

# תכניות בניה בתל אביב-יפו

אגף תכנון העיר

היחידה לתכנון אסטרטגי

מנהל ההנדסה  
עיריית תל אביב - יפו



תל תל  
אביב AVIV  
יפו YAFO



המידע נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי במנהל ההנדסה, בהשתתפות:  
צילי בר יוסף, חדזה 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 במלואן<sup>1</sup>.

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.

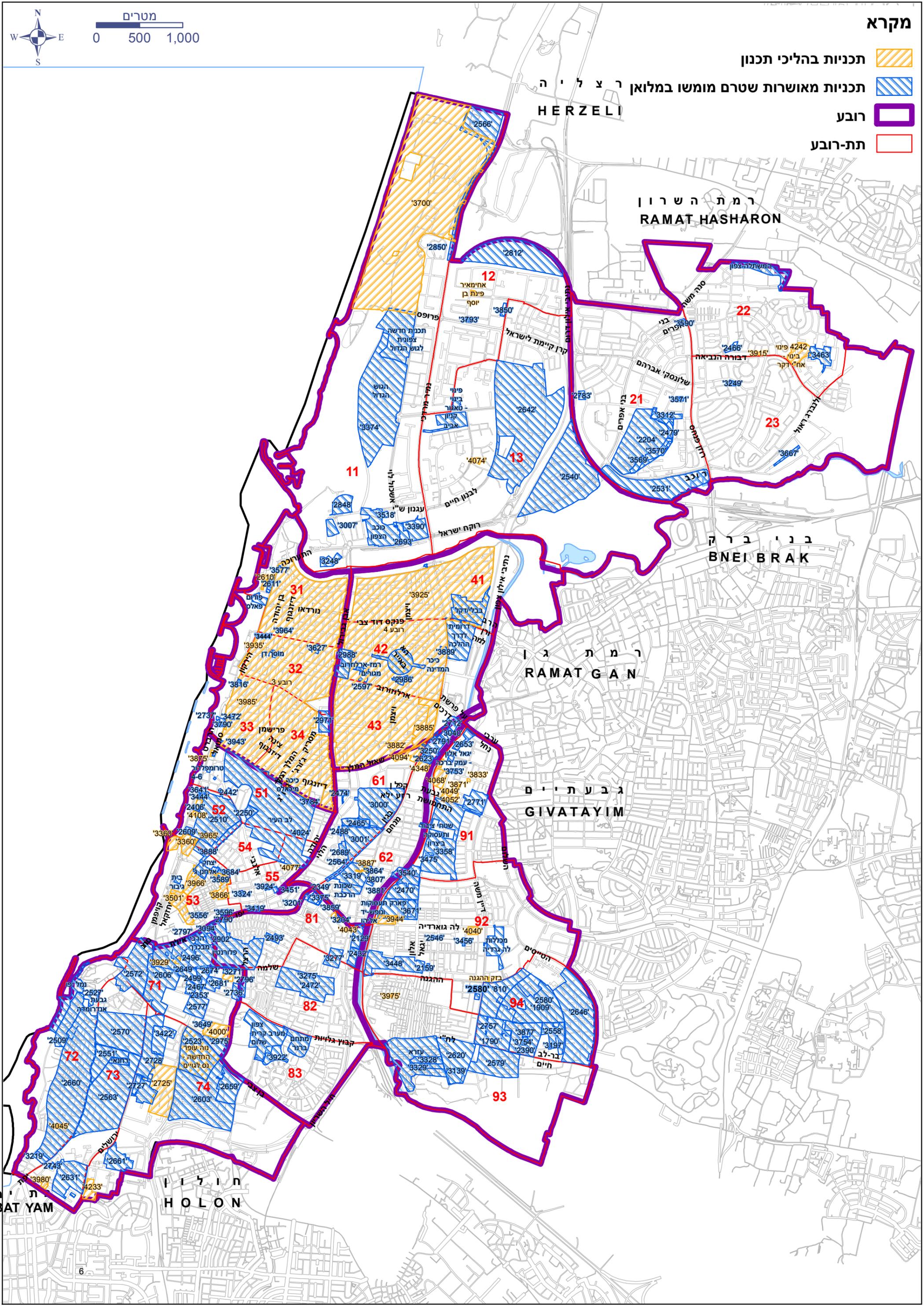
<sup>1</sup> לא נכללו בדו"ח זה תכניות אשר אינן מוסיפות שטחי בנייה כגון תכניות בסמכות ועדה מקומית, תכניות עיצוב ובינוי או תכניות בעלות משמעות שולית מבחינת תוספת השטחים

**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
<b>14,048,132</b>	<b>496,413</b>	<b>358,848</b>	<b>3,445,778</b>	<b>529,882</b>	<b>1,135,968</b>	<b>69,061</b>	<b>8,012,182</b>	<b>79,960</b>	<b>סה"כ בתכניות</b>	
<b>1,596,785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20,000</b>	<b>6,410</b>	<b>78,445</b>	<b>2,500</b>	<b>1,489,430</b>	<b>14,151</b>	<b>סה"כ מומש</b>	
<b>12,451,347</b>	<b>496,413</b>	<b>358,848</b>	<b>3,425,778</b>	<b>523,472</b>	<b>1,057,523</b>	<b>66,561</b>	<b>6,522,752</b>	<b>65,809</b>	<b>סה"כ פוטנציאל תכנוני בתכניות החל משלב אישור הועדה המקומית ועד אישורן</b>	
<b>5,576,728</b>	<b>161,203</b>	<b>146,930</b>	<b>1,900,059</b>	<b>186,170</b>	<b>204,329</b>	<b>10,753</b>	<b>2,967,284</b>	<b>32,877</b>	<b>פוטנציאל בתכניות בשלבי תכנון מוקדמים (לפני ועדה מקומית)</b>	
<b>18,028,075</b>	<b>657,616</b>	<b>505,778</b>	<b>5,325,837</b>	<b>709,642</b>	<b>1,261,852</b>	<b>77,314</b>	<b>9,490,036</b>	<b>98,686</b>	<b>פוטנציאל כולל</b>	



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



HERZELI

רמת השרון  
RAMAT HASHARON

בני ברק  
BNEI BRAK

רמת גן  
RAMAT GAN

גבעתיים  
GIVATAYIM

חולון  
HOLON

רמת ים  
RAMAT YAM

## רובע 1

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)
						74,720		3,000	20,000	11,800	3,920		36,000	300	תכנית מאושרת	קאנטרי קלאב ת"א	2566	11
						24,960					4,960		20,000	165	תכנית מאושרת	חוות גורדון	2693	11
ייעוד "מכון ביוב" 27911 מ"ר שטח עיקרי. (ייעוד ראשי "מבנים ומוסדות ציבור")						7,144					7,144				תכנית מאושרת	מכון הביוב	2848	11
						2,430					2,430				תכנית מאושרת	שב"צ אזורי חן	2850	11
						1,100				1,100					תכנית מאושרת	מרכז מסחרי כוכב הצפון	3007	11
התכנית מחליפה את תב"ע 2343 המאושרת וכוללת 15,000 מ"ר למתקן ספורט בצומת אבן גבירול-ש"י עגנון.						15,200					15,200				תכנית מאושרת	מרכז ספורט ציבורי	3248	11
קיימת אופציית המרה של משרדים למגורים לפי 1111 א'1. תעסוקה=משרדים.						13,385			10,385	3,000					תכנית מאושרת	תוספת זכויות למגרש מסחרי איינשטיין-אבן גבירול	3374	11
			11,000	35		80,350				900	25,450		54,000	450	תכנית מאושרת	סמינר הקיבוצים	3390	11
						9,250							9,250	78	תכנית מאושרת	מגרש התזמורת הפילהרמונית	3518	11
בבניה.	209,660	1,626	3,905			481,320				23,400	91,800		366,120	3,200	תכנית מאושרת	הגוש הגדול	1א1111	11
בבניה.	68,400	593	820			84,225				1,500	15,525		67,200	650	תכנית מאושרת	כוכב הצפון	1ג1112	11
סה"כ למבני ציבור עיקרי: תא שטח 301, 302 - 135%, תא שטח 303, 304 - 180% (ראה טבלה 5 בתקנון התכנית) תב"ע - 3388 - קידומה הופסק						135,000						*	135,000	1,117	תכנית מאושרת	תכנית חדשה צפונית לגוש הגדול	א3388	11
				15	2	1,461,000		67,000	147,000	65,000			1,182,000	12,000	משלב הפקדה ועד אישור	צפון-מערב העיר	3700	11
התכנית הינה תכנית מתאר על פיה תוכן תכנית מפורטת. התכנית קובעת מס' מרבי של 3,000 יח"ד.						220,000							220,000	2,200	תכנית מאושרת	דרום גלילות	2812	12
הועבר לאישור הועדה המחוזית ללא דיון בו. המקומית						8,130							8,130	68	תכנית מאושרת	פרוייקט קק"ל בן יוסף	3793	12

## רובע 1

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					
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	1656	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

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

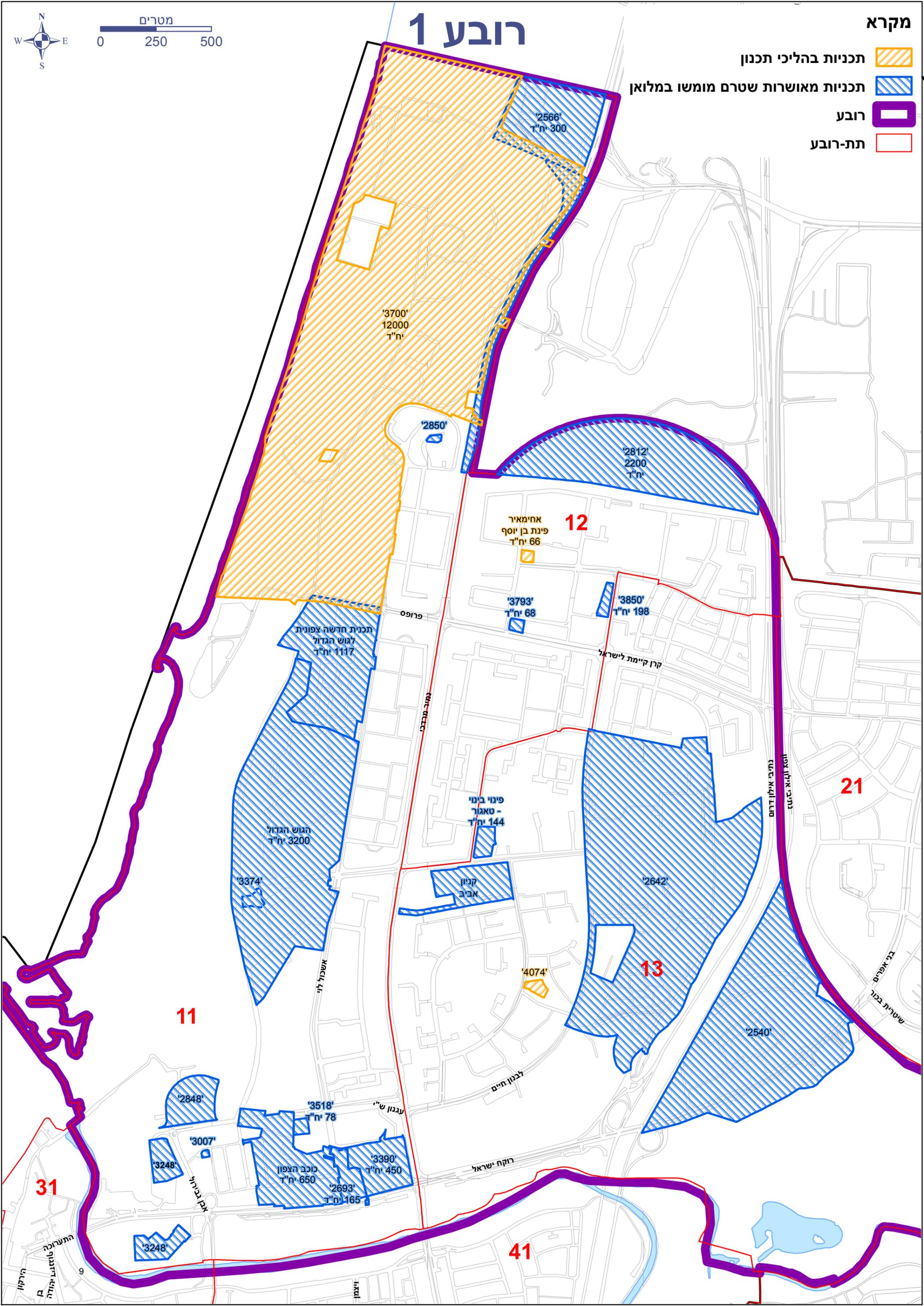
טבלת סיכום פוטנציאל לרובע



# רובע 1

## מקרא

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



## רובע 2

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (מ"ר)						מגורים (מ"ר)
יח"ד שנשארות מתוקף התכנית לאחר הפחתת התכניות שקודמו ומחליפות תכנית זז - 2479,3569,3570,3794						12,320							12,320	140	תכנית מאושרת	הדר יוסף	2204	21
מחליפה את התכנית הכללית לשכונה 2204.		25				21,600							21,600	240	תכנית מאושרת	הדר יוסף - מתחם השדרה	2479	21
מתקני ספורט בשטח ספורט						21,800					21,800				תכנית מאושרת	מרכז ספורט לאומי	2531	21
						5,800							5,800	26	תכנית מאושרת	קוטג'ים ברפידים	2783	21
תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד, כולל חנית אורחים (20% מסה"כ מקומות חניה). משנה את תכנית 2204.				17		25,530							25,530	222	תכנית מאושרת	מתחם מבצע קדש	3312	21
הגדלת צפיפות ללא תוספת זכויות בניה למגורים הקיימים, שינוי ל-2204 המאושרת. סה"כ 193 יח"ד מעבר למצב הקיים.						13,510							13,510	193	תכנית מאושרת	מתחם ק לודג' 44-70	3569	21
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.						19,460							19,460	278	תכנית מאושרת	מתחם ק ורשה 71-101	3570	21
						7,350							7,350	70	תכנית מאושרת	נאות אפקה ק סלוביקי 5	3571	21
במצב המאושר היו 1577 מ"ר למגורים (14 יח"ד). תכנית זו הוסיפה 56 יח"ד ומעל 5860 מ"ר למגורים.						7,437							7,437	70	תכנית מאושרת	מתחם מגורים חדש ברח' רוממה	3590	21
	1,700	15				3,000							3,000	30	תכנית מאושרת	מז' לרח' שוהם	2466	22
תוספת ל - 368 יח"ד. סה"כ השטח לאחר התוספת 80,540. סה"כ 875 יח"ד.				17		64,133							64,133	507	תכנית מאושרת	מתחם בית אל	3463	22
						29,000					4,000		25,000	250	תכנית מאושרת	המשתלה-צפון	2069ד	22
לפחות 6 יחידות דיור מתוך סה"כ יח"ד בפרויקט תהיינה בשטח עיקרי של 75 מ"ר כל אחת.						3,300							3,300	30	משלב הפקדה ועד אישור	תוספת זכויות בניה למגורים- דבורה הנביאה/ אוסקר שינדלר	3915	22

## רובע 2

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	היקף מימוש - מגורים (מ"ר)	היקף מימוש - 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

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

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע



### רובע 3

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					
תוספת 200 חדרים, חלקם ברובע 3 וחלקם ברובע 5, בשטח כולל של 3,800 מ"ר.						3,800		3,800						תכנית מאושרת	מלונאות ג'	3444	
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						400,000						400,000	4,000	משלב הפקדה ועד אישור	רובע 3	א3616	
						16,000						16,000	200	תכנית מאושרת	שכ' פועלים ג'	2611	31
						3,282		1,641				1,641	30	תכנית מאושרת	תל-אביב הקטנה	3577	31
חניות עפ"י התקן, כ-100 מקומות חניה ציבורית (שתי קומות)				16		13,796		5,278				8,518	100	אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	סיירובן בסמכות מחוזית	2610	31
חניה- לפי תקן + חניה ציבורית 160 חדרי מלון						7,230		4,160		300		2,770	35	תכנית מאושרת	משטרת דיזנגוף	3964	31
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.				27		20,600				600	1,000	19,000	200	תכנית מאושרת	מתחם אסותא	3627	32
החניה- ציבורית				30		18,840						18,840	190	תכנית מאושרת	מוסך דן	א2668	32
- 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.						2,125		1,925		200				משלב הפקדה ועד אישור	מלון שלום	3934	32

### רובע 3

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					
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	2187	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 יקצו 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	1103	34

### רובע 3

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					

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



## רובע 4

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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	א'3729	
אחר=תחמ"ש				44	28	140,100	3,000		7,500	2,200	17,400		110,000	1,150	תכנית מאושרת	בבלי/דקל	א'1770	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-ארלזרוב ציבורי	2597	42
תוספת 83 יח"ד במגדל של עד 27 קומות למגורים במתחם בית לסיין 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 לסיין	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 2500 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	א'2500	42
				30		13,500							13,500	108	תכנית מאושרת	רמז-ארלזרוב מגורים	א'2597	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

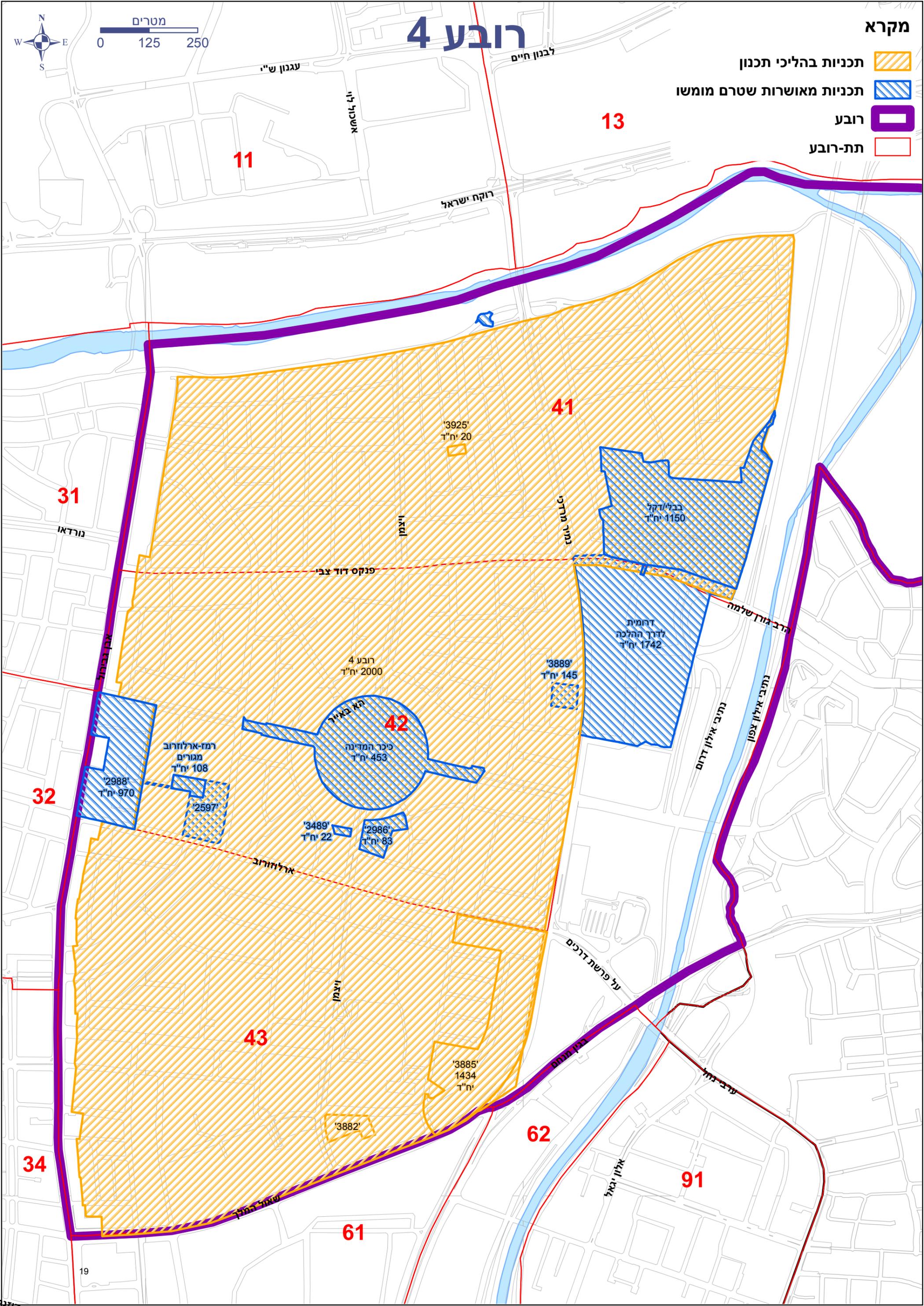
הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	היקף מימוש - מגורים (מ"ר)	היקף מימוש - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש 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
	<b>121,732</b>	<b>1,134</b>	<b>9,680</b>			<b>988,755</b>	<b>4,500</b>	<b>13,350</b>	<b>7,500</b>	<b>27,360</b>	<b>86,970</b>	<b>4,600</b>	<b>844,475</b>	<b>8,127</b>	<b>סה"כ פוטנציאל ע"פ תב"ע</b>			<b>טבלת סיכום פוטנציאל לרובע</b>
						<b>131,412</b>				<b>5,630</b>	<b>3,500</b>	<b>550</b>	<b>121,732</b>	<b>1,134</b>	<b>שטח בנוי (מומש)</b>			
						<b>857,343</b>				<b>21,730</b>	<b>83,470</b>	<b>4,050</b>	<b>722,743</b>	<b>6,993</b>	<b>סה"כ פוטנציאל בניה</b>			

# 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	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	מימוש היקף - מגורים - שטח (מ"ר)	מימוש היקף - 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	51
						5,900			5,900						תכנית מאושרת	בית מוגרבי	2442	51
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	51
מבנה לשימור שיוסב למגורים ומלונאות						3,240		3,240							תכנית מאושרת	טרומפלדור 4-6	3829	51
				21		15,790		15,790							אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה	מלון פארק וימית	3875	51
- 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	51
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	51
	7,990	76		15		11,160			2,500				8,660	140	תכנית מאושרת	אהרונוסון-קוק	2406	52
	25,830	287				54,000							54,000	600	תכנית מאושרת	כרם התימנים	2510	52
				20	15	15,700							15,700	175	תכנית מאושרת	נחמיה-דניאל	2609	52
שטחים כוללים חזית מסחרית. חניה לפי התקן.					7	20,250		10,200				350	9,700	97	תכנית מאושרת	מתחם אמבסדור	3641	52
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	52
						125,665	57,200		5,315	41,250	7,200		14,700	262	תכנית מאושרת	שוק הכרמל	3888	52

## רובע 5

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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	זרובל 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 ימצא 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	2615	53
מותרת הסבת מגורים למלונאות.				37	4	29,613		20,753			4,560		4,300	38	תכנית מאושרת	יצחק אלחנן ג'	2615	53
				28		48,250		23,000		2,000		250	23,000	250	משלב הפקדה ועד אישור	דולפינריום	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	סטטוס 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	3615א	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	סטטוס 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	סטטוס 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 זז 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	סטטוס 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)					
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 1043 א 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

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

טבלת סיכום פוטנציאל לרובע



## רובע 7

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					
						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 גלויות	2499	71
						3,700			3,000	700				תכנית מאושרת	מתחם קומפורט	2526	71
תוספת לקיים	25,000	250				71,600					1,200		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		1,075	תכנית מאושרת	שד' ירושלים	2606	71
						36,300			26,600	5,000		4,700		תכנית מאושרת	קיבוץ גלויות - סלמה	2649	71
מומש הקמת דיסקוטק האומן 17. חניה: כ-800						42,000			42,000					תכנית מאושרת	אברבנל - שלבים - ק. גלויות	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	314	תכנית מאושרת	מרכז החרש והאומן- התחדשות עירונית	2902	71
במידה ותחנת הדלק נשאר שטח למוסדות ציבור 1.5 דונם. אחר=שטח בעל אופי ציבורי.						29,900			5,900		2,400	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			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	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	היקף מימוש - מגורים (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	4000	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

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

## רובע 7

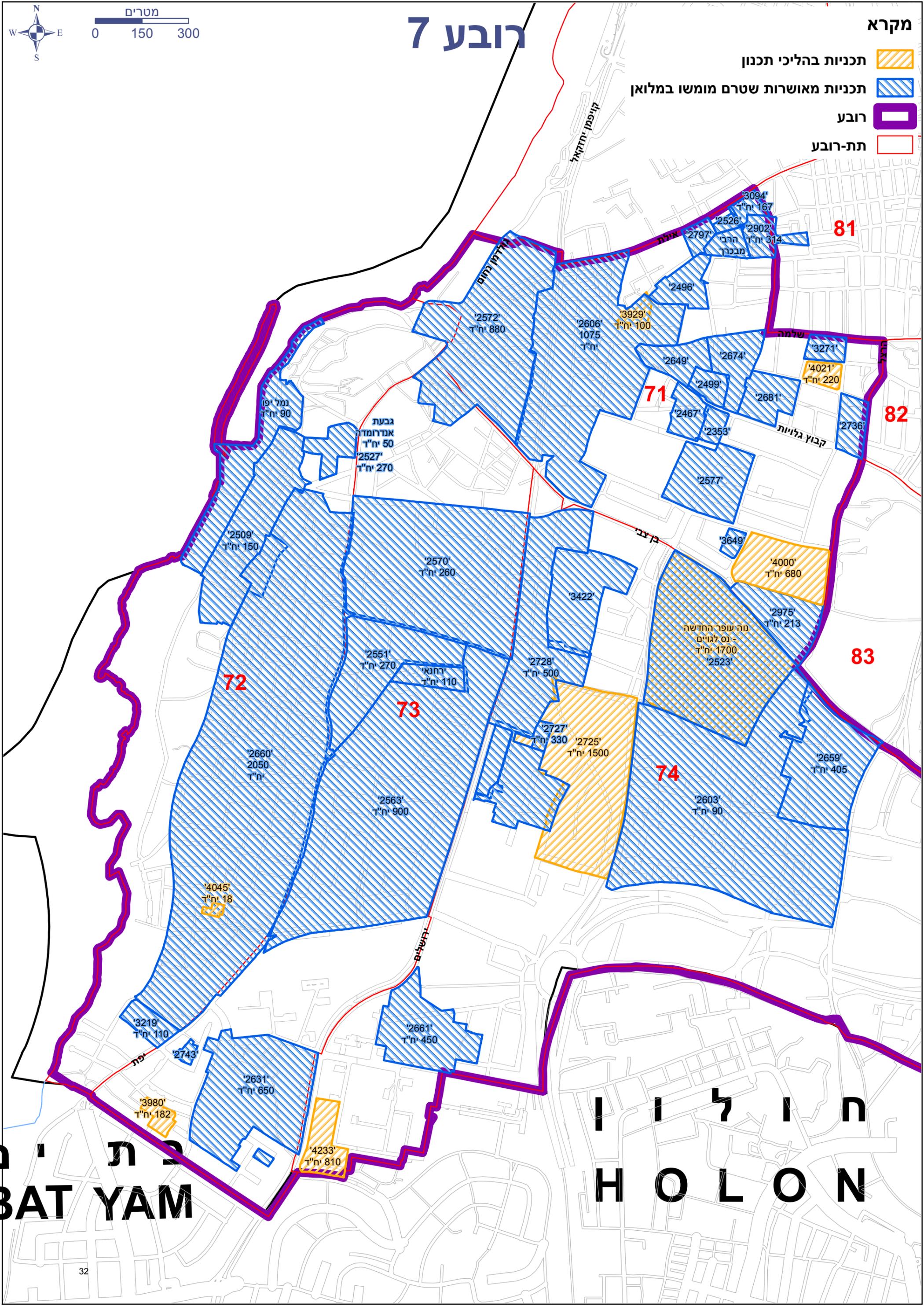
הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש מגורים - שטח (מ"ר)	היקף מימוש מגורים - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שטח למבני ציבור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

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	טבלת סיכום פוטנציאל לרובע
					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	

# רובע 7

מקרא

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



בֵּית יָם  
BAT YAM

חולון  
HOLON

## רובע 8

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע	
	מימוש היקף - שטח (מ"ר)	מימוש היקף - 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 של סה"כ הפוטנציאל לתוספת לשכונה והיקף מימוש עד כה.	37,500	750				50,000							50,000	1,000	תכנית מאושרת	פלורנטין B יפו		
						52,500			52,500						תכנית מאושרת	רח' החרש-אשד	2129	81
						15,800			15,800						תכנית מאושרת	רח' הרכבת	2349	81
תקן החניה יהיה 1:50 ביחס לשטחים עיקריים, מתוכם יהיו מקומות החניה ביחס של 1:125 צמודים קניינית לשטחים עיקריים.						45,420			45,420						תכנית מאושרת	מתחם החרש	2432	81
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).						24,600	400		2,400	1,800	2,400		17,600	147	תכנית מאושרת	כיכר העליה	2493	81
אופציה למבני ציבור בקומת קרקע של מגורים (13% מהמגורים)	14,322	238	350			42,000			6,500	1,500			34,000	565	תכנית מאושרת	מתחם גבולות	2790	81
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				20	5	16,335			16,335						תכנית מאושרת	דרך פתח תקוה-רח' הנגב	3201	81
חלופה נוספת: תעסוקה בלבד, ללא מגורים. בבנייה				25		13,750			10,375				3,375	45	תכנית מאושרת	בית אמביל-הרכבת 56-58	3204	81
מאושרת. תקן החניה בפרוייקט 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.				35	7	104,758			74,201	11,557		500	18,500	230	תכנית מאושרת	מתחם לוינסקי - התחדשות עירונית	3277	81

## רובע 8

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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

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

תכניות בהליכי תכנון

תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן

רובע

תת-רובע



# רובע 8

מטרים

0 125 250



קנה מידה  
1:9,000

52

54

55

53

62

81

92

93

71

73

74

83

אלוני

חורה הלוי

בני מתחם

לה גאריה

גולדמן נחום

ירושלים

חיים אילן דרם

אופר אילן בית

חנה

חיל הרצון

קבוץ גליות

שלמה

פלוורנטין

צפון מערב קרית שלום

מתחם ברנר

2790' יח"ד 565

2493' יח"ד 147

3201' יח"ד 45

3899' יח"ד 55

3204' יח"ד 45

4043' יח"ד 33

2129'

1000 יח"ד

3275' יח"ד 25

2472' יח"ד 400

3277' יח"ד 230

2432'

2796'

650 יח"ד

440 יח"ד

3922'

## רובע 9

הערות	מימוש			קומות		שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)							יח"ד למגורים	סטטוס 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)					
				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 יורסו 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	33255	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	3401	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	סטטוס 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 סטודנטים, אחר=מכללה						51,000	45,000						6,000		תכנית מאושרת	מכללות לה גרדיה	1767	92
9,400 מ"ר ניתן להעביר מתעסוקה למסחר 'ע"פ תב"ע 2381 א				35		96,385			93,385			3,000			תכנית מאושרת	פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו	2381	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 גווארדיה - 64-68	4040	92
בתחום התב"ע נותרו למימוש כ-150 יח"ד שלא בהכרח מתוקף תב"ע ז	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	סטטוס התכנית	שם תכנית	מס' תכנית	תת רובע
	היקף מימוש - מגורים (מ"ר)	היקף מימוש - יח"ד	היקף מימוש שטחים שאינם מגורים	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מינימלי	סה"כ שטח (מ"ר)	אחר (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)	שטח למבני ציבור על מגרש שב"צ (מ"ר)	שטח למבני ציבור כחלק מהפרויקט (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- פרצליה שנמצאות בהכנה						35,500						35,500	250	תכנית מאושרת	עזרא	2215 ג	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	ניר 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

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



תכניות בהליכי תכנון



תכניות מאושרות שטרם מומשו במלואן



רובע



תת-רובע

# רובע 9

# גבעתיים GIVATAYIM

