

תכנית מתאר כוללנית לאשדוד

הצגה למועצת העיר

אפריל 2019

אשדוד – תכנית מתאר כוללנית

מילול – קורן – ארכיטקטורה ובינוי ערים, זאב דרוקמן, מייק טרנר תכנון פיזי ושימור, AVIV & AMCG ניהול אינטגרטיבי, גרינשטיין – הר גיל – תכנון נוף, "אמאב" תנועה ותחבורה
אהוד פסטרנק – כלכלה, דני אמיר – סביבה, "מודוס" תהליכים שיתופיים – שיתוף הציבור, איחוד מהנדסים – מים וביו, אקולוג בע"מ – ניקוז והידרולוגיה, טוייסטר – יעוץ משפטי



ראש צוות: קלאודיו מילול, צביקה קורן
מילול-קורן אדריכלים

ניהול אינטגרטיבי, חברה ופרוגרמה
שני חנקיס-ברק, יואב דן, אביב AMCG

עיצוב עירוני:
ארכ' זאב דרוקמן, ארכ' מייק טרנר (כולל שימור)

כלכלה ותיירות: אהוד פסטרנק

נוף : גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף

סביבה : דני עמיר תכנון סביבתי

תנועה ותחבורה : חב' אמאב

מים וביוב : צביקה רון – איחוד מהנדסים בע"מ

ניקוז: אקולוג בע"מ

שיתוף הציבור : אמיתי הרלב, מודוס תהליכים
שיתופיים

ייעוץ משפטי: משרד טויסטר

מיחשוב: ארכ' יחזקאל אפרתי

וועדת היגוי רחבה:

ראש העיר ד"ר יחיאל לסרי (יו"ר)

יו"ר הוועדה המקומית.

מהנדס העיר, נציגי העירייה והחברות העירוניות.

נציגי משרד הממשלה: פנים, הגנת הסביבה,

בינוי, בטחון, בריאות, חקלאות, תחבורה, תיירות.

גופים ציבוריים: רמ"י, חברת נמלי ישראל, רשות

הטבע והגנים, קק"ל, החברה להגנת הטבע,

רשות העתיקות.

רשויות מקומיות גובלות.

וועדת עבודה:

מהנדס העיר ארכ' דורון חזן (יו"ר)

נציגי מינהל התכנון ברמה המחוזית והארצית

ונציגי העירייה.

אשדוד – תכנית מתאר כוללנית

מהי תכנית מתאר?

התכנית עוסקת במגוון ההיבטים של חיי האדם בעיר המשפיעים ישירות על איכות החיים.

התכנית מתווה את התפתחות העיר לטווח הארוך (כ-20 שנה) תוך קביעת של ארגון מרחבי עירוני של שימושי הקרקע, שטחים פתוחים עיקריים, שירותי ציבור עיקריים ברמה הכלל עירונית. התכנית קובעת מסגרת כמותית עירונית להיקף הפיתוח.

תכנית המתאר יוצרת מסגרת תכנונית גמישה ועקרונות לתכנון ואישור של תכניות מפורטות להתחדשות מרקמים קיימים ולפיתוח מרקמים חדשים, בקני מידה שונים ועל ידי גורמים שונים – תוך הבטחת ראייה כוללת של מערך השירותים והתשתיות, רצף המרחב הציבורי ואיכות אורבאנית ונופית מצרפית.

התכנית הוכנה בתהליך תכנון שיטתי אשר כלל לימוד וניתוח של המצב הקיים ומגמות נוכחיות. גיבוש חזון ברוח חזון העיר. בחינת חלופות אסטרטגיות ופיסיות ובחירת חלופת פיתוח מועדפת וגיבוש מסמכי התכנית על ידי צוות רב תחומי ובליוי תהליך של דיון ושיתוף הציבור.

תכנית המתאר היא מסגרת תכנונית המאפשרת תכנון ופיתוח של העיר לאורך זמן. המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תמומש בחלקה באמצעות "הסכם הגג" שהוא הסכם בין העירייה והממשלה העוסק במימון תשתיות על עירוניות במקביל למתן היתרי בנייה למגורים בקרקע מדינה.

[illegible][illegible]

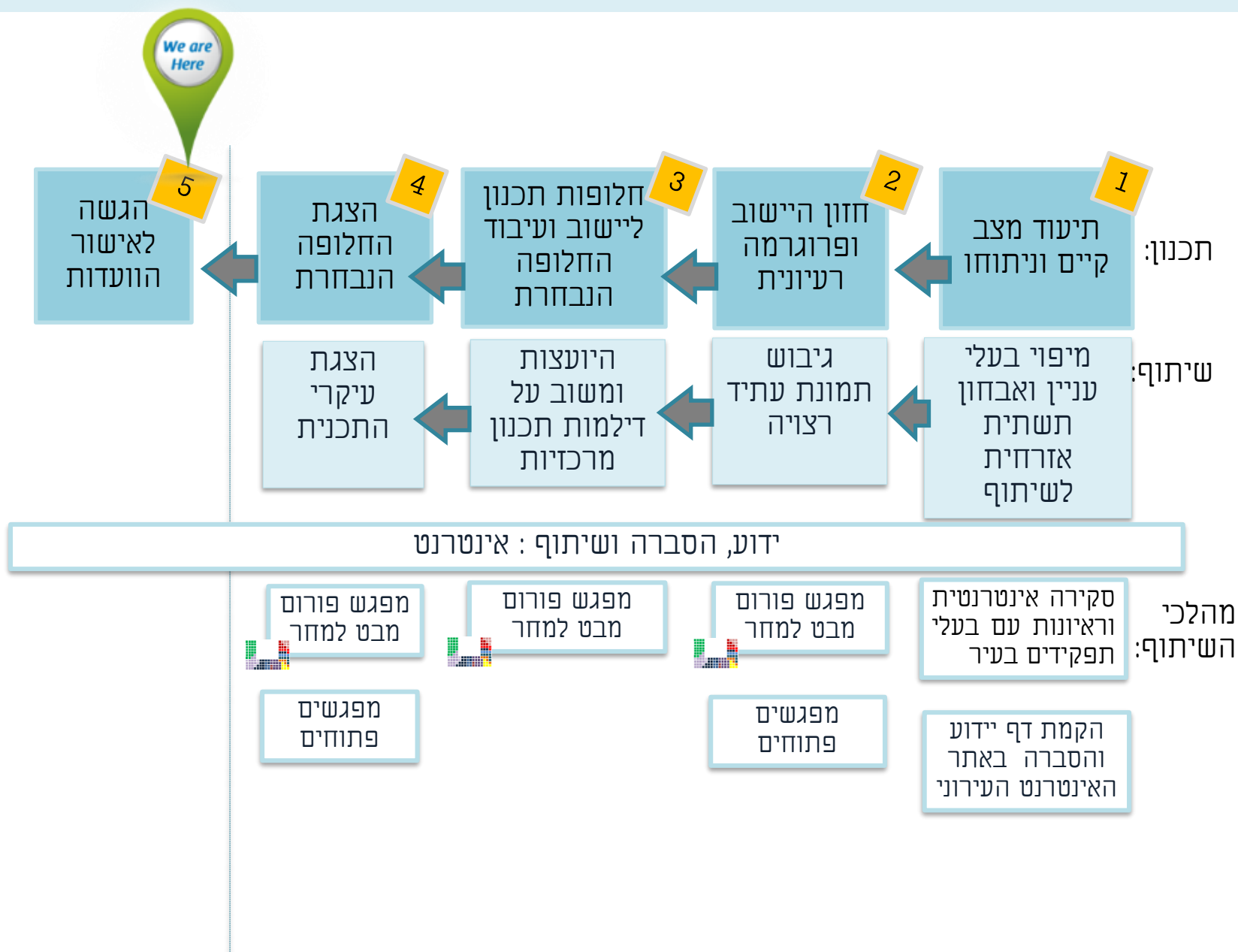
נספח גבהים
ומבנה עירוני

הקמת פורום מנהיגות מקומית
המונה 240 חברים וקיום ארבעה מפגשים



קיום שמונה מפגשים פתוחים לציבור
ביניהם מפגש לקהילה החרדית ולקהילת העולים





התקדמות תהליך התכנון:

שלבים עיקריים עד כה		
ספטמבר 2015	מצב קיים, חזון ופרוגרמה, חלופות	וועדת היגוי 1
פברואר 2016	פיתוח חלופה נבחרת	וועדת היגוי 2
פברואר 2017	דיון בעתודות פיתוח (רבעים דרומיים)	וועדת היגוי 3
ספטמבר 2017	תחילת דיון בתכנית ובמסמכיה	וועדה מקומית
נובמבר 2017	הצגת טיוטת מסמכי התכנית למתכנן המחוז	מתכנן המחוז
מאי 2018	שליחת סט מלא של מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית ולמינהל התכנון.	משלוח מסמכים

לוח זמנים צפוי לקידום התכנית		
אפריל 2019	השלמת דיון, אישור וועדה מקומית	וועדה מקומית
מאי 2019	שולחן עגול בלשכת התכנון המחוזית	שולחן עגול

“עיר ים נפתחת למרחב החופי. עיר רבת פנים עונה לצרכים ושאיפות של מגוון אנשים. 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.

חלופות יעדי פיתוח

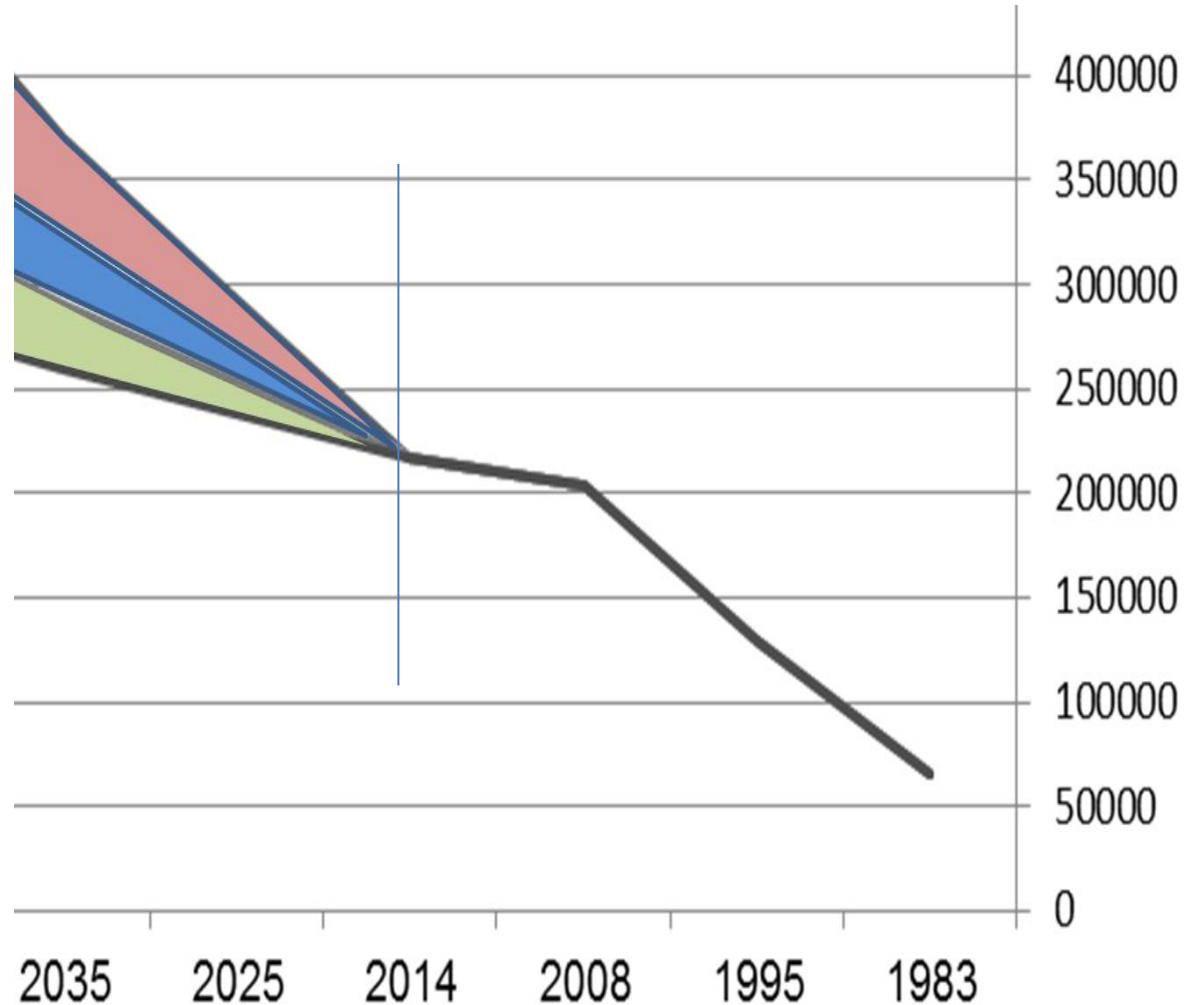
תרשים: מגמות צמיחת אוכלוסייה על פי שנים

חלופות ליעדי פיתוח

חלופה מוטת צמיחה:
אשדוד הגדולה

חלופה מאוזנת:
עיר לכולם

חלופה מתונה:
חיים של איכות



חלופות יעדי פיתוח

חלופה מועדפת: "עיר לכולם"

יעד אוכלוסייה : 350,000 נפש

קצב גידול שנתי: 2.35% למשך 20 שנים.

מטרה: לשמור על אשדוד כעיר צומחת המספקת מגוון פתרונות דיור בהתאם לצרכי האוכלוסייה במסגרת שוק המגורים המטרופוליני והארצי. יצירת היצע מספק שיאפשר לצעירי העיר ולאחרים להתבסס בה לאורך זמן ולא להידחק מחוץ לעיר.

אמצעים תכנוניים: אסטרטגיה כוללת לעידוד התחדשות עירונית, מיצוי עתודות קרקע לא מפותחות בתחום העיר ופיתוח עתודות קרקע מחוץ למרקם הקיים להשלמת ההיצע הדרוש.

אמצעי תכנון נוספים: עידוד יצירת מגוון סוגים וגדלים של יחידות דיור.

יתרונות / הזדמנויות : עירוניות מגוונת שילוב אזורים בעל אופי ואינטנסיביות שונה. קצב הצמיחה יוצר הזדמנויות לפיתוח מרכזים עירוניים ומרחב ציבורי.

להשגת יעד זה נדרשת לעיר תוספת כ-35,000 דירות חדשות, בממוצע 1,750 דירות חדשות בשנה.

השלד התפקודי של העיר:

שידרה מרכזית



רצועות רוחביות



"העיר המרכזית"



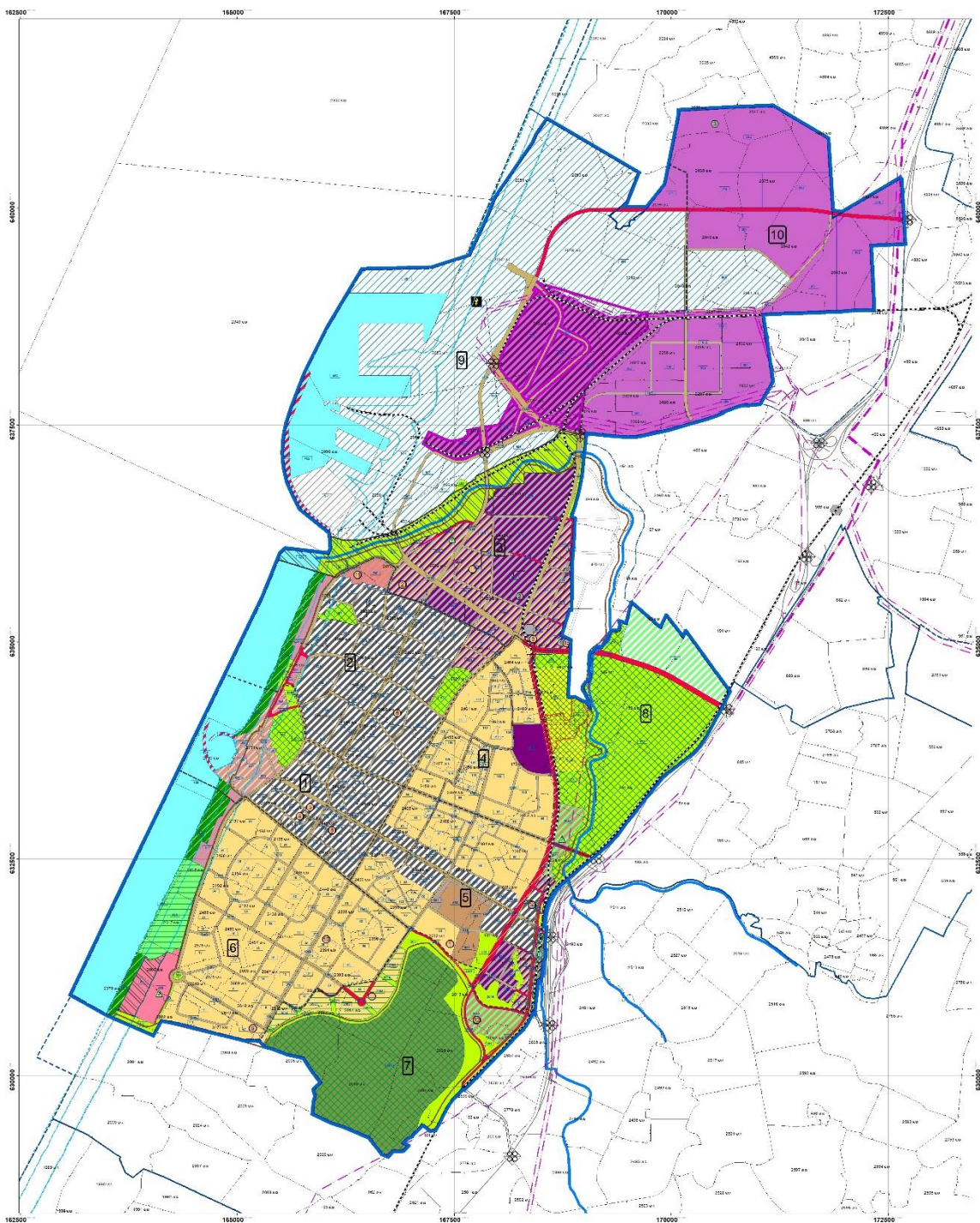
- מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ-350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ-420,000 תושבים.
- מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה, רווחה ואיזון כלכלי.
- חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.
- חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים.
- טיפוח הנוף ושמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי זמין. פיתוח מערך השטחים הפתוחים בעיר תוך חיזוק "הקשת הירוקה" בהיקף העיר וקישורה לצירים ירוקים ושטחים ציבוריים פתוחים במרקם הבנוי.
- חיזוק המרחב הציבורי ותפקודו.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים וחדוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה. בקרה תכנונית סביבתית על אזורי תעשייה ותשתיות למניעת מפגעים, סיכונים ומגבלות לפיתוח ופעילות עירונית.
- פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית מתקדמת ורבת אמצעים בעיר, עידוד השימוש בתחבורה ציבורית. הוספת כניסות לעיר ושילוב מערכת התנועה המקומית במערך האזורי והארצי.

תשריט מצב מוצע

עדכון מרץ 2019

מקרא

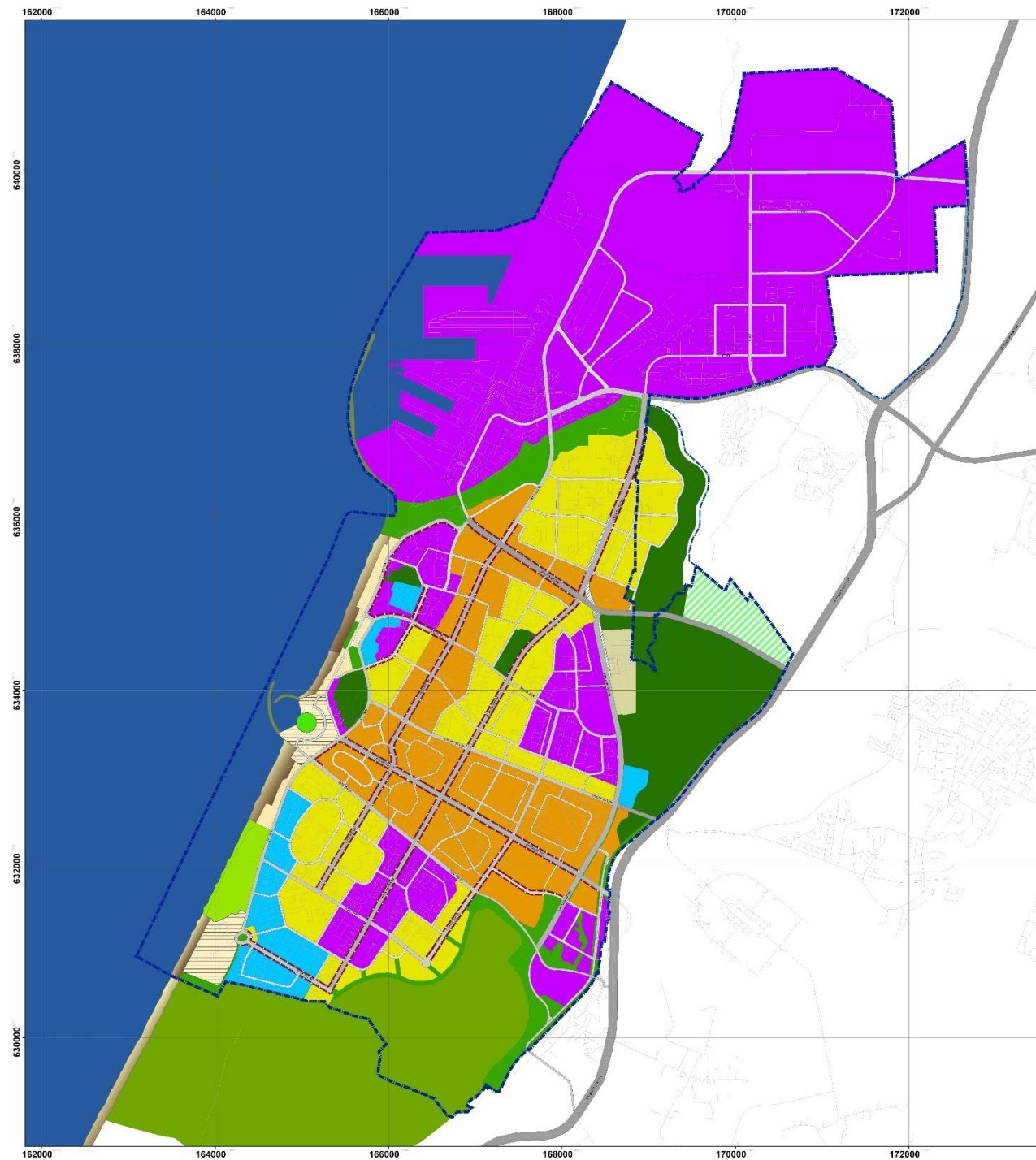
מעגנה - תחום ימי	מגורים מסחר ותעסוקה
דרך נופית	מגורים מסחר ותיירות
שטח לתכנון בעתיד	מסחר ותעסוקה
בית קברות	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
תשתיות לאומיות	מסחר תירות ונופש
עיצוב מיוחד	תעשיה ואחסנה
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
טיפול נופי	תעסוקה
הנחיות מיוחדות	תעשיה
תחום חוף הים	עירוני מעורב
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור
קו החוף	תיירות
טיילת	שטחים פתוחים
שימור נופי	קרקע חקלאית
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח
ציר מערכת הסעת המונים	פארק/גן ציבורי
ציר תחבורה ציבורית	שמורת טבע
ציר נחל	נחל/תעלה/מאגר מים
קו חשמל מתח על	חוף רחצה
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת
קו עזר 2	דרך מוצעת
קו עזר 4	מעגנה- תחום יבשתי
מבנה לצרכי חינוך	
מסוף מתע"נ	
מחלף	
תחנת כח	



תשריט תבנית עירונית (גבהים) מחייב

מקרא

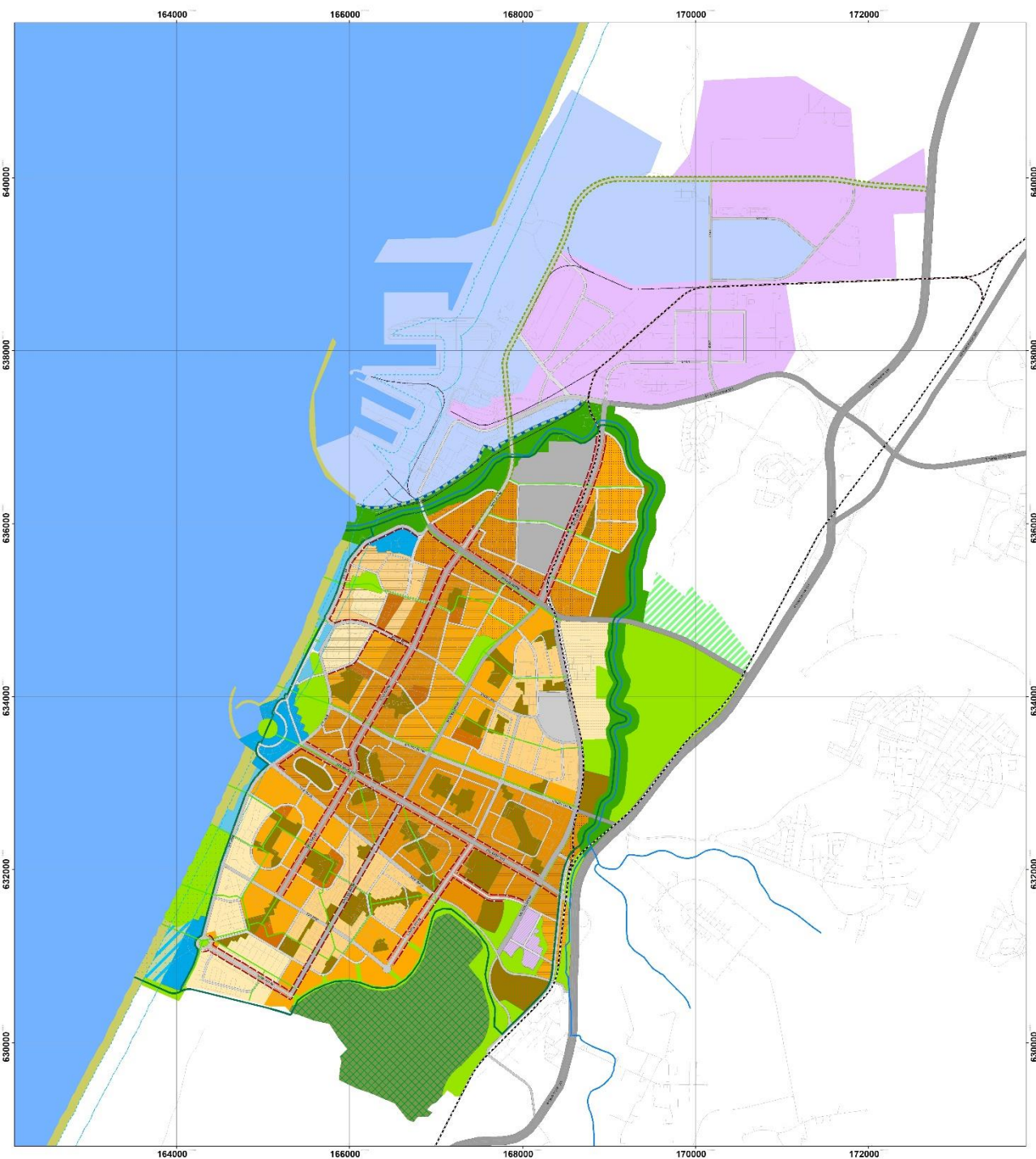
-  גבול תוכנית
-  גבול שיפוט אשדוד
-  תוספת גבול שיפוט
-  בינוי גבוה מסביבתו לאורך ציר
-  עורף החוף-הנחיות מיוחדות
-  עורף החוף
-  בינוי עד 4 קומות
-  בינוי עד 9 קומות
-  בינוי עד 16 קומות
-  בינוי עד 25 קומות
-  פארק חופי ורצועת חוף טבע
-  קרקע חקלאית
-  שטח ציבורי פתוח
-  פארק עירוני
-  שמורת טבע, חולות אשדוד
-  ים תיכון
-  חוף רחצה
-  רציף
-  בית עלמין



תשריט עיצוב עירוני (מנחה)

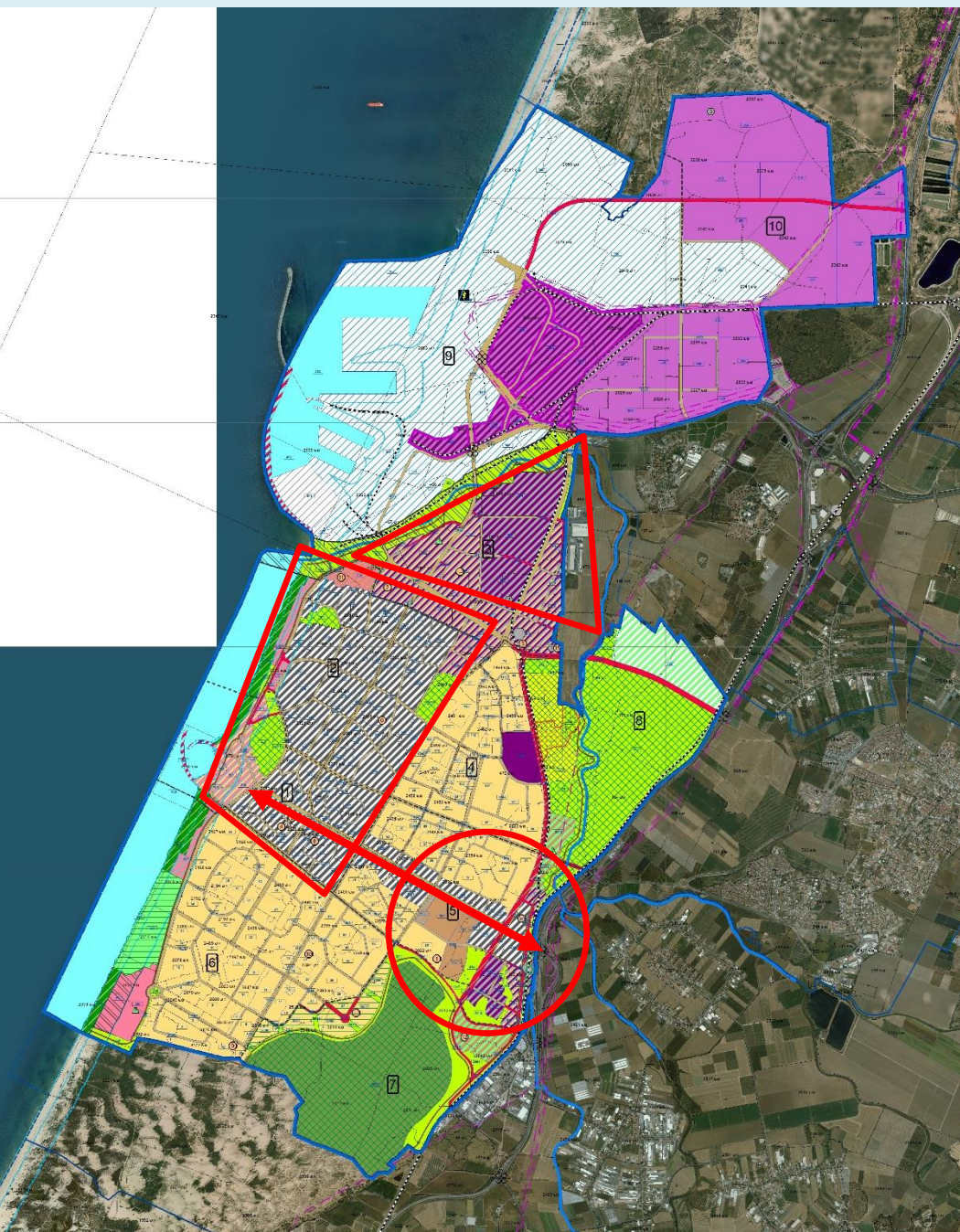
מקרא

- ציר הטבעת הירוקה
- ציר ירוק עירוני
- מסדרון כניסה צפוני
- חזית נחל לעיצוב מיוחד
- בינוי גבוה מסביבתו לאורך ציר
- חזית מסחרית
- נחל
- ציר רכבת משא
- ציר רכבת נוסעים
- ציר רכבת נוסעים מוצע
- חוק הגנת הסביבה החופית - הסביבה החופית
- חוק הגנת הסביבה החופית - קו החוף
- עורף החוף
- עורף החוף הנחיות מיוחדות
- אזור מעורב למגורים ומסחר
- אזור מעורב למגורים ותעסוקה ומסחר
- שטח ארכיאולוגי
- מגורים 4
- מגורים 9
- מגורים 16
- מגורים 25
- מרכזים רובעים
- תעסוקה במרחב עירוני 9
- תעסוקה במרחב עירוני 16
- תעסוקה ומסחר
- תירות 4
- תירות 9
- מרחב ציבורי רובעי
- תעסוקה
- רצועה חופית ביעוד תירות
- שטח חקלאי
- בית עלמין
- נמל ותשתיות לאומיות
- פארק נחל לכיש
- שטח פתוח עירוני
- שמורת טבע
- חוף הים
- ים
- תת קרקעי רכבת
- דרך מהירה ודרך פרברית מהירה
- שדרה עירונית ראשית
- רחוב עירוני ראשי
- רחוב עירוני מקומי



תכנית כלל עירונית:

מרכזים עירוניים



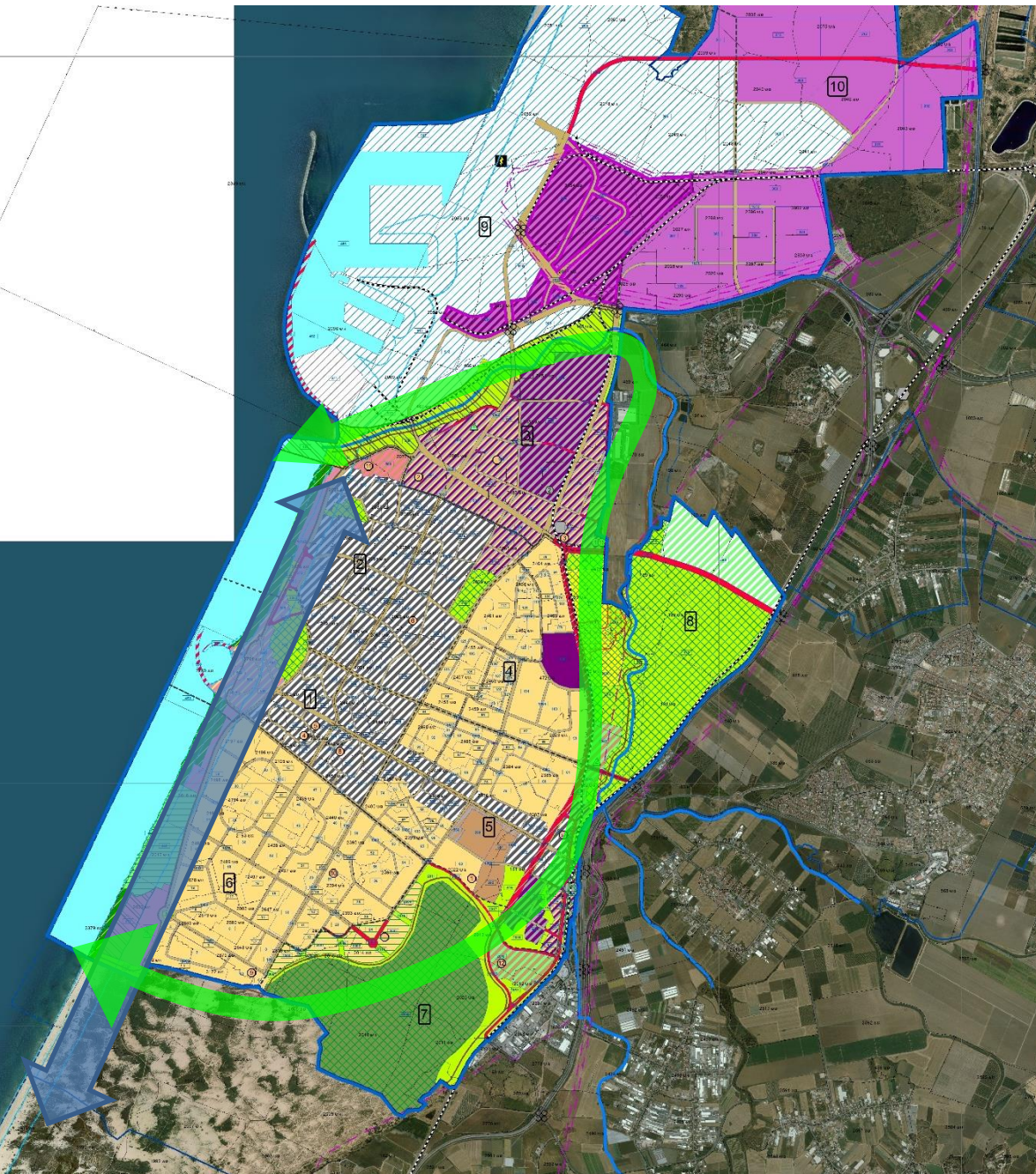
- רובע מרכז: מרכז אורבאני מעורב, חזית ים

- מרכז צפוני: אזור תעסוקה מתחדש, אזורי מגורים ממזרח, ממערב ומדרום, חזית נחל לכיש.

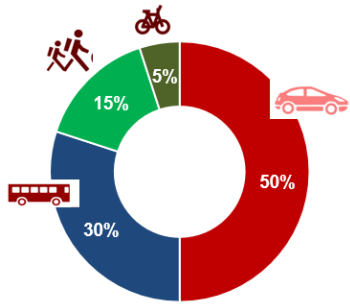
- מרכז מזרחי: מרכז עסקי ואזרחי: בית חולים, אוניברסיטה, מרכזי תעסוקה מתקדמת, מסחר.

חוף הים והטבעת הירוקה

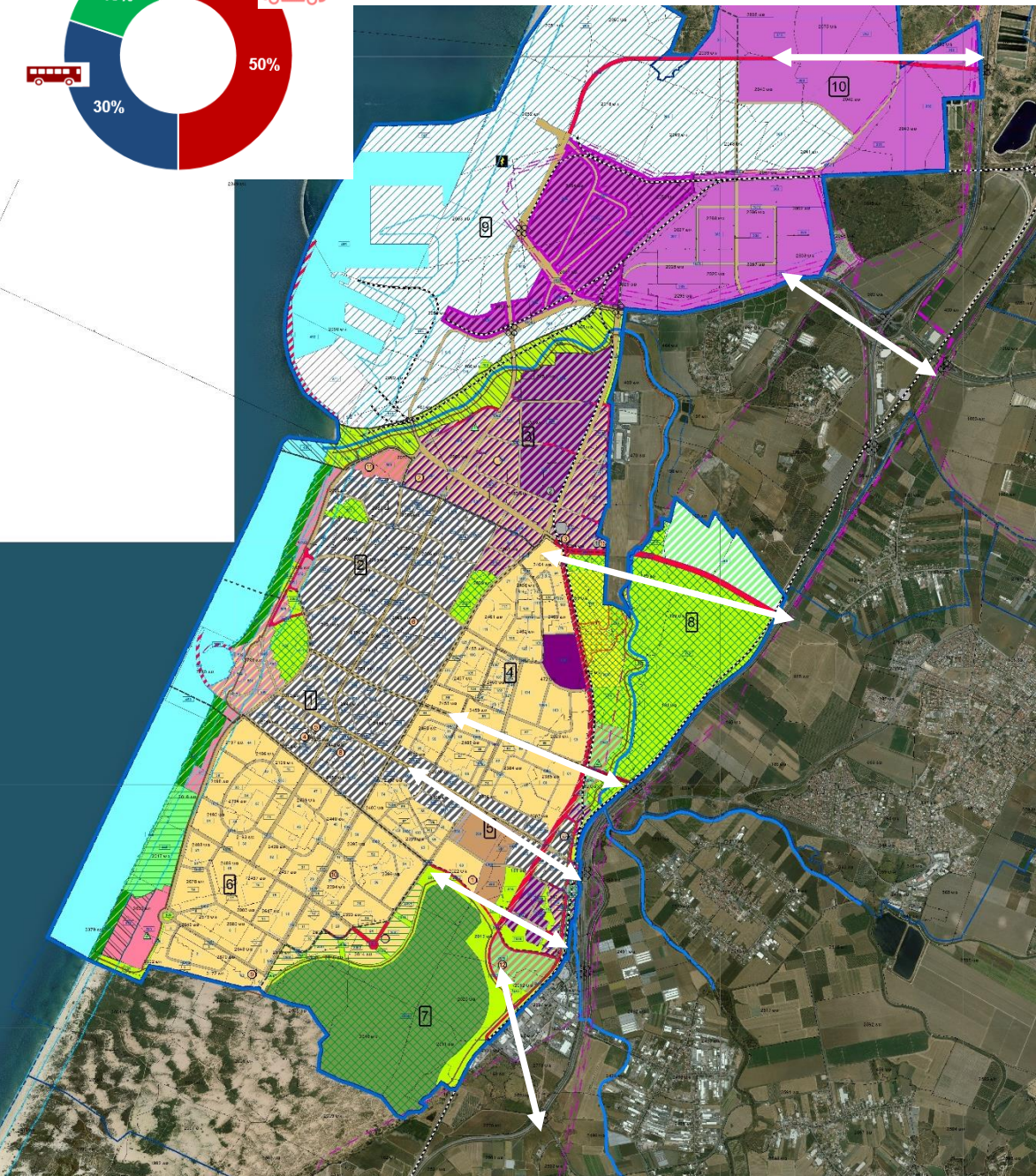
- חוף הים כמרחב נופי/ציבורי פעיל. "הטבעת הירוקה" כרצף שטחים פתוחים נגישים לשימוש תושבי העיר ומבקרים.
- מערך מקושר של צירים ואזורים ירוקים בתוך המרקם הבנוי.



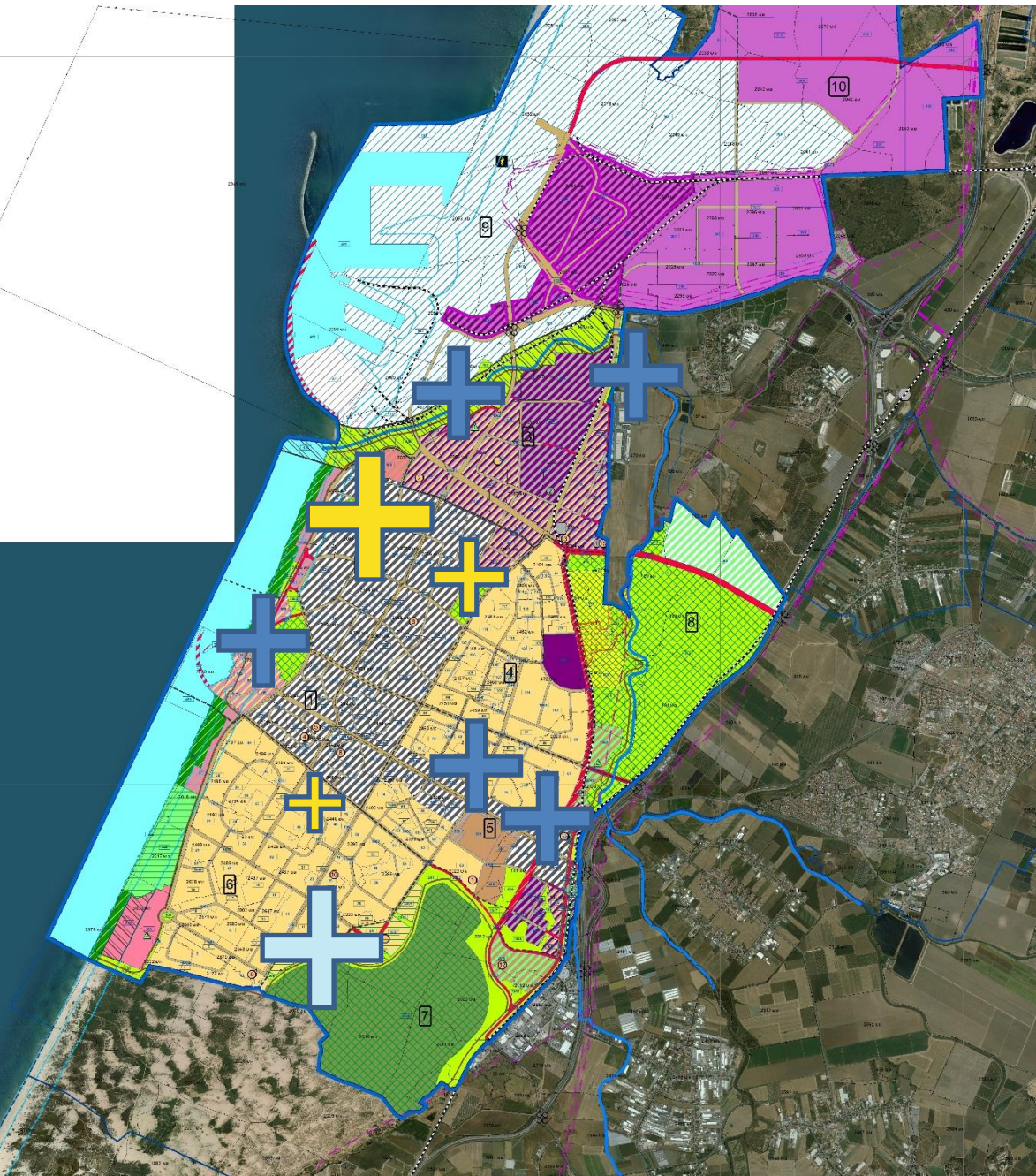
תחבורה בעיר, כניסות לעיר:



- הגדלת מספר הכניסות לעיר משתי כניסות כיום ל 5-6 כניסות. פריסת הכניסות בהתאם למתווה הפיתוח.
- תפקוד טוב של מערך התחבורה בתוך העיר.
- עידוד תחבורה ציבורית ואמצעים לא מוטוריים.



תוספת מגורים:



הערכת תוספת אוכלוסייה:
התחדשות עירונית,
תמ"א 38
54,000 נפש



הערכת תוספת אוכלוסייה:
עתודות במרקם הבנוי:
מע"ר דרום, רובע מיוחד, עד
הלום, קרית נחל לכיש,
קרית חלוצים, תעשייה
כבדה 60,000 נפש

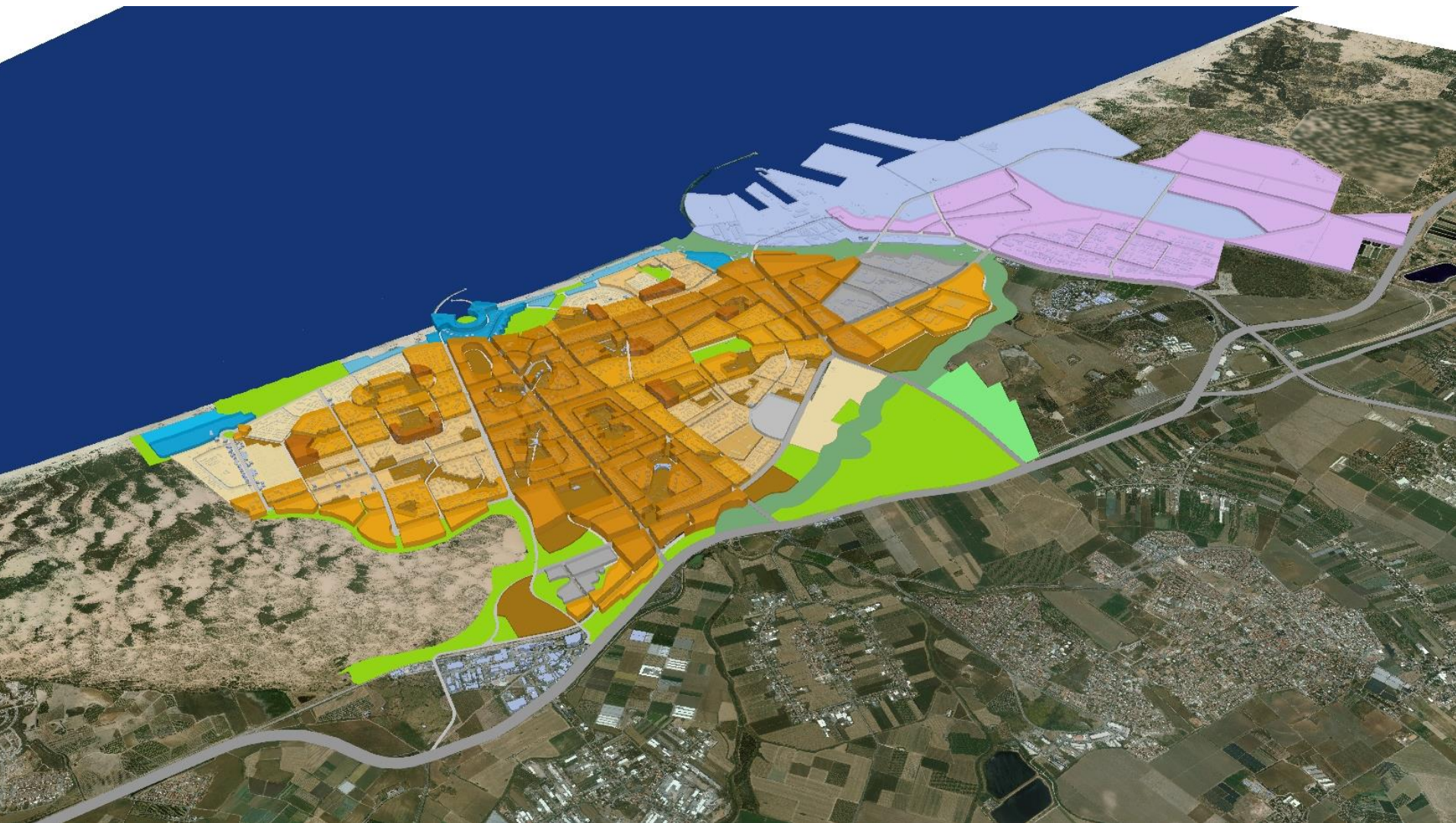


הערכת תוספת אוכלוסייה:
עתודות חדשות
18,000 נפש



סה"כ תוספת אוכלוסייה
ביעד התכנית
132,000 נפש

מודל עיצוב עירוני – מבט כללי



אשדוד – תכנית מתאר כוללת

מילול – קורן – ארכיטקטורה ובינוי ערים, זאב דרוקמן, מייק טרנר תכנון פיזי ושימור, AVIV & AMCG ניהול אינטגרטיבי, גרינשטיין – הר גיל – תכנון נוף, "אמאב" תנועה ותחבורה
אהוד פסטרנק – כלכלה, דני אמיר – סביבה, "מודוס" תהליכים שיתופיים – שיתוף הציבור, איחוד מהנדסים – מים וביו, אקולוג בע"מ – ניקוז והידרולוגיה, טויסטר – יעוץ משפטי

מודל עיצוב עירוני – מבט כללי



אשדוד – תכנית מתאר כוללנית

מילול – קורן – ארכיטקטורה ובינוי ערים, זאב דרוקמן, מייק טרנר תכנון פיזי ושימור, AVIV & AMCG ניהול אינטגרטיבי, גרינשטיין – הר גיל – תכנון נוף, "אמאב" תנועה ותחבורה
אהוד פסטרנק – כלכלה, דני אמיר – סביבה, "מודוס" תהליכים שיתופיים – שיתוף הציבור, איחוד מהנדסים – מים וביו, אקולוג בע"מ – ניקוז והידרולוגיה, טוייסטר – יעוץ משפטי