



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה



אשדוד מע"ר דרום

תכנית מס. 603-0477232

פרוגרמה לצרכי ציבור



28/02/2024

עורך הנספח: עופר מנחם, גיאוקרטוגרפיה המכון למחקר מרחבי



טל 03.7682222 | פקס 03.7682223 | דרך מנחם בגין 154 (בית קרדן) תל אביב, 6492 107

1. כללי

- פרוגרמה זו נערכה עבור 3,680 יח"ד, שהיא תוספת של 2,529 ל- 1,151 היח"ד המאושרות בקו הכחול.
- התכנית כולל סוגים שונים של יח"ד וביניהן יח"ד קטנות בגודל של 55-63 מ"ר בהיקף של 40% מיחידות הדיור התוספתיות ויחידות דיור בנות 88 מ"ר ו- 116 מ"ר ב 20% מיח"ד התוספתיות הפרוגרמה חושבה לכלל יחידות הדיור בתוכנית וזאת למרות שחלק משמעותי של השכונה כבר נבנה ומקבל מענה (למשל כיתות יסודי ועל יסודי) במתחמים סמוכים.
- התוכנית מקצה שטחים ציבוריים בקרקע סחירה בהיקף נרחב ומייצרת גמישות המאפשרת מענה למגוון של מוסדות ציבור כפי שמפרט להלן.

1. קביעת מדדי אוכלוסייה:

מדדי האוכלוסייה שהובאו בחשבון הם משק בית של 3.2 ממוצע ושנתון של 1.8% מדדים אלו הם סבירים ביחס לשלושה טעמים:

1. **מדיניות מנהל התכנון** – תיקון א לתמ"א 35 המורה על נפש בית ממוצע של 3.2 אלא אם כן ממוצע הישוב שונה בצורה משמעותית. ממוצע העיר אשדוד נכון לשנת 2020 הוא 3.4 וזאת לרבות אוכלוסייה חרדית גדולה מאד המושכת את הממוצעים כלפי מעלה (כ 30% מסה"כ האוכלוסייה). לאור זאת ממוצע של 3.2 הוא סביר בהחלט ואפילו מוטה מעלה ביחס למאפייני האוכלוסייה הכללית

2. **ממוצע משק בית לרבעים שכנים דומים** – ניתוח של משק בית ממוצע ושנתון של רבעים שכנים מראה שבחירה של משק בית 3.2 נפש ושנתון של 1.8% משקף מאפייני אוכלוסייה סבירים לתכנון. כפי שניתן לראות, במתחמים דומים כגון מתחם המרינה, או יחידות הדיור הקיימות במתחם המע"ר הדרומי ממוצע משק הבית והשנתון דומים ואף נמוכים מהממוצע:

רובע	אז"ס	משק בית	שנתון
מעד דרום (יח"ד הקיימות)	313	2.5	1.9%
מער צפון	312	2.4	1.0%
מרינה	311	2.5	1.5%
רובע יא	423	2.9	1.4%
רובע יא	424	3.1	1.7%
רובע יא	425	3.0	1.7%
רובע יא	426	3.1	1.4%
רובע סיטי דרום	317	3.9	1.1%
רובע סיטי צפון	316	3.4	1.2%



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

- 3. מאפייני האוכלוסייה במתחם – לאור מאפייני הדירות במתחם, מיקומו המרכזי של הרובע והבינוי במתחמים הסמוכים, ישנה סבירות שמשקי הבית בפרויקט ישתייכו לרמה חברתית כלכלית בינונית-גבוהה יחסית. כלומר, סביר להניח שאוכלוסייה חרדית לא תרכוש דירות בפרויקט. כמו כן, אוכלוסייה דתית (לא חרדית) מרובת ילדים מהווה רק כ-15% מסה"כ אוכלוסיית העיר. על כן, ההשפעה של משקי בית מרובי ילדים על ממוצע משקי הבית בשכונה לא צפוי להיות משמעותי. משק הבית שנבחר משק, ממוצע עירוני עבור כלל האוכלוסייה לרבות שילוב ש לאוכלוסייה מרובת ילדים (לא חרדית). בתוכנית הונחו תמהיל אוכלוסייה של 20% אוכלוסייה דתית לצורך חישוב בתי הכנסת.**
- 4. תמהיל יח"ד בפרויקט – יחידות הדיור המוצעות בפרויקט הן בשטח ממוצע של כ- 97 מ"ר שטח עיקרי.¹ עם זאת, הפרוייקט כולל 20% דירות קטנות בגודל של כ- 55 מ"ר עיקרי, 20% יח"ד בגודל של 63 מ"ר עיקרי + 40% יח"ד בגודל של 88 מ"ר עיקרי.**
- 5. תכנון לטווח ארוך – שכונה בהיקף גדול ראוי שתתוכנן לפי ממוצעים ארוכי טווח ולא לפי "פיקים" של תכנון המתרחשים לעיתים בעת שיווק מהיר של יחידות דיור שעשויות להוביל לממוצעי משק בית גבוהים יחסית שמתמתנים עם הזמן.**

לאור זאת, הבחירה של משק בית ממוצע של 3.2 עם שנתון חינוך מתאים של 1.8% הוא סביר והולם את התוכנית ואת מאפייני הרובע כבסיס לתכנון במע"ר.

¹ ע"פ נתוני היזם.



2. בדיקת פרוגרמה לכל קיבולת יח"ד במתחם לרבות דיור מיוחד
 הפרוגרמה לצרכי ציבור גובשה על בסיס מדדים אלו ובהתייחס לכלל יחידות הדיור המוצעות
 בתכנית על בסיס 3,680 יח"ד, משק בית ממוצע 3.2, שנתון חינוך 1.8%
 הבדיקה הפרוגרמתית העלתה את הצרכים הבאים:

מוסד	צורך בכיתות	מענה אפשרי
מעונות יום	13	מעונות יום של 3-5 כיתות במתחם. ניתן לספק גם בקרקע ייעודית וגם בקרקע סחירה.
גני ילדים	21	גנים יכולים לבוא ככיתה בודדת או כאשכול גנים (עד 6 גנים באשכול). שטח נדרש לאשכול גנים של 6 כיתות הוא 2 דונם. כיתה גן דורשת 0.5 דונם. 3-4 כיתות דורשות 1.5 דונם. 5-6 כיתות - 2 דונם
יסודי	47	בתי ספר של 12, 18, 24 כיתות. נדרשים כ 3 בתי ספר. יכולים להינתן ב 2 ב"ס של 24 כיתות + ב"ס של 12 כיתות. הקצאה על פי 0.4 ד' לכיתה למחצית מהכיתות ו 0.3 ד' לחצי השני
על יסודי	47	בית ספר על יסודי מינימאלי מגיע כ 30 כיתות. ההקצאה בוצעה לפי 0.5 ד' לכיתה (מתחם חדש) עבור חצי מהכיתות הנדרשות ו 0.4 ד' עבור החצי השני.
בית כנסת	4	חצי מבתי הכנסת בקרקע ייעודית. חצי בקרקע סחירה או בעירוב שימושים
מרפאה	2	נדרש מענה של כ 1,180 מ"ר בנוי מרפאות
מרכז בריאות משפחה	1	נדרשת תחנה של 4 אחיות (כ 250 מ"ר). מענה יינתן בעירוב שימושים עם מועדון לקשיש או מועדון נוער
מתנ"ס	1	יוקם בבתי הספר כאגף קהילתי
מועדון נוער	1	נדרש 0.5 דונם בצמוד לשצ"פ
מועדון לקשיש	1	יכול להינתן בקרקע ייעודית או באגף קהילתי או בעירוב שימושים ציבורי אחר
צרכים כלל עירוניים	4.1 ד'	לפי מדדים נדרשים 0.3 מ"ר לנפש עבור חצי מאוכלוסייה התכנית
סה"כ		





3. מענה מוצע

התוכנית כוללת מענה נרחב לכלל מוסדות הציבור החינוכיים:

א. מעונות יום

צורך: 13 כיתות מעון

מענה: 16 כיתות מעון (עונה על כלל הצורך של 4,280 יח"ד במתחם – 15 כיתות). התוכנית כוללת הקצאה פוטנציאלית של 9 כיתות מעון בתאי שטח ציבוריים ועוד הקצאה של 7 כיתות מעון בשטח בנוי בשטחים סחירים (תאי שטח 103-105). חלק מהקצאות לכיתות מעון יכולות לשמש כהקצאה גם לכיתות גן לאור עודף בתכנית.

ב. גנים

צורך: יש צורך ב 21 כיתות גן

מענה: 35 כיתות גן. (עונה על כלל הצורך של 4,280 יח"ד במתחם- 25 כיתות)

התוכנית נותנת מענה משולב של קרקע ציבורית הכוללת פוטנציאל ל- 31 כיתות (חלקן משרתות את יח"ד הדיור הקיימות) ועוד כיתות גן כהפרשה מבונה בקרקע סחירה באמצעות הפרשה של 180-210 מ"ר בנוי לכיתה (תא שטח 105, 1, 11). בנוסף, חלק מהפרשות המבונות המיועדות למעונות יום יכולות כמובן לשמש גם ככיתות גן.

ג. בית ספר יסודי

צורך: 47 כיתות

מענה: 60 כיתות (עונה על כלל הצורך של 4,280 יח"ד במתחם – 54 כיתות)

30 כיתות יסודי במגרש 206 בקרקע בת 11.2 דונם (בתוספת 3 כיתות גני ילדים). 18 כיתות נוספות יינתנו במגרש 202 בגודל של 5.3 דונם ועוד 12 כיתות יינתנו בתא שטח 210 בגודל של 5.3 דונם)

ד. בית ספר על יסודי

צורך: 47 כיתות

מענה: 54 כיתות (עונה על כלל הצורך של 4,280 יח"ד במתחם – 54 כיתות)

במגרש 53 נבנה כיום בית ספר ממלכתי דתי (ישיבה תיכונית) של 24 כיתות (בשילוב עם אולם ספורט ומתנ"ס). כמו כן מגרש 201 בגודל של 14 דונם יכלול 30 כיתות.

ה. בית כנסת

צורך: 4 בתי כנסת, 2 בקרקע ייעודית.

מענה: הקצאה בפועל של 1.75 ד' של שטח ציבורי לבית כנסת (חלקו בנוי) בשטח זה ניתן לכלול לפחות 4 בתי כנסת שונים. עם זאת, הבינוי בפועל כולל 2 בתי כנסת בלבד שכבר בתהליכי בנייה. עם זאת, ישנו בית כנסת (ככל הנראה) בישיבה התיכונית. מענה נוסף ניתן לקבל באמצעות



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

בניית בתי כנסת בשטחים סחירים המוקצים לצרכי ציבור (כ 1,120 מ"ר) ובמגרשים לצרכים כלל עירוניים. בנוסף, מוצע לעירייה לתכנן מבני ציבור בעירוב שימושים נרחב (למשל בעירוב עם מועדון לקשיש המקבל הקצאה של 1 דונם)

ו. מרכז קהילתי

צורך: אין סף למרכז קהילתי שכונתי גדול

מענה: מתנ"ס בתא שטח 201 (בצמוד לבי"ס העל יסודי) כמו כן מוקצה שטח למועדון לקשיש ומועדון נוער בהיקף של כ- 1 דונם

ז. מועדון נוער

צורך: 1 מועדון נוער (כ 450 משתתפים)

מענה: 3 מועדוני נוער בתאי שטח 210,205,213 בשילוב עם שימושים נוספים (בי"ס וגנים)

ח. מרפאות

צורך: נדרשת כ- 1,200 מ"ר בנוי לצורך מרפאות

מענה: יינתן בשטחים סחירים בתוכנית

ט. מרכז לבריאות משפחה

צורך: נדרשת תחנה של 4 אחיות עם שטח בנוי של כ- 250 מ"ר

מענה: ניתן לספק מענה בעירוב שימושים (עם מעון נוער למשל) או בהקצאות ציבוריות בשטחים סחירים בשילוב עם מרפאות (ברבות מקופות החולים ניתנים שירותי טיפות חלב כחלק מהמענה של המרפאות)

י. שטחים כלל עירוניים

צורך: ע"פ התדריך נדרש 1 דונם כמענה כלל עירוני לשימושים ציבוריים

מענה: התוכנית כוללת 4.4 ד' שטחים ציבוריים לצרכים כלל עירוניים היכולים לשמש את העירייה לצרכים שונים וגם לשמש כמלאי תכנוני נוסף לצורך שימושים נדרשים. (מגרשים 203, 215). כמו כן התכנית כוללת את שטחי מרכז התחבורה, בתי המשפט וקריית הממשלה במתחם המשולש שהם שטחים משולבים של שב"צ ושצ"פ.

יא. שטחים פתוחים

צורך: נדרש כ- 59 דונם לעמידה בסף הבית (ההקצאה לפי 5 מ"ר לנפש) בהנחה של בינוי חדש במחצית מיח"ד. חלק משמעותי מהשכונה כבר בנוי (חלק ממבנה המגורים, מערכת הכבישים וחלק ממבני הציבור) ועל כן ניתן להתייחס גם לאזור התכנון ככזה המתבצע בשטח בנוי. כנגזרת מכך הדרישות הפרוגרמטיות בנושא השטחים הפתוחים יכולות להיות מצומצמות יותר על פי מדריך הקצאות קרקע לצרכי ציבור, בהיקף של 3 מ"ר סף הבית.





בנוסף ניתן לבחון מענה במרחב החיפוש עבור "שטח פתוח עירוני" בהיקף של 27 ד' (2 מ"ר
לנפש) המביאים לשטחים פתוחים של 6 מ"ר לנפש סה"כ:

שטחים ירוקים נדרשים	מ"ר לנפש	דונם
סף הבית (מרקם בנוי)	3 מ"ר	17.7
סף הבית (מתחם חדש)	5 מ"ר	39.4
סף הבית	4 מ"ר (ממוצע)	47



המענה המפורט לעיל מאפשר היקף שטחים של 4.0 מ"ר לנפש

מענה: תחום התכנית כולל כ- 37 דונם של שטחים ירוקים אפקטיביים ברמת סף הבית. עם זאת הנגישות של השכונה לשטחי ציבור עירוניים היא גבוהה ביותר.

המענה הכולל לשטחי ציבור מורכב ממספר חלקים:

- **שצ"פ** – הקצאה של שטח ציבורי פתוח בתוכנית בהיקף של כ- 34 דונם בסף הבית לרבות שצ"פ מרכזי בהיקף של 18.5 דונם.
- **יעוד מעורב מבני ציבור ושצ"פ** – עוד כ- 3 דונם של שטחים בייעוד קרקע מבני ציבור ושטחים פתוחים שיכולים לשמש כהמשך של השצ"פ המרכזי.
- **שטח פתוח בשטחים למבני ציבור** – כ- 10 דונם לפחות של שטחים פתוחים בשטחים למבני ציבור המיועדים לבתי הספר ובמוסדות העירוניים (תאי שטח 201, 205-206). ניתן לייצר שטח משמעותי של גינה ומתקני ספורט לשימוש כלל האוכלוסייה בשכונה בשעות שלאחר פעילות בית הספר ולאפשר ניצול יעיל של הקרקע ושל מתקני הספורט לרווחת השכונה (ר' נספח בינוי):

- תאי שטח 201 – 14 ד' המיועד לעל יסודי ומתנ"ס
- תאי שטח 205 – 12.6 ד' המיועד לישיבה תיכונית
- תאי שטח 206 – 11.2 ד' המיועד לבית ספר יסודי
- תאי שטח 104 – 8 ד' המיועדים למוסדות עירוניים

סה"כ השטחים הפתוחים לשימוש של פיתוח נופי, ספורט, גינות – 47 דונם

סה"כ שטחים פתוחים פוטנציאליים לשימוש התושבים:

שטח (בדונם)	מ"ר לנפש	ייעוד קרקע
34		שטח ציבורי פתוח (ייעוד שצ"פ)
10.0		שטח ציבורי פתוח במגרשים למבני ציבור (ייעוד שב"צ)
3		שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור (ייעוד מעורב)
47	4.0	סה"כ שטח ציבורי (פתוח)



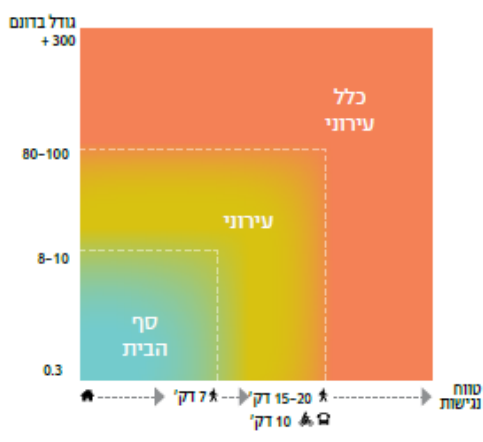


סמיכות לשטחים פתוחים נרחבים

השכונה נמצאת ממיקום מצויין הסמוך מאד למאות דונמים (כ- 350 ד') של שטחים פתוחים בעיר במרחק של עד 1000 מטר קו אווירי (ממרכז השכונה). שטחים אלו כוללים פארקים שכונתיים וכלל עירוניים גדולים במרחק הליכה (ר' מפה להלן). כלומר, השכונה סמוכה ברמת סף הבית להיקפי שטחים עירוניים המאפשרים נגישות גבוהה מאד של השכונה למרחבים פתוחים ואיכותיים מאד.



סוג השטחים וגודלם ביחס למרחקי הליכה ונגישות (מתוך תדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור)²



מבין השטחים הגדולים שנמצאים בסמיכות לשכונה ניתן למנות את:

- פארק אשדוד ים – מעל 200 דונם במרחק של פחות מ 500 מטר ממרכז השכונה
- חוף ים – בנוסף סמוכה מאות מטרים בלבד מחוף הים איכותי שמשמש כשטח פתוח איכותי אף אינו נספר במניין השטחים הפתוחים.
- מרחב ציבורי בנוי – בנוסף השכונה סמוכה למע"ר דרום הכולל מרחבים ציבוריים גדולים לצד מוסדות הציבור הכלל עירוניים בהיקף של לפחות 10 דונם



בנוסף ניתן לראות במפה לעיל את הסמיכות התוכנית לשטחים ציבוריים עירוניים נוספים

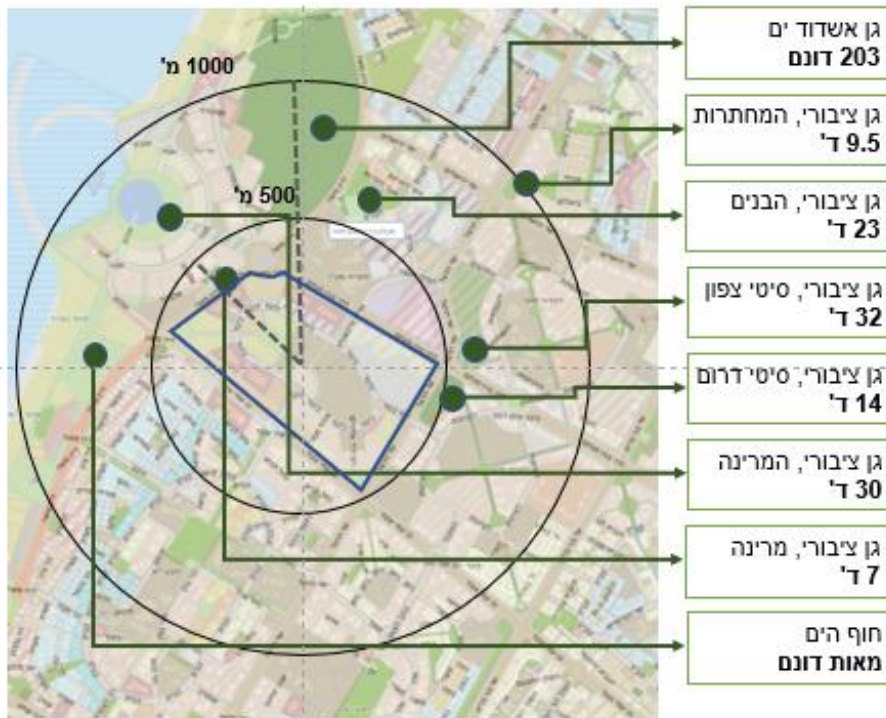


² ע"פ התדריך, מרחקי סוף הבית נדרשים להיות במרחק של עד 7 דקות הליכה. בהנחת קצב הליכה ממוצע של 4-5 קמ"ש, מדובר על מרחק של כ 470-560 מטר.



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

- כ- 350 דונם של גנים ציבוריים במרחק של פחות מ 1000 מטר קו אווירי
- בנוסף, סמיכות מקסימלית לחוף ים פתוח ואיכותי.
- סמיכות לשטחים פתוחים במסגרת מוסדות ציבור כלל עירוניים במע"ר צפון (הערכה של כ 10 דונם לפחות)



לסיכום המענה התכנוני, ניתן לראות שבנוסף להיקף שטחים של כ- 4.4 מ"ר לנפש ברמת סף הבית בתוך הקו הכחול, בפועל תושבי השכונה נהנים מנגישות גבוהה, במרחק הליכה קצרים (ברמת סף הבית) לשטחים פתוחים נרחבים בהתאם לדרישות התדריך למרחב החיפוש.

4. מוסדות עירוניים ורובעיים לשלב בשטח המע"ר

המע"ר הדרומי כולל מענה של מוסדות ציבור עירוניים (במתחם המשולש) ברמה של קריית ממשלה ובתי משפט

מוסדות ציבור שכונתיים ברמה של בתי ספר יסודיים, מוסדות חינוך לגיל הרך, מרפאות, בתי

כנסת וכד' לצד מענה כלל עירוני כגון ישיבה תיכונית, בית וכנסת גדול. כמו כן, המע"ר הדרומי

צמוד לרובע מע"ר צפון הכולל מגוון רחב של מוסדות ציבור עירוניים (עירייה, מוזיאון לאמנות,

משכן לאומנויות הבמה, בית יד לבנים וכד').





קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

התייחסות לחוות הדעת של המחוז

במסגרת תהליך התכנון ותיאום מול הוועדה המחוזית הוכנה חוות דעת של הוועדה המחוזית ביחס לפרוגרמה המוצעת. במסגרת זו, הוועדה המחוזית בחנה את ההקצאות הנדרשות וביצעה חישוב עצמאי לדרישות.

קיים שוני מסוים בהנחות הפרוגרמתיות אך ללא השפעה משמעותית על היקף ההקצאות המוצע בתכנית. ההקצאות הציבוריות בתכנית הן בשטחים ייעודיים והן בהפרשות מבונות בשטחים סחירים נותנים מענה גם עבור בהינתן הנחות העבודה של הפרוגרמה שהוכנה על ידי המחוז.

במקרים רבים, כפי שמצוין בדוח הפרוגרמה – היקף ההקצאות הציבוריות נותן למעשה מענה מלא לכלל יחידות הדיור (4,280 יח"ד) ולא רק ליח"ד המוצעות במסגרת התכנית הנידונה (3,680 יח"ד).

השוואה בין הנחות העבודה של המחוז לעומת הפרוגרמה

הנחות עבודה	נספח פרוגרמה	חוות דעת מחוז	הערות
משק בית	3.2	3.2	
שנתון	1.8%	2%	ההבדל מייצר תוספת של 10% בצרכים הפרוגרמתיים בחישוב של המחוז
יח"ד	3,680	4,280	הפרוגרמה הוכנה עבור יח"ד בתכנית זו ואילו חוות הדעת של המחוז עבור ככל המתחם

