

מפגש חשיפה ושיח- רבעים דרומיים חדשים

נובמבר 2020



צוות התכנית

עיריית אשדוד

מינהל הנדסה

- אדר' דורון חזן - מהנדס העיר
- אדר' נריה דולב, מנהל אגף תכנון
- אדר' לדה קורסונסקי, מנהלת מח' תכנון
- אדר' שלומית דנינו- פרטוש, מנהלת תכנון ארוך טווח
- עו"ד אלינה לובנצוב, יחידה למדיניות תכנון ואסטרטגיה

מנהלת הסכם הגג

- אייל דוידוביץ', ראש מינהלת הסכם הגג

יחידה לתכנון אסטרטגי

- אסתי פילוס, מנהלת היחידה
- אור ללוש, רפרנטית לשיתוף ציבור וחדשנות

צוות מקצועי

- גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ, עורכי התוכנית
- א. אפשטיין, מנהלי הפרויקט
- מנעד, אדריכלי נוף
- PGL, יועצי תנועה
- קו מדידה, מודד
- אתוס, יועצי סביבה
- י.אהרוני הנדסת חשמל, יועצי חשמל
- איחוד מהנדסים, יועצי מים וביוב
- DHVMED, יועצי הידרולוגיה
- ד"ר דפנה בן ברוך, שיתוף ציבור

תוכן עניינים

01

הקדמה
דברי
פתיחה
והסבר

ד"ר דפנה
בן ברוך

02

מדיניות
עירונית

גב' אסתי פילוס
אדר' דורון חזן

03

תכנית
רבעים
דרומיים
חדשים

אדר' עדי אסיף

דברי הסבר

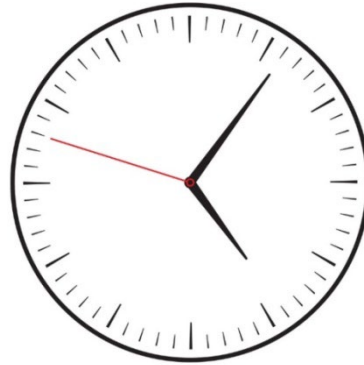
ד"ר דפנה בן ברוך

איך יתנהל המפגש

- ✓ כל המשתתפים יהיו במצב "שקט" לאורך המפגש פרט לדובר, כדי שכולם יוכלו לשמוע את הנאמר.
- ✓ בחלק השני של המפגש נתחלק לקבוצות. שם אפשר יהיה לשאול, להעיר/להאיר ולהגיב בצ'ט.
- ✓ אורך המפגש כשעתיים (18:00-20:00)

מפגש מהנה ומועיל לכולם!

תכנית המפגש



20:00

סיום

18:55

דיון
בחדרי זום

18:35

תכנית
רבעים דרומיים
חדשים

18:10

מדיניות
עירחנית
אשדוד

18:00

פתיחה

באיזה סוג תכנית מדובר

תכנית הרובעים הדרומיים הינה "תכנית מפורטת"-
מהי תכנית מפורטת?

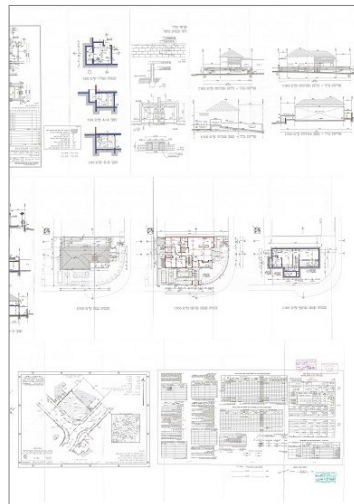
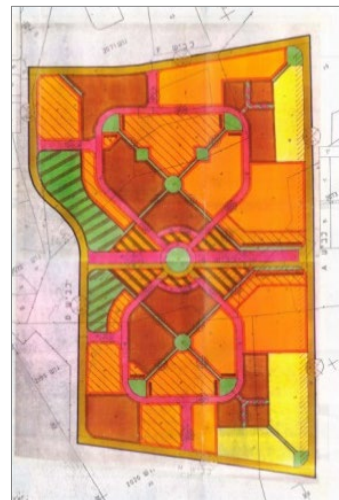
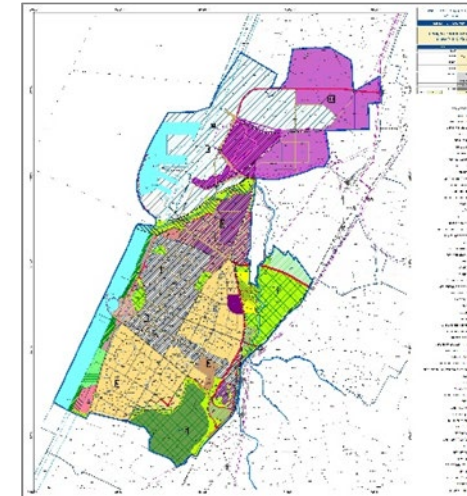
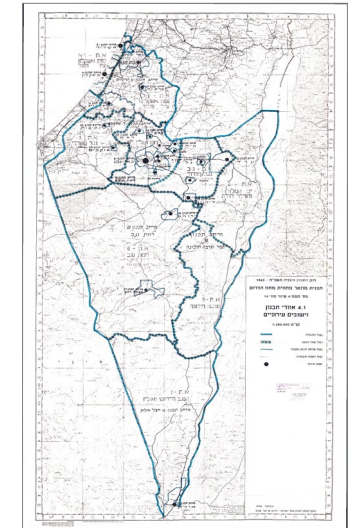
תכנון ארצי ומחוזי

תכנית מתאר
מקומית כוללת

תכנית אב

תכנית מפורטת

היתר בנייה



מטרת המפגש

1. חשיפת התוכנית
2. להקשיב, ללמוד, לשאול, להשפיע
3. המפגש הינו חלק מסדרה של מפגשים שיתקיימו בנושא
4. התכנית נמצאת לפני דיון בוועדה המקומית, ונשמח בשלב זה לשמוע את התייחסותכם לתכנית

מדיניות עירונית אשדוד

הבנת צרכי התושבים

שיתוף ציבור

גב' אסתי פילוס

מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

מדיניות שיתוף ציבור בעיר שלנו

1. שיתוף ציבור כציר מרכזי במדיניות ראש העיר
2. הרחבת הדיאלוג עם התושב והפיכתו לשיח מתמשך בכל תחומי העשייה
3. בניית חזון העיר בשיתוף הציבור

למידת צרכי התושבים

שיתוף ציבור בהכנת תכנית המתאר הכוללנית לאשדוד (2014)

הקמת פורום מנהיגות מקומית
המונה 240 חברים 4 מפגשים במהלך התכנון

קיום שני סבבים של מפגשים ברובעים (שמונה מפגשים)
ביניהם מפגש לקהילה החרדית ולקהילת העולים



העלאת דף אינטרנט ייעודי לתכנית



פרסומים בפייסבוק העירוני



פרסום נרחב בדבר הכנת התכנית
ודרכים להשתתפות בהכנתה

הציבור מגיב בחיוב למפגשי תכנית המתאר



חזון תכנית המתאר – התגבש יחד עם התושבים

מתוכננת, מגוונת ומאוזנת

ממנפת את הפוטנציאל של עיר מתוכננת. מוצאת איזונים בין האוכלוסיות השונות.

מחברת

נגישה לים, לנחל ולרצועה הירוקה שסובבת.

רובעית

שומרת על זהות רובעית יחד עם חיבורים חדשים בין הרובעים, היוצרים יחד מרקם עירוני אחד. מציעה מרחב ציבורי איכותי, מרכז עיר חדש יחד עם מרכזים שכונתיים.

עצמאית

מספקת אפשרויות תעסוקה, חינוך, בילוי, ספורט פנאי וכו' לתושביה.

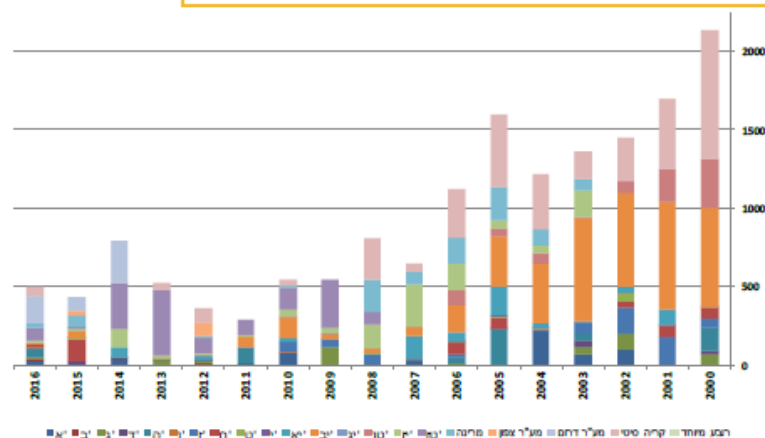
מתחדשת

מובילה תהליכי התחדשות עירונית מגוונים ברבעים וותיקים ומוצאת פתרונות דיור ברי השגה.

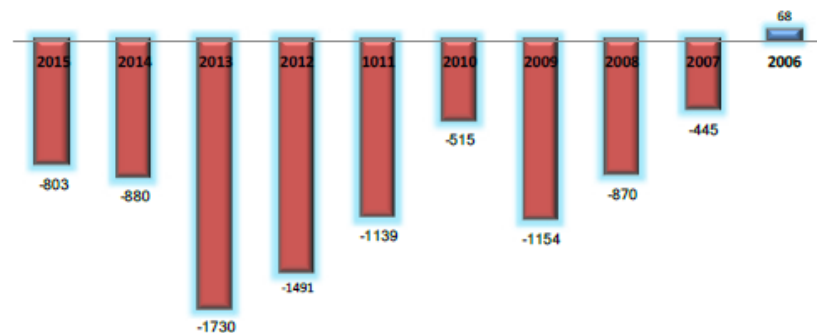
נגישה

כלפי פנים וכלפי חוץ ומאפשרת תחבורה רב אמצעית ומחברת.

הגירת צעירים בשל מצוקת דיור



יח"ד בהיתרים
2000-2016
לפי רובע

מאזן הגירה
2006-2015

הסכם גאשד

1. מחסור בפתרונות דיור
2. הגירה של צעירים
3. חתימה על הסכם גג- תוספת של 30,000 יחידות דיור
4. 100% מהדירות בפרויקט מחיר למשתכן

מענה לאתגרי הדיור באשדוד

אדר' דורון חזן - מהנדס העיר

ראש מינהל הנדסה

הסכם הגג | מענה לצורך לאומי ועירוני

ישראל 2011 - משבר הדיור



פתרון המשבר - משימה לאומית



הורדת מחירי הדיור

הגדלת היצע הדירות
בשוק באופן משמעותי

הסכם גג אשדוד

משאירים את הצעירים בעיר

תאריך חתימה 9/8/2017

הסכם הגג | פריסת המתחמים

1. פארק לכיש
2. האצטדיון
3. מגרש האימונים
4. רובע ח'
5. בית המשפט
6. רובע ט"ו - מתחם הצעירים
7. עד הלום
8. חלוצים
9. רובע ו'
10. מ. הצעירים - מע"ר צפון
11. רובע י"ד
12. רובע ט"ז
13. מ. הצעירים - רובע י"ג
14. מ. הצעירים - סיטי
15. מלונאות רצועת החוף
16. אזור תעשייה כבדה



הסכם הגג | תועלות עיקריות

1. פתרון דיור לזוגות הצעירים ולכלל התושבים
2. הורדת מחירי הדיור בעיר- הגירה חיובית
3. שיפור חווית החיים בעיר
4. הוספת מקומות עבודה איכותיים
5. איזון ושימור האיתנות הפיננסית של הרשות
6. עיר מטרופולינית משמעותית
7. שיפור איכות חיי התושבים
8. עידוד הכלכלה העירונית
9. קידום התיירות
10. תקצוב מוגדל, שריון תקציבים ייעודיים, מימון ביניים
11. השקעה בחינוך בחברה ובקהילה
12. שימור איכות החיים בעיר
13. קידום איכות החיים והחוויה העירונית
14. קידום הקיימות
15. שיפור איכות התשתיות
16. שיפור התנועה והניידות
17. שיפור הנגישות
18. צמצום פער

הסכם הגג | מנגנון מחיר למשתכן

מהו מחיר למשתכן?

1. הנחה משמעותית של 300,000-600,000 ₪ הנחה משמעותית במחירי הדיור בהתאם למחירי הקרקע ועל בסיס מקדמים אחרים בארץ
2. 20% מכלל יחידות הדיור בתב"ע משוריינות לבעלי תעודת זכאות עירונית ללא בעלות על דירה, תושבי אשדוד ב- 3 האחרונות
3. 45% מתוספת שבס משוריינות לבני מקום עירונית

סה"כ בממוצע 30% לבני המקום

תכנון עירוני

חזון תכנית המתאר

“עיר ים נפתחת למרחב החופי. עיר רבת פנים עונה לצרכים ושאיפות של מגוון אנשיה. עיר של חיבורים המחזקת את יתרונותיה התפקודיים, מחדשת ומשכללת את המרקם הבנוי והמרחב הציבורי לקידום איכות חיים עירוניים.”

עיר ים – פונה אל הים ונפתחת אל המרחב של חופי הים, נחל לכיש והדיונה החופית. עיר ים שהיא חלק משרשרת ערי הנמל והחוף סביב הים התיכון.

עיר רבת פנים – עונה לצרכים ושאיפות ומשקפת טעמים של מגוון קבוצות האוכלוסייה ומהווה מסגרת לחיים משותפים.

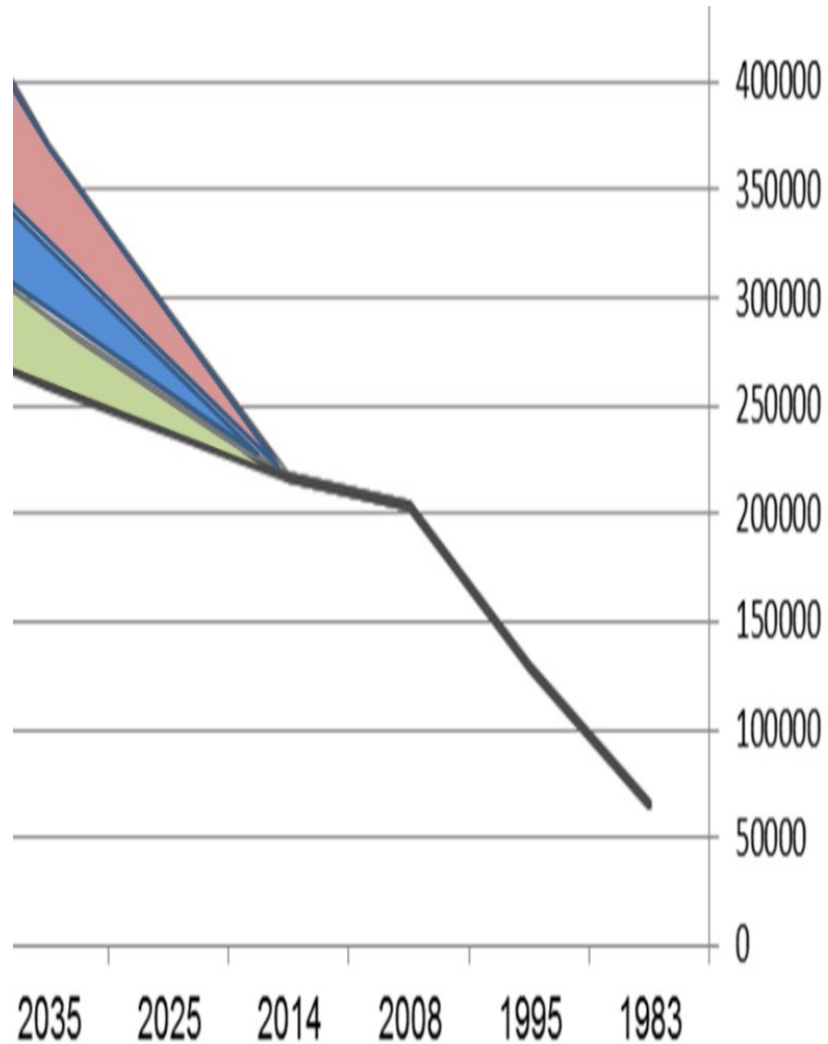
עיר של חיבורים – מחזקת את יתרונותיה התפקודיים בהקשר מקומי, אזורי ולאומי. יוצרת הזדמנויות מתוך יתרונות גודל, פריסה קומפקטית וקישוריות מרחבית, מתוך השתייכות למטרופולין המרכז ולמרחב הדרום, ומתוך סינרגיה בין צמיחת הנמל והתשתיות הלאומיות לבין הפיתוח העירוני.

עיר מתחדשת – מקדמת התפתחות והתחדשות איכותית בכל חלקיה על בסיס הזהות והמורשת המקומית בתפיסת פיתוח בר קיימא.

עירוניות – מבוססת על ערכים עירוניים של הצטברות וריבוי תודעות. מציעה מגוון ומבחר אפשרויות בזמינות ונגישות גבוהה כבסיס לאיכות חיים עירוניים לפרט, לקהילה ולציבור. מקיימת מרחב ציבורי מעודד פעילות אנושית, מעורבות ואינטראקציה אזרחית.

בחירתה של חלופת פיתוח מאוזנת

תרשים: מגמות צמיחת אוכלוסייה על פי שנים



חלופות ליעדי הפיתוח של תכנית המתאר:

1. חלופה מוטת צמיחה:

אשדוד הגדולה

2. חלופה מאוזנת:

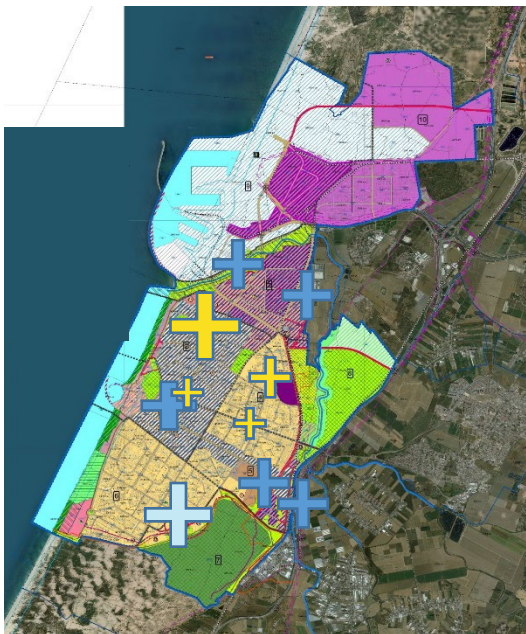
עיר לכולם

החלופה המועדפת

3. חלופה מתונה:

חיים של איכות

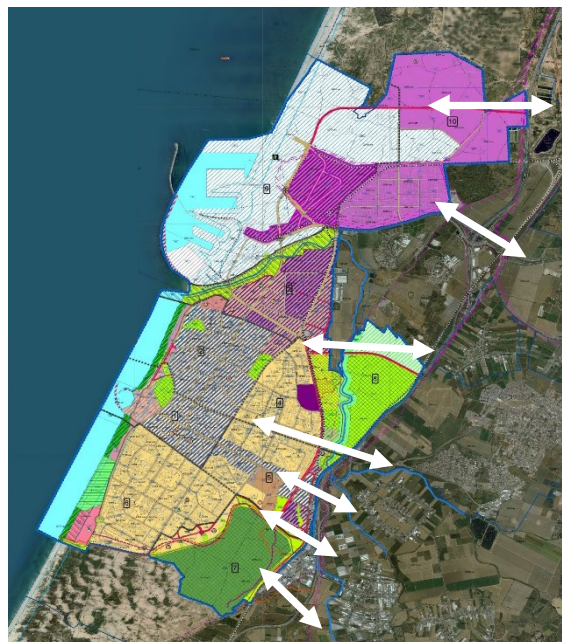
עקרונות תכנית המתאר לעיר אשדוד



התחדשות עירונית, תמ"א 38
54,000 נפש (44,000)

עתודות במרקם הבנוי
56,000 נפש (52,000)

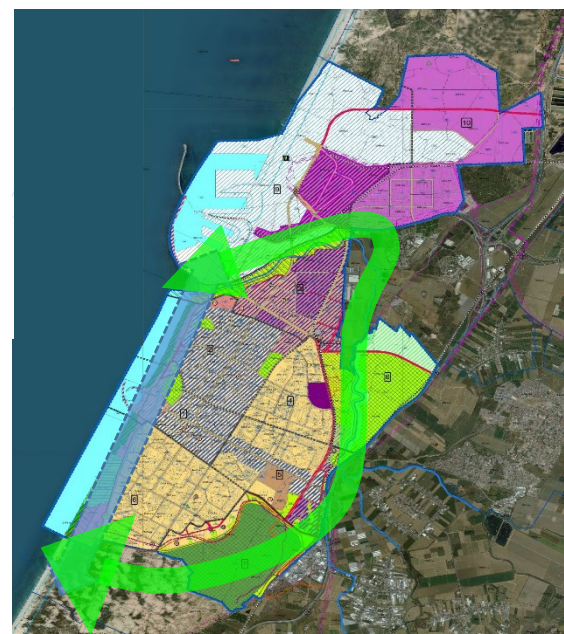
עתודות חדשות
22,000 נפש (36,000)



הגדלת מספר הכניסות

תפקוד טוב של מערך התחבורה

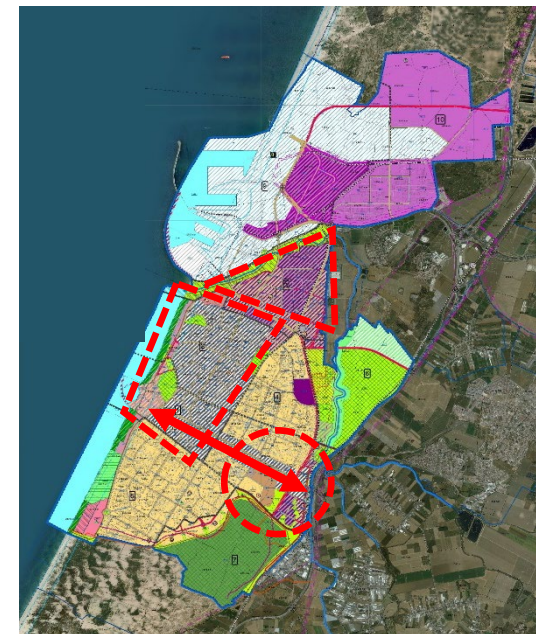
עידוד תחבורה ציבורית



"הטבעת הירוקה"

חוף הים כמרחב ציבורי פעיל

מערך מקושר של צירים ואזורים
ירוקים.



רובע מרכז

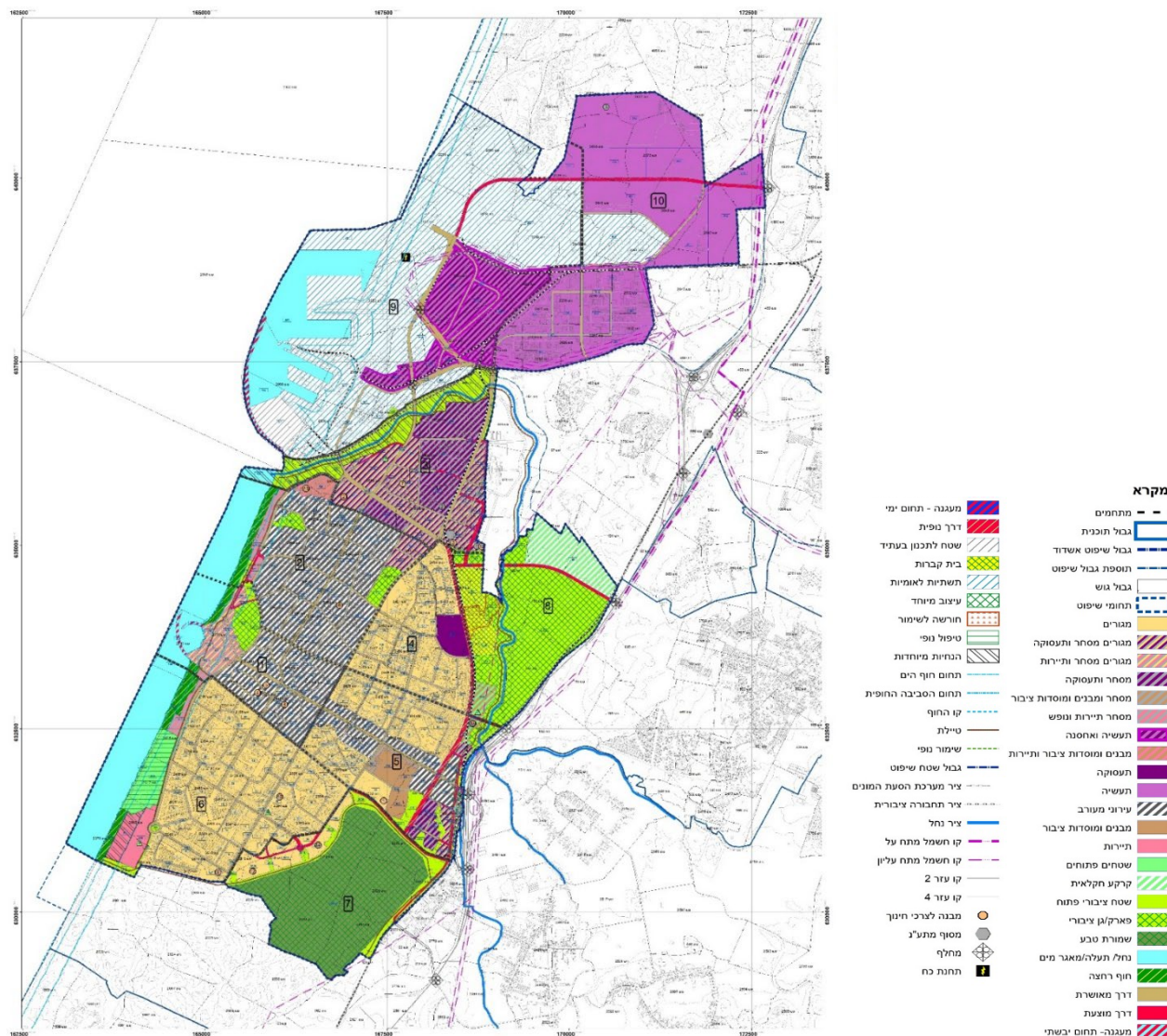
מרכז צפוני

מרכז מזרחי

עקרונות תכנית מתאר אשדוד לרבעים הדרומיים

מתחם 7- רבעים דרום
מזרחיים

- היקף והשתרעות הבינוי באזורים אלו ייקבעו בדבר
שתיצור איזון בין פיתוח הרבעים הדרומיים ובין
שמירת מרחב החולות.
- מרבית שטח מרחב החולות מוגדר כשמורת טבע
והבינוי נמצא רק בשוליים.
- גבולות הבינוי באזור זה ייקבעו בתכנית מפורטת
שתערך על פי ממצאי בחינה סביבתית.
- שטחי הדיונה הפתוחים יישמרו כשטח רצוף
בהמשך למערך חולות ניצנים-אשדוד.



תכנית מתאר כוללנית | מפת גבהים

מספר מקומות בסיסי:

עד 4 קומות

עד 9 קומות

עד 16 קומות

עד 30 קומות

מספר מקומות מוגדל:

לאורך צירים ראשיים, מרכזים רובעים

עד 9 קומות

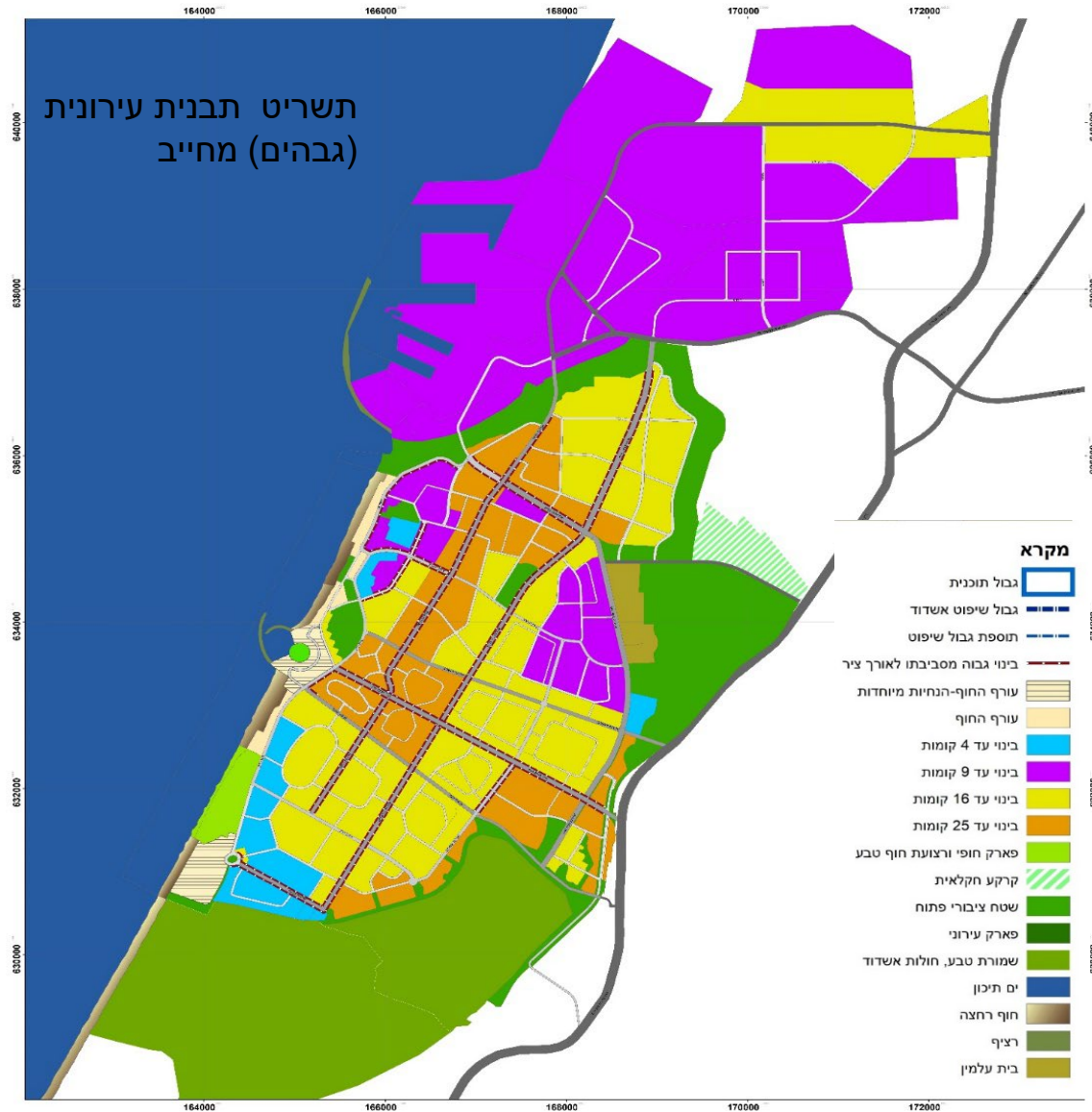
עד 16 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות (שיקול מיוחד)

עורף החוף- עד 4 קומות, אזורים מיוחדים

ע"פ הנחיות ספציפיות לכל אזור



תכנית אב לרבעים הדרומיים | עקרונות תכנון

- יצירת רובע מגורים חדש לאשדוד כמרקם משלים

לרובעי המגורים הסמוכים

- חיבור הרובע לצירים העירוניים והנופיים הקיימים בעיר

- בלב הרובע מוקד עירוני-מסחרי-נופי המשלב שירותים

עירוניים ופנאי

- בינוי מגוון

- הגדרת קו המגע של העיר עם מרחבי הדיונה וחיזוק

הקשר אליה

- הגדרת מרחבי הדיונה הגדולה כשמורת טבע



הגדרת קו המגע של העיר עם הדיונה והגדרתה כשמורת טבע

איזונים

תכנית המתאר התקפה משנת 1960



בפועל כיום, תכנית
המתאר התקפה
משנת 1960 מסמנת
את רוב שטח הדיונה
למגורים:
רובעים 14 ו-16.
מזרח השטח מיועד
לתעסוקה.

תכנית מתאר | סקר טבע עירוני

הממצאים המרכזיים של סקר הטבע
העירוני שולבו במסמכי תכנית
המתאר החדשה



סקר תשתיות טבע עירוני אשדוד



דצמבר 2016

הסקר בוצע ונערך על ידי היחידה לטבע עירוני בחברה להגנת הטבע ובסיוע המשרד להגנת הסביבה



החברה להגנת הטבע
חברות לשמור טבע עירוני

אשדוד אשדוד אשדוד

תכנית אב לרבעים הדרומיים | תפיסה נופית

1. שמירה על רצף הטבעת הירוקה

2. חיבור בין העיר לשטחי הטבע הרגישים

שלה

3. מעבר הדרגתי בין קני מידה- תוך שימור

המעבר האקולוגי+ הגדרת מרחב החלות

כשמורת טבע

4. הגדרת קו בינוי/ פיתוח תוך שמירה על

ערכים נופיים ואקולוגים לאורך הדיונה

שיח עם גופי טבע ותכנון



מהמסע העיר ומינהל הגדסה מתכבדים להזמיןכם ליום עיון תכנוני בנושא :

אשדוד
רובעים דרומיים- הדיונה הגדולה
מצב קיים, ערכי טבע וסוגיות תכנוניות .

10 פברואר 2019
בית מנהלת הסכם הגג האורגים 11 קומה 6 אשדוד
9:00-13:00

הרצאות/שיח/פתוח/תוכנית סדנא עירונית/שוקחות עגולים/יום וקידום ערכי טבע ועיר/אדם וסביבה/הסכם גג



קיימות כמדיניות עירונית

אשדוד זוכת פרס איסטנבול לעיר ידידותית לסביבה

האומות המאוחדות (UN): אשדוד זוכת פרס איסטנבול לעיר ידידותית לסביבה, כחלק מאמנת ברצלונה לשמירה על הים התיכון ואזור החוף

Share 0

תאריך: 19-11-2019

” זוהי תעודת כבוד לעיר ולתושביה, אנו רואים בים את אחד המשאבים החשובים ביותר לעיר ונמשיך להתמודד עם האתגרים ולהציב לעצמנו יעדים נוספים בתחום.

“



תכנית הרבעים הדרומיים החדשים

אדר' עדי אסיף – עורכת התכנית

חלוקה לחדרי זום

החלוקה אקראית ותעשה באופן
אוטומטי תוך מספר שניות

איך יתנהל המפגש בחדרים?

- ✓ כל המשתתפים יהיו במצב "שקט" לאורך המפגש פרט לדובר, כדי שכולם יוכלו לשמוע.
- ✓ ניתן להגיב תוך כדי המפגש בצ'ט, תשובות יינתנו ע"י הצוות בהמשך.
- ✓ ניתן להרים יד (וירטואלית או אמיתית) כדי לקבל את רשות הדיבור מהמנחה.
- ✓ אנא דברו בנימוס!
- ✓ המפגש יסתיים אחרי 45 דק', המשתתפים יועברו אוטומטית למליאה.

נושאים לדיון והתייחסות שלכם התושבים בנוגע לתוכנית שהוצגה בתחומים הבאים:

1. מבני ציבור
2. מגורים
3. תעסוקה ומסחר
4. מרחב ציבורי
5. הקשר עם השכונות הגובלות
6. קו המגע עם הדיונה

תודה על השתתפותכם!