

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0388082

תא/מק/ -4560אצטדיון בלומפילד



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לקבוע זכויות בניה להרחבת אצטדיון בלומפילד הקיים, ולאפשר הגדלת מספר מקומות הישיבה לכ- 30,000. האצטדיון יוקם ויאובזר באמצעים החדשניים ביותר, אשר יבטיחו פעילות איכותית ברמה הגבוהה ביותר, והכל על פי תקני התאחדות הכדורגל האירופאית (UEFA). האצטדיון ישלב פעילות של ספורט ופנאי לטובת תושבי העיר והמטרופולין כולו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/ 4560-אצטדיון בלומפילד

507-0388082

מספר התכנית

79.189 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  
62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 11, 62 א (א) 1 )  
(5, 62 א (א) 1) 6

היתרים או 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 177668

קואורדינאטה Y 662128

**1.5.2 תיאור מקום**

בשטח שיעודו שצ"פ, נמצא אצטדיון בלומפילד ומרכז המוסיקה העירוני תל אביב-יפו.

בשטח שיעודו מבני ציבור, ממוקמים מחסנים ומבני עירייה שונים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	התחיה	3	
תל אביב-יפו	התחיה	4	
תל אביב-יפו	התחיה	1	
תל אביב-יפו	התחיה	5	
תל אביב-יפו	התקומה	3	
תל אביב-יפו	התקומה	4	
תל אביב-יפו	התקומה	5	
תל אביב-יפו	שארית ישראל	6	
תל אביב-יפו	שארית ישראל	18	
תל אביב-יפו	שארית ישראל	8	
תל אביב-יפו	שארית ישראל	10	

שכונה מבואות יפו

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	4, 55-58, 73	56, 126, 160, 166
7088	מוסדר	חלק		5, 33-36, 74, 80

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

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0271700	שינוי	תכנית זו תהה שינוי לתכנית תא/צ', ותשנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/צ' יחולו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1658 ממשיכות לחול.	2163	436	06/11/1975
תא/ 2606	שינוי	תכנית זו משנה רק את שטחי הבניה בין המגרשים. כל יתר הוראות התכנית חלות.	4587	621	16/11/1997
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית ימשיכו לחול	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2467	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2467. הוראות תכנית תא/ 2467 תחולנה על תכנית זו.	4047	53	08/10/1992
תא/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את שטח הבניה בין המגרשים. כל יתר הוראות התכנית חלות.	0		02/06/1955
תא/ 3994	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית ימשיכו לחול	6456	5657	06/08/2012
תא/ 500	כפיפות	ללא שינוי.	598	912	08/05/1958
תא/ 705	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 705. הוראות תכנית תא/ 705 תחולנה על תכנית זו.	1192		17/06/1965



**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				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה			30/10/2015	דני פוכס	18/01/2016	סקירה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	25/05/2016	צדיק אליקים	25/05/2016	תשריט מצב מאושר	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





**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	(1)		03-5217080	03-5216815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן גבירול 69, תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הרשות לפיתוח תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	(1)		03-5217080	03-5216815	

(1) כתובת: אבן גבירול 69, תל אביב.

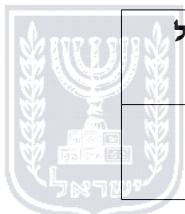
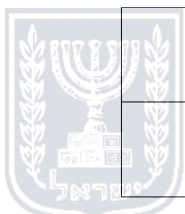
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	(1)		03-5217080	03-5216815	

(1) כתובת: אבן גבירול 69, תל אביב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צדיק אליקים		אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	40	03-5271101		tzadik@eliaki m-arch.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן לאופר	475		תל אביב- יפו	(1)		03-5608221		rlaufer@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה	רמת גן	(2)		03-7554444	03-7554433	

(1) כתובת: טברסקי 12, תל אביב.

(2) כתובת: דרך בן גוריון 2 רמת גן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, על מנת לאפשר הרחבת אצטדיון הכדורגל ושדרוגו לאצטדיון עד 30,000 מקומות, שיוכל לעמוד בתנאי התאחדות הכדורגל האירופאית (UEFA), אשר יאפשרו קיום תחרויות ספורט בינלאומיות, ועל מנת לאפשר תכנון והסדרה של מבנים קיימים בתחום התכנית בשטח שהיום מוגדר כשטח ציבורי פתוח ומותרים בו שטחי בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית 3994 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיפים-62 א (א) 3, 62 א (א) 1 (5); לחוק.
- 2.2.2 קביעת זכויות בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית צ'.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי הכוללות הוראות בנושא גובה מבנים, מספר קומות, הנחיות עיצוב אדריכלי ובינוי המושבים בבליטה מחוץ לקו בניין מעל הדרך, לפי סעיפים 62 א (א) (4), 62 א (א) (4) ו-62 א (א) (5) לחוק.
- 2.2.5 הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א (א) (11)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

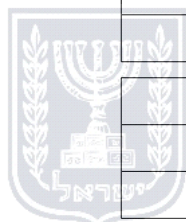
79.189

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	7,954	+30,771.6	38,725.6		

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	103, 102		
מבנים ומוסדות ציבור	1		
שטח ציבורי פתוח	100		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
קו בנין עילי	דרך מאושרת	103	
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,627.3	21
דרך מוצעת	2,682	3.39
מבנים ומוסדות ציבור	7,954	10.05
שטח ציבורי פתוח	51,919.3	65.57
סה"כ	79,182.6	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,309.3	24.38
מבנים ומוסדות ציבור	38,725.6	48.90
שטח ציבורי פתוח	21,153.59	26.71
סה"כ	79,188.48	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.1.1 שימושים

1. כל השימושים המותרים לפי תכנית צ' ובנוסף שימוש עבור אצטדיון שיכלול, בין היתר, מגרש כדורגל, יציעים לקהל, תאי צפייה, משרדים תפעוליים, מזנונים, אולמות אירוח והסעדה, פונקציות עזר כגון חדרי שופטים, שחקנים, מלתחות, חדרי בקרה, מערכות שידור וקליטה, תקשורת וטלוויזיה ושטחי שירות לתפעול.

#### 4.1.2 הוראות

##### א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה המבנים לפי תכנית צ'.  
2. תותר הצבת עמודי תאורה, אנטנות, תרנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים, על פי הגבהים שיאושרו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

##### ב קווי בנין

מאחר והמגרש גובל בכל צדדיו ב"דרך" ו/או בשצ"פ, ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.

### 4.2 שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 שימושים

שטח ציבורי פתוח בהתאם להוראות תכנית תא/3994

#### 4.2.2 הוראות

##### א הוראות בינוי

לפי הוראות תכנית תא/3994

### 4.3 דרך מאושרת

#### 4.3.1 שימושים

א. דרכים  
ב. יציע של אצטדיון.

#### 4.3.2 הוראות

##### א הוראות בינוי

תותר בניה של יציע בגובה שלא יפחת מ- 7.00 מטר נטו מעל המיסעה, ו-5.20 מטר מעל המדרכה. הגובה יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בתחתית המבנה (כולל חיפויים, בליטות וכל דבר אחר) ועד לגובה פני המדרכה בכל נקודה לאורך כל המיסעות והמדרכות מעליהם נבנים אזורי הישיבה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
דרך מאושרת		102 ,103	19309.3										מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	38725.6	300%	100%	(1)	(1)	(2) 400	(2) 60		(3)	(3)	(3)	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח		100	21153.59	(4) 24	(4) 4	%	%	(5) 28										

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערה: ערך נקבע ע"פ תכנית צ' שבתוקף.

(2) ערך נקבע ע"פ תכנית צ' שבתוקף.

(3) על פי הוראות סעיף 4.1.2 (א).

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך נקבע ע"פ אחוז שטח עיקרי מותר שהיה בתכנית תא/3994.

(5) הערך נקבע ע"פ אחוז שטח עיקרי מותר שהיה בתכנית תא/3994.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא לעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2 דרכים וחניות**

מחוץ למתחם החניה במערך החניונים הציבוריים הנמצאים במרחק הליכה סביר מהאצטדיון כמפורט בנספח החניה.  
בתוך המתחם יותרו עד-270 מקומות חניה לרכבים פרטים ורכבי נכים, ועד-20 מקומות לרכבים תפעוליים.  
יותר אזור יעודי לרכבי תקשורת.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 600250006	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הרשות לפיתוח תל אביב-יפו 512853276	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אליקים אדריכלים בע"מ	עורך ראשי	חתימה:

