

→ בית המשפט החדש בבת ים. המטרה היא שייוותר סביבו אקו־סיסטם של משרדי עו"ד ושירותים נוספים צילום: איל יצהר

אזור התעשייה של בת ים



פרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון שונים:

- **מתחם האורגים:** 10 קומות משרדים ומסחר ו-32 קומות מגורים
- **מתחם מיכל נגרין:** 19 קומות מסחר ומשרדים
- **מגדל השנהב:** 28 קומות מגורים, מסחר ותעסוקה
- **מתחם בנימיני:** שני מגדלי מגורים בגובה 39 קומות ומגדל משרדים בגובה 47 קומות
- **מתחם בתימון:** מגדל מגורים בגובה 38 קומות
- **מתחם דפוס מעריב:** שלושה מגדלים למגורים ולתעסוקה
- **מתחם קסטרו:** שני מגדלים בגובה 38 קומות



אזור התעשייה של בת ים חולם להיות מרכז עסקים

כבר עשור שעיריית בת ים מנסה לקדם תוכניות שיהפכו את אזור התעשייה הישן והמוזנח של העיר לכארק עסקים. בקרוב ייפתח שם בית המשפט החדש שעובר מרחוב שוקן בתל אביב, ואז אולי יהיה צ'אנס אמיתי לשינוי / גיא נרדי

אזורים בשינוי

פיתוח מואץ ותנופת התחדשות עירונית יגיעו בשנים הבאות לעוד ועוד מקומות. "גלובס" יצא לבחון את המתחמים שבקרוב ייראו אחרת לגמרי. סדרת כתבות

העסקים העירוניים. הוכנה תוכנית אסטרטגית גדולה שהמציאה מנגנון שיעודד יזמים לבוא ולהשקיע, אך בפועל, זה מתקדם לאט. קשה לשכנע את היזמים בפוטנציאל הגלום באזור. התוכנית לרובע העסקים העירוני של בת ים הוכנה על ידי האדריכל צדיק אליקים. היעדים שהתוכנית הציגה היו הגדלת שטחי התעסוקה והמסחר באזור ל-2.5 מיליון מ"ר, "על מנת לייצר לעיר גנרטור כלכלי", לייצר אזור פעיל בשעות היום והלילה, ולקדם תנופת פיתוח שתניע את העיר כולה. התוכנית של אליקים לא קיבלה אמנם תוקף סטוטורי, אך חלק מעקרונותיה מיושמים: העצמת זכויות של עד 600% לכל מגרש, עידוד בנייה למגורים, ותמריצי תוספת אחוזי בנייה ליזמים שיגיעו ראשונים. התוכנית מדברת גם על שינוי באיכות המרחב הציבורי וקישוריות לחלקי העיר השונים. צביקה ברוט, ראש עיריית בת ים, מכיר בבעייתיות של אזור התעשייה, אך פניו לעתיד. לדבריו, "כשאני

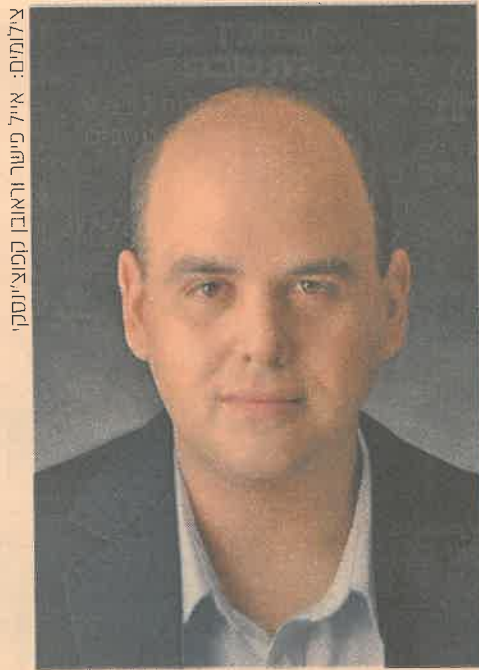
28 קומות מגורים, מסחר ותעסוקה; במתחם בנימיני - שני מגדלי מגורים בגובה 39 קומות ומגדל משרדים בגובה 47 קומות; במתחם בתימון - מגדל מגורים בגובה 38 קומות; ב"דפוס מעריב" - שלושה מגדלים למגורים ותעסוקה; במתחם קסטרו - שני מגדלים בגובה 38 קומות; ועוד.

זכויות בנייה של עד 600% לכל מגרש

הבעיה היא שהעיר מפגטת כבר עשור על טרנספורמציה של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר המיושן והמוזנח שלה לרובע עסקים ומגורים שיחלץ את העיר מהגירעון הכבד שבו היא שרויה וההתקדמות היא איטית מאוד. על רקע ההכרזות על מצוקה כלכלית קשה והתמודדות מול איום לסיפוח בת ים לתל אביב, השכנה הצפונית והעשירה, אחד הפתרונות שהעיר המציאה כדי להתמודד עם המצוקה הכלכלית, כבר לפני 10 שנים, היה מיתוגו של אזור התעשייה והמלאכה הישן שלה, כ"רובע

פוליטי ואסטרטגי שנועד להעצים את אזור התעשייה של העיר כמשאב כלכלי, בהנחה שבית המשפט יקים מסביבו אקו־סיסטם של משרדי עורכי דין ושירותים נוספים. בית המשפט החדש הוא לא השינוי היחיד שמתהווה לאחרונה במתחם. בצומת הרחובות ניסנובים והחרושת נבנים מגדלי אפטאון, קומפלקס שכולל מגדל משרדים בן 29 קומות ומגדל מגורים בן 46 קומות. שני המגדלים ממוקמים מעל שתי קומות מסחר בשטח של כ-9,500 מ"ר. התכנון הוא של משרד האדריכלים יסקי, מור סיוון. בשנים האחרונות מקודמות באזור התעשייה תוכניות בנייה למבני תעסוקה, מסחר ומגורים בקנה מידה שלא היה כאן אי פעם - בסך הכול כ-2.5 מיליון מ"ר לתעסוקה וכ-5,250 דירות - והתוכניות נמצאות בשלבי תכנון שונים, חלקם ראשוניים מאוד. כך במתחם האורגים - 10 קומות משרדים ומסחר ו-32 קומות מגורים; במתחם מיכל נגרין - 19 קומות מסחר ומשרדים; במגדל השנהב -

שבוע שעבר חתם שר המשפטים אמיר אוחנה על "צו הקמה" לבית משפט השלום בעיר בת ים. הצו יאפשר לפתוח בקרוב - כנראה בחודש פברואר 2020 - את הבניין החדש שנבנה לבית המשפט באזור התעשייה של העיר, שיכלול בית משפט שלום, בית משפט לתעבורה ובית דין אזורי לעבודה. בית המשפט יישב בין הרחובות ניסנובים וקינמון, על שטח של שבעה דונם, והוא תוכנן על ידי משרד האדריכלים אמר קוריאלי. המבנה כולל 15 אלף מ"ר ואמור להחליף את בתי המשפט הממוקמים כיום ברחוב שוקן בתל אביב (תעבורה ועבודה). הצו לפתיחתו של בית המשפט הוא לא רק אקט פורמלי, אלא צעד



צילומים: אייל פישר וראובן קמחי/נסקי



היזם משה אהרוני: "אני מכרתי 116 אלף מ"ר. זה יותר גדול ממידטאון בתל אביב. קשה ליזמים להרים כאן פרויקטים. המערכת הבנקאית לא נותנת מימון כי האזור עדיין לא מפותח, ומה שעוד מקשה את העבודה זה מחלקת ההנדסה של עיריית בת ים. החבר'ה לא היו רגילים לעבוד בהיקפים כאלה"

צביקה ברוט, ראש עיריית בת ים: "למתחם ב.ס.ר בבני ברק, או למתחם האלף בראשון לציון אין שום יתרון אמיתי עלינו. יש לנו מיקום מעולה. אנחנו יכולים היום להציע לבנקים ולחברות סלולר לעבור אלינו ולקבל תמורה הרבה יותר טובה מכל האופציות מסביב"

מתחם מגורים ותעסוקה - פיננסי בנינו - שייקרא 'שער יוספטל', שרק בה יש 240 אלף מ"ר של מסחר ותעסוקה, כולל אלמנטים ציבוריים".

"חברות הייטק גדולות לא יעברו לכאן"

היועץ הכלכלי תמיר בן שחר מחברת "צ'מנסקי בן שחר" היה שותף בהכנת תוכנית המתאר של העיר. התפיסה שלו את עתיד אזור התעשייה הישן שונה במקצת מההצהרות האופטימיות של ראשי העיר. לדבריו, "במשך השנים היה לבת ים אזור תעשייה שלא היה מוגדר בקונספט שלו, עם הרבה מאוד שימושים מבולבלים, כמו שהיה באזור התעשייה הצפוני בנתניה, או בצ'ק פוסט בחיפה. כליל של מסחר עם מלאכה, ועסקים קטנים כאלה ואחרים. "אזור התעשייה הזה ממקום במקום שמייצר לו נחיתות. הוא רחוק, ואין לו הגדרה. ולכן עוצמת הביקושים אליו קטנה. העתיד של בת ים הוא בצמתים שלאורך האיילון. שם היא צריכה לעשות את פרויקטי הנדל"ן מניב שלה. גם הרכבת הקלה שאמורה להגיע לאזור התעשייה הזה תייצר אולי ביקושים, אבל לא כאלה שמסוגלים להתמודד עם מתחם האלף, פארק אלקטרה ובוודאי כל מה שצומח מצפון לתל אביב".

● אז מה בעיניך העתיד של אזור התעשייה של בת ים?

"חברות הייטק גדולות לא יעברו לכאן מתל אביב. אני מעריך שיהיה כאן עירוב שימושים. מסחר בקומת הקרקע, קצת משרדים ומגורים. לאור המיקום, קשה להגדיר את המקום הזה. לבת ים יש מרכז עיר, אם רוצים שזה יהיה המרכז החדש, צריך להעביר אליו פונקציות שיעצימו אותו". ●

איך אתה מסביר את זה שעדיין לא קורה הרבה?

"אני מכרתי 116 אלף מ"ר. זה יותר גדול ממידטאון בתל אביב. אני רואה את האזור הזה כמו את הבורסה ברמת גן. צריך להביא לפה עוד יזמים ולתת להם עוד הטבות".

אדריכלית שירה שפרכר, סגנית מהנדס העיר, מסבירה שהשינוי קורה, אבל לאט. לדבריה, "תוכנית ב' 600, היא עגלה כבדה וקשה להזיז אותה. אני מקווה שנצליח לאשר אותה סטטוטורית בשלב ההיתרי לקראת בנייה. "אני חושבת שחלק מהסיפור של הזמן הרב קשור לניהול. השנה הקמנו מסלול ירוק לקידום תוכניות והיתרים, אנחנו מקדמים מנהלת של האזור באמצעות החברה הכלכלית. אני מאמינה שנגיש את כל הדברים האלה מהר".

שפרכר אופטימית כי היא מבינה היטב את ההתפתחות העתידית של סביבת אזור התעשייה. "היתרון הגדול של אזור התעסוקה הזה מאזורי תעשייה אחרים קשור לכך שהוא נמצא בין הרכבת הקלה, שתעבור בצד המזרחי שלו, לבין המטרו, שיעבור בצד המערבי. נאבקנו קשות כדי לקבל תחנת מטרו נוספת בקצה אזור העסקים" היא אומרת.

לדבריה, "נוסף לכך, יש לאזור הזה נגישות לנתבי איילון וגם לרכבת הכבדה. אני רואה את אזור התעסוקה כבת ים בראייה רחבה יותר ורואה את הזרוע שיוצאת מרחוב ניסנבוים, דרך רחוב יוספטל, לכיוון איילון, שזה לגמרי חלק מהמע"ר שלנו. על קניון בת ים יש תוכנית למגדל תעסוקה ואנחנו מקדמים תוכנית גדולה של

פנטסטי ליזמים וגרוע לאינטרס של התושבים. אני הפכתי את זה. היעד שאני קבעתי זה 80:20. אנחנו רואים היום שאנשים עומדים אצלנו בתור".

"בוועדות התכנון לא דוחפים לכיוון בת ים"

יזם הנדל"ן משה אהרוני אחראי למגדל אפטאון - הסנונית הראשונה בהתחדשות של אזור התעשייה כבת ים. שלושה דונם מתוך שבעת הדונמים של המגרש שעליו הוקם המגדל הוא ירש מאביו ואת השאר רכש מחברת צ'מפיון מוטורס. לדבריו, "אני לא יכול להגיד שאזורי בת ים הם סוג ב', אבל, אני חושב שבועדות התכנון לא דוחפים לכיוון בת ים. קשה ליזמים שמגיעים הנה להרים פרויקטים. המערכת הבנקאית לא נותנת מימון בשלב הראשון כי האזור עדיין לא מפותח. מה שעוד מקשה את העבודה זה מחלקת ההנדסה של עיריית בת ים. החבר'ה לא היו רגילים לעבוד בהיקפים כאלה. זה צוואר בקבוק, אבל אני מרגיש את זה, זה יתפרץ כבת אחת".

● למה שאנשים יגיעו לאזור תעסוקה באמצע בת ים?

"אני יום, לי יש אמונה. אני רואה קרימה, מה שאנשים אחרים לא ראו. לי יש בניין וכו' 184 דירות ועוד בניין עם 75 דירות, באותו מתחם. אנשים קונים וגם גרים. כשאתה בונה מגדל אנשים רוצים לגור בגובה. במחיר שאני מבקש כאן אתה לא יכול בתל אביב. מה שאני מבקש בשקלים, בתל אביב מבקשים בדולרים. באים משפרי דיור מבת ים, אבל גם מגבעתיים וכפר סבא".

● אתה מדבר על קשיים ביוזקריים אבל זה עובדה שיש כבר יותר מ-15 תוכניות מקודמות.

הייתי דובר מועצת הנוער העירוני, לפני 25 שנים, היה לנו מפגש אצל ראש העיר שבו הוצגה לנו תוכנית של התחדשות אזור התעשייה הישן. במשך כל התקופה הזאת לא עשו כלום כדי לקחת את המשאב הכי מוצלח שיש לבת ים ולהפוך אותו למניב. למתחם ב.ס.ר בבני ברק, או למתחם האלף בראשון לציון אין שום יתרון אמיתי על האזור שלנו. יש לנו קצת פחות מ-1,000 דונם במיקום מעולה. אנחנו יכולים היום להציע לבנקים, לחברות סלולר, לחברות היטח לעבור אלינו ולקבל תמורה הרבה יותר טובה מכל האופציות מסביב".

● אבל עברו 10 שנים מאז שתוכנית ההתחדשות לאזור הוצגה לראשונה ויש רק שני בניינים. איך אתה מסביר את זה?

"במסגרת התוכנית הכלכלית שעשיתי כשכנסתי לתפקידי פעלתי לשנות ולתת עדיפות לכל שימוש שאינו מגורים. כלומר, תעסוקה, הייטק, סלולר, מלונאות ואפילו תעשייה קלה. אלה דברים שאנחנו נותנים להם עדיפות. זה שינוי דרמטי כי עד היום בת ים בנתה את עצמה לדעת רק במגורים. האמירה הלא רשמית היתה שבת ים תהיה הפתרון למצוקות הדיור של מדינת ישראל. זה לא יהיה יותר".

● מה המשמעות של צמצום הבנייה למגורים?

"כיוון שאנחנו הולכים על עירוב שימושים, אנחנו משנים את התמהיל. עד היום עירוב השימושים באזור העסקים היה לפי יחס של 50:50. כלומר, לוקחים את כל הקונספט של אזור עסקים מתקדם ודופקים אותו לגמרי עם בניה למגורים. זה

אזור התעשייה של בת ים כיום. בעירייה מנסים כבר עשור על רובע עסקים חדיש צילום: איל יצהר