

בלשכת רישום המקרקעין ללא אפשרות לשנות מצב זה. כל זאת בתנאי שהפתרון התנועתי יהיה מאושר ע"י אגף התנועה.

- **שטח פרטי פתוח**- בשטח הפרטי הפתוח אשר יוגדר כמגרש 1' לא תותר כל בניה על ותת קרקעית (פרט לפיתוח גנני) וזאת על מנת שלא לפגוע בעצים הקיימים המהווים חלק משדרת עצי פיקוס הנמצאים הן על השביל להולכי רגל ממזרח למגרש והן על השצ"פ שממערב למגרש.
 1. זכויות הבניה הנובעות מהשטח הפרטי הפתוח נכללות במגרש המגורים (מגרש 1) הצמוד שבשטח התכנית. השטח הפרטי הפתוח ירשם ע"ש בעלי מגרש המגורים אליו הוא צמוד.
 2. על השפ"פ תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל.
 3. חובת תחזוקת השפ"פ תחול על בעלי מגרש המגורים. אם לא תבוצע תחזוקתו על ידם, תבצע עיריית תל-אביב יפו את עבודות התחזוקה, ע"ש בעלי מגרש המגורים. למילוי תנאי זה תרשם הערה אצל רשם המקרקעין, עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- **תנועה וחניה**- בהתאם לנספח התנועה המצ"ב והמחייב לעניין מיקום הכניסה והיציאה ומאזן החניה. החניה תוסדר כולה בתחום המגרש מתחת לפני הקרקע, בהתאם לנספח החניה, ותהיה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניות המסומנות 1-5 לא יהיו משויכות לשימוש הבניין ויהיו נוספות מעל התקן. תבוצע מערכת רמזור לבקרת הכניסה לחניון כתנאי לאכלוס, שתתן העדפה לכניסה לחניון. ייתר התכליות המותרות בתכנית "ע1" ביתרת שטח המרתף העליון ובמרתף תחתון.

ב. זכויות הבניה הן:

שטחים			תאור	מתחת לקרקע
שרות	עיקרי	מפלס	3 קומות מרתף בהיקף המגרש	
718 מ"ר		-3	במרתף עליון 50% משטח המרתף לשטחים עיקריים	
718 מ"ר		-2		
359 מ"ר	359 מ"ר	-1	סה"כ שטח מתחת לקרקע	
1795 מ"ר	359 מ"ר		4 קומות מעל לקרקע כולל קומת קרקע	מעל לקרקע
עד 89.6 מ"ר לכל קומה	עד 448 מ"ר לכל קומה		50% שטח עיקרי לכל קומה 10% שטח שרות לכל קומה	
358.4 מ"ר	1792 מ"ר		סה"כ שטח מעל לקרקע (ללא חישוב חדרי יציאה לגג)	

ג. גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות מעל 3 קומות מרתף (לא כולל חדרי היציאה לגג). גובה המרתף העליון לא יעלה על 4 מ'. גובה המרתפים התחתונים לא יעלה על 2.5 מ'.

ד. קווי הבניין וגבולות המגרש הינם:

- לאורך הצלע הצפונית של המגרש רצועה של שטח פרטי פתוח (רצועת שפ"פ) ברוחב של 4.90 מ' עם זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור, אשר תהווה המשך רציף של השביל להולכי רגל הגובל במגרש מצפון וממזרח לו עד השטח הציבורי הפתוח (השצ"פ) הגובל במגרש ממערב לו.
- קו בניין לכוון צפון בקומות המרתף, הקרקע, א', ב'- 6 מ' מגבול התכנית הצפוני הכולל את רצועת השפ"פ. סטייה מקו הבניין לכוון צפון תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

- קו בניין לכוון צפון בקומה ג'- 7.5 מ' מגבול התכנית הצפוני הכולל את רצועת השפ"פ. סטייה מקו הבניין לכוון צפון תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

- קו הבניין לכוון מזרח (הפונה לשביל ולדרך) - 2.5 מ'
- קו הבניין לכוון מערב (הפונה לשצ"פ) - 2.5 מ'
- קו הבניין לכוון דרום - 3 מ'

ה. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ 85 מ"ר ולא יעלה מעל 120 מ"ר. סטייה משטח דירה מינימלי תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

- ו. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 16.
- ז. יותרו מרפסות פתוחות.

ח. המשרדים ו/או חדרי העבודה במרתף העליון יירשמו כרכוש משותף בלשכת רשם המקרקעין.

ט. המבנה המסומן בתשריט להריסה ייהרס ויפונה ע"י היזם ועל חשבונו.

12. נספח הבינוי: נספח הבינוי יהיה מחייב לגובה הבניין ולקווי הבניין.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, כחוק.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1" והוראות תכנית מתאר מקומית "ג". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל תיגברנה הוראות תכנית זו.

15. תנאים להיתר בניה:

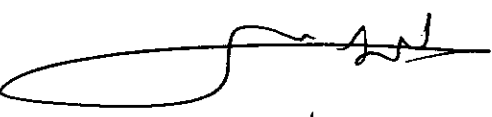
- א. הריסת המבנה הקיים (ראה סעיף 11.1 לעיל).
- ב. ביצוע הסדר הקרקע (כמפורט בסעיף 11.1 א' ס"ק 1-3 לעיל)

16. תנאים לאכלוס:

- א. ביצוע הרמזור כמפורט בסעיף 11.1 א' לעיל
- ב. הבטחת ביצוע השטח הפרטי הפתוח (ראה סעיף 11.1 א' ס"ק 1-3 לעיל).

17. זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית

<p>חתימת המודד</p> <p>י. י. 3/1/07 יהודה עמנואל מודד מוסמך מס' רשיון: 424 טל. 03-5056387 נייד: 050-5202123 פקס: 03-5045473 E-mail: yemanuel@inter.net.il 58101, 164, ת.ד.</p>	<p>חתימת היזם</p> 
<p>חתימת הועדה</p> <p>משרד הפנים מחוז יגל-אביב חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965 אישור תכנית מסי א/2913/מח הועדה המחוזית לתכנון ומבניה החליטה ביום 5.3.07 לאשר את התכנית. גיל ארנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>מאז 28.2.08</p>	<p>חתימת המתכנן</p> <p>נבון אדריכלים בע"מ דינגוף 205 ת"א טל. 5242250</p> 