

**תכניות בניה
בתל אביב-יפו
מאי 2009**

המידע המוצג בחוברת זו המבוסס
על תכניות שאינן מאושרות כחוק,
איננו סופי ועשוי להשתנות.
הנתונים בחוברת זו נכונים ליום הבדיקה
ועשויים להשתנות עם התקדמות האישורים
הסטטוטוריים.
המידע הוא לידיעה בלבד ואינו מתאים
לשמש אסמכתא 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 מחייבות.

הוכן ע"י:

היחידה לתכנון אסטרטגי - מינהל ההנדסה

תמי גבריאלי

צילי בר-יוסף

עינת אמויאל

הילה לובנוב

חדוה פיניש

צוותי התכנון של אגף תב"ע - מינהל ההנדסה

צוות יפו והדרום נחמה ברמן – ראש הצוות

חגית אנטמן

איתן בן צבי

טליה מרגלית

רבקה פרחי

צוות מרכז אורלי אראל – ראש הצוות

איל אופק

שי בוכמן

שרון שפר

נילי פוך

לריסה קופמן

גילה גינסברג

צוות מזרח אירית סייג – ראש הצוות

אורית ברנדר

ניר דוד כהן

אודי כרמלי

צוות צפון פרנסין דויד – ראש הצוות

קלריס אורן

סוזי דניאל

יואב רוביסה

טובה רמון

אביעד מור

תוכן עניינים

5	1. מבוא
7	2. התפתחות השטח הבנוי בתל-אביב - יפו
10	2.1 בניה למגורים
12	2.2 בניה לתעסוקה
13	2.3 בניה גבוהה
15	3. הפוטנציאל התכנוני של העיר תל אביב יפו
16	3.1 פוטנציאל בניה למגורים
16	3.2 פוטנציאל בניה לשימושים אחרים
17	3.3 מגמות במימוש תוכניות בניה
18	3.4 מסמכי מדיניות
21	4. תכניות מפורטות לפי רובעים בתל אביב יפו
52	נספחים

1 מבוא

כמידי תקופה, גם בשנה זו אנו מוציאים חוברת מעודכנת המכילה תאור מפורט של המאגר התכנוני בעיר תל-אביב-יפו. מטרת המסמך לבחון תקופתית את היקפי הבניה המתוכננים בעיר, באזורים שונים ועל-פי שימושים שונים. המסמך מיועד להוות בסיס מידע תכנוני מהימן לשימוש כל הגורמים המתעניינים בנושא הבניה בתל-אביב-יפו.

המידע בחוברת זו מתאר את היקף המאגר התכנוני שהינו פרי מאמץ של מינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב-יפו. המידע כולל את מיקום התכניות, השימושים הכלולים בהן ומעמדן הסטטוטורי. נתון נוסף מתייחס למספר הקומות במבנים שהינם מעל 15 קומות. החוברת כוללת מידע תכנוני בכל הקשור לתכניות בנין עיר הנמצאות בשלבי הכנה שונים או תכניות מאושרות שעדיין לא מומשו.

בחוברת זו תוכלו למצוא:

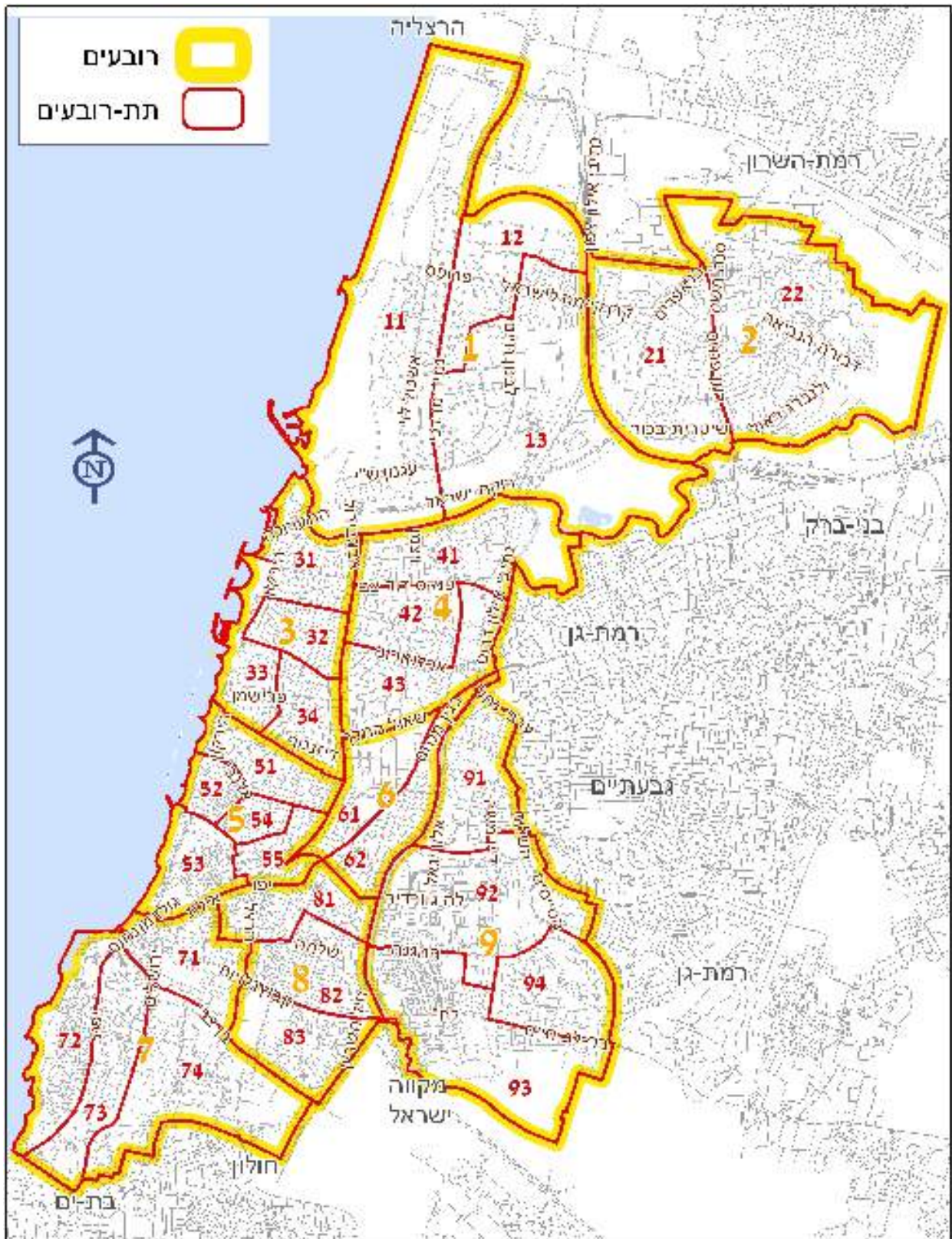
◀ פתיח הכולל נתוני מצב קיים ומגמות השנים האחרונות לגבי גודל האוכלוסיה בעיר, מספר יחידות דיור, שטחי בניה עפ"י שימושים ואזורים, התחלות בניה ועוד (גרפים 1-7). מקורות הנתונים הם השנתון הסטטיסטי של עיריית תל-אביב-יפו וקבצי ארנונה של העירייה (סעיף 2).

◀ סיכום הפוטנציאל התכנוני של העיר לפי שימושים עיקריים (סעיף 3).

◀ בסעיף 4 מוצג מידע מפורט לגבי תכניות הנמצאות בתהליכי תכנון ואישור באגף תב"ע של מינהל ההנדסה, או תכניות מאושרות שעדיין לא מומשו (כולל תכניות בתהליך בניה או לקראת הוצאת היתרי בניה). כלולות גם תכניות מאושרות הממומשות בחלקן, כאשר החלק שלא נבנה נכלל בחישוב הפוטנציאל התכנוני של העיר. המידע ממוין ומוצג לפי אזורים (רובע ותת-רובע – מפה מס' 1) וכולל מידע לגבי מספר יחידות דיור בתחום כל תכנית, שטחי בניה מתוכננים לפי שימושים שונים וסטטוס התכנית המעיד על זמינות וצפי המימוש.

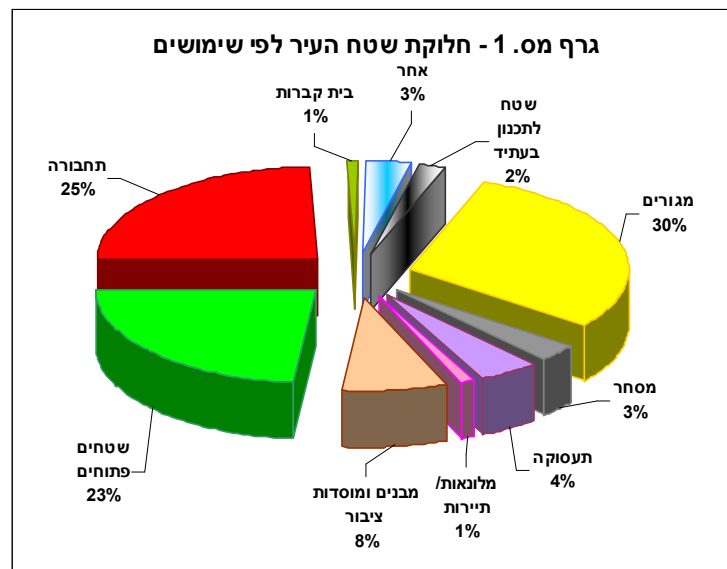
◀ נספח א' כולל טבלאות המפרטות את המידע שמוצג בסעיף 2 (טבלאות 5-11).

מפה מס. 1: רובעים ותת-רובעים בת"א-יפו

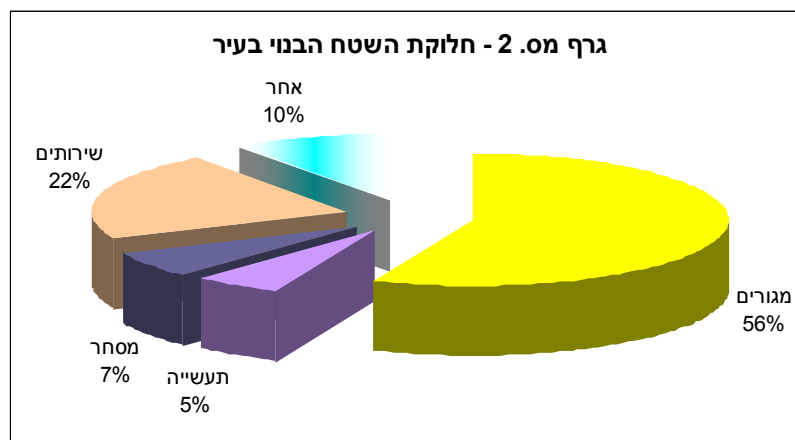


2 התפתחות השטח הבנוי בתל-אביב-יפו

שטח השיפוט של העיר תל-אביב-יפו משתרע על כ - 52 אלף דונם, מתוכם כ - 16 אלף דונם משמשים למגורים, המפוזרים בכל העיר ו"עוטפים" את מרכז העיר המאופיין בשימושים מעורבים. יעודי הקרקע הראשיים בעיר מוצגים במפה מס. 2. בעיר, מתקיימים זה ליד זה שימושים שונים כאשר במרכז העיר התופעה מתעצמת בשל היקף השימושים והקירבה היחסית ביניהם. הרכב שימושי הקרקע בעיר וקצב הגידול שלהם מבטאים את היותה של תל אביב-יפו הן מרכז ארצי, מטרופוליני והן עיר מגורים. גרפים מס' 1 ו - 2 מראים שהמגורים תופסים כ - 30% משטח הקרקע בעיר ומהווים 56% משטחי הרצפה בעיר .

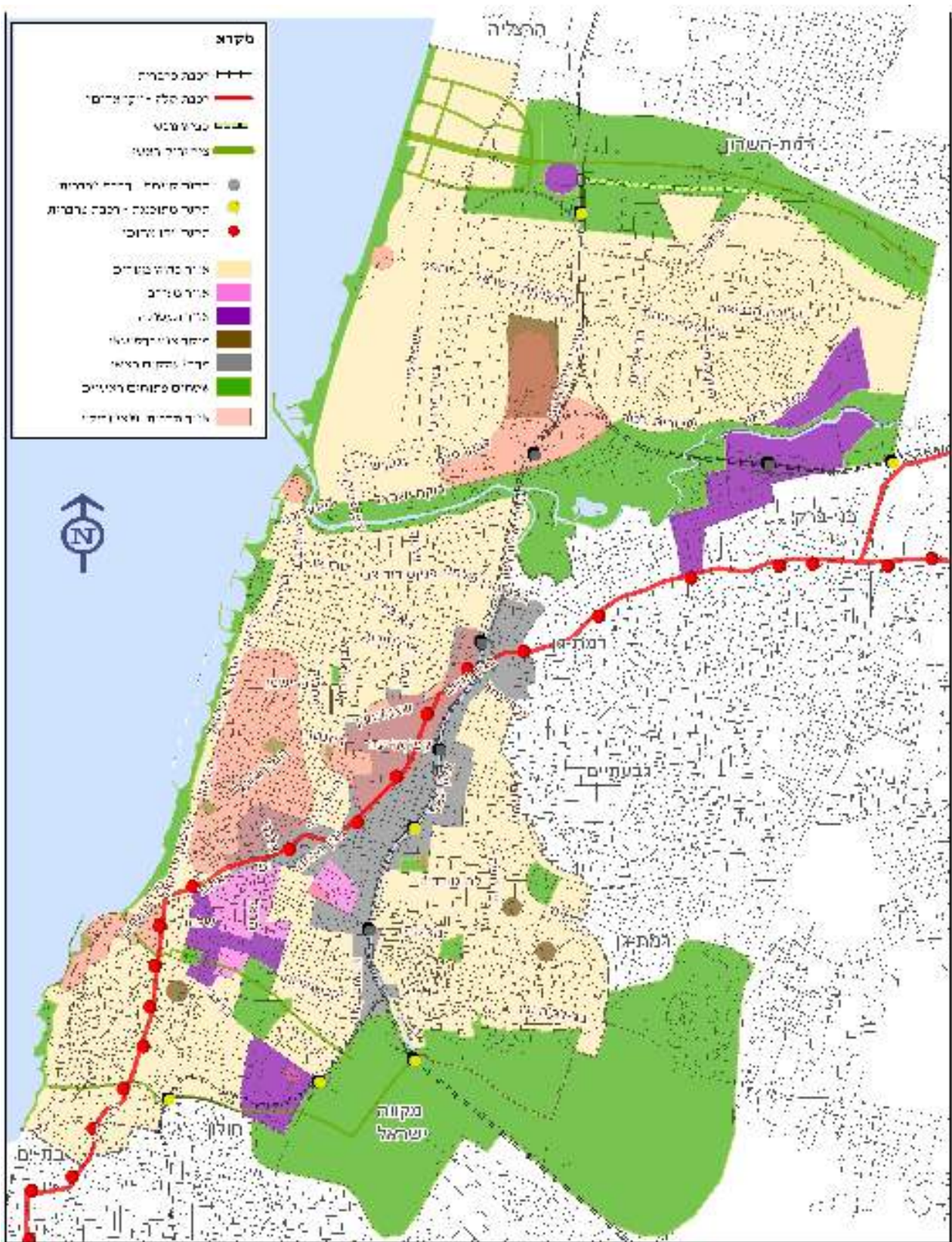


מקור: שכבת יעודי קרקע GIS, מחלקת מדידות, עת"א



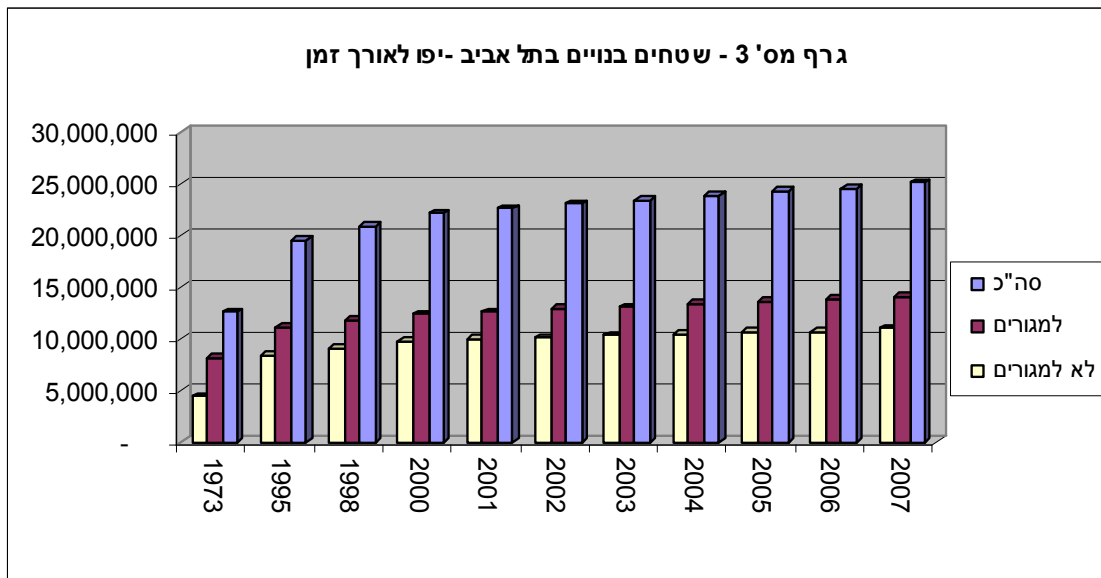
מקור: שנתון סטטיסטי 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א

מפה מס. 2: אזורי יעוד ראשיים



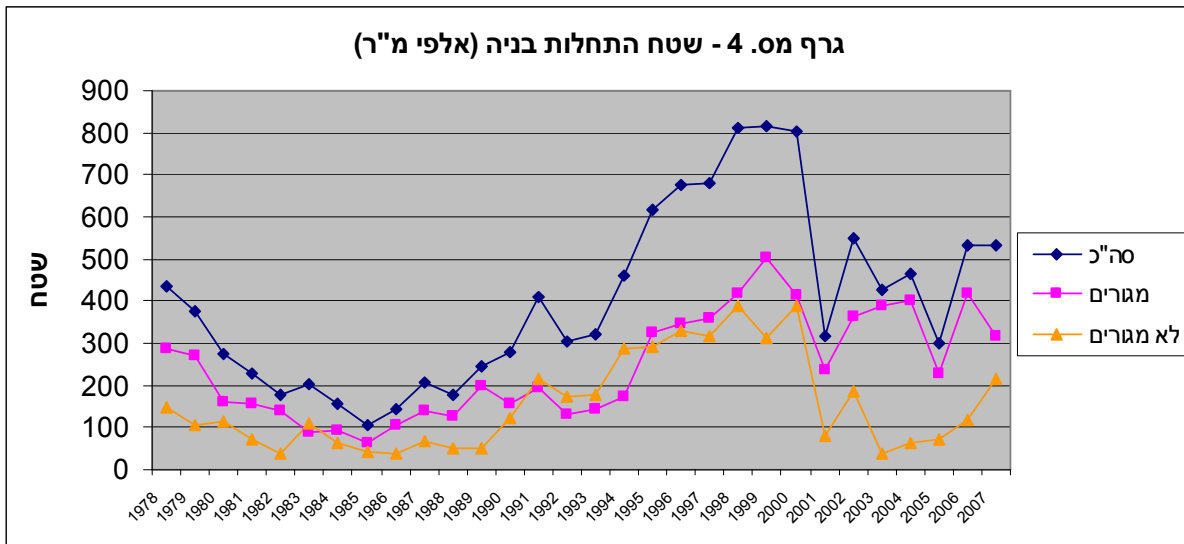
מקור: התוכנית האסטרטגית לת"א – יפו, 2004.

מרכזיותה של תל-אביב-יפו משתקפת בגידול המתמיד של השטח הבנוי של העיר: מכ - 12 מיליון מ"ר בשנת 1973 ל - 25 מיליון מ"ר בשנת 2007 (גרף מס' 3 להלן וטבלה מס' 5 בנספח א'). שיעור הגידול השנתי של השטח הבנוי בעיר במרבית השנים נע בין 2.1% ל - 2.9%. בשנים 2001-2004 חלה ירידה בשיעור הגידול השנתי והגיע ל- 1.7%. אולם החל משנת 2005 אנו עדים שוב לגידול שנתי של - 2% ומעלה .



מקור: שנתון סטטיסטי 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א

תמונת היקפי התחלות הבניה בשנים האחרונות (טבלאות מס. 10 ו - 11 בנספחים), מסייעת להעריך את מגמות התפתחות הבניה בתל-אביב-יפו בשנים הבאות. גרף מס. 4 מראה שבשנת 1998 היה שיא בגידול שטחי התחלות הבניה בעיר. בשנה זו נרשמו סה"כ 810 אלף מ"ר התחלות בנייה (לכל השימושים). המגמה נבעה בין היתר מתהליכי פיתוח כלכלי מואץ והיצע תוכניות בניין העיר שניתן היה לממש. בשנים 2001-2007 אנו עדים לתנודות שנטיות בקצב התחלות הבניה, עם מגמה של עליה בשנים 2006-2007. בשנת 2007 נרשמו 534 אלף מ"ר התחלות בנייה, מתוכן 317.3 אלף מ"ר התחלות בנייה למגורים ו - 216.9 התחלות בנייה שאינן למגורים.



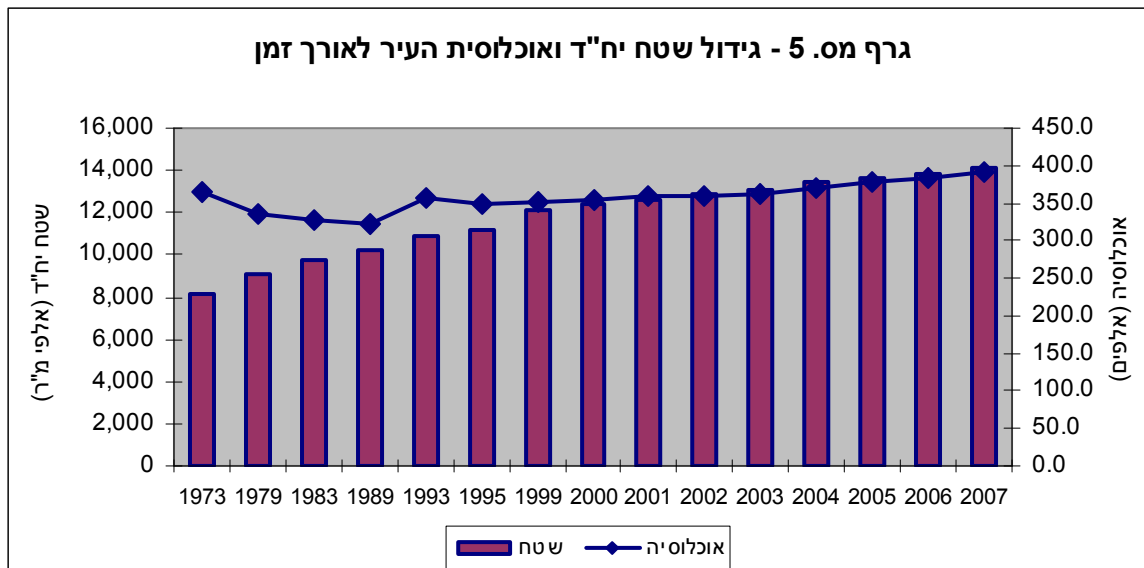
מקור: שנתון סטטיסטי 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א

2.1 בניה למגורים

בסוף שנת 2007 התגוררו בתל-אביב-יפו כ - 390,000 תושבים (גרף מס' 5 וטבלה מס' 6 בנספחים). לאחר שנים של ירידה בגודל האוכלוסיה בעיר (משנות ה-60 ועד סוף שנות ה-80 של המאה ה - 20), בתחילת שנות ה - 90 החל גידול באוכלוסיית העיר, הודות לגל העלייה מבריה"מ לשעבר. לאחר גידול רציף עד שנת 1993, נרשמה התייצבות בגודל האוכלוסיה עד ל - 1998. החל משנת 1999 נרשם שוב גידול באוכלוסיית העיר, ובשנת 2007 גדלה האוכלוסיה ב-6000 תושבים נוספים לעומת השנה הקודמת.

בעיר יש כ - 180 אלף יחידות דיור למגורים (טבלאות מס' 7,8 בנספחים) ששטחן כ - 14 מיליון מ"ר. שטח המגורים ומספר יחידות הדיור בעיר גדל בהתמדה. חלק מגידול של השטח הבנוי נובע גם מעלייה ברווחת הדיור, שעומדת היום על שטח ממוצע של כ- 37 מ"ר בנוי לנפש, לעומת 23 מ"ר ב - 1974 (טבלאות מספר 6 ו - 8 בנספחים).

מגמת העלייה בשטח הממוצע לדירה בשנים האחרונות (טבלה מס. 9 בנספחים) בולטת בעיקר באזורי עבר הירקון, שם ממוצע שטח דירה הוא הגבוה ביותר: 107-105 מ"ר. בשאר האזורים, השינויים מעטים או אינם קיימים כלל.



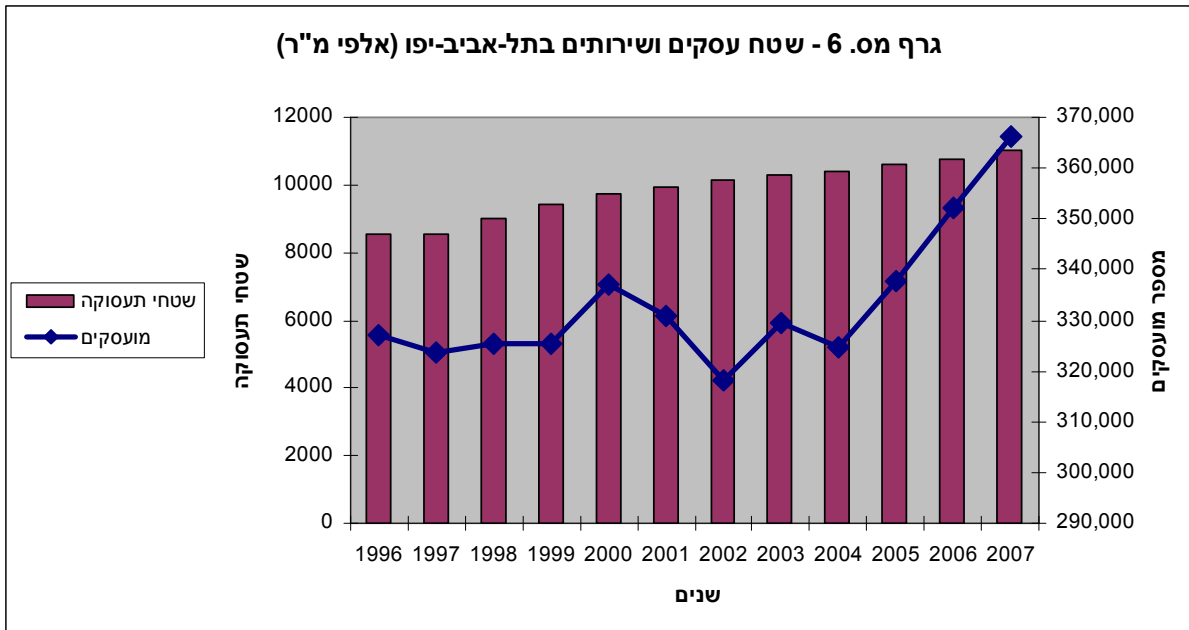
מקור: שנתון סטטיסטי 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א

קצב התחלות בניה למגורים כפי שעמד בשנים 1995-2000 על כ- 2,000 יח"ד לשנה (טבלה מס' 10 בנספחים), תאם את תחזית תוכנית מתאר למחוז תל אביב (תמ"מ 5) לשנת 2020, על פי יעד אוכלוסייה של 420 אלף תושבים.

המיתון בו היה שרוי המשק הישראלי בכלל ומשק הבניה בפרט, נתן את אותותיו בבניה למגורים בתל-אביב-יפו ובשנים אלו (2001-2007) אנו עדים לתנודות בקצב התחלות הבניה . כך למשל בשנת 2006 התחלות בניה עמדו על 2160 יח"ד לעומת 1800 יח"ד בשנת 2007. התחלות הבניה למגורים בשנים האחרונות התמקדו בעיקר בעבר הירקון ברובעים 1 ו- 2 (כ - 46%) ובמרכז העיר ברובעים 4 ו- 5 (כ - 26%) . ביפו, דרום העיר ומזרחה סה"כ התחלות הבניה נמוך ולא עולה על 11% בכל אחד מן האזורים.

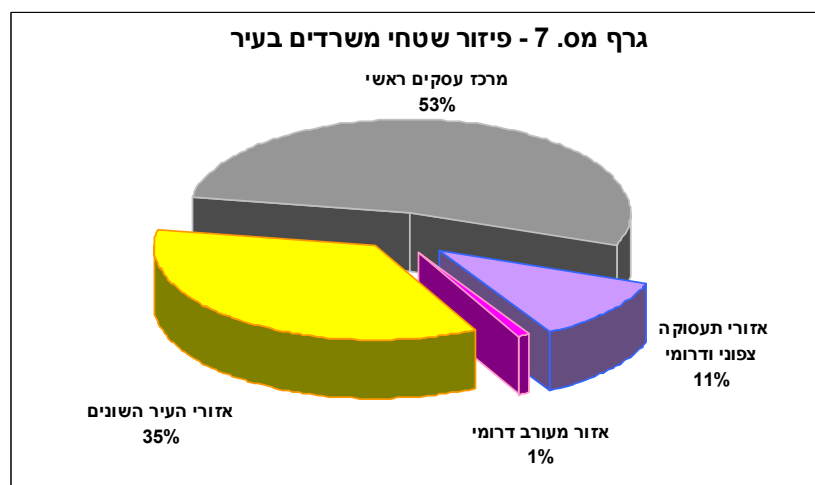
2.2 בניה לתעסוקה

בשנת 2007 נרשמו 366,000 מועסקים בת"א-יפו. השטח לתעסוקה וגם מספר המועסקים גדלו בין השנים 2004-2007. גרף מס' 6 וטבלה מס' 5 (בנספחים) מראים שהשטח לתעסוקה גדל מכ – 8.5 מיליון מ"ר ב - 1996 לכ - 11 מיליון מ"ר ב - 2007.



מקור: שנתון סטטיסטי 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א

כ – 53% משטחי המשרדים נמצאים במע"ר המטרופוליני. כפי שיוצג בהמשך, ע"פ ההערכות של חישוב פוטנציאל התכנון, ריכוז השטחים לתעסוקה במע"ר המטרופוליני במצב המתוכנן יגדל ויהיה למעלה מ - 60% משטחי התעסוקה המתוכננים בעיר .



מקור: קובץ ארנונה 2008, עת"א

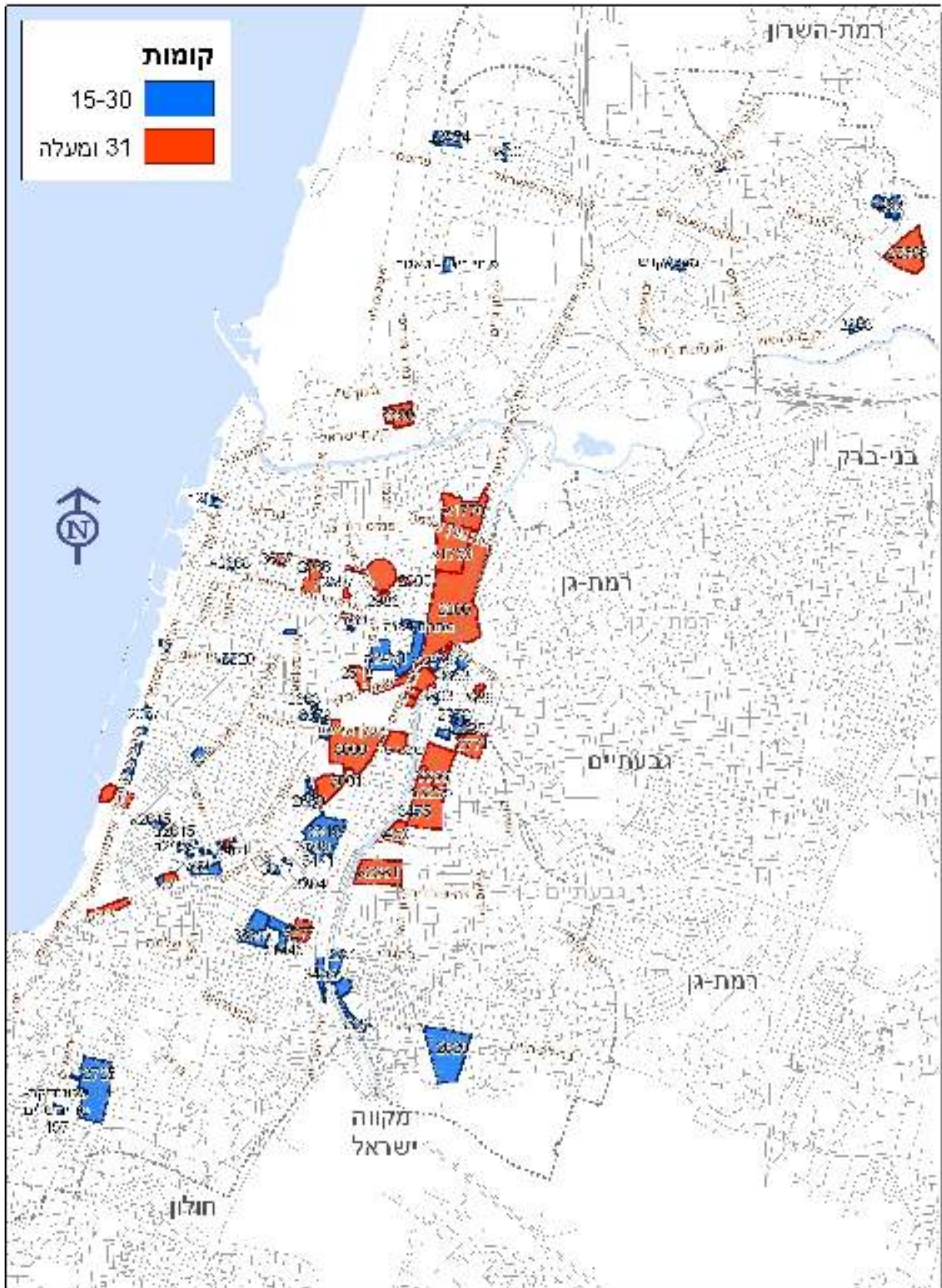
לאחר מספר שנים של מגמת ירידה בשטחי התחלות הבניה שלא למגורים¹ אנו עדים החל משנת 2005 למגמת עלייה בשטח התחלות הבניה שלא למגורים. בשנת 2007 שטחי התחלות הבניה מגיעים ל-217 אלף מ"ר לעומת 63 אלף מ"ר של התחלות בניה בשנת 2004. בשונה משנים קודמות שעיקר התחלות הבניה שלא למגורים התרכז במע"ר המטרופוליני, בשנת 2007 התחלות הבניה שאינן מיועדות למגורים פזורות במספר אזורי עיר בעיקר באזורי תעסוקה בעבר הירקון (רובעים 1 ו- 2) אך גם במרכז העיר (רובע 3) ביפו (רובע 7) ובדרום מזרח העיר (רובע 9).

2.3 בניה גבוהה

מפה מס. 3 מציגה את הפריסה המרחבית של תכניות בנין עיר חדשות, הכוללות בנייה של 15 קומות ומעלה. ניתן לראות ריכוז רב של תכניות הכוללות בניה גבוהה באזורי המע"ר המטרופוליני, ולאורך האיילון, בעיקר תכניות של מגדלים בעלי 31 קומות ומעלה. בנוסף, ישנו ריכוז לא מבוטל של תכניות הכוללות בנייה גבוהה לאורך קו החוף המרכזי. באזורי המגורים של מרכז העיר יש פיזור מועט של תכניות נקודתיות באזורים שונים, בעיקר באזור ממזרח לרחוב אבן גבירול וסמוך לנתיבי איילון. בדרום, מעטות התכניות החדשות הכוללות בנייה גבוהה: תכנית מכבי יפו, סמוך לדרך שלבים ושכונת הארגזים בדרום מזרח העיר. בצפון, התכניות החדשות הכוללות בניה גבוהה נמצאות באזור התעסוקה עתידים ורמת החיל ובמתחם סמינר הקיבוצים וכן בשכונות מגורים בתוכניות נקודתיות לפינוי בינוי (כמו למשל מתחם בית אל בנוה שרת, מתחם טאגור, מתחם רקאנטי).

¹ התחלות בניה שלא למגורים כוללים שימושי תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור

מפה מס. 3: תכניות הכוללות בניה גבוהה



3. הפוטנציאל התכנוני של העיר תל-אביב-יפו

במאגר התכנוני של עיריית תל-אביב-יפו נמצאות, נכון למאי 2009, 112 תכניות בהליכי אישור שונים ו-191 תכניות מאושרות שעדיין לא מומשו². השטח הכלול בתכניות אלה עומד על 16.5 מיליון מ"ר. בנוסף, כלול שטח של כ-2 מיליון מ"ר במסמכי מדיניות מתחמיים המהווים בסיס להקניית זכויות בניה ופרישת שימושים לתכניות מפורטות באזור. הפוטנציאל התכנוני הכולל של העיר מסוכם בטבלה להלן:

טבלה מס' 1: הפוטנציאל התכנוני הכולל של העיר (אלפי מ"ר)

שימוש	שטח קיים ³ (2007)	שטח כלול בתכניות בתהליך ובתוכניות שלא מומשו	שטח כלול במסמכי מדיניות	סה"כ
מגורים	14,000	8,700	800	23,500
לא למגורים	11,000	7,950	1,300	20,250
סה"כ	25,000	16,650	2,100	43,750

כמחצית מן הפוטנציאל התכנוני, הכלול בתכניות בתהליכי תכנון, מיועד לבניה למגורים, והיתרה מיועדת למגוון השימושים האחרים: 4.5 מיליון מ"ר לשטחי תעסוקה (רובם למשרדים), כ-0.6 מיליון מ"ר למסחר (חלק משטחי המסחר המתוכננים נכללים גם בשטחי התעסוקה), 1.8 מיליון מ"ר לשימושים ציבוריים וכ-360 אלף מ"ר למלונאות (ראה גם טבלה 4 בהמשך).

בהשוואה לפוטנציאל התכנוני שנבחן בעבר, ניכר במשך השנים גידול בהיקפי המאגר התכנוני למגורים: פוטנציאל יחידות הדיור גדל מכ-64 אלף יח"ד בשנת 1998 וכ-72 אלף יחידות דיור בשנת 2004 לכ-82 אלף יחידות דיור בשנת 2009. פוטנציאל שטחי התעסוקה, המסחר והמלונאות גדל מ-4.8 מיליון מ"ר ב שנת 1998 ל-5.6 מיליון מ"ר בשנת 2006 ואילו בשנת 2009 הסתמנה ירידה קלה ל-5.4 מיליון מ"ר. חלק מפוטנציאל שטחי התעסוקה התממש בינתיים. התכניות הכלולות בחוברת זו נמצאות כבר במהלכי תכנון ממשיים, ומתארות את מצב

² בתכניות שלא מומשו נכללות גם תכניות שמומשו חלקית. לא נכללו בדו"ח זה תוכניות בסמכות ועדה מקומית, תכניות עיצוב ובינוי או תוכניות בעלות משמעות שולית מבחינת תוספת השטחים.

³ מקור: שנתון סטטיסטי, 2007, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א.

התכנון נכון לזמן הוצאת מסמך זה. כמובן ששינויים עקרוניים בדגשי התכנון, בהיקפי הבניה ובפיזור, עשויים לשנות בעתיד פוטנציאל זה.

3.1 פוטנציאל בניה למגורים

טבלה מס' 2: סיכום פוטנציאל הבניה למגורים

רובע	יח"ד קיימות *(2007)	יח"ד מתוכננות בתוכניות	סה"כ פוטנציאל
1	20,500	22,600	43,100
2	17,900	6,900	24,800
3	34,600	6,000	40,600
4	22,200	10,500	32,700
5	19,400	7,700	27,100
6	2,800	4,000	6,800
7	17,700	11,800	29,500
8	15,300	5,100	20,400
9	29,700	7,800	37,500
סה"כ	180,100	82,400	262,500

הפוטנציאל התכנוני למגורים נכון לשנת 2009 כולל כ- 82 אלף יחידות דיור, 35% מתוכן מתוכננות באזורים מצפון לירקון (רובעים 1 ו- 2). ביפו (רובע 7) נמצאות כ- 15% מיחידות הדיור המתוכננות שרבות מהן כלולות בתכניות שאושרו כבר לפני יותר מ- 10 שנים ועדיין לא מומשו. עם מימוש כל הפוטנציאל התכנוני המפורט בחוברת זו, יהיו בצפון העיר (רובעים 1 ו- 2) 26% מסה"כ יחידות הדיור בעיר לעומת 21% כיום, ובדרום העיר (רובע 8-7) יהיו 19% לעומת 18% כיום. במרכז העיר ובמזרח העיר שיעור יחידות הדיור מסה"כ העיר יפחת לעומת המצב כיום: במרכז העיר (רובעים 3-6) יהיו 41% מסה"כ יחידות הדיור לעומת 44% כיום, ובמזרח העיר (רובע 9) 14% לעומת 16% כיום.

3.2 פוטנציאל בניה לשימושים אחרים

פוטנציאל הבניה המתואר בסעיף זה כולל את כל השימושים שאינם מגורים. מרבית תוספת שטחי התעסוקה מתוכננת להיבנות באזורי המע"ר והתעסוקה בעיר. שאר השטחים המתוכננים שאינם למגורים מפוזרים באזורי העיר השונים. המשמעות המרחבית של הגדלת שטחי התעסוקה בעיר, תהיה ציפוף הבנייה באזורי המע"ר והתעסוקה, שתתבטא בגידול בהיקפי הבנייה לגובה. פוטנציאל הבניה הגבוה לשימושים אחרים ברובע 1 נובע מהיצע גבוה בתכניות של שטחים למוסדות ציבור

* מקור: שנתון סטטיסטי 2008, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א – טרם פורסם.

(הרחבת האוניברסיטה, סמינר הקיבוצים ומרכז הירידים). ברובעים האחרים פוטנציאל הבניה נובע בעיקר מהיצע של שטחי תעסוקה ומסחר.

טבלה מס' 3: סיכום פוטנציאל הבניה לבניה שלא למגורים (מ"ר)

רובע	שטח בנוי *(2007)	שטח מתוכנן בתוכניות	סה"כ פוטנציאל
1	950,000	1,596,500	2,546,500
2	929,000	547,200	1,476,200
3	967,000	304,000	1,271,000
4	850,000	1,120,600	1,970,600
5	1,620,000	240,000	1,860,000
6	2,240,000	1,550,000	3,790,000
7	1,217,000	1,012,000	2,229,000
8	1,021,000	757,300	1,778,300
9	1,244,000	820,500	2,064,500
סה"כ	11,038,000	7,948,100	18,986,100

3.3. מגמות במימוש תוכניות בניה

נערך ניתוח של המאגר התכנוני לגבי היקף מימוש יחידות הדיור ושטחי הבניה לשימושים אחרים⁴ בתוכניות מאושרות לאורך זמן. הבדיקה התייחסה לשנים 1998-2008. המאגר התכנוני כולל בתוכניות בנין עיר מאושרות כ- 35,600 יח"ד ו-4.8 מיליון מ"ר לשימושים אחרים. הניתוח לא בחן את קצב המימוש של תוכניות אזוריות גדולות (כמו תוכניות "לב העיר", מדרון יפו, יפו B) המטפלות בהתערבות במרקם הקיים ע"י תוספות בניה. ההנחה היא כי קצב מימושן של תוכניות אלה מטבעו מתפרש לאורך שנים רבות.

מתוך הניתוח עולות מספר מסקנות:

- כ- 55% מסה"כ יחידות הדיור בתוכניות המאושרות כיום לא מומשו. יש לציין כי בשנים 1998-2008 לצד האחוז הגדל של יחידות הדיור המאושרות שלא מומשו (41% ב-שנת 1998 מול 55% בשנת 2008), גדל גם מאגר יחידות הדיור בתוכניות ב- 35%.
- עם זאת קיימת שונות בין אזורי העיר בשיעור מימושן של יחידות בתוכניות מאושרות. בעוד שצפון העיר (רובעים 1-2) מתאפיין במימוש גבוה כלומר, יחידות דיור רבות ממומשות ויחידות רבות מתווספות לפוטנציאל התכנוני כל הזמן, בדרום העיר ובמזרחה (רובעים 7-9) התמונה שונה. שם אין כמעט שינוי במהלך השנים במספר יחידות הדיור במלאי התכנוני, הן של תוכניות מאושרות והן של תוכניות בתהליך והמימוש של תוכניות מאושרות נמוך מאוד.

* מקור: שנתון סטטיסטי, 2008, המרכז למחקר כלכלי חברתי, עת"א (לוח 7.12).
⁴ ב"שימושים אחרים" נכללים שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות ומבני ציבור

- ניתוח מלאי התוכניות במרכז העיר מראה על היקף גדול של תוכניות המקודמות בשנים האחרונות וניתן לראות כי יחידות דיור רבות נמצאות היום בתוכניות מאושרות. ההנחה היא, כי המאמץ הרב שנעשה בשנים האחרונות להגדיל את פוטנציאל יחידות הדיור המאושרות יאפשר את מימושן בשנים הבאות.
- ניתוח השטחים לשימושים שאינם מגורים בתוכניות מאושרות מצביע על חוסר מגמה ברורה לגבי היקף מימוש השטחים. המימוש מותנה בין היתר בביקושים לשטחי התעסוקה בהתאם לתנודות המשק הכלכלי הארצי. השנים 2004-2006 היו שנים בהן היה מימוש גבוה מאוד של שטחים אלה, הרוב במרכז העיר. לאחרונה המימוש נמוך: כ-56% מכלל השטחים בכל העיר שאינם למגורים בתוכניות מאושרות לא מומשו. במזרח העיר ריכוז גדול (97%) של תוכניות מאושרות עדיין לא מומשו. יחד עם זאת במזרח העיר ניכר המאמץ התכנוני בשנים האחרונות והשטחים המאושרים הוכפלו! ההנחה היא כי הסיכוי למימוש שטחים אלה בשנים הבאות גדל.

3.4 מסמכי מדיניות

בנוסף לתוכניות המפורטות בחוברת זו, קיים פוטנציאל תכנוני של כ- 2.0 מיליון מ"ר (כ- 805 אלף מ"ר למגורים וכ- 1200 אלף מ"ר בעיקר לתעסוקה) הכלול במסמכי מדיניות מתחמיים המהווים בסיס לקבלת החלטות לגבי היקף זכויות בניה בתוכניות המקודמות באותו אזור או בתוכניות אזוריות הקובעות הוראות מנחות לאזור שלם. באזורים אלה קיים פוטנציאל בניה גדול לטווח ארוך שמיומשו יתאפשר בהדרגה ע"י אישור תכניות נקודתיות.

להלן פירוט מסמכי המדיניות שנכללו בחישוב פוטנציאל הבניה בעיר ⁵

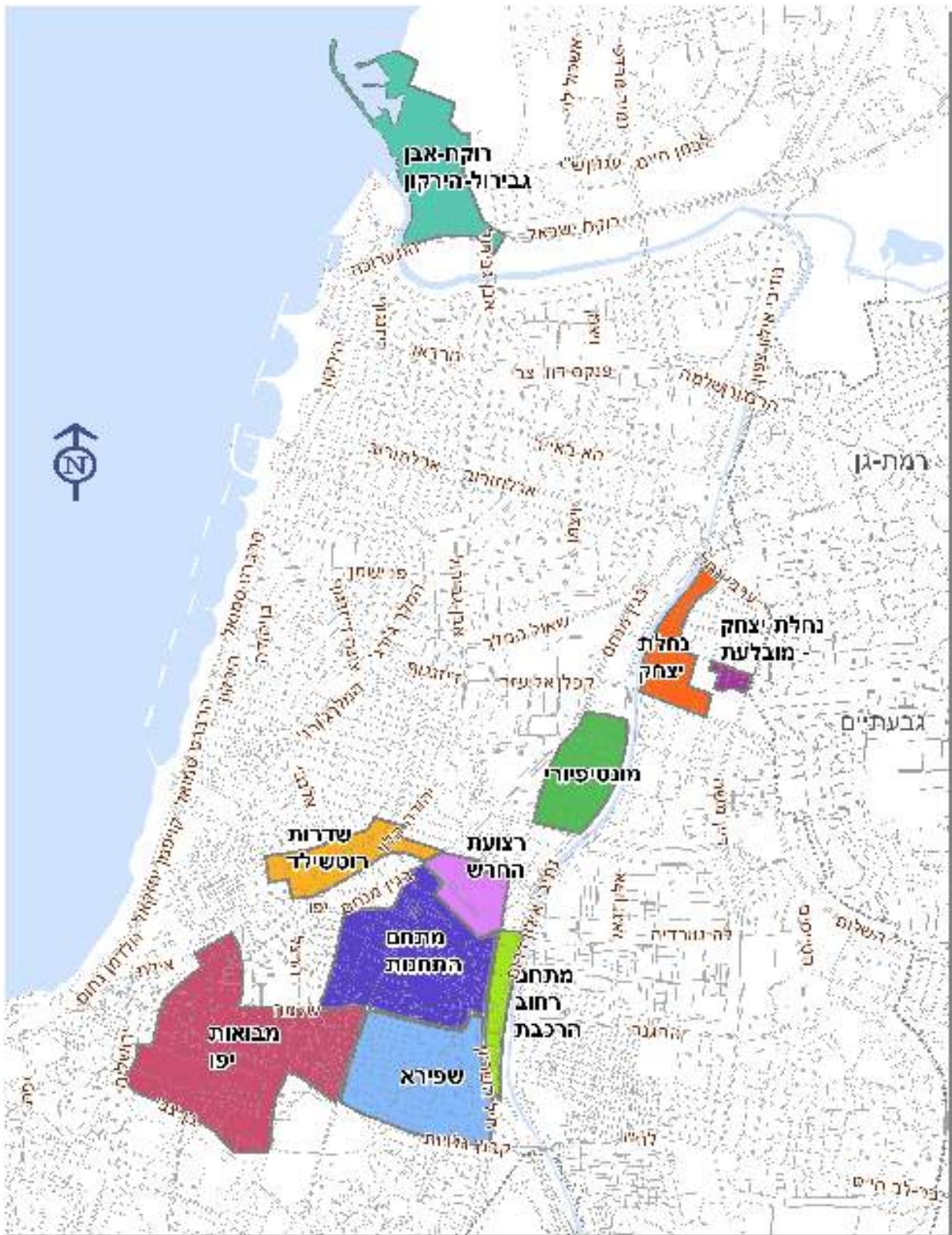
- שדרות רוטשילד כ-55 אלף מ"ר לתעסוקה.
- אזור תעסוקה נחלת יצחק כ-100 אלף מ"ר לתעסוקה.
- נחלת יצחק מובלעת כ-40 אלף מ"ר לתעסוקה
- רצועת החרש כ-70 אלף מ"ר לתעסוקה.
- מבואות יפו כ-550 אלף מ"ר לתעסוקה⁶; 265 אלף מ"ר למגורים.
- מתחם רח' הרכבת (מצפון ומדרום לרחוב) כ-130 אלף מ"ר לתעסוקה.
- מתחם רוקה-אבן גבירול-הירקון כ-45 אלף מ"ר לשירותי ציבור.
- שכונת שפירא כ-80,000 אלף מ"ר למגורים⁷
- שכונת מונטיפיורי כ-70,000 מ"ר למגורים.
- מתחם התחנות כ-270,000 מ"ר לתעסוקה; 390,000 למגורים.

⁵ השטחים המצוינים לא כוללים שטחי בניה קיימים או הנמצאים בשלבי תכנון או ביצוע

⁶ כ-150,000 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה הם אופציונליים להמרה למגורים

⁷ ההתייחסות היא רק להערכת הפוניאל לדירות חדשות בשכונה (לא כולל את הפוטנציאל הנובע מתב"ע 2472 – שפירא צפון)

מפה מס. 4: מסמכי מדיניות



טבלה 4: טבלה מסכמת⁸ - שטחי בניה מתוכננים לפי רובעים ושימושים

שטח עיקרי - מ"ר						מס' יחידות דיור			
סה"כ שטח	אחר	מלונאות	תעסוקה	מסחר	מוסדות ציבור	מגורים	מגורים	רובע	אזור

4,196,658	180,775	143,000	241,235	121,075	910,415	2,600,158	22,566	רובע 1	צפון
1,318,195	19,000		258,875	40,700	228,630	770,990	6,860	רובע 2	
922,082	166,000	81,391	2,330	5,042	48,800	618,519	6,070	רובע 3	מרכז
2,179,906	54,500		729,700	87,980	248,400	1,059,326	10,470	רובע 4	
945,188		68,248	111,100	38,257	22,420	705,163	7,703	רובע 5	
1,980,845	43,600	40,000	1,294,271	112,324	59,700	430,950	4,032	רובע 6	
2,164,127	132,500	23,200	583,446	92,445	180,250	1,152,286	11,800	רובע 7	דרום
1,137,248	79,900		594,820	40,300	42,253	379,975	5,137	רובע 8	
1,766,261	45,000		663,772	30,800	80,939	945,750	7,767	רובע 9	מזרח

16,610,510	721,275	355,839	4,479,549	568,923	1,821,807	8,663,117	82,405	סה"כ פוטנציאל בניה	
2,065,000			1,215,000		45,000	805,000	⁹ 8,000	פוטנציאל במסמכי מדיניות	
18,675,510	721,275	355,839	5,694,549	568,923	1,866,807	9,468,117	90,405	סה"כ	

⁸ המספרים מציגים את סה"כ פוטנציאל הבניה לאחר שהופחתו השטחים שמומשו
⁹ בהנחה לגודל יח"ד ממוצעת של 100 מ"ר

4. תכניות מפורטות לפי

רובעים בתל-אביב-יפו

דף הסבר:

- הטבלאות כוללות מידע מתוך תכניות הנמצאות בהליך סטטוטורי או תכניות מאושרות שעדיין לא מומשו.
- המידע מפורט לפי חלוקה גיאוגרפית של רובעים ותת-רובעים.
- בטבלאות המפורטות כל שורה מייצגת תכנית. בנוסף, יש טבלה המסכמת את המידע בכל רובע ובסה"כ העיר.
- מקור המידע בכל שורה בטבלה הוא תקנות התכניות, אלא אם מצויין אחרת בהערות.
- סטטוס התכנית מצוין ע"י מספר ציוני דרך עיקריים לאורך תהליך אישור תכנית, עפ"י הקודים הבאים:
 - 1 - לפני פורום תכנון
 - 2 - לפני ועדה מקומית
 - 4 - אחרי אישור ועדה מקומית ולפני הפקדה
 - 7 - משלב הפקדה ועד אישור
 - 10 - תכנית מאושרת.
- 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. בנוסף, בתכניות בהן ישנם מבנים מעל 15 קומות מצויין מספר הקומות של הבניין.
- התכניות המאושרות המצויינות בטבלה הן תכניות שעדיין לא מומשו או תכניות הנמצאות לקראת הוצאת היתר או כבר בבניה.
- 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 מתקנות התכניות. השניה, כוללת את הפוטנציאל ממנו הופחתו אותם שטחים שכבר נבנו עפ"י תכניות מאושרות הבנויות בחלקן.
- בסיכום הטבלה המסכמת מצויין הפוטנציאל ממנו הופחת השטח שכבר מומש, ופוטנציאל הכולל גם פוטנציאל הנובע ממסמכי מדיניות.
- כשמספר יחידות הדיור אינו ידוע, מספרן חושב עפ"י ההנחה ששטח דירה ממוצע הוא 100 מ"ר.
- כל טבלה של כל רובע מלווה במפה המפרטת את קו התחולה של כל תכנית, יחד עם מספר התכנית או שם התכנית. קו התחולה ממויינים לפי שני סוגים: תכניות מאושרות ותכניות הנמצאות בהליך אישור.