

15/04/2019

להפקיד את התכנית

10/12/2019

מחוז דרום

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 603-0236315

מתחם לב אשדוד – התחדשות עירונית

נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי מנחה

יזם התכנית: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

מגיש התכנית: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

עורך הנספח: ד"ר רינה דגני, גיאוקרטוגרפיה מכון למחקר מרחבי בע"מ

אסטרטגיה * מחקרי שיווק ודעת קהל * בדיקות היתכנות ופוטנציאל שוק * מערכות מידע ופתרונות עתירי-מידע
רחוב מנחם בגין 154 (בית קרדן), תל-אביב, טל. 7682222 פקס. 7682223 research@geocartography.com

תאריך: 14/08/2019



רקע

רובע ה' באשדוד החל להיבנות בשנת 1968. היום ברובע כ-4,600 יח"ד בהן מתגוררים כ-16,000 תושבים (שנתון סטטיסטי אשדוד, 2015).

לאור מספר רב של יוזמות פרטיות לקידום תכניות להתחדשות עירונית ברובע, הוכנה כבר בשנת 2014 במנהל ההנדסה תכנית כוללת לרובע, שהגדירה מתחמים לפינוי בינוי ולתמ"א 38. התכנית לוותה בבחינת כושר נשיאה, שהוכנה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי.



בשנת 2014 הבחינה לקיבולת מקסימלית של יחידות דיור ברובע, בהתחשב בכושר הנשיאה לצורכי ציבור - מבני הציבור, הקיימים ברובע ופוטנציאל ההרחבה שלהם, והשטחים הפתוחים בו, הובילה את היחידה לתכנון אסטרטגי למסקנות כי בהנחה וכל מבני הציבור הקיימים ברובע, כולל אלו המשמשים היום לשימושים על רובעיים יפותחו לטובת תושבי הרובע, ניתן להוסיף 2,400 יח"ד לרובע. שינוי ייעוד של 10 דונם שצ"פ בפארק יגאל אלון והקצאת מגרשים ציבוריים במתחמי פינוי בינוי לשטחים פתוחים ולמבני ציבור כגון: מעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת, מובילים לפוטנציאל להוספת 3,400 יח"ד ברובע.



ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, מתאריך: 29/04/2014, החליטה לאשר תוספת של 2,400 יח"ד ברובע.

אישור התדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור, המאפשר צמצום השטחים המיועדים לצורכי ציבור, הוביל בשנת 2016 לבחינה מחודשת של כושר הנשיאה לצורכי ציבור. המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היתה: תוספת 3,500 יח"ד לרובע בהתחדשות עירונית. תכנית כוללת לרובע ה' – תכנית מס' 1409, נידונה בתאריך: 25/06/2017 ומציעה תוספת של 3,500 יח"ד, בהתאם להשלמת בחינה תנועתית ושמאית.



בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך: 06/02/18, נכתב כי היקף יחידות הדיור, שיועד לטובת התחדשות עירונית במקום קניון לב אשדוד בתכנית הכוללת לרובע עומד על 400 יח"ד. זאת למרות, הגדלת היקף יחידות הדיור החדשות, המוצע ברובע ל-3,500 יח"ד ולמרות, **שמתחם קניון לב אשדוד נותן מענה לכל צורכי הציבור הנדרשים לתושבים החדשים במתחם עצמו.**

התכנית להסבת קניון לב אשדוד למגורים שונה במהותה מהתכניות האחרות להתחדשות עירונית ברובע. מדובר התחדשות עירונית בלב הרובע, שבעקבותיה יפונה מרכז מסחרי סגור על מנת להוסיף מתחם מגורים חדש בלב הרובע, וחזית מסחרית מודרנית, הפונה אל הרחוב. הפרויקט לא נדרש לשכנוע דיירים, פינוי דיירים, שכירת דירות מעבר והחזרה של דיירים ותיקים למבנים, שעשויים לא להתאים להם בעתיד בגלל יוקר התחזוקה הצפוי בהם.





התכנית להתחדשות עירונית במתחם קניון לב אשדוד כוללת יתרונות משמעותיים:

- ❖ מהירות הביצוע וסימון הכיוון להתחדשות הרובע כולו,
- ❖ פוטנציאל להעלאת ערך הקרקע ברובע ומכאן אפשרות לביצוע התחדשות עירונית נוספת ברובע, במכפילים נמוכים מהנדרשים היום והתאמת הבינוי החדש ברובע, בשאר התכניות להתחדשות עירונית, לאוכלוסייה הוותיקה,
- ❖ עירוב שימושים: מגורים, תעסוקה ומסחר כמענה לצורכי הרובע והעיר.



זאת ועוד, התכנית, כאמור, כמעט ולא מטילה נטל מבחינת כושר הנשיאה לצורכי ציבור על הרובע, אלא נותנת מענה לצורכי ציבור של התושבים במסגרת המתחם עצמו ואף תורמת לרובע מעבר לנדרש לתושבים החדש בתחומה.

התכנית כוללת 532 יחידות דיור חדשות.

30% מהדירות מיועדות לדיור בר השגה, כלומר דירות קטנות יותר, בהתאם למדיניות מינהל התכנון. 82 יח"ד קטנות בגודל של עד 50 מ"ר ממוקמות בקומות המירקמיות ובנוסף 78 יח"ד בגודל של עד 75 מ"ר ובסה"כ 160 יח"ד בגדלים שבין 50-75 מ"ר.



בחינה שערכנו לתוספת יחידות דיור ברובע ביחס לתפוסה הקיימת במבני הציבור, מגלה מקום לתוספת ילדים לרובע בהיקף מבני הציבור, הנדרשים למתחם המוצע במקום קניון לב אשדוד.

השטחים הפתוחים ברובע כוללים: פארק גדול, גנים וגינות כיס, פסי ירק, ערוגות ואיי תנועה, סה"כ השטח הפתוח עומד על כ-150 דונם. השטח הפתוח האפקטיבי: פארק אלון, גן ביאליק, גן אברהם, גן אלכסנדר פן וגנים נוספים, עומד על כ-125 דונם. היקף שטחים זה הוא מעבר לנדרש להיקף הנדרש היום לתושבי הרובע וגם עם מימוש הפרויקטים החדשים, בהינתן הדרישה לתוספת שטחים פתוחים בכל פרויקט חדש.



יחד עם זאת, ולאור הערות היחידה לתכנון אסטרטגי, במהלך ישיבות תיאום שנערכו, כי לא ניתן לקחת בחשבון את התפוסה הקיימת במבני הציבור והשטחים הפתוחים ברובע לטובת מתחם המגורים בקניון לב אשדוד, ערכנו פרוגרמה ייחודית לפרויקט והפרויקט עצמו נותן מענה לצורכי ציבור בתחומו. זאת ועוד, מתוכננת שלוחת מתנ"ס בהיקף 2,000 מ"ר בנוי אשר הינה תוספת מעבר לצרכים.





פרוגרמה למבני ציבור ושטחים פתוחים - מתחם קניון לב אשדוד

פרויקט המגורים החדש המתוכנן במקום קניון לב אשדוד כולל: 532 יחידות דיור חדשות, 30% מהן דירות לדור בר השגה, כלומר דירות קטנות יותר.

חישוב צורכי הציבור נערך לכל תושבי יחידות הדיור המתוכננות החדשות, כאילו היו נדרשים כולם למבני ציבור, בהתאם להרכב האוכלוסייה כפי שנקבע על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לתוספת יחידות הדיור המתוכננות ברובע ה', קרי: גודל משק בית העומד על 3.2 וגודל שנתון העומד על 1.8%.



בנוסף, למרות ועדיין נותרה יתרה של יח"ד לפיתוח ברובע ביחס ל-3,500 יח"ד מומלצות כתוספת יח"ד בהתחדשות עירונית ברובע, התייחסנו לצורכי כל יחידות הדיור במתחם.

הנחות בבסיס הפרוגרמה

- מספר יחידות הדיור לחישוב צורכי ציבור עומד על 532 יח"ד.
- גודל משק בית ממוצע עומד על 3.2 נפשות, גודל שנתון – 1.8% ושיעור אוכלוסייה דתית - 30%.
- הפרוגרמה נותנת מענה לשטחים נדרשים ומספר תלמידים לכיתה לפי תדריך הקצאת קרקע לצורכי ציבור, החדש. שירותים נדרשים לתושבים כוללים: מעונות יום, גני ילדים, בית ספר יסודי. שירותים נוספים כמו: מתנ"ס, מועדון נוער, מועדון לתנועת נוער, מקוואות, מועדון ו/או מרכז יום לקשיש לא מקיימים דרישה לסף כניסה. בהתאם להנחיית מהנדס העיר, בבחינה קודמת שנערכה למתחם, ולאור קיומם של כ-10 בתי כנסת ברובע, לא נלקח בחשבון שטח קרקע לבית כנסת.
- **מעונות יום** – 50% ביקוש, מספר ילדים בכיתה 20, שטח קרקע ל-3 כיתות מעון עומד על 1 דונם.
- **גני ילדים** – מס' תלמידים לכיתה מחושב לפי 30 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 500 מ"ר.
- **בית ספר יסודי** – מס' תלמידים לכיתה לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 300 מ"ר (ישוב עירוני מרקם קיים). תלמידי בית ספר על יסודי יזכו למענה מחוץ למתחם עצמו, בהתאם להנחיות היחידה לתכנון אסטרטגי.
- **שטחים פתוחים** - מערכת הגנים והפארקים העירונית נחלקת למספר קטגוריות: גינה פנים שכונתית, גן שכונתי, פארק רובעי, פארק עירוני, שטח טבע עירוני. ברובע ה' קיימים פארקים, הנותנים תשובה לצרכי הרובע. חישוב תוספת שטחים פתוחים במתחם מתייחס לצורכי תושבי המתחם עצמו לגינות כיס וגן פנים שכונתי. המדדים לחישוב לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצורכי ציבור החדש למרקם עירוני קיים מדברים על 3 מ"ר לנפש כגינה/גן שכונתי.





להלן הפרוגרמה למבני ציבור ושטחים פתוחים נדרשים לתושבי המתחם החדש ברובע.

לוח מס' 1 – מדדי אוכלוסייה

מדדי אוכלוסייה							שכונה
מס' יח"ד	גודל משק בית	גודל אוכלוסייה	שנתון	גודל שנתון	מס' ילדים לכיתה	מס' כיתות	
532	3.2	1,702	1.8%	30.6	27	1.1	קניון לב אשדוד
					30	1.0	



לוח מס' 2 – מספר מתקנים נדרש למבני ציבור

מס' כיתות נדרש	סה"כ כיתות נדרשות
מעונות יום ממלכתי	1.3 כיתות
מעונות יום ממלכתי דתי	0.6 כיתה
כיתות גן ממלכתי	2.1 כיתות
כיתות גן ממלכתי דתי	0.9 כיתה
בית ספר יסודי ממלכתי	5 כיתות
בית ספר יסודי ממלכתי דתי	2 כיתות



שטחים פתוחים

בהתאם למקובל בשכונות מתחדשות במרקם עירוני קיים, לפי עקרונות התדריך החדש, כאמור, היקף השטח הנדרש לתושב עומד על 3 מ"ר. בהתאם לכך תושבי המתחם החדש נדרשים ל- 5.6 דונם.



לוח מס' 3 - שטח קרקע נדרש לשטחים פתוחים

שטח נדרש בדונם		מדדי אוכלוסייה				שכונה
סה"כ שטחים פתוחים נדרשים	גינות וגנים שכונתיים 3 מ"ר הקצאה לנפש	גודל אוכלוסייה	גודל משק בית	מס' יח"ד		
5.1	5.1	1,702	3.2	532		קניון לב אשדוד





מענה לצורכי המתחם

גני ילדים ומעונות יום

תושבי המתחם נדרשים ל-2 כיתות מעון ו-3 כיתות גן. התוכנית כוללת שטח לשימושים ציבוריים משולב מגורים במפלס השטח הפתוח, לטובת כיתות מעון וכיתות גן. היקף השטח המיועד לצורכי ציבור במפלס הקרקע יוכל לתת מענה גם לבית כנסת ובמידת הצורך למועדון דיירים, באם יידרש.

- מיקום המוסדות: תא שטח מס' 1, בקומת הפארק העליון (מפלס +20.60)



בית ספר יסודי

תושבי המתחם נדרשים ל-7 כיתות. 5 כיתות בחינוך הממלכתי ו-2 כיתות בחינוך הממלכתי דתי. המתחם כולל שטח להקמת בית ספר ל-12 כיתות. בהנחה שבית הספר שיוקם הוא בית ספר ממלכתי, בית הספר כולל מספר גדול מאוד של כיתות עודפות לטובת תושבי הרובע כולו ו/או לטובת חטיבה צעירה של תושבי המתחם עצמו.

- מיקום המוסד: תא שטח מס' 5



שטחי ציבור כלל עירוניים – המהווים תוספת מעבר למענה הנדרש

התכנית כוללת סה"כ 2,000 מ"ר לשלוחת מתנ"ס.

- מיקום המוסד: תא שטח מס' 1, בקומת בנייה מרקמית (מפלס +11.00)

שטחים פתוחים

בהתאם למקובל בשכונות מתחדשות במרקם עירוני קיים, לפי עקרונות התדריך החדש, היקף השטח הנדרש לתושב עומד על 3 מ"ר. בהתאם לכך תושבי המתחם החדש נדרשים ל-5.1 דונם. המתחם כולל גינה פתוחה ואפקטיבית בגודל 5 דונם על פני הקרקע ועוד כ-2 דונם על גג המרכז המסחרי, לטובת תושבי המתחם. המצב מיטיב ביחס למצב המאושר היום מבחינת היקף ואפקטיביות השטח הירוק.



השטחים מוגדרים כשטח פרטי פתוח על מנת שהיזם יוכל להבטיח טיפול שוטף של השטחים הפתוחים בעצמו ועל מנת למנוע התנגשויות עם גישה וכניסות לחניונים התת קרקעיים של המבנים.

- מיקום השטחים: שצ"פ בתא שטח מס' 6, פארק עליון בתא שטח מס' 1 (מפלס +20.60)





סיכום

התחדשות עירונית בלב רובע ה' באמצעות הסבת מתחם קניון לב אשדוד למגורים וחזית מסחרית, הפונה אל הרחוב, נותנת מענה לתוספת מגורים ייחודיים ומסחר מודרני ברובע ה'. בשל אופיו הייחודי של הפרויקט, פוטנציאל המימוש שלו בהשוואה לפרויקטים אחרים ברובע גבוה יותר והוא יכול להוביל לא רק למימוש מהיר, אלא גם לתרומה משמעותית לפיתוח העייתי של ההתחדשות העירונית ברובע כולו, תוך תרומה להעלאת ערכי קרקע וירידה במכפיל הנדרש לפרויקטים האחרים.



המתחם החדש כולל 532 יחידות דיור, חלקן קטנות. החישוב לצורכי ציבור נעשה לכלל יחידות הדיור החדשות בפרויקט, בהתעלם מהתמהיל, הכולל יחידות דיור שדייריהן לא יידרשו, ככל הנראה לצורכי ציבור בדמות כיתות גן ובית ספר, ובהתעלם מכך שהרובע יכול לשאת תוספת של 3,500 יח"ד, מתוכה עדיין קיימת יתרה משמעותית, שלא מצריכה בהכרח תוספת מבני ציבור במתחם המדובר כאן.

חישוב צורכי ציבור למתחם מעלה כי תושבי המתחם החדש נדרשים ל-2 כיתות מעון, 3 כיתות גן ו-7 כיתות לגילאי בית הספר היסודי (מספרים אלה מתייחסים לזרם הממלכתי והממלכתי דתי יחד).



המתחם כולל מענה למעונות יום, גני ילדים ושלוחת מתנ"ס בשטח המיועד למבני ציבור על גג הקומות המסחריות, שייבנו כקומות מסד לאורך הרחוב ו/או כחטיבה צעירה בבית הספר החדש, **ולבית ספר יסודי** בצידו המזרחי של המתחם. **זאת ועוד, היזם נכון להקים את מבני הציבור הנדרשים במתחם בעצמו.**

מבחינת **שטחים פתוחים**, היקף השטחים הקיים ברובע והתרומה של כל פרויקט חדש, כמו פרויקט לב אשדוד, המוסיף שטחים פתוחים, מהם 5 דונם על הקרקע, מובילה אל המסקנה כי גם בהיבט זה אין מניעה מקידום הפרויקט, תוך שמירה על רווחת התושבים, הגרים היום ברובע והעתידיים לגור בו. זאת, כמובן, תוך שמירה על הדרישה מכל פרויקט חדש לתרום לרובע לטובת צורכי הציבור של תושבי הרובע.

