



דקס-90  
20.7.95

על-שם האגודה עמק הירדן  
פקודת בנין ערים 1965  
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים  
עמק הירדן - מס' 8765/ג  
תכנית לפיתוח המוקף לזכרון יוסף ולתכנון  
עם תשלום למתן תוקף ביום 15.1.96  
יושב ראש הועדה

מחוז: הצפון

נפת כנרת

למרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תכנית מפורטת מספר ג/8765.

המהווה שינוי לת.מ.א. 13

**מטבת יענים**

משרד הפנים נחזור הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' ג/8765  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה ההליטה  
ביום 16.9.96 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/8765  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4465  
מיום 12.12.96 יום 18.9.96

מגישי ויוזמי התכנית: 1. מועצה אזורית עמק הירדן.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

המתכנן: אדרי' דני קידר, א.ב.תכנון.

תאריך: 20.7.95



- 2 -

1. המקום: המורדות הדרומיים של רמת הגולן.
2. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת למשחטת יענים מספר ג/8765.
3. שטח התכנית: 16.83 דונם.
4. גושים: 705-15 חלקי.
5. חלקי חלקות: 42-חלקית, 46-חלקית.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית: מ.א. עמק הירדן.
8. עורך התכנית: אדר' דני קידר, א.ב.תכנון.
9. מטרת התכנית: א. תיחום שטח מתוכנן למטבחת יענים בסמוך לאזור הגידול והפיטום של היענים.  
ב. שינוי יעוד השטח התחום משמוש חקלאי לשמוש תעשייה מיוחדת ודרכים.  
ג. קביעת הנחיות ומגבלות לבניה.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לת.מ.א 13 - לחופי הכנרת בשטחים העורפיים שלה, ולתכנית 1593 - מפורטת עמק הירדן.
11. מסמכי התכנית התכנית כוללת: תקנון בן 6 עמודים. תשריט. פרשה טכנית.
12. באור סימני התשריט:  
גבול התכנית..... קו כחול רצוף.  
גבול חלקה..... קו שחור רצוף.  
אזור חקלאי..... קווים ירוקים באלכסון.  
תעשייה מיוחדת..... בצבע סגול.  
דרכים וחניות..... בצבע אדום לדרך חדשה, צבע חום לדרך קיימת.  
אזור מתקנים הנדסיים... בצבע אפור.



13. תכליות ושימושים מותרים:

א. כללי:

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות להלן ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, רשאית הועדה להחליט על פי השוואה לתכליות מותרות באזור הנתון.

ב. אזור תעשייה:

- 1/ב. השטח המיועד למפעל שחיטה ועיבוד של יענים.
- 2/ב. מגבלות בניה: 40% מהמגרש וגובה עד 12 מ'.
- קוי בניה: קדמי - 5, אחורי - 5, צדדי - 5.

ג. מתקנים הנדסיים:

1/ג. השטח מיועד למתקני טיהור וטיפול בשפכים התעשייתיים והביתיים של המפעל.

2/ג. מותר להקים רק מבנים ועבודות הנדסה אזרחית הקשורים בסעיף 1/ג לעיל, כגון: מתקני הפרדת מוצקים, מפריד שומן, מתקן שיקוע ובריכת אידוי.

3/ג. מגבלת בניה: מבנים בשטח של לא יותר מ-5 מ' גובה. קוי בניה: 5 מ' מכל גבול אזור.

4/ג. בריכות אידוי:

1. תוקמנה לפחות 2 בריכות אידוי שתופעלנה לסירוגין, כאשר האחת קולטת שפכים והשניה מאדה אותם בלבד.

2. לפחות אחת לשנה, יפוננו המשקעים שהצטברו באחת מבריכות האידוי לאתרים מאושרים.

3. הבריכות תוקמנה על תשתית של חומר אוטם, העמיד לסוג השפכים.

4. סביב הבריכות יותקנו אמצעי ניטור לבדיקת אפשרות של דליפה מהבריכות.

5. הבריכות תותקנה באופן שימנע כניסת נגר עילי לתוכה.

ד. שטח לדרכים וחניה:

1/ד. השטח יכלול מיסעה מצופה אספלט, שוליים, תעלות ניקוז וכו'.  
2/ד. בתחום הדרך מותר להעביר קוי שרותים כגון אספקת מים וקוי חשמל.



14. טבלת זכויות והגבלות בניה:

במטרים	מספר קומות	גובה בניה מקס'	%בניה/שטח בניה מכסימלי			*קווי בנין			גודל מגרש מינ' בדונם	האזור שימושים עיקריים	
			סה"כ	לכסוי קרקע	מעל מפלס כניסה		קדמי	אחורי			צדדי
					שטחי שרות	שימוש עקרי					
12	2	65	40%	15	50	5	5	5	5.91*	תעשיה מיוחדת	
5	1	50		-	50	5	5	5	0.75	מתקנים הנדסיים	
									1.88	דרכים וחניות	
									8.29	חקלאות	
									16.83	סה"כ	

\*כל אזור התעשיה המיוחדת מהווה מגרש אחד.

15. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

16. שמירה על הבריאות ואיכות הסביבה:

יבוצעו הסידורים הנדרשים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין, בית או לסלילת דרך.

18. ביוב:

כל מבנה ומערכת בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב אזורית או מקומית לביוב, לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.



**19. מיים:**

אספקת המים תעשה ממקורות מאושרים ע"י משרד הבריאות. כל המים במערכת יהיו ראויים לשתיה אלא אם יצויין אחרת בצורה הבולטת באזור התכנית. לחץ המים במערכת ומיקום ההדרנטים יאושר ע"י נציג הכבאות במסגרת היתרי הבניה.

**20. אשפה:**

האשפה תרוכז במיכלים סגורים באזור, בנקודות איסוף אשר תתואמנה עם הרשות המקומית בהתאם למוגדר בפרשה הטכנית. האחריות על האיסוף והפינוי בידי הרשות המקומית לגבי פינוי הפסדים - שאריות בלתי מעובדות עפ"י ההנחיות המוגדרות בפרשה הטכנית.

**21. חשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפרטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

מרשת מתח נמוך	2 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים.
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

ג. תשתית החשמל באתר תהיה תת-קרקעית, קוי מתח נמוך תת-קרקעיים, קוי מתח גבוה - עילי.

**22. חניה:**

החניה בתחום התכנית תהיה במגרשי חניה מסודרים ובמפרצי חניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מיקום החניה יעשה במסגרת תכנית בינוי.

**23. הפקעות:**

הפקעות מקרקעין ורישום לצרכי ציבור יעשה ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם הרשות המקומית.

**24. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה על פי חוק.



חתימות:

חתימת היזם מועצה אזורית עמק הירדן  
*מועצה אזורית עמק הירדן*

חתימת המתכנן: *[Signature]*  
משרד האדריכלות והנדסה, תל-אביב

חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

תאריך: 20.7.95

8765 / ע

ל - 1010  
ק - 3740  
הזמנה מס': 40-3100

מטבתת יענים - הצפון צמח

8765 / ע

פרשה טכנית

ע ר ך : עזריאל מרוז

ת א ר י ך : אוקטובר 1994

ק - 3740

מ ב ו א

פרשה טכנית זו באה לסייע בבחינת אפשרויות להקמת מתקן שחיטה ועיבוד יענים באזור צמח.

החישובים להקמת המטבחה הם על בסיס שחיטת 20,000 עד 24,000 יח' בשנה. הפעלת המשחטה תהיה באפריל 1996.

פרוגרמה זו מתייחסת לשלוש תפוקות עם אפשרות פיתוח בשלבים - ראה לוח תפוקות.

התהליכים בפרשה טכנית זו מבוססים על תהליך בלתי כשר בגלל הרתייחסות מטעמי דת לעוף מסוג זה.

לוח תפוקות

24,000	20,000	16,000	שחיטת יענים בשנה
			פ י ר ו ט
160	130	100	שחיטה יומית לפי 150 ימי שחיטה בשנה
20	16	12	שחיטה לשעה
5.6 טון	4.5 טון	3.5 טון	תפוקה יומית של בשר נטו כולל חלקי פנים לפי 35 קג' ליחידה
16	12	10	נוצות לפי נפח 8 יחידות = 1 שק נוצות
1000 ליטר	800 ליטר	600 ליטר	דם לפי 6% ממשקל חי
22 מ"ק	18 מ"ק	14 מ"ק	פסדים לסילוק למכון עיבוד פסדים כולל עצמות קרביים ראשים רגלים - כמות יומית

תאור המבנה

המתקן המוצע יכלול את המחלקות הבאות:

קבלה

מכלאות איסוף היענים (ליום שחיטה מלא) כולל: שטח הימום, קשירה, שקילה ושחיטה.

מח' מריטה

במח' זו יתבצע הדימום ומריטה מושלמת כולל איסוף וסילוק נוצות ראש ורגלים.

מח' הפשטת עור

יכלול הפשטת העור והעברה לחדר טפול בעורות.



חדר טיפול בעורות יכלול; הסרת שומן, המלחה, אשפרה, בדיקת טיב העורות וסיווגם.

חדר אחסון עורות יהיה בטמפרטורה של  $+8^{\circ}\text{C}$  ויאפשר אחסון עורות בקיבולת של מכולה.

#### מח' פתיחה

כולל תחנת פיקוח וטרינרי ומתקני איסוף וסילוק פסדים.

#### חדר צינון מהיר

צינון מהיר יעשה בטמפרטורה  $0^{\circ}\text{C}$  ל-  $3^{\circ}\text{C}$  בקיבולת של שחיטה יומית לפי התפוקה הגדולה.

#### מחלקת פירוקים

מחלקת הפירוקים תכלול:

תחנות להורדת הבשר מהעצמות, מיון וחיתוך לפי הסוגים ולפי דרישת השוק.

#### חדר אריזה

החדר יכלול:

- תחנות שקילה
- אריזה לפי דרישת השוק
- מחלקת קירטון

#### מחסן חומרי אריזה

- שטח לאיחסון קרטונים
- שטח לאיחסון אריזה קטנה (מגשים, שקיות ניילון, תוויות ושונות)

#### חדר לרחיצת עגלות

חדר זה יכלול שטח לרחיצת עגלות, כלים, ווי תליה ושטח איחסון כלי עבודה.

#### חדרי קירור

המתקן יכלול:

- חדר קירור  $8^{\circ}\text{C}$  לאחסון עורות
- חדר קירור  $0^{\circ}\text{C}$  למוצרים מצוננים (צייל) בקיבולת של 3 ימי ייצור רצופים
- חדר הקפאה  $40^{\circ}\text{C}$  לתפוקה של 3.5 טון ביום
- חדר איחסון  $18^{\circ}\text{C}$  לקבולת של 12 ימי ייצור
- חדר  $0^{\circ}\text{C}$  המקשר חדרים בטמפרטורות שונות.

### איסוף פסדים

חדר לאיסוף פסדים יכלול:

מיכלי ואקום + לחץ לאיסוף דם

מיכלים לאיסוף קרביים, רגלים, ראשים, עצמות (המיכלים יהיו ניידיים עם אפשרות העברה לעיבוד במכוני הפסולת).

### שירותים

המתקן יכלול:

- השירותים בהתאם לתקן 2844

- מקלחות וחדרי הלבשה

- חדר אוכל ומטבח

- בתי שימוש

### משדלים

- חדר מנהל

- חדר מנהל ייצור

- חדר רופא ופיקוח וטרינרי

- מזכירות, מרכזיה וארכיון

### תאור תהליך העבודה

1. איסוף היענים והכנתם לשחיטה

היענים יובאו אל מכלאת האיסוף מחוות גידול, 24 שעות לפני תהליך השחיטה.  
המכלאה תהיה מוצלת ומצוייחת במזקני שחיה בלבד.

2. שחיטה

המכלאה יועברו היענים דרך שביל אל תא השחיטה, השחיטה תבוצע לאחר הימום חשמלי ותליית היען.

השחיטה תבוצע ע"י חתך בצוואר ויבוצע צמוד לחדר המריטה.

הדימום ייעשה בתוך תעלת אל-חלד. העברת הדם למיכל איסוף תעשה בעזרת מערכת ואקום.

3. מריטה

הדימום ומריטה יעשו בו זמנית על מנת לנצל את חום הגוף למריטה קלה, הנוצות יאוחסנו בשקים מיוחדים כשחלק יועבר למכון הפסדים וחלק ישווק כנוצות ערכיות.

4. הפשטת עור

עם גמר המריטה יעברו היענים אל חדר הפשטת העור. ההפשטה תעשה ע"י עובדים מיומנים על מנת לשמור על שלמות וטיב העור. העורות יעברו לחדר טיפול בעורות על-גבי עגלות מדגם וומק.

5. טיפול ראשוני בעורות

בחדר טפול בעורות יעשו הפעולות: הסרת שומן, המלחה, אשפה, בדיקה, סיווג בעורות.  
אחסון העורות יעשה בחדר קירור  $8^{\circ}\text{C}$ .

6. פתיחה

לאחר הורדת העורות תועבר גופת היען אל חדר הפתיחה ושם תבצע הוצאת הפנים, בדיקה וטרינרית, הפרדת הכבד, הפרדת הפסדים והעברתם אל מיכלי איסוף פסדים בעזרת מסוּע. החלק העליון של היען יועבר באותו תהליך אל מיכלי איסוף הפסדים.

7. צינון

החלק התחתון אשר מיועד למאכל אדם ולפרוק יוכנס לאחר ניסור לשני חלקים אל חדר הצינון דרך מתקן שטיפה וישהה שם 12 שעות לפחות עד להורדת הטמפ' ל-  $0^{\circ}\text{C}$  +.

8. פירוקים

הפירוקים יעשו כשחלק יפורק בתליה והוצאת העצם תיעשה ע"ג שולחן קצבות מצוייד בסרטי נירוסטה להעברה לחדר אריזה.

9. אריזה

האריזה תעשה לפי דרישת השוק - מגשים, שקיות או גושי בשר של 6-15 ק"ג. עם גמר האריזה יועבר הבשר לפי היעוד. להקפאה בטמפ'  $40^{\circ}\text{C}$ - ואיחסון ב-  $18^{\circ}\text{C}$  או לצינון  $0^{\circ}\text{C}$ .

10. רחיצת עגלות וכלים

צמוד לחדר פרוקים ואריזה יהיה חדר לרחיצת עגלות כולל ווים.

11. משלוח

המשלוח יתבצע מחדר משלוח צמוד לחדרי קירור וישלח ברכב מקורר בתאם ליעד המזמין.

תנאי חברואה

1. כללי

המפעל המוצע יותאם לדרישות משדד הבריאות שבקובץ התקנות מס' 2844, המפרט את תקנות רישוי עסקים (תנאים חברואתיים לעסקים לייצור מזון) ולתקנות המחלקה לפיקוח על המוצר מן החי של השירותים הוטרינריים, לדרישות השוק המשותף ו- U.S.D.A.

2. מתקני ניקוי וחיטוי

לרחיצת המפעל יותקנו משאבות בלחץ גבוה ומתקני קיצוף וחיטוי. כל מתקני רחיצת הידיים יופעלו ע"י מתקן אלקטרוני או מתקני שטיפה בתהליך.

3. טיפול בדם ופסדים

הדם יישאב בעזרת ואקום אל מיכלי איסוף ישירות מתעלת הדימום ומשם יועבר למכון לעיבוד פסולת אשר נמצא בעמק. הפסדים - קרביים ועצמות - אשר אינם למאכל אדם, יועברו ממחלקת הפתיחה באמצעות מסועים אל מיכלי איסוף ומשם למכון עיבוד פסולת כנ"ל.

4. טיפול בשפכים

השפכים הם מתהליך נקוי המפעל בלבד, אין שמוש במים בתהליך הייצור; השמנים, הפסדים והדם יאספו לתוך מכלים על-מנת להעבירם למכון עיבוד פסדים אשר בעמק. אזור ההמלחה יופרד ממרכת הביוב הכללי המים משטיפת אזור ההמלחה יופנו לבריכת אידוי.

מים סינטרים יופרדו בקו נפרד ורק לאחר קדם טיפול יאחדו.

שפכים תעשייתיים - מניקוי הרצפות - השפכים התעשייתיים יעברו טיפול קדם ע"י סטריינר ובור שומן ושיקוע.

24,000	20,000	16,000	שחיטת יענים בשנה
			פ י ר ו ט
25 מ"ק	25 מ"ק	25 מ"ק	צריכת מים יומית לייצור וניקוי (מ"ק) בחישוב של 15 ליטר/מ"ר
10 מ"ק	7 מ"ק	5 מ"ק	צריכת מים סניטרית (מ"ק)
5200	4800	4500	צריכת מים שנתית (מ"ק)

\* מי מלח משטיפת רצפה באזור המלחה של העורות 1800 ליטר/ליום יצור.

חישוב : שטח נדרש לבריכת אידוי  
 $150 \times 1800 = 27,000$  ליטר, אידוי בגיגית באזור המשחטה 6 מ"מ.  
 ימים  $6 \times 360 = 2,160$  מ"מ/יום = 1,600 מ"מ נטו - שטח אידוי דרוש  
 200 מ"ר.

