

24/02/2020

להפקיד את התכנית

28/07/2020

ג'לאל מנסור- משרד להנדסה אזרחית

מהנדסים יועצים- כבישים, תנועה ותחבורה

טירה 44915 ת.ד. 4444 טל: 09-7936637/8 פקס: 09-7939455

ilmansoor@014.net.il

16/03/20

**התייחסות תנועתית**

תכנית מס': 502-0707836

שם: בי/830 בן גוריון 123-121, שינוי לתכנית בי/30/א

**מבוא**

יצירת מתחם משולב עבור מגורים, מלונאות, מסחר ב- 2 מגרשים שברח' בן גוריון 121-123 בבת-ים כחלק מחמישה מוקדים לאורך רחוב זה. התכנית מציעה להקים מבנה משולב מסחר בקומת הכניסה על חזית רח' בן-גוריון, מלונאות בקומות הראשונות ומגורים בקומות המגדל ופתרון חניה במגרש. הפרויקט נמצא על 2 מגרשים בחלקות 174-175, גוש 7138. התכנית משנה את תכנית בי/30/א הקובעת יעוד מגורים ג'1 וקו חזית מסחרית בקומת הקרקע. הפרויקט מציע 36 יח"ד מגורים, 80 יח"ד מלונאות ו 500 מ"ר עיקרי מסחר.

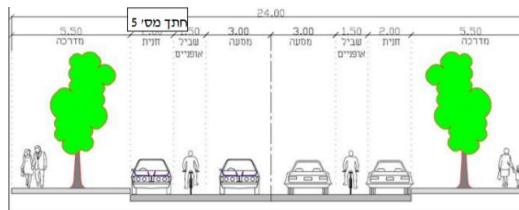
**תיאור הסביבה- תנועה-**

על פי תכנית אב לתחבורה בת ים, רח' בן גוריון הינו רחוב מאסף ראשי סלול במתכונת חתך דו מסלולי, ומהווה חלק מחזית מסחרית קיימת לכל אורך הרחוב מול חוף הרחצה של העיר בת-ים. בשבתות ועונת הרחצה חלק מהרחוב הופך לחניה עבור המתרחצים ומופעל ע"י עיריית בת-ים.

**תחבורה ציבורית**

במרחק של כ- 600 מ' מהמגרש עובר הקו האדום .

על פי תכנית אב לתחבורה של העיר בת-ים שמטרתה הגברת הבטיחות בעיר וחיזוק התחבורה הציבורית באמצעות שינוי חתך הדרך לרחוב, הוספת נתצ"ים והוספת שבילי אופניים, מתוכנן לשנת 2030 נת"צ\מת"צ לאורך רחוב בן גוריון.



דרך בן גוריון/ מאסף/ שביל נפרד במפלס המיסעה



רח' בן גוריון משמש היום כציר מעבר למספר קווים של תחבורה ציבורית המשרתים בעיקר את באי חוף הים ותושבי הסביבה. מספר קווי האוטובוסים הם בעיקר: 6, 10, 99.

### תיאור הפרויקט

הפרויקט ממוקם בין רח' בן גוריון המדורג כמאסף ראשי ובין רח' הל"א המשמש כרחוב מקומי ומשמש בעיקר כניסות למגרשים הגובלים. על בסיס הנ"ל הכניסה ויציאה לפרויקט נקבעו מרח' הל"א. הפרויקט מציע בניין רב קומות עם עירוב שימושים, המכיל מסחר בשטח של 500 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, ומעל ב-4 הקומות הראשונות מלונאות כ-80 יח"ד, וכ-36 יח"ד למגורים. לפי המצב הקיים יעוד הקרקע אזור ג'1 ומוצע שינוי למגרש מיוחד – מגורים/מסחר/תיירות עם תוספת זכויות לפי טבלה 5 בהוראות התכנית.



אנחנו מציעים חניון קונבנציונלי ברמת שירות 1 המכיל 74 חניות לרכב פרטי ו21 חניות נגישות ב-5 קומות מרתף.

איגנ' ג'לאל מנסור

