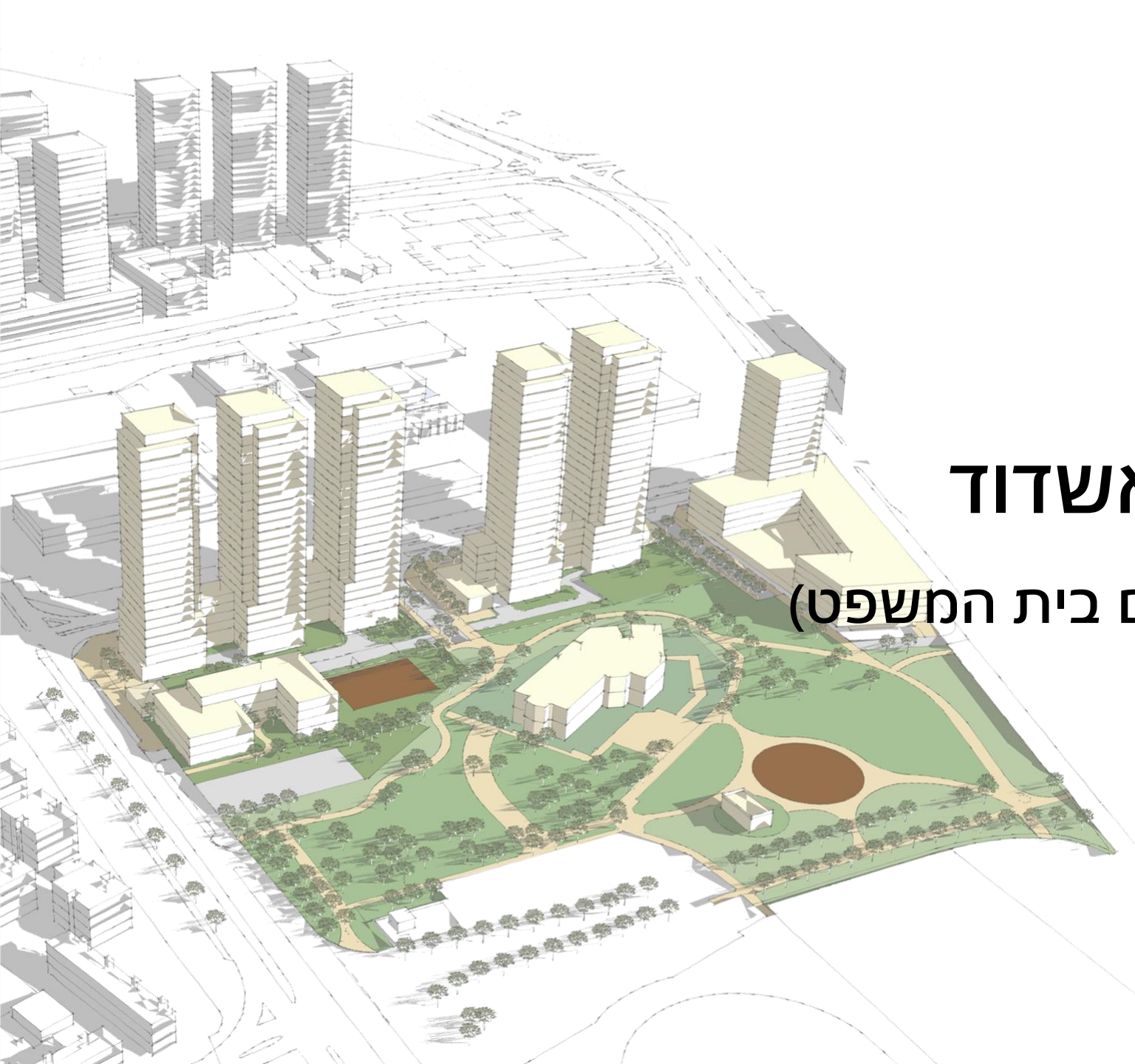




התחדשות עירונית – אשדוד

תוכנית "בית במרחבים" (מתחם בית המשפט)

ספטמבר 2021 | תשרי התשפ"ב

צוות מלווה

מנהל הנדסה, עיריית אשדוד

מהנדס העיר: דורון חזן
מנהל אגף תכנון: נריה דולב
מנהלת מחלקת תכנון: לדה קורסונסקי
אדריכלית רות דיין

לשכת תכנון מחוז דרום

יוסי ישראלשוילי
ניצה צפריר כהן

משרד השיכון

אדריכל מחוז מרכז: טימור מגרלי
מרכזת תכנון אורבני: יוליה פלדמן
סולומון

מנהלת הסכם גג אשדוד

ראש המנהלת: אייל דוידוביץ

צוות התכנון

משה כהן ייעוץ ניהול ותכנון

משה כהן, יערה הרלינג, צפריר אריאל

ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

ארי כהן, טל דילר, אלה זילברפרב

ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה

מתי סין קורונה, רעות מזרחי

שלמה אהרונסון אדריכלים

ברברה אהרונסון

אתוס

לחן סביון

לביא נטיף אלגביש מהנדסים בע"מ

אלה מורדכוביץ, מקסים אוציטל

א. בסיס הנדסת חשמל

איתן בסיס

הלפרין פלוס בע"מ

אלון דיאמנט, ברוריה גולן

אגרונום

שבתאי גובן

שמאות

יוני צ'רניאבסקי

לו"ז המפגש

דברי פתיחה
שיתוף ציבור

הגב' אסתי פילוס

התוכנית בראיה כוללת

אדר' דורון חזן

הסכם הגג

אייל דוידוביץ'

הצגת התוכנית
המפורטת

אדר' ארי כהן / אדר'
אלה זילברפרב-בן עזרא

שאלות ותשובות
תושבים

הגב' אסתי פילוס

דברי פתיחה שיתוף ציבור

הגב' אסתי פילוס

מנהלת היחידה לתכנון
אסטרטגי

מטרת המפגש

**יידוע והצגת תכנית "בית במרחבים"
(מתחם בית המשפט) לקהל הרחב**

ניהול השיח

1. שמירה על כללי דיון ושיח מכבד
2. שמירת שאלות והתייחסויות לסוף או כתיבתם בצ'אט בזמן ההצגה
3. בזמן שהדוברים מציגים כלל המשתתפים יהיו ללא רמקול פעיל

שיתוף ציבור



משתתפים.
המקום שלך להשפיע

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

צוות התוכנית

לשכת תכנון מחוז דרום

יוסי ישראלשוילי

ניצה צפריר כהן

משרד השיכון

אדריכל מחוז מרכז: טימור מגרלי

מרכזת תכנון אורבני: יוליה פלדמן

סולומון

עיריית אשדוד

מינהל הנדסה

מהנדס העיר: אדרי דורון חזן

מנהל אגף תכנון: נריה דולב

מנהלת מחלקת תכנון: לדה קורסונסקי

אדריכלית: רות דיין

מנהלת הסכם גג

ראש המנהלת: אייל דוידוביץ'

יחידה לתכנון אסטרטגי

מנהלת היחידה: אסתי פילוס

רפרנטית לשיתוף ציבור וחדשנות: אור ללוש

ניהול | משה כהן ייעוץ ניהול ותכנון

משה כהן, יערה הרלינג, צפריר אריאל

אדריכלות ותכנון | ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

ארי כהן, טל דילר, אלה זילברפרב

תנועה | ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה

מתי סין קורונה, רעות מזרחי

נוף | שלמה אהרונסון אדריכלים

ברברה אהרונסון

סביבה | אתוס

לחן סביון

תשתיות | לביא נטיף אלגביש מהנדסים בע"מ

אלה מורדכוביץ, מקסים אוציטל

חשמל | א. בסיס הנדסת חשמל

איתן בסיס

מדידות | הלפרין פלוס בע"מ

אלון דיאמנט, ברוריה גולן

אגרונום

שבתאי גונן

שמאות

יוני צ'רניאבסקי

התכנית בראייה כוללת

אדר' דורון חזן

מהנדס העיר

הסכם הגג

אייכל דוידוביץ'

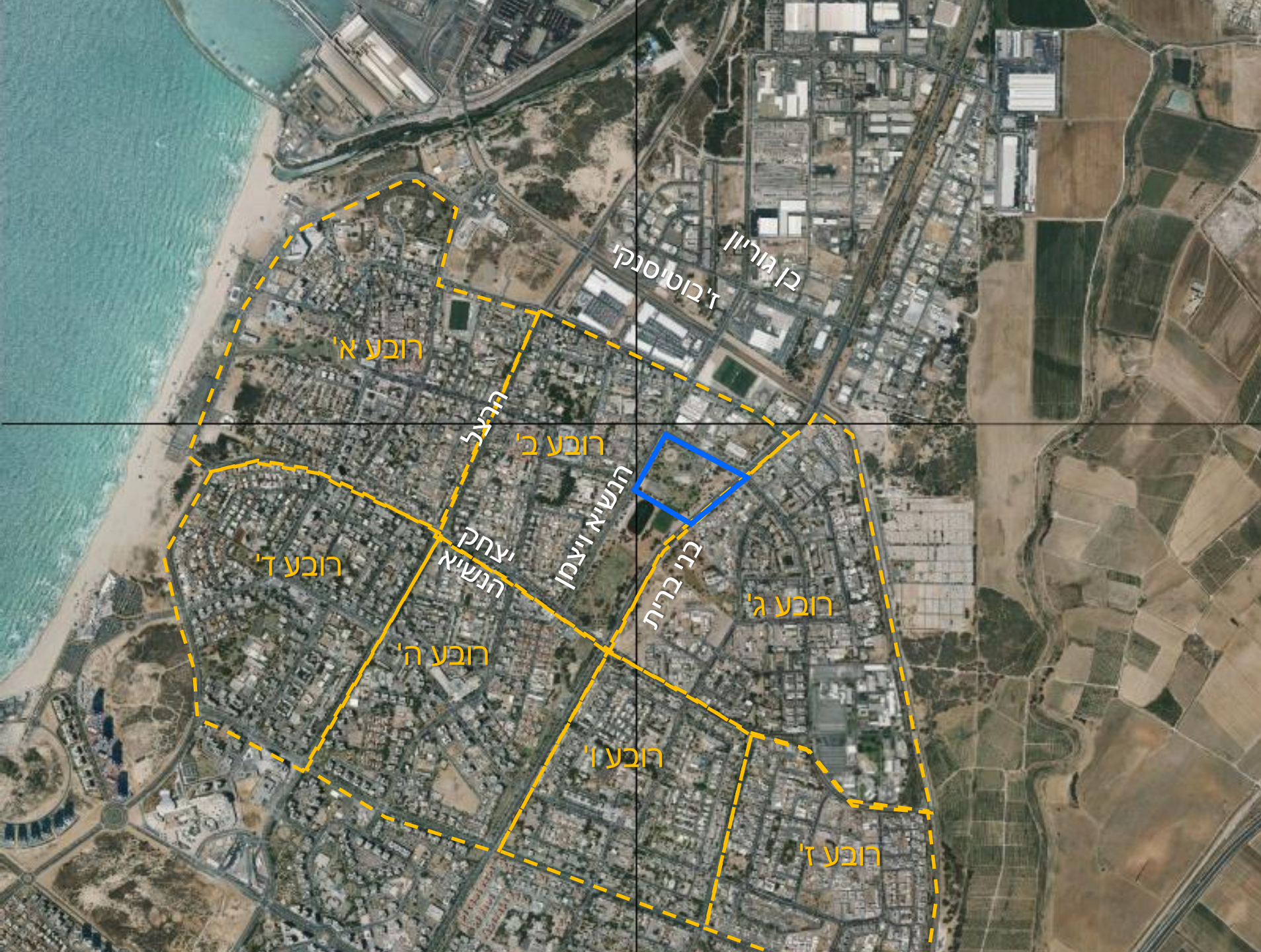
ראש מנהלת הסכם הגג

הצגת התוכנית

אדר' ארי כהן

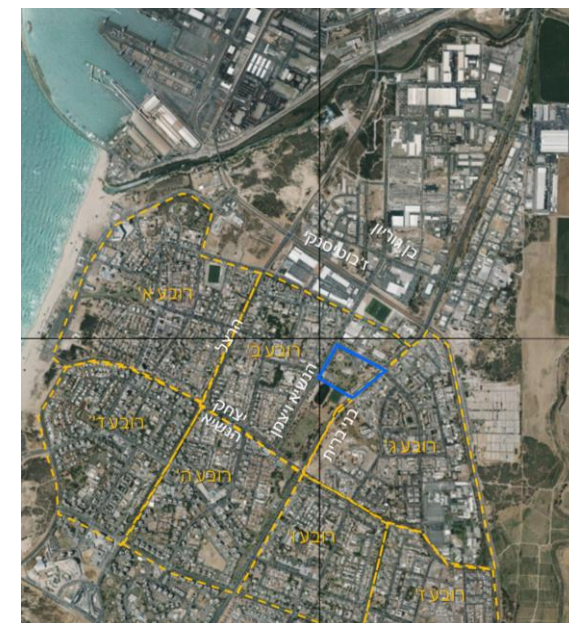
ארי כהן אדריכלים

מיקום הפרויקט



השטח לתכנון

שטח התכנית – כ-68 דונם



השטח לתכנון

מורדי הגטאות

התשיב ויעמן

שד' בני ברית



מטרת התכנית

התחדשות עירונית של רובע ב על ידי תוספת מגורים חדשים בלב פארק ירוק ונגיש, בהיקף של 643 יחידות דיור וכן דיור בר השגה, מבני ציבור חדשניים, מבנה מסחר ותעסוקה ופיתוח ושיפור הרחובות והשטחים הפתוחים, וכן שדרוג התשתיות



השטח כיום

- פארק גדול ומתקני משחקים
- שטחים פתוחים ללא שימוש
- תשתיות במצב ירוד
- רחובות לא נעימים להליכה
- מועדון פטאנק



השטח כיום

- פארק גדול ומתקני משחקים
- שטחים פתוחים ללא שימוש
- תשתיות במצב ירוד
- רחובות לא נעימים להליכה
- מועדון פטאנק

השטח כיום

- פארק גדול ומתקני משחקים
- שטחים פתוחים ללא שימוש
- תשתיות במצב ירוד
- רחובות לא נעימים להליכה
- מועדון פטאנק



השטח כיום

- פארק גדול ומתקני משחקים
- שטחים פתוחים ללא שימוש
- תשתיות במצב ירוד
- רחובות לא נעימים להליכה
- מועדון פטאנק

השטח כיום

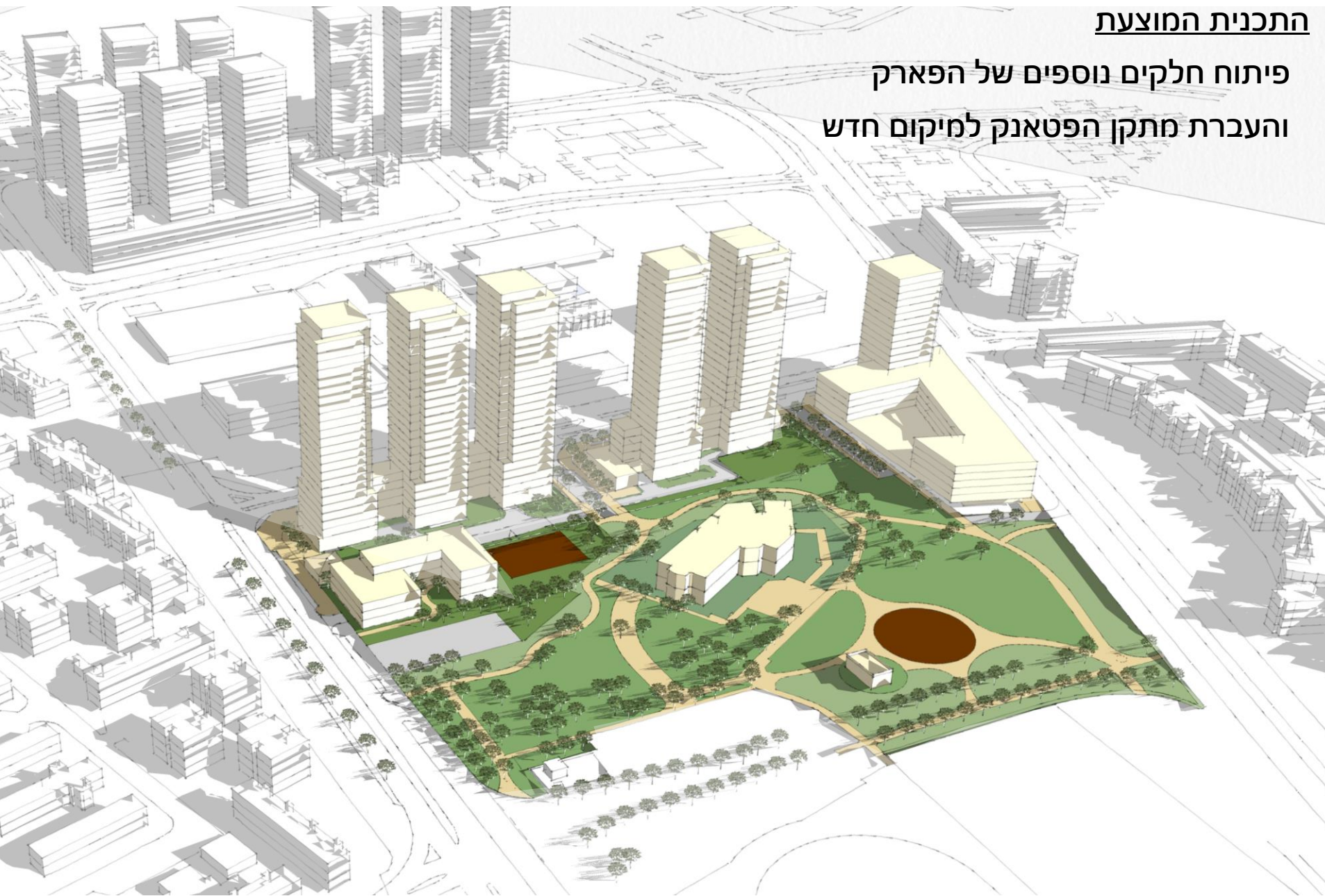
- פארק גדול ומתקני משחקים
- שטחים פתוחים ללא שימוש
- תשתיות במצב ירוד
- רחובות לא נעימים להליכה
- מועדון פטאנק

השטח כיום

- שטח פתוח ומתקני משחקים ←

התכנית המוצעת

פיתוח חלקים נוספים של הפארק
והעברת מתקן הפטאנק למיקום חדש



מתוך נספח הבינוי

השטח כיום

- שטח פתוח ומתקני משחקים ←

שטח ציבורי פתוח – שימושים

- א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש.
- ג. ספסלים ושולחנות גן, אלמנטי הצללה וכיו"ב.
- ד. מתקני חניה לאופניים.
- ה. מבנה שירותים.
- ו. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.
- ז. מועדון ומגרש פטאנק.
- ח. תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.

שטח ציבורי פתוח – הוראות

בינוי ו/או פיתוח

- א. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של עיריית אשדוד.
- ב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יעשה בד בבד עם הבנייה למגורים בשים דגש על מועדון הפטאנק ומבנה לשירותים ציבוריים.
- ג. מועדון הפטאנק ומגרשי הפטאנק ימוקמו על פי החלטת הרשות המקומית ובסמוך ככל הניתן לדרכים המקיפות את התוכנית ושבילי הגישה הציבוריים. המבנה לא יעלה על קומה אחת.
- ד. מבנה השירותים ימוקם בסמיכות למבנה מועדון הפטאנק, כך שלא יהיה נסתר לשטחים הציבוריים ולרחוב. המבנה לא יוסתר על ידי צמחייה.
- ה. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ו. שטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

מתוך הוראות התכנית

התכנית המוצעת

פיתוח חלקים נוספים של הפארק והעברת מתקן הפטאנק למיקום חדש

← "א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים

בינוי, פעילות פנאי ונופש.

ג. ספסלים ושולחנות גן, אלמנטי הצללה וכיו"ב.

ד. מתקני חניה לאופניים.

ה. מבנה שירותים.

ו. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.

ז. מועדון ומגרש פטאנק.

ח. תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד"

השטח כיום

← שטח פתוח ומתקני משחקים

שטח ציבורי פתוח – שימושים

- א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש.
- ג. ספסלים ושולחנות גן, אלמנטי הצללה וכיו"ב.
- ד. מתקני חניה לאופניים.
- ה. מבנה שירותים.
- ו. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.
- ז. מועדון ומגרש פטאנק.
- ח. תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.

שטח ציבורי פתוח – הוראות

בינוי ו/או פיתוח

- א. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של עיריית אשדוד.
- ב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יעשה בד בבד עם הבנייה למגורים בשים דגש על מועדון הפטאנק ומבנה לשירותים ציבוריים.
- ג. מועדון הפטאנק ומגרשי הפטאנק ימוקמו על פי החלטת הרשות המקומית ובסמוך ככל הניתן לדרכים המקיפות את התוכנית ושבילי הגישה הציבוריים. המבנה לא יעלה על קומה אחת.
- ד. מבנה השירותים ימוקם בסמיכות למבנה מועדון הפטאנק, כך שלא יהיה נסתר לשטחים הציבוריים ולרחוב. המבנה לא יוסתר על ידי צמחייה.
- ה. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ו. שטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

מתוך הוראות התכנית

התכנית המוצעת

פיתוח חלקים נוספים של הפארק
והעברת מתקן הפטאנק למיקום חדש

← **"...פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יעשה בד בבד עם הבנייה למגורים בשים דגש על מועדון הפטאנק ומבנה לשירותים ציבוריים. ...מועדון הפטאנק ומגרשי הפטאנק ימוקמו על פי החלטת הרשות המקומית ובסמוך ככל הניתן לדרכים המקיפות את התוכנית ושבילי הגישה הציבוריים. המבנה לא יעלה על קומה אחת. ... השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים..."**

השטח כיום

- שטח פתוח ומתקני משחקים ←
- רחובות לא נעימים להליכה ←
- תשתיות במצב ירוד

התכנית המוצעת

פיתוח חלקים נוספים של הפארק
והעברת מתקן הפטאנק למיקום חדש
פיתוח הרחובות, חיבור שבילים לאופניים
והולכי רגל מרחובות סמוכים אל ומהפארק,
חידוש התשתיות התת קרקעיות



השטח כיום

- שטח פתוח ומתקני משחקים ←
- רחובות לא נעימים להליכה ←
- תשתיות במצב ירוד ←
- תוספת מסחר ←

התכנית המוצעת

פיתוח חלקים נוספים של הפארק
והעברת מתקן הפטאנק למיקום חדש
פיתוח הרחובות ויצירת חיבורים ושבילים
חידוש התשתיות התת קרקעיות
הקמת מסחר שכונתי (מכולת, בית קפה,
מוצרים לבית וכיו"ב)



התכנית המוצעת

- פיתוח חלקים נוספים של הפארק
- חידוש תשתיות תת קרקעיות
- פיתוח רחובות ויצירת חיבורים
- להולכי רגל ואופניים
- הקמת מסחר שכונתי
- הקמת מוסדות חינוך



מתוך נספח הבינוי

התכנית המוצעת

-פיתוח חלקים נוספים של
הפארק

-חידוש תשתיות תת קרקעיות

-פיתוח רחובות ויצירת חיבורים

להולכי רגל ואופניים

-הקמת מסחר שכונתי

-הקמת מוסדות חינוך

וגם:

- תוספת מגורים ודזור בר השגה

- מוסף תחבורה חדש לאוטובוסים

חשמליים

- משרדים ותעסוקה לטובת

תושבי הסביבה



התכנית המוצעת

-פיתוח חלקים נוספים של
הפארק

-חידוש תשתיות תת קרקעיות

-פיתוח רחובות ויצירת חיבורים

להולכי רגל ואופניים

-הקמת מסחר שכונתי

-הקמת מוסדות חינוך

וגם:

- תוספת מגורים ודזור בר השגה

- מוסף תחבורה חדש לאוטובוסים

חשמליים

- משרדים ותעסוקה לטובת

תושבי הסביבה



בי"ס, גנים ושימושים
ציבוריים נוספים

התכנית המוצעת

-פיתוח חלקים נוספים של
הפארק

-חידוש תשתיות תת קרקעיות

-פיתוח רחובות ויצירת חיבורים

להולכי רגל ואופניים

-הקמת מסחר שכונתי

-הקמת מוסדות חינוך

וגם:

- תוספת מגורים ודזור בר השגה

- מוסף תחבורה חדש לאוטובוסים

חשמליים

- משרדים ותעסוקה לטובת

תושבי הסביבה



התכנית המוצעת – שימושים

מגורים

מוסדות ציבור

מסוף תחבורה

פארק

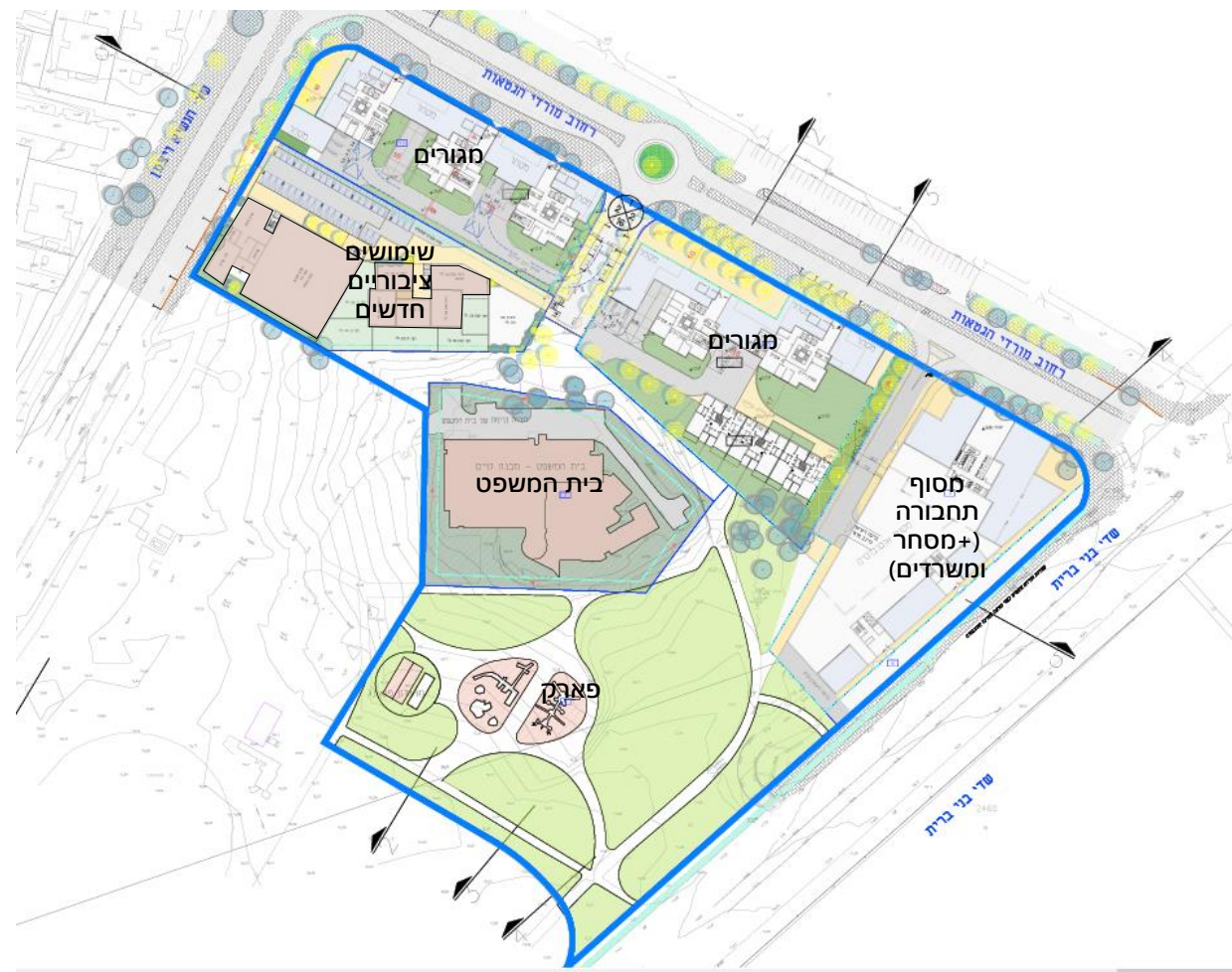
דרך מוצעת



התכנית המוצעת – נתונים

- 2 מגרשי מגורים, 640 יח"ד (מתוכן 15% דיור להשכרה לטווח ארוך)
- בינוי ב-5 מגדלים וקומות מסד
- 5 יח"ד לקומה טיפוסית במגדל
- קומת קרקע מסחרית רציפה המלווה את דופן הרחוב
- מגרש למסוף תחבורה, מסחר ותעסוקה
- מגרש לשימוש ציבורי: ביי"ס יסודי, כיתות גן, מעונות יום, בית כנסת ומועדון נוער
- פארק, שבילים ותשתיות וכן חידוש מועדון הפטאנק

בינוי מוצע



התכנית המוצעת – פרוגרמה לצרכי ציבור

כ- 650 יח"ד

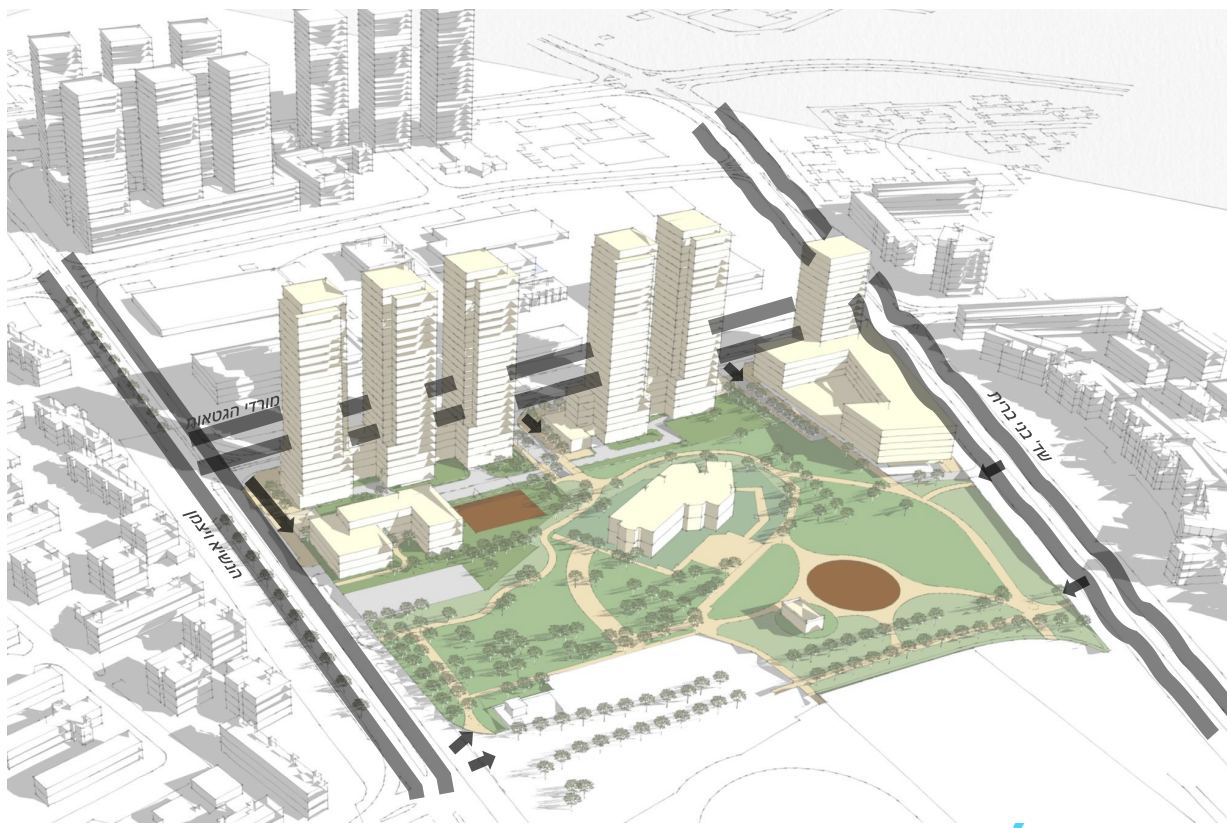
גודל משק בית ממוצע לחישוב – 3.2 נפש



- **מעון יום:** 3 כיתות
- **גן ילדים:** 4 כיתות
- **בית ספר יסודי:** 12 כיתות (בי"ס על יסודי מקבל מענה על בסיס בי"ס קיימים בעיר)
- כלל מוסדות החינוך ממוקמים בסמוך אחד לשני. השטח הציבורי כולל מבנה נוסף למועדון נוער ובית כנסת
- תוספת שטח ציבורי לשימוש עתידי ע"י העירייה
- **שטח ציבורי פתוח:** כ- 25 דונם על בסיס הפארק הקיים כולל מועדון הפטאנק והקמת מתקנים חדשים

התכנית המוצעת – תנועה בתוך, אל ומהמתחם

- התוכנית מייצרת מעברי הולכי רגל בין המבנים ומהרחובות הסמוכים אל הפארק
- הפארק מאפשר תנועה רגלית בין הרחובות הסמוכים
- התאמת הרחובות הסמוכים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים
- התוכנית מוגדרת על פי תקן מופחת לחניה וסמוכה למסוף תחבורה ציבורית
- כלל החניות הינן תת קרקעיות, כולל מקומות החניה למסחר
- אפשרות להגעה רגלית לבית הספר וחניות הורד וסע למוסדות החינוך



שאלות ותשובות התושבים

הגב' אסתי פילוס

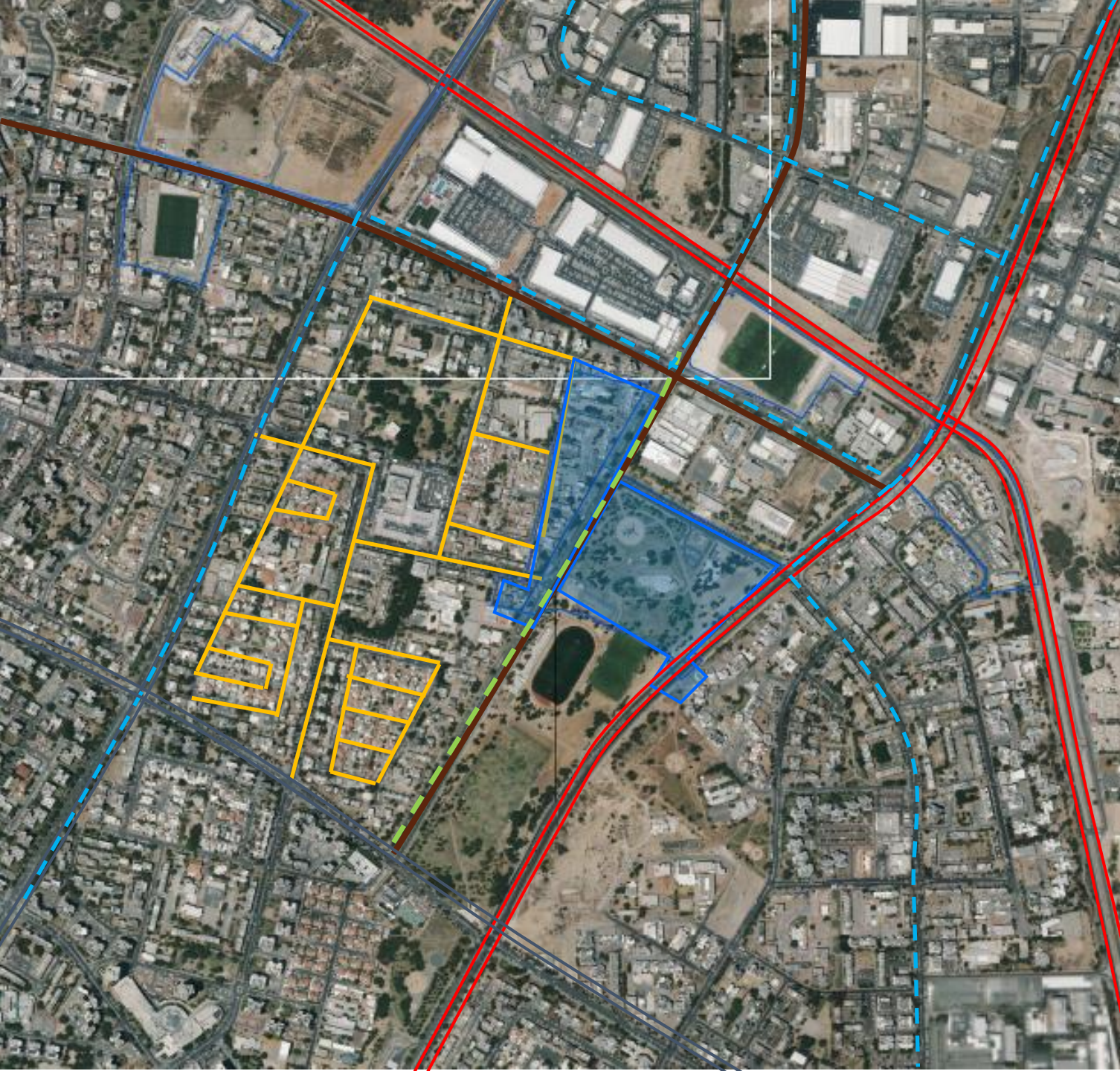
מנהלת היחידה לתכנון
אסטרטגי

נספחים

מצב מוצע – עקרונות תכנון



- שימור שטח פארק נרחב
- קישוריות לפארק וממנו
- חזית פעילה ורציפה לרחוב מורדי הגטאות
- שמירת המגורים מפני מפגעי רעש וזיהום אוויר של מסוף התחבורה
- מיקום ביה"ס בסמוך לשכונה הקיימת ובצמידות לפארק



ניתוח תנועת:
חיבוריות וקישוריות

ניתוח סטטוטורי

תכנית אב להתחדשות
רובע ב'



גבול תכנית -

תכנון: עיריית סולסקי ודרור גרשון