



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' ש/604 - שטח למפעל "אווז הכסף" בבנימינה הוגשה ע"י אווז הכסף (1980) בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לזכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/604 - שטח למפעל "אווז הכסף" בבנימינה" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח תנועה הערוך בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

א. תכנית מס' ש/23 א' - תכנית מיתאר בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2092 מיום 20.2.75.

ב. תכנית מס' ש/129 - "מוצרי בשר כרמלי", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2178 מיום 25.12.75.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בסמוך לדרך מס' 4 כק"מ אחד דרומה מצומת בנימינה.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו כ- 23.3 דונם (על פי מדידה גרפית כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10199	חלקה:	46
	חלקי חלקה:	27
גוש 10201	חלקי חלקה:	84, 40, 1

6. בעלי הקרקע

אווז הכסף (1980) בע"מ.
ת.ד. 387 אור עקיבא 30600
טל: 06-63620511

7. יוזמי התכנית

אווז הכסף (1980) בע"מ.
ת.ד. 387 אור עקיבא 30600
טל: 06-63620511

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' בר כוכבא 5, חיפה 33126
טל: 04-8678302, פקס: 04-8621929

9. מטרת התכנית

לאפשר הרחבתו של מפעל קיים לעיבוד בשר. שטח התוספת יהיה 2 דונם בלבד.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור תעשייה.
ב. תכנון מפורט של צומת הכניסה למפעל מכביש מס' 4.
ג. קביעת השימושים המותרים ותנאי הבניה ופיתוח השטח.
ד. הקטנת קו בנין מקצה דרך מס' 66 מ-18 מ' ל-4 מ' (במבנים קיימים עפ"י הקיים בפועל).

11. תאור סימני התשריט

א. קו כחול עבה	-	גבול התכנית.
ב. קו כחול מרוסק	-	גבול תכנית אחרת.
ג. שטח צבוע סגול	-	אזור תעשייה.
ד. שטח מטויט בפסים ירוקים	-	שטח חקלאי.
ה. מסגרת בצבע אדום	-	מתקן לטיפול בביוב (במצב מאושר).
ו. שטח צבוע חום	-	דרך קיימת ו/או מאושרת.
ז. שטח צבוע בוורד	-	הרחבת דרך.
ח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	-	מספר הדרך.
ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-	קו בנין קדמי, במטרים.
י. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	-	רוחב הדרך, במטרים.
יא. קו עם משולשים שחורים	-	גבול גוש.
יב. קו דק בצבע ירוק	-	גבול חלקה רשומה.
יג. קו מרוסק בצבע ירוק	-	גבול חלקה רשומה לביטול.
יד. עיגול ירוק ובתוכו מספר	-	מספר חלקה רשומה.
טו. קו מרוסק בצבע אדום	-	קו בנין.
טז. קו מקוטע בשתי נקודות בצבע אדום	-	קו חשמל.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

אזור תעשייה - מיועד למבני תעשייה קלה לעיבוד מוצרי אווז (בשר, נוצות, שמן) לאיחסון, לשרותים הנדסיים וכל הקשור בהם בהתאם לפעילויות הקיימות במפעל היום. לא תותר פעילות אחרת הקשורה לענף זה.

דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. חלוקה

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים שבתכנית.

15. תנאי הבניה באזור התעשייה והמלאכה

- א. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי - 80% בניה בכל הקומות יחד.
- ב. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - מעל ו/או מתחת לכניסה לבנין : עד 30% משטח הבניה לשימוש עיקרי.
- ג. גובה הבנין - עד 2 קומות. אם התנאים התפעוליים יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הטבעית. אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שגובהה ועיצובה יקבעו בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי ומסקנות הרשויות המוסמכות.
- ד. תכסית בניוי (היטל בנין) - עד 50% משטח המגרש.
- ה. מרווחי בניה - מרווח קדמי לדרך מסי 66 - 4 מ' (למבנים קיימים מותר קו בנין בין 0-4 עפ"י הקיים בפועל). מרווח צדדי (לשטח חקלאי) - 3 מ'. מרווח אחורי - 3 מ'.
- ו. מספר המבנים במגרש - לא מוגבל ובתנאי שהמרווח בין הבנינים לא יקטן מ-8 מ'.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה מירבי	שטח בניה מירבי		קוי בנין	יעוד השטח
	שטחי שירות (אחסנה, חניות, מתקני שירות) מעל ו/או מתחת לכניסה לבנין	שימוש עיקרי		
עד 2 קומות עד 10 מ' מקרקע טבעית (ראה סעיף 15ג' לעיל)	30% משטח לשימוש עיקרי	80%	קדמי - 4 מ' מקצה דרך מסי 66 (למבנים קיימים : קו בנין בין 0-4 מ' עפ"י הקיים בפועל) צדדי - 3 מ' אחורי - 3 מ' בין הבנינים - 8 מ'	שטח לתעשייה ומלאכה

17. הפקעה ורישום
 השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
18. תכנית פיתוח
 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים.
 תכנית הפיתוח והחתכים יערכו ע"ג מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.
19. עיצוב החזיתות
 הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבנינים ופרוט חומרי בניה, חמרי גמר וגוונים.
20. גישה למגרשים
 הגישה לאזור התעשייה תהיה מדרך מס' 66 בלבד.
21. תנאים להוצאת היתר בניה
 ביצוע צומת הכניסה מדרך מס' 4 יהיה בהתאם לנספח שהוגש באישור מע"צ ומשרד התחבורה.
22. חניה
 החניה תהיה בתחומי המגרש ובשעורים שנקבעו בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על תיקוניה מעת לעת.
23. דו"ח סביבתי
 א. הוראות מניעת מפגעים
איכות אויר
 - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.
 - תהליכי ייצור שבגינם ידרשו אמצעים לצמצום ו/או מניעת פליטות מזהמים לאויר יותנו בהפעלתם התקינה של אמצעים אלה.
 - יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיפקוד נאות של אגן האוור כאמצעי למניעת היווצרות מטרדי ריח.
 - בבקשה להיתר בניה יפורטו נוהלים לטיפול במקרה של תקלות חמורות ועקב כך פליטה מוגברת של ריחות מהמפעל.

ב. מתקנים ותשתיות

1. פסולת מוצקה

- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית ודברי הסבר בדבר מקורות הפסולת במפעל, איפיון הפסולת מהמקורות הנ"ל (סוג וכמות), מיקום ואמצעים לאצירתה ופינויה של הפסולת.

- בתחומי המפעל תופרד הפסולת התעשייתית מפסולת ביתית.

- אצירת פסולת מוצקה בגבולות המגרש ופינויה כפופים להוראות המפורטות בחוקי העזר למועצה המקומית בנימינה.

2. שפכים

- הועדה המקומית לא תדון בבקשה להיתר בניה אלא אם במקביל להגשת הבקשה הוכח כי ניתן יהיה להתחבר בפועל למערכת ביוב אזורית ולמתקן טיהור שפכים העומד בדרישות המפורטות בתקנון בריאות העם.

- אישור בקשה להיתר בניה יותנה באיפיון שפכי המפעל ובהתאם לצורך יפורטו התהליך והאמצעים לטיפול מקדמי בשפכים בגבולות המפעל, ובנוסף יהיה צורך לפרט מהי היעילות של כל שלב בטיפול המקדמי.

- לא תותר הרחבת הפעילות הקיימת והגדלת כמות השפכים הקיימים כיום לפני שיוקם מערך התחברות למכון הטיפול בשפכים בחדרה ורק לאחר שתנתן הסכמה לכך מצד הרשות האחראית.

- בקשה להיתר בניה תאושר בכפוף לבדיקת החישובים האנליטיים של המתקן המוצע לטיפול בשפכי המפעל שתבטיח איכות שפכים בהתאם לחוק העזר בדבר הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב תשמ"ב-1981.

- מערכות קדם הטיפול שיותקנו במפעלים לקראת החיבור למכון הטיהור בחדרה יעמדו בתקנים ובדרישות מכון הטיהור האזורי בחדרה.

מערכת איסוף השפכים

כל הרחבה מוצעת בהיקף פעילות המשחטה ובמפעל תותנה בגיבוש ויישום נוהלי קבע של ניקוי סלי הרשת באולמות הייצור ושל תחזוקה וניקוי קווים.

מערכות לטיפול בשפכים

טרם הוצאת היתר בניה יגיש המפעל תכנית מפורטת למתקני קדם טיפול וכל מערכת אחרת הקשורה לטיפול בשפכים ולתפעול השוטף, הבריכה ששימשה לטיפול בשפכים תבוטל.

התכנית תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ולאישור משרד הבריאות.

3. מתקנים למניעת זיהום אויר ורעש

כל היתר בניה שיוגש ילווה בנספח אקוסטי ובדו"ח שיעריך את היבט איכות האויר כתוצאה מפעילות מוצעת.

ג. ניטור ובקרהניטור שפכים

- יש להתקין תא מדידה ומד ספיקה עם רישום רציף בטרם חיבורם של קולחי מתקן קדם הטיפול לרשת הביוב הכללית.

- מומלץ לקיים נוהל דיגום של קולחי המתקן כדלקמן:

כל שלושה חודשים: דיגום מורכב של קולחי המתקן.

אחת לשנה: דיגום מורכב בכניסה וביציאה של המתקן.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר-בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתוח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25. שרותים

א. ניקוז

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת האיזורית שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק ראה הנחיות בסעיף 22 ב' "הוראות סביבתיות".

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב הקיימת.

הידרנטים ג.

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

היטל השבחה .26

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

תעשיית אוז (הכסף) בע"מ (1980)

 אוז הכסף (1980) בע"מ.

תעשיית אוז (הכסף) בע"מ (1990)

 בעל הקרקע ויוזם התכנית

יצחק פרוינד

 ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית

תאריך : 1.4.97
 עידכון להפקדה : 17.2.99
 עידכון למתן תוקף : 2.2.00
 מספרנו : 33/מ/71

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 "איוץ הסג"ר
 תכנית 604/ש
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 2-3-00
 מיום 12.1.2000
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 "איוץ הסג"ר
 תכנית 604/ש
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' 2-3-00
 מיום 12.1.2000
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 604/ש
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.1.2000 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 604/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4800
 מעם 7.9.99

הודעה על אישור תכנית מס' 604/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4879
 מיום 14.5.00