

4-9924

RAMLEH.TXT

עיריית רמלה
תאריך קבלת התוכנית
26-03-1997
הועד לתכנון ולבניה

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמלה
15-1-1998
תק"מ

08-04-1997

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמלה
1-4-1998
נתקב

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית מתאר לה/21/1000 א'

שינוי לתכנית מתאר רמלה לה/1000

איוחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

מרץ 1997

חוק התכנון והבניה, תשי"ב 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' 21/1000/א
מישיבת מס' 32003 מיום 17.02.92
החלטת כמח"ש רפ"ר פועלת מחוזית
מהנדס מידה מקומית יושב ראש

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 21/1000/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.1.97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

א"י

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית מתאר לה/21/1000 א' פרק ג' סימן ז' לחוק.
שנוי לתכנית מתאר רמלה לה/1000

1. ✓ תכנית זו תקרא תכנית מתאר לה/21/1000 א' (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון").
7 דפי טבלת הקצאה לאיזון.
✓ תשריט הערוך בקו"מ 1:1250.
✓ נספח א': תכנית בינוי בקו"מ 1:1250.
✓ נספח ב': תכנית פרטי בינוי בקו"מ 1:100.
✓ נספח ג': נספח תחבורתי.
✓ כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. גבולות התכנית: ✓ הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: ✓ 115.468 דונם.
5. מקום התכנית: ✓ צומת אחיסמך (שטח 5)
✓ גוש: 4341 חלק מחלקות 16, 48.
✓ גוש: 4342 חלק מחלקות 3, 14.
✓ גוש: 4344 חלק מחלקות 13, 14, 15, 16, 17, 47.
- שטח שבין קואורדינטות אורך 139.250 - 140.000
✓ ושבין קואורדינטות רוחב 148.500 - 149.100
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. בעל הקרקע: ✓ מנהל מקרקעי ישראל, רמלה 3 בע"מ, ואחרים.
7. יוזם התכנית: ✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמלה.
8. מגיש התכנית: ✓ רמלה 3 בע"מ.
9. המתכנן: י. ברכה - ש. חכים, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. מטרת התכנית: א. ✓ שינוי אזור חקלאי למרכז עסקים, אזור מסחרי, שטח צבורי פתוח ואזור למבני צבור.
ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
ג. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי.
ד. התווית דרכים חדשות.
ה. אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים: עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. ✓ כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר רמלה לה/1000 ככל שקיימת סתירה בין הוראות לה/1000 לבין הוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. טבלת שטחים וזכויות בניה :

הערות	קווי בנין מ.צ.א.	תכנית מירבית כ-ז%	סה"כ	למטרות שורות	שטחי בניה מורכבים (במ"ר)	למטרות עיקריות מסחר	למטרות משרדים	מיקום ביחס ל-0.00±	מספר הקומות	שטח המגרש (במ"ר)	מספר המגרש	אזור	
	51		32,642	6,432	13,106	13,106	13,106	מער	6 כ' + גלריה בסומת הקרקע	16,086	101	מרכז עסקים	
			32,172	28,956				1,608	1,608	מרחות	2 כ'		
			28,374	6,582				11,396	11,396	מער	6 כ' + גלריה בסומת הקרקע		13,957
	50		27,914	26,124	1,395	1,395	מרחות	2 כ'	17,353	103			
			34,706	6,942			13,882	13,882			מער		6 כ' + גלריה בסומת הקרקע
			34,706	31,236			1,736	1,736			מרחות		2 כ'
	50		32,568	6,514	13,027	13,027	13,027	מער	6 כ' + גלריה בסומת הקרקע	16,284	104		
			32,568	29,316				1,628	1,628	מרחות	2 כ'		
			3,789	877				2,922	2,922	מער	2 כ'		4,870
	40		1,390	321	1,069			מרחות	2 כ'	1,782	802	בניין צבור	

13. מרכז עסקים: השטח הצבוע בפסים אפורים על רקע אפור בהיר, מיועד לבניית בניינים רב-תכליתיים לשמוש עסקי ותותרנה בו התכליות כדלהלן: אולמות תצוגה מסחריים, אחסנה, מלאכה קלה, כגון תכשיטנות, שענות, מתפרות, העתקות אור, דפוס, ובתי מלאכה דומים שאינם גורמים רעש וזיהום. כמו כן יותרו שמושי מסחר, משרדים, אולמות תרבות ובידור, בתי אוכל, מוסדות בריאות - מרפאות קופ"ח, מרפאות פרטיות, פיזיותרפיה, בית רופאים וכד'. לא יותרו במקום העסקים המפורטים להלן: משחקי מזל, מועדוני תענוגות/מסג' (מכוני עיסוי) ומפעל ליצור מזון.

הוראות בניה לאיזור מרכז עסקים:

- א. גובה הבניינים יהיה 6 ק' וגלריה כחוק בשטח של עד 30% משטח קומת הקרקע.
גובה קומת הקרקע יהיה עד 7.0 מ' (ברוטו). גובה כל קומה אחרת יהיה עד 3.5 מ' (ברוטו).
הגובה המירבי של הבניין לא יעלה על 30 מטר לרבות מעקות וכל מבני העזר על הגג.
שתי הקומות הראשונות תיועדנה למסחר ויתר הקומות למשרדים. כמו כן ניתן יהיה לבנות את כל נפח הבנין בחלל אחד ללא חלוקה לקומות, בתנאי ששטח רצפתו לא יעלה על השטח המותר לבניה בקומת הקרקע.
- ב. ניתן לחלק את שטחי הבניה למטרות עקריות בין הקומות באופן שונה מהממוצע לקומה ובלבד שסה"כ השטח לא יעלה על סה"כ השטח הנקוב בטבלת זכויות הבניה. תכנית השטח המכסימלית לא תעלה על 50%. השטח המותר למסחר יימוקם בשתי הקומות הראשונות בלבד.
- ג. נוסף לנ"ל תותר בניתן של עד שתי קומות מתחת לפני הקרקע עד לגבולות כל מגרש (בקו בניה 0) בשטח כולל של עד 100% משטח המגרש בכל קומה. (דהיינו 200% ב-2 קומות כאשר השטח העקרי לא יעלה על 20% והיתר ייועד לחניה).
- ד. הבניה במגרש 104 תותר אחרי הריסת המבנים הקיימים בשטח.
- ה. לאורך הדרכים 2, 3, 4, 5, ו-6 יבוצעו בכל מבנה מעברים מקורים (ארקדות) כמתואר בנספח ב' או בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ו. חזות ועיצוב:
1) חזיתות המבנים, חמרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון, הכל יהיה בהתאם לתכנית בינוי מחייבת.
מזגנים ומתקנים טכניים ימוקמו ויסומנו בפירים מרכזיים בבנין. לא יותרו מזגנים ומתקנים על דופן חזיתות המבנים.

- (2) שילוט האזור כולו יהיה אחיד.
בצמתים יוקם שלט הכוונה עם שמות הבניינים שברחוב
עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
לא יבוצע שילוט ע"ג הקירות החיצוניים בבניין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר עירוני וכמתואר בנספח ב'.
(3) חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחמרים קשיחים ויצופו
שיש, פסיפס, קרמיקה ו/או חמרים אחרים בהתאם
לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
בשום מקרה לא תותר בניה בחמרי גמר כגון פלטות
אסבסט, גבס, טיח שפריץ וכו'.
(4) בין הבניינים תותר הקמת גדר קשיחה בגובה 1.8 מ'-
קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ, לאורך גבולות המגרש.
אם תדרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור,
אך בשום מקרה לא תאושר גדר תיל בתוספת זו.
(5) בתכנית הפתוח הסביבתי, ישולבו ספסלי ישיבה, תחנות
אוטובוסים, סככות צל, מתקני אשפה, בהתאם לתכנית
פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

14. שטח צבורי פתוח: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי
פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר לגבי שטחים צבוריים פתוחים וכן
התכליות הבאות:
תותר בניית מתקנים הנדסיים, מבני אחזקה
ושרות כגון: מבני טרנספורמציה, מרכזי דאר
ומקלטים צבוריים.

ב. עצי הזית הקיימים על השטח יועתקו לש.צ.פ.
שלאורך כביש 40 לפני תחילת עבודות התשתית,
עפ"י תכנית פתוח וגינון לשטח הנ"ל שתאושר
ע"י הועדה המקומית.

15. אזור לבנייני צבור: א. השטח הצבוע בצבע חום ומותחם קו חום כהה
הוא שטח לבנייני צבור. זכויות הבניה בשטח
הנ"ל כנקוב בטבלה בסעיף 12.

ב. התכליות המותרות במגרש 802 כמפורט בסעיף
188 ב' לחוק התכנון והבניה, ולצרכים
עירוניים שישרתו את הפונקציות האזוריות
הנגזרות מהתכנית.

ג. התכליות המותרות במגרש 801: מועדון,
מעון יום ו/או גן ילדים לרווחת תושבי
שכונת חק"ל.

16. דרכים: תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרכים
קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים
חדשות או הרחבת דרכים קיימות.

ג. לאורך הגבול המזרחי של מגרש 601 הגובל עם דרך מס' 40, תוקם סוללת עפר מגוננת להגנה מפני רעש.

ד. כמו כן תוקם גדר נגד סינוור לאורך כביש 40.

ה. עם הקמת המחלף המתוכנן בכביש 40, יתבטלו הרמזור והכניסה הזמנית מכביש מספר 40 לשטח התכנית.

17. חניה: החניה תתוכנן עפ"י הנספח התחבורתי או עפ"י התקן הארצי החדש במסגרת המגרשים וכן לאורך הדרכים. מגרשי החניה יעוצבו באופן שלא ייראו משטחים גדולים, ע"י שילובם בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא תותר פריקה וטעינה וכניסה לחניות תת-קרקעיות מכביש מס' 2 בצד הצפון-מזרחי של התכנית, הגובל בשכונת גן חק"ל ומכביש מס' 4 בדרום-מערב התכנית.

18. תנאים למתן היתר בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"ג תכנית בנוי ופתוח למתחם שלם הכולל חתכים טיפוסיים של הרחוב, התכנית תתבסס על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500. תכנית הבנוי והפתוח תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בנינים צורתם וגובהם, מתקני תברואה - שלא יוצבו בחזיתות המבנים הפונות למגורים, קירות תומכים, טרסות גן, פתוח השטח, חדרי חשמל. היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו מכח הוראות תכנית זו.

ב. לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור החשמל עד גמר פתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל. מתוך תכניות המתחם יגזרו תכניות פרטניות של כל מגרש. לא תותר הגשת תכנית שאינה תואמת את תכנון המתחם, הכל כפוף לאישור מהנדס העיר.

ג. השטח המיועד לגינון לא יפחת מ-15% משטח המגרש.

ד. לא יינתן היתר בניה במגרשים 102 ו-104, אלא לאחר סלילת דרך מספר 2.

19. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א' ב'. וירשמו ע"ש עיריית רמלה ו/או ירשמו ע"ש עיריית רמלה בכל דרך אחרת.

20. תחנת טרנספורמציה: א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

ב. תותר הקמת מבנה לתחנות טרנספורמציה וכן לחדרי מאגר ומרכזוני חלוקת דאר בשטח צבורי פתוח.

21. אנטנת טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. הוראות איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים:

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או שעלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ב. שפכים:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול העירוני.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
5. הרשויות המוסכמות רשאיות להגביל ולאסור פעילות ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

ג. חומרים מסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראת משרד איכות הסביבה ועל פי חוק חומרים מסוכנים ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ד. אנרגיה ואיכות אויר:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל גז ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ה. רעש:

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ו. פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
4. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה ובהתאם להנחיות היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
5. פסולת חומרים מסוכנים יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות הנ"ל.

ז. הוראות להיתר בניה:

טרם הוצאת התרי בניה יועבר לבדיקת היחידה העירונית לאיכות הסביבה דף מידע לגבי נתונים בדבר השפעות סביבתיות והצפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המידע יתייחס לשימושים מסחריים ותעשייתיים ויוכן ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית ויכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:

1. מתקנים הנדסיים:

ינתן תאור מפורט של מתקנים הנדסיים ושטחים לתפעול המבנים וחדרי מכוניות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה, גנרטורים, חדרי קרור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכד'.

2. ביוב:

א. תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
ב. אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.

ג. פרוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
ד. מיקום המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

3. פסולת:

א. פסולת מוצקה: אומדן והערכת כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרוייקט לפי סוג והרכב לימי שיא.
ב. פסולת רעילה: תטופל בנפרד.
מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכוניים רפואיים, מעבדות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גראפיקה וכד'.

- ג. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לסוגיה בהתאם לכמויות חזויות. הפירוט יכלול:
דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכד'.
- ד. מיקום המתקנים המרכזים לפרוייקט יסומן על גבי התכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
- ה. יפורטו נוהלים ומועדים לסילוק מוסדר של הפסולת.
- ו. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת הרעילה.
- ז. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילויות.

4. איכות אויר:

- תוכן חו"ד ע"י יועץ מקצועי שתתחם לנושאים הבאים:
- א. מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים ו/או ריחות מתפעול מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
- ב. פליטת גזים וחלקיקים מחניונים ומשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
- מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורם בעסקים ובפעילות כגון: עסקי מזון, בישול וצליה.
- ד. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים וחלקיקים וריחות משטחי חניונים ושירותים תת קרקעיים.
- ה. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים וחלקיקים מכל מקור שהוא.

5. רעש:

- הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתחם לנושאים הבאים:
- א. רעש מתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
- ב. רעש פעילות וארועים:
- תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש צפויים מפעילויות יוצרות רעש בשטחי ארועים ושטחים, שמוש במערכות כריזה והגדרה.

6. פריקה וטעינה:

- יפורטו השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבוזים ובשטחים פתוחים יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרוייקט.

7. תפעול ואחזקה:

- א. יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה ו/או התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמות אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
- ב. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

8. מסקנות וממצאים:

- א. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויצוגו את מכלול האמצעים והפתרונות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה.
- ב. מפגעים צפויים בעת עבודה לביצוע התכנית. יפורטו העבודות והפעולות בצידוד העשויים לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה יפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.

ח. הוראות מיוחדות למבנה תעשיה רב שימושי:

- היתר הבניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף לנ"ל תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:
 1. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.
 2. זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת איורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
 3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
 4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משמושי המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים בעלי מחזור.
 5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ט. שימושים מעורבים:

- בקשה להיתר בניה הכוללת שמושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:
 1. סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
 2. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהם.
 3. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"פ חוק עבוד כל שימוש קרקע ספציפי.
 4. אישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

23. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כקבוע בחוק.

24. תשתית:

תכניות ביוב וניקוז בשטח התכנית יהיו באישור משרד הבריאות.
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

25. חלוקה חדשה:

תכנית זו היא תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

26. שלבי בצו:

בצו התשתית ופתוח שטח תכנית זו, תוך שלוש שנים מיום אשורה.
מימוש זכויות הבניה יהיה בשני שלבים.
שלב א': עד ביצוע בפועל של מחלף אחיסמך המותכנן על כביש 40.
שלב ב': לאחר פתיחת המחלף לתנועה.

27. הנחיות למתן היתרי בניה:

- א. בשלב א' תותר בניה לכל השימושים העיקריים במפלסים מתחת למפלס הכניסה (± 0.00) ושטחים עיקריים נוספים ובלבד שסך כל הבניה בשלב זה לא יעלה על 60% מסך כל המותר לשטחים עיקריים, שטחי השרות במפלסים מתחת למפלס הכניסה (± 0.00) יבנו במלואם. שטחי השרות מעל הכניסה יבנו לפי צרכי הבניה העיקרית.
- ב. ככל שימושו זכויות הבניה לפי סעיף 13 א', לא יינתנו היתרי בניה להוספת מפלסים בנפח הבניין, אלא בתנאי שסך כל הבניה לא יעלה על האמור בסעיף א' לעיל בשלב א'.
- ג. ההיתר לשלב א' יהיה מותנה בפיתוח סביבתי מלא ובהקצאת מקומות החניה במלואם לכל השימושים שיוותרו בשלב הבניה הסופי.
- ד. ההחלת עבודות ביצוע בניה בפועל של המתקן החרוشتי במט"ש איילון לאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

28. חת י מ ו ת :

.....חתימת יוזם התכנית:

.....חתימת מגיש התכנית: נכסי רמלה 3 בע"מ

.....חתימת בעל הקרקע: נכסי רמלה 3 בע"מ

ישראל ברכה
אדריכלים ומתכננים

.....חתימת המתכנן:

.....אישורים:

ועדה מחוזית

ועדה מקומית