

תוכן העניינים :

1. מבוא 3-4
2. בניית אצטדיוני כדורגל, הפן התכנוני 4-10
 - א. הקצאה/שטח/קרקע.
 - ב. אישור בניית אצטדיוני כדורגל – הסמכות הנורמטיבית.
3. בניית אצטדיוני כדורגל – הפן המימוני 10-16
 - אחריות בדבר גורמי ההשקעה בהקמה :
 - מוניציפאלי/פרטי/בעלי קבוצות/הטוטו/
 - התאחדות הכדורגל.
4. שיקולים בהענקת היתר בנייה ע"י הרשות המקומית, תועלת מול הפסד, ענייני רעש וצורכי הרשות 16-18
5. מקומי מול ארצי בבניית אצטדיוני כדורגל. מתן עדיפות לפריפריה/מיתוג העיר, המצב במגזר הערבי. האם ניתן לדון ברעיון יישום תמ"א לאצטדיוני כדורגל 19-21
6. סיכום ודעה אישית 21-22
7. רשימת ביבליוגרפיה 23

1. מבוא :

בניית אצטדיוני כדורגל הינה פעולה בעלת חשיבות מכרעת בהתפתחותה של העיר בה נבנה האצטדיון. זהו השיקול המנחה אשר בדרך כלל מביא ראשי ערים, ללחוץ על הקמת אצטדיוני כדורגל בערים.

מנגד, עולות שאלות רבות בעלות חשיבות לא פחות משמעותית מעצם בניית האצטדיון. תחילה, יש לקיים דיון האם בניית האצטדיון אכן משתלמת לעיר, מבחינת עלות הקמתו, עלות אחזקתו השנתית, ועלויות שוטפות אחרות, אל מול ההכנסות שיניב האצטדיון. בנוסף על אלה, יש לשאול האם עלויות ההקמה והאחזקה עלולות ליפול על כתפי הציבור, ומשלם המיסים ברשות המוניציפאלית?

שאלה נוספת חשובה, איתה התמודדו ראשי הערים, חיפה, פתח תקווה ונתניה בשנים האחרונות, ולפי פרסומים בתקשורת¹, בעיתונות, ובדיוני המועצות המקומיות להקמת אצטדיונים בערים אלה², נגעו בין היתר, להתפתחות הצפויה של העיר, להכנסות מהפעלת האצטדיון, הכנסות משטחי מסחר המוקמים בתוך או בסמוך לאצטדיון, וכן עלו שאלות של השוואת המצב הקיים במדינות אחרות באירופה בעיקר, שם ענף הכדורגל זוכה לאהדה גדולה ביותר, ומהווה מוקד משיכה תרבותי למיליוני אנשים בשנה, ואף יותר, אשר פוקדים את אצטדיוני הכדורגל כחלק מחוויה משפחתית, בעיקר בסופי השבוע בצפייה במשחקי כדורגל, בין אם בליגה המקומית ובין אם במסגרות שונות של אליפויות אירופאיות שונות, כגון ליגת האלופות, והליגה האירופית, ועוד מפעלים המתנהלים ביבשת.

כאשר הוקם האצטדיון בפתח תקווה (אצטדיון המושבה), השקיעו קברניטי העיר בעלות הקמתו סך של כ- 200 מיליון שקל³, סכום הדומה לסכום ההשקעה בהקמת האצטדיון בנתניה. בחיפה, אגב, עלות הקמתו של אצטדיון סמי עופר הסתכמה בכ- 550 מיליון שקל⁴.

השוואה קצרה מראה כי בערים אחרות בעולם, הקימו אצטדיוני כדורגל בעלויות פחותות או גבוהות יותר, כך למשל בעיר קולומבוס שבארצות הברית הקימו אצטדיון בן 20 אלף מקומות בכ- 139 מיליון שקל, בעוד בעיר קלוז' ברומניה בנו אצטדיון בן 30 אלף מקומות בעלות של 230 מיליון שקל, ואילו בעיר וורנה בבולגריה הקימו אצטדיון בן 40 אלף מקומות בעלות של 400 מיליון שקלים⁵.

המגמה השלטת בעולם כיום, בעיקר במדינות בהן עולם הכדורגל מפותח, כגון מרבית מדינות מערב אירופה, היא להקים אצטדיוני כדורגל חדשים עם קניון אשר באמצעותו, מממנים את עלויות האחזקה של האצטדיון. כך עשו בעיר כרונינגן שבהולנד, עת בנו אצטדיון בו ממוקם קניון המממן באופן כמעט מלא את עלויות אחזקתו השנתית⁶.

נחזור לארצנו, ונציין כי בנתניה לדוגמה, הקימו עם האצטדיון העירוני, מתקני מסחר בשטח של 6,000 מ"ר דבר שאמור להיות דומה לקונספט של העיר ההולנדית כנזכר מעלה, ובכך יפעלו שטחי המסחר

¹ <http://www.one.co.il/Article/16-17/1,1,1,0/281> - פורסם באתר "one".

² "מתקני ספורט ציבוריים ברשויות המקומיות", פורסם בחוברת דו"חות על הביקורת בשלטון המקומי לשנת 2014, התשע"ה – 2014, אתר משרד מבקר המדינה : <http://www.mevaker.gov.il>

³ [Http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000996776](http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000996776)

⁴ <http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000996776>

⁵ הע"ש 4 לעיל.

⁶ הע"ש 4 לעיל.

למימון עלויות האחזקה. יש כמובן גם לקחת בחשבון כי הקבוצות העושות שימוש במתקן הכדורגל משלמות עבור השימוש בו, כך גם המועצה להסדר ההימורים בספורט, הכל, בנוסף להכנסות של העירייה מצפייה במשחקים.

השאלה, היא האם כל אלה מכסות באמת את עלות האחזקה של מתקן עתיר הוצאות כמו אצטדיון כדורגל, בעיקר כאשר המדובר באצטדיונים חדשים שבהם מערכות חדשניות ויקרות להפעלה, כגון מכונות כרטוס אוטומטי, מערכות השקיה מתקדמות ומחשבים, השולטים בתאורות שבמתקן, לרבות כל נושאי האחזקה השוטפת, עלויות תשלומי חשמל ומים, אבטחה, ארנונה וכיוצ"ב.

2. בניית אצטדיוני כדורגל - הפן התכנוני והפן המשפטי/נורמטיבי:

כאשר אנו דנים בפרק זה, בבניית אצטדיוני כדורגל חדשים, עלינו להתייחס למספר אלמנטים בעלי חשיבות רבה, בהליך בניית אצטדיוני כדורגל חדשים במדינת ישראל, וכמפורט להלן:

א. הקצאה/שטח/קרקע.

ב. אישור בניית אצטדיוני כדורגל – הסמכות, והמסגרת הנורמטיבית.

בעניין זה, נתחיל בכך כי מינהל התכנון במדינת ישראל ערך ריוויזיה בענייני התכנון והבניה בכל הקשור לשטחי ציבור וביניהם גם שטחי ציבור המיועדים לענייני ספורט ומתקני ספורט⁷, כפי שנפרט להלן, והתייחס לרפורמה שמינהל התכנון ערך⁸, לכך כי קיים צורך תכנוני רב להקמת מתקנים חדשים, ונקבעה מדיניות חדשה על ידי מינהל התכנון, למתן הקלות בשימוש בשטחי ציבור, וקידום תכנונים לצורכי הציבור.

על בסיס עקרונות אלה, גובש מדריך מטעם מינהל התכנון⁹, לצורכי מתן הנחיות הן למתכננים והן לראשי רשויות מקומיות, אשר בשטחן אמורים להיות מתוכננים מתקנים חדשים, לפי כללי הרפורמה של מינהל התכנון, ובכללם, מתקני ספורט.

בחודש ספטמבר 2016, פרסם מינהל התכנון את ה"מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור"¹⁰, אשר פרק ג' שבו, דן במתקני ספורט, לרבות מגרשי כדורגל.

בפרק ג' למדריך¹¹ נקבע כי:

"פעילות גופנית מהווה נדבך מרכזי של כל חברה בריאה. לפעילות גופנית סדירה יתרונות בולטים וחשיבות גדולה לגוף ולנפש. עיסוק סדיר בפעילות גופנית מונע ומטפל במגוון רחב של

⁷ תכנית לאומית למיתקנים, לפי חוק הספורט, התשמ"ח – 1988, פורסמה בילקוט הפרסומים 7354 כ"ו באלול התשע"ו – 29/9/2016, עמוד 10344 עד עמוד 10394.

⁸ הע"ש 7 לעיל.

⁹ הע"ש 7 לעיל.

¹⁰ הע"ש 7 לעיל.

¹¹ <http://iplan.gov.il/pages/professional%tools/publicLand.aspx>, מינהל התכנון/תדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור.