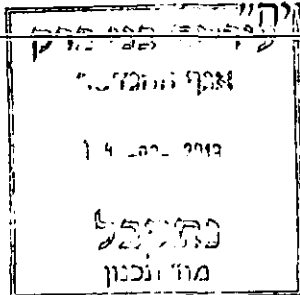


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' בב/מק/3250**

**שם תוכנית: "מתחם לודאיה"**



מחוז: תל אביב - יפו  
מרחב תכנון מקומי: בני ברק  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינויים במיקום ייעודי הקרקע, בבינוי ובחלוקת שטחי הבנייה, ללא שינוי בסך הכל שטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית בב/566, לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת מגדל תעסוקה בן 35 קומות ובתוספת קומות מתקנים טכניים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

"מתחם לודזיה"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

בב/מק/3250

מספר התוכנית

9.241 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

11/07/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1),(2),(4),(5),(6)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
		קואורדינטה X	183,600
		קואורדינטה Y	666,650
1.5.2	תיאור מקום	צפון: חלקה 124 בגוש 6196, דרום: מכון מור, מזרח: רח' מצדה, מערב: חלקות 92,145 בגוש .6196	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בני ברק
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בני ברק מצדה 3

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6196	מוסדר	חלק מהגוש	147	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/566	1102,1102 ש, 1203, 1703

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ך

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בב/566	שינוי	כל הוראות של תכנית בב/566 יחולו על תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	י.פ. 4989	24/05/2001
בב/566/ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית בב/566/ב.	י.פ. 5836	31/7/2008

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	11/07/2013	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	11/07/2013	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	11/07/2013	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	נתיבות יצירה, שמאות ייזום וניחול בע"מ	21/04/2013	-	2	-	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	520000779	קוייפמן 2, ת"א	03- 5171360		03- 5171345		

#### 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	520000779	קוייפמן 2, ת"א	03- 5171360		03- 5171345	
				עיריית בני ברק		ירושלים 58, בני ברק	03- 5776579		03- 5776408	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	520000779	קוייפמן 2, ת"א	03- 5171360		03- 5171345	
			לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	520000779	קוייפמן 2, ת"א	03- 5171360		03- 5171345	
			עיריית בני ברק		ירושלים 58, בני ברק	03- 5776579		03- 5776408	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	010717510	0007706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	ש.מ. 550222129	בן גוריון 1 בני ברק	03-6158000		03-6158001	
	מודד		497	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ		רח' החומה 12, ראשלי"צ	03-9417011		03-9417013	
	שמאי			נתיבות יצירה, שמאות ייזום וניהול בע"מ	511609794	רח' הירקון 282, ת"א	03-5467803		03-5443125	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומות בסיס	ק"ק + 2 קומות במגדל התעסוקה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מגדל תעסוקה ע"י מימוש זכויות מתכנית בב/566, בשינויים הבאים:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתוכנית בת תוקף, עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק, לצורך הרחבת רח' מצדה.
3. שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק בנושאים הבאים:
  - א. שינוי גבהי הקומות.
  - ב. שינויים במרתפי החניה.
  - ג. שינוי מס' קומות בסיס.
5. שינויי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית שבתוקף, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה, וללא הגדלת שטח הבניה שבכל ייעוד קרקע ביותר מ- 50%, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק ומיצוי זכויות התעסוקה שמעל הכניסה הקובעת במגרש 201A. שינוי בשטח ביעוד מסחר ותעסוקה מ- 15,020 מ"ר עיקרי + 3,000 מ"ר עיקרי בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566, ל- 25,020 מ"ר עיקרי ושינוי בשטח ביעוד מגורים מ- 6,460 מ"ר עיקרי + 1,292 מ"ר עיקרי בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566, ל- 752 מ"ר עיקרי. שינוי בשטח ביעוד מסחר ותעסוקה מ- 6,307 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ל- 10,520 מ"ר ומ- 14,250 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת ל- 11,975 מ"ר. שינוי בשטח ביעוד מגורים מ- 1,938 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ל- 0.0 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. בתחום התכנית יותרו השינויים הבאים:
- 1) איחוד וחלוקה של המגרשים (כמסומן בתשריט) בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסך כל השטחים בכל ייעוד.
  - 2) שינוי במיקום של המגרשים למסחר ותעסוקה ולמגורים מיוחד ללא שינוי במיקום השפ"פ, וללא שינוי בשטחי הייעודים.
  - 3) שינוי בקו בניין צדי דרומי במגרש 101 ל- 0 מ"ר.
  - 4) שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית וללא הגדלת שטחי הבניה שבכל ייעוד קרקע ביותר מ- 50%. סה"כ יותר לנייד עד 7,000 מ"ר (שטח עיקרי) ועד 1,938 מ"ר (שטחי שירות) ממגרש המגורים (101)



למגרש המסחר והתעסוקה (201A), וכן יותר לנייד עד 2,275 מ"ר (שטח שרות) ממתחת לכניסה הקובעת במגרש המסחר והתעסוקה (201A) אל מעל הכניסה הקובעת במגרש זה. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לגבי הנושאים הבאים במגרש מסחר ותעסוקה (201A):

- (א) שינוי גבהי הקומות המפורטים בתכנית בב/566 כך שגבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות וכדו', ובתנאי שגובה הקומות שמתחת לקרקע לא יעלה על 6 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) למרתף החניה הראשון ו-3 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) לכל מרתף חניה נוסף.
- (ב) שינוי בגבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת, שייקבעו בהיתר הבניה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר וכדו') והכל במסגרת הגובה המירבי של עד 145 מ' מעל פני הים שעפ"י תכנית בב/566.
- (ג) מתן אפשרות למגדל ללא חיוב בקומות בסיס.
- (ד) שינוי מס' קומות בסיס מ-2 ל-3.
- 6) הרחבת רח' מצדה.

ב. כל ההוראות שבתכנית בב/566 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול, לרבות בנושאי תכליות מותרות, הוראות למניעת מטרדים ואיכות סביבה, גובה מירבי של בניינים וכדו'.

ג. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בנייה, לרבות בנושא עיצוב הבניין, חומרי גמר קשיחים וכדו'.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.241
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל זכויות בגין הריסת מבנה מתוקף תכנית בב/566.	25,020		7,000 (+)	18,020	מ"ר	מסחר ותעסוקה
	752		7,000 (-)	7,752	מ"ר	מגורים
	8		60 (-)	68	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
בכל שטח התכנית	איחוד וחלוקה	101	מגורים ד'
בכל שטח התכנית	מבנה להריסה	202, 201A	מסחר ותעסוקה
201B	זיקת הנאה	201B	פרטי פתוח
301	חניה תת קרקעית	301	דרך מאושרת
401	חניה תת קרקעית	401	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
25.6	2,368	מגורים ד'		25.9	2,395	אזור מגורים מיוחד
31.8	2,850	מסחר ותעסוקה		31.8	2,850	אזור תעסוקה
21.1	1,930	פרטי פתוח		21.1	1,930	פרטי פתוח
21.2	2,066	דרך מאושרת		21.2	2,066	דרך מאושרת ודרך מוצעת
0.3	27	דרך מוצעת				
100	9,241	סה"כ		100	9,241	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	מסחר ותעסוקה	4.1
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	עפ"י התכנית הראשית.	<b>א.</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>(א) מס' הקומות המותר במגדל – ק"ק גבוהה + 34 ק' + 2 ק' מתקנים טכניים.</p> <p>(ב) גבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות וכדו', ובתנאי שגובה הקומות שמתחת לקרקע לא יעלה על 6 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) למרתף החניה הראשון ו- 3 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) לכל מרתף חניה נוסף.</p> <p>(ג) גבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבניה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר וכדו')</p> <p>(ד) במסגרת קומת הקרקע הגבוהה תותר הקמת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית.</p>	מס' קומות וגובה	<b>א.</b>
<p>(א) יותר שינוי במיקומו של המגדל. מיקומו הסופי יקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>(ב) נספח הבינוי הינו מחייב לגבי גובה המבנה וקווי בניין, ומנחה לגבי שאר הנושאים.</p> <p>(ג) תכנון הכולל קומת בסיס הינו אופציונלי ולא מחייב.</p>	בינוי	<b>ב.</b>
<p>(א) קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	קווי בניין	<b>ג.</b>
<p>(א) יותרו עד 5 קומות מרתף בגבולות המגרש.</p> <p>(ב) תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תפחת מ- 1.0 מ' לפיתוח וגינון.</p>	מרתפים	<b>ד.</b>
<p>(א) פריקה וטעינה בקומת קרקע/במרתף.</p> <p>(ב) כל ההוראות בנושא תנועה וחניה שעפ"י תכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.</p> <p>(ג) תקן מס' המקומות החניה הדרושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	תנועה וחנייה	<b>ה.</b>
	<b>מגורים ד'</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	עפ"י התכנית הראשית.	<b>א.</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p>(א) עד לאישור תכנית נוספת למגרש לתוספת זכויות, יפותח המגרש ע"י בעל המגרש ועל חשבונו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(ב) פיתוח השטח בפועל יעשה במסגרת בנית המגדל במגרש התעסוקה.</p>	בינוי	<b>א.</b>
<p>(א) יתאפשר חיבור בין מרתפי המגורים והתעסוקה.</p> <p>(ב) תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תפחת מ- 1.0 מ' לפיתוח וגינון.</p>	מרתפים	<b>ב.</b>

<b>4.3</b>	<b>שפ"פ</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	עפ"י התכנית הראשית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	(א) עפ"י התכנית הראשית. (ב) תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תפחת מ- 1.0 מ' לפיתוח וגינון.

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	עפ"י התכנית הראשית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י התכנית הראשית.

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	עפ"י התכנית הראשית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י התכנית הראשית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### מצב מאושר עפ"י בב/566

קווי בגין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית( % משטח מהמגרש)		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
												מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				5	קומת עמודים חלקית + 8		50% כולל שפ"פ	28.3	68	904	21,665	11,975	-	1,938	+ 6,460 1,292 בגין הריסה	2,395	1102	מגורים מיוחד	
				5	מבנה מסד 2	עד 145 מ' מעל פני היס	ק.קרקע+ק.א' 75	-	-	1353	38,577	14,250	-	6,307	3,000 + 15,020 בגין הריסה	2,850	1203	תעסוקה	
				5	מגדל מסד + 35 + קומת מתקנים טכניים		ליתר הקומות	-	-	500	9,650	9,650	-	-	-	1,930	ש 1102	שפ"פ	
				5	-	-	-	-	-	340	7,035	7,035	-	-	-	2,066	1703	דך	
												76,927	42,910	-	8,245	4,292 + 21,480 בגין הריסה	9,241		סה"כ

(1) כולל זכויות בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566.

**מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית( % משטח מהמגרש)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד					
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי														
כמופיע בתשריט				5	קומת עמודים חלקית + 8		50%		3.4	8	532	12,592	11,840	-	-	752	2,368	101	מגורים ד				
				5	ק"ק+2 קי בסיס מגדל ק"ק+34 קי + 2 מתקנים טכניים	עד 145 מ' מעל פני הים	75	ק.קרקע+2 קי	-	-	-	-	1984	47,515	11,975	-	-	10,520	25,020	2,395	201A	מסחר ותעסוקה	
							50	ליתר הקומות															
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455	202	
				5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	9,650	9,650	-	-	-	1,930	201B	שפ"פ	
				5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340	7,035	7,035	-	-	-	2,066	301	דרך מאושרת	
				5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	135	135	-	-	-	27	401	דרך מוצעת	
												76,927	40,635	-	10,520	25,772	9,241	סה"כ					

- (1) זכויות הבניה למגרש 101 מחושבות לפי שטח מגרש 1102 בייעוד אזור מגורים מיוחד בתכנית המאושרת בב/566.
- (2) כולל זכויות בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566.
- (3) כמות יח"ד קטנה לעומת המצב המאושר בתכנית בב/566 באופן יחסי להקטנת השטח העיקרי, שהועבר למסחר ותעסוקה.
- (4) יותר ניוד בין הקומות במגרש מסחר ותעסוקה.
- (5) תכסית הבנייה בייעוד המסחר והתעסוקה מחושבת גם משטח מגרש השפ"פ.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים להיתר בנייה</b>	
1.	כל התנאים למתן היתר שבתכנית בב/566 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.
2.	הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי לרבות בנושא ציפוי חזיתות, בתיאום עם מהנדס העיר.
3.	תיערך בדיקת זיהום קרקע בתיאום עם היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק.
4.	התחייבות בלתי חוזרת בנוגע לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל, והתחייבות הזים שבכל חוזה מכירה ו/או השכרה יכלל סעיף זה.
<b>6.2 עתיקות</b>	
1.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2.	במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות.
3.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
4.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
<b>6.3 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	
<b>6.4 חלוקה ורישום</b>	
1.	התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, על פי הוראות פרק זה לחוק התכנון והבניה.
2.	החלוקה מחדש של המגרשים תעשה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט ותיירשם על פי טבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית.
3.	לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה ותתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.	הקמת מרתפים מתחת לדרכים מותנית בהסדרת הזכויות עם בעלי הזכות במקרקעין (עיריית ב"ב) ורישום זיקות הנאה או הבטחת זכות השימוש בדרך אחרת להנחת דעתה של הועדה המקומית.
<b>6.5 בנייה משמרת מים</b>	
1.	יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, כתנאי למתן היתר בנייה.
2.	בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, יש להכין סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.
3.	בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, יש להכין סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
4.	בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
5.	בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבנייה משמרת מים בתחום התוכנית.
6.	במידה ותיידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.  
 תוספת הזכויות בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566/ב תהיה בכפוף לתכנית התקפה בזמן ההריסה והוצאת היתר הבנייה.



**8. חתימות**

שם: <b>חתימה: מור, סיון שותפות מוגבלת</b> תאגיד: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b>		מגיש התוכנית
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b> תאגיד:	
שם: <b>חתימה: מור, סיון שותפות מוגבלת</b> תאגיד: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b>		עורך התוכנית
תאריך: <b>550222129</b> מספר תאגיד:	שם: <b>רחי בן גוריון 1 בני ברק 550222129</b> תאגיד: <b>יסקי מור סיון שותפות מוגבלת</b>	
שם: <b>חתימה: מור, סיון שותפות מוגבלת</b> תאגיד: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b>		יזם בפועל
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b> תאגיד:	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>חתימה: עיריית בני ברק</b> רשות מקומית: <b>עיריית בני ברק</b>	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>חתימה: עיריית בני ברק</b> רשות מקומית: <b>עיריית בני ברק</b>	
שם: <b>חתימה: מור, סיון שותפות מוגבלת</b> תאגיד: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b>		בעלי ענין בקרקע
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b> תאגיד:	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b> תאגיד:	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>לודזיה רוטקס השקעות בע"מ</b> תאגיד:	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>חתימה: עיריית בני ברק</b> רשות מקומית: <b>עיריית בני ברק</b>	
תאריך: <b>520000779</b> מספר תאגיד:	שם: <b>חתימה: עיריית בני ברק</b> רשות מקומית: <b>עיריית בני ברק</b>	