

507-9260

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0229757

תא/מק/4374 מרכז הספורט הלאומי תל אביב

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור תכנית מס' תא/מק/4374 507-0229757
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 16-0009 ב' מיום 06.04.2016 החלטה 8

..... מנהל האגף
..... מהנדס העיר

..... ממונה מחוז ת"א
..... יו"ר הועדה/ועדת המשנה

9/5/16

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר מימוש של צרכי פיתוח משתנים במרכז ספורט לאומי, המתפתח לאורך זמן ולשיפור תפקודי מרכז הספורט הלאומי הקיים, כל זאת ברוח תכנית המתאר המפורטת מס' 2531 ובמסגרת סך כל זכויות הבניה והשימושים שהיא מתירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4374 מרכז הספורט הלאומי תל אביב
		מספר התכנית	507-0229757
1.2	שטח התכנית		215.719 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים א' הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	183060
	קואורדינאטה Y	668109

1.5.2 תיאור מקום שטח דרומית לרח' שטרית בין צומת בני אפרים רוקח ומבצע קדש ברי"ג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	שיטרת	4	
תל אביב-יפו	שיטרת	10	
תל אביב-יפו	שיטרת	8	
תל אביב-יפו	שיטרת	2	
תל אביב-יפו	שיטרת	6	

שכונה הדר יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	35, 62	61, 87, 598-600, 612, 626, 638, 649, 731, 733, 735, 737, 739
6637	מוסדר	חלק		4, 649, 652
6643	מוסדר	חלק		1, 26, 80
6644	מוסדר	חלק	17, 30, 33, 36, 68	39, 42, 45, 48, 51, 54, 70, 73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/ 2. הוראות תכנית תממ/5/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/2
15/03/2005	2010	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2531 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2531
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		07/10/2015	אלי פירשט	07/10/2015		1:2500	מנחה	בינוי
לא		28/05/2014	אלי פירשט	28/05/2014	1	1:2000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר	פרטי	רוני חיימובסקי	ח.פ. 51-0861 84-2	מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י	תל אביב- יפו	שיטרית	4	03-6496464	03-6497521	rone@arggl obal.com
מנכ"ל	פרטי	מתי שטיינר		מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י	תל אביב- יפו	שיטרית	4	03-6496464	03-6497521	ceo@nsc.or g.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י	תל אביב- יפו	שיטרית	4	03-6496464	03-6497521	ceo@nsc.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218649	Levi_e@mail.tel- aviv.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי פירשט	24086	א. מזור- א. פירשט	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor- first.com
מודד	מודד	אלברט שמשי	610	קשר מדידות ושירותי הנדסה	רמת גן	בן אליעזר אריה	47	03-5745698		ksrs@zahav. net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	ת.א/2531

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרות התכנית:

- פישוט הליכי רישוי תוך שינוי הבינוי המאושר בלי שינוי בעקרונות, ומבלי לשנות מהדברים הבאים:
- מסך הכולל של הזכויות המותר לבניה לכלל התכליות המותרות.
 - מייעודו של השטח לספורט ונופש ומשימושים המאושרים בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בינוי, חלוקת שטחי הבניה וגובה המבנים, בהתאם לסעיפים 62(א)א (סעיפים קטן 4א, 5 לחוק התכנון והבניה 1965), כלהלו:
- הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה, תוך ביטול טבלת המבנים וחלוקת שטחי הבניה, שבסעיף 9 בתכנית הראשית, וקביעת הזכויות המאושרות כסל זכויות כולל.
 - הגובה המרבי שיהיה בשטח התכנית: במתחם 1 עד 14 מ', במתחם 2 עד 24 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		215.719	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	כ"ר	26,000	26,000
הערות			
ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות			סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם זיתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	100	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	100
		גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,448	0.66
שטח ציבורי פתוח	216,952	99.34
סה"כ	218,400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	215,719.86	100
סה"כ	215,719.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 שטח ציבורי פתוח	
4.1.1 שימושים	
מרכז ספורט לאומי,	
שימושים מותרים ע"פ תב"ע מאושרת.	
4.1.2 הוראות	
אדריכלות	א
אדריכלות	
1. גובה מבנים במתחם 1 לא יעלה על 14 מ' ובמתחם 2- לא יעלה על 24 מ'.	
2. קווי בנין- כמפורט בטבלה 5.	
חניה	ב
1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.	
2. החניה תהיה במפלס הקרקע, בתת-הקרקע או במשולב.	
3. חניה על הקרקע תלווה בצמחיה ונטיעות.	
4. במכרה של חניה תת קרקעית- בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי - יובטח כיסוי אדמה	
בגובה 1.5 מ' לפחות לצמחיה ונטיעות.	
5. תתאפשר חניה לציבור עפ"י הסדר שיקבע עם עיריית ת"א.	
סביבה ונוף	ג
1. בתחום התכנית תותר הקמת מתקן למחזור מים לצרכי השקיה בכפוף לאישור משרד הבריאות	
והרשות לאיכות הסביבה בעירייה, כפי שיקבע במסגרת בקשה להיתר הבניה למתקן, לרבות	
היתרי השקיה.	
2. הצבת מתקני מחזור- בהתאם ובכפוף להנחיות הרשות העירונית.	
3. במסגרת הליך הוצאת היתר בניה למתקן/מבנה חדש יוכן סקר צמחיה לאישור אגרונום	
העירייה, לשטח שבתחום רדיוס של 10 מ' מהמתקן/מבנה המבוקש להיתר.	
עיצוב פיתוח ובינוי	ד
לכל בניין/מתקן חדש תוכן תכנית עיצוב ופיתוח, על בסיס נספר הבינוי והפיתוח. בהנחיית	
מה"ע/ או מי מטעמו, כחלק מהליך הוצאת היתר בניה.	
התכנית תכיל את הנושאים הבאים:	
1. העמדתו וצורתו של המבנה/המתקן, כולל הצגה תלת ממדית שלו.	
2. הגדרת החומרים לגימור.	
3. פיתוח השטח סביב המבנה/המתקן על רקע מפה טופוגרפית, כולל גבהים קיימים ומתוכננים,	
הסדרי ניקוז ומתקני הח"רה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון	
ונטיעות, ראשי מערכת השקיה ותאורה וכו'.	
4. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות	
למיניה.	

שטח ציבורי פתוח

5. סידור מקומות חניה לפי התקן התקף בהתאם לשימושים המבוקשים, כולל מתקני ומקומות חניה לרכב דו-גלגלי ולנכים. הסידור יוכן ע"י מהנדס תנועה ויאושר ע"י אגף התנועה.
6. נספח תשתיות מפורט הכולל ציון התשתיות העירוניות העוברות, בתאום עם הגורמים העירוניים ובאישורם.
7. הצגת מפלסי המבנה והפיתוח שיתוכננו בהתאמה למפלסים ולפיתוח המתוכננים של השטחים הסמוכים.
8. הבטחת המשכיות נוחה ובטוחה למתחמי החניה, לשבילי הולכי הרגל ולשבילי רוכבי האופניים, כולל לאנשים עם מוגבלויות והקשר לפארק הסמוך.
9. הבטחת נגישות לקו מערכת הסעת המונים.
10. תובטח רציפות מעברי הולכי הרגל והאופניים לאורך נחל הירקון.
11. הבטחת שמירה של רצועת השטח לשימור משאבי טבע ונוף שלאורך קטע נחל הירקון הכלול בתכנית, בהתאם לתוואי גדרות האצטדיונים הקיים, ובכל אופן לא פחות מ-50 מ' מנחל הירקון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	100	מתחמים 1-2	215719.86	(1)	(1)	(3)	(4)	(2)	(6)	(7)	8	40

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות.

(2) ללא שינוי מהוראות התכנית המאושרת.

(3) זהו גובה מקסימלי למתקנים/מבנים למרכז כולו ע"פ חלוקה למתחמים: מתחם 1 עד 14 מ'. מתחם 2 עד 24 מ'. גובה כל מבנה ייקבע בעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לצרכים ולתקנים שיהיו באותה עת.

(4) ל.ר.

(5) קו בנין לרחוב רוקח.

(6) קו בנין לנתיבי איילון. 40 מ' מציר נתיבי איילון, המשותף למסילה ולדרך. אם יוקם קיר אקוסטי יהיה קו הבנין בינו לבין ציר נתיבי איילון הנ"ל 32.5 מ.

(7) קו בנין לרחוב שטרית.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תשריט התכנית סימון בתשריט: גבול מתחם</p>
<p>שינוי לא מהותי בגבולות המתחמים לא ייחשב לסטייה ניכרת.</p>	
6.2	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>א. הכנת סקר צמחיה לאישור אגרונום העירייה והטמעת הנחיותיו, כחלק מהליך הוצאת ההיתר כרשום בסעיף 4.1.2 ג 3.</p> <p>ב. הכנת מסמך עיצוב ופיתוח נופי בהנחיית מהי"ע או מי מטעמו, כחלק מהליך ההיתר, למבנר/מתקן חדש.</p> <p>ג. תובטח מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה בנושאי: רעש, קרינה, איכות אוויר, פסולת, עבודות עפר וכו', בתיאום עם הרשות לא"ס בעירייה.</p> <p>ד. תיאום מול אגף התנועה ונת"ע לגבי קו הרק"ל העובר באזור, כחלק מהליך הוצאת היתר בניה למתקן/מבנה חדש. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגניכ זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת רקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועיכ וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחים המצויים בתחום 100 מ' מגדת נחל הירקון או בתחום השטח המוגדר לשימור משאבי טבע ונוף, יחולו התנאים הבאים:</p> <p>ה.1. הבקשה על כל מסמכיה תועבר לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז, ותינתן להם האפשרות להגיש חוות דעת כתובה, תוך תקופה שתקבע ע"י מהי"ע או מי מטעמו. אם לא התקבלה חו"ד מטעמים בתוך התקופה שנקבעה, אין מניעה לדון ולהחליט בגין הבקשה.</p> <p>ה.2. הכנת תכנית בינוי (תכנית המראה מיקום הבניה, אופייה ונפחיה התלת מימדיים), כחלק מהבקשה להיתר</p>	
6.3	<p>עתיקות</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>ב. רשות העתיקות תיודע שבוע לפני תחילת העבודות בשטח הנ"ד.</p> <p>ג. במידה ובמהלך העבודות כאמור לעיל יתגלו שרידים קדומים הראויים לחפירה, תתקיים חפירת הצלה/בדיקה, כמתחייב בחוק העתיקות תשל"ה 1978 ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות.</p> <p>ד. הפיקוח, החפירה (באם תתקיים), הטיפול בממצא ופרסומו, ימומנו ע"י היזם.</p> <p>ה. איי רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקות, זאת אם יתגלו בשטח שרידים ייחודיים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

מספר שלב תאור שלב

1 תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין/מתקן בנפרד

7.2 מימוש התכנית

מיידית

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
רוני חיימובסקי שם ומספר תאגיד:	510861842	מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י 69482 חתימה: רח' שיטרית 2 ת"א 6496464 טל.	
מתי שטיינר שם ומספר תאגיד:	510861842	מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י 69482 חתימה: רח' שיטרית 2 ת"א 6496464 טל.	
שם ומספר תאגיד:	51086184	חתימה:	יזם
שם ומספר תאגיד:	510861842	חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	510861842	חתימה:	עיריית תל אביב
אלי פירשט שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	א. מזור א. פירשט חתימה: רח' יגאל אלון 67 ת"א 67443 טל. 03-5628022 079 03-5628039	עורך התכנית