



## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מבטלת את השטח לשימור נופי (שטח שישמר בטיבעיותו) בכדי לאפשר הקמת מתקני ספורט כולל מסלולי ריצה, מגרשי כדור-סל ואולם ספורט לבית הספר מקיף ה', עפ"י הנחיות משרד החינוך.  
זכויות הבנייה למתקנים אלו קיימות במגרש הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתקני ספורט במתחם מקיף ה', שכונת ברנע, אשקלון.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

187/101/02/04

מספר התוכנית

55.056 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

01/08/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון  
 קואורדינטה X 160300  
 קואורדינטה Y 621100  
 1.5.2 תיאור מקום מקיף ה'- שדרות יצחק רבין, שכונת ברנע.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשקלון  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות  
 הרשות נפה אשקלון  
 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אשקלון  
 יישוב שכונה ברנע  
 רחוב שדי יצחק רבין  
 מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1242	מוסדר	חלק מהגוש	23	26,27
1237	מוסדר	חלק מהגוש	27,29,37	3,5,20,31,33
1934	מוסדר	חלק מהגוש	-----	140

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
51,105,106	96/101/02/4
101,201,202,203,301,302,303,304	2207/מק/4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
96/101/02/4	שינוי	שינוי לתוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	5139	19/12/02
2207/מק/4	שינוי	שינוי לתוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	6187	13/1/11

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל נועם רימון מ"ר 111970	01/08/2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל נועם רימון מ"ר 111970	01/08/2012	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל נועם רימון מ"ר 111970	01/08/2012	1	ל"ר	1:0000	מחייב	סקר עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדריכל נועם רימון מ"ר 111970	01/08/2012	1	ל"ר	1:1000	מנחה	נספח בניוי ופיתוח והסדרי תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	Noam- r@ashkelon.muni.il	08- 6792529		08-6792287	הגבורה 7 אשקלון		עיריית אשקלון			עיריית אשקלון	1.8.1

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר									

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות הפיתוח מדינת ישראל						רח' יפו 216 שערי העיר י"ם ת.ד. 362593	02-5318888		02-5380699	
שיכון עובדים בע"מ						פרופס אהרון צבי 9990 תל-אביב	03-6990191			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	נועם רימון	111970	רימון אדריכלים בע"מ	לי"ר	כצנלסון 13 אשקלון	08-6711488	050-8576616	153-8-6711488	noam@rimon-arch.com
מודד מוסמך	ברני גטניו	052602984	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	לי"ר	רח' הירקון 67 בני ברק	03-7541000	054-2204750	03-7516356	ilanba@datamap.com

**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
שימור נופי	עפ"י הגדרתו בתכנית מס' 187/101/02/4 / 96/41/מק/2207 "שטח שימור בטבעיותו לא לבניה"

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**

הקמת מתקני ספורט כולל מסלולי ריצה במתחם ביה"ס מקיף ה', שכונת ברנע, אשקלון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. ביטול השימוש שטח "שימור נופי" בתחום תא מס' 101 בתכנית מס' 4/מק/2207.
2. הוספת שימוש למתקני ספורט בכל תא שטח מס' 101.
3. קביעת זכויות מגבלות והנחיות בניה.
4. שינוי בתכנית בינוי ופיתוח בתא שטח מס' 101.
5. קביעת תנאים למתן היתר.
6. קביעת עיצוב אדריכלי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 55.056

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארך	מפורט				
		56,000	0	56,000	מ"ר	מבני
						ציבור

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.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מבנים ומוסדות ציבור
		201,202,203	שטח ציבורי פתוח
		301,302,303	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
71.78	39,530	39,530	שטח לבנייני ציבור
4.89	2,684	2,684	שטח ציבורי פתוח
23.33	12,842	12,842	דרך מאושרת
100%	55,056	55,056	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (101)</b>
<b>4:1:1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות ומבני חינוך לבית ספר תיכון על מתקניהם לרבות מתקני ספורט שיהיו חלקם מבנים בבניה כבדה (אולם ספורט) וחלקם מתקנים פתוחים: מגרשי ספורט מסלולי ריצה מתקני התעמלות וכול'.
<b>4:1:2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מבנה החינוך המרכזי קיים ומבני ומתקני הספורט המוצעים לבניה.
ב.	קווי הבניין: יהיו עפ"י המופיע בתשריט.
ג.	קירוי הגגות: יהיה באישור מהנדס העיר. יותר שילוב של גגות קלים ושילוב של גג שטוח
ד.	חומרי גמר: ציפוי המבנים יהיה מחומר קשיח בשילוב טייח באישור מהנדס העיר מתקני הספורט ממתכת עץ וכל חומר נוסף באישור מהנדס העיר.
ה.	בתחום המגרש יש להעתיק את עצי השיקמים הקיימים לאזורים המסומנים לכך ב"נספח עצים בוגרים" של התכנית.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת (301-304)</b>
<b>4:2:1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, חנייה, גינון, תאורה ותשתיות.
<b>4:2:2</b>	<b>הוראות</b>
	רוחב ותוואי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (201-203)</b>
<b>4:3:1</b>	<b>שימושים</b>
	צמחיה, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, תשתיות עירוניות, פרגולות לצורך פיתוח השטח, ריהוט גן.
<b>4:3:2</b>	<b>הוראות</b>
	פיתוח השטח עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לתחנת הכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות						מתחת לכניסה לקובעות	עיקרי שרות				עיקרי שרות	עיקרי שרות	
	תשריט	עפ"י	1	4	-----	30	-----	-----	-----	76,000	10,000	10,000	10,000	46,000	39,530	101	מבנים ומוסדות ציבור

**הערות:**  
לצורך הקמת מבני ומתקני הספורט, לא נדרשת תוספת זכויות בניה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן התרי בניה

6.1.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.

6.1.2 עבודות הפיתוח והטיפול הנופי יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך וביצועם יהיה בד בבד עם סלילת הדרך תוך ביצוע נטיעות עפ"י תכנית גינון ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה".

### 6.2 הנחיות כלליות לתשתית

6.2.1 פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר בתאי שטח שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של תאי שטח שכנים יחייב זאת.

6.2.2 חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים, קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין חלק הבולט יותר של המבנה:

סוג קו החשמל	-	מרחק מתיל קיצוני	-	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	-	3 מ'	-	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		5 מ'		6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)				20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400				35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום

## 6.2.3 תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

## 6.2.4 ניקוז

הוראות בדבר העשרת מי תהום בתוכנית מפורטת.  
התוכנית תתיחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

- א. בתחום התוכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.2.5 ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

## 6.3 פיתוח סביבתי

6.3.1 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

## 6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

## 6.5 חניה

החניה תהייה בהתאם לתקן חניה אשקלון, תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה, תקן החניה הארצי שיאושר יקבע.

## 6.6 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.7 הפקעה לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.8 שמירה על עצים בוגרים**

הטיפול בעצים יהיה עפ"י המפורט ב"נספח עצים בוגרים" של התכנית.

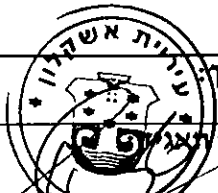
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר לתכנית	

**7.2 מימוש התוכנית**

חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: עריית אשקלון	חתימה:	תאריך: 
	תאגיד/שם רשות מקומית: עריית אשקלון	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: אדריכל נועם רימון מ.ר. 111970	חתימה:	תאריך: 9.8.2012
	תאגיד: רימון אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	

*אדריכל נועם רימון  
מ.ר. 111970  
רימון אדריכלים בע"מ*

יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות הפיתוח מדינת ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון עובדים	מספר תאגיד:	