



שם הפרויקט/המתחם
פרטי משרד אדריכלים
פרטי היזם
מיקום בעיר(גוש/חלקה,
כתובת)

- 
- 
- 1 מיפוי וניתוח מצב קיים**
- 2 עקרונות תכנון בניית חלופות**
- 3 סיכום חלופות והמשך תהליך**

1. מיפוי וניתוח מצב קיים

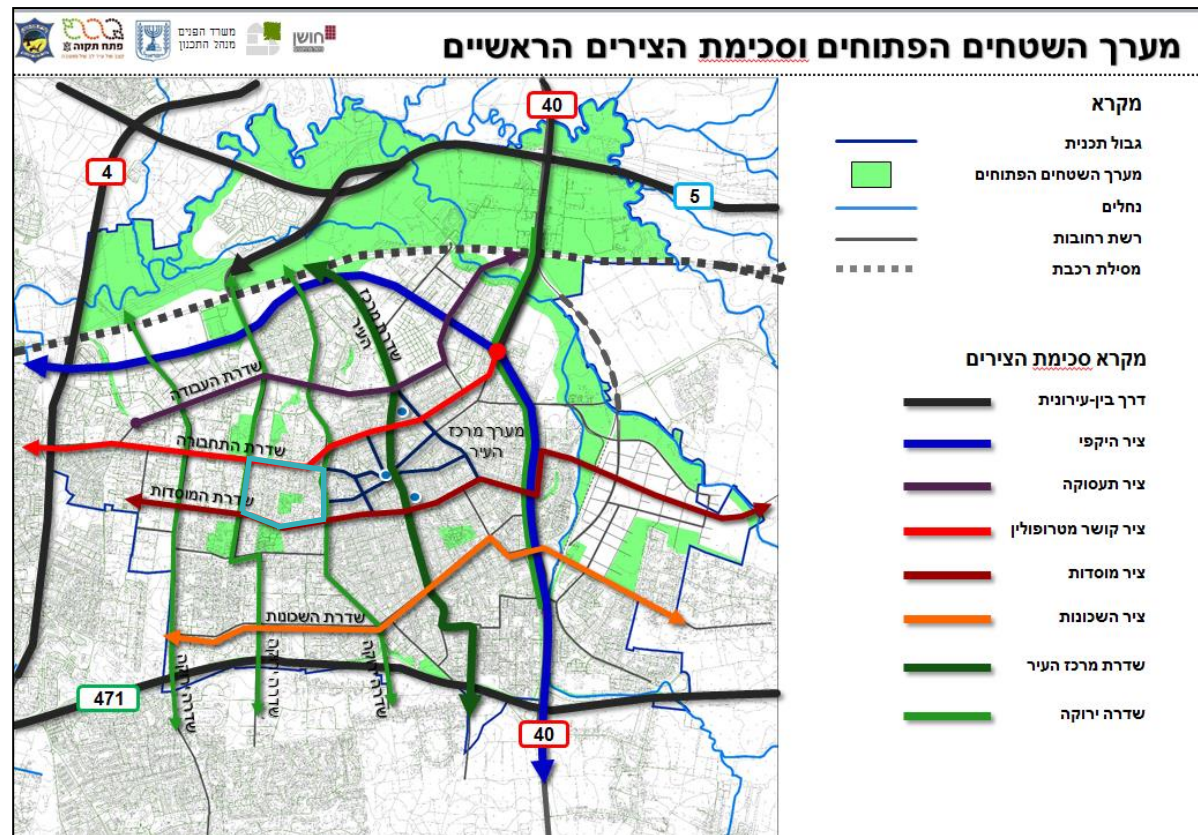
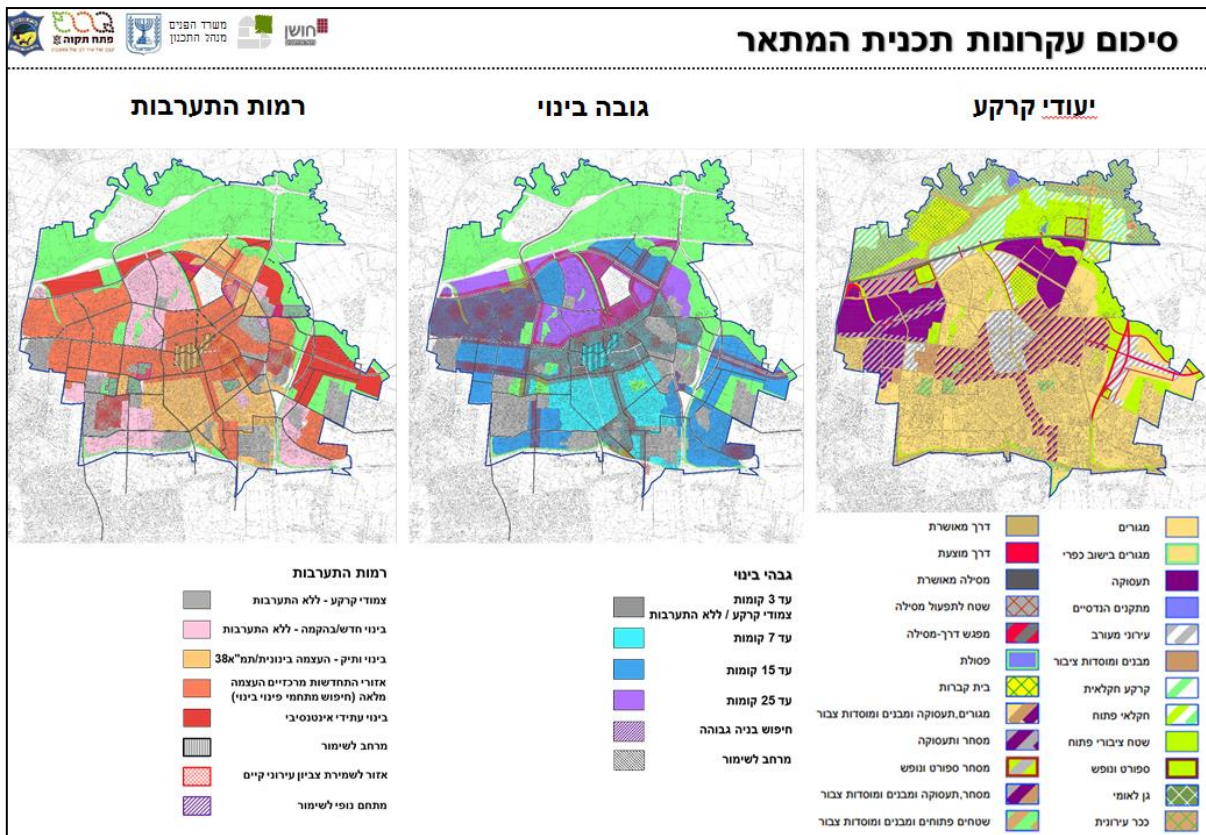
1.1 סקירה עירונית

- מיקום בעיר הקשרים עירוניים – ע"ג תצ"א ומפה
- צירי תחבורה עירוניים קיימים ומתוכננים (רכב/רכבת/רק"ל/מטרו)
- מוקדים עירוניים (מבני ציבור/פארקים/מוקדי עניין)
- שכונות/אזורים
- מאפיינים ייחודיים בתחום וסביבו
- שטחים ציבוריים ערכיים
- אזורים לשימור
- סקירת סוגי המסחר והתעסוקה במתחם
- מגבלות תכנון (רדיוסי מגן/איכ"ס/תנועה/רדיוס מנחת/טיסה)

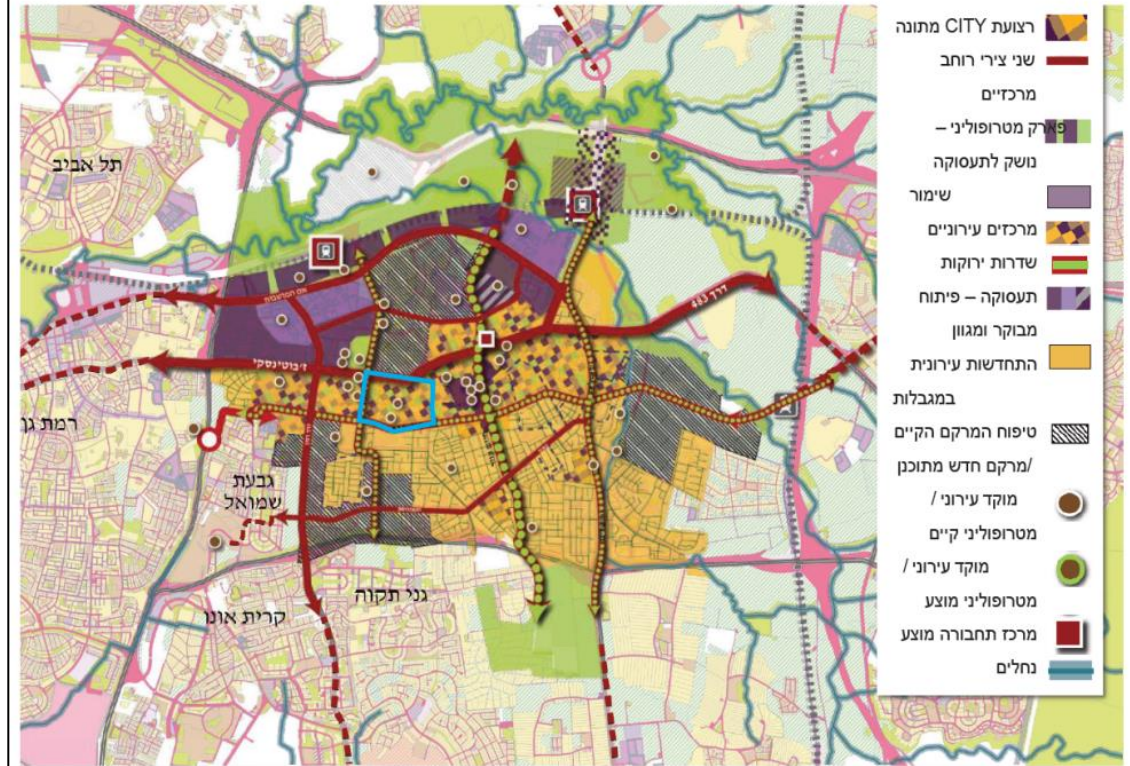
1.2 סקירה אזרית/שכונתית

- מיקום שכונתי אזורי והקשרים עירוניים – ע"ג תצ"א ומפה
- צירי תחבורה עירוניים קיימים ומתוכננים (רכב/רכבת/רק"ל/מטרו)
- מוקדים עירוניים (מבני ציבור/פארקים/מוקדי עניין)
- שכונות/אזורים





תכנית מתאר פ"ת 2030, פדחי צפירי אדריכלים

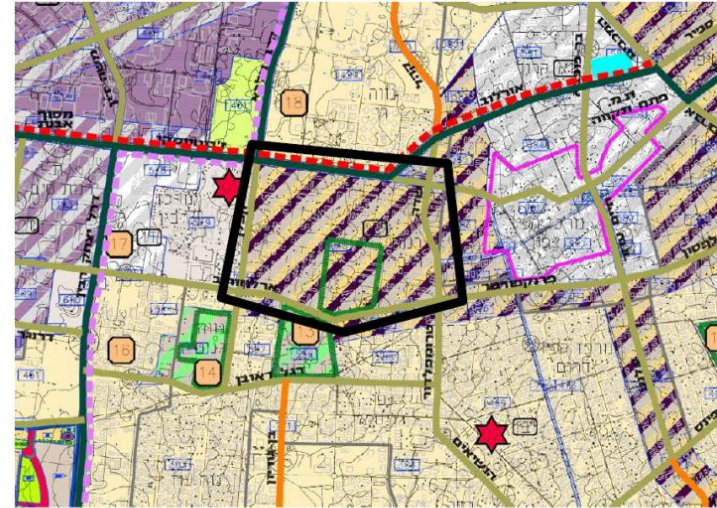


תשריט מצב קיים

מקרא-

800	דרך שוהם
500	מדרגות שוהם 2
300	דרך שוהם
200	מדרגות שוהם
100	מדרגות שוהם
50	מדרגות שוהם
25	מדרגות שוהם
12.5	מדרגות שוהם
6.25	מדרגות שוהם 2
3.125	מדרגות שוהם
1.5625	מדרגות שוהם
0.78125	מדרגות שוהם
0.390625	מדרגות שוהם
0.1953125	מדרגות שוהם
0.09765625	מדרגות שוהם
0.048828125	מדרגות שוהם
0.0244140625	מדרגות שוהם
0.01220703125	מדרגות שוהם
0.006103515625	מדרגות שוהם
0.0030517578125	מדרגות שוהם
0.00152587890625	מדרגות שוהם
0.000762939453125	מדרגות שוהם
0.0003814697265625	מדרגות שוהם
0.00019073486328125	מדרגות שוהם
0.000095367431640625	מדרגות שוהם
0.0000476837158203125	מדרגות שוהם
0.00002384185791015625	מדרגות שוהם
0.000011920928955078125	מדרגות שוהם
0.0000059604644775390625	מדרגות שוהם
0.00000298023223876953125	מדרגות שוהם
0.000001490116119384765625	מדרגות שוהם
0.0000007450580596923828125	מדרגות שוהם
0.00000037252902984619140625	מדרגות שוהם
0.000000186264514923095703125	מדרגות שוהם
0.0000000931322574615478515625	מדרגות שוהם
0.00000004656612873077392578125	מדרגות שוהם
0.000000023283064365386962890625	מדרגות שוהם
0.0000000116415321826934814453125	מדרגות שוהם
0.00000000582076609134674072265625	מדרגות שוהם
0.000000002910383045673370361328125	מדרגות שוהם
0.0000000014551915228366851806640625	מדרגות שוהם
0.00000000072759576141834259033203125	מדרגות שוהם
0.000000000363797880709171295166015625	מדרגות שוהם
0.0000000001818989403545856475830078125	מדרגות שוהם
0.00000000009094947017729282379150390625	מדרגות שוהם
0.000000000045474735088646411895751953125	מדרגות שוהם
0.0000000000227373675443232059478759765625	מדרגות שוהם
0.00000000001136868377216160297393798828125	מדרגות שוהם
0.000000000005684341886080801486968994140625	מדרגות שוהם
0.0000000000028421709430404007434844970703125	מדרגות שוהם
0.00000000000142108547152020037174224853515625	מדרגות שוהם
0.000000000000710542735760100185871124267578125	מדרגות שוהם
0.0000000000003552713678800500929355621337890625	מדרגות שוהם
0.00000000000017763568394002504646778106689453125	מדרגות שוהם
0.000000000000088817841970012523233890533447265625	מדרגות שוהם
0.0000000000000444089209850062616169452667236328125	מדרגות שוהם
0.00000000000002220446049250313080847263336171640625	מדרגות שוהם
0.00000000000001110223024625156540423631668085791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000005551115123125782702118158334028955078125	מדרגות שוהם
0.0000000000000027755575615628913510590791670144775390625	מדרגות שוהם
0.00000000000000138777878078144567552953958350723876953125	מדרגות שוהם
0.000000000000000693889390390722837764769791753619384765625	מדרגות שוהם
0.0000000000000003469446951953614188823848958768096923828125	מדרגות שוהם
0.00000000000000017347234759768070944119244793840484619140625	מדרגות שוהם
0.000000000000000086736173798840354720596223969202423095703125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000433680868994201773602981119846012115478515625	מדרגות שוהם
0.000000000000000021684043449710088680149055992300605791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000010842021724855044340074527996150302895703125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000054210108624275221700372639980751514478515625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000271050543121376108501863199903757572367890625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000135525271560688054250931599951878786184453125	מדרגות שוהם
0.000000000000000000677626357803440271254657999759393930922265625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000003388131789017201356273289998796969654611328125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000016940658945086006781366449993984848273056640625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000084703294725430033906832249969924241365283203125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000423516473627150169534161249849621206826416015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000211758236813575084767080624924810603413208078125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000001058791184067875423835403124624053017066100390625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000005293955920339377119177015623120265085330501953125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000026469779601696885595885078115601325426652509765625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000132348898008484427779425390578006627133262548828125	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000661744490042422138897126952890033135666312744140625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000003308722450212110694485634764450165678331563720703125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000016543612251060553472428173822250828391657818603515625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000082718061255302767362140869111250414458289093017578125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000413590306276513836810704345556250207291445465087890625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000002067951531382569184053521727781251036457227325439453125	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000010339757656912845920267608638906255182286136627197265625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000051698788284564229601338043194503125259114306835986328125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000258493941422821148006690215972515625129557153429931640625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000012924697071141057400334510798625781256477857671496703125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000064623485355705287001672553993125323892883535747483515625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000323117426778526435008362769965625161946444176787417578125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000001615587133892632175041813849828125809732220883937087890625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000008077935669463160875209069249640625404866104419685439453125	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000040389678347315804376045346248203125202433052098427197265625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000201948391736579021880226731241015625101216510492135986328125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000001009741958682895109440133656205078125506082552460679931640625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000005048709793414475547200668281025390625253041272303399658203125	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000025243548967072377736003341405126953125126520611516998291015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000126217744835361888680016707025634765625632603057584991455078125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000063108872417680944340008353501281737812531630153792495727791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000315544362088404721700041767506408688125158150768962478638955078125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000015777218104420236085002088375320434406257907538448123931947791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000078886090522101180425001044187602172031253953769240619695973955078125	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000003944304526105059021250005209380108601562519768846203094798697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000001972152263052529510625000260469004300781259884423101548999398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000986076131526264755312500001302345021503906254942215077249984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000004930380657631323776562500000651172510019531252471107387249984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000002465190328815661888281250000032558625500976562512355536938749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000001232595164407830944140625000001627931275004882812561777768468749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000061629758220391547207031250000008139656375000305175781253861110530468749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000003081487911019577360351562500000406982818750006103515625772222106093749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000001540743955509788680175781250000020349140937500015258789062519305552652343749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000000077037197775489434008789062500000101745570468750003051757812596527763261718749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000003851859888774471700439453125000000508727853437500015258789062519305552652343749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000001925929944387235850219726562500000025436392671875000076293945312596527763261718749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000000009629649721936179251098632812500000012718196335937500003814697265625482638816308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000048148248609680896255493164062500000063590981679687500001907348781252413194063261718749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000000240741243048404481277465820312500000031795490839843750000095367437812512065970316308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000012037062152420224063873291015625000000158977454199218750000047683718906256032985156308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000006018531076210112031936645507812500000007948872709960937500000238418594531253016492576316308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000000000300926553810505902125000032558625500976562512355536938749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000000015046327690525280079841613769531250000001987218177490234375000059604648632812575412314282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000000007523163845262640039920806883476562500000099360908874511718750000029802324316406253770615714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000000376158192263132001996040344173828125000000496804544372558906250000014901162158203125188530785714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.000000000000000000000000000000000018807909613156600099802017208691406250000002484022721862953125000000745058107910156259426539285714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000000094039548065783000499010086043453125000000012420113609314257812500000372529053955078125471326964285714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000000000470197740328915002495050430217265625000000062100568046571428125000001862645269779101562523566348214282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.00000000000000000000000000000000000235098870164457501247525215108632812500000031050284023285714280625000000931322534889550781251178317410714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000000011754943508222875062376260755431640625000000155251420116428571403125000000465661267439869779101562558915870535714282916308593749984971994398697791015625	מדרגות שוהם
0.0000000000000000000000000000000000005877471754111437531188130377716820312500000007762571	מדרגות שוהם

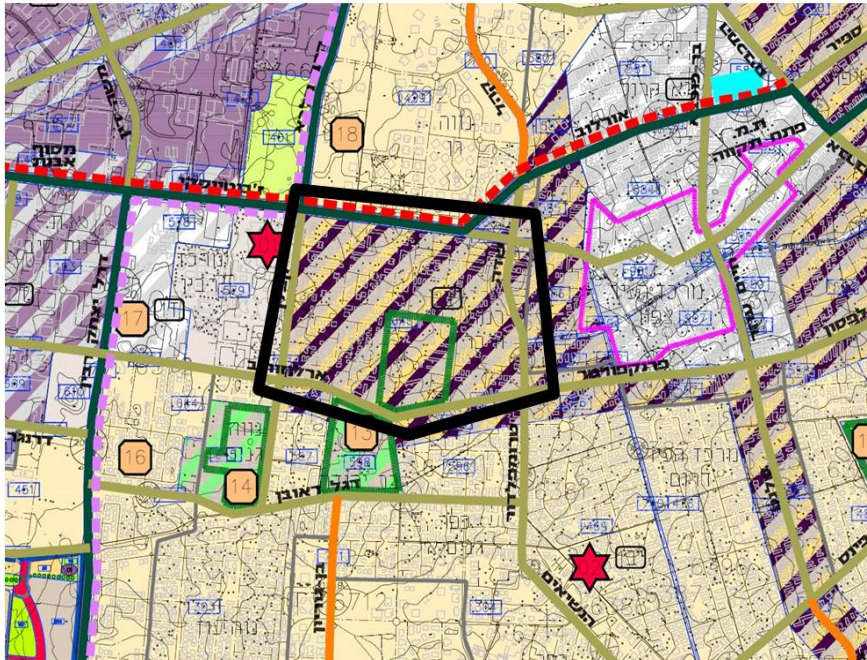
תכנית המתאר



- מקרא:
- גבול שיפוט פתח תקווה
 - מסילת ברזל
 - דרך מהירה
 - דרך ארצית ראשית
 - דרך ארצית אזורית
 - רחוב עירוני מסחרי
 - רחוב מאסף ראשי
 - רחוב מאסף משני
 - קו הרק"ל האדום
 - קו הרק"ל הסגול
 - תחומי דרך מוצעת
 - מחלף/חיבור קיים
 - מחלף/חיבור עתידי
 - הפרדה מבטית מוצעת
 - תחנות רכבת
 - מזח"מ

מחבר: NTE

תכנית המתאר- היררכיית דרכים



- מקרא:
- גבול שיפוט פתח תקווה
 - מסילת ברזל
 - דרך מהירה
 - דרך ארצית ראשית
 - דרך ארצית אזורית
 - רחוב עירוני מסחרי
 - רחוב מאסף ראשי
 - רחוב מאסף משני
 - קו הרק"ל האדום
 - קו הרק"ל הסגול
 - תחומי דרך מוצעת
 - מחלף/חיבור קיים
 - מחלף/חיבור עתידי
 - הפרדה מבטית מוצעת
 - תחנות רכבת
 - מזח"מ

שם הפרויקט: רמת וודבר, פ"ת - התחדשות עירונית

1.3 ניתוח מבנים קיימים

- סימון קו כחול של תחום התכנית (ע"ג תצ"א)
- ניתוח מבנים קיימים ע"ג תצ"א
- תמונות מבנים ע"ג החלקה ומצבם על רקע סימון מיקום הצילומים ע"ג המפה
- מאפייני בניינים ע"פ מצב פיזי: שנת הקמה, מצב המבנים, אפשרויות בנייה והרחבה, הצגת סקר מבנים קיימים.



מיפוי שנות בניה



שנות בנייה עיקריות: סביב 1955 עד 1975 לערך
 כ-39% שוכרי דירות
 כ-56% ילידי הארץ, 25% ילידי בריה"מ לשעבר



1.4 מצב סטטוטורי קיים

- התייחסות לתכנית המתאר
- התייחסות לתכניות מדיניות
- תב"עות חלות על תחום התכנון
- ניתוח שימושים קיימים ע"ג מפה עם סימון המגרשים (שצ"פ שפ"פ, שב"צ ודרכים)



1.5 ניתוח כמותי תכסית קרקע

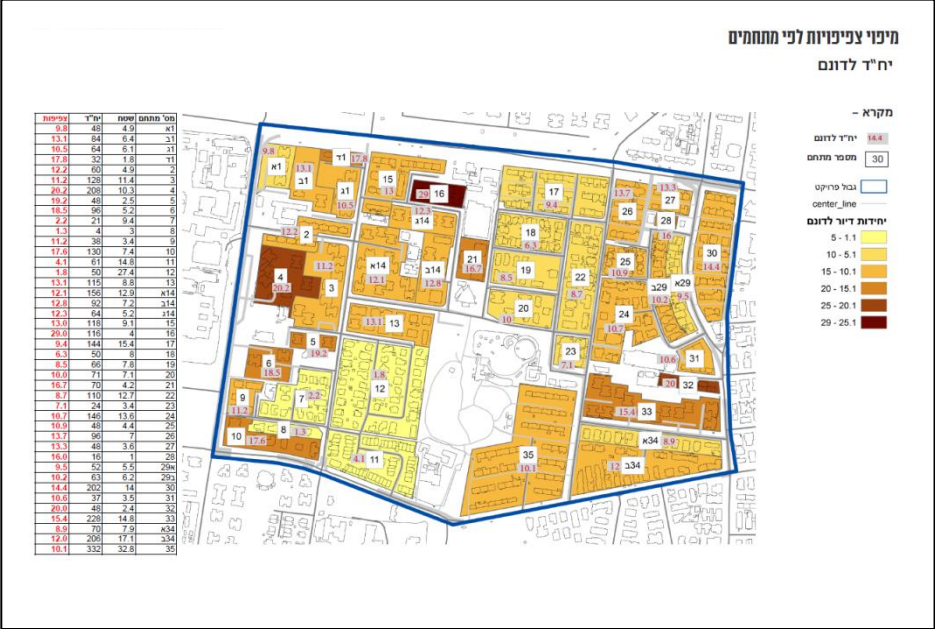
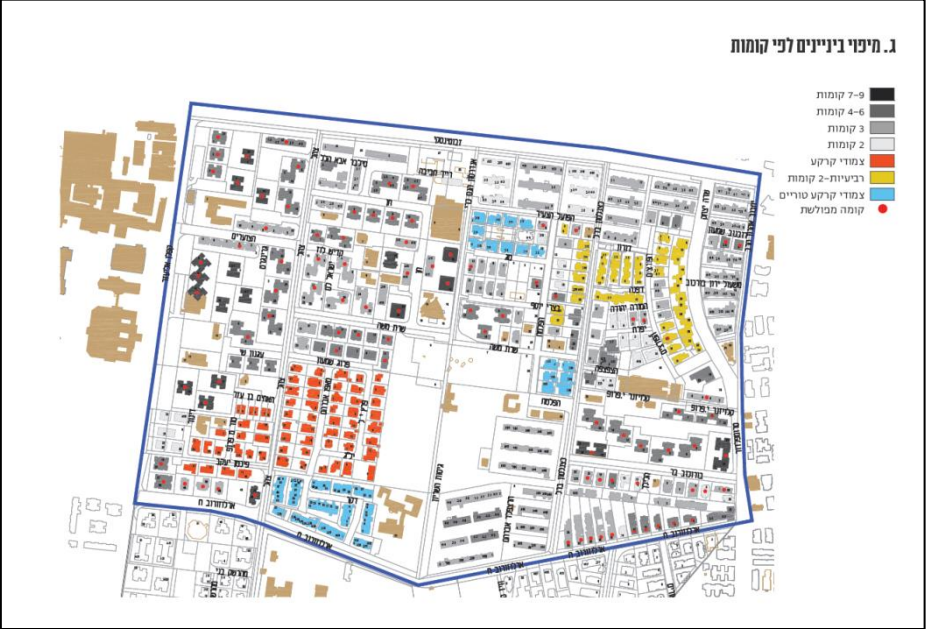
נתונים קיימים :

- סה"כ שטח התכנית
- טבלת שטחים לפי ייעודי קרקע במצב מאושר

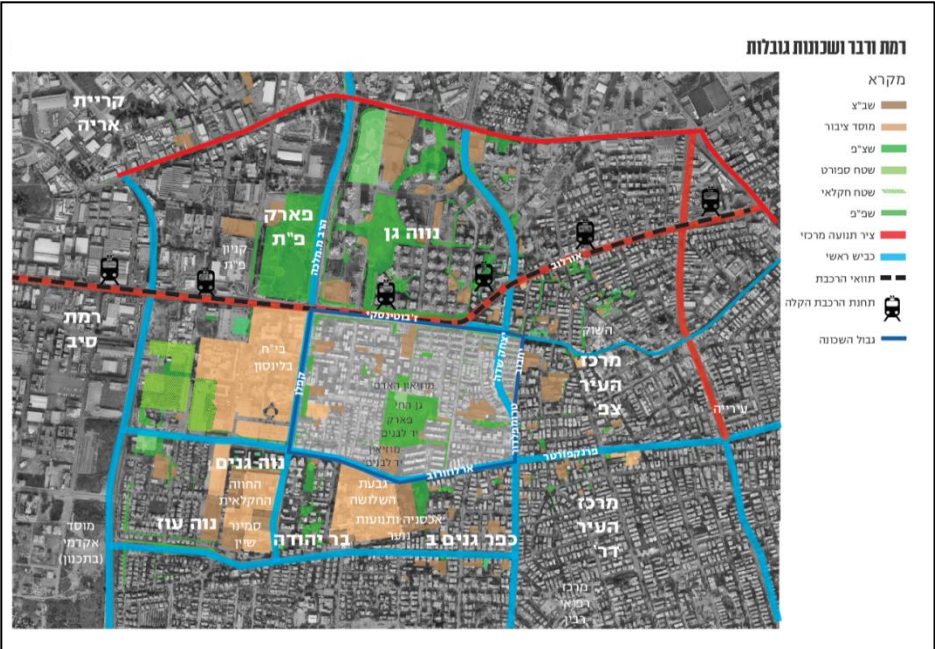
1.6 ניתוח תמהיל דירות קיים:

- שטח הדירות
- כמות הדירות
- תמהיל הדירות ע"פ היתר בנייה
- גובה בינוי
- חתכי רחוב
- צפיפות נטו/ברוטו לדונם





טבלת שטחים		
מגורים	מצב מאושר/מ"ר	מצב מוצע/מ"ר
דרך	333,894.37	103,089.64
שב"צ	45,399.06	17,768.65
שצ"פ	69,509.98	11,430.39
סה"כ	508,791.10	178,444.59



2. עקרונות תכנון בניית חלופות

2.1 ניתוח ייעוד שטחים מוצעים לחלופות

- טבלת שטחים לפי ייעודי קרקע במצב המוצע ע"ג מפה הכוללת היעודים הגובלים
- סימון מסחר
- סימון שב"צ, שצ"פ, שפ"פ, מגורים
- סימון התכנית המוצעת על רקע הכוללנית, המתארית השכונתית, על רקע יעודי קרקע



02 | התחדשות הבינוי | תשריט על רקע קומפילציה



02 | התחדשות הבינוי | תכנית בינוי



2.2 תכנית בינוי לחלופות

- תכנית בינוי הכוללת העמדת מבנים במצב המוצע, על רקע מפת מדידה
- כולל סימון מס יח"ד בכל מבנה
- כולל סימון מספר קומות
- תכנית קומת קרקע
- תכנית קומה טיפוסית - המציגה מס יח"ד בקומה
- חתכים עקרוניים
- נימוק חלופות תכנון תוך התייחסות למגבלות התכנון שהוצגו

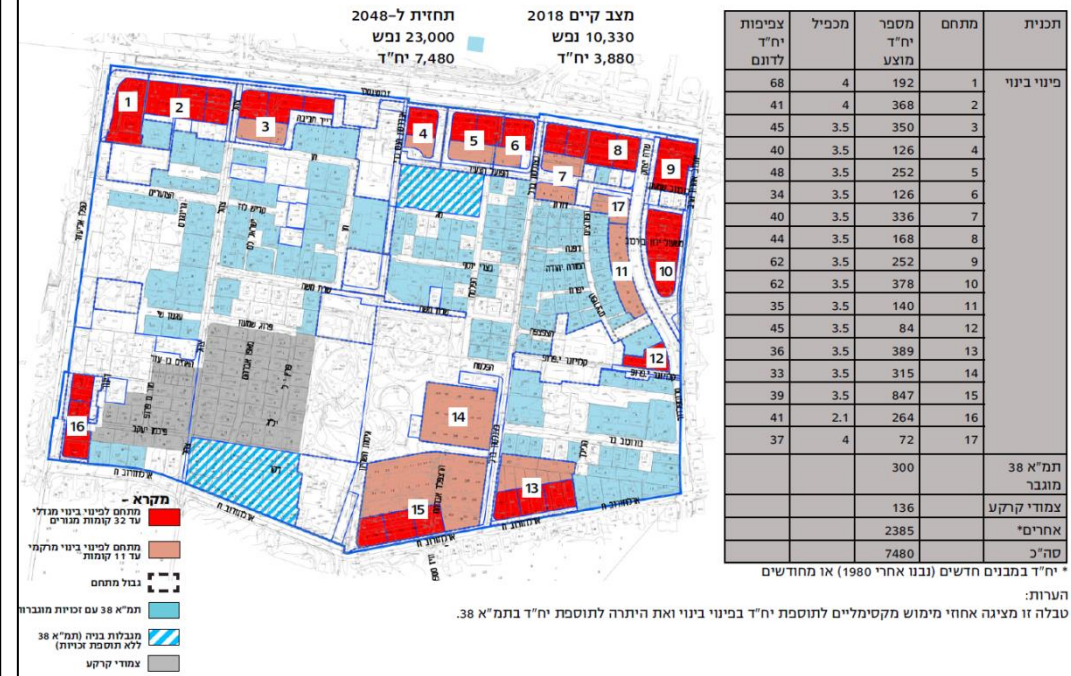


02 | התחדשות הבינוי | מתחמים לפינוי בינוי ומספר הקומות המוצע



תכנית ההתחדשות נערכה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 ומכוחה מתאפשרות זכויות מוגדלות (קומה נוספת) לכל המבנים בשטח התכנית אשר חלה עליהם תמ"א 38 (למעט 2 מתחמים עליהם מוטלות מגבלות בניה ופיתוח). היתרי בניה למבנים אלה יוצאו מתוקף תכנית ההתחדשות

02 | התחדשות הבינוי | תכנית מתחמים להתחדשות בפינוי בינוי



2.3 התייחסות תנועה וחניה לחלופות

- הצגת נספח תנועה וחנייה הכולל את בחינת החלופות בהתאמה לצרכי חנייה, צרכי תחבורה, תח"צ, דרכי מרחב הולך רגל ורוכבי אופניים דרכים חדשות, הרחבת/ביטול דרכים קיימות.



04 | תכנית התנועה המוצעת על רקע הבינוי

עקרונות:

1. מינימום תנועה עוברת.
2. התאמת מערך התנועה לבינוי החדש.
3. שיפור התשתית הקיימת.
4. הסדרת ציר הולכי הרגל ראשי והפרדה מתנועת כלי רכב.
5. הרחבת חניונים ציבוריים.

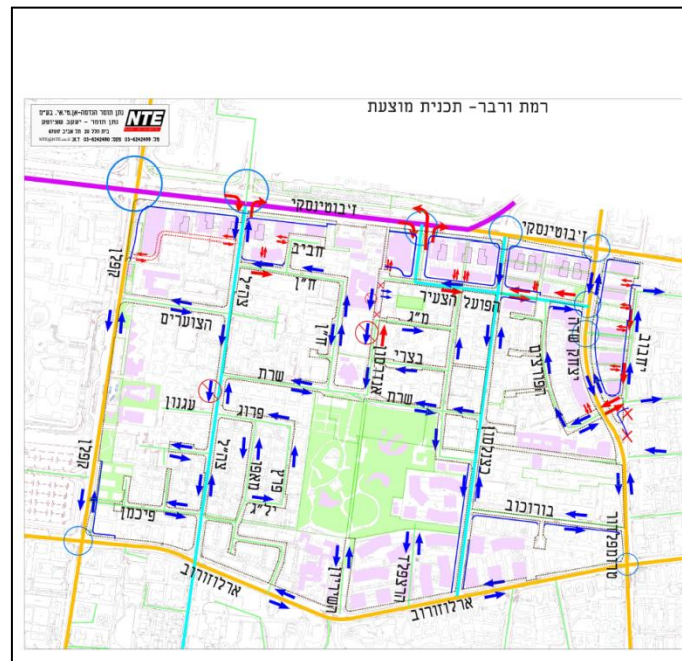


- מקרא -
- הרחבת או חסימת דרך
 - חסימת דרך תחת קרקעית
 - חסימת כיוון תנועה חדש
 - חסימת פניה חדשה
 - ביטול דרך
 - ביטול כיוון תנועה
 - חסימת או הרחבת חניון ציבורי

04 | סכמת התנועה

שינויים מוצעים:

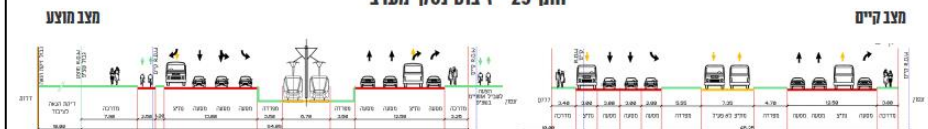
1. תוספת רחובות חדשים.
2. תוספת חיבורים ל'בוטינסקי'.
3. יצירת ציר הולכי רגל ואופניים בכיוון צפון-דרום.
4. ביטול נסיעה דרומה בקטע רחוב צה"ל למניעת תנועה עוברת.
5. הסדרת מעגל תנועה בכניסה לחניון י' לבנים.



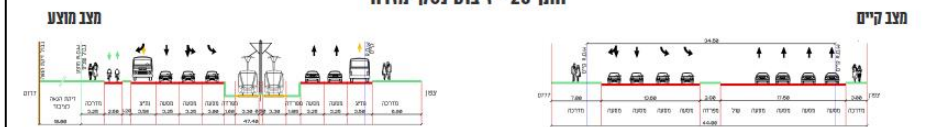
- מסרא:
- זכות דרך סיימת
 - זכות דרך מוצעת
 - דרך פנימית
 - רחוב שטח ראשי
 - רחוב שטח שני
 - רחוב סמוך
 - צומת מרוסר
 - תנועה סיימת
 - תנועה מוצעת

04 | רחוב ז'בוטינסקי

חתך 25 - ז'בוטינסקי מערב



חתך 26 - ז'בוטינסקי מזרח



2.4 הדמיה לכל חלופה

מבט מצפון לרחוב יצחק שדה



מבט ממזרח לרחוב הפועל הצעיר



הקדמה - תכנית התחדשות רמת ורבר

הדמיה כללית



מבט מהפארק למתחם יד לבנים



3. סיכום חלופות והמשך תהליך

3.1 ריכוז נתונים -קיים מול מוצע

- טבלת ייעודי קרקע
- טבלת שטחי בניה
- טבלת יח"ד
- צפיפות ברוטו נטו



מתחמי ארלורב														
שם מתחם	סוג התערבות	כתובת	יח"ד קיימות	יח"ד תוכנית	סה"כ תוספת יח"ד	מכפיל	צפיפות קיימת	צפיפות תוכנית	מס הבנים מוצע					
ג 34	פינוי בינוי	ארלורב 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,100,102,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,124,126,128,130,132,134,136,138,140,142,144,146,148,150,152,154,156,158,160,162,164,166,168,170,172,174,176,178,180,182,184,186,188,190,192,194,196,198,200,202,204,206,208,210,212,214,216,218,220,222,224,226,228,230,232,234,236,238,240,242,244,246,248,250,252,254,256,258,260,262,264,266,268,270,272,274,276,278,280,282,284,286,288,290,292,294,296,298,300,302,304,306,308,310,312,314,316,318,320,322,324,326,328,330,332,334,336,338,340,342,344,346,348,350,352,354,356,358,360,362,364,366,368,370,372,374,376,378,380,382,384,386,388,390,392,394,396,398,400,402,404,406,408,410,412,414,416,418,420,422,424,426,428,430,432,434,436,438,440,442,444,446,448,450,452,454,456,458,460,462,464,466,468,470,472,474,476,478,480,482,484,486,488,490,492,494,496,498,500,502,504,506,508,510,512,514,516,518,520,522,524,526,528,530,532,534,536,538,540,542,544,546,548,550,552,554,556,558,560,562,564,566,568,570,572,574,576,578,580,582,584,586,588,590,592,594,596,598,600,602,604,606,608,610,612,614,616,618,620,622,624,626,628,630,632,634,636,638,640,642,644,646,648,650,652,654,656,658,660,662,664,666,668,670,672,674,676,678,680,682,684,686,688,690,692,694,696,698,700,702,704,706,708,710,712,714,716,718,720,722,724,726,728,730,732,734,736,738,740,742,744,746,748,750,752,754,756,758,760,762,764,766,768,770,772,774,776,778,780,782,784,786,788,790,792,794,796,798,800,802,804,806,808,810,812,814,816,818,820,822,824,826,828,830,832,834,836,838,840,842,844,846,848,850,852,854,856,858,860,862,864,866,868,870,872,874,876,878,880,882,884,886,888,890,892,894,896,898,900,902,904,906,908,910,912,914,916,918,920,922,924,926,928,930,932,934,936,938,940,942,944,946,948,950,952,954,956,958,960,962,964,966,968,970,972,974,976,978,980,982,984,986,988,990,992,994,996,998,1000	3.5	10.27	35.96	1	מיקני בינוי	מיקני קטן	מיקני קטן	מיקני קטן	מיקני קטן			
א 35	פינוי בינוי	40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,100,102,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,124,126,128,130,132,134,136,138,140,142,144,146,148,150,152,154,156,158,160,162,164,166,168,170,172,174,176,178,180,182,184,186,188,190,192,194,196,198,200,202,204,206,208,210,212,214,216,218,220,222,224,226,228,230,232,234,236,238,240,242,244,246,248,250,252,254,256,258,260,262,264,266,268,270,272,274,276,278,280,282,284,286,288,290,292,294,296,298,300,302,304,306,308,310,312,314,316,318,320,322,324,326,328,330,332,334,336,338,340,342,344,346,348,350,352,354,356,358,360,362,364,366,368,370,372,374,376,378,380,382,384,386,388,390,392,394,396,398,400,402,404,406,408,410,412,414,416,418,420,422,424,426,428,430,432,434,436,438,440,442,444,446,448,450,452,454,456,458,460,462,464,466,468,470,472,474,476,478,480,482,484,486,488,490,492,494,496,498,500,502,504,506,508,510,512,514,516,518,520,522,524,526,528,530,532,534,536,538,540,542,544,546,548,550,552,554,556,558,560,562,564,566,568,570,572,574,576,578,580,582,584,586,588,590,592,594,596,598,600,602,604,606,608,610,612,614,616,618,620,622,624,626,628,630,632,634,636,638,640,642,644,646,648,650,652,654,656,658,660,662,664,666,668,670,672,674,676,678,680,682,684,686,688,690,692,694,696,698,700,702,704,706,708,710,712,714,716,718,720,722,724,726,728,730,732,734,736,738,740,742,744,746,748,750,752,754,756,758,760,762,764,766,768,770,772,774,776,778,780,782,784,786,788,790,792,794,796,798,800,802,804,806,808,810,812,814,816,818,820,822,824,826,828,830,832,834,836,838,840,842,844,846,848,850,852,854,856,858,860,862,864,866,868,870,872,874,876,878,880,882,884,886,888,890,892,894,896,898,900,902,904,906,908,910,912,914,916,918,920,922,924,926,928,930,932,934,936,938,940,942,944,946,948,950,952,954,956,958,960,962,964,966,968,970,972,974,976,978,980,982,984,986,988,990,992,994,996,998,1000	3.4	9.48	31.77	3	מרקמי בינוי	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן			
ג 35	פינוי בינוי	ארלורב 26	72	238	166	3.3	11.03	34.12	3	מרקמי בינוי	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן
ג 35	פינוי בינוי	ארלורב 28	170	561	391	3.3	11.03	37.45	4	מרקמי בינוי	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן	מרקמי קטן
סה"כ					1046	328								
מתחמי קוב"ח														
שם מתחם	סוג התערבות	כתובת	יח"ד קיימות	יח"ד תוכנית	סה"כ תוספת יח"ד	מכפיל	צפיפות קיימת	צפיפות תוכנית	מס הבנים מוצע					
פינוי בינוי	קפול	88	175	88	88	2.0	30.65	44.73	1	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל
פינוי בינוי	קפול	38	88	50	50	2.3	9.17	48.70	2	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל
סה"כ					138	264								

מתחמים לאורך ציר ז'בוטינסקי									
שם מתחם	סוג התערבות	כתובת	יח"ד קיימות	יח"ד תוכנית	סה"כ תוספת יח"ד	מכפיל	צפיפות קיימת	צפיפות תוכנית	מס הבנים מוצע
26	סינו בינוי	ז'בוטינסקי 17	96	336	240	3.5	13.30	39.69	2
27	פינוי בינוי	ז'בוטינסקי 15	48	168	120	3.5	12.61	44.14	2
17 א	פינוי בינוי	ז'בוטינסקי 19,21	108	378	270	3.5	10.21	42.15	3
17 ב	סינו בינוי	ז'בוטינסקי 23	36	126	90	3.5	7.41	40.66	1
15	סינו בינוי	ז'בוטינסקי 29,31	100	350	250	3.5	12.07	27.24	3
1 ג	סינו בינוי	ז'בוטינסקי 33,35	92	348	248	3.7	10.33	38.19	3
1 א	פינוי בינוי	ז'בוטינסקי 37	48	178	130	3.7	16.92	62.60	2
סה"כ					1816	1348			

מתחמים לאורך 'יצחק שדה'										
שם מתחם	סוג התערבות	כתובת	יח"ד קיימת	יח"ד תוספת	מכפיל	צפיפות קיימת	צפיפות תוכנית	מס הבנים מוצע	שינוי	
30 א	פינוי בינוי	יצחק שדה 1,3,5	72	252	180	3.5	14.12	62.02	2	מגדל מעורב
30 ב	פינוי בינוי	יצחק שדה 9-17	108	378	270	3.5	13.47	61.79	3	מגדל מעורב
29 א	פינוי בינוי	יצחק שדה 8-32	58	203	145	3.5	9.05	34.26	3	מרקמי בינוי
31 ג	פינוי בינוי	יצחק שדה 38 (קטן)	24	84	60	3.5	12.94	45.28	1	מגדל
					סה"כ	917	655			

תמהיל הדירות נותן מענה לבעלי הדירות הקיימות ומאפשר למשור מגוון אוכלוסיות בעלות מאפיינים חברתיים כלכליים שונים

מכפיל	מס' קומות מגורים מוצע	יח"ד קטנות עד 75 מ"ר	יח"ד תמורה עד 90 מ"ר	יח"ד גדולות עד 120 מ"ר	פנטהאוז כ-130 מ"ר
3.5	9 במרקמי 17-26 במגדלי	10%	28%	58%	4%

סיכום

3880	סה"כ יח"ד קיימות בשכונה
3200	תוספת יח"ד במתחמי פינוי בינוי
800	הערכה לתוספת יח"ד בתמ"א 38
-400	10% הפחתה בגין אחוזי מימוש
3600	סה"כ תוספת יח"ד
7480	סה"כ יח"ד קיימות + חדשות

3.2 ריכוז נתונים נוספים

- עיקרי תחשיב כלכלי
- תועלת ציבורית הפקעות, שטחים:
שב"צ, שצ"פ דרכים וכבישים
- אחוז הסכמות
- ליווי חברתי
- אישור מנהלת
- הצגת חלופה מומלצת כולל נימוק





2019

תודה