

08 מרץ 2018

**בניין A004 אשדוד, פארק היי טק דרומי
מסמך תיאור וסטטוס**

תיאור המתחם וסביבתו

פארק ההייטק הדרומי באשדוד הינו פרויקט הדגל בתחום התעסוקה של עיריית אשדוד- פארק חדשני, נגיש המשולב בערכי הטבע והנוף הייחודיים של חבל ארץ זה.

פארק ההייטק הדרומי משתרע על שטח של כ-44 דונם מתוכם 21 דונם לפארק חופי. הפארק כולל שטחים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים בהם משולבים שימושי מסחר, שירות ופנאי ושטחים פתוחים נרחבים.

פארק ההייטק הדרומי נהנה ממיקום נגיש במיוחד בצמוד לכביש 4 במרחק של כ-40 דקות נסיעה מתל אביב ו-60 דקות מירושלים ובאר שבע ובסמיכות לתחנת הרכבת "עד הלום" ממנה קווים ישירים לתל אביב ובאר שבע.

פארק ההייטק הדרומי מתווסף לשורה של מיזמי ענק במרחב זה- בצמוד אליו מצפון ממוקם האזור המסחרי "ביג" המושך אליו קהלים גדולים. ממערב מוקם בית החולים החדש ובעתיד מתוכנן רובע מגורים ואוניברסיטה בתחומי הרובע החדש. כל אלו ועוד שמים את פארק ההייטק הדרומי בקדמת אזורי התעסוקה העתידיים בישראל.

יעוד האזור על פי התכנית המאושרת (אזור תעשייה דרומי אשדוד- תכנית מס': 117/101/02/3) הנו אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים בשימושי תעשייה למחקר ופיתוח תעשייתי בתחומי האלקטרוניקה, תקשורת, תקשורת המחשבים, ביטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה ועוד בשילוב מסחר מלווה רחוב ומערך שטחים פתוחים.

באתר ריכוזי עצי שקמה מרשימים. התכנית רואה בהם אלמנט נופי בעל משמעות ומשלבת אותם בתוך הבינוי המוצע ובשטחים הפתוחים הסמוכים לו.

הבינוי משתלב בטופוגרפיה הסובבת המקיפה אותו. מדרום לבינוי תחום הפארק החופי לשימוש הציבור הרחב. כחלק מעבודות הפיתוח מתוכנן חיבור למערכת שבילים ודרכים לסיור בפארק.

התכנון מבוסס על כניסות ראשיות מכיוון צפון- כביש 5 (המשך שדרות משה סנה) וכביש 2 ושדרה מרכזית רחבה ממערב למזרח (כביש 4). כביש 2 מתוכנן כשדרה מרכזית- מסחרית רחבה עם העדפה להולכי רגל ורכבי אופניים השדרה מקשרת בין תחנת הרכבת והמרכז המסחרי הקיים אל הפארק החופי.

פארק ההייטק מחולק ל-5 מתחמי בינוי. המרחבים הפתוחים הפרטיים שבין המבנים, בכל מרחב, יהיו פתוחים והגישה אליהם תהיה חופשית על מנת שיתאפשר מעבר נגיש ביניהם והקמת חצרות משותפות ומרחבים לפעילות רווחה ופנאי.

חזון פארק ההיי טק

הקמת פארק הייטק איכותי המבוסס על עקרונות פיתוח בר קיימא, מרחב ציבורי מתקדם, מרחבים פרטיים משולבים ליצירת סביבות עבודה נגישות ופעילות לעובדי הפארק והמבקרים בו. זאת, תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף הייחודיים בפארק ובסביבתו ושילובם במערך המרחבי. הפעילויות השונות שיתקיימו בפארק יתרחשו לאורך רוב שעות היממה ועונות השנה, כך שלאחר סיום שעות פעילות המשרדים- בתי הקפה, המסעדות והמסחר יפעלו עד שעות הלילה ובשעות הפנאי יוכלו להגיע מטיילים לפארק החופי המשולב בתחומי הפארק. פארק ההייטק הדרומי מציע פיתוח סביבתי עשיר ומרחב ציבורי איכותי ליצירת יתרון תחרותי ליזמים בו. נטיעת צמחייה המשולבת בזו הקיימת לשימור לצד ריהוט רחוב ברמה גבוהה ובינוי מוקפד ליצירת חללי עבודה ברי קיימא שישלימו את הפארק לכדי מכלול מרחבי מקיים.

מגרש A 004

המגרש המתוכנן הינו בין המגרשים הגדולים ביותר במתחם. שטחו 9.9 דונם והוא ממוקם על ציר הפארק המרכזי ונושק לשטחים הפתוחים הטבעיים מצפון מזרח. תכנון המבנה מבוסס על יצירת מרחב תעסוקה פעיל ושוקק – מבנה מרחבי רב מימדים המשלב קומת קרקע פתוחה ומזמינה, חללי משרדים גמישים עם נוף מגוון וחצר פנימית שוקקת.

2

סטטוס תכנוני

1. מגרש A004 הינו חלק מתכנית מאושרת לכל פארק ההיי טק (תכנית 117/101/02/3 "אזור תעשייה דרומי אשדוד" אושרה ב-2014)
2. כתנאי להיתרים בתכנית זו משרדינו הכין עבור עיריית אשדוד תכנית בינוי. תכנית הבינוי כוללת הנחיות בינוי מכח התב"ע המאושרת ובנוסף הנחיות מרחביות. תכנית הבינוי אושרה בוועדה המקומית לפני כחודש וכעת משרדינו משלים עדכונים טכניים בהנחיית הוועדה המקומית.
3. בכל נושא הסכם הפיתוח של הקרקע והפיתוח בפועל - צריך לקבל סטטוס ישירות מהעירייה או מיחיאל אבו בעל הקרקע.
4. תכנון המגרש נעשה בשני מהלכים מקבילים: תכנון להיתר על פי התב"ע המאושרת ובמקביל הגשת תב"ע לתוספת זכויות בנייה (הכפלה של הזכויות המאושרות). במסגרת קידום הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתיק מידע והוא אמור להתקבל תוך כ-45 ימים (הנתונים עלו למערכת כנדרש ולפי הנתונים הנכונים). עברנו תנאי סף של הבקשה ב27.27 ומתאריך זה יש לספור 45 ימי עסקים)
5. קידום התב"ע לתוספת הזכויות מתחיל בימים אלו.

פירוט היקפי הזכויות

על פי התב"ע המאושרת:

שטח עיקרי - 13,983 מ"ר

שטח שירות - 2,797 מ"ר

סה"כ שטחים עיליים - 16,780 מ"ר

*מתוך השטחים תותר הקמה של עד 1800 מ"ר לטובת מסחר בקומת הקרקע (בכפוף להוראות התכנית המאושרת)

על פי המוצע בתב"ע החדשה:

שטח עיקרי - 27,966 מ"ר

שטח שירות - 5,594 מ"ר

סה"כ שטחים עיליים - 33,560 מ"ר

תקן חנייה (על פי תקן ארצי מופחת) – 1:120

סה"כ חניות על פי זכויות מאושרות: 117

סה"כ חניות על פי זכויות מוצעות בתב"ע החדשה: 234

*מספר החניות והיקפי החניון כפופים לתיאומים נדרשים בעירייה ולתכנון המבנה.