

שדה דב  
שיתוף בעלי עניין  
מצגת שימושי קרקע  
מפגש שני

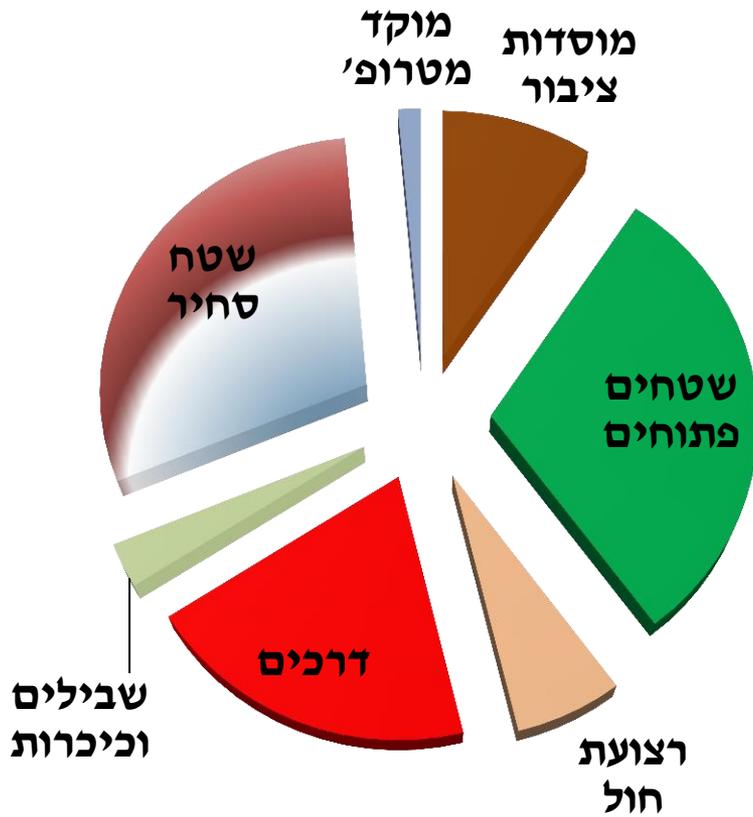
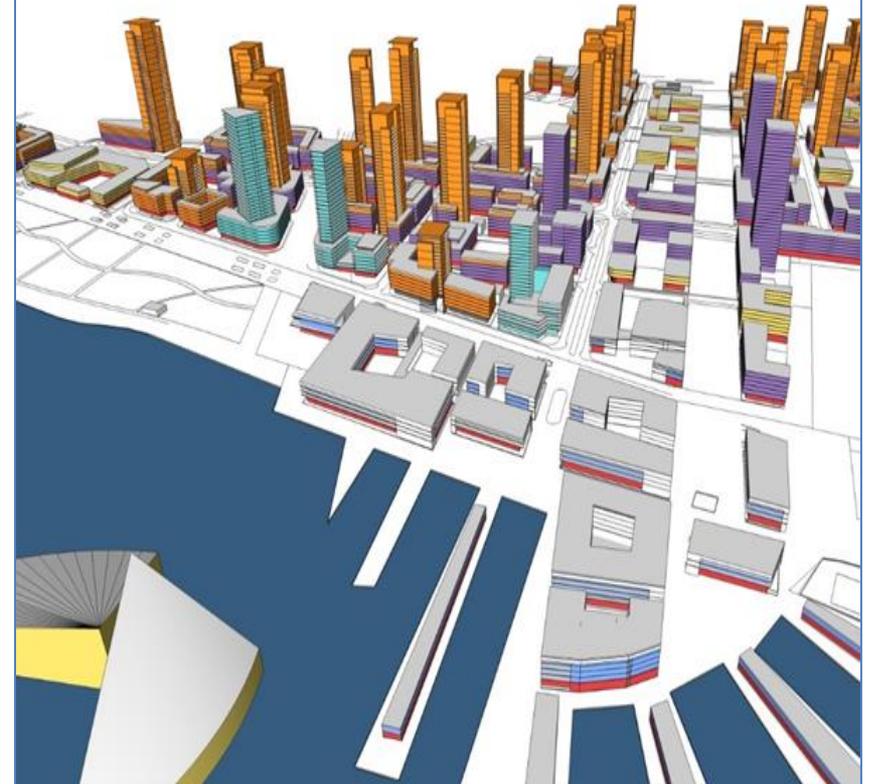
ו' באדר תשע"ה  
25 בפברואר 2015

# תעודת זהות לרובע

- שטח – כ-1,450 דונמים
- מספר יחידות דיור – כ-16,000
- היקף אוכלוסייה – כ-41,000 נפש
- מסחר – 90-135 אלף מ"ר, רובו לאורך הרחובות
- מלונאות – כ-1,500 – 2,000 חדרים במגוון סוגים
- תעסוקה – כ-335 אלף מ"ר, חלקו משולב
- מוסדות ציבור – כ-160 דונמים מוסדות רובעיים ומטרופוליניים, דגש על שילובים
- שטחים ציבוריים פתוחים – כ-480 דונמים, לרבות גינות שכוניות, פארקים רובעיים ומטרופוליניים, רצועת חול, שבילים וכיכרות.

# שימושי הקרקע בשדה דב

מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה  
מוסדות ציבור רובעיים ומטרופוליניים



התפלגות שטח התכנית:

עירוני 1

עירוני 2

תעסוקה

מלונאות

סה"כ סחיר

מוסדות ציבור

עירוני מיוחד

מוסד מטרופוליני

סה"כ מבני ציבור

שצ"פ

חוף

עורף החוף

שטחים פתוחים במרינה

שבילים

סה"כ שטחים פתוחים

כבישים



## שימושי קרקע לרובע:

עירוב שימושים

הטרוגני

עשיר במוסדות

ציבור

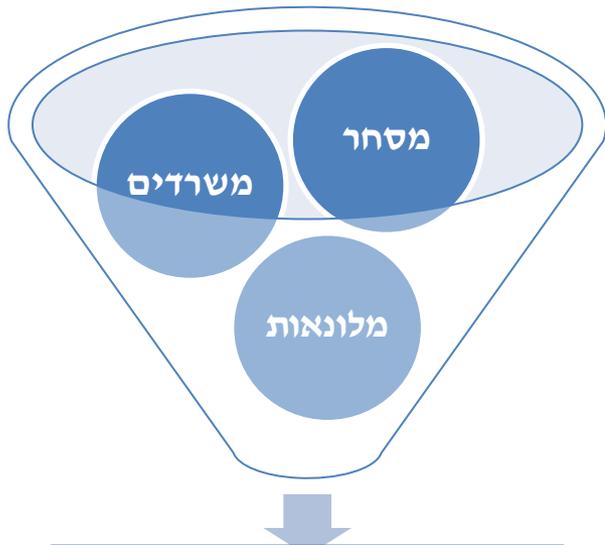
מקיים

# חלוקת השטחים ברובע



# תמהיל שימושי קרקע סחירים ברובע

שימושים סחירים שאינם מגורים



תמהיל שימושי קרקע

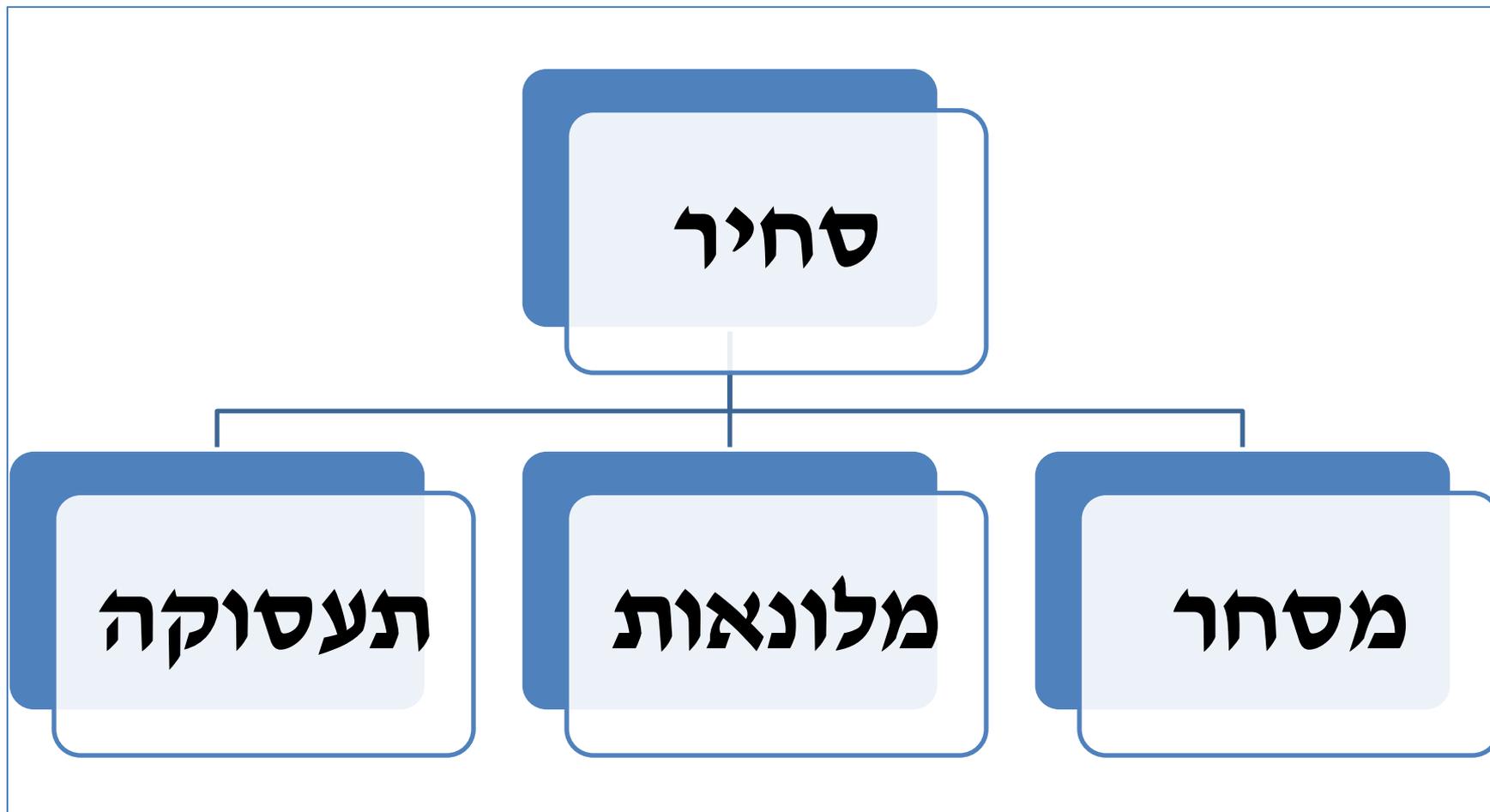
מגורים ושימושים סחירים אחרים

שימושים  
סחירים  
אחרים

היחס בין מגורים לבין שטחים סחירים  
אחרים: החלופה המועדפת 75/25

מגורים

# חלוקת השטחים הסחירים שאינם מגורים



# מסחר

# סוגי המסחר

במבני  
משרדים



לאורך  
הרחובות

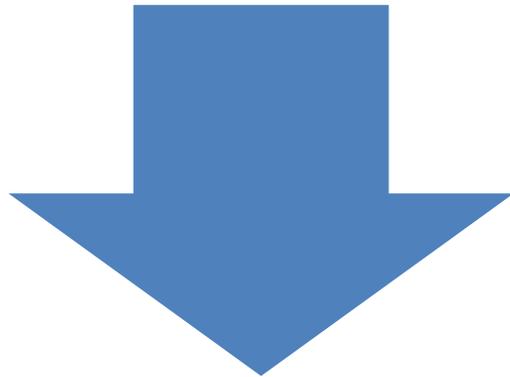


משולב  
במלונאות



בין 90-135 אלף מ"ר מסחר, מרביתו לאורך הרחובות

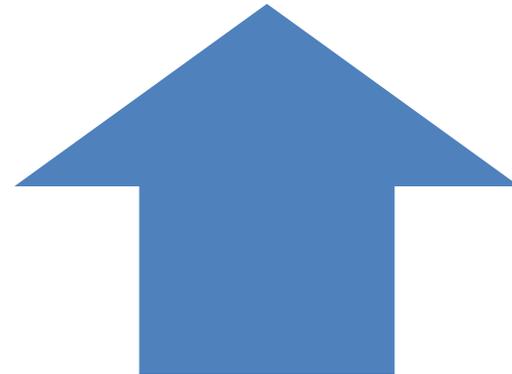
# חלוקת שטחי מסחר



לאורך  
רחובות



בקניונים



- קו תחום התכנית
- פארק חופי
- שטחים ציבוריים פתוחים
- פיתוח עירוני 1
- פיתוח עירוני 2
- מבני ציבור ראשיים
- כיכר עירונית
- חזית מסחרית



מ"ר מסחר בקומת קרקע	מ"ר משרדים ודירות מיוחדות	מ"א	
80% מ"א X 10 מ' עומק	80% מ"א X 13 מ' עומק 5 קומות		
			<b>אבן גבירול</b>
21,192	137,748	2,649	מזרח+מערב (חסר)
30,840	200,460	3,855	מזרח+מערב (מלא)
4,080		510	<b>רחוב הים</b>
2,368		296	<b>1</b>
3,312		414	<b>2</b>
2,880		360	<b>3</b>
3,312		414	<b>4</b>
2,056		257	<b>5</b>
1,296		162	<b>6</b>
1,904		238	<b>7</b>
3,344	21,736	418	<b>8</b>
3,368		421	<b>9</b>
5,576		697	<b>10</b>
5,944		743	<b>11</b>
5,376		672	<b>12</b>
4,100			ביתנים בפארק החוף

מ"ר **70,108**

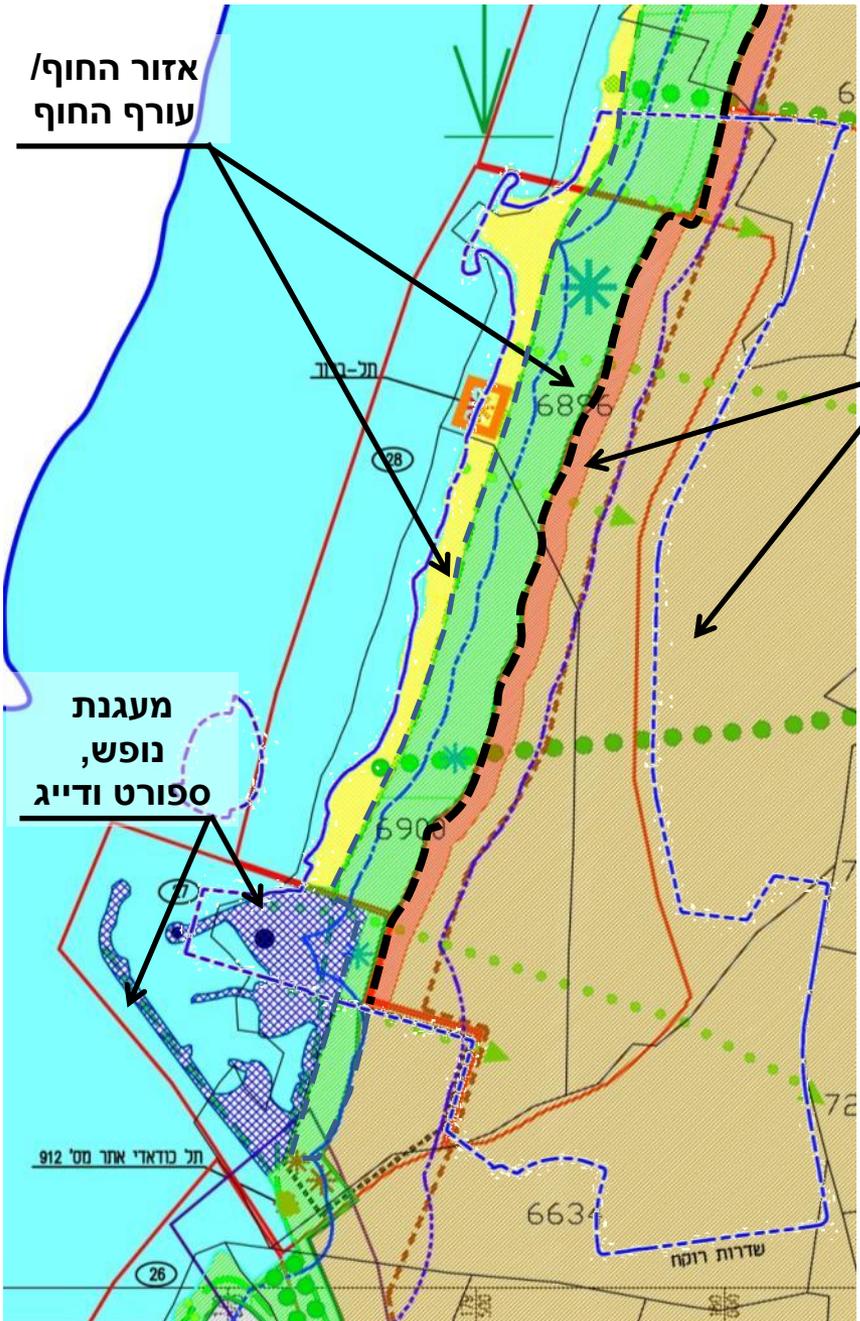
סה"כ:

# מסחר

- היקף שטחי המסחר הנדרשים נעים בין **90-135 אלף מ"ר** (בין 2-3 מ"ר לנפש)
- ניתן למקם כ-70 עד 80 אלף מ"ר לאורך הרחובות הראשיים
- ניתן לשלב מסחר בייעוד מלונאות
- יתרת המסחר ניתן למקם במתחם הדרום מזרחי
- מוקדי מסחר בין 25-50 אלף מ"ר

# מלונאות

# תמ"א 13/4



שטח ישוב / מגורים ומלונאות

	גבול התכנית
	שטח ישוב
	אזור מלונאות
	אזור מגורים משולב מלונאות
	גבול פארק החוף/קו איסור בניה
	עורף החוף
	חוף הים
	רצועת המשברים במימי החופין
	גן לאומי
	שטח לתכנון מיוחד
	בית עלמין קיים
	אתר עתיקות בתחום הכרזה
	שמורת טבע ימית
	מעגנת נופש, ספורט ודייג
	תחום בחינת התכנות הרחבת מעגנה
	טיילת חוף ו/או מצוק
	תחום ת.מ.א/10
	ציר ירוק
	עירוני משני/עירוני ראשי
	ציר מטרופוליני
	מתקן תשתית
	אתר מוגן/עתיקות/לשימור לדורות
	מוקד פיתוח גדול / בינוני
	שיקום ופינוי מטרדים
	תחום הנחיות עיצוב אורבני
	מתחם לתכנון
	מתחם לתכנון עקרוני
	מספר מתחם תכנון
	תחום לשיקום חוף הים
	מצוק להגנה ושימור
	גבול מוניציפאלי
	קו 100 מ'
	קו 300 מ'





מלון רויאל ביץ'  
רח' הירקון, תל אביב





חדרי רופאים  
להשכיר מידעליון  
1-800-1022

25  
ד' מסדה וטל' בנק

החניון וכו'  
הכי קרוב  
לבאי  
בית החולים  
המסעדות

מלון לאונרדו בוטיק  
רח' רחוב הברזל 17, קריית עתידים, תל אביב



מלון בורג' אל ערב'  
דובאי



מלון לוקסור  
לאס וגאס, ארה"ב

# מלונאות



בין 1,500 ל-2,000 חדרי מלון במגוון רמות

היקף בנייה אופייני (מ"ר)	טיפוס
5,250	1 עממי בשדרה
12,000	2 במתחם תעסוקה
12,000	3 יוקרתי בעורף החוף
!	4 Landmark hotel

מסקנה: 30 דונם מלונאות 1,500 – 2,000 חדרי מלון.

# פריסת בתי המלון

- לאורך דרך הים
- במוקד ברחי איינשטיין

# תעסוקה

# תעסוקה



מגוון  
טיפוסי  
משרדים

# פריסת שטחי תעסוקה

- לאורך רחי אבן גבירול
- בחלקים של רחי איינשטיין
- במרכז האזרחי (עד 235 אלף מ"ר)

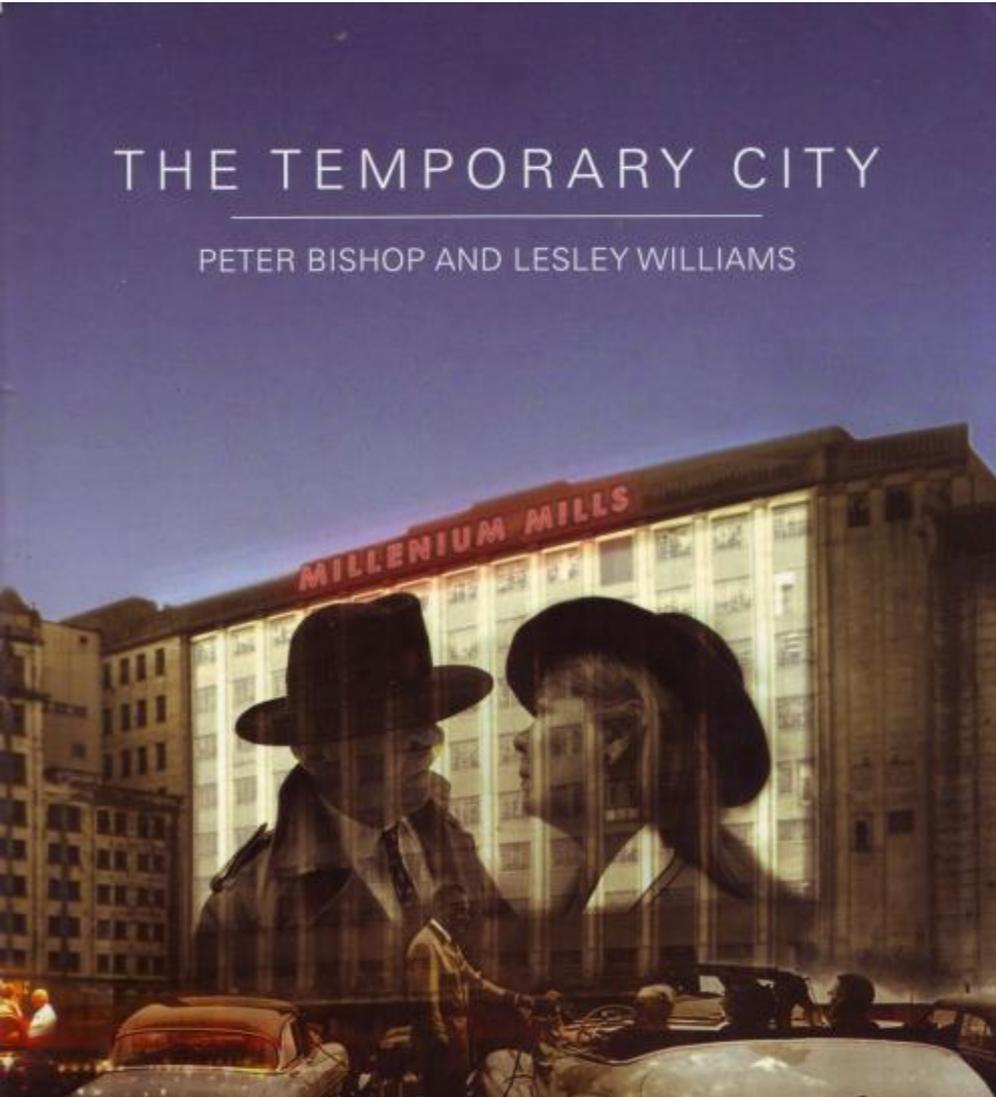
# תל אביב כעיר עולם



# שימושים קצובי זמן

## THE TEMPORARY CITY

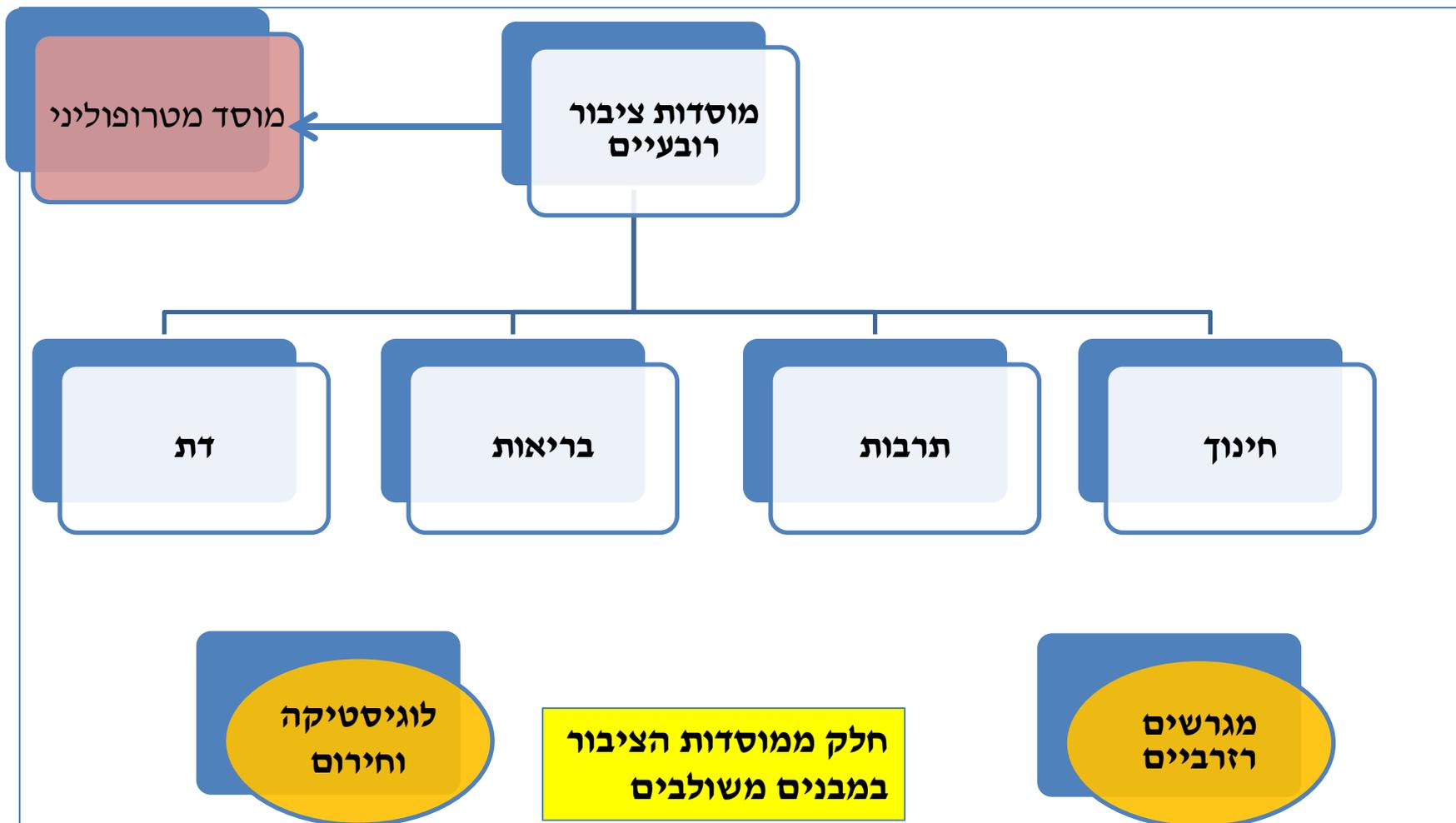
PETER BISHOP AND LESLEY WILLIAMS



# גיבוש הפרוגרמה



# חלוקת השטחים למוסדות ציבור



# מוסדות חינוך

37 כיתות מעונות יום

63 כיתות גני ילדים

3 כיתות גן ילדים חינוך מיוחד

5 בתי ספר יסודיים

3 בתי ספר תיכוניים

1 בית ספר מיוחד

1 בית ספר ימי

# מוסדות תרבות וספורט

- תנועות נוער
- תנועת נוער ימי
- מועדון לקשיש
- מעון יום לקשיש
- אולמות מופעים

- מרכז תרבות
- אגף קהילה בבתי ספר
- מרכז מדיה
- אולמות מופעים
- אולמות ספורט
- אולם ספורט הישגי

# מוסדות בריאות ודת

## מוסדות דת

- בית/בתי כנסת מרכזי/ים
- מקווה
- בתי כנסת משולבים

## בריאות

- תחנות לבריאות המשפחה
- קופות חולים

# מוסדות נוספים

מוקד מטרופוליני

מרכז לוגיסטיקה וחירום

מגרשים רזרביים

# עידוד עירוב שימושים - דוגמאות

**ציבורי +  
ציבורי**

**+ גן ילדים  
תחנה לבריאות  
המשפחה**

**+ מעון יום  
בית כנסת**

**ציבורי +  
פרטי**

**בית ספר ימי  
+ השכרת כלי  
שיט**

**מרכז קהילה  
+ מסעדה**

**פרטי +  
ציבורי**

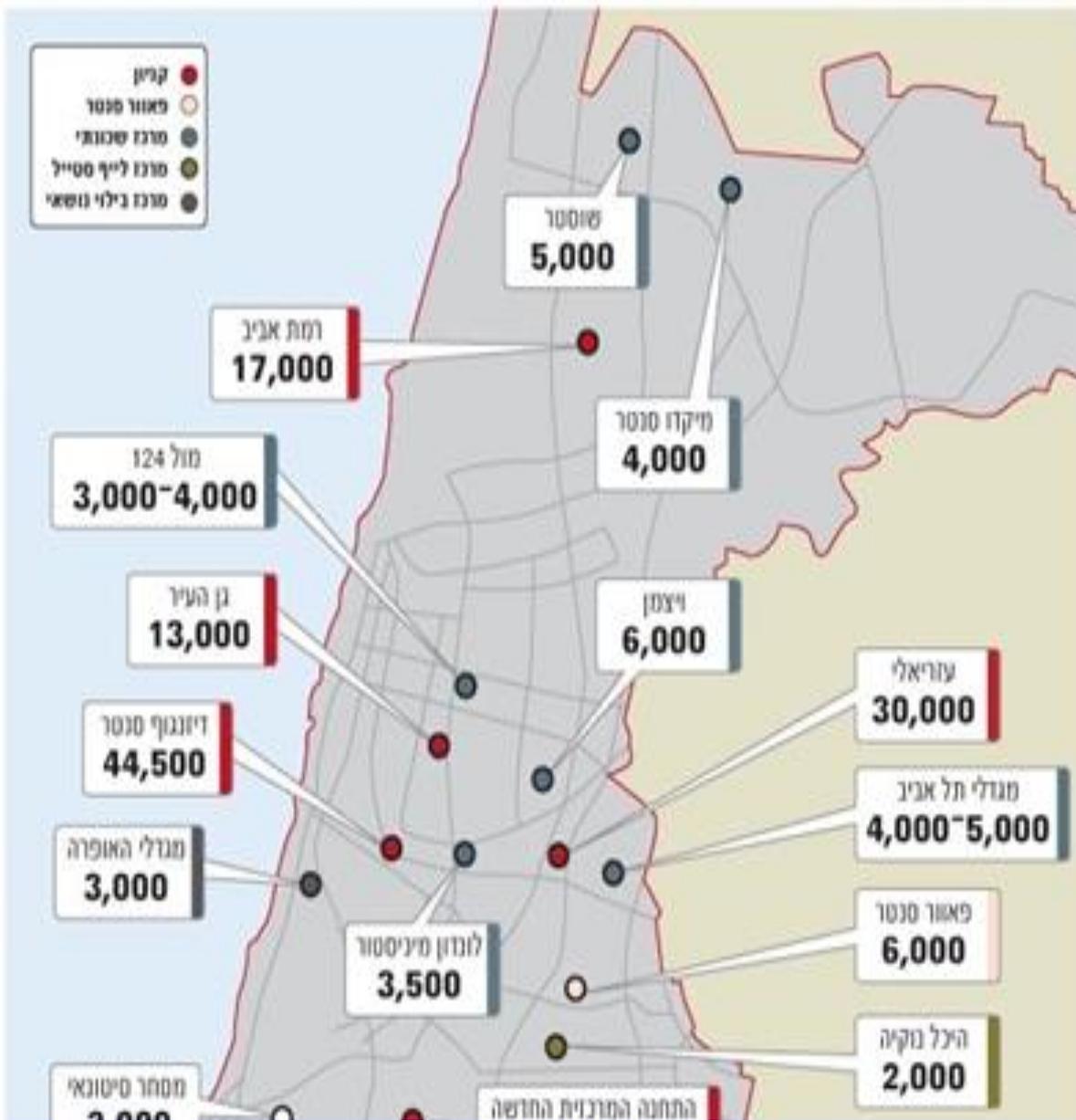
**+ משרדים  
מעון יום**

**+ מגורים  
קופת חולים**



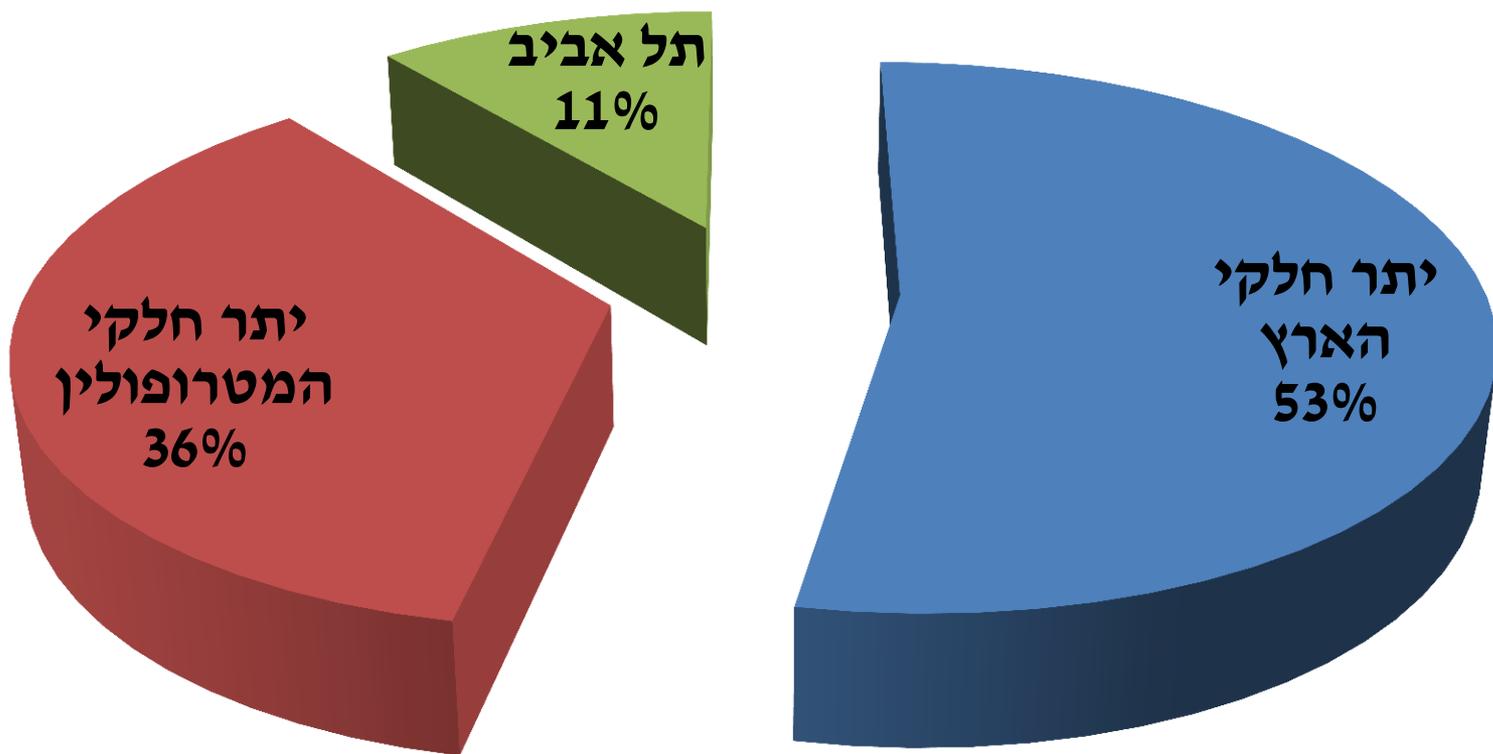
• שקפים רזרביים לפי הצורך





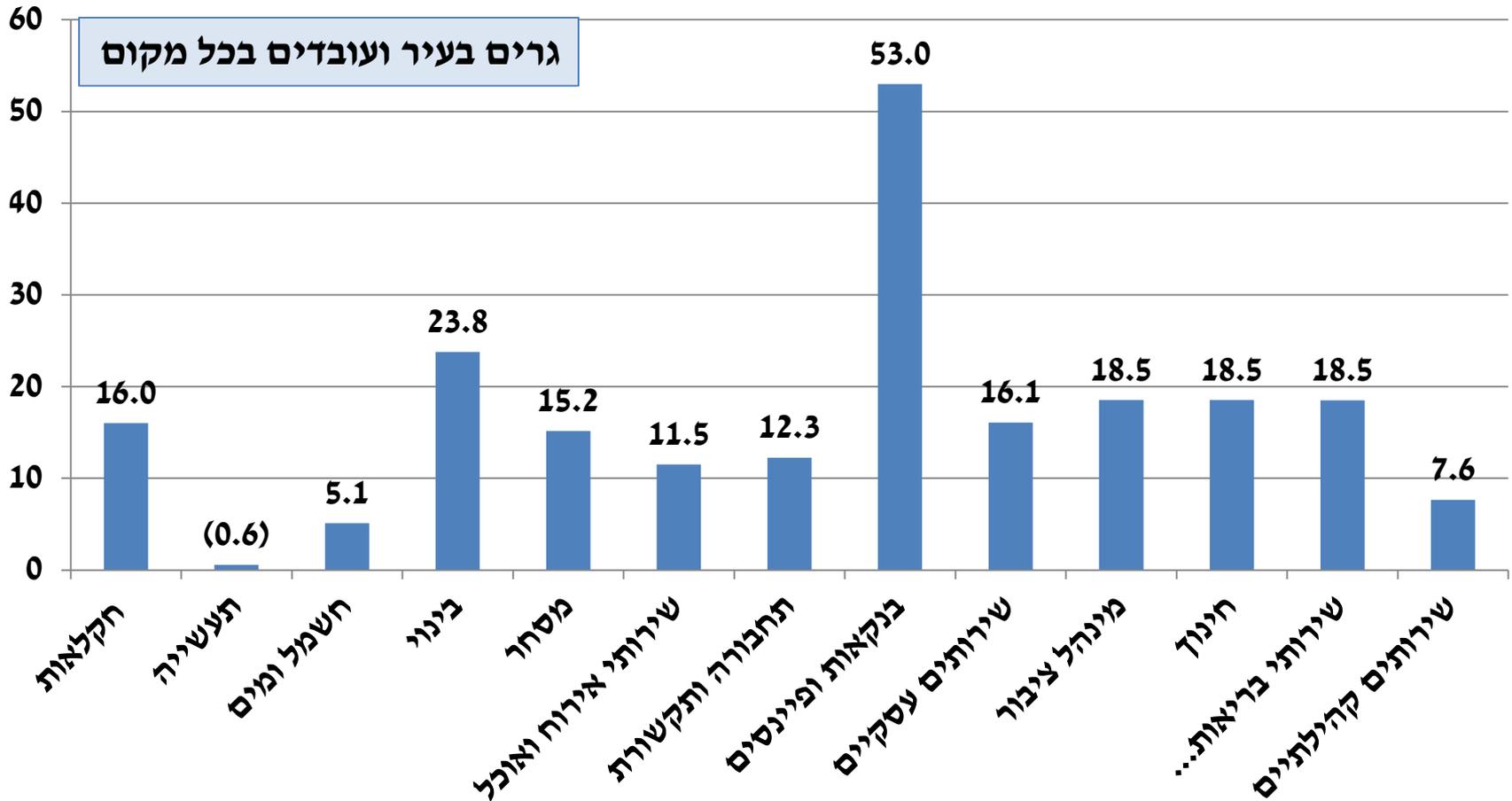
<http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000501791>

# תל אביב כמוקד תעסוקה כלל-ארצי



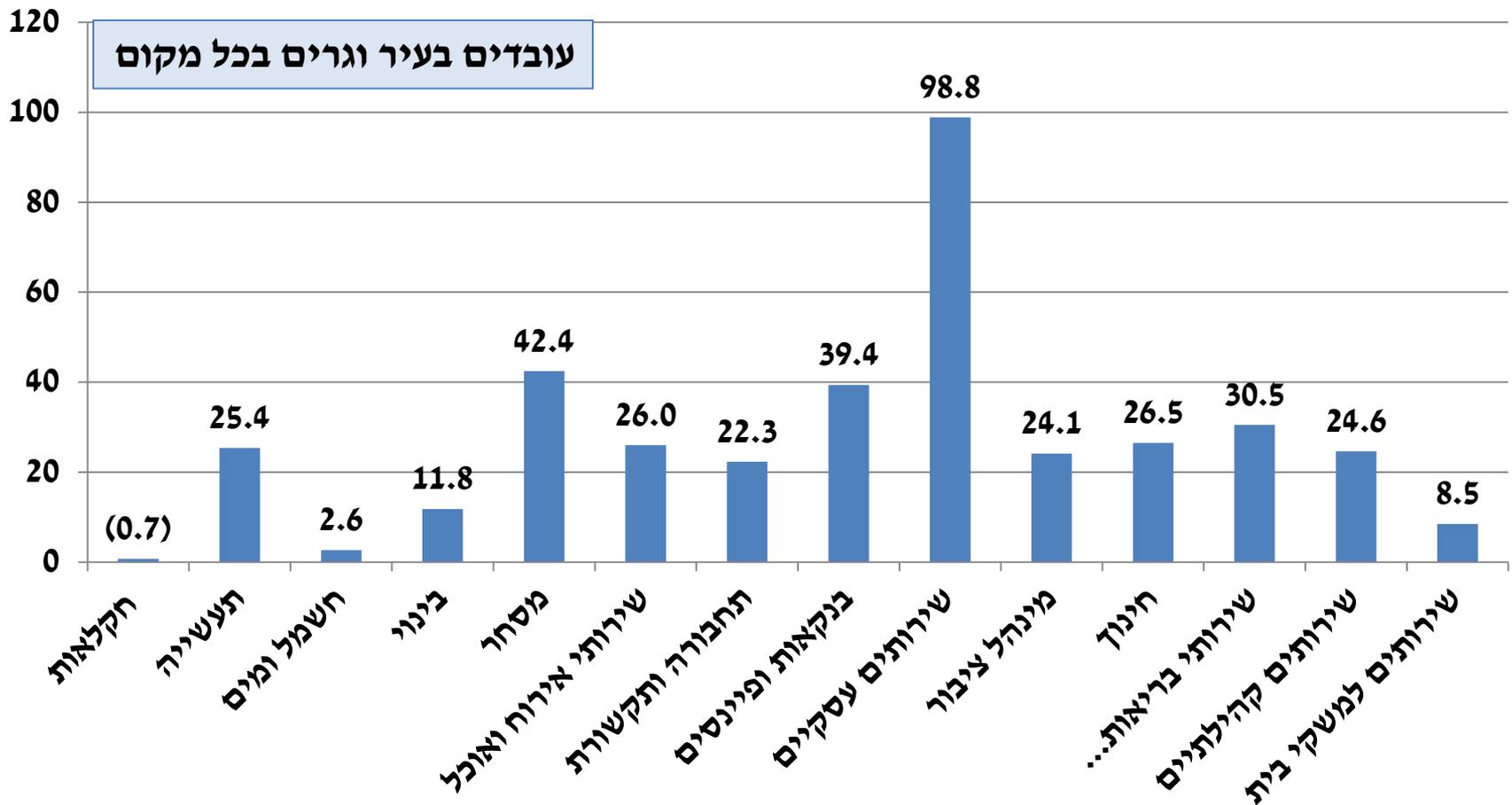
מקור: תחזיות לתמ"א 42, הוכנו ע"י פרופ' אמנון פרנקל

# מועסקים שגרים בתל אביב, לפי ענף כלכלי, 2012



סה"כ 224 אלף מועסקים גרים בתל אביב  
מקור: שנתון סטטיסטי לישראל, 2013

# מועסקים שעובדים בתל אביב, לפי ענף כלכלי, 2012



סה"כ 395 אלף מועסקים שעובדים בתל אביב  
מקור: שנתון סטטיסטי לישראל, 2013