

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'תא/ 3671

שם תוכנית: היכל הספורט נוקיה

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו

סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3671 "היכל הספורט נוקיה"

התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

החל מיום 04.09.2011

מנהל האגף      מהנדס העיר      יו"ר ועדת המשלה

27/12/11

תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3671

התכנית מאשרת  
מכח סעיף 108 ג' לחוק

גלית זנדבן  
יו"ר ועדת המשלה

א.ג. כפ  
26.12.11

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית נועדה לאפשר המרתם של 3,000 מ"ר שטחי שרות מאושרים ל-3,000 מ"ר שטחים עיקריים במסגרת המבנה הקיים. שטחים אלו ימוקמו בתוך מבנה היכל הספורט ובתחום קונטור הבנין הקיים ( כלומר, לא יבלטו מהיטל הגג וקיר המסך ) או מתחת לפני הקרקע – מתחת לרחבת היכל הספורט ובתחום כל המרתפים הקיימים. השטחים לשימוש מסחרי הנוספים מתוקף תכנית זו, יוגדרו כשימוש נילוה לשימוש העיקרי, כפי שמוגדר ב"תכנית הראשית" שעשועים וספורט. השימושים שיותרו בשטחים הנוספים על פי תכנית זו יהיו: שטחי ספורט סחירים, מסחר קמעוני, שרותי הסעדה, אחסנה ומשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

היכל הספורט נוקיה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

תא/ 3671

מספר התוכנית

16.916 דונם

1:2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

07.11.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינטה X 180445  
קואורדינטה Y 663158

כמסומן בתשריט תוכנית  
צפון – רחוב השלושה  
דרום – רחוב וינגייט  
מזרח - רחוב יגאל אלון  
מערב – מגרשים 6א 6ב (ע"פ 2381א)



**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית תל אביב- יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית  
תל אביב יד אליהו יגאל אלון 49

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
51	49	חלק מהגוש	מוסדר	7108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרות
7.11.91	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2381 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2381
30.9.01	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א/2381 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2381 א
29.4.04	5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/מק/ 3411 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/מק/ 3411
18.3.03	5167	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית עי' 1- מרתפים ממשיכות לחול.	שינוי	עי' 1- מרתפים

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדר' אבנר שהין	07.11.2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' אבנר שהין	07.11.2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' אבנר שהין	07.11.2011	1	ל"ר	1:200	מחייב*	נספח בניוי

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 עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* בכפוף לסעיף 4.1.2 להלן.

מאושר

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

### 1.8.1 יוזמי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nir@sportp.co.il	03-7301114		03-5376376	ינאל אלון 49 תל אביב	510492648	חברת היכלי הספורט בע"מ ת.פ. 510492648	חברת היכלי הספורט בע"מ ת.פ. 510492648			
levi_e@mail.tel-aviv.gov.il	03-5216084		03-5218400	רח' אבן גבירול 69 ת"א 64162		עיריית תל אביב יפו	עיריית תל אביב יפו			

### 1.8.2 בעלי הזכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
levi_e@mail.tel-aviv.gov.il	03-5216084		03-5218400	רח' אבן גבירול 69 ת"א 64162		עיריית תל אביב יפו			בעלים
nir@sportp.co.il	03-7301114		03-5376376	ינאל אלון 49 תל אביב	510492648	חברת היכלי הספורט			חוכר

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@shahin-ap.com	03-6961259		03-6013713	רח' נמל ת"א 36 תל אביב	513008078	א.ש.ה.חן אדריכלות ותכנון בע"מ	38053	053487187	אבנר שחין	עורך ראשי אדריכל
yair2@013.net	03-6876333		03-6871782	רח' אנילבקי' 21 תל אביב	512792722	אמת מידה מודרות, מיפוי והנדסה בע"מ	603	05662485	יאיר נחמיאס	מודד

**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
"התכנית הראשית"	תוכניות מאוסרות כמפורט בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו

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**

המרת שטחי שרות קיימים לשטחים עיקריים, לשימושים מסחריים המהווים שימוש נילוה לשימוש העיקרי בתכנית הראשית-שעשועים וספורט, כגון שטחי ספורט סחירים, מסחר, הסעדה, וכיו"ב, כל זאת בקונטור המבנה הקיים של היכל הספורט נוקיה. בשטחי הספורט הסחירים יתאפשר שימוש של כנסים ואירועים ציבוריים המוניים. לא יותרו אירועים אישיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. המרתם של 3,000 מ"ר שטחי שרות מאושרים (בתכנית ו/או בהיתר) ל- 3,000 מ"ר שטחים עיקריים במסגרת המבנה הקיים. שטחים אלה ימוקמו בתוך מבנה היכל הספורט, בתוך קונטור הבניין הקיים - כלומר לא יבלטו מהיטל הגג וקיר המסך - או מתחת לפני הקרקע, מתחת לרחבת היכל הספורט ובתחום כל המרתפים הקיימים.
- ב. השטחים העיקריים הנוספים ע"פ תכנית זו יהיו לשימושים מסחריים, המהווים שימוש נילוה לשימוש העיקרי בתכנית הראשית- שעשועים וספורט המוגדר בתכנית הראשית.
- ג. קביעת התנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16.916

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושרים 2,000 מ"ר שטחי עיקריים למסחר בלבד ע"פ תכניות 2381 ו- 3411.	5,000	5,000	3,000 +	2000	מ"ר	מסחרי
כולל השטח המסחרי הנ"ל	13,104	13,104	3,000 +	10,104	מ"ר	שטחים עיקריים
	9,874	9,874	3,000 -	12,874	מ"ר	שטחי שרות



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	001	נופש וספורט *

\* שם יעוד ע"פ נוהל מבא"ת. ללא שינוי באופי יעוד הקרקע והשימושים העיקריים בו. (יעוד קודם: שעשועים וספורט).

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: נופש וספורט
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	שימוש עיקרי: איזור ספורט/ שעשועים וספורט כאמור בתכניות הראשיות מס' 3281, 2381 א'.
ב.	שימושים נלווים: מסחר קמעוני, בתי אוכל, שטחי ספורט שכירים, חדר אירוח לאח"מים וכיו"ב.
ג.	יותרו שימושים ציבוריים נוספים בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	בשטחי הספורט הסחירים יתאפשר שימוש של כנסים ואירועים ציבוריים המוניים. לא יותרו אירועים אישיים.
ה.	בכל מקרה של קונפליקט לצורך מתן היתר בניה ו/או קביעת שימושים בתחום התכנית תינתן עדיפות לייעוד ספורט ו/או ארועי ספורט.
ו.	מעל הקרקע יותרו השימושים הבאים: איזור ספורט/ שעשועים וספורט כאמור בתכניות הראשיות, מסחר, בתי אוכל, שטחי ספורט שכירים, חדרי אירוח לאח"מים, משרדי הנהלת ההיכל ושימושים ע"פ התכנית הראשית. מתחת לקרקע יותרו השימושים הבאים: איזור ספורט/ שעשועים וספורט כאמור בתכניות הראשיות, שימושים מותרים תכנית ע-1 "מרתפים", אחסנה, חדר אירוח לאח"מים, מוזיאון לתולדות הכדורסל ו/או מכבי תל אביב ושימושים ע"פ התכנית הראשית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	מרתפים
ב.	הוראות בינוי
ג.	זכויות בניה
ד.	הוראות עיצוב
א.	יותרו מרתפים ע"פ תכנית ע1 ותכנית זו. גובה מורשה למרתפים יהיה עד 7 מ' מריצפה לתחתית תיקרה.
ב.	א. לא תותר כל חריגה מקונטור המבנה הקיים כלומר לא תותר הבלטת בניה מהיטל הגג וקיר המסך הבנוי מעל פני הקרקע. ב. נספח הבינוי יחייב בכל הנוגע למעברי הבטיחות ולזרימת הקהל בתחום ההיכל. יותרו שינויים באזורים אלה בכפוף לאישור מהנדס העיר. שאר הנושאים יהיו מנחים.
ג.	א. תותר המרת 3,000 מ"ר שטחי שרות ע"פ תכניות ו/או היתרים לשטחים עיקריים שיתווספו למבנה הקיים במסגרת הקונטור הבנוי, כאמור לעיל, לשימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1.1. שלעיל. ב. תמהיל שטחי המסחר יאושר על ידי מהנדס העיר בהתאם בהתאם לאמור בסעיף 6.3.2 להלן. ג. בכל מקרה של שינוי התמהיל המסחרי מעבר ל- 400 מ"ר יש לקבל אישור מחדש של תמהיל שטחי המסחר על ידי מהנדס העיר.
ד.	• שילוט מסחרי לא יותר בשטחים הציבוריים והמסחריים, אלא בשטחים המיועדים לכך בהתאם לנספח השילוט שיאושר ע"י מהנדס העיר. • בתחום הרחבה הפתוחה לא ניתן יהיה לבצע סגירות חורף גידור או הצבה של ריהוט קבוע למעט ריהוט רחוב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה מ"ר/אחוזים		מספר יח"ד	עפ"י (הח"ד/לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		דרומי		
			שטח בניה מ"ר/ אחוזים	שטח בניה מ"ר/ אחוזים					מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין	קווי בנין			
ספרט ונופש	1	16,916	9,874	השטח המסחר כלול בשטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת (1)	ע"פ תכנית ע"א	22,978	לי"ר	28-2 מ'	לי"ר	2	0	5	0	0	
															מספר קומות

מאושרת

(1) מתוך סך השטחים העיקריים המבוקשים יותרו 5,000 מ"ר למסחר מעל ומתחת פני הקרקע.

(2) השטחים שנוספו במסגרת תוכנית זו מעל פני הקרקע ימומשו במסגרת קונסור בניה היכל הספורט הקיים, עפ"י תוכנית העיצוב האדריכלי למגרש מס' 1 של תוכנית 2381 א'. שטחי המסחר המותרים מע פני הקרקע מסומנים בגשפת הבינוי.

## 6. הוראות נוספות

**6.1 חניה**  
 6.1.1 - תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.2 בעלות ורישום הערת אזהרה**  
 6.2.1 - הבעלות המלאה על הזכויות הינה של הרשות המקומית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כי אין להעביר הבעלות, חלקה או מקצתה, לצד אחר, בקרקע או בחלקי המבנה.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

6.3.1 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות לאיכ"ס של עיריית ת"א-יפו.

6.3.2 - תנאי למתן היתר בניה ורשיון עסק יהיה אישור תמהיל המסחר על ידי מהנדס העיר על פי החלטת מהנדס העיר.

6.3.3 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית אשר תכלול גם את החזיתות, היציאות והכניסות וחזיתות הפנים.

6.3.4 - תנאי למתן היתר בניה או היתר שימוש על פי תכנית זו, יהיה עמידה בתנאים לקבלת היתר בניה לפי תכנית תא/3742 (תכנית החניון).

6.3.5 - תנאי למתן היתר בניה לשטח שמעבר ל-1000 מ"ר מכח תוכנית זו, יהיה התחלת ביצוע החניון התת-קרקעי במגרש 6א' שע"פ תכנית תא/ 3742 (תכנית החניון).

6.3.6 - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עיצוב חזיתות פנימיות שיוצבו בהיכל הספורט עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.4 תנאים למתן תוקף**  
 6.4.1 - תנאי למתן תוקף לתכנית זו (תא/3671) יהיה מתן תוקף לתכנית תא/3742 (תכנית החניון)

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהא תוך 7 שנים מאישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.11.11		חברת היכלי הספורט בע"מ ת.פ. 510492648	057698482	צבי צבי יוסף	יוזם התוכנית
				אגף הנכסים	יוזם התוכנית
				אגף הנכסים	בעל הזכויות בקרקע
17.11.11		חברת היכלי הספורט בע"מ ת.פ. 510492648	057698482	צבי צבי יוסף	בעל הזכויות בקרקע
15/11/11	א. שהין אדריכלות ותכנון ח.פ. 513008078	א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ ח.פ. 513008078	053487187	אבנר אדר' שהין	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבנר רהין (שם), מספר זהות 053487187  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ"א 3671 ששמה ה'ב' הסקלט קוקיה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אבני סלול מספר רשיון 38503.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

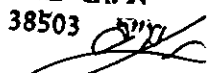
ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. שהין אדריכלות  
ותכנון בע"מ  
ח.פ. 513008078

זבנר שהין  
אדריכלות  
38503



חתימת המצהיר

07.11.2011

תאריך

מבאיית 2006

**הצהרת המודד**

**הצהרה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית. לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 3671/1א"

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/9/10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: יאיר נתיאלס מספר רשיון: 603  
 חתימה: [חתימה] תאריך: 03/11/10

**2. עדכניות המדידה**

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: \_\_\_\_\_ מספר רשיון: \_\_\_\_\_  
 חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

56/2008