

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' תא/ 3994/ ת.ח.
שם תוכנית: אצטדיון בלומפילד

מחוז: **תל אביב**
 מרחב תכנון מקומי: **תל אביב**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/ 3994/ ת.ח. "אצטדיון בלומפילד"	
אפשרה להפקדה בישיבות:			
תאריך	31.08.2011	פרוטוקול	11-0021-ב' החלטה 05
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
		תאריך:	

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/ 3994/ ת.ח.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.9.11 לאשר את התכנית
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תל-אביב-יפו
 אישור תכנית מס' תא/מק/ 3994/ ת.ח.
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 במשימת מס' 12-7 מיום 21.3.12
 מנהל האגף
 ממונה מחוז ת"א יו"ר הועדה/ועדת המשנה



משרד הפנים - תל אביב
מחלקת הדואר - תל אביב
מס' _____
שם _____
תאריך _____
מס' _____

מס' _____
שם _____

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא העברת שטחים מ"דרך מוצעת" ל"שצ"פ" ומ"שצ"פ" ל"דרך מוצעת", וכמו כן העברת שטחים ממגרשים המיועדים למבני ציבור לשצ"פ לצורך הרחבה איצטדיון הכדורגל – בלומפילד. הרחבת האיצטדיון נעשית לצורך עמידה בתנאי UEFA וכוללת הוספת כ-3,000 מקומות ישיבה והכשרת חדרי שופטים, שחקנים, תקשורת ומלתחות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
אצטדיון בלומפילד	
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
תאומק\3994	
שלב	1.3 מהדורות
הפקדה	
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית
מהדורה 1 בשלב הפקדה	
תאריך עדכון המהדורה	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
17.11.2011	כן
סוג התוכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית מפורטת	ועדה אזורית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4,6,9
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 177618.434
קואורדינטה Y 662142.123

בשטח התוכנית נמצא איצטדיון בלומפילד ומבנים שונים המשרתים את עיריית תל אביב. במקום בנויים מחסני עיריה על שטח שיעודו בתב"ע הינו שטח למבני ציבור, איצטדיון בלומפילד הבנוי על שטח שיעודו שצ"פ ומבנה אומנויות הבנוי על שטח זה.



1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית תל אביב

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות תל אביב תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

יפו רח' שארית ישראל 12,10,8,6 רח' התקומה 5,3 רח' התחיה 7,5,3,1

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק מהגוש		56,126
7088	מוסדר	חלק מהגוש	4,55,56,57,58	73,74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
תא/250	שינוי	תכנית זו משנה רק את שטחי הבניה בין המגרשים. כל יתר הוראות התכנית חלות.	418	02.06.1955
תא/500	כפיפות	ללא שינוי	598	08.05.1958
תא/2606	שינוי	תוכנית זו משנה רק את שטחי הבניה בין המגרשים. כל יתר הוראות התוכנית חלות.	4587	16.11.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אליקים אדריכלים	17.11.2011	לא רלוונטי	12 + רשימת תיוג ותצהירים	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדריכלים	1.11.2011	1	לא רלוונטי	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5216815		03-5217080	שד' בן גוריון 68, ת"א	500250006	עיריית תל-אביב/יפו				רשות

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Nadav@sportp.co.il	03-6376024	054-3443448	03-6376000	יגאל אלון 150		חברת היכלי הספורט ת"א/יפו			נדב גרינשפן	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	בעלים
	03-5216815		03-5217080	שד' בן גוריון 68, ת"א	500250006	עיריית תל-אביב/יפו					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מורד
Tzadik@eliakim-arch.com	03-6206002	054-2343107	03-6206001	רח' נמל ת"א 40, ת"א		אליקים אדריכלים	055493357	צדיק אליקים	אדריכל		
filach@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541012	רח' הירקון 67, בני-ברק		גטני ושות' מורדים מוסמכים בע"מ		גטני ברני	מורד		

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

- 2.1.1 שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין שטח ציבורי פתוח עליו נמצא אצטדיון בלומפילד לבין השטח למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, שינוי מיקום הדרך ללא הקטנתה לשם שדרוגו והתאמתו לתקני ספורט
- 2.1.2 תוספת שטחי שרות
- 2.1.3 קביעת קווי בניין
- 2.1.4 תוספת של 6% לשטחי בניה המותרים בשצ"פ במסגרת הקלה המותרת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 העברת שטחי בניה ממגרשים ביעוד מבני ציבור למגרש ביעוד שצ"פ מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר ועד לתקרה של 50% משטח הבניה המותר ביעוד השצ"פ (סעיף 62א' סעיף קטן 6).
- 2.2.2 תוספת 6% לשטחי הבניה המותרים בשצ"פ (סעיף 151 (9) א', סעיף 62א' סעיף קטן 9)
- 2.2.3 תוספת שטחי שירות למבנים שלא נקבעו עבורם שטחי שרות בתכנית הראשית.
- 2.2.4 שינוי תוואי דרך קיימת תוך שמירה על שטח הדרך (סעיף 62א(א) סעיף קטן 6).
- 2.2.5 קביעת קווי בניין מותרים ביעוד השצ"פ (סעיף 62א(א) סעיף קטן 4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ-62.544 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,954	-	0	7,954	מ"ר	שטח למוסדות ציבור
	51,908	-	0	51,908	מ"ר	שטח צבורי פתוח
	2,682	-	0	2,682	מ"ר	דרך מוצעת

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני ציבור
4.1.1	שימושים
א.	יותרו שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, תרבות וספורט בכל הקומות כולל מרתפים.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה מפורטות בטבלה 5
ב.	גובה הבניינים יהיה עד לגובה של 13.5 מטר.
ג.	בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2 (ב), תותר בניית קומה עליונה חלקית נוספת בתנאי ששה"כ הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שרות בקומה העליונה הנוספת לא יעלה על 20% משטח המגרש נטו, ובתנאי שגובה הקומה הנוספת פרט למגדל המעלית לא יעלה על 3.0 מטר מעל האמור בסעיף 4.1.2 (ב).
ד.	קווי בניין: <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין לפי המסומן בתשריט. במקרים בהם יבוקש מבנה בקו בניין אפס לצד, תהייה הועדה המקומית רשאית לדרוש נסיגה לקו בניין עד 3.0 מ' במידה ובמגרש הגובל קיים מבנה או חלק ממנו שאינו בקו בניין אפס. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שקוי הבנין לחזית הרחוב יהיו מחייבים בגובה של שלוש הקומות הראשונות. כמו כן תהיה הועדה רשאית לחייב שקוי הבנין הצדדיים שסומנו כקוי אפס בנספח הבינוי אף הם יהיו מחייבים בגובה של שלוש הקומות הראשונות ולעומק של עד 3.0 מ' מחזית הרחוב. בכל מקום בו קו בניין לחזית הרחוב שונה מאפס רשאית הועדה המקומית לחייב את פיתוח השטח שבין חזית הבניין לקו המגרש הקדמי כחלק מפיתוח הרחוב וכן לרשום זיקת הנאה לציבור בשטחים האמורים לעיל. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בקו בניין אפס בכל מקום בתנאי הסכמת בעלי החלקות הסמוכות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומות מעל קומת הקרקע בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי או לפי המרפסות הקיימות, בתנאי שעל פי חוות דעת מה"ע המרפסות המוצעות תואמות לאופי הבניין והמבנים הסמוכים לו ובתנאי שסך הכל המרפסות החורגות מקו הבניין הקדמי לא יעלו על 50% מאורך החזית בקומה. במידה והמרפסות האמורות לעיל תהיינה מקורות הן תחשבנה כשטחים עיקריים. לשם ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיבים בבניינים קיימים ותוספות בניה בהם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגות מקוי הבניין האמורים ברוחב של עד 30 ס"מ לכל כיוון. במגרשים פינתיים בהם מותרת בניה בקו בניין אפס, הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש את כיתום פינת הבניין בקומת הקרקע כ - 3.0 מ' בכל כיוון.

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	דרך מוצעת-מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה
4.2.2	הוראות
א.	לפי הוראות תוכנית תא/2606
ב.	ביצוע הדרך המוצעת יהיה בכפוף לאישור מנהל ההנדסה של עיריית תל-אביב יפו ובהתאם להוראותיו.
ג.	תנאי לביצוע הדרך יהיה הכנת נספח תנועה בתאום עם אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
א.	על השטחים המיועדים למגרשים ציבוריים פתוחים, יותרו בין היתר מגרשי ספורט וחניה מותר יהיה להקים מבנים ששימושם קשור במטרות הנ"ל, כולל אצטדיוני ספורט ושימושים נלווים.
ב.	זכויות הבניה מפורטות בטבלה 5
ג.	תנאים לקבלת היתר:
	1. הסדר הקרקע ע"י הכנה ואישור תכנית לצרכי רישום ובהתאם לתשריט היעודים. 2. תיאום עם נכסי העירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא השטח)	צמירות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מסל/מגרי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת					מפלס לכניסה הקובעת
												שירות	עיקרי				
							ל.ר.	ל.ר.	190	15,112	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	7,954	1	שטח למבני ציבור	
							ל.ר.	ל.ר.	10	5,190	ל.ר.	ל.ר.	0	51,908	2	שטח ציבורי פתוח	

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא השטח)	צמירות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מסל/מגרי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת					מפלס לכניסה הקובעת
												שירות	עיקרי				
							ל.ר.	ל.ר.	138	10,960	ל.ר.	ל.ר.	3,181	7,779	1	שטח למסודות ציבור	
							ל.ר.	ל.ר.	28	14,857	ל.ר.	ל.ר.	2,400	51,908	2	שטח ציבורי פתוח	

* בנוסף למפורט בטבלה, ביעוד 'מבני ציבורי' תותר קומה חלקית כמפורט בסעיף 4.1.2 ובתכנית הראשית

* אין בתכנית זו להוסיף או לגרוע מזכויות הבניה העיקריים המפורטים בתכניות הראשיות החלות בתחום התכנית

6. הוראות נוספות

6.1.1 היטל השבחה
 6.1.1 הועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 הוראות התוכנית
 הוראות תוכנית זו יחולו על תחום חלקות 4,55,56,57,58 וחלקי חלקות 73,74 בגוש 7088, וחלקי חלקות 56,126 בגוש 7087 בלבד בתחום תוכנית זו המהווה חלק מהתוכניות הראשיות תא/250 ו-תא/2606.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית תל אביב			
עורך התוכנית	שם: צדיק אליקים תאגיד: אליקים אדריכלים בע"מ	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 22.3.2012 רשיון: 38373
יזם בפועל	שם: נדב גרינשפן תאגיד: חברת היכלי הספורט תל-אביב/יפו	חתימה: היכלי הספורט תל-אביב/יפו בע"מ	תאריך: 22.3.2012
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 4.4.12 ח.פ.
בעל עניין בקרקע	שם: שונים תאגיד:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: ח.פ.



ΠΡΟΣΤΑΣΗ ΑΝΑΓΩΓΗΣ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
ΑΝΑΡΤΗΣΗ

ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ