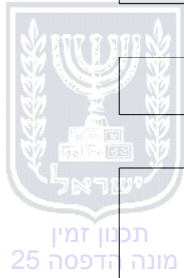


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0229757

תא/מק/4374 מרכז הספורט הלאומי תל אביב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תא/מק/4374 מרכז הספורט הלאומי תל אביב

507-0229757

מספר התכנית

215.719 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 וקרח ומבצע קדש בר"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	שיטרית	10	
תל אביב-יפו	שיטרית	4	
תל אביב-יפו	שיטרית	8	
תל אביב-יפו	שיטרית	2	
תל אביב-יפו	שיטרית	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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	שיטריט	4	03-6496464	03-6497521	ronc@arggl obal.com
מנכ"ל	פרטי	מתי שטיינר		מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י	תל אביב- יפו	שיטריט	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	שיטריט	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	תא/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:
- א. מסך הכולל של הזכויות המותר לבניה לכלל התכליות המותרות.
- ב. מייעודו של השטח לספורט ונופש ומהשימושים המאושרים בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בינוי, חלוקת שטחי הבניה וגובה המבנים, בהתאם לסעיפים 62(א)א (סעיפים קטן 4'א, 5, לחוק התכנון והבניה 1965), כלהלן:

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה, תוך ביטול טבלת המבנים וחלוקת שטחי הבניה, שבסעיף 9 בתכנית הראשית, וקביעת הזכויות המאושרות כסל זכויות כולל.

ב. 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 *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	26,000		26,000		ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות

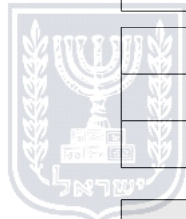
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

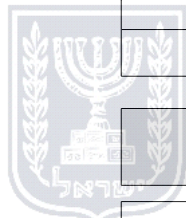


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מתחם	215,719.85

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז ספורט לאומי,</p> <p>שימושים מותרים ע"פ תב"ע מאושרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. גובה מבנים במתחם 1 לא יעלה על 14 מ' ובמתחם 2 - לא יעלה על 24 מ'.</p> <p>2. קווי בנין - כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה במפלס הקרקע, בתת-הקרקע או במשולב.</p> <p>3. חניה על הקרקע תלווה בצמחיה ונטיעות.</p> <p>4. במקרה של חניה תת קרקעית - בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי - יובטח כיסוי אדמה בגובה 1.5 מ' לפחות לצמחיה ונטיעות.</p> <p>5. תתאפשר חניה לציבור עפ"י הסדר שיקבע עם עיריית ת"א.</p> <p>ג</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>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.</p> <p>2. הצבת מתקני מחזור - בהתאם ובכפוף להנחיות הרשות העירונית.</p> <p>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.</p> <p>ד</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>לכל בניין/מתקן חדש תוכן תכנית עיצוב ופיתוח, על בסיס נספח הבינוי והפיתוח. בהנחיית מה"ע/ או מי מטעמו, כחלק מהליך הוצאת היתר בניה.</p> <p>התכנית תכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדתו וצורתו של המבנה/המתקן, כולל הצגה תלת ממדית שלו.</p> <p>2. הגדרת החומרים לגימור.</p> <p>3. פיתוח השטח סביב המבנה/המתקן על רקע מפה טופוגרפית, כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז ומתקני החדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, ראשי מערכת השקיה ותאורה וכו'.</p> <p>4. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן.</p>

4.1

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 הכולל בתכנית, בהתאם לתוואי גדרות האצטדיונים הקיימים, ובכל אופן לא פחות מ-50 מ' מנחל הירקון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
8 (7)	40 (6)	10 (5)		(4)	(3)	(2)		(1)	(1)	215719.86	מתחמים 1-2	100	שטח ציבורי שטח ציבורי פתוח

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****תשריט התכנית
סימון בתשריט: גבול מתחם**

שינוי לא מהותי בגבולות המתחמים לא ייחשב לסטייה ניכרת.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הכנת סקר צמחיה לאישור אגרונום העירייה והטמעת הנחיותיו, כחלק מהליך הוצאת ההיתר כרשום בסעיף 4.1.2 ג 3.
- ב. הכנת מסמך עיצוב ופיתוח נופי בהנחיית מה"ע או מי מטעמו, כחלק מהליך ההיתר, למבנה/מתקן חדש.
- ג. תובטח מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה בנושאי: רעש, קרינה, איכות אוויר, פסולת, עבודות עפר וכו', בתיאום עם הרשות לא"ס בעירייה.
- 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 עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע.
- בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחים המצויים בתחום 100 מ' מגדת נחל הירקון או בתחום השטח המוגדר לשימור משאבי טבע ונוף, יחולו התנאים הבאים:
- ה.1. הבקשה על כל מסמכיה תועבר לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז, ותינתן להם האפשרות להגיש חוות דעת כתובה, תוך תקופה שתקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו. אם לא התקבלה חו"ד מטעמם בתוך התקופה שנקבעה, אין מניעה לדון ולהחליט בגין הבקשה.
- ה.2. הכנת תכנית בינוי (תכנית המראה מיקום הבניה, אופייה ונפחיה התלת מימדיים), כחלק מהבקשה להיתר

6.3**עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות תידע שבוע לפני תחילת העבודות בשטח הנדון.
- 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.
- ד. הפיקוח, החפירה (באם תתקיים), הטיפול בממצא ופרסומו, ימומנו ע"י היזם.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקות, זאת אם יתגלו בשטח שרידים ייחודיים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין/מתקן בנפרד	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רוני חיימובסקי שם ומספר תאגיד: מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י 510861842		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מתי שטיינר שם ומספר תאגיד: מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י 510861842		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ע"י 51086184		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 510861842	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אלי פירשט שם ומספר תאגיד: א. מזור-א. פירשט	עורך ראשי	חתימה: