



מדיניות מתחם ההייטק, אשדוד

מסמך מדיניות | יולי 2024

צוות התכנית

צוות היגוי וליווי

מר אלי נכט, סגן ראש העיר

רולנדו רייטר מהנדס העיר

שלומית דנינו פרטוש, מנהלת אגף תכנון

אור בן שמחון, ראש אגף פתוח תעשייה, עיריית אשדוד

שלומית שוחט, אש אגף פתוח תעשייה, עיריית אשדוד

רם אהרוני אדריכל העיר לשעבר

רות דיין, אגף תכנון עיר, עיריית אשדוד.

ניהול התוכנית – build אסטרטגיה אורבנית

עורכי מסמך המדיניות – אדריכל אבי ליזר, משרד AL/Arch

כלכלה ופרוגרמה - יוגב שרביט- build אסטרטגיה אורבנית

יועצי סביבה- נועה רוף אבשקין, גיאוטבע

יועצי תנועה- סימוני ל. מזרחי, מילס כבישים ותנועה

אדריכלות נוף- אדר' ליאת חיל

מדיניות מתחם ההייטק

גיבוש מדיניות אסטרטגית,
שתאפשר פיתוח מיטבי ומיצוי אופטימלי
של אזור התעסוקה החדש של אשדוד,
תוך יצירת בהירות תכנונית ותמונת עתיד ברורה



שער הכניסה לעיר אשדוד

העיר אשדוד הינה **העיר השישית בגודלה** במדינה ומונה מעל ל-250,000 תושבים, בשטח של כ 46 קמ"ר. העיר מהווה **מוקד מטרופוליני** המשרת את כל נפת אשקלון והאזורים הסמוכים. באשדוד **ארבעה אזורי תעסוקה**, כולל הרובע המיוחד. עד היום אזורי התעסוקה היו מאופיינים **באיזור (zoning) והפרדת שימושים** בין אזורי התעסוקה לבין 17 רובעי שכונות המגורים בעיר.

אזור התעשייה הדרומי, המכונה 'פארק ההיי-טק', ממוקם בסמוך לכניסה הדרומית לעיר ולתחנת הרכבת "עד הלום" ובסמוך לבית החולים אסותא, קמפוס אקדמאי ורובע מגורים מיוחד על גבול הדיונות הייחודיות של המרחב.

אזור התעשייה **תוכנן בבינוי מתון (עד 7 קומות) עבור תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה בשטח של כ-133 דונם**, המחולק ל-5 בלוקים **המוקפים בדיונות חול טבעיות ועצי שקמים עתיקים לשימור, שהינם חלק מהפארק החופי.**

תכנית המדיניות המקודמת על ידי עיריית אשדוד והאגף לקידום עסקים ותעשייה, **מגדילה את הזכויות באזור התעסוקה הממוקם בכניסה לעיר ומשדרגת אותו לרובע מעורב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר מגורים של דיור מכליל.**

אזור זה הינו **עתודת הקרקע האחרונה של העיר אשדוד** לבינוי משרדים אינטנסיבי ומהווה את שער הכניסה לעיר מכיוון דרום.

עקרונות התכנון

החזון:

מקסימום עיר

מקסימום גישות

מקסימום טבע



תכנית המדיניות מגדירה חזון למימוש מידי של עקרונות תכנון חדשניים ואקולוגיים להגשמת החזון **מקסימום עיר – מקסימום טבע.**

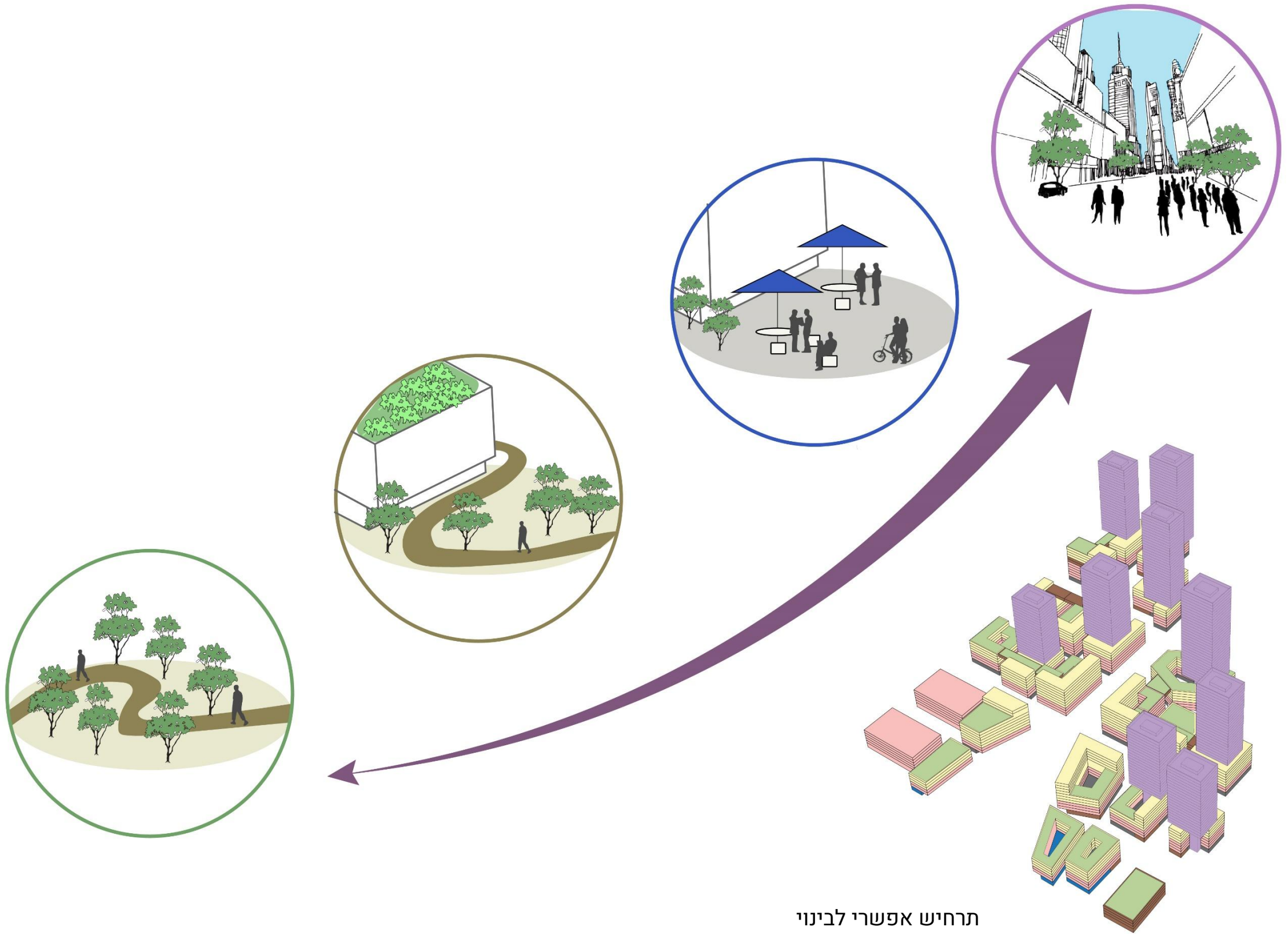
תכנית המדיניות מקודמת על ידי עיריית אשדוד והאגף לקידום עסקים ותעשייה ושמה לה למטרה **לעודד הקמת רובע מעורב שימושים הכולל תעסוקה ברמת קלאס A, מסחר איכותי מלווה רחוב ומגורים תומכי תעסוקה כדור מכליל.**

רובע שוקק חיים המשרת את המטרופולין והיישוביים הסובבים פועל **בכל שעות היממה וימות השבוע.**

שיפור הקישוריות והחיבוריות לרשת הדרכים הקיימת והמתוכננת בתחום התכנון ובהיקפו. יצירת **רשת שבילים להולכי רגל ואופניים** בתחום המגרשים הפרטיים, כזיקות הנאה לעידוד **הליכתיות**, שימוש בתחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב הפרטי על ידי אמצעי תחבורה נוספים שאינם ממונעים.

פיתוח נופי ייחודי של טיילת הדיונה. טיילת מעל החולות המקשרת את כל האזורים ברובע העתידי.

שמירה על בעלי החיים והצמחייה הייחודית של **הדיונה הגדולה** בעזרת הרחקת עוצמות הבניה והמשתמשים הרבים לכיוון הרכבת, כך שישתמשו בתחבורה ציבורית.



חיבור לטבע



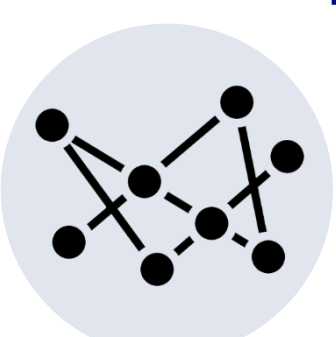
הדגשת הייחודיות של האזור
הסמוך לשמורת הטבע –דיונות
החול ועצי השיקמים.

הליכתיות



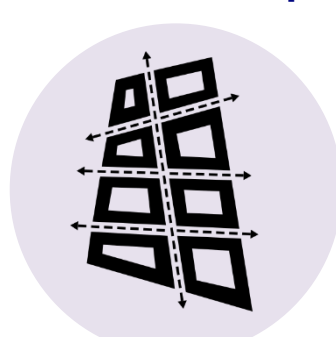
תכנון עירוני מותאם לקנה מידה
אנושי, אשר כולל מרחקי הליכה
קצרים שמעודדים תנועה של
הולכי רגל במרחב. דופן פעילה
ברחובות המרכזיים.

קישוריות וחיבוריות



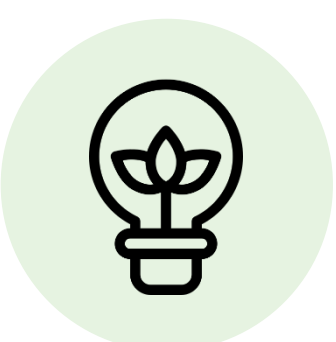
קישוריות גבוהה מתאפיינת
בחיבורים של רשת רחובות
ותשתיות לתנועת הולכי הרגל,
מיקרומוביליטי, רוכבי אופניים,
תחבורה ציבורית וכלי רכב.

מרקם רובע העתיד



אזור התעסוקה יהווה חלק
אינטגרלי מרובע העתיד באופן
שתהיה סינרגיה בין המוסדות
והשימושים הסובבים. עירונית.

חדשנות וקיימות



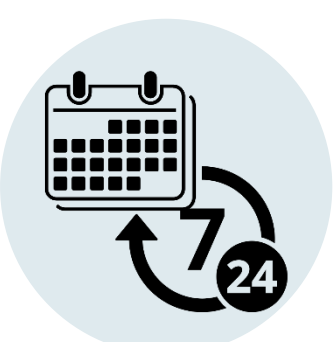
מרחב ייחודי, פורץ דרך המקדם חדשנות
במרחב הציבורי, במרחב הבנוי ובחוויה
היומיומית של המועסקים, הדיירים
והמבקרים. מרחב פעילות ציבורי של
גגות ירוקים מקושרים באוויר.

עירוב שימושים וגיוון



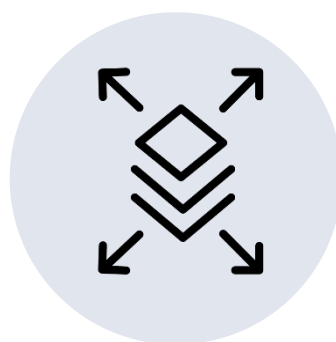
עידוד עירוב שימושים של פרוגרמות
מגוונות שיתנו מענה לצרכים שונים
ויתפעלו את חיי הרחובות השוקקים
ואת תנועת האנשים במרחב.

24/7/12



עידוד פעילות לאורך
כל שעות היממה ובכל
חודשי השנה.

גמישות ושלביות



תכנון כולל המאפשר שלביות,
התאמה למבנים קיימים
וגמישות תכנונית לעתיד

מתחמים בשטח התכנון

כיום ישנם 22 מגרשים ב-5 מתחמים עיקריים. רוב המגרשים הם בגודל של 4-7 דונם ו-4 מגרשים בגודל של כ-10 דונם, לאחר שבוצעו איחוד חלקות. הזכויות זהות בכל המגרשים (ללא מגרש החום) עד 7 קומות מעל הקרקע. תכסית 50% שטח עיקרי 140% שטח שירות 28% ו-25% מסחר בקומת הקרקע.

- מתחם 1 - 27 דונם
- מתחם 3 - 29 דונם
- מתחם 4 - 26 דונם
- מתחם 5 - 21 דונם
- מתחם 6 - 25 דונם
- 002 מגרש קטן - 2.7 דונם
- 301 מגרש למבנה ציבורי - 4 דונם



מנגנון המדיניות



רובע העתיד | אשדוד
תכנית מדיניות

התפיסה התכנונית המומלצת



היקף זכויות מוצע

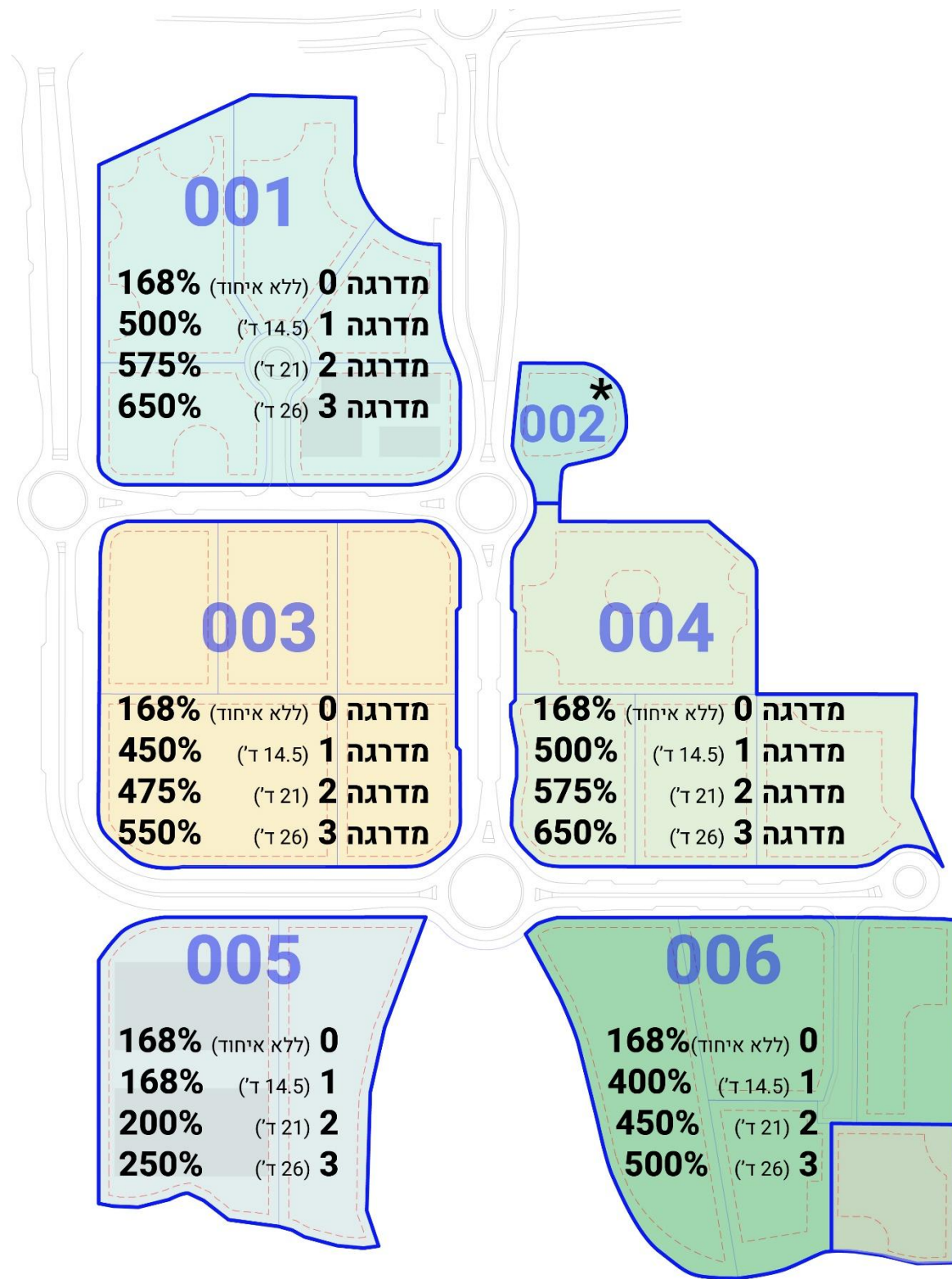
- 233 אלף מ"ר לסה"כ **633 אלף מ"ר** בכל המתחמים, תוספת זכויות מוגבלת ל 400,000 מ"ר בכל תרחישי איחוד המגרשים.
- מתוך סך השטחים – עד 130 אלף מ"ר לדיור מכליל תומך תעסוקה, מוגבל ל- **2,750 יח"ד**

המנגנון המוצע

1. **יתרון לגודל: מגרש יותר גדול = יותר זכויות**
 - מהווה פלטפורמה למשיכת יזמי נדל"ן מניב מובילים, בעלי יכולת מוכחת לבנות מבנים המתאימים לחברות היי-טק מובילות, בניהול איכותי וכנס מניב
 - מאפשר יצירת תמהיל שימושים מגוון, עירוני, שנותן מענה לצרכים ציבוריים
 - מאפשר גמישות לשילובים בין מגרשים סמוכים וחופש פעולה ליזמים
2. **שימושים מתמריצים ליצירת רווחיות כלכלית מקסימלית**
 - תוספת מגורים של דיור מכליל
 - הסבת שטחים לטובת מלונאות
 - הגדלת השטחים לטובת מסחר
3. **עידוד מימושים מהירים**
 - קבלת התמריצים המקסימליים מותנית מימוש תב"ע תוך מספר שנים מוגבל בהתאם למנגנוני תיעדוף
4. **המלצות לסטנדרט בניה גבוה**
 - בנייה בהתאם לתקנים ירוקים (Energy Star, LEED, תקן ישראל 5281)
 - בניינים "מאופסים" אנרגטית - לטובת משיכת תאגידים גלובליים מובילים
 - הנחיות בינוי ועיצוב

העצמת זכויות באופן מדורג ע"פ גודל המתחם





* מגרש בודד בשטח של כ 2.7 דונם. הגדלת הזכויות למגרש זה מותנת באיחוד עם מגרשים באזור 001,003,004.



שבילי הולכי רגל
כזיקות הנאה

תודה.