



דצמבר 2019

סקירת מגמות תכנון – אזה"ת בת ים

אזור התעשייה הישן של בת ים, התחום בשדרות יוספטל מצפון, רח' ניסנבאום ממזרח, רח' הקוממיות וקרקע פנויה מדרום ורח' הנביאים ממערב.

המתחם מוגדר בתוכנית בי/400 על שיונייה שאושרה למעלה מעשור, כאזור "עסקים ובידור". בפועל התוכנית לא מומשה כשבשטח נותרו מבני התעשייה שנבנו מתוקף תכניות ישנות יותר.

בשנת 2010 אישרה הוועדה מסמך מדיניות לאזור התעשייה בת ים במטרה לעודד את התחדשותו והפיכתו לרובע עירוני אינטנסיבי אשר יכלול עירוב שימושים וזאת תוך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה והענקת תמריצים (בזכויות בניה) לתכנון מואץ במתחם.

סך השטחים המוצעים הינו כ- 2.5 מ' מ"ר לתעסוקה וכ- 5,250 יח"ד. המתחם עתיד לאכלס שטחי ציבור רבים כדוגמת משרדי העירייה, בתי משפט, רשות השידור ועוד אשר ישמשו כמקור משיכה לעסקים נוספים. בהתאם לתוכנית האסטרטגית לעיר בסמוך לציר נתיבי איילון, מתוכננים גם – "מוקדי איילון" – שלושה מוקדי פיתוח עסקיים אינטנסיביים אשר ימוקמו בכניסות לעיר מנתיבי איילון ויכללו כ- 1 מ' מ"ר לתעסוקה וכ- 5,900 יח"ד.

מדרום ומערב למתחם נבנות בימים אלו שכונות מגורים חדשות – "פארק הים" ו- "שער העיר" הכוללות אלפי דירות במגדלי מגורים מודרניים.

לאור תנופת התכנון וההתחדשות המתוכננת באזור התעסוקה, ערכנו סקירה תמציתית של התכניות בסביבה הקרובה הנמצאות בשלבי תכנון שונים:

- **תכנית בי/490 (י.פ. 6346 מיום 22.12.2011) - "מתחם ניסנבאום"**
מיקום – מתחם בן 7 דונם בצומת ניסנבאום פינת החרושת.
זכויות- מגדל משרדים בן 29 קומות בשטח ברוטו כולל של כ- 25,050 מ"ר, ומגדל מגורים בן 46 קומות ו- 185 יח"ד בשטח עיקרי של 16,520 מ"ר, הכל מעל 2 קומות המסחר בשטח ברוטו של כ- 9,500 מ"ר.
- **תכנית בי/533 (י.פ. 7102 מיום 26.8.2015), מתחם האורגים**
מיקום- רחוב האורגים 29, רחוב אורט 56 (גוש 7123 חלקות 126, 131).
זכויות- מבנה משרדים ומסחר בן 10 קומות, 8,400 מ"ר עיקרי כולל מרפסות; מגדל מעורב הכולל 10 קומות משרדים ומסחר, 5,045 מ"ר עיקרי כולל מרפסות + 1,100 מ"ר שטחי ציבור + 32 קומות מגורים, 94 יח"ד, 8,653 מ"ר עיקרי מגורים כולל מרפסות.
- **תכנית בי/434 (י.פ. 6346 מיום 2.11.2015) – "מגרש אמד" בת ים**
מיקום – מתחם בן 19 דונם בין הרחובות עמל מצפון ורחוב הקוממיות מדרום – בשטח מוסך של חברת האוטובוסים דן.
זכויות – 2 מגדלי משרדים בני 37 קומות בשטח ברוטו כולל של כ- 56,000 מ"ר ו- 2 מגדלי משרדים בני 35 קומות הכוללים לפחות 228 יח"ד ל- 2 קומות משרדים בשטח ברוטו של כ- 4,800 מ"ר, הכל מעל 2 קומות מסחר בשטח ברוטו של כ- 16,900 מ"ר.



- **תכנית בי/559 – 502-0177428 (י.פ. 7195 מיום 28.1.2016) מתחם מיכל נגרין**
מיקום- כ"ט בנובמבר 5-3. זכויות- מגדל בן 19 קומות הכולל זכויות לכ – 4,400 מ"ר עיקרי לתעסוקה וכ – 150 מ"ר עיקרי למסחר.
- **תכנית בי/537 – 502-0127050 (י.פ. 7414 מיום 4.1.2017)**
מיקום- גוש 7123 חלקה 127, רחוב אורט 48-50.
הקמת מגדל בעירוב שימושים בן 35 קומות מעל לקומה מסחרית (סה"כ 36 קומות), הכולל 107 יח"ד, כ- 10,500 מ"ר עיקרי לתעסוקה, כ – 1,250 מ"ר עיקרי למסחר.
הרחבת רחוב אורט ישראל, יצירת כיכר עירונית בפינת רחובות אורט ופייר קניג.
- **תכנית בי/532 – 502-0149179 (י.פ. 7485 מיום 18.4.2017) - "מגדל השנהב"**
מיקום- רחוב החרושת 16.
זכויות- מגדל בן 28 קומות המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וחניון תת קרקעי. סה"כ 5,924 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 2,000 מ"ר עיקרי למסחר ו- 42 יח"ד.
- **תכנית בי/528 - 502-0190595 (י.פ. 7491 מיום 30.4.2017) – מתחם בינימיני**
מיקום- שטח של 13.2 דונם בצומת רחוב ניסנבאום ורחוב יוספטל.
כוללת הוראות להקמת 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות ומגדל משרדים בן 47 קומות.
זכויות הבניה-
43,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, עד 15,000 מ"ר עיקרי למסחר;
23,000 מ"ר עיקרי למגורים – 285 יח"ד.
- **תכנית בי/539 – 502-0159145 (י.פ. 7640 מיום 13.12.2017) - מתחם בת-ימון**
מיקום- מרכז מסחרי בת-ימון, רחוב אהוד קינמון 15-13 (וניסנבאום 35-33).
הקמת מבנה משרדים בן 4 קומות מעל מרכז הבת-ימון הקיים; והקמת מגדל מגורים בן 38 קומות (3 ק' מסחר, 3 ק' תעסוקה ו- 31 ק' מגורים) אשר יכלול עד 170 יח"ד, 12,850 מ"ר ברוטו למסחר וכ – 42,500 מ"ר ברוטו לתעסוקה (שימוש תעסוקה כולל מלונאות ודיור מוגן סיעודי).
- **תכנית בי/534 – 502-0126813 (י.פ. 7668 מיום 9.1.2018)**
מיקום - מתחם מזרחי ממוקם בפינת דרום-מזרח של צומת רחובות יקואל ואורט ישראל. מתחם מערבי ממוקם מדרום לרחוב פייר קניג ורחוב ישראל אורט.
התוכנית מעבירה שטחי ציבור ללב רובע התעסוקה, על ציר שטחי הציבור המרכזי וממקמת שטחים למסחר, תעסוקה ומגורים באזור אטרקטיבי בכניסה המערבית לרובע.
זכויות- מתחם מזרחי 126 יח"ד במגדל בן 36 קומות, מתחם מערבי 117 יח"ד במגדל בן 34 קומות.
- **תכנית בי/518 – 502-0151878 (י.פ. 7670 מיום 11.1.2018) התחדשות עירונית מתחם השבטים**
תכנית התחדשות עירונית – פינוי בינוי של מתחם השבטים (כ- 38 דונם) הממוקם ברבע הצפון מזרחי של צומת רח' הקוממיות עם רח' ניסנבאום.



פינוי 144 יח"ד ותיקות והקמת 4 מגדלים בני 38 קומות הכוללים 714 יח"ד חדשות בשילוב שטח בנייני ציבור ומסחר. כמו כן, פינוי מבנה מסחרי ותיק והקמת מבנה מגורים בן 30 יח"ד מעל קרקע מסחרית.

- **תכנית בי/546 – 502-0301713 (י.פ. 7813 מיום 27.5.2018) – רח' האורגים 27**
מיקום- מתחם בן כ- 4 דונם ברחוב האורגים 27 בלב רובע העסקים.
זכויות- מגדל בגובה 34 קומות, עירוב שימושים, 5,925 מ"ר עיקרי למגורים כולל מרפסות (75 יח"ד), 4,740 מ"ר עיקרי לתעסוקה כולל מרפסות, כ- 770 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 310 מ"ר עיקרי שטחי ציבור.
- **תכנית בי/609 - 502-0195966 - (י.פ. 8210 מיום 28.4.2019) "דפוס מעריב"**
מיקום- רחוב העמל 12-14 (ממערב) לנשוא חוות הדעת.
תכנית התחדשות עירונית החלה על מתחם דפוס מעריב בשטח של כ- 18 דונם.
זכויות- 3 מגדלים למגורים ותעסוקה, 29,890 מ"ר עיקרי למגורים כולל מרפסות, 334 יח"ד מתוכן 20% קטנות עד 75 מ"ר, לפחות 26,840 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 18,000 מ"ר עיקרי למסחר, 1,720 מ"ר רצפות לצרכי ציבור.
- **תכנית בי/647 – 502-0619833 – (י.פ. 8466 מיום 6.10.2019) "מתחם קסטרו"**
מיקום- מתחם בן כ- 4 דונם ברחוב האורגים 27 בלב רובע העסקים.
זכויות- שני מגדלים בגובה 38 קומות, עירוב שימושים, 19,785 מ"ר עיקרי למגורים כולל מרפסות (225 יח"ד), 20,305 מ"ר עיקרי לתעסוקה כולל מרפסות, כ- 2,205 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 1,320 מ"ר עיקרי שטחי ציבור.
עיקרי למסחר, 1,720 מ"ר רצפות לצרכי ציבור.
- **תכנית בי/631, מס' ב- (מופקדת) מתחמי הקוממיות והמלאכה**
מיקום - כל הצד הצפוני של רחוב המלאכה + רחוב המלאכה 8 + חטיבת קרקע (מתחם הקאנטרי) ברבע הדרום-מזרחי של צומת ניסנבאום קוממיות.
הוראות לניוד שטחי ציבור ללב הרובע התעסוקה (מתחם המלאכה) כחלק מהקמפוס הצפוני, וממקמת שטחים למסחר, תעסוקה ומגורים באזור אטרקטיבי על ציר הקוממיות וקו הרק"ל.
זכויות הבניה - מתחם צפוני- 38,864 מ"ר למבני ציבור.
מתחם דרומי - 50,000 מ"ר עיקרי למגורים כולל מרפסות (500 יח"ד), 53,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 6,000 מ"ר עיקרי למסחר ו- 20,020 מ"ר עיקרי למבני ציבור.
- **תכנית בי/535 – 502-0191270 – (מופקדת) מתחם הרב לוי**
פינוי בנייני במתחם רחובות ניסנבאום- הרב לוי - יוספטל - כ"ט בנובמבר.
משתרעת על שטח של כ- 51.5 דונם וכוללת 2,040 יח"ד חדשות ב- 13 מגדלי מגורים. המגדלים הנמצאים על דופן רחוב ניסנבאום בנויים מעל קומת משרדים וקומת קרקע מסחרית.



תרשים הסביבה עם סימון התכניות המפורטות לעיל:

