

# תכנית מתאר חדשה לאשדוד

מפגש טיוטת מסמכי תכנית

21/8/17



מינהל  
התכנון

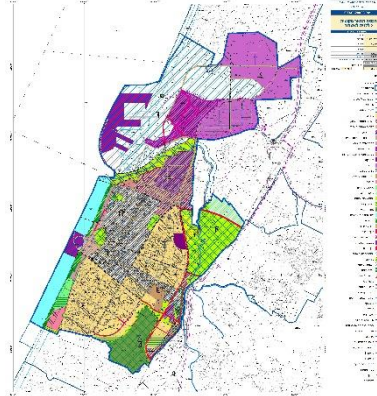


## מבנה:

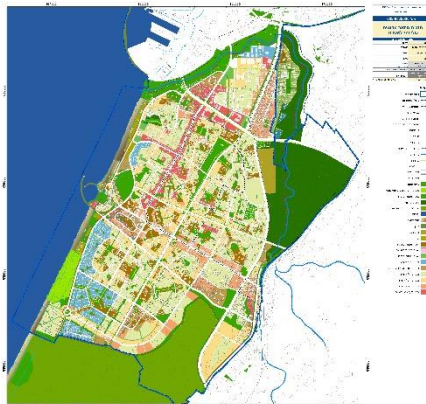
- **דברי פתיחה** - מהנדס העיר . דורון חזן  
היחידה לתכנון אסטרטגי.
- **הצגת חלופת התכנון** - צוות התכנון. אדר' קלאודיו מלול ואדר' צביקה  
קורן
- **משוב במליאה** - צוות מודוס

## דוגמא לחלק ממסמכי התכנית (מחייבים)

הוראות התכנית  
(החוק)



מפת ייעודי קרקע



נספח גבהים  
ומבנה עירוני

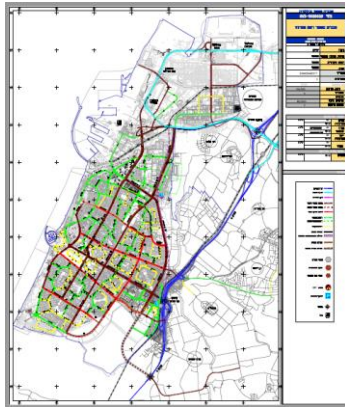
## מהי תכנית מתאר?

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

התכנית לומדת היטב את המצב הקיים, מנתחת את הצרכים החזויים לשנת היעד שלה (2035) ומציעה פתרונות תכנוניים כמענה לצרכים אלו.

תכנית המתאר היא מסגרת תכנונית המאפשרת תכנון ופיתוח של העיר לאורך זמן. התכנית אינה תלויה ב"הסכם גג" שהוא הסכם פעולה ומימון קצוב בזמן בין הממשלה והעירייה למתן היתרי בנייה ולפיתוח תשתיות. המסגרת התכנונית בתכנית המתאר מאפשרת את קיומו של הסכם הגג.

## דוגמא לחלק ממסמכי התכנית (מנחים)



תכנית תחבורה (דרכים)



תכנית פארקים נוף



תכנית תחבורה  
(תחבורה ציבורית)



תכנית תחבורה  
(אופניים)

## מהי תכנית מתאר?

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

התכנית לומדת היטב את המצב הקיים, מנתחת את הצרכים החזויים לשנת היעד שלה (2035) ומציעה פתרונות תכנוניים כמענה לצרכים אלו.

תכנית המתאר היא מסגרת תכנונית המאפשרת תכנון ופיתוח של העיר לאורך זמן. התכנית אינה תלויה ב"הסכם גג" שהוא הסכם פעולה ומימון קצוב בזמן בין הממשלה והעירייה למתן היתרי בנייה ולפיתוח תשתיות. המסגרת התכנונית בתכנית המתאר מאפשרת את קיומו של הסכם הגג.

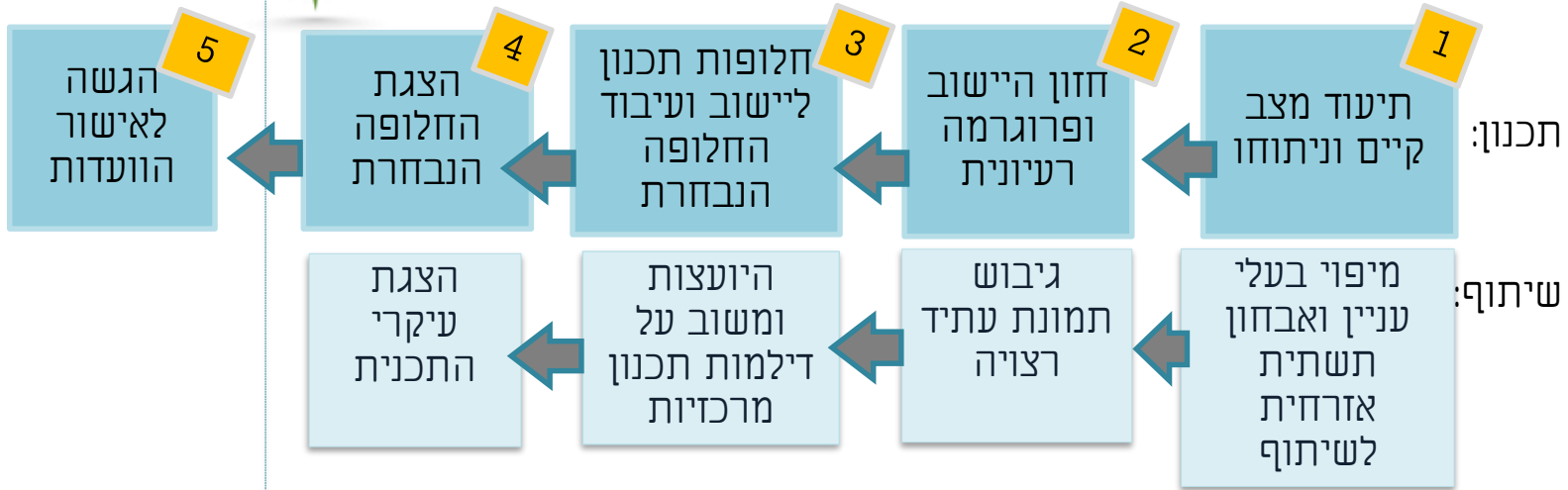


הקמת פורום מנהיגות מקומית  
המונה 240 חברים וקיום ארבעה מפגשים



קיום שמונה מפגשים פתוחים לציבור  
ביניהם מפגש לקהילה החרדית ולקהילת העולים





ידוע, הסברה ושיתוף : אינטרנט



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

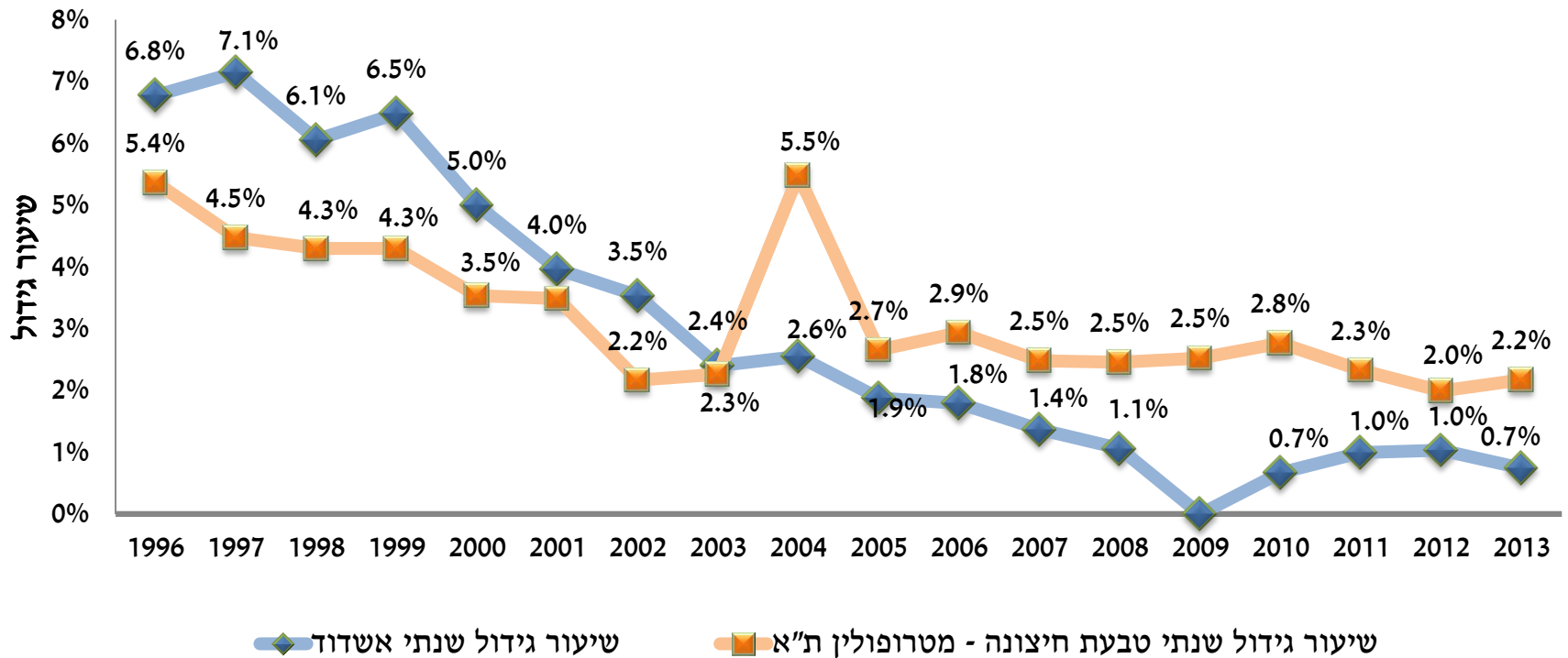
**עיר של חיבורים-** מחזקת את יתרונותיה התפקודיים בהקשר מקומי, אזורי ולאומי. יוצרת הזדמנויות מתוך יתרונות גודל, פריסה קומפקטית וקישוריות מרחבית, מתוך השתייכות למטרופולין המרכז ולמרחב הדרום, ומתוך סינרגיה בין צמיחת הנמל והתשתיות הלאומיות לבין הפיתוח העירוני.

**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.

# מגמות דמוגרפיות נוכחיות

שיעור גידול שנתי ממוצע באשדוד  
לעומת שיעור גידול שנתי ממוצע בטבעת החיצונית של מטרופולין ת"א  
1996-2013



• הקפיצה החריגה בגידול השנתי בטבעת החיצונית של המטרופולין בשנת 2004 נובעת כנראה בטעות בנתונים שהתקבלו מהלמ"ס.

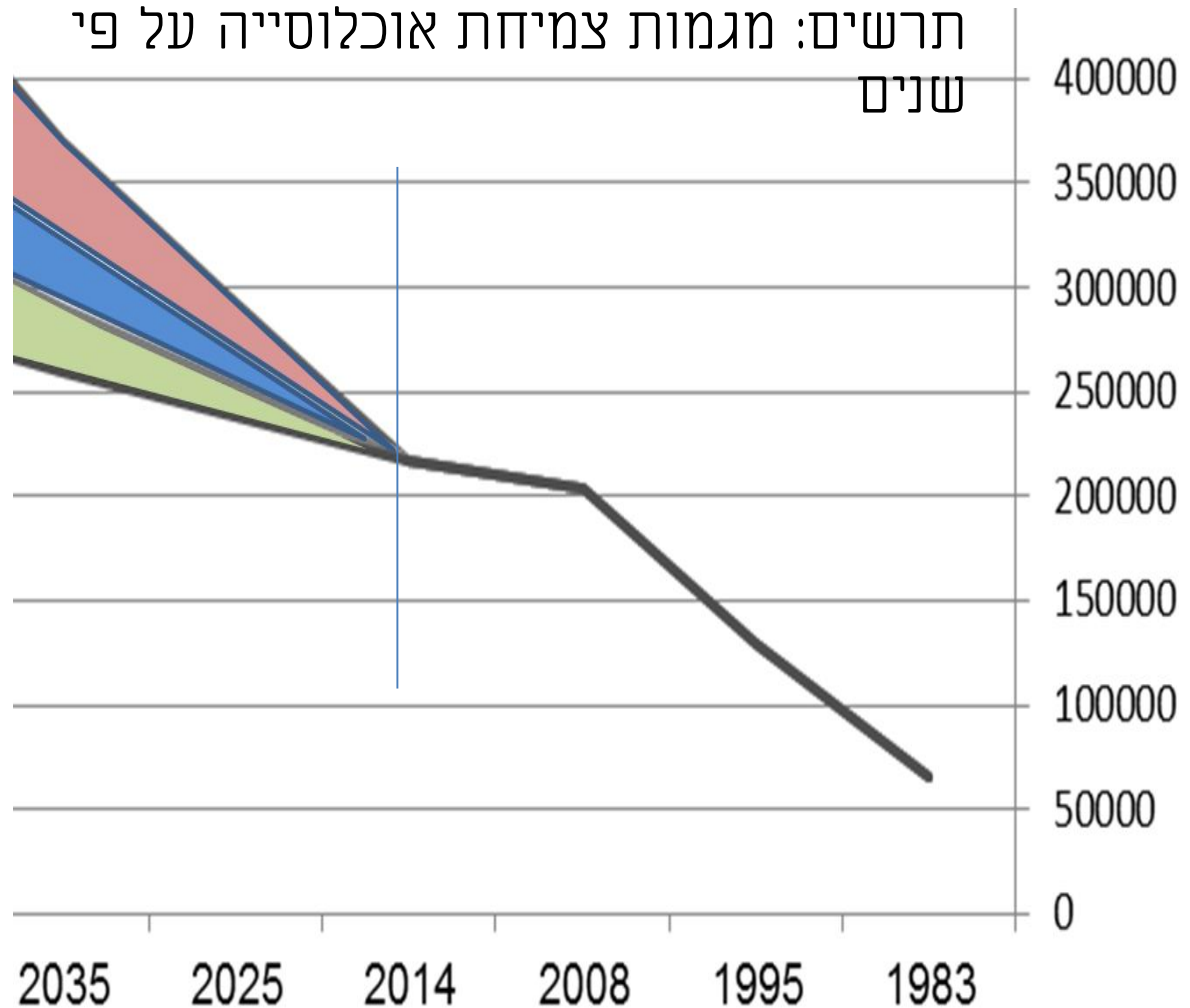
## חלופות ליעדי פיתוח

חלופה מוטת צמיחה:  
אשדוד הגדולה

חלופה מאוזנת:  
עיר לכולם

חלופה מתונה:  
חיים של איכות

תרשים: מגמות צמיחת אוכלוסייה על פי שנים



# חלופות יעדי פיתוח

## חלופה מועדפת: "עיר לכולם"

יעד אוכלוסייה : 350,000 נפש

קצב גידול שנתי: 2.2% 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.

### אסטרטגיות צמיחה

**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-40,000 דירות חדשות, בממוצע 2,000 דירות חדשות בשנה.



# השלד התפקודי של העיר:

שידרה מרכזית



רצועות רוחביות



"העיר המרכזית"



**תכנית כלל עירונית:**

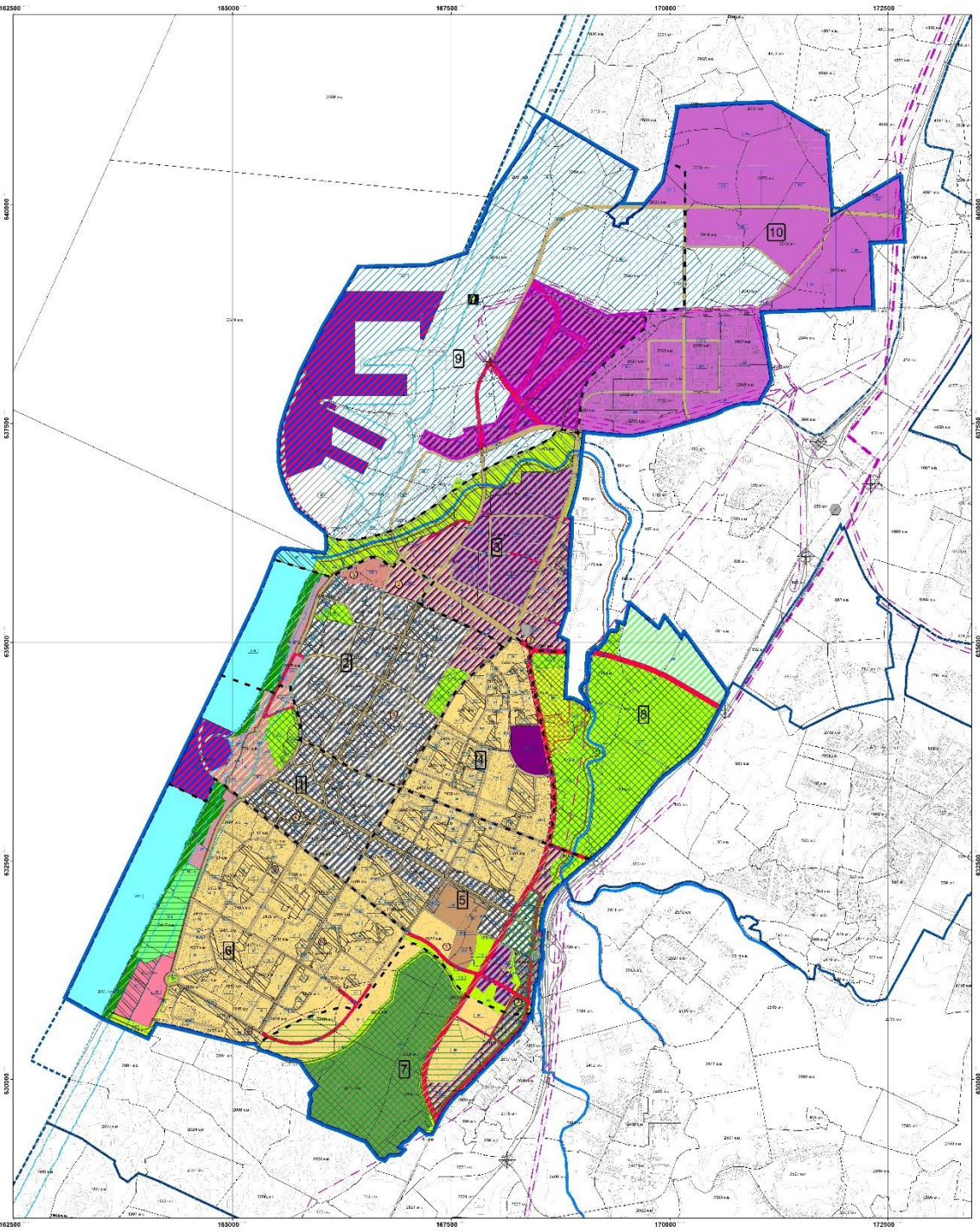
חוק התכנון והעברת התוכנית - 1965  
תכנית מילולית

**מס' 603-0528026**

**תכנית מתאר מקומית  
כוללת לאשדוד**

**נספח התמצאות**

חומר	דריש
מרחב הבנין מקסי	אשדוד
רשות מקומית	אשדוד
עיר	אשדוד
הגדרת בארבעה	חוקיות
אשרור	19.7.2017
מסלול	1:15,000
שנת התכנית	לט. קב. מידת

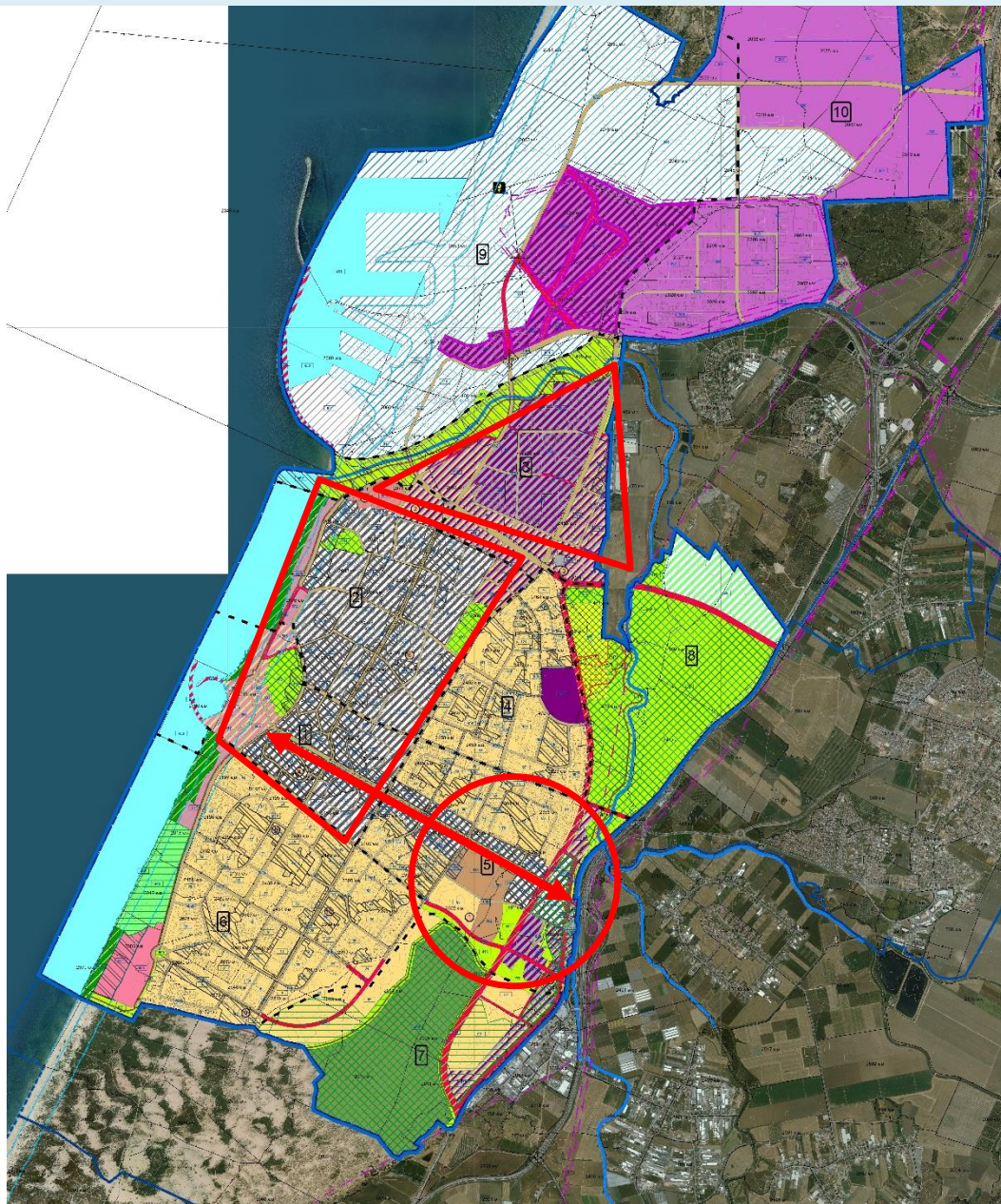


**מקרא**

- מתחמים
- גבול תכנית
- גבול שיפוט אשדוד
- תוספת גבול שיפוט
- גבול גוש
- תחומי שיפוט
- מגורים
- מגורים מסחר ועסקקה
- מגורים מסחר ותירות
- מסחר ועסקקה
- מסחר מבנים ומוסדות ציבור
- מסחר תירות ואפש
- תעשייה ואחסנה
- מבנים ומוסדות ציבור ותירות
- תעסקקה
- תעשייה
- עיריכי מערב
- מבנים ומוסדות ציבור
- תירות
- שטחים מחומים
- קרקע קלילית
- שטח ציבורי פתוח
- פארקלוג ציבורי
- שמורת טבע
- נחל תעלה/מאגר מים
- חוף רחצה
- דרך נאשורת
- דרך מועפת
- מעגלה - תחום יבשתי
- מעגלה - תחום ימי
- דרך נופית
- שטח לתכנון בעתיד
- בית קברות
- חשופות לאומיות
- עיצוב מיוחד
- חורשה לשימור
- טיסול נפי
- הגנות מיוחדות
- תחום חוף הים
- תחום הסביבה החופית
- קו החוף
- טיילון
- שימור נופי
- גבול שטח שיפוט
- ציר מערכת הסעת המוסים
- ציר התחבורה ציבורית
- ציר תל
- קו השמל מתח על
- קו השמל מתח עליון
- קו עזר 2
- קו עזר 4
- מבנה לצרכי חינוך
- מסוף תחע"ר
- מחלק
- תחתון כח



# מרכזים עירוניים



- רובע מרכז: מרכז אורבאני מעורב, חזית ים

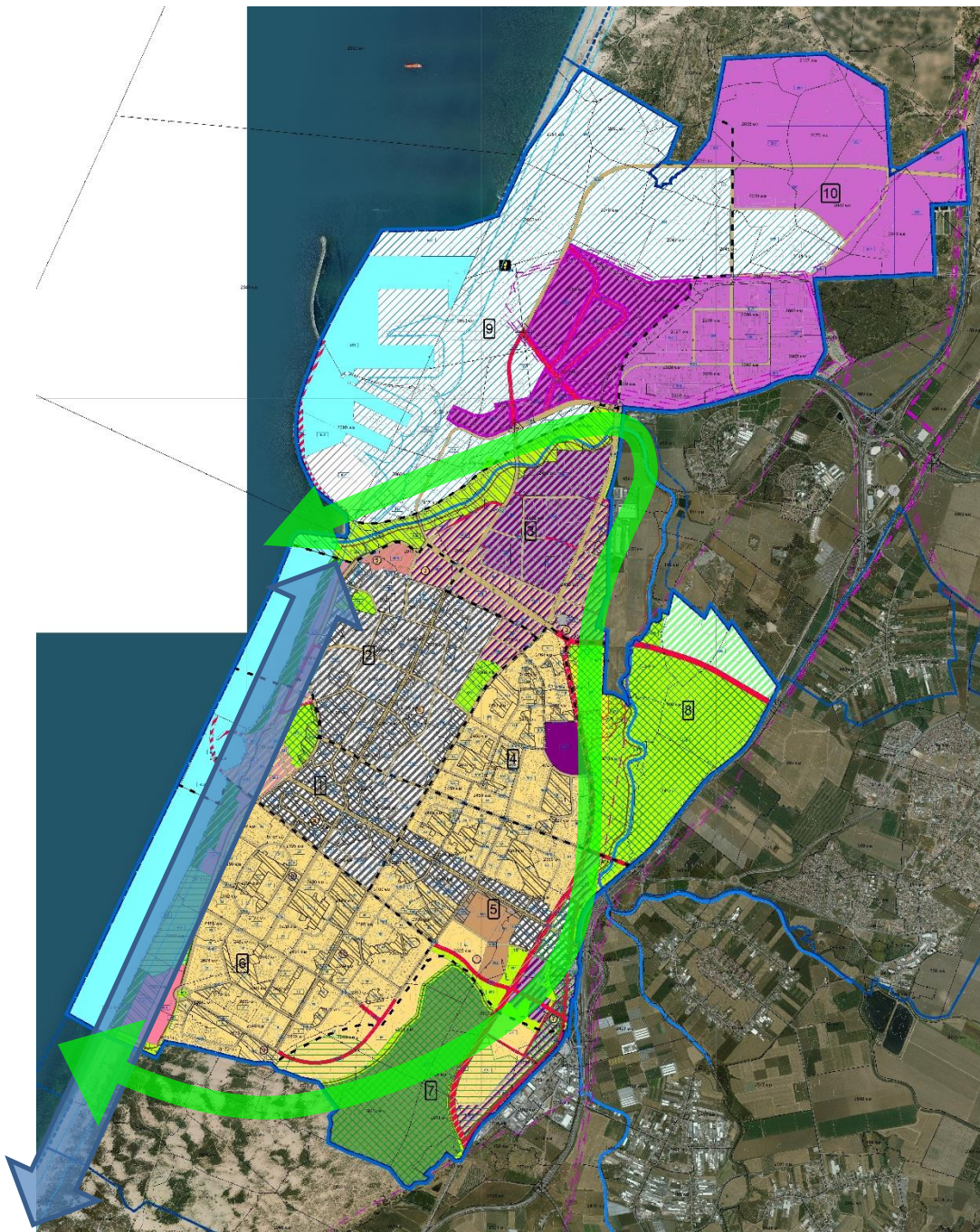
- מרכז צפוני: אזור תעסוקה מתחדש, אזורי מגורים ממזרח, ממערב ומדרום, חזית נחל לכיש.

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



# חוף הים והטבעת הירוקה

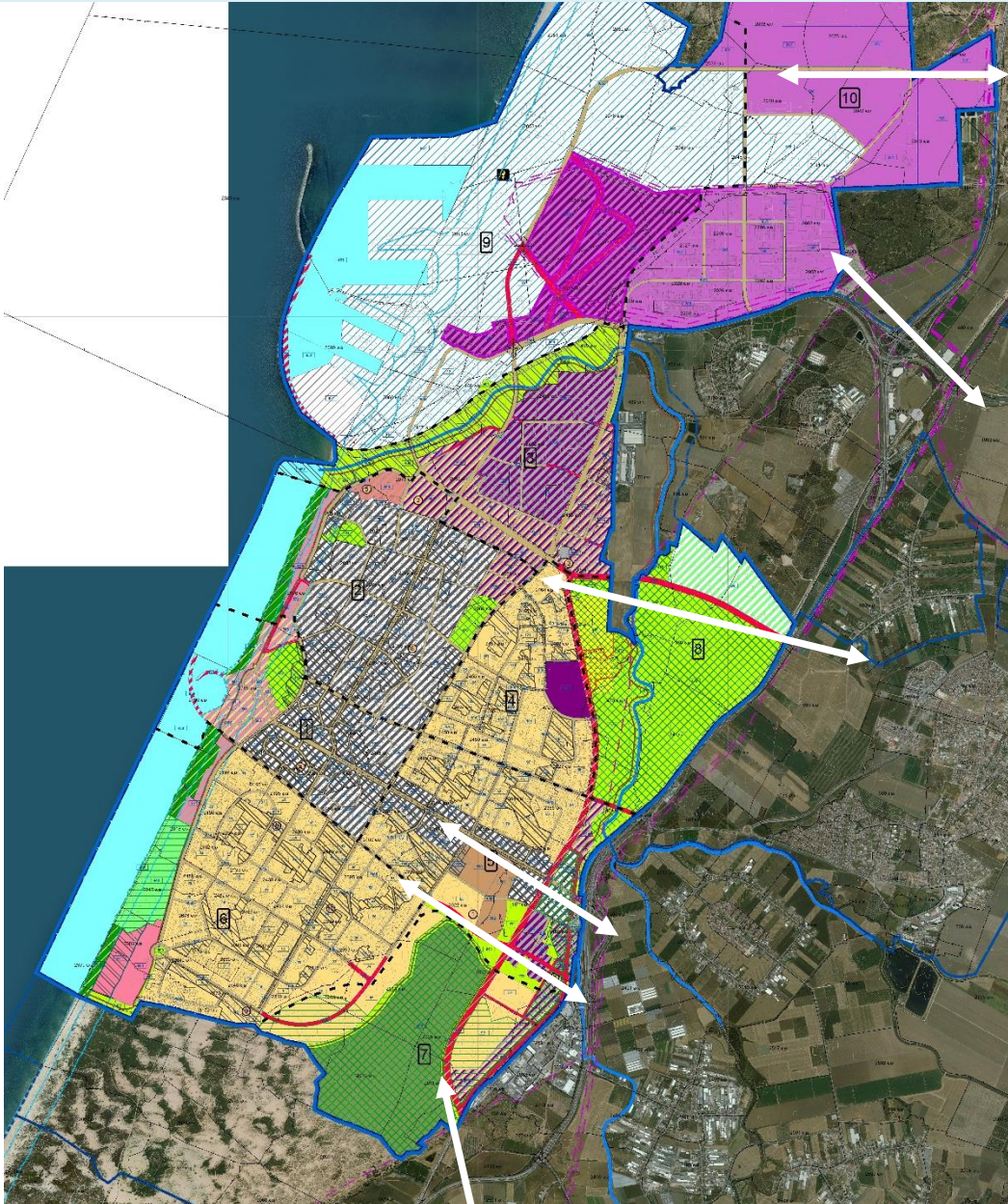
- חוף הים כמרחב נופי/ציבורי פעיל. "הטבעת הירוקה" כרצף שטחים פתוחים נגישים לשימוש תושבי העיר ומבקרים.





# כניסות לעיר:

הגדלת מספר הכניסות לעיר משתי כניסות כיום ל 4-5 כניסות. פריסת הכניסות בהתאם למתווה הפיתוח.





# תוספת מגורים:

הערכת תוספת אוכלוסייה:  
התחדשות עירונית,  
תמ"א 38  
נפש 44,000



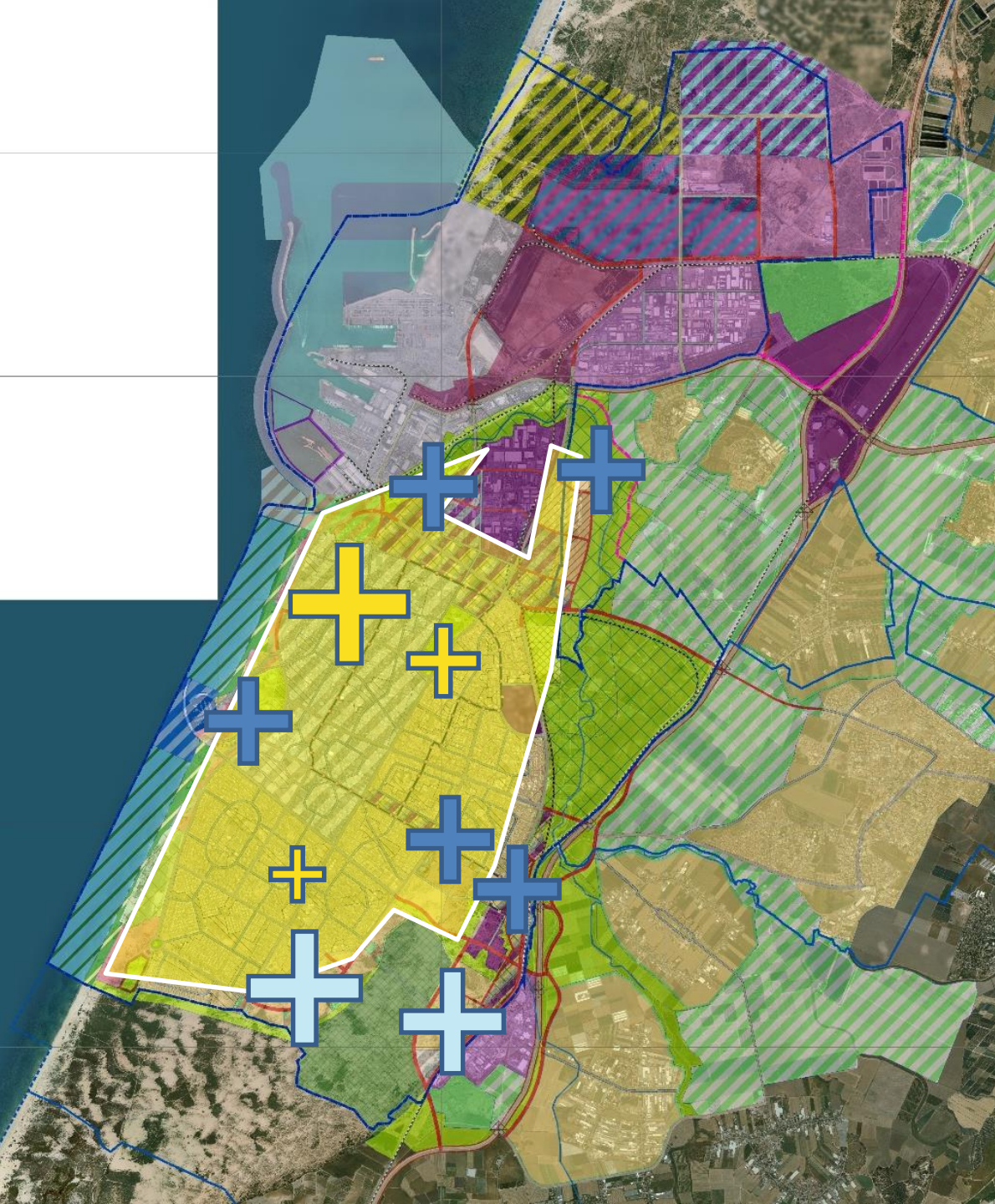
הערכת תוספת אוכלוסייה:  
עתודות במרקם הבנוי:  
מע"ר דרום, רובע מיוחד, עד  
הלום, קרית נחל לכיש,  
קרית חלוצים  
נפש 52,000



הערכת תוספת אוכלוסייה:  
עתודות חדשות  
נפש 36,000



סה"כ תוספת ביעד התכנית  
נפש 132,000



נספח תחבורה:











**נספח נופי-סביבתי:**





**נספח תבנית עירונית:**



164000

166000

170000

חוק התכנון והצפייה, תשס"ה - 1985  
תכנית כוללת

603-0528026 מ"מ

### תכנית מתאר מקומית כוללת לאשדוד

וספה מרחב ציבורי

מחוז	מרכז תל אביב
רשות מקומית	אשדוד
שטח	אשדוד
תוכנית מסמכים	תמ"מ
אזור תמ"מ	אשדוד
תאריך תכנון	16.8.2017
שם התכנית	שטח הציבורי

### מקרא

- גבול תכנית
- גבול שיפוט אשדוד
- תוספת גבול שיפוט
- כביש ארצי
- תחום חוף הים
- תחום הסביבה החופית
- קו החוף
- טיילת
- ציר רכבת
- ציר התברור ציבורי
- ציר נהל
- שדרות
- קני גובה
- בני עתיד
- בני קיים
- שטח מאושר
- פארק חופי רצועת חוף טבעי
- שטח ציבורי פתוח
- פארק עירוני
- שמורת טבע, חולות אשדוד
- ים תיכון
- חוף רחצה
- רציף
- בית עלמין
- עורף החוף
- שטח ציבורי מאושר
- שטח תירות מאושר
- שטח ציבורי פתוח
- בני עד 4 קומות
- בני ציבור משולב עד 4 קומות
- בני עד 9 קומות
- בני עד 16 קומות
- בני עד 25 קומות
- בני מעל 25 קומות

630000

634000

638000

630000

630000

634000

638000

630000

164000

166000

168000

170000

# סקירת מתחמי התכנון:

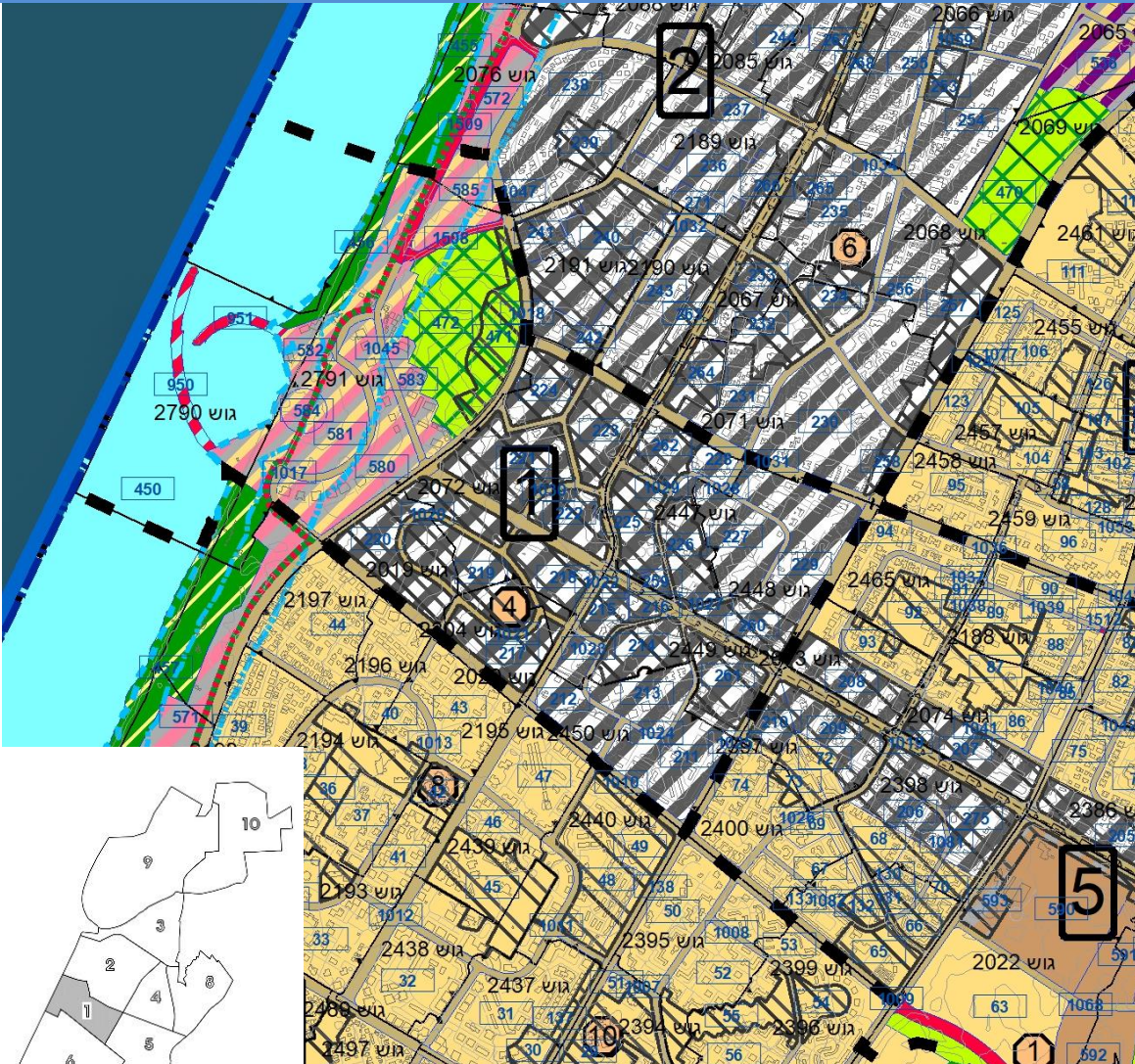


# מתחם 1 – סיטי ומרינה

## תיאור המתחם:

- מרכז העיר אשר נקבע בתכנית המתאר המקורית של העיר. מוקד מרכזי של מסחר ותעסוקה, ממשל, מבני ציבור ותרבות, פנאי ונופש.
- מאגד ארבעה אזורים עיקריים: רובע "הסיטי", אזורי מע"ר "צפון", "דרום" ואזור המרינה. ומהווה את החלק הדרומי של רובע מרכז העיר החדש.

- המרחב הציבורי באזור זה כולל: המרכז התרבותי/אזרחי של העיר ובו היכל התרבות, מוזיאון מונארט, הספרייה העירונית ומשרדי העירייה המקושרים במערך של רחבות עירוניות המהוות מרכז לפעילות חוץ דוגמת שבוע הספר, פסטיבלים ומופעים. פארק עירוני ראשי פארק "אשדוד ים" הכולל פעילויות פנאי ונופש, אמפיטאטרון פתוח. המרינה מוקד תיירות ונופש חופי שדרות עירוניות: שדרות מנחם בגין, שדרות הרצל, שדרות משה דיין מרחבים עירוניים פעילים מלווים ברצף מסחר, תעסוקה ומוקדי ציבור.
- בפיתוח עתידי יודגש תפקודו של מתחם זה כאזור מעורב שימושים, ויודגשו החשיבות והרציפות של המרחב הציבורי המקשר בין מרכיבי המתחם.



מוקדי שירותי ציבור: מוקד חדש ברובע מע"ר דרום (4)



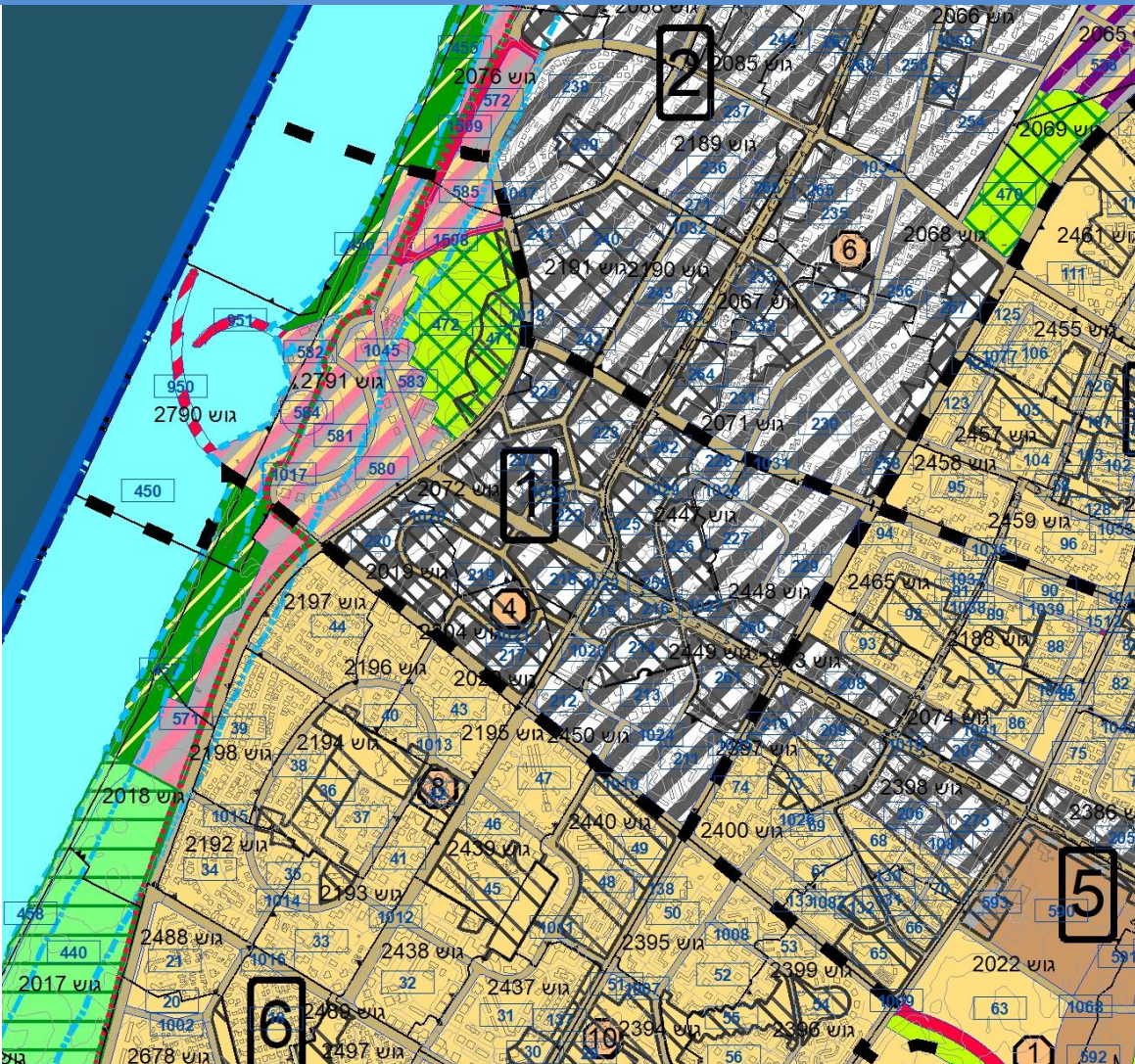
# מתחם 1 – סיטי ומרינה

## דגשים / הוראות מיוחדות:

- **רצועת החוף והמרינה:** טיילת רציפה, קישור רחב בין המרינה ושד' מנחם בגין. חופי רחצה.
- **פארק אשדוד ים:** פארק עירוני מרכזי, חיזוק הקשר בין הפארק והעיר.
- **צירים, שדרות ורחובות עירוניים:** חיזוק התפקוד האורבאני של שד' מנחם בגין, שדרות הרצל. חיזוק שד' משה דיין כחלק מ"דרך החוף". חיזוק קשר בין מרקמים פנימיים ושדרות מקיפות.
- **מוקד שירותי ציבור:** מוקד חדש ברובע מע"ר דרום (4).

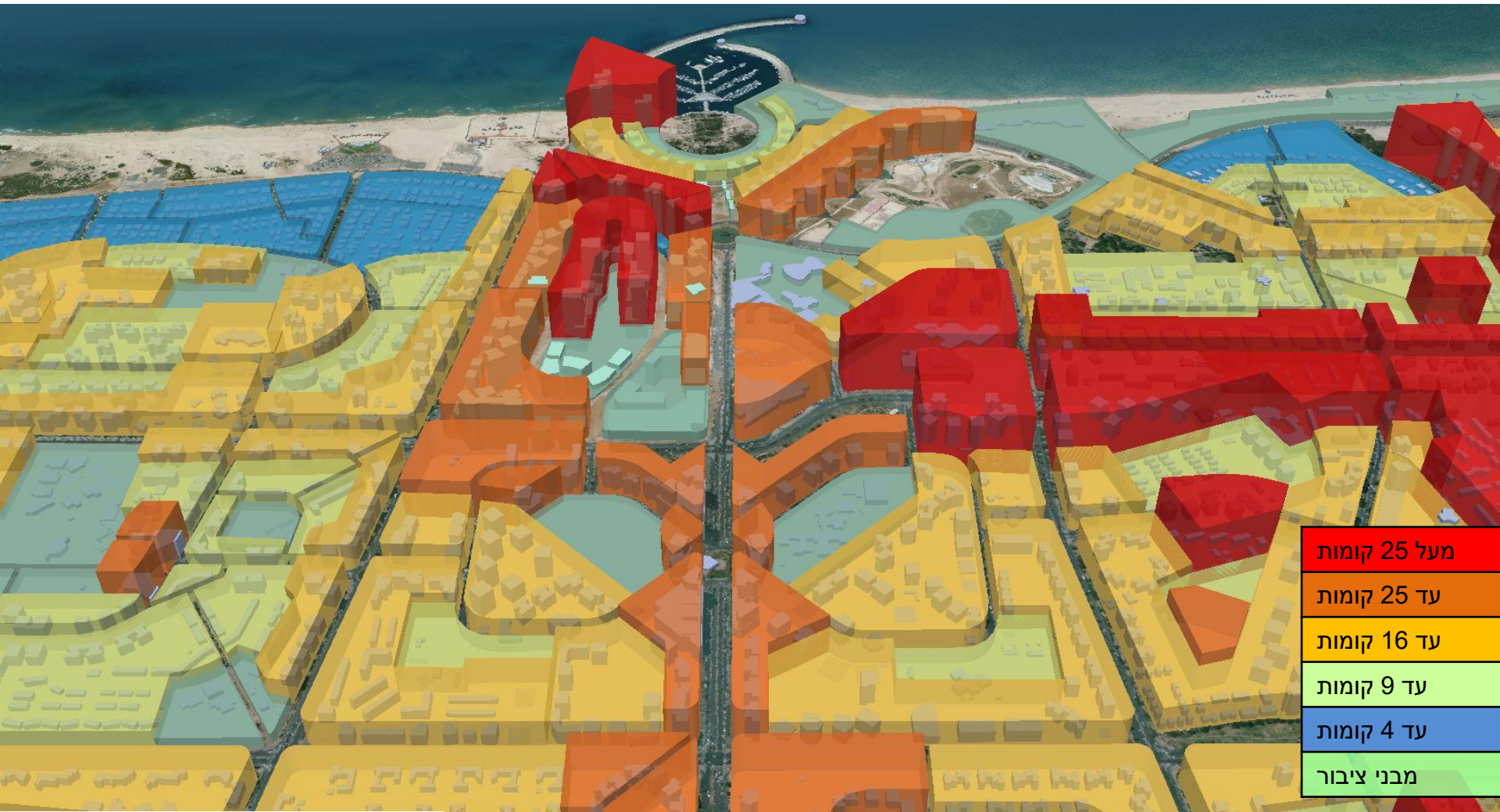
### שימור:

היסטוריה וארכיאולוגיה: אתר אפיפליאוליתית בתא שטח מס' 218. מסלול "טיילת בזמן". ארכיטקטורה ועיצוב עירוני: מרינה ומעגנות, פארק אשדוד ים, קרית התרבות (היכל התרבות, מרכז מונארט, היכל העירייה, מערך רחבות ציבוריות). תוואי שד' הרצל וחיבורו למרקמים סביבו, תוך פיתוחו כרחוב עירוני. תוואי שד' מנחם בגין תוך פיתוחו כרחוב עירוני.





# מתחם 1 - הוראות גובה בנייה



- מעל 25 קומות
- עד 25 קומות
- עד 16 קומות
- עד 9 קומות
- עד 4 קומות
- מבני ציבור

יחידות דיור			קיבולת מסחר (ותעסוקה (מ"ר)	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	שטח מתחם (דונם)
בהסכם גג	תוספת	קיים					
200	6,016	6,634	400,000	42,000	36,000	22,670	2166



# מתחם 2 – מרכז מתחדש

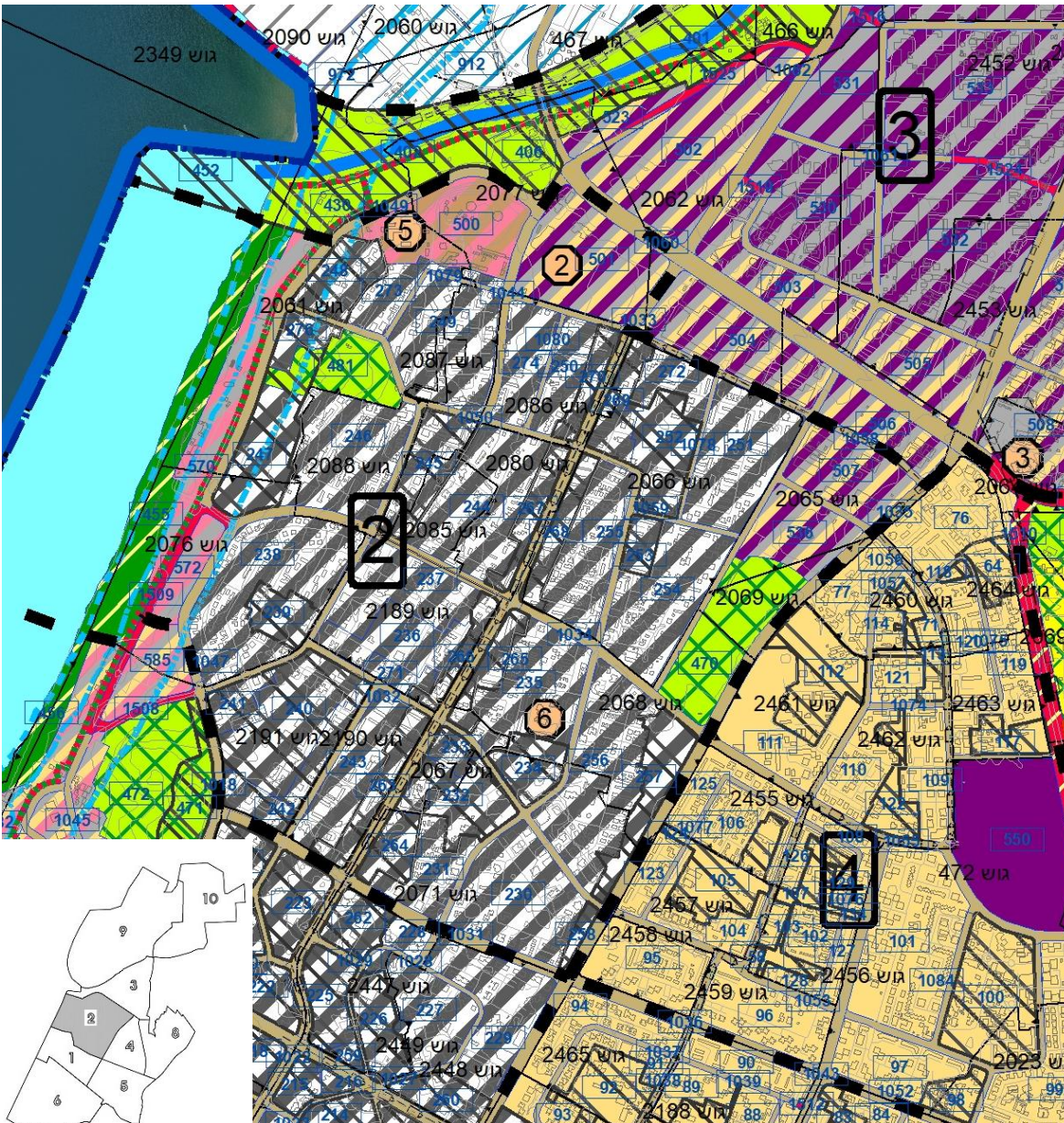
## תיאור המתחם:

- חלקו הצפוני של רובע מרכז העיר.
- מרחב מעורב שימושים הכולל מגורים אורבאניים באינטנסיביות גבוהה, תיירות בזיקה למקטע אורבאני של רצועת חוף הים, מסחר ותעסוקה בעיקר לאורך שדרות הרצל ורחובות ראשיים אחרים.

- רובע זה מתגבש מתוך תהליכי התחדשות עירונית ברבעים הראשונים של העיר רובע א, רובע ב, רובע ד ורובע ה.

- המרחב הציבורי מתבסס על חופי הים, על שדרות הרצל המהוות ציר תחבורה ציבורית והולכי רגל מרכזי, על מערך של רחובות אורבאניים בין הרבעים ובתוכם, על התחדשות מרכזי הרבעים הוותיקים ועל עוגנים של שטחים פתוחים בפארק בן גוריון, גבעת יונה וגן אלישבע.

- שלושת הגנים העירוניים הללו, יפותחו בצורה אינטנסיבית, תוך גוון פרוגרמתי וחזותי ויהוו מרכזי פעילות פנאי ונופש עבור תושבי המתחם והעיר כולה.





# מתחם 2 - מרכז מתחדש

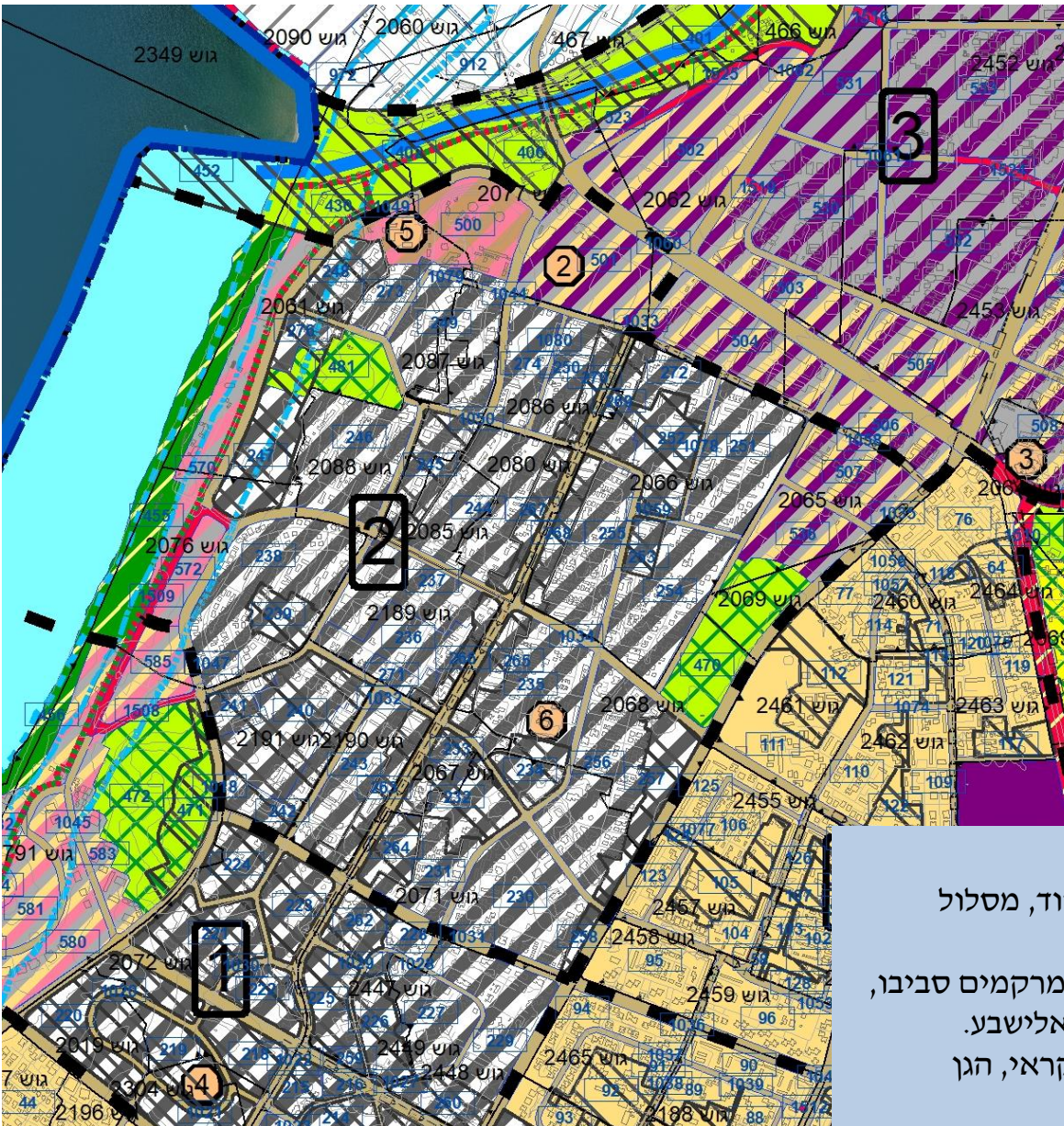
## דגשים / הוראות מיוחדות:

- **רצועת החוף** : חופי הרחצה הקיימים יישמרו ויפותחו כמכלול אחד במשולב עם טיילת החוף, יחזקו הקשרים הרוחביים בין החזית הימית אל פנים השכונות ואל השטחים הציבוריים העורפיים דוגמת גן אלישבע.
- **גבעת יונה** : תשתמש נקודת ציון ומוקד עירוני מיוחד של שירותי ציבור, תרבות ומרחב פתוח.
- **מרכזים רובעיים** : חידוש המרכזים כמוקדי מרחב ציבורי ברובע הכולל שירותי ציבור, שטחים פתוחים ומסחר מקומי לצד פיתוח מגורים.
- **צירים, שדרות ורחובות עירוניים** : חיזוק התפקוד האורבאני של שדי שדרות הרצל. חיזוק שדי משה דיין כחלק מ"דרך החוף". חיזוק הרצף המסחרי והתפקודי ברח' רוגוזין.
- **מוקדי שירותי ציבור** : מוקדים חדשים ברובע א (5) וברובע ה (6).

### שימור:

היסטוריה וארכיאולוגיה : אתר גבעת יונה. מוזיאון אשדוד, מסלול "טיילת בזמן"

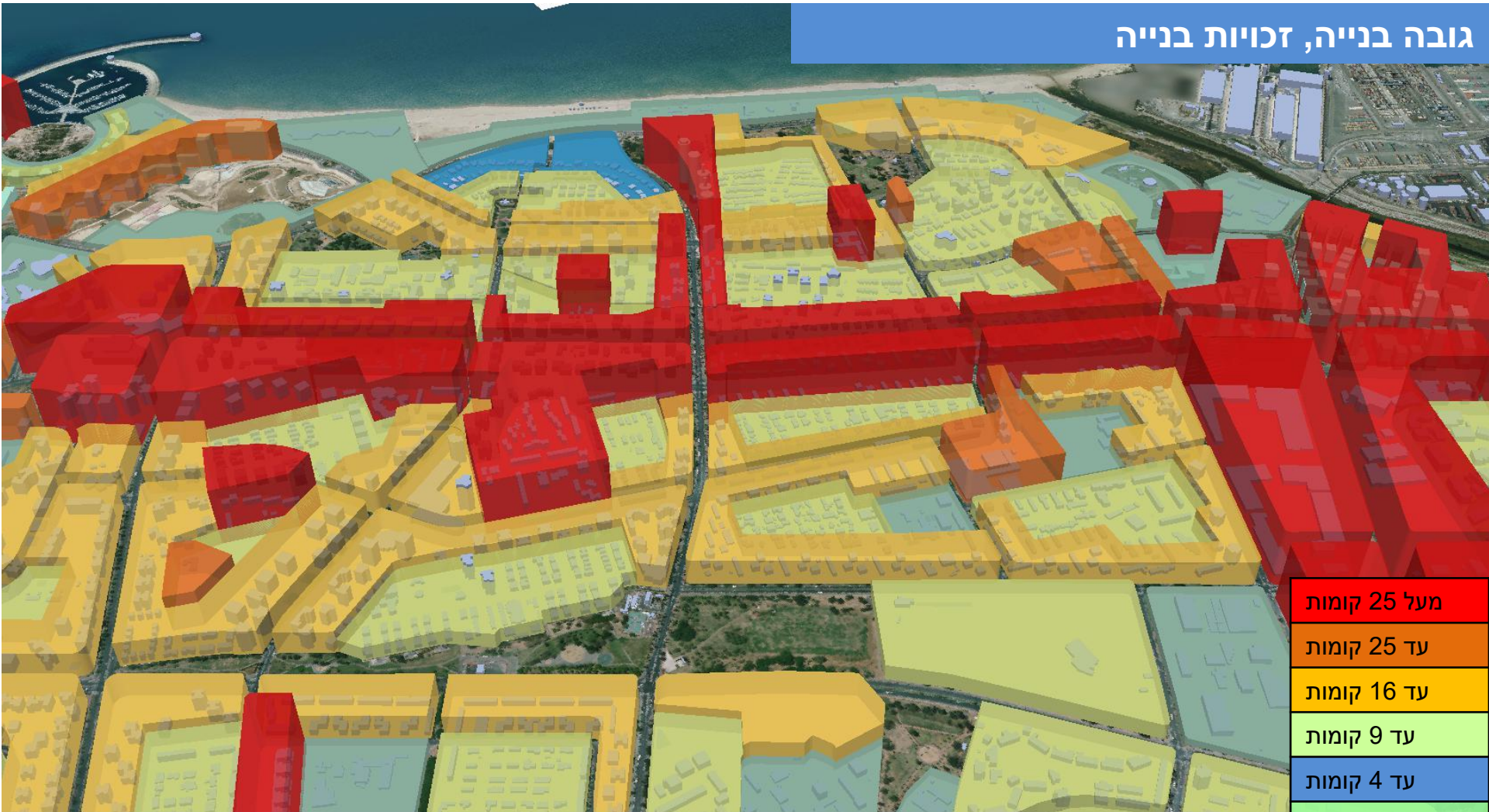
ארכיטקטורה ועיצוב עירוני : תוואי שדי הרצל וחיבורו למרקמים סביבו, תוך פיתוחו כרחוב עירוני. מרכזים רובעיים א, ב, ד, ה. גן אלישבע. אתרי מורשת : בניין עירייה ראשון, מרכז קליטה, ביי"כ קראי, הגן האדום, לשכת עבודה. מגדלור. מלון ראשון. דוגמאות לדפוסי מגורים : הקליפורניות, השיכון.





# מתחם 2 - מרכז מתחדש

גובה בנייה, זכויות בנייה



מעל 25 קומות
עד 25 קומות
עד 16 קומות
עד 9 קומות
עד 4 קומות

יחידות דיור			קיבולת מסחר (תעסוקה (מ"ר))	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	שטח מתחם (דונם)
בהסכם גג	תוספת	קיים					
1,543	11,300	18,700	600,000	100,000	84,000	54,000	4,414











# מתחם 3 - הוראות גובה בנייה



## יחידות דיור

בהסכם גג	תוספת	קיים
7,400 (3,000)	8,000 (3,000)	-

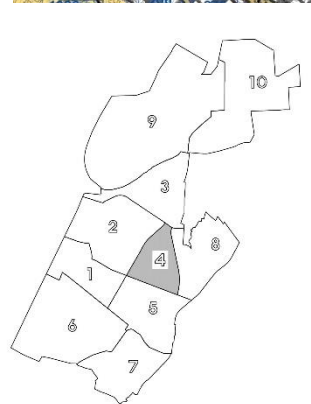
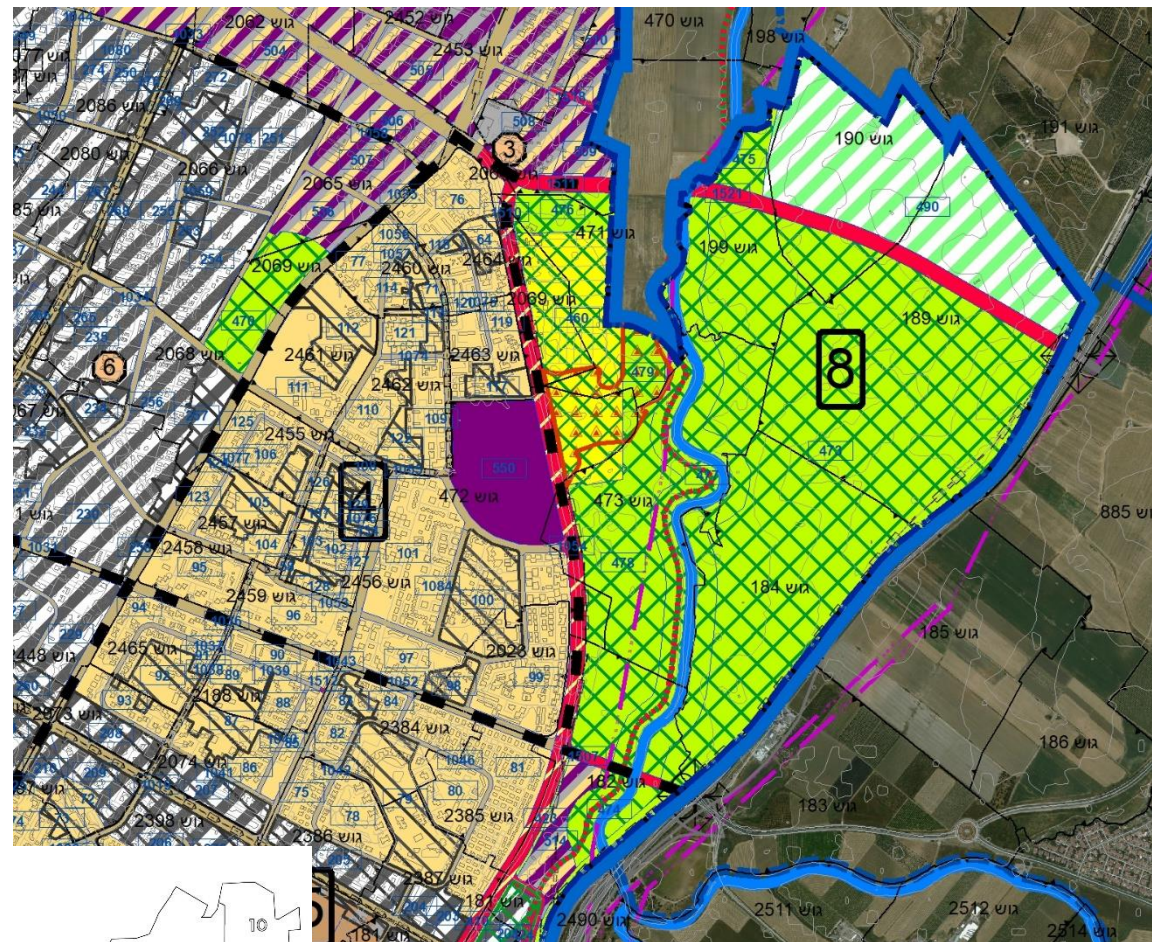
קיבולת מסחר (ותעסוקה (מ"ר)	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	שטח מתחם (דונם)
3,000,000	30,400	20,600	-	3,466



# מתחם 4 – רבעים צפון מזרחיים, מתחם 8 – פארק לכיש מזרח

## תיאור המתחם:

- אזור הכולל את רובעי המגורים ג,ו,ז. האזור מתאפיין בצפיפות אוכלוסייה גדולה באופן יחסי ומחסור בשטחים לשירותי ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- מוצעת תוספת מתונה של שטחי מגורים על בסיס תכניות התחדשות רובעיות ומימוש תמ"א 38. באזורי המגורים ישולבו שטחי תעסוקה, בהתייחס לצרכי תעסוקה של האוכלוסייה החרדית. בחלק המזרחי של המתחם מצוי מפעל אלטא.
- המתחם מוקף בשדרות עירוניות שהן חלק משלד המרחב הציבורי העירוני: שד' ירושלים, שד' בני ברית ושד' משה סנה.
- פארק נחל לכיש, במרחב שבין שד' משה סנה ותוואי הנחל הנכלל במתחם מס' 8 הוא המרחב הציבורי הפתוח העיקרי המשרת מתחם זה ויכלול פארקים פתוחים ומוקד ספורט ונופש. מרחב זה מורכב בעיקרו משטחים חקלאיים אשר יפותחו באופן הדרגתי כמרחב פנאי ונופש לרווחת תושבי אשדוד וסביבתה.





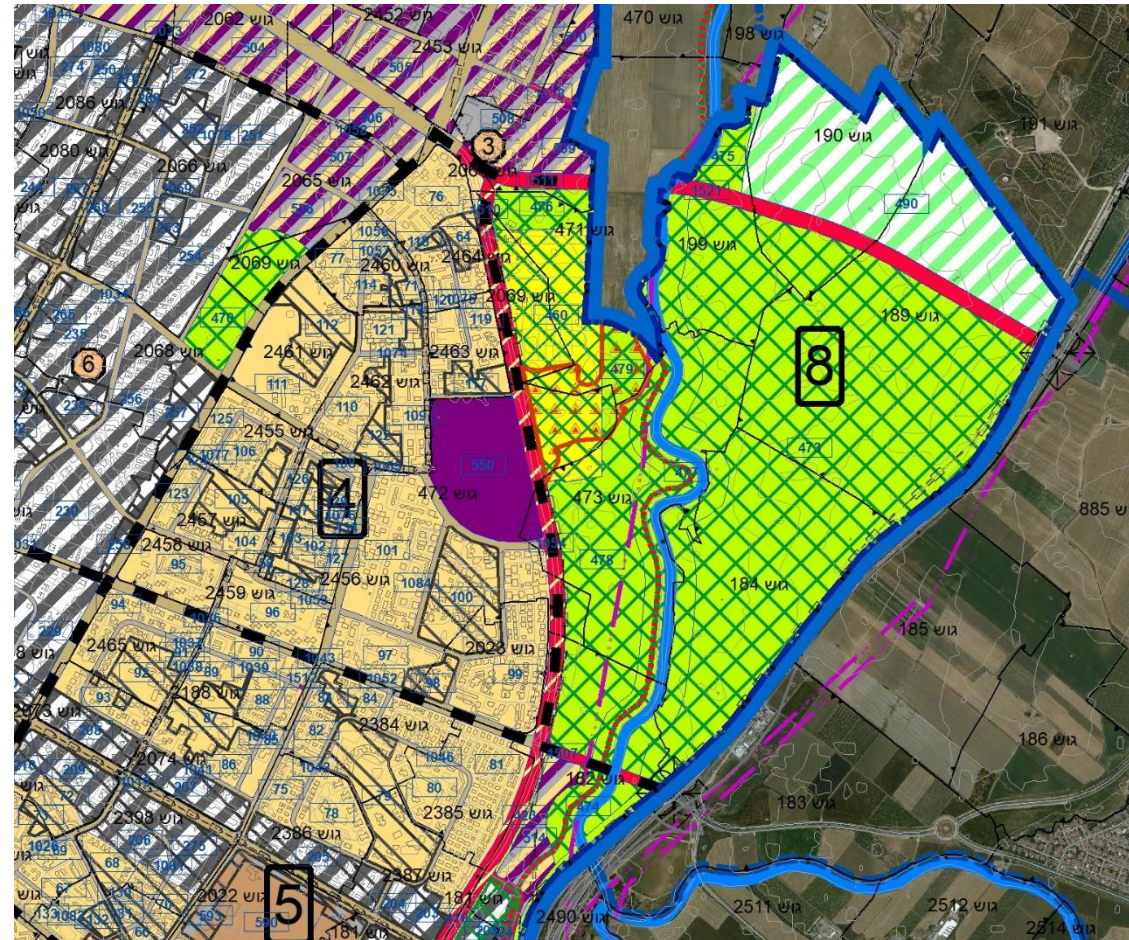
# מתחם 4 – רבעים צפון מזרחיים, מתחם 8 – פארק לכיש מזרח

## דגשים/הוראות מיוחדות

- **מרכזים רובעיים:** חידוש המרכזים כמוקדי מרחב ציבורי ברובע הכולל שירותי ציבור, שטחים פתוחים ומסחר מקומי לצד פיתוח מגורים.
- **מערך שטחי ציבור:** עקב צפיפות האוכלוסייה והרכב הגילאים השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בצורה מאד אינטנסיבית ומרובת פעילויות תוך יצירת קישורים רבים ואיכותיים להולכי רגל ואופניים בין השטח האורבאני לפארק לכיש ולטבעת הירוקה.
- **שדרות משה סנה:** יתוכננו כדרך נופית ושידרה עירונית המלווה את "הטבעת הירוקה" ומחזקת את רציפותה.
- **פארק נחל לכיש:** פיתוח מקטע פארק עירוני/אזורי על בסיס תכנית אב לשימור, פיתוח, שיקום והסדרה של ערוץ נחל לכיש. מטרת התכנית היא ליצור תפיסה תכנונית כוללת ברמה מפורטת לשימור ושיקום המערכת האקולוגית, פיתוח נופי לפעילות חינוך, פנאי ונופש, תוך שילוב מגוון פרוגרמתי רחב של יעודים ופעילויות חוץ, יחד עם הסדרת הניקוז וההיבטים ההידרולוגיים.
- **מוקד ספורט עירוני:** יאוטר ויתוכנן במסגרת הפארק בהתחשב בשיקולים סביבתיים.
- **הרחבת בית עלמין:** תוך התחשבות באתר טבע עירוני "שיטה מלבינה" ובדרך שתיצור הפרעה מינמלית לחיבור בין המרקם העירוני והפארק, פיזית וויזואלית.

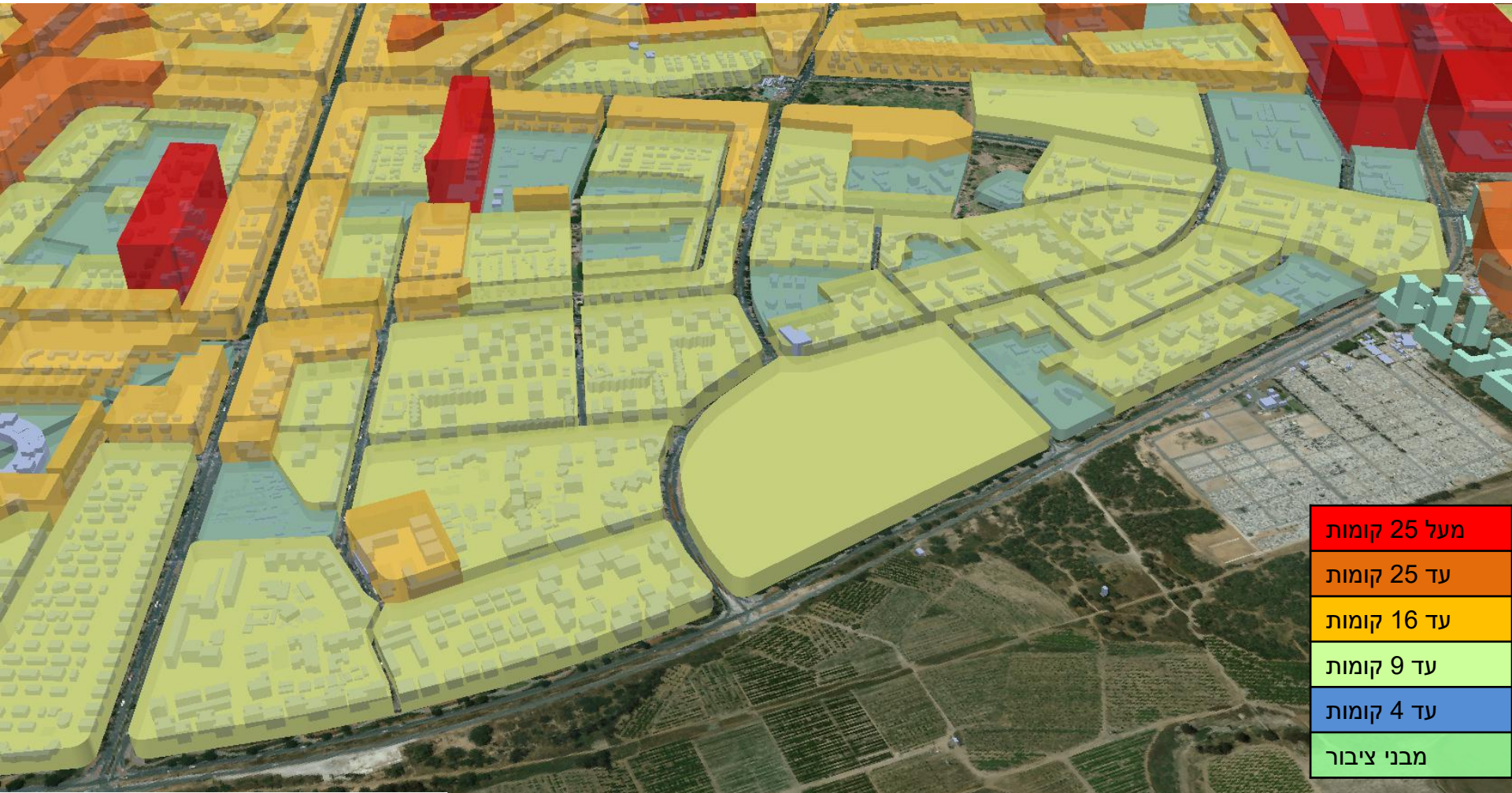
## שימור:

נוף וסביבה: פארק נחל לכיש. ריכוז שיטה מלבינה





# מתחם 4 - הוראות גובה בנייה



מעל 25 קומות
עד 25 קומות
עד 16 קומות
עד 9 קומות
עד 4 קומות
מבני ציבור

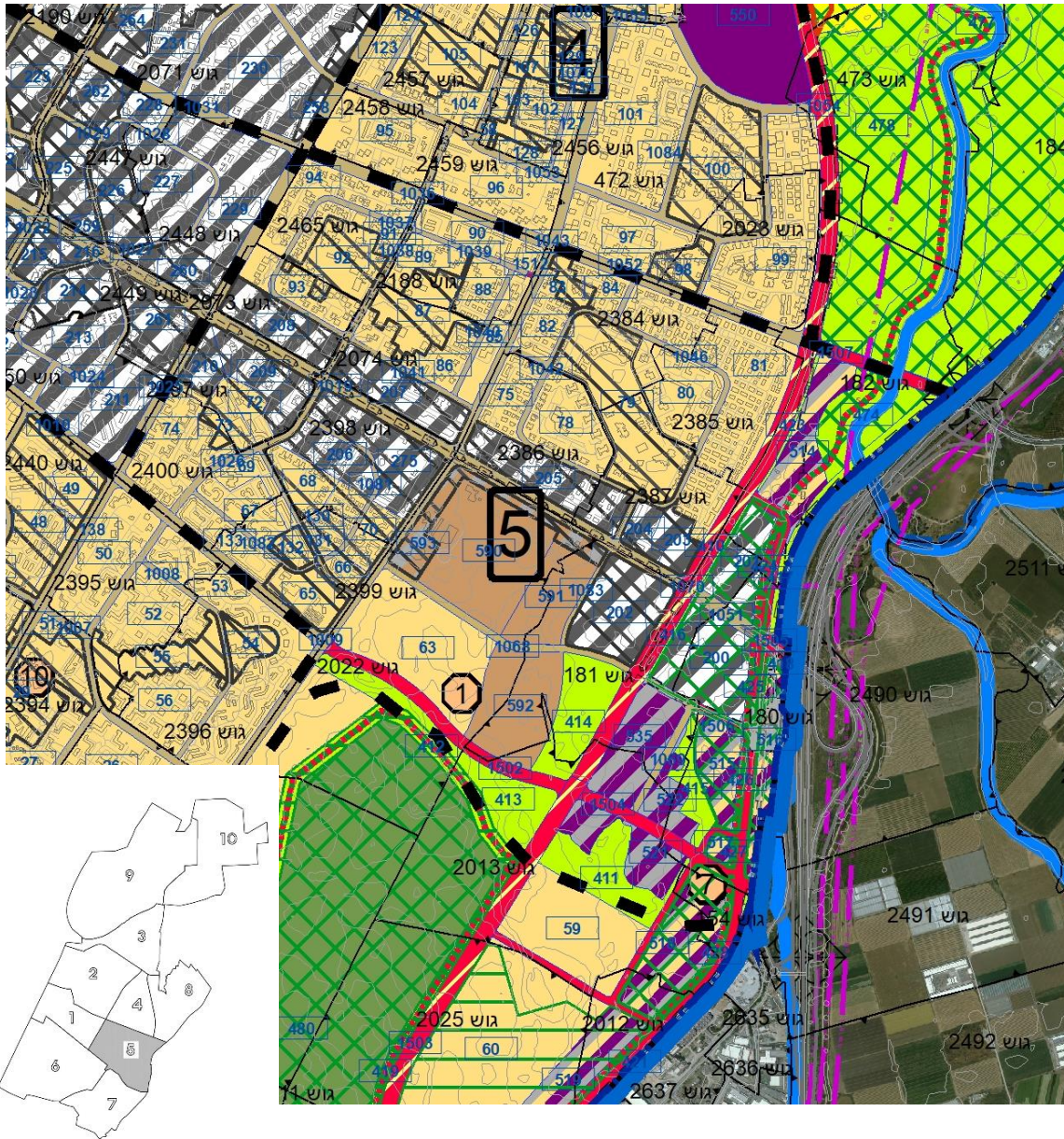
יחידות דיור			קיבולת מסחר (ותעסוקה (מ"ר)	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	שטח מתחם (דונם)
בהסכם גג	תוספת	קיים					
460	3,700	11,244	200,000	70,000	60,500	50,700	2,377



# מתחם 5 – מבואה מזרחית, עד הלום

## תיאור המתחם:

- אזור הכניסה המרכזית לאשדוד ממחלף עד-הלום ותחנת הרכבת.
- מרכז ציבורי ותעסוקתי חשוב ובו ריכוז מוסדות ציבור חשובים של העיר" בית חולים ואוניברסיטה לצד אזור תעסוקה מתקדמת, מסחר ואזורי מגורים חדשים ורובעי המגורים הקיימים והמתחדשים ח,ט,י.
- באזור משולבים שטחי ירוקים בעלי חשיבות באזור שדרת השקמים, בממשק הדיונה הגדולה ובמרחב גשר עד הלום ההיסטורי.
- שלד המרחב הציבורי מבוסס על שדרות מנחם בגין בכיוון מזרח-מערב אשר יפותחו כרחוב עירוני הכולל רכב פרטי, תחבורה ציבורית, תשתית שבילי אופניים ומרחב ציבורי נוח להליכה ברגל. בניצב לשד' בגין תפותח שדרה ירוקה בכיוון צפון-דרום שד' משה סנה אשר תיצור רצף ירוק וחולייה מרכזית בטבעת הירוקה המקיפה את העיר בין אזורי הדיונה בדרום ומרחב נחל לכיש בצפון.





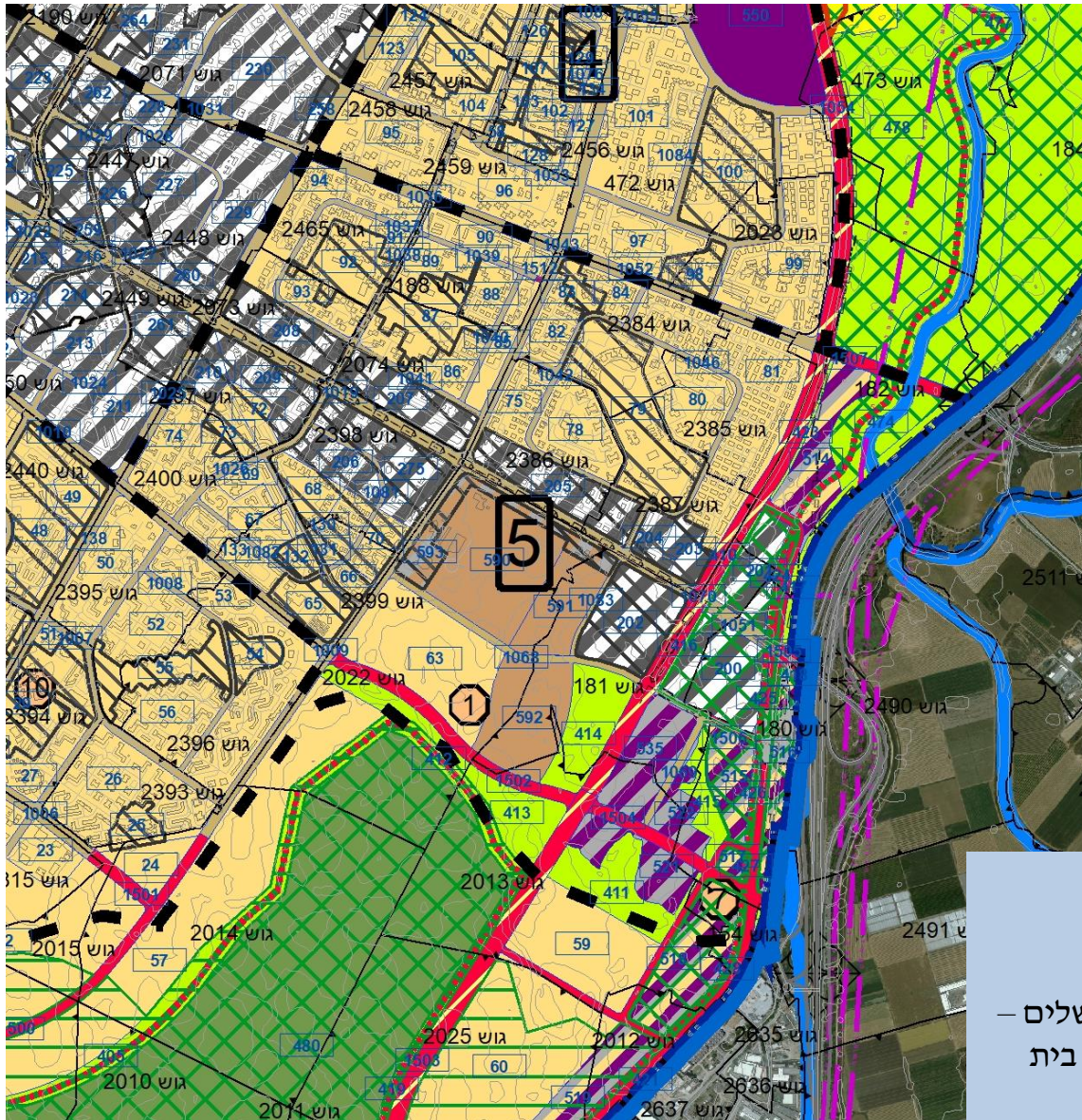
# מתחם 5 – מבואה מזרחית, עד הלום

## דגשים/הוראות מיוחדות

- **מחלף עד הלום:** הוספת חבורים שדי ירושלים, עובד בן עמי.
- **צירים, שדרות ורחובות עירוניים:** חיזוק התפקוד האורבאני של שדי מנחם בגין, הנחיות עיצוב חזית השדרה ולמיקום שימושי קרקע לאורכה. חיזוק שדי משה דיין כשדרה נופית בתוך המרקם.
- **שדרת השקמים:** שמירת עצים ושטחים פתוחים. שמירת רציפות בין השטחים ולהמשך השדרה. נטיעת עצים במקומות שנעלמו.
- **טבעת ירוקה:** שמירת רצף שטחים פתוחים מדרום לצפון בתוך ובשולי המרקם הבנוי. רצף לאורך שדי משה סנה, רצף במזרח הפיתוח העירוני לאורך מסילת הרכבת.
- **מוקדי שירותי ציבור:** מוקדים חדשים ברובע מיוחד (1) אזור "עד הלום" (7).

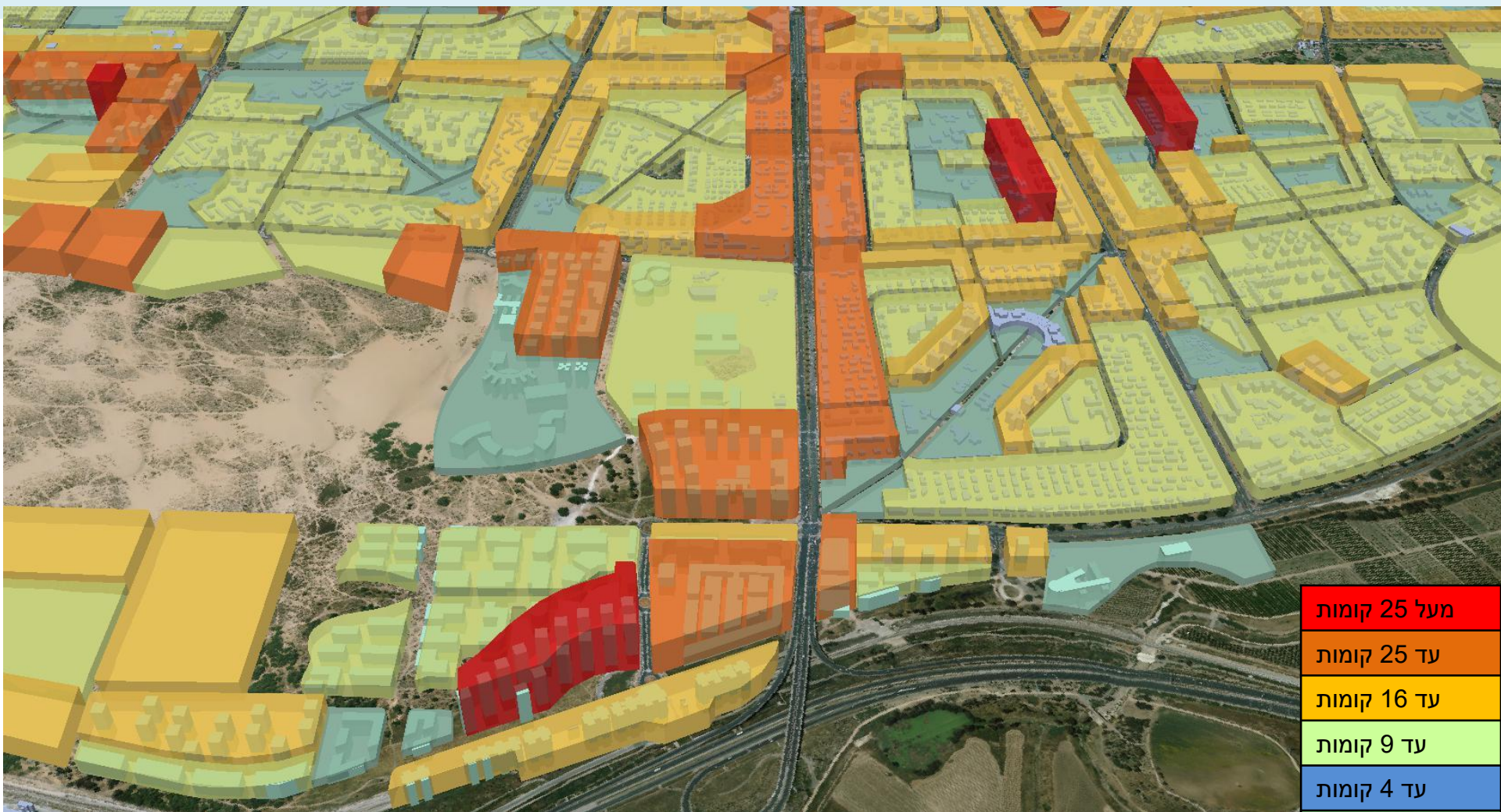
## שימור:

**אתרי מורשת:** גשר עד הלום, הפילבוקס (אתרי מלחמת העצמאות ע"פ תמ"א 21) עמדת ויקרס, אובליסק מצרי. **ארכיטקטורה ועיצוב עירוני:** שדי מנחם בגין, שדרות ירושלים – שדרות עירוניות ראשיות. אזור "הרובע המיוחד" מתחם בית חולים ואוניברסיטה שנקבע כרובע לשירותים עירוניים מיוחדים בתכנית המתאר המקורית של העיר. **נוף וסביבה:** מרחב נחל לכיש. עצי שקמה ורצף שדרת השקמים.





# מתחם 5 - הוראות גובה בנייה



מעל 25 קומות
עד 25 קומות
עד 16 קומות
עד 9 קומות
עד 4 קומות
מבני ציבור

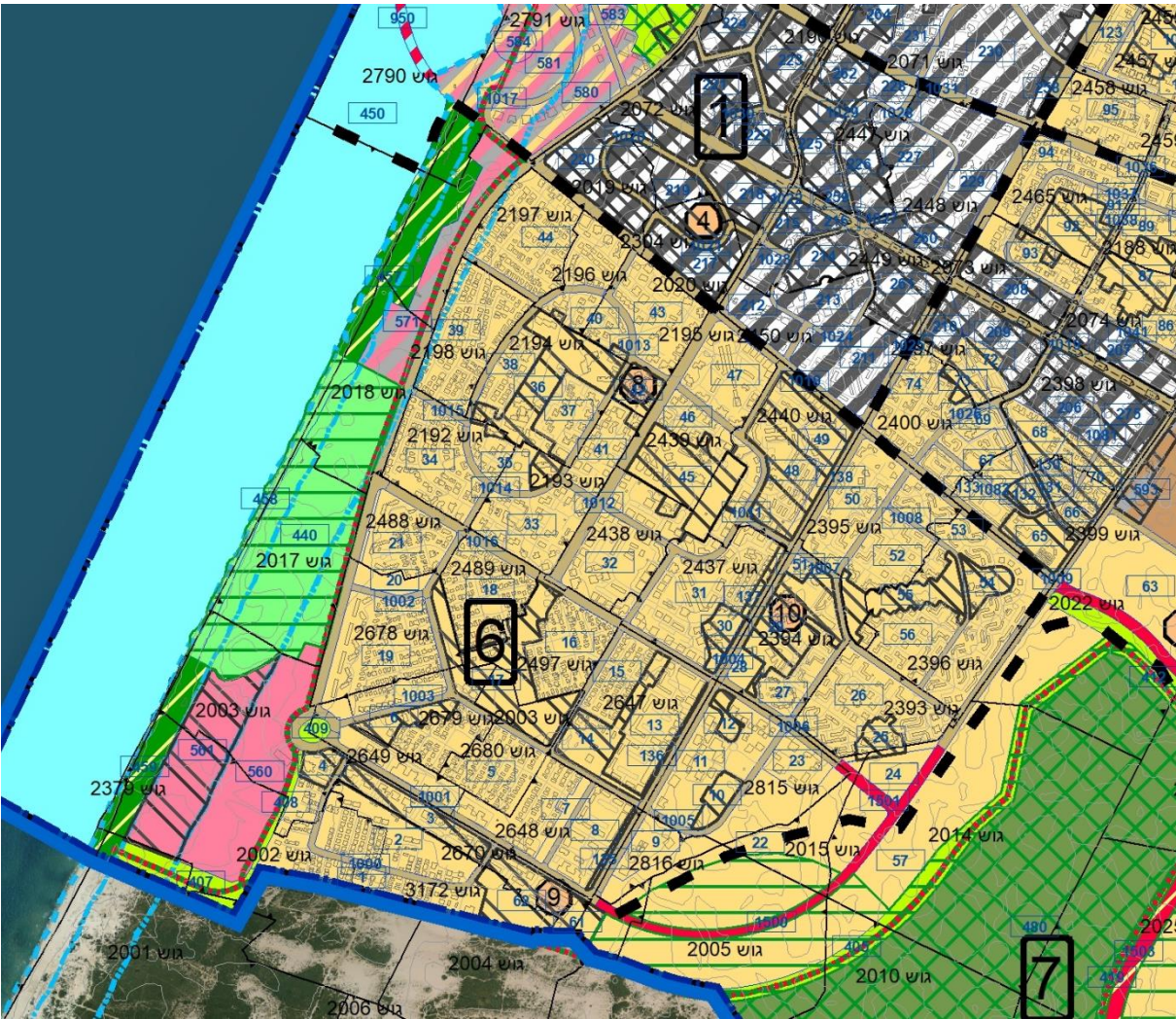
יחידות דיור			קיבולת מסחר (ותעסוקה (מ"ר)	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	שטח מתחם (דונם)
בהסכם גג	תוספת	קיים					
1,600	5,540	8,660	675,000	52,000	50,000	32,300	3,808



# מתחם 6 – רבעים דרומיים וחוף דרומי

## תיאור המתחם:

- מתחם זה כולל את ששת הרבעים הדרומיים של העיר: יא, יב, יג, טו, טז ו-יז אשר כוללים מרכיב משמעותי ואיכותי במלאי הדיור העירוני. ממערב לרבעים מצוי החוף הדרומי הרחב והטבעי המייחד את אשדוד.
- תכנית המתאר מייעדת את מרחב הרבעים הדרומיים להישמר ולהתפתח במתינות כמרחב מגורים איכותי.
- שלד המרחב הציבורי במרחב זה מבוסס על פיתוח מתון של שטחים פתוחים פעילים בחלק המזרחי של רצועת החוף לאורך שדרות משה דיין ועל מערך המרכזים הרובעיים הקיימים.





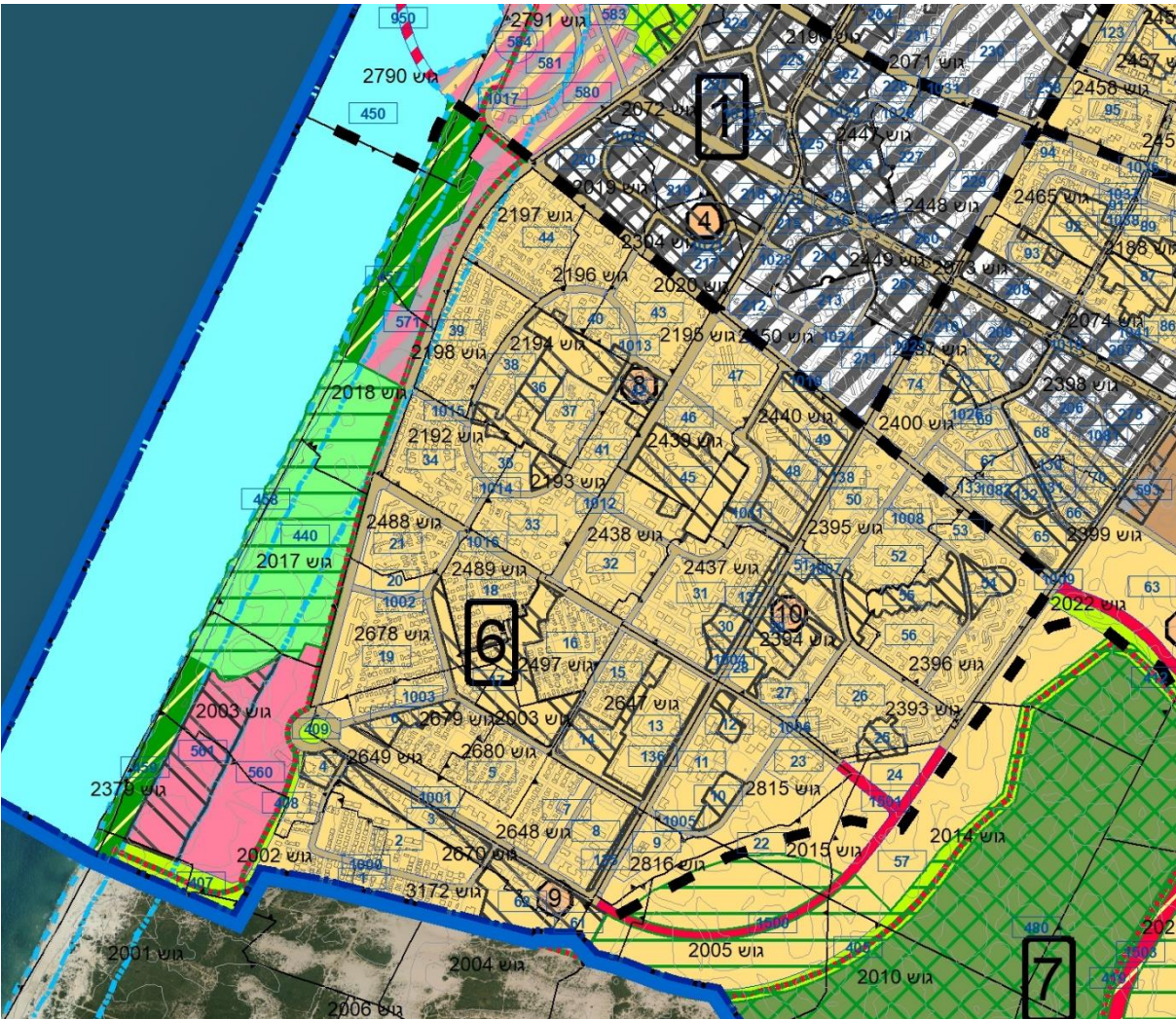
# מתחם 6 – רבעים דרומיים וחוף דרומי

## דגשים/הוראות מיוחדות

- **מרכזים רובעיים:** חידוש, תנאים לשילוב שימושים נוספים.
- **טבעת ירוקה:** שמירת רצף הטבעת הירוקה בדופן הדרומית של המתחם.
- **מוקד תיירות דרומי:** במסגרת תכנית מפורטת או תכנית בינוי תיבחן האפשרות לצמצום השתרעות שטחי הפיתוח מתא שטח 561 והעתק זכויות הבנייה כולן או חלקן לתא שטח 560.
- **הוראות סביבתיות לשמירת ערכי החוף הדרומי:** נוף קיים, רצף שטחים פתוחים, ערכים אקולוגיים. שמירה על הטלת צבי הים. הנחיות לפיתוח טיילת רציפה.

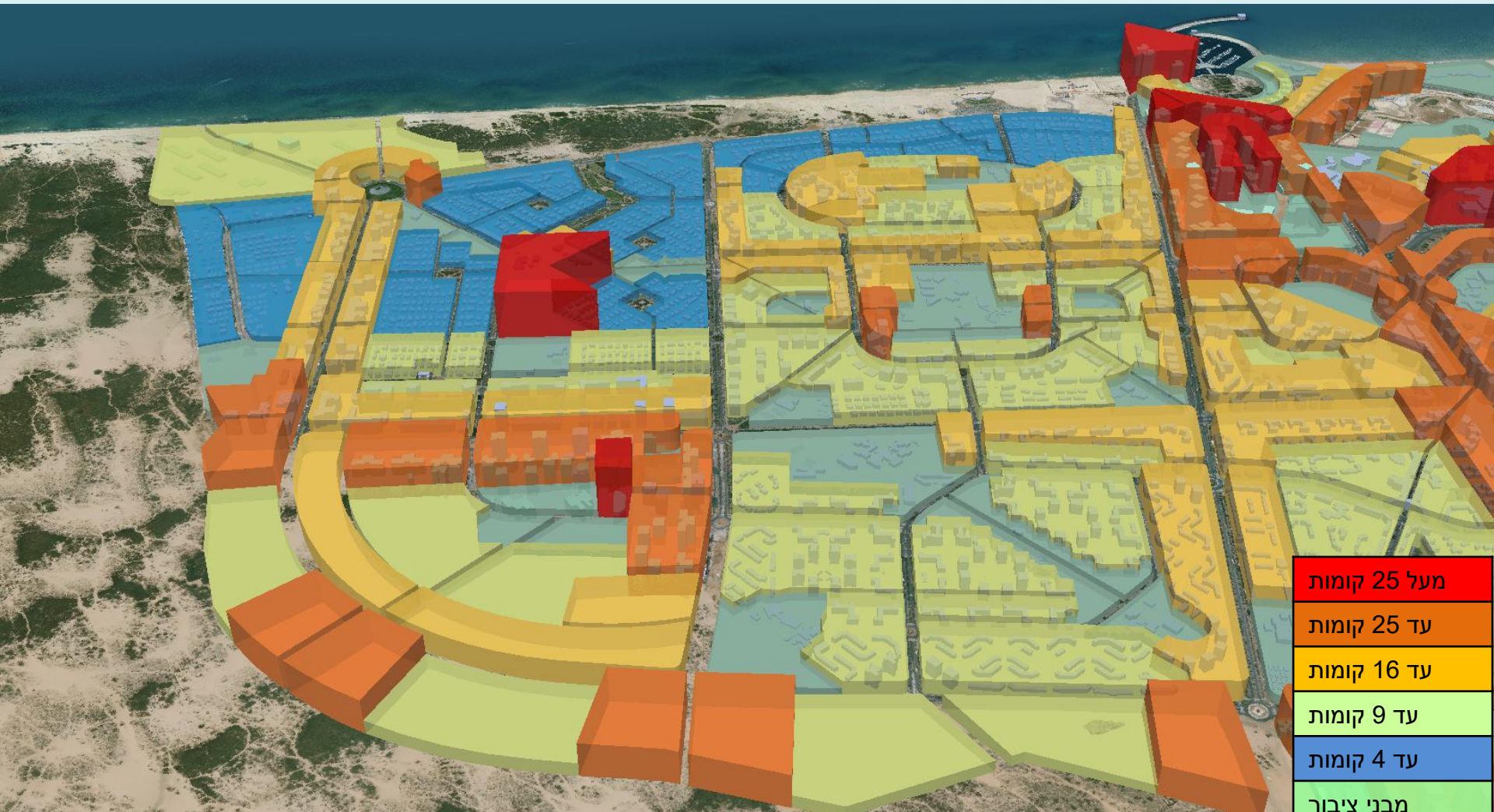
## שימור:

היסטוריה וארכיאולוגיה: במרחב דרום אשדוד ריכוז ייחודי וחשוב של ממצאים ארכיאולוגיים חלקם הגדו בשטחים פתוחים שהם חלק מהחוף הדרומי. אתרים אלו כוללים את: מתחם מצודת "אשדוד ים" וסביבתה. אחוזות קבר, סוולה אשורית מצדית. בין אתרים אלו תתווה "טיילת בזמן" כמסלול טיול נושאי.





# מתחם 6 - הוראות גובה בנייה



מעל 25 קומות
עד 25 קומות
עד 16 קומות
עד 9 קומות
עד 4 קומות
מבני ציבור

יחידות דיור		
קיים	תוספת	בהסכם גג
17,570	4,630	1,232

שטח מתחם (דונם)	אוכלוסייה קיימת (נפש)	אוכלוסייה צפויה (נפש)	אוכלוסייה קיבולת (נפש)	קיבולת מסחר ותעסוקה (מ"ר)
5,868	60,300	63,900	73,250	150,000



# מתחם 7 - רבעים דרום מזרחיים ופארק הדיונה

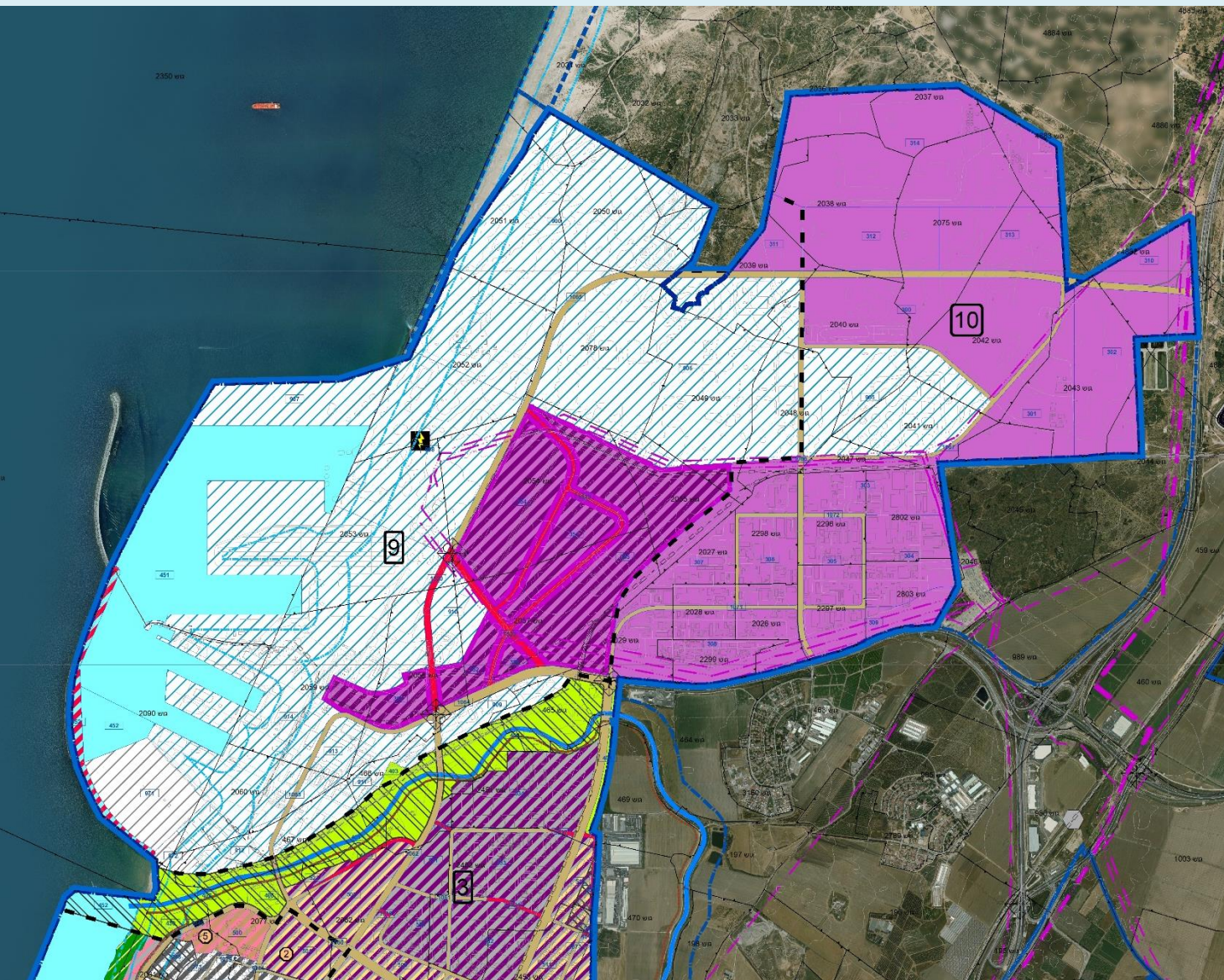
## תיאור המתחם:

- מרחב הרבעים הדרומיים בתכנית המתאר המקורית של אשדוד, רבעים יד, טז.
- היקף והשתרעות הבינוי באזורים אלו ייקבעו בדרך שתיצור איזון בין פיתוח הרבעים הדרומיים ובין שמירת מרחב החולות.
- גבולות הבינוי באזור זה ייקבעו בתכנית מפורטת שתערך על פי ממצאי בחינה סביבתית של המערכות המורפולוגיות והאקולוגיות במרחב הדיונה אשר תקבע את הגבול בין אזורים שייעודו לפיתוח אורבאני, רצועת ממשק וטיילת בדופן הפיתוח וליבת השטח שתיועד לשמורת טבע עירוני.
- היקף השטחים הפתוחים לא יפחת ממחצית שטח המתחם וייקבע כשטח רצוף בהמשך למערך חולות ניצנים-אשדוד.

קיבולת המתחם במתווה המוצע בתכנית 15,000 יחידות דיור, צפי אוכלוסייה 36,750 תושבים. המתחם נכלל בהסכם הגג.



# מתחם 9,10 – מרחב נמל, תעשייה ותשתיות לאומיות



מרחב הנמל, התשתיות הלאומיות ואזורי התעשייה הממוקם מצפון לנחל לכיש הוא המרחב התעשייתי והלוגיסטי החשוב בישראל, ועוגן מרכזי בפיתוח ובשגשוג הכלכלי של אשדוד.

תכנית המתאר מתווה מסגרת להמשך התפתחותו ושגשוגו של האזור ושמירת מאפייניו שהם תשתיות ברמה גבוהה, חדשנות טכנולוגית ותפעולית, טכנולוגיה סביבתית מתקדמת ובקרה סביבתית איכותית וקפדנית למניעת סיכונים, מפגעים והשפעות סביבתיות על המרחב העירוני ואיכות החיים העירוניים.

# הנחיות עיצוב עירוני לתכניות מפורטות

## שלד ותבנית עירונית :

- הדגשת מוקדים עירוניים, מרכזים רובעיים וצירים אורבאניים בהתייחס לתפקידם העירוני והציבורי, בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר ועקרונות נספח השימור.
- עקרונות בינוי ביחס למוקדים, צירים עירוניים, דפנות של פארקים ומוקדים ציבוריים. ועיצוב אזורי הממשק בין העיר והשטחים הפתוחים סביבה.
- מידרג שטחים פתוחים ברמה מקומית, שכונתית, רובעית ועירונית. יצירת קישוריות איכותית בין מגוון השטחים הפתוחים ע"י צירי הולכי רגל ואופניים, ליצירת מערכת רציפה

## צמחייה ובתי גידול

- שימור ערכי טבע עירוני הקיימים באזור התכנון.
- ניתוח מושכל של של נטיעות, וצמחייה כמערכות אקולוגיות עירוניות ועידוד מגוון מינים. הנחיות לשמירת שטחי חלחול במרחב הציבורי ובמגרשי הבנייה. הנחיות למיקום שטחים פתוחים בתוך מגרשי הבנייה בדרך שתיצור רצף בתי גידול עם שטחי ציבור ושבילים ירוקים.

## מרחב ציבורי :

- ניתוח ועיצוב הרחובות העירוניים בהתאם להיררכית הרחובות המופיעה בנספח הנופי, חתכי רחובות ושדרות בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים, נטיעות.
- עמידה בכל דרישות התדריך לגבי כמות מיקום ואיכות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
- ניתוח מושכל של מרחב הולכי הרגל במרחב הציבורי והסמי/ציבורי, עד הכניסות בפועל לבניינים והערכת תפקודו הצפוי. הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבליות במרחב הציבורי.
- ניתוח מושכל של הצללה ונוחות אקלימי: מרכיבי בינוי ריהוט רחוב וצמחייה.
- ניתוח מושכל של רצף הפעילות המסחרית והציבורית לאורך רחובות ומרחבים ציבוריים ראשיים.
- מזעור הפגיעה ברצף המרחב הציבורי על ידי מיקום מתקנים ומערכות תוך שילוב מרכזי תשתית אלו בצורה תפקודית טובה.
- ניתוח וקביעת הנחיות לשיפור השטח הציבורי הפתוח הקיים מבחינת מגוון פרוגרמתי של פעילויות, נגישות וקישור פיסוי.

## בינוי :

- ממשקים בין המרחב הפרטי והמרחב הציבורי. מרחבים ירוקים משותפים בזיקה למרחב הציבורי.
- התייחסות מבדלת לקומות קרקע בדופן המרחב הציבורי, לבינוי המשתלב בגובה צמרות העצים (עד 4 קומות) ובגובה הבנייה המרקמי (עד 9 קומות). מתן עדיפות לשימושים ציבוריים ומשותפים בקומות הקרקע.
- מיקום מבנים ואגפים גבוהים בהתאם לניתוח חזותי כולל של התבנית המרחבית ומבטים ספציפיים. התייחסות מבדלת לבינוי מלווה מרחבים ציבוריים. הפניית אזורי שהייה משותפים וכניסות למבנים אל דופן המרחב הציבורי.



