

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

חוק התכנון והבניה השכיח 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון לציון

תכנית מפורטת מס' 67/1/95

ישנה מס' 12-12-94 מיום: מיזם

תחלטה

מנכ"ל הועדה

קצין ראשי

מחוז המרכז

תכנית מס' רצ/1/67

שנ"י תכנית מתאר רצ/1/1 בתוקף ו- R-6

מרכז מסרופוליסני לתעשייה ושרותים הנדסיים
דרום מערב ראשון לציון

שפתנית בע"מ

מס' 52804149
מס' 3922 תלמי

משרד הפנים
מינהל תכנון ומרחב - רמלה
17-7-1995
נתקבל
ד"ר מ"ר

יוזם : ועדה מקומית ראשון לציון

דוד אמנון
אדריכל תכנון

יו"ש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל

על הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

4334
21.9.95

מתכנן : ג. א. ר. אורבך

1991	מאי
1991	עדכון אונזוס
1991	עדכון ספטמבר
1991	עדכון אוקטובר
1992	עדכון ינואר
1992	עדכון נובמבר
1993	עדכון מרץ
1993	עדכון יוני
1993	עדכון יולי
1993	עדכון אונזוס
1993	עדכון דצמבר
1994	עדכון מאי (להפקדה)
1995	עדכון למתן תוקף פברואר

מס' 3699/95

משרד הפנים
מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

אישור תכנית מס' 67/1/95

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 15.3.95 לאשר את התכנית.

שם התכנית

תכנית ג'סי' רצ/1/67 שנוי בתאר רצ/1/1 מרכז מסרופוליסני לתעשיה ושרותים הנדסיים דרום מערב ראשון.

תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כהול בתשרים (להלן התשרים) המצורף אליה והכולל את הגושים והחלקות האלה.

5271	5270	5269	3946	3922	גושים
2, 10	-	1, 2, 3, 4, 5	-	17, 16	חלקות
1, 3, 7	1	-	107		חלקי חלקות

מסמכי התכנית:

- א. תשרים בק.מ. 1:2500
- ב. הודאות התכנית.
- ג. נספח תנועה הכולל 2 תשרים:
 1. תשרים נגישות מצב מידני.
 2. תשרים נגישות מצב סופני.
- ד. תשרים הנגישות הם מסמכי רקע בלבד ואינם מהווים מסמך סכוסורי מחייב.
- ה. חסקיר השפעה על הסביבה נערך ע"י תו"פ יועצים בע"מ נובמבר 1993
- ו. רשימת קורדינטות של גבולות התכנית.

מסדת התכנית

שנוי יעוד קרקע חלקאית למסדות כדלקמן:

- א. מרכז תעשיה מסרופוליסני.
- ב. תחנת מיתון.
- ג. אתר החדרה למים.
- ד. אזור ספורט וגולף.
- ה. אזור מסוף לתחבורה ציבורית.
- ו. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים (קיימים ומוצעים).
- ז. התווית דרכים חדשות ובסול דרכים קיימות.
- ח. שטח צבורי פתוח.

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם

ועדה מקומית ראשון לציון.
מינהל מקרקעי ישראל.

המתכנן

ג. את ד. אורבך טשרניחובסקי 13 תל-אביב.

שטח התכנית

ב - 2790 דונם.

יחס לתכנית אחרות

הודאותיה של תכנית זו עדיפים על כל תכנית קיימת אחרת בתחום התכנית.

דשימת התכליות לאיזורים השונים

10.1 איזור תעשייה

שמושים מותרים - מפעלי תעשייה, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור, ושדות נלווים כגון משרדים לשמוש המפעלים בלבד.
שדות תחבורה כגון מתקנים לטיפול וחניונים של רכב חדש. תעשיות מזון יוקמו במבנים מיועדים לייצור או שוק מזון בלבד. לא יכללו סוגי תעשייה אחרים במבנים אלה.
לא יותרו תעשיות עתידות ידע.

10.1.1 תנאי בניה

סה"כ הבניה לא תעלה על 75% 1-3 קומות שטחים עיקריים.
כסוי הקרקע לא יעלה על 40% שטחים למשרדים ולשדות נלווים לתעשייה לא יעלו על 5% משטח הבניה של המפעל.

10.1.2 לא תותר הקמת מפעלים מזהמים אלא בכפוף למפורט בסעיף 14 להלן ומן הסוג המפורט בסעיף 14.1 להלן.

10.1.3 לבקשת היתר בניה יצורפו שני נספחים אשר מילויים והוראותיהם הם תנאי למתן היתר.

א. (שאלון השלכות סביבתיות) כמפורט בסעיף 14.1 להלן, אשר ימולא על כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

- ב. תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי ירק, עמודי תאורה, שילוט וכו'.
- ג. לא יוצא רשיון עסק ולא ינתן היתר לחבורי חשמל ומים למפעל, כל עוד לא בוצע סעיף ב' הלכה למעשה.

10.1.4 יגונן לפחות 30% מהשטח הקדמי של המגרש, הגדרות יהיו לפי פרט ובגובה אחיד כפי שיקבע אדריכל/מהנדס העיר.

10.2 תחנת מיתוג

שטח המיועד להקמת תחנת מיתוג 400 ק"ו הכוללת, מתקני חשמל במתח על, עליון וגבוה וכל המונים והשרותים שייזדושו על ידי חברת חשמל מעת לעת.

היתר בניה ינתן בכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה ולחווה דעת המשרד לאיכות הסביבה שייבדוק בין היתר השפעות חשיפה לקרינה על שטחים סמוכים והצורך בהגבלות בניה שם, באישור הוועדה המקומית על בסיס תכנית זו.

10.3 איזור החדרת מים

- א. שטח המיועד להקמת אגני החדרה של מים מהמפעל להשבת קולחי גוש דן וכן השרותים הדרושים להפעלת האגנים. אסורה הבניה או נטיעה ו/או חציה (כביש צנורות וכו') או כל פעילות אחרת ללא קבלת היתר מנציבות המים.
- ב. היתרים באיזור זה ינתנו על פי תכנית מפורטת ובכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה.

10.4 איזור קו איסוף מי-דן קיים

דצועת קו איסוף מי דן וקו ידקון נגב ברוחב של 9 מ' - אסורה הבניה ו/או נטיעה ו/או חציה (כביש צנורות וכו') ללא ק לת היתר מנציבות המים למעט דרך שרות ברוחב 4 מ' בתחום הרצופה. סביב לקידוחי ההפקה מים מושבים, הנמצאים בתחום התכנית ישמרו איזורי מגן. קוטר איזור המגן יקבע בהתאם עפ"י הפעילות המוצעת. היתר על כך יתקבל ממשרד הבריאות. רשימת הקידוחים להפקת מים מושבים בתחום התכנית: דן 15, דן 16, דן 17, דן 18, דן 19.

10.5 איזור ספורט וגולף

שטח המיועד למשטחי גולף בשטח של כ- 280 ד' והשאר מגרשי ספורט פתוחים ליד אגני ההחדרה הקיימים כולל כל השרותים הנלווים כגון - מונה שרות מדכזי, מועדון ומשרדים, מסעדה או בית קפה ואכסניה.

סה"כ בניה לא תעלה על 1500 מ"ר ב- 2 קומות.

א. ההשקיה של משטחי הגולף תהיה במים מושבים ממכון שפדן.

ב. היתרי בניה עפ"י תכנית בנוי באישור הוועדה המקומית. היתרי הבניה יכללו תנאים ומגבלות בדבר אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים ובכפוף לסעיף 14.8 ג' בתקנון.

10.6 מסוף לתחבורה ציבורית

10.6.1 שטח המיועד למסוף אוטובוסים.
ניתן יהיה לכלול בתחום המגרש גם חניון לרכב פרטי ו/או משאיות באשור משרד התחבורה אם יתברר בשלב עריכת הפרוגרמה כי אפשר לכלול בתחום המגרש את כל הפונקציות הדרושות למסוף אוטובוסים ועדיין נותרת האפשרות לחנית בלי רכב אחרים.
הפרוגרמה, תכנית הבנוי ותוכנית הוצעה של המסוף התחבורתי תאושרנה ע"י משרד התחבורה.

10.6.2 תותר הקמת מבני עזר, סככות הגנה לנוסעים, שרותים ומשרדים לצורך הפעילות הנ"ל. אחוזי הבניה המקסימלים לא יעלו על 5% מהשטח.

10.6.3 התרי בניה עפ"י תכנית בנוי באשור הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 14.8 להלן.

10.7 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים (קנימים ומוצעים)

10.7.1 שטח למעבר קוי חשמל.

השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים ופוליס תת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לוביתנים נמוכים לשרותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר לאחר התייעות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים מקלאיים ואחרים וכפיפות לפלני הבטיחות המקובלים לשמושים מתחת ובקרת קוי חשמל עיליים ומעל ובקרת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בזרמים, לאחר התייעות עם חברת החשמל. בתוך ובקדמת השטחים הנ"ל, אסורים המתקנים הדליקים והנפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

10.7.2 מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי חשמל קיימים

מבלי לפגוע באמור בסעיף 10.6.1 ובפוף לאמור בסעיף 10.6.1 הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאשרים ובקרתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הנל נמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציד קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

1. קו חשמל ראשי

שטח פתוח	שטח בנוי	מתייל קיצוני של קו מתח על
25.00 מטר	20.00	מציד הקו של קו מתח על
50.00 מטר	35.00	מציד הקו של קו מתח עליון
	20.00	

2. מולי לגרוע בכל האמור במגולות בניה, כל יוזם או עורך תכנית, המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מצידו קו קיים, יפנה לחברת החשמל במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

3. לא ינתן היתר בניה בקרות ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מצידו הכובלים ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכובלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה וכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

10.8 איזור שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד לגיבוש, נפרעות, מעבר שדות הנדסה ובניית מתקנים כגון תחנות שאיבה, שבילים ודרכים. לא תותר כל בניה באיזור זה למעט מבני עזר לצורך השמושים הנ"ל.

א. הקמת תחנת שאיבה בהתאם להנחיות המשדד לאיכות הסביבה ובלבד שטובטח אי פגיעה מוחלטת באגני ההחזרה.
ב. היתרים באיזור זה ינתנו עפ"י תכנית מפורטת ובכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה כד"ל.

10.9 איזור עתיקות

א. בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז גן שורק, (י.פ.1164 מיום 8.3.65 סע' 72 עמ' 1453). המדובר בגוש 5269 חה"א, גוש 5270 חח"א, גוש 5271 חלקה 2, חח"א 1,3.
ב. לפיכך, כל פעולות הפיתוח והבניה הנכללות בתכנית זו ביחס לשטחים אלו מותרות באישור מראש של רשות העתיקות. ללא אישור כזה, אסורות עבודות כלשהן כמפורט בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח-1978, ובכלל זה עבודות תשתית.
ג. לפני תחילת עבודות כלשהן בשטח או בחלקו, כולל עבודות פיתוח ותשתית ראשוניות, יערבבו בשטח בדיקות באמצעות מחפרון ו/או מכמ חודר קרקע על פי הוראות רשות העתיקות, לשביעות רצונה ובמימון היזם. זאת, על מנת לעמוד על האופי, העצמה והפיזור של השרידים הקדומים בשטח.
ד. במידה וימצאו בשטח שרידים עתיקים המצריכים חפירה, תבוצע חפירה כזו על פי נהלי רשות העתיקות ובמימון היזם.
ה. במידה ותאפשר רשות העתיקות עבודות פיתוח כלשהן בשטח זה, תקבע רשות העתיקות את תכיפות הפיקוח הארביאולוגי ואופיו בזמן ביצוע העבודות.
ו. כל עבודות הפיקוח, הבדיקות, והחפירה במידה ויבוצעו, יבוצעו במימון היזם.

ד. רשות העתיקות אינה מתחייבת לשחרר השטח או חלק ממנו גם לאחר הבדיקות המפורטות.

דרכים

- א. השתלבות האיזור ברשת הדרכים הארצית מתוארת בתשריט, רשת דרכים פנימיות לכל איזור מוצגת בתשריט בהתאם לצרכי התכנון.
הכל בהתאם לפירוט בנספח התנועה המראה השתלבות ברשת הדרכים בשלב מידי ובשלב סופי. אמצעי המיגון בדרכים לא יהיו ע"ח מ.ע.צ.
- ב. המנהרה המוצעת מתחת לכביש 4 טעונה תיאום ואשור של מ.ע.צ. לפני ביצוע.
- ג. התכנון הסופי של שלושת דרכי הכניסה מכביש 4311 טעון אישור מ.ע.צ.

חניה

- א. היתרי חניה ינתנו רק לאחר הסדרת פתרונות חניה פריקה וטעינה ואוטובוסים לפי תקן חניה ארצי המופיע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983).
- ב. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לתת הקלות בדרישות התקן בשלב מתן היתרי הבניה בתנאי אישור משרד התחבורה (ליגבי הקלות בדרישות התקן הארצי).

ביוז וניקוז

- א. הניקוז והביוז יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה.
- ב. 1 הביוז יהיה ע"י ביוז מרכזי.
- ג. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה מחמירה למניעת זיהום מקורות מים ואגני ההחזרה ובהתאם להוראות והמגבלות בסעיפים 14.2 ו-14.3.
- ד. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים במערכת העירונית.
- ה. ניקוז - כל שטח יחובר עם זרן מהדרכים הציבוריות ועם רשת הניקוז המקומית, רק לאחר שיוקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות דצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת. לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנת תעלות ו/או צנורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת וכן תערך בדיקה הידרוסטטית של הצנרת הפנימית.
- ו. ביצוע תשתיות הביוז והניקוז יהיה בנוסף לאמור בסעיף 14 להלן ומגבלות עפ"י סעיף 14.3

איכות הסביבה

14.1 הוראות מיוחדות ומגבלות שמוש

עקב רגישות האיזור לזיהום קרקע ומים יזדשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה ויחולו על כל המפעלים והשמושים בהתאם להוראות הבאות:

א. כל מפעל יצרף לבקשה להיתר בניה שאלון סביבתי שיכלל בין היתר הוראות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט להלן לבדיקה ואישור המשרד לאיכות הסביבה. תנאים אלו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה כאמור בסעיף 14.2 א' להלן.

1. ניקוז -

השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ומפעל. אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים ובכלל זה מניעת זיהום נחל שורק ע"י בניית מזהמים ותשטיפים למיניהם מהשטחים הפתוחים בתחומי המגרש.

2. שפכים -

דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני הקדם טיפול ימוקמו בשטח המפעל.

3. פסולת -

דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

4. טיפול אוקסטני -

אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעולות בו עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות הרעש יכולים לכלול תהליכי היצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

5. זיהום אויר -

אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה טיפול להקטנת מזהמי אויר שמקודם בתהליך היצור כגון שריפת דלק, ובתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל.

6. חומרים רעילים ומסוכנים -

יאסר כל שמוש בחומרים כנ"ל לכל תכלית שהיא ככל שיוזע שמוש בחומרים אלה הוא יבוקר ויוגבל במידה מירבית בכפוף למגבלות שיוטלו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- 7.7 בינוני - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוש ותאורה.
- 8 פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עוזפי עפר, הסדרת שטחים לאיסוס פתוח. גיבון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושילוב ביצוע של פיתוח השטח.
- ב בקשה להיתר בניה למפעל תותנה גם בהגשת המסמכים הבאים:
1. מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק 50 מ' במפה יסומנו שימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים הסמוכים למפעל.
 2. נתונים על האתר וסביבתו: בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.
- ג. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תדרוש מהיזם כל מידע נחוץ והיא חייבת לפנות לקבלת חוות דעת של המשדד לאיכות הסביבה.
- ד. לא ינתן היתר בניה תחופ איזור התעשייה אלא אם קיימות בפועל זרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, פסולת מוצקה וניקוז.
- ה. תשתיות קיימות - הועדה המקומית תוידא לעת היתר בניה שמירה על שלמות ותקינות מערכות האשתיות הקיימות ובפרט הגנה על קו ירקון נגב, השארת מסדרון פנוי לאורך הקו ושטח התכנית והגבלת בנייה והפעלת צמ"ה משני צדדיו.
- ו. לא תנתן תעודת גמר או חיבור חשמל אלא אם הותקנו האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים שנקבעו בהיתר על פי סעיף א' לעיל ובכפוף לתנאים שנקבעו ע"י המשדד לאיכות הסביבה.
- ז. מעבר האזור לעיל לא תודשה הקמת מפעלים מהסוגים המפורטים להלן:
1. יצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.
 2. מפעלים ליצור מלט.
 3. מפעלים ליצור גרופות.
 4. מפעלים ליצור דטרנטים שונים.
 5. מפעלים לציפוי מתכת.
 6. מפעלים לעיבוד פסולת.
 7. מפעלים המשתמשים במיסיים אודגניים לצרכי יצור או פעולות עזר.
 8. משחטות ובתי מטבחיים.
 9. מפעלים שפעילותם כרוכה בשימוש במתכות נבדות וברעלים.
 10. מפעלים פטרוכימיים.

11. מפעלים לייצור דשנים וחומרי הדברה.
12. מפעלים לייצור כימיקלים אורגניים.
13. מפעלים רטובים לייצור כימיקלים איאורגניים.
14. אחסנת חומרים המשמשים את המפעלים הנ"ל.

14.2 פיקוח על האתר ומערכת הניטור

א. בשלב הגשת תכנית בנין ערים מפורטת ו/או בקשה להיתר בניה להקמת מפעל ימלא היזם "שאלון השפעות סביבתי", ויגיש המסמכים המפורטים בסעיף 14.1 לעיל לרשות המקומית (ועדה מקומית או רשות רשו"ת) ומשרד הבריאות. נוסח העתקי חוות הדעת יועברו למשרד לאיכות הסביבה למשרד הבריאות ולנציבות המים (מקורות). לאור ניתוח הכתוננים יבחן הצורך בהגשת "תסקיר השפעה על הסביבה".

בשלב הגשת התוכניות המפורטות ידרש היזם להציג תוכנית טכנית מפורטת לטיפול בכל המפגעים הסביבתיים העלולים לנבוע מהקמת המפעל.

באם לא נדרש תסקיר, תבין הרשות המקומית (בעזרת היחידה לאיכות סביבה) הוות דעת לבקשה להיתר, ובוללת שיקוליה בקביעת הבקשה במתאימה להודאות התכנית. העתקי חוות הדעת יועברו למשרד לאיכות הסביבה, למשרד הבריאות ולנציבות המים (מקורות).

ב. לאחר תחילת תפעול המפעל הראשון תופעל מערכת הניטור והבוקרה ע"י הרשות המקומית (יחידה סביבתית) בהתאם להנחיות משרדי הממשלה האחראיים: משרד איכות הסביבה, נציבות המים, משרד הבריאות כדלקמן:

1. בקרה יומית של מובילי השפכים ובקרה תקופתית על קיום התנאים שהובנסו להשיון העסק של המפעל.
2. בדיקת מאזני מים יומיים בכניסה/יציאה של קו ראשי ONLINE.
3. מאזני מים שבועיים מפעליים.
4. דגימות קולחין מהמפעלים אחת לשבועיים - דגימות אחראית ודגימות מורכבות.
5. מערך לניטור איכות מים בסביבה (בהתאם להודאות הרשות ההדרולוגי) שיכלול קידוחי ניטור שפד"ן ובמידת הצורך קידוחי ניטור נוספים. כמו-כן ינוטרו מים עיליים מנקז אידור התעשייה.
6. היחידה תצויד באמצעים לטיפול מידי בארועי זיהום כדוגמת:
 - מתקני ספיגה.
 - חביות איחסון מיוחדות.
 - שררולי עצירה.
 - כימיקלים לנטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתימות.

מחזור	שנת	מחזור	מחזור	מחזור	אחוזי וניה ושסה וניה			מחזור	מחזור	מחזור	מחזור
					מחזור	מחזור	מחזור				
10	10	15	3	22%	75%	75%	40%	88%			
10	10	9	2	300	1500	1800					
6	6	6	1	1%	4%	5%					
<p>מחזור</p> <p>מחזור</p> <p>מחזור</p> <p>מחזור</p>											
<p>מחזור</p> <p>מחזור</p> <p>מחזור</p> <p>מחזור</p>											

- ג. כל מפעל יפעיל מערכות ניטור ובקרה עצמאיות, בנוסף על המפורט לעיל, וידרוש לעמוד בתנאים שלהלן:
- על מפעל תעשייתי אשר ייצר שפכים תעשייתיים לאחד שתותקן באזור מערכת איסוף והולכה של שפכים, להציג את ספיקת השפכים המתוכננת שלו, ואת האחוז שספיקה זו תהווה מהספיקה הקיימת והמתוכננת של מפעלים שכניסתם לאזור המתוכנן כבר אושרה, לא תאושר כניסת מפעל שספיקת שפכיו התעשייתיים תביא את כלל מערכת ההולכה לניצוג של 90% מנשר ההולכה שלה.
 - כל מפעל יחוייב לעמוד בתקן מותר להזרמת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב העירונית.
 - החלטה בדבר הגבלות מיוחדות על הזרמת השפכים של כל מפעל ומפעל תינתן ע"י איגוד ערים אזורי (ביוב) לאחר בדיקה ספציפית של המפעל ותכניותיו.
 - במתקנים לטיפול מוקדם בשפכים שיונתנו במפעלים שיחוייבו לכך, תותקן מערכת לקליטת נזילות "OVERFLOW" ולסידורם למתקן הטיפול, באופן שתימנע האפשרות לגלישת שפכים אל מחוץ לשטח המפעל.
 - על כל מפעל המחזיק בזלקים, ובתמיסות או בנוזלים כלשהם, להסדיר בהסדרת מערכות אצירה וקליטה של נזילות.
 - כל מערכת כזאת תחוייב בבדיקה ובאישור של גורם מוסמך בטרם תאושר.
 - כל מפעל יחוייב בהצגת פתרונות מאושרים לטיפול התמלחות שהוא מייצר, לא יאושר סילוק של תמלחות למערכת הביוב או למערכת הניקוז, אלא רק לים בכפוף לאישור הועדה למתן היתרים להזרמה לים עפ"י כל דין.
 - כל מפעל יחוייב בהגשת דוח מדי 3 שנים על מצב הצברת התת קרקעית בתחום שטח המפעל.

14.3 שפכים

- א. היתר בניה ורשיון עסק יהיו מותנים בעמידה בכל התנאים המפורטים להלן:
1. יונטח חיבור וקליטה במערכת הביוב הציבורית במגבלות כמות השפכים, (עומס הדראולי), ריכוז ועומסי מזהמים.
 2. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 3. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת ניקוז ו/או מי-התהום.
 5. לא תאושר הבנסת מפעל שספיקת שפכיו תביא את כלל הולכת השפכים לניצולת של 90%.
 6. במפעלים בהם יהיו מתקני קדם טיפול יותקנו מערכות לקליטת נזילות ו-OVERFLOW לצורך סחרור השפכים למתקן הטיפול.

כל מפעל המחזיק זלקים יחוייב בהסדרת מערכות
 אצירה וקליטה של נדילות המערכת תחייב באישור
 גודם מוסמך.
 כל מפעל יחוייב בהצגת פתרונות מאושרים לסילוק
 תמלחותיו. סילוק תמלחות המפעלים יהיה לים. לא
 יאושר סילוק תמלחות למערכת הביוז או הניקוז.

14.4 פסולת

- א. יונטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות ומפגעי תברואה מפגעים חזותיים או סיכונים בטחותיים.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.
- ג. הפסולת תדוכד ובכל מפעל באתר מיוחד לכך לצורך שינועה לאתר מוסדר.
- ד. ידס איזור התעשייה יקצה שטח להקמת תחנת מעבר ^{מרכזי} לפסולת מוצקה לצורך מיון, אחסון זמני או זחיסה ביצוע תחנת מעבר יעשה בכפוף למסמך סביבתי בתיאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. פסולת המוגדר כרעילה עפ"י החוק תטופל בנפרד ע"י היחידה הסביבתית ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

14.5 איכות אוויר

- א. שימוש במקור אנרגיה כל שהיא, יותנה בנקיטת צמצעים למניעת זיהום הסביבה (פליטה לאויר, זיהום קרקע, מי תהום וכו').
- ב. במפעלים בהם חומרי הגלם או תהליכי היצור גורמים אבק, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור האבק.
- ג. המפעלים יעמדו בתקני פליטה ובתקני סביבה המקובלים על משרד איכות הסביבה.
- ד. שמוש במקור אנרגיה בדלקים נוזלים או מוצקים ייתנה באישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי סוג הדלק.

14.6 חזות

- א. בוקשות להיתרי בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. אחסנת חוץ ובחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע.

- ב. בתוכנית המורש שתווש בק"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש על קרע תוכנית מדידה מעודכנת, יסומנו מבנים עיקריים, מבני ענף, סבכות, סדרי תנועה, חניה, פריקה וסעינה, מתקנים תעשייתיים חיצוניים, אחסנת חוץ, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, תאורת גדר ונידוד, ביזב וניקוז, תאורת חוץ.
- ד. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן נסורה, ורנוליס, מתכת מעובדת וצבועה או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט וכו', בקירות ובכרכובים.
- ה. בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון חניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגו להפוך למפגע חזותי להנחה דעת מהנדס הועדה.
- ז. בחזיתות יבנו פירים למעבר צורה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.
- ח. השילוס יוצב בכניסה ולא על הבנין.
1. השילוס יתוכנן כחלק מעיצוב הכניסה וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי, אותיות השילוס יהיו מאותיות בודדות שתבלוטנה במישור השלש.
2. לא יורשה שילוס פרסום מכל סוג שהוא על השלש יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.
3. השילוס יוצב כחלק מהבקשה להיתר בניה.
4. השילוס יוצב כפוף להוראות חוק הדרכים שילוס 1966 נוסח מתוקן 1979 ושינויו מעת לעת.
- ט. עודפי עפר יפוננו על פי הנחיות מהנדס הועדה, ובין היתר לחזית הדרומית של איזור התעשייה, בה חוקם סוללה מוגוננת.
- לא יושארו עודפי עפר ופסולת נוספים בשום אופן בשטח.

14.7 רעש

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביל" כהגדרתו בחוק. יידרש תכנון אקוסטי וניהולי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כחוק.

14.8 הוראות נוספות

- א. לעת הושגת תוכנית מפורטת לחניון אוטובוסים תוכן חזו"ד סביבתית להערכת השפעות החניון.
- ב. הבינוי במורשיים הגובלים בתחנת המיתוו, יעשה בכפוף לבדיקת השפעות קרינה ובהתאם לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה דא"ס סעיף 10.2.
- ג. לשם מניעת זיהום קרקע ומים לא תותר בשטחים המיועדים לספורט וגולף אחסנת חומרים כימיים ולא יעשה שימוש/דישון אחר בחומרים כנ"ל.
- ד. ביצוע פרזייקט אוני חדרה, או חלקו, בתחום שטח התכנית יעשה בכפוף להגשת תסקיר השפעה על הסביבה כחוק.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הינו הגשת תכנית פיתוח נופית סביבתית ע"י אדריכל נוף לאישור הועדה המקומית כולל נידוד מלא, נסיעות, דרכים וחניות.
- ו. בכל מקרה של אי התאמה בין סמון הגרפי של קו הרחוב לבין רשימות הקואורדינטות רשימת הקואורדינטות קובעת.

אסחים המסומנים בתשרים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית אשון לציון, מדינת ישראל וחברת החשמל לישראל הכל לפי העניין.

א. חלקות 16, 17 בנוש 3922 יופקעו לצרכי ציבור למסדות כבישים, ש.צ.פ., תחנת מיתון ופרוזדור חשמל.

ב. מורש חדש מס' 2009 ירשם ע"ש בעלי חלקת 16 ו-17 בנוש 3922 ע"פ חלקם היחסיי בבעלות הרשומה. בעלי החלקות יפוצו בהקצאת מורש 2009 בתחום התכנית לפי חלקיהם היחסיים בבעלות הרשומה והיינו חלקה 17 - 25.25/32 וחלקה 16 - 6.75/32 זאת בהתאם לסעיף 69(8) לחוק התכנון והבניה.

ג. תותר חלוקת המורש 2009 בין הבעלים הרשומים בהתאם לחשרים חלוקה שיווש על ידם על פי חלקם היחסיי בבעלות, ובלבד שלא יותרו יותר מ-2 מורשים לאחר החלוקה.

ד. על סעיף זה יחולו הוראות סעיף 124 לחוק.

16. אחוד בין מורשים וובלים וחלוקה של מורשים ודולים
א. ניתן לאחד מורשים וובלים מבלי לראות בכך שינוי התכנית. עם בצוע האחוד מתבטל קו הבנין בין המורשים.

ב. ניתן לחלק מורשים ודולים למורשים בשטח של 20 דונם כ"א, מבלי לראות בכך שינוי התכנית. על החלוקה החדשה יחולו קוי הבנין הצידי והאחורי בהתאם לאמור בסבלת הובלות הבניה בתכנית.

ג. על אף האמור בסעיף זה לעיל וגדל מורש מינימלי לפרסיים יהיה כמוגדר בתשרים.

17. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע לפי שלבים בהתאם להתפתחות מערכת הדרכים כדלקמן:

א. בשלב א' - עד 110,000 מ"ר תעשייה -

היתרי בניה בשלב א' הנ"ל יהיו מותנים בביצוע בפועל של הסדרת צומת "עין הקורא" (כבישים מס' 42/431) כולל דימזור הצומת, + סלילת קטע כביש 431 עד חיבור לכביש 4311 (כביש פלמחים), + הרחבת כביש מס' 42 בקטע מחלף "ון-רוזה" - צומת "עין הקורא".

ב. מעל 110,000 מ"ר -

היתרי בניה יהיו מותנים בעריכת בדיקה מחודשת של הנושיות בכל שלב בניה, ופתרונות נושיות כנוזר מתוצאות הבדיקה - באישור משרד התחבורה.