



**מרחב תכנון מקומי - תל אביב - יפו**  
**תכנית מתאר מקומית מספר 3317 - צירלסון 3**  
**שינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מספר 271 על שינוייה**  
**שינוי מספר 3 לשנת 2001 של תכנית C-D על שינוייה**  
**תכנית בסמכות הועדה המקומית.**

1. **שם התכנית :**  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר 3317, צירלסון 3, תכנית בסמכות הועדה המקומית. שינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מספר 271 על שינוייה ושינוי מספר 3 לשנת 2001 של תכנית C-D על שינוייה (להלן "התכניות הראשיות").
2. **מסמכי התכנית :**  
התכנית כוללת:
  - 2.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
  - 2.2 תשריט צבוע בקנה מידה 1:500 ו-1:1000 (להלן "התשריט").כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית :**  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית והכולל:
  - 3.1 גוש מספר 6107 חלקה 163 וחלקי חלקות 161 ו-363, רחוב צירלסון 3 פינת רחוב בירנבוים - תל-אביב.
4. **גבולות התכנית :**
  - 4.1 בצפון: ציר רח' בירנבוים
  - 4.2 במזרח: ציר רחוב צירלסון.
  - 4.3 בדרום: גבול חלקה 232 בגוש 6107.
  - 4.4 במערב: גבול חלקה 164 בגוש 6107.
5. **שטח התכנית :**  
כ- 0.786 דונם.
6. **יוזם התכנית :** מגדלי סופר אלעד בע"מ.
7. **בעל הקרקע :** מגדלי סופר אלעד בע"מ.
8. **עורך התכנית :** אדר' אבנר שהין - א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ.  
רח' נחלת יצחק, תל-אביב 67448, טל: 03-6090827, פקס: 03-6957704.

9. **מטרות התכנית:**

לאפשר תכנון מקומי המתואם לתנאי המגרש, כל זאת על ידי שינוי התכניות הראשיות כדלקמן:

- 9.1 תוספת שטחי בניה בהיקף של 11.0% משטח המגרש, על פי סעיף 62 א ס"ק (א) לחוק, לכל ענין שניתן לבקשו כהקלה, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
  - 9.2 הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש ל-11 יח"ד, ע"פ סעיף 62 א ס"ק (א) לחוק התכנון והבניה.
  - 9.3 שינוי הבינוי על ידי ריכוז זכויות בניה, כולל שטח חדרי יציאה לגג ב-5 קומות טיפוסיות ועוד דירת גג או חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית, על פי סעיף 62 א ס"ק (א) לחוק התכנון והבניה.
  - 9.4 שינוי בקוי בנין, על פי סעיף 62 א ס"ק (א) לחוק התכנון והבניה.
  - 9.5 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בתאריך 6.12.1995, בהחלטה מספר 156 ב-5, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992, סעיף 151 ועל פי סעיף 62 א ס"ק (א) לחוק התכנון והבניה, וכן הוראות לגבי מחסנים דירתיים.
- שינוי בהתאם לכך של תכנית C-D, אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 1176 מיום 1.2.1945, שינוי לתכנית מספר 271 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 466 מיום 8.3.1956, על שינוייהן (להלן "התכניות הראשיות"). תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת.

10. **הוראות התכנית:**

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות, בתכניות מתאר ותכניות נוספות, יחולו ההוראות הבאות:

- 10.1 **זכויות בניה:** השטח העיקרי לא יעלה על 159% משטח המגרש לרבות 11% שניתן לבקשם כהקלה (6% כללי ו-5% למעלית). שטחי היציאה לגג (בהתאם לתכנית ג') יהיו בנוסף לשטחים הנ"ל.  
יותר שטחי שרות על קרקעיים כפי שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת ועדה מקומית מספר 156 ב-5 מיום 6.12.1995 – תוספת לתכנית 50 – אדמות מזרח תל אביב. כמו כן תותר העברת שטחי שרות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע, עבור מחסנים דירתיים (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה) בצמוד לגרעיני הקומות. תותר העברת שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע, עבור מחסנים דירתיים בתנאים הבאים;
  - א. המחסנים הדירתיים יבנו כיחידות נפרדות מדירות המגורים.
  - ב. לא תותר גישה ישירה מדירות המגורים למחסנים הדירתיים.
  - ג. כניסות למחסנים תהינה נפרדות מהכניסות ליחידות המגורים.
  - ד. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין כי שטחים אלה נועדו למחסנים ואינם יכולים להיות חלק מדירות המגורים.
  - ד. לא תותר בניית מחסנים דירתיים בקומות התת-הקרקעיות.
- 10.2 **גובה הבניה:** יותרו 2 קומות מרתף מתחת לפני הקרקע, קומת קרקע מפולשת, עד 5 קומות טיפוסיות וחדרי יציאה לגג או דירת גג, בקומת גג חלקית. סה"כ חתך גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות כמפורט לעיל. בנוסף יותרו מתקנים טכניים על הגג.
- 10.3 **צפיפות:** מספר יחידות הדיור לא יעלה על 11 יח"ד.

**10.4 קוי בנין :**

קוי בנין לחזית הרחוב יהיו 4.00 מ' (ע"פ התכנית הראשית) או ע"פ קו הבנין הקיים בחזית הרחוב, הקטן מביניהם.

קוי בנין לצדדים - 3.20 מ' לקיר עם חלונות, 2.60 מ' לקיר ללא חלונות. תותר בניית מרתף בגבולות המגרש (קוי בנין "0" (אפס)).

קוי הבנין של קומת הגג החלקית יהיו בנסיגה של 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

**10.5 תנועה וחניה :** החניה במגרש תהיה על-פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לא תותר חניה בקומת הקרקע. כל מקומות החניה יוסדרו במרתפים.

יותר השימוש במתקנים מכפילי חניה במרתף. למגרש תותר כניסה ויציאה אחת לחניה. מיקומה יהיה באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב - יפו.

10.6 כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו בעינן.

**11. הפקעות :** השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל-אביב - יפו, כשהם ריקים ופנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

**12. תנאים למתן היתר בניה :**

א. הריסת הבניין הקיים בתחום המגרש.

ב. כל מבנה ו/או גדר הנמצאים בתחום הדרך, יהרסו ויפונו על ידי היזם ועל חשבונו.

ג. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי המחסנים הדירותיים כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

**13. הוצאות תכנון :** הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית.

**14. יחס לתכניות תקפות :**

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן (כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תחולנה הוראות תכנית זו.

הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו, למעט המפורט בסעיפים 9.3 ו-10.2 וכל עניין אחר ששונה ע"י תכנית זו.

הוראות תכנית מתאר "ע" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.

**15. זמן ביצוע :** אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה והוראות אחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

מגדלי סופר אלעד בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

מגדלי סופר אלעד בע"מ: רחוב סוקולוב 28 חולון,  
טל. 5445577-03, 5046774-03 פקס. 5443013-03.

מגדלי סופר אלעד בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

מגדלי סופר אלעד בע"מ: רחוב סוקולוב 28 חולון,  
טל. 5445577-03, 5046774-03 פקס. 5443013-03.

אבנר שהין  
אדריכל  
מ"ר 38503  
א. שהין אוריכלות  
ותכנון בע"מ

חתימת עורך התכנית:

אדריכל אבנר שהין – א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ:  
רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב, טל. 6090827-03 פקס. 6957704-03.

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: מספר: זוג: אזור: .....		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך: 25/12/2002	פרוטוקול: 26-2002	בחלטה: 2
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
מנהל האגף	מזכיר העיר	יושב הועדה / יוער ועדת המשנה
.....	.....	.....
תאריך: 13.1.2003	.....	.....