



עדכון תכנית המתאר

תא/5500

נספח רקע פרוגרמתי

ינואר 2024

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-1123876 תא/5500 עדכון תכנית המתאר		
הומלצה להפקדה בישיבתה		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
24/11/2020	ב20-0022	1 החלטה
01/02/2022	ב22-0003	1 החלטה
15/02/2022	ב22-0005	1 החלטה
01/03/2022	ב22-0007	1 החלטה
15/03/2022	ב22-0009	1 החלטה
05/04/2022	ב22-0011	1 החלטה
03/05/2022	ב22-0014	1 החלטה
17/05/2022	ב22-0015	1 החלטה
21/06/2022	ב22-0020	1 החלטה
14/05/2025	ב25-0008	10 החלטה
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך	ישיבה מס'	
24/02/2025	2025002	
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי'	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

1. כללי

במסגרת העבודה על עדכון תכנית המתאר תא/5500 נדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי לעדכון הנספח הפרוגרמתי של התכנית.

מסמך זה מאגד את תוצאות האומדנים הפרוגרמטיים בתחום המגורים, התעסוקה, שטחי הציבור הבנויים ושטחי הציבור הפתוחים (פרק 2), כמו גם את תהליך העבודה שיושם לגיבוש האומדנים וההנחות שעומדות בבסיסם (פרק 3).

2. תוצאות האומדנים הפרוגרמטיים

2.1. יחידות דיור

אזור	מצב קיים ארנונה, 12/2021	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית
רובע 1	26,752	10,747	27,998	30,652	96,150	55,937
רובע 2	20,903	3,540	9,384	6,457	40,284	29,687
רובע 3	36,820	2,710	336	4,927	44,793	40,117
רובע 4	24,510	12,831	3,786	1,185	42,312	35,681
רובע 5	24,347	3,669	2,498	7,135	37,648	29,948
רובע 6	6,312	4,211	9,381	3,859	23,763	14,915
רובע 7	22,359	14,780	10,710	27,659	75,509	46,358
רובע 8	19,663	4,656	951	13,625	38,894	27,485
רובע 9	34,233	8,770	11,656	43,303	97,962	59,191
סה"כ	215,899	65,914	76,700	138,802	497,315	339,319

2.2. שטחי בנייה למגורים (מ"ר)

רובע	מצב קיים ארנונה, 12/2021	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית
רובע 1	3,108,311	972,761	2,433,579	3,048,810	9,563,461	5,768,236
רובע 2	2,502,291	333,250	867,052	706,821	4,409,414	3,345,797
רובע 3	2,587,438	306,038	32,965	361,688	3,288,129	2,908,569
רובע 4	2,247,975	1,187,903	271,324	106,805	3,814,007	3,241,871
רובע 5	1,865,344	401,245	240,825	278,560	2,785,974	2,336,268
רובע 6	510,949	298,330	774,397	307,021	1,890,697	1,183,734
רובע 7	1,715,741	1,408,708	784,887	2,259,793	6,169,128	3,772,218
רובע 8	1,232,421	379,485	67,090	905,252	2,584,248	1,803,181
רובע 9	2,616,927	744,970	939,870	3,408,030	7,709,797	4,630,750
סה"כ	18,387,397	6,032,691	6,411,989	11,382,779	42,214,857	28,990,624

2.3. שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות (מ"ר)

רובע	מצב קיים ארנונה, 12/2021	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת בתכנית המתאר	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית
רובע 1	461,201	311,650	862,118	982,993	2,617,962	1,369,344
רובע 2	816,889	451,555	56,396	112,892	1,437,732	1,274,065
רובע 3	751,548	57,424	27,367	-645,550	190,789	687,803

813,867	1,700,726	1,055,850	58,429	129,649	456,798	רובע 4
1,545,557	1,402,643	-404,773	321,098	203,557	1,282,761	רובע 5
3,349,019	5,228,734	1,892,090	600,026	660,297	2,076,321	רובע 6
1,417,919	1,883,429	446,073	257,927	242,951	936,478	רובע 7
1,569,638	2,453,213	1,171,794	42,638	419,996	818,785	רובע 8
2,108,906	3,499,750	1,491,930	610,559	412,133	985,128	רובע 9
14,136,118	20,414,979	6,103,301	2,836,558	2,889,212	8,585,909	סה"כ

2.4. שטח קרקע לצרכי ציבור

רובע	שטח קרקע למבני ציבור במצב המאושר (מ"ר לנפש)	שטח קרקע לשטחים פתוחים במצב המאושר (מ"ר לנפש)
רובע 1	12.1	21.3
רובע 2	8.2	16.1
רובע 3	1.6	3.8
רובע 4	3.9	7.6
רובע 5	2.2	3.4
רובע 6	7.3	4.8
רובע 7	5.6	10.7
רובע 8	5.4	9.0
רובע 9	7.0	8.7
סה"כ	6.2	10.6

- כללי - הקצאת שטחי קרקע לצרכי ציבור תקבע בתכניות מפורטות בהתאם לסעיף 4.1.1, ובמסגרת ההנחיות לחישוב שטחי בנייה ושטחים לצרכי ציבור בסעיף 3.1.2 (חישוב מסגרת שטחי הבנייה המירביים).
- שטח קרקע למבני ציבור:
 - באזורים בהם שטח הקרקע במצב המאושר למבני ציבור (לנפש) קטן מהממוצע העירוני ("אזורי מחסור") - רובעים 3, 4, 5, 7, 8 - היקף ההקצאה לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע המאושר לנפש באזור.
 - באזורים בהם שטח הקרקע במצב המאושר למבני ציבור (לנפש) גדול מהממוצע העירוני ("אזורי עודף") - רובעים 1, 2, 6, 9 - היקף ההקצאה לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת מהממוצע העירוני (6.2 מ"ר לנפש).
- שטח קרקע לשטחים פתוחים:
 - באזורים בהם שטח הקרקע במצב המאושר לשטחים פתוחים (לנפש) קטן מהממוצע העירוני ("אזורי מחסור") - רובעים 3, 4, 5, 6, 8, 9 - היקף ההקצאה לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת משטח הקרקע המאושר לנפש באזור.
 - באזורים בהם שטח הקרקע במצב המאושר לשטחים פתוחים (לנפש) גדול מהממוצע העירוני ("אזורי עודף") - רובעים 1, 2, 7 - היקף ההקצאה לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת מהממוצע העירוני (10.6 מ"ר לנפש).

3. תהליך העבודה שיושם

3.1. יחידות דיור, שטחי מגורים ושטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות

#	שם שלב	תיאור שלב	מקורות מידע
1	יחידות דיור ושטחי בנייה - מצב קיים	חישוב מספר יחידות הדיור והשטחים (עיקרי, ללא שירות) שמשמשים למגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות מתוך קובץ ארנונה.	קובץ ארנונה, מערכת BO, 12/2021.
2	יחידות דיור ושטחי בנייה בתכניות מאושרות	איסוף נתוני תכניות מאושרות, בהתבסס על 'טבלה 5' של התכניות השונות. על מנת שנתוני הארנונה ונתוני התכניות המפורטות "ידברו באותה שפה", נדלו נתוני השטחים העיקריים של כל תכנית.	טבלה 5 של כל תכנית מאושרת.

3	יחידות דיור ושטחי בנייה בתכניות בתהליכי תכנון	איסוף נתוני תכניות בתהליכי תכנון (החל משלב פורום מה"ע) מהמתכננים באגף תב"ע. על מנת שנתוני הארנונה ונתוני התכניות המפורטות "ידברו באותה שפה", נדלו נתוני השטחים העיקריים של כל תכנית.	נתוני התכניות שבתהליכי תכנון (החל משלב פורום מה"ע) מהמתכננים באגף תב"ע במהלך החודשים 9-12/2021.
4	תוספת מתארית	ההפרש שבין אומדן הקיבולת הנומינלית (ראו פירוט בשלב 5 מטה) לבין סכום שלבים 1 עד 3 לעיל.	-
5	סה"כ קיבולת נומינלית	אומדן שטחי הבנייה הפוטנציאליים (עיקרי, ללא שירות), בהתבסס על שכבת ה-GIS של תשריט אזורי ייעודי תא/5500 ועל ההנחות המפורטות בפרק 3.4 מטה.	תשריט אזורי ייעודי תא/5500.
6	סה"כ קיבולת ריאלית	הפעלת הנחות מימוש לתכניות השונות, בהתאם למצבן הסטטוטורי ולמיקומן בעיר: <u>א. יחידות דיור ושטחי מגורים:</u> 1 תכניות מאושרות - 70% 2 תכניות בתכנון - 50% 3 תוספת מתארית - 30% בדרום ובמזרח העיר; 25% במרכז ובצפון העיר <u>ב. שטחי תעסוקה ומסחר:</u> 1 תכניות מאושרות - 90% 2 תכניות בתכנון - 50% 3 תוספת מתארית - 30% בדרום ובמזרח העיר; 25% במרכז ובצפון העיר	-

3.2. שטחי קרקע למבני ציבור

#	שם שלב	תיאור שלב	מקורות מידע																				
1	אומדן אוכלוסייה בתכניות מאושרות	הכפלת מספר יחידות הדיור בתכניות מאושרות בכל רובע במספר הנפשות למשק בית הממוצע כיום בכל רובע: <table><tr><th>רובע</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th></tr><tr><td>גודל משק בית</td><td>2.6</td><td>2.8</td><td>1.8</td><td>1</td><td>2.1</td><td>1.8</td><td>2.5</td><td>1.7</td><td>2.5</td></tr></table>	רובע	1	2	3	4	5	6	7	8	9	גודל משק בית	2.6	2.8	1.8	1	2.1	1.8	2.5	1.7	2.5	יחידות דיור בתכניות מאושרות (ראו פרק 2.1 לעיל)
רובע	1	2	3	4	5	6	7	8	9														
גודל משק בית	2.6	2.8	1.8	1	2.1	1.8	2.5	1.7	2.5														
2	שטח קרקע מיועד למבני ציבור (דונם)	שטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני ציבור, בהתבסס על שכבת יעודי הקרקע העירונית (מרץ 2021). בעמודה זו לא נכללו שטחים בתכניות מאושרות המיועדים ומשמשים למוסדות ציבור מטרופוליניים בהיקף העומד על 900 דונם לפי הפירוט הבא: האוניברסיטה וקריית המוזיאונים (750 ד'), מרכז רפואי ת"א (80 ד'), מתחם בתי המשפט/מוזיאון ת"א/מרכז גולדה (45 ד'), מתחם היכל התרבות/הבימה (15 ד'). אי הכללתם של שטחים אלה נובעת מחוסר הרלוונטיות שלהם לחישובים של מכסת השטח למבני ציבור במ"ר לנפש שכן מעצם טיבם וטבעם הם מוסדות מטרופוליניים ואף ארציים ולא עירוניים. ביחס לשטחים המשלבים ייעודי מגורים/תעסוקה עם מבני ציבור נלקחה הנחה של 12% משטח הקרקע למבני ציבור וביחס לשטחים המשלבים מבני ציבור עם שטחים פתוחים נלקחה הנחה של 50% משטח הקרקע למבני ציבור. להלן פירוט ייעודי הקרקע שנספרו כשטח בייעוד למבני ציבור (בהתבסס על אלו שנספרו בתא/5000): אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור; בנייני ציבור; בנין בעל אופי ציבורי; בנין ציבורי מיוחד; בנייני ציבור מוצע; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה; מבנים ומוסדות ציבור לדת; מבנים ומוסדות ציבור לחינוך; מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור; מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור; מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור; מרכזים לשירותי חוף; מתקני חוף ושיט; ספורט ונופש; שטח לבנייני דת; שטח לתערוכות; שטח ציבורי משולב; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור; תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.	שכבת ייעודי קרקע מפורטת, מרץ 2021																				
3	שטח קרקע למבני ציבור במצב המאושר (מ"ר לנפש)	שטח הקרקע המיועד למבני ציבור (שלב #2) מחולק באומדן מספר התושבים בתכניות מאושרות (שלב #1).	-																				

3.3. שטחי ציבור פתוחים

#	שם שלב	תיאור שלב	מקורות מידע																				
1	אומדן אוכלוסייה בתכניות מאושרות	הכפלת מספר יחידות הדיור בתכניות מאושרות בכל רובע במספר הנפשות למשק בית הממוצע כיום בכל רובע: <table><tr><th>רובע</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th></tr><tr><td>גודל משק בית</td><td>2.6</td><td>2.8</td><td>1.8</td><td>2.1</td><td>1.8</td><td>1.8</td><td>2.5</td><td>1.7</td><td>2.5</td></tr></table>	רובע	1	2	3	4	5	6	7	8	9	גודל משק בית	2.6	2.8	1.8	2.1	1.8	1.8	2.5	1.7	2.5	יחידות דיור בתכניות מאושרות (ראו פרק 2.1 לעיל)
רובע	1	2	3	4	5	6	7	8	9														
גודל משק בית	2.6	2.8	1.8	2.1	1.8	1.8	2.5	1.7	2.5														
2	שטח קרקע מיועד לשטחי ציבור פתוחים (דונם)	ניתוח שכבת ייעודי הקרקע העירונית (מרץ 2021) - ללא יעודי משנה של שטחים שאינם אפקטיביים (למשל, שצ"פ כלול בדרך). לא נכללו שצ"פ שהוגדרו כמטרופוליניים - חוף הים והפארקים המטרופוליניים (מלבד חלקים מתוכם המשמשים בפועל כשצ"פ מקומי: בפארק הירקון- השטח שמדרום לאפיק הנחל; בפארק דרום- רצועה שרוחבה 100 מ'). להלן פירוט ייעודי הקרקע שנספרו כשטח פתוח (בהתבסס על אלו שנספרו בתא/5000): אפיק מים, כיכר עירונית, ככר הולכי רגל, פארק, פארק / גן ציבורי, פרטי פתוח, שטח לספורט, שטח לשימור משאבי טבע ונוף, שטח פרטי פתוח, שטח פרטי פתוח מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע, שפ"פ מיוחד, שצ"פ מוצע, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (50%)	שכבת ייעודי קרקע מפורטת, מרץ 2021																				
3	שטח קרקע לשטחים פתוחים במצב המאושר (מ"ר לנפש)	השטח המיועד לשטחי ציבור פתוחים (שלב #2) מחולק באומדן מספר התושבים בתכניות מאושרות (שלב #1).	-																				

3.4. הנחות בבסיס אומדן הקיבולת הנומינלית בתכנית המתאר

#	שלב	תוצר	ערך						
1	הנחות לאומדן זכויות הבנייה	שיעור השטח הסחיר מתוך הפוליון המתארי - אחוז של שטחי ציבור (פתוחים, בנויים, דרכים וכד') במצב המאושר, לניכוי מהפוליון המתארי	40%						
		הקצאה לצרכי ציבור - אחוז הקצאת קרקע לצרכי ציבור בתכנון העתידי, כנגזרת משיטת חישוב הזכויות החדשה	<table><tr><td>אזורי תעסוקה</td><td>אזורי מגורים</td><td>קרקע פנויה</td></tr><tr><td>20%</td><td>30%</td><td>50%</td></tr></table>	אזורי תעסוקה	אזורי מגורים	קרקע פנויה	20%	30%	50%
		אזורי תעסוקה	אזורי מגורים	קרקע פנויה					
20%	30%	50%							
רח"ק - הרח"ק טבלה 5 ככל שקיים / הרח"ק המירבי שמאפשרת התכנית הכוללנית לפי אזורי הייעוד (כולל תוספות בגין אזור להתחדשות עירונית)	-								
2	תמהיל (%)	אזור יעוד	מגורים	תעסוקה					
		אזור מעורב	70%	30%					
		אזור מגורים בבניה נמוכה	100%	0%					
		אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	95%	5%					
		אזור מגורים בבניה עירונית	95%	5%					
		אזור מגורים בבניה רבת קומות	85%	15%					
		אזור תעסוקה מקומי	0%	100%					
		אזור תעסוקה עירוני	10%	90%					
		אזור תעסוקה מטרופוליני	20%	80%					
		3		שיעור המרה מ-עיקרי ושירות ל-עיקרי בלבד	מגורים	תעסוקה			
75%	70%								