

**מאשרת**

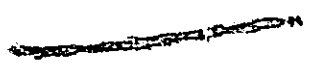
14.9.98  
מוקדמת מס' 5

מעודכן ל- 10.12.96  
מעודכן ל- 15.8.97  
מעודכן ל- 1.9.97

5-2946

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

- תכנית מתאר מספר 2498 "המושבה האמריקאית"
  - שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מספר 397
  - שינוי מספר 3 לשנת 1992 לתכנית מספר 1367
  - שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 1324
- אחוד וחלוקה מחדש של חלק מהתכנית שלא בהסכמת הבעלים



## תוכן הענינים

1. שם התכנית
2. מסמכי התכנית
3. תחולת התכנית וגבולותיה
4. מיקום התכנית
5. שטח התכנית
6. בעלי הקרקע
7. יוזם התכנית
8. המתכנן ועורך התכנית
9. מטרות התכנית
10. הגדרות
11. אזורי יעוד
  1. אזור מגורים מיוחד
  2. אזור מגורים ב' מיוחד
  3. אזור מגורים
  4. אזור מרכז עסקים ראשי
  5. אזור מרכז עסקים ראשי מיוחד (כולל מגורים)
  6. חזית מסחרית
  7. אזור לבניני ציבור
  8. מגרש מיוחד
  9. שטח לבניני דת
  10. שטח פרטי פתוח
  11. רחוב משולב
  12. חניה ציבורית מגוננת
12. הוראות לאיחוד, חלקות להשלמה ולאיחוד וחלוקה מחדש
13. נספח בינוי מנחה
14. הוראות לשיקום, שימור ותוספת בניה בתחום המגורשים שבהם מבנים לשימור:
  1. כללי
  2. הריסת מבנים
  3. סגירת מרפסות
  4. בנינים לשימור
    - א. כללי
    - ב. מבנה לשימור א'
    - ג. מבנה לשימור ב'
    - ד. אתר לשימור
15. אופי הבניה החדשה בתחום התכנית
16. תנאים למתן היתרי בניה, היתרי שיפוץ ותעודת גמר
17. חניה, פריקה וטעינה
18. רישום שטחים ציבוריים
19. יחס התכנית לתכניות הראשיות
20. זמן ביצוע
21. חתימות

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2498 "המושבה האמריקאית"

שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מספר 397

שינוי מספר 3 לשנת 1992 לתכנית מספר 1367

שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 1324

אחוד וחלוקה מחדש של חלק מהתכנית שלא בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 2498 - "המושבה האמריקאית".  
שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מפורטת מספר 397.  
שינוי מספר 3 לשנת 1992 לתכנית מספר 1367.  
שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 1324.  
תכנית אחוד וחלוקה מחדש של חלק מהתכנית שלא בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. 1 גליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").  
ג. נספח בנוי מנחה הכולל 6 גליונות ובהם:  
1. 1 גליון של תכנית בינוי מנחה ערוכה בקנ"מ 1:500.  
2. 4 גליונות של חזיתות הרחובות, הערוכים בקנ"מ 1:100.  
3. 1 גליון של חתכים, הערוך בקנ"מ 1:100.  
ד. נספח לוח הקצאות וטבלאות איזון (להלן: "לוח ההקצאות").  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את גוש 7016 חלקות:  
138, 132-135, 130, 128, 119-118, 116-113, 89, 87, 84, 80, 78-69, 67-52 וחלקי חלקות 129, 117.
4. מיקום התכנית: בין הרחובות: רחוב אילת - מצפון.  
רחוב אליפלט - ממזרח.  
רחוב הרבי מבכרך - מדרום.  
גוש 7016 חלקות: 4, 6, 25 - ממערב.
5. שטח התכנית: כ- 31 דונם.  
השטח המיועד לאחוד וחלוקה מחדש כ- 2 דונם.
6. בעלי הקרקע: פרטיים, מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו.
7. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.
8. המתכנן ועורך התכנית: אגף תכנון ובנין ערים במינהל-ההנדסה עיריית תל-אביב-יפו.

**9. מטרת התכנית:**

9.1 לפתח את מתחם "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההסטוריים של האזור והמבנים שבו. יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נוגה"), והפרדתו מהאיזורים הסמוכים שאינם למגורים, כל זאת ע"י:

א. קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ב' מיוחד, אזור מגורים ג', אזור מרכז עסקים ראשי, אזור מרכז עסקים ראשי מיוחד, חזית מסחרית, אזור לבניני ציבור, מגרש מיוחד, שטח לבניני דת, חניה מגוננת ושטח פרטי פתוח.

ב. ביטול דרכים מאושרות, וקביעת דרכים חדשות, רחובות משולבים ושבילים להולכי רגל.

ג. קביעת זכויות הבניה, תקנות בדבר תכליות, הוראות לבניה והוראות לפיתוח שטח.

ד. איחוד, ואיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה, של חלק מהשטח הכלול בתכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, קביעת חלקות להלשמה ויצירת מגרשים חדשים לבניה, כאמור בסעיף 12 שלהלן.

ה. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב, לשיקום ולשימור מבנים.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

9.2 לשנות בתחום תכנית זו את תכנית מפורטת מספר 397, תכנית מספר 1367, ותכנית מספר 1324, כמפורט בסעיף 19 שלהלן.

10. הגדרות:
- הועדה": הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.
  - החוק": חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
  - "מבנה קיים": מבנה שהיה קיים לפני הפקדת תכנית זו.
  - "מבנה חדש": מבנה שאיננו מבנה קיים.
  - "פנסיון": מלון שבו עד 30 חדרים.
  - "מזחלת הגג": הצינור לאיסוף מי גשם שבהיקף תחתית גג הרעפים.
  - "גובה אבסולוטי": גובה מעל פני הים.
  - "עירייה": עיריית תל-אביב-יפו.
  - "שטח עליית גג": השטח שמתחת לגג המשופע שאפשר ללכת על רצפתו.
  - "גודל ית"ד ממוצעת": שטח הדירה ברוטו כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות, לרבות שטחי קירות חיצוניים, שטחי מרפסות, ומרחב מוגן דירתי.
  - "בניה על קרקעות": כל בניה מעל לכניסה הראשית הקובעת לבנין.
  - "מרתף": כל בניה הבנויה מתחת למפלס הכניסה הראשית הקובעת לבנין.

**11.1 אזור מגורים מיוחד:**

(מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה).

**א. התכליות המותרות**

- (1) מגורים.
- (2) במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר גם שמושי אכסון מלונאי. כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שמושים ציבוריים המפורטים בסעיף 11.7 שלהלן, בכפוף לפרסום כנדרש בהליך הקלה עפ"י החוק.
- (3) בקומת המרתף תותר הקמת מרחבים מוגנים, חניה, אחסנה ושרותים טכניים ושטחי שרות נוספים כמוגדר בחוק עבור דיירי הבנין. כמו כן, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מעבר לזכויות העל קרקעיות, במרתף העליון בלבד ב- 50% משטח המגרש המשך השימושים המצויינים בסעיפים קטנים 1) (2) דלעיל וכן הצמדת סדנאות לאומנים, גלריות לחפצי אומנות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לדיירים המתגוררים באותו מבנה בתנאי פרסום כנדרש בחוק לפי סעיף 149 ובתנאי שעל פי חו"ד מה"ע, שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים ובתנאי שהמרתף או החלק ממנו אשר ישמש לתכליות האמורות, ירשם בספרי המקרקעין, כיחידה אחת עם היחידה העל קרקעית שאליה הוצמדה.

**ב. זכויות הבניה, גובה בנינים מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש**

גובה המבנה המירבי, מס' יח"ד מירבי ושטח הבניה המירבי בכל מבנה יהיו כמפורט בטבלה דלהלן, אולם כדי לשמור על האופי הארכיטקטוני המיוחד של האיזור יהיה השטח המותר לבניה בכל מגרש מוגבל גם על פי השטח המותחם בתשריט בקוקו אדום:

שטח בניה על-קרקעי מירבי לשטחי השרות ****	שטח בניה על-קרקעי מירבי לשטחים עיקריים ***	מספר יח"ד מירבי **	גובה מבנה מירבי *	מגרש מספר/חלקה מספר
בתחומי המבנה לשמור בלבד		2 יח"ד	המבנה הקיים	מגרש 3 (מבנה לשימור)
100 מ"ר	500 מ"ר	5 יח"ד	לא יעלה על 7 מטר	מגרש 4
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
100 מ"ר	500 מ"ר	5 יח"ד	לא יעלה על 7 מטר	מגרש 5
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
180 מ"ר	460 מ"ר	6 יח"ד	במבנה א' לא יעלה על 7 מטר. במבנה ב' גובה הגג לא יעלה על גובה הגג הקיים	מגרש 6 (מבנה לשימור)
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
50 מ"ר	280 מ"ר	3 יח"ד	לא יעלה על 7 מטר	מגרש 7 (מבנה לשימור)
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
350 מ"ר	1750 מ"ר	18 יח"ד	לא יעלה על 7 מטר	מגרש 8
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
בתחומי המבנה לשמור בלבד		2 יח"ד	גובה המבנה הקיים במגרש	חלקה 54 (מבנה לשימור)
20 מ"ר	120 מ"ר	1 יח"ד	גובה המבנה הקיים בחלקה 54	חלקה 53
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
100 מ"ר	500 מ"ר	5 יח"ד	לא יעלה על 7 מטר	מגרש 10
(לא כולל עליות גג ומרפסות)				
בתחומי המבנה לשמור בלבד		1 יח"ד	גובה המבנה הקיים	חלקה 70 (מבנה לשימור)

\* גובה המבנה המירבי ימדד מגובה פני המזרחה הגבוהה ביותר בחזית המגרש, ועד תחתית מזחלת הגג.  
למרות האמור בטבלה שלעיל לגבי גובה מבנה מירבי, רשאי מ"הע לקבוע גובה מירבי קטן יותר למבנה משיקולים ארכיטקטוניים של התאמה לסביבה.

**\*\*** במבנים לשמור תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הגדלת מספר יח"ד בתנאי פרסום על פי סעיף 149 לחוק ובתנאי שלא יחול שינוי בשטח המירבי המותר לבניה, ובתנאי שעל פי חו"ד מהנדס העיר הגדלת מספר יחידות הדיור לא תפגע בצורה כלשהיא בערכים האדריכליים של המבנה.

**\*\*\*** שטח עליות הגג והמרפסות יהיו בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה.

**\*\*\*\*** הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה בשיעור של 10% מהשטחים העיקריים (כולל בניינים לשימור) המותרים לבניה, כשטחי שרות, מעבר השטחי שרות המצויינים בטבלה זו.

### ג. קוי הבנין

קוי הבנין לבניה חדשה יהיו כמפורט בתשריט (מסומן בקוקו אדום). במבנים לשמור יהיו קוי הבנין בקונטור המבנה המקורי. קוי הבנין הסופיים, במבנים לשימור, יקבעו באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך לאחר תעוד המבנה כמפורט בסעיף 14 דלהלן.

### ד. הסדרי קרקע

(1) במגרשים 10, 8-4 ניתן יהיה לחלק כל מגרש למגרשים קטנים עבור יח"ד בודדות, בהתאם לסעיף 137 לחוק. בתנאי שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא יעלו על המפורט בטבלה שבסעיף קטן ב' שלעיל, ובתנאי מתן פתרון כניסה להולכי הרגל ולחניה, ובתנאי שתשמנה זיקות הנאה הדידיות למעבר בהתאם לצורך.

החלוקה תבצע בהתאם לתכנית הבינוי המנחה, שבנספח הבינוי, או בהתאם לתכנית בינוי למגרש כולו, שתוגש לאישור הועדה המקומית.

(2) במגרשים 8 ו-10 ניתן יהיה לבצע החלוקה רק לאחר השלמת הבניה וביצוע דרישות הפיתוח החלות על מגרשים אלו כמפורט בסעיף 16.

### ה. מרתפים

(1) תותר הקמת קומת מרתף אחת מתחת לפני המדרכה הגבוהה מול המגרש בגבולות המגרש (100% משטח המגרש נטו).

(2) גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.50 מ', וימדד מפני רצפתו ועד פני תקרתו העליונה.

(3) בתחום קוי הבנין תותר הבלטת קומת המרתף עד 0.80 מ' מעל פני המדרכה הגבוהה ביותר מול המגרש. לא תותר הבלטת קומת המרתף מעבר לגובה פני המדרכה הגבוהה מול המגרש מחוץ לקו הבנין. כל בניה במגרש, שיבנה בכפוף לתנאים האמורים לעיל, תחשב כמרתף גם אם חלקים מהמרתף יבלטו מעל לדרכים.

(4) במבנים הקיימים המיועדים לשמור יותרו המרתפים הקיימים גם אם הם חורגים מהאמור לעיל בסעיף קטן 3).

## ו. עליית גג

- (1) יותר שמוש בשטח עלית הגג שמתחת לגגות רעפים. השטח הבנוי בעליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לבניה על פי טבלת זכויות הבניה בסעיף 11.1 סעיף קטן ב' דלעיל.
- (2) בבניה חדשה לא תותר יח"ד נפרדת בעליית הגג.

## ז. מרפסות

- (1) במבנים חדשים יותרו מרפסות בהתאם להוראות הבניה שבסעיף 15.
  - (2) במבנים לשמור יותרו המרפסות הקיימות, ושחזור מרפסות מקוריות שנהרסו. שטח המרפסות הסופי ייקבע באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על יד לשם כך לאחר תעוד המבנה כמפורט בסעיף 14 דלהלן.
  - (3) שטחי המרפסות הפתוחות והמקורות יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים על פי טבלת זכויות הבניה שבסעיף 11.1 סעיף קטן ב'.
- ח. לא תורשה הקמת מבני עזר בחצרות.

## 11.2 אזור מגורים ב' מיוחד:

(מסומן בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים בכתום).

### א. התכליות המותרות

- (1) מגורים ומלונאות.
- (2) בנוסף לתכליות המצויינות לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בקומת הקרקע ובמרתף העליון בלבד, סדנאות אומנות וסוגי מסחר הנלווים לתיירות ומלונאות.
- (3) בקומות המרתף יותרו שמושי אחסנה, שרותים טכניים, חניה ושטחי שרות נוספים כמוגדר בחוק. כמו כן, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בקומת המרתף העליונה ב- 50% משטח המגרש, ומעבר לשטחים המותרים לבניה על פי סעיף 11.2 (ב) כלהלן, את המשך השימושים המותרים על פי סעיפים קטנים 1 (2) דלעיל וכן הצמדת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לדיירים המתגוררים באותו מבנה, בתנאי שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים ובתנאי שהמרתף או חלק ממנו המשמש לתכליות האמורות לעיל ירשם בספרי המקרקעין, כיחידה אחת עם היחידה העל קרקעית שאליה הוצמדה.

### ב. זכויות הבניה

מספר הקומות המירבי, גובה המבנים המירבי, הצפיפות המותרת ושטחי הבניה המירביים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלה דלהלן, אולם כדי לשמור על האופי הארכיטקטוני של האזור יהיה השטח המותר לבניה בכל מגרש מוגבל גם על פי השטח המותר בתחתם בתשריט בקוקו אדום:



# מאשרת

תב"ע 2498  
דף 9 מתוך 23 דפים

מגרש מס' / חלקה מס'	מבנה מס'	מס' קומות - מירבי	גובה מבנה - מירבי *	צפיפות - מירבית **	שטחי בניה - על קרקעי מירבי לשטחים העיקריים ***	שטחי בניה - על קרקעי לשטחי שרות****
1	א	5 ומעליהן - גג רעפים	17 מ'	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	1800 מ"ר	350 מ"ר
1	ב	2 ומעליהן - גג רעפים	גובה המבנה - הקיים	במידה והמבנה ישמש למגורים 1 יח"ד	לא תותר חריגה מתחום המבנה הקיים	
1	ג	3 קומות (המבנה הקיים) + קומה נוספת	16 מ'	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	תוספת 320 מ"ר למבנה הקיים	תוספת 50 מ"ר
1	ד	5 קומות ומעליהן גג - רעפים	17 מ'	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	1050 מ"ר	200 מ"ר
1	ה	4 קומות - ומעליהן גג - רעפים	15 מ'	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	600 מ"ר	100 מ"ר
2	א	3 וקומה רביעית חלקית	גובה המבנה - הקיים	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	תוספת 260 מ"ר למבנה הקיים	תוספת 40 מ"ר
2	ב	4 קומות	גובה מבנה א' שבמגרש זה	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	1300 מ"ר	200 מ"ר
72	א	2 ומעליהן גג רעפים (המבנה הקיים)	גובה המבנה - הקיים	4 יח"ד	לא תותר חריגה מתחומי המבנה המיועד לשמור	
72	ב	2 וקומה שלישית חלקית	לא יעלה על גובה הקצה העליון של מעקה הגג - הקיים	6 יח"ד	שטח המבנה המיועד לשמור בתוספת 110 מ"ר בקומה ה-3 החלקית	תוספת 20 מ"ר
73		2 קומות ומעליהן גג רעפים	לא יעלה על גובה המבנה - הקיים	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד ממוצעת מ- 110 מ"ר	לא תותר חריגה מתחום המבנה הקיים	

(המשך הטבלה בעמוד הבא)

# מאשרת

תב"ע 2498  
דף 10 מתוך 23 דפים

מגרש מס' / מס' חלקה מס'	מבנה מס'	מס' קומות - מירבי	גובה מבנה - מירבי *	צפיפות - מירבית **	שטחי בניה - על קרקעי מירבי לשטחים העיקריים ***	שטחי בניה - על קרקעי מירבי לשטחי שרות****
74		2 קומות ומעליהן גג רעפים	גובה מזחלת הגג לא יעלה על גובה תחתית מעקה הגג העליון של מבנה ב' בחלקה 72	במידה והמבנה ישמש למגורים לא יקטן גודל יח"ד מ- 110 מ"ר	שטח המבנה המיועד לשמור בתוספת 260 מ"ר בקומה שניה	תוספת - 40 מ"ר

\* גובה המבנה המירבי ימדד מגובה פני המדרכה הגבוהה ביותר בחזית המגרש ועד תחתית מזחלת הגג או תחתית מעקה הגג (בגג שטוח).

\*\* במבנים לשמור תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הגדלת מספר יח"ד בתנאי שלא יחול שינוי בשטח הבניה המירבי המותר לבניה ובתנאי שעל פי חו"ד מ"הע הגדלת מספר יח"ד לא יפגום בצורה כלשהיא בערכים האדריכליים של המבנה.

\*\*\* שטחי עליות הגג ומרפסות יהיו בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה.

\*\*\*\* הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה בשיעור של 10% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה, כולל השטחים המיועדים לשימור, עבור שטחי שירות, מעבר לשטחי השרות המצויינים בטבלה זו.

### ג. קוי הבנין

קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט. (מסומן בקו אדום).  
במבנים לשמור יהיו קוי הבנין בקונטור המבנה הקיים. קוי הבנין הסופיים המדוייקים, יקבעו באישור מ"הע, לאחר תעוד המבנה כמפורט בסעיף 14 שלהלן.

### ד. מרתפים

- (1) יותרו עד 2 קומות מרתף, מתחת לפני המדרכה הגבוהה מול המגרש, בכל שטח המגרש, למעט השטח מתחת הגינות המוגדרות כ"אתר לשמור". (סה"כ 200% משטח המגרש נטו).
- (2) גובה המרתף העליון לא יעלה על 3.5 מ' וימדד מפני רצפתו ועד פני תקרתו העליונה.
- (3) לא תותר הבלטת מרתפים בין קוי הבנין וגבולות המגרשים מעל לפני המדרכה הגבוהה מול המגרש.  
אולם בתחום קוי הבנין תותר הבלטת המרתף העליון עד 0.80 מ' מעל פני המדרכה הגבוהה מול המגרש.  
כל בניה מתחת למפלס האמור לעיל יחשב כמרתף, גם אם חלקים מהמרתף יבלטו מעל לחלק מהדרכים מעבר למצויין לעיל.
- (4) במבנים הקיימים המיועדים לשמור יותרו המרתפים הקיימים גם אם חורגים מהאמור לעיל בסעיף קטן (3) דלעיל.

ה. עליית גג (בגגות רעפים)

- 1) במבנים שבהם מותר גג רעפים - יותר שמוש בעליית הגג.
- 2) השטח שיותר לבניה בעליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לבניה על פי טבלת זכויות הבניה בסעיף 11.2 סעיף קטן ב'.
- 3) בבניה חדשה שטח עליות הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
- 4) במבנים קיימים בהם יש עליות גג ניצול עליות הגג יהיה בתחום נפח הגג הקיים.

ו. מרפסות

- 3) במבנים חדשים יותרו מרפסות בהתאם להוראות הבניה שבסעיף 15.
- 4) במבנים לשמור יותרו המרפסות הקיימות, ושחזור מרפסות מקוריות שנהרסו. שטח המרפסות הסופי יקבע באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך לאחר תעוד המבנה כמפורט בסעיף 14 דלהלן.
- 5) שטחי המרפסות הפתוחות או המקורות יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים על פי טבלת זכויות הבניה שבסעיף 11.2 סעיף קטן ב'.

11.3 אזור מגורים ג':

(מסומן בתשריט בצבע צהוב). (חלקה 69).

א. התכליות המותרות

מגורים בכל הקומות.  
בקומת הקרקע בלבד בנוסף לאמור לעיל יותרו שמושי מסחר ומשרדים.

ב. זכויות הבניה

- 1) אחוזי בניה מירביים בקומה: 50% משטח המגרש לשטחים עיקריים. 10% שטחי שרות משטח המגרש.
- 2) מס' קומות מירבי 3 קומות מעל קומת קרקע.
- 3) סה"כ אחוזי בניה מותרים משטח המגרש נטו: 160% לשטחים עיקריים, 40% לשטחי שירות.
- 4) במידה ושטח המבנה הקיים הבנוי עפ"י ההיתר הקיים למבנה עולה על המותר עפ"י זכויות הבניה המפורטות לעיל יהיו סה"כ זכויות הבניה המותרות, הכוללות שטחים עיקריים ושטחי שרות, עפ"י ההיתר הקיים למבנה.

ג. מס' יח"ד מירבי המותר במבנה יהיה עפ"י ההיתר הקיים למבנה.

ד. תותר בנית חדרי יציאה לגג לכפוף לתכנית מתאר מקומית "ג".

**11.4 אזור מרכז עסקים ראשי:**  
(מסומן בתשריט בצבע אפור ומשבצות אפורות)

**א. התכליות המותרות**

- (1) יותרו שמושי מסחר, משרדים, שרותים אישיים, ושמושים ציבוריים.
- (2) במבנים קיימים תהיה הועדה רשאית להתיר המשך שימוש למלאכה, תעשייה בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי ששמושים אלו לא יהוו מטריד למגורים הסמוכים ובכפוף להחלטת השרות לאיכות הסביבה בעירייה.
- (3) לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספות בניה או לבניה חדשה אלא לאחר שהשמושים במבנה כולו בתחום המגרש, יהיו בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף קטן 1) שלעיל. כל עוד לא הוסבו כל השמושים במבנה לשמושים המפורטים בסעיף הנ"ל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשיפוצים מינימליים במבנה לצורך אחזקת המבנה, ללא הריסת קירות ורצפות.

**ב. זכויות הבניה**

- (1) במגרשים 17,16 וחלקה 135 אחוזי הבניה העל-קרקעיים לשטחים העיקריים לא יעלו על 220% משטח המגרש נטו.  
במגרש 15 זכויות הבניה המירביות לשטחים העיקריים העל קרקעיים יהיו 1100 מ"ר.
- (2) שטחי השרות העל-קרקעיים לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים.

**ג. גובה בנינים ומספר הקומות**

- (1) מספר הקומות לא יעלה על 5 (כולל ק. הקרקע).
- (2) גובה הבנינים לא יעלה על 18 מ' מפני המדרכה הגבוהה מול המגרש ועד תחתית מעקה הגג.

**ד. קוי הבנין**

קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.

**ה. מרתפים**

תותר הקמת 4 קומות מרתף עבור השמושים המותרים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע", (מרתפים) עד גבולות המגרש (סה"כ עד 400% בניה). הבלטת המרתפים מעל פני הקרקע תותר בכפוף בסעיף 11.1 סעיף קטן ה'3).

**11.5 אזור מרכז עסקים ראשי מיוחד:** (כולל מגורים)  
(מסומן בתשריט בצבע אפור)

**א. תכליות מותרות:**

יותרו בכל הבנין שמושי מסחר, משרדים שרותים אישיים, שמושים צבוריים. כמו כן יותרו מגורים בתנאי שגודל יח"ד לא תפחת מ-70 מ"ר במצווע לשטחים העיקריים ובתנאי שהמגורים ימוקמו בבנין שלם או בכניסה נפרדת (פרט לקומת הקרקע).

ב. כל יתר ההוראות לגבי אזור מרכז עסקים ראשי מיוחד יהיו כמוגדר לגבי אזור עסקים ראשי והמפורטים בסעיף 11.4 סעיפים קטנים ב'-ה', כאשר אחוזי הבניה יהיו כמוגדר לגבי מגרשים 17,16 וחלקה 135.

11.6 חזית מסחרית

(מסומנת בתשריט בפס בצבע סגול כהה).

א. התכליות המותרות

בנוסף לאמור ביעודים השונים, בכל מקום המסומן כחזית מסחרית, בקומת הקרקע בלבד יותרו שימושי מסחר, משרדים ושרותים אישיים. שמושים אלו יותרו בכפוף לזכויות הבניה המפורטות בתכנית, לאיזור בו מצויה החזית המסחרית.

11.7 אזור לבניני צבור:

(מסומן בתשריט בצבע חום).

א. התכליות המותרות

1) בניני חנוך, תרבות, ספורט, בריאות, רווחה ודת.

2) בקומת המרתף יותרו התכליות המפורטות לעיל בסעיף קטן 1) וכן חניה ואחסנה ויתר שטחי השרות המותרים בחוק לתכליות דלעיל.

ב. זכויות הבניה

במגרש מס' 11 זכויות הבניה העל-קרקעיות המירביות לשטחים העיקריים יהיו 600 מ"ר ולשטחי השרות יהיו 100 מ"ר.

ג. מס' הקומות והגובה המירביים:

מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות ומעליהן גג רעפים. גובה הבנינים לא יעלה על 8.0 מ' מפני המדרכה הגבוה מול המגרש עד תחתית מעקה הגג או תחתית מזחלת הגג.

ד. קוי הבנין

קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.

ה. מרתפים, מרפסות ועליות גג

בניית מרתפים, מרפסות ועליות גג יותרו בכפוף להוראות סעיף 11.2 סעיפים קטנים ד'-ו' (אזור מגורים ב' מיוחד).

11.8 מגרש מיוחד:

(מסומן בתשריט בצבע צהוב במסגרת וקוים אלכסוניים חומים).

א. התכליות המותרות:

1) תותר הקמת מוסדות חינוך או מוזיאון לתולדות המושבה האמריקאית.

2) בקומת הקרקע בנוסף לאמור לעיל יותרו שימושים מסחריים, אולמות תצוגה ובתי אוכל.

ב. זכויות בניה:

זכויות הבניה העל קרקעיים המירביים לשטחים העיקריים יהיו 580 מ"ר ולשטחי השירות 40 מ"ר. אולם, בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי שרות בשעור שלא יעלה על 10% מהשטחים העיקריים המצויינים לעיל.

ג. מספר קומות וגובה מירביים:  
מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות ומעליהן גג רעפים.  
גובה הבנינים לא יעלה על 10.50 מ' מפני המדרכה הגבוהה מול המגרש  
עד תחתית מזחלת הגג.

ד. קוי בנין:  
קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.

ה. מרתפים מרפסות ועלויות גג:  
בנית מרתפים, מרפסות ועלויות גג יותרו בכפוף להוראות סעיף 11.2  
סעיפים קטנים ד'-ו' (אזור מגורים ב' מיוחד).

11.9 שטח לבניני דת:  
(מסומן בתשריט בכתום עם משבצות אדומות) ,

א. מבנה הכנסיה שעל חלקה 60 מיועד לשמור לפיכך יותרו במקום רק  
עבודות לצורך אחזקת ושמור המבנה הקיים. אולם, למרות האמור לעיל,  
תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה של 10% משטח המגרש  
למבנה הקיים בתנאי ששוכנעה כי התוספת המבוקשת חיונית לתפקודו  
היעיל של המבנה ושתוספת הבניה המבוקשת על פי חו"ד מה"ע לא תפגע  
באיכויות האדריכליות של המבנה לשמור.

**11.10 שטח פרטי פתוח:**

(מסומן בתשריט במשבצות ירוקות)

**א. התכליות המותרות**

כיכרות, חצרות פתוחות, גינות.  
במגרש מס' 2 ובמגרש מס' 8 תותר בתחום השטח הפרטי הפתוח חניה פרטית מתחת לפני הקרקע. החניה תותר רק בהתאם לתכנית חניה שתאושר ע"י גורמי התנועה בעירייה, וע"י הועדה המקומית.  
בשטח פרטי פתוח המהווה אתר לשמור יוגבלו השימושים בהתאם לדרישות השמור של האתר.

**ב.** בשטח פרטי פתוח שבמגרשים מספר 8, 53, 54 ו- 9 תנתן זיקת הנאה לציבור להולכי רגל. זיקת ההנאה תרשם בספרי המקרקעין.

**ג.** תותר פתיחת חלונות מחלקות גובלות בקו בנין אפס לשטח הפרטי הפתוח.

**ד. תנאים מיוחדים**

תכנון פתוח השטח הפרטי הפתוח ייעשה במסגרת "תכנית פיתוח כללית" לכל השטחים הפתוחים במתחם "המושבה האמריקאית". עד להכנת "תכנית פיתוח כללית" יפותח השטח עפ"י הנחיות עיצוב שינתנו ע"י מהנדס העיר, או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

**11.11 רחוב משולב:**

(מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים בתחום הדרך)

ברחוב משולב תנתן עדיפות לפעילות הולכי הרגל. מעבר וחנית כלי רכב תוגבל בהתאם, בכפוף לאישור אגף התנועה בעירייה.

**11.12 חניה ציבורית מגוננת: (מגרש 20)**

(מסומן בתשריט ברחוב משולב עם משבצות אדומות).

**א. התכליות המותרות**

חניה, מעברים להולכי רגל ולרכב, גינות ציבוריות וככרות.

**ב. זכויות בניה על-קרקעיות**

לא תותר בניה במפלס הקרקע של החניה המגוננת פרט לחדרי מדרגות, רמפות ירידה למרתף, כניסות לחניון חדרי מכוניות למעליות, פרגולות ורהוט רחוב. סה"כ הבניה העל-קרקעית המותרת לתכליות הנ"ל לא תעלה על 5% משטח המגרש.

**ג. מרתפים**

תותר הקמת 4 קומות מרתף בגבולות המגרש (400%).  
המרתפים ישמשו לחניה ולמתקנים הנדסיים בלבד.  
לא תותר הבלטת המרתפים מעל מפלס המדרכה הגבוהה מול המגרש.

**ד.** במגרש החניה המגוננת (מגרש מספר 20) במפלס הקרקע, תנתן זכות מעבר להולכי רגל וכמו כן זכות מעבר לרכב לחלקה 135 ולמגרש מס' 15.

**ה.** הסדרי החניה, התנועה, הכניסה והיציאה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים בעירייה.

12. הוראות לאיחוד  
ואיחוד וחלוקה מחדש:

12.1 הוראות לאיחוד:

- א. חלקות 64, 65, 66, 67 יאוחדו כמפורט בתשריט למגרש חדש שמספרו 1.
- ב. חלקות 87 ו-89 יאוחדו ויהפכו מגרש חדש שמספרו 17.

12.2 הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש:

החלוקה החדשה בשטח הכלול לאיחוד ולחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים תבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וללוח ההקצאות וטבלת האיזון.

12.3 חלקות להשלמה:

- א. חלקה 64 תהווה חלקה להשלמה למגרש 1.
- ב. חלקה 130 תהווה חלקה להשלמה לחלקה 128.
- ג. החלקות להשלמה תועברנה בתשלום על פי הערכה שמאית. אולם, הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר לחלקה 128 ומגרש מס' 1 ללא החלקות להשלמה אם שוכנעה שלא ניתן להשלים את המגרשים כאמור לעיל מסיבות שאינן תלויות במבקש היתר הבניה.

12.4 מגרש להשלמה:

מגרש 14א' יהווה השלמה למגרש 14, זכויות הבניה במגרש 14, 14א' תהיינה משותפות.

13. נספח בינוי

מנחה:

נספח הבינוי הוא מנחה וצורף כהנחיה למתכנן, לענין אופי הבינוי והסגנון הארכיטקטוני של הבניה החדשה ואופי השמור של המבנים הקיימים בתחום התכנית. נספח זה יהיה מחייב לענין: העמדת המבנים, האופי הארכיטקטוני הכללי של המבנים, סוג הגגות של המבנים, סוג הפתחים והפרופורציות של הפתחים.



14. הוראות לשיקום שימור,  
ובניה חדשה בתחום  
המגרשים שבהם מבנים  
לשימור:

14.1 כללי:

אזור "המושבה האמריקאית" בהיותו בעל ערכים עירוניים, אדריכליים והסטוריים מיוחדים מוגדר כ"אזור לשקום ושימור". באזור זה יש לשמר את המאפיינים המיוחדים של המרקם והחללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות החללים העירוניים, המבנים והחזיתות, הגבהים, חמרי הגמר, ופרטי הגמר האופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

14.2 הריסת מבנים:

א. במרקם לשיקום ושימור, כמפורט לעיל, אסורה בו כל הריסה, למעט המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב.  
הבנינים המסומנים בתשריט כבנינים להריסה ייהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה או שיפוץ במגרש.

14.3 סגירת מרפסות:

לא תותר סגירת מרפסות במבנים לשימור ובמבנים החדשים שיבנו עפ"י תכנית זו, בתחום "המושבה האמריקאית".

14.4 בנינים לשימור:

א. כללי:

לגבי כל המבנים המיועדים לשימור אסורה בהם כל בניה עד שישוּפץ בהתאם לדרישות מ"הע.

ב. מבנה לשימור א':

(מסומן בנספח הבינוי ובתשריט בעיגול ובתוכו כוכב שחור).

- (1) לא תותר הריסת מבנה לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.
- (2) כל פעולת שינוי במעטפת המבנה תחויב בהיתר בניה.
- (3) רשאי מהנדס העיר לדרוש שפוץ המבנה או חלקים ממנו.
- (4) ההנחיות לשיפוץ יכולות לכלול דרישה לשחזור אלמנטים ארכיטקטוניים מאפיינים של המבנה שנהרסו, ודרישה להריסת חלקים מהמבנה הפוגמים באופיו המקורי, גם אם נבנו בהיתר.

(5) בנוסף להוראות סעיף 16 "תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שיפוץ" תוגש כל בקשה להתיר שיפוץ ו/או בניה בלווי המסמכים הבאים:

א. תעוד צלומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים היחודיים בו, ותעוד שרטוטי שיכלול העמדה במגרש, תכניות, חתכים, חזיתות ופרטים לפי דרישת מ"הע.

ב. ניתוח אדריכלי והסטורי של המבנה וסגנון הבנין שיעשו ע"י אדריכל מומחה לשימור, תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.

ג. תעוד צלומי או שרטוטי של אלמנטים נוספים לשימור בתחום או בגבול המגרש עפ"י דרישת מ"הע.

ד. ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומצב המערכות בו.

ה. פרוט עבודות השפוץ והשחזור, שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין אופייניים בקנ"מ 1:20.

ו. כל חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

ז. במידה ומסיבה כל שהיא יהרס בנין לשמור א', יותנה מתן היתר בניה למבנה חדש בשיחזור המבנה שנהרס בהתאם לדרישות מ"הע, כולל חומרי בניה וטכנולוגית הבניה המקורים. נפח הבניה החדשה לא יעלה על נפח הבנין שנהרס. קוי הבנין למבנה החדש יהיו קוי הבנין של הבנין שנהרס.

ג. מבנה לשימור ב' :

(מסומן בתשריט ובנספח הבינוי בכוכב שחור).

(1) לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

(2) כל פעולה חיצונית או פנימית במבנה תחוייב בהיתר בניה.

(3) רשאי מ"הע לדרוש שפוץ המבנה או חלקים ממנו.

(4) ההנחיות לשפוץ יכולות לכלול דרישה לשחזור אלמנטים ארכיטקטוניים מאפיינים של המבנה שנהרסו, ודרישה להריסת חלקים מהמבנה הפוגמים באופיו המקורי, גם אם נבנו בהיתר.

(5) אופיו והמיקום הסופי של תוספת הבניה על פי תכנית זו יקבע לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. בכל מקרה לא תחרוג מזכויות הבניה שהוגדרו לאזור שבו נמצא המבנה.

כל בקשה להיתר תוגש בנוסף להוראות סעיף 16 "תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שיפוץ", בליווי המסמכים המפורטים לגבי מבנה לשימור א' סעיף קטן 5) שלעיל, וכן בלווי הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות המוצעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההסטוריות של המבנה.

(6) במידה ומסיבה כלשהיא יהרס בנין לשימור ב' יותנה מתן היתר בניה למבנה חדש, בשיחזור המבנה שנהרס מחומרי הבניה המקוריים ובהתאם לדרישות מ"הע.

נפח הבניה החדשה לא יעלה על נפח הבנין שנהרס והתוספת שהותרה עליו. קוי הבנין למבנה החדש יהיו קוי הבנין של המבנה שנהרס.

ד. אתר לשימור:

האתרים המפורטים להלן, והמותחמים בתשריט בקו שחור, מקווקו, הינם אתרים לשימור והריסתם או עקירתם אסורה.

רשימת אתרים לשימור:

1. באר בחלקה 70.
2. העצים והבאר בחלקה 72.
3. החומה לאורך חלקות 63-67.
4. בריכת מים בחלקה 80.
5. הגינה במגרש 2.

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה או היתר שפוץ למבנים שבמגרשים שבהם אתרים לשימור, בהתחייבות לשימור או שחזור אתרים אלו, או חלק מהם.

15. אופי הבניה החדשה

בתחום התכנית:

סגנון הבניה יהיה מותאם לסגנון המסורתי ב"מושבה האמריקאית" בהתאם לעקרונות הבאים לידי ביטוי בנספח הבינוי, ולעקרונות המפורטים להלן:

15.1 הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

א. פרטי המבנה (פתחים, תריסים, גגות וכרכובי גגות, חלונות בגג, מעקות, סורגים, גדרות וכיו"ב) יהיו מותאמים לסגנון המסורתי ב"מושבה האמריקאית".

ב. הבניה תהיה מחומרים מסיביים (בלוקים, לבנים, בטון וכו') או מעץ. הציפוי החיצוני יהיה טיח ועיטורים מאבן סורבר על פי סגנון המושבה האמריקאית.

ג. יותרו מרפסות הבולטות מקוי הבנין המסומנים בתשריט, למעט מקוי הבנין הקדמיים הפונים לרח' הרבי מכרך. המרפסות יהיו בסגנון המרפסות הקיימות בתחום "המושבה האמריקאית". יותרו מרפסות הקפיות בסגנון האופייני לבתי העץ, הבולטות עד 2 מ' מקוי הבנין, או מרפסות זיזיות בסגנון האופייני למבנים מבניה מאסיבית, הבולטות עד 1.20 מ' מקוי הבנין הקדמיים.

יותרו מדרגות לא מקורות הבולטות עד 1.20 מ' מקוי הבנין הקדמיים והצדדיים.

ד. מעקות המרפסות יהיו מעץ או מתכת, בסגנון אופייני למושבה האמריקאית כמתואר בנספח הבינוי המנחה.

ה. משקופי הפתחים יהיו מעץ גלוי עם גמר צבע.

ו. כנפי הפתחים והתריסים - יהיו מעץ בלבד, בסגנון הקיים ב"מושבה האמריקאית". לא יורשו פתחים ו/או תריסי אלומיניום או פלסטיק.

ז. בבנינים עם גגות משופעים: הגג יהיה מרעפי חימר שרוף. גג הרעפים יהיה מעל כל שטח הקומה העליונה. המרזבים יהיו בהתאם למרזבי האבץ או הנחושת הקיימים במושבה.

ח. ארגזי הרוח יהיו מעץ בלבד.

- ט. בגגות הרעפים יותרו חלונות בולטים מהגג ("קוקיות") בסגנון התואם את הקיים במבני המושבה האמריקאית, כמסומן בנספח הבינוי המנחה.
- י. יותרו חלונות בגמלונים שמצידי גג הרעפים בסגנון אופייני לבתי המושבה האמריקאית.
- יא. הגדרות יהיו סבכת עץ או מתכת ע"ג בסיס בטון מטויח בטיח חלק או בציפוי אבן כורכר.

16. תנאים למתן היתרי בניה  
והיתרי שפוך ותעודת גמר:

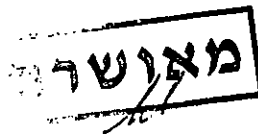
16.1 כללי:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה במגרשים שבהם מבנה לשימור במילוי הדרישות הבאות:

- (1) הריסת מבנה ו/או חלקי מבנה ו/או גדרות בשטח המגרש אשר נבנו שלא בהיתר ו/או אשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, חמריהם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
- (2) שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בין אם נבנה בהיתר ובין אם נבנה ללא היתר, ואשר שיפוצו כאמור, יבטיח עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.
- (3) ביצוע הסדרי קרקע ו/או התחייבות לבצען להנחת דעתה של הועדה המקומית, בכפוף לסעיף 12 דלעיל, יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.
- (4) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן תעודת גמר בדרישות הבאות:
  - (א) פיתוח המגרש, גינון וריצוף, הסרת, החלפת או בנית גדרות בהתאם לדרישות מ"הע.
  - (ב) פיתוח ושילוב השטח שבין חזית המבנה לבין קו המגרש הקדמי בפיתוח הרחוב עפ"י הנחיות מ"הע.
  - (ג) שיפוץ ושימור האלמנטים לשימור שבתחום המגרש.

א. נוהל מיוחד להיתרי בניה

כל הבקשות להיתר בניה בתחום "המושבה האמריקאית" יועברו לפני הדיון בועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות, לענין התאמתו של המוצע לאופי המקום ולתנאי הנספחים לעיצוב.



ב. מסמכים נוספים להיתר הבניה

רשאי מהנדס העיר, או מי שהוסמך על ידו, לדרוש, לצורך בדיקת הבקשה להיתר, לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר, הדרוש לו למתן חוות דעת, לענין התאמתה של הבניה המוצעת לאופי המקום, וביניהם:

- 1) שרטוטים מפורטים וצילומי צבע של חזיתות המבנה הקיים על המגרש (באם קיים מבנה על המגרש).
- 2) שרטוטים מפורטים וצילומי צבע של חזית המבנים הסמוכים למגרש.
- 3) תרשים איזומטרי או פרספקטיבה של המבנה המוצע, ו/או המבנים הסמוכים לו.
- 4) מדידה של המבנה הקיים, כולל חזיתות ופרטים.
- 5) תרשים סביבה בקנ"מ 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים לו.
- 6) פרטי בניה אופייניים של הבניה המוצעת, בקנ"מ 1:20 (פרטי גגות וכרכובי גגות, פרטי פתחים - בחתך, חזית ותכנית, פרטי מרפסות ומעקות, פרטי גדרות, פרטי סורגים, פרטי תריסים, ריצופים וכיו"ב).
- 7) דוגמה לגווני המוצעים לגמר טיח חלק וצביעת האלמנטים השונים במבנה.
- 8) מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

ג. במגרש מס' 8 לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר הסדרת חלוקת הזכויות בין בעלי הקרקע. במגרש זה המהווה חטיבה תכנונית אחת יוצא היתר בניה אחד לכל המבנים המותרים במגרש זה. הבניה תכלול גם את קומת המרתף ואת פיתוח הכיכר בין המגרשים דלעיל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הכיכר שבין המבנים, התואמת את תכנית הפיתוח הכללית לכל השטחים הפתוחים במתחם ה"מושבה האמריקאית", והבטחת ביצוע הכיכר והחניה התת-קרקעית המשותפת.

תנאי להוצאת תעודת גמר למבנים אלו יהיה השלמת פיתוח הכיכר והחניה התת-קרקעית שמתחתיה.

ד. במגרש מס' 10, המהווה חטיבה תכנונית אחת, יוצא היתר בניה אחד לכל יחידות הדיור המותרות במגרש זה כמבנה אחד, גם אם תבוצע חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר, כמפורט בסעיף 12.4 שלעיל.

17. חניה פריקה וטעינה:

- 17.1 החניה בשטח התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לכל מגרש ומגרש.
- 17.2 סדורי החניה והפריקה יהיו בהתאם לדרישת אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו.
- 17.3 למגרשים 8, 1 תהיה החניה כולה תת-קרקעית.

18. רישום שטחים צבוריים וזיקת הנאה:

1. השטחים המיועדים לדרכים, לדרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור, יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו בספרי המקרקעין בזמן רישום המגרשים החדשים בתחום המיועד לאחוד וחלוקה מחדש.
2. א. בשטחים הפרטים הפתוחים שבמגרשים 54,53,8 תרשם זיקת הנאה לציבור, להולכי רגל, בספרי המקרקעין.  
ב. במגרש מס' 20 (חניה מגוננת) תרשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה, במפלס הקרקע, למעבר חופשי להולכי רגל ולרכב למגרשים 15 ו- 135.

19. יחס התכנית לתכניות הראשיות:

1. תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכניות הראשיות הבאות:
  1. תכנית מפורטת מס' 397 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1487 מיום 21.11.68.
  2. תכנית מפורטת מספר 1324 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 1943 מתאריך 13.9.73.
  3. תכנית מפורטת מספר 1367 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורמה בי.פ. מספר 2142 מתאריך 11.9.75.
  4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תקבענה הוראות תכנית זו.
2. כל תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
3. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" לגבי באיזור מגורים ג' בלבד.

20. זמן ביצוע: מייד.

**מאוש**

2498 תב"ע  
דף 23 מתוך 23 דפים

21. חתימות:

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2498 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק שמואל קיסר יו"ר ועדת התכנון
---

חתימת המתכנן:

3.11.98

חתימת בעל הקרקע:



14-06-1999

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</b>	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2498 - תכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 14.8.98	
יו"ר הועדה המקומית שמואל קיסר	מנהל האגף לתכנון [Signature]

חתימת הועדה

מספרנו: תבע-צי-95-4661  
ח/מ