

תכניות בניה בתל אביב-יפו

2014

אגף תכנון העיר

היחידה לתכנון אסטרטגי

מנהל ההנדסה
עיריית תל אביב - יפו



המידע נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי במנהל ההנדסה, בהשתתפות:
צילי בר יוסף, חדוה פיניש, הילה לובנוב, רועי עברי

המידע המוצג בפרסום זה מבוסס, בין היתר, על הערכה כללית בלבד של הפוטנציאל התכנוני בתכניות מאושרות, ובתכניות שאינן מאושרות כחוק, ולכן איננו סופי ועשוי להשתנות. הנתונים נכונים ליום הבדיקה ועשויים להשתנות עם התקדמות האישורים הסטטוטוריים ועם הוצאת היתרי הבניה מכוח תכניות מאושרות. המידע הוא לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש כאסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי כל דין. עיריית תל-אביב-יפו לא תשא בכל אחריות שהיא, מכל מין וסוג, בגין הסתמכות על המידע המוצג בחוברת זו. אם קיימת סתירה בין המידע להוראות התכנית, הוראות התכנית מחיבות

תכניות מפורטות לפי רבעים

בתל אביב-יפו

דף הסבר:

חוברת זו מכילה תיאור מפורט של המאגר התכנוני בעיר תל-אביב-יפו, בתכניות בניה הנמצאות בשלבי הכנה שונים החל מאישור הועדה המקומית כולל תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן¹.

המאגר התכנוני הינו פרי מאמץ של מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו.

מטרת המסמך הינה לבחון תקופתית את היקפי הבניה המתוכננים בעיר, באזורים שונים ועל-פי שימושים שונים, ולהוות בסיס מידע תכנוני לשימוש כל הגורמים המתעניינים בנושא הבניה בתל-אביב-יפו.

- **מקור המידע בכל שורה בטבלה הוא הוראות התכניות, אלא אם מצויין אחרת בהערות.**
- **המידע בכל תכנית מפורט לפי שטח השימושים השונים: מגורים (מצויין גם מספר יחידות הדיור), מוסדות ציבור, מסחר (כאשר הוא מוגדר בתב"ע בנפרד מתעסוקה), תעסוקה (כולל משרדים, תעשייה ומלאכה ולעתים מסחר אם הוא לא מפורט בנפרד), מלונאות ואחר. לרוב, מהותו של "אחר" מפורטת בהערות.**
- **התכניות המאושרות המצוינות בטבלה הן תכניות שעדיין לא מומשו כלל, או תכניות בתהליך מימוש אשר טרם הסתיימו.**
- **כאשר תכנית מאושרת ונבנתה בחלקה, הערכה של היקף השטח ו/או מספר יחידות הדיור שכבר נבנו מפורטת בעמודה של "היקף מימוש התב"ע".**
- **בסיכום הטבלאות המפורטות לפי רובע קיימות שתי שורות סיכום: הראשונה כוללת את הפוטנציאל הנובע מהוראות התכניות. השניה, כוללת את הפוטנציאל ממנו הופחתו אותם שטחים שכבר נבנו עפ"י תכניות מאושרות הבנויות בחלקן.**
- **כאשר מספר יחידות הדיור אינו ידוע, מספרן חושב עפ"י ההנחה ששטח דירה ממוצע הוא 100 מ"ר.**
- **מפת התכניות מפרטת את קו התחולה של כל תכנית. מכיוון ש"קו כחול" רשמי לתכנית נקלט במערכת המידע העירונית רק עם הפקדת התכנית, קווי התחולה של תכניות בשלב של לפני הפקדה, הם סכמטיים בלבד.**
- **נתונים על מס' קומות יופיעו אך ורק עבור תכניות בהן מס' הקומות המקסימלי גדול מ-15.**

¹ לא נכללו בדו"ח זה תכניות אשר אינן מוסיפות שטחי בנייה כגון תכניות בסמכות ועדה מקומית, תכניות עיצוב ובינוי או תכניות בעלות משמעות שולית מבחינת תוספת השטחים

טבלה מסכמת
לפוטנציאל הבניה בתל אביב-יפו
מתוך התכניות המאושרות ובתהליכי תכנון

שטח עיקרי (מ"ר)								מס' יח"ד	רובע	צוות
סה"כ שטח	אחר	מלונאות	תעסוקה	מסחר	מבני ציבור על שב"צ	מבני ציבור כחלק מפרויקט	מגורים	מגורים (לפי תב"ע)		
3,267,915	145,500	70,000	179,235	109,730	620,429	-	2,143,021	20,636	רובע 1	צפון
324,680	21,800	-	-	600	25,800	-	276,480	2,800	רובע 2	
629,750	64,425	86,459	-	5,290	1,000	-	472,576	4,812	רובע 3	מרכז
988,755	4,500	13,350	7,500	27,360	86,970	4,600	844,475	8,127	רובע 4	
926,463	58,688	132,839	63,130	54,379	12,960	8,920	595,547	7,342	רובע 5	
1,880,157	43,600	40,000	1,112,728	130,302	20,000	35,385	498,142	5,488	רובע 6	
2,566,827	108,200	16,200	509,038	121,884	257,500	12,400	1,541,605	14,544	רובע 7	דרום
629,121	4,700	-	271,911	22,497	55,138	800	274,075	3,590	רובע 8	
2,834,464	45,000	-	1,302,236	57,840	56,171	6,956	1,366,261	12,621	רובע 9	מזרח
14,048,132	496,413	358,848	3,445,778	529,882	1,135,968	69,061	8,012,182	79,960	סה"כ בתכניות	
1,596,785	-	-	20,000	6,410	78,445	2,500	1,489,430	14,151	סה"כ מומש	
12,451,347	496,413	358,848	3,425,778	523,472	1,057,523	66,561	6,522,752	65,809	סה"כ פוטנציאל תכנוני בתכניות החל משלב אישור הועדה המקומית ועד אישורן	
5,576,728	161,203	146,930	1,900,059	186,170	204,329	10,753	2,967,284	32,877	פוטנציאל בתכניות בשלבי תכנון מוקדמים (לפני ועדה מקומית)	
18,028,075	657,616	505,778	5,325,837	709,642	1,261,852	77,314	9,490,036	98,686	פוטנציאל כולל	

רובע 1

תת רובע	מס' תכנית	שם תכנית	סטאטוס התכנית	יח"ד למגורים	שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								קומות	מימוש			הערות										
					מגורים (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)		מס' קומות מינימלי	מס' קומות מקסימלי	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים		היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)								
11	2566	קאנטרי קלאב ת"א	תכנית מאושרת	300	36,000		3,920	11,800	20,000	3,000	74,720																
11	2693	חוות גורדון	תכנית מאושרת	165	20,000		4,960				24,960																
11	2848	מכון הביוב	תכנית מאושרת				7,144				7,144															ייעוד "מכון ביוב" 27911 מ"ר שטח עיקרי. (ייעוד ראשי "מבנים ומוסדות ציבור")	
11	2850	שב"צ אזורי חן	תכנית מאושרת				2,430				2,430																
11	3007	מרכז מסחרי כוכב הצפון	תכנית מאושרת					1,100			1,100																
11	3248	מרכז ספורט ציבורי	תכנית מאושרת				15,200				15,200																התכנית מחליפה את תב"ע 2343 המאושרת וכוללת 15,000 מ"ר למתקן ספורט בצומת אבן גבירול-ש"י עגנון.
11	3374	תוספת זכויות למגרש מסחרי איינשטיין-אבן גבירול	תכנית מאושרת					3,000	10,385		13,385																קיימת אופציית המרה של משרדים למגורים לפי 1111א'1. תעסוקה=משרדים.
11	3390	סמינר הקיבוצים	תכנית מאושרת	450	54,000		25,450	900			80,350										35			11,000			
11	3518	מגרש התזמורת הפילהרמונית	תכנית מאושרת	78	9,250						9,250																
11	1א1111	הגוש הגדול	תכנית מאושרת	3,200	366,120		91,800	23,400			481,320													3,905	1,626	209,660	בבניה.
11	1112ג	כוכב הצפון	תכנית מאושרת	650	67,200		15,525	1,500			84,225													820	593	68,400	בבניה.
11	א3388	תכנית חדשה צפונית לגוש הגדול	תכנית מאושרת	1,117	135,000		*				135,000																סה"כ למבני ציבור עיקרי: תא שטח 302, 301 - 135%, תא שטח 303, 304 - 180% (ראה טבלה 5 בתקנון התכנית) תב"ע - 3388 - קידומה הופסק
11	3700	צפון-מערב העיר	משלב הפקדה ועד אישור	12,000	1,182,000			65,000	147,000	67,000	1,461,000										2	15					
12	2812	דרום גלילות	תכנית מאושרת	2,200	220,000						220,000																התכנית הינה תכנית מתאר על פיה תוכן תכנית מפורטת. התכנית קובעת מס' מרבי של 3,000 יח"ד.
12	3793	פרוייקט קק"ל בן יוסף	תכנית מאושרת	68	8,130						8,130																הועבר לאישור הועדה המחוזית ללא דיון בו. המקומית

רובע 1

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
עבור יחידות דיור ששטחן עד 68 מ"ר עיקרי יותקנו 1.5 מקומות חניה. ליחידות דיור ששטחן 120 מ"ר עיקרי יוצמדו 2 מקומות חניה				18		22,356							22,356	198	תכנית מאושרת	מתחם רקאנטי	3850	12
				18	12	9,625				2,380			7,245	66	משלב הפקדה ועד אישור	אחימאיר פינת בן יוסף	תא 3969 מח	12
מרכז ירידים כנסים - תוספת לקיים						145,500	145,500								תכנית מאושרת	מרכז הירידים	2540	13
						454,000					454,000				תכנית מאושרת	אונ' ת"א-תב"ע	2642	13
תוספת לקיים						2,500			1,850	650					תכנית מאושרת	קניון אביב	1656ב	13
עבור יחידות דיור ששטחן עד 68 מ"ר עיקרי יותקנו 1.5 מקומות חניה. ליחידות דיור ששטחן 120 מ"ר עיקרי יוצמדו 2 מקומות חניה. ייעוד קרקע "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" שטח 0.294 דונם				18	9	15,720							15,720	144	תכנית מאושרת	פינוי בינוי - טאגור	מ/3853 ח	13
						-									אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	בית ברודצקי - פרסום לפי סעיף 78 ,77	4074	13

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע	20,636	2,143,021	-	620,429	109,730	179,235	70,000	145,500	3,267,915			15,725	2,219	278,060
	שטח בנוי (מומש)	2,219	278,060		14,945	780				293,785					
	סה"כ פוטנציאל בניה	18,417	1,864,961		605,484	108,950				2,974,130					

רובע 2

תת רובע	מס' תכנית	שם תכנית	סטאטוס התכנית	יח"ד למגורים	שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								קומות	מימוש			הערות	
					מגורים (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)		מס' קומות מינימלי	מס' קומות מקסימלי	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים		היקף מימוש מגורים - יח"ד
21	2204	הדר יוסף	תכנית מאושרת	140	12,320													יח"ד שנשארות מתוקף התכנית לאחר הפחתת התכניות שקודמו ומחליפות תכנית זו - 2479,3569,3570,3794
21	2479	הדר יוסף - מתחם השדרה	תכנית מאושרת	240	21,600												25	מחליפה את התכנית הכללית לשכונה 2204.
21	2531	מרכז ספורט לאומי	תכנית מאושרת					21,800										מתקני ספורט בשטח ספורט
21	2783	קוטג'ים ברפידיים	תכנית מאושרת	26	5,800													
21	3312	מתחם מבצע קדש	תכנית מאושרת	222	25,530												17	תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד, כולל חנית אורחים (20% מסה"כ מקומות חניה). משנה את תכנית 2204.
21	3569	מתחם ק לודג' 44-70	תכנית מאושרת	193	13,510													הגדלת צפיפות ללא תוספת זכויות בניה למגורים הקיימים, שינוי ל-2204 המאושרת. סה"כ 193 יח"ד מעבר למצב הקיים.
21	3570	מתחם ק ורשה 71-101	תכנית מאושרת	278	19,460													תכנית בסמכות מקומית שמהותה הצפפה של התכנית הראשית לפינוי-בינוי של מתחם ורשה 2204, ו-2204א, על ידי הוספת 134 יח"ד (ל-288 מאושרות), ללא הוספת זכויות בניה. סה"כ תוספת של 278 יח"ד למצב הקיים.
21	3571	נאות אפקה ק סלוניקי 5	תכנית מאושרת	70	7,350													
21	3590	מתחם מגורים חדש ברח' רוממה	תכנית מאושרת	70	7,437													במצב המאושר היו 1577 מ"ר למגורים (14 יח"ד). תכנית זו הוסיפה 56 יח"ד ומעל 5860 מ"ר למגורים.
22	2466	מז' לרח' שוהם	תכנית מאושרת	30	3,000												15	1,700
22	3463	מתחם בית אל	תכנית מאושרת	507	64,133												17	תוספת ל - 368 יח"ד. סה"כ השטח לאחר התוספת 80,540. סה"כ 875 יח"ד.
22	2069ד	המשתלה-צפון	תכנית מאושרת	250	25,000			4,000										
22	3915	תוספת זכויות בניה למגורים- דבורה הנביאה/ אוסקר שינדלר	משלב הפקדה ועד אישור	30	3,300													לפחות 6 יחידות דיור מתוך סה"כ יח"ד בפרוייקט תהיינה בשטח עיקרי של 75 מ"ר כל אחת.

רובע 2

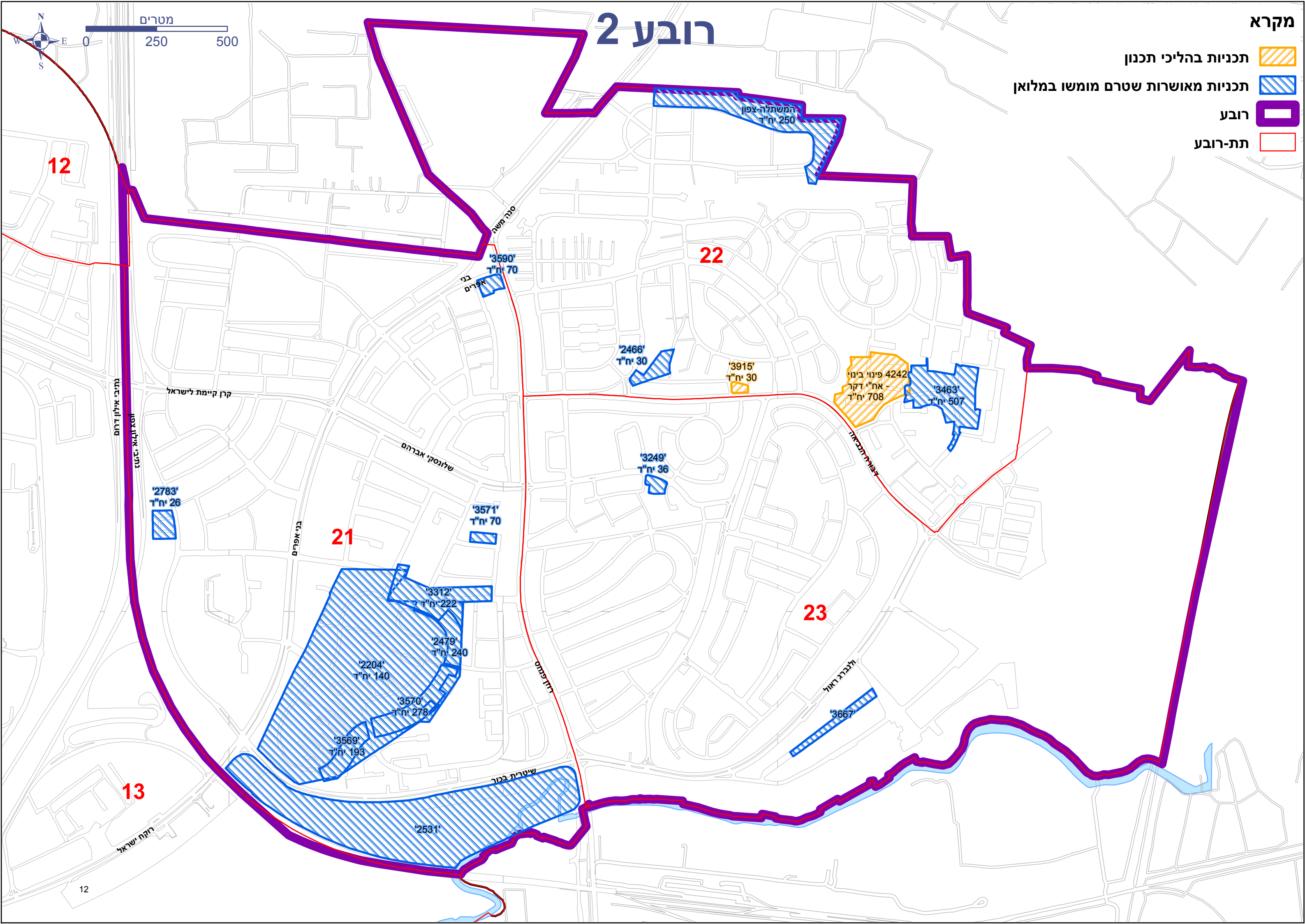
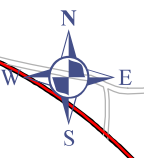
הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
				30	9	64,320				600			63,720	708	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	פינוי בינוי - אח"י דקר	4242	22
						4,320							4,320	36	תכנית מאושרת	נוה רביבים	3249	23
שצ"פ עליון בן 9 דונם (מאושר בתכנית קודמת) ותחתיו חניה ת"ק בת כ 500 מקומות חניה						21,800	21,800								תכנית מאושרת	חניון הנחושת	3667	23

סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע	2,800	276,480	-	25,800	600	-	-	-	21,800	324,680			40	1,700
שטח בנוי (מומש)	40	1,700				-				1,700				
סה"כ פוטנציאל בניה	2,760	274,780				-				322,980				

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע

-  תכניות בהליכי תכנון
-  תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן
-  רובע
-  תת-רובע

רובע 2



רובע 3

תת רובע	מס' תכנית	שם תכנית	סטאטוס התכנית	יח"ד למגורים	שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								קומות		מימוש			הערות	
					מגורים (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' קומות מינימלי	מס' קומות מקסימלי	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)		
	3444	מלונאות ג'	תכנית מאושרת																תוספת 200 חדרים, חלקם ברובע 3 וחלקם ברובע 5, בשטח כולל של 3,800 מ"ר.
	3616א	רובע 3	משלב הפקדה ועד אישור	4,000	400,000														11,300 מספר יחידות הדיור- 4,000 חושב לפי 50% מימוש מסה"כ 8,000 יח"ד מוצעות בתכנית. רובו כפי הנראה יהיה מגורים אך עשויים להיות שימושים של מסחר ומלונאות בהתאם לתכנית הראשית
31	2611	שכ' פועלים ג'	תכנית מאושרת	200	16,000														
31	3577	תל-אביב הקטנה	תכנית מאושרת	30	1,641														
31	2610	סיירובן בסמכות מחוזית	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	100	8,518												16		חניות עפ"י התקן, כ-100 מקומות חניה ציבורית (שתי קומות)
31	3964	משטרת דיזנגוף	תכנית מאושרת	35	2,770				300										חניה- לפי תקן +חניה ציבורית 160 חדרי מלון
32	3627	מתחם אסותא	תכנית מאושרת	200	19,000				600	1,000							27		בתכנית הקודמת (תכנית מ') היו 162 יח"ד. בתכנית זו נוספו 38 יח"ד, ו 5,417 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. התכנית כוללת 30,300 מ"ר שטחים תת קרקעיים שישמשו בין היתר לחניה (תחת המגורים והשפ"פ). שטחי המגורים כוללים שטחי מגדל מגורים אחד ומספר מבנים לשימור לאורך רחוב ז'בוטינסקי שיוסבו למגורים.
32	2668א	מוסך דן	תכנית מאושרת	190	18,840												30		החניה-ציבורית
32	3934	מלון שלום	משלב הפקדה ועד אישור						200										- חניה- על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה 81 חדרי מלון - זיקת הנאה- לעת הריסה ובנייה מחדש, תקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מגבול המגרש ועד לקווי הבניין.

רובע 3

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
הערכה בלבד. המסמכים הסופיים במחוז. טרם התקבלו. - חניה- לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה - זיקת הנאה- לעת הריסה ובנייה מחדש, תקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מגבול המגרש ועד לקווי הבניין. תוספת 58 חדרי מלון.						1,330		1,330							משלב הפקדה ועד אישור	הירקון 202	3935	32
מלון יובל - 30 קומות; מלון אסטור - 12 קומות.				30		21,700		21,700							תכנית מאושרת	מלון אסטור ויובל	2737	33
						3,277							3,277	45	תכנית מאושרת	פרויקט מאפו יהואש	3472	33
						7,460		7,460							תכנית מאושרת	מלון אסטור - תוספת קומות	3790	33
אופציה ל- 7110 מ"ר מלונאות בלבד (ללא מגורים)						6,320		3,790					2,530	12	תכנית מאושרת	מלון באזל	3816	33
החניה-ציבורית . 600 חדרי מלון				18		31,850		28,850		3,000					תכנית מאושרת	פורום פאלס	2187ב	33
- אומדן עפ"י הדרפט לועדה . המסמכים המעודכנים עדיין במחוז - 78 חדרי מלון - חניה- בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה 2-זיקת הנאה- לעת הריסה ובנייה מחדש, תקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מגבול המגרש ועד לקווי הבניין.						2,300		2,100		200					משלב הפקדה ועד אישור	מלון גרשט	3933	33
						-									תכנית מאושרת	הירקון 92	3943	33
שינוי יעוד ממגורים למלונאות. מתוכננים שימושי מסחר בקומת הקרקע.						8,850	4,425	4,425							משלב הפקדה ועד אישור	מלון דבורה	3985	33
בנוסף ל-1000 מקומות חניה למכוניות יוקצו שטחי חניה לכלי רכב דו גלגליים. חלק מהשטחים הת"ק ישמשו למקלט, שטחי שירות טכניים ואחסנה.						60,000	60,000								תכנית מאושרת	חניון כיכר רבין	2971	34
						990				990					תכנית מאושרת	כיכר מיכאלס	1103ג	34

רובע 3

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				

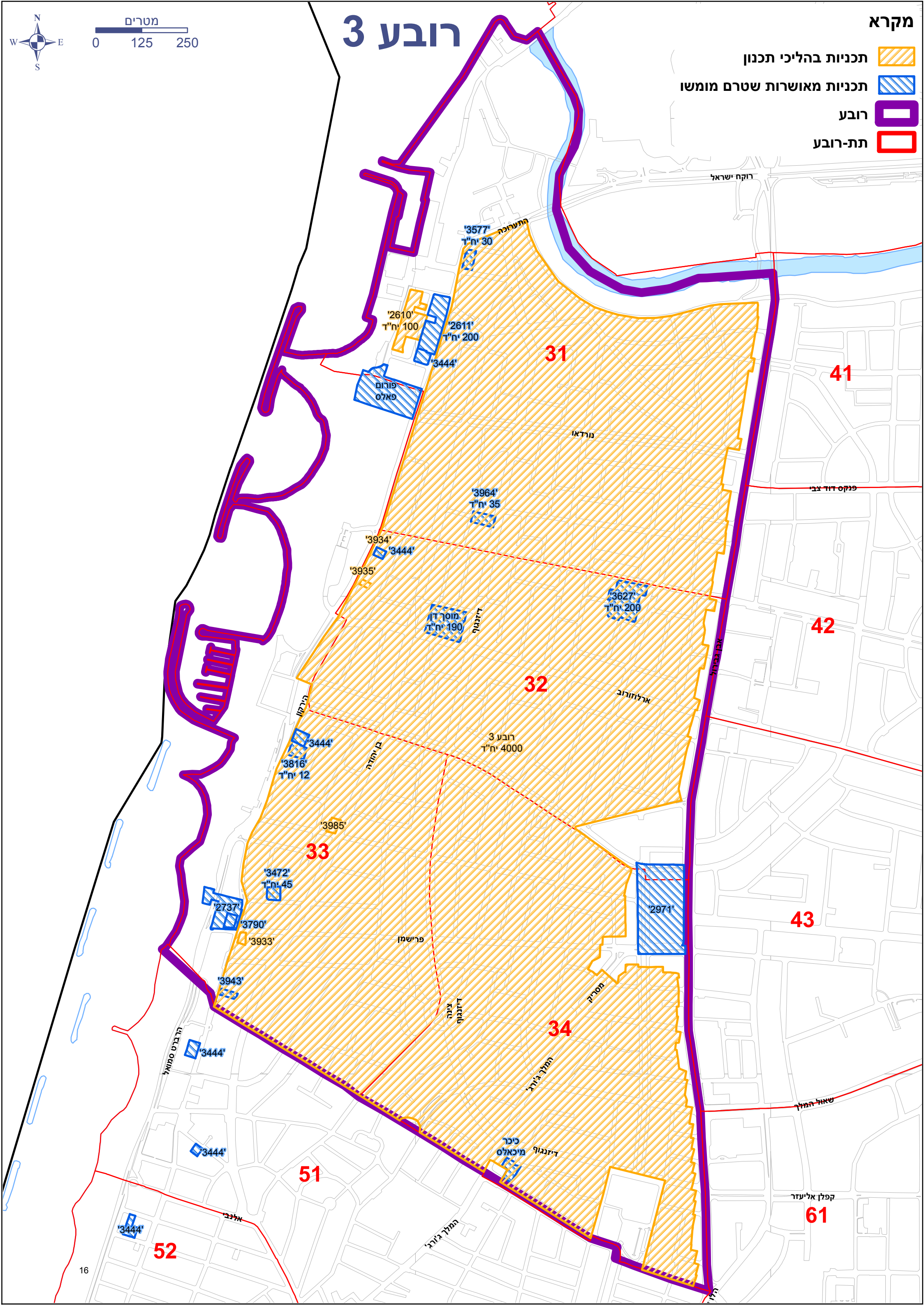
-	-	-			629,750	64,425	86,459	-	5,290	1,000	-	472,576	4,812	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע
					-							-	-	שטח בנוי (מומש)
					629,750							472,576	4,812	סה"כ פוטנציאל בניה

טבלת סיכום
פוטנציאל לרובע

- תכניות בהליכי תכנון
- תכניות מאושרות שטרם מומשו
- רובע
- תת-רובע

רובע 3

מטרים
0 125 250



רובע 4

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)						מגורים (מ"ר)
						200,000							200,000	2,000	משלב הפקדה ועד אישור	רובע 4	3729א'	
אחר=תחמ"ש				44	28	140,100	3,000		7,500	2,200	17,400		110,000	1,150	תכנית מאושרת	בבלי/דקל	1770א	41
						2,230				630			1,600	20	משלב הפקדה ועד אישור	רובע כחול יהודה מכבי	3925	41
הערה-מומש מבנה ציבורי לגן,מעון ושפ"ח. טרם מומש - התכנון למרכז ספורט קהילתי + חניון 400-800 כלי רכב			3,500			10,000					10,000				תכנית מאושרת	רמז-ארלוזרוב ציבורי	2597	42
תוספת 83 יח"ד במגדל של עד 27 קומות למגורים במתחם בית לסין הקיים. מסחר (2,350 מ"ר), משרדים (1,700 מ"ר), מבני ציבור (360 מ"ר) - בהתאם למצב הקיים. חניה - בהתאם לתקן חניה				27		8,800							8,800	83	תכנית מאושרת	בית לסין	2986	42
				45		141,000				16,000	15,500	2,500	107,000	970	תכנית מאושרת	סומייל	2988	42
הסבה למגורים (השטח קיים - 1970 מ"ר).						2,200							2,200	22	תכנית מאושרת	ויצמן 53	3489	42
תכ 2500א מגדילה את מספר יח"ד לעומת התוכנית המאושרת 2500 על חשבון השטח המסחרי כפי שהוצע בתוכנית המאושרת. מקומות חניה ציבוריים בתת הקרקע של השטח הציבורי יקבעו על פי תקן (בנוסף ל-720 מקומות החניה הפתוחים לציבור הקבועים בתכנית)				40		65,175					6,000		59,175	453	תכנית מאושרת	כיכר המדינה	2500א	42
				30		13,500							13,500	108	תכנית מאושרת	רמז-ארלוזרוב מגורים	2597א	42
תכנית זו מבטלת תכנית 2598 וקובעת מגרש למגורים ומגרש למבני ציבור בתחומה ומבטלת הקמת דיור מוגן. חניה לפי התקן.						14,200				500	1,000		12,700	145	תכנית מאושרת	ויסוצקי 6-8	3889	42

רובע 4

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
התכנית לקראת סיום בנייה. טרם מומש שטח ציבורי עבור בי"ס יסודי. התכנית מחליפה את תכנית 1750 המאושרת.	121,732	1,134	6,180	44		218,130	1,500			5,630	24,000		187,000	1,742	תכנית מאושרת	דרומית לדרך ההלכה	1750א	43
				22		13,350		13,350							אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	בית אסיה	3882	43
ניתן יהיה להמיר עד 15 % משטחי המגורים העיקריים לשימושי תעסוקה ומלונאות				30	7	160,070				2,400	13,070	2,100	142,500	1,434	משלב הפקדה ועד אישור	מתחם דפנה פינוי בינוי	3885	43
	121,732	1,134	9,680			988,755	4,500	13,350	7,500	27,360	86,970	4,600	844,475	8,127	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע			
						131,412				5,630	3,500	550	121,732	1,134	שטח בנוי (מומש)			
						857,343				21,730	83,470	4,050	722,743	6,993	סה"כ פוטנציאל בניה			

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע

רובע 4

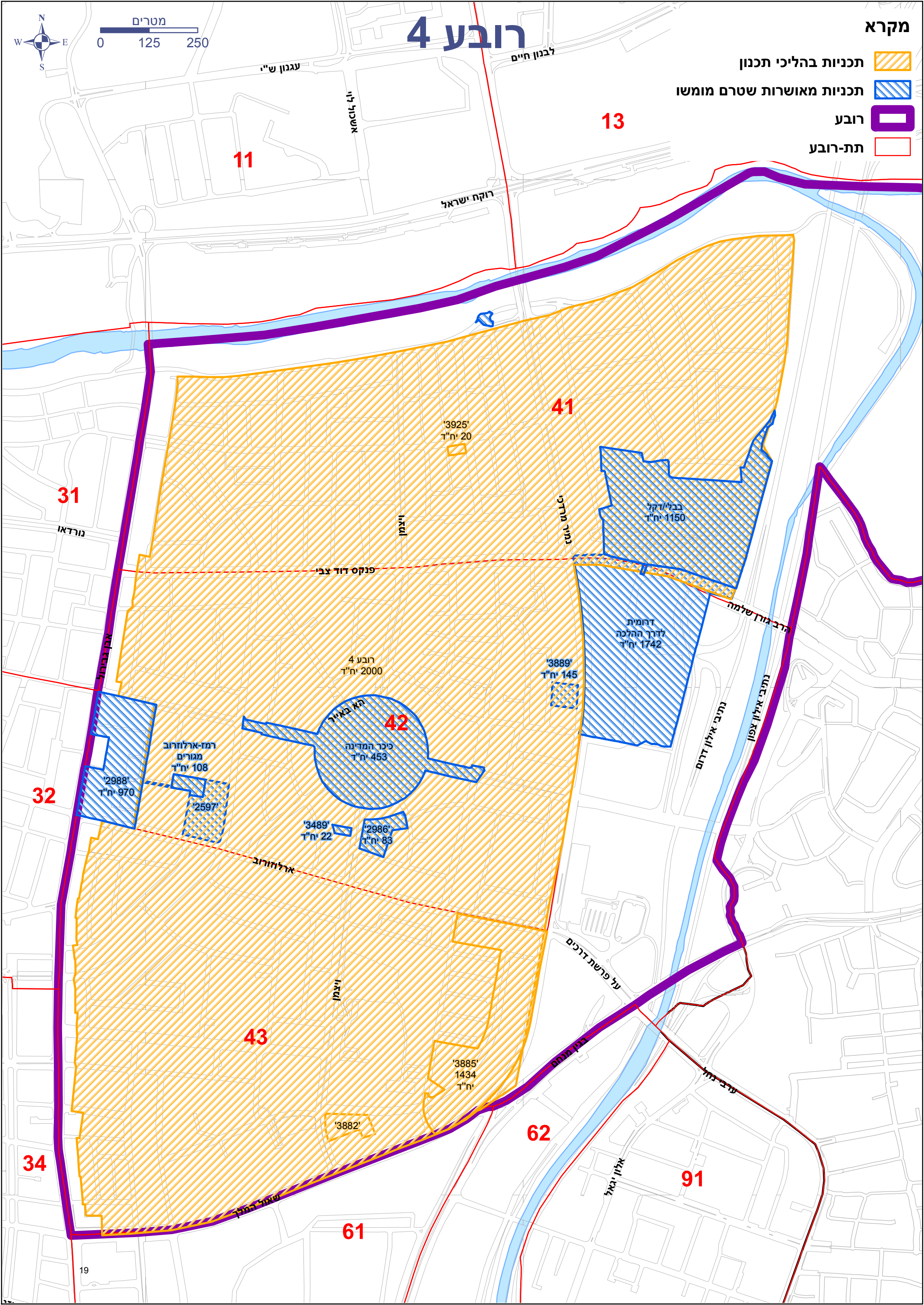
מקרא

תכניות בהליכי תכנון

תכניות מאושרות שטרם מומשו

רובע

תת-רובע ☐



רובע 5

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				
הערכת סה"כ הפוטנציאל לתוספת יח"ד והיקף המימוש עד כה 2331,2385,2363,2268	116,830	1,669				336,000							336,000	4,200	תכנית מאושרת	לב העיר	
				16		26,200				3,400		800	22,000	200	תכנית מאושרת	שוק בצלאל	2250
						5,900			5,900						תכנית מאושרת	בית מוגרבי	2442
חניה עפ"י תקן, אך תותר חפיפה במקומות החנייה בין המלון ומרכז התרבות.						7,620		3,550		1,200		2,870			תכנית מאושרת	כיכר הבימה 2-4	3784
מבנה לשימור שיוסב למגורים ומלונאות						3,240		3,240							תכנית מאושרת	טרומפלדור 4-6	3829א
				21		15,790		15,790							אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מלון פארק וימית	3875
- אומדן עפ"י דרפט- מסמכים סופיים נמצאים במחוז - 72 חדרי מלון - חניה- בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה - לעת הריסה ובניה חדשה תיקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מגבול המגרש ועד לקווי הבנין						2,170		1,900		270					משלב הפקדה ועד אישור	מלון אימפריאל	3936
בניין משרדים שנהרס והוחלף יעודו למגורים. חניה לפי תקן. שטחי המגורים כוללים שטחים עיקריים+שירות						2,081							2,081	24	תכנית מאושרת	אחד העם 108	4024
	7,990	76		15		11,160			2,500				8,660	140	תכנית מאושרת	אהרונסון-קוק	2406
	25,830	287				54,000							54,000	600	תכנית מאושרת	כרם התימנים	2510
				20	15	15,700							15,700	175	תכנית מאושרת	נחמיה-דניאל	2609
שטחים כוללים חזית מסחרית . חניה לפי התקן.				26	7	20,250		10,200				350	9,700	97	תכנית מאושרת	מתחם אמבסדור	3641
העדכון מעשה עפי אומדן ובהתאם לדרפט. מסמכי התוכנית בועדה מחוזית, לא ניתן להשוות.				20		12,776		7,546				200	5,030	84	משלב הפקדה ועד אישור	הירקון 33-37	3690
						125,665	57,200		5,315	41,250	7,200		14,700	262	תכנית מאושרת	שוק הכרמל	3888

רובע 5

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
חניה- לפי התקן גודל דירה 69 מ"ר עיקרי						5,000				500			4,500	58	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	הכובשים 56	3965	52
שינוי יעוד ממגורים למלונאות. מתוכננים שטחי מסחר נלווים למלון.						2,976	1,488	1,488							משלב הפקדה ועד אישור	הירקון 48	3987	52
				26		20,100		8,550		1,000	1,200	3,450	5,900	87	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מתחם כרמלית הירקון	4055	52
חנייה לשימושי הבינוי יהיו על פי תקן בעת הוצאת ההיתר. התכנית כוללת 540 מ"ר הפקעה לצורך הרחבת רחוב הירקון.				20	19	10,220		5,832		500			3,888	57	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	זרובבל 3 (הירקון 23-27)	4108	52
						1,320							1,320	11	תכנית מאושרת	מתחם בית החרושת	3556	53
						1,200							1,200	12	תכנית מאושרת	משולש יבנאל	3589	53
ישנן 2 חלופות נוספות: משרדים או מגורים ותעסוקה במשולב. גובה מינ' לחלופת משרדים ומקס' למגורים. חניה לפי תקן מקסימלי. מותרת גם חניה ציבורית, לא רשום מספר.				32	20	14,000						400	13,600	150	תכנית מאושרת	מתחם ליבר	3596	53
למקרה שלא יימצא מקום לחניות בשטח המגרשים, מס' יח"ד יהיה 26. באחד המגרשים מותרת חזית מסחרית. חניה לפי התקן						4,700							4,700	47	תכנית מאושרת	יבנאל צפון	3684	53
התכנית נדחתה ב- 18.7.13 בעקבות פסיקת ביהמ"ש. נוסף לחניות ציבוריות תתווסף חניה לפי התקן.				35	3	37,670		15,270	8,800	2,000			11,600	133	תכנית מאושרת	יצחק אלחנן-מזרח	2615ב	53
מותרת הסבת מגורים למלונאות.				37	4	29,613		20,753			4,560		4,300	38	תכנית מאושרת	יצחק אלחנן ג'	2615ג	53
				28		48,250		23,000		2,000		250	23,000	250	משלב הפקדה ועד אישור	דוליפניריום	3360	53
						-									משלב הפקדה ועד אישור	תפרי נווה צדק דרום	3501	53

רובע 5

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
מותרת המרת שטחי תעסוקה במלונאות ומגורים. חניה לפי התקן בבקשת היתר.				17		14,588		7,813		1,566			5,209	130	תכנית מאושרת	בית גיבור	3615'א	53
						25,000							25,000	350	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תפרי נווה צדק מזרח	3866	53
						26,000		5,800					20,200	202	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תפרי נווה צדק צפון	3966	53
סך השטח העיקרי, מיועד לשימוש ראשי משרדים עם אופציה למגורים ומלונאות (התב"ע אינה מפרטת שטחים לשימושים אלו) ולמסחר עד 1700 מ"ר. בנוסף, שטח זה כולל זכויות שנויידו ממבנים לשימור במגרשים נפרדים (3,514 מ"ר). שטח זה אינו כולל את השטח הבנוי של המבנים לשימור (4,545 מ"ר עיקרי). בחלופה הכוללת שימוש מלונאות תותר תוספת של עד 7 קומות, ללא שינוי הזכויות במגרש.חניה לפי תקן מקסימלי				28	21	18,220			18,220						תכנית מאושרת	רוטשילד 10	3324	55
יש החלטה למתן תוקף				26		12,600			11,500	500		600			תכנית מאושרת	מתחם ניבה	3419	55
כולל שטחים קיימים במבנים לשימור. התכנית בסה"כ מפחיתה 2 יח"ד ביחס למצב המאושר. במסגרת סה"כ תוספת השטח מותר גם מסחר (ללא הקצאה ספציפית). חניה לפי תקן מקסימלי.				29		14,154			10,895				3,259	35	תכנית מאושרת	מתחם דיגל	3451	55
						-									תכנית מאושרת	רוטשילד 34 תוספת זכויות	3924	55
מתוכננים שטחי מסחר עם חזית לרחוב בקומת הקרקע. שטחם טרם נקבע						2,300		2,107		193					אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	רוטשילד 65	4077	55

רובע 5

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)					

150,650	2,032	-			926,463	58,688	132,839	63,130	54,379	12,960	8,920	595,547	7,342	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע			
					150,650							150,650	2,032	שטח בנוי (מומש)			
					775,813							444,897	5,310	סה"כ פוטנציאל בניה			

טבלת סיכום
פוטנציאל לרובע

רובע 6

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
אחר=חניון תת קרקעי . מקומות חניה: 1200-1400.						94,000	36,000		49,000	9,000					תכנית מאושרת	רח' הארבעה/חניון גבעון	2465	61
						8,800							8,800	80	תכנית מאושרת	מתחם בית סוקולוב	2474	61
חניון תת קרקעי+כיכר. המסחר כלול ב - 2,500 מ"ר						2,500	2,500								תכנית מאושרת	חניון לשכת המסחר	2488	61
						5,100			4,500	600					תכנית מאושרת	סעדיה גאון	2564	61
				25		16,570			8,760			1,660	6,150	72	תכנית מאושרת	ציקלג	2689	61
מחליפה ומוסיפה לתכנית 2270 הכוללת סה"כ 287,000 מ"ר. אחר=מתקן הנדסי	30,868	320	21,600	40	35	506,100	5,100	40,000	354,400	25,000	16,500	2,400	62,700	650	תכנית מאושרת	דרום קריה	3000	61
				40		266,800			43,000	20,000		14,800	189,000	1,700	תכנית מאושרת	שוק סיטונאי	3001	61
				80		242,900	-	-	148,500	23,000	3,500	8,500	59,400	540	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	קרן קרייה	4094	61
יותר להמיר שטחי תעסוקה למלונאות. 14,000 מ"ר מתוך שטח המגורים, מיועד לדיור מוגן עד 200 יח"ד בשטח של 55 מ"ר. תכנית זו מחליפה את תכנית 2599.				80		98,025			48,000	15,000		2,025	33,000	290	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	ידיעות אחרונות עזריאלי	4348	62
				65		47,317			32,617	4,200			10,500	160	תכנית מאושרת	אגד	2623	62
				32		31,627				1,127			30,500	486	תכנית מאושרת	מגדלי אלה	2712	62
אופציה למלונאות בכל השטחים.				20		17,000			15,500	1,500					תכנית מאושרת	פז/גזית	2791	62
				20		16,500			16,000	500					תכנית מאושרת	רסיטל	3040	62
720 מ"ר שצ"פ כלול בדרך				50	6	147,500			107,000			4,500	36,000	553	תכנית מאושרת	קופ"ח- תנובה	3250	
מחליפה את תכנית 595א הכוללת 152,000 מ"ר. אופציה למגורים - 20% בכל מגרש. יח"ד חושבו לפי 65 מ"ר ממוצע לדירה						207,335			147,868	18,000			41,467	640	תכנית מאושרת	מתחם יצחק שדה (חסאן ערפה)	3319	62
אופציה ל - 7000 מ"ר מגורים.				20		24,500			24,500						תכנית מאושרת	אכטמן	2676א	62
				30		93,925			59,425	12,375		1,500	20,625	317	תכנית מאושרת	שכונת הרכבת	3706א	62

רובע 6

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				
אופציונלי לתעסוקה- מלונאות. ניתן ליעד עד 20% משטח הבנין למסחר. תדרש חזית מסחרית. חניה: עפ"י תקן חנייה תקף בעת הוצאת ההיתר, אך לא יותר מ-1:70. החנייה תהייה כולה תת קרקעית.				20		9,230	-	-	9,230	-	-	-	-	תכנית מאושרת	תב"ע 3807 ברח' המסגר 34 (עזורי)	3807	62
עפ"י תכנית 1043א מסחר נכלל ביעוד תעסוקה.						3,680			3,680					תכנית מאושרת	תב"ע 3864 המסגר 42	3864	62
				22		16,135	-	-	16,135	-	-	-	-	תכנית מאושרת	תב"ע 3881 ברח' המסגר 32	3881	62
				33		11,000			11,000					משלב הפקדה ועד אישור	יצחק שדה	3887	62
				23		13,613			13,613				-	משלב הפקדה ועד אישור	המסגר 34 - מגדל אקו טאואר	4019	62

סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע	5,488	498,142	35,385	20,000	130,302	1,112,728	40,000	43,600	1,880,157			21,600	320	30,868
שטח בנוי (מומש)	320	30,868	1,600			20,000			52,468					
סה"כ פוטנציאל בניה	5,168	467,274	33,785			1,092,728			1,827,689					

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע

רובע 7

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש - מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש - מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
						7,000			7,000						תכנית מאושרת	חלק מדרך אשדוד	2353	71
						23,500			23,500						תכנית מאושרת	ממערב לרח' שלבים	2467	71
						20,000			20,000						תכנית מאושרת	מתחם מכבי - צריפין	2496	71
						12,800			12,800						תכנית מאושרת	שלבים - קיבוץ גליות	2499	71
						3,700			3,000	700					תכנית מאושרת	מתחם קומפורט	2526	71
תוספת לקיים	25,000	250				71,600					1,200		70,400	880	תכנית מאושרת	כיכר השעון	2572	71
אחר=חניון						101,000	52,000		39,000	10,000					תכנית מאושרת	מתחם התחיה	2577	71
	172,850	948				239,700	55,500		75,000	15,000	24,000		70,200	1,075	תכנית מאושרת	שד' ירושלים	2606	71
						36,300			26,600	5,000		4,700			תכנית מאושרת	קיבוץ גליות - סלמה	2649	71
מומש הקמת דיסקוטק האומן 17. חניה: כ-800						42,000			42,000						תכנית מאושרת	אברבנל - שלבים - ק. גליות	2674	71
חניה: כ-800						35,000			35,000						תכנית מאושרת	מתחם אלפסי	2681	71
קיימת אופציה למגורים						22,000			22,000						תכנית מאושרת	מתחם רבינו-חננאל	2736	71
קיימת בתכנית אופציה למגורים. שטחי התעסוקה כוללים גם מסחר. בפועל- מומשו 7,600 מ"ר למגורים. כלומר - נותרו 3,100 מ"ר למימוש תעסוקה (מ-10,700 שהיו מלכתחילה)	7,600	100				10,700			10,700						תכנית מאושרת	אילת - אליפלט	2797	71
מסחר - כולל משרדים. התכנית אחרי התנגדויות ולפני מתן תוקף.						40,630				4,000		2,000	34,630	314	תכנית מאושרת	מרכז החרש והאומן- התחדשות עירונית	2902	71
במידה ותחנת הדלק נשארת שטח למוסדות ציבור 1.5 דונם. אחר=שטח בעל אופי ציבורי.						29,900			5,900		2,400	300	21,300	213	תכנית מאושרת	מתחם מע"צ	2975	71
משרדים:20%מכלל השטחים העיקריים לבנייה. מתוך 167 יח"ד 30 קיימות במבנים לשימור . לפני מתן תוקף.						11,952				959			10,993	167	תכנית מאושרת	מתחם אברבנל- אילת	3094	71
אופציה למגורים - 363 יח"ד.						20,000			20,000						תכנית מאושרת	מתחם ניסקו	3271	71
תעשיה עתירת ידע						8,518			8,518						תכנית מאושרת	מתחם היתד	3649	71
						14,100			11,300	2,800					תכנית מאושרת	הרבי מבכרך	2459א	71

רובע 7

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש - מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש - מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				
						7,100			600				6,500	100	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	וסרמן פוריה 3929	71
				16	5	80,700			4,200	5,500	11,000		60,000	680	משלב הפקדה ועד אישור	מתחם בזק (תכנית 'פארק החורשות') 4000/תא	71
						22,770			1,920	300		300	20,250	220	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מתחם ניצבא 4021	71
	12,000	120				15,000							15,000	150	תכנית מאושרת	השכונה המרונית 2509	72
אחר=מועדון ספורט לדיירים	19,344	186				30,000	700			1,000		300	28,000	270	תכנית מאושרת	הגבעה היונית(אנדרומדה) 2527	72
תוספת לקיים	38,500	350				225,500							225,500	2,050	תכנית מאושרת	מדרון יפו-עג'מי 2660	72
						11,200				700		600	9,900	110	תכנית מאושרת	בית קברות לטיני יפו 3219	72
						38,125		16,200		11,225		1,500	9,200	90	תכנית מאושרת	נמל יפו 2378א	72
						9,700				500			9,200	50	תכנית מאושרת	גבעת אנדרומדה 2527א	72
						2,032		-	-	-	-	-	2,032	18	משלב הפקדה ועד אישור	בית פלט 44 4045	72
תוספת לקיים						29,700							29,700	270	תכנית מאושרת	המשולש המרוני 2551	73
	19,800	180				99,000							99,000	900	תכנית מאושרת	צהלון 2563	73
	18,200	182				26,000							26,000	260	תכנית מאושרת	דאנטה 2570	73
						71,500							71,500	650	תכנית מאושרת	פרדס דקה 2631	73
דיור מוגן - 100 יח"ד						8,100							8,100		תכנית מאושרת	דיור מוגן יפו ג 2743	73
	3,300	30				12,100							12,100	110	תכנית מאושרת	ירחנאי 1927א	73
						18,200							18,200	182	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מעונות סטודנטים יפו ג 3980	73

רובע 7

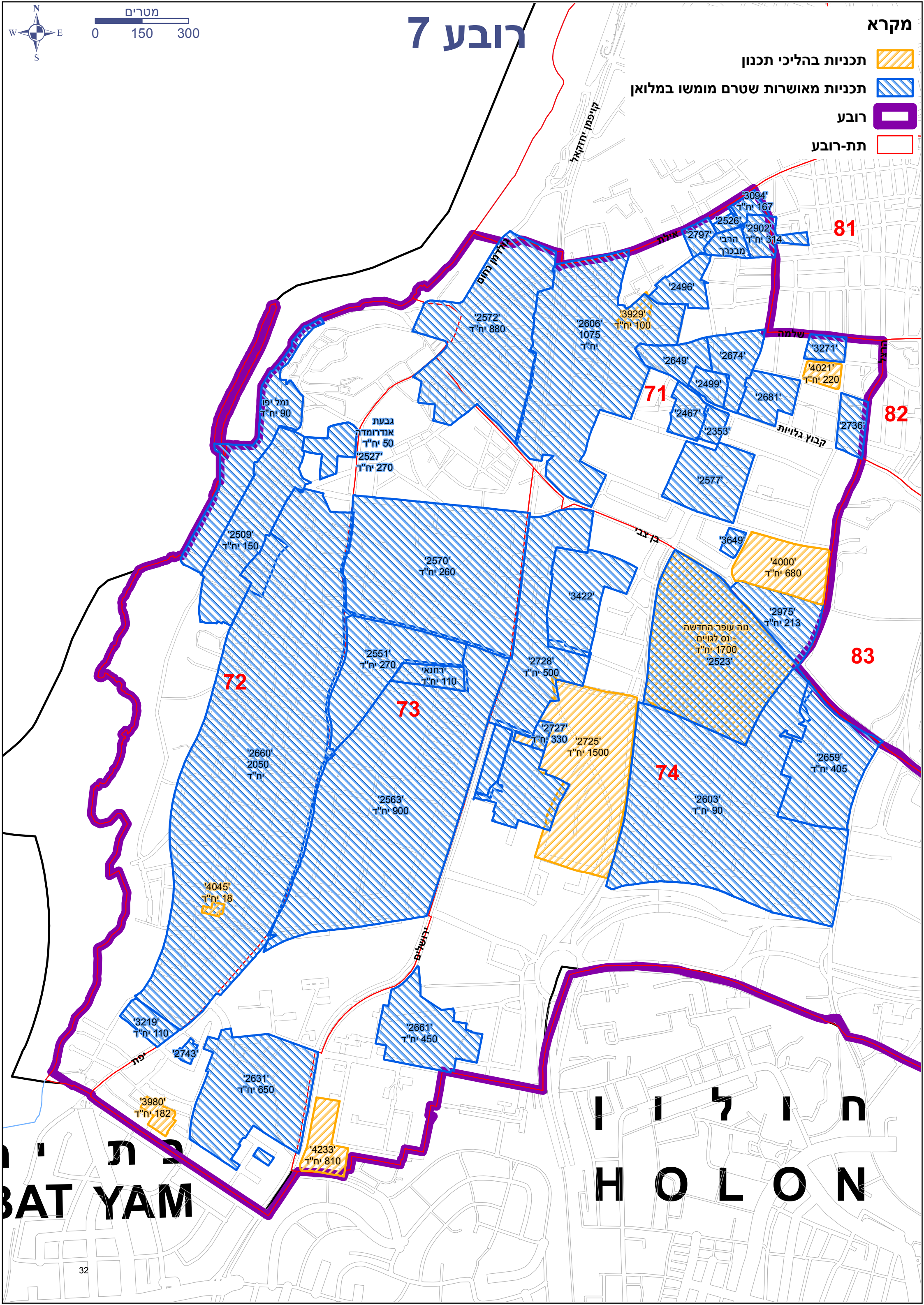
תת רובע	מס' תכנית	שם תכנית	סטאטוס התכנית	יח"ד למגורים	שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								קומות	מימוש			הערות
					מגורים (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)		מס' קומות מינימלי	מס' קומות מקסימלי	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	
74	2523	נס לגויים	תכנית מאושרת														נבנו 104 יח"ד של הדיור המוגן. נשקל תכנון מחדש. תכנית 4100 בתהליך באה להחליף את תכנית נס לגויים המאושרת (2523) שנתנה 1000 יח"ד.
74	2603	נוה עופר	תכנית מאושרת	90	88,400	31,300							119,700				התכנית כוללת הרחבות דיור בהיקף של כ-80,000 מ"ר ל-2,200 יח"ד קיימות ותוספת של 90 יח"ד חדשות בשטח של עד 110 מ"ר ו-40 יחידות דיור מוגן
74	2659	מתחם הגדנ"ע נוה עופר	תכנית מאושרת	405	54,000	18,000	6,000	5,000					83,000				אופציה להמיר ממגורים ל-120 יח"ד מוגן. מוסדות ציבור - כולל גם שטחים בעלי אופי ציבורי (4,400 מ"ר). נשקל תכנון מחדש
74	2661	אבו סייף	תכנית מאושרת	450	49,500								49,500				
74	2727	שד' ירושלים חסידי אומות העולם	תכנית מאושרת	330	25,000		1,200						26,200				בסמכות ו. מקומית על-בסיס תב"ע 1123 המאושרת
74	2728	צ'רנר	תכנית מאושרת	500	55,000								55,000			100	11,000
74	3422	מכללת אייזנברג	תכנית מאושרת			80,000							80,000			60,000	מוסדות ציבור כוללים מכללה בהיקף של 57,000 מ"ר.
74	4233	פינוי בינוי ברחוב קהילת קנדה 8-16	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	810	115,000	300	4,000						119,300	9	24		1. במצב הקיים קיימות 210 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר 2. שטחי השפ"פ המוצעים הינם עם זיקת הנאה לציבור
74	4100.	נוה עופר החדשה - נס לגויים	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	1,700	170,000	2,400	39,600	50,000	135,000				397,000	8	30		במגרשי המגורים הרח"ק הינו 4.5. התכנית מחליפה את תכנית נס לגויים 2523.
74	2725	מכבי יפו	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	1,500	127,000	50,000	3,000						180,000	6	16		

רובע 7

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				

327,594	2,446	60,000			2,566,827	108,200	16,200	509,038	121,884	257,500	12,400	1,541,605	14,544	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע			
					387,594					60,000		327,594	2,446	שטח בנוי (מומש)			
					2,179,233					197,500	12,400	1,214,011	12,098	סה"כ פוטנציאל בניה			

טבלת סיכום
פוטנציאל לרובע



מקרא



תכניות בהליכי תכנון



תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן



רובע



תת-רובע

רובע 7

מטרים
0 150 300



81

71

82

83

72

73

74

בֵּית יָם
BAT YAM

חולון
HOLON

רובע 8

תת רובע	מס' תכנית	שם תכנית	סטאטוס התכנית	יח"ד למגורים	שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								מגורים (מ"ר)	שטח למבני מהפריקט ציבור כחלק (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)	קומות		מימוש			הערות
																					מס' קומות מינימלי	מס' קומות מקסימלי	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	
	יפו B	פלורנטיין	תכנית מאושרת	1,000	50,000															50,000				750	37,500	הערכה של סה"כ הפוטנציאל לתוספת לשכונה והיקף מימוש עד כה.
81	2129	רח' החרש-אשד	תכנית מאושרת					52,500												52,500						
81	2349	רח' הרכבת	תכנית מאושרת					15,800												15,800						
81	2432	מתחם החרש	תכנית מאושרת					45,420												45,420						תקן החניה יהיה 1:50 ביחס לשטחים עיקריים, מתוכם יהיו מקומות החניה ביחס של 1:125 צמודים קניינית לשטחים עיקריים.
81	2493	כיכר העליה	תכנית מאושרת	147	17,600			2,400	1,800										400	24,600						תכנית בינוי בסמכות מקומית 3844 מקטינה את מספר יח"ד מ-160 ל-147 ומגדילה את השטח למבני ציבור מ-1,600 מ"ר ל-2,400 מ"ר. התכנית קובעת הקמת 3 מגדלים של 7-9 קומות במקום מגדל אחד של 36 קומות (הנתונים המספריים בשדות הינם מהתכנית המעדכנת 3844).
81	2790	מתחם גבולות	תכנית מאושרת	565	34,000				6,500											42,000						אופציה למבני ציבור בקומת קרקע של מגורים (13% מהמגורים)
81	3201	דרך פתח תקוה-רח' הנגב	תכנית מאושרת					16,335												16,335	5	20				כולל מסחר בקומת הקרקע. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת היתר, אך לא יותר ממקום חניה אחד עבור כל 60 מ"ר עיקרי
81	3204	בית אמביל-הרכבת 56-58	תכנית מאושרת	45	3,375			10,375												13,750	25					חלופה נוספת: תעסוקה בלבד, ללא מגורים. בבנייה
81	3277	מתחם לוינסקי - התחדשות עירונית	תכנית מאושרת	230	18,500	500		74,201	11,557											104,758	7	35				מאושרת. תקן החניה בפרוייקטי תעסוקה משרדים ומסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר עיקרי ולמגורים מקום חניה אחד לכל דירת מגורים/מלונאות. החניונים בשטחים הציבוריים יוחזרו ע"י העירייה ויבנו במסגרת התקן.

רובע 8

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש - מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש - מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
						6,600			6,600						תכנית מאושרת	מגדלי הרכבת	3375	81
						3,800			3,360	440					תכנית מאושרת	סלמון 7 פינת הנגב	3859	81
				25	8	18,020			12,420	800		300	4,500	55	משלב הפקדה ועד אישור	מגדל הרכבת 2	3899	81
				30	30	18,000			13,500				4,500	33	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מגדל אלדן	4043	81
הערכה של סה"כ הפוטנציאל לתוספת לשכונה והיקף מימוש עד כה.	19,688	225				61,130					26,130		35,000	400	תכנית מאושרת	שפירא צפון	2472	82
אופציה למגורים ולשטחי ציבור						19,000			19,000						תכנית מאושרת	מתחם הסדנה	2796	82
	960	15				1,600							1,600	25	תכנית מאושרת	מתחם מקור חיים בעל העקידה	3275	82
	28,800	320				40,000							40,000	440	תכנית מאושרת	מתחם ברנר	1903א	83
אחר: שטח בנוי לספורט ונופש				19		70,700	4,300			1,400			65,000	650	תכנית מאושרת	צפון מערב קרית שלום	2494/1	83
בנוסף שטח לספורט ונופש 11 דונם (שטח הבריכה ומדשאות)						25,108					25,108			-	תכנית מאושרת	מרכז תרבות גורן גולדשטיין	3922	83

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע	סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע	3,590	274,075	800	55,138	22,497	271,911	-	4,700	629,121							
	שטח בנוי (מומש)	1,548	101,270	350						101,620							
	סה"כ פוטנציאל בניה	2,042	172,805	450						527,501							



תכניות בהליכי תכנון



תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן

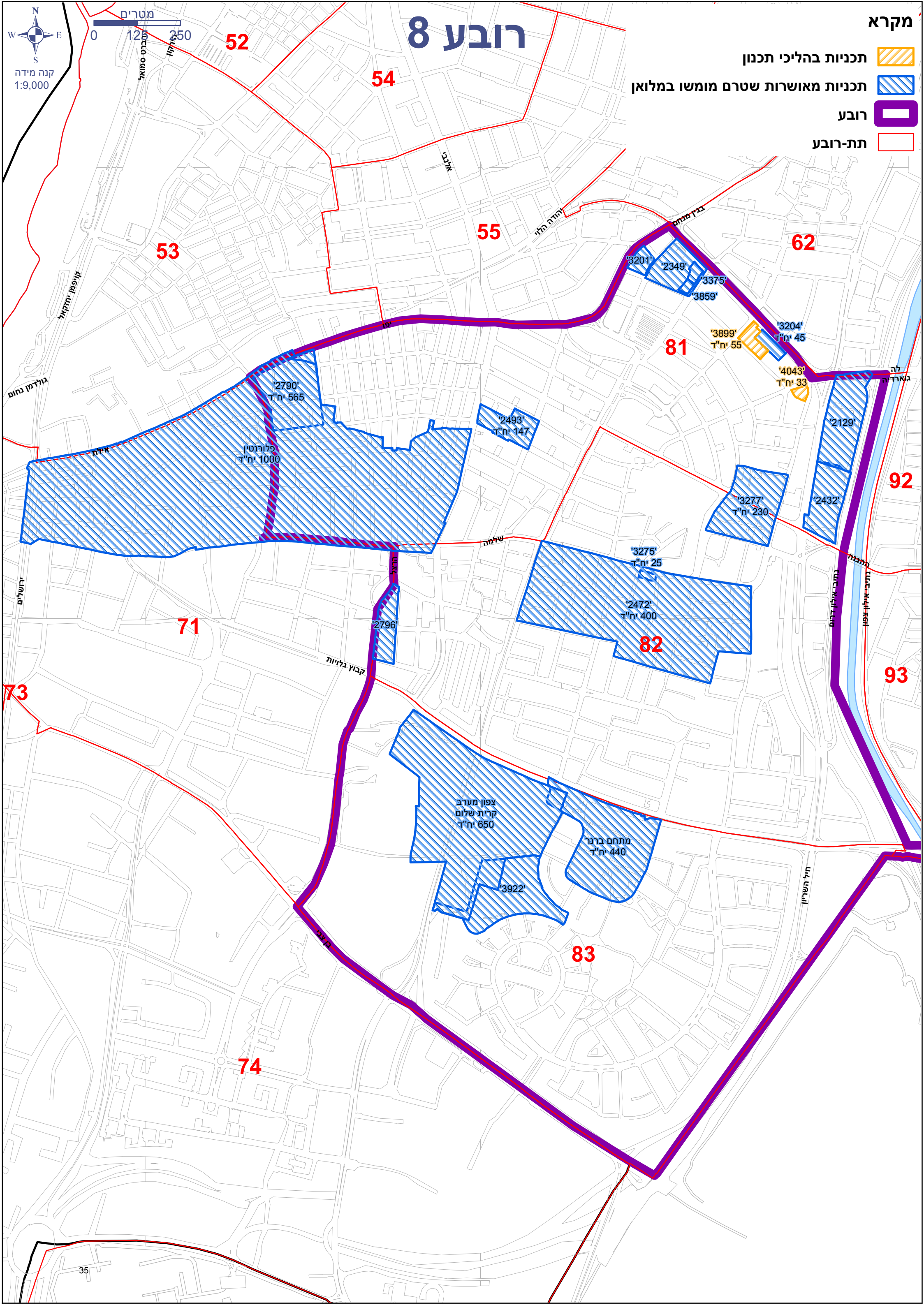
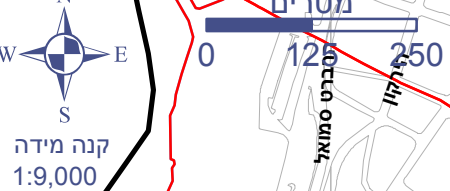


רובע



תת-רובע

רובע 8



רובע 9

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
				25		36,920			30,000		6,920				תכנית מאושרת	תע"ש - על פרשת דרכים	2653	91
				44	20	100,500			13,500				87,000	850	תכנית מאושרת	תע"ש על דרך השלום	2771	91
תוספת על מבנה קיים						2,000			2,000						תכנית מאושרת	אנגל (דנבר)	3358	91
השטחים למגורים ולמסחר-אופציונליים				40		84,500			46,650	16,850			21,000	263	תכנית מאושרת	סינרמה אנילביץ	3540	91
				21		15,130			15,130						תכנית מאושרת	מתחם סוזוקי	3475	91
התוכנית קבעה סך של 500 אלף מ"ר לתעסוקה ו-100 אלף מ"ר מגורים. שטחים אלה כוללים גם את תוכנית "אמקור" ואת "אנגל". על כן הם הופחתו מתוך הסה"כ. יש לציין כי חלק מהשטחים הקיימים בפועל יהרסו וייבנו מחדש				45		525,370			447,250		7,920	3,200	67,000	600	תכנית מאושרת	שטחי ציבור ותעסוקה ביצרון. לא כולל את התוכניות הכלולות באזור: אמקור ואנגל	33255ב	91
תותר הסבת עד 25% משטח עיקרי למגורים, עד 31 דירות. חניה לפי התקן בבקשת היתר.						9,100	-	-	7,280	-	-	-	1,820	30	תכנית מאושרת	יגאל אלון - עמק ברכה	3401א	91
תוספת שטח עיקרי למגורים-4,200 מ"ר, תוספת שטחי מסחרי-260 מ"ר. במרתף יותקנו מקומות חנייה למבקרים בהיקף של 20% מהחנייה למגורים.				21		9,000	-	-	-	500	-	-	8,500	75	תכנית מאושרת	תב"ע 3753 "מתחם פרי מגדים"	3753	91
חניה-לפי תקן				32		10,959	-	-	-	-	-	-	10,959	118	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תב"ע 3833 "מגדל הנחלה"	3833	91
				40		53,531	-	-	25,800	-	1,931	-	25,800	300	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תב"ע 3871 מתחם מוטורולה בנחלת יצחק	3871	91
				26		17,066	-	-	17,066	-	-	-	-	-	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תב"א אגיש רב"ד	4041	91
				72		133,700	-	-	130,700	3,000	-	-	-	-	משלב הפקדה ועד אישור	תב"ע תוצרת הארץ	4049	91

רובע 9

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש - מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש - מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
				72		152,500			150,000		2,500				אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תוצרת הארץ צפון	4052	91
				40		140,000	-	-	140,000	-	-	-	-	-	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	תב"ע מתחם טרה	4068	91
						5,366				500		756	4,110	70	תכנית מאושרת	מונאש-דוידקה	2159	92
						131,300			105,100	26,200					תכנית מאושרת	מתחם אנילביץ	2470	92
						3,500							3,500	32	תכנית מאושרת	מונש-גליפולי	2546	92
תוכנית עיבוי מצב קיים. מס' יח"ד והשטח למגורים כוללים את יח"ד הקיימות				16		111,750			55,875	875			55,000	600	תכנית מאושרת	יד אליהו 4	3448	92
						11,400							11,400	120	תכנית מאושרת	מבני מגורים ברח' יפתח	3456	92
				23	2	12,445				2,445			10,000	125	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	בזק ההגנה		92
מגורים= 100 דירות סטודנטיים, אחר=מכללה						51,000	45,000						6,000		תכנית מאושרת	מכללות לה גרדיה	1767ג	92
9,400מ"ר ניתן להעביר מתעסוקה למסחר 'ע"פ תב"ע 2381א				35		96,385			93,385			3,000			תכנית מאושרת	פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו	2381א	92
תוספת 2,000 מ"ר מסחר.						5,000				5,000					תכנית מאושרת	תוספת שטחי מסחר להיכל נוקיה	3671	92
				32	28	106,300		-	22,500	2,000		-	81,800	411	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מתחם לה-גווארדיה וינגייט -מערב	3944	92
						21,170		-	-	470	-	-	20,700	275	משלב הפקדה ועד אישור	לה גוורדיה - 64 -68	4040	92
בתחום התב"ע נותרו למימוש כ-150 יח"ד שלא בהכרח מתוקף תב"ע זו	10,800	90				24,000							24,000	200	תכנית מאושרת	ליבנה	2579	93
בנין ראשון בנוי: מומשו 7300 מגורים +496 בנין ציבורי	7,796	66		17	15	153,000					21,000		132,000	1,200	תכנית מאושרת	ארגזים	2620	93
תוספת צפיפות ללא שטחים לתכנית 2620						10,000							10,000	100	תכנית מאושרת	איילון על הפארק	3139	93

רובע 9

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)								יח"ד למגורים	סטאטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)	מגורים (מ"ר)					
נגזרת מתב"ע 2215 ג ואינה מוסיפה זכויות						-									תכנית מאושרת	מתחם היורה - גבעולים	3328	93
נגזרת מתב"ע 2215 ג ואינה מוסיפה זכויות						-									תכנית מאושרת	מתחם גבעולים-תמוז	3329	93
הערכה לתוספת יח"ד ; נדרשות תכניות רה-פרצלציה שנמצאות בהכנה						35,500							35,500	250	תכנית מאושרת	עזרא	2215ג	93
						788							788	28	משלב הפקדה ועד אישור	חנוך 24	3975	93
	100,000	1,000				130,000							130,000	1,300	תכנית מאושרת	נוה ברבור	810	94
	77,700	705				127,200							127,200	1,155	תכנית מאושרת	כפיר	1790	94
לא כולל את החלק החופף עם תב"ע 2580	42,300	384				64,900							64,900	590	תכנית מאושרת	כפר שלם	1909	94
	17,000	150				75,300					15,300		60,000	600	תכנית מאושרת	כפיר מזרח	2390	94
	75,800	689				88,600							88,600	805	תכנית מאושרת	צפון נוה אליעזר	2558	94
	59,700	542				123,500							123,500	1,125	תכנית מאושרת	מרכז כפר שלם	2580	94
	86,460	786				132,000							132,000	1,200	תכנית מאושרת	נir אביב נווה חן	2646	94
44 יחידות דיור מוגן						2,400							2,400		תכנית מאושרת	דיור מוגן כפיר	2757	94
						7,000							7,000	77	תכנית מאושרת	מרכז נוה אליעזר	3197	94
תוספת שטח עיקרי למגורים- 4,560 מ"ר. יתווספו 20% מקומות חנייה לאורחים.						8,560							8,560	80	תכנית מאושרת	אונטרמן מגרש 2	3754	94
יח"ד תוספת 6 (42 לעומת 36). חניה 4 + 38 יח"ד לפי התקן בעת הצאת היתר.						5,824					600		5,224	42	תכנית מאושרת	מגרש 3 רחוב אונטרמן	3877	94

סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע	12,621	1,366,261	6,956	56,171	57,840	1,302,236	-	45,000	2,834,464				4,412	477,556
שטח בנוי (מומש)	4,412	477,556							477,556					
סה"כ פוטנציאל בניה	8,209	888,705							2,356,908					

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע



תכניות בהליכי תכנון



תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן



רובע



תת-רובע

רובע 9

ב ע ת י מ
GIVATAYIM

