

## תוכנית עיריית בת ים: בנייה של 2.5 מיליון מ"ר ללא הגבלת גובה

מדובר בתוכנית חריגה המאפשרת ליזמים הראשונים שמגיעים לבנות לזכות באחוזי בנייה גבוהים יותר

18:29 01.12.2010 מאת: [בניית נחום-הלני](#) 19 הוסף תגובה

שלח לחבר הדפס שתף הוסף לרשימת קריאה

0

[TheMarker](#) הורד ללא תשלום את אפליקציות [Android](#) [iPad](#) [iPhone](#)

עיריית בת ים מעודדת בנייה ליזמים על שטח של כ-650 דונם במרכז העירון הראשי של העיר בהיקף בנייה של 2.5 מיליון מ"ר בנוי. התוכנית אושרה בוועדה המקומית והמחוזית, ולפי התוכנית שאושרה הזכויות יחולקו ליזמים שיקדימו לקדם תוכנית בניין עיר. מי שגיע ראשון, יקבל יותר זכויות בנייה, כך לפי התוכנית שאושרה.

אזור מרכז העירון הראשי משתרע על שטח של 650 דונם הוא בבעלות מספר גורמים פרטיים. האזור תחום בין רחוב יוספטל מצפון, רחוב ניסבים ממזרח, רחוב הקוממיות מדרום ורחוב האורגים ממערב. חבע העסקים מאפיין בשימושים מעורבים, 25% ממנו יהיה למגורים בו יבנו כ-2000 דיחית

ציר העסקים הראשי יתמקד בצד המזרחי של החבע כאשר ברחוב ניסבים, מתוכנן תוואי הרכבת הקלה. אזור המגורים המלונאות והנפש יתמקד בצד המערבי של החבע. האזור הצפוני והדרומי הם בעלי חיבור ישיר לאיילון, דבר המאפשר פתרונות תנועתיים ונגישות עירונית ומטרופולינית סביב החבע.

התוכנית לפיתוח מרכז העסקים הראשי אושרה לפני 15 שנה ואפשרה בנייה על הקרקע בהיקף של כמיליון מ"ר בנוי. למרות היקפי הבנייה, האזור לא פותח והתקבע בתודעה הציבורית כ"חצר האחורית של בת ים", המאוכלס על-ידי מוסכים ומפעלים ישנים. מטרת העירייה הייתה לפתח את האזור על ידי עידוד בעלי קרקעות להתחיל לבנות בשטח באמצעות הגדלת זכויות הבניה באופן משמעותי ל-2.5 מיליון מ"ר, כאמור.

את התוכנית תכנן משרד האדריכלים אליקים אדריכלים והיא אושרה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב. לפי התוכנית, הרובע חולק ל-15 מתחמי משנה, שבכל מתחם הוגדר סל של זכויות בנייה עודפות ומוגדלות, מעבר לזכויות שהוקנו בו (שנעים בין 91-175 אלף מ"ר בנוי), ואלה ינתנו כתמריץ ליזמים הראשונים שיממשו את עקרונות התוכנית החדשה, בשיטת "כל הקודם זוכה". מי שיאחר לממש את התוכנית, יקבל חלק מופחת מסל התמריץ המתחמי, בהתאם לזכויות שיוותרו בסל.



כך למשל, מתחם מספר 1, הוא בשטח של 26 דונם ובו 91 אלף מ"ר בנוי. במתחם ניתן להעניק תמריצים ליזמים בשיעור של עד 90%, מה שיעלה את זכויות הבניה ל-114 אלף מ"ר בנוי. מתחם מספר 2 ברובע הוא בשטח של 48 דונם וכולל 168 אלף מ"ר זכויות בניה, אך יש בו פוטנציאל להגדלת הזכויות עד 211 אלף מ"ר בנוי, ליזמים שיקדימו להגיש תוכניות. בסך הכל, כולל הרובע פוטנציאל לבניה של 2.5 מיליון מ"ר בנוי, שיחולקו באופן ספוראדי בשטח. היות ולמגרשים לא הוגדרו זכויות בנייה, לא ניתן לדעת באילו מגרשים ימומשו זכויות

הבנייה הנוספות, ובתוך כך, מה יהיו גבהי הבניינים ולמעשה כיצד יראה אזור העסקים בעתיד.

אני יכול להגיע למצב שיש לי בניין מאד גבוה ולידו בניין מאד נמוך", הסביר האדריכל צדיק אליקים שתכנן את התוכנית, זה יכול לקרות, ככה נבנית עיר, זה לא כפר. יש פה נקודה שלאדריכלים קשה לקבל, כאשר מאבדים שליטה מוחלטת של התוכנית. יש הרבה מקריות בתוכנית הזו, מה שיצר חווגניות רבה. מגרש שיש בו 2700 מ"ר בנוי זכויות בניה, יכול להגיע לכ-12,000 מ"ר, עליה של פי 8, והכל ליזמים שיקדימו לממש את התוכנית. מדוע זה כך? האזור היום לא מפותח ולכן הראשון שיבוא ויעז, יקבל יותר. המטרה של התוכנית הזו, היא להגיע "לאזור סופר אינטנסיבי. ניסחנו את התוכנית הזו כמעין כאוס של מגדלים

לאחרונה העבירה עיריית בת ים מכתבים לבעלי הקרקעות בו מוסברת התוכנית ובעקבות זאת החלה התענינות רבה. "מאז שהתוכנית פורסמה, גם בעירייה וגם במשרד האדריכלים ישנו מצעד של בעלי קרקעות שבדקים את התוכנית. מדובר בתוכנית עם עקרונות חדשים, שתקודם בהליך סטטוטורי מובנה ורגיל. החידוש הגדול הוא שהוועדה המחוזית, לאחר בחינה של שנתיים, נתנה לנו אור ירוק תוך ויתור על השליטה שלה. זו מהפכה אמיתית בתחום התכנון והבניה, שבסך הכל "הוועדה אישרה מעטפת וכללי מתאר

בהתאם לתוכנית הכללית שאושרה, יוצאו תוכניות מפורטות. הערכות הן כי ניסוח תוכנית מפורטת ייקח כשנה, ומיד אחר כך ניתן להוציא מתוכן היתרי בנייה