

הוועדה המחוזית החליטה ביום :



18/05/2020

להפקיד את התכנית

29/06/2021

בי/ 640 בת ים - מגדלי בגין

תכנית מס' 502-0692178

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תיאור כללי



עורך התכנית: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

נובמבר 2020



א. רקע

איתור וסביבה

התכנית המוצעת נמצאת בבת ים, בפינת הרחובות דרך בגין ורח' הקוממיות, במרחק של כקילומטר מהים, ושטחה כ 46 דונם. השטח נמצא בפאתיו הדרומיים של אזור תעשייה נרחב העובר כיום הליך של שינוי משמעותי לאזור מעורב של תעסוקה ומגורים. מדרום קיימת תכנית מאושרת למגורים, ממזרח קיימת דרך בגין, בה מתוכנן לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה כולל תחנה בדופן התכנית, ומעבר לה מרכז תחבורה גדול, שטחי ספורט ותכנית המקודמת לתעסוקה ומגורים לאורך רחוב הקוממיות. מצפון לרחוב הקוממיות שטחי תעשייה בהם מתוכננים מתחמים מעורבים של מגורים ותעסוקה. בשטח ממערב לתכנית קיימת תחנת דלק ומעבר אליה שטח בייעוד עירוני.

בשטח התכנית שוכנו בשנות בתשעים באופן זמני קראוונים. עם חלוף השנים הקראוונים המקוריים נשארו באתר, ואף נוספו להם פולשים נוספים. מדינת ישראל ועיריית בת ים פועלות בהליך משפטי לטיפול בסוגייה זו.



מצב מאושר

הייעוד המאושר העיקרי בשטח התכנית כיום הינו אזור עסקים מיוחד המאפשר בנייה של כ 93,000 מ"ר.

בי/ 600

תכנית בי/600 מיועדת להחליף את התכנית הקיימת לרובע העסקים תוך העצמת זכויות הבניה, הרחבת השימושים האפשריים, ויצירת כלים לעידוד וניהול הפיתוח ברובע. התכנית נועדה להתוות את פיתוחו כאזור אינטנסיבי, פעיל ותוסס, המהווה את מרכז הפעילות העירוני. מימוש התכנית יהווה חלק חשוב מההתחדשות העירונית של העיר בת ים. התכנית מציעה שימושי מסחר, מגורים, משרדים ושימושים פרטיים וציבוריים אחרים בעירוב מוטה תעסוקה בתמהיל של 30%-40% משטחי הבנייה למגורים, לפי מתחמים.



ב. התכנית המוצעת (מס' 502-0692178)

התכנית מציעה אזור בעירוב שימושים, המשלב בין תעסוקה, מגורים ומסחר, בהתאם לאסטרטגיית העירונית לאזור. בשל הסמיכות לתחבורה ציבורית, כולל צמידות לתחנת הרכבת הקלה, ובתאום מול עיריית בת ים, תמהיל השימושים הינו מוטה תעסוקה, בהיקף של כ- 77% משטחי הבנייה הסחירים מיועדים לשימושי תעסוקה ומסחר. ככלל, שימושי התעסוקה ממוקמים לאורך דרך בגין וציר הרק"ל ואילו מגרש המגורים הייעודי ומוסדות הציבור ממוקמים ברביע הדרום מערבי של התכנית, בצמידות למתחם המגורים הגדול המוגדר בתכנית בי/410 מדרום ובקרבה של כ 150 מ' לתחנת הרק"ל.

במסגרת התכנית הושם דגש מיוחד על יצירת מרחב ידדותי להולכי רגל, מקושר לסביבתו, המעודד הליכה, שימוש באופניים ותחבורה ציבורית. מרחב זה מושג על ידי הגדרת רשת צפופה של סמטאות, כיכרות ורחובות מוצלים המקושרת לצירים ולמוקדים הראשיים ובראשם הציר הירוק לאורך רחוב הקוממיות ותחנת הרכבת הקלה אשר על דרך בגין. רשת זו נתמכת על ידי



רקמה בנויה בקנה מידה אנושי הנוצרת באמצעות הגדרת תכסית בנייה גבוהה בשש הקומות הראשונות ומעליהן מפוזרים בשטח התכנית 4 מגדלים בלבד.

התכנית מציעה כ-230,793 מ"ר בנייה, מתוכם כ-140,000 מ"ר לתעסוקה, כ-45,575 מ"ר למגורים וכ-30,420 מ"ר למוסדות ציבור. שטחי המגורים כוללים 362 יח"ד. בנוסף כוללת התכנית מגרש לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור של כ-7.2 דונם, שמתוכם 3 דונם מיועדים לשטחים פתוחים.

התכנית כוללת אמצעים שונים ליצירת תמהיל מגוון הן של שטחי משרדים והן של יחידות דיור על מנת לאפשר שימוש מגוון במרחב הבנוי. אמצעים אלו כוללים הגדרה של טיפוסי מבנים שונים בתעסוקה, מגדלים ומבנים בגובה של 6 קומות וכן גדלי מגרשים שונים. בשימושי המגורים התכנית מגדירה שני סוגים שונים של מגרשי מגורים: מגורים במגרש מגורים ייעודי ומגורים במבנה נפרד במגרש משולב עם תעסוקה. בתוך מגרש המגורים מוגדרים שני טיפוסי בנייה: מגדל מגורים ומבנים עד 10 קומות. מעבר לכך בכלל התכנית מוגדר כי לפחות 20 אחוז מיחידות הדיור בכל מגרש יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר, ו-20% מכלל הדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.



כאמור התכנית כוללת שטח של 7.2 דונם לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור, אשר מתוכם 4.8 דונם מיועדים למוסדות ציבור, וכ-30,420 מ"ר בנוי למוסדות ציבור. הקצאה זו גבוהה בהרבה הנדרש ל-362 יח"ד המוצעות בתכנית, אך צפויה לשמש את ואת התושבים הצפויים להתווסף באזור, מעבר למגורים החדשים המוצעים בתכנית זו.



מבחינת שטחים פתוחים התכנית מגדירה כ-11.1 דונם, מרביתם אמצעות זיקות הנאה לציבור. שטחים אלו גבוהים בהרבה מהנדרש למגורים, וישמשו גם את המועסקים והמבקרים הרבים הצפויים בתחום התכנית. מרבית המגורים ממוקמים בחלקה הדרומי של התכנית, בסמוך למתחם המגורים הגדול שהוגדר במסגרת בי/410 וכולל שצ"פ מרכזי רחב ממדים הממוקם כ-200 מ' מגבול התכנית וצפוי לשמש את דיירי המתחם.

