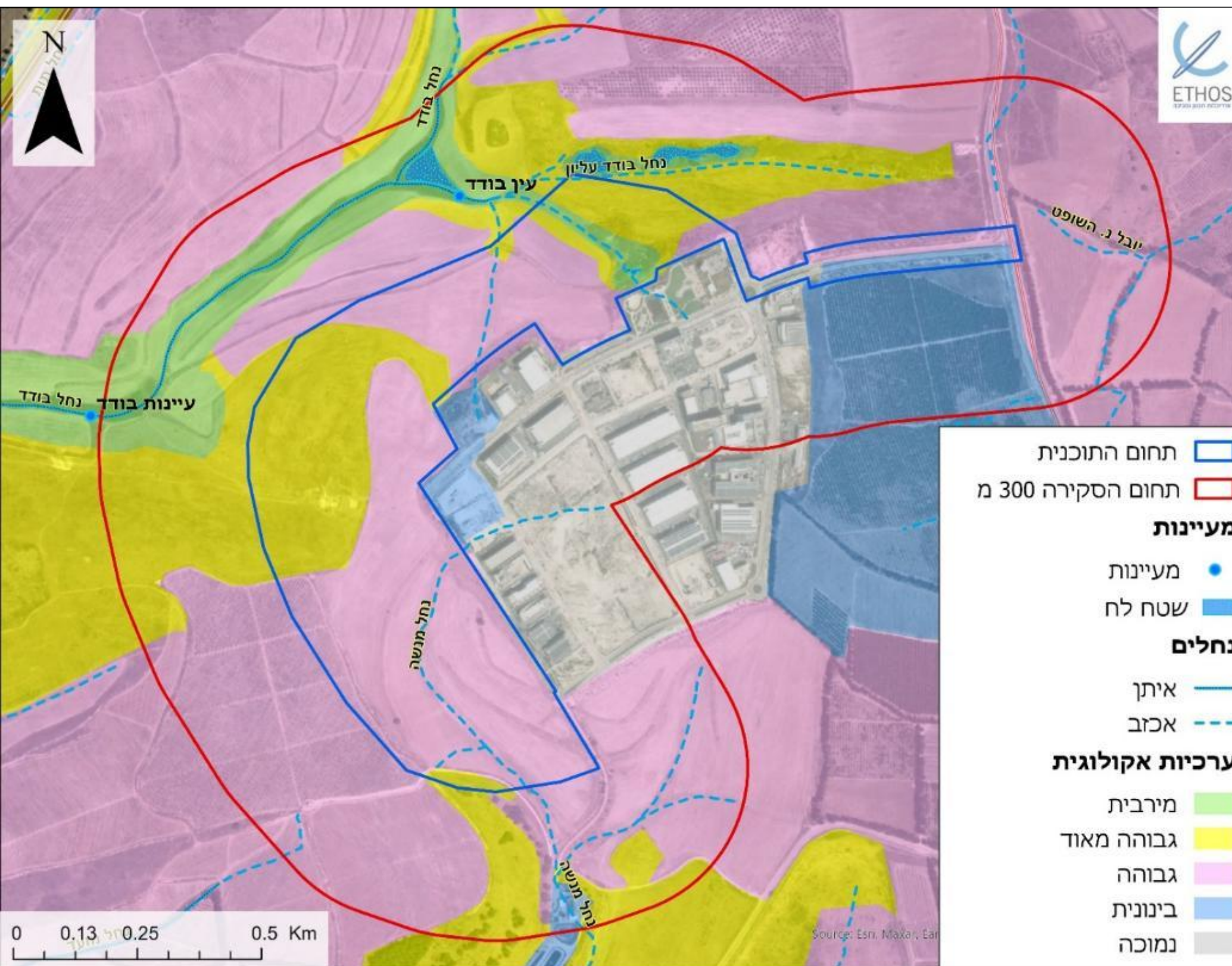
## תכנית ג/8415/א המאושרת:

- הוראות התכנית לפארק תעסוקה מבוא כרמל כוללות הנחיות לגבי סוג העסקים / מפעלים שאסור להכניס לאזור התעשייה כמו גם הסדרת נושא היתרי רעלים, חומרים מסוכנים שמנוהלים באופן שוטף ע"י מנהלת הפארק בשיתוף עם מחלקת רישוי עסקים במועצה אזורית מגידו והן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל.
- התכנית המוצעת ממשיכה את הבינוי הקיים בעיקר לכיוון צפון ומערב.



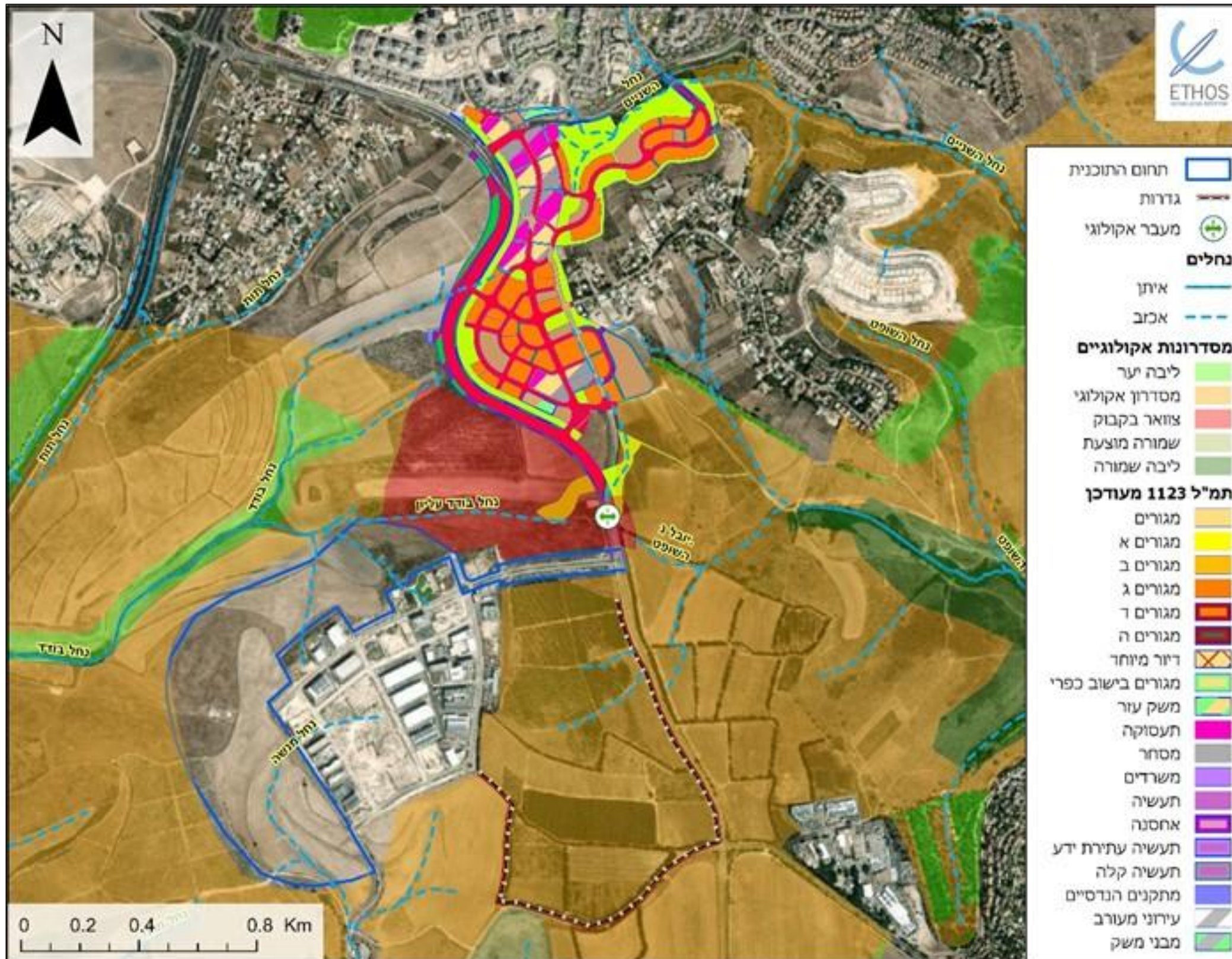
# רקע סביבתי

# ערכיות אקולוגית



- סקר שטח ע"י אקולוג
- אוגוסט 24 ומרץ 25.
- תחום ההרחבה
- לפיתוח הינו שילוב
- בין שטחים חקלאיים
- מעובדים ושטחים
- פתוחים בערכיות
- גבוהה (שטחי
- בתה).
- נחל בודד ועין בודד,
- הנמצאים מחוץ
- לתחום ההרחבה,
- בערכיות אקולוגית
- מירבית.

# מסדרונות אקולוגיים



➤ התכנית מתייחסת למסדרונות האקולוגיים במרחב והצמצום שחל בהם כתוצאה מפיתוח אזורי שכולל את הרחבת העיר יקנעם עילית לכיוון אזור התעשייה.

➤ מין הדגל שאליו מתייחסים בתכנון המסדרונות האקולוגיים הוא הצבי הארץ-ישראלי.

➤ נתנו הנחיות סביבתיות בהתייחסות לשטחים הפתוחים מצפון לאזור התעשייה (במסגרת הוראות התכנית המוצעת).

## תסקיר השפעה על הסביבה

- ✓ בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה, הוכן תסקיר השפעה על הסביבה ע"י צוות יועצים מומחים (התסקיר מהווה חלק ממסמכי התכנית).
- ✓ התסקיר הוגש ב- 09/25 למשרד הגנ"ס וללשכת התכנון (ממתינים לקבלת חו"ד הגנ"ס).
- ✓ התסקיר כולל 5 פרקים ובהם ניתוח אקולוגי, ניתוח נופי, תכנון תנועה, תכנון ביוב, תכנון ניקוז, ניתוח השפעת התכנית המוצעת על הסביבה וכולל ניתוח ובחינת חלופות.
- ✓ התסקיר כולל הנחיות והוראות לגבי איכות הסביבה, מינים מוגנים, תאורה במקומות רגישים, מתקני תשתית וכלל ההיבטים הנופיים והסביבתיים, בתכנית המוצעת.



# סיכום ממצאים איכות אוויר, רעש, חומרים מסוכנים



➤ מטאורולוגיה ואיכות אוויר – בחינת איכות האוויר במצב קיים

מצאה כי אין חריגות מערכי איכות אוויר.

➤ התכנית מציעה מנגנון קליטה למפעלים חדשים כך שהשפעת

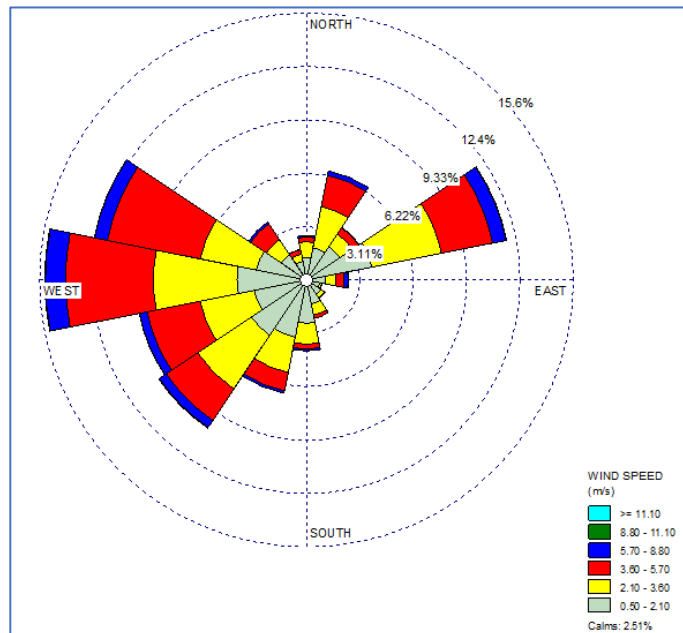
המפעלים לא תחרוג מתחום המפעל.

➤ מגבלות בתקנון על כניסת מפעלים מזהמים לאזור

התעשייה ואכיפה.

➤ רעש – לא נמצאו מקורות רעש משמעותיים במצב הקיים.

מגבלות על רעש ממפעלים ואכיפה.



- כיוון רוחות עיקרי: רוחות מערביות כ- 15%, מערביות צפון-מערביות 12%, מזרחיות צפון מזרח 12%.
- נבחנו מזהמים אופייניים: חנקן דו חמצני NO2 וחלקיקים נשימים עדינים PM2.5. אין חריגות.

## סיכום ממצאים ניקוז, ביוב



- **ניקוז – נחל מנשה- שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית. נחל בודד מצפון (מחוץ לקו הכחול) ישמשו ערוצי ניקוז לנגר גם משטח התכנית לאחר שהנגר יעבור סינון.**
- **ביוב – התכנית צפויה להוסיף שפכים למערכת הקיימת באזור התעשייה. נדרש פתרון למט"ש המקומי – נמצא בטיפול התאגיד והמועצה לגבי החלופה הנבחרת..**
- **תחנת שאיבה לביוב הרחבה צפונית - על מנת למתן את ההשפעה של תחנת השאיבה לביוב על השטחים הפתוחים הערכיים מצפון לה, נתנו הנחיות מפורטות בנוגע לזיהום אור, רעש והתייחסות לתקלות אפשרויות. בנוסף, נתנו הנחיות למגרשים הסמוכים לנחל בודד בנוגע למניעת זיהום מי תהום.**

# הוראות לתכנית

- **הוראות איכות סביבה וקבלה של מפעלים:** הליך הקבלה של מפעלים לאזור התעשייה יכלול הגשת שאלון איכות סביבה מפורט לאישור היחידה הסביבתית.
- מפעל שמבקש להחזיק בחומרים מסוכנים יפרט את הסוג והכמות ויקבל אישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה. ההשפעה אך ורק בתחום המפעל עצמו.
- **אקולוגיה:** טיפול בערכי טבע מוגנים ואדומים כולל גיאופיטים לפני היתרי בניה. **מניעת זיהום אור. מניעת זיהום מי תהום.**
- נחל בודד ונחל מנשה – כל העבודות מתוך מגמה להבטיח את המשך קיומו ותפקודו של הנחל.
- **תחנת שאיבה לביוב שכוללת איגום חירום, מתקן ניטרול ריחות, מניעת רעש, מניעת זיהום אור.**
- **פיתוח נופי כולל רצועות גינון, צמחיה מקומית, פיתוח דרכים ומגרשים.**



# מנגנון קליטת מפעלים

- התכנית מציעה מנגנון לקליטה של מפעלים חדשים לאזור התעשייה.
- הליך הקבלה של מפעלים לאזור התעשייה יכלול הגשת שאלון איכות סביבה מפורט לאישור היחידה הסביבתית.
- התהליך מבוסס על נתונים שיציגו המפעלים וכולל מתקני ייצור, פליטות מזהמים לאוויר, מיקום ארובות ושימוש בחומרים מסוכנים.
- מגבלות בהוראות התכנית על כניסת מפעלים מזהמים לאזור התעשייה ואכיפה.
- רשימת מפעלים שלא תאושר כניסתם לאזור התעשייה (מבוסס על התכנית המאושרת לפארק) וכוללת: מפעלי בטון, אספלט, אסבסט, תשלובות כימיות כבדות, מוצרי נפט ותחנות דלק, ייצור חומרי הדברה ועוד.



# פרוגרמה כלכלית

# פרוגרמה מוצעת

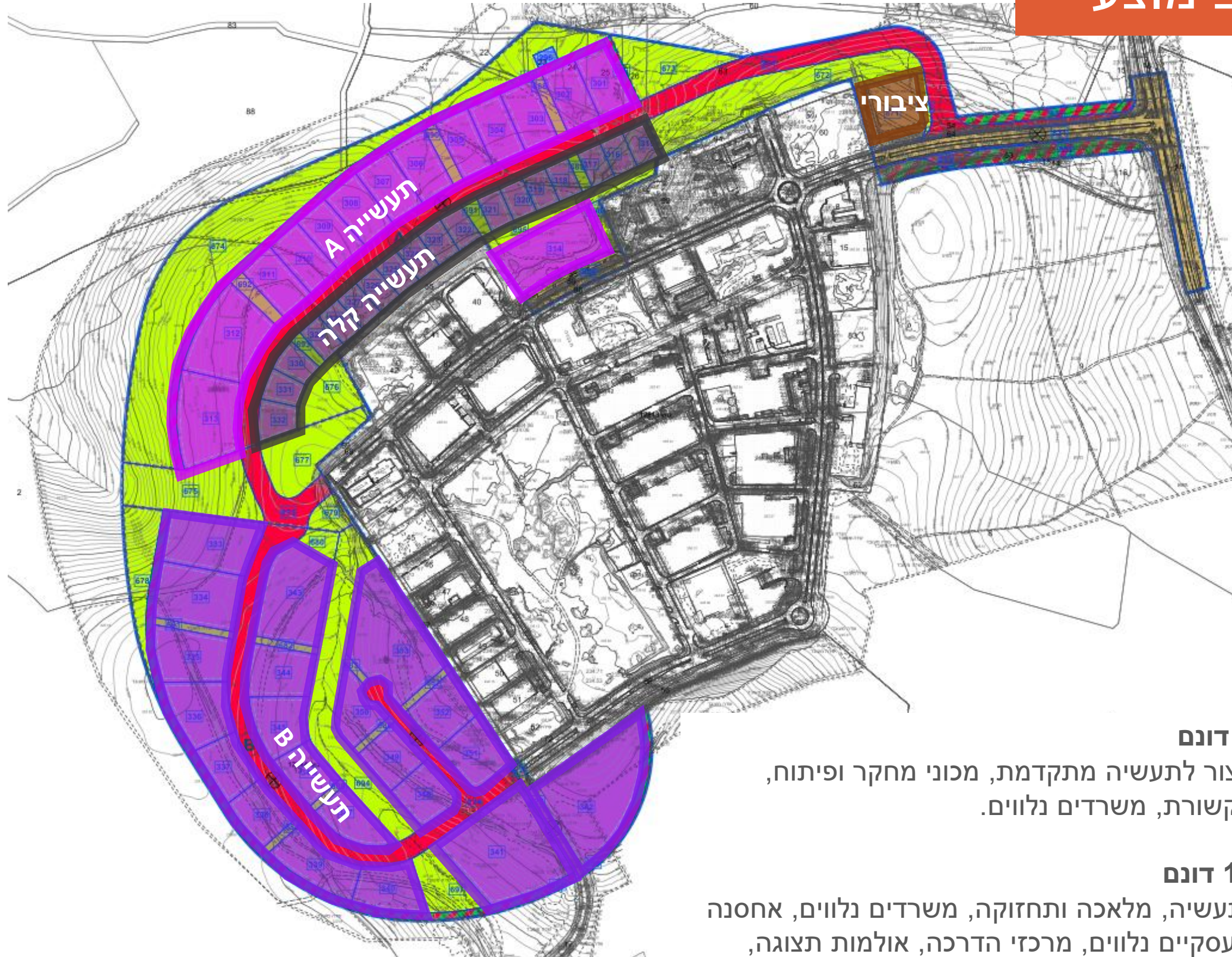


- בוצעה בחינה פרוגרמתית אשר בחנה את הצורך בהרחבת פארק התעשייה, תוך סקירת אזורי תעשייה במרחב כגון: יקנעם עילית, מגידו, עמק יזרעאל, מגדל העמק ועפולה, נוף הגליל.
- הפרוגרמה בחנה את סוגי השימושים, התמהיל, גדלי המגרשים והזכויות והציעה תמהיל מגרשים לתעשייה בשימושים שונים, מהן נגזר התכנון המוצע בתכנית.

ייעוד קרקע	שימושים עיקריים	שטח נדרש (בדונם)	זכויות בנייה- עיקרי ושירות מעל הקרקע (מ"ר)	זכויות בנייה- עיקרי ושירות מעל הקרקע (מ"ר)	באחוזים משטח המגרשים נטו
תעשייה	תעשייה, משרדים נלווים, אחסנה נלווית, שירותים עסקיים נלווים, מרכזי הדרכה, אולמות תצוגה, חנויות מפעל	160	150%	240,000	53%
תעשייה	תעשייה, מכוני מחקר ופיתוח, שירותי מידע ותקשורת, תעשייה מתקדמת, משרדים נלווים	80	180%	144,000	27%
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה, סדנאות, מוסכים	35	100%	35,000	12%
מתקנים הנדסיים	מתקני אנרגיה ותשתיות	25			8%
סה"כ		300		419,000	100%



תכנון מוצע



**תעשייה A - 80 דונם**  
ישמש למפעלי יצור לתעשייה מתקדמת, מכוני מחקר ופיתוח, שירותי מידע ותקשורת, משרדים נלווים.

**תעשייה B - 160 דונם**  
ישמש למפעלי תעשייה, מלאכה ותחזוקה, משרדים נלווים, אחסנה נלווית, שרותים עסקיים נלווים, מרכזי הדרכה, אולמות תצוגה, חנויות מפעל

**תעשייה קלה - 35 דונם**

# תשריט מצב מוצע



מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	50	200	20	130	4400	353 - 333	תעשייה	
3	3	50	200	30	130	4300	305 - 301, 313 - 312	תעשייה	
3	4	50	200	20	160	4300	314 - 306	תעשייה	
	2	50	100	15	85	1900	332 - 315	תעשייה קלה ומלאכה	
1	1	60	60	10	50	600	296	מתקנים הנדסיים	
3	4	40	200	20	100	7800	871	מבנים (מוסדות) ציבור	



# תכנית בינוי – הגדלה צפונית



# תכנית בינוי – הגדלה דרומית



# בינוי – חתך א-א



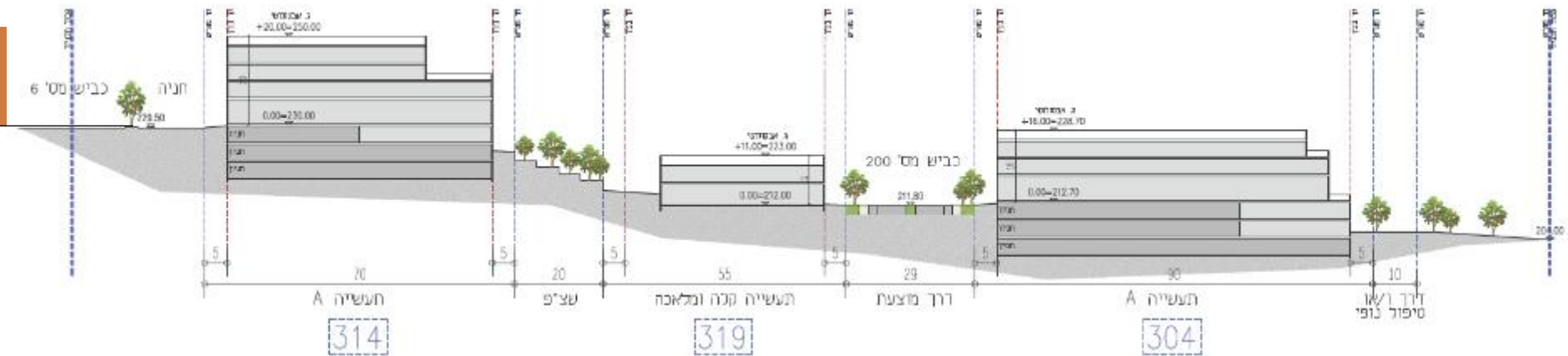
H=250

מבנה קיים

H=250

H=223

H=228.70





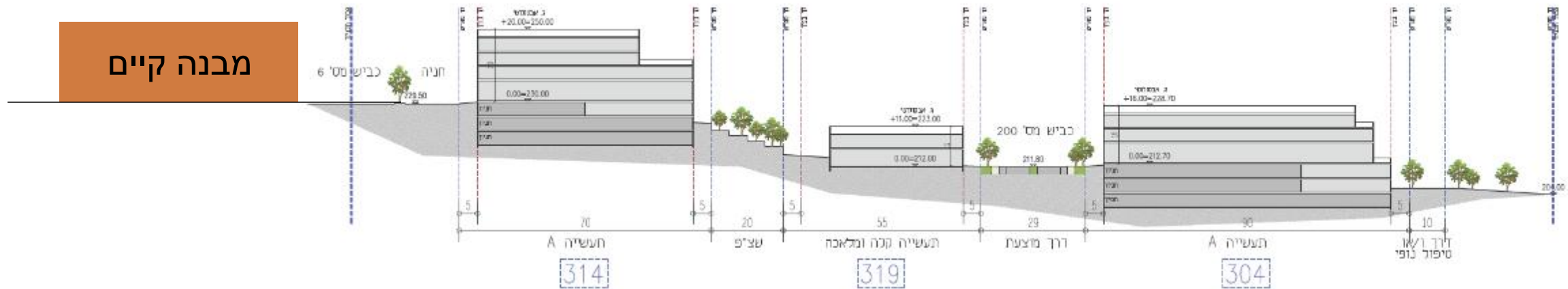
H=250

מבנה קיים

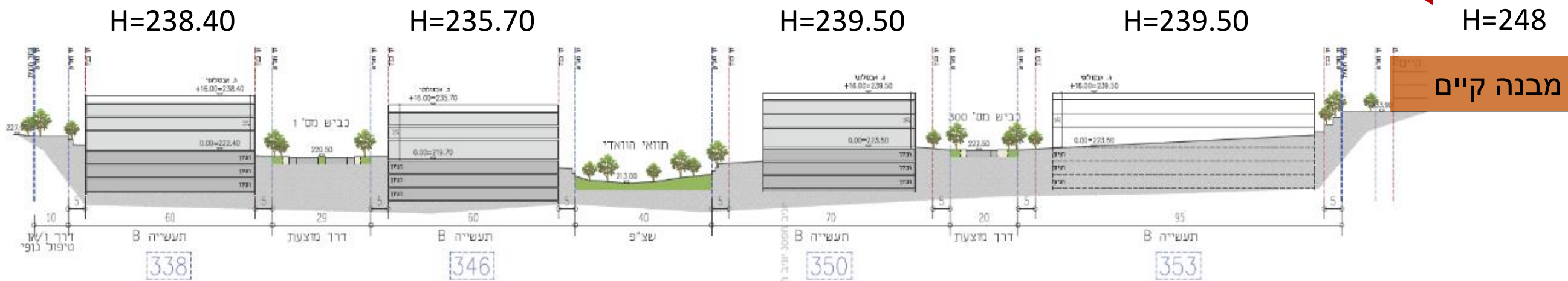
H=250

H=223

H=228.70

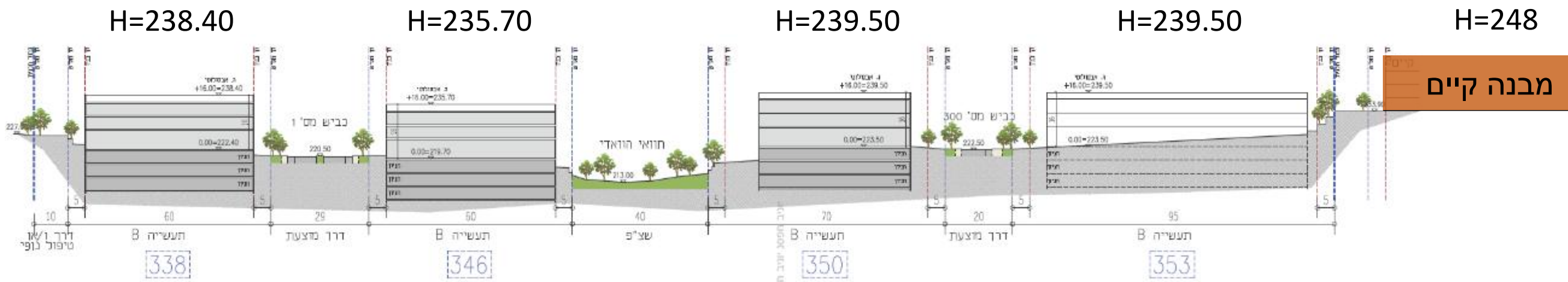


# בינוי – חתך ב-ב



מבנה קיים

# בינוי – חתך ב-ב



# דימוי רחוב בהרחבת הפארק



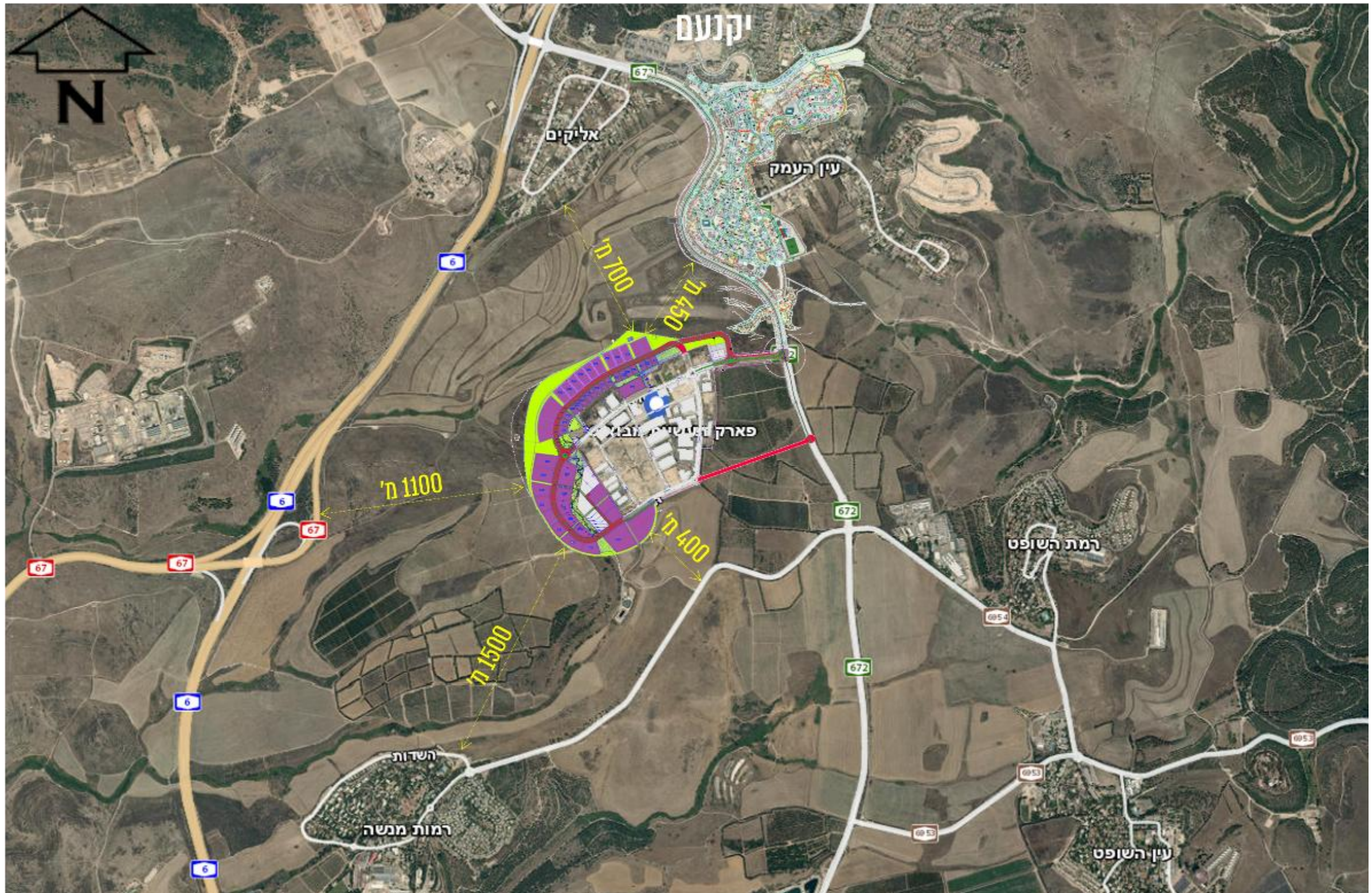
נוף



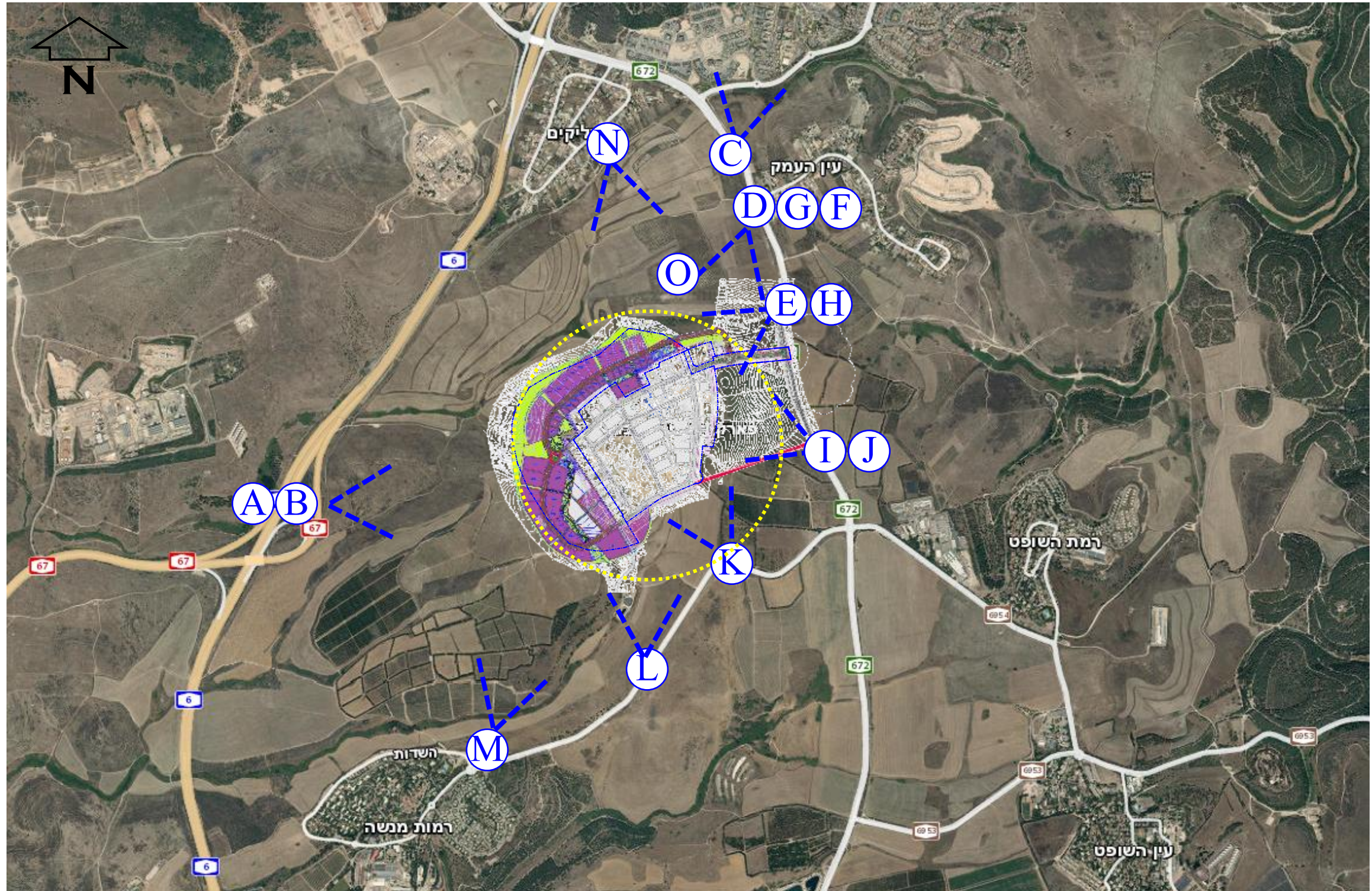


## מצב קיים: תמונות רחפן





# נצפות – מבטים (מבחוץ כלפי הפארק)



# נצפות - מבטים




תמונה B: מבט מכביש 6, מחלף עין תות לכיוון מזרח B



תמונה N: מבט ממושב אליקים N



תמונה H: מבט מכביש 672, דרום לכיוון הכניסה לאזור תעשייה מבוא כרמל 



תמונה I: מבט מכביש 672, צפונה לכיוון אזור תעשייה מבוא כרמל 



תמונה F: מבט מכביש 672, דרומה לכיוון אזור תעשייה מבוא כרמל F



תמונה D: מבט מכביש 672, דרומה לכיוון אזור תעשייה מבוא כרמל D

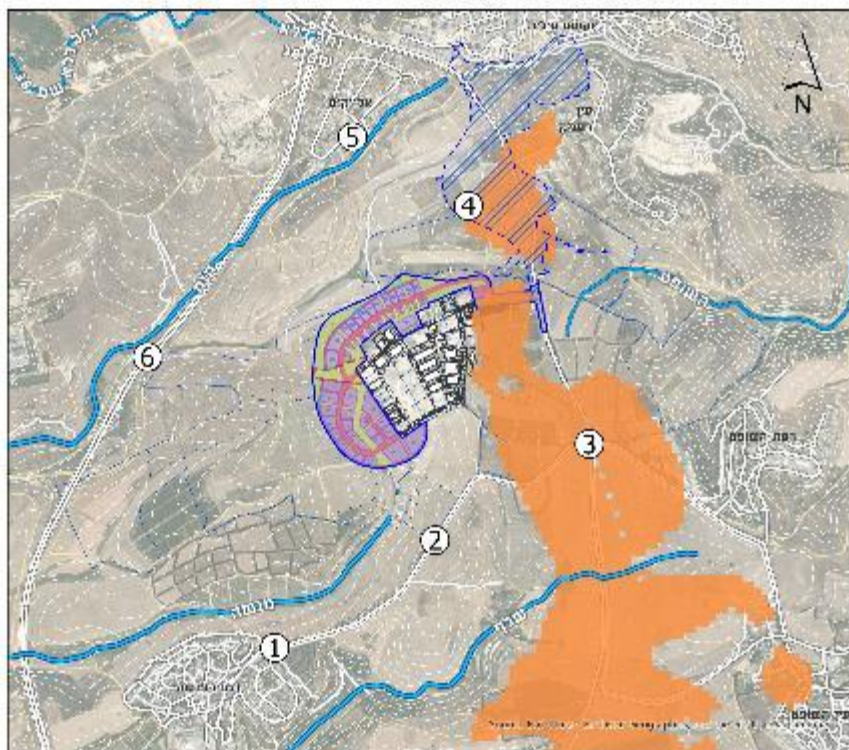


תמונה K: מבט מכביש 6952, צפונה לכיוון אזור תעשייה מבוא כרמל K



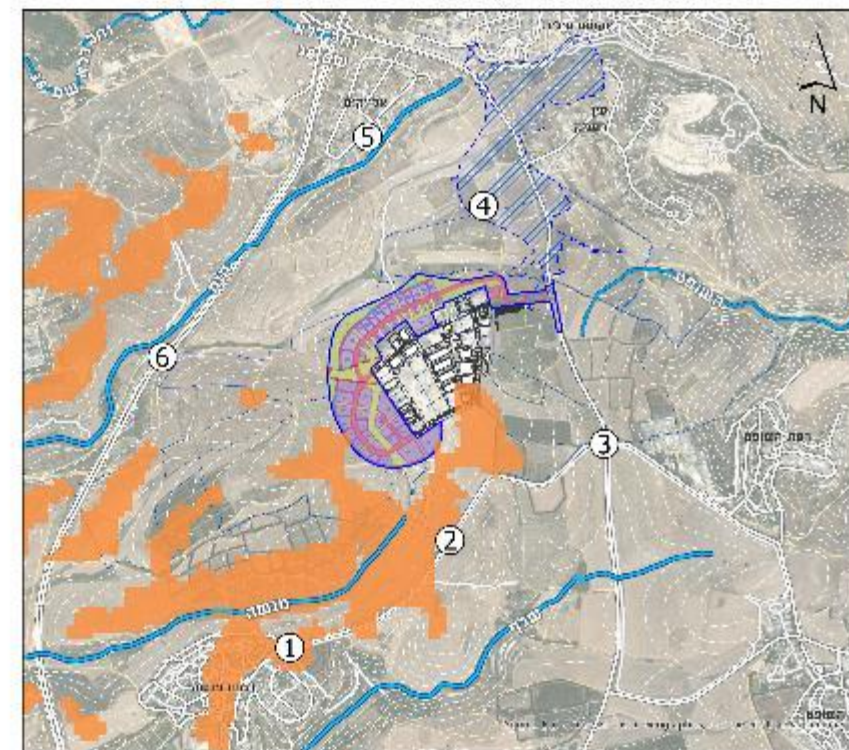
## מיפוי נצפות

- 1 תמות הנגשר
- 2 כביש גישה תמות הנגשר
- 3 רחפת חרדיש 672
- 4 יכהנת ניליח
- 5 אליכח
- 6 רריש 6



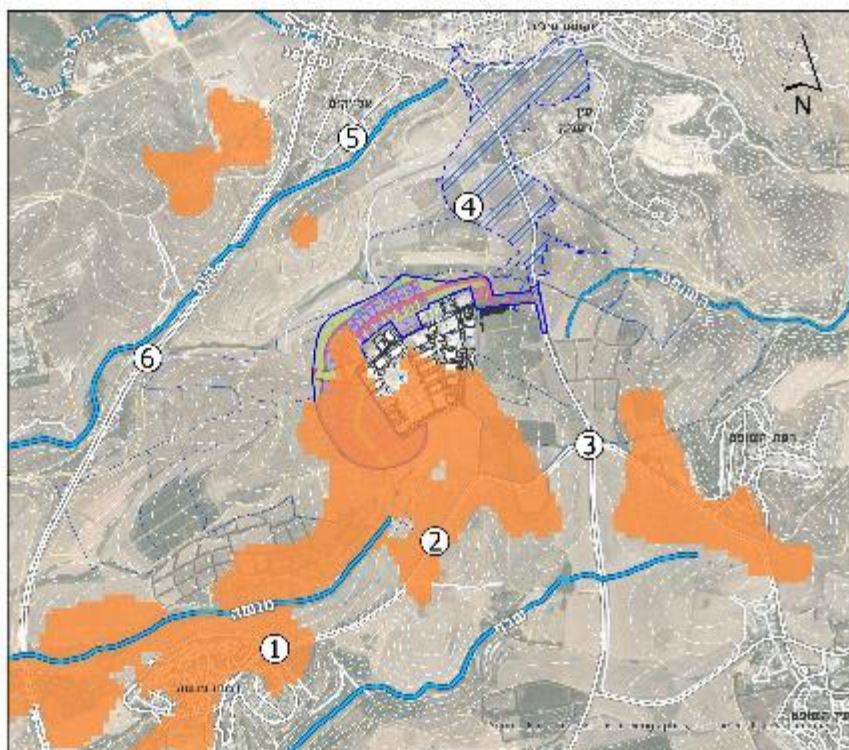
## מיפוי נצפות

- 1 תמות הנגשר
- 2 כביש גישה תמות הנגשר
- 3 רחפת חרדיש 672
- 4 יכהנת ניליח
- 5 אליכח
- 6 רריש 6



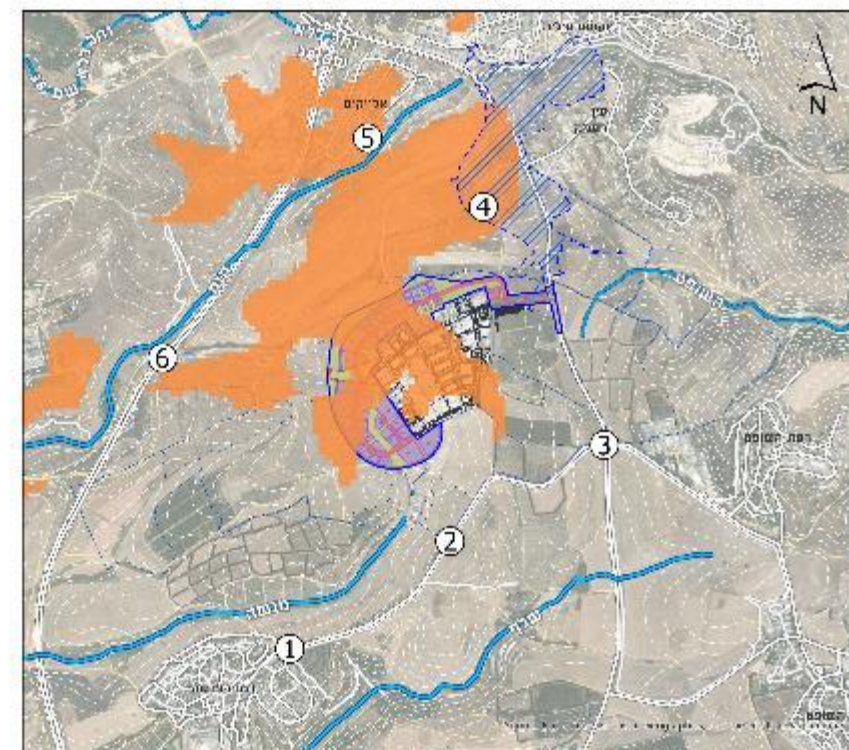
## מיפוי נצפות

- 1 תמות הנגשר
- 2 כביש גישה תמות הנגשר
- 3 רחפת חרדיש 672
- 4 יכהנת ניליח
- 5 אליכח
- 6 רריש 6



## מיפוי נצפות


- 1 תמות הנגשר
- 2 כביש גישה תמות הנגשר
- 3 רחפת חרדיש 672
- 4 יכהנת ניליח
- 5 אליכח
- 6 רריש 6

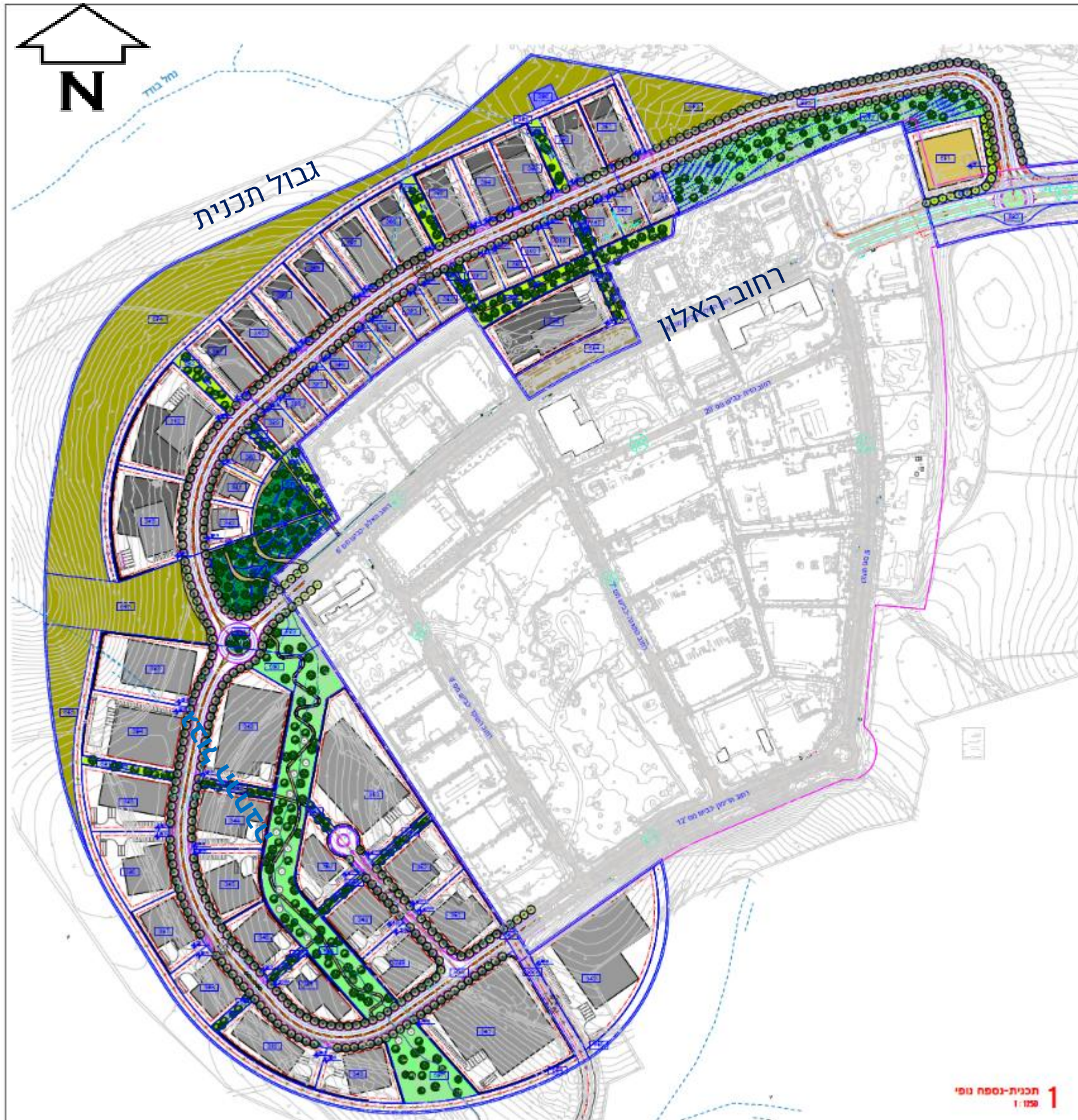


# קישוריות – שבילי אופניים

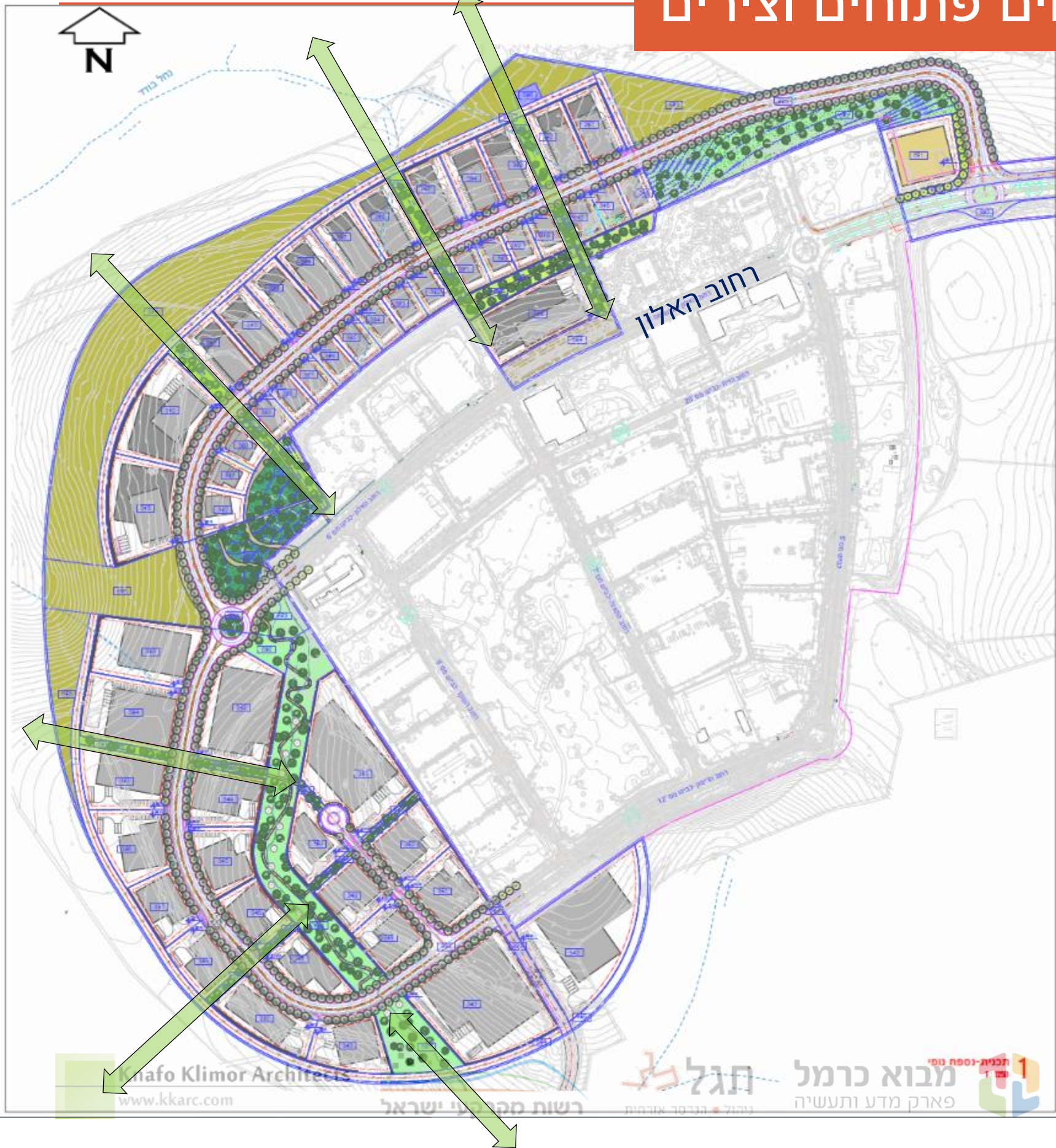


## מקרא

-  גבול תכנית
-  גבול מגרש
-  קו בניין
-  בינוי מתוכנן
-  מבנה ציבור
-  שביל מרוצף
-  שצ"פ - כיכר ציבורית
-  שצ"פ - פיתוח אקסטנסיבי (ואדי מנשה)
-  שצ"פ - ללא פיתוח וגינון
-  שצ"פ - שבילים
-  עצי שצ"פ
-  עצי רחוב



# נספח נופי – סכמת שטחים פתוחים וצירים



## שטחים ציבוריים פתוחים:

שטח פתוח/כיכר בקצה רח' האלון במפגש בין קיים למתוכנן  
שטחים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים

## צירי הליכה:

- **מדרכות ושבילי אופניים:** אבחנה בין רחוב ראשי לרחוב משני.
- **שבילים 'מחברים':** במשעולים בין מגרשים
- **שבילי 'טייליים':** לאורך הוואדי ובחיבורים לסביבה, שביל סובב פארק





# תנועה

## תכנית התנועה

הוכן דו"ח בה"ת (בחינת השלכות תחבורתיות)

ועל פיו הוגדרו שלבי הביצוע בהיבט התנועה:

### שלב 1 – מצב קיים טרם הרחבה:

- רמזור צומת הכניסה לאזור התעשייה – נדרש במצב הקיים, טרם הרחבת פארק התעשייה.

### שלב 2: אכלוס 35% מהתכנית:

- ביצוע צומת עם כביש ההרחבה (כביש 200) ורחוב האלון

### שלב 3: אכלוס 35% - 70% מהתכנית:

- תוספת נתיב ורמזור פניות ימינה בצומת כניסה לאזור"ת מבוא כרמל.

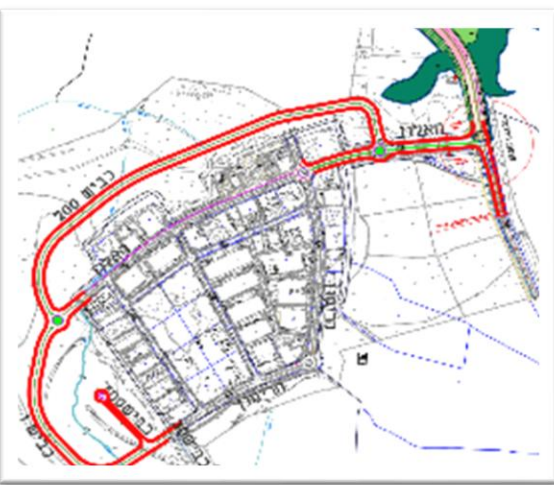
### שלב 4: אכלוס 70% - 100% מהתכנית:

- בחינת המצב התנועה מחדש ובהתאם לבחון צורך ב: הרחבת רחוב האלון ל- 3 נתיבים, והסדרת מעגל פנימי חדש בתחום הפארק



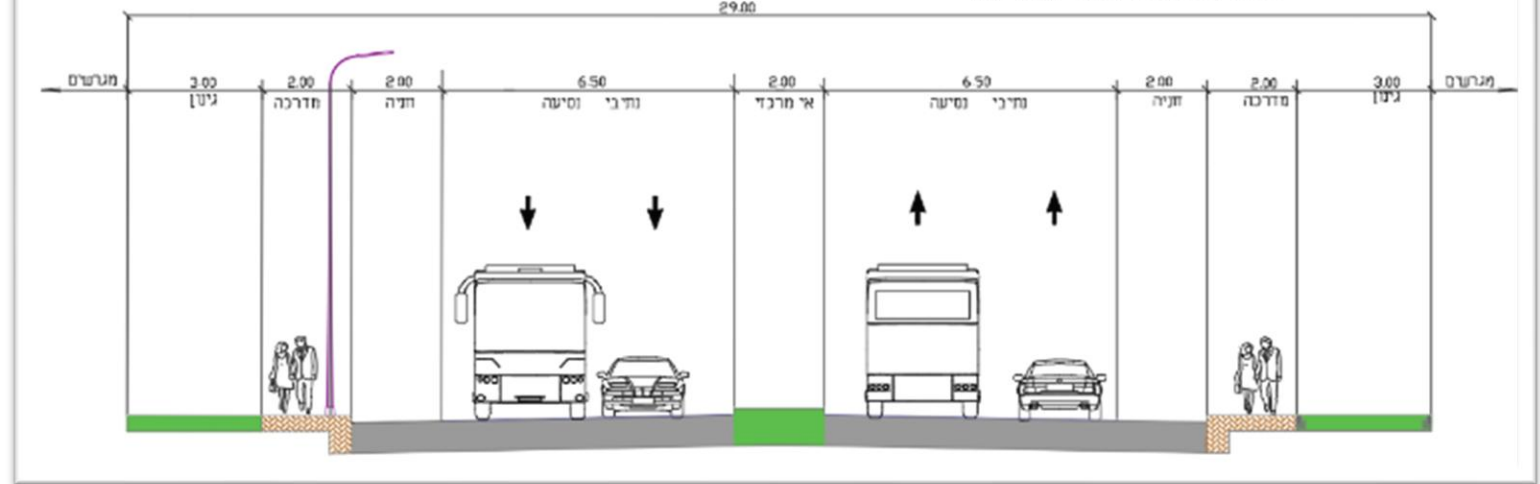


# תכנון תנועתו – חתכים טיפוסיים

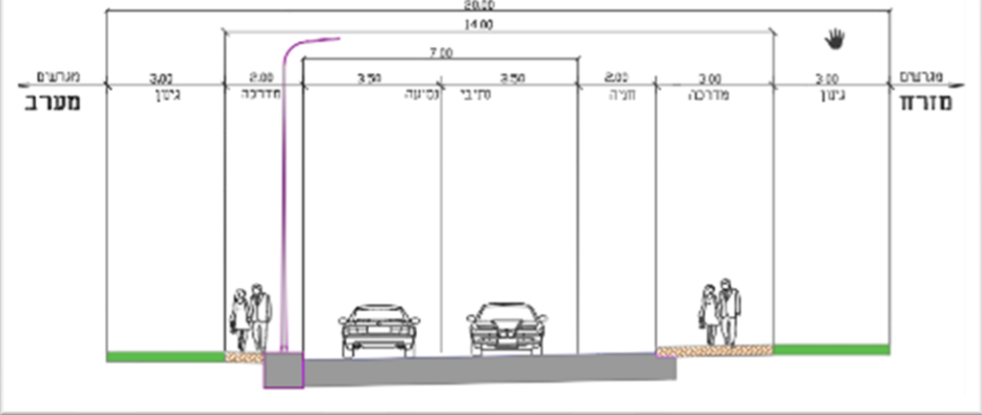


חתך טיפוסי עבור כביש 1 כביש 2001

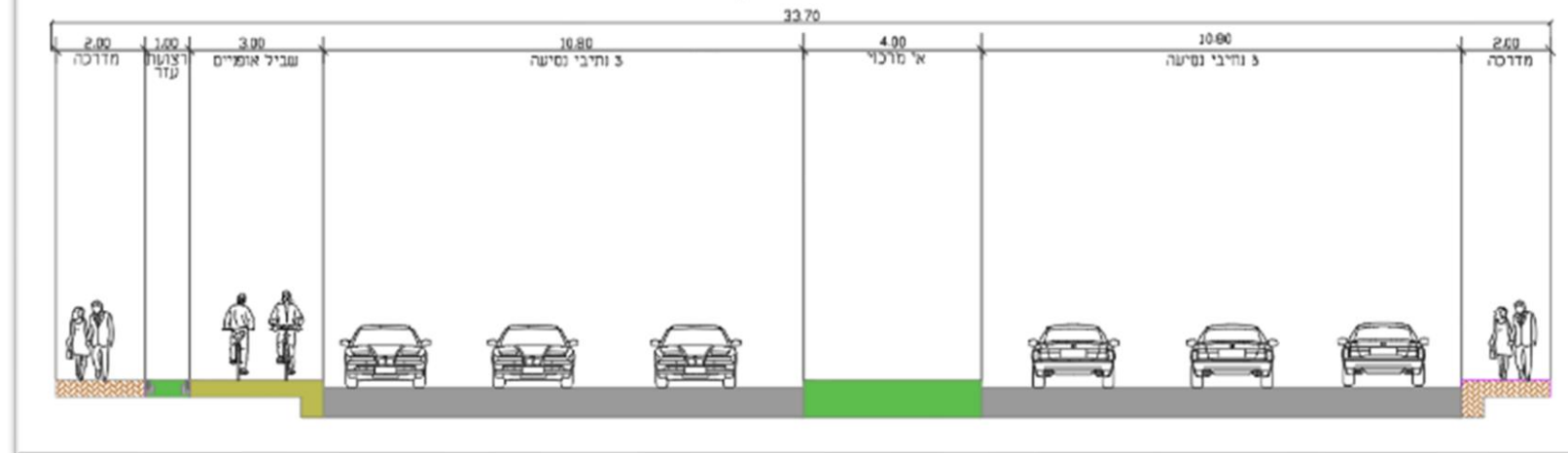
\*כביש 1 עם תח"צ.  
\*כביש 200 ללא תח"צ.



חתך טיפוסי עבור כביש 300 ללא מוצא



חתך טיפוסי 1-1  
כביש 6-האלון



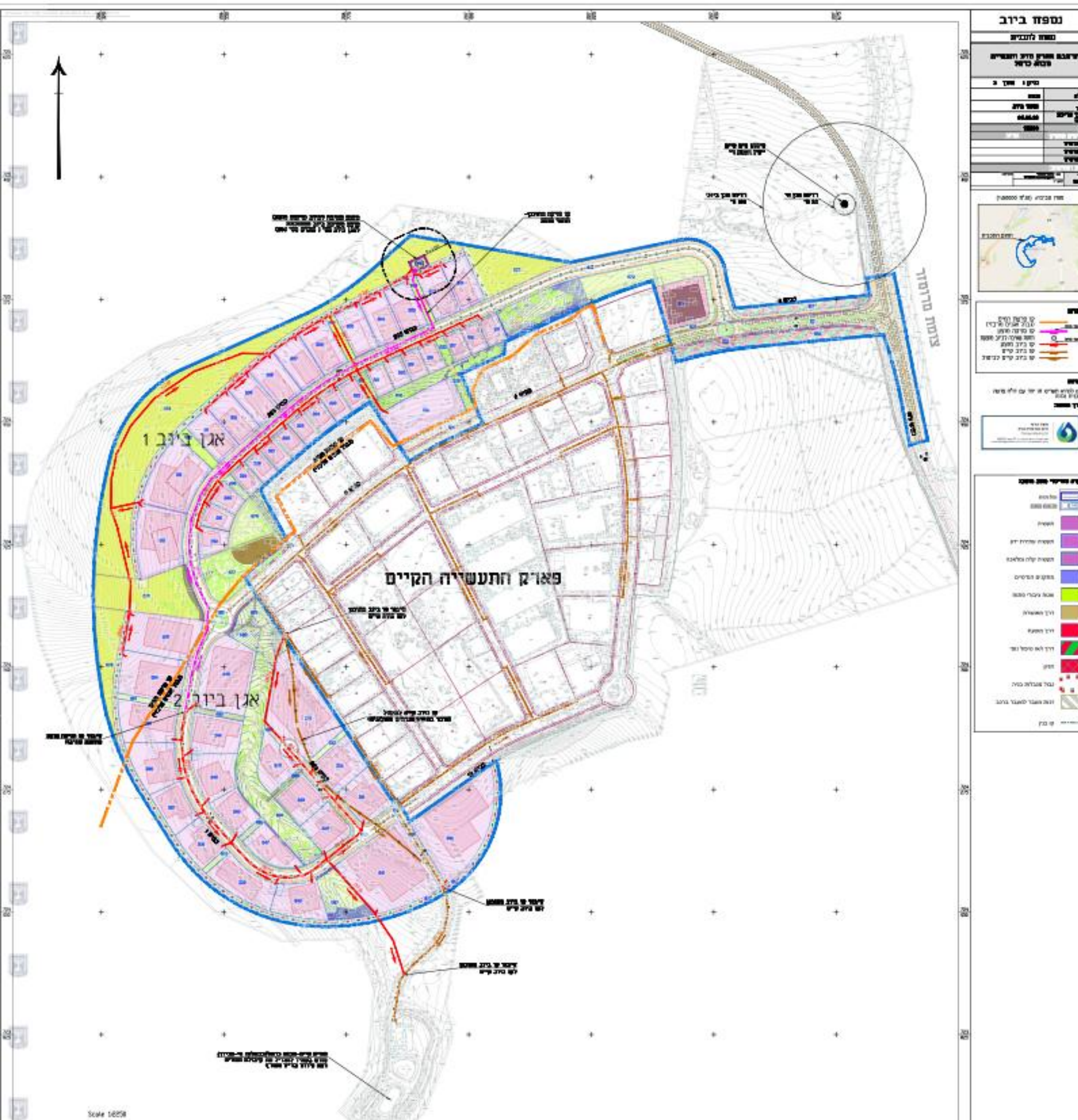
An aerial photograph of an industrial park. The park features several large, modern industrial buildings with white roofs, arranged around a central roundabout. The surrounding area is a mix of developed land and open fields. The sky is clear and blue.

# מים ביוב ניקוז

# ביוב

## עקרונות התכנון:

- עקב טופוגרפיה, הפרויקט מחולק ל2 אגני ביוב:
- אגן ביוב דרומי – חיבור גרביטציוני עד לחיבור למערכת קיימת לחיבור למט"ש מבוא כרמל.
- אגן ביוב צפוני – בגלל טופוגרפיה, לא ניתן להתחבר גרביטציונית למט"ש. נדרשת תח' שאיבה הזרמה בקו סניקה עד לחיבור לאגן דרומי ולמט"ש.
- תיאומים מול המועצה ומי מגידו על החלטתם על החלופה הנבחרת, לפתרון הקצה העתידי.







# סטטוס התכנון ואבני דרך



✓ ניתוח מצב קיים, ובחינת אילוצים ומגבלות.

✓ הכנת פרוגרמה כלכלית.

✓ מתווה תכנוני ראשוני ובחינת חלופות מיקרו.

✓ ישיבות תיאום מול מהנדסי הרשויות, מינהלת הפארק והצוות המתאם למרחב הביוספרי



✓ ישיבת פרה רולינג ועדה מרחבית יזרעאלים – 23.04.25

✓ דיון מליאה יזרעאלים 10.06.25 - המלצה להפקדה בתנאים.

✓ ישיבת פרה רולינג לשכת התכנון המחוזית – 16.06.25

✓ הגשת התסקיר לועדה המחוזית ומשרד הגנ"ס

• **הגשת מסמכי התכנית לועדה המחוזית – קליטה ועמידה בתנאי סף**

• דיון בהפקדה התכנית

• תקופת התנגדויות

• אישור התכנית

# תודה רבה

