



אשדוד בית המשפט תוכנית מס' 603-0625590 – דו"ח סיכום מפגש הצגה לציבור
שהתקיים ביום 30/9/2021 בפלטפורמת שיחות וידאו "זום"

רקע:

כחלק מהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 24/9/2020 להפקדת התוכנית, נקבע כי יש לקיים מפגש שיתוף והצגה לציבור על מנת לקבל את תגובות התושבים לתוכנית. מינהלת הסכם הגג, שזוהי אחת מהתוכניות שנמצאות בסל התכנון שלה, יזמה את המפגש בשיתוף העירייה ומחלקת התכנון ופרסמה את המפגש במספר ערוצי תקשורת. הודגש ע"י המינהלת כי השלב הנוכחי בו נמצאת התוכנית, הינו שלב מתקדם ואולם בכל זאת מעוניינת המינהלת להסכם הגג, העירייה וצוות התכנון לשמוע את תגובות תושבי העיר לתוכנית. לאחר המפגש הועלתה המצגת לאתר האינטרנט של המינהלת באופן פתוח לצפיית הציבור.

משתתפים:

לשכת התכנון

יוסי ישראלשוילי – רפרנט התוכנית, לשכת התכנון, מחוז דרום

עיריית אשדוד

דורון חזן, מהנדס העיר

נריה דולב, מנהל אגף תכנון עיר

רות דיין, מחלקת תב"ע ותכנון

אסתי פילוס, מינהלת הסכם הגג

אור ללוש, יחידה לתכנון אסטרטגי

מינהלת הסכם הגג

אייל דוידוביץ', ראש מינהלת הסכם הגג

צוות התכנון

ארי כהן, אדריכל, עורך התוכנית

אלה זילברפרב-בן עזרא, אדריכלית, ארי כהן אדריכלים

צפריר אריאל, ניהול הפרויקט, קשת ניהול פרויקטים

משתתפים מקרב תושבי העיר – כ- 25 משתתפים

מהלך המפגש:

במהלך המפגש הוצג המצב הקיים והעקרונות שהובילו את צוות התכנון בשיתוף עם מחלקת התכנון בעירייה בהכנת התוכנית. בנוסף הודגשו היתרונות אותם התוכנית מביאה למרחב רובע ב' ביניהם תוספת יח"ד בעיר שחלקן מיועד להשכרה לטווח ארוך, שיפור ההליכיות ברחובות הגובלים, תוספת מסחר שכונתי וכן תוספת מוסדות ציבור וקהילה.

במפגש הוסבר על שינוי הפארק הקיים ומיקום מועדון הפטאנק העתידי. כמו כן, הוצגה מערכת הדרכים הקיימת ותכנון מערכות התחבורה הציבורית המתחברות למסוף התחבורה, שישודרג במסגרת התוכנית.

עיקרי הנושאים שעלו ממשתתפי המפגש:

- א. עתידו של מתקן המשחקי הגדול בסמוך לצומת רחוב מורדי הגטאות והנשיא וייצמן.
- ב. מחיר הדירות הצפוי ובאיזו מסגרת ימכרו.
- ג. מהו מתווה ההשכרה לטווח ארוך שצפוי להיות מיושם בתוכנית.
- ד. האם צפוי לקום מרכז קהילתי כחלק מהתוכנית.
- ה. האם מתקיים עירוב שימושים בתוכנית.
- ו. האם ניתן להבטיח את הדירות לתושבי אשדוד.
- ז. האם התוכנית עומדת בחזון ראש העיר לדירה בפחות ממיליון ₪.
- ח. האם מתוכננת מערכת תחבורה ציבורית בסביבת הפרויקט.
- ט. מהם לוחות הזמנים של הפרויקט מבחינת תחילת בניה ומתי יהיה אפשר לקנות דירה.
- י. האם יהיו מעברים להולכי רגל בתוכנית.

עיקרי המענה לנושאים השונים:

- א. הפארק הקיים היום יצטמצם בשטחו אולם עדיין נותרים לו שטחים נרחבים. מתקני המשחקים אכן יועתקו ממקומם לחלק הדרומי יותר של הפארק ותישקל האפשרות אף לשדרגם. הם ימוקמו בסמוך למועדון הפטאנק שגם כן יעבור ממקומו.
- ב. הגישה לפארק לאחר הקמת מבני המגורים תהיה מרבית מכל רחוב בסביבת הפארק כולל דרך מבני המגורים עצמם.
- ג. מחירי הדירות מתחלקים בתוכנית לכמה סוגים. חלקן של הדירות יהיו תחת תוכניות "מחיר מטר" או "מחיר מופחת" ויקבעו לפי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון, חלקן יהיו במודל השכרה לטווח ארוך וחלקן האחר יהיה תחת השוק החופשי כאשר



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

- על מחיר הדירה משפיע גודל הדירה ובתוכנית זו נקבע תמחיל דירות מגוון שיאפשר הקמת דירות קטנות ובהתאם מחירן יהיה נמוך יותר.
- ד. מתווה ההשכרה לטווח ארוך יהיה במודל "דירה להשכיר" כאשר הדירות מושכרות ל-15 שנה ומחדשות חוזה בכל 5 שנים. עלות השכירות נקבעת כהפחתה למחירי השוק עם עלייה צמודה למדד. כמובן שייתכן וישתנו נהלי "דירה להשכיר" לאורך השנים והתוכנית תתאים את עצמה.
- ה. התוכנית מאפשרת הקמת מרכז קהילתי או מועדון נוער בשטח בית הספר.
- ו. התוכנית משלבת שימושים בקומת הקרקע של מבני המגורים ומקצה את השטחים לטובת מסחר שכונתי כגון חנויות שונות, בתי קפה או מכולת. כמו כן, התוכנית מקצה שטחים מסחריים להקמת מרפאה ושטחים ציבוריים עירוניים לרווחת התושבים.
- ז. כחלק מתוכניות "מחיר מטר" ו"מחיר מופחת" ישנה הקצאה של אחוז מסויים מיחידות הדיור לתשובי אשדוד. האחוז משתנה מתוכנית לתוכנית.
- ח. כרגע, על פי הצפי ניתן להגיד כי בתוכנית זו צפויות להיות דירות במחיר של עד מיליון ₪.
- ט. התוכנית נמצאת בין שני צירי תחבורה ציבורית משמעותיים – רחוב וייצמן ורחוב בני ברית כאשר על רחוב בני ברית מתוכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). התוכנית מתכננת להקים על מסוף התחבורה הקיים מרכז תחבורה מקורה שיכלול שטחי מסחר ומעל מרכז התחבורה יבנה מגדל משרדים. מרכז התחבורה ישמש אוטובוסים חשמליים.
- י. בתוכנית כלל החניונים יהיו תת קרקעיים ומספר מקומות חניה נקבע בתקן הארצי. גם החניות התפעוליות יהיו בתת הקרקע.
- יא. התוכנית משלימה את רשת שבילי האופניים בין רחוב בני ברית לרחוב וייצמן.
- יב. בתוכנית יהיו מעברי הולכי רגל במרכז בין שני המבנים ובין המבנה המזרחי למרכז התחבורה שיאפשרו הגעה נוחה אל הפארק ואל מוסדות הציבור. שאר חלקי הפארק גם כן מחוברים בשבילים אל הרחובות הסמוכים.
- יג. לוחות הזמנים של התוכנית צופים כי בתחילת שנת 2022 היא תופקד ובתוך חצי שנה מיום הפקדתה היא תאושר. שיווק הקרקע ליזמים יחל ככל הנראה בתחילת או אמצע שנת 2023. בשאיפה שבתוך 4 שנים מיום בחירת היזם, ניתן יהיה לאכלס את הדירות.

רשם: צפריר אריאל

קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ 



נספח א' – תיעוד תכתובות הצ'אט במהלך המפגש

From eom to Everyone: 06:01 PM
היי, למה לא שומעים?
to Everyone: 06:02 PM From מזל יונתנוב
אני שומעת
to Everyone: 06:02 PM From אוה
אני שומעת
From Me to Everyone: 06:02 PM
אולי הרמקול אצלך לא פתוח?
From esthy philos to Everyone: 06:03 PM
תבדוק את הרמקול שלך
From Meir D to Everyone: 06:07 PM
בואו נתחיל
to Everyone: 06:16 PM From מזל יונתנוב
בנתיים אני לא רואה שראש העיר דואג לזוגות הצעירים נאלצים לגור אצל ההורים
על מנת לחסוך וגם זה לא מתאפשר אמרו שדירה תעלה פחות ממליון שח ופתאום המחיר
מעל מליון שח ...
למה באשקלון זול לקנות דירה שהיא רבע שעה מאשדוד צריך להגדיר את אשדוד לפריפריה
אנחנו גם תחת טילים למה ראש העיר לא מתעקש על זה
to Everyone: 06:16 PM From דודי סרנו
הקושי הוא לציבור החילוני לציבור של ראש העיר הדתיים יותר קל בניה עזרה בשטחים
למה הציבור החילוני מוזנח?
to Everyone: 06:18 PM From תושב
האם מגרש המשחקים הקיים עם המגלשות הגדולות (בצומת ויצמן-מורדי הגטאות) יישאר
ויהיה חלק מהשכונה החדשה?
to Everyone: 06:18 PM From מזל יונתנוב
אני מתגוררת ברובע י באזור הנביא דניאל ומדברים מעל שנתיים על פינוי בינוי על ידי יחיאל
אבו מה נסגר עם זה?
From Meir D to Everyone: 06:19 PM
האם התוכנית תכלול משפרי דיור? שאלה שנייה בכמה אתם מעריכים תימכר הדירות
הנותרות בשוק הפתוח? שלהבנתי הם 50 % מכלל הדירות
to Everyone: 06:19 PM From מזל יונתנוב
בטח שהצעירים יעברו לאשקלון כי המחירים שם נורמאליים באזור 800 900 אלף דרך מחיר
למשתכן
to Everyone: 06:21 PM From דודי סרנו
רובע עבור צעירים לשכירות לטווח ארוך במחיר סביר?
From Meir D to Everyone: 06:22 PM
מה עם דירה להשכיר? דירות להשכרה במחיר קבוע לעשר שנים במחיר אחיד?
to Everyone: 06:23 PM From מזל יונתנוב



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

בוא נגיד שבאשקלון יש מה לעשות ובאשדוד כלום כל מקום שהולכים סגור בשבת , תראה את מרינה באשקלון איזה יופי מסעדות יופי , כפר נופש , מתחמים גדולים ומה יש אצלנו שנים מבטיחים אטרקציות תמיד נאלצים לנסוע לפרנס ערים אחרים

From דודי סרנו 06:24 PM to Everyone:

מיז לאשקלון מאות דונמים

From Meir D to Everyone: 06:24 PM

כמה מתוך 30 אלף הדירות שהוסכמו בהסכמי הגג בהתחלה ייצאו לדרך ב3 השנים הקרובות?

From תושב 06:24 PM to Everyone:

לא הבנתי האם מגרש המשחקים הקיים שנמצא בקצה השכונה המתוכננת (בפינה) ייהרס או יישאר ?

From eom to Everyone: 06:24 PM

דודי סרנו זה תחת האחריות של באר טוביה

From מזל יונתנוב 06:25 PM to Everyone:

יש שטח ענק בדיונה למה לא עושים שם

From דודי סרנו 06:25 PM to Everyone:

מאחורי בית החולים הדיונות ואיזור ביג

From תושב 06:26 PM to Everyone:

תציגו בבקשה הדמייה של השכונה החדשה כשהיא תהיה מוכנה.

כדי שנדע איך היא תיראה בסופו של דבר

From מזל יונתנוב 06:30 PM to Everyone:

מספיק לי 2 חדרים העיקר שיהיה לי נכס איזשהו פשוט המצב הזה

שאלה : כל פעם שומעת פרסומות ברדיו על מכירת קרקע באשדוד של אג' גרופ ב139 אלף שח האם זה משהו שמוכר לכם?

From דורון חזן מה"ע אשדוד 06:30 PM to Everyone:

אג' גרופ זו הונאה

זהירות!!!!

From מזל יונתנוב 06:31 PM to Everyone:

הציעו לי קרקע באשדוד וקרקע בגדרה ב139 אלף שח מזל שלא נפלתי לזה

From תושב 06:34 PM to Everyone:

סליחה שאני חוזר על זה, אבל תגידו בבקשה בצורה ברורה מה יעלה בגורלו של מגרש

המשחקים הקיים עם המגלשות הגדולות ומתקני הכושר ?

From אוה 06:34 PM to Everyone:

יהיה גם פתרון לחניה?

From תושב 06:36 PM to Everyone:

למה להרוס אותו ולא לשלב אותו בשכונה החדשה ?

האם השכונה החדשה תהיה מחוברת לתחבורה ציבורית ?

האם הקווים ייכנסו לתוך השכונה ?

תודה על התשובה

From Meir D to Everyone: 06:38 PM

אשמח לפירוט לגבי 15% להשכרה לטווח ארוך מהם התנאים מחיר וכו

From תושב 06:39 PM to Everyone:

מתי הבנייה אמורה להתחיל בפועל ?



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

From מורן זכאי 06:39 PM to Everyone:
מתי מתחילים לבנות? תוך כמה זמן מקבלים את הדירות?

From אוה 06:39 PM to Everyone:
מתי הפרוייקט אמור לצאת לשיווק לציבור?

From אור ללוש 06:41 PM (Direct Message) to Me:
נראה לי אפשר לסגור את המצגת שכולם יראו את כולם

From אוה 06:42 PM to Everyone:
מה הגדרה של אוכלוסיית היעד? או כל אחד יוכל לרכוש דירה בפרוייקט?

From תושב 06:44 PM to Everyone:
האם השכונה תהיה נגישה להולכי רגל, כלומר האם יהיו מעברים פתוחים בין הבניינים?

האם בשכונה יהיו בניינים בסגנון "עירוב שימושים"?

From Meir D to Everyone: 06:44 PM
60% ממחיר מטרה ו15% השכרה לטווח ארוך הבנתי נכון?

From תושב 06:45 PM to Everyone:
עירוב שימושים זה מצוין, זה ייתן חיים לשכונה והיא לא תהיה שכונת שינה.

From איל דודוביץ 06:45 PM to Everyone:
15% להשכרה

מיתרת היחידות 60% יהיו במחיר מטרה

From תושב 06:48 PM to Everyone:
מסכים לחלוטין, חשוב לשמר את הדיונה כי היא משאב טבע חשוב.

האם יהיה שם מתנ"ס / מרכז קהילתי?

From מזל יונתנוב 06:49 PM to Everyone:
למה ראש העיר לא עושה משהו שנהיה פריפריה כמו אשקלון אנחנו תחת טילים גם

From אוה 06:50 PM to Everyone:
האם שיווק יהיה במסגרת הגרלה?

From מזל יונתנוב 06:50 PM to Everyone:
אומרים שהקרקעות באזור הנחל

From תושב 06:51 PM to Everyone:
הכוונה היא ל"רובע הנחל"?

From מזל יונתנוב 06:52 PM to Everyone:
פשוט הפסדנו את המחיר למשתכן

וגם פה נצטרך משכנתא מעל 10 אחוז שבמחיר למשתכן היה אפשר 10 אחוז הון עצמי

From תושב 06:53 PM to Everyone:
אפשר לבנות מתנ"ס מעל בית הספר כדי לחסוך מקום.

From Me to Everyone: 06:54 PM
אכן מבני החינוך משולבים בקומות ומועדון הנוער או המרכז הקהילתי משולבים בקומות בתוך המבנים

From תושב 06:57 PM to Everyone:
האם תינתן עדיפות כלשהי לתושבי אשדוד?

תודה רבה.