

# תוכנית אסטרטגית להתחדשות ופיתוח

## בת-ים

### טיוטה

ד"ר רונית דוידוביץ – מרטון  
אבינעם תומר  
רועי חידו

בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגי עיריית בת ים

נובמבר 2009

# תוכן עניינים

3-7	פתח דבר ומבנה התוכנית
8-10	נקודות מוצא
11-16	מדיניות
17-75	עיקרי התוכנית – המלצות

19-38	אסטרטגיה עירונית
18	תמונת מצב עתידית
19-36	עיקרי התוכנית – מרחב, חברה, זמן
37-38	פרוגרמה עירונית

39-72	חבילות ההתחדשות
39-41	חבילות התחדשות כללי
42-46	רובע העסקים העירוני
47-51	מוקדי האיילון
52-57	מרחב החוף
58-63	רחובות מרכז עירוניים
64-68	שכונות העיר
69-73	צמודי קרקע
74	בית הקברות
75	פרוגרמה מפורטת לחבילות ההתחדשות

76-78	חלוקה לרבעים ופרויקטי דגל
-------	---------------------------

79-135	נספחים
79-109	נספח 1 – אפיון
110-112	נספח 2 – מילון מושגים והנחות יסוד
113-118	נספח 3 – עקרונות תכנון וקווים מנחים
119-130	נספח 4 – השוואה לערים אחרות
131-135	נספח 5 – כלי ההתחדשות

התוכנית האסטרטגית גובשה בשיתוף פעולה מלא עם עיריית בת ים במגוון מעגלים, התייעצויות עם מתכנני תוכניות מדיניות ותוכנית מפורטות בעיר ודיונים בלשכת התכנון המחוזית:

## צוות התכנון:

בראשות דר' רונית דוידוביץ'- מרטון  
אבינועם תומר  
אדר' רועי חידו

## צוות עירייה:

עו"ד ארז פודמסקי שקד – סמנכ"ל תכנון וארגון  
אדר' שוקי פתאל – מהנדס העיר  
שולה שמר, מתכננת ערים – מנהלת גף תכנון  
גורי נדלר – מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי  
אדר' ניצן ברכן – אדריכל אגף הנדסה  
גלית ירושלמי – קיימות ואיכות הסביבה  
מוריה שלוי - יחידה לתכנון אסטרטגי  
דר' ארנון בן ישראל – יועץ אקדמי

## עיריית בת ים - פורום מנהלים -

כלל מנהלי העירייה במסגרת כנס מנהלים

## פורום מתכננים -

אליקים אדריכלים – מתכנן תב"ע לרובע העסקים  
אלונים גורביץ' אדריכלים - תוכנית אב לרובע צפון מזרח  
יער אדריכלים – תב"ע לרחוב בלפור  
לזר אדריכלים – תב"ע למרחב החוף  
דוד גלור אדריכלים – תוכנית אב לרובע צפון מערב  
חגי דביר גידו סגל אדריכלים - תוכניות לעידוד שימוש באופניים והקטנת זיהום אוויר וגזי חממה

## עיריית בת ים - פגישות וראיונות:

אריה ללוש- מנהל החברה לתרבות פנאי וספורט  
סיגל פרץ- סמנכ"לית חינוך וקהילה  
רחל וידל- מנהלת אגף רווחה  
יורם ברק- שמאי חיצוני  
גלית ששו והבה- תרבות ותכנון אסטרטגי  
אורנה סטרוטי- מנהלת המרכזים הקהילתיים  
ברק לוזון- מודל בת ים לחינוך אישי

**מפגשי התייעצות שוטפים עם לשכת התכנון המחוזית, מחוז תל אביב בראשות מתכננת המחוז אדר' נעמי אנג'ל**



העיר בת-ים מובילה הכנתה של תוכנית אסטרטגית עירונית מתוך כוונה לממש **חלון ההזדמנויות**. משך למעלה מ-3 עשורים הלכה העיר ואיבדה איכויות וכושר צמיחה, סמל לעיר צפופה וחסרת עתודות קרקע המספקת סביבת חיים זמינה לקהילות מוחלשות בלב המטרופולין. בעשור האחרון החלה: המנהיגות המקומית הובילה להכרה ביתרונות ובפוטנציאל הטמונים בעיר ובחשיבות האקטיביות, ההעצמה המקומית והעצמאות האורבנית.

העיר החלה מובילה מדיניות המיועדת להניע לשינוי, לפיתוח אשר יציע **עירוניות במיטבה**. הובלת מהלך המשקף תפיסת מאפייניה של העיר את יתרונותיה המובילים: עיר קומפאקטית, אינטנסיבית, נגישה, זמינה, לשפת הים התיכון. עירוניות המעודדת ערוב שימושים, קהלים, התרחשויות מסקרנות המעוררות כוח משיכה ומייצרות אנרגיה של צמיחה.

התוכנית האסטרטגית עוצבה מתוך תפיסה המכירה בחשיבותה של התוכנית כמהלך מניע וממסד שינוי, מהלך מנחה המביא לידי מימוש ומגדיר את התפיסה העירונית. תוכנית המניעה ביצוע, ממשיכה ומתעצבת על בסיס מימושה. התוכנית נדרשת להוביל למחויבות של העיר, גופי התכנון, משרדי ממשלה והגורמים השותפים הרלבנטיים להובלת צמיחתה של העיר סביב מדיניות משותפת ומוסכמת. מהלך המגדיר כיווני צמיחה ברורים, "קווים אדומים" שקופים וקריאים ובו זמנית עידוד התארגנות עצמית, דינמיות ורלבנטיות. התוכנית נדרשת להשתנות ולהתעצב בכל שלב על בסיס לקחים, לימוד וניסיון מצטבר בשלבים הקודמים. לא עוד תוכנית קבועה ו"סגורה" המאבדת רלבנטיות לאורך זמן. נהפוך הוא – תוכנית אסטרטגית נדרשת שלא להסתוות. היא רק פותחת, מניחה תשתית לעשייה נקודתית ומחייבת דיון מתמשך ומעקב כחלק בלתי נפרד ממימושה.

התוכנית האסטרטגית של בת-ים הינה תוכנית **מקיימת**. הקיימות, המדגישה את חשיבות הפיתוח החברתי כלכלי וסביבתי במשולב, תוך שימוש מיטבי במשאבי המקום (קרקע, ים, אור, אוויר, אנרגיה חברתית, ועוד), צמיחה מתוך העצמת כלכלה מקומית, פיתוח חדש מתוך הכרה בחשיבות הקיים ומורשת המקום, חשיבותו של המרחב הציבורי הבנוי והפתוח לאיכות העירונית הכוללת, פיתוח בקנה מידה אנושי וידידותי, שוויון הזדמנויות במרחב ובחברה. העיר בת ים תשקף מורשת יהודית המדגישה את הסובלנות וערכות הדדיות, הכרה בשונה, העצמת אוכלוסיות מוחלשות וכבוד לאדם בדגש על אוכלוסיית הזקנים (בהם משופעת העיר). המהלך העירוני מיועד להוביל למיצובה של בת ים במרחב כעיר בעלת הזדמנויות ויכולות פיתוח וצמיחה, המקדמת משיכת המטרופולין דרומה ובכך תורמת להעצמת המרחב המטרופוליני, פיתוחו השוויוני ומשמשת מודל, לכלל הרשויות והחברה.



מטרת העל העומדת בבסיס האסטרטגיה הינה **התחדשות וצמיחה מתמשכת של עירוניות אינטנסיבית ים תיכונית במיטבה**. המטרה המשלימה את מטרת העל הינה **פיתוחה של בת-ים כאלטרנטיבה אורבאנית להיצע מטרופולין תל-אביב**.

מטרה זו משקפת את התפיסה, כי העיר תפתח היצע, ערך מוסף משלה, להיצע המטרופוליני. לא עוד "תסתמך" ותהייה תלויה בגלעין המטרופולין אלא תוסיף למרחב איכות, מגוון, היצע המשקף ערך מוסף.

מימוש מטרת העל מחייבת **אסטרטגיה של התחדשות** כוללת במובן הרחב של המונח: במרחב בחברה. כאשר ממד הזמן מהווה ממד מרכזי ומחייב – שכן קצב מימושה ונראותה משקף את הדינמיקה המרכזית של התוכנית ודפוסי עדכונה. **הקוד האסטרטגי** של התוכנית טמון בהתחדשות המשלבת בצורה מיטבית בין תפיסת הקיימות, התרבות היהודית במשולב עם הכרה במשמעויות האיכות האורבנית, מאפייני העיר ומורשתה כהזדמנות להוביל צמיחה וכבסיס להיצע חדשני, אטרקטיבי – סביבתי, חברתי וכלכלי במשולב. הנעת מהלך זה מחייב דחיפת העיר לעצמאות כלכלית על בסיס היצע אטרקטיבי ובר תחרות אשר יאפשר הנעת השינוי על בסיס תשתית מקומית צומחת.

התוכנית מציבה מטרות לפיתוח ההזדמנויות ההתחדשות, הטמונות בעיר בשלושה ממדים מרכזיים:

**המרחב: השבחה, הרחבה והעלאת אטרקטיביות;** בבינוי, בהתרחשויות העירוניות, במרחב הציבורי ובתנועה כל אחד מהם בנפרד ובדגש על סינרגיה ביניהם. **החברה: העצמת הקהילה והכלכלה העירונית** על בסיס שילוב, פיתוח והתאמת דפוסי המשילות, הקהילתיות המקומית, מורשת יהודית ומקומית והתשתית הכלכלית האורבאנית. יצירת מנועים כלכליים, חברתיים, תרבותיים אשר יקדמו צמיחתה של העיר מתוך עצמה.

**הזמן: התאמה וסנכרון ביו זמן התכנון לזמן בת-ים** למימוש חלון ההזדמנויות וקידום ההתחדשות וליצירת מומנטום נראות והנעת שינוי פה ועכשיו. הגדרת מנות / מקצב פיתוח (מודולורי) המאפשר עדכונה המתמשך על התוכנית.

התוכנית מגדירה המלצות לכל מרכיב של ההתחדשות ברמה העירונית הכוללת ובהתאמה לאזורי העיר השונים. **הפרוגרמה העירונית** לא הוגדרה מראש על בסיס יעדים ומכסות כי אם נגזרה מתוך מימוש מיטבי של אזורי העיר השונים ובהתחשב במאפייני העיר, הסביבה המטרופולינית והלאומית.

**בתמונת העתיד** של העיר (פירוט בלוח בדוח המלא): העיר יכולה להוביל פיתוח של כ-12,400,000 מ"ר בנוי, תוספת של כ-5,000,000 מ"ר על הקיים והמאושר היום. מתוך כלל השטח הבנוי (קיים + עתיד) כ-3,000,000 מ"ר (24%) ייועד לשימושים מניבים וכ-8,200,000 מ"ר (65%) למגורים שיאפשרו אכלוס של כ-245,000 תושבים ב-77,000 יח"ד. הפרוגרמה מעידה על הוספת התרחשויות עירוניות כלכליות, עסקיות, תיירות וכן מגורים בהיקפים אשר יאפשרו עירוניות איכותית ומבוססת, צומחת לאורך זמן.

**המנה הראשונה** הנגזרת לקידום ומימוש בטווח הקצר מאפשרת להניע לשינוי, להובלה מתמשכת של ההתחדשות הכוללת ולביסוסה של תשתית כלכלית. מנה זו מיועדת לייצר את התפנית במגמות הצמיחה ולכן מדגישה פיתוח היצע אטרקטיבי, תמרוץ כניסת השקעות כלכליות, תמרוץ למקדימים והיצע עדכני של שטחים מניבים. הנגזרת המספרית להנעת התהליך מציגה תוספת של כ-900,000 מ"ר בנוי (לאישור) כחלק מהמנה הראשונה. בינוי זה יהיה ברובו עסקי מסחרי כ-550,000 מ"ר לצד תוספת שטחים למגורים כ-250,000 מ"ר, מבני ציבור כ-80,000 מ"ר ותיירות כ-40,000 מ"ר.

תמונת העתיד הכוללת משמשת כמסגרת התייחסות לבחינת המימוש. ואולם, היא עשויה להשתנות ולהתעדכן לאור מהלכי הביצוע והיישום המידיים. מכאן, שחשיבותה של התוכנית האסטרטגית טמון בשילוב שבין הצגת מדיניות מכוונת כוללת לבין הגדרת "המנה" הראשונה החיונית להנעת מימושה של המדיניות הכוללת.

התוכנית האסטרטגית העירונית אפשרה הגדרתן של **6 חבילות התחדשות** – המשקפות ריכוז מאפייני פיתוח באזוריה השונים של העיר בהתאם למאפייניהם, להזדמנויות הטמונות בהם ותפקידן במערך העירוני. לכל חבילת התחדשות הוגדרה מדיניות ופרוגרמה אסטרטגית מנחה (סל זכויות ושימושים) ממנה ניתן לגזור את מנת היישום הראשונה. חבילות ההתחדשות ומטרותיהן המרכזיות הן:

**רובע העסקים העירוני** – התשתית לכלכלה עירונית והגנרטור הכלכלי - אזור עסקי, עירוני מרכזי ואינטנסיבי בלב העיר הקיימת, סמוך לים ובנגישות ישירה לתנועה המטרופוליטית- "אחר" בקנה מידה לאומי ובר תחרות במרחב המטרופוליני. רובע תזזיתי המערב שימושים, דינאמי ומשתנה, מייצר שילוב נדיר של היצע עסקי משולב מגורים ובדגש על תרבות עירונית ים תיכונית.

**מוקדי האיילון** - המשך מקצב איילון - משיכת המטרופולין דרומה - שלושה מוקדי פיתוח עסקיים אינטנסיביים הממוקמים בכניסות לעיר מהאיילון, ממשיכים את "מקצב" האיילון המטרופוליני - צמיחה עסקית מואצת המעלה היקפים ואינטנסיביות עם הפנים דרומה. מנוע עסקי המושתת על הסמיכות לציר התנועה המטרופוליני ומשמש כחלון הראווה של העיר - על ציר האיילון.

**מרחב החוף** - השטח הפתוח המוביל, זירת ההתרחשויות' הגנרטור העירוני המרכזי והמותג של העיר - המרחב הימי על מכלול מרכיביו במשולב (הים, החוף, המצוק, הטיילת, הבינוי, הרחוב, האופק, הפעילות ...) יתפתח כמרחב הדומיננטי לאיכות ומיתוג כלל העיר תוך הקפדה על שימור הטבע הימי והחופי ומינוף ההנאה ההדדית בין העיר לבין הים - סביבתית, כלכלית וחברתית.

**רחובות מרכז עירוניים** - ליבת החיים העירוניים - המרכז העירוני המתפרש לאורך הרחובות הראשיים של העיר. הפעילות המרכז עירונית בבת ים תמשיך להתפרס לאורך רחובות מרכז עירוניים המייצרים רשת עירונית פעילה, המערבת שימושי רחוב מסחריים וחברתיים עם מגורים ותנועה. מפגישה בין מגוון קהלים ומהווה זירת התרחשויות.

**שכונות המגורים** - סביבת החיים - סביבת המגורים המשמעותית במרחב העירוני, צומחת אורגנית על בסיס הקיים ומקשרת בין כלל אזורי העיר - כסביבת החיים של הקהילה הנוכחית והקהילה העתידית במקום.

**שכונות צמודי הקרקע**- מוצר נדיר בנוף העירוני - שמירה על מוצר זה תוך תחזוקה הולמת ויצירת מרחב חיים איכותי, חיזוק האוכלוסייה המקומית, קישורה הפזי והחברתי לשאר העיר וביחסי גומלין עם הסביבה העירונית הסמוכה.

נוסף על אלו גובשו המלצות לשימושים מתאימים לשילוב בשטח **בית הקברות**, התופס שטח נכבד משטחה של העיר.

חלוקת העיר על פי חבילות התחדשות מהווה את שלד הפיתוח העירוני לאזוריה השונים של העיר. זהו בסיס לגזירת משמעויות פיתוח **ולפרוגרמה רובעית**, המשלבת לרוב יותר מחבילות התחדשות אחת בתא שטח גיאוגרפי - רובעי.

בנוסף, מצביעה התוכנית על מספר **פרויקטי הדגל** המשקפים מנופים עירוניים ממוקדים גאוגרפית המכנסים בין מגוון תחומי פיתוח ומשקפים ריכוז מאמצים מערכתי. פרויקטי הדגל, מבטאים באופן מיטבי את החזון והאסטרטגיה הכוללת ונותנים נראות לתוצרי התהליך.

התוכנית האסטרטגית של בת-ים משקפת תפיסה דינמית, פרגמטית ובו זמנית מתודולוגיה חדשנית ועדכנית. שילוב זה עשוי למצב את בת-ים ואת התוכנית האסטרטגית אותה פיתחה, כחלוץ מתודולוגי, תכנוני; מהלך המשתלב ומוסיף נדבך למיצובה כמובילה ומתמחה בקיימות עירונית, איכות אורבנית ים תיכונית. מהלך זה יכול לשמש **סולו** לתכנון דינאמי, עכשווי ומקיים - אשר על בסיסו ניתן להוביל תכנון מפורט, ביצוע ותוכניות עבודה ובעיקר - פיתוחה של עיר וקהילה עירונית איכותית וצומחת לאורך זמן.

התוכנית האסטרטגית מורכבת משלושה חלקים מרכזיים:

### נקודות המוצא – הפוטנציאל ותפיסת התכנון

שער המוצא לתוכנית האסטרטגית מהווה את התשתית הערכית העומדת בבסיס התוכנית. האמונה במקום ובמאפייני העיר בפרט ותפיסת משמעותיותה של עירוניות טובה בכלל. שילוב זה בין המקום לבין פרדיגמה כוללת העומד בבסיסה של האסטרטגיה העירונית מחייב להגדיר את הפוטנציאל הטמון בעיר וחזונה וכן היבטים מרכזיים בתפיסה כוללת של איכות עירונית, פרדיגמה תכנונית על בסיס ניסיון מצטבר, ידע וגישות תכנון:

**ה- DNA המקומי**, מרכז את השורות התחתונות של מאפייני בת-ים ומשקף את ההזדמנויות המרכזיות העומדות בפניה על רקע מאפייניה וייחודיותה.

**עקרונות יסוד וקווים מנחים** המהווים מעין עמוד שדרה ערכי, הנגזר מתפיסה/פרדיגמה תכנונית מנחה לאיכות עירונית. באמצעותם, מגדירים את אופי התכנון, השפעתו על כלל מרכיבי התוכנית וניסוח מדיניות פיתוחה. שני אלה במשולב מניחים בסיס ערכי המדיניות.

### המדיניות

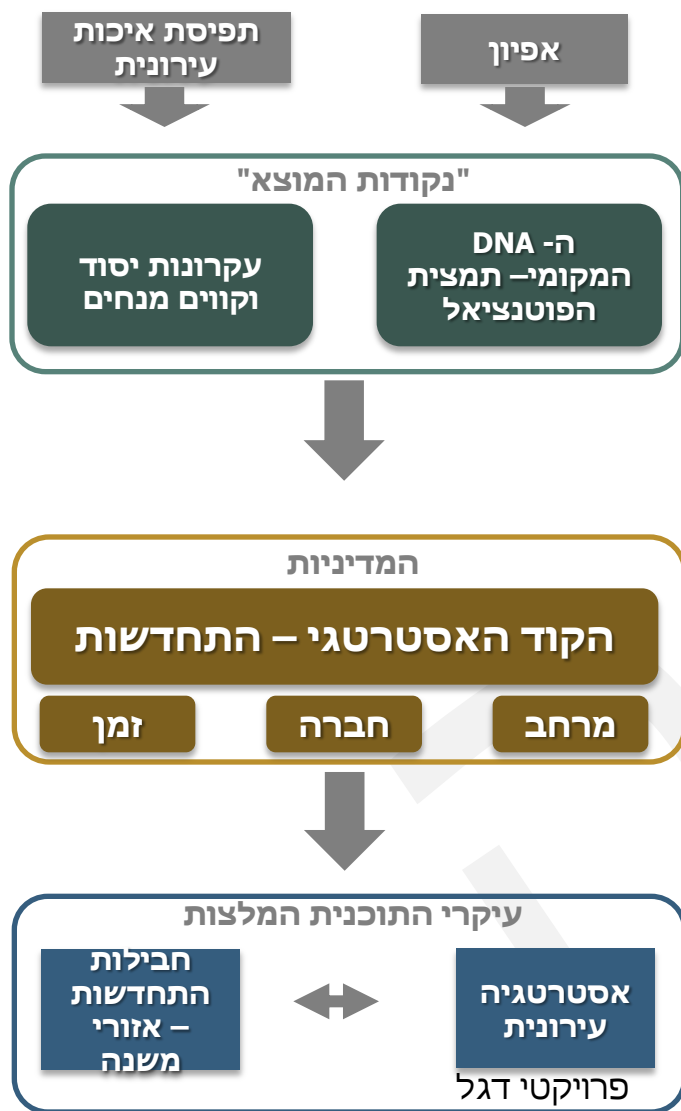
מציגה את תמונת העתיד אליה שואפת העיר להוביל ולצמוח. היא מגדירה את תפיסת היסוד של התוכנית ומטרותיה. המדיניות נדרשת לשמש בסיס לכלל מרכיבי התוכנית ובעיקר לעשייה הנגזרת ממנה. היא הכלי המרכזי, סרגל הפעולה של העוסקים במלאכה, לפיו כל תוכנית פעולה, תוכנית עבודה ופרויקט יידרשו להיבחן, במה הוא מקדם את המדיניות? מה הוא תורם למימושה?

המדיניות מכילה את **הקוד האסטרטגי – התחדשות**. העיר בת-ים רואה בהתחדשות הכוללת את הקוד האסטרטגי המנחה לצמיחתה. הקוד האסטרטגי מציג את מטרות העל ויעדי ההתחדשות העירונית – **במרחב, בחברה ובזמן**, בדגש על סינרגיה ביניהם, תוך חידוש המונח, הרחבתו והמשגתו למגוון מרכיבי העיר, קהילותיה ואזוריה.

### עיקרי התוכנית

**אסטרטגיה עירונית** – המרכזת את ההמלצות העיקריות לכלל העיר בתחומי המרחב החברה והזמן ומציגה תשריטים עירוניים כוללים, תמונת עתיד עירונית ופרוגרמה מסכמת.

**חבילות ההתחדשות** המחלקות את העיר לאזורי המשנה ע"פ מאפייני ההתחדשות וההזדמנויות במרחב העירוני (בשונה מחלוקה מוניציפאלית).





אפיון, מיפוי וניתוח כלל מאפייני העיר\* הם נקודת המוצא לאיתור ההזדמנויות העומדות בפניה, יתרונותיה היחסיים והאתגרים המרכזיים. אפיון זה וניתוח מגמות צמיחתה של העיר, הובילו להגדרת מספר מאפייני יסוד, המובאים להלן, לפי החלוקה **מרחב, חברה וזמן**. מאפיינים אלו, משקפים את "השורות התחתונות" של ה- DNA הייחודי לבת-ים ואת הפוטנציאל הטמון בה.

	עיקרי האפיון	הפוטנציאל
מרחב	העיר ממוקמת בליבת המטרופולין	פוטנציאל לנגישות מרבית וקשר ישיר להיצע וביקוש מטרופוליני
	<b>אורבנאיות קומפאקטית</b> – העיר מוגדרת בגבולותיה ומייצרת תא שטח אורבאני בקנה מידה קטן ונגיש	פוטנציאל לפיתוח אורבאניות בצפיפות איכותית (הכל קרוב להכל). כך למעשה הופך חוסר עתודות הקרקע ליתרון היחסי של העיר
	<b>עיר ים תיכונית</b> – הים בבת-ים מהווה הנכס האסטרטגי המוביל בכל קנה מידה והיבט.	עוגן אסטרטגי מוביל להוותה, פיתוחה, איכותה וכוח משיכתה של העיר
חברה	העיר נהנית ממנהיגות אקטיבית מובילת שינוי בשנים האחרונות	הזדמנות למיסוד וביסוס דפוסי משילות מקומית, להובלת שינוי מתמשך כשגרת עבודה
	<b>קהילה חמה</b> – המאופיינת ברמה חברתית כלכלית בינונית/חלשה המחייבת העצמה	הזדמנות לפיתוח <b>עירוניות איכותית ברת השגה</b> , המעצימה את החברה האזרחית המקומית <b>כשותפה פעילה</b> בתהליכי ההתחדשות והצמיחה, עושה למען עצמה ולמען העיר
	<b>חוסר תשתית כלכלית</b> – כיום, אין כל תשתית כלכלית עירונית משמעותית בבת-ים ועיקר הפעילות הכלכלית בה, מיועדת לצריכה עצמית. העיר אינה עצמאית כלכלית ואינה מאזנת תקציבית.	העיר מחייבת <b>מהפך</b> בתשתית הכלכלית העירונית, פיתוח הזדמנויות אטרקטיביות <b>לצמיחה כלכלית מתמשכת על בסיס פיתוח היצע אטרקטיבי להשקעות וזימות</b> .
	<b>"משהו קורה בבת ים"</b> – בלימת מגמות הדרדרות מתמשכות לאורך זמן	התוויית תהליך השינוי בתוכנית כוללת ומתמשכת, הדוחפת ומאיצה הנעת השינוי, יצירת מומנטום ונראות להזדמנות פה ועכשיו.

עקרונות היסוד והקווים המנחים\* מהווים עמוד שדרה ערכי, הנגזר מתפיסה/פרדיגמה תכנונית מנחה לאיכות עירונית. עקרונות וקווים מנחים אלו, נדרשים לקבל ביטוי בכלל מרכיביה של התוכנית, הם מגדירים את אופי התכנון והשפעתו במימדי המרחב, החברה והזמן.

## עקרונות יסוד

נקודות מוצא ערכיות, "אני מאמין" הנדרש לקבל ביטוי במגוון מרכיבי התוכנית.

**קיימות** - הפיתוח המיטבי, הצדק החברתי והכלכלה המקומית. עבר-הווה-עתיד.

**ערכים ומורשת** – כבסיס לעשייה העירונית והאנושית

**אינטנסיביות** כמנוף מוביל לאיכות עירונית

**שיתופי פעולה**, שותפויות, חיבורים

**יתרונות יחסיים** ומאפייני המקום – מקור הצמיחה

**רשת** – מבנה צומח, משתנה, דינמי, א – לינאר המעודד התארגנות עצמית

**דיאלוג ומעורבות אקטיבית** לאורך זמן – אסטרטגיה אשר ממשיכה ומתעדכנת - המנוע לצמיחה אורגנית

## קווים מנחים

הקווים המנחים מיועדים להגדיר הנחיות עקרוניות לעיצובה של התוכנית. הנחיות אלה מאפשרות לעבור משלב המדיניות לשלב התכנון האסטרטגי ובהמשך לאפשר הטמעתה בתכנון מפורט, ישום וביצוע - מבלי לאבד את ה"רוח" האסטרטגית, מהותה והווייתה.

### תכנון מאפשר התנסויות

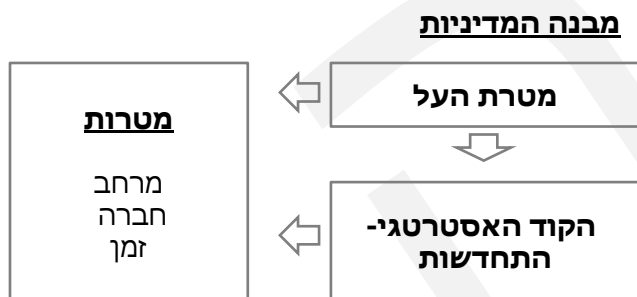
- מימוש מיטבי של כל מקום בעיר להשבת החיים העירוניים
- תכנון מאפשר בתוך מסגרות ברורות - פתיחת הזדמנויות בכל המרחב העירוני
- דינמיות וגמישות בתכנון ובמימוש

### מאיזור וגבולות מנהליים – לסביבות חיים משתנות, דינמיות ומשולבות

- שינוי יחידת ההתייחסות מאיזור להזדמנויות התרחשויות עירוניות על בסיס משתנה.
- מפגשים בלתי אפשריים- שילוב וסמיכות ישירה בין מגוון קהלים, שימושים, זמני פעילות
- מורפולוגיה עירונית השומרת על סדר בתוך האי סדר, תכנון המעודד התארגנות עצמית ומקדמם מגוון ושילוב בין ניגודים.

### תכנון אסטרטגי, כולל, שיטתי מעודד פיתוח וביצוע נקודתי, פה ועכשיו

- ניצול המומנטום ל"פה ועכשיו" במקביל לבניית תוכנית להתחדשות מתמשכת
- סנכרון בין תהליכי תכנון ופיתוח ארוכי טווח לבין עשייה עירונית בזמן תואם בתים
- מנות יישום – נקודות בקרה לתוכנית והזדמנות לעדכון ובחינה של יעדיה. כל מנה תגדיר את זו הבאה לכדי יצירת תהליך התחדשות וצמיחה מתמשך, משתנה ורצוף.





## מטרת העל

### התחדשות וצמיחה מתמשכת של עירוניות אינטנסיבית ים תיכונית במיטבה.

המטרה המשלימה את מטרת העל הינה

### פיתוחה של בת-ים כאלטרנטיבה אורבאנית להיצע מטרופולין תל-אביב

מטרה זו משקפת את התפיסה, כי העיר תפתח היצע, ערך מוסף משלה, להיצע המטרופוליני. לא עוד "תסתמך" על גלעין המטרופולין אלא תוסיף לו איכות, מגוון, היצע המשקף ערך מוסף. כך תממש בת ים באופן מטבי את קרבתה ללב המטרופולין ואת מאפייניה ותמשיך את המטרופולין דרומה.

### אסטרטגיה של התחדשות

**המרחב** השבחה, הרחבה ואטרקטיביות

**החברה** - העצמה של הקהילה והכלכלה

**הזמן** התאמה ל"זמן בת ים" ולחלון ההזדמנויות

מימוש מטרת העל מחייבת **אסטרטגיה של התחדשות** כוללת ורחבה בבת-ים, המאפשרת פיתוח חדש תוך שדרוג הקיים בחברה בכלכלה ובסביבה במשולב. צמיחה על בסיס התחדשות מייצרת דינאמיקה הפותחת מגוון הזדמנויות למגוון קהלים, משביחה ומשדרגת את איכות החיים במקום. פיתוח עדכני, עכשווי וחדשני המושך כניסת מרכיבים חדשים ובו זמנית, ממנף הזדמנויות לשימור מורשת והוויית המקום.

הקוד האסטרטגי של בת-ים הינו **התחדשות עירונית** כבסיס לצמיחתה המתמשכת של העיר ובראיה כוללת המשלבת בין **מרחב, חברה וזמן**.

הנעת המהלך מחייבת דחיפת פיתוחה של תשתית כלכלית, היצע של מנועים אטרקטיביים לשוק אשר יניחו תשתית **לעצמאות כלכלית** ויאפשרו הובלת השינוי.



התוכנית האסטרטגית מתווה מדיניות כוללת ואינטגרטיבית, על בסיס התייחסות לשלושה ממדים: **המרחב, החברה והזמן**. כל אחד מהממדים הללו מפורט למרכיבי משנה. הגדרת ההתחדשות על בסיס שלושה ממדים אלה (המשקפים את המשמעות הכוללת של ההתחדשות), מאפשרת לתוכנית להתייחס למגוון תחומים ולפתל ראייה כוללת ומשולבת.

## מרכיבי ההתחדשות

המרחב			
הבנוי	התרחשויות	המרחב הציבורי	התנועה
 <p>כלל השטח הבנוי בעיר – היקפים (במ"ר) ומאפיינים (גובה, עיצוב, רצף, דפוס השינוי וכד')</p>	 <p>כלל היעודים, השימושים והפעילויות המתרחשות במרחב העירוני</p>	 <p>כלל המרחב הנגיש וזמין בפני הציבור. כולל: שטח ציבורי פתוח, רחובות, מבני ציבור ושפ"פ.</p>	 <p>כלל צירי המעבר והתנועה במגוון האמצעים, המאפשרים תנועה בעיר.</p>

החברה			
משילות וניהול	קהילה מקומית	ערכים ומורשת	כלכלה
 <p>דפוסי ממשל, ניהול עירוני, התארגנות מוניציפאלית, מקצועית, ציבורית, קהילתית</p>	 <p>כלל הקהילות והמשתמשים במרחב העירוני- תושבים ומשתמשים מן החוץ.</p>	 <p>סט ערכים השזורים בתוכנית ומשקפים מורשת עירונית, לאומית, אנושית ויהודית הנמשכת כבר דורי דורות.</p>	 <p>הממד המניב של הפעילות העירונית, בהתייחס להשבחת נכסים קיימים, מיסוי עירוני ומקורות הכנסה מוניציפאליים ועסקיים.</p>

## הזמן – מקצבי מימוש

מתמשך – נקודות בקרה	מימוש זמני
 <p>האסטרטגיה כבסיס למהלך מתמשך ושגרת עבודה עירונית – הגדרת מנות ישום החייבות בחינת הנעשה עד כה והחלטות בכל הנוגע להמשך.</p>	 <p>מסלול המאפשר שימוש לפרק זמן קצוב בשטחים זמינים בעיר.</p>



**המרחב - העלאת אינטנסיביות איכויות, השבחה ואטרקטיביות** - בבינוי, בהתרחשויות העירוניות, במרחב הציבורי ובתנועה, כל אחד מהם בנפרד ובדגש על סינרגיה ביניהם.

**בנוי -** 

העיר תוסיף היקפי בנייה משמעותיים, תצמח ותתפתח על בסיס הרקמה העירונית הקיימת, תוך הוספת נדבך של עכשוויות, העלאת אינטנסיביות, "מגנט" לאדריכלות אורבאנית, מקיימת, ים-תיכונית ואוונגרדית. התחדשות וצמיחה המעודדת התארגנות עצמית בעיר, מובילה לרקמה עירונית מגוונת, המעודדת יזמות מקומית. שמירה על רצף עירוני בין חלקי העיר ו"נגיעה" בכמה שיותר מבנים בעיר.

**התרחשויות -** 

עיר אינטנסיבית המאפשרת צמיחה משתנה ודינמית, המשלבת שימושים מגוונים בהתאמה למציאות המשתנה, תוך תוספת משמעותית של שימושים מניבים. מרחב עירוני אטרקטיבי ואינטנסיבי עם שעון פעילות עשיר, מגוון התרחשויות למגוון קהלים המייצרות אנרגיה עירונית והזדמנויות למפגשים.

**המרחב הציבורי -** 

המרחב הציבורי בבת-ים המשלים את הבינוי האינטנסיבי, יהווה את הסביבה העירונית המרכזית, לקישור בין מרכיבי ההתחדשות, להתרחשויות העירוניות ולמתן נראות וביטוי לאיכויותיה של העיר. בת-ים תרחיב, תעשיר ותשביח את המרחב הציבורי הבנוי והפתוח כמעודד חיי קהילה, מפגשים, יצירה, תרבות ואקטיביות אזרחית למגוון דפוסים וקהלים. זאת, תוך פיתוח מרחב ציבורי המערב בין שימושים, מוסיף שטחים ציבוריים בדרכים יצירתיות ומקשר את כלל מרכיביו למערך משולב הזורם לים- המרחב הציבורי העירוני המוביל.

**תנועה -** 

מערך תנועה הממנף ומאפשר ליהנות מכך ש"הכל קרוב להכל" בקנה מידה אנושי, תוך העדפת תנועה לא ממונעת (הולכי רגל ואופניים) המקושרת לתחבורה ציבורית זמינה ידידותית ונגישה לכל, בתוך העיר ובהקפדה על קישור ישיר למטרופולין.

**החברה - העצמת החברה המקומית** על בסיס שילוב, פיתוח והתאמת דפוסי המשילות, הקהילתיות המקומית והתשתית הכלכלית האורבאנית. יצירת מנועים כלכליים, חברתיים, תרבותיים אשר יקדמו צמיחתה של העיר מתוך עצמה.

#### משילות וניהול -



העצמת הממשל המקומי כארגון ציבורי ומקצועי, המנהל ומוביל דינאמיקה של התחדשות - כשגרה מתמשכת ויציבה של צמיחה, ניהול מוניציפאלי המניע מעורבות, אקטיביות ושיח אזרחי, מקצועי ציבורי. פיתוח התמחות עירונית בתהליכי התחדשות.

#### קהילה מקומית -



הקהילה המקומית תתעצם מתוך צמיחת העיר והעיר תצמח מתוך העצמת קהילתה - הדגשת תהליכי העצמה, חברתי וסביבתי במרחב העירוני; פיתוח רשת חברתית וקהילתית המעודדת סולידריות מקומית, יזמות פעילה, השתתפות ומעורבות של הקהילה המקומית כמרכיב מוביל בתהליכי העצמתה והתחדשותה וכבסיס להעשרת והשבחת נכסיה, איכות החיים העירונית, פתיחת הזדמנויות בפני הקהילה המקומית ומשיכת אוכלוסיות חדשות.

#### ערכים ומורשת -



הטמעת מערך הערכים שמנחילה המורשת המקומית, האנושית והיהודית בכל פעילות עירונית, קהילתית. עידוד פעילות ודפוסי התנהגות עירוניים, קהילתיים ובין אישיים ברוח ערכים אלו ותוך כבוד לאדם.

#### כלכלה -



מהפך בתשתית הכלכלית המניבה בעיר - פיתוח מהלך מאץ המושך כוחות השוק להשקיע ולפתח תשתית כלכלית צומחת לאורך זמן. הקמה, הרחבה וביסוס התשתית הכלכלית של העיר כחלופה אטרקטיבית וערך מוסף להיצע המטרופוליני וכמודל לאומי ייחודי לפעילות עסקית ויזמות פנים עירונית. היצע מגוון, עכשווי חדש לפיתוח עסקים ויזמויות, אשר יקודמו בעזרת מדיניות כלכלית עירונית תומכת ומעודדת המדגישה פתיחת הזדמנויות לקהילה המקומית, במשולב עם משיכת כוחות השוק. העיר תפעל על בסיס שותפויות עם המגזר העסקי, תהייה קשובה ורגישה למגמות ושינויים בשוק ותאפשר התאמה וגמישות אשר יעלו את רמת האטרקטיביות הכלכלית של המרחב העירוני ואת הכנסות העירייה מנכסים מניבים. רק פיתוח הדוחף צמיחה כלכלית "פה ועכשיו" יאפשרו השקעה מתמשכת לאורך זמן בהשבחת העיר וקהילתה.





**הזמן** - בת ים תקדם תהליכי התחדשות, תוך דגש על סנכרון והתאמה בין זמן תכנון לבין **"זמן בת ים"** ומימוש חלון ההזדמנויות, על בסיס תהליך מתמשך לאורך זמן, המייצר מומנטום נראות והנעת שינוי פה ועכשיו

### מתמשך - משולב נקודות בקרה



אסטרטגיה של התחדשות מתמשכת ובלתי פוסקת, ההופכת בסיס לתוכניות עבודה המתעדכנות באופן שוטף. פיתוח תהליך התחדשות מתמשך ורציף המבוסס על הערכה מעצבת בזמן אמת, ניהול על בסיס דיאלוג ושיח מתמשך, עדכון מתמיד של "זרם" ההזדמנויות בכל רחבי העיר ומימוש מיטבי של כל מרכיב ונקודה ברקמה ובקהילה העירונית.

הגדרת המנה הראשונה הנגזרת מהמלצות התוכנית, המשקפת את תפיסת הערך המוסף המתחייב, המאפשר מימושה של המדיניות הכוללת: דחיפת היצע בת-ים, עידוד למקדמים מימושו של השלב הראשון תוך תמרוץ כוחות השוק ומתן נראות לאטרקטיביות ולהזדמנות.

### מימוש זמני-



ניצול מיטבי של משאבי המקום לאורך זמן במחזורים קצובים וקצרים באמצעות פיתוח מודל חדשני, רענן וזריז לניצול המגרשים הפנויים זמנית בעיר. בשיתוף מלא עם הקהילה המקומית ועם יזמים חיצוניים.



## עיקרי התוכנית – המלצות

### אסטרטגיה עירונית

### חבילות ההתחדשות

שני חלקים מרכזיים לעיקרי התוכנית :

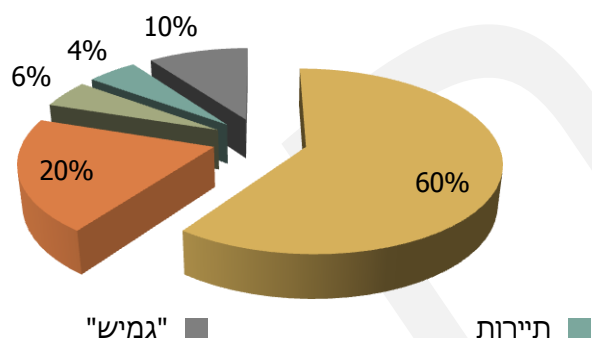
- ❑ **אסטרטגיה עירונית** – המרכזת את ההמלצות העיקריות לכלל העיר בתחומי המרחב, החברה והזמן ומציגה תמונת עתיד עירונית, תשריטים עירוניים כוללים ופרוגרמה מסכמת.
- ❑ **חבילות ההתחדשות** והמלצות ממוקדות לאזורי המשנה בעיר ע"פ חלוקה מרחבית/ תפקודית ולאזן דווקא מוניציפאלית.

תמונת המצב העתידית היא פועל יוצא של בחינת העיר בממדי המרחב, החברה והזמן – אשר הובילה לפרוגרמה עירונית. בשונה מדפוס תכנון מוכרים, התוכנית לא התפתחה על בסיס יעדים כמותיים. נהפוך הוא, הפרוגרמה ותמונת העתיד הינן פועל יוצא – תוצר של פיתוח התוכנית ומדיניותה ונובעת משילוב בין כלל מרכיביה. מימוש מיטבי של העיר וקהילתה במרחב, בחברה ובזמן.

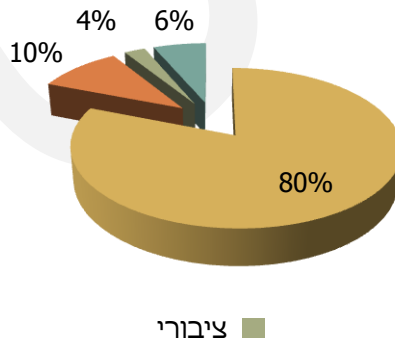
המנה הראשונה שהיא הנגזרת למימוש מידי של הפרוגרמה העירונית שמה לה למטרה לבסס את התשתית הכלכלית של העיר בטווח הקצר, מהלך אשר יאפשר הובלה מתמשכת של ההתחדשות וצמיחה.

מנה ראשונה למימוש מידי (אישור תוכניות) (10%-25%)**	מצב מוצע – עתיד	קיים + מאושר	תוכניות מאושרות	מצב קיים	
900,000 מ"ר	12,400,000 מ"ר	7,500,000 מ"ר	כ- 1,900,000 מ"ר	5,600,000 * מ"ר	סה"כ מ"ר בני עירוני
2,200 יחידות	77,000 יחידות מגורים	54,000 יחידות	כ- 5,000 יחידות	49,000 יחידות	יח"ד למגורים
6,700	245,000 תושבים	175,000	כ- 15,000	160,000 *	תושבים
550,000 מ"ר	3,000,000 מ"ר			590,000 מ"ר	סה"כ מ"ר בנוי עסקי

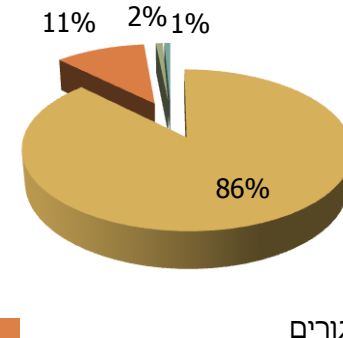
שטח בנוי לפי שימוש - מצב מוצע



שטח בנוי לפי שימוש - קיים + מאושר



שטח בנוי לפי שימוש - קיים



ההתחדשות העיר בת ים משקפת העלאת אינטנסיביות, ערוב שימושים ותוספות בניו – אשר יוסיפו היקפים משמעותיים של קהלים ושעות פעילות. אלה מחייבים פיתוח מודלים מתאימים והקפדה על מערך שירותי הציבור, פרוגרמת שירותים תואמת ופיתוח התשתיות ההנדסיות בעיר.

\* בחישוב שטח בנוי למגורים חושבה תוספת של 30% על שטח המגורים מהארנונה לקבלת כלל השטח הבנוי הכולל עיקרי-שירות.  
 \* נתוני מ"ר בנוי לשימוש ציבורי אינם שלמים. מוערך ב- 150,000 מ"ר  
 \* נתוני אוכלוסיה בטבלה לפי מרשם אוכלוסין. על פי הלמ"ס בבת ים גרים כ- 129,000 תושבים.  
 \*\* במידה ולא מומשה כל הכמות של המנה הראשונה ועברה תקופה של שנתיים יש לבחון את ההערכה מחדש.





### היום בעיר :

כ- **5,580,000** מ"ר בנוי \*

כ- **4,870,000** מ"ר למגורים (3,700,000 עיקרי)

כ- **49,000** יחידות מגורים

כ- **590,000** מ"ר בנוי לעסקים, תיירות ומסחר

**68%** בינוי ברוטו – ברוטו

\* בחישוב שטח בנוי בעיר חושבה תוספת של

30% על שטח המגורים מהארנונה לקבלת כלל

השטח הבנוי עיקרי+שירות

**בת-ים תעלה את היקפי הבנייה בכל העיר** מתוך תפיסה המכירה באיכויות של עיר אינטנסיבית וצפופה. העלאת ההיקפי הבנייה יהיו ברמות משתנות של שינוי הקיים, של תוספות גובה, ובהקפדה על אסתטיקה ואדריכלות, עכשוויות ואוונגרדית המתאימים למקצב המטרופוליני ובו זמנית לרוח "הבת-יםית". תוספת הבינוי תאפשר הוספה משמעותית של שימושים מניבים, כהיצע בר תחרות במרחב המטרופוליני, המעלה אינטנסיביות ברקמה העירונית ומשביח את סביבת המגורים והחיים במקום.

כל העיר מהווה זירת הזדמנויות להתחדשות - תוכנית זו פותחת הזדמנויות להתחדשות ובנייה חדשה בכל רחבי העיר על בסיס שילוב אינטרסים בין תושבי המקום, השוק והעירייה. התוכנית מגדירה היקפי בינוי עירוניים בהתאם למאפייני אזוריה השונים של העיר, יחסי גומלין וזיקות הנדרשים.

### היקף-

העלאת אינטנסיביות ברקמה העירונית - תוספת בינוי בהיקפים משמעותיים: עד לכ- **12.2 מיליון מ"ר בנוי**, תוספת של כ- 5 מיליון מ"ר בנוי על הקיים והמאפשר היום. מתוך זה הוגדרה מנה ראשונה בהיקף של 900,000 מ"ר בנוי המיועדת להתווסף לשטחים המתוכננים בתקופה הקרובה כתמרץ למהלך הכולל.

### גובה-

העיר תצמח לגובה על בסיס הרקמה הקיימת מתוך כוונה לנצל באופן מיטבי את הקרקע ולהקטין תכסיות, תוך שמירה על מגוון, קו רקיע משתנה ודינאמי המתייחס אל הים ואל הטופוגרפיה עירונית. הקפדה על איכות ואסתטיקה, תוך מתן תמרצי התחלה – אשר ישתנו לאורך זמן.

### גבהים אופייניים לאזורי העיר:

□ **מעל 25 קומות** - רובע העסקים העירוני, מוקדי האיילון

□ **10-20 קומות** - רצועת העיר הצפון מערבית, קו הים והרחובות מרכז עירוניים, רובע דרום מערב

□ **צמיחה מתונה לגובה על בסיס הקיים** תוך עידוד שיפוץ/שינוי/ תוספת של הבינוי הקיים- שכונות המגורים בעיר

□ **שימור גובה קיים** - שיקון וותיקים ושכונת עמידר

\* בכל העיר יתאפשרו חריגות נקודתיות בהתאם לבחינה מקומית של המרחב, זמן הבנייה וביחס לתוכניות סמוכות.

### גובה הבינוי בעיר



### טופוגרפיה עירונית



**התחדשות מתוך שימור –**

ההתחדשות העיר, על בסיס שימור הווייתם הייחודית של אזוריה השונים של העיר והקפדה על פיתוחם ברוח מתאימה. שמירה על איכויות ומורשת המקום תוך הקפדה על השבחת המקום, שיפוץ הבינוי ומיצובו כמרחב עירוני אטרקטיבי, איכותי ואסתטי. פיתוח השומר ומעצים את מאפייני המקום ונותן להם נראות וביטוי, פיתוח המשקף את ההווה העירונית והזיכרון האורבני והקהילתי, המייחדים את המקום בסיפור צמיחתה של בת-ים.

**רצף-**

בת ים תפתח בינוי אורבני אינטנסיבי, המושך את המרחב המטרופוליני דרומה תוך דגש על קישור ורצף בינה לבין סביבתה המטרופולינית ובין אזוריה השונים.

**המשך לצירים מטרופוליניים –**

□ המשך מקצב איילון - מתחמי עסקים בנגישות מרבית

□ המשך מרחב החוף - מוקדי פיתוח חופיים הממשיכים את מקצב הפיתוח במרחב הימי המטרופוליני.

**המשך רצף בינעירוני - דפנות העיר - שכנות**

□ צירים המשכיים - שדרות ירושלים - רח' העצמאות - הדגשת ה"מצבה" כנקודת כניסה היסטורית. רחוב יפת - בלפור, המשך תנועה ומסחר.

□ בת ים ראשון לציון - רצף בינוי ותנועה כבסיס לשכנות בין השכונה בראשון לציון לבין השכונה הדרומית של בת ים מתוך מטרה למשוך את תושבי ראשון לציון לצורך שירותים, חוף ים והיצע אורבני בבת ים.

□ חיבור נקודתי סביב מוקדי האיילון עם חולון - פיתוח מוקדי האיילון בדפוסים המייצרים אנרגיה של צמיחה סביבם ו"מקרנים" פיתוח על הצירים המקשרים בין העיר חולון לבין העיר בת ים.

**רצף פנים עירוני**

□ דרום מקושר לעיר - קישור האזור הדרומי של העיר לרקמה העירונית הקיימת בדפוס הבינוי, הניהול וקצב ההתחדשות.

□ רצף ברחוב - לאורך הרחובות המרכז עירוניים ולאורך הים רצף בינוי, חזית רחוב המשכית.

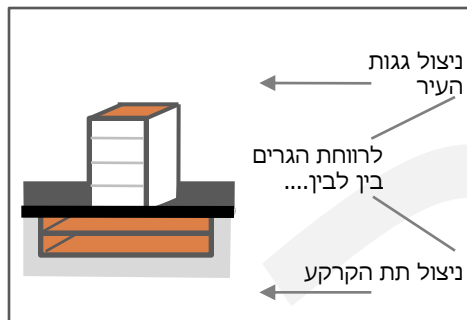


## אסטטיקה - איכות אדריכלית -

הבינוי ייתן דגש, על ארכיטקטורה ועיצוב בדפוסים מקיימים, ים-תיכוניים, המשלבים מקומיות עם אוונגרדיות אדריכלית בקנה מידה בינלאומי. העיר תמשוך ותעודד אדריכלות אורבאנית, ים-תיכונית, מתוך רצון לתת נראות לאיכות ולייצר נקודות ציון במרחב, פנימה לתוך העיר והקהילה והחוצה, למרחב הסובב.

## בנייה ירוקה-

התחדשות העיר, על שיפור הבינוי הקיים והבנייה החדשה תשאף לעמוד ככל הניתן בתקני הבנייה הירוקה. כלל מרכיבי התקן הירוק יבואו לידי ביטוי בבנייה בעיר ובמיוחד ההיבט האנרגטי, שטח העיר מהווה זירה אפשרית לצורך הפקת אנרגיה חלופית. במיוחד בבנייה חדשה ובשטח תשתיות (בית הקברות). להיבט זה משמעויות כלכליות מקיפות במתן תמריצים, חסכון במשאבים ובעתיד עלייה בהכנסות.



**ניצול גגות העיר ותת הקרקע** – מימוש מיטבי של שטח העיר מחייב בחינה וניצול של השטחים מעל ומתחת השטחים העיקריים של הבינוי. גגות המבנים בעיר מהווים פוטנציאל להתרחשויות עירוניות, לדירות גג אטרקטיביות ולאנרגיה חליפית.

הבינוי בכל העיר מתפרס על פני 1,506 דונם, מתוכם 1,130 למגורים. שטחים אלו יתחלקו בין דירות גג (פוטנציאל לכ- 2,400 יח"ד - בהנחה כי על כל גג מגורים בעיר (פרט לצמודי הקרקע וגורדי השחקים) נבנית דירת גג על שטח של 25% משטח הגג), שטחי ציבור, שטחים מסחריים וניצול שטחי הגגות להפקת אנרגיה סולרית.

ומנגד תת הקרקע חייב להיות מנוצל לתשתיות או לפונקציות אשר יכולות להיות סגורות ואטומות- למעשה תיאורטית כלל שטחי העיר מהווים פוטנציאל למימוש תת הקרקע (כ-8,100 דונם), מובן איפה כי שאיפה זו היא אוטופית ולא ריאלית אולם גם שימוש חלקי מתחת למבנים ושטחי ציבור חדשים או בנויים יכול לספק שטחים נרחבים לשימושים שונים. היום בעיר משתמשים ב ??? מ"ר בנוי מתחת לאדמה (לא כולל בית הקברות....).

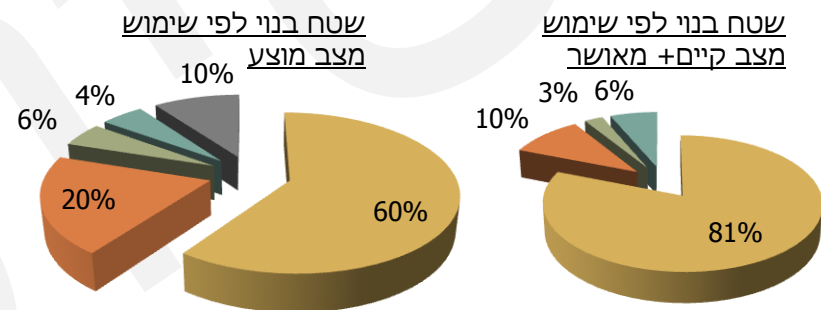
## התרחשויות –

שילוב שימושים מגוונים בכל העיר תוך תוספת משמעותית של שימושים מניבים. בת-ים תמצב עצמה כזירת התרחשות לתרבות אורבאנית (בדגש תרבות רחוב וחוצות) חוצה גבולות מוניציפאליים - זירת התרחשויות מטרופולינית, לאומית הפועלת לשיתוף והשתתפות קהילתה המקומית, במגוון ההתרחשויות בעיר.

### תמהיל השימושים העירוני

בת-ים תעשיר ותשלב מרב שימושים בכל העיר בהתאמה לאזוריה (לא יהיו בעיר אזורים חד שימושיים). שני תמהיל השימושים העירוני יהיה תוך הוספת שטח בנוי **חדש**, שני וערוב שימושים בתמהיל הבנוי הקיים והגדלת חלקם היחסי של שימושים מניבים.

### שימוש מוביל לאזורי העיר השונים



☐ **קהילה עירונית מקומית חיה בכל מקום בעיר** - בכל אזורי העיר יוצעו מגורים המאפשרים מגוון צורות מגורים, תוך הקפדה על שילוב דיור בר השגה (ראה גם עמ' 29). דגש ינתן על האוכלוסיה הנוכחית - שיפור איכות ורמת חייה תוך העצמתה כקהילה מקומית.

☐ **פעילות עסקית ויזמות - בכל מקום בעיר** - כל אזורי העיר יאפשרו שילוב פעילות עסקית יזמית.

☐ **תרבות ויצירה בכל מקום** - העיר תעודד תרבות חוצות בכלל אזוריה בהתאמה למאפייני כל אזור ואורחות חייו. תוך שילוב מתמיד של יוצרים והקהילה המקומית.

☐ **תיירות משולבת בעיר** - פיתוח היצע תיירותי ימי אורבאני מגוון ומפוזר בכל העיר, המדגיש את ייחודיות העיר - תוך קישור להיצע התיירותי בתל אביב. היקף התיירות יוותר על פי התוכניות המאושרות היום אולם הפיזור בעיר יהיה שונה, כלומר לא רק לאורך החוף.

☐ **"גמיש"** - הגדרת חלק מהיקפי הבינוי בעיר ובכל אזור אשר ייעודם יקבע בהתאם להתפתחות האזור והדינמיות של החיים העירוניים. ( בתמהיל הנתון המ"ר הבנויים לגמיש (מיליון) הם בתוספת על שאר השימושים)

## התרחשויות –

### שעון פעילות –

העיר תפעל להרחבת שעוני הפעילות בהקפדה על שמירת איכות עירונית בכל אזוריה. באופן בו המבנה העירוני מאפשר לרחובות מרכזיים ולאזורים אינטנסיביים לשמש כדופן לשכונה אינטימית. העיר תמצב עצמה כזירת התרחשות לתרבות אורבאנית (בדגש תרבות רחוב וחוצות) חוצה גבולות מוניציפאליים

□ **אזורים המאפשרים פעילות 24 שעות** – אזור החוף, רובע העסקים העירוני

□ **אזורי פעילות 07:00-0:00** – הרחובות המרכז עירוניים, אזור המלונאות הדרומי, מוקדים יחודיים

□ **אזורי פעילות 07:00-19:00** יתר אזורי העיר

□ **מוקדי פעילות "מועשרי זמן"** השטחים הפתוחים המרכזיים בשכונות העיר יעשירו את שעון הפעילות השכונתי ויהוו מוקדי פעילות מעבר לשעון השכונתי.

□ **יומן האירועים העירוניים** – על רקע מגוון ההתרחשויות העירוניות המומלצות, חיוני לקיים "יומן אירועים עירוני" המאפשר תאום, סנכרון וראיה כוללת של ההתרחשויות העירוניות: לוח שנתי מרמת הרחוב והגינה הנקודתית ועד התרחשויות המוניות, המנצלת באופן מיטבי את המרחב העירוני והמשאבים לקיום אירועים. ניהול יומן האירועים העירוני נדרש לשים דגש על ניהול מקצועי מבוקר ובו זמנית מעורבות שיטתית ומובנית של התושבים והקהילה.

### מפגש בין קהלים –

יצירת מגוון זירות מפגש והתרחשויות עירוניות אשר יערבו קהלים וקהילות סביב תחומי עניין ושייכות, ליצירת מפגשים שיחזקו סולידריות מקומית ויפגישו בין קהילות העיר. ההתרחשויות העירוניות יעודדו מפגשים בלתי צפויים, שילוב בין פעילויות, קהלים וזמני חיים עירוניים.

□ **אינטימיות משתלבת בהמוניות** – בכל העיר ובמיוחד במרחבים שמוגדרים להתקהלות המונית יש לדאוג למקומות המאפשרים התבודדות ואינטימיות במרחב הציבורי.

□ מפגשים ואינטגרציה בין **כלל מרכיבי הקהילה העירונית**

□ **הרחבת קהל המשתמשים** – תוך העלאת מעורבות הקהילה המקומית בתכנון וביצוע

□ **מסורת של אירועים** קבועים לצד יוזמות ופעילות ספונטאניות

□ מפגשים שכונתיים סביב מבנה שכונתי מרכזי אשר ישמש מגוון קהלים והתרחשויות. (לדוגמא בתי הספר).

### שעון פעילות עירוני



### מוקדי התרחשות ותרבות



## מרחב ציבורי



המרחב הציבורי, הבסיס לאיכות חיים עירונית ואחד המנועים להתחדשות, מחייב הקפדה על פיתוח מרחב ציבורי אטרקטיבי, מושך מסקרן המתרחב ומתעדכן בהתאמה תוך סנכרון לבינוי האינטנסיבי והתחדשות העיר הכוללת. המרחב הציבורי יערב שימושים ומשתמשים בתאי שטח קטנים, תוך מציאת דרכים חדשניות ויצירתיות להוסיף ולהרחיב את מלאי שטחי הציבור (באמצעות בניה לגובה, ערוב שימושים וכד').

העלאת האינטנסיביות, תוספות הבינוי והאנשים שהתוכנית מייעדת לבתים, היא הזדמנות לפתח פרוגרמה עדכנית לשירותי ציבור המשקפת את מדיניותה של העיר ומייצרת את הנדבך הבא של רשת שימושים ציבוריים, ההולכת ומתרחבת על בסיס עדכני ומציאות משתנה בעירוניות אינטנסיבית.

## הבנוי –

הרחבה מתמדת של המרחב הציבורי (הבנוי והפתוח) והיצע שירותי ציבור במגוון מפלסים, יעודים ואזורים בעיר, תוך עידוד סינרגיה מיטבית ביניהם. (שימוש בקומות עליונות ובחזית החמישית). בכל מרחב ומבנה ציבורי יש לשלב שימושים (לפחות שני שימושים), לפעול להרחבת שטח הפעילות והגדלת מגוון ומספר המשתמשים. (התדריך לשטחי ציבור מצביע על צורך בתוספת שטח ציבורי בנוי ופנוי משמעותי בהיקף שאינו רלוונטי לעיר קומפקטית וצפופה כבתים).

**בתי הספר – אינטגראטור ציבורי מוביל** - בתי הספר יפעלו כמנוע לפעילות קהילתית וחיזוק הסולידריות המקומית. יש לפתח את כלל בתי הספר כמוקד פעילות לקהילה המקומית- במגוון פעילות אחה"צ וערב, לפתח את מבני בתי הספר תוך הקפדה על נראות איכותית, אסתטית ומשמעותית במרחב הציבורי, לראות בהם ראש חץ המוביל בניה ירוקה בעיר. בנוסף, כחלק ממהלך הלימודים השוטף בבתי הספר יש לעודד פעילות חוץ מבנית כחלק משגרת הלימודים.

**שילוב שימושים ציבוריים בכל השימושים בעיר** – ובעיקר במבנים עסקיים - כל מבנה עסקי בעיר יידרש לאפשר לקהילה המקומית שימוש מאורגן ומבוקר, או לחלופין אקראי ומזדמן בשטחו הבנוי או הפתוח, בהתאם למאפייניו ודפוסי תפעולו השוטפים.

**ציבורי מסחרי לטובת הציבור**- שטחים בבעלות ציבורית לטובת שימושים גמישים (עם דגש על שימושים מניבים) ככלי להתחדשות ופיתוח - שמירה על היקפי בינוי משמעותיים בבעלות העירייה לצורך התאמה למציאות המשתנה והגדלת הכנסות העירייה.

### היום בעיר :

כ- **150,000** מ"ר בנוי של מבני ציבור –  
נתון המתבסס על הערכה גסה.

פיזור בתי הספר –  
רשת עירונית





## מרחב ציבורי



### הפנוי

שמירה קפדנית על מלאי ומגוון שטחי הציבור הקיימים היום. קיבוע מכסות אלו והרחבתם באופן מתמיד וקשור לתוכניות הפיתוח (גם לשטח פרטי שאינו בנוי) תוך דגש על רצף ונגישות בין כל חלקי המרחב הציבורי ועל הקשר לים.

שטחים פתוחים מרכזיים בעיר מהרמה המטרופוליטית ועד למקומית:

□ **מרחב החוף – הפתוח המרכזי של העיר** - ישאר פתוח, מזמין וציבורי. העיר תפתח את מרחב הים, המאפיין הדומיננטי של העיר, כמרחב מטרופוליני ועירוני כולל. מרחב החוף בבת ים יפתח היצע ציבורי המעשיר את המרחב החופי הפתוח המטרופוליני וימשוך אותו דרומה. זאת, תוך מינוף, ממשק מתאים ויחסי גומלין עם מגוון מרכיבי העיר. פיתוח פארק חופי ייחודי ומגוון, בדפוסים המעוררים יצירה, התבודדות, התכנסויות והמוניות, תוך ניצול ייחודיות המצוק והשתנותו.

□ **שטחים פתוחים עירוניים** - שטחים מרכזיים בעיר המעודדים מפגשים המוניים, משלבים שימושים ומהווים רשת ציבורית פתוחה מרכזית בעיר (לדוגמא - שדרות העצמאות, רשת השצ"פים ברמת יוסף, השצ"פ הגדול בדרום מערב העיר, רובע העסקים וכד').

□ **רחובות וכיכרות** כמרחב ציבורי מוביל ומרכזי בעיר, מוביל תנועה ומרכז התרחשויות.

□ **גנינות קהילתיות** - הגינות הקטנות בין שכונות העיר יפותחו "כהרחבה של הסלון" הפרטי של הגרים בסמיכות להן וישמשו מוקד פעילות שכונתית וקשר בין מגוון אוכלוסיות.

□ **שטחים פנויים זמניים** - מרחבים עירוניים הפנויים זמנית יטופחו כציבוריים פעילים (פירוט בפרק "הזמן").

□ **מערך השטחים הפרטיים שאינם בנויים** - העיר תפעל לפיתוח, גינון, תחזוקה ותפעול הולם של השטחים הפרטיים פתוחים - המהווים כ- 25% מכלל שטחה של העיר, בדפוסים המשביחים את המרחב הציבורי ואת נכס הדיירים. הפיתוח יהיה בהתאמה לאזור העירוני (מביטול השצ"פ ברובע העסקים, דרך שילובו בשצ"פ וזיקות הנאה ממנו ברחובות המרכזיים ועד פתיחתו היוזאלית והרחבת האופק הפתוח בשכונות העיר).

**כל העיר** - ככלל, יש לבחון כל מרחב בעיר כפוטנציאל לשילוב פעילות ציבורית. המלצה זו כוללת התייחסות ובחינה של הזדמנויות בבית העלמין בעיר, המהווה כ- 40% מכלל השטחים הציבוריים בעיר וכ- 7.5% מכלל שטחה של העיר.

### היום בעיר:

כ- **2,800 דונם** של מרחב פתוח.

המתחלקים ל: **1,000 דונם** שצ"פ, כ- **1,550 דונם** דרכים וכ- **250 דונם** של חוף ים.

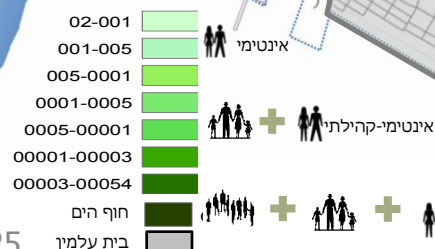
נוסף על כך סך השטח שאינו בנוי במגרשים עם בינוי הוא כ- **3,000 דונם**.

ושטח בית הקברות הוא כ- **650 דונם**.

### שטח ציבורי פתוח



#### גודל שצ"פ מ"ר



אינטימי-המוני





## זיקות שותפויות ויחסי גומלין -

מרכיביו השונים של המרחב הציבורי יעודדו זיקות ויחסי גומלין בין הבנוי והפנוי, בין משתמשים שונים, בין המרחב הציבורי לפרטי דפוסי השימוש במרחב הציבורי ינצלו את הקומפקטיות העירונית לשתופי פעולה, שימושים משותפים וזיקות תפעוליות בין מגוון מרכיבי המרחב הציבורי בכלל ובין שטחי הציבור בפרט.

**הבנוי והפתוח הציבורי - זיקות** - 93% ממבני הציבור בעיר מצויים בטווח של עד 100 מ' מגינות. יש לנצל עובדה זו, ולוודא כי כל מבנה ציבור יקיים פעילות משולבת פנים וחוץ מבנית, ברחוב, בגינה, או בגג. קשרים אלו יותאמו לסוג הפעילות לקהל, לגיל המשתמשים ורמת הנגישות לשטח. על בסיס זה יש לפתח מודלים המעודדים הורדת היקף תכסיות למבני ציבור.

על רקע המלצות אלו, עולה חשיבות הכנת פרוגרמה לשטחים ומבנים ציבוריים בראיה עירונית כוללת, המפרטת את משמעויות מדיניות העיר ומפתחת את המודלים המתאימים אשר יאפשרו לעיר להוביל את מדיניות התחדשותה הכוללת תוך הקפדה על האינטרס הציבורי - השבחת המרחב הציבורי בכלל ושטחי הציבור בפרט. עד שתוכן פרוגרמה זו, כל תוכנית תבחן את שירותי הציבור בסביבתה הקרובה ותעשיר את המרחב העירוני בזיקה מיידית אליה.

**רחובות העיר - מרחב מעבר ושהייה ציבורי מוביל** - פיתוח רחובות העיר כמרכיב מוביל במרחב הציבורי, מקושר ומקשר בין המרחב הבנוי והפנוי ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

**מרחב קהילתי-משותף חוצה גבולות מוניציפאליים** - יש לפתח יחסי גומלין קהילתיים חוצי גבולות מוניציפאליים סביב מבני ציבור, שירותים, שטחים פתוחים ומרחבים ציבוריים, גינות קהילתיות. המלצה זו מקבלת משנה תוקף בשכונותיה הצפוניות של בת-ים - אל מול השכונות הגובלות ביפו - פיתוח מרחב ציבורי, שטחים ירוקים ומערך שירותים המקשרים קהילתית בין שכונות יפו ושכונות צפון בת-ים, מתוך מטרה לייצר מערך קהילתי משולב ויחסי גומלין המעלים את איכות המרחב העירוני במשולב.

**חלון הראווה לארכיטקטורה ולעיצוב** - המרחב הציבורי בבתי-ים יהווה חלון הראווה לארכיטקטורה (דגש על חזיתות בינוי הפוגשות מרחב ציבורי), בינוי פיתוח גינון ותחזוקה, המשקפים קיימות ונותנים נראות לאורבאניות הים-תיכונית במיטבה.

## מרחב ציבורי בעיר - בנוי ופנוי



## תנועה

### "היום" בעיר :

אורך הכבישים - כ- 144 ק"מ .

שטח הדרכים בעיר - כ- 1,550 דונם.

שיעור כלי הרכב הפרטיים לתושב מהנמוכים בארץ .

שבילי אופניים - תוכנית אב לשבילי אופניים בהכנה

שבילי הליכה - רשת קיימת בעיקר מעברים בשצ"פים

### תנועה עירונית



בת ים עיר קומפקטית וצפופה , תהנה מכך ש"הכל קרוב להכל" ותתפתח כעיר המעודדת תנועה לא ממונעת: רגלית, אופניים וכד' והעדפה לתחבורה ציבורית - תוך דגש קישורה המיטבי לתנועה המטרופולינית, שיפור תשתיות התנועה, חיזוק הממשקים בין סוגי התנועות ומיצובו של הרחוב כמרחב עירוני פעיל ותוסס.

□ **מיתון תנועה עירוני ועידוד הליכה רגלית ואופניים** - דפוס התנועה המקומי קהילתי, משתהה יתפרש על פני כלל אזורי העיר עם דגש על אזור הים. צירים רגליים ומסלולי אופניים יקושרו לתחבורה ציבורית ולצירים ירוקים. יצירת דפוס תנועה ייחודיים - המשקפים את ייחודיותה של העיר.

□ **תנועה עירונית- מקומית מרחב המשלב בין ניגודים** - תנועה מקומית, קהילתית ואינטימית באזורים השכונתיים בסמיכות מיידית לצירים האינטנסיביים המקיפים את השכונות, המאפשרת הסתמכות על תחבורה ציבורית ו/או תנועה לא ממונעת.

□ **תנועה רב מפלסית**- פיתוח קישורים עיליים מירביים בין צידי מסלולי הרכבת והתנועה הציבורית - אשר יאפשרו רצף, דיפוזיה וזרימה אנושית ידידותית, ההופכת נתיבים אלה מחסם למנוף לקידומה של תנועה אנושית מקרבת וזורמת .

□ **רחובות העיר מזרמי תנועה והמקום להתרחשות עירונית**

□ **חיזוק מוקדי תחבורה ציבורית כנקודות טרמינל** - המקשרות בין אמצעי התנועה בנגישות מכסימלית מ"דלת לדלת". (יוספטל, תחנות רכבת קלה...).

□ **רצף תנועתי עם השכנות**- צירים המשכיים לערים הסמוכות לאורך - רח' העצמאות, בלפור, בן גוריון- לתל אביב, ניסמבאום, ציר הים- ראשון לציון. ולרחוב- קק"ל, יוספטל וקוממיות- חולון.

□ **פיתוח סובב תחנות רכבת**- חיזוק ופיתוח המרחבים העירוניים סביב תחנות הרכבת הקלה והכבדה כזירות התרחשות עירוניות.

□ **זמינות מרבית לתחבורה ציבורית בכל נקודה בעיר**

□ **פיתוח תנועה ימית** - חיבור למרינות מצפון לבת-ים

□ **תקני חנייה** - בהתאם למדיניות המעדיפה תחבורה ציבורית ותנועה לא ממונעת.

□ **תקני חנייה לאופניים**- בכל העיר וכחלק בלתי נפרד מכל תוכנית בעיר.



## משילות וניהול-



ניהול מוניציפאלי מקצועי יעיל, יזמי וקשוב, המוביל התחדשות על בסיס שותפויות בין המגזר הציבורי, העסקי והאזרחי תוך עידוד מעורבות, אקטיביות, שיח אזרחי פעיל ומעורבות ומאפשר נראות ושקיפות בכל הפעילות המוניציפאלית. ניהול מסוג זה מחייב יכולת כלכלית עצמאית וסגירת הגרעון התקציבי של העיר.

**מבנה ארגוני מוניציפאלי** לתהליך ההתחדשות :

□ **וועדת היגוי בינמשרדית** - בראשות ראש העיר, אשר תרכז את כלל המנהלים הבכירים של העיר וכן נציגי משרדי ממשלה וארגונים רלבנטיים.

□ **יחידת התחדשות עירונית** - גוף מרכזי כולל למגוון מהלכי ההתחדשות העירוניים.

□ **התאמה אזורית** - צוותי אזורי (חבילות) ההתחדשות

□ **שולחנות אזוריים וועדות נושאיות** - יש לשקול פיתוח מודל עירוני המייצר שפה משותפת, מעודד יצירתיות והשתתפות של כלל הגורמים הרלוונטיים בהתאם לחבילת ההתחדשות: בשולחנות עגולים לאזורי העיר השונים בהתאם לאופיים ובנוסף, פורומים ציבוריים סביב נושאים ותהליכים רלבנטיים לעיר כמכלול.

**שולחן שכונתי** - פיתוח מודל מתאים, המאפשר שיתוף אזרחי על בסיס שכונות המגורים בעיר, מחזק את תחושת השייכות והמעורבות השכונתית ומעצים את החוסן הקהילתי, סביב גורם מתכלל המקדם התחדשות השכונה - חברתית, כלכלית וסביבתית במשולב. (סביב בתי הספר המהווים מוקד קהילתי מוביל).

**תהליך מתמשך** - יצירת תשתית ארגונית - כלכלית - תפעולית המאפשרת ניהול התחדשות וקידומה לאורך זמן.

**שותפויות ומעורבות** - בין כלל הגורמים הפועלים בזירה העירונית. פנימה והחוצה, יחסי גומלין ודיאלוג קבוע בין המגזר הציבורי, הפרטי והאזרחי (קהילתי וולונטארי), כחלק מהעשייה המקומית תוך דגש על משיכת השוק הפתוח לעשייה בעיר.

**שקיפות ונראות** מכסימלית למהלך ההתחדשות הכולל על מנת לרתום ולערב את כלל יחידות העיר ותושביה במהלך.

**מדיניות מעודדת ומקלה** - המתמרצת אקטיביות, יזמות, בנייה והשבחת נכסים באמצעות הקלה בבירוקרטיה הכרוכה בהתחדשות או בהקמת בניין, יעוץ זמין ותמיכה לפתיחת עסק, לתכנון ואישור תוכניות, לקידום יזמויות פרטיות, הלוואות לתושבים מקרן עירונית, מנגנון פתיחת עסקים מקל...

**מדיניות מאיצה** - כלל המלצות התוכנית יקודמו בדפוסים המתמרצים את "הראשונים" המגיעים למימוש וביצוע. התוכניות המפורטות ישלבו בכל מהלך ישומי "שלב הרצה" - המתמרץ את השותפים לשלב הראשון בהתחדשות.

**שפה משותפת עם תושבי העיר ועם הגורמים העסקיים** - הטמעת שיח ההתחדשות ושינוי מחשבותי בקרב תושבי העיר ושילובם כמובילי ההתחדשות. כמו גם פיתוח מנגנון שיחה ושותפות עם המגזר הפרטי העסקי.

## סכמה ארגונית של ניהול ההתחדשות

העיר ברמה הלאומית - שותפויות

ועדת היגוי  
בינמשרדית

העיר - הובלה, מעקב, ובקרה

יחידת התחדשות עירונית

צוותי ניהול אזורי  
ההתחדשות

אזורי התחדשות - השתתפות פעילה

שולחנות אזוריים/ נושאים  
לשותפויות

סביבות חיים

שולחנות  
שכונתיים

שותפויות בין כלל הגורמים  
הפועלים בזירה העירונית-





## קהילה מקומית-

### המשתמשים במרחב העירוני-

הרחבת היקף המשתמשים במרחב העירוני מהעיר ומחוצה לה.

□ הרחבת מספר תושבי העיר ל- **245,000**

□ הגדלה משמעותית של היקף היוםמים הבאים לעבוד בעיר ל- **100,000** נכנסים ביום.\*

□ הגדלה משמעותית של מספר הלינות השנתי במלונות העיר ובצימרים עירוניים ל- **1,000,000** לינות בשנה.\*

□ הרחבה של כלל המשתמשים במרחב העירוני- שכנים, חולפים, בליינים.....

### תושבי העיר כמובילי ההתחדשות העירונית-

תוכנית זו רואה בתושבי העיר השותפים המובילים להתחדשות העירונית ומציעה לשלבם במגוון תחומי העשייה העירונית במעורבות אמיתית ועשייה:

□ **תושבים בונים**- התוכנית מאפשרת לכל בניין/ יח"ד בעיר להתחדש- השבחת כלל נכסי המגורים בעיר באמצעות מתן אפשרות לתוספות בינוי לכל יחידות העיר בהתאם למיקום העירוני וסוג הנכס.

□ **תושבים עובדים**- שילוב והעדפה של הקהילה המקומית ככוח עבודה משמעותי במוקדי התעסוקה והמלונאות בעיר. הרחבת הזדמנויות לפיתוח עסקים קטנים בסביבות המגורים וברחובות העיר.

□ **תיירות מקומית** - שילוב הקהילה המקומית במאמצי העיר למשוך תיירות מטרופולינית וייחודית לעיר. שילוב יחידות אירוח עירוניות בסביבות המגורים .

□ **תרבות ויצירה מקומית** -יש להשתדל לחשוף את תוצרי עשייה ולשלב אומנים ויוצרים מתוך הקהילה המקומית באירועי התרבות וההתרחשויות המתקיימים בעיר.

□ **חינוך אורבאני עכשווי ומקיים** כראש חץ להנעת קהילה אקטיבית -מינוף מערכת החינוך כרשת על חברתית המטמיעה את הסולידריות והזהות המקומית בכלל הקהילה, מחנכת לעירוניות, קיימות וים תיכוניות ומהווה מרכיב חשוב בהטמעת ההתחדשות העירונית.

היום בעיר-  
160,000 תושבים

88,000 לינות במלונות (בשנת 2007 )

העלאת אינטנסיביות בעיר ותוספת הבינוי,  
התושבים והמשתמשים מחייבת בחינה, עדכון

והתאמה של

### **מערך שירותי הציבור בעיר**

**והתשתיות ההנדסיות בעיר** (תנועה, תקשורת,

ביוב, חניה, מים, חשמל, אשפה וכד').



## קהילה מקומית-

### מגוון קהילות ואורחות חיים במרחב העירוני

**הקהילה הקיימת** - בבסיס התוכנית ופיתוח העיר תמשיך ותהיה הקהילה הקיימת כמובילי ההתחדשות ומושא התכנון, העצמתה תוך עידוד קצוות המנעד החברתי כלכלי: העיר תוביל להעצמתן של אוכלוסיות מוחלשות, כמרכיב מוביל באיכותה החברתית הכוללת; בו זמנית, תמשיך העיר לתחומה אוכלוסיה חזקה כלכלית (אשר כמעט ולא קיימת היום).

**פולורליזם חברתי** - העיר תעודד מגוון אורחות חיים ופולורליזם חברתי, תוך טיפוח הייחודיות של קבוצות האוכלוסייה השונות במרקם העירוני.

**העצמת אוכלוסיות העולים והמבוגרים** - שתי הקבוצות המרכזיות היום בעיר להן יש לתת תשומת הלב מיוחדת: תמיכת השירותים הציבוריים, לערבן בתהליך ההתחדשות ולפתח סביבן מערך ידע מתמחה. שינוי מגמות צריכת הפנאי והתרבות בקרב הדור השלישי מחייבת חשיבה מחדשת על מערך הפעילויות וההיצע העירוני עבור בני גיל זה.

**חיבורים בין קהילות מקומיות** - יש לחבר ולקרב בין כלל האוכלוסיות בעיר ולבסס קשרים בין הקבוצות השונות. העיר תייצר ותעודד מגוון הזדמנויות למפגשים בין מגוון מרכיבי הקהילה בשטחים הפתוחים, במבני הציבור ובחוף הים. מהרמה השכונתית ועד לעירונית.

**חיבור בין הקהילה המקומית והחיצונית** - יצירת ממשקים ופלטפורמות לקשרים בין התושבים של העיר למשתמשים מן החוץ סביב נושאי עניין, המרחב הציבורי המשותף או כל נושא אחר.

**אוכלוסיות מוחלשות** - התייחסות מעצימה לאוכלוסיות מוחלשות: פיתוח מודלים ופרוגרמות המשקפות שילוב אוכלוסיות מוחלשות במהלכי ההתחדשות - כבסיס להעצמתן. מודלים הפורצים את גבולות שירותי הרווחה ופותרים בפניהן הזדמנויות, משאבים עירוניים, וכד'.

**דיור בר השגה** - בהכללה ניתן לומר כי כלל אזורי העיר היום מהווים דיור בר השגה עבור תושבי המטרופולין. עם זאת העיר תקפיד על יצירת תמהיל של רמות מגורים בכל בנייה חדשה או התחדשות הבנייה הקיימת על מנת לשמור על גיוון של אוכלוסייה בכל אזורי העיר ולקדם העצמת אוכלוסייה מוחלשת ע"י הטמעתה בסביבה חזקה. מהלך זה יושג באמצעות התערבות בשוק הדיור בצורה מושכלת על-מנת לאפשר למשפחות ויחידים מעטי יכולת להמשיך ולהתגורר באזור בו מחירי הדיור עולים. ומנגד תוספת של דירות "יקרות" באזורים בהם מחירי הדיור נמוכים.

כלל ההמלצות יובילו למהלך כולל של **העצמת הקהילה המקומית** הנוכחית והחדשה - הרחבת מושג ההעצמה - ממהלך קהילתי חברתי למהלך עירוני כולל. מחייב שינוי, **אסטרטגיה עדכנית של העבודה הקהילתית** - כמרכיב מוביל באסטרטגיה העירונית.



## ערכים ומורשת-

התוכנית האסטרטגית מושתתת על מערך ערכי רחב המבוסס על הקוד האתי של העיר, על ערכים הומאניים, על מורשת העיר, קהילותיה ועברה בנוסף על ערכי המורשת היהודית. כלל מרכיבי התוכנית נוגעים באופנים שונים בערכים ונורמות אלו, אולם לפירוט בעמוד זה ישנה חשיבות מיוחדת בדפוסי החיים והקוד ההתנהגות העירוני.

## אחוזה, סבלנות וערבות הדדית

□ **עזרה הדדית, תרומה לקהילה והתנדבות** כחלק בלתי נפרד מפעילות בתי הספר והחברה העירונית בכלל. בת ים שהיא העיר השוויונית ביותר במחוז תמשיך לשמור על ערך זה תוך ניסיון מתמיד לחיזוק אוכלוסיות מוחלשות.

□ **כבוד הזקן והמשפחה** – בעיר בה יותר מרבע מהאוכלוסייה עברה את גיל ה-65 יש משמעות רחבה למקומו של המבוגר בחברה. העיר בת ים תהווה מודל של כבוד ופעילות לאוכלוסייה הבוגרת בעיר על כלל מרכיביה וגילאיה (הדור השלישי, זקנים וסיעודיים). פרויקטים כגון "אמץ קשיש", קשר מתמיד בין בתי ספר למבוגרי העיר ופעילויות תרבות ופנאי המפרגנות לדור השלישי הם הכרח בעיר.

□ **כבוד האדם ופלורליזם חברתי** – בת ים תמשיך לערב קהילות, עדות וקבוצות אוכלוסייה שונות תוך גישה של קבלה וסובלנות כלפי האחר באשר הוא ושמירה על נורמות התנהגות אנושיות, שוויוניות וליברלית. מתוך הקוד האתי של העיר: "רגישות קהילתית - בת-ים היא עיר המקיימת חיים משותפים של מגוון קהילות תושבים, בעלי שורשים היסטוריים שונים ואורחות חיים נבדלות, מתוך כבוד הדדי, סובלנות מלאה, רגישות מתמדת ומסירות חמה במיוחד לעולים חדשים, מארצות רבות ושונות, בני גיל הזהב, משפחות חד-הוריות, וכל אחד ואחת הנזקקים לטיפול ייחודי."

## עשייה, עניין ומעורבות

□ **מעורבות** הקהילה המקומית בכלל תהליכי ההתחדשות כחלק בלתי נפרד לניתוק ממהלכי העירייה. עידוד התושבים לעשייה יזמות ומעורבות.

□ תהליך מתמשך הלומד ומתעדכן כל הזמן, התוכנית אינה סגורה ומשמשת פלטפורמה ללמידה שיח והתפתחות עתידית.

□ **החינוך, ההשכלה והלמידה** בקרב קהילות העיר ותושביה כעוגן בחיי הקהילה וכמנוע להצלחה, למניעת אלימות, לצמיחה כלכלית ותרבותית.

□ **אכפתיות** של התושבים במתרחש בעיר, פיתוח סולידריות וגאווה מקומית

## מנהיגות אמיתית וראויה לבוחריה

□ **יושרה והגינות** בקרב נבחרי הציבור לניהול מוניציפלי אחראי, אמיתי והגון הרואה את טובת תושבי העיר בראש סדר העדיפויות.

□ **צדק** סביבתי וצדק חברתי ככלל מנחה בפעולות העיר

□ **שקיפות** מלאה של מהלכי הניהול והביצוע העירוניים וקשר אמיתי ובלתי אמצעי עם הציבור.



## **מודלים ארגוניים**

תוכנית זו אשר תשמש בסיס לתוכניות עבודה של העירייה כמו גם למחויבות משרדי ממשלה וגורמים שותפים רלבנטיים, מדגישה הנעתו של **מהפך כלכלי**, קביעת מדיניות ויעדי פיתוח הדוחפים בטווח המידי והארוך לעליה במקורות ההכנסה העירוניים והגעה של העיר לעצמאות כלכלית.

היום, התשתית הכלכלית והיקפי השטחים המניבים הפעילים בעיר עדיין נמוכים ביותר, וההכנסה לנפש בבת ים היא בין 3 הנמוכות ביותר בארץ (אחרי בני ברק וירושלים – עומדת על 1750 אלפי ₪ / נפש). לעומת זאת, בשנים האחרונות עולה באופן קבוע השקעתה של העירייה בעיר וההוצאות הממוצעות לנפש עולות בהתמדה (מ-4458 אלפי שקלים בשנת 2003 ל-5314 אלפי שקלים בשנת 2006). הפערים הגדלים בין הוצאות לבין הכנסות בעיר מצביעים על מגמה משברית – העלולה להפוך את מאמצי העיר מקידום תנופה למשבר כלכלי – חברתי עירוני. הצורך להרחיב מקורות הכנסה הוא סוגיה קיומית דחופה עבור בת ים. לכן חיוני כי התוכנית האסטרטגית תניח תשתית לדחיפת שלב מידי של בסיס כלכלי מניב בעיר.

❑ **ציבורי- עסקי** - שילוב המרחב הציבורי והמוסדות הציבוריים כחלק מהצמיחה הכלכלית של העיר, וקשירתם כחלק מפרויקטים עסקיים. המרחב הציבורי יהפוך להיות בסיס להשבחת נכסי העיר ועסקיה.

❑ **שלמות קניינית של נכסים בעיר**- שמירה על שלמות קניינית בהתאם למיקום העירוני ומאפייני האזור על מנת למנוע חסימה פיסית (מבני ענק) ותכנונית (ריבוי בעלים על שטח קטן). יעוד הקרקע של שטחים אלו יוגדר כ"גמיש" על מנת להקל על שינויים עתידיים בהתאם למציאות המשתנה.

❑ **שטחים מניבים בבעלות ציבורית** – כחלק מהגדלת ההכנסות העירוניות והגעת העיר לעצמאות כלכלית.

❑ **מדיניות מעודדת לייזמות** - תמריצים והקלות למקדימים, הקלות להתארגנויות רחבות היקף, הלוואות לתושבים מקרן עירונית, מסלול מהיר לפתיחת עסקים, התחדשות או בנייה חדשה.

❑ **משיכת השוק הפתוח** – דפוסי הפיתוח בעיר יעודדו התארגנות ויוזמות של כוחות השוק ומינופם למימוש מדיניות הפיתוח בדרך המשרתת את האינטרס הציבורי והפרטי במשולב.

❑ **השקעות פרטיות- ציבוריות** - מקור ההשקעה או היקף ההשקעה הציבורית ישתנה בהתאמה לאזוריה של העיר: החל מאזורים בהם כל ההשקעה היא ציבורית דרך השקעה מעורבת ועד למקומות בהם כל ההשקעה היא פרטית ורק ההכוונה היא ציבורית.



## כלכלה-

### היקף הפעילות העסקית -

תוספת שטחי עסקים ומסחר, הרחבת היקף הפעילות העסקית והגדלת מקורות ההכנסה העירונית של בת-ים תוך דגש על האצת התהליך ותמרוץ השקעות בטווח המידי ("מנה ראשונה"). זאת במטרה להביא את העירייה לאיזון תקציבי.

□ העלאת היקף השטח המניב בעיר לשיעור של 30% מסך השטח הבנוי (היום 12%).

□ העלאת שיעור ההכנסות מארנונה שאינה מגורים ל- 50% לפחות (היום 34%).

היום בעיר :  
כ- 600,000 מ"ר בנוי עסקי - מסחרי

### עוצמת הפעילות העסקית-מסחרית



### פריסת ואופי הפעילות העסקית

פעילות עסקית ברמות שונות תתפרס על פני כל העיר בהתאמה לאזוריה השונים של העיר ומאפייניה:

□ **ריכוז פעילות עסקית מטרופולינית ועירונית -** ברובע העסקים - מוטה תעסוקה, מסחר ותרבות; בשערים המטרופולינים לאורך האיילון - מוטה תעסוקה; לאורך מרחב החוף - מוטה תיירות, מסחר ופנאי.

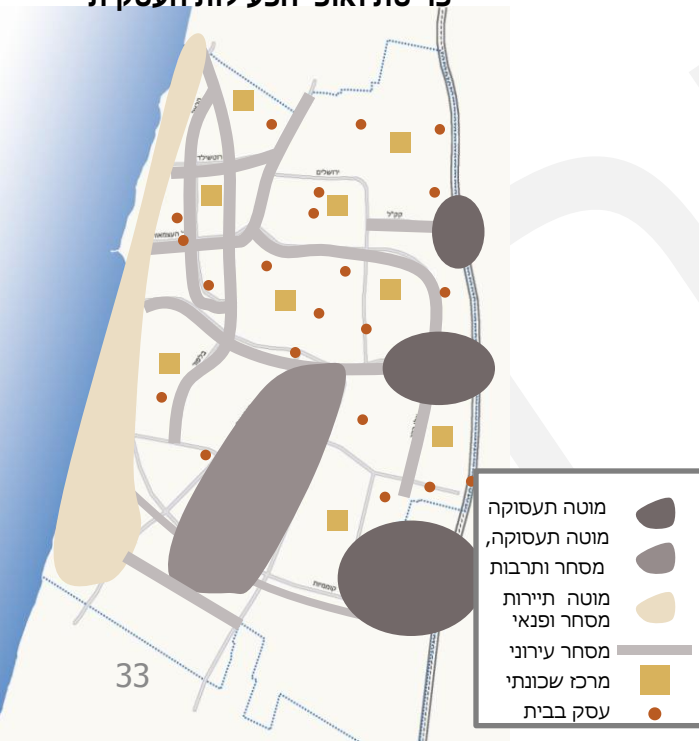
□ **פעילות עירונית -** לאורך הרחובות מרכז עירוניים מרכז עסקים עירוני מקומי - מוטה מסחר, שרות ופנאי.

□ **פעילות עסקית משנית / שכונתית** - יפותחו וישופרו המרכזים השכונתיים כנותני שירות לתושבי השכונות.

□ **פעילות עסקית נקודתית** - תוכל להיפתח בכל מקום בעיר על בסיס יחידות המגורים בדפוסים של עבודה מן הבית או ביחידות עסקיות קטנות בלב אזורי המגורים.

□ **היתרונות היחסיים של העיר מקור לצמיחה כלכלית** - חיזוק התוצר המקומי סביב היתרונות היחסיים של העיר היצע מגורים, תרבות עירונית ותיירות תוך זיקות וקשרים ביניהם ובין המסחר והתעסוקה.

### פריסת ואופי הפעילות העסקית





## מתמשך – נקודות בקרה -

התוכנית האסטרטגית מאפשרת, מעודדת ופותרת "זרם" של הזדמנויות בעיר- מהלך המחייב תמרוץ ודחיפת מימוש השלב המידי המניע ובמקביל, נקודות בקרה.

**תמריצים, הקלות ועזרה למקדימים** - על מנת לעורר את התהליך ולמשוך השקעות ראשוניות יש לתת תמריצים לראשון בזמן כך שיקבל זכויות עודפות בתוך "סל הזכויות" של כל אזור התחדשות.

**נקודות בקרה -** אלו שלבים בהם עוצרים ומעריכים את היקפי המימוש והיעדים הראשוניים, ופותרים את ההזדמנות לתקן, לעדכן או לשנות כיוון בהתאם לצמיחה הדינמית של העיר. ובהתאמה לצמיחה באזוריה השונים של העיר.

**מנה ראשונה** המאיצה ומעוררת את מהלך ההתחדשות העירונית בבת ים, הגדרת היקפי מימוש (תוכניות שיאושרו) למנה ראשונה בהתאם לשימושים השונים מתוך כוונה לעודד פעילות עסקית מניבה אשר תתמוך ותיצור תשתית כלכלית לפעילות העירייה.

**פיתוח מנגנון בקרה ודיאלוג** הבוחן באופן קבוע ורציף את תהליך ההתחדשות והצמיחה באזורי העיר - יוגדרו נקודות על בסיס זמן ו/או שיעור מימוש התוכנית בהתאמה לאזורי ההתחדשות השונים של העיר בהתאם למאפייניהם.

**אסטרטגיה כבסיס לעבודה שוטפת -** העיר תעקוב, תבקר ותלווה את ההתחדשות כמכלול, על בסיס מגוון מרכיבי המערך הארגוני, ובאמצעות כלי בקרה ומעקב מובנים, באופן שוטף וכחלק בלתי נפרד מקבלת החלטות, תוכניות עבודה, תקצוב וכד'.

**בחינת יחס הפיתוח לאורך הזמן בין אזורי העיר השונים** ובמיוחד בין האזורים החדשים לותיקים. מתוך מגמה לעודד פיתוח מאוזן בין התחדשות הקיים לבין בינוי החדש.

**מימוש זמני -**

איתור מגרשים, מרחבים עירוניים זמינים ומתאימים לפיתוח פה ועכשיו – הגדרת מסגרת מתאימה למימוש ומינופם כ"סביבות" והתרחשויות עדכניות, דינמיות, משתנות – על בסיס שותפות בין הממשל המקומי לבין הקהילה והשוק הפתוח.

זאת במטרה לעודד יצירתיות אורבנית במרחב העירוני הפנוי – כשכבה עירונית חדשה המשקפת שובבות, דינמיות, אוונגרד של אדריכלות ותרבות עירונית. התערבויות זמניות הנראת לעין ומייצרות איכויות אטרקטיביות לכלל הקהילה – המקומית והחיצונית.

הקמת **מסלול "השכבה הזמנית" – לתכנון , פיקוח וביצוע התערבויות זמניות בעיר**. מהלך עירוני ייחודי, המייצר שכבה עירונית משתנה ואוונגרדית – מנוע להתחדשות. הבינאלה יהפוך לאירוע "שיא" במסגרת פעילותו המתמשכת של מסלול זה, המניע את תהליך התכנון וההקמה של אתרי המערך הזמני. מסלול "השכבה הזמנית" יהיה מורכב מ:

□ **גוף מקצועי** - צוות אנשים המנהלים את מערך התיכנון והביצוע של העיר הזמנית.

□ **תמיכה מנהלית**- תכנון וביצוע של התערבויות זמניות ומהירות מחייב פישוט וקיצור של ההליך הבירוקרטי הכרוך בהקמת אלמנטים במרחב העירוני, לשם כך מוצע לפתח מערך תמיכה ואישור מקוצרים שיעזור להקל על תהליך זה.

□ **קבלת החלטות סטטוטוריות** – בדפוסים מקוצרים ומתאימים.

□ **הציבור הרחב** אשר מעורב בכל תהליך התכנון באמצעות שני כלים מרכזיים: אתר האינטרנט- הרשת הופכת למקום להצפת רעיונות, יצירתיות משותפת ונקיטת עמדה בנוגע לסביבה העירונית . והממשק הפיסי עם עוברי האורח באתר עצמו המוצב במקומות ההתערבות

**מערך התכנון של המגרשים הפנויים****הציבור הרחב –**

באמצעות אתר האינטרנט וממשק פיסי ברחבי העיר

**גוף ציבורי מקצועי**

סטטוטוריקה

תמיכה  
מנהלית

ידע מקצועי

## מימוש זמני -



מיפוי ראשוני של מגרשים פנויים בעיר (ללא בינוי) – פרט לכך יש להוסיף את כלל השטחים בדרום החדש המהווים פוטנציאל לפיתוח זמני. ומגרשים בתוך רובע העסקים.



### סוגי המגרשים הפנויים



**שמירה על עקרונות הזמניות** בתכנון וביצוע המבנים/אירועים זמניים בעיר: התייחסות מקומיות, חדשנות ואוונגרד, נראות- "זרקור עירוני", פתיחות – הרחבה של החלל הציבורי, בר קיימא, זמניות- טביעת רגל מינימאלית לאחר הפירוק, עלויות נמוכות.

**פיזור במרחב-** בהתאם לזמינות המקומות הפנויים, אולם קיים יתרון בריכוזם במרחב גיאוגרפי סמוך או בממשקים בין אזורים עירוניים, שכן ההשפעה והנראות שהם מיצרים תגדל והם יבשרו את השינוי שעומד להתרחש באזור. למשל, ברובע העסקים, בדרום החדש (במקומות העומדים לפני שינוי מהותי), לאורך הטיילת, בצמתים של רחובות מרכז עירוניים וכו'.

**משך הזמן -** ההתערבויות הזמניות יהיו לתקופות שונות, החל מאירועים קצרים כגון הביאנלה לשבוע שבועיים וכלה בפתיחת מקומות עונתיים או אפילו שנתיים, בהתאם לפרוגרמה ולמיקום.

**מעורבות הקהילה המקומית -** עידוד ופרגון להצעות תכנון ויוזמות שיגיעו מתוך הקהילה המקומית ומוסדותיה (מערך החינוך, הפנאי, התרבות וכד'), במיוחד לגבי המגרשים הפנויים המצויים בליבן של שכונות המגורים ומהוות הרחבה של המרחב הציבורי/ הפרטי של תושבי השכונה.

**פרוגרמה ציבורית -** הפרוגרמה של ההתערבויות היא בראש ובראשונה ציבורית ופתוחה לתושבי העיר. בכך מהווה הרחבה פיזית ופרוגרמטית של המרחב הציבורי בעיר.

### דוגמאות לפרוגרמות זמניות:

- בית קפה קיצי הפועל רק בימות הקיץ
- פארק אקסטרים בבניין נוש
- הקמת מסלול למרוצי אופניים/סוסים ברובע הדרום מערבי שממתין לבנייה
- מחנה קיץ לילדים בחופשות
- אולפן רדיו/ טלביזיה שקוף.
- ועוד ועוד...

מנה ראשונה למימוש** 25%-10%	מצב מוצע עתידי	התוכנית מוסיפה	קיים + מאושר	תוכניות מאושרות*	מצב קיים	
900,000	12,400,000	4,900,000	7,500,000	1,900,000	5,600,000	סה"כ בניי מ"ר
2,200 (10%)	77,000	23,000	54,000	5,200	48684	יחידות מגורים
6,700 (10%)	245,000	70,000	175,000	15,000	160,000	תושבים
250,000 (10%)	8,200,000	2,500,000	5,600,000	740,000	4,869,290	מגורים מ"ר בנוי
550,000 (25%)	3,000,000	2,200,000			589,100	עסקים ומסחר מ"ר בנוי
80,000 (20%)	700,000	420,000	280,000	130,000	***150,000	ציבורי מ"ר בנוי
40,000 (10% ממאושר)	460,000	--	460,000	410,000	50,000	תיירות מ"ר בנוי
	1,150 דונם	150 דונם			1,000 דונם	שצ"פ

\* התוכניות הראשיות בלבד – בי/450,410,142  
 \*\* במידה ולא מומשה כל הכמות של המנה הראשונה ועברה תקופה של שנתיים יש לבחון את ההערכה מחדש.  
 \*\*\* מבוסס על הערכה – אין נתונים מדויקים בעירייה  
 \*\*\*\* החישובים כולם מבוססים על הנחות מספריות כפי שמופיעות בנספח מס' 2.

מנה ראשונה למימוש	מצב מוצע עתידי	מצב קיים	
	30 תושבים לקמ"ר	19.6 תושבים לקמ"ר	צפיפות אוכלוסיה (אלפים) תושבים לקמ"ר
	24 יח"ד לדונם (בהנחה כי השטח המיועד למגורים נותר כפי שהוא היום)	15.3 יח"ד לדונם	צפיפות מגורים יח"ד לדונם מגורים
	220% (בהנחה כי השטח המיועד לבנייה נותר כפי שהוא היום (ללא שצ"פים ודרכים))	100%	אחוזי בינוי מ"ר בנוי לשטח המיועד לבנייה
מאוזן	+50	-50	מאזן תקציבי (מיליוני שקלים)

**הפרוגרמה העירונית היא פועל יוצא, תוצר של פיתוח התוכנית ומדיניותה, היא נובעת משילוב בין כלל מרכיביה ואינה מבוססת על יעדים כמותיים שנקבעו מראש. זהו סיכום המספרים המביאים למימוש מיטבי של העיר על חלקיה השונים וקהילתה בהתחשב בסביבה המטרופוליטית, בעיר ובאסטרטגיה שגובשה. (ראה גם נספח 4)**

האסטרטגיה העירונית מציבה את ים כעיר אינטנסיבית ואיכותית המוסיפה נדבך להיצע המטרופוליני, מתוך תפיסה זו מוסיפה התוכנית היקפי בינוי והתרחשויות משמעותיים לעיר. לצורך מימוש מטרות אלו פותחה אסטרטגיה של התחדשות וצמיחה עירונית מתמשכת לאורך זמן. על רקע תוספת משמעותית זו מחויבת העיר בפיתוח פרוגרמה עדכנית וחדשנית לשטחי הציבור ולתשתיות הכוללות בעיר תוך סנכרון ואיוון בין היזמות והפיתוח בעיר ובין השמירה הקפדנית על האינטרס הציבורי.

**מנה ראשונה** – על מנת להניח תשתית איתנה להצלחת המהלך מחויבת העיר במהפך בהיצע העירוני- בכמות, באיכות ובערכים. בשנים האחרונות בת ים מוסיפה כמויות מזעריות של מ"ר בנויים (כ- 17,000 בשנה) ויח"ד למגורים (כ-100 בממוצע בשנה בארבע השנים האחרונות), עוצמת פיתוח איטית זו בולטת על רקע הנתונים משאר ערי המטרופולין (תוספת יח"ד בשנה בתל אביב כ- 1,500 יח"ד, בנתניה כ-1,000 יח"ד ובחולון כ- 500 יח"ד בממוצע- טבלא מלאה בנספח 4). התוכנית האסטרטגית בשילוב מגמות חיוביות שהחלו בעיר והביקושים שהחלו לעלות מהווים חלון הזדמנויות לפעולה פה ועכשיו- להגדרת מנה ראשונה מאיצה, דוחפת המוסיפה תוספת בנייה משמעותית בקנה מידה מטרופוליני (כ- 900,000 מ"ר מאושר וכ- 2,000 יח"ד) תוך התאמה לכושר הנשיאה של העיר. שיעור תוספת זו יקרב את העיר במעט למתרחש בשאר חלקי המטרופולין.

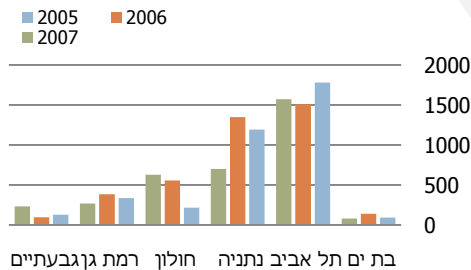
**שטחים מניבים** – עיקר השטח שמוסיפה המנה הראשונה יהיה שטח מניב (כ-500,000 מ"ר), שכן שימוש זה בולט בחסרונו בתמהיל העירוני באופן אובייקטיבי לעיר ובמיוחד ביחס לשאר ערי המטרופולין, היקף השטח המניב הבנוי היום בעיר (כ-600,000 מ"ר או 400,000 לפי הלמ"ס) קטן משמעותית מההיצע בערי המטרופולין השכנות ומהווה כרבע מהשטח שברשות ראשון לציון, שליש מזה של חולון ופחות מחמישית מזה שבתל אביב. שיעור ההכנסות מארנונה מראה תמונה דומה, בעוד במרבית ערי המטרופולין מהווה חלק זה נתח משמעותי מהכנסות העירייה (כ- 35-50% מסך הכנסות מארנונה) בבת ים נתון זה מסתכם בפחות מ-30%. תוספת משמעותי זו תוסיף שימושים למרחב העירוני ותעזור באיוון התקציבי של העירייה.

**תמהיל שימושים ומשתמשים** – מימדי העיר ואופייה כפי שעולים מהאפיון מהווים הזדמנות ליצירת מרחב עירוני מעורב עם תמהיל שימושים מגוון ותוסס. בפועל, מרבית שטחי העיר משמשים למגורים וההיצע העסקי, תיירותי, תרבותי בעיר דל. התוכנית האסטרטגית הופכת תמונה זו, לצד תוספת בשטחי המגורים מבקשת התוכנית לשלב היצע תעסוקה ומסחר בכמויות משמעותיות בעיר כמו גם להוסיף תרבות ומרחב ציבורי איכותי (הבנוי והפנוי) ולשלבם בכל אזורי עיר. מגורים ימשיכו ויהיו נפח הבסיס בעיר (יגורו בכל העיר) אולם הם יהיו משולבים במגוון השימושים העירוניים (לא יהיה אזור חד שימושי).

**תיירות** – להבדיל ממרבית השימושים העירוניים, בתחום התיירות האסטרטגית אינה מוסיפה שטחים לעיר. למרות שהיום בעיר יש רק כ- 250 חדרי מלון פעילים בתוכניות מאושרות מתווספים עוד כ- 4,000 חדרי מלון להיצע העירוני. נראה שהיקף מלונאות זה מספיק בתמונת העתיד העירונית והשוני העיקרי המוצע הוא פיזור המלונאות בכל רחבי העיר ולא רק בחוף הים.

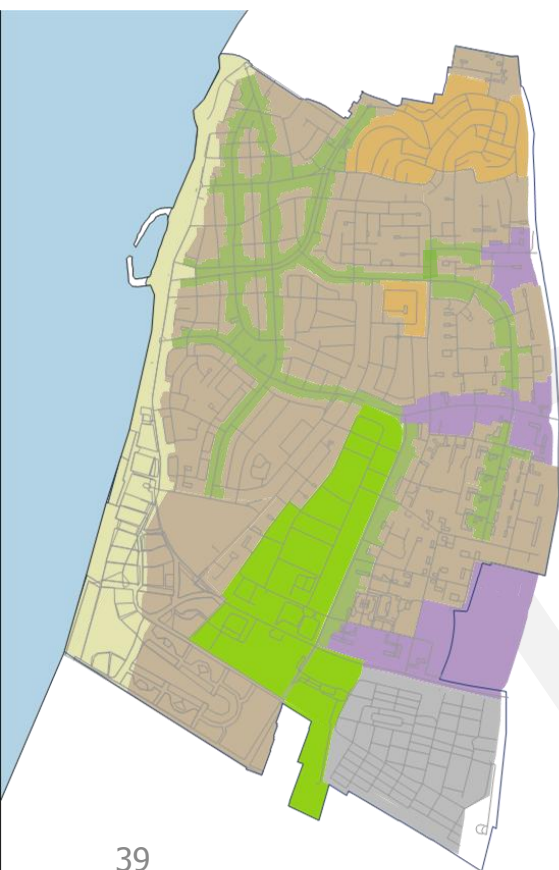


**תוספת יח"ד (גמר בנייה)**  
פירוט בנספח 4

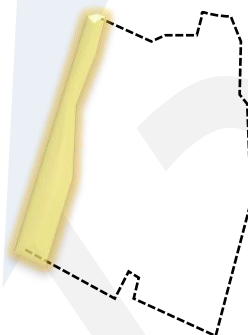


שילוב כלל מרכיבי ההתחדשות וההמלצות הכלל עירוניות הביאו לחלוקת העיר על בסיס הזדמנויות ויתרונות יחסיים, המרוכזים בחבילות ההתחדשות ולא על סמך חלוקה מנהלית.

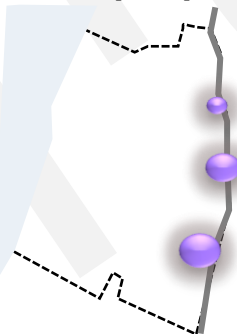
חבילות ההתחדשות משקפות חלוקה עירונית ע"פ סוגי המרחבים העירוניים ופוטנציאל מימוש כלי ההתחדשות השונים (בינוי, תמהיל שימושים, התרחשויות, מרחב ציבורי, תנועה, קהילה, כלכלה וזמן) בהתאם לאזורי העיר ומתוך שאיפה למימוש מיטבי של כל נקודה במרחב.



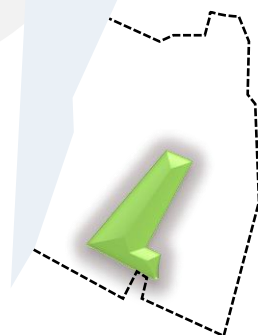
מרחב החוף



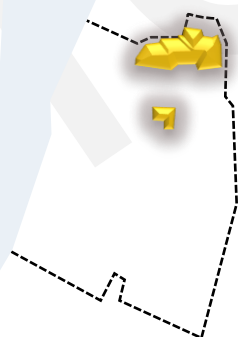
המשך מקצב איילון



רובע העסקים העירוני



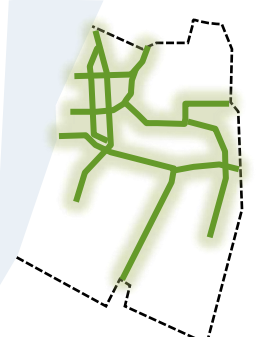
צמודי קרקע



שכונות העיר



רחובות מרכז עירוניים

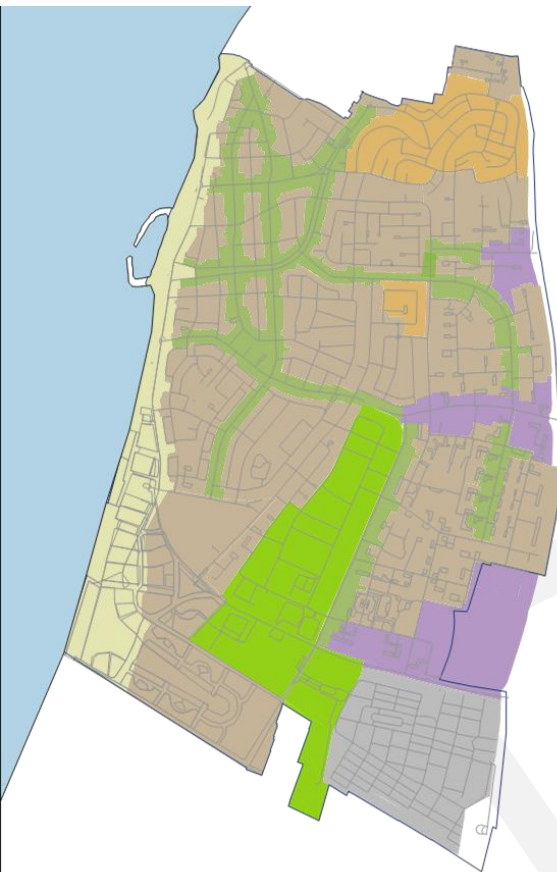


בית הקברות



**רובע העסקים העירוני – התשתית לכלכלה עירונית והגנרטור להתרחשות** - אזור עסקי, עירוני מרכזי ואינטנסיבי בלב העיר הקיימת, סמוך לים ובנגישות ישירה לתנועה המטרופולינית – "אחר" בקנה מידה לאומי ובר תחרות במרחב המטרופוליני. רובע תזזיתי המערב שימושים, דינאמי ומשתנה, מייצר שילוב נדיר של היצע עסקי משולב מגורים ובדגש על תרבות עירונית ים תיכונית.

## חבילות ההתחדשות – מפה כלל עירונית



**מוקדי האיילון – המשך מקצב איילון – משיכת המטרופולין דרומה** - שלושה מוקדי פיתוח עסקיים אינטנסיביים הממוקמים בכניסות לעיר מהאיילון, ממשיכים את "מקצב" האיילון המטרופוליני – צמיחה עסקית מואצת המעלה היקפים ואינטנסיביות עם הפנים דרומה. מנוע עסקי המושתת על הסמיכות לציר התנועה המטרופוליני ומשמש כחלון הראווה של העיר – על ציר האיילון.

**מרחב החוף – השטח הפתוח המוביל, זירת ההתרחשויות הגנרטור העירוני המרכזי והמותג של העיר** - המרחב הימי על מכלול מרכיביו במשולב (הים, החוף, המצוק, הטיילת, הבינוי, הרחוב, האופק, הפעילות ...) יתפתח כמרחב הדומיננטי לאיכות ומיתוג כלל העיר תוך הקפדה על שימור הטבע הימי והחופי ומינוף ההנאה ההדדית בין העיר לבין הים - סביבתית, כלכלית וחברתית.

**רחובות מרכז עירוניים – ליבת החיים העירוניים** - הפעילות המרכזי עירונית בבת ים תמשיך להתפרס לאורך רחובות מרכז עירוניים המייצרים רשת עירונית פעילה, המערבת שימושי רחוב מסחריים וחברתיים עם מגורים ותנועה. מפגישה בין מגוון קהלים ומהווה זירת התרחשויות.

**שכונות המגורים – סביבת החיים** - סביבת המגורים המשמעותית במרחב העירוני, צומחת אורגנית על בסיס הקיים ומקשרת בין כלל אזורי העיר – כסביבת החיים של הקהילה הנוכחית והקהילה העתידית במקום.

**שכונות צמודי הקרקע- מוצר נדיר בנוף העירוני** – שמירה על מוצר זה תוך תחזוקה הולמת ויצירת מרחב חיים איכותי, חיזוק האוכלוסייה המקומית, קישורה הפיזי והחברתי לשאר העיר וביחסי גומלין עם הסביבה העירונית הסמוכה

**בית הקברות** – השטח הציבורי הגדול בעיר (כ-7.5% מכלל שטחה של העיר). תא שטח משמעותי חסר חיוניות עירונית, מאפשר התייחסות יצירתית וחדשנית לניצול השטח ולשילוב פעילויות. פוטנציאל לבינוי חדשני, לניצול אנרגטי ומקיים, לתשתיות עירוניות ולפעילויות צמודות דופן.



שכונות צמודות קרקע

מרחב החוף

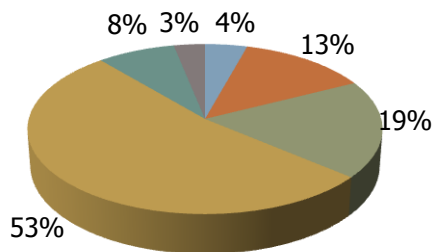
שכונות העיר

רחובות מרכז עירוניים

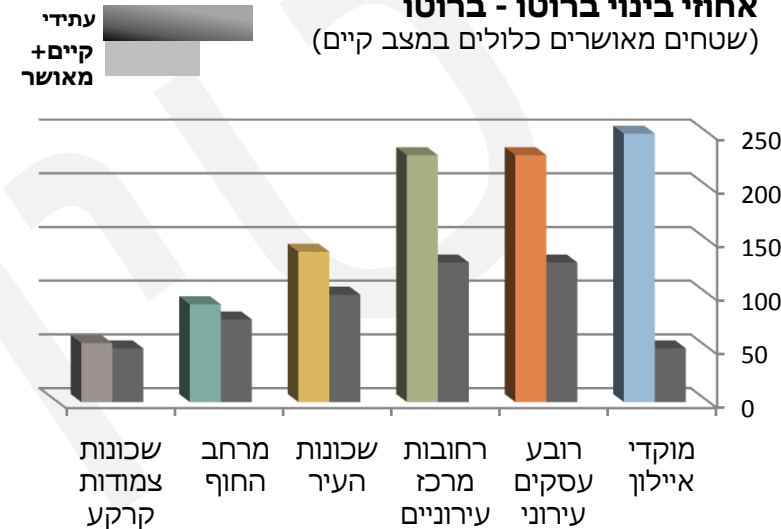
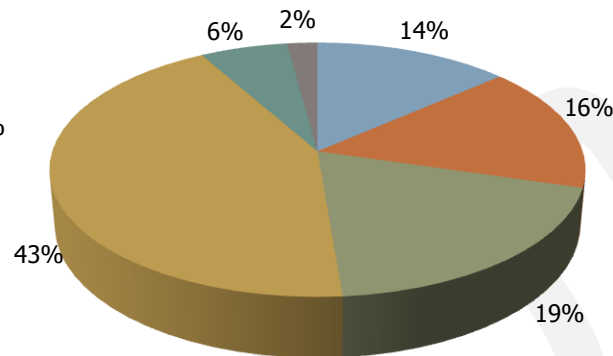
רובע העסקים העירוני

מוקדי איילון

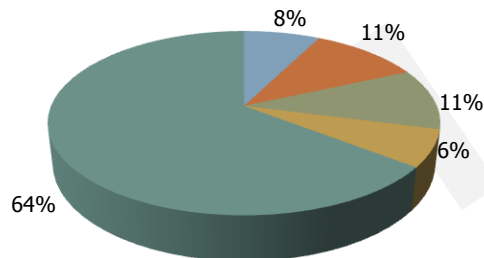
**מ"ר בנוי קיים + מאושר - חלוקה לאזורי העיר**



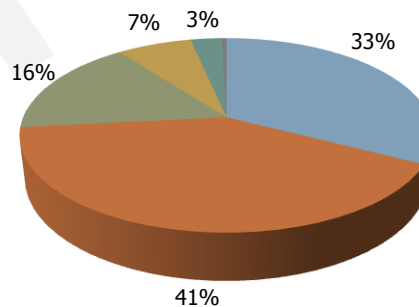
**מ"ר בנוי מוצע - חלוקה לאזורי העיר**



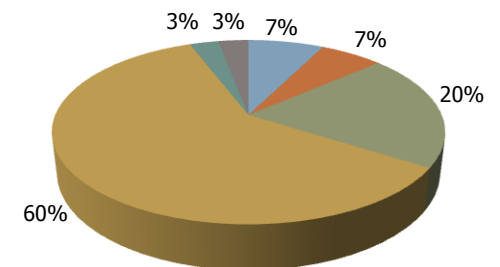
**מ"ר בנוי לתיירות - חלוקה לאזורי העיר**



**מ"ר בנוי עסקי/ מסחרי - חלוקה לאזורי העיר**



**מ"ר בנוי למגורים חלוקה לאזורי העיר**



מצב קיים - נתוני יסוד

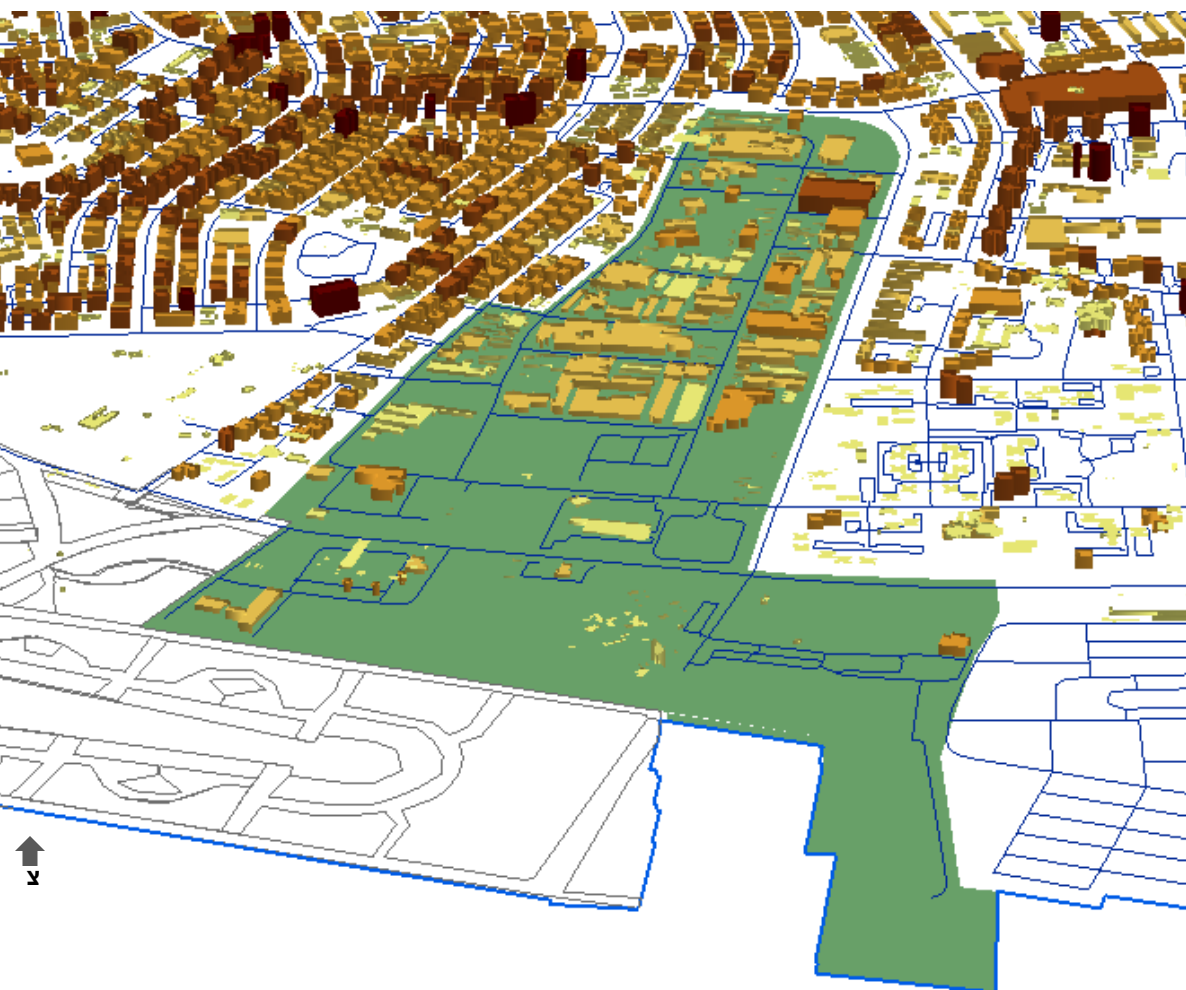
שטח	910 דונם
מ"ר בנוי	כ- 303,000 מ"ר
יח"ד מגורים	כ- 50

גבולות הרובע:

במערב: רח' האורגים והשר רבינוביץ  
בדרום: 300 מ' דרומה מרח' הקוממיות (ועד לגבול  
המוניציפאלי בפינה הדרום-מזרחית)

במזרח: רח' ניסנבאום ודרך מנחם בגין

בצפון: רח' יוספטל



**רובע העסקים העירוני – התשתית לכלכלה עירונית והגנרטור להתרחשות** - אזור עסקי, עירוני מרכזי ואינטנסיבי בלב העיר הקיימת, סמוך לים ובנגישות ישירה לתנועה המטרופולינית- "אחר" בקנה מידה לאומי ובר תחרות במרחב המטרופוליני. רובע תזזיתי המערב שימושים, דינאמי ומשתנה, מייצר שילוב נדיר של היצע עסקי משולב מגורים ובדגש על תרבות עירונית ים תיכונית. (ראה גם נספח 4- אזורי תעסוקה במטרופולין)

**יתוספת בינוי מרבית בבנייה צפופה ואינטנסיבית** המתבססת על בנייה חדשה בשילוב שימוש במבנים הקיימים

**ימודל תעסוקה והתרחשות אורבאני חדשני בקנה מידה לאומי** סביבה עירונית יצרית חדשנית ואוונגרדיות. מזמינה יזמות, אקטיביות והתרחשות תוך שילוב שימושים ואינטנסיביות של פעילות.

**ימרחב ציבורי פתוח ומזמין המשתלב וקשור עם הסביבה העירונית סביב מוקד מרכזי בלב העיר הקיימת** המשמש למשיכה, מעבר, שהייה וזירת התרחשות עבור כל קצוות העיר והמטרופולין באירועים רחבי היקף לצד התרחשויות מקומיות אינטימיות .

**י מחבר עירוני המקושר היטב למרחב העירוני והמטרופוליני** רובע משהה תנועה, מעביר, מקשר ומייצר כוח משיכה אליו.

**י מיפגש בין מגוון קהילות-** המורכבת ממשתמשים העובדים במקום, גרים במקום, תיירים, חולפים וכאלה המגיעים אליו לצריכת תרבות ופנאי. ופעילות עירונית מגוונת – מתוך העיר ומחוצה לה.

**יקהילת תושבי רובע העסקים** – אוכלוסייה אורבנית, דינמאית המעוניינת באורח חיים פנים עירוני, נגיש למטרופולין, אל מול הים המאפשר סמיכות להזדמנויות תעסוקה, תרבות והתרחשויות אורבניות

**יקהילת העיר** – פיתוח מוקדי פעילות והתרחשויות תרבות, פנאי, מסחר וחוויה עירונית - אשר ימשכו את מגוון תושבי העיר לרובע העסקים ויפתחו אותו כמנוף לגאווה וזהות מקומית.

**יניהול מעורב ומערב** של כלל הגורמים הפועלים ברובע המתמרץ השקעות ויזמויות

**ימודל של פעילות עסקית תוך עירונית מקיימת** - רובע המציע אורח חיים המשלב הזדמנויות יזמויות ועסקיות, חיים בסמיכות למגוון אפשרויות כלכליות ויצירתיות: הן כשכיר והן כעצמאי, בסמיכות (ברגל, באופניים) לסביבת המגורים.

**י מרחב גדול ומורכב הדורש פיקוח וניהול צמוד עקב פוטנציאל התפתחות מהירה**

**י המנוע לשימושים זמניים בעיר** - רובע העסקים מרכז שיעור ניכר מהשטחים הפנויים זמנית - נדרש לשמש כמוביל המימוש הזמני בעיר ומניע תהליך ההתחדשות בכלל העיר .

התוספת	מצב מוצע (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	קיים + מאושר	מאושר	קיים		
1,000,000	2,000,000 מ"ר	1,000,000	700,000	כ- 300,000 מ"ר	סה"כ מ"ר בנוי	
596,000	600,000 מ"ר			4,000 מ"ר (עיקרי+שירות מעל הקרקע) (3,000 עיקרי)	מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	
1,000,000	1,250,000 מ"ר			300,000 מ"ר	מ"ר בנוי עסקי/מסחרי	
	80,000 מ"ר				מ"ר בנוי ציבורי	
60,000	60,000 מ"ר כ- 600 חדרים				מ"ר בנוי תיירות	
5,200	5,250			כ- 50	יח"ד מגורים	
*חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.						תמהיל שימושים שטחים בנויים
	15,500				תושבים באזור	
	40,000				יוממים/עובדי ם	
	120,000 לינות בשנה				תיירים	
44	אחת ל- 2 שנים או 25% מימוש, מוקדם מביניהם				נקודת בקרה	

# המרחב – רובע עסקים עירוני

התנועה



המרחב הציבורי



התרחשויות



הבנוי



רובע העסקים יהווה **מרחב עירוני מוביל**, היצע חדשני בקנה מידה לאומי ומטרופוליני – למרחב עסקי פנים עירוני- המשקף תרבות אורבנית ים תיכונית.

רובע העסקים יפתח **היצע אטרקטיבי** ליזמים ופעילות עסקית עירונית, במבני משרדים אינטנסיביים סמוכים לים המהווים רובע עירוני מרכזי בעיר בת ים – לתושביה ולכלל הקהילה במרחב.

**תוספת בינוי מרבית בבנייה חדשנית צפופה ואינטנסיבית –**

היקף הבינוי - כ- **1,650,000 מ"ר**, שהם כ- **180%** בנוי ברטו-ברטו.

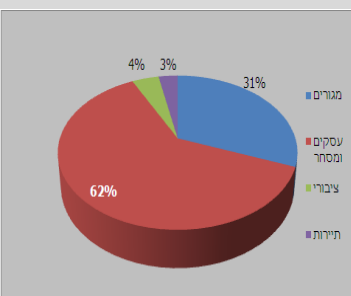
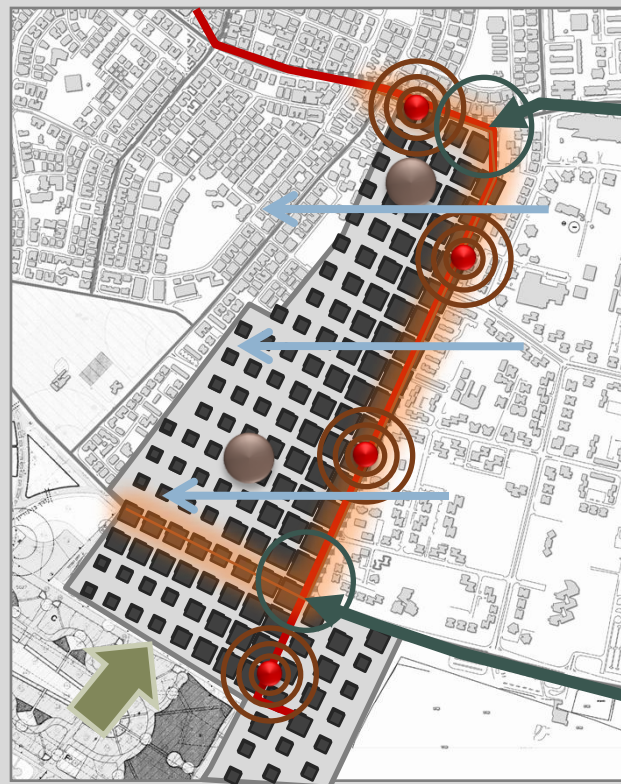
איפה בונים? - במגרשים פנויים, במקום מבנים קיימים ושימוש במבנים קיימים.

גובה הבינוי – בנייה גבוהה בגבהים משתנים בגובה אופייני של 15-25 קומות ועד 40-50, אינטנסיביות וקו רקיע עולים לכיוון הממשקים עם תחנות הרכבת והשערים המטרופוליניים

**סביבה עירונית יצרנית חדשנית ואוונגרדיות** - הקפדה על אסתטיקה אדריכלית ועיצוב, תמהיל שימושים המשלב ומקשר שימושים עסקיים, מסחריים, מגורים בצפיפות גבוהה, תירות, תרבות ופנאי. מוקד פעילות המושך קהלים מכלל המטרופולין ומהעיר, באווירה צעירה, עירונית וחופשית הפעילה סביב השעון (יומית, שבועית ועונתית). לוח שנה רווי פעילויות עירוניות המייצר תחושה שכל רגע קורה משהו ברובע.

**מרחב ציבורי פתוח** (ללא שטח פרטי פתוח) **המזמין ומשתלב וקשור עם הסביבה העירונית**, רשת ציבורית פתוחה המשולבת ומחברת את הבינוי, מאפשר התקהלות והתארגנות מרמת הפרט ועד להמוני. מרחב המחבר בין חלקי העיר מסביבו בדגש על קשירת הבינוי החדש בדרום והעברה אל הים. (כ- 500 דונם של שטח לא בנוי). שילוב מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים (עירייה, בית משפט וכד') כעוגני פיתוח ברובע.

**קישור מיטבי למרחב העירוני והמטרופוליני** – על בסיס מגוון אמצעי התחבורה: רכבת ישראל, רכבת קלה, תנועת רכב - ציבורי ופרטי ( האיילון וה- BRT), מנקז את כל אלה לטרמינל בדרום מזרח הרובע. ומנגד, תנועה עירונית מקומית, ממותנת וידידותית בתוך הרובע בדגש על שילוב בתנועה עירונית מקומית וחיבור הרובע עם הרקמה העירונית סביב - אפשרויות מעבר ודיפוזיה .



- אינטנסיביות הבינוי
- תחנת רכבת קלה
- ממשק לשער מטרופוליני
- מוסדות ציבור
- מעביר לים
- משיכת רובע דרום חדש

# החברה – רובע עסקים עירוני

כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



## מנהלת רובע העסקים



השקעה  
ציבורית

השקעה  
פרטית



**משילות -** הקמת **מנהלת** (כבר קיימת) - חברת ניהול כלכלית-עסקית ייחודית שעובדת מול השוק הפתוח ומול הקהילה המקומית. עידוד יזמות בקרב הקהילה המקומית לפעילות תרבותית/ כלכלית ברובע.

הקמת **שולחן התחדשות רובע העסקים** - אשר יכיל ייצוג עסקים ויזמים / תושבים / ארגונים ציבוריים באזור. "שולחן הרובע" מוביל את השולחן העסקי העירוני, בניהול מקצועי שקוף, המעודד מעורבות והשתתפות.

**מפגש בין קהילות -** קהילה מגוונת ויצירתית המעורבת המעצבת את סביבת חייה. מפגש ושילוב בין מגוון הקהילות העירוניות ברובע ובסביבתו, פיתוח סולידריות עירונית בקרב תושבי רובע העסקים, וחיבור לקהילה העירונית - שאר תושבי העיר

**מודלים כלכליים- ארגוניים** - כ- 40% מהפעילות העסקית בעיר תתרכז ברובע העסקים העירוני במגוון סוגים וקני מידה, מהלאומי ואולי אף בינלאומי ועד הביתי. עידוד השקעות פרטיות בהנחיה ציבורית, על בסיס תמריצים ותנאים אטרקטיביים מתוך שאיפה לדחוף להנעת השינוי (תמריצים מאצים "לראשונים"), בדגש על חברות בתחילת דרכן ויזמות צעירה, המעודדים תפיסת הזדמנויות. כל זה בשילוב פיתוח ציבורי של המרחב הפתוח.

## הזמן – רובע עסקים עירוני

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה



**נקודת בקרה** אחת ל-2 שנים או ב- 25% מימוש מהיקפי הבנייה המוצעים (הקודם מביניהם)

**מימוש זמני – פוטנציאל כלל רובעי -** ריבוי מגרשים פנויים, מבנים שלא בשימוש, מגרשים אשר ימתינו (בנויים או פנויים) לפינויים לצורך בנייה חדשה וכו' בהיקף רחב המפוזרים בכלל חלקי הרובע. יש לעודד מימוש, שימוש זמני במגוון מגרשי האזור – כחלק מניהול הרובע הכולל, בשימושים שייצרו את אוירת המקום, בדפוסים אשר ייצרו מיתוג וייצגו את הפוטנציאל של הרובע. דגש על פתיחת יזמות אוונגרדיות המייצרות אטרקציה לתושבי העיר ולשוק הפתוח – בשילוב פעילות עסקית, תרבות ויזמות ובשילוב הקהילה המקומית.

מיפוי ראשוני  
למגרשים  
הפנויים היום  
(ללא בינוי).

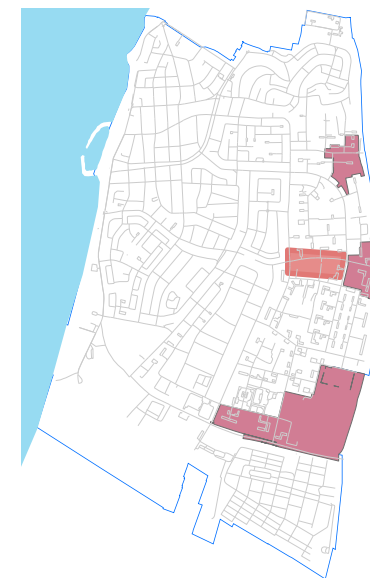
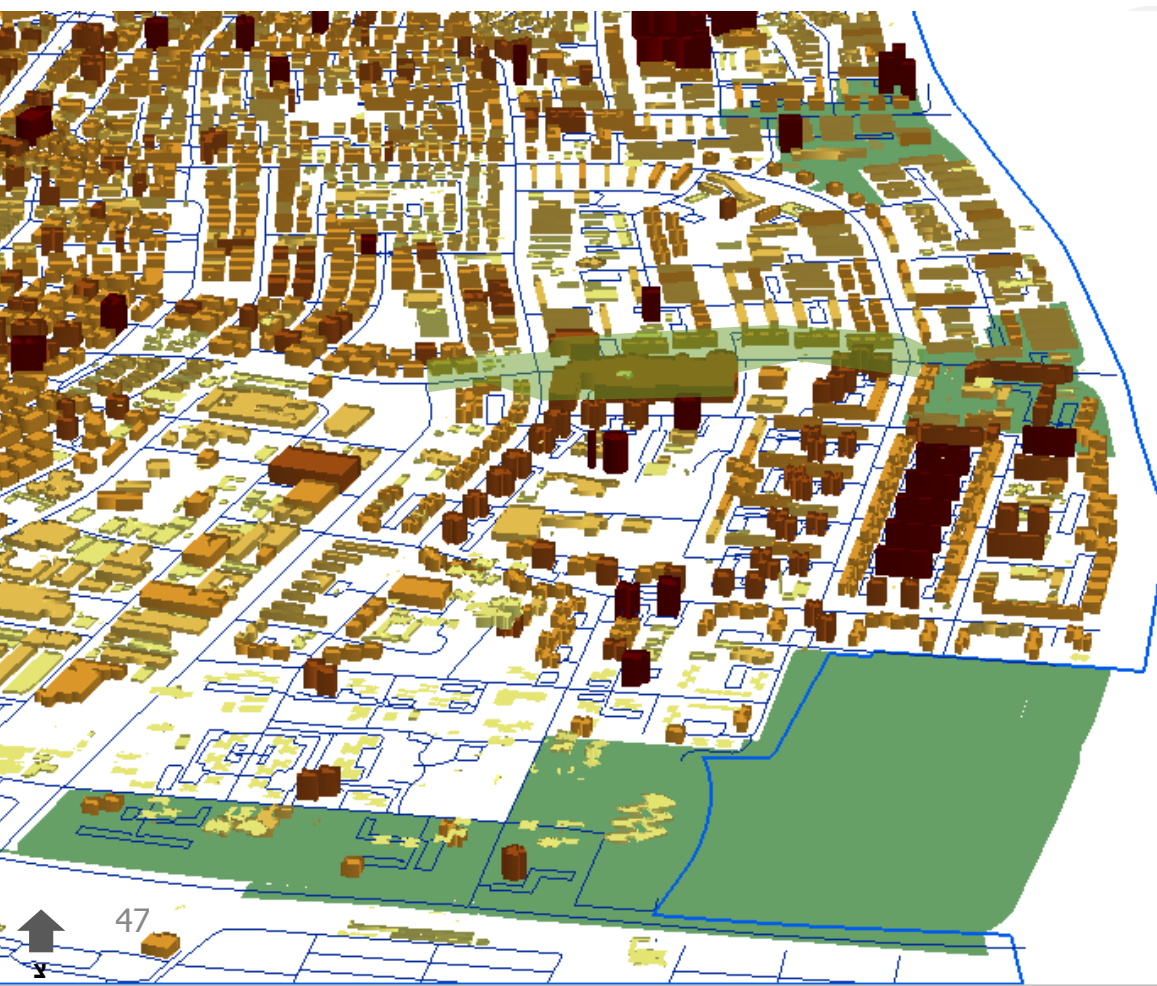




## מצב קיים - נתוני יסוד

שטח	708 דונם
מ"ר בנוי	כ- 325,000 (250,000 עיקרי)
יח"ד מגורים	2550

**\*הערה-** ההמלצות כולן מתייחסות לכל השטח שממערב לאיילון סביב מחלף הקוממיות כשייך לתוכנית זון 230 דונם מהשטח שייך מוניציפאלית לחולון)





**המשך מקצב איילון – משיכת המטרופולין דרומה** – שלושה מוקדי פיתוח עסקיים אינטנסיביים הממוקמים בכניסות לעיר מהאיילון, ממשיכים את "מקצב" האיילון המטרופוליני – צמיחה עסקית מואצת המעלה היקפים ואינטנסיביות עם הפנים דרומה. מנוע עסקי המושתת על הסמיכות לציר התנועה המטרופוליני ומשמש כחלון הראווה של העיר – על ציר האיילון. (ראה גם נספח 4 – היקפי בנייה לאורך האיילון)

## מרחב

- **המשך מקצב הפעילות והפיתוח לאורך האיילון**, היצע עסקי ומשיכת המטרופולין דרומה- נקודות המיפגש בין העיר לאיילון ישנו מהותית את דפוס הבינוי ותמהיל השימושים הקיים ויאפשרו היקפי בנייה משמעותיים גבוהים ואינטנסיביים הממשיכים את ההיצע המטרופוליני.
- **שילוב מגורים-עסקים ומרחב ציבורי**- הבנייה במוקדי האיילון תשלב בין משרדים, מגורים, שטחי ציבור ומלונאות תוך ניצול שילוב זה להעלאת אינטנסיביות ומפגשים בשטחים הציבוריים.

## חברה

- **עיקר השקעות של השוק הפתוח** עם בקרה של חברת ניהול כלכלית והעירייה.
- **קהילות מעורבות**- עסקית- תושבי האזור- תושבי העיר- חולפים
- **תמריצים ועידוד השקעות פרטיות** במשולב עם פיקוח קפדני על הפיתוח ומימוש איכויות אורבניות וקהילתיות

## זמן

- נקודת הבקרה המושפעת מזמן הערכות יחסית ארוך עקב מורכבות הפרויקט (פינוי מבנים, השקעות עסקיות, תשתיות ובנייה ארוכת טווח)
- שימוש זמני בשטחים הפנויים – תחנת הרכבת ביוספטל ובמוקד הקוממיות.

התוספת	מצב מוצע (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	מצב קיים	
1,375,000	1,700,000	325,000	סה"כ מ"ר בנוי
380,000	600,000	218,000 (עיקרי 160,000)	מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+שירות מעל הקרקע)
998,300	1,000,000	37,000	מ"ר בנוי עסקי/מסחרי
	60,000		מ"ר בנוי ציבורי
35,000	35,000 כ- 350 חדרי מלון	-	מ"ר בנוי לתיירות
3300	5,900	2,550	יח"ד מגורים
<div> <div> <p><b>קק"ל</b></p> <p>מגורים 50% עסקי מסחרי 45% ציבורי 5% תיירות 2%</p> </div> <div> <p><b>יוספטל</b></p> <p>מגורים 40% עסקי מסחרי 54% ציבורי 5% תיירות 1%</p> </div> <div> <p><b>קוממיות</b></p> <p>מגורים 20% עסקי מסחרי 74% ציבורי 4% תיירות 2%</p> </div> </div> <div> <p>*חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.</p> <p>מגורים 31% עסקי מסחרי 62% ציבורי 4% תיירות 2%</p> </div> <div> <p>מגורים 78% עסקי מסחרי 21% השאר 1%</p> </div>			תמהיל שימושים שטחים בנויים
	18,500		תושבים באזור
	40,000 עובדים בכל יום		יוממים
	100,000 לינות בשנה		לינות במלונות
	אחת ל- 3 שנים או 30% מימוש. המוקדם מביניהם		נקודת בקרה



**היצע מטרופוליני** - פיתוח מרכז כובד עסקי בדרום המטרופולין, היצע עסקי ממשיך את מקצב האיילון משנה מהותית את דפוסי הבנייה ותמהיל השימושים באזור ומשמש כחלון ראווה של העיר לחולפים באילון.

**ברצף מוקדי פיתוח עסקי על האיילון -** בנייה עסקית אינטנסיבית וחדשנית וגבוהה (מעל 25 קומות) הממשיכה את הבינוי הגבוה לאורך האיילון (מתחם הבורסה, ארלזורוב, עזריאלי ...) ומשלבת מגוון פעילויות עסקיות – משרדים, מלונאות אורבנית – עסקית, אולמות כנסים, מסחר סיטונאי וכד', במשולב עם מגורים מוסדות ציבור ומקום לפעילויות פנאי ותרבות.

היקף הבינוי- סה"כ כ- **1,700,000** מ"ר בנוי (250% בנייה ברוטו –ברוטו) מתוכם כ- **1,000,000** מ"ר עסקי.

**איפה בונים -** מגרשים פנויים, פינוי בינוי נקודתי סביב המחלפים (יש מתחמים אשר כבר בתהליך פינוי בינוי בקוממיות ובקק"ל) ובחינת ניצול זכויות האוויר - השטח שמעל האיילון לבנייה אוונגרדית.

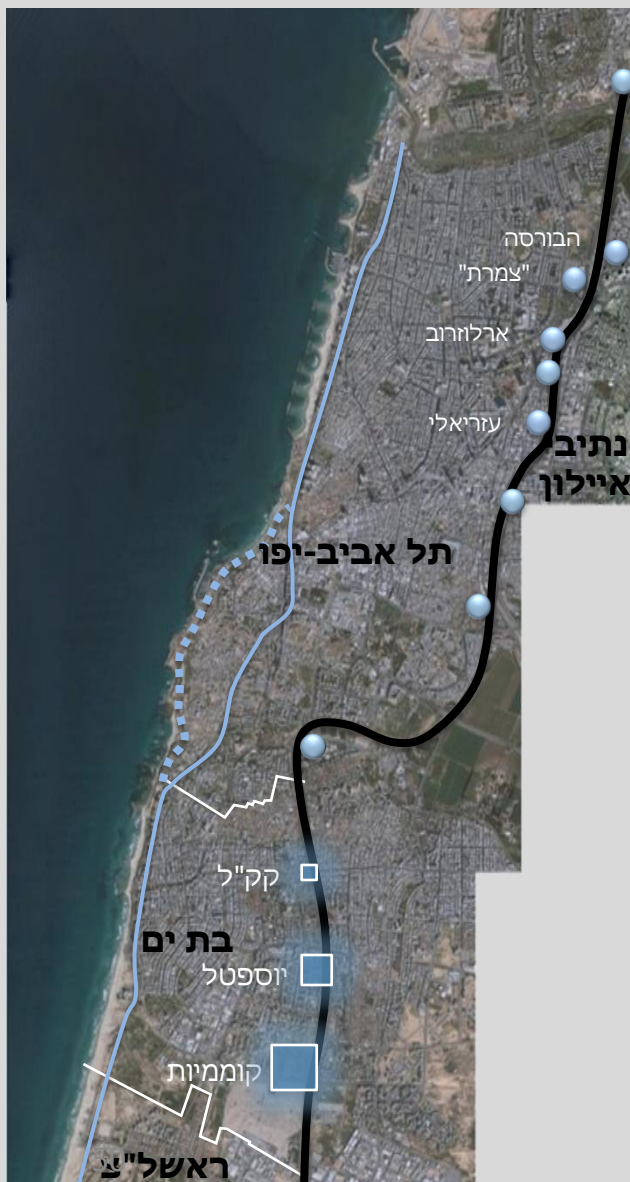
**רצף תנועה מטרופולינית -** המקום הנגיש ביותר לבאי העיר- התבססות על כלל אמצעי התחבורה: רכבת ישראל, רכבת קלה (בעיקר ליוספטל) ורכב עם עדיפות לתח"צ.

## מוקד פעילות עירוני

**במוקד עסקי-מסחרי מוביל בעיר** המושך את תושבי העיר למוקדי האיילון- בינוי בהיקפים גבוהים, מסחר אטרקטיבי, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי במגוון מפלסים ומופעים.

**בגרים בסמוך לאיילון - תצפית על כלל המטרופולין** - מגוון גדלים וסוגים של יחידות מגורים המשולבות כחלק מהבנייה הגבוהה של מבני המשרדים כולל דיור בר השגה לאוכלוסיות מועטות יכולת. אחוז המגורים מתמהיל השימושים הכללי יהיה הגבוה ביותר במוקד קק"ל 50%, אחריו 40% במוקד יוספטל ו-20% במוקד הקוממיות, סה"כ כ- **500,000** מ"ר בנוי למגורים .

**בְּקִישׁוֹר הָעִיר-** מערך תחבורה ציבורית ורשת צירי אופניים יקשרו את שלושת המחלפים ובעיקר את יוספטל לשאר חלקי העיר. פיתוח ציר לתנועה לא ממונעת מקביל איילון .



## החברה – מוקדי האיילון

כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



□ **ניהול מוקדי האיילון** באמצעות חברה כלכלית עירונית – בשיתוף איילון / רכבת ישראל תוך שילוב שולחן התחדשות אזורי המורכב מייצוג עסקי / תושבים / ארגונים ציבוריים באזור.

□ בעיקר ההשקעה – **מהמגזר העסקי** – פרטי וכן **ארגונים כלכליים** שותפים.

□ **שילוב בין קהילות** – פעילות קהילתית המעודדת כניסתה של הקהילה המקומית למוקדי האיילון סביב פעילות מסחר, תעסוקה ופנאי

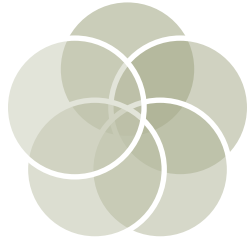
□ פעילות הקושרת ומחברת את "**תושבי האיילון**" ו**הקהילה העסקית** לעשייה העירונית.

□ **עידוד ותמריצים** לשוק לפעול תוך בקרה מתמדת של החברה הכלכלית / הגוף הציבורי

חברה כלכלית עירונית

יזמים

רכבת ישראל



נתיבי איילון

ארגונים תושבים

השקעה ציבורית

השקעה פרטית



## הזמן – מוקדי האיילון

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה



□ **נקודת בקרה אחת ל-3 שנים** או ב **30% מימוש** מהיקפי הבנייה המוצעים (הקודם מביניהם).

□ תמריצים למקדימים.

□ מגוון שימושים זמניים בעיקר סביב מוקד הקוממיות אשר ברובו אינו בנוי.

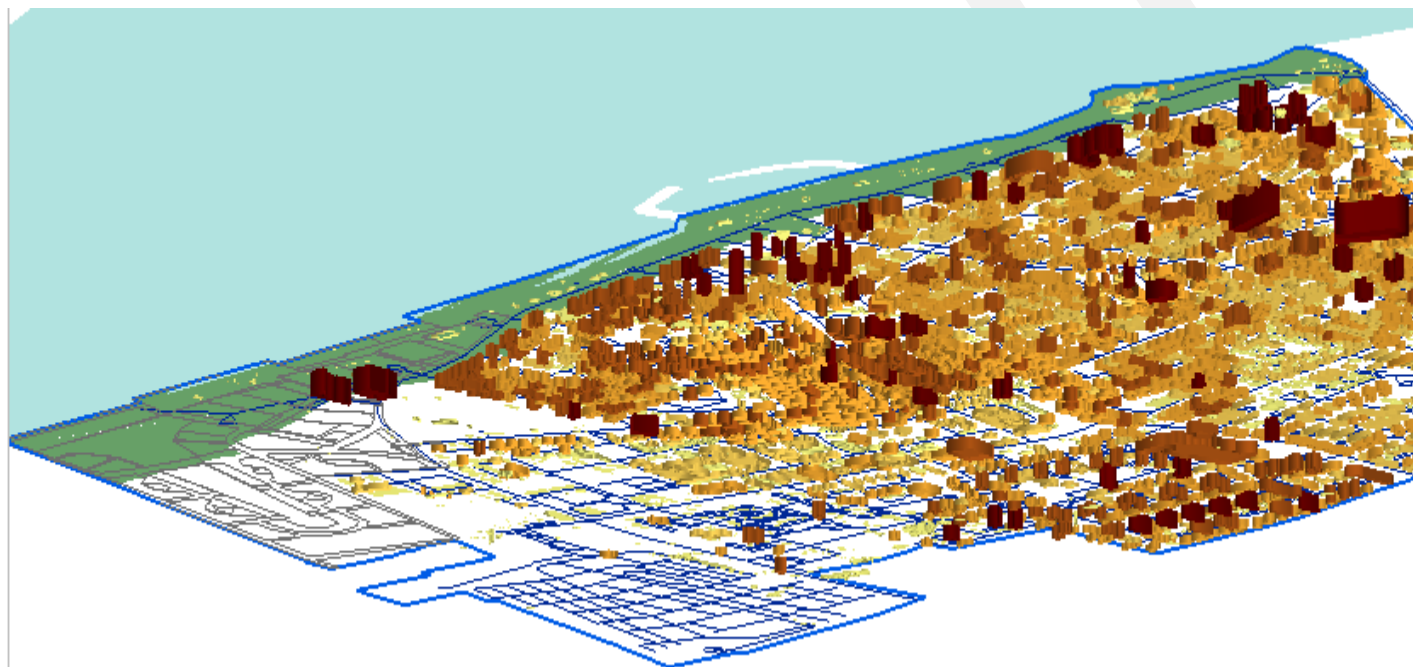


## מצב קיים – נתוני יסוד

שטח	780 דונם
מ"ר בנוי	כ- 203,000 (170,000 עיקרי)
יח"ד מגורים	900

## גבולות מרחב החוף:

- במערב: הים
- צפון/דרום: גבול מוניציפאלי
- במזרח: כולל כל מבנה ראשון אל מול הים  
(קו הבינוי הראשון ממזרח לבן גוריון )



**השטח הפתוח המוביל, זירת ההתרחשויות' הגנרטור העירוני המרכזי והמותג של העיר -** המרחב הימי על מכלול מרכיביו במשולב (הים, החוף, המצוק, הטיילת, הבינוי, הרחוב, האופק, הפעילות ...) יתפתח כמרחב הדומיננטי לאיכות ומיתוג כלל העיר - פיתוח היצע רלבנטי לשוק הלאומי (ואוי אף לבינלאומי), האזורי - מטרופוליני ומקומי, תוך הקפדה על שימור הטבע הימי והחופי ומינוף ההנאה ההדדית בין העיר לבין הים - סביבתית, כלכלית וחברתית.

## מרחב

- **מרחב החוף קושר את העיר למטרופולין ולים התיכון -** מושך את רצועת החוף המטרופולינית דרומה על בסיס היצע של חוויה עירונית ים תיכונית. ממשיך את מקצב הפעילות והפיתוח במרחב החופי הים תיכוני והמטרופוליני ומחבר את העיר לכדי רצף עם הערים השכנות.
- **"הסלון העירוני" -** מרחב החוף ישמש כמרחב הציבורי המוביל והמשמעותי בעיר. משלב מגוון התרחשויות, שימושים, קהלים ופעילויות לאורך כל היום והשנה.
- **בינוי כדופן להתרחשות וחיים עירוניים לשפת הים-** בינוי איכותי ורציף לאורכו של מפגש העיר והחוף תוך תוספת בינוי על הקיים, בנייה חדשה, שילוב שימושים בכל האזורים וחיבור בין אזורי העיר השונים (בעיקר דרום חדש - עיר קיימת).
- **יצירת רצף תנועה** רגלית ומוטורית לאורך רצועת החוף במגוון המפלסים וכהמשך לרצף המטרופוליני, על בסיס ציר נופי - ימי

## חברה

- **הים מרכיב מוביל בחיי תושבי העיר-** שילוב ו"הצפת" מרכיב הים במגוון פעילויות ומערכות אורבניות מקומיות - בחינוך, פנאי, תרבות, ספורט וכד'. חיבור הקהילה המקומית לים במעורבות, סולידריות ועשייה.

## זמן

- **מרחב החוף - האזור הרגיש ביותר בעיר מבחינה נופית וציבורית** - מחייב פיקוח קפדני על הפיתוח

מצב מוצע (עיקרי+שירות מעל הקרקע)				קיים+ מאושר	מאושר	מצב קיים	
תוספת	בן גוריון	דרום חדש	בינוי חופי (ממע' לבן גוריון)				
97,000	280,000	400,000	20,000	603,000	400,000	203,000	סה"כ מ"ר בנוי
	700,000						
80,000		230,000				150,000 מ"ר (עיקרי) 115,000 (הקרקע)	מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+שרות מעל הקרקע)
		300,000 מ"ר כ- 3,000 חדרים (מתוכם כ- 2,400 בדרום החדש)			400,000 4,000 חד'	21,000 מ"ר 250 חדרים	מ"ר בנוי לתיירות
		95,000			כחלק מהמלונות	43,000 מ"ר	מ"ר בנוי עסקי/מסחרי
		75,000			?		מ"ר בנוי ציבורי
700		1,600 יח"ד			-	900	יח"ד מגורים
	<div><div><div>חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.</div><div><div><div>מגורים</div><div>עסקים ומסחר</div><div>ציבורי</div><div>תיירות</div></div><div><div>30%</div><div>12%</div><div>10%</div><div>48%</div></div></div><div><div><div>מגורים</div><div>עסקים ומסחר</div><div>תיירות</div><div>השאר</div></div><div><div>64%</div><div>15%</div><div>12%</div><div>9%</div></div></div></div></div>					700 דונם (8.5% משטח העיר)	סה"כ שטח מרחב ציבורי (שצ"פ+שפ"ס+דרכים)
5,100 תושבים (בבינוי בקו ראשון לים)							תושבים באזור
7,300 עובדים (כולל עובדי המלונות)							יוממים
900,000 לינות בשנה (לפי 70% תפוסה)							לינות במלונות
54	אחת לשנה או 10% מימוש, המוקדם מביניהם						נקודת בקרה



# המרחב – מרחב החוף

התנועה



המרחב הציבורי



התרחשויות



הבנוי



## עם הפנים החוצה

מרחב החוף של בת ים הוא ההזדמנות המרכזית למצב את העיר בזירה הלאומית והבינלאומית כמוקד משיכה לתיירות, תרבות, יצירה ומרחב ציבורי אטרקטיבי למגוון קהלים.

**רצף מטרופוליני של מוקדי פיתוח – מושכים את החוף דרומה** - בת ים ממשיכה ומושכת את מוקדי הפיתוח החופיים דרומה :

• **מוקד המגדלור** – נקודת ציון משמעותית כשער כניסה לעיר מצפון – תרבות, ים ועירוניות – צופה על הים מלמעלה, בשילוב שימור מצוק הכורכר והשמורה הימית.

• **מוקד ספורט ימי ומלונאות** – פיתוח שירותים סביב התמחות בספורט ימי (לאומי), אצטדיון ימי – פוטנציאל לאומי ובינלאומי – בסמוך לאזור המלונות, נקודת התרחבות החוף.

• **פיתוח כלל חוף בת ים בין המוקדים ואחריהם** כזירת התרחשות עירונית ומטרופולינית .

**רצף פארקים פתוחים** – בת ים ממשיכה ומושכת את היצע הפארקים לאורך החוף דרומה:

• **פארק חופי** – הר הזבל בדרום העיר כפארק ימי החודר לעיר

## רצף תנועה

• **דרך נופית אורבאנית ימית** – פיתוח הדופן הימית של העיר כציר SLOW TRAFIC המהווה רצף לערים הסמוכות, המעודד תנועה מטרופולינית מרגיעה, נופית, ממותנת ומשתהה, לתנועה רגלית, אופניים ורכב. שיא של מיתון תנועה המתרחש בכל העיר תוך חיזוק המפגש עיר – ים בנקודות הממשק של הרחובות ה"נשפכים" לים ומרחב החוף.

• **המשך פיתוח הטיילת** וחיבורה ליפו למעבר רגלי רציף לאורך שפת הים מצפון תל-אביב ועד לראשון לציון

• **חיבור לתוך העיר** – מכל מקום בעיר ניתן בקלות לדעת היכן נמצא החוף וכיצד ניתן להגיע אליו בהליכה רגלית, נסיעה באופניים או שאטלים שינועו מזרח- מערב על הצירים הראשיים.

• רחוב בן גוריון-





## עם הפנים פנימה לעיר

❑ **"הסלון העירוני"** - (8.5% משטח העיר) השטח המשמעותי בעיר, שניקז אליו את כלל השטחים הפתוחים בעיר וישמש כמרחב הציבורי המוביל והמשמעותי בעיר, המשלב מגוון התרחשויות, שימושים, קהלים ופעילויות לאורך כל השנה.

❑ **בינוי כדופן להתרחשות ויצירת סביבת חיים עירוניים לשפת הים** - בינוי איכותי ורציף לאורכו של מפגש העיר והחוף. תוספת בינוי המבוססת על המרקם הקיים, משלבת שימושים ומהווה חיבור בין אזורי העיר השונים (בעיקר קישור בין הבינוי החדש - לעיר קיימת).

**280,000** מ"ר בנוי לאורכו של רחוב בן גוריון על בסיס הקיים (50% תוספת).

**400,000** מ"ר בינוי בדרום מרחב החוף, המחובר ומקושר לעיר הקיימת.

## ❑ מוקדי התרחשות ימית/חופית

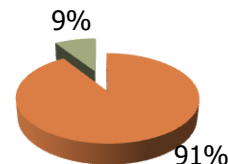
**20,000** מ"ר בנוי במוקדי פיתוח חופיים ובינוי נקודתי לאורך רצועת החוף (מערב לבן גוריון)

סה"כ תוספות הבינוי יביאו לכ- **700,000** מ"ר בנוי, שהם כ- 90% בנוי ברוטו-ברוטו (ביחס ל 26% כיום).

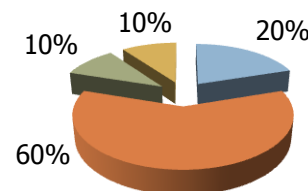
❑ **שינוי תמהיל השימושים באזור המלונאות** כך ששטח שיועד למלונאות (בתוכניות בי/450, בי/410) יוסב למסחר, מגורים ושטחי ציבור (עם דגש על תרבות).

היקף שטחי המלונאות שירד מאזור זה יתווסף לאזורים עירוניים אחרים: רובע העסקים, מוקדי האיילון ואזורי המגורים.

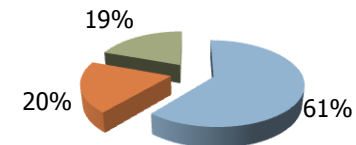
## ❑ תמהיל בינוי אזור מלונות - מאושר



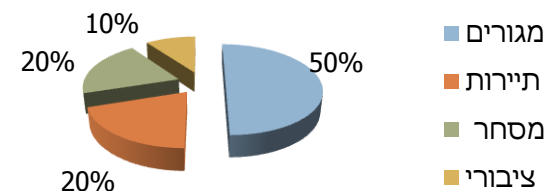
## ❑ תמהיל שימושים - בנוי - אזור מלונות



## ❑ תמהיל בינוי בן גוריון - קיים



## ❑ תמהיל שימושים בנוי - בן גוריון



■ מגורים  
■ תיירות  
■ מסחר  
■ ציבורי

כ- 700 דונם של מרחב ציבורי פתוח

בן גוריון  
דופן התרחשות

בינוי חדש

מוקדי התרחשות ימית/חופית.

דרך נופית- חוף, מצוק, רחוב.

## החברה – מרחב החוף

כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



### מנהלת מרחב החוף



תושבים

ארגונים  
ציבוריים/גו  
פי תרבות  
וממשל  
מקומי

סוחרים,  
עסקים

השקעה  
ציבורית



השקעה  
פרטית

**ניהול מרחב החוף** באמצעות חברה כלכלית תוך עירוב כלל הגורמים הפועלים במרחב סביב שולחן התחדשות הים- תושבים/ מערך החינוך/ עסקים/ ארגונים סביבתיים וציבוריים.

דגש על **השקעות ציבוריות** לפיתוח המרחב הציבורי בשילוב **השקעות פרטיות** בעסקים נקודתיים.

חיזוק **הסולידריות המקומית** של "תושבי קו החוף", טיפוח ואחריות על מרחב החוף וקשר לשאר קהילות העיר- מניעת היווצרות קהילה מתבדלת.

**הטמעת הים במגוון מערכות השירותים - כחלק ממודל מכסות שטחי ציבור ייחודי לבת ים**  
העושה שימוש במרחב הימי כמרכיב פעיל המאפשר פעילות חוץ מבנית במגוון השירותים, בחינוך, בתרבות ובפנאי של העיר ובאזרחות חיי הקהילה. התמחות קהילתית בטיפוח הים, בתכני הים - התיאורטיים והמעשיים

## הזמן – מרחב החוף

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה



מרחב החוף כמרחב הרגיש ביותר בעיר ומושא ללחצים מכיוונים שונים מחייב בדיקה תכופה ומדוקדקת. **נקודת בקרה אחת לשנה** או ב 10% מימוש מהיקפי הבנייה המוצעים, הקודם מביניהם.

עידוד שימושים זמניים במרחב החופי ובמיוחד לאורך הטיילת תוך הקפדה יתרה על משך הזמן והפרוגרמות של הבנייה הזמנית- על רקע רגישותו וייחודו של מרחב זה.

בלפור, יוספטל, שדרות העצמאות, רוטשילד, קק"ל, ניסנבאום, אלי כהן- מבצע סיני, קטע מכצנלסון.

למרות היותם של הרחובות הקוממיות ובן גוריון רחובות מרכזיים בעיר והמשלימים של רשת הצירים הראשיים בעיר הם נכללים בחבילות התחדשות אחרות : מרחב החוף, מוקדי איילון ורובע העסקים.

### מצב קיים - נתוני יסוד

שטח	1080 דונם
אורך	14 ק"מ
מ"ר בנוי	1,400,000 מ"ר
יח"ד מגורים	12,700





**רחובות מרכז עירוניים – ליבת החיים העירוניים** - הפעילות המרכז עירונית בבת ים תמשיך להתפרס לאורך רחובות מרכז עירוניים המייצרים רשת עירונית פעילה, המערבת שימושי רחוב מסחריים וחברתיים עם מגורים ותנועה. מפגישה בין מגוון קהלים ומהווה זירת התרחשויות.

## מרחב

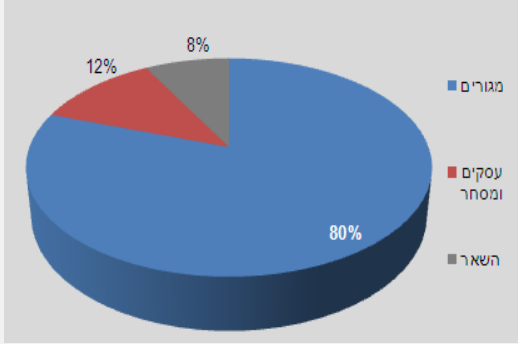
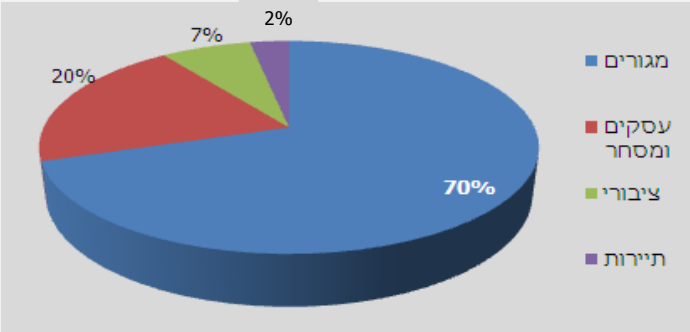
- **בינוי בהיקפים בינוניים - גבוהים** המעצים את האינטנסיביות בחזיתות הרחובות ושומר על עורף שכונתי אינטימי, חזית רחוב רציפה, המשכית, אטרקטיבית ואסתטית
- **הרחוב – מרחב אסתטי, מסקרן ומושך המעודד שהייה** – פיתוח הרחובות המרכז עירוניים כשלד לרשת העירונית הכוללת, בדפוסים המשלבים שימושים ומושכים מגוון קהלים לשהות ולנוע בהם, לאורך כל שעות היום. הרחבת מרחב הפעילות הציבורית ועידוד התרחשויות עירוניות.
- **רחובות המשקפים העדפה ו"פרגון" להליכה ורכיבה על אופניים רציפה** בקישור ידידותי ומיטבי לתנועה מטרופולינית
- **זרימה, מעברים ופתיחות** - רחובות המעודדים מעברים ופתיחות לאורך הדרך ובין שני צידי הדרך ובינם לבין המרחב הסובב. אתגר משמעותי על רקע ריכוז תוואי תנועה ציבורית ואף מסילתית – אשר מחייבים תכנון ופיתוח יצירתי של מעברים המזרימים תנועה ומייצרים מרחב ידידותי ואטרקטיבי. נת"צ ומסילות – מחסם מעבר וזרימה בתוך הרחובות להזדמנות לפיתוח רחוב איכותי.....

## חברה

- **הרחובות כמרכז כובד למסחר מקומי** המאזן את רובע העסקים העירוני ומקשר בין מוקדי פעילות עירוניים בדגש על הקישור בין שפת הים –אזורי תיירות – רובע העסקים העירוני והבינוי העתידי בדרום
- **הרחובות כמרחב אטרקטיבי לפעילות אנושית ועסקית-מסחרית המשרה ביטחון אישי** ומקשר בין מוקדי שירותים, מערכות ציבוריות ומוקדי פעילות עירוניים – בנויים ופתוחים.

## זמן

- נקודת בקרה תלוית פיתוח ציבורי ויזמות פרטית
- התרחשויות ושימושים המעודדים פעילות זמנית, לא בהכרח על בסיס זמינות של מגרשים פנויים אלא במרחב הציבורי, על גגות, בדרכים בשילוב עם השימוש המוביל

סה"כ מ"ר בנוי	מצב קיים	מצב מוצע (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	התוספת
מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	1,400,000 מ"ר	2,400,000 מ"ר	1,000,000 מ"ר
מ"ר בנוי עסקי/מסחרי	107,000 מ"ר	500,000 מ"ר	358,000
מ"ר בנוי ציבורי		180,000 מ"ר	
מ"ר בנוי תיירות * חלק בצימרים עירוניים	8,000 מ"ר	50,000 מ"ר	42,000
יח"ד מגורים	12,700	16,200	3,500
תמהיל שימושים שטחים בנויים			<p>* חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.</p>
תושבים באזור		51,800	
יוממים/עובדים		19,000	
תיירים בשנה		125,000 לינות	
נקודת בקרה		אחת ל- 3 שנים או 30% מימוש, המוקדם מביניהם	60



## הרחובות כחוט מקשר בין מוקדי הפעילות העירונית



**היקפי הבינוי-** בינוי בהיקפים בינוניים-גבוהים, בהיקף של כ- 2,400,000 מ"ר (210% בינוי ברוטו ברוטו) בגובה אופייני של 10-20 קומות עם חריגות נקודתיות.

**במפגש רחובות מרכז עירוניים** - עיבוי בינוי נקודתי תוך דגש על מרחב ציבורי מזמין ואטרקטיבי המשמש כזירות התרחשות עירונית. במיוחד בכיכר המצבה, מפגש יוספטל-ניסנבאום ובלפור-הרצל-יוספטל.

**חזית רחוב רציפה ופעילה-** רצף בינוי ופעילות, הגדרת קו בניין אפס והיתר לבנייה ברווח שבין הבניינים בחלק מרחובות מרכז עירוניים - ליצירת חזית רחוב המשכית, אטרקטיבית, פעילה ואסתטית.

**רחובות מרכז עירוניים מקשרים בין חלקי העיר-** רחובות אלו ימשיכו לשמש כשלד העירוני ומחבר בין זירות ההתרחשות המובילות של העיר (ים, רובע עסקים ומוקדי האיילון).

**המרחב הציבורי** - רחובות המעודדים שהייה, שוטטות, ומעבר במיוחד להולכי רגל ונוסעי אופניים. הרחבת והשבחת מבני ושטחי ציבור ושילובם גם בשטחים מסחריים בדגש על מפגשי הרחובות המרכזיים.

**שימוש בשטח פרטי לטובת הציבור-** עידוד לפיתוח ופתיחת השטחים הפרטיים שבסמוך לרחובות המרכזיים לטובת כלל הציבור- הרחבת המרחב הציבורי העירוני.

**שלד התנועה העירוני-** רחובות מרכז עירוניים יהוו מזרימי התנועה המרכזיים בתוך העיר וצירי תחבורה ציבורית מובילים.



# המרחב – רחובות מרכז עירוניים

התנועה



המרחב הציבורי



התרחשויות

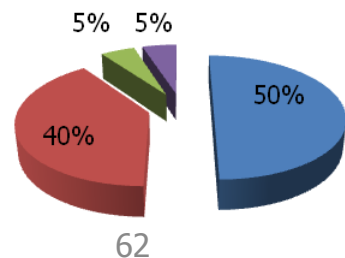
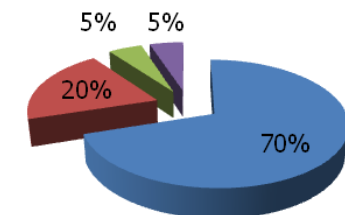
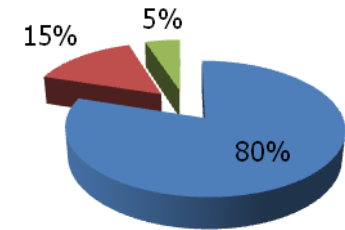
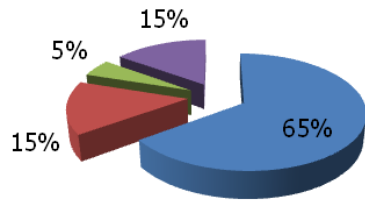


הבנוי

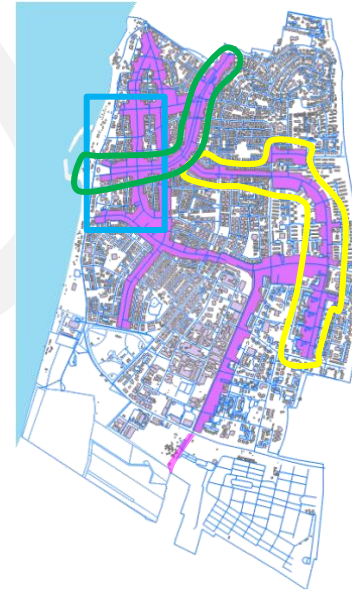


## חלוקת משנה רחובות מרכז עירוניים

ציבורי  
מגורים  
עסקי מסחרי  
תיירות



**רחובות מוטי ים - הרח' היוורדים לים ממערב**  
לבפור - "קו פרשת הים": יוספטל, שדרות העצמאות ורוטשילד, הרחובות המדגישים את חווית הים בעיצוב ומבטים, תמהיל שימושים המוסיף שימושי פנאי ותיירות. מיתון תנועה עד כדי השתלבות מלאה ברח' בן גוריון



**רחובות מוטי מגורים - הרח' הנמצאים בסמיכות**  
לנתיבי איילון: קק"ל, אלי כהן, מבצע סיני, אנילביץ', הרב עזיאל. רחובות בעלי נפח המגורים הגדול ביותר (80% מהבנוי). מעלים שימושי עסקים ומסחר לניצול סמיכותם למוקדי איילון וקו ה-BRT

## שדרה ירוקה ימית - שד' העצמאות

השדרה הירוקה המשמעותית של העיר המחברת בין תל אביב-יפו, דרך המצבה למרחב החוף. תאפשר תנועה רציפה ונוחה לתנועה לא ממונעת, התרחשויות עירוניות ופעילות קהילתית (בתי קפה וגלריות קטנות לאורך השדרה). הדגשת הים ממערב לרח' בלפור.

## רחובות מוטי עסקים - הרח' יוספטל, ניסנבאום, בלפור והרצל

הרחובות ימשיכו לרכז מסת פעילות עסקית-מסחרית ואף יאריכו אותה דרומה על רח' ניסנבאום לחיבור הבינוי החדש לעיר, תוך פיתוח מרחב ציבורי המעודד תנועה רגלית לאורך חזית רחוב רציפה ואסתטית, המתחברת עיצובית לרובע העסקים ומוקדי האיילון בקישור נוח לתחבורה ציבורית

## החברה – רחובות מרכז עירוניים

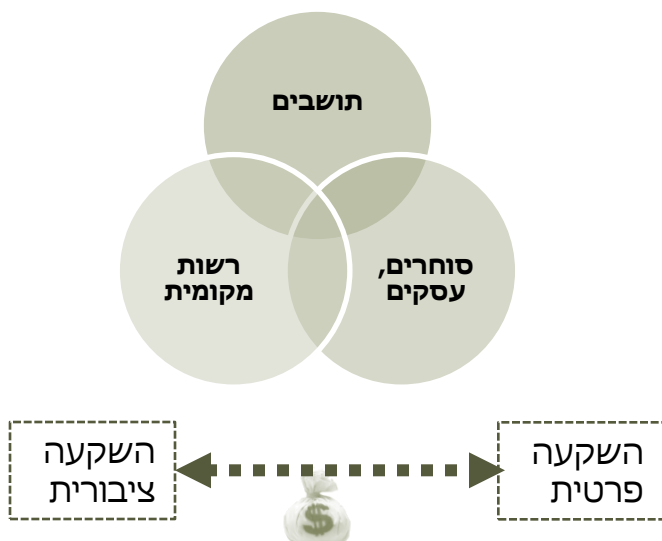
כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



**דפוסי ניהול מערבי קהילה מקומית המכנסים לשולחן אחד** את בעלי העסקים והתושבים ברחובות, כשותפים פעילים בהליכי תכנון ופיתוח המרחב יחד עם הרשות המקומית.

מהלך משותף של העירייה והתושבים לטיפול בחזיתות המבנים ובשפ"פ, פיתוחם בסטנדרטים אחידים וגבוהים ויצירת מרחב אטרקטיבי לפעילות אנושית ועסקית-מסחרית.

**ביטחון אישי במרחב הציבורי** העלאת תחושת הביטחון האישי ברחוב במיוחד לאוכלוסיות הצעירים והקשישים, בעיצוב רחוב המאפשר ראות מכסימלית (מפתח, תאורה) ושילוב קהילת ביה"ס ב"ליווי אישי" לקשישים כחלק מפרויקט שנתי מתמשך.

**מקורות המימון - השקעות ציבוריות ופרטיות משותפות** – דגש על טיפול בדפנות הרחוב ובתשתיות התחבורה.

## הזמן – רחובות מרכז עירוניים

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה



**נקודת בקרה** אחת ל- 3 שנים או ב- 30% מימוש מהיקפי הבנייה המוצעים (הקודם מביניהם)

**שימושים מעודדים פעילות זמנית שלא על בסיס זמינות שטח** כגון מסכים זמניים על גבי מבנים, גלריות רחוב, ריהוט רחוב מושך וכו'

## מצב קיים - נתוני יסוד

שטח	3793 דונם
מ"ר בנוי	כ- 3,100,000
יח"ד מגורים	30,360



**שכונות המגורים – סביבת החיים** - סביבת המגורים המשמעותית במרחב העירוני, צומחת אורגנית על בסיס הקיים ומקשרת בין כלל אזורי העיר – כסביבת החיים של הקהילה הנוכחית והקהילה העתידית במקום.

## מרחב

**• הרחבה והשבחת הקיים** שכונות העיר יתחדשו ויוסיפו בנייה על הקיים המשביחה את איכות ונכסי המגורים ומעלה את **מגוון** היצע הדירות

**• הכנסת עסקים ויזמויות** מתאימות בשכונות המגורים – להעשרת רווחת התושבים וחיוניות השכונות

**• פיתוח המרחב הציבורי השכונתי** - כסביבת המיפגש השכונתית – קהילתית תוך יצירת זיקות ויחסי גומלין בין שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים לבין מערך התנועה השכונתי. העלאת אינטנסיביות הפעילות הציבורית השכונתית סביב שצ"פים מרכזיים ומוקדי שירותים.

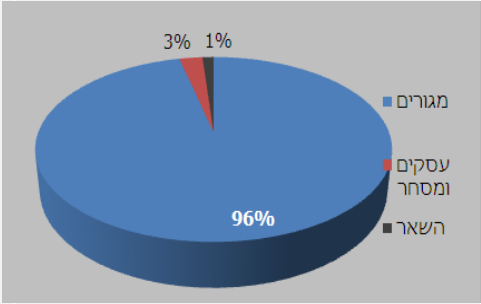
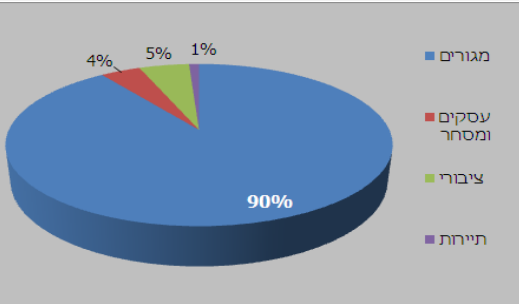
**• תנועה מקומית נגישה, בטוחה וידידותית להליכה רגלית ולרכית אופניים** בתוך השכונה, המחברת את המרחב הציבורי ומשולבת בשצ"פ ובשפ"פ ומקושרת בהליכה רגלית וידידותית לתנועה מטרופולינית

## חברה

- **התושבים מובילי התחדשות השכונות** הנעת התחדשות שכונות העיר על בסיס השתתפות התושבים - ועידודם באמצעות השקעה ציבורית
- **שיתוף – מוביל סולידריות וזהות שכונתית** באמצעות מודל עירוני המעודד סולידריות שכונתית ומשלב חברה – כלכלה – סביבה
- **העצמת הקהילה הנוכחית** כתשתית להתחדשות העיר

## זמן

- **תהליכי התחדשות פרטניים, נקודתיים, לצדי הזדמנויות ליזמים, המשלבים בין קיים לבין חדש**
- מחייבת עבודה מתמשכת – ברמת הפרט והקהילה, במשולב עם בינוי חדש והשקעות יזמים. נדרש לפתח מערך שוטף של מעקב ובקרה – בהתאמה לאופי היוזמה וההתחדשות – כחלק בלתי נפרד מניהול העיר והגדרות תקציב .
- **שימושים זמניים על בסיס שיתוף הקהילה**

שכונות העיר- תמונת מצב עתידית					
סה"כ מ"ר בנוי	מצב קיים	מאושר	קיים+ מאושר	מצב מוצע (עיקרי+ שירות מעל הקרקע)	התוספת מ"ר
	3,100,000	864,740	3,964,740	5,500,000	1,500,000
מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+ שירות מעל הקרקע)	3,000,000 (2,315,000 עיקרי)	743,960	3,744,000	4,950,000	1,207,300
מ"ר בנוי לתיירות				30,000	55,000
מ"ר בנוי עסקי/מסחרי	60,000	???		215,000	155,000
מ"ר בנוי ציבורי		132,000		300,000	
יח"ד מגורים	30,364	5259	35,623	46000	11,400
תמהיל שימושים שטחים בנויים			<p>*חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.</p>		
תושבים באזור				147,000	
עובדים				8,600	
לינות צימרים עירוניים				כ- 50,000 לינות בצימרים עירוניים בשנה	
נקודת בקרה				אחת ל- 1 או 10% המהקפי הבנייה המוצעים, הקודם מינייהם	



## תוספת בינוי- בהתאמה לדפוסי הבינוי השונים בחלקי המרחב:

סה"כ בנוי כ- **5,500,000** מ"ר (כ- **145%** בנוי ברוטו-ברוטו (ביחס לכ- 63% כיום)). סה"כ התוספת מסתכמת ב **2,400,000** מ"ר המתחלקים בין :

התחדשות ברקמה הקיימת: תוספת של כ- **1,535,000** מ"ר בנוי.

בינוי חדש (בדרום): כ- **864,000** מ"ר בנוי.

בגובה מאפיין של כ- 8-12 קומות (המאפשר חריגה בנקודות ייחודיות)

**תמהיל התחדשות - חדש וקיים** - העיר תעודד התחדשות תוך סנכרון בין התחדשות ברקמה הקיימת לבין בניה חדשה. מתוך מטרה לפתח היצע משולב .

**מבנה יחידת הבינוי המקומית- התאמה** - תוכניות ההתחדשות ישקפו התאמה למבנה ויחוד מאפייני הבינוי הקיימים (הבלוקים השונים) - מתוך מגמה לשמר ולעדכן את איכותם (מזרח / מערב, בלוק רכבת / וכד').

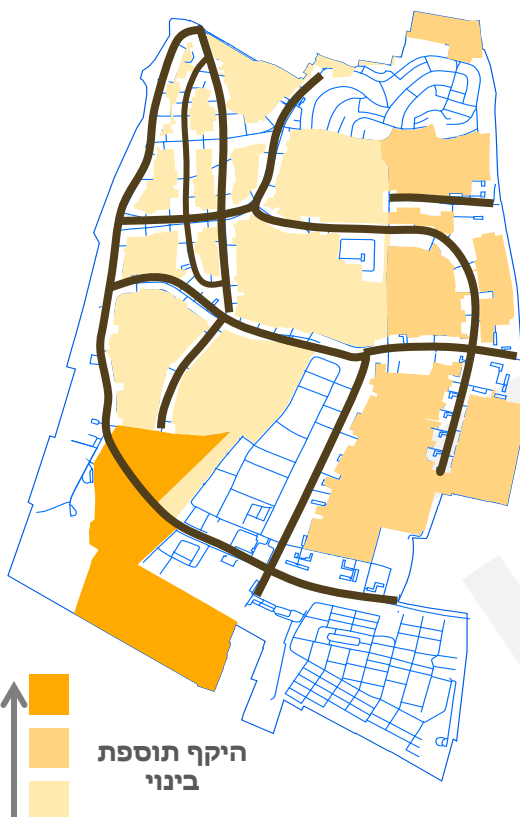
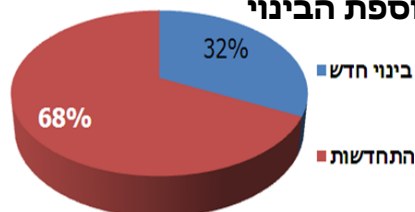
**השבחת סביבת החיים** באמצעות שילוב הזדמנויות לשילוב שימושים עסקיים מתאימים, תוך הקפדה על שעות פעילות התואמות סביבות מגורים.

**יחסי שכנות** - פיתוח מרחב ציבורי, שטחים ירוקים ומערך שירותים המקשרים קהילתית בין שכונות יפו ושכונות צפון בתים, מתוך מטרה לייצר מערך קהילתי משולב ויחסי גומלין המעלים את איכות המרחב העירוני במשולב.

**השכונות - מרכזות את המרחב הציבורי האינטימי בעיר** - פיתוח מרחב ציבורי המשקף את איכות המקום-תוך הקפדה על הזדמנויות לאינטימיות ולמפגשים קהילתיים במוקדים בנויים, פנויים, שצ"פ ושפ"פ.

**קישור לתחבורה ציבורית** - כל תושבי העיר ואזורי המגורים יהיו במרחק שלא יעלה על 200 מ' ממוקד תחבורה ציבורי לקישור נוח מ"דלת לדלת".

## תוספת הבינוי





## החברה – שכונות העיר

כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



**עבודה קהילתית – שכונתית ייחודית מעודדת כניסה לתהליך התחדשות – חברתי, כלכלי סביבתי**  
בחינת מודלים לסיוע למהלכי התחדשות (קרנות, עזרה משפטית, יעוץ תכנון וכד')

**הרחבת הזדמנויות יזמות ותעסוקה בשכונות ובמגורים** - תותר פעילות עסקית בייעוד המגורים, בהתניות השומרות על המגורים כשימוש מוביל ומאפשרות עיבוי ההתרחשות העירונית בשעות היום

**העצמת הקהילה** - בהתאם למאפייני השכונות השונות (רמת הנשיא, רמת יוסף, קרית באבוב וכו') סביב "ביתהשכונה" - סביב בית הספר השכונתי כאנטגרטור חברתי מוביל

**אינטגרטורים עירוניים** - פיתוח מערך שירותים אינטגרטיביים, המאחד בין קהילות סביב הוויה עירונית על ידי עידוד שימוש תושבי השכונות השונות (בדגש על תושבי שכונת הדרום) בשירותי ציבור משותפים כגון, בריאות, תרבות, ספורט וכד' בבינוי הוותיק.

**מעורבות ושותפות תושבים** שיתוף התושבים באופן רציף ושוטף בתהליכי תכנון ופיתוח עירוניים, סביב שולחן עגול. כמו גם עידוד התושבים לשיפוץ ושדרוג סביבת חייהם ונכסיהם.



השקעה  
ציבורית

השקעה  
פרטית



## הזמן – שכונות העיר

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה

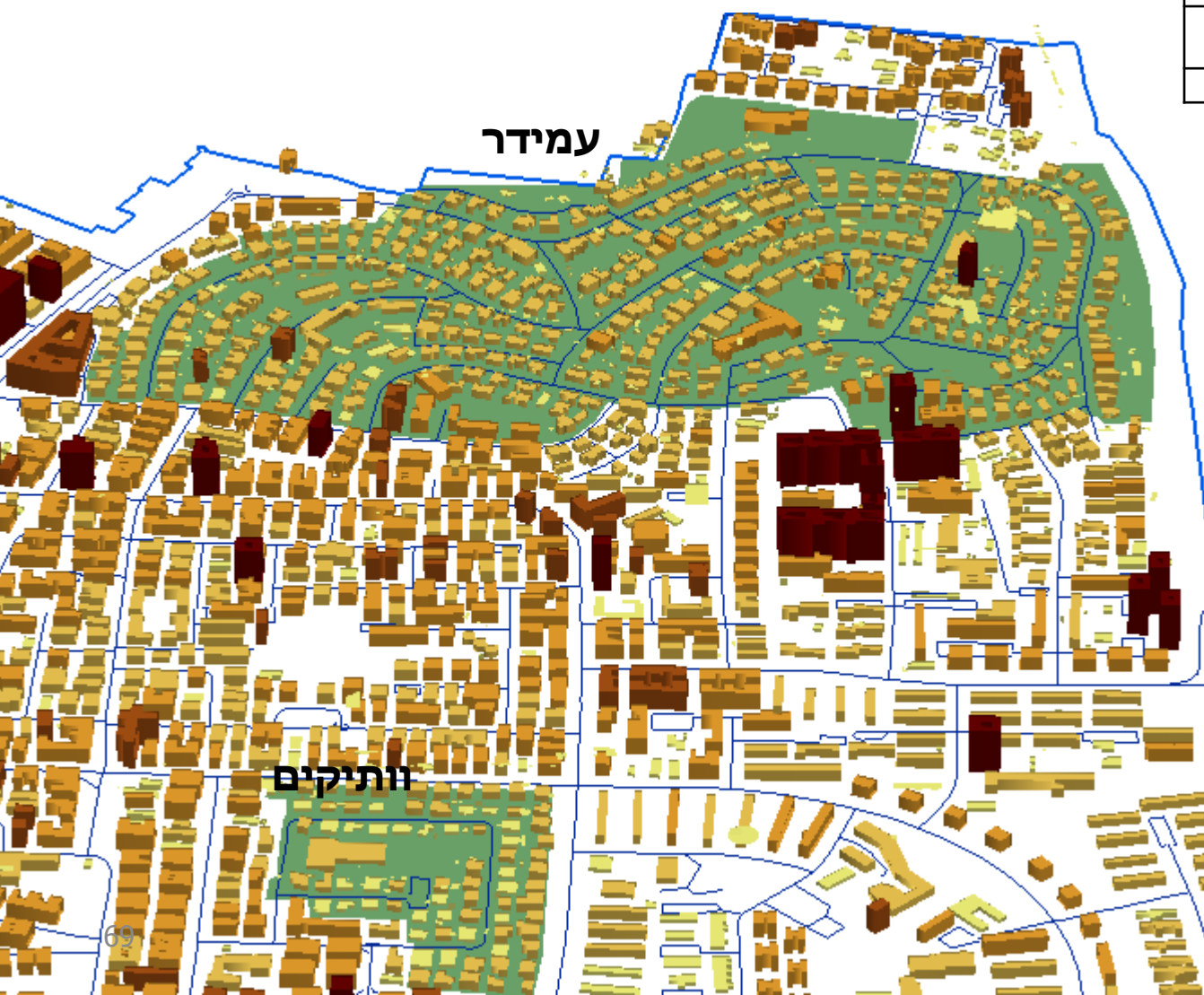


**נקודת בקרה:** אחת ל- שנה או 10% מהיקפי הבנייה המוצעים, הקודם מביניהם  
**שימושים זמניים** על בסיס שיתוף ומעורבות הקהילה, באמצעות ביה"ס, מתנדבים, כגון אימוץ רחובות/שצ"פ/גינות, לטיפול מתמשך, תוצרי עשייה תרבותית של מוסדות הקהילה שיוצגו במרחב הציבורי וכו'



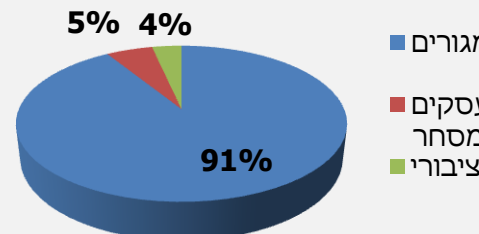
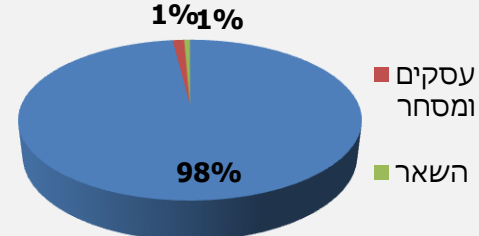
מצב קיים - נתוני יסוד

שטח	480 דונם
מ"ר בנוי	240,000 (185,000 עיקרי)
יח"ד מגורים	2090



**שכונות צמודי הקרקע, יישמרו כמוצר נדיר בנוף העירוני,** תוך תחזוקה הולמת ויצירת מרחב חיים איכותי, חיזוק האוכלוסייה המקומית, קישורה הפיזי והחברתי לשאר העיר וביחסי גומלין עם הסביבה העירונית הסמוכה

מרחב	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>שמירה על אופי צמוד קרקע</b> – שכונות צמודי הקרקע ישמרו על אופי הבינוי הקיים, כמגורים איכותיים ונדירים בעיר צפופה וקומפקטית</li> <li>▪ <b>מגורים שקטים</b> – שכונות צמודי הקרקע יוסיפו לרכז מגורים, תוך שילוב עסקים ומסחר בקנה מידה שכונתי</li> <li>▪ <b>"החצר המשפחתית"</b> – המרחב הציבורי בשכונות צמודות הקרקע יתפתח כזירת מפגשים יומיים ויוזמיים לקהילה המקומית לחיזוק קשרים ולגיבוש הקהילתיות</li> <li>▪ <b>תנועה המאפשרת נגישות מכסימלית בתוך השכונה וחיבור לתנועה העירונית</b></li> </ul>
חברה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>קהילה סולידרית חזקה וחמה</b> – המועצמת בעבודה קהילתית תואמת למאפייני האוכלוסייה, בין היחידות בעיר של אמורה להשתנות רדיקאלית, בתהליך ההתחדשות</li> <li>• <b>שיתופים חוצי גבולות</b> – קהילת עמידר כראש חץ עירוני לשתופי פעולה ויחסי גומלין עם שכונות יפו הגובלות –</li> </ul>
זמן	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>עידוד יזמות תושבים</b> – פתיחת חלון הזדמנויות שטווח מימושו תלוי ביזמות תושבים</li> </ul>

התוספת	מצב מוצע (עיקרי+שירות מעל הקרקע)	מאושר	מצב קיים	
25,000	265,000		240,000	סה"כ מ"ר בנוי
5,000	240,000 מ"ר		235,000 מ"ר (181,000 עיקרי)	מ"ר בנוי מגורים (עיקרי+שירות מעל הקרקע)
10,600	13,000		2,400	מ"ר בנוי עסקי/מסחרי
	11,000			מ"ר בנוי ציבורי
---	2094		2,094	יח"ד מגורים
 <p>91% מגורים 5% עסקים ומסחר 4% ציבורי</p> <p>*חלק מתמהיל השימושים יוגדר כ"גמיש" וישתנה בהתאם להתפתחות העירונית וכוחות השוק.</p>			 <p>98% מגורים 1% עסקים ומסחר 1% השאר</p> <p>תמהיל שימושים שטחים בנויים</p>	
	6,700			תושבים באזור
	500 עובדים			יוממים/עובדים
אחת ל- 5 שנים או 50% מימוש, המוקדם מביניהם				נקודת בקרה

# המרחב – צמודי קרקע

התנועה



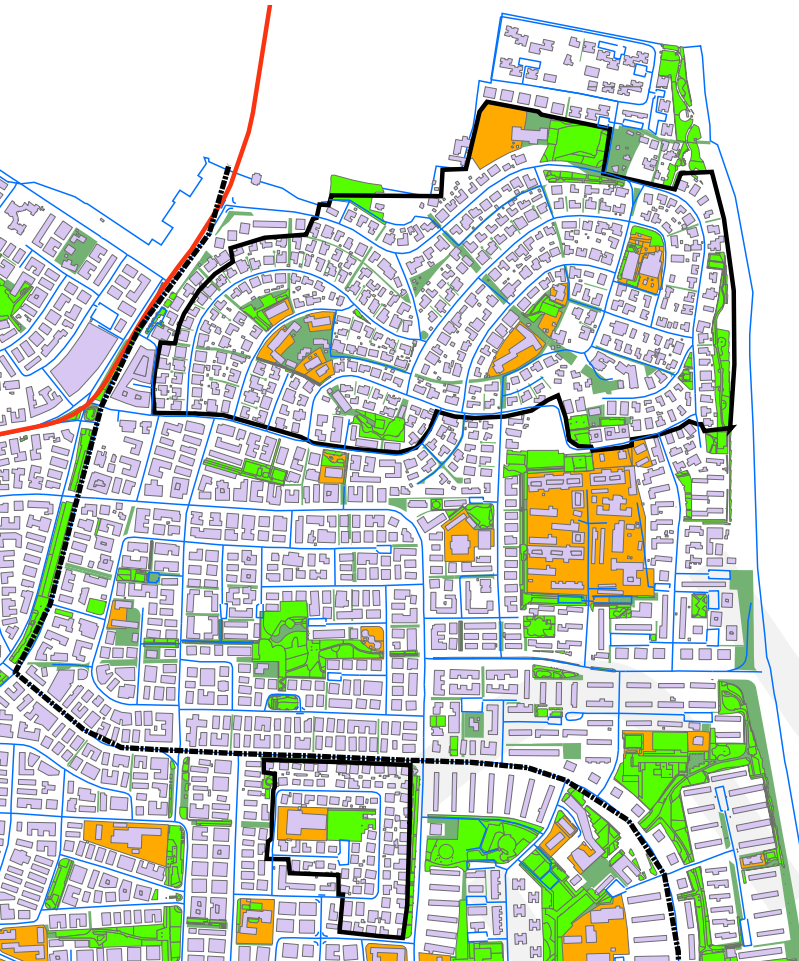
המרחב הציבורי



התרחשויות



הבנוי



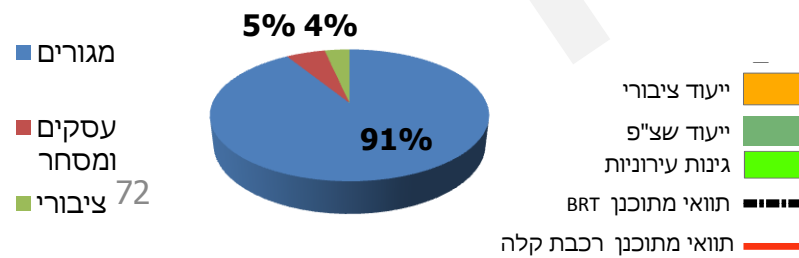
**תוספת בנייני מינימאליט** – שכונות צמודי הקרקע יוסיפו **25,000** מ"ר בנוי לכלל השימושים, תוך שמירה על אופי הבינוי הקיים- הרחבת ושיפוץ הקיים לצד בנייה חדשה, בצפיפות בינוי ברוטו-ברוטו של **55%**, המאופיין בבינוי נמוך על מגרשים קטנים ותחזוקת הקיים.

**מגורים שקטים** – **שמירה על נפח הבסיס מגורים** (91%), המשלב עסקים ומסחר (5% מתמהיל השימושים) בקנה מידה שכונתי, המוסיפים להיצע תעסוקתי פנים עירוני ושכונתי ומגבירים איכות וחיוניות השכונות

**"החצר המשפחתית"** – פיתוח המרחב הציבורי השכונתי כחצר בטוחה ונגישה לבילוי משפחתי, המעודדת מפגשים יומיים לקהילה המקומית, לחיזוק קשרים ולגיבוש תחושת קהילה. המרחב יאובז בריהוט, הצללה ותאורת רחוב המתאימים לשהייה בשעות הפעילות העיקריות 07:00-19:00 כמו גם בשעות הערב המוקדמות.

**מודל "ביתהשכונה"** – מבנה ציבורי מרכז-שכונתי, סביבו מתרכזת פעילות קהילתית אינטרגטיבית בנושאי רווחה, תרבות, מפגש חינוך פורמאלי ובלתי פורמאלי.

**תנועה**– שכונות צמודי הקרקע יחוברו בתשתית תחבורתית ציבורית הולמת המחברת את כל חלקי השכונות ובקישוריות טובה למגוון סוגי התחבורה הציבורית בעיר, בדגש על החיבור לרכבת הקלה וה- BRT הסמוכות לעמידר ול- BRT הסמוך לוותיקים



## החברה – צמודי קרקע

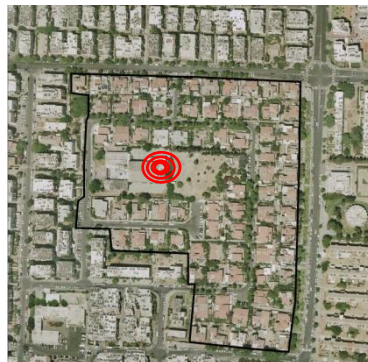
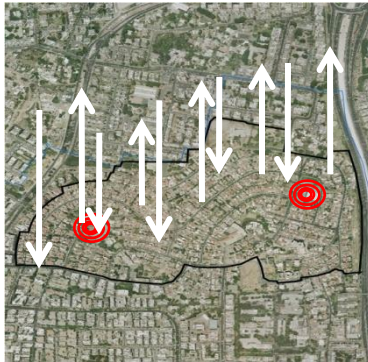
כלכלה



קהילה מקומית



משילות וניהול



**מרחב מועדף לפעילות קהילתית חברתית** – בדגש על שכונת עמידר, בפיתוח פרגורמה לשירותים ציבוריים קהילתיים ופעילות המעצימה את **תושבי המקום** ומקשרת בינם לבין כלל העיר, המשפרת את תדמיתה העירונית.

עבודה הקהילתית תואמת למאפייני האוכלוסייה- שימוש מתכלל של המשאבים השכונתיים: הפיזיים - מבני ציבור מרכזיים, במוקדם "ביתהשכונה", כלל המרחב הציבורי הפתוח והמשאבים האנושיים בקהילה ובעיר, באמצעות שירותי החינוך והרווחה כסוכנים אינטגרטיביים מובילי שינוי.

**שיתופים חוצי גבולות** – קהילת עמידר כראש חץ עירוני לשתופי פעולה ויחסי גומלין חוצי גבולות מוניציפאליים עם שכונות יפו. יחסי השכונות המעצימים את שתי הקהילות, מביאים לשיתוף והשתתפות פעילה של התושבים בעיצוב סביבת חייהם. שתופי הפעולה הנעים סביב תפעול שטחי ציבור, שרותי רווחה ופנאי, תחזוקת חלק משטחי השצ"פ ע"י תושבים כגינות קהילתיות ועוד.

**בטחון ובטיחות** – השכונות צמודות הקרקע יהנו משיטור, תאורה ומגוון אמצעי בטיחות ובטחון אישי – בדגש על שיתוף הקהילה ומעורבותה

## הזמן – צמודי קרקע

מימוש זמני



מתמשך – נקודות בקרה



נקודת בקרה אחת ל- 5 שנים או ב- 50% מימוש מהיקפי הבנייה המוצעים (הקודם מביניהם)

בית הקברות - השטח הציבורי הגדול בעיר (כ 40% מכלל השטחים הציבוריים בעיר וכ 7.5% מכלל שטחה של העיר). בעיר בה יש מחסור כרוני בשטח זהו תא שטח משמעותי חסר חיוניות עירונית, מחייב התייחסות יצירתית וחדשנית לניצול השטח ולשילוב פעילויות.

### פוטנציאל בינוי-

בחינה של הזדמנויות לשילוב בינוי ושימוש נוסף, ציבורי, פתוח במפלס עליון שמעל בית הקברות. בנייה בדופן בית הקברות ובייחוד לאורכו של ציר הקוממיות (אזור החניונים).

### בית קברות מקיים - למען הדורות הבאים -

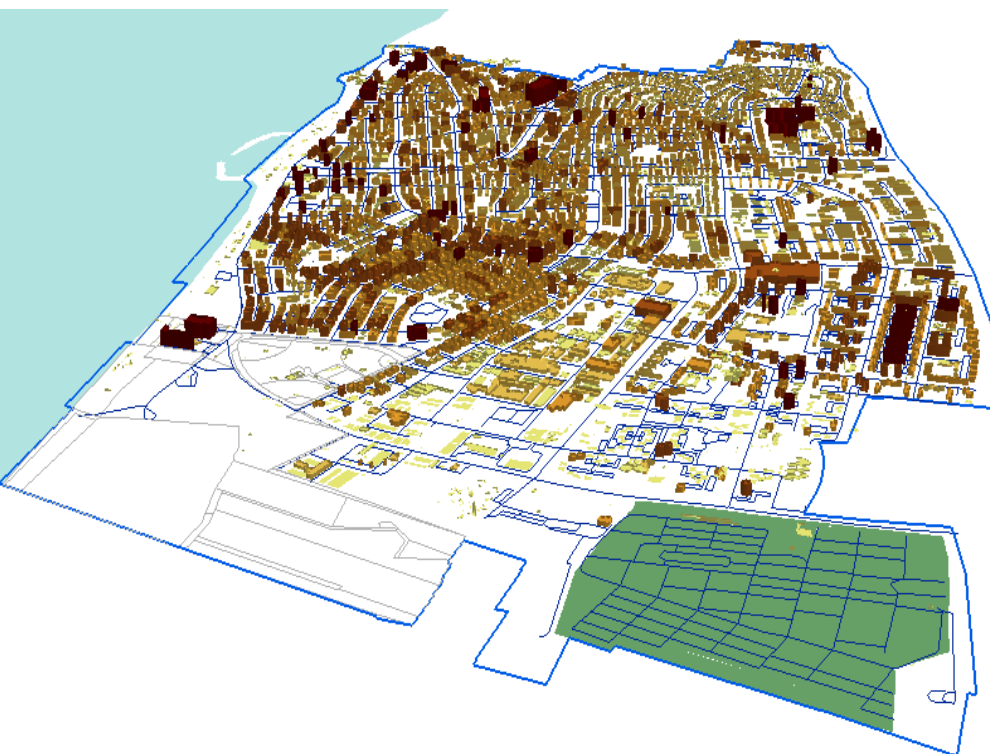
ניצול שטח בית הקברות ליצירת אנרגיה סולרית, איסוף מי נגר עילי, מחזור וכד'

### תשתיות-

ניוד מתקנים הנדסיים ותשתיות, מתקנים מרעשים וכד' מהעיר לבית הקברות וסביבתו.

### שימושים נוספים בדופן בית הקברות

פונקציות סגורות, או כאלו שהגעה אליהם היא למטרות שימוש ממוקד (שאינו מגורים/תעסוקה)- חדר כושר, בריכת שחיה, מרכז כנסים, אולפני הקלטה...





קיים + מאושר										מוצע			
מצב קיים		מאושר*				קיים+ מאושר	מצב מוצע – בינוי כללי		מצב מוצע – תמהיל שימושים			נגזרת תושבים	
סה"כ בניי מ"ר	בנוי למגורים מ"ר	עסקים ומסחר מ"ר	תיירות מ"ר	ציבורי	סה"כ בניי מ"ר	תוספת ההתחדשות מ"ר	סה"כ מ"ר בניי לאחר התחדשות	מגורים מ"ר בניי	יח"ד מגורים	עסקים ומסחר מ"ר בניי	ציבורי מ"ר בניי	תיירות בניי מ"ר	תושבים
325,000	218,000	2550	1700		1,385,000	1,700,000	325,000	600,000	5,900	1,000,000	60,000	35,000	18,500
303000	3290	47	300000	700,000	1,000,000	2,000,000	1,000,000	600,000	5,250	1,250,000	80,000	50,000	15,500
1,400,000	1,260,000	13,400	107,000		1,000,000	2,400,000	1,400,000	1,650,000	16,200	500,000	180,000	50,000	51,800
3,100,000	3,000,000	30364	60,000	875,000	744,000	1,425,000	3,975,000	4,860,000	46,000	215,000	300,000	30,000	147,000
203,000	150,000	917	40,000	410,000		510,000	603,000	230,000	1,600	95,000	75,000	300,000	5,000
240,000	235,000	2094	2400			25,000	240,000	240,000	2100	13,000	11,000		6700
5,571,000	4,866,290	49372	511100	2075000	744,000	5,345,000	7,543,000	8,180,000	77,050	3,073,000	706,000	465,000	244,500

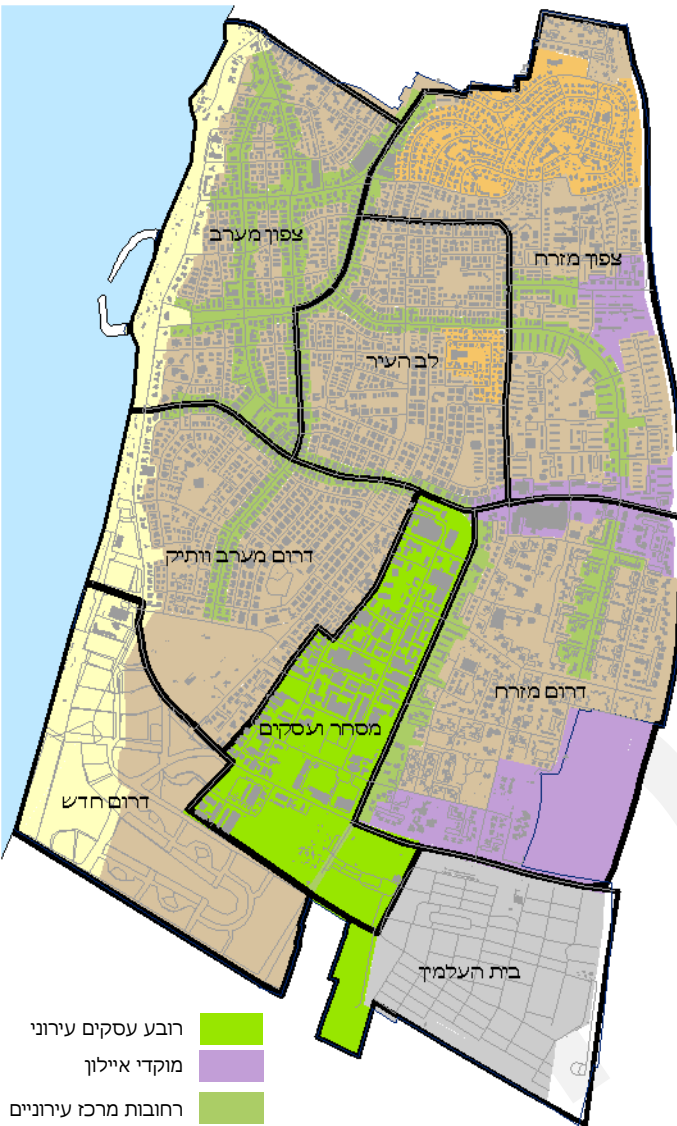
\*תוכניות מאושרות מרכזיות בלבד (בי/142, בי/410, בי/450, בי/400)





חבילות ההתחדשות הינן חוצות גבולות מנהליים פנים עירוניים, חיתוך חבילות ההתחדשות בגבולות רובעי העיר מוסיפה מימד נוסף לקריאת הרובעים בעיר ותפקידם במערך הכולל:




הרובע	שטח (דונם)	מאפיינים
צפון מזרח	1,415	שכונות: עמידר, ניצנה, רמת יוסף ריכוז צמודי הקרקע הגדול ביותר יחד עם מוקד איילון קק"ל וחלק ממוקד איילון יוספטל
דרום מזרח	145	שכונות: רמת הנשיא, באבוב, דרום מזרח. ריכוז מוקדי האיילון הגדול ובתווך שכונות העיר ורחוב מרכז עירוני
לב העיר	860	שכונות: וותיקים, לב העיר. ריכוז משמעותי של שכונות העיר וצמודי קרקע, מלבד רחוב חוצה ודפנות לרחובות מרכז עירוניים
צפון מערב	1,077	שכונות: הגבול, רוטשילד, עצמאות, יוספטל. מארג שתי וערב של רחובות מרכז עירוניים הגדול ביותר בעיר המע"ר (הוותיק) בשכונות העיר הנשפך לים
דרום מערב וותיק	1,078	שכונות: גן העיר, הנביאים, דרום מערב וותיק. רחוב מרכז עירוני החוצה שכונות העיר הנשפכות לים. נקודת חיבור משמעותית בין מרחב החוף, בינוי חדש בדרום ורובע העסקים
דרום חדש	886	הרובע בעל שטח מרחב החוף הגדול ביותר בתמהיל חבילות ההתחדשות שבו. חשיבות גדולה בחיבורו לשאר העיר
מסחר ועסקים	826	הרובע ההומוגני ביותר המכיל רק חבילת התחדשות אחת, אך בעל עירוב השימושים המתוכנן הגדול ביותר
בית העלמין	1,077	השטח הציבורי הגדול ביותר הדורש טיפול בדפנות הפוגשות אינטנסיביות עירונית. דופן מערבית חולקת שארית של חבילת רובע העסקים העירוני



- רובע עסקים עירוני
- מוקדי איילון
- רחובות מרכז עירוניים
- שכונות העיר
- מרחב נחוף
- צמודי קרקע
- בית העלמין

פרויקטי הדגל הינם מותגים עירוניים, תמצית התוכנית ונדרשים לשקף להקריין את עקרונות התוכנית. זהו פרויקט המכנס אליו מספר תחומים מרכזיים שעלו בתוכנית, משקף ריכוז מאמצים מערכתי, מבטא באופן מיטבי את החזון והאסטרטגיה הכוללת ונותן נראות לתוצרי התהליך. פרויקט כזה מקדם את המטרות הכוללות של התוכנית אך בד בבד פועל במסגרת נקודתית/ מקומית, זאת תוך שמירה על קשר הדוק עם סדר היום העירוני, המציאות העכשווית והיכולות ליישום. כדי לקדם כל אחד מהפרויקטים יש למנות רכז פרויקט, לכנס ועדת היגוי מקצועית- ציבורית, ללמוד את התחום הספציפי, להכין תוכנית עבודה נקודתית לפרויקט ולהפגש עם מליאה ציבורית בנקודות קריטיות לאורך התהליך.

הפרויקטים מתחלקים לשלושה סוגים:

-  פרויקט ממוקד
-  פרויקט אזורי – מגוון אפשרויות למימוש
-  ופרויקט מרחבי המאפשר התרחשויות

- 1 "המגדלור"** – נקודת החיבור ים, בת-ים ותל אביב-יפו- נקודת ציון גבוהה במרחב העירוני והמטרופוליני המשלבת מגוון שימושים ציבוריים בדגש על תרבות אורבנית ים תיכונית
- 2 "המע"ר הישן" - "המצבה"** – פיתוחה של מורשת עירונית, מוקד מיפגש לכלל תושבי העיר המקשר בינה לבין שדרות ירושלים – יפו ומייצר מרחב התרחשות אקראי, אטרקטיבי, נגיש כנקודת ציון בהווה העירונית
- 3 "מגדל המים"** – נקודת תרבות עירונית, קומפלקס המשלב תרבות-חינוך ומסחר בנגישות מרבית לרחובות מרכז עירוניים ולמוקדי ונתיבי איילון
- 4 מוקד חוף דרומי** – פיתוח המרחב הציבורי והפרטי של אזור המלונות, כנקודת משיכה לכלל תושבי ומבקרי העיר, הכולל אצטדיון ספורט ימי וטרמינל ימי המחבר דרך את הים את בת-ים עם צפון המטרופולין
- 5 עסקים פוגשים עיר ותרבות- רובע העסקים העירוני** – פרויקט נקודתי ומשמעותי ברובע העסקים המכיל עסקים ומסחר משולבים בתיירות ובדגש על תרבות – מרחב המיועד לפעול 24 שעות ולאפשר פעילויות עירוניות מגוונות.
- 6 מוקדי האיילון** – פרויקט אדריכלי אוונגרדי המנצל באופן מייטבי את המיקום על האיילון תוך מתן נראות להתחדשות העירונית, בעדיפויות לשילוב תחבורה-ציבורי-עסקי.

**טיילת חוף הים** – המרחב הציבורי המרכז את מירב תשומת הלב ותשומות הרשות, המייצג את רוח בת-ים ומאפשר לכלל הקהלים למצוא התרחשות עירונית רציפה ומשתנה מושכת ומתאימה לכל אורך השנה.



אפיון – מרכיבי ה-DNA המקומי

פתיח.....	
בת-ים במרחב	
מבט בינלאומי	
מבט לאומי	
בת ים – עיר ים תיכונית	
בת ים במרחב המטרופוליני	
מבט מקומי	
רגע של היסטוריה	
ייעודי קרקע	
מבנה עירוני	
בנוי – מגורים	
המרחב הציבורי	
תחבורה	
אוכלוסייה	
חינוך וקהילה – הנעת השינוי	
כלכלה	
חזון וקוד ערכי של העיר	

מרחב

חבר

פרק האפיון פותח את הצגתה של התוכנית האסטרטגית של העיר בת-ים.

כדרכן של תוכניות אסטרטגיות, השלב הראשון בהכנתן, הוא מיפוי וניתוח כלל מאפייני העיר כנקודת מוצא לאיתור ההזדמנויות העומדות בפניה, יתרונותיה היחסיים והאתגרים המרכזיים. שלב זה של ניתוח מאפייני העיר, הינו מפתח להגדרת מדיניות פיתוחה של העיר ובהמשך לעיצובה של התוכנית האסטרטגית. האפיון מספק הצגה שיטתית ובהירה של מגוון רחב ביותר של מידע וידע מצטבר ובו זמנית, ניתוח ביקורתי וחד, אשר מיועד לאתר את "קצוות החוט", אשר יהפכו את מאפייניה של בת-ים ליתרונותיה היחסיים ובכך יאפשרו לה להתמודד עם קשיים ובעיות, מתוך עוצמה והובלת צמיחה מתמשכת לאורך זמן.

פרק זה מרכז את עיקרי המידע, אשר נאסף במשך הכנתה של התוכנית. נעשה מאמץ שלא להרחיב ולפרט מעבר לנדרש ובו זמנית, להציג את המידע המרכזי והחיוני לגיבושה של התוכנית. הפרק ממשיך ומתעדכן, שכן העיר ממשיכה ומתפתחת, תהליכים מתרחשים תוכניות מתקדמות... לכן, פרק זה נכון לשעת כתיבתו ומיועד לשמש בסיס לעדכון מתמשך.

אפיון העיר מוצג על בסיס שני חלקים מרכזיים: **מרחב וחברה**. זאת מתוך מטרה לאפשר התייחסות כוללת למגוון המאפיינים ולהניח תשתית מתאימה לגיבוש מדיניות הפיתוח ובהמשך לעיצובה של התוכנית, הנדרשת להתייחס לעיר בראייה כוללת, המשלבת בין ממד המרחב לבין ממד החברה. האפיון מפרט את מרכיבי ה-DNA **המקומי**, בעזרתם בפרק המדיניות, יפורט ה-DNA עצמו, המרכז את השורות התחתונות של מאפייני בת-ים ומשקף את ההזדמנויות המרכזיות העומדות בפניה על רקע מאפייניה ויחודיותה.

צוות התכנון מודה לכל המסייעים באיסוף המידע, ניתוחו והבנתו ומזמין לעשות בו שימוש, להמשיך בעדכנו ולראות בו בסיס לעבודה מתמשכת ולדיון תכנוני ההולך ומתרחב.



תכנון עירוני אסטרטגי, נדרש להתייחס ליחסי העיר עם מרחבים שונים רלוונטיים, בהתאם למאפייניה. בחינת השוואתה לערים רלוונטיות אחרות בעולם, עשויה לתת היבט נוסף להעמקת הבנת מאפייניה, מיקומה, יחסי גומלין ופוטנציאל ההיצע לשוק הבינלאומי הטמון בה. מקומה של בת-ים לשפת הים התיכון, מעלה צורך לבחון את מאפייניה בניתוח השוואתי, בהתייחס לאגן הים התיכון, בהקשר הבינלאומי הישיר לאגן הים התיכון ובהקשר מיצובה במרחב הבינלאומי.

### • עיר חוף לים התיכון:

ערים באגן הים התיכון, שימשו לאורך ההיסטוריה כערי נמל ומוקדי מעבר, מסחר, ותרבות. בת-ים אשר לא התפתחה בדפוסים אלה, משתייכת לקבוצת ערים השוכנות לשפת הים התיכון, שמעולם לא התפתחו סביב היצע בינלאומי כלכלי, תרבותי או סביבתי והינה אלא "עוד עיר" אשר מיקומה לשפת הים, רק מוסיף לה ממד אטרקטיבי בסביבתה המקומית. על רקע זה, נראה כי נכון לבחון כיצד ערים אשר התפתחו מקומית, בכלל ולשפת הים התיכון בפרט, יצרו היצע אשר פיתח במקום ערך מוסף.

זוהי בחינה אשר עשויה ללמד ולהשליך, בכל הנוגע לפוטנציאל ההיצע הבינלאומי בבתי-ים.

כך למשל, יצרה העיר **בילבאו** בספרד (353,000 תושבים על פני 41 קמ"ר) את מוזיאון גוגנהיים, המהווה חלק משרשרת פיתוח כוללת, אשר אין ספק כי הפך למנוע מוביל שינוי ופיתוח ואת העיר למוקד תיירות המושך מיליוני תיירים בשנה. כך גם **וולנסיה** בספרד (810,000 תושבים על פני 134 קמ"ר), אשר הובילה תהליך פיתוח, שהפך אותה מכפר דייגים המרוחק פיסית מהים ומתפרנס מדיג, לעיר ים אטרקטיבית השוכנת לשפת הים, המשלבת מרחב עירוני ישן עם מרחב חדש, תיירות ואדריכלות יוצאת דופן, מארחת תחרויות ימיות בינלאומיות ומייצרת תעשיית תרבות בקנה מידה לאומי ובינלאומי.

ישנן יוזמות אירופיות רבות לדיאלוג ושיתופי פעולה ברמות שונות בין ערי הים התיכון, במטרה להגדיר את המשותף ביניהן ולקדם נושאי מחקר, תרבות, פיתוח והתחדשות עירונית, פיתוח מקיים, התמודדות עם שינוי האקלים ופרויקטים נוספים במימדים כלל אזוריים. כיום, לבתי-ים היצע בינלאומי קלוש בתחומי התיירות, התרבות והמחקר. לאחרונה, החלה בת-ים להוביל שיח ציבורי ישראלי ואף בינלאומי בנושאי איכות אורבאנית (ביאנלה, כנס מרחב). זהו בסיס טוב למיצובה של העיר בעתיד, לאגן הים התיכון ומעבר לו.



## צפיפות האוכלוסייה (הנמדדת בנפש/קמ"ר):

בבחינת נתוני צפיפות האוכלוסייה בלבד, נראה כי בת-ים נמצאת במקום גבוה ברשימת הערים הצפופות בעולם. לדוגמא, בת-ים צפופה יותר מפי 2.4 מאוסאקה יפן, או פי 1.4 מבנגלור הודו. בת-ים צפופה יותר גם במושגים מערביים ובהשוואה לערים אירופאיות וצפון אמריקאיות. לדוגמא, בת-ים צפופה יותר מפי 2.5 מלונדון או פי 4 ממדריד. בת-ים צפופה יותר, גם בהשוואה לערים קרובות השוכנות לאורכו של הים התיכון. לדוגמא, בת-ים צפופה יותר מפי 2 מאיסטנבול, פי 3.7 מנאפולי וכו'. אולם, ההשוואה למגה ערים, עושה עוול לבת-ים, ששטחה קטן לעיתים פי 100-50 מערים אלו. השוואתה לערים בסדר גודלה ובמאפייניה, מעלה כי בת-ים אף צפופה יותר. חיפוש אחר ערים הדומות לבת-ים בהיקף האוכלוסייה וגודל השטח (כ- 160,000 תושבים על 8 קמ"ר) העלה חרס. ערים אשר היקף אוכלוסייתן דומה לזה של בת-ים, פרוסות בד"כ על פני שטחים נרחבים בהרבה משל בת-ים. כך למשל הרקליון בכרתים-יוון (כ- 140,000 תושבים על 109 קמ"ר), טרייסטה באיטליה, (כ- 210,000 תושבים על 84 קמ"ר) ואחרות. מנגד, ערים אשר גודלן הפיסי דומה לזה של בת-ים, מאכלסות מספר תושבים הדומה יותר לעיירה ונע סביב 10,000 תושבים. **השילוב בין תא שטח עירוני קטן מחד ואוכלוסייה יחסית גדולה אינו שכיח.**

## גודל אוכלוסייה

חיפוש אחר ערים באזור הים התיכון שמספר תושביהן דומה לזה של בת-ים, העלה רשימה של ערים, אשר לרוב אינן מוכרות בתודעה הבינלאומית, כמוקד משיכה עולמי. ערים אלו, אשר ה"מסה העירונית" שלהן קטנה, מהוות בד"כ עוגן לשוק המקומי בלבד. כדוגמא למספר ערים, נציין את רייקה בקרואטיה, רג'ו די קלבריה בדרום איטליה, אידין בטורקיה, לימסול בקפריסין ואחרות. ניתן לכלול בקבוצה זו, את העיר קאן בצרפת ואולי אף את ונציה המפורסמת, אשר למרות גודלן הפיזי, פיתחו היצע בינלאומי, אשר בא לעיתים על חשבון האיכות המקומית, החברתית והקהילתית.

**בחינתה של בת-ים במבט בינלאומי, מבססת את הטענה כי בת-ים אכן עיר צפופה – בכל קנה מידה והיבט.**

**מעבר לצפיפותה, בולטת המאסה העירונית הקטנה שלה. השוואתה של בת-ים לערים בסדרי הגודל הרלבנטיים הדומים לה (בין אם גודל אוכלוסיה ובין אם בשטח) מובילה לשיוכה לקבוצת ערים בלתי מוכרות, ערים שאינן מאופיינות בהיצע בינלאומי, אלא מהוות מרחב עירוני מקומי. ישנן שורה של ערים, אשר הפכו מערים מקומיות לערים בינלאומיות, ערים שצמחו בהיקפי אוכלוסיותיהן ובגודל שטחן, במקביל להרחבת היצע ההתרחשויות שבהן באופן משמעותי. או לחלופין, ערים בעלות "מגה" היצע תיירותי גלובאלי, המחזיקות נכסים של קבוצות קטנות ועשירות במיוחד, אשר קהילותיהן הפכו ל"מתחזקי המקום", עבורם ועבור מליוני התיירים המגיעים במשך השנה.**

Rank	City / Urban area	Country	Population	Land area (in sqkm)	Density (people per sqkm)
1	Mumbai	India	14,350,000	484	29,860
2	Kolkata	India	12,700,000	531	23,800
3	Karachi	Pakistan	9,800,000	513	19,000
4	Lagos	Nigeria	13,400,000	738	18,160
5	Shenzhen	China	8,000,000	466	17,160
6	Seoul/Incheon	South Korea	17,500,000	1,049	16,700
7	Taipei	Taiwan	5,700,000	376	16,200
8	Chennai	India	5,950,000	414	14,360
9	Bogota	Colombia	7,000,000	513	13,600
10	Shanghai	China	10,000,000	746	13,400
11	Lima	Peru	7,000,000	596	11,760
12	Beijing	China	8,614,000	743	11,600
13	Delhi	India	14,300,000	1,295	11,060
14	Kinshasa	Congo	5,000,000	469	10,660
15	Manila	Philippines	14,750,000	1,399	10,560
16	Tehran	Iran	7,250,000	686	10,660
17	Jakarta	Indonesia	14,250,000	1,360	10,600
18	Tianjin	China	4,750,000	453	10,600
19	Bangalore	India	5,400,000	534	10,100
20	Ho Chi Minh City	Vietnam	4,900,000	513	9,460
21	Cairo	Egypt	12,200,000	1,295	9,400
22	Baghdad	Iraq	5,500,000	596	9,260
23	Shenyang	China	4,200,000	453	9,260
24	Hyderabad	India	5,300,000	583	9,100
25	Sao Paulo	Brazil	17,700,000	1,968	9,000
26	St Petersburg	Russia	5,300,000	622	8,660
27	Mexico City	Mexico	17,400,000	2,072	8,400
28	Santiago	Chile	5,425,000	643	8,400
29	Singapore	Singapore	4,000,000	479	8,360
30	Lahore	Pakistan	5,100,000	622	8,200
31	Recife	Brazil	3,025,000	376	8,060
32	Istanbul	Turkey	9,000,000	1,166	7,700
33	Dalian	China	2,750,000	389	7,100
34	Khartoum	Sudan	4,000,000	583	6,860
35	Rio de Janeiro	Brazil	10,800,000	1,580	6,860
36	Monterrey	Mexico	3,200,000	479	6,700
37	Bangkok	Thailand	6,500,000	1,010	6,460
38	Osaka/Kobe/Kyoto	Japan	16,425,000	2,564	6,400
39	Guadalajara	Mexico	3,500,000	596	6,000
40	Athens	Greece	3,685,000	684	6,400
41	Ankara	Turkey	3,100,000	583	6,300
42	Madrid	Spain	4,900,000	945	6,200
43	London	UK	8,278,000	1,623	6,100





14 הערים הגדולות בארץ (למ"ס 2009)

עיר	תושבים (12/2008)	שטח ק"מ	צפיפות אוכלוסייה נפש/קמ"ר	אחוז גידול שנתי 2008
<b>בני ברק</b>	<b>153200</b>	<b>7.3</b>	<b>20986.3</b>	<b>1.5</b>
בת-ים	129300	8.1	15963.0	0.1
רמת גן	134400	13.2	10181.8	0.7
חולון	170900	18.9	9042.3	1.2
תל אביב-יפו	392700	51.7	7595.7	0.7
נתניה	179200	28.9	6200.7	1.6
ירושלים	760800	125.1	6081.5	1.8
פתח תקווה	194100	35.8	5421.8	2.8
רחובות	108400	23.0	4713.0	2.1
אשדוד	209600	47.2	4440.7	1.2
חיפה	265300	63.6	4171.4	0.1
ראשון לציון	226300	58.7	3855.2	0.9
באר שבע	187500	52.9	3544.4	0.7
אשקלון	110600	47.7	2318.7	1.6



**בת-ים מאופיינת בשילוב ייחודי בין מרכז ושוליים: היא עיר מרכזית מבחינת המיקום, התופסת פלח קטן מרצועת החוף הלאומית לאורך ים התיכון, המרכזת את אוכלוסייתה בצניעות סביבתית ותופסת שטח קטן מאוד יחסית במרחב.**

בת-ים ממוקמת במרכז גוש דן, צמודת דופן לגלעין המטרופולין העיר תל אביב-יפו והמשכית לחוף ימה. העיר מחזיקה בכ- **2%** מכלל אורך רצועת חוף הים התיכון בישראל. בת-ים היא העיר ה- **12** בארץ בגודל אוכלוסייתה, ה- **55** (מתוך 72 רשויות עירוניות) בגודל שטחה והשנייה בצפיפות אוכלוסייה, **\*19,600** תושבים/קמ"ר (15,963 לפי הלמ"ס), אחרי בני ברק. המשמעות של הפער בין המאפיינים הנ"ל, היא צפיפות גבוהה: לשם השוואה, צפיפות האוכלוסייה הממוצעת במחוז תל אביב היא 7072 נפש/קמ"ר, ובמחוז המרכז 1,337 נפש/קמ"ר.

תפרוסת המשאבים הלאומית, הינה ריכוזית ביסודה, גלעיני המטרופולינים מחוזקים ומתחזקים על ידי מובלעות של חולשה בשוליהם, אשר נותרות בחולשתן ומתקשות לחולל שינוי. בת-ים משקפת מאפיין זה במטרופולין תל אביב, אשר הלך והתעצם צפונה והותיר מקטעי חולשה בשוליו הדרומיים.

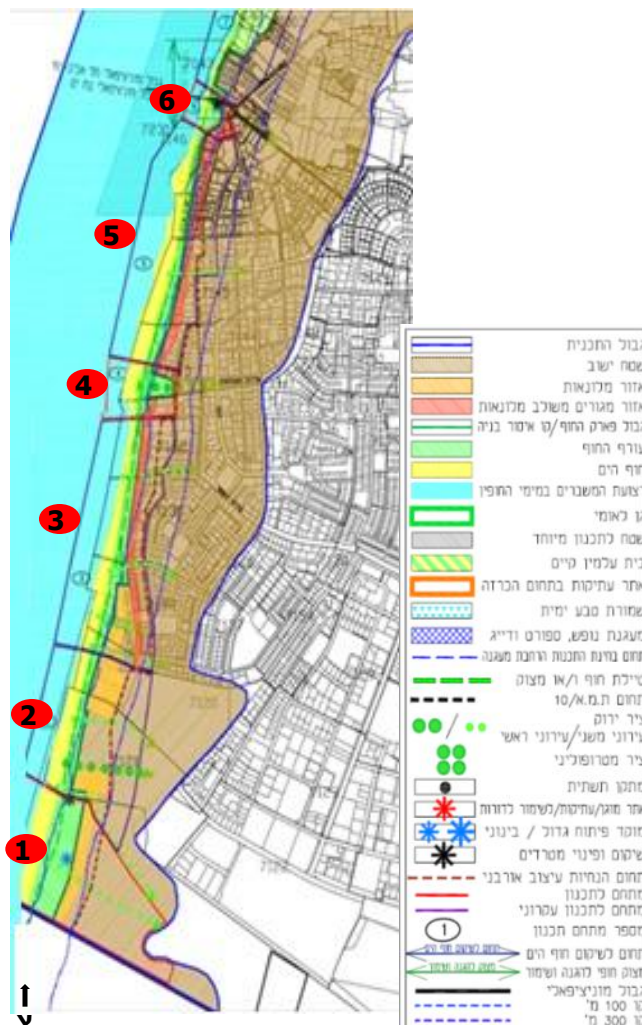
### תוכניות מתאר ארציות – הבזקים מרכזיים:

**תמ"א 35**, תוכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה פיתוח ושימור, מגדירה את בת-ים כמרחק עירוני, לו רצועת חוף במערב ותשתיות תחבורה מטרופוליניות (כביש ומסילה) במזרח. התוכנית מגדירה לבת-ים צפיפות מינימאלית של **12 יח"ד/דונם, צפיפות אליה העיר כבר הגיעה**. החזון החברתי – כלכלי של תמ"א 35, לא התייחס בבהירות לחיזוק אזורי החולשה במרחבים המטרופוליניים, אשר על פי המדיניות הלאומית, אותה משקפת התוכנית, ימשיכו לצמוח, כפועל יוצא מצמיחתו של הגלעין.

**תמ"א 12** למפעלי תיירות ונופש, מגדירה את בת-ים יחד עם ראשון לציון, "לזווין של מוקד על – מרכז תיירות משני הפועל תוך התמחות תפקודית וקשרי תלות עם מוקד העל" (שם, עמ' 496), כאשר התמחותה העיקרית של העיר, מוגדרת קייט ימי עונתי. \*השוני בין נתון צפיפות זה לנתון למ"ס, נובע מהפערים במדידת האוכלוסייה (159,000 מול 129,000 לפי הלמ"ס)



## תמ"א 13/4



חוף הים בבת-ים, מוגדר כחוף אורבאני עמוס, עם מכסת קיבולת נופשים של 10-30 נופשים ליום למטר אורך חוף ים, משמע קיבולת של 35,000-105,000 נופשים, תלוי ברוחב רצועת החוף. התוכנית ממליצה על תוספת של 810 חדרי מלון לפי החלוקה:

3 כוכבים – 210 חדרים, 1-2 כוכבים – 430 חדרים ואכסון קל - 150 חדרים (כיום כבר מתוכננים כ- 4,000 חדרי מלון בעיר)

**תמ"א 13** לחופים, מסמנת את רצועת החוף של העיר, מגדירה איסור בנייה מקו 100 מ' מרצועת החוף ומסמנת שני מרחבי תיירות ונופש: המרכזי בדרום רצועת החוף העירונית והקטן יותר במרכזה.

**שינוי 4 לתמ"א 13**, מגדיר את "פארק החוף" כאזור פתוח לציבור, לצורך בילוי ושהייה יומית בצד הים וכולל בתוכו חופי רחצה ומוקדי שירותי חוף, טיילת חוף ו/או טיילת מצוק, שבילי טיול להולכי רגל ורכבי אופניים, מצפורים, פינות ישיבה, מדרגות ומעליות, המקשרות בין מפלסי החוף השונים ומאפשרות נגישות לחופים ודרכים לרכבי שרות וחירום.

רצועת החוף בבת-ים מחולקת ל-6 מתחמים לתכנון עירוני, מתוכם 3 מתחמים (ממוספרים 1,4,6) מוגדרים לתכנון. התוכנית מחייבת תכנון כולל לכל מתחם. הוועדה המחוזית רשאית במקרים מסוימים להחליט על חלוקה ל-2-3 תתי-מתחמים.

התוכנית מייעדת לפחות 30% משטח הקרקע המסומן בתשריט כאזור מגורים המשלב מלונאות ושימושי נופש ושירותים הנלווים להם (משמע, בתי מלון, הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות). מוגדר קשר ישיר, בין תוכניות בינוי לתוכניות פיתוח כוללות לכל מתחם. התוכנית שומרת על החוף וסביבתו כמשאב טבע, בהגדרת קו איסור בנייה (קו 300 מ' מרצועת החוף), למעט באזורי מעגנות ובמוקדי הפיתוח המצויינים בתכנית, בהגבלת התכסית לבינוי וגובה המבנים במוקדי הפיתוח ובחומרים ושיטות העבודה לשמירה על מצוק הכורכר בפיתוח הטיילת. מסומנים שני אזורים עיקריים במרכז רצועת החוף העירונית ובדרומה, בהם מותרים מלונאות ושימושי נופש ושירותים נלווים.



בדרום רצועת החוף, בעורף פארק החוף, מוגדר מוקד פיתוח מיוחד, המיועד לשירותים לנופש ובילוי. לאורך החוף, מוגדרים 8 מוקדי חוף, הממוקמים בגבול שבין חוף הים ובין עורף החוף, הכוללים שירותי חוף הנדרשים לתפעולו התקין של חוף הרחצה. המוקדים מוגבלים בבינוי, בגובה, במרחק מינימאלי בין מוקדים ובהיקף שירותי ההסעדה בהם.

הנגישות בין מוקדי החוף ובין העיר לפארק החוף, מקבלת גם היא התייחסות בתוכנית, המגדירה צירים ירוקים לים – 8 צירים משניים ו- 3 צירים עיקריים, הנבדלים ברוחבם. הצירים מיועדים לאפשר רצף והמשכיות להולכי הרגל ורוכבי האופניים, תוך שמירה על מבטים פתוחים לים ונגישות.

בתוכנית מצוינות גם התייחסויות מתחמיות עקרוניות:

• הר הזבל וגבעת הסיד - שיקום פינוי וטיפול במטרדים.

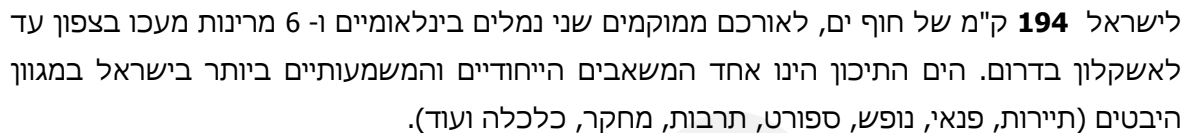
• מרכז העיר – פיתוח השטח הציבורי ללא חניה עלית.

• נקודת המצוק הצפוני – טיפול במטרדים ובנייה לא חוקית, תוך שמירה על המצוק הצפוני ותכנון משותף לרשויות בת-ים תל אביב-יפו, לרצף והמשכיות פארק החוף.

**על פי מדיניות התכנון הלאומית (תוכניות מתאר ארציות) בת-ים קרובה למיצוי עיקר פוטנציאל צמיחתה במונחים המאפיינים את מדיניות הצמיחה הלאומית (בינוי, אוכלוסיה, צפיפות על בסיס יח"ד/דונם וכד') ואין לה עתודות בינוי, למעט מלונאות. מכאן, שצמיחתה תמשיך להיות, פועל יוצא מיחסי הגומלין עם המטרופולין וסמיכותה לתל אביב-יפו.**

**במסגרת תפיסה זו, מודגשים צירי התנועה המטרופוליניים וכן שימור רצועת החוף בבת-ים, כחלק מרצועת החוף המטרופולינית, אשר פיתוחה מחייב הקפדה על רצף ונגישות פיזית ושמירה על נכסי טבע.**

קו החורף: ישראל



ישנה חשיבות רבה לתפיסה המכירה בבת-ים, כחלק מהמערך הכולל והמגוון של ערי חוף הים בישראל. מכאן שיש להגדיר את תפיסת פיתוחה, בהתייחס לרצף ולהמשכיות רצועת החוף ובהתייחס לערי חוף אחרות ובו זמנית תוך בירור אפשרויות הפיתוח הייחודיות, באופן שידגיש את יתרונותיה היחסיים של בת-ים.

**3.5** ק"מ של חוף ים, המאופיין במצוק כורכר בחלקו הצפוני ששיפועו מתמתן, במשולב עם התרחבות רצועה חוף חולית ככל שמדרימים. חוף הים והים עצמו, כפי שמבטא שמה של העיר (אשר מוצאו בקיצור שמה של ירושלים, ובהמשך התפתח כמותג לשפת הים המאפיינת את העיר), היו לאורך ההיסטוריה, מרכיבים משמעותיים ביותר בהווה העירונית, בעיקר בהיבטי פנאי-נופש-ספורט ותיירות ולאחרונה גם בתרבות וחינוך סביבתיים.

חשיבותו של הים בעיר, אינו רק בעוצמתו הכלכלית-תיירותית. לחוף הים מרכיב משמעותי בעיצוב ההוויה העירונית ובהעצמת תחושת איכות ורווחה, בשימוש כמרחב הציבורי הגדול והנגיש ביותר בעיר. בשנים האחרונות, התפתחו בעיר מגוון אירועי חוף, המתקיימים לאורך קו הים בסופי שבוע ובעונות השנה השונות. כמו כן, החלו בעיר בתוכנית חינוך ימי-סביבתי, לתלמידי העיר, באמצעותה מחנכים את ילדי העיר, לעשייה קהילתית לקיימות מקומית, תוך שימוש בים כמשאב חינוכי, המחבר בין הסביבה הטבעית העירונית, מערכת החינוך והקהילה המקומית



## לינות ותפוסת חדרי מלון בערים נבחרות - 2008

לינות (אלפים) Person Nights (Thousands)			מספר חדרים Number of rooms		מספר בתי מלון	ישובים נבחרים
ישראלים Israelis	תיירים Tourists	סה"כ Total	מזה: בבתי מלון פתוחים In open Hotels	סה"כ Total	Hotels	
2008						
11,408.0	10,187.5	21,595.5	44,087	47,501	335	סה"כ
504.4	3,527.0	4,031.5	8,664	9,283	69	ירושלים
476.1	2,987.6	3,463.6	7,122	7,343	38	מערב ירושלים
28.4	539.5	567.8	1,542	1,940	31	מזרח ירושלים
5,568.1	957.5	6,525.5	10,573	10,914	50	אילת
453.3	2,168.5	2,626.9	6,105	6,403	48	תל-אביב יפו
73.6	197.9	271.6	691	691	5	הרצליה
166.2	366.1	532.2	1,230	1,539	18	נתניה
872.2	785.3	1,657.6	3,617	3,927	31	טבריה
1,616.4	578.9	2,195.3	3,962	4,011	15	שפת ים-המלח
266.9	270.1	537.0	1,293	1,458	13	חיפה
78.5	20.7	99.2	276	388	4	זכרון יעקב
100.5	31.4	132.0	435	511	7	נהריה
82.2	28.4	110.6	324	346	6	צפת
28.4	70.9	99.3	226	526	5	בת ים

התיירות לישראל 2008 דו"ח סטטיסטי - משרד התיירות

## רצועת החוף וחדרי המלון - 2008

עיר	ק"מ חוף ים	בתי מלון	חדרי מלון	מזה: חדרים פעילים	יחס חדרים- ק"מ חוף
בת ים	3.5	5	526	226	150
הרצליה	5.7	5	889	889	155
נתניה	10	19	1,587	1,222	158
אשקלון	12	4	538	488	44
נהריה	6	7	511	450	85
תל-א-יפו	13.6	48	6067		446
חיפה	18.4	13	1400		76

★ כולל שטחי החוף שאינם פתוחים לציבור

לפי סיווג משרד התיירות, ישראל מסווגת באזור אירופה, יחד עם טורקיה וקפריסין בתת סיווג "מזרח ים תיכון". בשנת 2008, הסתכמה התיירות באזור זה של מזרח הים התיכון, ב- 34 מיליון כניסות תיירים, מתוכם כ- 2.6 מיליון תיירים לישראל (עלייה של 32% בישראל לעומת 2007).

ב- 2008 לנו בבת-ים כ- 99,300 תיירים, 70% מהם תיירים זרים (בהשוואה ל- 3.5 מיליון לינות תיירים זרים בירושלים, 2.2 מיליון בתל אביב-יפו, מסך 10.4 מיליון לינות זרים בארץ). תפוסת המיטות עמדה בממוצע על 56%, אחוז גבוה יחסית, הזהה לתל אביב-יפו, גבוה יותר למשל מנתניה (48%), הרצליה (46%), חיפה (52%).

בבת-ים ישנם כ- 520 חדרי מלון ב- 5 מלונות, יחס של 150 חדרי מלון לכל ק"מ ברצועת החוף העירונית, בדומה לערים כגון נתניה או הרצליה. תוכניות בנייני מאושרות ב- 410, ב- 450, מייעדות עוד כ- 4,000 חדרי מלון בעיר. מימושן של תוכניות אלה, יוביל ליחס של כ- 1,300 חדרי המלון לכל ק"מ חוף, כמעט פי 3 מיחס חדרי המלון לק"מ חוף, הקיים כיום ברצועת החוף בתל אביב-יפו.

**עוצמתה של רצועת החוף בבת-ים, אינה בגודלה אלא באיכויותיה:**  
הדופן הימית הארוכה ביחס לשטח העיר, מיקומה במרכז הארץ ונגישותה לציבור הרחב, בעיר ובמרחב. מדיניות התכנון והפיתוח הארצית, כמו גם המחוזית, מציגה רצועה זאת כרצועת חוף קהילתית אזורית.  
**עיקר הזדמנויות הפיתוח המוצגות במדיניות התכנון הלאומית, טמונות בהרחבת היצע המלונאות במתחמים מוגדרים סמוכים ובשדרוג הפארק החופי,**  
**אך חשיבותו של הים לתוכנית האסטרטגית אינה רק כלכלית אלא גם קהילתית**  
**ותרבותית**





## טבעות מטרופולין תל-אביב



צפיפות לקמ"ר	מספר התושבים	מספר היישובים
7,015	378,900	1
6,804	811,100	17
3,189	955,100	31
801	895,300	204
	3,040,400	253
סך הכל		

1  
צ

בת-ים ממוקמת בחלקה הדרומי של הטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב, המשתרע מנתניה בצפון עד אשדוד בדרום. שטחו של מחוז תל אביב, הכולל את שתי הטבעות הפנימיות של המטרופולין, מתפרס על **0.8%** משטח ישראל ומאכלס כ- **17%** מאוכלוסיית המדינה. בת-ים הינה צמודת דופן ונסמכת לליבת המטרופולין וממשיכה את הרצף האורבאני של תל אביב-יפו, כחוליה המקשרת בינה לבין ערים גדולות נוספות (ראשל"צ: **226,300** תושבים וחולון: **170,900** תושבים). התרומה המטרופולינית של בת-ים כיום הינה בעיקר בתחומים הבאים:

- רצועת חוף אטרקטיבית – 5%** מרצועת החוף המטרופולינית, המספקת שירותי תיירות, פנאי ונופש. בצפונה, ישנה שמורת טבע ימית ומצוק כורכר לשימור ובהמשכה רצועת חול רחבה.
- היצע מגורים בר השגה - בת ים** מספקת דיור בר השגה (Affordable Housing) יחסית למיקומה המרכזי, עם תמהיל דירות קטנות יחסית (האחוז הגבוה ביותר של דירות בנות 3 חדרים בקרב 12 הערים הגדולות בארץ).
- בית עלמין מטרופוליני - המהווה כ- 9%** משטחה המוניציפאלי של בת-ים. ומשרת את הסביבה המטרופולינית.
- חוליה מקשרת -** קישור תחבורתי בין גלעין המטרופולין לערים בדרומו, ראשון לציון ואשדוד.

## תמ"מ 5

מדיניות הפיתוח המחוזית המקבלת ביטוי בתמ"מ 5, מאשררת בעיקר מצב קיים וממצבת את בת-ים במחוז, בדגש על תפקודה כחוליה מקשרת בין ליבת המטרופולין למרחב המטרופוליני הדרומי. התוכנית מבטאת את תפקידה המקשר של בת-ים, במונחים של העברת תנועה, פיתוח סביב מרכזי תחבורה ופיתוח מקומי כמוקד מטרופוליני, בנושאי שירותים (חינוך, השכלה גבוהה, דת ותרבות, בריאות) והיצע תעסוקה אשר ישתלב בהיצע במרחב. התיירות מקבלת ביטוי ודגש בהיצע מלונאות סביב שפת הים, אשר ימשיך את ההיצע ורצועת החוף של העיר תל אביב-יפו. בפועל, בת-ים נסמכת רבות על סביבתה המטרופולינית לעניין תעסוקה ושירותים ואינה ממצה את מלוא פוטציאל ייעודה המחוזי, כמוקד מטרופוליני בתחום התיירות ובהחלט שלא בתחום התעסוקה.



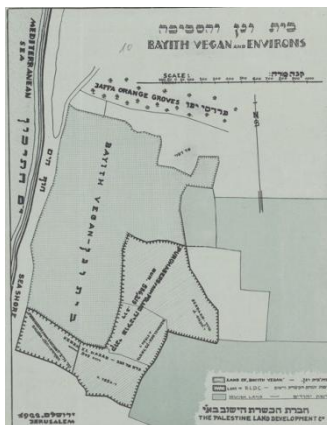
תוכנית המתאר למחוז תל אביב, מגדירה ומסמנת:

- **מגורים** - רוב העיר. התוכנית מדגישה את הקשר הישיר בין פיתוח יזמי, לפיתוח שטחי ציבור ומתירה במגרשים בתנאים מסוימים, פיתוח מוקדים, בעלי שימושים מעורבים, באמצעות תוספות זכויות בינוי.
- **אזור תעסוקה משני** - כ- 7% משטח העיר בדרומה, מסומן שטח שייעודו משרדים, מסחר ומלאכה, המשולבים במגורים, מלונאות, מבני ציבור ושצ"פ, בידור, הסעדה ומרכז תחבורה.
- **מוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים** - מסומנים שני כתמים, כשטח למוסדות חינוך, השכלה גבוהה, דת ותרבות, בריאות, עם אפשרות לשילוב שימושים מוגבל.
- **ציר ירוק עירוני ראשי** - התוכנית מגדירה בדרום מערב העיר, שלושה קטעי רחובות המגיעים לים, לשימוש כשטחים מגוננים, כשבילים להולכי רגל ואופניים וכפינות ישיבה ומשחק. התוכנית מחייבת כל תוכנית בינוי בעיר, בהתייחסות לשמירה על רצף השבילים ועיצובם הנופי.
- **רכבת קלה** - תוואי צפון-דרום המחבר את מוקד התעסוקה המשני עם צפונה של העיר וממשיך לתל אביב-יפו.
- **מרכזי תחבורה** - ממוקמים על שניים משלושת מחלפי האיילון (יוספטל וקוממיות) ומשלבים בין רכבת, תחבורה ציבורית נוספת ותחבורה פרטית, כמרכזים משולבי שימוש משרדים, מסחר, שירותים ומלונאות.
- **פארק עירוני ראשי ומרכז ספורט עירוני מטרופוליני** - מדרום מערב לבית העלמין, מיועד לשטחים טבעיים ומגוננים, ספורט, הסעדה ובילוי, בזיקה לפארק (מרכז ספורט עירוני מטרופוליני נוסף, הנמצא בשלוחה החולונית על מחלף קוממיות).
- **בית עלמין** - עליו חלות הוראות תמ"א 19 לבתי עלמין. בסמכות הוועדה המחוזית, להוסיף שטח נוסף לקבורה ובתנאי שיהיה ניצול נכון של הקרקע לקבורה בקומות.
- **אזור מוטה תחבורה ציבורית** - לאורך תוואי הרכבת הקלה, ניתן להוסיף זכויות בנייה לשימוש עיקרי ו/או תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות, בהעדפה לשימושים מעורבים, בזיקה לתחבורה ציבורית. בהתאם לתוספות הבנייה, יופחתו תקני החנייה, לאור התקדמות פיתוח קו הרכבת הקלה.





## תוכנית לבית וגן 1922



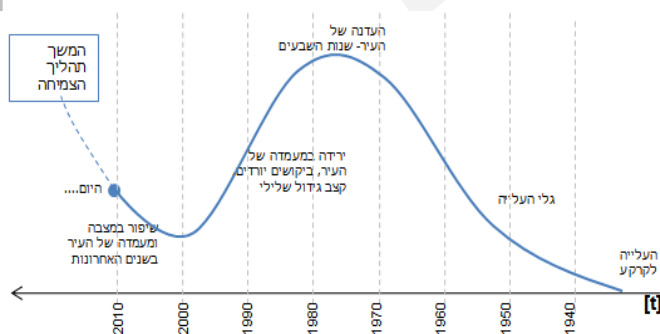
בניין העירייה - 1963

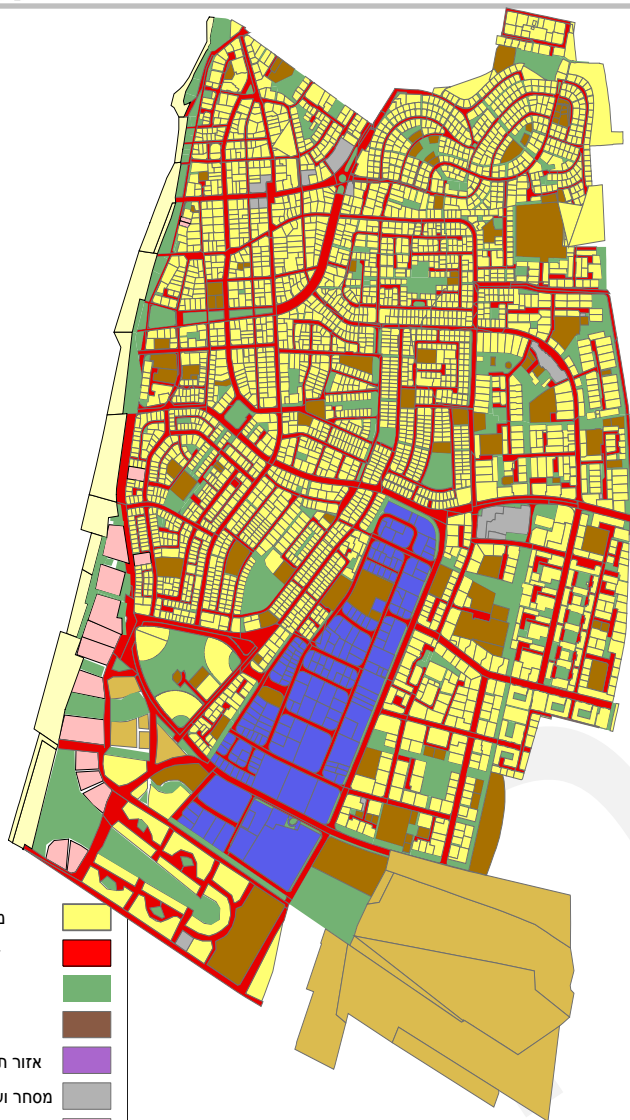
סיפורה של בת-ים מתחיל בשנת 1926, עם העלייה של 13 משפחות, על הקרקע החולית שמדרום ליפו. קבוצה זו השתייכה לאגודת "אחוזה", אשר שמשה מסגרת ליהודים דתיים-ציונים, ששאפו לצאת ממרכזי הערים ולהקים בסמוך להם שכונות סמי-עירוניות, פרבריות. להתיישבות שסימנה את ראשיתה של בת-ים קראו בשם "בית וגן", סמל לרצון מייסדיה להקים שכונה מרווחת ומשפחתית, שבה בתי מגורים קטנים מוקפים גינות חן. בדומה לתל אביב, הרוח התכנונית אשר השפיעה על ראשיתה של בת-ים, ינקה מגישת 'עיר גנים', אשר הייתה רבת השפעה על התכנון האורבאני בעת ההיא. בשנת 1936 קיבל היישוב מעמד מועצה מקומית וב-1938 שונה השם ל"בת-ים", כקיצור ל"בת ירושלים".

בשנות ה-30, עם גלי העליה מאירופה, התפתח היישוב, מ-250 תושבים בתחילת שנות ה-30, לכ-1,300 תושבים, ערב מלחמת העולם השנייה. בינואר 1958, קיבלה בת-ים מעמד של עיר. בת-ים קלטה עולים יותר מכל יישוב אחר בישראל, סה"כ כ-48,000 עולים מהקמתה ועד היום.

בת-ים חוותה פיתוח מואץ ביותר בשנים 1950-70, הצמיחה המשמעותית ביותר בעיר לאורך התפתחותה. שנבעה בין השאר, מגלי ההגירה ההמונית לישראל: בשנות ה-50, העלייה מצפון אפריקה ובשנות ה-70 העלייה מברית המועצות. בשנות ה-90, לאחר התפרקות ברית המועצות, הציפו את בת-ים עולים יוצאי חבר העמים. למעלה מ-30% מכלל תושביה כיום, הם מהגרים/עולים לשעבר מארצות אלה, אליהם הצטרפו עולים רבים מאתיופיה. בתקופה זו התחוללה תחלופה ניכרת באוכלוסיית העיר, רבבות עולים נקלטו מבלי שקיבולת המגורים בעיר גדלה באופן משמעותי, שכן פיתוח בנייני מגורים חדשים נבלם. משמעות הדבר היא, שתושבים וותיקים רבים ומן הסתם היותר מבוססים שבהם, עזבו את בת-ים לטובת ערים אחרות (ההשערה היא כי היקף "בוגרי בת-ים", אשר גדלו בה ועזבו אותה, הוא רחב במיוחד). בנוסף לקליטת העולים, התווספו לעיר זוגות צעירים ואוכלוסייתה גדלה לכ-125,000 תושבים בתחילת שנות ה-80.

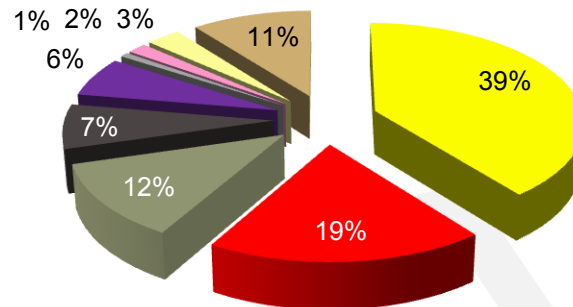
**מאז שנות ה-80, למעט תוכניות פיתוח נקודתיות, למעשה לא נוספה בניה בעיר ופיתוחה האסטרטגי נעצר.**





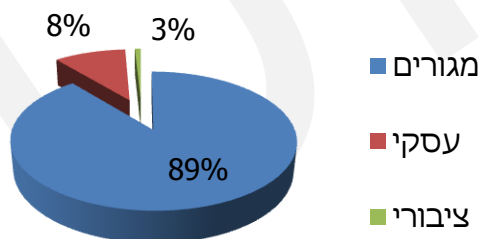
מגורים  
דרכים  
שצ"פ  
מב"צ  
אזור תעשייה  
מסחר ועסקים  
מלונאות  
חוף הים  
אחר

### בת-ים: יעודי קרקע



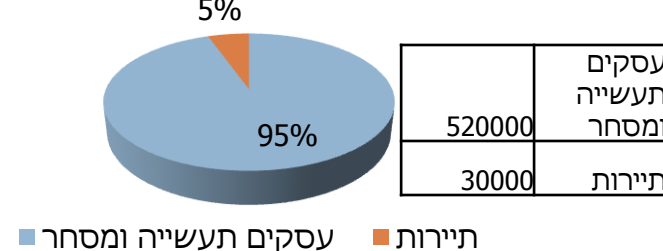
מגורים כיעוד  
עיקרי  
ופעילות עסקית  
בהיקף מקומי  
נמוך

### בת-ים: מ"ר בנוי לשימושים עיקריים

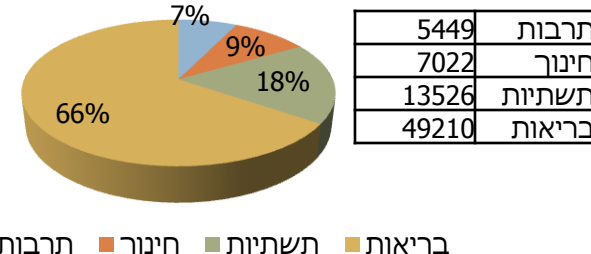


\*עסקי= תעסוקה, מסחר ותיירות

### שימושים עסקיים מובילים



### שימושים ציבוריים



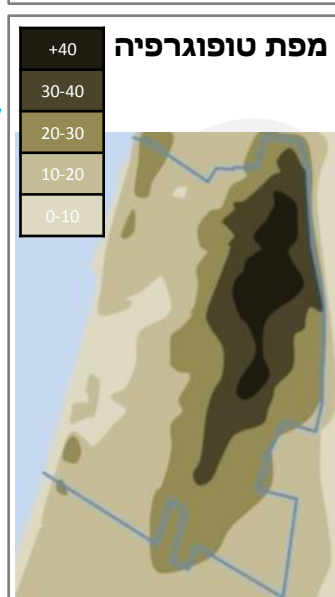
נתוני מבני הציבור ובעיקר החינוך אינם שלמים ומבוססים על הערכה



בת-ים, מתפרשת בין רצועת האיילון במזרח לרצועת החוף במערב (קו אווירי כ- 2 ק"מ) וברצף בינוי בין דרום תל אביב-יפו (שכונות עג'מי ויפו ג') בצפון, לראשון לציון בדרום (קו אווירי כ- 4 ק"מ). על אף גודל אוכלוסייתה, מצטמצמת העיר על שטח קטן של **8.167** קמ"ר. שכנותיה כולן גדולות יותר: שטח בת-ים  $1/6$  משטחה של שכנתה תל אביב-יפו, שאוכלוסייתה גדולה פי 2.4,  $1/7$  משטחה של ראשון לציון, שאוכלוסייתה גדולה פי 1.4.  $1/2$  משטחה של חולון שאוכלוסייתה גדולה ב- 7,000 תושבים משל בת-ים.

הטופוגרפיה העירונית שטוחה יחסית ונוחה, כאשר גובה הממוצע הוא 20 מ' מעל פני הים ועולה בחלקה המזרחי בו נמצא קו פרשת המים, ממזרח לרחוב כצלנסון, המתנשא לגובה של 40-45 מ' מעל פני הים ומאופיין בריבוי נקודות המהוות פוטנציאל למבטים אל הים.

שילוב של הפרופורציונאליות בשטח העיר, עם המבנה הטופוגרפי, מייצר מרחקי הליכה סבירים בין כל חלקי העיר. שילוב זה הינו בסיס לקישוריות נוחה בתנועה לא ממונעת וקרבה גבוהה יחסית לכל אזורי ההתרחשות העירוניים. לעיר מגוון הדפנות העירוניות, דפנות צמודות לרקמות עירוניות חיות, דופן אחת המייצגת נגישות ודופן נוספת המייצגת אופק אינסופי, מייצרות מורפולוגיה עירונית "המשלבת בין כל העולמות".





## גובה מבני העיר



גובה מבנה	מס' מבנים	שטח מבנה ממוצע
0-5	724	180
5--10	710	385
10--15	1088	450
15-20	555	445
20-30	266	550
30-40	62	570
40-65	27	1080

## הבנוי - מאפיינים כלל עירוניים

## שטיח עירוני

רוב רובה של בת-ים מבונה ומפותח, כ- **5.8** מיליון מ"ר בנוי (בחישוב תוספת של כ- 30% על הבנוי כיום למגורים). עתודת הקרקע הפנויה ממוקמת בדרום מערב העיר ולה ישנן תוכניות מאושרות. העיר היא שטיח עירוני די הומוגני, כשרוב בנייני העיר הינם בניינים משותפים בני **4-8** קומות בממוצע. ברשת הבנויה שזורה רשת שצ"פים ירוקה, המורכבת מגינות, שדרות, סמטאות ופינות משחק.

## מגורים

**3220** דונם, המהווים **39%** משטחה של העיר הם בייעוד מגורים. מתוך זה, **1137** דונם הם שטח התכסית הבנויה (**35%** תכסית). התכסית הבנויה מורכבת מ- **2,980** בנייני מגורים בנויים. סה"כ בנויים בעיר כ- **4.8** מיליון מ"ר ( כ- 3.7 עיקרי) למגורים, המתחלקים לכ- **49,000** יחידות מגורים ומהווים **95%** בינוי מכלל השטח שייעודו מגורים. יחידות המגורים הינן כ- **92%** מסך יחידות הארנונה, המהוות **82%** מהשטח הבנוי לחיוב ארנונה. הבנייה למגורים בבת-ים מאופיינת בשיכונים במגוון תצורות, אשר נבנו בתקופות שונות. משום כך, סיור בעיר משול לביקור ב"מוזיאון השיכונים הלאומי", להם נוספת בנייה גבוהה חדשה יותר ומנגד אזורי נדירים של בנייה צמודת קרקע וותיקה.





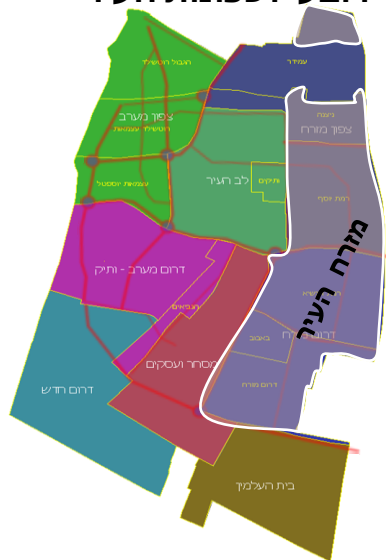
## אזורי משנה

העיר מחולקת לאזורי משנה על בסיס מערך צירים, רבעים מנהליים ושכונות. אזורי המשנה נבדלים במאפייני הבינוי, הרכב האוכלוסייה, סוגי השימושים ועוד, אך בכמעט כולם המגורים הם השימוש העיקרי והגדול. קו צפון-דרום חוצה את העיר ומבחין בין מזרח בתי-ים (רמת הנשיא, רמת יוסף, עמידר), המורכב ממערך שיכונים אותו בנתה המדינה, שכונה אחר שכונה במהלך שנות החמישים עד לשבעים ובין המערב, אשר נבנה במסגרת היוזמה הפרטית

## רחובות מרכז עירוניים

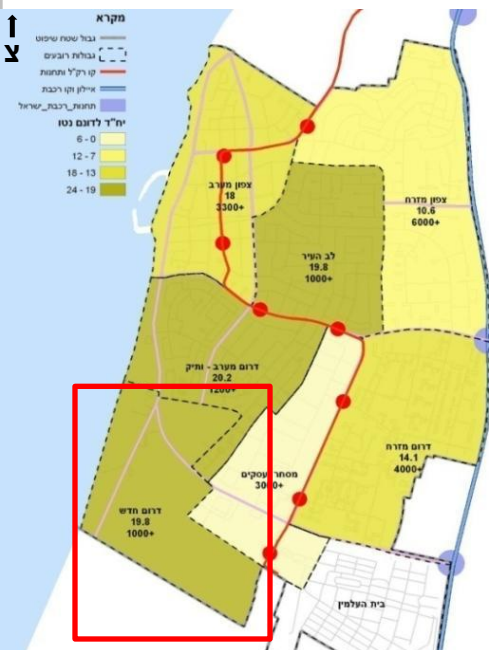
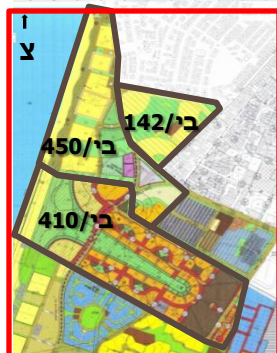
לבתי-ים אין מע"ר (מרכז עסקים עירוני) קלאסי, במובן המוכר של המונח, אלא רשת של רחובות מרכז עירוניים אשר התפתחה על בסיס מסחר מקומי וצירי תנועה ראשיים. כיכר המגינים, "המצבה" בלשון המקום, שמשכה כבער ככניסה הראשית לעיר וכמע"ר מקומי ועם השנים הפכה לחלק מהרחובות המרכז עירוניים ומרכזת כיום פעילות רחוב ומסחר בדומה לשאר הצירים האחרים. על סי התכנון, מיועד אזור התעסוקה לרכז פעילות עסקית משמעותית בהקפים גדולים.

## רובעי ושכונות העיר



## רחובות מרכז עירוניים




**צפיפות מגורים - יח"ד/דונם**  
**ממוצע רובעי**

**תוכניות מרכזיות**


**צפיפות המגורים** נטו בעיר עומדת על **15.3** יח"ד/דונם (כלל יחידות העיר חלקי שטח מיועד למגורים לפי נתוני העירייה). בחישוב צפיפות תושבים נטו, משמע תושבים לשטח המיועד למגורים, בת-ים הינה מהעיר הצפופות בארץ – כ- **19,600** נפש/קמ"ר, העיר השנייה בצפיפותה מבין הערים הגדולות, נכון ל- 2009.

הרובע הצפוף ביותר היום בעיר, הוא הרובע הוותיק בדרום מערב בצפיפות של **20.2** יח"ד לדונם, אחריו רובע לב העיר עם **19.2** יח"ד לדונם. לעומתם, הרובע הפחות צפוף הוא צפון מזרח עם **10.6** יח"ד לדונם, עקב אופי הבינוי של שכונת עמידר, רובה בנויה בתים צמודי קרקע. אזור דרום העיר הוא הפחות צפוף למגורים, עקב שטחי בית העלמין, אזור התעסוקה ועתודת הקרקע לפיתוח.

**תוכניות מרכזיות**

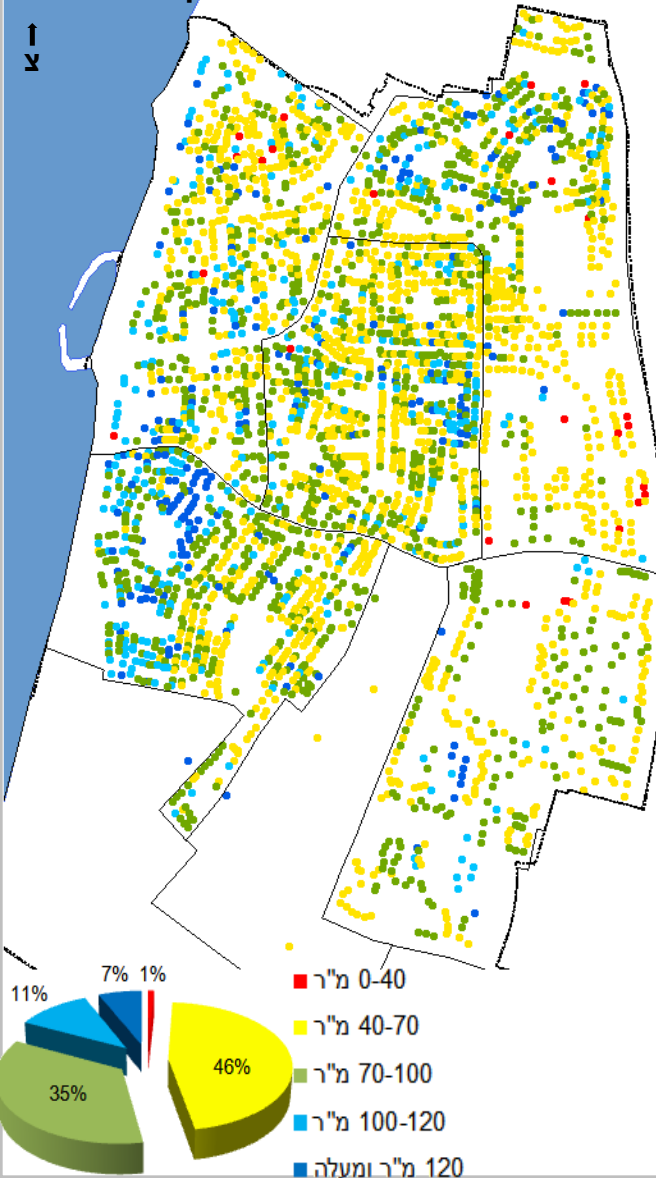
כיום יש שלוש תוכניות עיקריות מאושרות המיועדות להוסיף מסת מגורים בבתי-ים והן: תוכנית בי/ 410 מוסיפה 3357 יח"ד (פורסמה ב- 2008).

תוכנית בי/ 142 מוסיפה 754 יח"ד בשלושה מגדלים (אושרה ב- 1998 חלקה כבר בנויה). תוכנית בי/ 450 מוסיפה 182 יח"ד (אושרה ב- 1999).

סה"כ תוספת של כ- **4300** יח"ד, וכ- 13,000 תושבים.



## גודל דירה ממוצעת בבניין



## פרופיל הדירה הממוצעת בבת-ים:

(3.1 ממוצע ארצי)

**3.2** נפשות למשק בית

**77.14** מ"ר שטח דירה ליחידת מגורים (הדירות הקטנות ביותר בממוצע מבין 14 הערים הגדולות בארץ)

**3** חדרים לדירה

**65%** מהתושבים גרים בדירות בבעלותם.

## טיפוסי מבני מגורים בעיר



בנייה גבוהה מאוד



בנייה גבוהה



שיכוני רכבת



שיכונים



דופלקסים



צמודי קרקע

"השטיח העירוני" הבת-ימי הינו קולאז' הומוגני (יחסית) של בנייני מגורים בניצול גבוה ביותר של השטח ובצפיפות מהגבוהות ביותר בארץ





## שטח ציבורי פתוח



## שטח ציבורי פתוח

בבת-ים כ- **1,000** דונם של שטח ציבורי פתוח, המהווים **12%** משטח העיר. בעיר קיים מגוון גדול של גינותמהן קטנות ואינטימיות ומהן גדולות יותר, השצ"פים הגדולים ביותר, מלבד חוף הים, נמצאים בדרום מערב העיר. הגינות משמשות לשהייה ולמעבר ירוק בין השכונות, תוך ניסיון להשיג רצף וקישוריות. הממוצע העירוני עומד על **6.2** מ"ר שצ"פ/נפש. בפועל, שטח השצ"פ גדול עוד יותר ומשתנה, בעקבות מדיניות העירייה לגינון זמני של שטחים המיועדים לבינוי, שעדיין לא מומשו. לשם השוואה, בפתח תקווה ששטחה גדול יותר מפי 4 משל בת-ים ונמצאת בפאתי המטרופולין ובעלת עתודות קרקע גדולות, 14% משטחה הינו שצ"פ וממוצע השטח הציבורי הפתוח לתושב עומד על 24 מ"ר/נפש.



## חוף הים

בנוסף לשצ"פ, בבת-ים ישנו חוף ים באורך **3.5** ק"מ, המתפרס על פני שטח של כ- **250** דונם ובו **8** חופי רחצה מוכרזים. חוף הים משמש למעשה כ"פארק העירוני" הגדול. השצ"פ, יחד עם חוף הים, מספקים **7.8** מ"ר שצ"פ/נפש. נתון זה, הינו מעל למינימום הנדרש, על פי תדריך משרד הפנים להקצאת שטחי ציבור (7 מ"ר/נפש). לאורך רחוב בן גוריון נמצאת הטיילת אשר נפרדת מהחוף, בפוגשה את מתחם המלונאות ושאינה נמשכת במקביל לכל חוף הים, אלא מתחילה כ- 400 מ' דרומית לגבולה הצפוני של בת-ים ומסתיימת כ- 500 מ' צפונית לגבולה הדרומי של העיר.





## המרחב הציבורי



## שטח פרטי פתוח

בבת-ים 2083 דונם של שטח פרטי פתוח, המהווים 35% מהשטח המיועד למגורים ו- 25% מכלל שטחה של העיר. שטח זה משמש לגינון ולמעבר (חלק מהשטחים אינם נגישים לשימוש חופשי). לשפ"פ פוטנציאל שעדיין לא מומש במלואו, לשמש מרחב ציבורי איכותי.

## המרחב הציבורי הפתוח

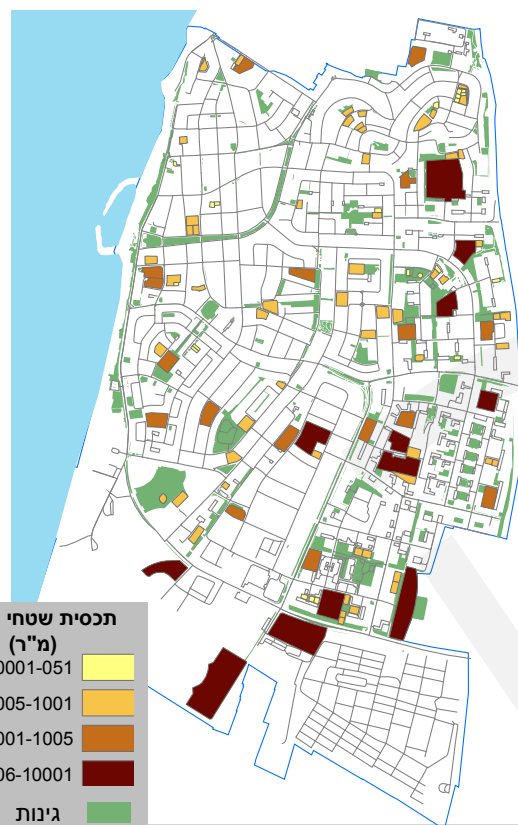
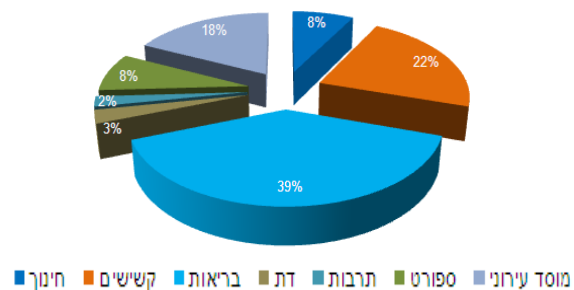
כלל המרחב הציבורי, המורכב מהשפ"פ, חוף הים, השפ"פ והדרכים (כ- 1550 דונם) עומד על כ- 4880 דונם, המהווים כ- 59% משטח העיר, ומספקים ממוצע עירוני של 31 מ"ר מרחב ציבורי פתוח/נפש. במרחב ציבורי זה, מתקיימות עיקר ההתרחשויות העירוניות ופיתוחו האיכותי, הוא הבונה ומעצים את תחושת האיכות העירונית בבת-ים. ה"צפיפות ציבורית" בעיר הנמדדת בתושבים לחלק שטח הציבורי הזמין (ירוק, רחובות, חום ללא בינוי היא 62 תושבים לדונם ציבורי בעיר. (ללא מבני הציבור – 75).

לבת-ים שיעור שטח ציבורי פתוח מעל למינימום הנדרש. פריסתו מאופיינת בפיזור מגוון שטחים פתוחים וציבוריים, חוף הים כמרחב טבע עירוני פתוח מרכזי ותאי שטחי קטנים ונגישים כחלק אינטגרלי ממרחב המגורים הבנוי.

זהו שילוב נדיר המאפיין את בת-ים, צפיפות גבוהה משולבת במרחב ציבורי פתוח בשיעורים גבוהים



## התפלגות השימושים במרחב הציבורי



## תכנית שטחי הציבור

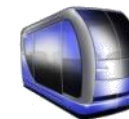
בבת-ים 513 דונם של שטחי ציבור ובנוסף עוד כ- 740 דונם של שטח בית עלמין, המשרת את בת-ים והסביבה המטרופוליטית הסמוכה. סך הכל, 1253 דונם שטח ציבורי בנוי, המהווים כ- 16% מכלל שטחה של העיר, ממוצע של 7.8 מ"ר/נפש, מעט נמוך מהממוצע הארצי (עיריות ומועצות מקומיות) העומד על 9.2 מ"ר/נפש. לשם השוואה, בפתח תקווה, שגם לה בית עלמין מטרופוליני בסדר גודל דומה, שטחי הציבור מהווים 10% מהשטח העירוני, עם ממוצע של 17 מ"ר/נפש, בתל אביב-יפו 13.5 מ"ר/נפש, בראשון לציון 9 מ"ר/נפש, בחולון 7 מ"ר/נפש ובנתניה 6 מ"ר/נפש.

## מרחב ציבורי בנוי

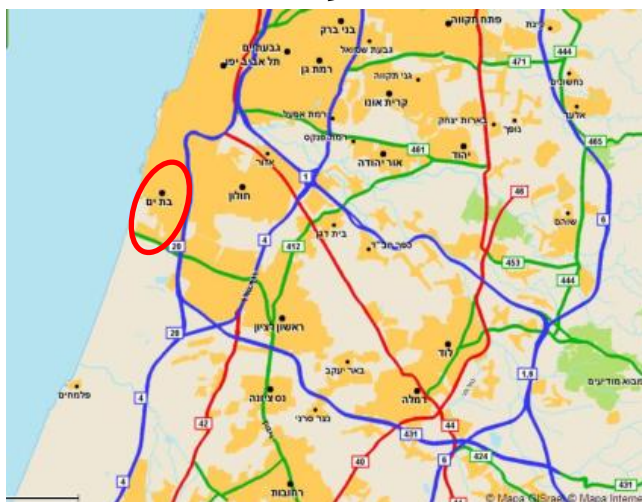
בבת-ים כ- 45,000 מ"ר של מרחב ציבורי בנוי, כ- 1% מסך הבנוי בעיר\*. המרחב הציבורי הבנוי, כולל את כל המרחבים הבנויים (שלא למגורים), כמערך שירותים המיועד לשימושי הציבור כולו, או לצורכי קבוצות אוכלוסיה מוגדרות. המוסדות הנכללים במרחב הציבורי הבנוי, אינם בהכרח בבעלותה של הרשות העירונית, או גוף ציבורי אחר. אמנם, הגישה אליהם עשויה להיות סלקטיבית (איסור כניסה בשעות פעילות, תשלום, מנוי, קהל יעד), אך הם משרתים במידה כזאת או אחרת, חלקים גדולים מהציבור והינם בעלי פוטנציאל להרחבה מתמדת של שעות הפעילות, היקף וסוג קהל המשתמשים בהם, אשר הם פועל יוצא של סוג והרכב השימושים וחלוקת המרחב הבנוי בכל אתר. מרחבים הנכללים תחת קטגוריה זאת, הינם לדוגמא, מוסדות חינוך בכלל קשת הגילאים, מוסדות תרבות, מוסדות ספורט, בתי אבות, מוסדות בריאות ועוד.

פריסת מבני הציבור מראה, כי ישנו ריכוז של מבני ציבור בחלקה המזרחי של העיר. כ- 70% ממבני הציבור מרוכזים בחלק זה ותשעה מתוך עשרת המגרשים הגדולים של מבני הציבור מרוכזים בחלקה הדרום מזרחי של העיר.

\*נתוני מבני הציבור ובעיקר החינוך אינם שלמים וכנראה גבוהים יותר

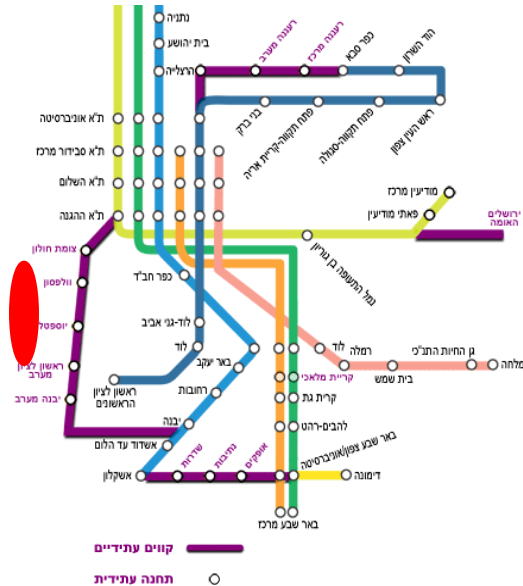


## מרחב התנועה המטרופוליני



בת-ים הממוקמת בליבו של המטרופולין, מקושרת היטב לצירי תחבורה ראשיים, המובילים לכל חלקי המדינה. הציר המרכזי הקושר את העיר לרשת הארצית, הוא ציר נתיבי איילון, הנמתח לכל אורכה של העיר ומקשר אותה היטב למרכז המטרופולין. ציר זה, מאפשר יציאה מהירה לכיוון צפון ודרום. לאחרונה נפתח כביש הרוחב החדש 431, אשר מגיע לדרום בת-ים ומתחבר לנתיבי איילון ובכך מחבר את דרום המטרופולין, עם דרכים ראשיות ומקצר משמעותית את זמן הנסיעה לכיוון מזרח.

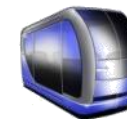
## תשתית רכבת "כבדה" מתוכננת



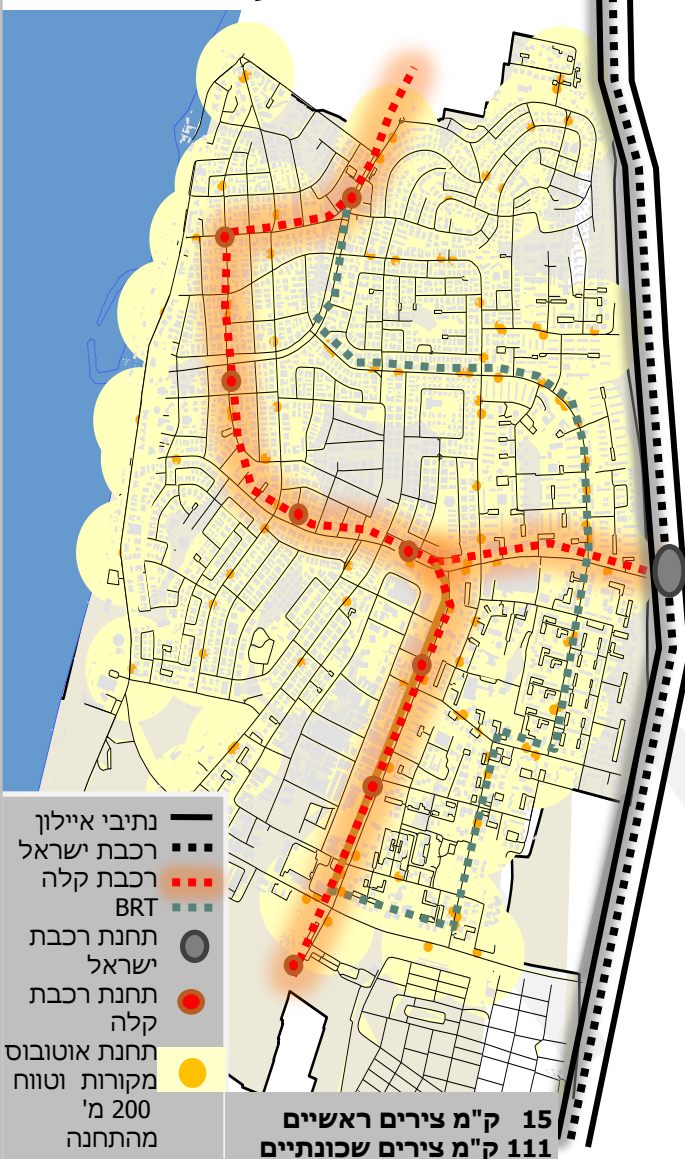
קישור העיר למרחב הסובב, ישתפר משמעותית עם חניכתן של שתי מערכות מסילתיות. הרכבת ה"כבדה", רכבת ישראל, אשר תעבור בין נתיבי האיילון ותעצור במחלף יוספטל והרכבת ה"קלה", אשר תתחיל את מסלול נסיעתה בבתי-ים ותחברה למרכז תל אביב, לרמת גן ולפתח תקווה.

הודות למימדי העיר הקטנים, פריסת רשת האוטובוסים של דן ואגד, הפועלים היום בתדירות גבוהה, מכסה את מרבית המרחב בבתי-ים וקושרת אותו היטב בתוך עצמו ולמספר אזורים נרחבים במטרופולין. יחד עם זאת, מנקודת מבט מטרופולינית, רשת האוטובוסים מנתבת את התנועה ביעילות, בעיקר כלפי תל אביב-יפו שבגלעין ופחות ביעילות לערים הסובבות שבשולי המטרופולין. שירות זה ישתפר עוד יותר עם הקמתו של הקו המתוכנן של ה- BRT (Bus Rapid Transit), אשר יעבור דרום-צפון בחלקי מזרח ומרכז העיר ויאפשר להנות מיתרונות תנועה מסילתית בתשתיות של אוטובוס.





## תשתיות תחבורה עירוניות

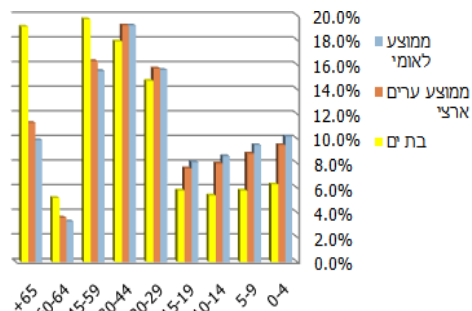
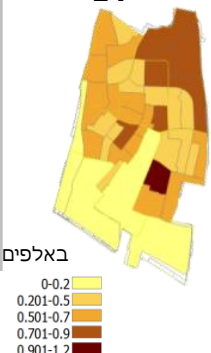
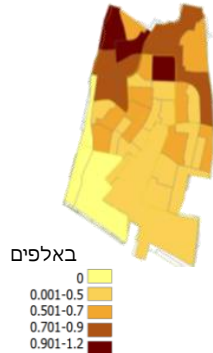
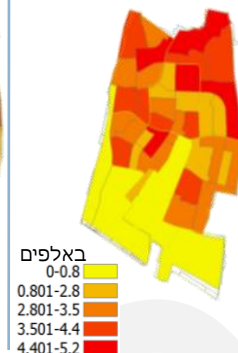
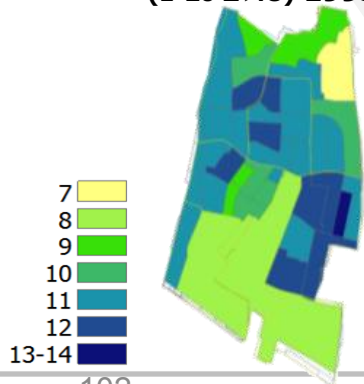


מלבד כל אלו, מהווה בת-ים מרחב עירוני, אשר מימדיו והטופוגרפיה שלו, מזמינים רכיבה על אופניים והליכה רגלית. דפוס תנועה אשר הפוטנציאל שלו ממומש כיום רק באופן חלקי. אמנם קיימת רשת תנועה לא ממונעת בעורף הבניינים, לאורך חוף הים ולאורך הרחובות, אך עדיין ישנו מחסור בשבילי אופניים ובמסלולי הליכה מוגדרים, מוסדרים ורציפים בעיר.

לבת-ים מקור תחבורתי שאינו מנוצל כיום כלל והוא הים. כפי שהוזכר בתת-הפרק "העיר הים תיכונית", לאורך חופי הארץ קיימות 6 מרינות, הקרובות לבת-ים הן תל אביב-יפו ואשקלון. גישה ימית מהירה ונוחה עשויה להגדיל עוד יותר את רמת הקישוריות התחבורתית של העיר למרכז המטרופולין ולהוות גם מוקד כלכלי-תיירותי.

**לבת-ים קישור תחבורתי מוצלח ללב המטרופולין ולצירים ארציים מרכזיים. קישור זה עתיד להשתפר עם סיום הקמתן של התשתיות המסילתיות השונות.**

**מימדי העיר ופריסת התחבורה הציבורית, מאפשרים כבר היום לבסס את מרבית התנועה הפנים עירונית, על תנועה לא ממונעת ותחבורה ציבורית**


**התפלגות גילאים**

**תפרוסת בני 0-14**

**תפרוסת בני +65**

**תפרוסת האוכלוסייה**

**דרוג סוציו-אקונומי (סולם 1-20) 1995**


**בת-ים מונה כ- 159,000 תושבים – עיר קהילתית ומגוונת, בה ניתן למצוא כמעט את כל מאפייני החברה הישראלית:**

**קצב גידול – קצב גידול האוכלוסייה השנתי בבת-ים ב- 2008, עמד על 0.1%. זוהי עלייה ביחס**

לקצב הגידול השלילי ב- 2007, אך ירידה בהשוואה לקצב הגידול השנתי הלאומי - 1.8% ונמוך בהשוואה לערים מסדר גודל דומה במטרופולין תל אביב: רמת גן (1%) חולון (0.5%) נתניה (1.4%).

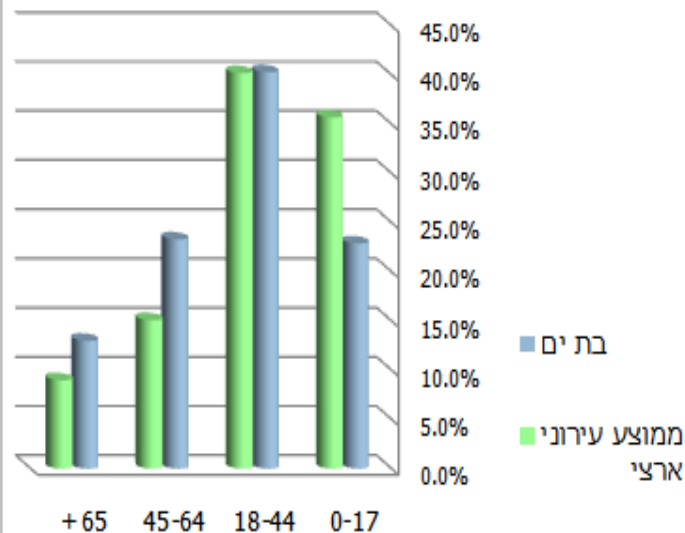
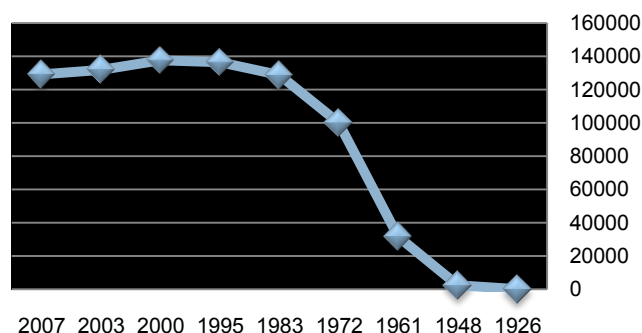
**תפרוסת מרחבית** - עיקר האוכלוסייה מתגוררת בחלק הצפון-מזרחי של העיר, כאשר בדרום העיר, השיעור נמוך יותר, כפועל יוצא של יעודי הקרקע המאפיינים את המרחב העירוני הדרומי (אזור תעסוקה, בית עלמין) וכן על רקע העובדה כי עדיין אינו בנוי במלואו.

**התפלגות גילאים** – בהשוואה לממוצע הארצי הכללי (33%) ולממוצע הערים הארצי (31%), בבת-ים שיעור נמוך של ילדים, 20% ושיעור גבוה יותר של מבוגרים. קרוב ל 20% מאוכלוסיית העיר היא מעל גיל 65, מול 9.8% ממוצע כלל ארצי ו- 11.4% בקרב האוכלוסייה היהודית הכללית. מתפרוסת התושבים לפי גילאים, עולה כי בשכונות הצפון-מערביות שיעור המבוגרים גבוה יותר, חלקית, הודות למקבץ בתי האבות באזור. באזור זה כ- 24% מהתושבים הם מעל גיל 65. בשכונות הצפון-מזרחיות, שיעור האוכלוסייה הצעירה גבוה יותר. כ- 19% מתושבי אזור זה הם ילדים מתחת גיל 14. יוצאת דופן היא שכונת באבוב בדרום העיר, בה שיעור האוכלוסייה הצעירה גבוה ועומד על 27%, מאפיין המשקף את אופי החיים החרדי של תושבי השכונה.

**מס' ילדים למשפחה** – 82% מהמשפחות בבת-ים בעלי 1-2 ילדים, בדומה לממוצע הארצי (83%).

**דרוג סוציו-אקונומי** - לפי נתוני מפקד האוכלוסין הארצי האחרון של הלמ"ס (1995), בת-ים מדורגת 6/10 (הגבוה ביותר). בבדיקת התפרוסת המרחבית של דרוג זה (בסולם 1-20), נמצא כי מצבה הסוציו-אקונומי של העיר הוא הומוגני באופן יחסי, הבדלי הקיצון העירוניים אינם דרסטיים, כאשר צפון-מזרח העיר, הוא האזור החלש יותר (שכונות ניצנה ועמידר) ואילו דרום מזרח (שכונת רמת הנשיא), לב העיר ודרום מערב הוותיק, הם האזורים החזקים יותר.

השכר החודשי הממוצע לשכיר ולעצמאי בבת-ים, נמוך ב- 25% מהשכר הממוצע הארצי, נכון לשנת 2007.

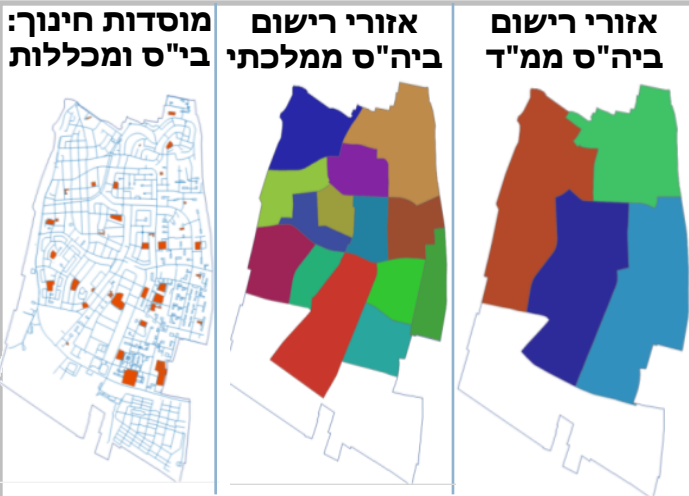

**גיל השתקעות עולים**

**תמורות באוכלוסיית העיר לאורך השנים**


**עיר קולטת עלייה – תערובת של עדות ותרבויות** - במשך השנים הובילה בת-ים בקליטת העליות השונות. כ- **34%** מאוכלוסיית העיר, הם עולים אשר היגרו לישראל בעיקר מחבר העמים. זאת לעומת שיעורם הארצי העומד על כ- 14%. שיעור העולים הצעירים שהגיעו לבת-ים, היה נמוך לעומת שיעורם בשאר הערים בארץ.

**מאפייני האוכלוסיה של בת-ים מעידים על החלשותה החברתית-כלכלית לאורך העשורים האחרונים. העיר קלטה עלייה בהיקפים מאסיביים ומשמעותיים, ירדה במעמדה החברתי-כלכלי, איבדה מערכי נכסיה והפכה למרחב אורבאני זול במטרופולין.**

**שילוב זה יצר מילכוד חברתי-כלכלי-סביבתי, הדרדרות מתמשכת אשר אין לה כל ביטוי במדיניות העדפה לאומית**





**נתוני תלמידים וכיתות**  
(למ"ס 2006-7)

מוסד	מס'	כיתות	תלמידים	ממוצע תלמידים לכיתה
יסודי (כולל מיוחד)	29	361	9124	25
על-יסודי	27	263	7370	28
חטיבת ביניים	10	113	3511	31
תיכון	17	150	3859	26
סה"כ	43	624	16494	26 (27 ארצי)



מערך החינוך והקהילה בבתי-ים, עבר מהפכה בשנים האחרונות, כחלק מתפיסה עירונית כוללת של המנהיגות המקומית, המייחסת חשיבות רבה לנושא. המנהיגות המקומית החלה להוביל מהפך בנושאי החינוך, הקהילה והתרבות, כביטוי להנעת תהליך של שינוי עירוני כולל. בראש וראשונה, באמצעות הובלת שינוי במערכת החינוך ובהמשך, באמצעות פעילויות ואירועים שונים שהתקיימו בעיר בשנים האחרונות, שמטרתן היא לחזק את החיבור בין הקהילה המקומית למרחב העירוני. כדוגמת הביאנלה לאדריכלות נוף, כנס עמותת 'מרחב' ("בשבחי הצפיפות"), סדנאות לקהילה בטיילת בפיסול בפסולת ועוד.. באמצעות כל אלה, מובילה המנהיגות המקומית, את מיצובה של בתי-ים, ברוח החזון העירוני, כעיר משמעותית ברמה לאומית בנושאי חינוך ותרבות עירונית.

## חינוך

ההוצאה העירונית על חינוך ב- 2007: **19%** מסך התקציב הרגיל (21% ממוצע ארצי) } למ"ס, 2007  
ההוצאה העירונית על רווחה ב- 2006: **12%** מסך התקציב הרגיל (9% ממוצע ארצי)

**גני ילדים:** 75 גני מ"מ, 26 גני ממ"ד, 12 גני חינוך מיוחד.

**בתי ספר:** 43 בתי ספר מתוכם 17 תיכונים, 10 חט"ב.

**לימודים על תיכונים:** במכללת בתי-ים ניתן ללמוד לתואר ראשון ושני במסגרת האוניברסיטה

הפתוחה. סה"כ שטח מוסדות חינוך - **210** דונם

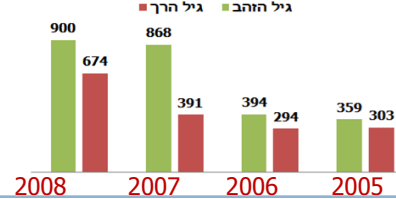
אחוז זכאי בגרות מבוגרי יב' (2007) **51.5%** (53.4% ממוצע ארצי).

אחוז עומדים בדרישות הסף האוניברסיטאיות **41.9%** (45.9% ממוצע ארצי).

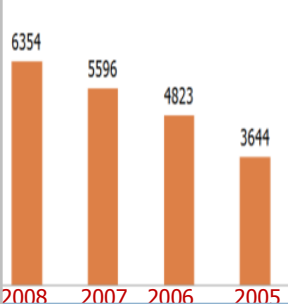
בשנים האחרונות, ניתן בבתי-ים דגש מיוחד לשירותי החינוך ולשילוב בינם לבין שירותי הרווחה. גובש "מודל לחינוך אישי", המבוצע בשיתוף העירייה ובסיוע קרן סאקט"א רש"י ומשרד החינוך. מודל החינוך האישי בבתי-ים, גובש לאורו של מודל "בתי ספר אישיים", אשר הופעל בשיקאגו ובבוסטון והוכתר כהצלחה. הרפורמה החינוכית בבתי-ים יצאה אל הפועל ואף רשמה הישגים, חרף מצבה הכלכלי הקשה של העיר (ראה בהמשך – סוגית הארנונה): אלימות הנוער פחתה ב- **50%**, שיעור גאוות הנוער המקומי במוצאו הבתי-ימי עומד על **97%** ושיעור הזכאות לבגרות עלה ב- **5.5%** משנת הלימודים תשס"ו לתשס"ז. בשנת 2008, זכה המודל בבתי-ים לפרס חינוך ארצי וכיום ערים ויישובים נוספים בארץ מאמצים מודל זה. משרד החינוך הטמיע את עקרונות המודל ברפורמת החינוך הכוללת, "אופק חדש".



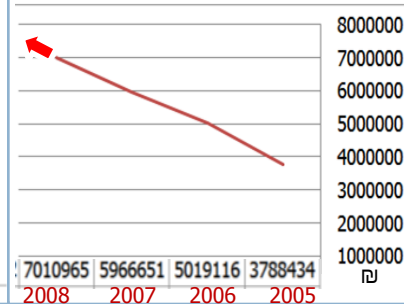
### שיעור משתתפים בפעילויות קהילתיות



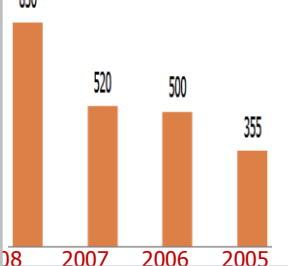
### מספר משתתפים בפעילויות המתנ"סים



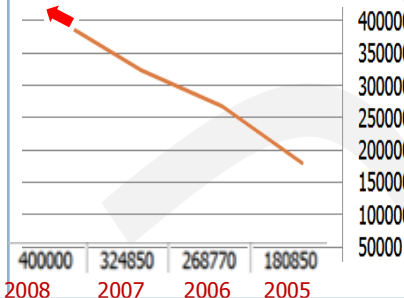
### גידול בהכנסות עצמיות של המתנ"סים



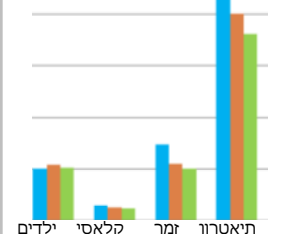
### מס' מנויים לאודיטוריום העירוני



### גידול בהכנסות ממכירת מנויים



### פעילות היכל התרבות העירוני



### תיאטרון זמר קלאסי ילדים

06/07 מס' המנויים	510	115	500	1802
07/08 מס' המנויים	540	124	542	2006
08/09 מס' המנויים	501	143	730	2362

המודל משלב בין מערכות החינוך, הפורמאלי והבלתי פורמאלי ובין מערכות הרווחה העירוניות. במרכז התוכנית, עומד עיקרון החניכה האישית. "חונך אישי" שהוא איש צוות חינוכי, המקבל לידיו קבוצת תלמידים שאינה עולה על 20, עימם הוא עומד בקשר יום יומי ואישי. החונך חוצה את גבולות המוסד החינוכי, בכך שהוא מצוי בקשר עם בני משפחת התלמיד. למטרה זו אוחדו בעיריית בת-ים אגפי החינוך והרווחה לחטיבה אחת, בה קשרי העבודה בין אנשי החינוך והרווחה התחזקו.

### קהילה ותרבות

בבסיס מהפיכת התרבות והפנאי בבת-ים, עומד העיקרון כי פעילויות התרבות, הספורט והפנאי, ראויות להתקיים כשירות איכותי ראשון במעלה לתושב וככל שרמת השירותים תהיה גבוהה יותר, כך תגבר יכולת משיכת לקוחות חדשים, שתגדיל את הרווחים העצמאיים של אותם שירותים ותאפשר באמצעות הרווחים, להמשיך ולפתח את התחום לרווחת התושבים.

**תפיסה ניהולית** - בחמש שנים האחרונות, חלה מהפיכה בתפיסת הניהול העירונית, בנושאי החברה והתרבות. "החברה לתרבות פנאי וספורט", הוקמה על בסיס החברה הכלכלית בת-ים. כיום, תחת אחריותה נמצאים המתנ"סים, הנוער, הספורט, אירועי סל התרבות, הקונסרבטוריון והאודיטוריום. תקציב החברה עומד ב-2009 על כ-30 מיליון ₪, רובו מהכנסות עצמיות.

**מגמת עלייה** - מאז השינוי הניהולי, ישנה מגמת עלייה ניכרת במספר המשתתפים בפעילויות השונות. השיפור כולל את כל טווחי הגילאים ובכל תחומי הפעילות, מנוער, דרך קשישים ועד לתרבות וספורט. הכנסות החברה לתרבות פנאי וספורט גדלו ואפשרו להשקיע משאבים נוספים בשיפוץ והשקעה בתשתיות השונות.

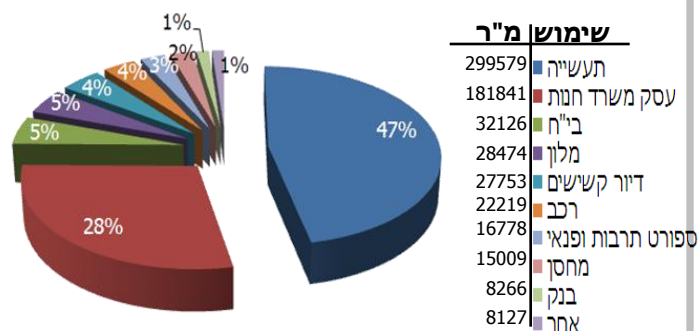
**שיתוף החברה** - כיום, העיר מעונינת לפתח מודל לשיתוף הציבור ומעורבותו, כחלק מתפיסת הפיתוח והצמיחה העירונית, אשר ייצר מהלך מתמשך, דיאלוג צומח סביב נושאים רלבנטיים ומתאימים.

**פרספקטיבה לאומית** - בת-ים משתתפת בתוכניות לאומיות כגון: "עיר ללא אלימות", "הנוער במרכז העניינים" ומשתפת פעולה עם משרדי ממשלה ומלכ"רים שונים, לשם פיתוח חברתי ותרבותי פנים טירוני. כמו גם להירחמות למשימות לאומיות כגון הליטה.

**הקהילה המקומית מגוונת, אינטגרטיבית ומשקפת "צפיפות עירונית חמה" במובן החברתי והקהילתי. העיר הובילה מהלכים משמעותיים בחינוך ובתרבות בראייה כוללת ומערכתית אשר היוו מנוע לשינוי ומומנטום לצמיחה.**



### שטחי הארנונה - התפלגות שימושים ללא מגורים

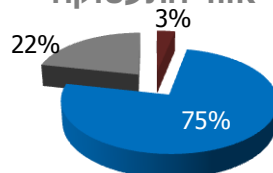


### מוקדי הכלכלה העירוניים

#### רחוב בלפור



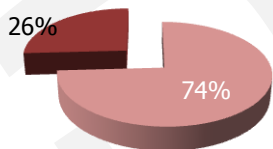
#### אזור התעסוקה



#### "המצבה"



#### רחוב בן גוריון



■ משרדים וחניויות ■ תעשייה ■ מסעדות ובתי קפה  
■ דיור קשישים ■ מלונות ■ בנק ■ השאר

לבתי-ים בסיס כלכלי מצומצם. עיקר הכנסות העירייה, כ- **65%** מהן, מתבססות על ארנונת מגורים. רק **29%** מהכנסותיה מתבססות על עסקים, תעשייה ומלאכה ומלונאות (למ"ס 2007). בפועל, העירייה גבתה בשנת 2007 רק כ- **40%** מפוטנציאל החיוב למגורים (שיעור דומה לשל שכנותיה חולון וראשון לציון וגבוה יותר משל תל אביב-יפו). שימושים אלה תופסים שטח בנוי של כ- **555,000 מ"ר** ומהווים כ- **12%** מסך השטח הבנוי העירוני. השימוש העסקי המוביל בעיר הוא תעשייה – **47%**, אחריו עסקים, משרדים וחניויות – **28%**. בתי המלון מהווים כ- **0.5%** ואילו חלקם של המסעדות ובתי קפה הינו שולי וקטן – **0.2%** (רק כ- 1300 מ"ר בנוי). עיקר השטחים המניבים נמצאים באזור התעסוקה שבדרום העיר ולאורך רחובות מרכז עירוניים באורך כולל של כ- **7.2 ק"מ** (בלפור, יוספטל, רוטשילד, בן גוריון).

### מוקדי הכלכלה העירוניים:

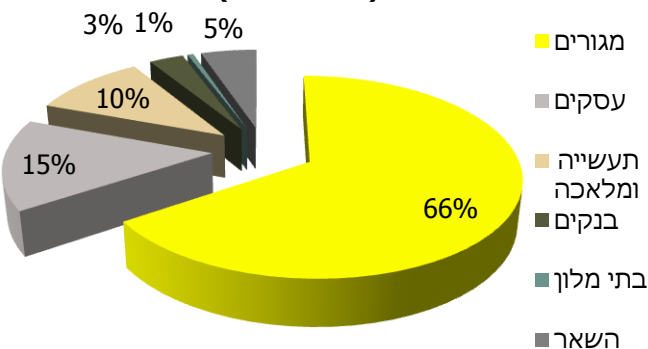
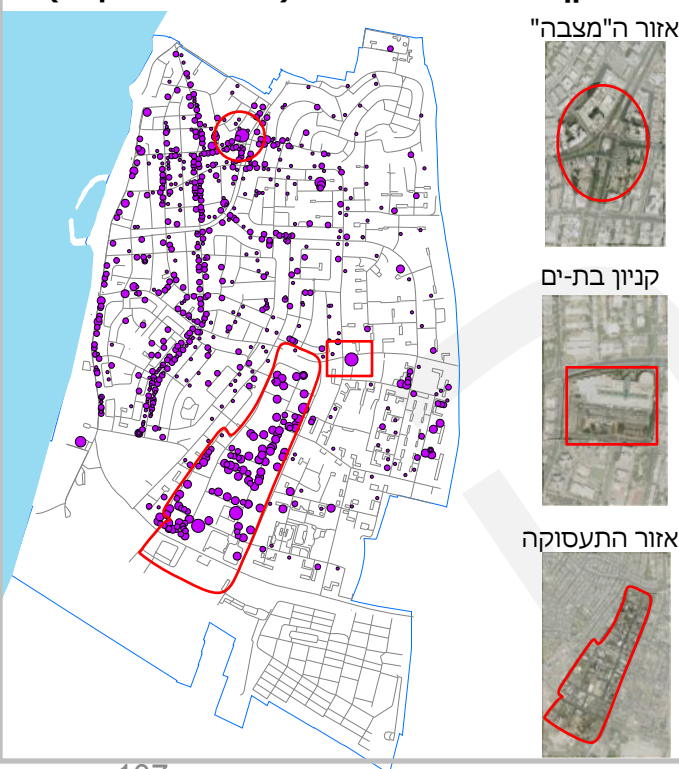
**אזור התעסוקה** - מתפרס על שטח של כ- **520 דונם** ובו ממוקמים **50%** מכלל העסקים בעיר. כלל השטח הבנוי בו עומד על כ- **280,000 מ"ר**, מתוכם **80%** לשימושי תעשייה ומלאכה. בימים אלו, מקודמת תוכנית לפיתוח האזור, להגדרתו כ"רובע עסקים עירוני", שישלב תעסוקה, מגורים ופנאי.

**רחוב בלפור** - ברחוב קיימים כ- **38,000 מ"ר** בנוי של עסקים, המהווים כ- **6%** מסך העסקים בעיר.

**רחוב יוספטל** - ברחוב קיימים כ- **41,000 מ"ר** בנוי של עסקים, המהווים כ- **6%** מהעסקים בעיר. מתוכם, ממוקמים בקניון בתי-ים כ- **27,000 מ"ר**, שהם כ- **4%** מסך העסקים בעיר.

**רחוב בן גוריון** - הרחוב ממוקם לאורך שפת הים ובו קיימים כ- **34,000 מ"ר** בנוי של עסקים. הללו מהווים כ- **5%** מסך העסקים בעיר. רוב העסקים ברחוב הם מלונות המהווים כ- **60%** מכלל העסקים ברחוב. מסעדות ובתי קפה רק **1%** מהעסקים ברחוב. בפלח עסקי חשוב זה, מהווים המסעדות ובתי הקפה ברח' בן גוריון כמחצית מכלל שטחם בעיר.

**ה"מצבה"** - הצטלבות הרחובות עצמאות ורוטשילד, מרכזת כ- **28,600 מ"ר** בנוי של עסקים. הללו מהווים כ- **5%** מכלל העסקים בעיר.


**חיוב ארנונה לפי סוג נכס  
(למ"ס 2007)**

**היקף השטחים המניבים (שימושים עסקיים)**


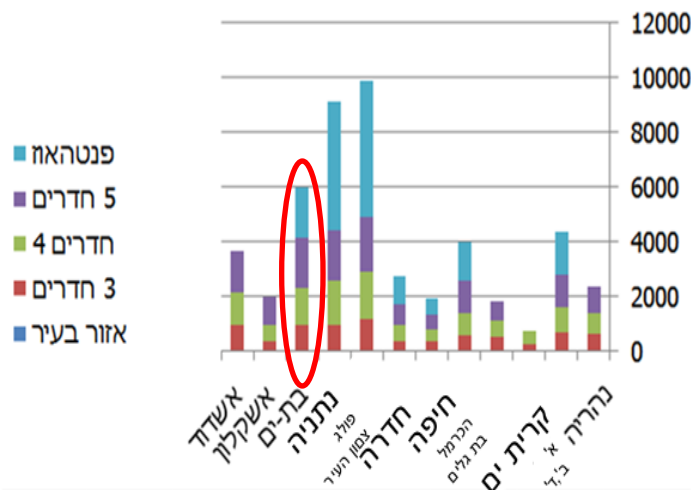
חלק ניכר מתושבי בת-ים משמשים כמאגר של כוח עבודה, למרכזי התעסוקה החיצוניים לה, ובכך מפרנסים במיסיהם עיריות אחרות. המשאבים העצמיים של בת-ים לחלוטין בלתי מספקים, כיון שהמיסוי על ארנונה למגורים גירעוני בבסיסו ומאפשר רק רמה מינימלית של שירותים לתושב. בעקבות כך, העיר נשענת באופן מסורתי על מענקי איוון ממשלתיים ולחלק מתושביה קשיים סוציו-אקונומיים ניכרים, מה שתורם לקביעת מעמדה הנמוך במרחב הלאומי והמטרופוליני ומשליך שלילית על דפוסי ההגירה ממנה ואליה.

השוואת שיעורי הכנסה והוצאה עירוניים לנפש, מעידה כי בת-ים אכן נמצאת בתחתית המדרג הסוציו-אקונומי. אולם, שיעור הוצאתה לנפש עלה בעקבות בין השנים 2003 ל-2006. (עלייה של כ-20% בשלוש שנים).

שינוי זה מעיד, על המאמצים הגדולים אשר משקיעים פרנסיה, בניסיון לשפר את איכות חיי המקום ובכך לשדרג את העיר. זאת, ללא עליה מקבילה בשיעור הכנסותיה לנפש. אין ספק כי אחד האתגרים המובילים, טמון בהרחבת מקורות ההכנסה העירונית של בת-ים, על מנת לאפשר את המשך צמיחתה.

2003		2006	
סה"כ הוצאות הרשות/נפש	הכנסות הרשות מארנונה/נפש	סה"כ הוצאות הרשות/נפש	הכנסות הרשות מארנונה/נפש
תל אביב-יפו 10116	תל אביב-יפו 4980	תל אביב-יפו 10503	תל אביב-יפו 5416
חיפה 7546	חיפה 2757	חיפה 8035	אשקלון 3253
פתח תקווה 7115	רמת גן 2615	רמת גן 6174	חיפה 3238
נתניה 6294	פתח תקווה 2406	פתח תקווה 6035	רמת גן 3091
רמת גן 6183	ראשון לציון 2047	באר שבע 5711	פתח תקווה 2919
באר שבע 6101	רחובות 1984	רחובות 5655	ראשון לציון 2437
רחובות 5978	נתניה 1914	חולון 5580	נתניה 2224
בני ברק 5309	חולון 1865	נתניה 5559	רחובות 2219
יחשלים 5204	באר שבע 1737	בת ים 5314	אשדוד 2031
חולון 4973	אשדוד 1687	בני ברק 5249	חולון 2079
ראשון לציון 4969	אשקלון 1631	אשדוד 5156	באר שבע 1952
אשקלון 4787	יחשלים 1491	ראשון לציון 4757	בת ים 1750
אשדוד 4786	בת ים 1397	יחשלים 4900	יחשלים 1705
בת ים 4458	בני ברק 1250	אשקלון 4692	בני ברק 1359

הרשויות המקומיות בישראל, למ"ס: 2003, 2006


**מחירי דירה ממוצעת עם נוף לים (מיליוני ₪)**


מתוך "The Marker" – מבוסס על נתוני חברות שמאות



תצלום: תומר אפלבראם

ניתוח משווה של ערכי הנדל"ן, מציב את בת-ם נמוך, ביחס למרכז המטרופולין. יש להדגיש כי בשנים האחרונות, חלה עליה במחירי הנדל"ן בעיר. פעילות העירייה בשנים האחרונות בפיתוח סביבת קו החוף בבת-ים (תשתיות, טיילת), יחד עם השינוי הכולל בתחומי החינוך, הקהילה והתרבות, הביאו כמכלול, לשינוי מגמה בכל הנוגע למחירי דירות בעיר ובמיוחד אלו עם נוף לים. מחירי דירות אלו, עלו בשנים האחרונות בכ- **30%**, כך שכיום מחירי דירות בנות 3-5 חדרים, דומים למחירי דירות מקבילות בנתניה.

בתכנון מושכל וניהול נכון של העיר, ניתן להפוך מרכיב זה ליתרון יחסי ולהגדיל בעזרתו את כוח המשיכה של בת-ים למגורים ולעסקים כאחד. זאת, על רקע נגישותה, מיקומה המרכזי וקרבתה לשפת הים התיכון. נתונים אלו מעידים, כי העיר אכן יכולה להשביח את נכסיה ובכך נפתח חלון הזדמנות, להמשך המגמה ומינופה לשינוי כולל, פיתוח היצע אטרקטיבי ומיצובה מחדש. מגמה זו משקפת את חלון ההזדמנויות העירוני, אשר לאורו מגובשת התוכנית האסטרטגית שלפניכם.

**התשתית הכלכלית העירונית משקפת את היותה של בת-ים עיר מגורים החסרה היום בסיס כלכלי מניב - מאפיין המשתקף בהיקפי פעילות עסקית קטנים.**  
**בשנים האחרונות, ניתן להבחין בשתי מגמות: עלייה בהשקעות העירייה לנפש (ללא עליה מקבילה במקורות הכנסה) וכן, עליה במחירי הנדל"ן. שתי מגמות אלו, מעידות על הובלת העיר לשינוי ואולם, עדיין ללא מקורות הכנסה הנדרשים לצמוח בהתאמה**



# מבט מקומי

## חזון העירייה והקוד האתי של בת-ים

### חזון וקוד אתי עירוני – נקודת מוצא מנחה

בשנים האחרונות שואפת בת-ים לניהול עצמי על בסיס חזון עירוני מוסרי וערכי, קוד אתי ומדיניות איכות, המשקפים את האמונה העירונית, בפוטנציאל הטמון בעיר ובתושביה. התוכנית האסטרטגית, מכירה ביתרונותיה המובהקים של ניהול עירוני מבוסס חזון וערכים, מתבססת עליהם כנקודת מוצא ומכוונת עצמה בהתאם לאותם ערכים, מתוך הכרה כי חיבור נכון בין החזון לתכנון, מביא לתוצאות מיטביות.

### הקוד האתי של בת-ים - ערכי העיר

1

**אווירה משפחתית** - בת-ים היא עיר המיוחדת באווירה המשפחתית שמקיימים תושביה, בחום אנושי, בתמיכה הדדית ובאחריות מקיפה.

2

**איכות חיים** - בת-ים היא עיר המשפרת בהתמדה את איכות החיים הטובה של תושביה, בייפוי הנוף העירוני, בטיפוח הגנים, חוף הים, בשמירה על הניקיון ובשיפוץ המבנים בהתאם לשמה הראשון, "בית וגן", כמופת לכל עיר בישראל.

3

**חינוך אישי** - בת-ים היא עיר הלוקחת על עצמה, בתור חובה עליונה, לקיים מערכת מתקדמת של חינוך והשכלה, המאפשרת לכל אחד ואחת מילדיה ומבני הנוער שלה להתפתח ולהצטיין, בעזרת טיפול אישי, רגיש ומקיף, לקבל אחריות, לבטא סולידאריות ולגבש זהות יהודית וישראלית, כמופת לכל מערכת חינוכית בישראל.

4

**עצמאות כלכלית** - בת-ים היא עיר החותרת בהתמדה לעמוד ברשות עצמה, מבחינה כלכלית, הודות לפיתוח ענפי מסחר, תעשייה ותיירות, בעזרת שיפור מקורות הכנסותיה, השלטת יעילות בפעולותיה ומאמץ לחיסכון בהוצאותיה, כמופת לכל עיר בישראל.

5

**פתיחות סביבתית** - בת-ים היא עיר המכבדת את הנוף הטבעי שלה ומזהדה איתו, במיוחד חוף הים התיכון שלה, הפתוח והמרהיב, המתבטא בשם העיר וקושר אותה אל העולם הרחב של הים התיכון, נופיו ורוחותיו.

6

**רגישות קהילתית** - בת-ים היא עיר המקיימת חיים משותפים של מגוון קהילות תושבים, בעלי שורשים היסטוריים שונים ואורחות חיים נבדלות, מתוך כבוד הדדי, סובלנות מלאה, רגישות מתמדת ומסירות חמה במיוחד לעולים חדשים, מארצות רבות ושונות, בני גיל הזהב, משפחות חד-הוריות, וכל אחד ואחת הנזקקים לטיפול ייחודי.

7

**תרבות מובחרת** - בת-ים היא עיר המקיימת חיים תרבותיים עשירים, ברמה גבוהה, בקשת מגוונת של אמנויות, ביוזמות מקוריות, מושכות ומובילות, במוזיאונים, תיאטרות, ספריות ומוסדות תרבות חדשים, במפעלי תרבות בינלאומיים, ישראליים, אזוריים ומקומיים, לתפארת העיר בת-ים ולתפארת מדינת ישראל.

### החלטת מועצה בת-ים

#### החזון העירוני

מיזוגה של העיר בת ים כעיר מובילה וכמסד משיכה ארצי ובינלאומי - כתחומי החינוך התרבות והפנאי. טיפוח סביבת חיים עירונית, פעילות איכותית, חדשנית וסקיזטית. עיר הטאמנית כלכלית חברתית, רכ תרבותית, חום אנושי וכבוד לערכי היתדות, אחריות אורחית נבונה והעצמת הפרט, תוך חיזוק איתנות הכלכלית ומתן דגש על פיתוח ויוזמות עסקית.

סובלנות בחינך אישי  
אחריות משפחתית לקים מערכת מסודרת של חינוך והשכלה המספקת ערכיות, מוסדות ופנאי ושימוש ענייני בקרב מנהלי מיליון באמצעות שיתוף בין יזם לחינוך אישי. שיתוף פעולה חינוכי והערכות אחריות הכלכלית והחברתית המבוססות תוך העמדת העדפות לזכויות הפרט וחיות, יחידות סביבה וחינוך כמנוע, פיתוח נאמנה סקסטית וזכות חזות לאומית ודורית. זאת כמפת לכל מערכת חינוכית בישראל.

סובלנות תרבותית  
הובלת שיתוף תרבותי, רב גוני, חדשני ופורד דרך הנוף כמנון לפיתוח תרבותי חסותי. הפעלת והספקת יצירה סקטורית ויחידתית תוך יזום ספקל תרבות כרסה הארצית והבינלאומית.

קיימות עירונית  
טיפוח חשיבה יצירתית חזונית לנדרש פיתוח רב-קוסי. טיפוח סובלנות, ספקטאום ורסיוני ושימוש למען תרבות תפארת. טיפוח חינוך סובלני - חברתי, שיתוף ופיתוח על שטחים פתוחים, שימוש אנושי והספקת עניינים, טיפוח רגשות חום חום, ספקטאום על אזורי וכן ופיתוח, פיתוח תרבותי כן כרסה וגישה לכל. פיתוח כלכלית סקסטית ואיפוס פדיונית של דגש סובלני - חברתי.

לכידות חברתית  
הרשת האה וסל לתת משנה אישי, שפיתוח וסקטורל המבוסס על הירדות, שיתוף, סקטאום ורסיוני. טיפוח חשיבה יצירתית חזונית לנדרש פיתוח רב-קוסי. טיפוח סובלנות, ספקטאום ורסיוני ושימוש למען תרבות תפארת. טיפוח חינוך סובלני - חברתי, שיתוף ופיתוח על שטחים פתוחים, שימוש אנושי והספקת עניינים, טיפוח רגשות חום חום, ספקטאום על אזורי וכן ופיתוח, פיתוח תרבותי כן כרסה וגישה לכל. פיתוח כלכלית סקסטית ואיפוס פדיונית של דגש סובלני - חברתי.

עצמאות ואיכות כלכלית  
הנהלת תפארת הכלכלית של העיר תתבסס באמצעות הנהלת אסטרטגיות התחומים, הפיתוח בעיר ועידוד יזמות עסקית. טיפוח חינוך סובלני - חברתי, שיתוף ופיתוח על שטחים פתוחים, שימוש אנושי והספקת עניינים, טיפוח רגשות חום חום, ספקטאום על אזורי וכן ופיתוח, פיתוח תרבותי כן כרסה וגישה לכל. פיתוח כלכלית סקסטית ואיפוס פדיונית של דגש סובלני - חברתי.

מוקד משיכה ארצי ובינלאומי  
סידום מרכזיות של בת ים כמקד משיכה לאיכות חיים חזון. פיתוח תחומי תרבות ושימוש ענייני בקרב מנהלי מיליון באמצעות שיתוף בין יזם לחינוך אישי. שיתוף פעולה חינוכי והערכות אחריות הכלכלית והחברתית המבוססות תוך העמדת העדפות לזכויות הפרט וחיות, יחידות סביבה וחינוך כמנוע, פיתוח נאמנה סקסטית וזכות חזות לאומית ודורית. זאת כמפת לכל מערכת חינוכית בישראל.

### החלטת מועצה בת-ים

#### מדיניות איכות

העיר, הנהלת העירייה ועובדיה רואים את עצמם כמחויבים לשיפור מתמיד באיכות הפעילות העירונית לסובלנות תושבי בת ים ואורחיה ברזח חזון העירוני.

עקרונות מדיניות האיכות העירונית:  
הנהלת העיר ועובדיה יפעלו מתוך גישה המעבידה את התושב במרכז העשייה של העירייה, מחויבות לשמירה מתמדת על הקיים וניצול מושכל של המשאבים העירוניים מתוך תחושה אחריות לדורות הבאים.

הנהלת העיר ועובדיה יחזקו לפעול לפיתוח מתמיד של רשת הידע והמוסדות תוך התירה למוכילות, מנייתות וחדשנות בכל מישורי פעולה.

הנהלת תאמינה כי יצירת אקלים ארגוני פורה, יעיל וסובבד הוא תנאי מרכזי בחתירה לאיכות בשירות לתושבים.

מעקבות אלו מתחייבת הנהלת העיר:  
לחזון חזון העירייה עירייתית במכלול התחומים.

לפעול מתוך חזון חזון העירייה עירייתית במכלול התחומים.  
לחת שירות נאמן, אמיני ואדיבי.

לפתח מודד תכלית והתכנה ולתקן מעגלי בקרה להעצמת חזון העירייה.  
לפעול לשיפור ערוצי התקשורת תוך הבטחת דיווח אמיני, עדיני, סחירי ופניני.

לפעול ברזח ערכי האתיקה העירוניים.  
הנהלת העירייה מחזירה בזאת על מחויבותה לעקרונות נהול איכות ולישום תי 2008:1, ISO.

העירייה תפתח שירותי לכל מידע המסונן בחזון העירייה האיכות תוך תפארת מתמדת לאיתור כניית ופניני.

עובד קונה  
שלומי לחיאני  
ראש עיריית בת ים





**הבנוי** – כלל השטח הבנוי בעיר. יחושב ויוגדר על בסיס מ"ר בנוי.

**מרחב ציבורי** - כלל המרחב הנגיש וזמין בפני הציבור. כולל: שטח ציבורי פתוח, רחובות, שדרות וכיכרות, מבני ציבור ושפ"פ.

**מרחב ציבורי בפוטנציאל** - חזיתות חמישיות, חזיתות מבני ציבור בעלי גישה לקהל מוגבל, חזיתות מבנים מסחרים, שימושים זמניים במגרשים פנויים.

**תנועה** – כלל צירי המעבר והתנועה במגוון האמצעים, המאפשרים תנועה ציבורית בעיר.

**התרחשויות** – כלל היעודים, השימושים והפעילויות המתרחשות במרחב העירוני הציבורי וסמי ציבורי.

**משילות** – דפוסי ממשל, ניהול עירוני, התארגנות מוניציפאלית, קהילתית ואזרחית

**קהילה אורבנית** – כלל תושבי העיר הנוכחיים והעתידיים וכן קהילות השוהות בעיר למגוון צרכים שימושים ומטרות

**כלכלה עירונית** – הממד המניב של הפעילות העירונית, בהתייחס להשבחת נכסים קיימים, מיסוי עירוני ומקורות הכנסה מוניציפאליים ועסקיים

**נקודות דיאלוג** – שלב מוגדר בתהליך מימוש התוכנית המחייב בחינת הנעשה עד כה והחלטות בכל הנוגע להמשך

**מימוש זמני** – שימוש בשטח מוגדר וזמין, לפרק זמן קצוב, למטרה מוגדרת – על בסיס אישור סטטוטורי במסלול ייחודי

**שימור (הוויה עירונית)** – דפוס פיתוח המקפיד על שמירת הוויה עירונית, זיכרון קהילתי, המייחדים את המקום בסיפור צמיחתה של בת ים (ולאו דווקא שימור

נכס ארכיטקטוני, יצירות מופת, נכסים היסטוריים בעלי ערך). מיועד לאפשר לבת ים, כעיר צעירה, להתחיל לצבור זיכרון קולקטיבי, קהילתי ואנושי.

**פרויקט דגל** - נקודה בעל עוצמה וייחודיות במרחב העירוני, משקפת נקודת ציון עירונית ומאפשרת מתן נראות להתחדשותה של העיר – במרחב, בחברה ובזמן.

**קיימות** – תפיסה ערכית לפיתוח כלל העיר וקהילתה – בדגש על קיימות כבסיס לצמיחה ופיתוח מיטבי והרחבת היצע וביקוש עירוני בדפוסים מקיימים ( לקידום

הצדק המרחבי והחברתי), תוך התייחסות לסביבה, לחברה ולכלכלה במשולב. צמיחה המשקפת אקטיביות והותרת חותם העשייה של הדור הנוכחי על הסיפור

העירוני המתמשך – תוך דאגה לדורות הבאים.

□ גודל דירה ממוצע – 80 מ"ר

□ גודל משפחה ממוצעת – 3.2 נפשות

□ שטח בנוי למגורים – תוספת 30% על השטח העיקרי מעל הקרקע - חישוב מספר המ"ר הקיימים למגורים נעשה באופן הבא : מ"ר ארנונה (נתוני עירייה) בתוספת 30% שטחי שירות.

□ כמות יח"ד הדיור בכל אזור חושבה כך: יח"ד קיימות + [ סה"כ מ"ר בנוי למגורים  $0.7 \times$  שטח עיקרי \ גודל דירה ממוצע 80 מ"ר ]

□ מספר עובדים לשטח בנוי עסקי - 1 עובד ל- 25 מ"ר

□ מספר חדרים במלון – 1 חדר ל- 100 מ"ר עיקרי+שירות

□ מספר עובדים במלון – 1 עובד לחדר

□ מספר הלנים במלונות- לפי 70% תפוסה שנתית

□ גודל יחידת צימר עירוני- 25 מ"ר

□ מספר הלנים בצימרים עירוניים – לפי תפוסה שנתית של 36 לילות.



## נקודות מוצא ערכיות, "אני מאמין" הנדרש לקבל ביטוי במגוון מרכיבי התוכנית.

### □ קיימות - הפיתוח המיטבי, הצדק החברתי והכלכלה המקומית

הקיימות, כעיקרון מנחה מוביל. מהווה תפיסה ערכית מנחה הכוללת התייחסות סביבתית, חברתית, כלכלית וניהולית. עקרונות הקיימות ינחו את מגוון מרכיביה של התוכנית, תוך שאיפה להוביל לצמיחה אורגנית ושגשוג מקומי, הפותחים הזדמנויות לעשייה, כך שהדור של היום יטביע את חותמו העכשווי על הסיפור העירוני המתמשך, תוך שהוא נותן מקום לעבר ומותיר הזדמנויות לעשיית הדורות הבאים.

נקודת המוצא של הקיימות, טמונה בהכרה בחשיבות המערכתיות שבעיר וקשרי הגומלין הבלתי נמנעים, שבין סביבה פיסית, חברה, כלכלה וניהול. על בסיס זה, חיוני להוביל למיצוי מיטבי של המשאבים הפנימיים (במובן הרחב של המילה) והיכולות המקומיות, לשם יצירת צמיחה ושגשוג יציבים. משמעותה של הקיימות הינה הקשרית, על מנת להניע לצמיחה מתמשכת חוצה זמנים, חיוני לאפשר לכל עיר וחברה מקומית להצמיח ולמנף את איכויות המקום. המובילים לצדק חברתי וצמיחה כלכלית מקומית. מכאן, שקישורה של הקיימות לצדק החברתי ולכלכלה מקומית צומחת, שאינה נטל על החברה, הוא מרכזי וחיוני. רק כך, תוכל עיר וקהילה לאפשר צמיחה מתמשכת לאורך זמן, תוך הקפדה על איכויותיה, חסכון ויעילות בניצול משאביה, עשייה למען עצמה ולמען הדורות הבאים.

### □ אינטנסיביות

ביסוד התכנון האסטרטגי, עומדת ההכרה **באינטנסיביות**, כמנוף מוביל לאיכות עירונית. לכך הקשר מקומי ולאומי-גלובאלי. הראשון, נוגע למחסור בעתודות קרקע ולמיצויים ההיסטורי בבתים. ההקשר השני מכיר בצו הציפוף העירוני, אשר לו היבטים סביבתיים וחברתיים, בעולם שרוב אוכלוסייתו עירונית. הציפוף העירוני, יש לומר, אינו רק כורח עכשווי אלא מגלם, לתפיסתנו, איכויות אורבאניות מובהקות. מתוך כך, תשלב תוכנית זו את המקומי עם הלאומי-גלובאלי ותשאף לאינטנסיביות עירונית בבתים. מובן, שהשאיפה היא לאינטנסיביות מותאמת למקום ולזמן, אשר לה מנגנוני וויסות מאזנים, המקפידים על שילוב מיטבי בין איכויות אנושיות, חברתיות, כלכליות וסביבתיות בהתאם לכל רזולוציה יישובית.

### □ שיתופי פעולה, שותפויות, חיבורים

עיר הינה מערכת חיה, נושמת ודיפוזית. פתיחותה של העיר בין אזוריה ומרכיבי קהילתה ובינה לבין המרחב הסובב והחברה כולה, מהווה מרכיב מוביל המניע צמיחתה. לכן, בתים תפעל בדפוסים המעודדים יחסי גומלין וסינרגיה מרבית, בינה לבין סביבתה ובין מגוון מרכיביה, במרחב, בהתרחשויות העירוניות, בקהלי היעד ועוד. זאת מתוך תפיסה, המכירה בחשיבות הקישורים בין המרכיבים, המגזרים, הקהלים וההתרחשויות, כבסיס ומנוף לחדשנות, יזמות וערך מוסף.

## □ ה – DNA המקומי – מקור הייחודיות והיתרונות היחסיים

המדיניות מדגישה תפיסה, הרואה במאפייני המקום את הפוטנציאל וההזדמנות, להוביל לצמיחה מתמשכת. בשונה מגישות, המדגישות פתרון בעיות, או גישות הרואות חשיבות מרבית, בפיתוח המקום על בסיס השוואה, דמיון ושאיפה להידמות למקומות אחרים, מדיניות התוכנית, מדגישה את הצורך לתת נראות, בולטות ומינוף למאפייני המקום, שהרי בהם טמונה ייחודיותו וערכיו המוספים. כל ניסיון להישען על עוגנים מן החוץ, מגביר את תלות העיר בגורמים חיצוניים ומחליש את הזדמנויות צמיחתה. תפיסה זו, מאפשרת פיתוח על בסיס ערך מוסף, כושר תחרות אל מול הסביבה והתמחות. אלה, מאפשרים העצמה מקומית, גאווה במורשת המקום ואיכויותיו ואפשרויות צמיחה מתוך המקום והשבחתו לאורך זמן.

## □ רשת – מבנה מניח תשתית להתארגנות עצמית

מבנה הרשת, משקף תפיסה של שוק פתוח ואין סוף הזדמנויות, אשר מימושן מחייב פיתוח מיטבי של כל מוקד בנפרד, שלא על חשבון מרכיבים אחרים ובעיקר, עידוד יחסי גומלין, לטובת צמיחתו של כל מרכיב בעיר, להשבחת האיכות הכוללת, השווה יותר מסך כל מרכיביה. זהו מבנה "שטוח", בשונה ממבנה הירארכי וליניארי, המקיים תהליך אין סופי ופתוח. נקודת המוצא ידועה, אך אין כל מקום להגדיר את נקודת הסיום, "תרחיש סופי", אלא להציב נקודות ציון לאורך הדרך. הרשת, הנבנית על בסיס התארגנות עצמית של כל אחד ממרכיביה, מתבססת על ההנחה, שההזדמנויות בעיר הן אינסופיות ובלבד שנפעל בדפוסים המעודדים פתיחות, יחסי גומלין וחיבורים חדשניים. מוטיבציה ואקטיביות של כל גורם בעיר, מהווה את מקור האנרגיה של הרשת העירונית ובזה טמון המרכיב ההיברידי של הרשת, מבנה המעודד ריבוי חיבורים בארבעת מימדי זמן/מרחב, כמנוע המקשר בין מגוון סוגי אנרגיה, מעודד חיכוך ומיפגשים ומאפשר היווצרותה של האנרגיה החסכונית, העדכנית, החדשה המניעה תהליך צמיחה מיטבי לאורך זמן.

## □ דיאלוג ומעורבות אקטיבית לאורך זמן – המנוע לצמיחה אורגנית

תוכנית אסטרטגית, מיועדת להניח תשתית לדיאלוג מתמשך בין מגוון בעלי העניין, מקבלי החלטות והציבור הרחב. הדיאלוג אינו מסתיים עם סיום הכנתה של התוכנית. נהפוך הוא, אז הוא נדרש להמשיך ולייצר את הרצף החיוני בין התכנון לבין הביצוע, בין הביצוע לבין הערכה מעצבת ומתמשכת, בין הזדמנויות לבין מימושן. הדיאלוג הופך מכלי תכנוני, לכלי לניהול שוטף של הצמיחה והפיתוח. לכן, תהליך אסטרטגי אינו "פרויקטאלי", אלא נדרש להפוך, לחלק בלתי נפרד משגרת הניהול המקומית. הדיאלוג מייצר את הגירוי למעורבות אקטיבית לאורך זמן. תושבים, מקבלי החלטות, בעלי עסקים והשוק הפתוח, כולם נדרשים לקחת חלק פעיל במימוש ההזדמנויות, אותן מספקת התוכנית, לבחון את הצלחתם ולעדכן את הצעדים הבאים בהתאמה. כך משתנה תפיסת "שיתוף הציבור", ממהלך פרויקטאלי המתחיל ומסתיים בתהליך התכנון, לדפוס ניהול אורבאני, למקור האנרגיה לצמיחה אורבאנית מקומית מתמשכת.

הקווים המנחים מיועדים לאפשר פיתוחה של אסטרטגיה המניעה **דינאמיקה של התחדשות מתמשכת, המתחילה פה ועכשיו**. שילוב בין ראייה כוללת, לבין פיתוח כלים למימוש חלון

ההזדמנויות ומינופו, בדפוסים המקדמים את מטרותיה ויעדיה ומשקפים את העקרונות המנחים.

תפיסת זו משקפת מבנה עירוני גמיש, הנוצר ומתפתח לאורך זמן, תוך שהוא מאפשר הוספת נדבכים, צמיחה אורגנית והותרת עשייה לדורות הבאים. זהו מבנה המבטא בדפוסים ייחודיים וקיצוניים את הקיימות העירונית, בו **העיר העכשווית** מהווה נקודת מוצא לתשתית להמשך צמיחתה. צמיחה תוך שמירה על "סיפור עירוני צומח" המפרגן לעברו, המעודד הוספת נדבך בהווה ונותן מקום לצמיחה עתידית. זוהי גישה המדגישה אסטרטגיה כמהלך בלתי פוסק, מתמשך, המאפשר התאמה מתמדת של התוכנית, למקצב העירוני, לזמן בת-ים.

#### □ תכנון מאפשר התנסויות

התוכנית האסטרטגית, תבנה על בסיס כלים מאפשרים, המעודדים התנסויות, המשקפות את הפוטנציאל הטמון בכל מרכיביה של העיר וביחד כמכלול. ההתחדשות שואפת למימוש מיטבי של כל נקודה בעיר, כך שבת-ים תממש את היתרון הטמון בחוסר עתודות קרקע ותאפשר היווצרותו של מבנה עירוני, המשלב בין כל העולמות, מייצר סביבה מגרה ומסקרנת, המושכת מגוון רחב של פעילויות, יזמויות, התרחשויות, מבנה עירוני המושך את האנשים לצאת למרחב הציבורי, לשהות בו לבד וביחד בו זמנית.

המיצוי המיטבי של המערך הקיים, מוביל לתכנון "**מאפשר**" המגדיר היכן וכיצד ניתן לצמוח, מבלי "לסגור" את תמונת העתיד, אלא תוך פתיחתה למימוש. תפיסת תכנון מאפשרת, המעודדת מימוש ותפיסת הזדמנויות,

המובילה **להתארגנותה העצמית של העיר במרחב**, מבלי לעצב מבנה "סופי", "סגור", אליו תגיע העיר. התוכנית תצביע על האפשרויות ותוכל להציג תמונת עתיד, בהנחה שאפשרויות אלה ימומשו במלואן. אולם, קצב והיקף מימוש האפשרויות, הוא זה אשר יוביל לצמיחתה של העיר ויניע את האורבאניות הדינמית והמשתנה.



## □ מאיזור וגבולות מנהליים – לסביבות חיים משתנות, דינמיות ומשולבות

התוכנית האסטרטגית תוגדר בדפוסים המשקפים דינמיקה של התחדשות עירונית, על בסיס הגדרת סביבות חיים משולבות, המקשרות בין מגוון יעודים, שימושים, קהלים והתרחשויות במרחב ובזמן.

יחידת ההתייחסות המובילה, עוברת **מיעודי הקרקע להזדמנויות ולהתרחשויות העירוניות**, להנעת דינמיקה משתנה בעיר ובקהילות, ליצירת אנרגיה היברדית הנוצרת מעצם המפגש בין מגוון קהילות, התרחשויות ופעילויות. כל זאת, מתוך מטרה להניח תשתית לצמיחתה של סביבה אורבאנית, המספקת מגוון הזדמנויות במשולב, בסמיכות מירבית ובמרחב מעורבב, מעניין, מסקרן ומגרה.

כחלק בלתי נפרד מההתרחשויות העירוניות, בת-ים תשאף לעודד פיתוחה של סביבת חיים, המייצרת **מפגשים בלתי אפשריים**, על בסיס שילוב וסמיכות ישירה בין מגוון קהלים, שימושים, זמני פעילות, דפוסי פיתוח ואסתטיקה עירונית. לכן, ימשיך המבנה העירוני ואף יעצים את השילוב בין אזורים אינטנסיביים, מגוונים ופעילים לאזורים אינטימיים ושקטים, המצויים בסמיכות מרבית אלו מאלו. מאפיין זה במבנה העירוני, מייצר את המרחב המגוון, המשלב שקט עם רעש, אינטימיות ואנונימיות עם המוניות, המספק את מגוון ההזדמנויות, בסביבה אחת, קומפקטית ומשולבת.

צמיחה עירונית, המנסה לממש באופן מיטבי כל נקודה במרחב, תיצור מורפולוגיה עירונית השומרת **על סדר בתוך אי סדר**, משקפת תכנון המעודד התארגנות עצמית ומקדמת מגוון ושילוב בין ניגודים וסתירות.

תוצריה של מתודולוגיה מסוג זה, יובילו למיפוי ההזדמנויות העירוניות, צירי ההתרחשות, חלוקת העיר לאזורי משנה על פי מאפייני ההזדמנויות ומוקדי מפגש. העירייה, המשמשת כ"גלעין הרשת", תניח את תשתית ההזדמנויות. מימושן יהיה פועל יוצא של תגובה, יוזמה ועשייה של הקהילה, החברה והשוק הפתוח.

### □ **תכנון אסטרטגי, כולל ושיטתי המעודד ביצוע נקודתי, פה ועכשיו**

התוכנית האסטרטגית תדגיש בכלל מרכיביה, את חשיבות התפיסה התכנונית הכוללת, האסטרטגיה המנחה. בו זמנית, עוצמתה ואיכותה של התוכנית האסטרטגית, תהייה בהנחת תשתית, המעודדת **פיתוח וביצוע נקודתי פה ועכשיו** קידום כלים, דפוסי פיתוח ועשייה עירונית, המאפשרים סנכרון בין תהליכי תכנון ופיתוח ארוכי טווח לבין עשייה עירונית בזמן תואם בת-ים, מהווה מרכיב מוביל באסטרטגיה. שכן רק אסטרטגיה המאפשרת שילוב בין תכנון כולל, לבין עשייה נקודתית המתאימה לקצב החיים העירוני המקומי, תוכל לאפשר לעיר לממש את הפוטנציאל הטמון בחלון ההזדמנויות העכשווי, ותוכל לעמוד במבחן הזמן. לצורך זה, תגדיר התוכנית את המרחבים העירוניים הזמינים לעשייה ופיתוח בטווח המידי, תתאים את הכלים הנדרשים למימוש הזמני, המידי, בדפוסים אשר יניעו התחדשות, יעשירו את העשייה העירונית, יעצימו את מעורבות הקהילה, את העיצוב העירוני המשתנה והעדכני ובכך יתמכו באסטרטגיה הכוללת.

**גמישות והשתנות** - בת-ים תתפתח על בסיס מימוש ההזדמנויות, תגובת הקהילה והשוק הפתוח, במשולב עם נקודות ציון לבדיקה והערכה אשר יאפשרו שינוי, עדכון והתאמת דפוסי הצמיחה למציאות המשתנה.

**מנות יישום** - התוכנית מציבה מכסות ונתונים מספריים אשר מציגים פוטנציאל למימוש מלא, על פי נתוני המצב כיום בעיר. הצבת יעדים מכסימאליים, מחויבת בחלוקה למנות יישום, הנגזרות מתוך תמונת הפוטנציאל הסופית. מנות אלו יהיו נקודות בקרה לתוכנית ויהוו הזדמנות לעדכון ובחינה של יעדי התוכנית. כל מנה תגדיר את זו הבאה ובכך ניתן יהיה ליצור תהליך התחדשות וצמיחה מתמשך ורצוף לאורך השנים.

## נספח 4 – השוואות לערים אחרות כבסיס תומך לפרוגרמה העירונית

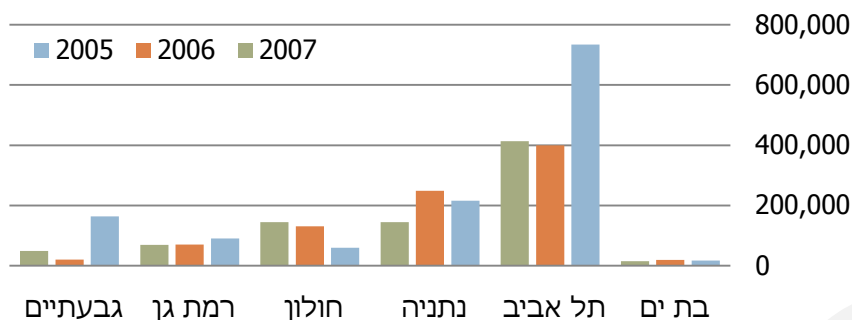
# מ"ר בנויים ויח"ד למגורים

התוכנית האסטרטגית מוסיפה לעיר בת ים כ- 5,000,000 מ"ר בנויים מתוכם כ- 900,000 במנה הראשונה –[בשנתיים הקרובות] .

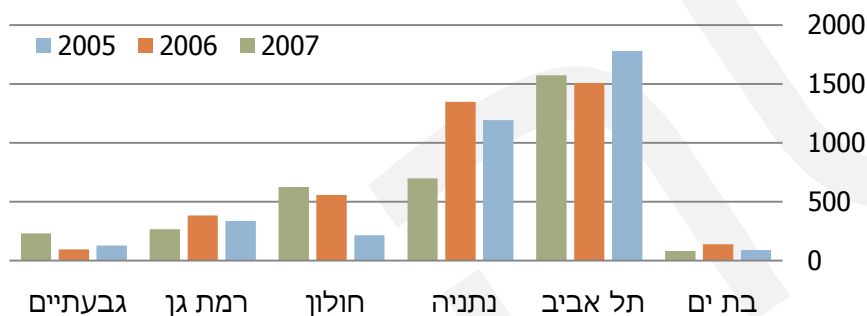
התוכנית מוסיפה לעיר כ- 21,000 יח"ד למגורים אשר מתוכן כ- 2,100 בשנתיים הקרובות.

תוספת משמעותית זו תקרב במעט את בת ים להיצע בשאר ערי המטרופולין ויתקן את המחסור שהצטבר בעיר בעשורים האחרונים.

**תוספת מ"ר בנויים (גמר בנייה)**



**תוספת יח"ד (גמר בנייה)**



**תוספת מ"ר בנויים לפי עיר ( גמר בנייה )**

גבעתיים	רמת גן	חולון	נתניה	תל אביב	בת ים	
164,000	90,000	60,000	216,000	734,000	17,000	2005
20,000	70,000	131,000	249,000	400,000	19,300	2006
49,000	68,900	144,000	145,000	413,000	14,500	2007

**תוספת יח"ד למגורים בנויים לפי עיר ( גמר בנייה )**

גבעתיים	רמת גן	חולון	נתניה	תל אביב	בת ים	
128	338	215	1,193	1,780	91	2005
96	384	556	1,348	1,508	139	2006
232	266	626	699	1,574	82	2007

**סה"כ התחלות בנייה במטרופולין תל אביב (מ"ר)**

במטרופולין תל אביב	בגלעין המטרופולין (תל אביב)	
3,150,000	296,000	2005
3,620,000	524,000	2006
3,245,000	523,000	2007

## היקף שטחים מניבים

המהפך בתשתית הכלכלית שהתוכנית האסטרטגית מייעדת לבת ים מקבלת ביטוי בהיקף השטחים המניבים שעתידיים להיות בעיר- כ- 3,000,000 מ"ר בנוי (ללא תיירות). אשר יהוו כ- 25% מכלל השטח הבנוי בעיר.

המנה הראשונה למימוש בשנתיים הקרובות היא בהיקף של 420,000 מ"ר .

ההיקף זה יתקן עיוות של שנים ויקרב את בת ים להיקף השטחים המניבים בערי המטרופולין ובעתיד ימצב אותה כמרכז התרחשות עסקית במטרופולין.

אחוז שטח בנוי המשמש ליעוד מניב (עסקים, תעשייה ומסחר, בנקים, תיירות) מסך השטחים בעיר המחויבים בארנונה לפי הלמ"ס 2007	שטח בנוי במ"ר ליעודי עסקים, תעשייה, מסחר ובנקים (ללא תיירות) לפי חיובי ארנונה 2007	% הכנסות העירייה מהשימושים המניבים	
<b>9.7</b>	<b>400,000</b> לפי הלמ"ס (600,000 לפי העירייה)	<b>29</b>	<b>בת ים</b>
18.9	2,100,000	42	ראשון לציון
16.4	1,250,000	37	חולון
16.2	1,150,000	36	נתניה
15.2 (4,200,000 מ"ר בנוי)	3,800,000	37	תל אביב
15	900,000	46	הרצליה
13.5	800,000	44	רמת גן
12.7		50	אור יהודה
11		33	גבעתיים
5.3		37	פתח תקווה

## עסקים

## מגורים

## מוקד אחר

## מלונות

## אזור תעשייה

**א.ת. הרצליה פיתוח**

**פי גלילות (רש/800)-**  
כ- 1,500,000 בנוי .  
60% מגורים , 40% תעסוקה

**אוניברסיטת תל אביב**

**"פארק צמרת" -**  
12 מגדלי מגורים המכילים כ-1,700 יח"ד. (הערכה,  
כ-500,000 מ"ר בנוי)

**ארלוזורוב- השלום-**

כ- 400,000-350,000 מ"ר בנוי במספר מגדלים  
בני 21-65 קומות . הפרוסים על פני כ- 100 דונם  
(רסיטל, אגד, פז גזית, ידיעות אחרונות, תנובה,  
קרדן, כללית)

מרכז עזריאלי (תב"ע- 2401)-

כ- 150,000 מ"ר בנוי (עיקרי) הפרוסים על כ- 42 דונם .  
מתוכם, 10% יכולים לשמש למלונאות ומגורים .

**דרום הקריה (תב"ע 3000)-**

כ- 500,000 מ"ר בנוי הפרוסים על כ- 200 דונם .  
78% תעסוקה. 700 יח"ד .

## השוק הסיטונאי (תב"ע 3001)-

250,000 מ"ר בנוי (עיקרי) הפרוסים על 117 דונם.  
48% מגורים ( 1125 יח"ד) , 42% תעסוקה

## תוכנית החרש-

כ- 350,000 מ"ר בנוי הפרוסים על כ- 85 דונם . 13  
מגדלים 10-40 קומות. תעסוקה, תעשייה ומלונאות

## גני התערוכה – מרכז הירידים

**מתחם הבורסה-**

מקבץ גורדי שחקים בעיקר לתעסוקה.  
תקנה חדשה מאשרת כ- 30% מכלל השטח למגורים

## מלון שרתון רמת גן

167 חדרים התופסים 9 קומות

## מלון בעזריאלי

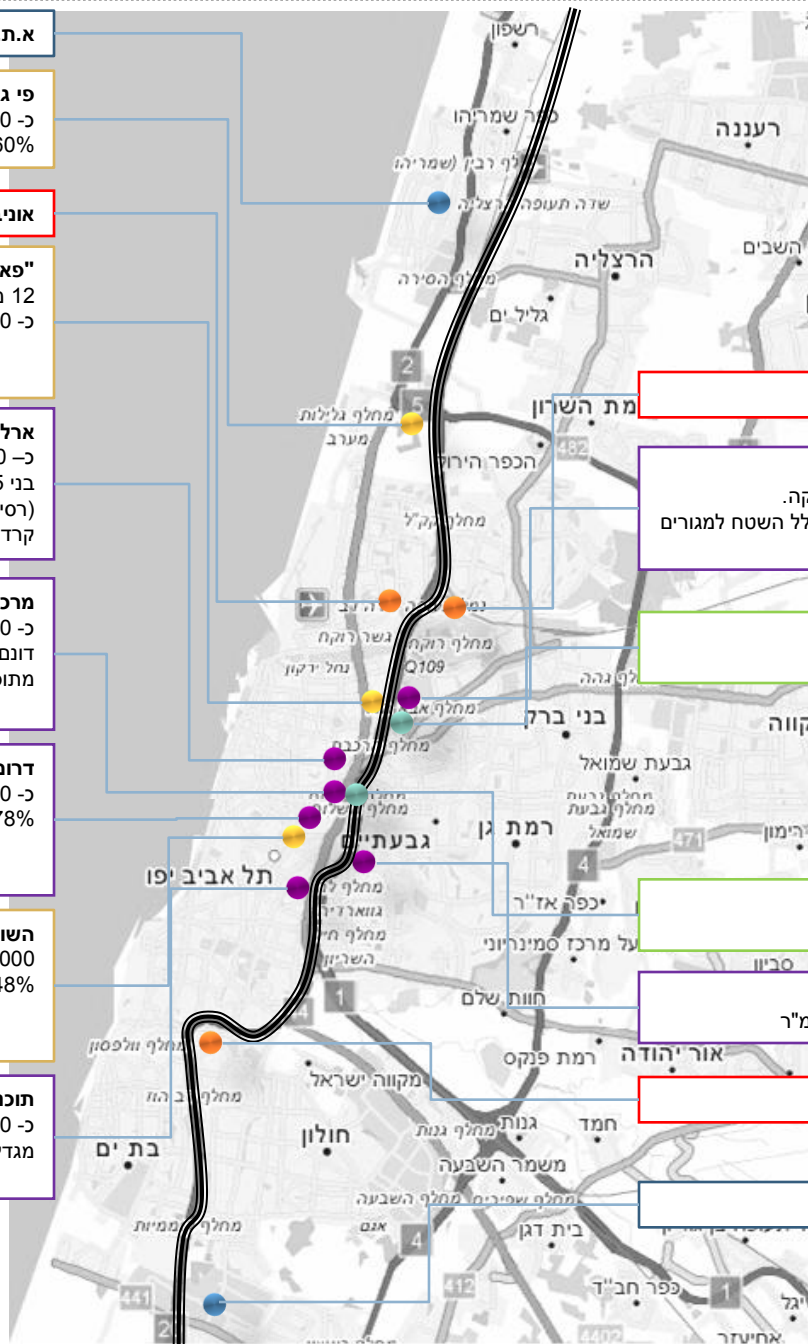
כולל 273 חדרים ב-13 קומות

לאורך יגאל אלון-

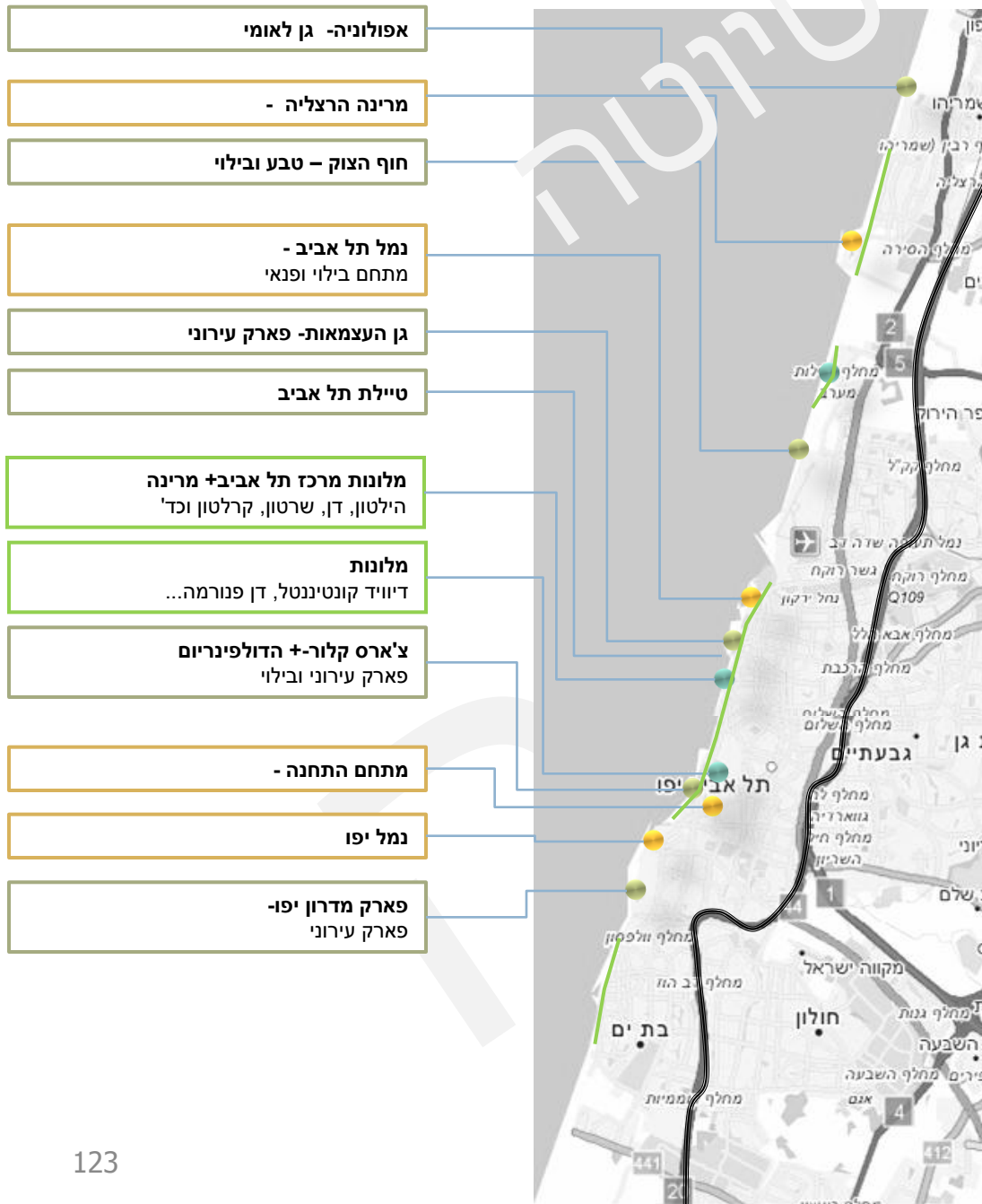
מספר מגדלים המסתכמים ב- ?? מ"ר

## ביה"ח וולפסון

א.ת. ראשון לציון







**המשך הפיתוח ומוקדי הפעילות לאורך החוף ומשיכתם לדרום המטרופולין: היקפי תיירות משמעותיים, פארקים חופיים ומוקדי התרחשות עירונית.**

### היקפי תיירות

בכל מחוז ת"א ומחוז מרכז ביחד היו בשנת 2007 כ- 9,300 חדרי מלון (למס 2007).

6000 חדרים בתל אביב

1200 חדרים בנתניה

700 חדרים בהרצליה

500 חדרים ברמת גן (המייצגת תיירות עסקית)

**למרות שהיום בעיר יש רק כ- 250 חדרי מלון פעילים בתוכניות מאושרות מתווספים עוד כ- 4,000 חדרי מלון . נראה שהיקף מלונאות זה מספיק לעיר בתמונת העתיד העירונית. השוני העיקרי המוצע בתוכנית זו הוא פיזור המלונאות בכל רחבי העיר ולא רק בחוף הים.**

גם אם בוחנים את היקף המ"ר הבנוי לתיירות (חיובי ארנונה) בערים רלוונטיות

בתל אביב כ- 400,000 מ"ר בנוי

בנתניה 90,000 מ"ר בנוי

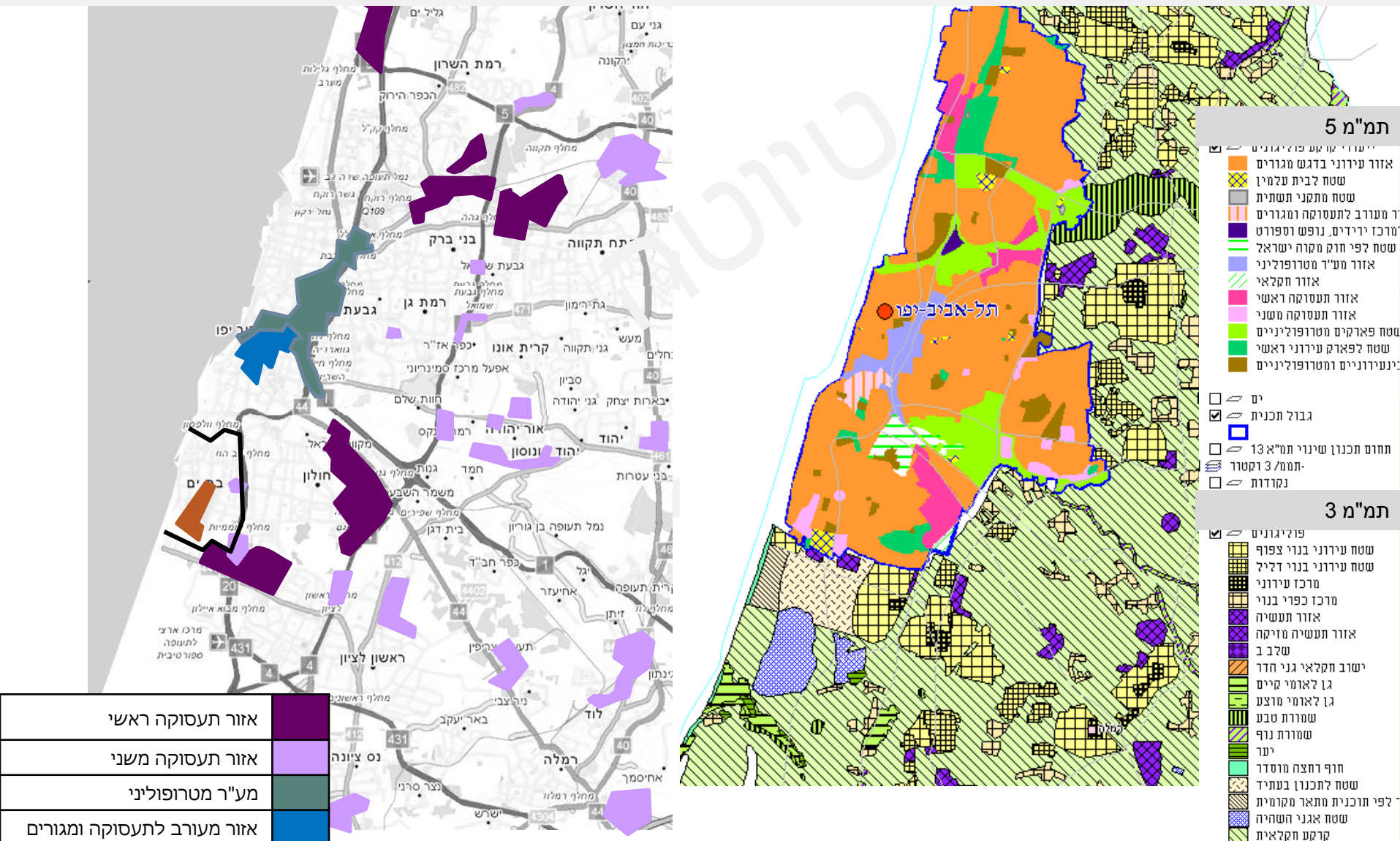
ובהרצליה כ- 70,000 מ"ר בנוי

**נראה שגם בפרמטר זה היקף המוצע מספק והתוכנית מציעה להותיר את היקף המ"ר הבנוי למלונאות כפי שמופיע בתוכניות המאושרות, כלומר כ- 450,000 מ"ר.**

# היצע עסקי - אזורי תעסוקה במרחב המטרופוליני

רובע העסקים של בת ים הוא ייחודי באופן בו הוא משולב בתוך העיר הקיימת ומוקף אזורי מגורים (במובן זה הדומה ביותר ברחבי המטרופולין הוא אזור המעורב למגורים ותעסוקה בדרום תל אביב). אזורי תעשייה "קלאסיים" (עם שטחים נרחבים ומוסדות גדולים) יש בסמיכות מיידית לבת ים בחולון ובראשון לציון, נתון זה בשילוב עם השטח המצומצם והמשמעותי של רובע העסקים בעיר בת ים מביא לכדי מסקנה כי אזור זה חייב להיות מפותח כאזור תעסוקה "אחר" המערב מגורים ותרבות, רובע המשולב בעיר הקיימת ותורם להוויתה.

למע"ר המטרופוליני יש פוטנציאל להימשך לאורך האיילון דרומה ובמיוחד סביב המחלפים הדרומיים של בת ים בשילוב רובע העסקים (אזורים אשר כבר היום מסומנים בתמ"מ לתעסוקה).



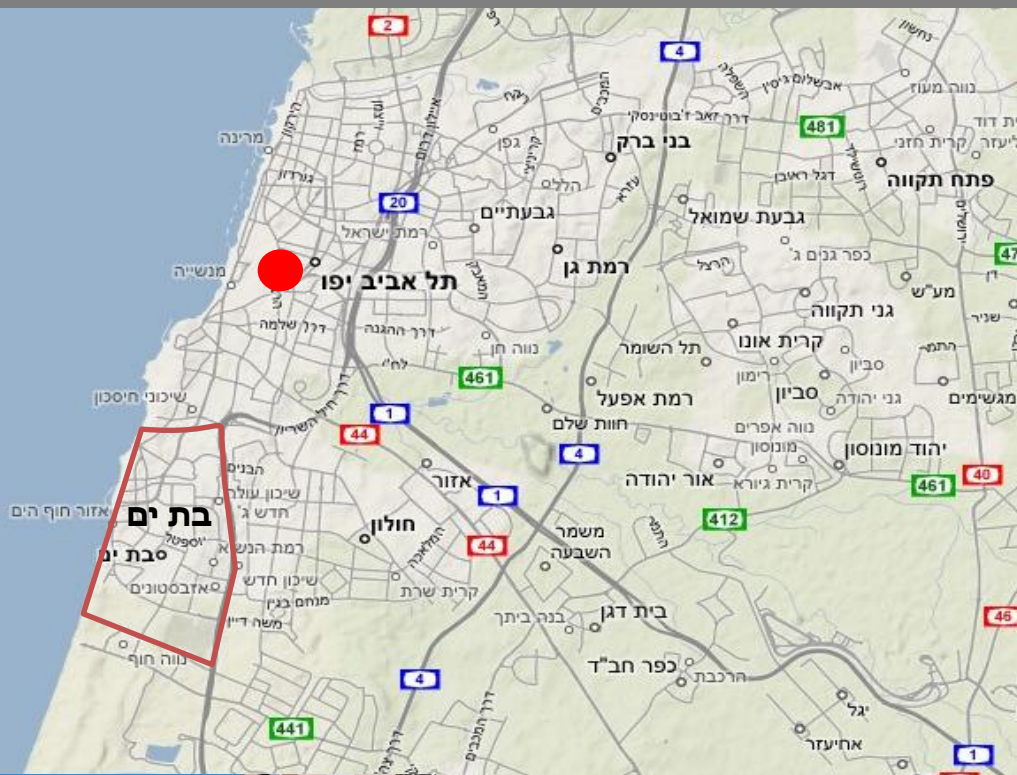


## בת ים

שטח העיר 8.167 קמ"ר

אוכלוסייה 159,000

צפיפות אוכלוסייה 19,468 נפש לקמ"ר





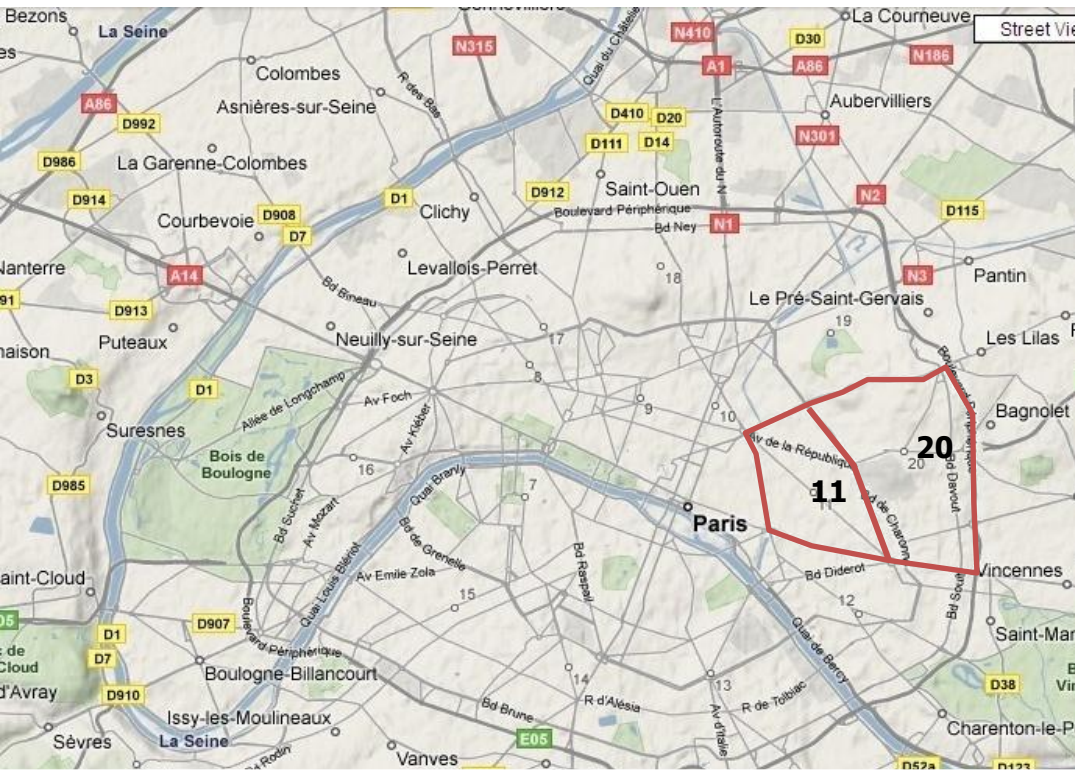
# Paris - France

בת ים

שטח העיר 8.167 קמ"ר  
אוכלוסייה 159,000  
צפיפות אוכלוסייה 19,468 נפש לקמ"ר

פריס – כלל עירוני

שטח- 87 קמ"ר  
אוכלוסייה 2,203,000  
צפיפות אוכלוסייה 25,320 נפש לקמ"ר



רובע 11 - פריס

שטח- 3.67 קמ"ר  
אוכלוסייה 150,500  
צפיפות אוכלוסייה 41,000 נפש לקמ"ר

רובע 20 - פריס

שטח – 5.98 קמ"ר  
אוכלוסייה 188,600  
צפיפות אוכלוסייה 31,500 נפש לקמ"ר



שטח העיר 8.167 קמ"ר  
אוכלוסייה 159,000  
צפיפות אוכלוסייה 19,468 נפש לקמ"ר

שטח- 1214 קמ"ר  
אוכלוסייה 8,363,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 6,888 נפש לקמ"ר

מחוז 8 בברוקלין- ניו יורק

שטח- 8.9 קמ"ר  
אוכלוסייה 173,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 19,400 נפש לקמ"ר



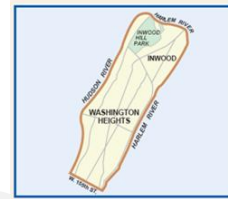
מחוז 15 בברוקלין- ניו יורק

שטח- 7.5 קמ"ר  
אוכלוסייה 160,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 21,333 נפש לקמ"ר



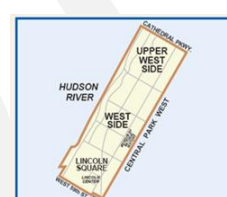
מחוז 12 במנהטן- ניו יורק

שטח- 4.4 קמ"ר  
אוכלוסייה 208,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 47,200 נפש לקמ"ר



מחוז 7 בברוקלין- ניו יורק

שטח- 3.0 קמ"ר  
אוכלוסייה 207,700 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 69,000 נפש לקמ"ר



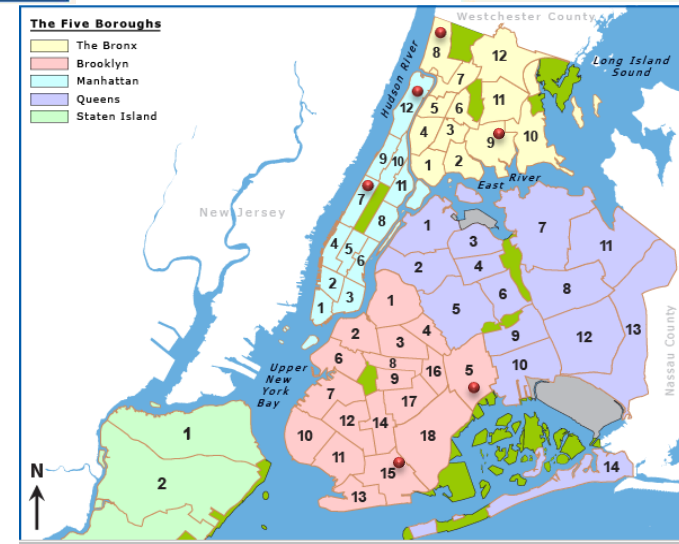
מחוז 9 בברונקס - ניו יורק

שטח- 6.5 קמ"ר  
אוכלוסייה 168,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 25,800 נפש לקמ"ר



מחוז 8 בברונקס - ניו יורק

שטח- 5.2 קמ"ר  
אוכלוסייה 101,332 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 19,400 נפש לקמ"ר

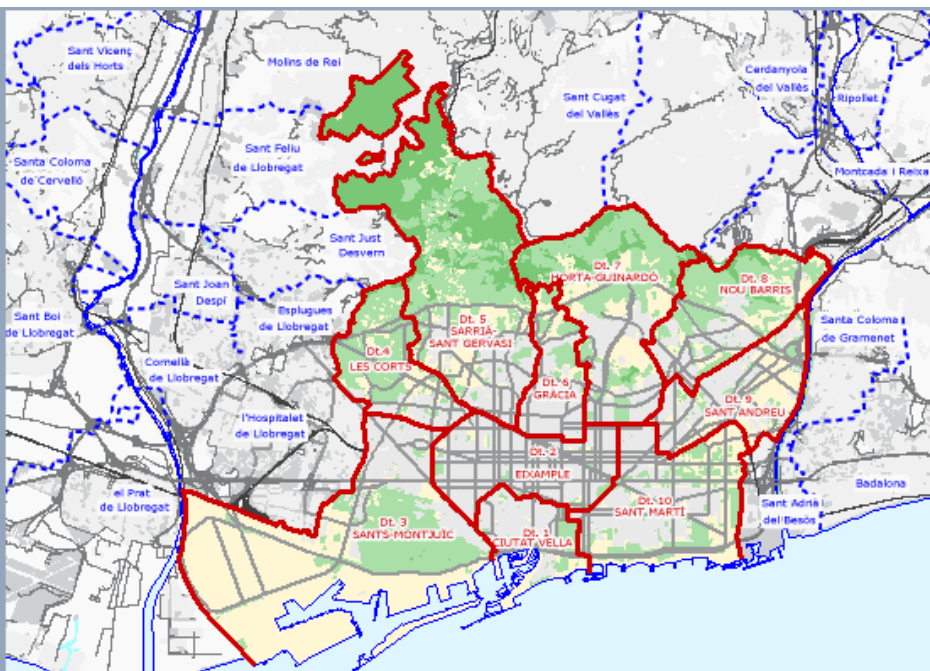




Barcelona - Spain

ברצלונה – כלל עירוני  
שטח- 101 קמ"ר  
אוכלוסייה 1,615,000 (שנת 2000)  
צפיפות אוכלוסייה 15,990 נפש לקמ"ר

בת ים  
שטח העיר 8.167 קמ"ר  
אוכלוסייה 159,000  
צפיפות אוכלוסייה 19,468 נפש לקמ"ר



רובע	אוכלוסייה	שטח (קמ"ר)	צפיפות נפש/קמ"ר
כלל העיר	1596110	100.8	15,825
Ciutat Vella	111518	4.2	26392
Exiample	262469	7.5	35082
Sants-Montjujc	178482	21.9	8159
Les Corts	81628	6.0	13556
Sarrix Sants Gervasi	141091	20.1	7017
Grxcia	120177	4.2	28689
Horta Guinardry	168541	12.0	14099
Nou Barris	164982	8.1	20485
Sants Andreu	143148	6.6	21792
Sants Martu	223074	10.3	21622





שטח העיר 8.167 קמ"ר  
אוכלוסייה 159,000  
צפיפות אוכלוסייה 19,468 נפש לקמ"ר

תל אביב – פרופיל רובעים  
(מתוך התוכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו)

מרכז העיר – תל אביב

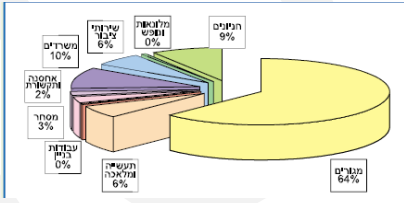
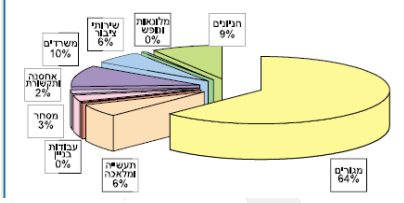
שטח- 12 קמ"ר  
אוכלוסייה 122,000  
צפיפות אוכלוסייה 10,160 נפש לקמ"ר  
גודל משק בית 1.6=2.0 נפשות למשק בית  
יח"ד מגורים 74,000  
גודל יח"ד 65-80 מ"ר  
צפיפות מגורים: 16-23 יח"ד מגורים לדונם נטו (כפול מהממוצע העירוני)

מזרח העיר – תל אביב

שטח- 8.1 קמ"ר  
אוכלוסייה 75,000  
צפיפות אוכלוסייה 9,260 נפש לקמ"ר

צפון העיר עבר הירקון – תל אביב

שטח- 21 קמ"ר  
אוכלוסייה 83,900  
צפיפות אוכלוסייה 3,995 נפש לקמ"ר  
יח"ד מגורים 34,000



אזורי ערוב השימושים M2 בברלין המאופיינים בצפיפות מתונה, מיקום פחות מרכזי ואינטנסיביות נמוכה יותר, בעיר הפנימית, לאורך צירים מרכזיים ומחוץ לטבעת הפנימית

אזורי ערוב השימושים M1 בברלין כוללים את שני המע"רים, מספר מוקדי תעסוקה וקניות בעיר הפנימית, מוקדים אזוריים ומוקדים אטרקטיביים בגבולות הטבעות העירוניות (רכבת/כביש ראשי)



M2: Central City District (Markisches Märkt)

**שימושים:** מגורים, משרדים, חנויות רבות  
**אחוז בנייה:** 400%  
**אחוז תכסית:** 70%  
**תושבים:** 32000 לקמ"ר  
**משרות:** 40000 לקמ"ר



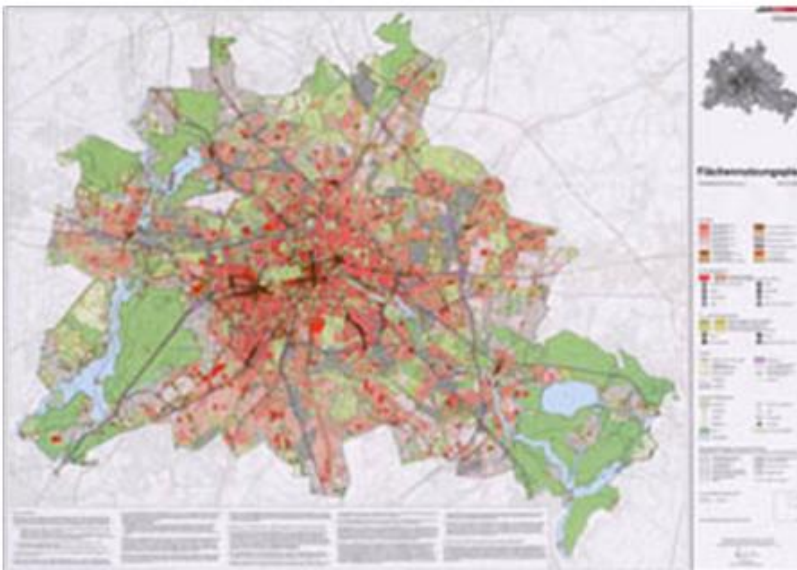
M1: Part of the eastern city centre (Schützenstraße)

**שימושים:** משרדים, מלונאות, חנויות ומגורים  
**אחוז בנייה:** 450%  
**אחוז תכסית:** 80%  
**תושבים:** 12000 לקמ"ר  
**משרות:** 90000 לקמ"ר

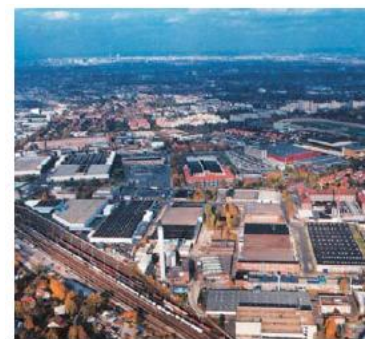


M1: Part of the western city centre, near the Zoo

**שימושים:** לשכת התמ"ס הברלינאית, תאטרון, מרכז קניות  
**אחוז בנייה:** 380%  
**אחוז תכסית:** 70%  
**תושבים:** 2000 לקמ"ר  
**משרות:** 80000 לקמ"ר



אזורי תעסוקה/מסחר בברלין כוללים אזורים בעיר הפנימית, בפאתי העיר ושטח עתודה











Commercial / industrial land: Marienfelde

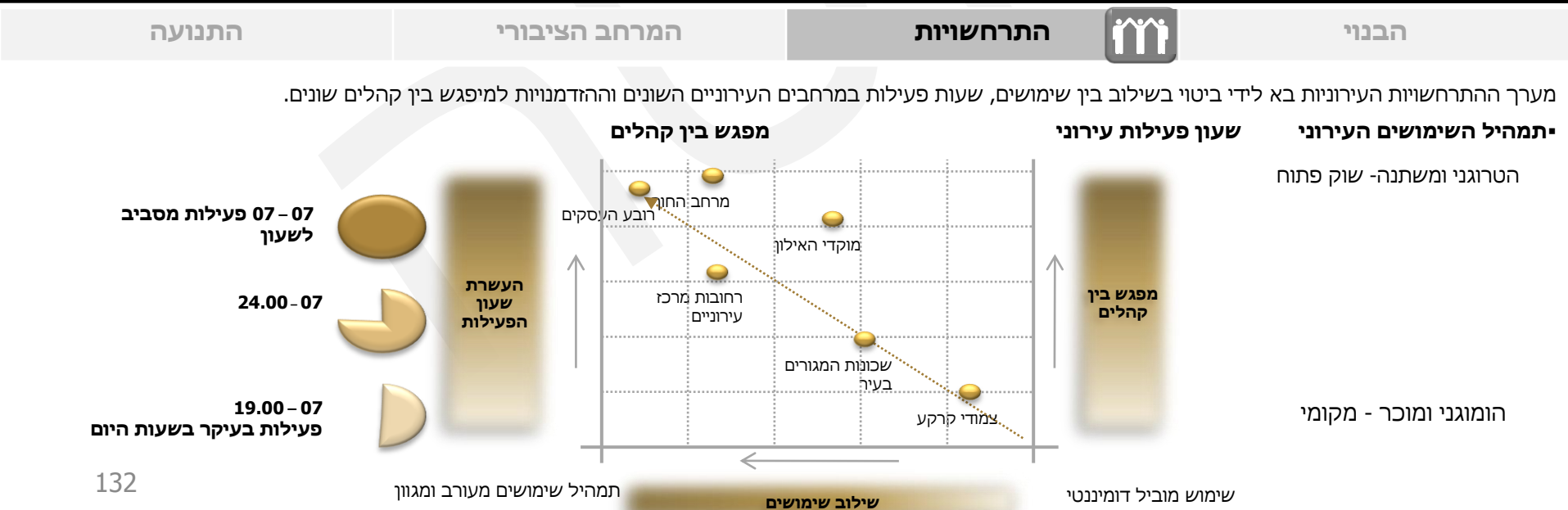
**אחוז בנייה:** 80%  
**אחוז תכסית:** 60%  
**משרות:** 10000 לקמ"ר





# המרחב- כלי ההתחדשות העירונית

התנועה	המרחב הציבורי	התרחשויות	הבנוי
 <b>היקף בנייה מצומצם</b>	 <b>היקף בנייה מירבי</b>		<b>היקף הבינוי – כמה בונים?</b> <b>אופי הבינוי – כיצד בונים?</b>
 <b>בנייה צמודת קרקע</b>	 <b>בנייה גבוהה במיוחד</b>		<b>יגובה – מבנייה צמודת קרקע ועד מגדלים</b>
 <b>פנים עירוני</b>	 <b>מטרופוליני</b>		<b>רצף – מבינוי המדגיש רצף פנים עירוני ועד בינוי אשר המדגיש רצף מטרופוליני</b>
 <b>שינוי מינורי</b>	 <b>שינוי רדיקלי</b>		<b>רמת שינוי הקיים – עד כמה ישתנה האופי הנוכחי</b>
 <b>מקומי</b>	 <b>בין לאומי</b>		<b>אסתטיקה אדריכלות ועיצוב – מאדריכלות מקומית בת ימית ועד בינלאומית</b>



# המרחב- כלי ההתחדשות העירונית

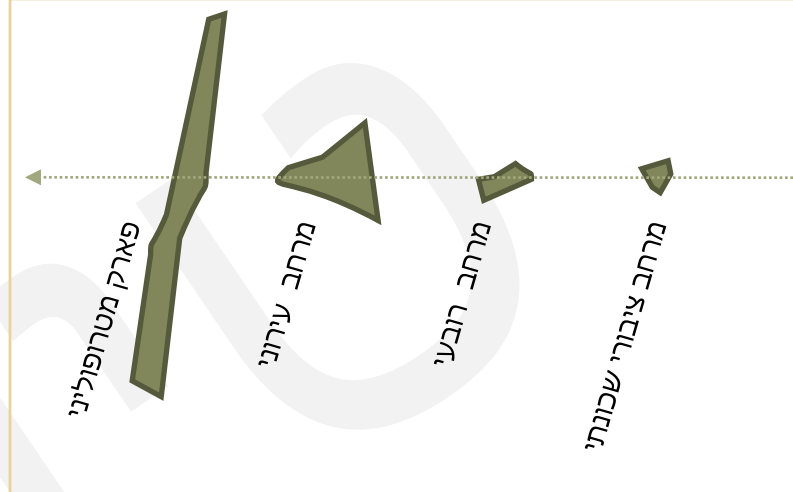
הבנוי

התרחשויות

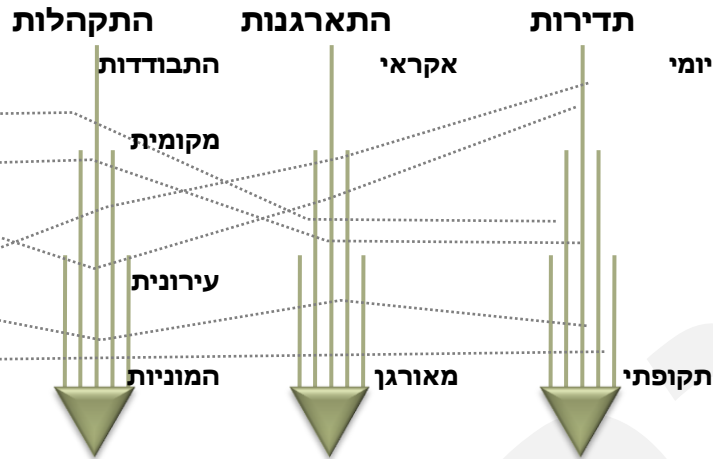
המרחב הציבורי

התנועה

הגדרת כמות ואופי המרחב הציבורי לאזורי העיר השונים



ידפוסי השימוש במרחב הציבורי



ייחסי הגומלין חזקות עם הסובב

מערך קשרים בין המרחבים הציבוריים לבין עצמם (בנוי ופתוח) ובינם לבין שאר שימושי העיר

הבנוי

התרחשויות

המרחב הציבורי

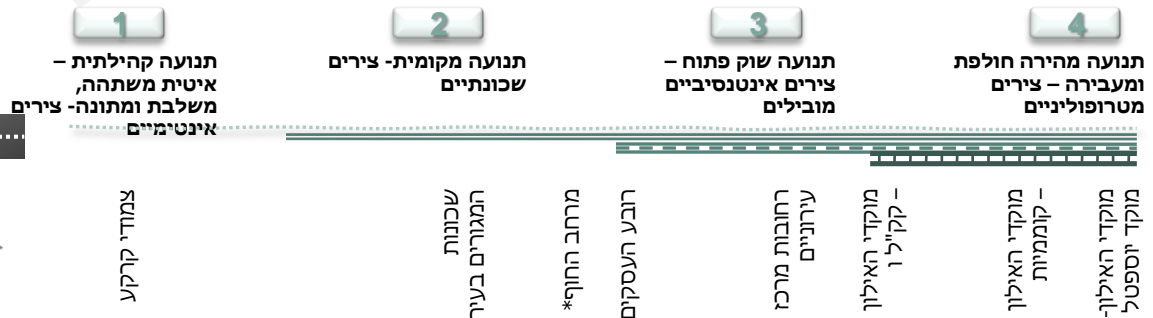
התנועה

התייחסות הוליסטית להיבטי המינוע, קישור ותשתית, לפי אזורי התנועה השונים, הגדרת מערך הקשרים והרצף בין אזוריה השונים של העיר בנגישות מכסימלית.

ידפוסי התנועה

רצף וקישוריות

אמצעי תנועה בעיר



# החברה- כלי ההתחדשות העירונית

## משילות וניהול



### ידפוסי הניהול

□ תשתית עירונית קבועה

### יחידת התחדשות עירונית (שם זמני)

□ התאמת דפוסי ישום / כלי ניהול לאזורי העיר

יחידות פנים עירייה	יחידת סמך	חברה כלכלית	חברה מנהלת	יזמי/ ניהול פרטי
צמודי קרקע	שכונות בעיר	רחובות מרכז	רחוב חדש	מוקדי האילון-
		עירוניים		רובע העסקים
		מרחב החוף		

## קהילה מקומית

## כלכלה

• פיתוח **מודל עירוני** המעודד יצירתיות והשתתפות של הקהילה

המקומית בתהליך ההתחדשות:

• גיאוגרפית

• נושאת

### וועדות נושאות כלל עירוניות

קבינט כלכלי	עיר-ים-עיר	שמות/שם זמניים	???
מוקדי האילון-			
רובע העסקים			
מרחב החוף-			
רחובות מרכז עירוניים			
שכונות המגורים בעיר ??			
צמודי קרקע			
דרום חדש			

לואט טלואט

## משילות וניהול



## קהילה מקומית

## כלכלה

• כמה משתמשים במרחב העירוני-

פילוח על בסיס תועלות

### קבועים/ תושבים

מבוגרים----משפחות----צעירים חסרי מנוח---עמידים----יוצרים----סטודנטים----בת ימים חוזרים-- בלוינים - עולים---חרדים--- אינדידואליסטים....

### זמניים/ מן החוץ

יוממים----מבקרים מוכוונים/תיירים--חולפים

• רמת מעורבות קהילתית

קהילה מעצבת	קהילה מעורבת	קהילה מיועדת	קהילה מתבדלת
-------------	--------------	--------------	--------------

## משילות וניהול

## קהילה מקומית

## כלכלה

• היקף/ עוצמת / מאפייני הפעילות העסקית

• תמהיל הפעילות העסקית והזיקות בין ענפי הכלכלה העירונית

• מודלים כלכליים ארגוניים

עסק ביתי/ אישי  
עסק ברמה לאומית

תעסוקה	מסחר	תרבות	מגורים	פנאי	תיירות	ציבוריים	שירותים
--------	------	-------	--------	------	--------	----------	---------

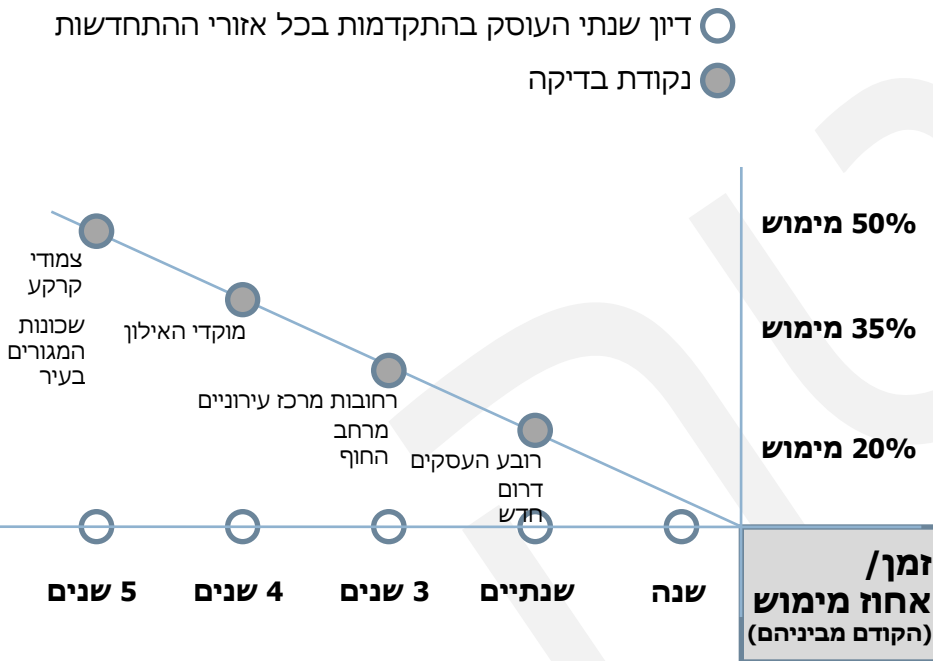
השקעות  
ציבוריות

השקעות  
פרטיות





הגדרת נקודות בקרה לכל אזור בעיר לצורך הערכת המימוש ותגובה של השוק להזדמנויות שנפתחו והתאמת המשך ההתחדשות.



## היקף השטחים הפנויים בעיר ופיזורם במרחב

הגדרת כמות המקומות הפנויים זמנית בעיר בזמן נתון

## משך ה"פניות"

תקופת הזמן הפנוי של המקומות בעיר מתקופה יומית, דרך עונתית ועד שנתית.

## זמינות והזדמנות למימוש מגרשים פנויים לשימוש זמני

