

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים

מועדפים לדיור (הוראת שעה)

התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

16/12/2024

לאשר את התכנית

06/01/2025

י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



פרוגרמה מתחם נאות ספיר

חברת "נופך התחדשות עירונית"

אוגוסט 2024

כתיבה ועריכה : דר' אשר וטורי , ECOPLAN



רקע

- תכנית נאות ספיר-תמ"ל 2024 נמצאת ברובע ה' במרכז העיר אשדוד. רובע ה' הינו אחד הרובעים הוותיקים בעיר, אשר החל להבנות בשנות השישים ונבנה לסירוגין עד העשור השני של המאה ה-21. הבינוי הקיים ברובע מגוון, וכולל בניה נמוכה, בניינים בני 3-4 קומות ובניינים גבוהים יותר.
- ברובע מקודמות מספר תכניות התחדשות במסלולים של תמ"א 38 ופינוי בינוי. מחלקת התכנון מקדמת תכנית מדיניות להתחדשות הרובע, בה נקבעו כללים לתוספת של כ- 3,500 יחידות דיור ברובע.
- תכנית נאות ספיר-הרצל נבחנה במסגרת תכנית המדיניות, ונקבע שעליה לכלול במסגרתה את השטח למבנה ציבור הכולל את בית ספר שז"ר ומתנ"ס טנה, על-מנת להעצים את הבינוי בו.
- על פי תכנית המתאר הכוללנית שבהכנה, המתחם נמצא במרכז המתחדש של העיר, ויושב על שדרות הרצל, שסומנו כציר המיועד ל"חיזוק התפקוד האורבני" והינו נשען על ציר המתע"ן, המתהווה בעיר. חיזוק התפקוד האורבני, יעשה על-פי התכנית המוצעת, על-ידי חיבורו למרקמים סביבו, תוך פיתוחו כרחוב עירוני.



1963, הארכיון העירוני לתולדות אשדוד



רקע



1968, הארכיון העירוני לתולדות אשדוד

- בנוסף, התכנון המוצע תואם לחזון המופיע בתכנית המתאר המקודמת לעיר.
- בחזון מודגשים רעיונות כגון **עיר מתחדשת ועירוניות**.
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, מעורבת ואינטראקציה אזרחית.
- לצורך קידום התכנית מוגשת פרוגרמה לצרכי ציבור. הפרוגרמה מראה כי התכנית מספקת את צרכי הציבור הנדרשים, בהתאם לתוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה המוצעת במסגרתה, וכן בהתאם למדיניות והנחיות העיירה.



פרק א – מצב קיים בתחום התכנית



- התכנית משתרעת על שטח של כ- 38 דונם, וכוללת במצב הקיים שטחי מגורים, שטחים למבני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
- שטחי המגורים כוללים 9 בניינים טוריים בני 3 עד 4 קומות בכתובות: נאות ספיר, 2, 3, 4, 5, 6, 7, שלום שבזי, 4, שמואל הנגיד 19, 17.
- מבני הציבור כוללים את שני מבני גני הילדים שולי הפנינים – נאות ספיר, 9 ומתחם בית ספר שז"ר בן 14 כיתות הכולל גם שני מבנים של גני ילדים (פשוש וחוחית), מתנ"ס טנה, שירות פסיכולוגי ברחוב שמואל הנגיד ומבנה בית כנסת.
- פירוט השטח למבנה הציבור בתכנית כיום –
שטחים למבנה ציבור: 11.9 דונם.
שטחים ציבורי פתוח: 0.081 דונם.

פרק ב – תיאור התכנית המוצעת



מגרש 5 בשטח 1,125 מ"ר מיועד למגורים ומבנים
למוסדות ציבור
מגרש 6 בשטח 2,045 מ"ר מיועד למגורים ומבנים
למוסדות ציבור
מגרש 7 בשטח 2,014 מ"ר מיועד למוסדות ציבור
מגרש 8 בשטח 10,307 מ"ר מיועד למוסדות ציבור

- תכנית התחדשות נאות ספיר מחזקת את ציר הרצל, ויוצרת מתחם פעיל ומזמין, על-ידי בניית 2 מגדלים עם קומת מסחר פעילה
- כמו כן, התוכנית מייצרת כניסה מוטרת וחיזוק ציר שמואל הנגיד בו קיימים כיום שטח מסחר לפינוי. הבינוי המוצע בחזית הצפונית כולל שני מגרשים בכל אחד מהם מבנה מגדלי ומרקמי.
- התוכנית מאופיינת בקישוריות וחיבוריות מרובה וכוללת המשך ציר אחד העם לטובת שצ"פ ופיתוח רחוב נאות ספיר לכיוון רחוב הרצל.
- בחלק הדרומי של התוכנית יוקמו שני בנינים מרקמיים ומגר למבני ציבור.
- בנוסף התכנית מספקת תוספת זכויות ושדרוג מתחם בית הספר שז"ר, כך שיכיל 24 כיתות, אולם ספורט מותאם ותוספת קומה למתנ"ס לטובת שפ"ח

שטחים פתוחים



מדרכות רחבות בתחום רחוב הרצל (660 מ"ר)

בנוסף לכך היות והתכנית מגדירה ששטח בית הספר יהיה פתוח לפעילות לאחר שעות הלימודים, ניתן להחשיב גם את שטח חצר בית הספר כתכנית קשיחה (1,435 מ"ר).



לסיכום, קיים שטח בהיקף של כ-9,194 מ"ר (880 + 660), המהווה שטח מעבר לנדרש בסף הבית.



- לפי התדריך נדרש 3 מ"ר שטח פתוח לנפש כלומר עבור 2,880 נפש נדרש 8,640 מ"ר .
- לפי התוכנית, שטח השטח הציבורי הפתוח במגרשים 16-25 הינו 6219 מ"ר. כך שקיים חוסר של 2,421 מ"ר של שטח ציבורי פתוח.
- בתחום התוכנית קיימים שטחים ציבוריים היכולים לשמש לרווחת הציבור, כגון שדרת עצים ברחוב הרצל, מעברים, שדרת עצים, בנוסף יש עוד שטח במתחם שזר שיכול לשמש את הציבור כשטח ירוק.
- ניתן לקחת בחשבון כתכנית קשיחה שטחים הנכללים בתחום מדרכות רחבות למשל כל דופן שמואל הנגיד מאזור המסחר ועד שביל האופניים (880 מ"ר).



פרק ג' – בחינת צרכים לתוספת יחידות יחד

הנחות מוצא

- הפרוגרמה נעשתה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (2018). במסגרת הבדיקה נבחנו הצרכים למעונות יום, גני ילדים ובתי ספר יסודי ועל יסודי, וכן בית כנסת. בהתאם לנחיות הותמל ועיריית אשדוד שטח למרפאה ישולב בשטחים הסחירים ולכן לא מחושב בפרוגרמה.
- שאר השימושים לא עומדים בתנאי הסף לכמות האוכלוסייה הצפויה. החישוב לצרכי הציבור הוא לפי גודל האוכלוסייה המתווספת.
- בנוסף התכנית תחזיר את מבני הציבור הקיימים כיום במתחם, ומספקים מענה לאוכלוסייה כיום.

גודל משק בית ממוצע ליחידות
הדיור החדשות עומד על 3.2 נפשות
וגודל השנתון עומד על 1.8%



מעונות יום – 50% ביקוש, מספר
ילדים בכיתה – 20

גני ילדים – מספר ילדים בכיתה –
30

בתי ספר – 27 ילדים בכיתה, דגם C



	מספר יח"ד	גודל משק בית	גודל אוכלוסיה	גודל שנתון	תלמידים לשנתון
מצב קיים	200	3.2	640	1.5%	10
תוספת מוצעת	700	3.2	2,240	1.8%	40
סה"כ	900		2,880		50 ילדים



פרק ג' – סך הכל כיתות נדרשות בפרויקט עבור אוכלוסייה תוספתית וקיימת

בטבלה זו מוצג חישוב צרכי הציבור
לאוכלוסייה המתווספת למתחם.



המוסד	מספר שכבות נדרשות	מספר ילדים/מש תמשים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סך הכל כיתות נדרשות לכלל הפרויקט	הקצאת שטח נדרשת
מעון	3	60	20	4 כיתות	1 דונם
גן ילדים	3	120	30	5 כיתות	1.5 דונם
בי"ס יסודי	6	240	27	9 כיתות	
בי"ס על יסודי	6	240	27	9 כיתות	
בית כנסת	כללי	270 כולל שומרי מסורת		בינוני (300 מ"ר לפי 1.1 מ"ר לנפש)	מעבר לבית הכנסת הקיים בתא 5, יתאפשר הקמת בית כנסת בשטח המיועד לרווחת הדיירים ובשטחים למגורים ולמוסדות ציבור בהתאם לשיקול העיריה.
כיתות נדרשות במצב קיים	מעון	גן	כיתות בי"ס יסודי	כיתות בי"ס על יסודי	בית כנסת
	1. קיים מענה בגן פשוש	1. מענה בגן חוחית	2. קיים מענה בבי"ס שזר	2. קיים מענה בבי"ס המקיף מקיף ד'	קיים מענה במסגרת 7 בתי כנסת הקיימים ברובע



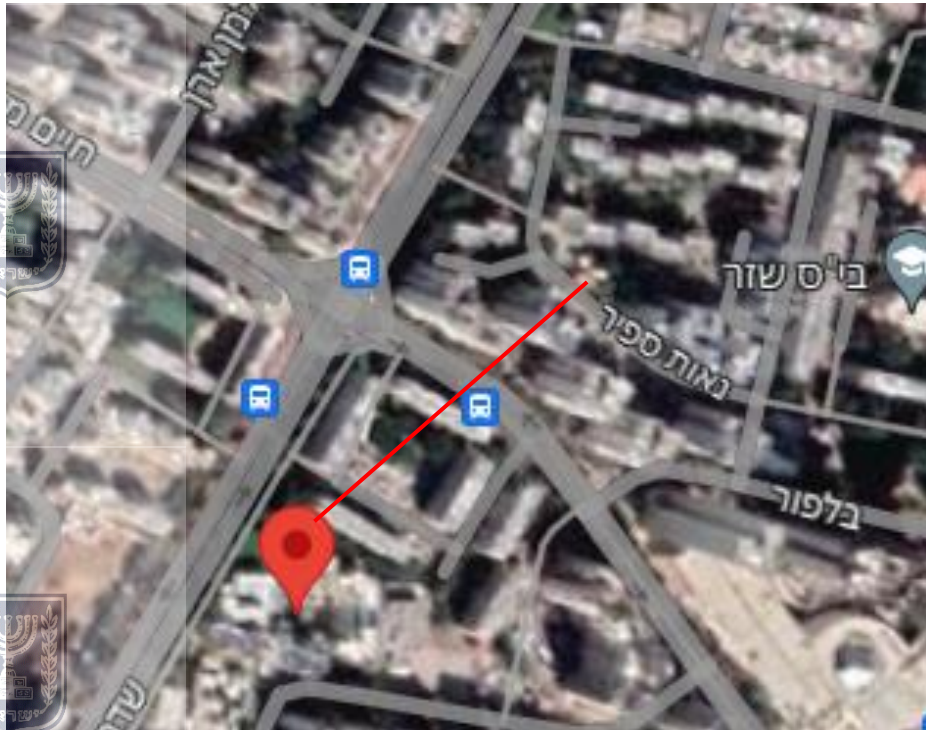
בתי ספר על יסודים

בית הספר המקיף ד' – מדעים ואומנויות

- בית ספר 6 שנתי. בית הספר במתכונתו הנוכחית יכול לאכלס; 52 כיתות אם. כיום מאוכלסות בו רק 46 כיתות וכמות התלמידים בו מרובע ה נמצאת בנסיגה.
- כיוון שאין כיום מספיק ילדים מרובע ה, מזינים אותו ילדים מכל העיר בשל הייחודיות שלו.

בית ספר מקצועי – טכנולוגי, מח"ט אשדוד

- עד לפני שנתיים, פעל בשכונה בית ספר מקצועי מפתן שנסגר בשל מיעוט תלמידים, והפונקציות שלו הועברו לבית הספר מח"ט אשדוד של רשת עמל.
- במח"ט לומדים כיום כ-120 תלמידים ב-3 שכבות: י', יא, יב.
- גם כאן, מספר התלמידים נמצא בנסיגה בשל התבגרות האוכלוסיה.
- בית הספר קולט כיום תלמידים מכל העיר.
- מבנה בית הספר מיפתן שנסגר, משמש כיום כמרכזיה פדגוגית עבור רשת חינוך חרדית





כיתות לימוד ועיבוי בית הספר



עיבוי זכויות בית ספר שזר כגון הוספת שירות פסיכולוגי- יתבצע בהתאם לשיקול הדעת של עיריית אשדוד.



עיבוי זכויות בתא שטח 8- קיימת כוונה להגדיל את מספר הכיתות ל-24.



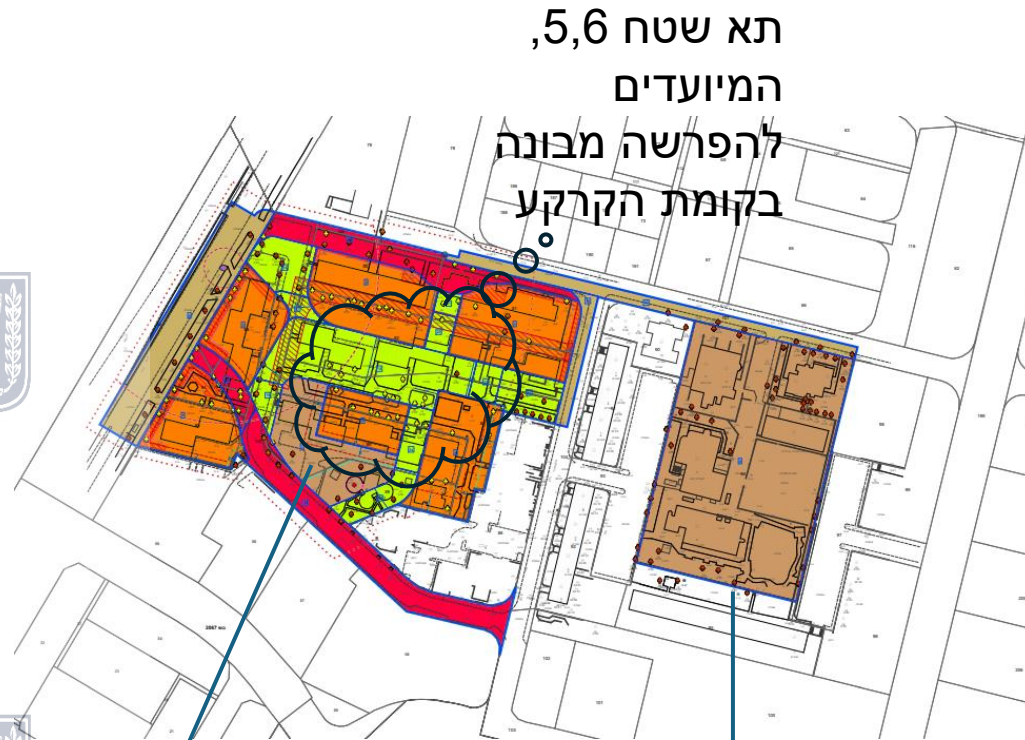
כיום קיימים בשטח התוכנית בי"ס שז"ר, מתנ"ס טנא, טיפת חלב נאות ספיר, גן ילדים "נר הלילה", שירות פסיכולוגי



שטח בית הספר בדגם C - לפי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית



פרק ד' – פירוט הקצאת מבני הציבור בתכנית המוצעת



תא שטח 5,6

המיועדים

להפרשה מבונה

בקומת הקרקע

תא שטח 7
מתנ"ס ואשכול
גנים 3,200
מ"ר מבונה

תא שטח 8
10,435 מ"ר מתחם שז"ר –
הרחבת בית הספר, מתנ"ס טנה,
בית כנסת וגני ילדים

- התכנית המוצעת מגדילה את כלל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים. התכנית מספקת את מבני החינוך בהתאם לצרכים שנבחנו לתוספת האוכלוסייה על ידי תכנון מקבץ גני ילדים בתא שטח 6 כהפרשה מבונה.
- הפרשה מבונה בתא שטח 5 לבית כנסת בינוני בשטח של כ-200 מ"ר, אותו ניתן להגדיל לפי שיקול העיריה לכ-300 מ"ר.
- בינוי למבני ציבור מרכז ספורט בשילוב אשכול גנים בתא שטח 7.
- נציין כי נדרש לשימור יחידה מתוך אשכול הגנים הקיים כמבנה לשימור.
- הקמת בריכה בשטח למבני ציבור התבקשה על ידי עיריית אשדוד, והיא תיצור מוקד ציבורי משמעותי.