

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

29/06/2021

בי/ 640 בת ים - מגדלי בגין

תכנית מס' 502-0692178

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית



## פרוגרמה



עורך התכנית: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

ספטמבר 2020



## א. רקע

### 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 ומציעה שימושי מסחר, מגורים, משרדים ושימושים פרטיים וציבוריים אחרים בעירוב מוטה תעסוקה. בתמהיל של 30% או 40% למגורים, לפי מתחמים. תכנית בי/600 מגדירה כי בכל תכנית בתחומה יוקצו 5 מ"ר שטחים בנויים למוסדות ציבור לכל ליח"ד.



### ב. התכנית המוצעת מס' 502-0692178

התכנית המוצעת ממוקמת ברובע העסקים המתחדש בבת ים (בי/600), בפינת הרחובות דרך בגין ורח' הקוממיות, ומציעה שילוב בין תעסוקה, מגורים ומסחר, בהתאם לאסטרטגיה העירונית לאזור.

התכנית מציעה כ- 140,000 מ"ר לתעסוקה ו- 362 יח"ד בשטחים ייעודיים לכך.

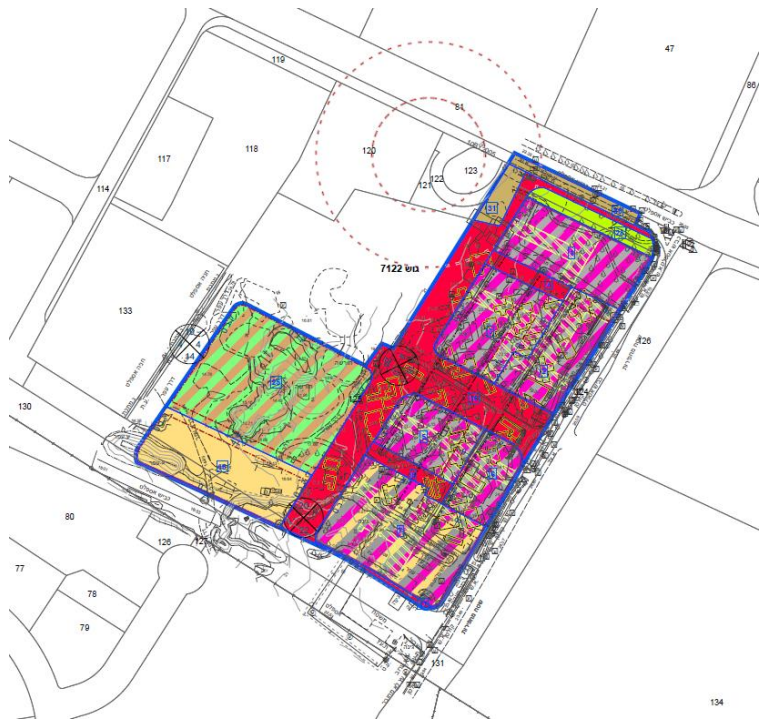
גדלי יח"ד המתוכננים הינם:

362 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שרות ליח"ד.

כמו כן מגדירה התכנית כי לפחות 20% מכמות יח"ד בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר, ו-20% מכלל הדירות יהיו בגודל של עד 65 מ"ר.



## תשריט מצב מוצע



## תכנית בינוי



## פרוגרמה ציבורית

### נתונים:

מס יח"ד: 362

משק בית: 2.8

נפשות: 1,260

### מבנים ומוסדות ציבור:

תכנית בי/600 מגדירה כאמור צורך ב-5 מ"ר מוסדות ציבור ליח"ד.

ניתן גם למקם חלק משטחי מוסדות הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים/ התעסוקה.

תכנית 502-0692178 מציעה 362 יח"ד, כך שנדרש 1,810 מ"ר מוסדות ציבור לפי מפתח של 5 מ"ר ליח"ד.

שטח קרקע וזכויות הבניה המוצעות בתכנית עבור מבנים ומוסדות ציבור הן:

תא שטח 10 - שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור:

שטח מגרש: 7.8 ד', מתוכם 3 ד' עבור שצ"פ - סה"כ 4.8 דונם למבני ציבור

שטח בנוי: 30,420 מ"ר, לפי 23,400 מ"ר עיקרי ו 7,020 מ"ר שרות.

שטחים אלו מהווים כ- 84 מ"ר ליח"ד (פי 16 מהנדרש לפי בי/600) וכ-30 מ"ר לנפש.

### שטחים פתוחים:

שטח פתוח נדרש: כ-2 דונם (לפי מפתח שהוגדר על ידי עיריית בת ים של 2 מ"ר לנפש).

יעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית: כ-0.86 ד'.

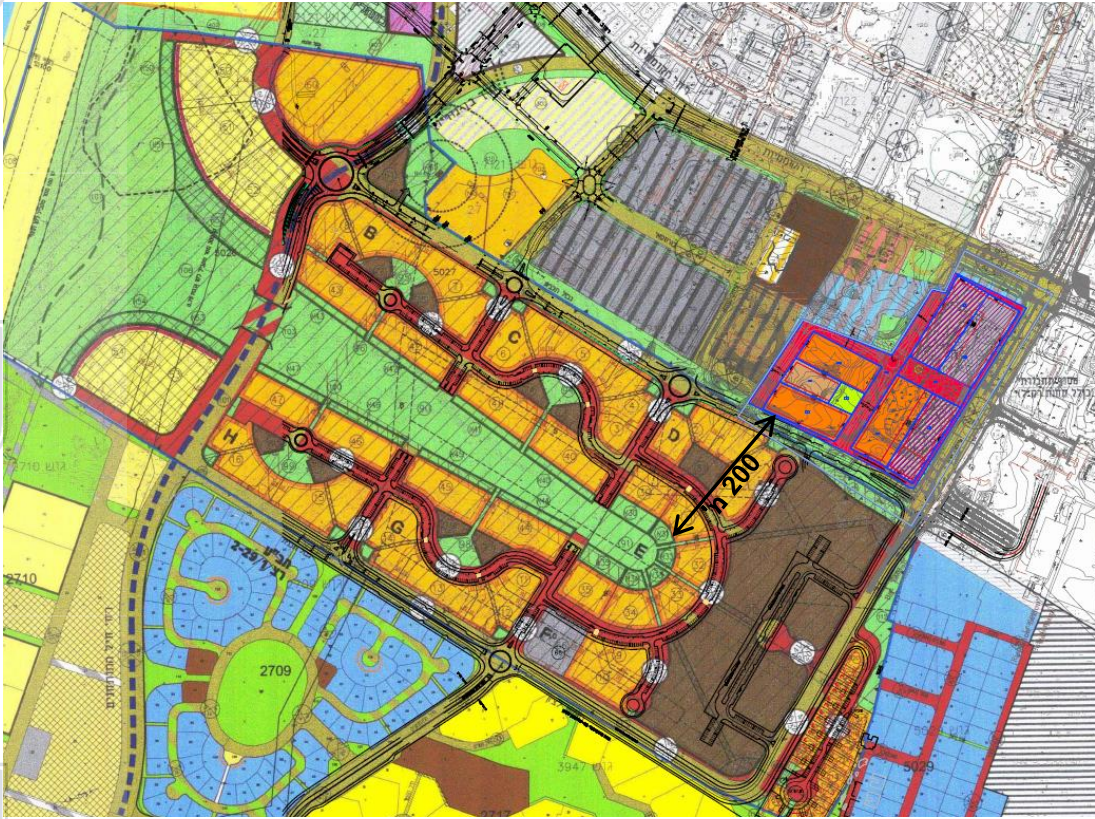
ייעוד שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור בתכנית: 7.8 ד', כאשר מתוכם 3 דונם מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים.

זיקות הנאה לציבור: כ 7.25 ד'.

סה"כ שטחים פתוחים לטובת הציבור: כ 11.1 דונם. שטחים אלו גבוהים בהרבה מהנדרש

וישמשו גם את המועסקים והמבקרים הרבים הצפויים בתחום התכנית.

בנוסף, השצ"פ המרכזי שהוגדר במסגרת בי/410 ממוקם כ-200 מ' מגבול התכנית וישמש את דיירי המתחם.



בי/410 - מצב מוצע

