

גבעת זאב

תכנית אב

חלופה נבחרת

27 מאי 2026

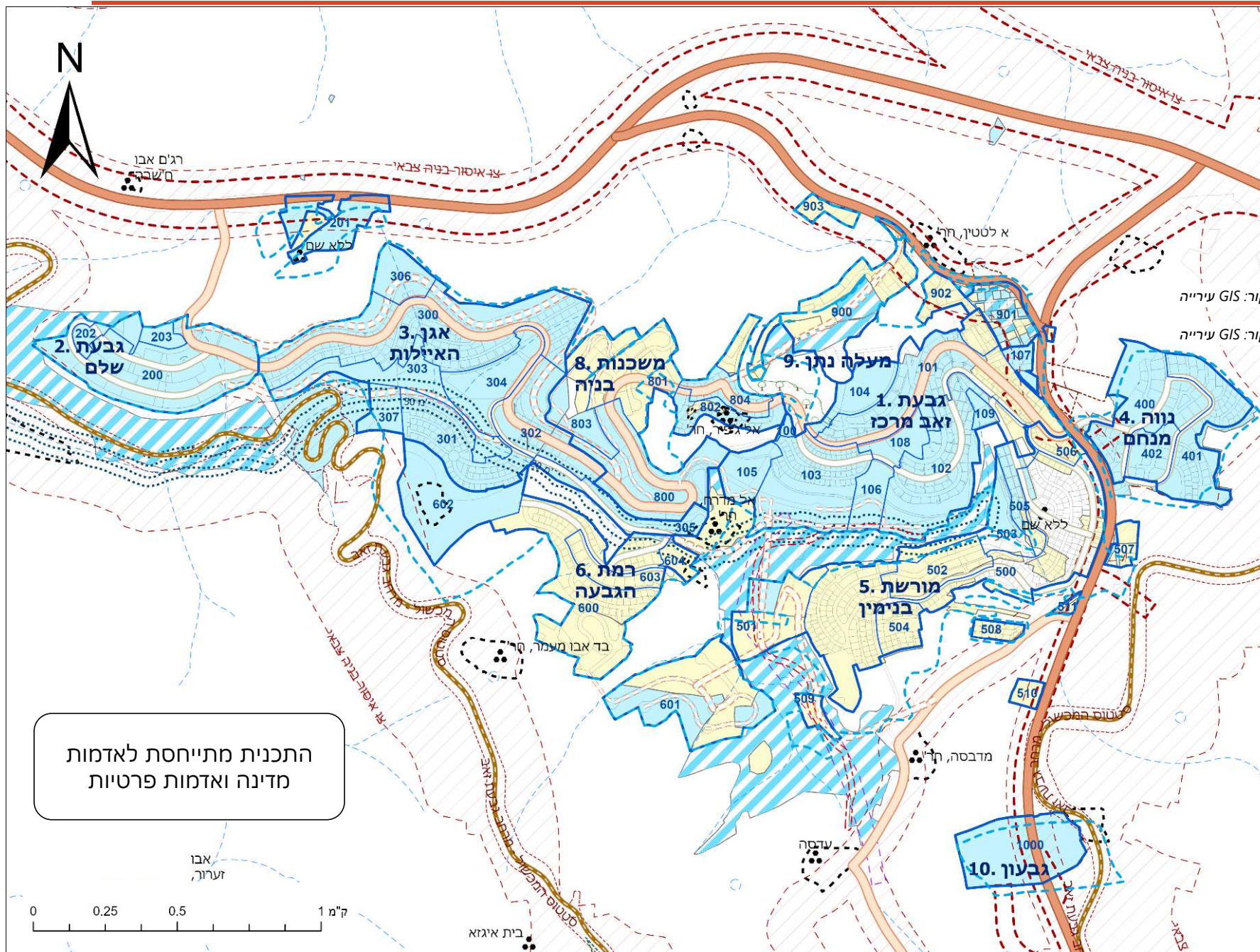
אנשי צוות התכנון

שם משרד	שם המתכנן	תפקיד
דביר-יחיעם אדריכלים	אדריאנה דביר	אדריכל
דביר-יחיעם אדריכלים	אדר יחיעם, וולף דרמר	כבישים
לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	שמעון פרהנג, אלי ג'יאן	
אמאב	אולגה שופיק, איציק סויבלימן	בה"ת פרוגרמה, כלכלה וחברה
גיאוקרטוגרפיה	צבי ירס, קרינה לאונוביץ	
גיאוקרטוגרפיה	עופר מנחם	נוף מים וביוב
עמי גבירצמן אדריכלים	מריאנה בנגויה	
פלגי מים בע"מ	עמי גבירצמן, חני מוסקוביץ	חשמל ותקשורת יעוץ סביבתי
דוד ברהום מהנדסים	אורן יוסף, בר פישר	
לשם שפר	דוד ברהום	קרקע ומיפוי שמאות
לשם שפר	רון לשם	
	אופיר מלובני, דורית כהן	מהנדס המועצה סגנית מהנדס
זרניצקי שמאות והנדסה	חננאל דוראני	
מועצה מקומית גבעת זאב	אורי זרניצקי	GIS – עירייה ניהול פרויקט
	אמיר כהן	
	אילנית אליאס	
	צופיה חברוני	
	יעל היימן	

נושאים להצגה

נושא	עמוד	נושא	עמוד
<u>מגבלות החלות על השטח</u>	4	<u>נספח גובה מתחמי</u>	48
<u>התייחסות לתכנית אב למטרופולין ירושלים</u>	6	<u>נספח צפיפות מתחמי</u>	50
<u>גאנט פיתוח</u>	8	<u>שטחי מסחר ותעסוקה</u>	52
<u>מצב מאושר ובהכנה</u>	9	<u>גוף</u>	58
<u>חזון ומטרות</u>	13	<u>תנועה</u>	66
<u>חלופות תכנון</u>	16	<u>בה"ת</u>	78
<u>סכמת חלופה נבחרת</u>	18	<u>מים וביוב</u>	92
<u>תשריט חלופה נבחרת</u>	20	<u>חשמל</u>	97
<u>פרוגרמה כלל עירונית</u>	25	<u>סוגיות לדיון</u>	100
<u>התחדשות עירונית</u>	36	<u>שמאות</u>	101
<u>מערכת תנועה מוצעת</u>	39	<u>פרוגרמה – הרחבה</u>	106

נספח מגבלות - צפון



- תחום שיפוט מועצה 2026
- מתחמים עירוניים
- מרקם עתידיות
- תוואי נחלים
- זכות דרך - לנדיח 04/26

צו הפקעה לביוב

תפקיד

- הפקעה לדרך ביוב
- קו ביוב רדיוס 10 מ
- גדר הביטחון
- התרחקות מציר נחל אילון - עפ
- מפי
- סטטוס המכשול-מרחב גבעת זאב
- צו איסור בנייה צבאי-מרחב גבעת זאב
- אתרים ארכיאולוגיים - סימון
- שכבת ארכיאולוגיה מצומצמת - גבעת זאב והסביבה הקרובה

מגבלות איכות סביבה

שכבה

- גן לאומי
- גן לאומי מוצע
- יער
- מסדרון אקולוגי

סטטוס קרקעות

מעודכן 02/26

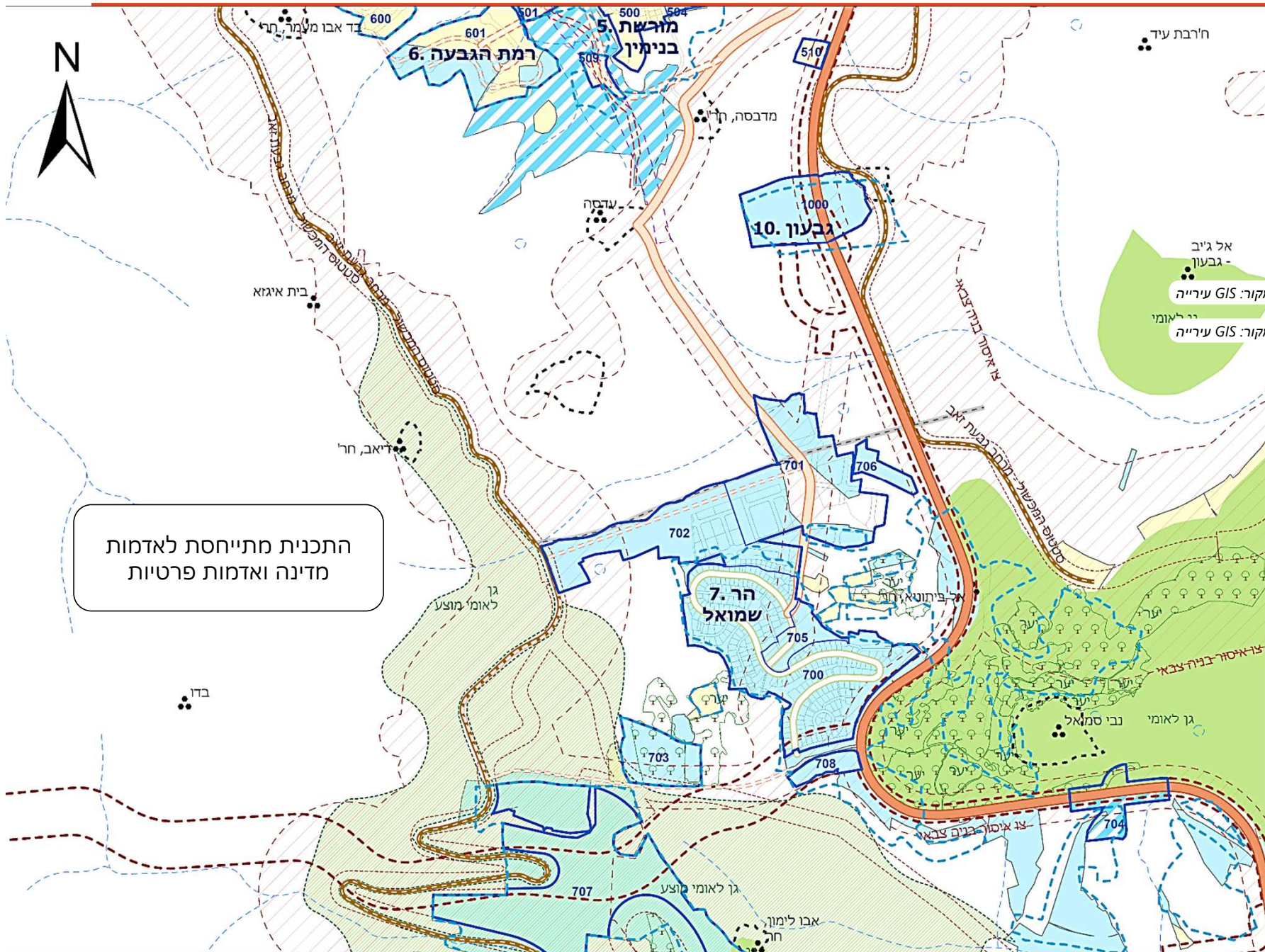
בדיקה

- אדמות ערביות
- אדמות סקר
- בקשה לרישום על שם המדינה
- סקר 1999
- רכוש ממשלתי
- רכישות ישראליות

התכנית מתייחסת לאדמות
מדינה ואדמות פרטיות

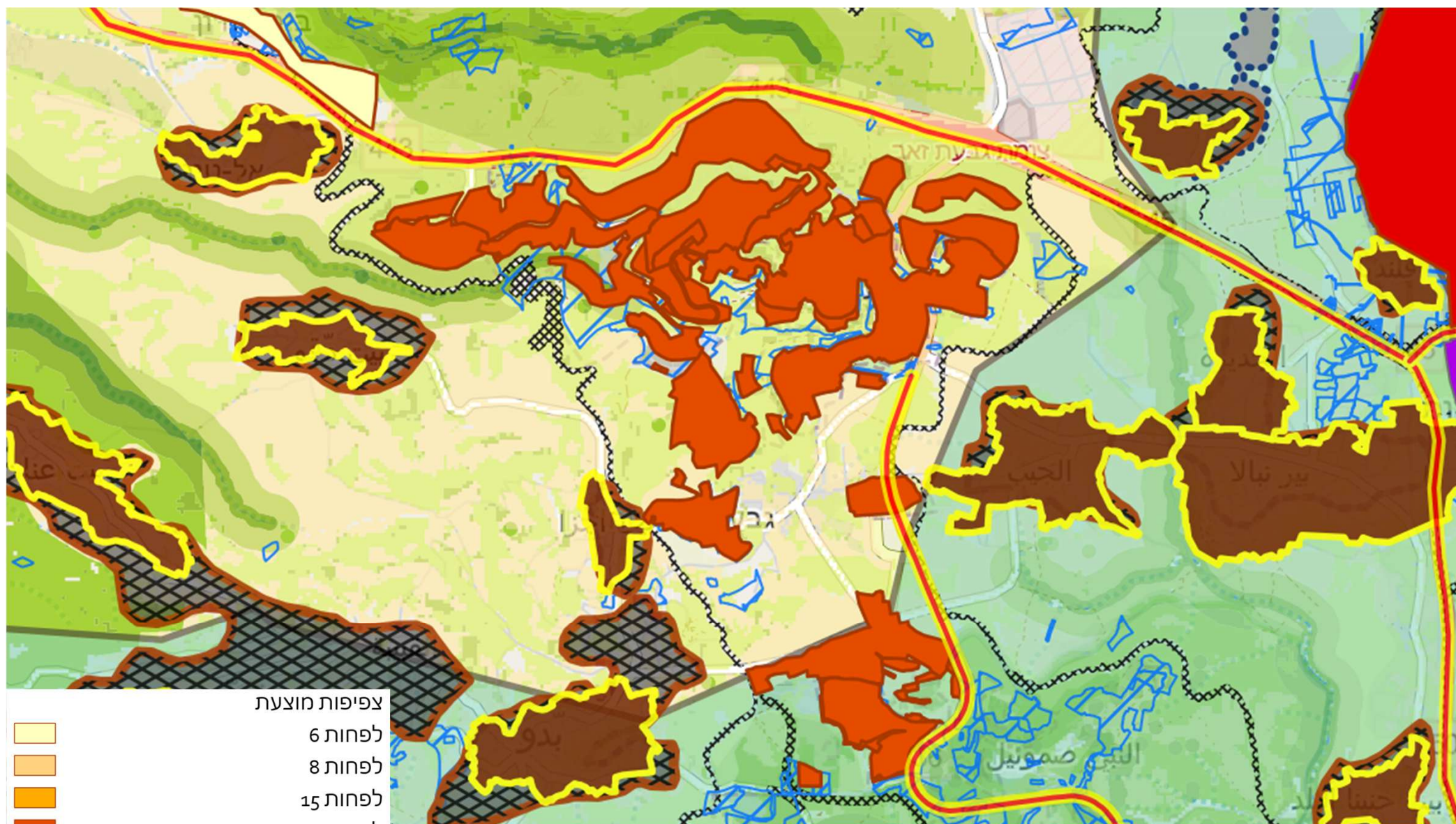
0 0.25 0.5 1 ק"מ

נספח מגבלות - דרום



- תחום שיפוט מועצה 2026
- מתחמים עירוניים
- מרקם עתידיות
- תוואי נחלים
- זכות דרך - לנדיו 04/26
- צו הפקעה לביו**
- תפקיד**
- הפקעה לדרך ביו
- קו ביו רדיוס 10 מ
- גדר הביטחון
- התרחקות מציר נחל אילון - עפ
- מפי
- סטטוס המכשול-מרחב גבעת
- זאב
- צו איסור בנייה צבאי-מרחב
- גבעת זאב
- אתרים ארכיאולוגיים - סימון
- שכבת ארכיאולוגיה מצומצמת -
- גבעת זאב והסביבה הקרובה
- מגבלות איכות סביבה**
- שכבה**
- גן לאומי
- גן לאומי מוצע
- יער
- מסדרון אקולוגי
- סטטוס קרקעות**
- מעודכן 02/26
- בדיקה**
- אדמות ערביות
- אדמות סקר
- בקשה לרישום על שם המדינה
- סקר 1999
- רכוש ממשלתי
- רכישות ישראליות

התייחסות לגבעת זאב בתכנית אב למטרופולין ירושלים (בהכנה)



צפיפות מוצעת

לפחות 6

לפחות 8

לפחות 15

לפחות 20

לפחות 25

תעסוקה / תיירות / מוסדות

מבחינת צפיפויות ואופי העיר – גבעת זאב הינה עתודת מגורים למטרופולין, במרקם עירוני צפוף (קומפילציה 1 ל-6500):

התייחסות לגבעת זאב בתכנית אב למטרופולין ירושלים (בהכנה)

סיכום פוטנציאל תוספת יחידות דיור במרחב התכנון – מתוך דוח מסכם, תקציר מנהלים

מרחב תכנון	יחידות קיימות	אוכלוסייה	פוטנציאל תוספת עד 2040	פוטנציאל תוספת אחרי 2040	תוספת מוצעת עד 2040	תוספת יח"ד לפי מקדם מימוש 0.58	גודל משק בית לתכנון	תוספת אוכלוסייה משוער	סה"כ אוכלוסייה - קיים + תוספת	שיוך
גבעת זאב	4930	17922	19962	1102	8700	5046	4	20184	38106	יו"ש

טבלת ישובים על פי צפיפות ומרקם – מתוך תקציר יחידות דיור ושלביות פיתוח

מרחב תכנון	אוכלוסייה	יח"ד קיימות	צפיפות ממוצעת יח"ד/ד'	סיווג	פוטנציאל התחדשות עד 2040	פוטנציאל התחדשות עד 2050	פוטנציאל תוספת יח"ד עד 2040	פוטנציאל תוספת יח"ד אחרי 2040	סה"כ פוטנציאל תוספת יח"ד ללא שנת יעד
גבעת זאב	17922	4,930	20	סמי עירוני	1479	986	18,975	2,089	21,064

מטרופולין ירושלים טבלת תוספת יחידות דיור כלל המטרופולין

מרחב תכנון	יחידות קיימות	פוטנציאל תוספת יחידות דיור עד 2040	פוטנציאל תוספת יחידות דיור אחרי 2040
גבעת זאב	4,930	18,975	2,089

יהודה ושומרון טבלת פוטנציאל תוספת יחידות דיור יהודה ושומרון בחלוקה למרחב תכנון

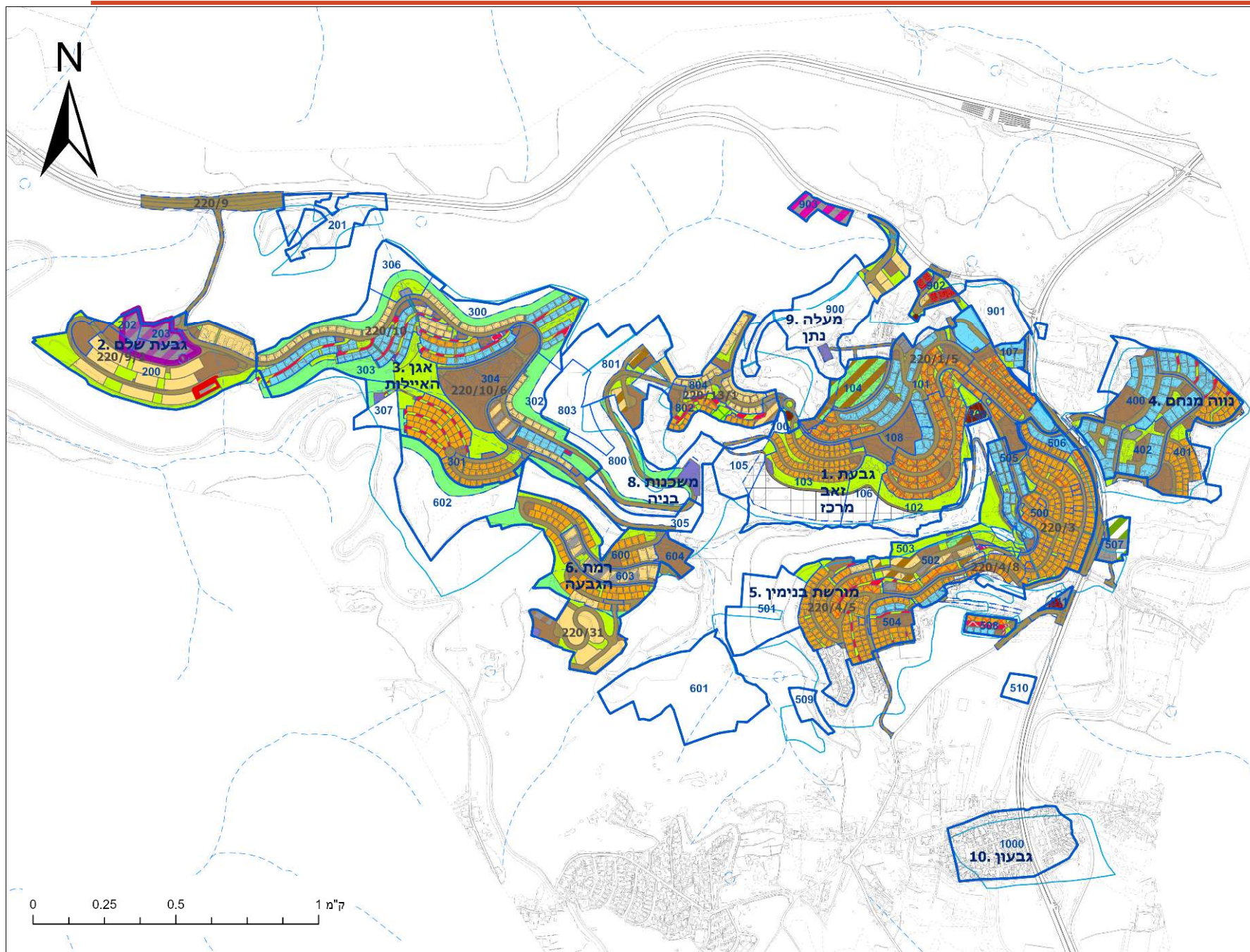
מרחב תכנון	סה"כ יחידות קיימות	פוטנציאל תוספת יח"ד עד 2040	פוטנציאל תוספת יח"ד אחרי 2040
גבעת זאב	4,930	18,975	2,089

הקדמה – גאנט אוכלוסייה ויח"ד

מספר יחידות הדיור עודכן למטה עקב דיוק נתונים בתכנית ועדכון מס' יח"ד בהתחדשות עירונית:

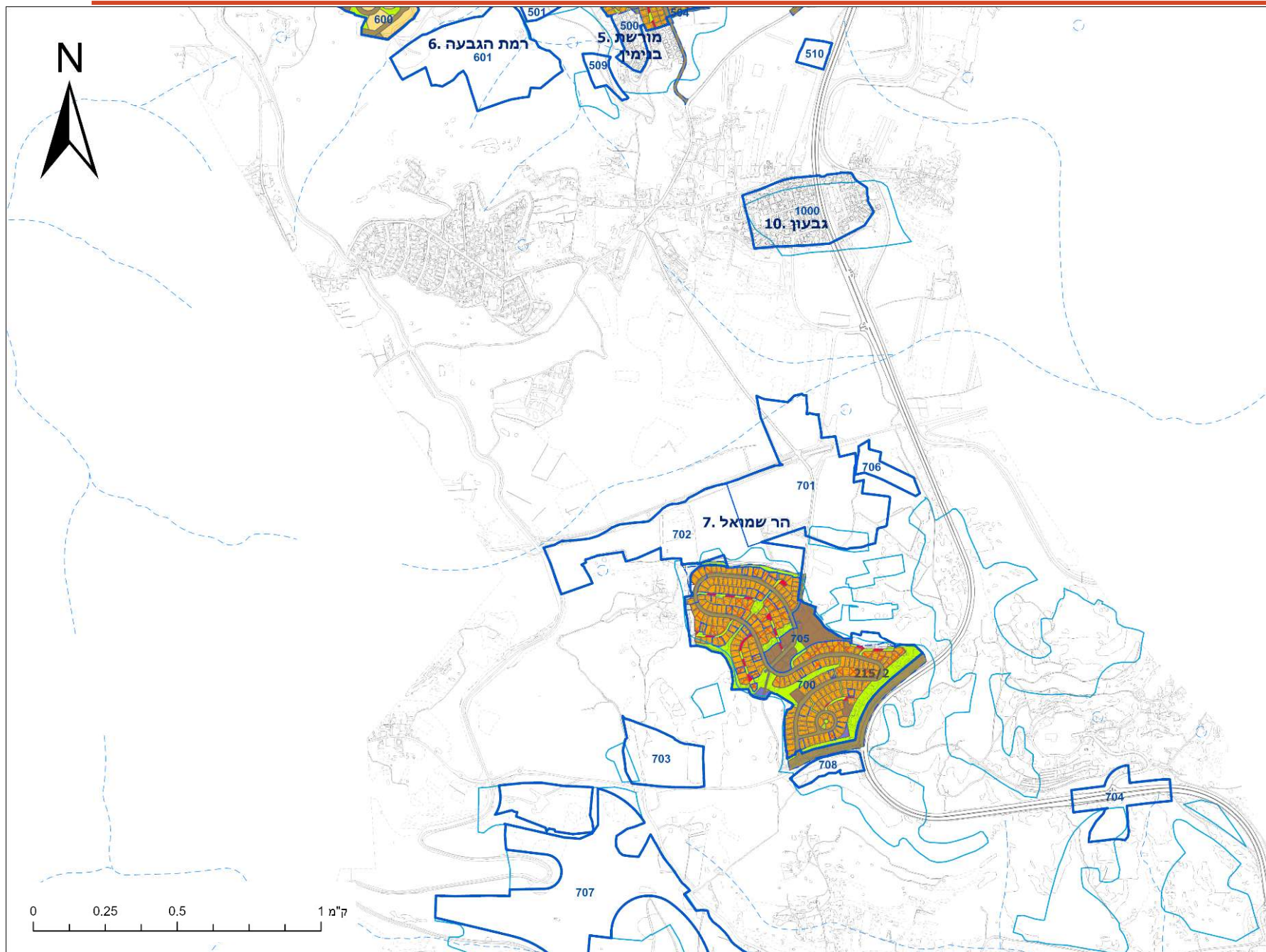
	אוכלוסיה		יח"ד		חלק א' מצב נתון
	חשוב לפי 5.5 משק בית לפי בתי אב	נתונים לפי למ"ס	6,730	סה"כ יח"ד	
			4,593	(א) יחידות בנויות בפועל	מתוכן:
	33,110	22,120	6,020	(ב) בתי אב (למ"ס)	
חשוב לפי 5.5 משק בית	11,750 כ-		2,137	יח"ד מאושרות אך לא בנויות	חלק ב' תכנון טווח קצר 2030 תכניות מאושרות ומגרשים פנויים
חשוב לפי 5.5 משק בית	35,300 כ-		6,414	יח"ד מקודמות - תכניות בהכנה	חלק ג' תכנון טווח בינוני 2040 תכניות בהכנה
חשוב לפי 5.5 משק בית	42,350 כ-		7,698	תוספת יח"ד בתכנית האב	חלק ד' תכנון טווח ארוך 2050 תוספת יח"ד בתכנית אב
חשוב לפי 5.5 משק בית	16,650 כ-		2,993	מתוכן תוספת בהתחדשות עירונית	
	111,500 - 122,500 נפש		20,842 יח"ד	סה"כ	
	מ"ר (ברוטו)		104,310	מסחר ותעסוקה קיים - מאושר	חלק א' מצב נתון
	מ"ר (ברוטו)		205,650	מסחר ותעסוקה בתכניות מקודמות	חלק ב' תכנון טווח קצר 2030
	מ"ר, לפי מקדם 2.75 מ"ר ליח"ד נוספת בתכנית אב		431,850	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בת. אב	חלק ג' תכנון טווח בינוני 2040
	מ"ר (ברוטו)		741,810	סה"כ מסחר ותעסוקה – מאושר ומוצע	

מצב מאושר - צפון



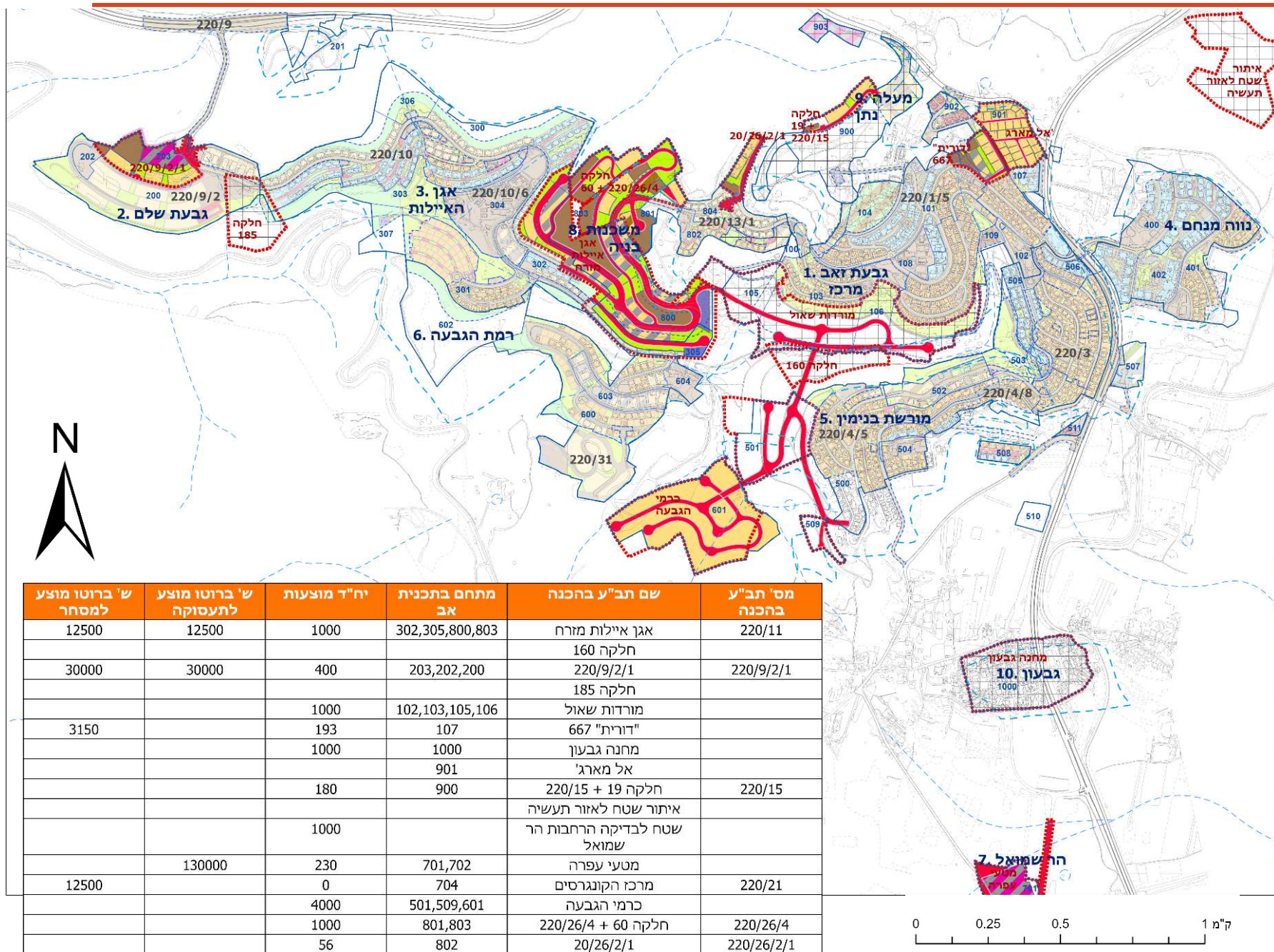
- מתחמים עירוניים
- תוואי נחלים
- גבול תכנית מאושרת
- תחום שיפוט גבעת זאב 2025
- מגרשים מאושרים**
- יעוד קרקע**
- גן ציבורי
- דרך
- דרך/ואו טיפול נופי
- דרך משולבת
- זיקת הנאה
- חניון
- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים א
- מגורים ב
- מגורים ג
- מגורים ד
- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
- מגורים ומסחר
- מגורים מיוחד
- מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- מנהרה/ מעבר תחת
- מסחר
- מסחר ואחסנה
- מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- מסחר ותעסוקה
- מסחר ספורט ונופש
- מתקנים הנדיסים
- ספורט ונופש
- קרקע חקלאית
- שביל
- שטח לתכנון עתידי
- שטח פרטי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- תחנת דלק

מצב מאושר - דרום



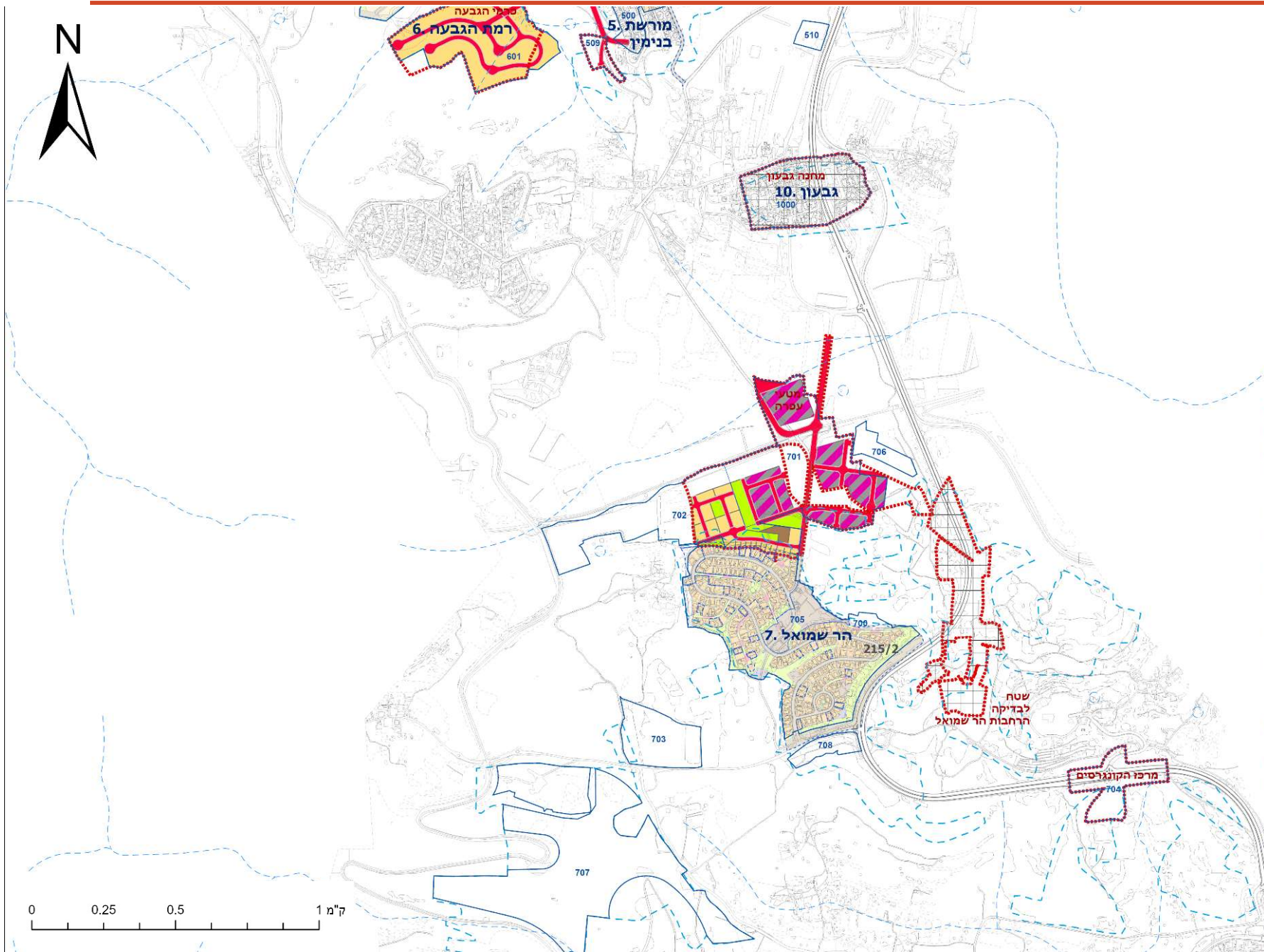
- מתחמים עירוניים
- תוואי נחלים
- גבול תכנית מאושרת
- תחום שיפוט גבעת זאב 2025
- מגרשים מאושרים**
- יעוד קרקע**
- גן ציבורי
- דרך
- דרך ו/או טיפול נופי
- דרך משולבת
- זיקת הנאה
- חניון
- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים א
- מגורים ב
- מגורים ג
- מגורים ד
- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
- מגורים ומסחר
- מגורים מיוחד
- מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- מנהרה/ מעבר תחת
- מסחר
- מסחר ואחסנה
- מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- מסחר ותעסוקה
- מסחר ספורט ונופש
- מתקנים הנדסיים
- ספורט ונופש
- קרקע חקלאית
- שביל
- שטח לתכנון עתידי
- שטח פרטי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- תחנת דלק

מצב מאושר ומוצע - צפון



- מתחמים עירוניים ישן
 תוואי נחלים
 גבול תכנית מאושרת
 תחום שיפוט גבעת זאב 2025
 שמות רחובות
 תכניות בהכנה
מגרשים תכניות עתידיות
 שימוש קרקע מוצע
 דרכים
 מגורים
 מוסדות ציבור
 מעורב מגורים מסחר
 מעורב מגורים ציבור
 מעורב מסחר תעסוקה
 מתקנים הנדסיים
 עתיד
 שטחים ירוקים
מגרשים מאושרים
 יעוד קרקע
 גן ציבורי
 דרך
 דרך ו/או טיפול נופי
 דרך משולבת
 זיקת הנאה
 חניון
 מבנים ומוסדות ציבור
 מגורים א
 מגורים ב
 מגורים ג
 מגורים ד
 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
 מגורים ומסחר
 מגורים מיוחד
 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
 מנהרה/ מעבר תחת
 מסחר
 מסחר ואחסנה
 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
 מסחר ותעסוקה
 מסחר ספורט ונופש
 מתקנים הנדסיים
 ספורט ונופש
 קרקע חקלאית
 שביל
 שטח לתכנון עתיד
 שטח פרטי פתוח
 שטח ציבורי פתוח
 שטחים פתוחים
 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
 תחנת דלק

מצב מאושר ומוצע - דרום



- מתחמים עירוניים ישן
- תוואי נחלים
- גבול תכנית מאושרת
- תחום שיפוט גבעת זאב 2025
- שמות רחובות
- תכניות בהכנה
- מגרשים תכניות עתידיות**
- שימוש קרקע מוצע**
 - דרכים
 - מגורים
 - מוסדות ציבור
 - מעורב מגורים מסחר
 - מעורב מגורים ציבור
 - מעורב מסחר תעסוקה
 - מתקנים הנדסיים
 - עתידי
 - שטחים ירוקים
- מגרשים מאושרים**
- יעוד קרקע**
 - גן ציבורי
 - דרך
 - דרך ו/או טיפול נופי
 - דרך משולבת
 - זיקת הנאה
 - חניון
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - מגורים א
 - מגורים ב
 - מגורים ג
 - מגורים ד
 - מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
 - מגורים ומסחר
 - מגורים מיוחד
 - מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
 - מנהרה/ מעבר תחת
 - מסחר
 - מסחר ואחסנה
 - מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
 - מסחר ותעסוקה
 - מסחר ספורט ונופש
 - מתקנים הנדסיים
 - ספורט ונופש
 - קרקע חקלאית
 - שביל
 - שטח לתכנון עתידי
 - שטח פרטי פתוח
 - שטח ציבורי פתוח
 - שטחים פתוחים
 - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
 - תחנת דלק

גבעת זאב תהיה עיר המציעה אפשרות מגורים איכותית בתוך מטרופולין ירושלים, ותרחיב את היצע יחידות הדיור עבור אוכלוסיות המעוניינות בקרבה לירושלים בעזרת מנופי צמיחה חברתיים, כלכליים ותרבותיים.

• עיר עצמאית בתוך מטרופולין ירושלים

העיר תפתח את אפשרויות התעסוקה והמסחר שבה, תיתן מענה לצרכים הציבוריים של הקהילות השונות שחיות בה. העיר תאפשר לתושביה אפשרויות תעסוקה מגוונות על בסיס מוקדי תעסוקה מקומית וקשרי תחבורה יעילים ומהירים אל מרכז המטרופולין

• עיר עם איכות חיים של כפר ושירותים של עיר

העיר תשמש כמוקד פנאי ובילוי עבור תושביה בהתאמה למאפייני הקהילות השונות ותשלב את הטבע העירוני הרב שנמצא בה. במקביל היא תצמצם פערים בין השכונות הישנות לחדשות דרך כלים של התחדשות עירונית ושיפור תשתיות, שיפור הנגישות בתוך העיר להולכי רגל ורכב.

• עיר שמחוברת לעבר וצופה פני עתיד

העיר תפתח ותשמר את אתרי המורשת והארכיאולוגיה שבה ותשלם בתוך המרקם העירוני, תוך שמירה על עקרונות פיתוח בר קיימא. העיר תחזק את הזהות המקומית על ידי שימוש במורפולוגיה, בנוף ובטבע הסובב אותה.

• עיר של קהילות

העיר תעודד מגורים של אוכלוסיות וקהילות מגוונות, תוך כיבוד אורחות חייהם של פסיפס הקהילות החיות בה. תשמור על המרקם החברתי הייחודי ותיתן ביטוי לכלל האוכלוסיות המגוונות שחיות בה, תספק מענה לצרכי האוכלוסייה השונים.

1. חיזוק מעמדה של העיר בתוך מטרופולין ירושלים

העיר תנצל את הגידול הצפוי באוכלוסייה כדי ליצור ספי כניסה לפיתוח פונקציות עירוניות עשירות בתחומי החברה, התרבות, התחבורה והכלכלה, ולבסס את מעמדה כמוקד משמעותי עבור תושביה ועבור המטרופולין כולו.

2. חיזוק העירוניות והתפקוד השכונתי תוך חיזוק הקשר ביניהן

ברמה העירונית: התוכנית תייצר מוקדים עירוניים מעורבי שימושים מובחנים וברורים שיספקו מענה למגוון שימושים ציבוריים, תעסוקתיים ומסחריים. כן תדאג לחזק את הקשר בין השכונות. בצורה הוליסטית שמייצרת ישות עירונית אחידה ומוגדרת

ברמה השכונתית: התוכנית תדאג לשפר את התפקוד של השכונות מבחינת שירותים ציבוריים ומסחריים.

3. חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר

עם הגידול הצפוי ועל מנת להתמודד עם חוסרים קיימים, על העיר ליצר בסיס כלכלי ולהרחיב את מעגלי התעסוקה הקיימים, וזאת בדגש על התחשבות בצרכים הפרטיקולריים של האוכלוסיות השונות בה. יצירת אפשרות למוקדי מסחר ותעסוקה זעירה מקומית בכלל השכונות, איתור שטחים מתאימים לפיתוח שטחי תעסוקה חדשים לטובת איזון תקציבי לאור הגידול באוכלוסייה.

4. העצמת המאפיינים הקהילתיים בעיר

העיר תאפשר לקבוצות השונות לבטא את עצמן דרך מוסדות חינוך, תרבות מסחר ותעסוקה המותאמים לאופי ולסגנון החיים של כל קהילה, התוכנית תאפשר מענה ותוספת עבור כלל השירותים הציבוריים הנדרשים ברמה השכונתית והעירונית.

5. הנגשת כל חלקי העיר באמצעות הליכה, תחב"צ ונגישות מוטורית

שיפור התניידות המוטורית והרגלית בעיר תוך מתן פתרונות לטופוגרפיה הקשה

6. חיזוק הקשר בין התושבים והמבקרים לנוף הייחודי של גבעת זאב

שימוש בטופוגרפיה הייחודית תוך יצירת טיילות ודרכים נופיות לאורך ערוצי נחל ונקודות תצפית נופיות במיקומים אסטרטגיים

7. התאמת ושדרוג תשתיות מים וביוב לצרכי העיר העתידיים

אספקת מים לתושבים בטווח לחצים תקין וספיקות נדרשים לשגרה וחירום ותפעול רשת המים בהתאם להמלצות תכנית האב למים. שיפור תחזוקת תחנות השאיבה ותשתיות הביוב הקיימות לצמצום ומניעת גלישות ביוב ככל הניתן. שימוש ושילוב באמצעי ניהול נגר בפיתוח מגרשי בינוי פרטי וציבורי עם ערוצי הניקוז.

8. התייעלות, עצמאות ואמינות אנרגטית

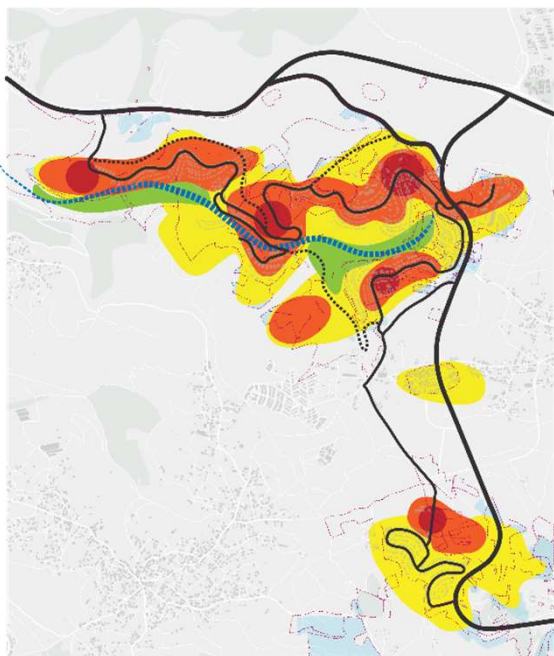
גבעת זאב תהיה עיר השואפת להפוך למובילה אזורית בתחום האנרגיה החכמה, היעילה והמקיימת, תוך איזון בין צרכים עירוניים מתפתחים לבין שמירה על איכות החיים, הקהילה והסביבה. העיר תקדם אנרגיה מתחדשת ותפתח תשתיות שיבטיחו אספקה יציבה, בטוחה ועמידה בפני משברים.

9. פיתוח בהסתכלות סביבתית

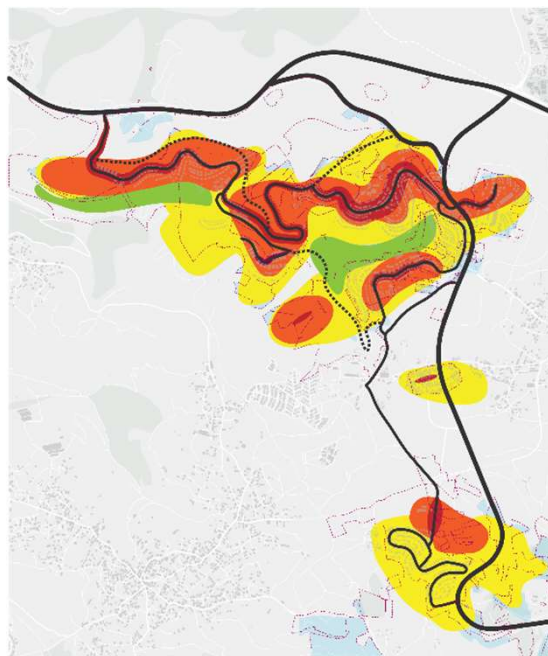
הפיתוח העירוני יהיה מושתת על שמירה סביבתית כוללת – מחד הגנה על שטחים המיועדים לשימור ושיקום מפגעים קיימים, ומאידך מניעת היווצרותם של מפגעים סביבתיים בפיתוח חדש, ובניה בהתאם לעקרונות פיתוח סביבתי.

השוואה בין חלופות רעיוניות

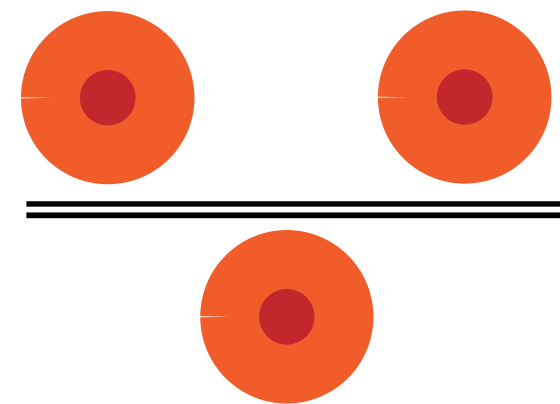
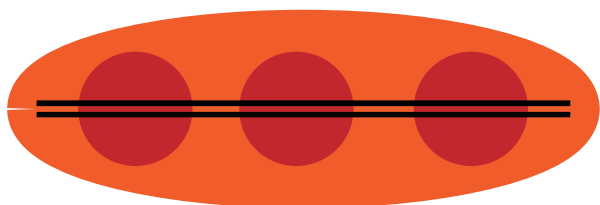
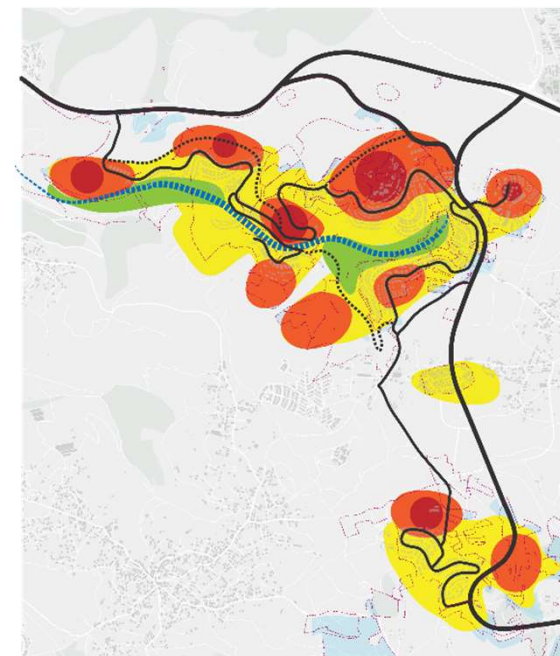
חלופה ג' - משולבת



חלופה ב' - לינארית



חלופה א' - מוקדית



חלופה נבחרת לקידום

מטריצת סוגיות לחלופות תכנוניות

חלופה ג'

אינטנסיבי. עירוב שימושים ועירוניות מוגברת

עיר מוקד מטרופוליני עצמאי לאוכלוסיית האזור

כביש המשמש תנועה מוטורית להתמודדות עם נפחי התנועה

דרך פרויקטי פינוי-בינוי בהתחדשות עירונית

פיזור המסחר כחלק מהמרקם הבנוי בצורת עירוב שימושים

אינטגרציה – חיבור השכונות השונות ואיגום שימושים ביניהן

1	2	3	4	5
	✓			
		✓		
			✓	
	✓			
		✓		
		✓		

מתון. עיר פרברית ומרווחת

עיר שינה המהווה אלטרנטיבת מגורים איכותית וכפרית

דרך מוטת הליכה כחלק מהמרקם העירוני, ולא כדרך ראשית

דרך הקמת שכונות חדשות בשטחים פתוחים

מוקדי מסחר נקודתיים בכל שכונה וריכוזם במתחמים ייעודיים

אגרגציה של שכונות קיימות – מתן שירותים לכל קהילה במתחם שלה

אופי העיר הרצוי

תפקיד העיר במטרופולין י-ם

היחס לציר מכבים-איילות

הגדלת היצע יחידות הדיור

מערך הקשרים בין ייעודי הקרקע

היחס לקהילות השונות

1	2	3	4	5
	✓			
		✓		
			✓	
	✓			
		✓		
		✓		

אינטנסיבי. עירוב שימושים ועירוניות מוגברת

עיר מוקד מטרופוליני עצמאי לאוכלוסיית האזור

כביש המשמש תנועה מוטורית להתמודדות עם נפחי התנועה

דרך פרויקטי פינוי-בינוי בהתחדשות עירונית

פיזור המסחר כחלק מהמרקם הבנוי בצורת עירוב שימושים

אינטגרציה – חיבור השכונות השונות ואיגום שימושים ביניהן

חלופה ב'

מתון. עיר פרברית ומרווחת

עיר שינה המהווה אלטרנטיבת מגורים איכותית וכפרית

דרך מוטת הליכה כחלק מהמרקם העירוני, ולא כדרך ראשית

דרך הקמת שכונות חדשות בשטחים פתוחים

מוקדי מסחר נקודתיים בכל שכונה וריכוזם במתחמים ייעודיים

אגרגציה של שכונות קיימות – מתן שירותים לכל קהילה במתחם שלה

1	2	3	4	5
			✓	
			✓	
	✓			
		✓		
		✓		
		✓		

אינטנסיבי. עירוב שימושים ועירוניות מוגברת

עיר מוקד מטרופוליני עצמאי לאוכלוסיית האזור

כביש המשמש תנועה מוטורית להתמודדות עם נפחי התנועה

דרך פרויקטי פינוי-בינוי בהתחדשות עירונית

פיזור המסחר כחלק מהמרקם הבנוי בצורת עירוב שימושים

אינטגרציה – חיבור השכונות השונות ואיגום שימושים ביניהן

חלופה א'

מתון. עיר פרברית ומרווחת

עיר שינה המהווה אלטרנטיבת מגורים איכותית וכפרית

דרך מוטת הליכה כחלק מהמרקם העירוני, ולא כדרך ראשית

דרך הקמת שכונות חדשות בשטחים פתוחים

מוקדי מסחר נקודתיים בכל שכונה וריכוזם במתחמים ייעודיים

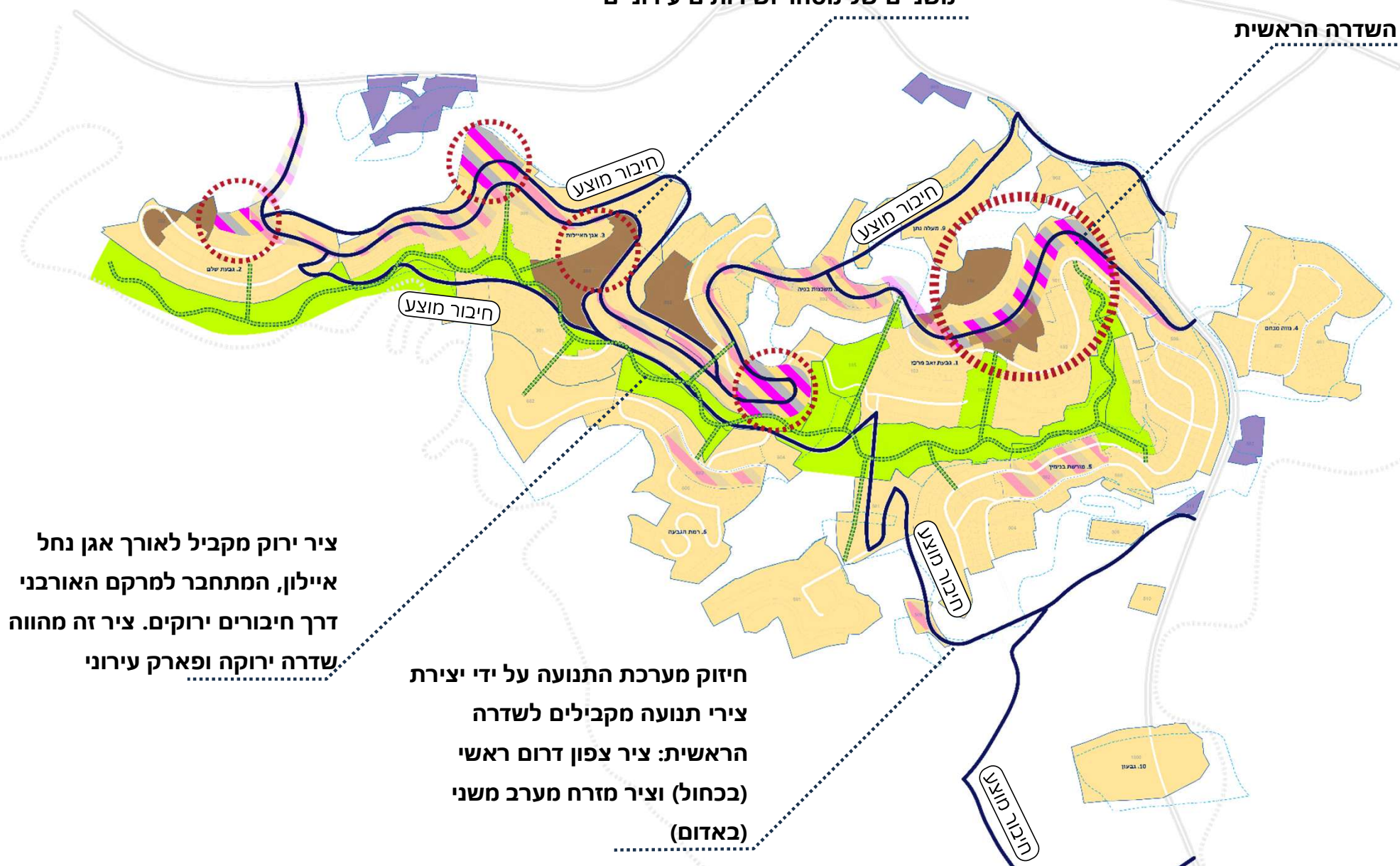
אגרגציה של שכונות קיימות – מתן שירותים לכל קהילה במתחם שלה

סכמה מארגנת

לאורך ציר "מכבים-איילות", יצירת מוקדים משניים של מסחר ושירותים עירוניים

יצירת מוקד ראשי - חיזוק המע"ר דרך התחדשות עירונית ברח' מכבים -

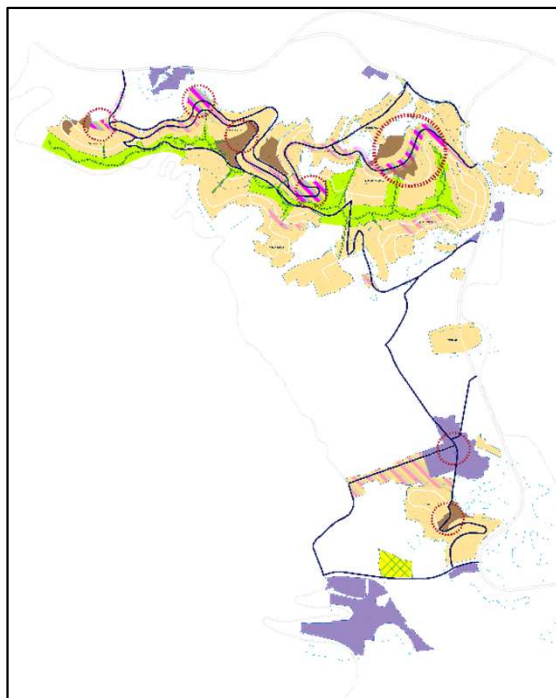
השדרה הראשית



ציר ירוק מקביל לאורך אגן נחל איילון, המתחבר למרקם האורבני דרך חיבורים ירוקים. ציר זה מהווה שדרה ירוקה ופארק עירוני

חיזוק מערכת התנועה על ידי יצירת צירי תנועה מקבילים לשדרה הראשית: ציר צפון דרום ראשי (בכחול) וציר מזרח מערב משני (באדום)

סכמה מארגנת - המשך

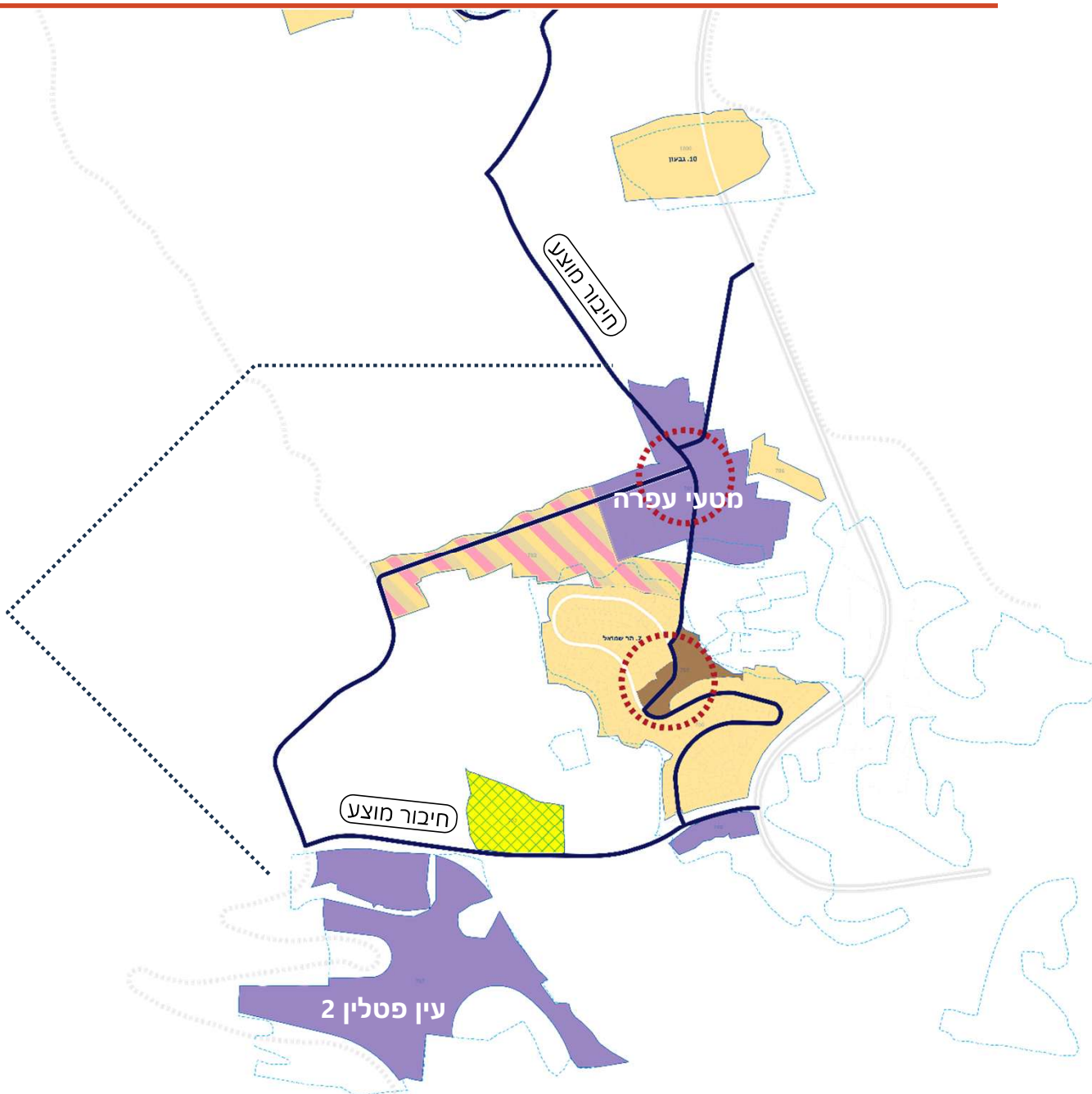


בדרום - יצירת 2 מוקדי תעסוקה לעיר:

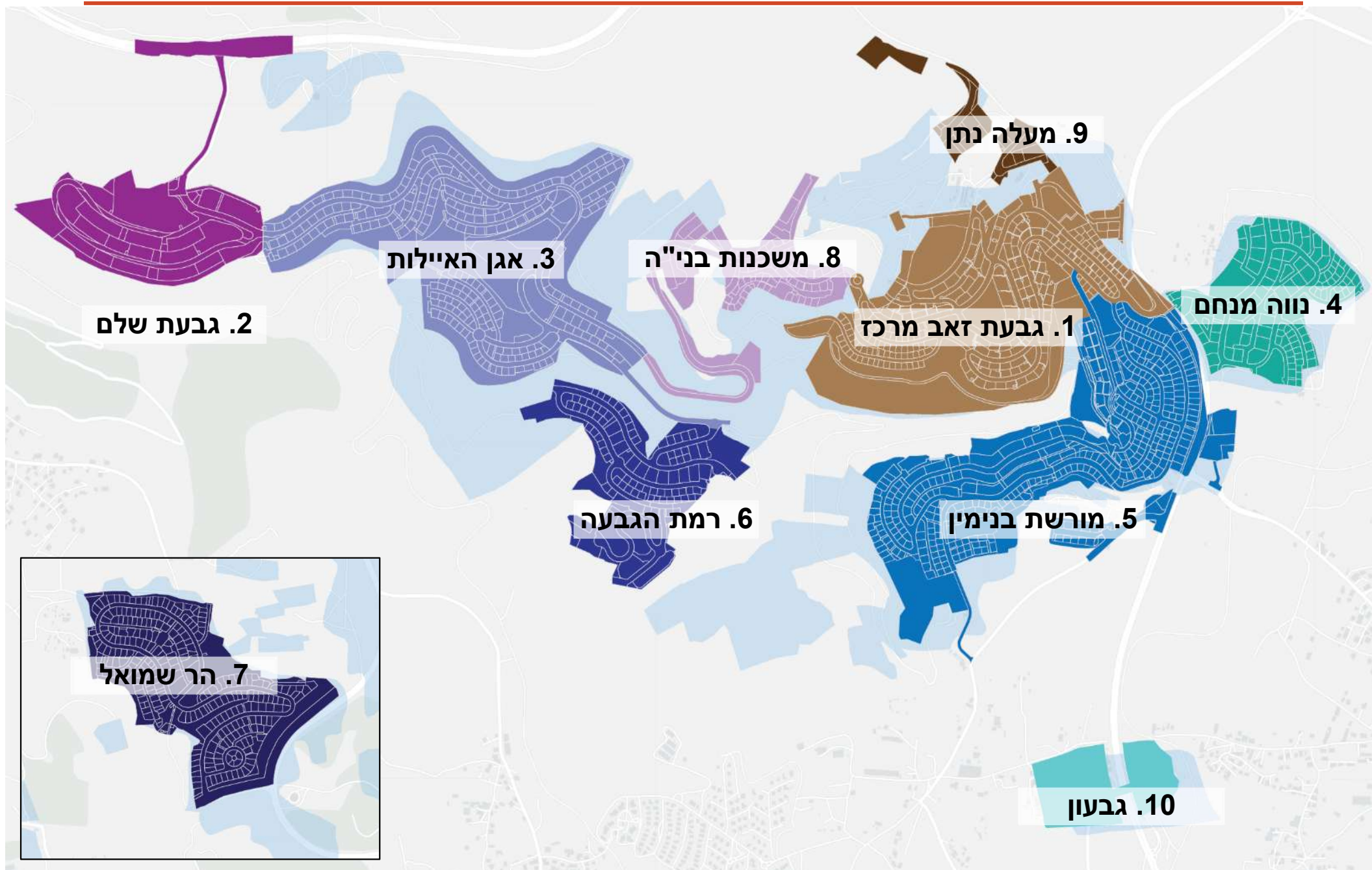
(1) מטעי עפרה

(2) אזור תעסוקה דרומי נוסף,

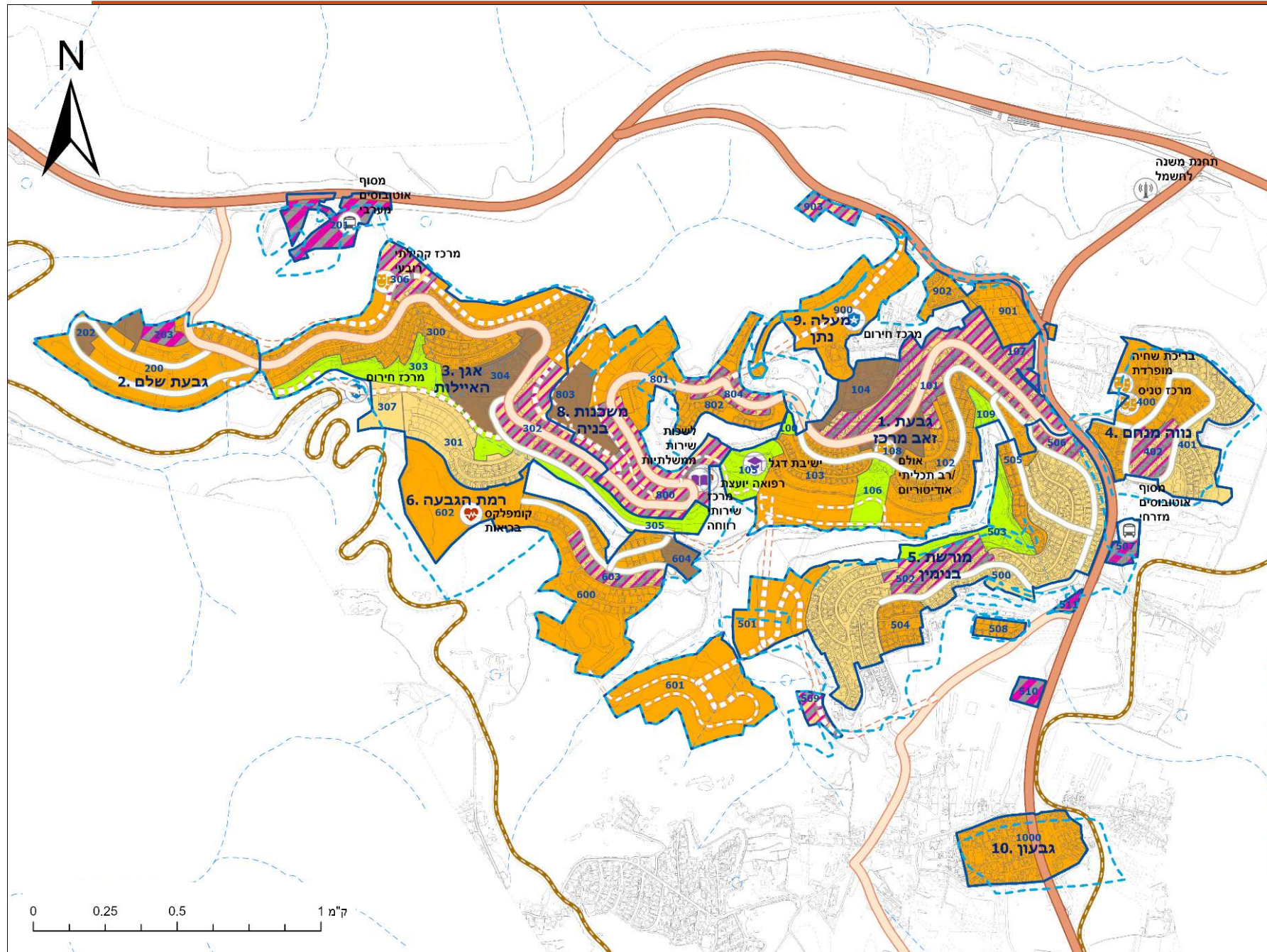
בבחינה. בכפוף לבדיקה סביבתית



תעודת זהות – תכנית כוללת של חלוקה למתחמים

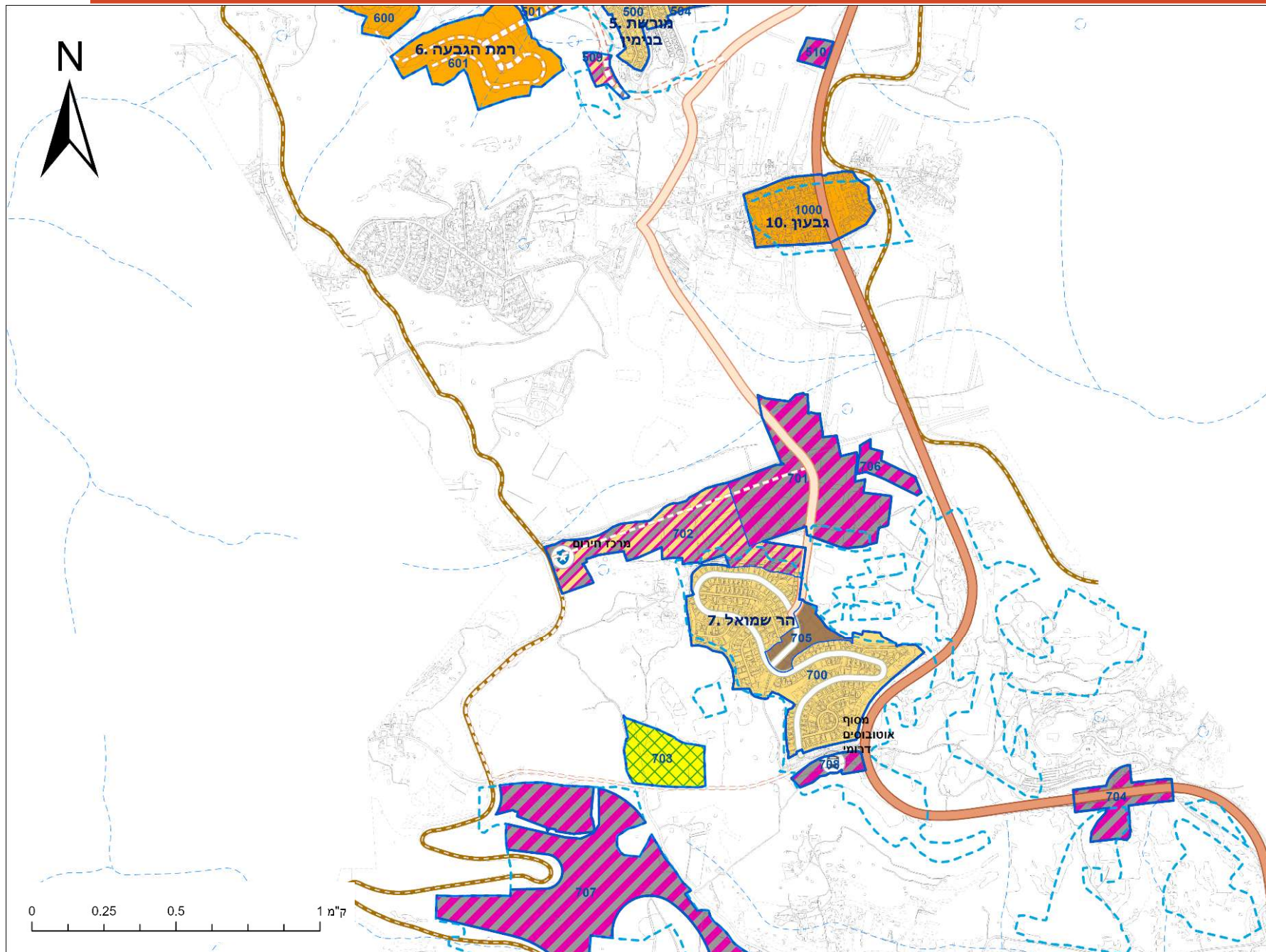


תשריט פיתוח כלל עירוני מוצע – חלק א'



- תחום שיפוט מועצה 2026
מתחמים עירוניים
- היררכית כבישים ראשיים**
היררכיה
ביטחון
בין עירוני
משני מקומי
עירוני ראשי
עתידי
עתידי משני
תוואי נחלים
- פרוגרמה - פונקציות כלל עירוניות**
קטגוריה
חינוך
חירום והצלה
משרדים ממשלתיים
שירותי בריאות
שירותי רווחה
תחבורה
תרבות וקהילה
תשתיות
- תבנית מרקמת**
אזור מגורים בבניה נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית
אזור מוסדות ציבור עירוניים
אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור
אזור פתוח עירוני
אזור תעסוקה עירוני
בית עלמין

תשריט פיתוח כלל עירוני מוצע – חלק ב'



תחום שיפוט מועצה 2026
מתחמים עירוניים

היררכית כבישים
ראשיים

היררכיה

ביטחון
בין עירוני
משני מקומי
עירוני ראשי
עתידי
עתידי משני
תוואי נחלים

פרוגרמה - פונקציות
כלל עירוניות

קטגוריה

חינוך
חירום והצלה
משרדים ממשלתיים
שירותי בריאות
שירותי רווחה
תחבורה
תרבות וקהילה
תשתיות

תשריט אזורי יעוד

תכנית מרקמית

אזור מגורים בבניה נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית
אזור מוסדות ציבור עירוניים
אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור
אזור פתוח עירוני
אזור תעסוקה עירוני
בית עלמין

תשריט אזורי יעוד מוצע – טבלת נתונים

מספר תא שטח	מתחם עירוני	תבנית מרקמית	גודל תא שטח (ד')	סה"כ יח"ד לתא שטח	סה"כ מ"ר סחירים לתא שטח	שטחי ציבור כוללים (מ"ר)
100	1. גבעת זאב מרכז	אזור פתוח עירוני	3.10	0	0	0
101		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	131.39	2354	18320	8900
102		אזור מגורים בבניה עירונית	125.45	831	0	0
103		אזור מגורים בבניה עירונית	103.28	961	1608.75	13965
104		אזור מוסדות ציבור עירוניים	32.63	4	0	0
105		אזור פתוח עירוני	28.35	0	0	0
106		אזור פתוח עירוני	25.59	0	0	0
107		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	23.96	240	3675.25	5355
108		אזור מוסדות ציבור עירוניים	22.73	0	0	0
109		אזור פתוח עירוני	8.12	0	0	0
200	2. גבעת שלם	אזור מגורים בבניה עירונית	151.94	1054	0	0
201		אזור תעסוקה עירוני	46.69	0	15282	0
202		אזור מוסדות ציבור עירוניים	17.07	0	0	0
203		אזור תעסוקה עירוני	9.89	0	60000	0
300		אזור מגורים בבניה עירונית	208.12	673	0	0
301	3. אגן האיילות	אזור מגורים בבניה נמוכה	71.46	131	0	0
302		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	69.62	597	15250	0
303		אזור פתוח עירוני	57.68	0	0	0
304		אזור מוסדות ציבור עירוניים	55.55	6	0	0
305		אזור פתוח עירוני	36.06	0	0	0
306		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	29.57	0	17085	0
307		אזור מגורים בבניה נמוכה	20.15	0	0	0
400		אזור מגורים בבניה עירונית	91.11	519	0	4865
401	4. נווה מנחם	אזור מגורים בבניה נמוכה	74.15	135	0	0
402		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	28.40	100	750	0
500		אזור מגורים בבניה נמוכה	239.08	444	0	0
501	5. מורשת בנימין	אזור מגורים בבניה עירונית	60.82	768	2112	26880
502		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	43.77	313	1884	0
503		אזור פתוח עירוני	38.02	0	292	0
504		אזור מגורים בבניה עירונית	24.86	337	0	10395
505		אזור מגורים בבניה עירונית	23.75	246	0	0

תשריט אזורי יעוד מוצע – טבלת נתונים

מספר תא שטח	מתחם עירוני	תבנית מרקמית	גודל תא שטח (ד')	סה"כ יח"ד לתא שטח	סה"כ מ"ר סחירים לתא שטח	שטחי ציבור (כוללים (מ"ר)
506	5. מורשת בנימין	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	15.13	155	1400	700
507		אזור תעסוקה עירוני	13.07	0	5000	0
508		אזור מגורים בבניה עירונית	10.84	66	0	0
509		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	10.76	250	6561.5	8750
510		אזור תעסוקה עירוני	8.79	0	0	0
511		אזור תעסוקה עירוני	3.47	0	2500	0
600	6. רמת הגבעה	אזור מגורים בבניה עירונית	154.17	854	0	5775
601		אזור מגורים בבניה עירונית	120.43	1188	3267	41580
602		אזור מגורים בבניה עירונית	89.10	748	2057	26180
603		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	24.35	198	1800	0
604		אזור מוסדות ציבור עירוניים	11.51	0	0	0
700		אזור מגורים בבניה נמוכה	249.92	557	0	7805
701	7. הר שמואל	אזור תעסוקה עירוני	172.92	0	226806	0
702		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	130.89	1099	35411.75	30415
703		בית עלמין	49.69	0	0	0
704		אזור תעסוקה עירוני	43.75	0	12500	0
705		אזור מוסדות ציבור עירוניים	26.43	0	0	0
706		אזור תעסוקה עירוני	15.63	0	13256	0
707		אזור תעסוקה עירוני	278.52	0	216065	0
708		אזור תעסוקה עירוני	15.63	0	0	0
800	8. משכנות בניה	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	98.18	750	28750	0
801		אזור מגורים בבניה עירונית	86.56	1192	0	0
802		אזור מגורים בבניה עירונית	42.04	308	1350	0
803		אזור מוסדות ציבור עירוניים	37.30	0	0	0
804		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	26.33	1131	1700	12640
900	9. מעלה נתן	אזור מגורים בבניה עירונית	103.70	1037	2186.25	22015
901		אזור מגורים בבניה עירונית	36.81	368	1174.25	12880
902		אזור מגורים בבניה עירונית	16.87	228	0	0
903		אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	11.56	0	50000	0
1000	10. מתחם גבעון	אזור מגורים בבניה עירונית	90.88	1000	0	0

פרוגרמה כלל עירונית



פרוגרמה כלל עירונית | כ-100,000 תושבים

הכנת פרוגרמה לצרכים כלל עירוניים עבור גבעת זאב, המיועדת לכ-100,000 תושבים דורשת חישוב הפער בין ההיצע הקיים לצורך העתידי.

- ❑ פרוגרמה הכלל עירונית מתייחסת לתוספת אוכלוסיה בן בתוכנית אב ובתוכניות מקודמות כיום ברשות ביחד עם התושבים הקיימים, במטרה לתת מענה ראוי לאוכלוסייה של כ-100 אלף תושבים
- ❑ בשל גידול האוכלוסייה והצורך בעלייה בהיקף מוסדות הציבור
- ❑ היקף אוכלוסייה שמאפשרת הרחבה של מגוון והיצע מוסדות ציבור (מעבר של רף כניסה)
- ❑ הקצאת הקרקע הכללית המומלצת לצרכים על עירוניים (שירותים כלל יישוביים ואזוריים) עומדת על 0.8 מ"ר לתושב. ע"פ מפתח זה, עבור 100 אלף תושבים, הצורך הפרוגרמתי עומד על כ-80 דונם.
- ❑ סל השירותים הכלולים בשירותים כלל עירוניים ה: מוסדות תרבות (ספרייה גדולה, היכל תרבות וכו'), רווחה, תשתיות ספורט, שירותי חירום והצלה, מרכזי מנהל וממשל, מכללות וכו'.
- ❑ עם זאת, בציבור החרדי, ישנו צורך רב יותר בשטחים למוסדות חינוך וצורך מצומצם יותר ברבים מהמוסדות האלו (למשל – מגרשי ספורט גדולים, אצטדיונים, אולמות תרבות, תיאטרון וכד'). על כן סביר שניתן להסתפק בהיקף נמוך בהרבה של קרקע ציבורית עבור שירותים כלל עירוניים.

פרוגרמה כלל עירונית | לפי 100,000 תושבים - הצעה למוסדות נדרשים

תחום שימוש	סוג מוסד/שירות (סף כניסה גבוה)	צורך עתידי (כמות)	היצע קיים בגבעת זאב (כמות/מ"ר)	השלמה נדרשת (כמות)	שטח נדרש להשלמה (אומדן)
תרבות וקהילה	מרכז קהילתי רובעי	2 מרכזים) לפי חישוב 50 אלף תושבים)	2 מעודנים קהילתיים (7,564 מ"ר)	1 מרכז – מוצע מרכז חדש	כ-5-6 דונם
	אולם רב תכליתי/ אודיטוריום	2 מוסדות (1,000 מושבים)	1 קיים (1,200 מ"ר)	1 מוסד	כ-3.0 דונם (קרקע/שטח סחיר)
	ספריות	ספרייה גדולה ומרכזית, לצד ספריות קטנות במרכזיים קהילתיים	3 ספריות, 2 לציבורי חרדי ו-1 כללית, סה"כ 1,334 מ"ר בנוי	פיזור של ספריות במרכזים קהילתיים	יש להוסיף ספריות קהילתיות
	מוסדות לנוער בסיכון / בית ספר לתעסוקה מקצועית/ מועדון טיפולי - רווחתי	1-2 מסגרות	קיים מענה חלקי	הקמת מרכז ייעודי	8 דונם מסל של הקצאה של שירותי רווחה כולל
	בריכת שחייה מופרדת	5 בריכות (1 לכל 25,000 תושבים)	1 בריכת שחייה	4 בריכות	12-8 דונם קרקע /שטח סחיר
	מגרש טניס	2 מגרשים , מגרש ל 50 אלף תושבים	0	2 מגרשים	2.8 ד' קרקע למגרש
	אולם ספורט גדול	לפחות אחד ליישוב, אחד לכל בה"ס		3-4 דונם	לשקול השלמה לאולם ספורט
	מגרש ספורט פתוח	1 לכל 5,000 יח"ד		2-3 ד' למגרש	
	מגרש כדורגל	20 אלף תושבים למגרש כדורגל		12 דונם	לשקול האם נדרש ביישוב

פרוגרמה כלל עירונית | לפי 100,000 תושבים

תחום שימוש	סוג מוסד/שירות (סף כניסה גבוה)	צורך עתידי (כמות)	היצע קיים בגבעת זאב (כמות/מ"ר)	השלמה נדרשת (כמות)	שטח נדרש להשלמה (אומדן)
חירום והצלה	תחנת מד"א גדולה	2 תחנות (50,000 תושבים למוסד)	1 תחנה מד"א קיימת	2 תחנות	2.5 דונם קרקע
	תחנת משטרה	1 תחנות (100,000 תושבים למוסד)		1 תחנות	3.0-6.0 דונם קרקע
	תחנת כיבוי אש	2 תחנות (60,000 תושבים למוסד)		2 תחנות	10.0 דונם קרקע (5.0 דונם למוסד)
	מחסני מל"ח או פס"ח				בחניונים של מוסדות ציבור
משרדי ממשלה	לשכות שירות ממשלתיות	1-2 לשכות		1-2 לשכות	400 מ"ר בנוי ללשכה, שטח סחיר
	מרכז יום לקשיש (תשושי גוף ונפש)	90-130 מטופלים			1.5 ד', יש לשריין כחלק ממרכז רווחה ביעוד מוסד ציבורי
רווחה	מחלקה לשירותים חברתיים	שלוחה לכל 30-50 אלף תושבים	קיימת מחלקה לשירותים חברתיים	2 שלוחות שכונתיות	מומלץ למקם בשטח סחיר
	מוסדות רווחה (מרכז לגיל הרך/מרכז יום טיפולי למבוגרים, אנשים עם אוטיזם)	הקצאה כלל עירונית של 0.05 מ"ר לנפש	פועל "מרכז כוח למשפחה"	כ-5,500 מ"ר לכלל צרכי הטיפול והרווחה	ניתן לשלב בשטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר
	מועדון לקשיש	200 משתתפים	1 מרכז של 211 מ"ר		השלמה של 2-3 מרכזים על 0.5 ד' כ"א או שטח סחיר עם נגישות גבוהה

פרוגרמה כלל עירונית | לפי 100,000 תושבים

תחום שימוש	סוג מוסד/שירות (סף כניסה גבוה)	צורך עתידי (כמות)	היצע קיים בגבעת זאב (כמות/מ"ר)	השלמה נדרשת (כמות)	שטח נדרש להשלמה (אומדן)
מוסדות להשכלה גבוהה	ישיבה גדולה 2,500 יח"ד סף כניסה	2		כ-9 מוסדות	כ-2 ד' לישיבה גדולה ו 10 ד' לישיבת דגל, ניתן למקם חלקית על שטחים סחירים
מוסדות להשכלה על תיכונית) מכללות /שלוחות אוניברסיטה/השכרה (מקצועית)	סף כניסה של 50,000 אלף תושבים			מוסד אחד	הקצאה כחלק משטחי מסחר 3,000 מ"ר בנוי

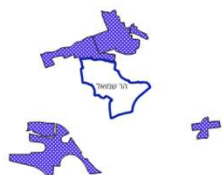
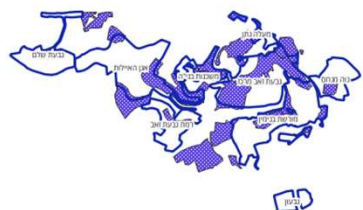
פרוגרמה כלל יישובית למסחר ותעסוקה



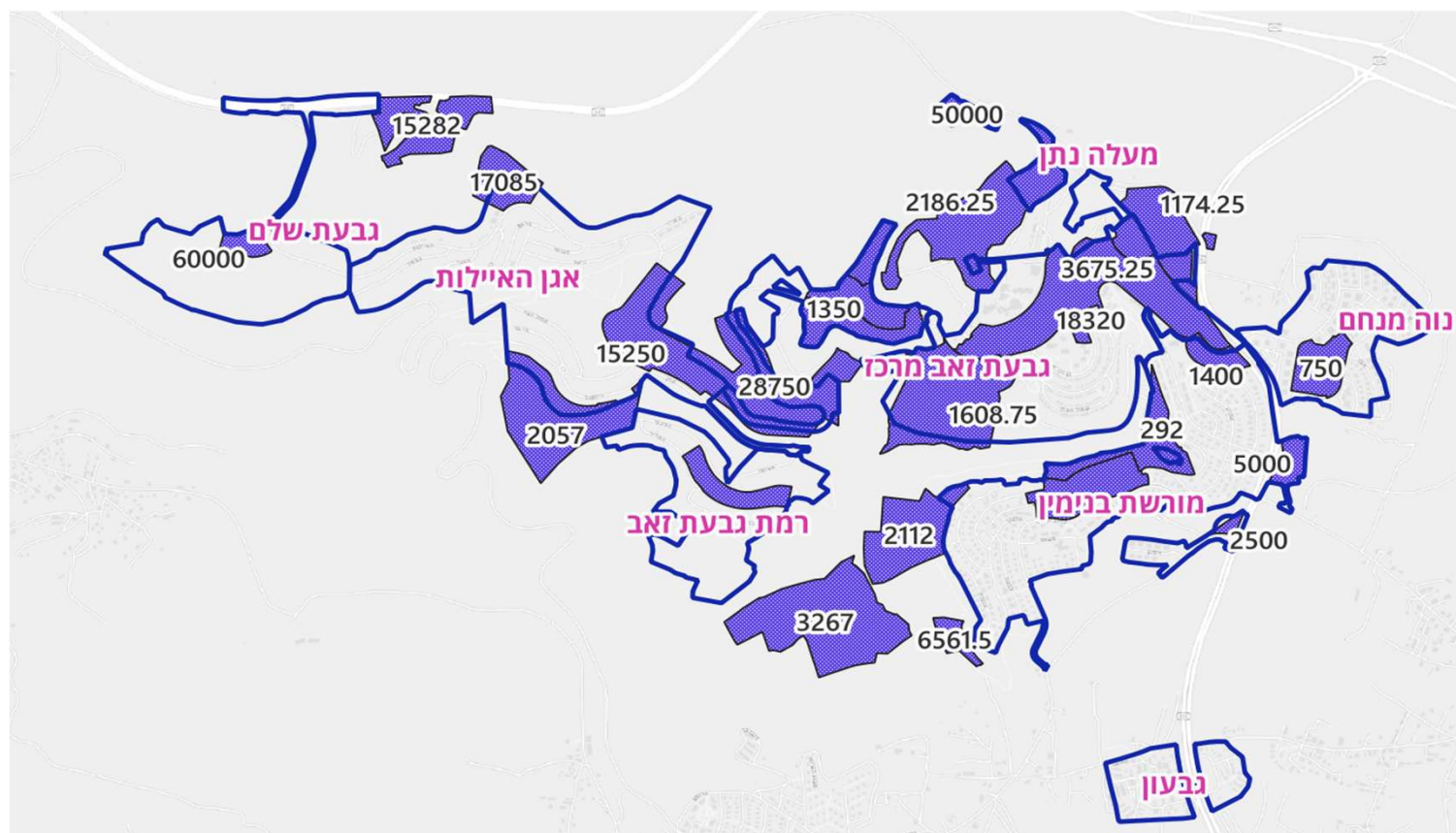
פרוגרמה כלל עירונית- מסחר ותעסוקה | לפי 100,000 תושבים

תחום שימוש	ברמת השכונה	התוספת הנדרשת ברמה העירונית	סה"כ יעד עירוני כולל	סה"כ במ"ר	הערות
מסחר	0.75 מ"ר לנפש	0.50+ מ"ר לנפש	1.25 מ"ר לנפש	125,500 מ"ר	התוספת מיועדת למרכזים רובעיים וקניית גדולות
תעסוקה	2.0 מ"ר לנפש	9.0+ מ"ר לנפש	11 מ"ר לנפש	1,100,000 מ"ר	התוספת מיועדת לאזורי תעסוקה גדולים בשולי היישוב עם ונגישות לצירים מרכזיים עם נגישות גבוהה

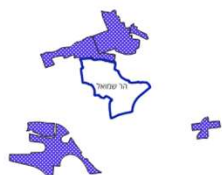
פרוגרמה כלל עירונית | מסחר תעסוקה – פריסה 1/1



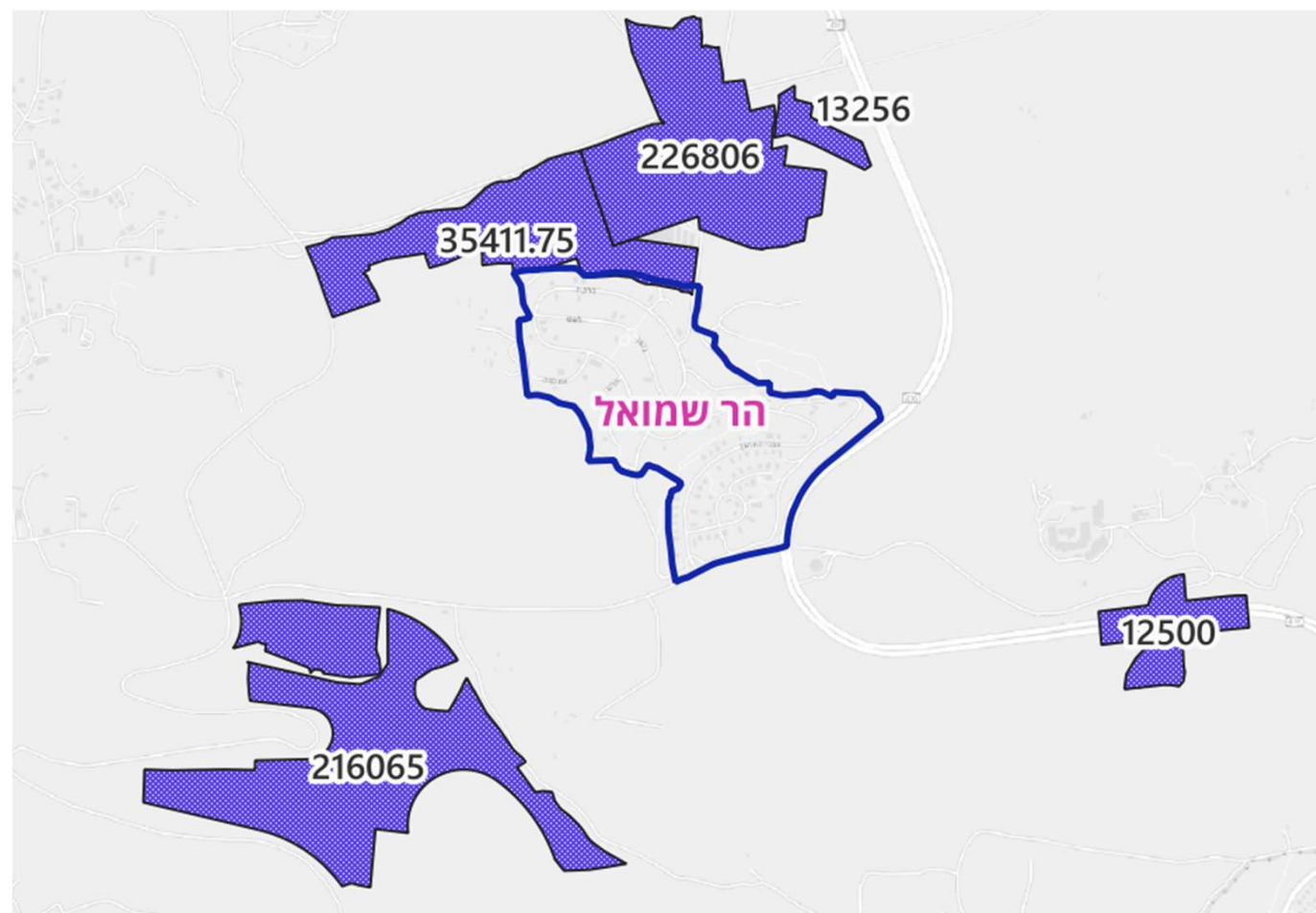
מתחם	גבעת זאב מרכז	מתחם גבעון	גבעת שלם	אגן האיילות	נווה מנחם	מורשת בנימין	רמת הגבעה	הר שמואל	משכנות בניה	מעלה נתן	סכום כולל
שטח מסחר במ"ר	23,604	-	75,282	32,335	750	19,749	7,124	504,039	31,800	53,360	748,048



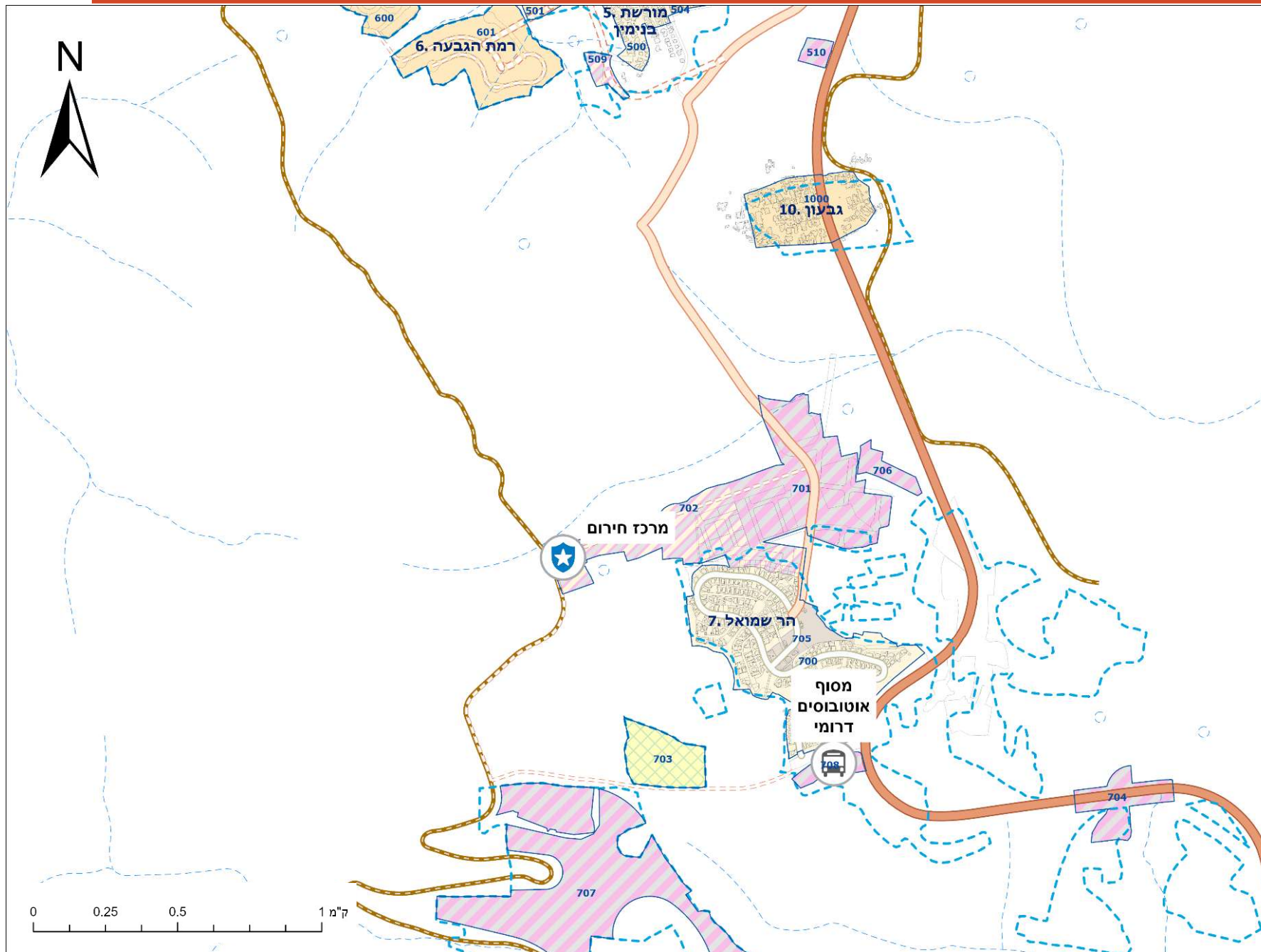
פרוגרמה כלל עירונית | מסחר תעסוקה – פריסה 1/2



מתחם	גבעת זאב מרכז	מתחם גבעון	גבעת שלם	אגן האיילות	נווה מנחם	מורשת בנימין	רמת הגבעה	הר שמואל	משכנות בניה	מעלה נתן	סכום כולל
שטח מסחר במ"ר	23,604	-	75,282	32,335	750	19,749	7,124	504,039	31,800	53,360	748,048



פרוגרמה כלל עירונית – חלק ב'



תחום שיפוט מועצה 2026
מתחמים עירוניים

היררכית כבישים
ראשיים
היררכיה

ביטחון
בין עירוני
משני מקומי
עירוני ראשי
עתידי
עתידי משני
תוואי נחלים

פרוגרמה - פונקציות
כלל עירוניות

קטגוריה

חינוך
חירום והצלה
משרדים ממשלתיים
שירותי בריאות
שירותי רווחה
תחבורה
תרבות וקהילה
תשתיות

תשריט אזורי יעוד

תבנית מרקמית

אזור מגורים בבניה נמוכה
אזור מגורים בבניה עירונית
אזור מוסדות ציבור עירוניים
אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור
אזור פתוח עירוני
אזור תעסוקה עירוני
בית עלמין



מתחמי התחדשות עירונית על רקע תשריט



מתחמים מקודמים כיום (בכתום)

הצעה למתחמים לקידום
התחדשות עירונית במסגרת
תכנית האב - לאורך ציר מכבים

- מתחמי התחדשות עירונית
- מתחמי פינוי בינוי מקודמים כיום
- הפקעה לטובת הרחבת הדרך
- תחום שיפוט מועצה 2026
- היררכית כבישים**
- ראשיים
- היררכיה
- ביטחון
- בין עירוני
- משני מקומי
- עירוני ראשי
- עתידי
- עתידי משני
- מרקם עתידיות
- תשריט אזורי יעוד**
- תבנית מרקמית**
- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מוסדות ציבור עירוניים
- אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור
- אזור פתוח עירוני
- אזור תעסוקה עירוני
- בית עלמין

סה"כ יח"ד	תוספת יח"ד	מכפיל	יח"ד מאושרות	מס מתחם
572	468	5.5	104	101A
1045	855		190	101B
253	207		46	101C
286	234		52	101D
297	243		54	101E
116	95		21	101F
264	216		48	101G
110	90		20	506A
385	315		70	804A
330	270		60	804B
3658	2993		665	סה"כ

מס' יח"ד כולל המתווסף
בהתחדשות עירונית
2,993 יח"ד

הקצאת מ"ר בנוי פר
יח"ד בהתחדשות
עירונית
20 מ"ר

סה"כ מ"ר בנוי הנדרש
להשלים עבור יח"ד
בהתחדשות עירונית
59,860 מ"ר

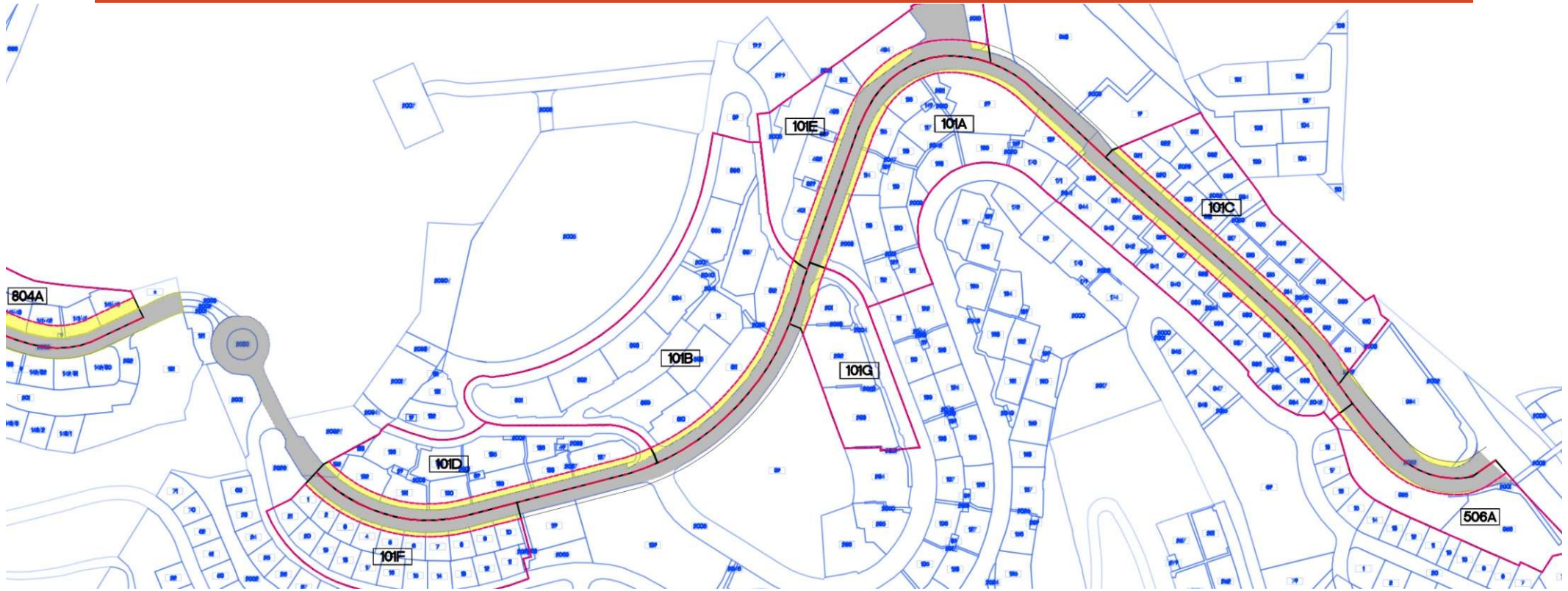
מסקנות

1. לאור בדיקות התכנות שנעשו הוסכם כי פרויקטים של התחדשות עירונית צריכים לעמוד על מכפיל של 5-6 על מנת לאפשר את מימושם
2. במצב כזה אנו לא רואים אפשרות לפתרון לדרישות פרוגרמטיות למבני ציבור / מתן זכויות נרחבות למסחר ותעסוקה במתחמי התחדשות עירונית

לכן הוחלט על מספר פעולות:

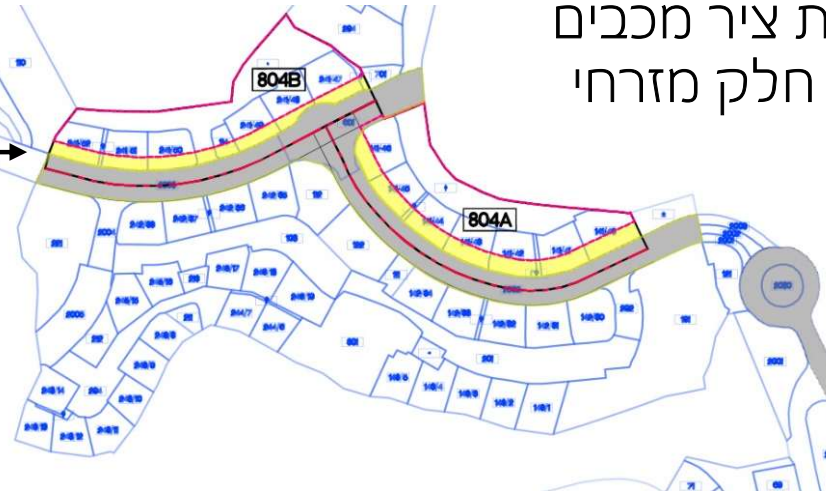
1. צמצום סימון מתחמי התחדשות עירונית – מתחמי התחדשות עירונית ישמשו אך ורק לטובת הרחבת ציר מכבים
2. אנו מציעים כי פתרון למענה פרוגרמטי יינתן בתכניות מקודמות ובתכניות עתידיות שיקודמו
3. אנו מציעים לצמצם את תקני החניה בפרויקטים של התחדשות עירונית לאורך ציר מכבים, מתוך תפיסה של קידום פתרונות תחבורה ציבורית על חשבון רכב פרטי במע"ר, וכן הגדלת ההתכנות למימוש הפרויקטים.

צמצום המתחמים והתמקדות בציר מכבים לצורך הרחבתו



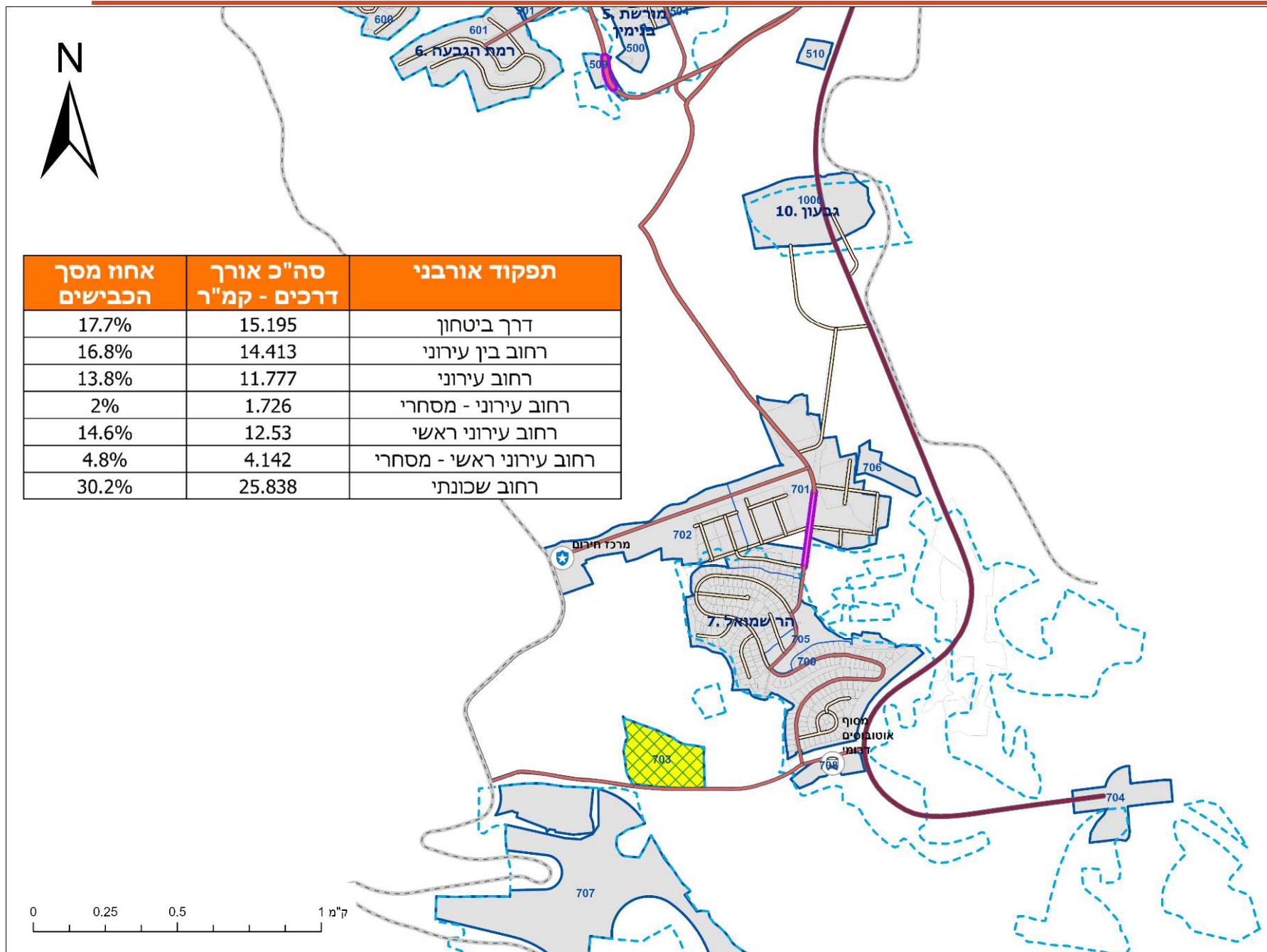
סימון הפקעה לצורך הרחבת ציר מכבים
במגרשים פרטיים בנויים – חלק מזרחי

בצהוב – הפקעה
לצורך הרחבת
הדרך ל-25 מ'



המשך - חלק מערבי

תפקוד אורבני למערכת כבישים - דרום



כבישים - היררכיה אורבנית

תפקוד אורבני

דרך ביטחון

רחוב בין עירוני

רחוב עירוני

רחוב עירוני - מסחרי

רחוב עירוני ראשי

רחוב עירוני ראשי - מסחרי

רחוב שכונתי

תחום שיפוט מועצה 2026

מתחמים עירוניים

מרקם עתידיות

פונקציות כלל עירוניות

קטגוריה

חינוך

חירום והצלה

משרדים ממשלתיים

שירותי בריאות

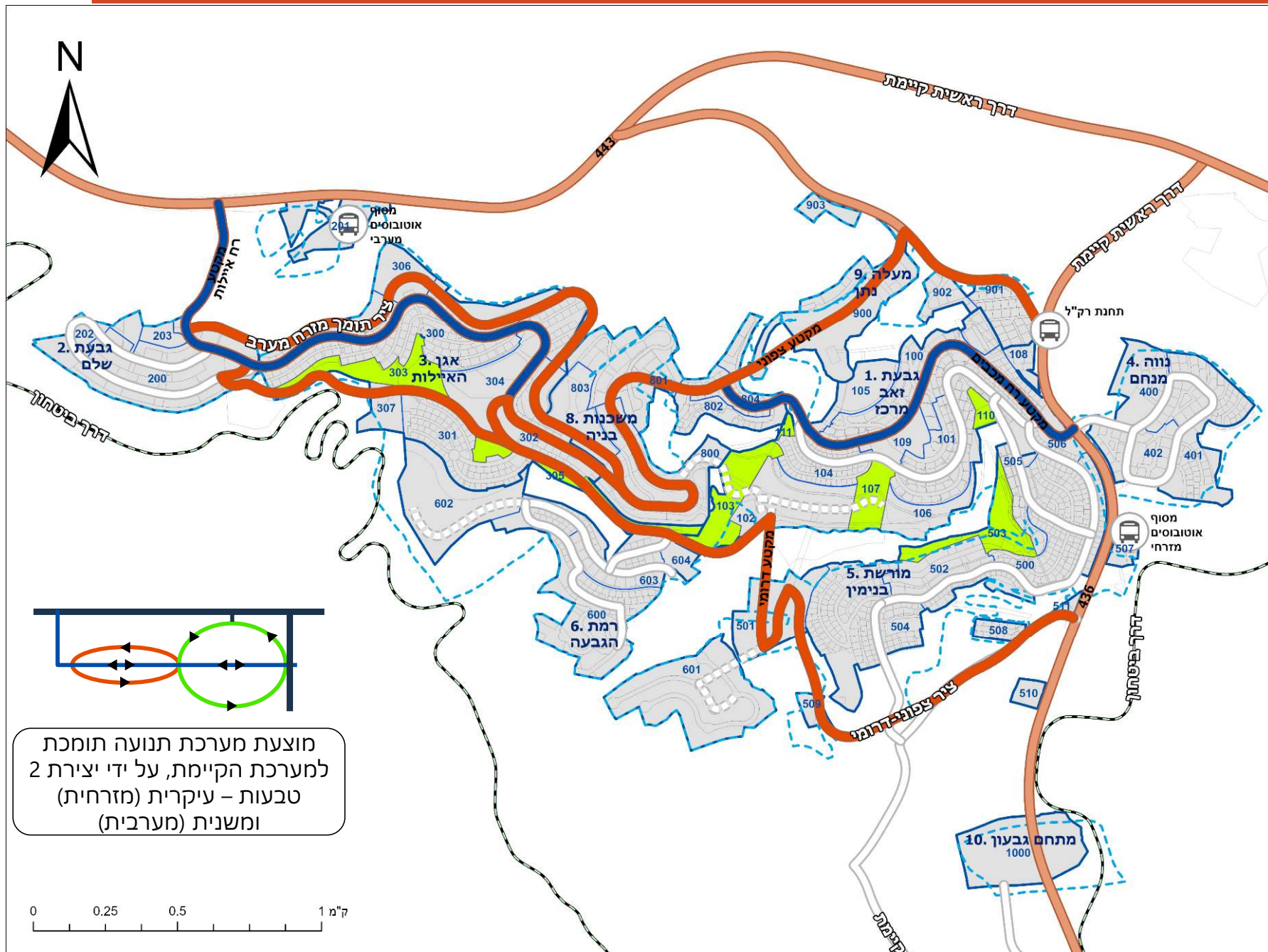
שירותי רווחה

תחבורה

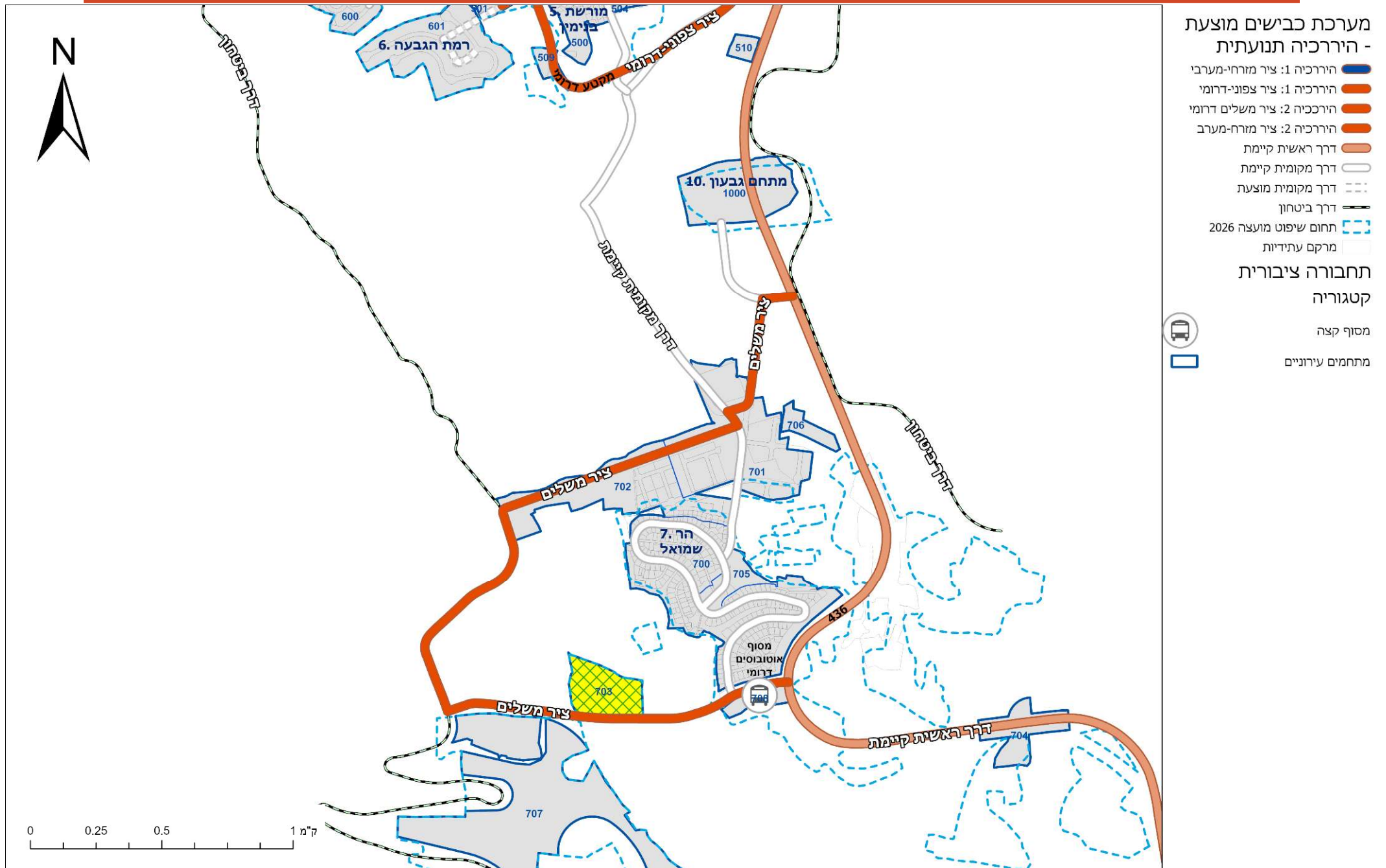
תרבות וקהילה

תשתיות

היררכיה תנועתית למערכת כבישים - צפון

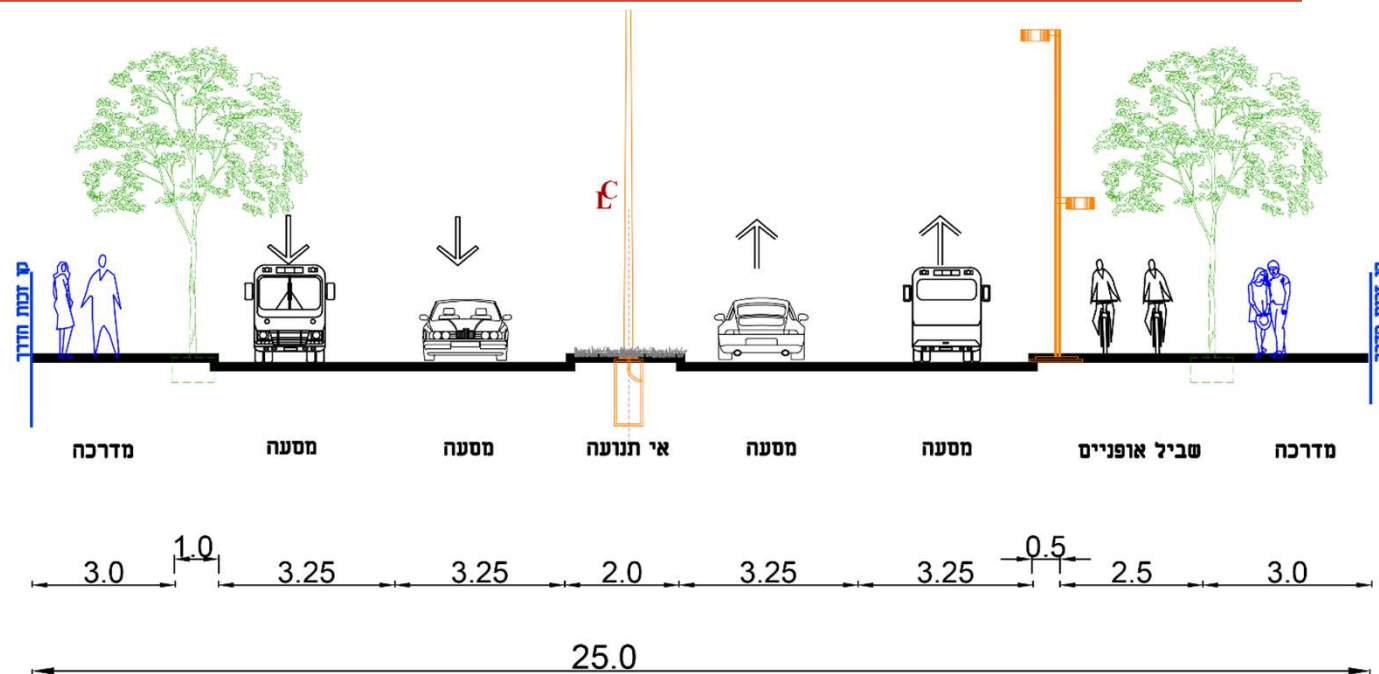
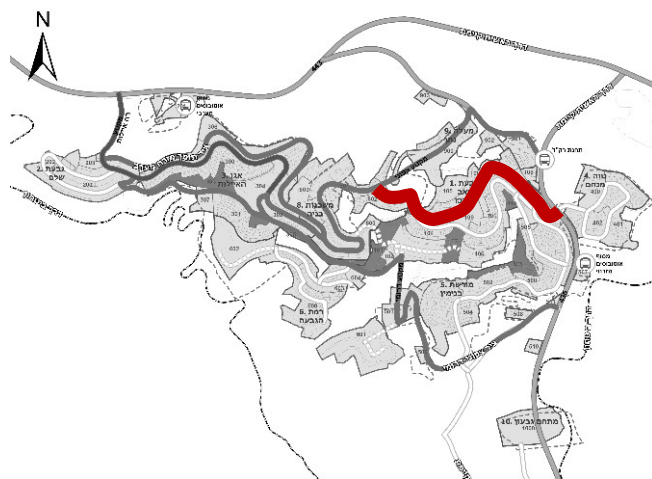


היררכיה תנועתית למערכת כבישים - דרום

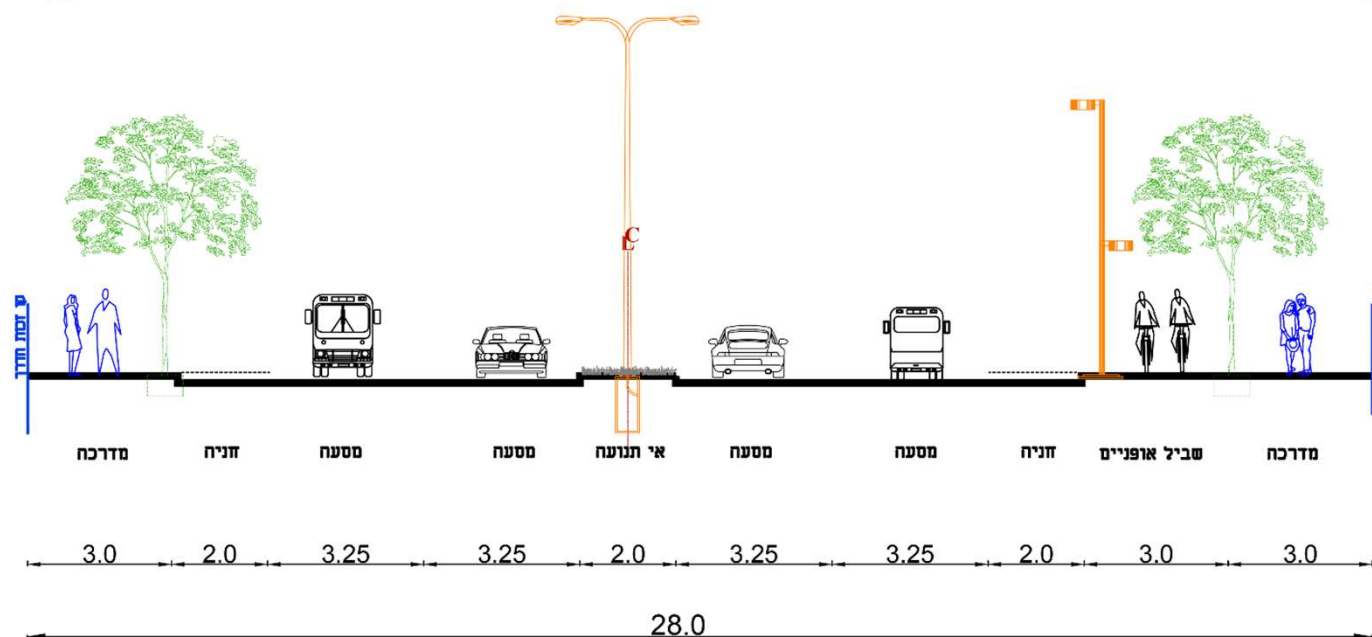
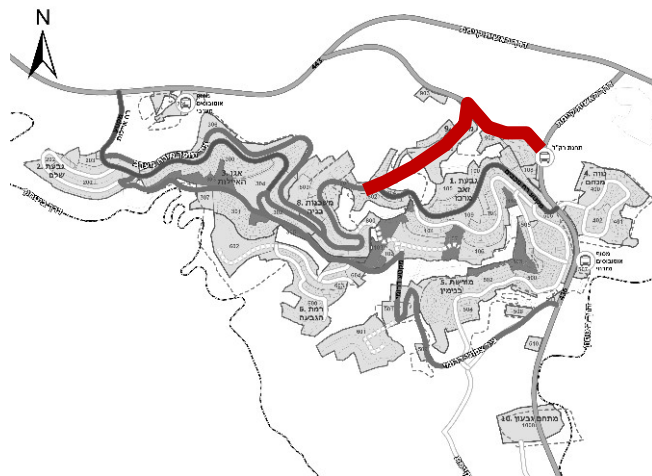


חתכי כבישים מוצעים למערכת הדרכים

חתך טיפוסי לרחוב עורקי – 25 מ' עם נת"צ – כביש איילות

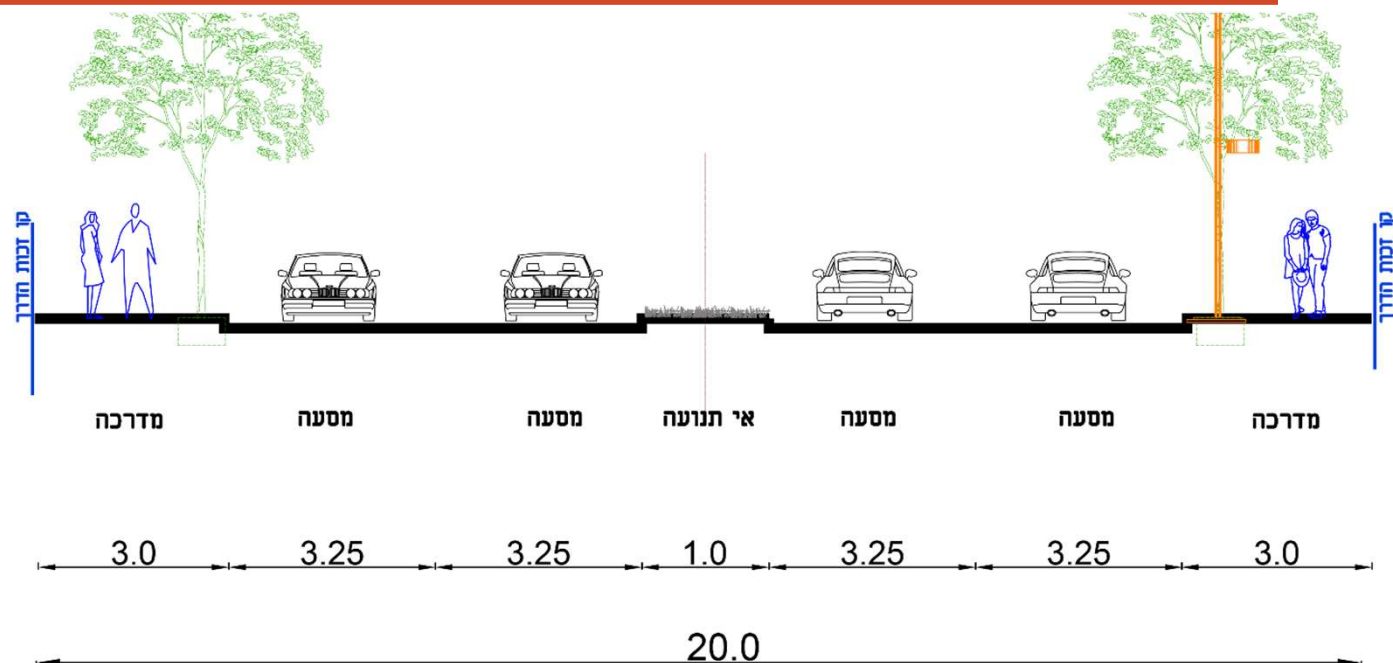
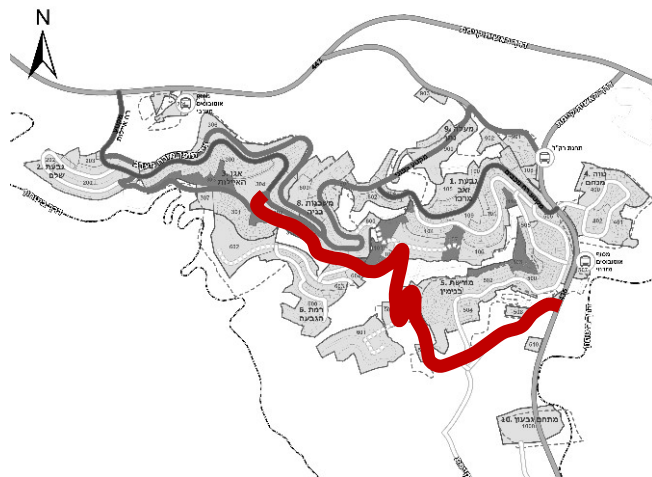


חתך טיפוסי לעורק ראשי – 28 מ' עם נת"צ – כביש הרכס

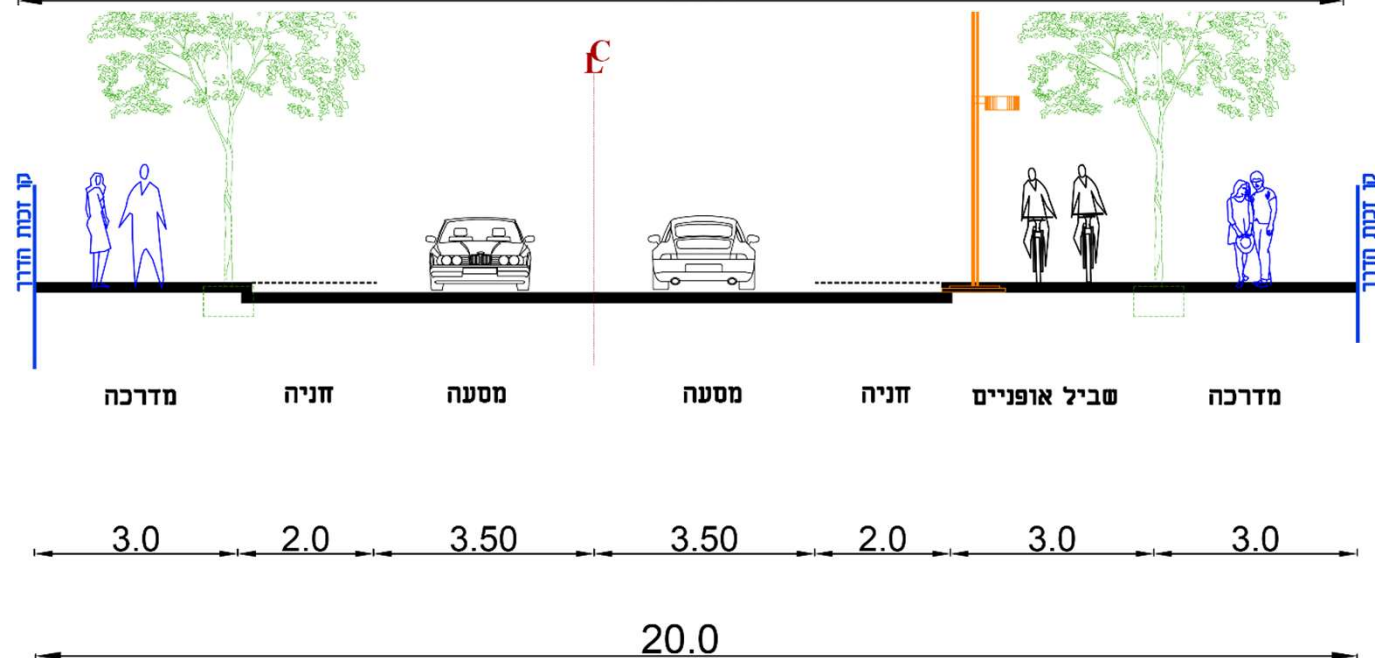
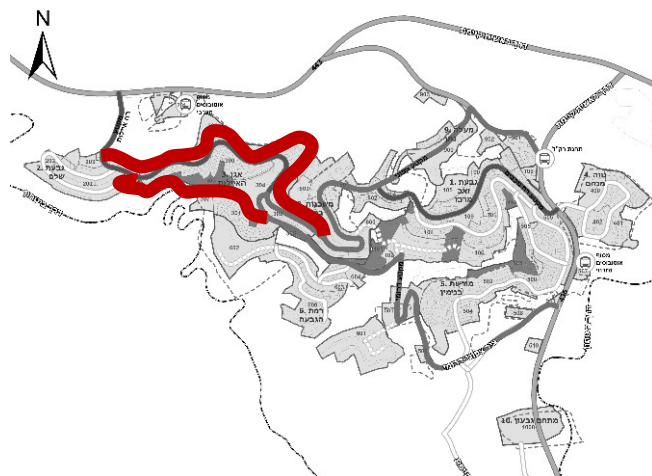


חתכי כבישים מוצעים למערכת הדרכים

חתך טיפוסי לרחוב עורקי – 20 מ' קטע דרומי

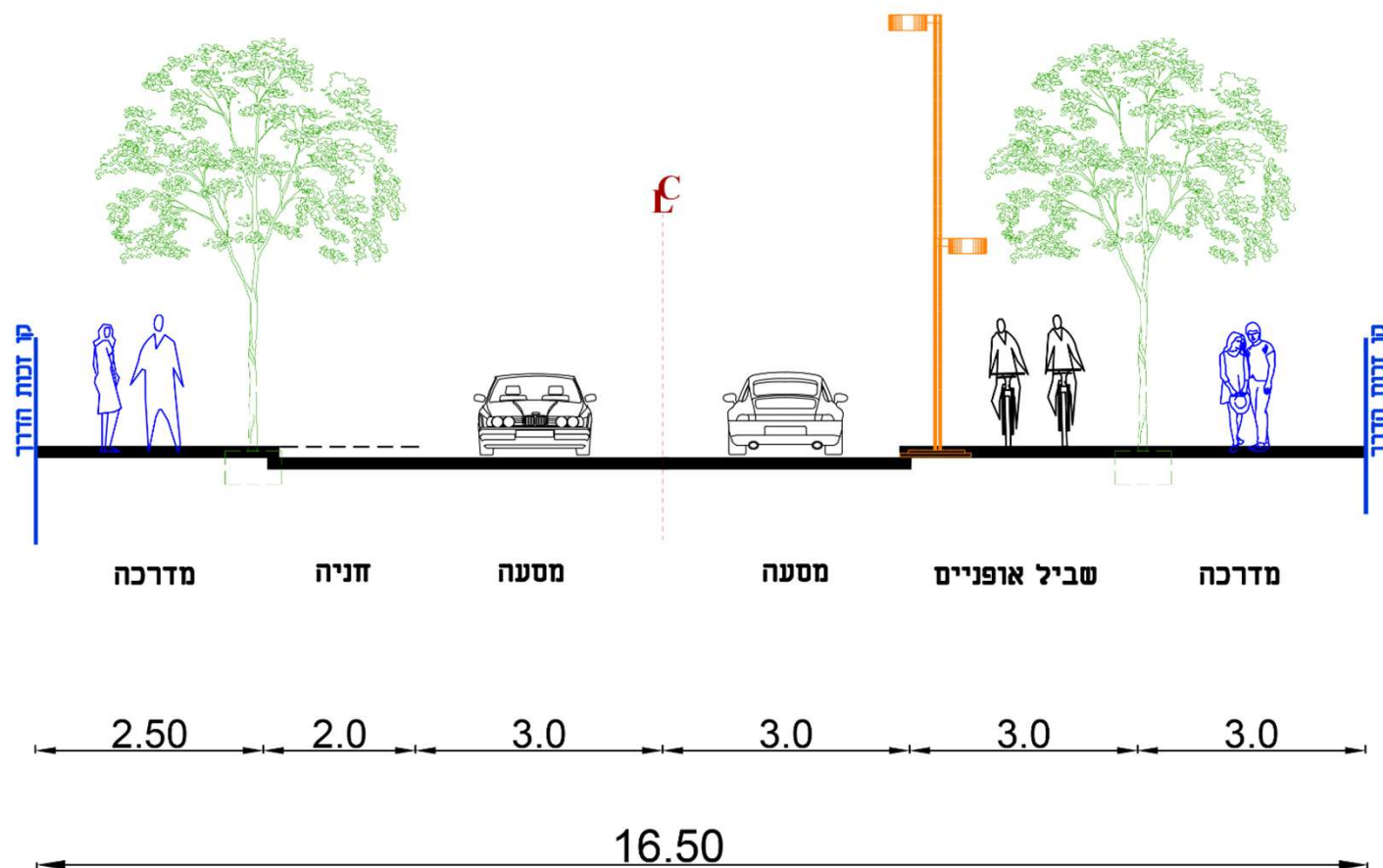


חתך טיפוסי לרחוב עורקי מאסף עם שביל אופניים – 20 מ'

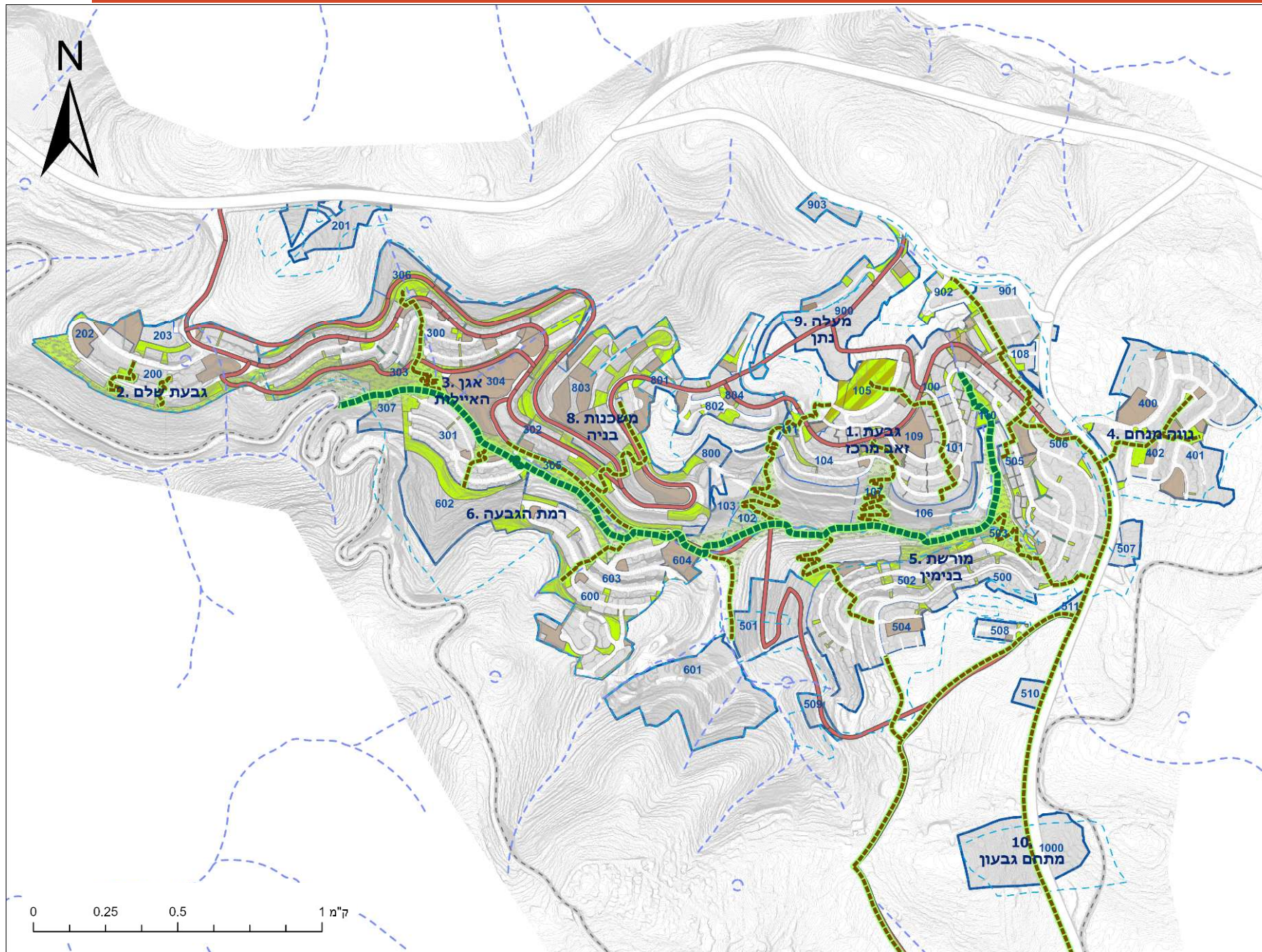


חתכי כבישים מוצעים למערכת הדרכים

חתך טיפוסי מומלץ לרחוב מקומי עם שביל אופניים – 16.5 מ'



רשת שבילים ירוקה תומכת - צפון



רשת ירוקה מוצעת

סוג שביל

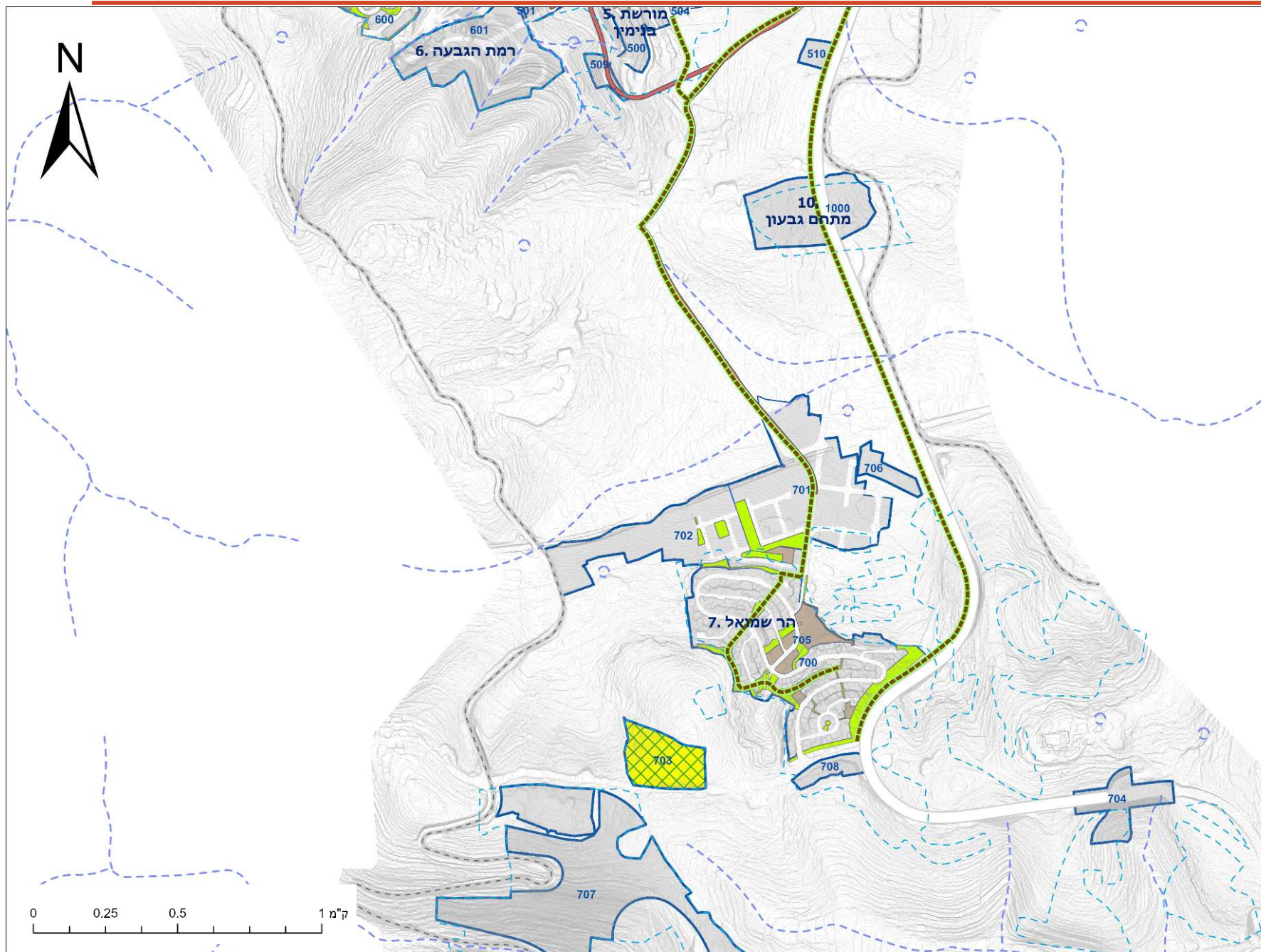
שביל לאורך הנחל

שבילי הליכה

תחום שיפוט מועצה 2026

מתחמים עירוניים

רשת שבילים ירוקה תומכת - דרום



רשת ירוקה מוצעת

סוג שביל

שביל לאורך הנחל

שבילי הליכה

תחום שיפוט מועצה 2026

מתחמים עירוניים

תכנית גובה מוצעת - צפון



תחום שיפוט מועצה 2026
מתחמים עירוניים

היררכית כבישים
ראשיים

היררכיה

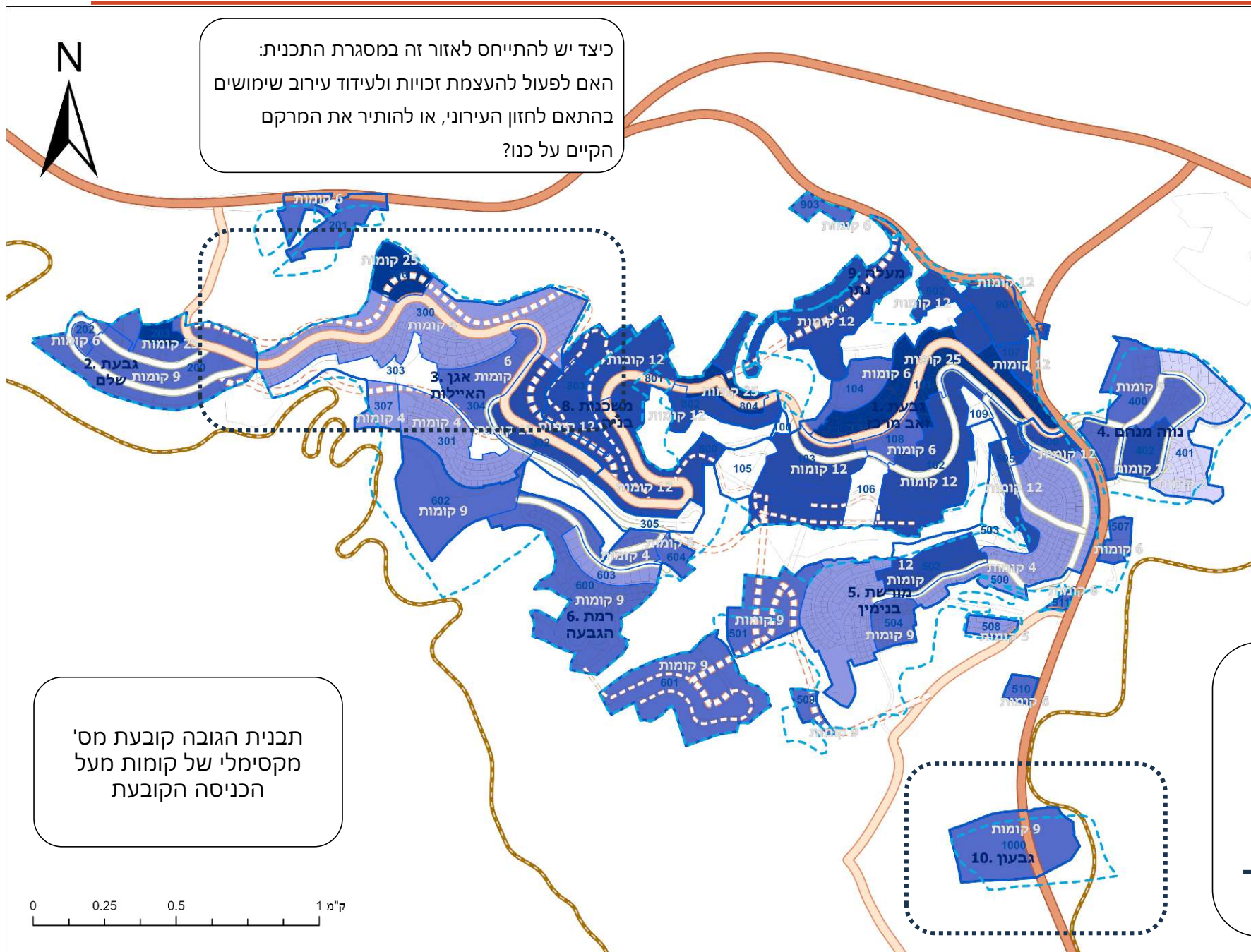
- ביטחון
- בין עירוני
- משני מקומי
- עירוני ראשי
- עתידי
- עתידי משני
- מרקם עתידיות

תכנית גובה מוצעת

מס ק. מקס' מעל פני
הקרקע

- עד 2 קומות
- עד 5 קומות
- עד 9 קומות
- עד 12 קומות
- עד 25 קומות

כיצד יש להתייחס לאזור זה במסגרת התכנית:
האם לפעול להעצמת זכויות ולעידוד עירוב שימושים
בהתאם לחזון העירוני, או להותיר את המרקם
הקיים על כנו?



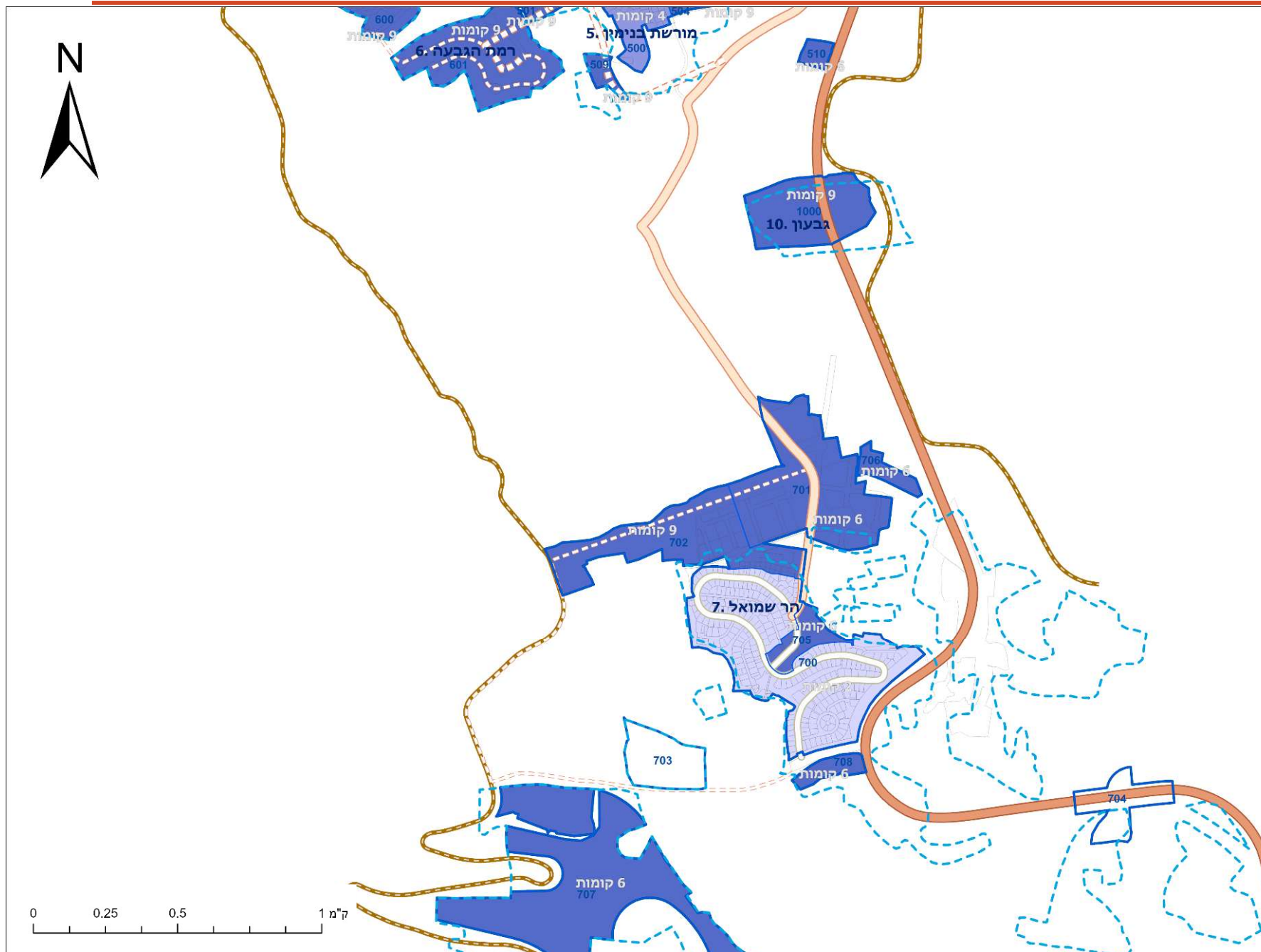
תכנית הגובה קובעת מס'
מקסימלי של קומות מעל
הכניסה הקובעת

האם יש לתת ההתייחסות
לבינוי החדש במתחם גבעון -
בינוי אחיד או מדורג לכביש
בצורה הבאה (חתך):



דרך 436

תבנית גובה מוצעת - דרום



תחום שיפוט מועצה 2026
מתחמים עירוניים

היררכית כבישים
ראשיים

היררכיה

ביטחון
בין עירוני
משני מקומי
עירוני ראשי
עתידי
עתידי משני
מרקם עתידיות

תבנית גובה מוצעת

מס ק. מקס' מעל פני
הקרקע

עד 2 קומות
עד 5 קומות
עד 9 קומות
עד 12 קומות
עד 25 קומות

צפיפות מוצעת (ברוטו) - צפון



תחום שיפוט מועצה 2026

מתחמים עירוניים

היררכית כבישים

ראשיים

היררכיה

ביטחון

בין עירוני

משני מקומי

עירוני ראשי

עתידי

עתידי משני

מרקם עתידיות

צפיפות ברוטו לתא שטח

צפיפות ברוטו מוצעת -

יח"ד/דונם

מתחם ללא יח"ד

עד 5 יח/ד

עד 10 יח/ד

עד 15 יח/ד

עד 20 יח/ד

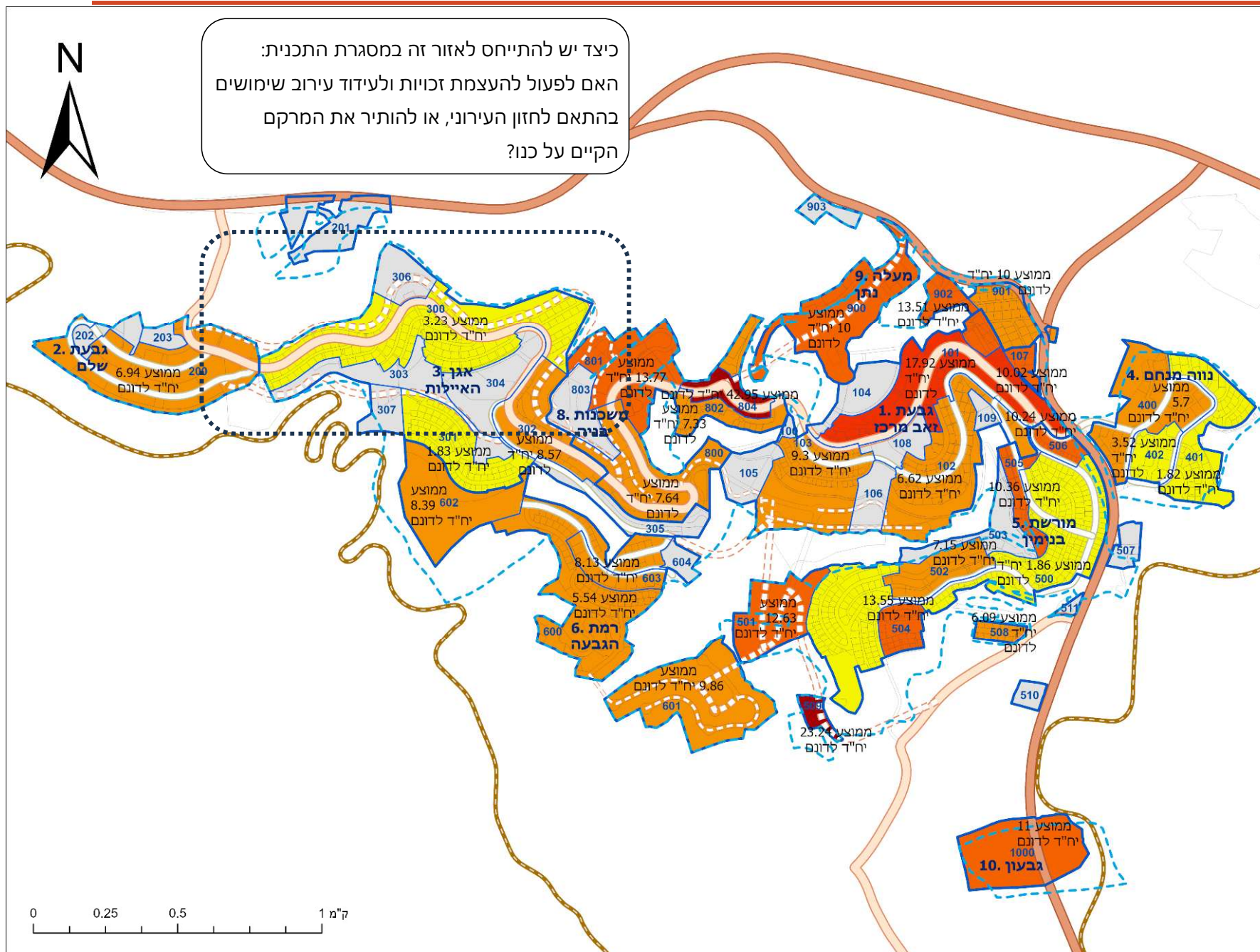
עד 70 יח/ד

כיצד יש להתייחס לאזור זה במסגרת התכנית:

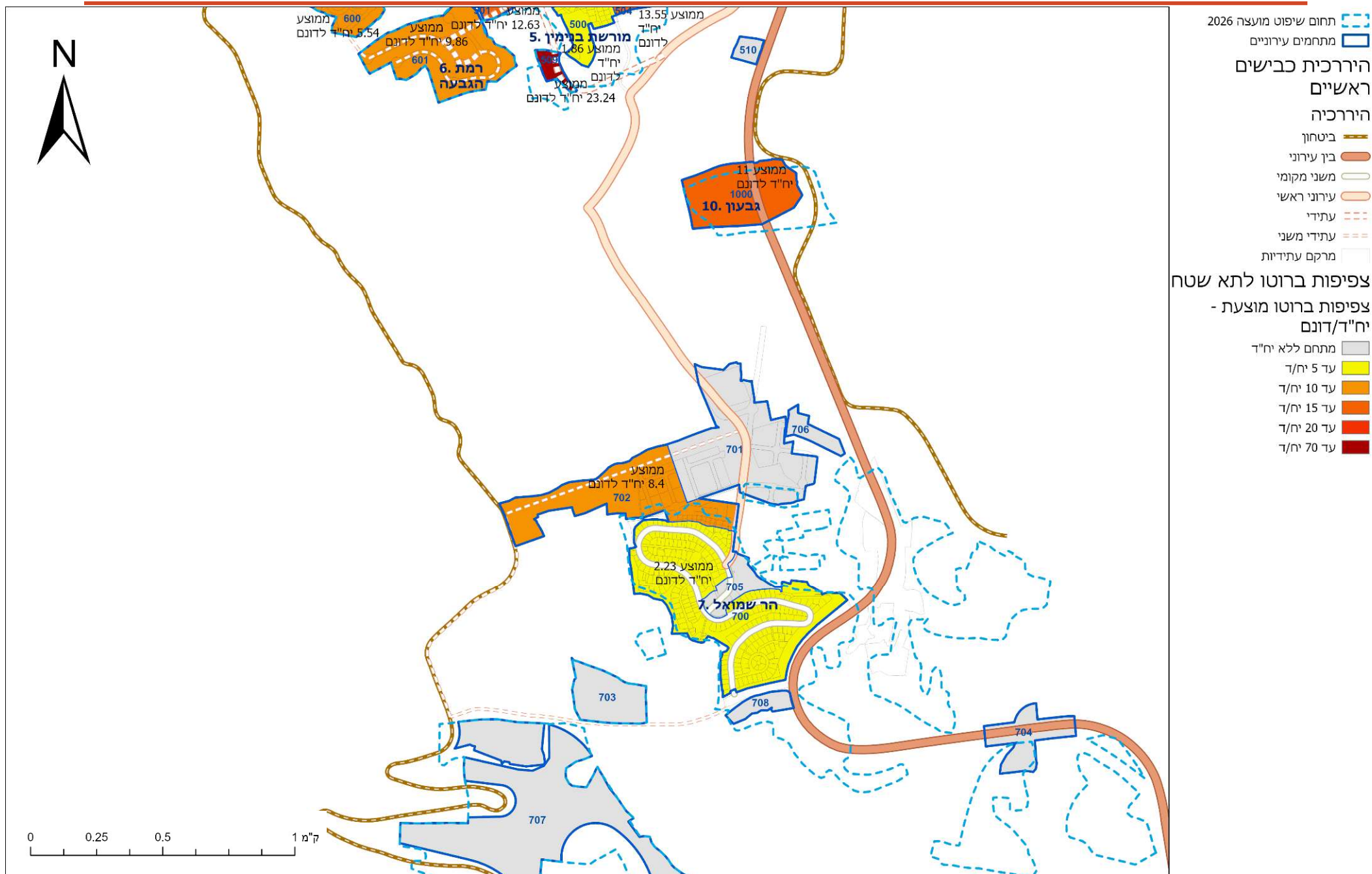
האם לפעול להעצמת זכויות ולעידוד עירוב שימושים

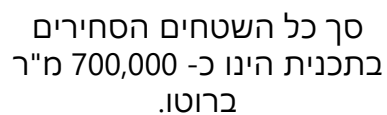
בהתאם לחזון העירוני, או להותיר את המרקם

הקיים על כנו?

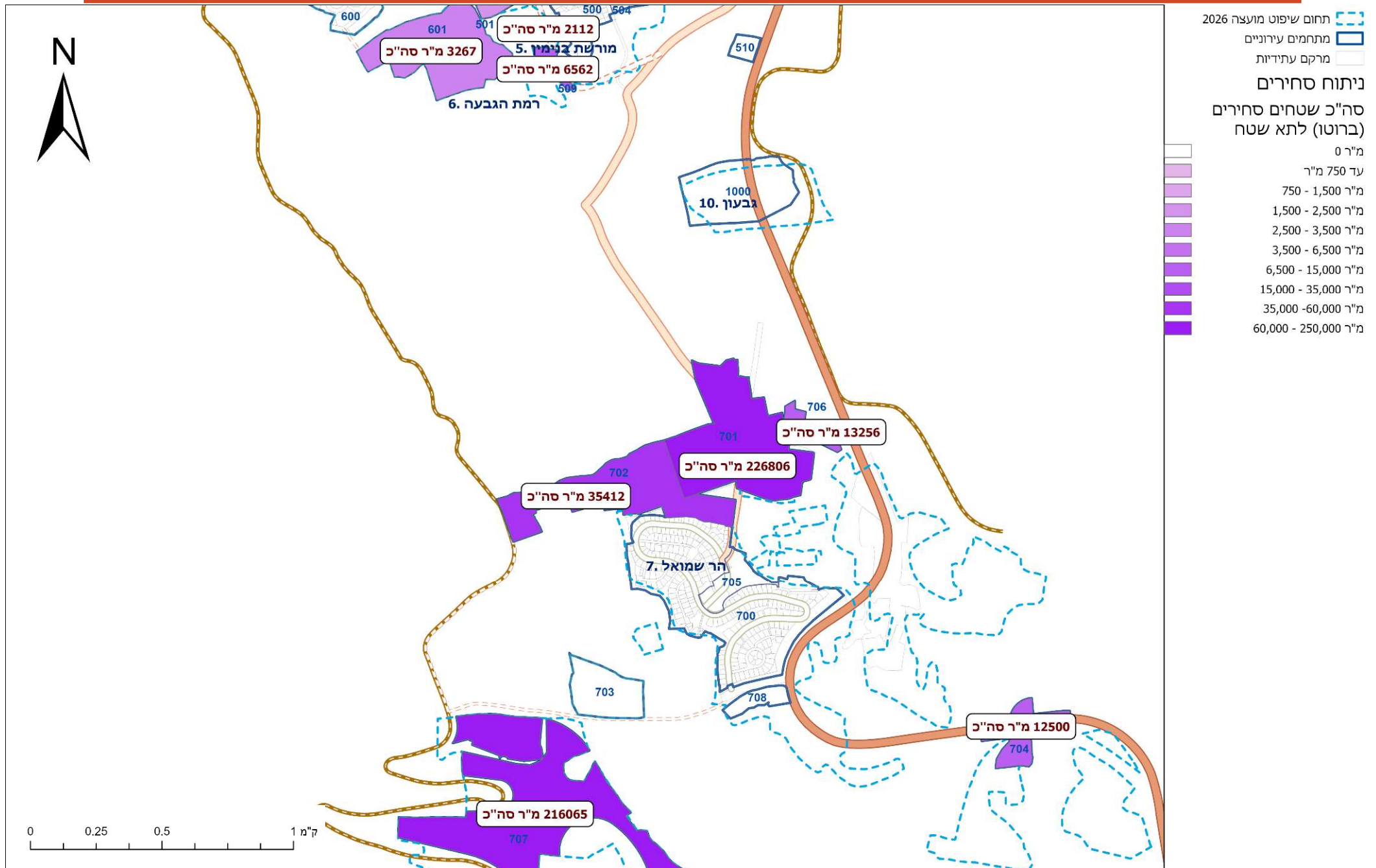


צפיפות מוצעת (ברוטו) - זרום

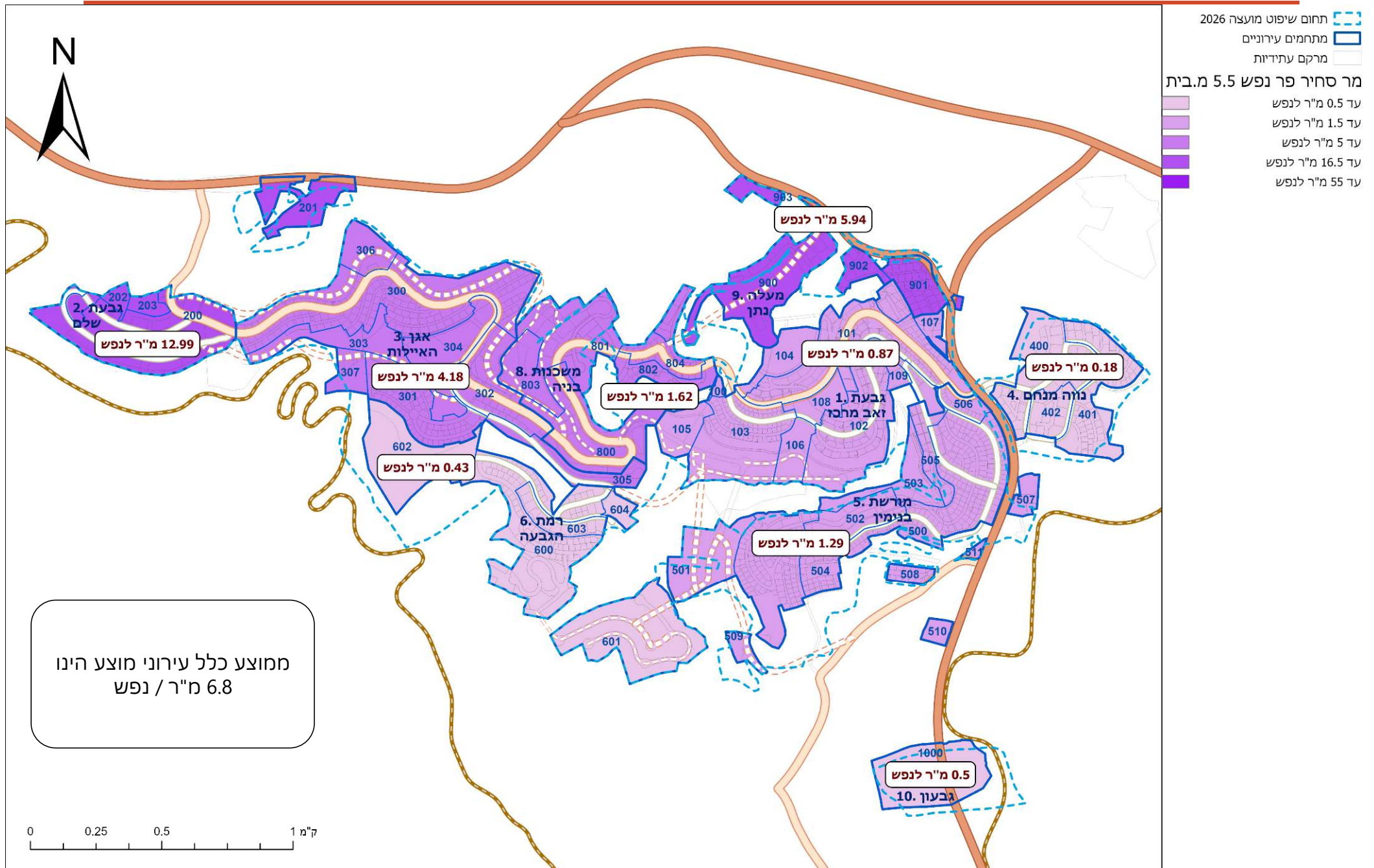




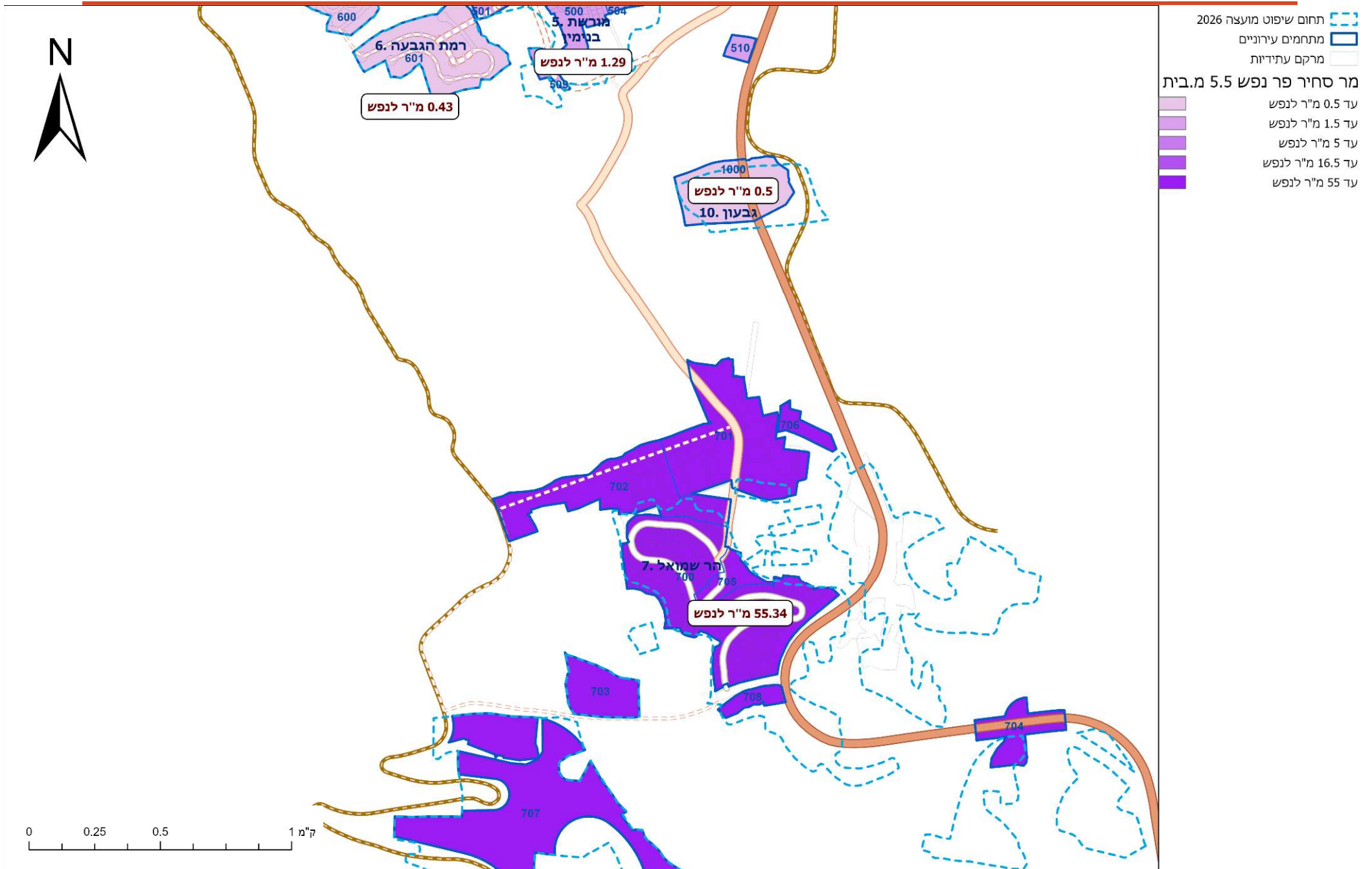
שטחים סחירים - דרום



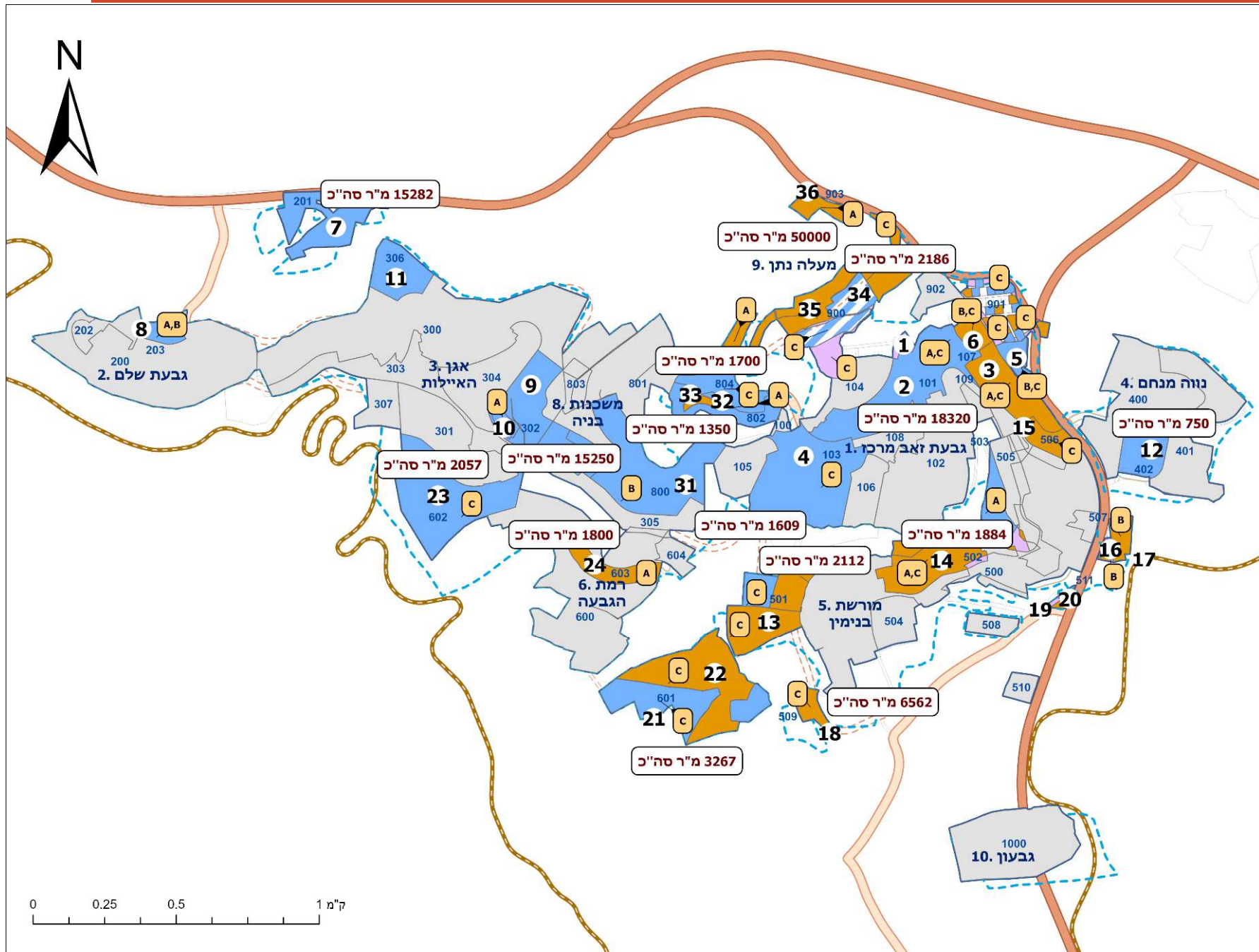
שטחים סחירים פר נפש (לפי משק בית 5.5) - צפון



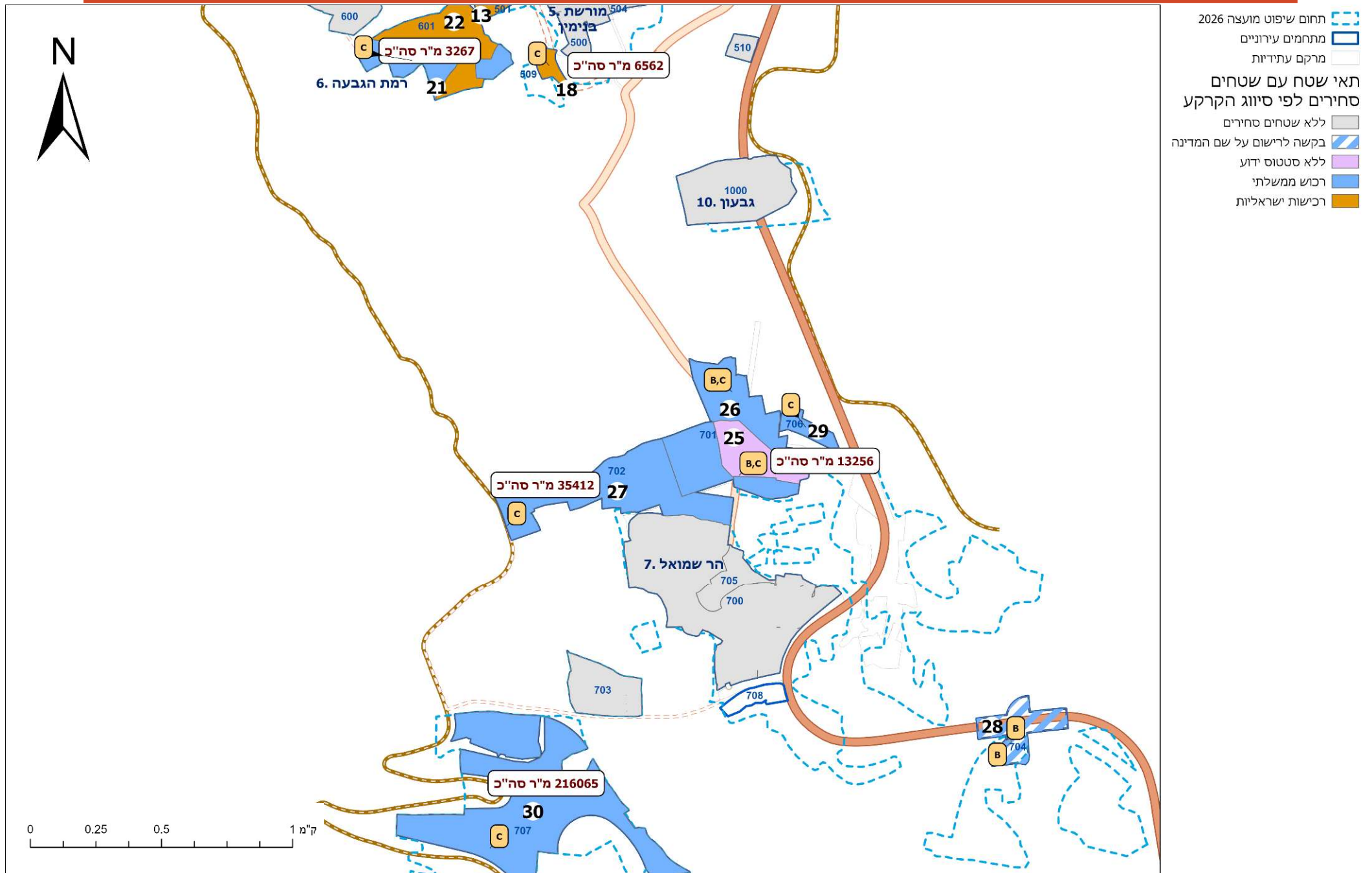
שטחים סחירים פר נפש (לפי משק בית 5.5) - זרם



שטחים סחירים על רקע סטטוס אדמות - צפון

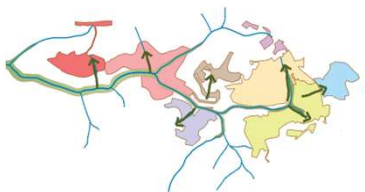


שטחים סחירים על רקע סטטוס אדמות - דרום

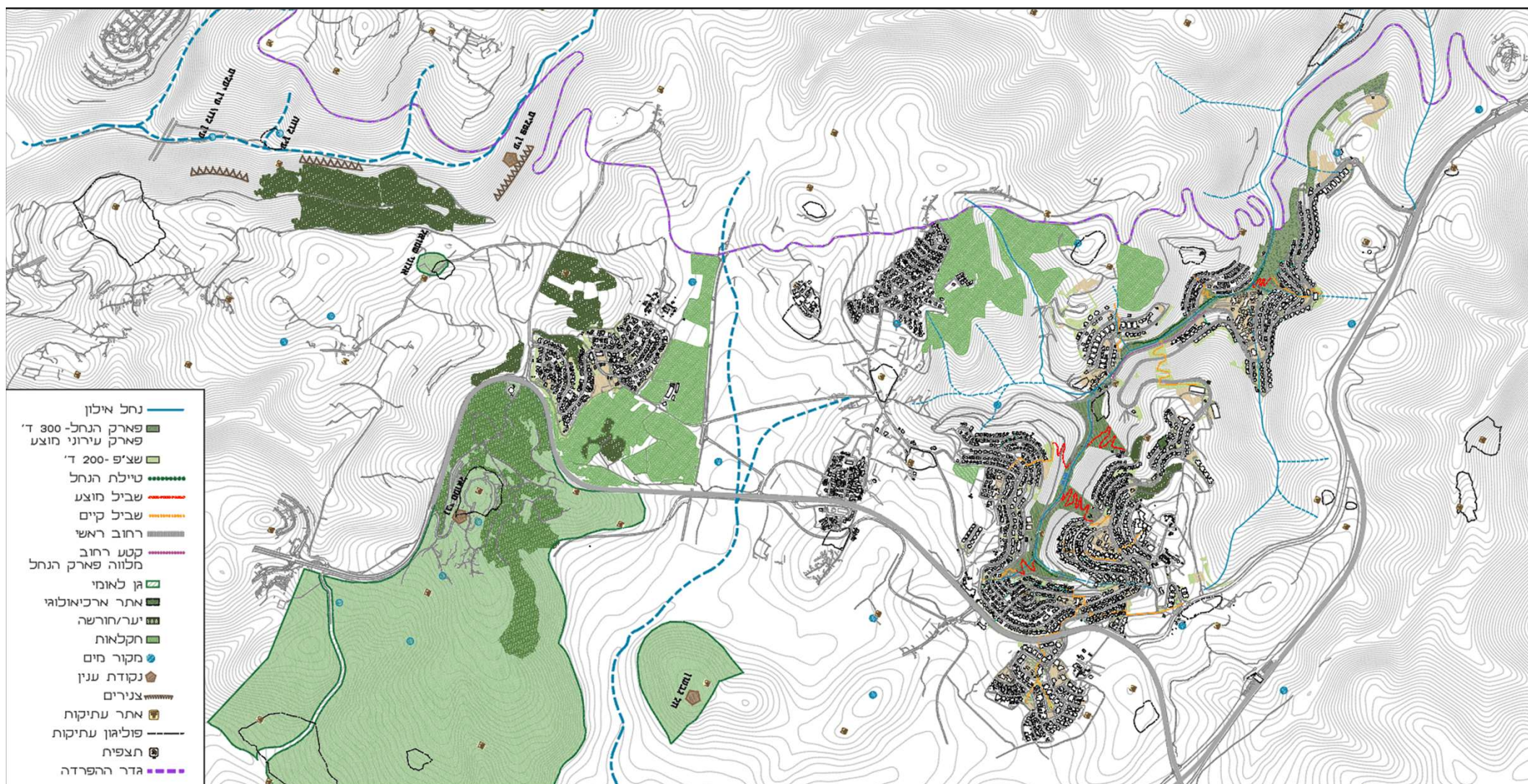


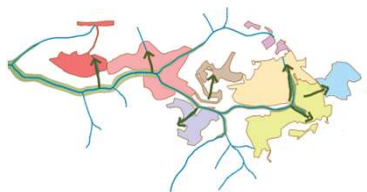
נוף



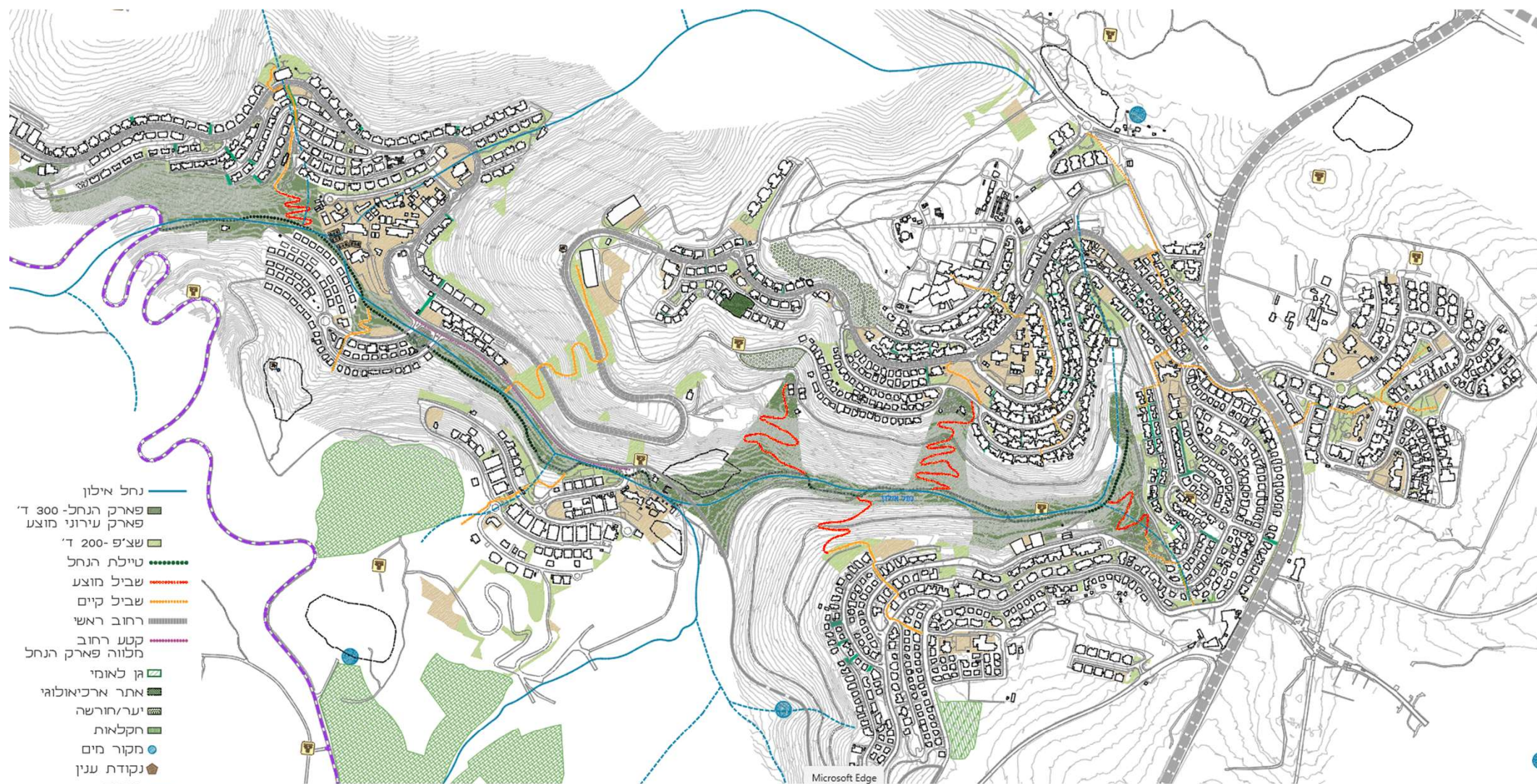


מפת סביבה

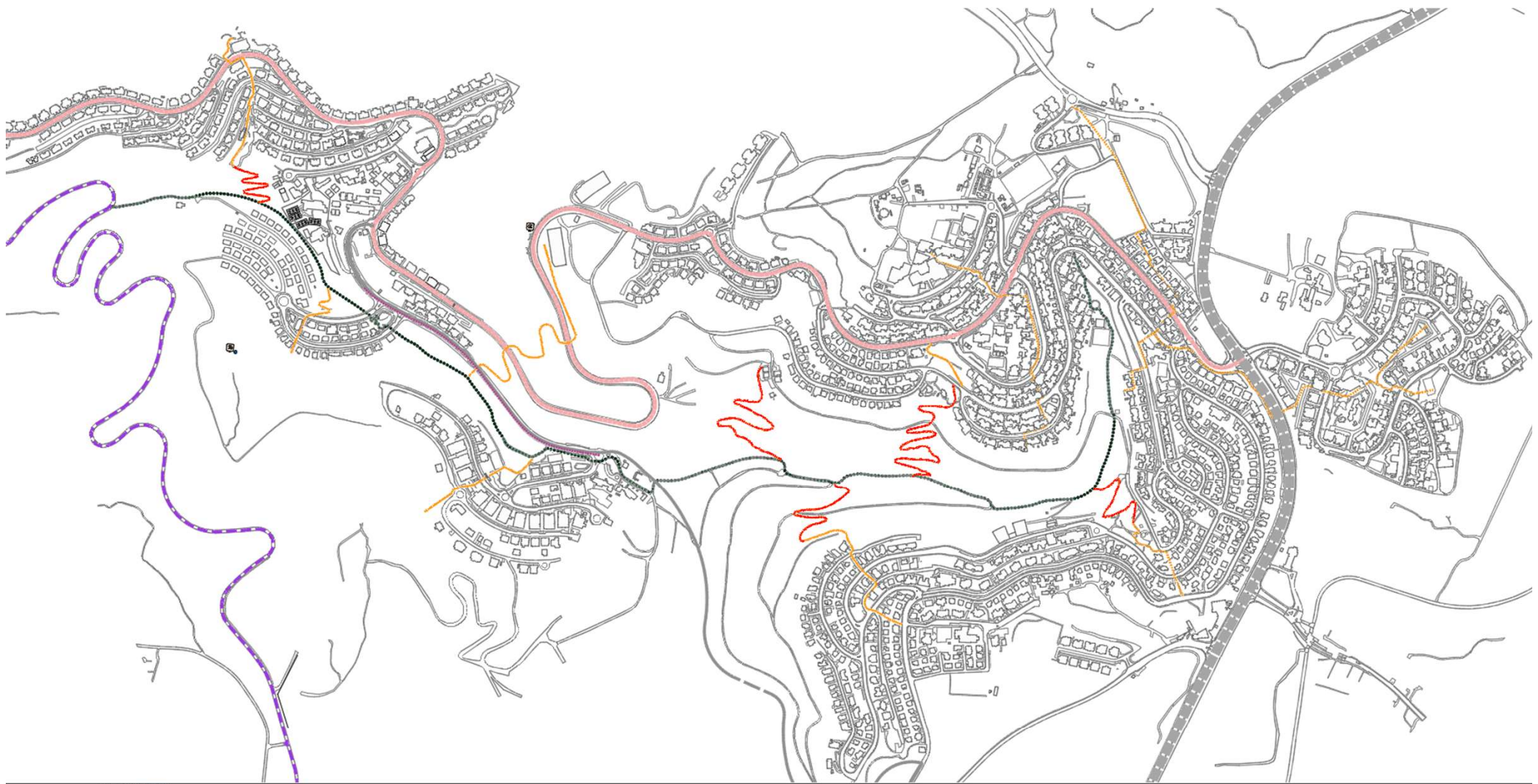
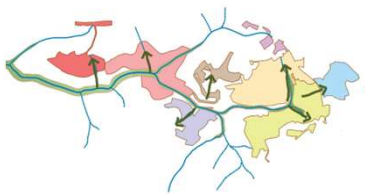




נספח נופי

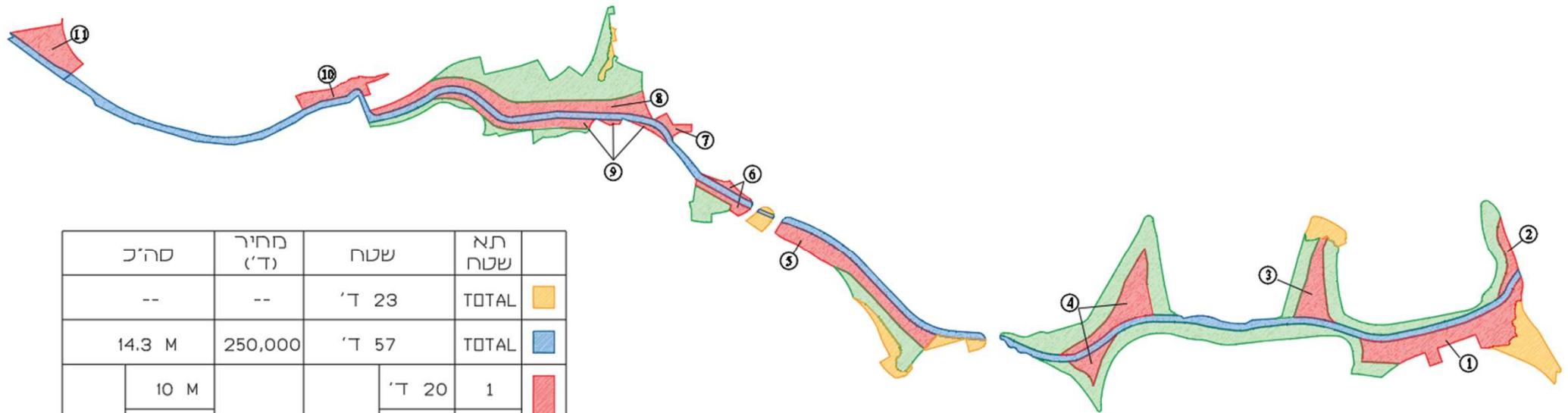
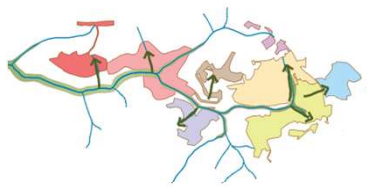


הליכתיות



- צניפים
- אתר עתיקות
 - פולגון עתיקות
 - תצפית
 - גדר הפרדה

פארק הנחל - כ-300 ד'



סה"כ		מחיר (ד')	שטח	תא שטח	
--		--	23 ד'	TOTAL	■
14.3 M		250,000	57 ד'	TOTAL	■
50 M	10 M	500,000	100 ד'	1 20 ד'	■
	1.5 M			2 3 ד'	
	3.8 M			3 7.6 ד'	
	6.8 M			4 13.6 ד'	
	6.65 M			5 13.3 ד'	
	1.5 M			6 3 ד'	
	0.8 M			7 1.6 ד'	
	8.5 M			8 17 ד'	
	3.7 M			9 7.4 ד'	
	2.5 M			10 5 ד'	
	4.1 M			11 8.2 ד'	
6 M		50,000	120 ד'	TOTAL	■

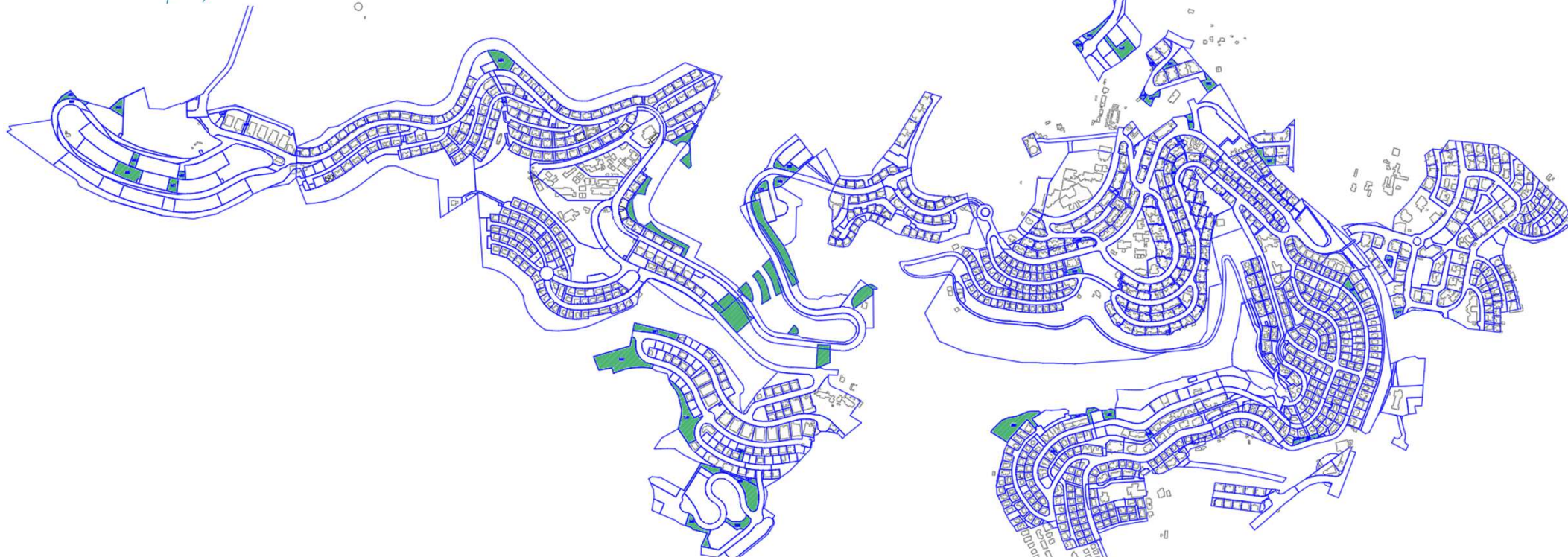
שלביות

שצפים קיימים ■

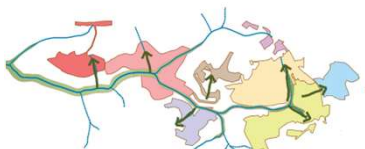
א רצועה אינטנסיבית ברוחב 15 מ' באורך 3500 מ'

ב פיתוח אינטנסיבי סביב רצועת הנחל לחתקני משחק וספורט

ג פיתוח אקטנסיבי ■



ס"כ	מחיר לד'	שטח	מס מגרש		ס"כ	מחיר לד'	שטח	מס מגרש		ס"כ	מחיר לד'	שטח	מס מגרש		ס"כ	מחיר לד'	שטח	מס מגרש	
265,000	500,000	0.53	501		1,000,000	500,000	2	403		125,000	500,000	0.25	29		450,000	500,000	0.9	2030	
390,000	500,000	0.78	301		3,500,000	500,000	7	410		175,000	500,000	0.35	404		125,000	500,000	0.25	2027	
135,000	500,000	0.27	503		2,300,000	500,000	4.6	406		115,000	500,000	0.23	403		2,400,000	500,000	4.8	2143	
125,000	500,000	0.25	505		250,000	500,000	0.5	400		230,000	500,000	0.46	302		250,000	500,000	0.5	2038	
500,000	500,000	1	301		2,500,000	500,000	5	4.4		500,000	500,000	1	303		350,000	500,000	0.7	2069	
1,180,000	500,000	2.36	303					1004		350,000	500,000	0.7	801		13,500,000	500,000	27	אנן אילות	
300,000	500,000	0.6	305		675,000	500,000	1.35	1003		1,350,000	500,000	2.7	800		700,000	500,000	1.4	405	
42,600,000	500,000	85.2			875,000	500,000	1.75	1001		500,000	500,000	1	306		400,000	500,000	0.8	401	
					300,000	500,000	0.6	2010		450,000	500,000	0.9	305		500,000	500,000	1	410	
					500,000	500,000	1	502		1,000,000	500,000	2	60		1,250,000	500,000	2.5	54	



עקרונות תכנון נופי

רציפות מרחבית ונופית יצירת רשת הליכתית מחברת של שטחים פתוחים, שבילים וצירים ירוקים בין השכונות. חיבור בין קצוות היישוב באמצעות מרחבים ציבוריים נגישים ורציפים. הנגשת המרחב הציבורי לכלל האוכלוסייה, יצירת שבילים מונגשים, הצללה וריהוט רחוב. שילוב צרכים של כלל האוכלוסייה בכל מרחב ציבורי.

שימור ערכי טבע: טרסות, צנירים וערוצי נחל כמשאב נופי ואקולוגי, פיתוח מותאם לטופוגרפיה וערכי הטבע המקומיים תוך צמצום התערבות בשטחים רגישים.

העצמת חוויית הנוף: תכנון נקודות תצפית, מסלולי נוף וטיילות לאורך רכסים, מזרונות ונחלים, שימוש בעיצוב נופי שמבליט את המאפיינים ההרריים והכפריים של המקום. פיתוח צירים נופיים בטוחים להולכי רגל ואופניים הפיכת דרכים קיימות כמו דרך הביטחון לצירי חוויה ולא רק תשתית תחבורתית.

אדריכלות נוף כבסיס לקהילתיות וזהות מקומית: שילוב אתרי מורשת וארכיאולוגיה, נרטיבים מקומיים ואלמנטים עיצוביים מההיסטוריה והתרבות של המקום.

איזון בין פיתוח לשימור: הנחיית המשך הפיתוח תוך שמירה על נוף פתוח וזהות המקום, תיעדוף שימושים ציבוריים וקהילתיים במרחבים פתוחים טרם ייעודם לבנייה.

עיצוב בר־קיימא שימוש בצמחייה חסכונית במים, חומרים טבעיים ופיתוח דל תחזוקה. הטמעת מערכות ניקוז טבעיות, אגני חלחול והצללות טבעיות.



פארק הנחל



תנועה ותחבורה



דרך תנועה גבעת זאב - מבשרת

תכנון דרך מגבעת זאב למבשרת מחייב ניתוח מצב הקיים:

א. מבחינת צו התפיסה שלא בוצע.

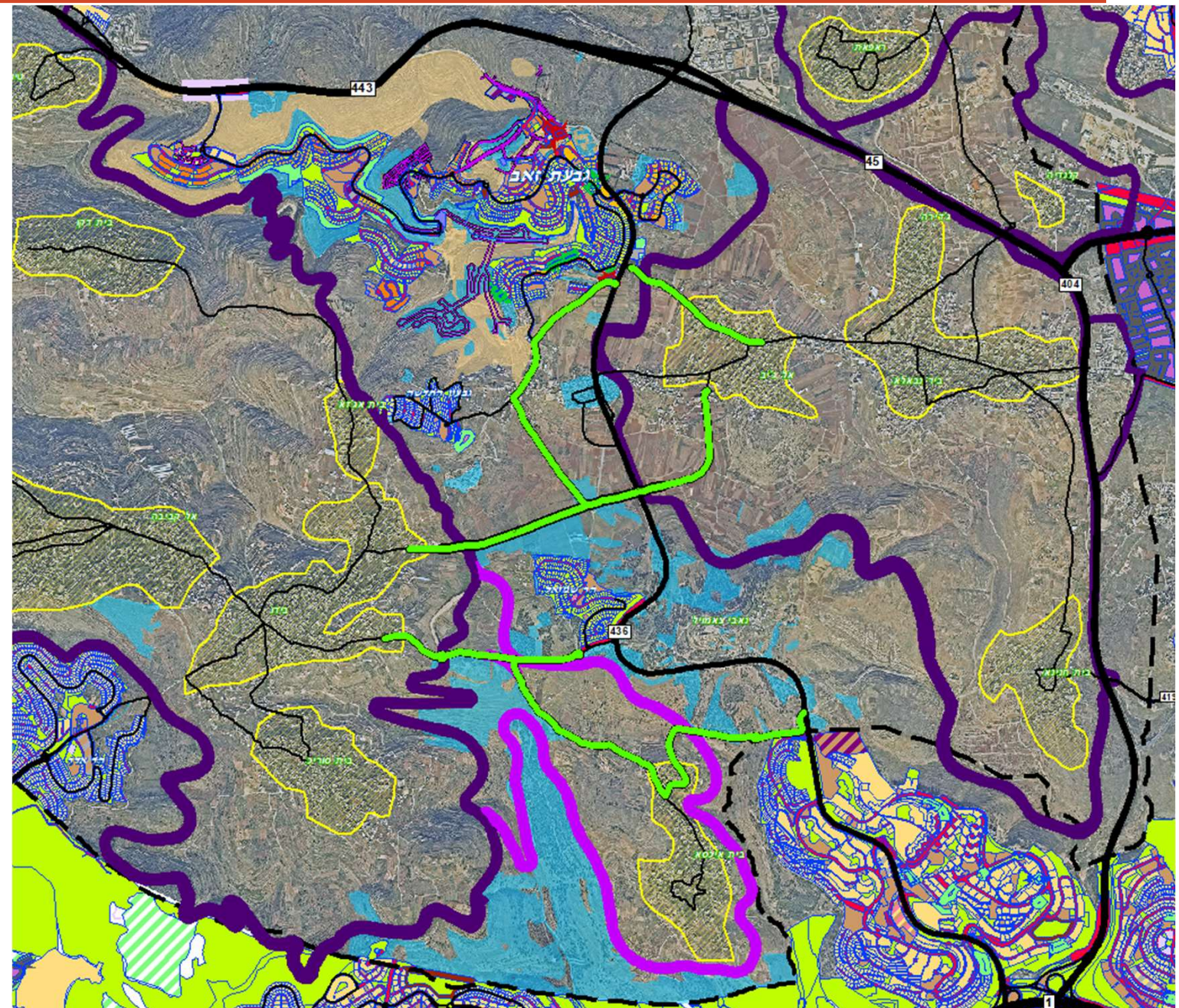
ב. מערכת דרכים פלשתינית.

ג. הסדרי ביטחון קיימים למעבר פלשתיני.

ד. אדמות מדינה.

ה. מערכת הדרכים במבשרת.

גדר מערכת קיימת, צו תפיסה שטרם בוצע ודרכים פלשתיניות



מקרא

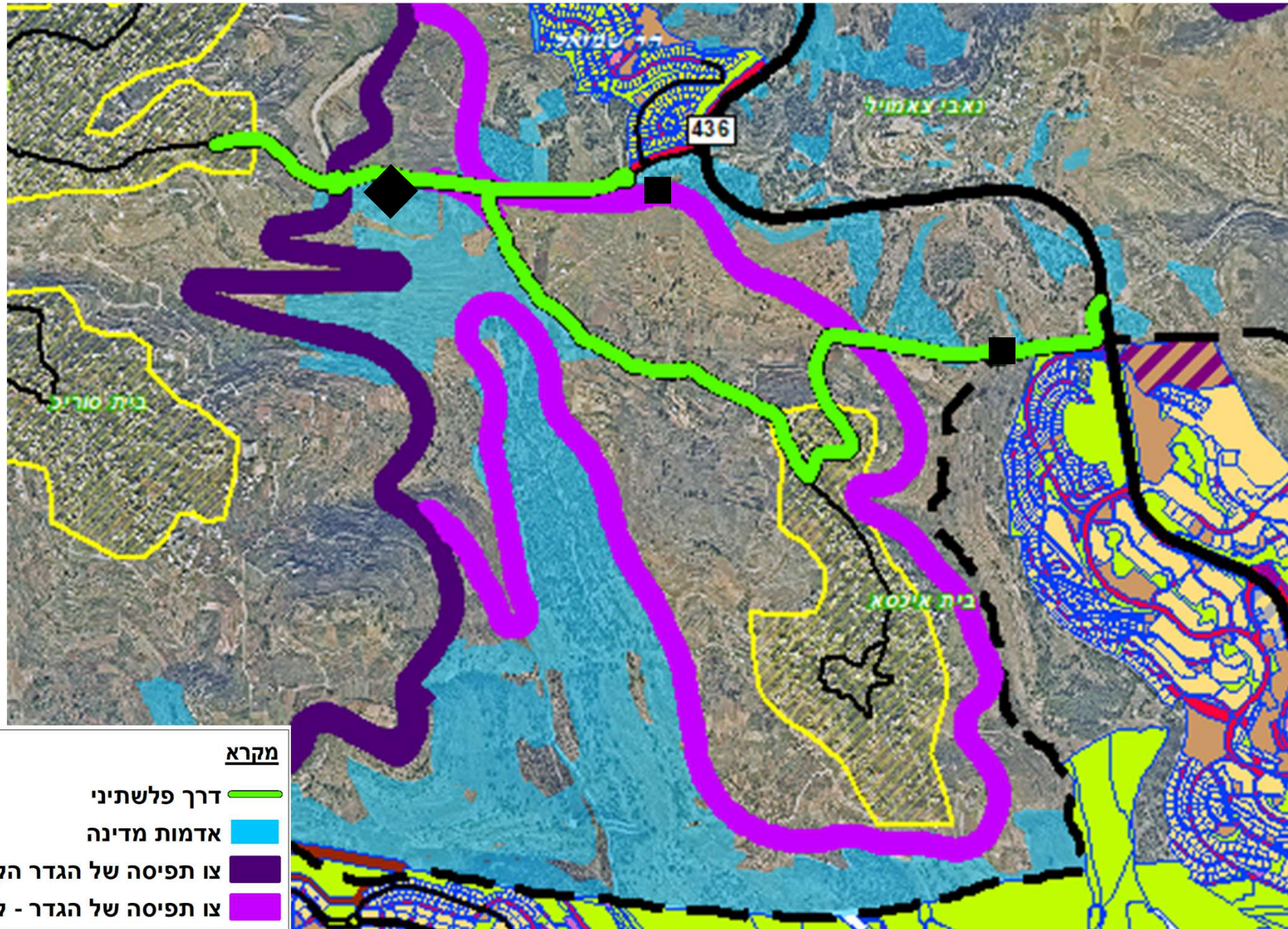
— דרך פלשתיני

אדמות מדינה

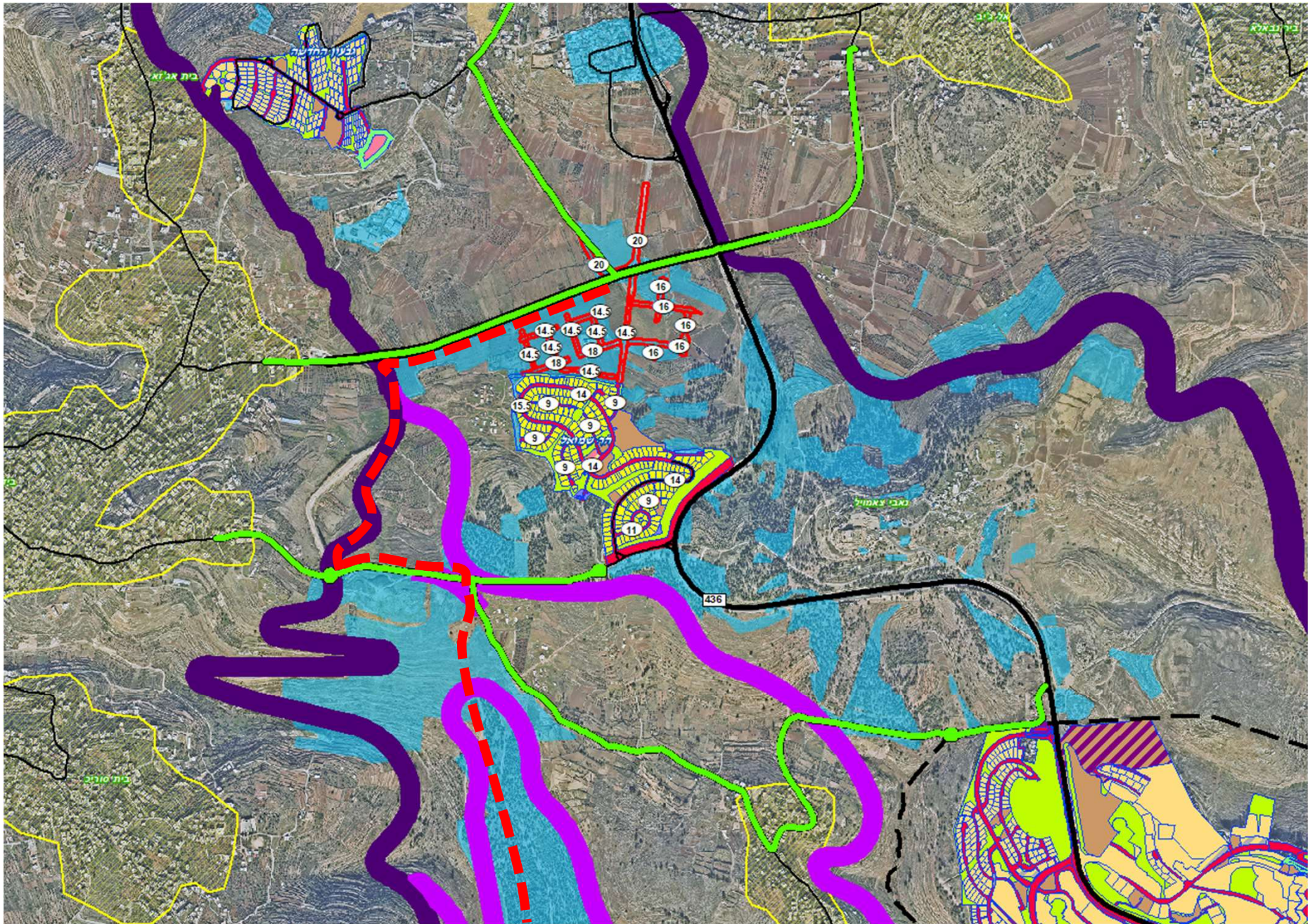
צו תפיסה של הגדר הקיימת

צו תפיסה של הגדר - לא מומש

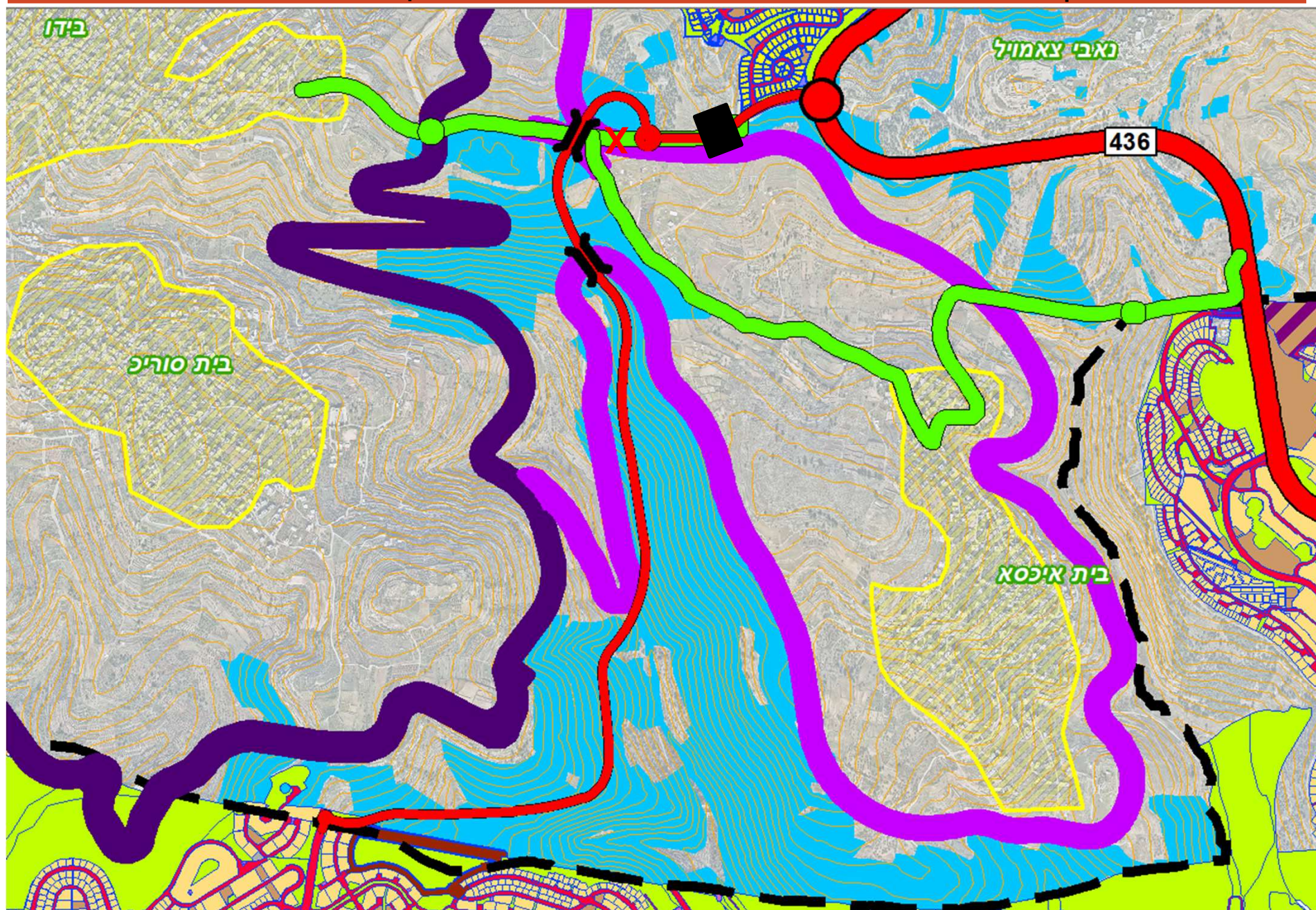
גדר מערכת קיימת, צו תפיסה שטרם בוצע, דרכים פלשתיניות ואדמות מדינה



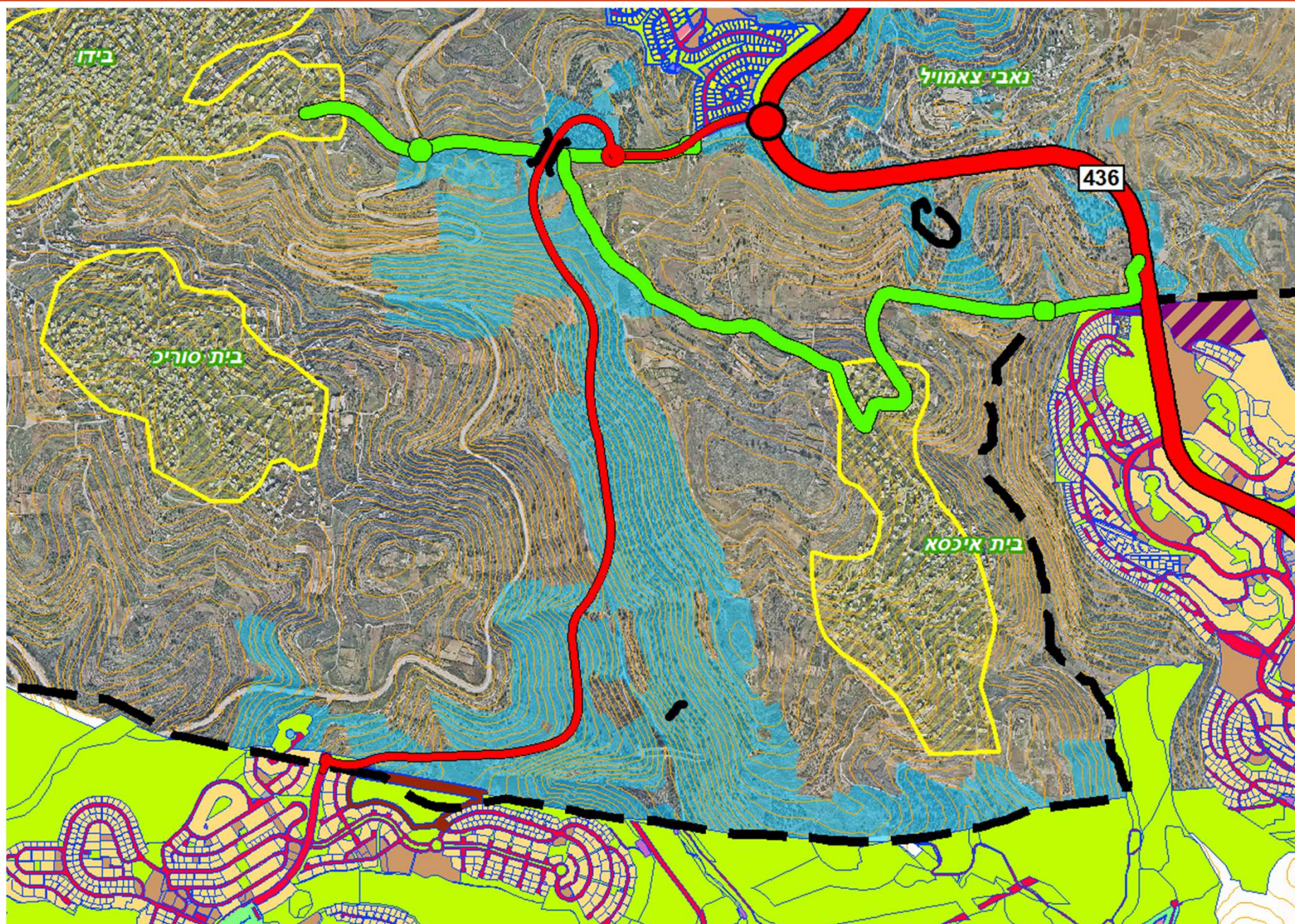
דרך תנועה גבעת זאב – מבשרת | חלופה א'



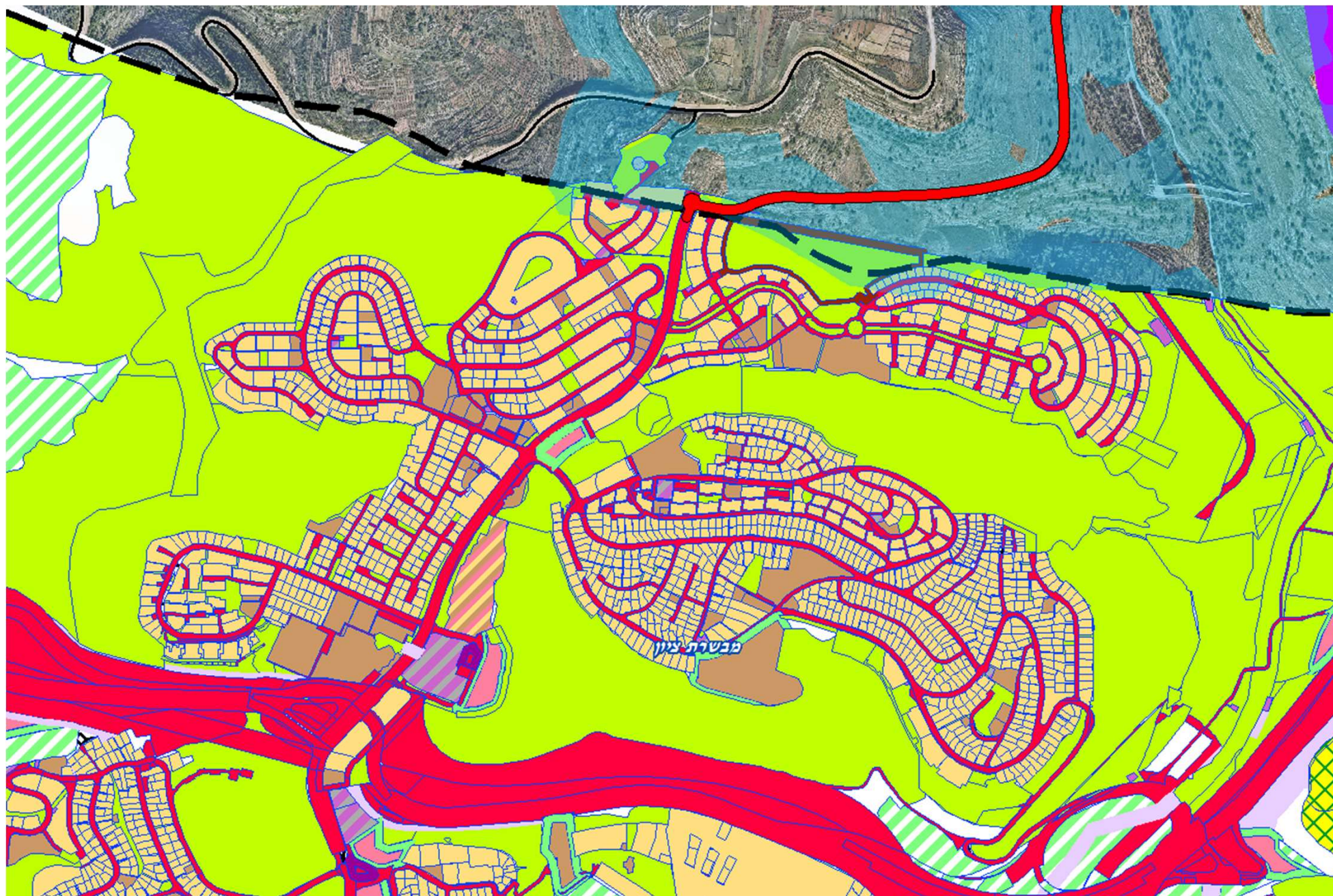
דרך תנועה גבעת זאב – מבשרת | חלופה ב'



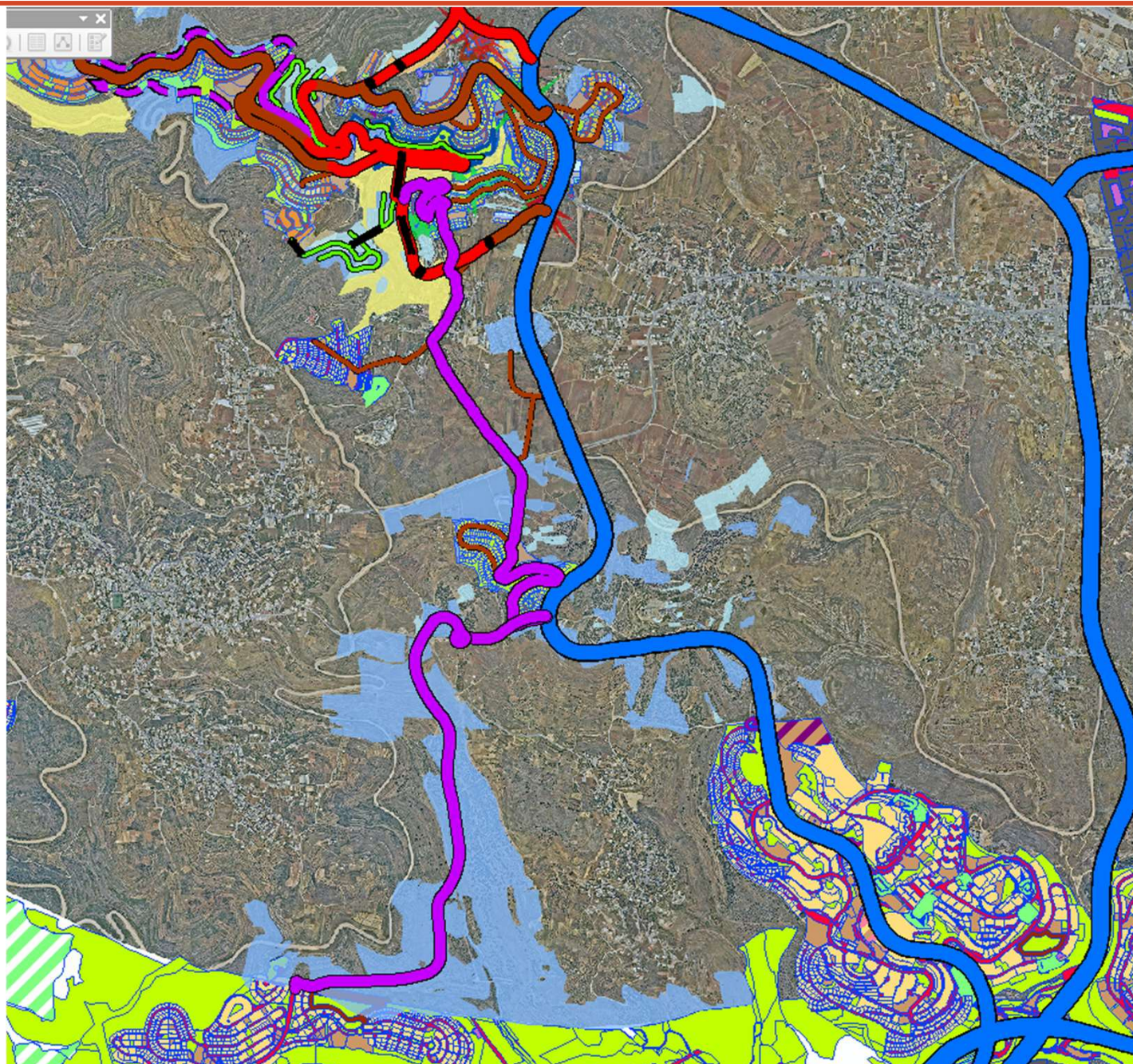
דרך תנועה גבעת זאב – מבשרת | חלופה ב'



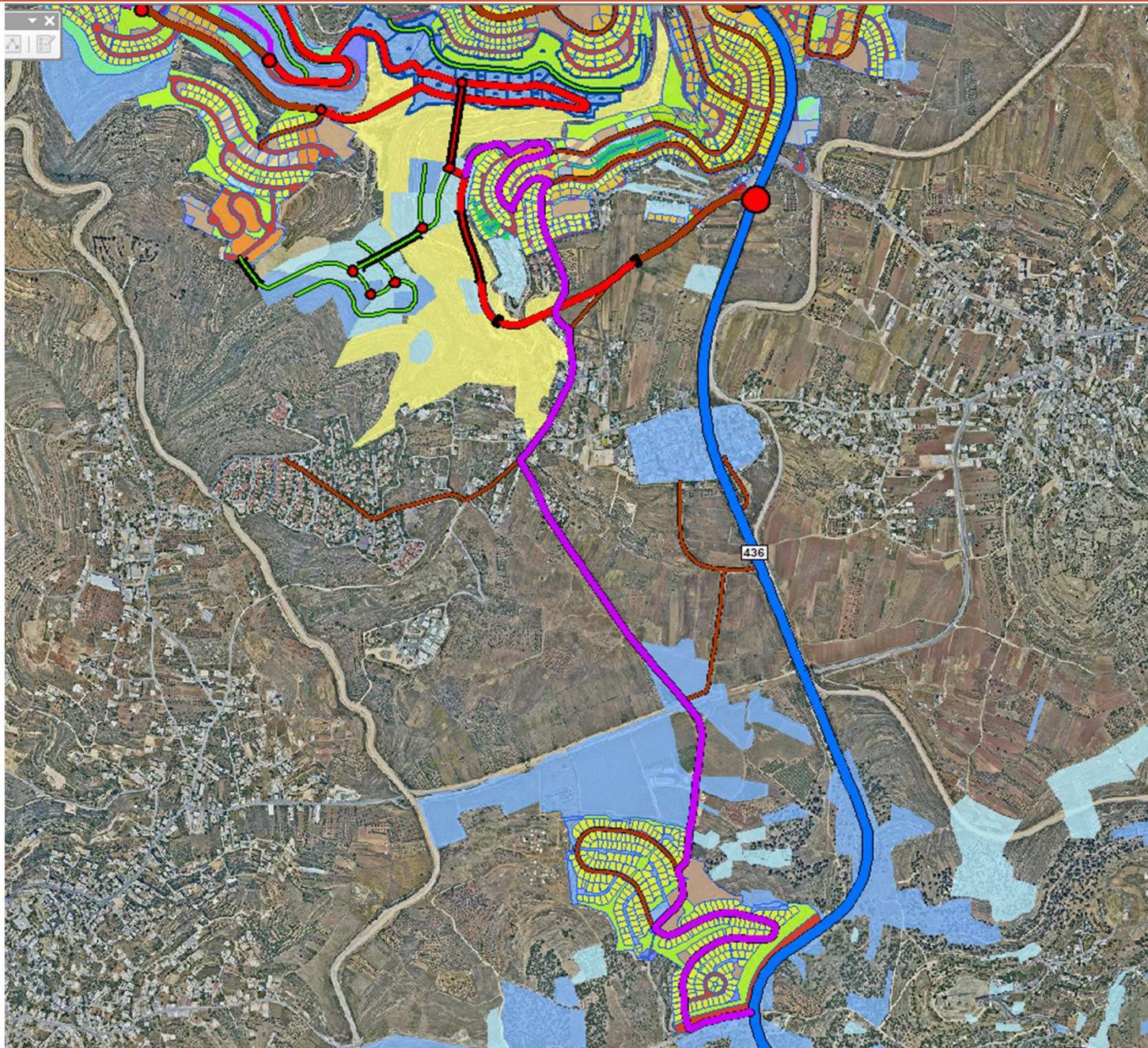
חיבור למבשרת ציון



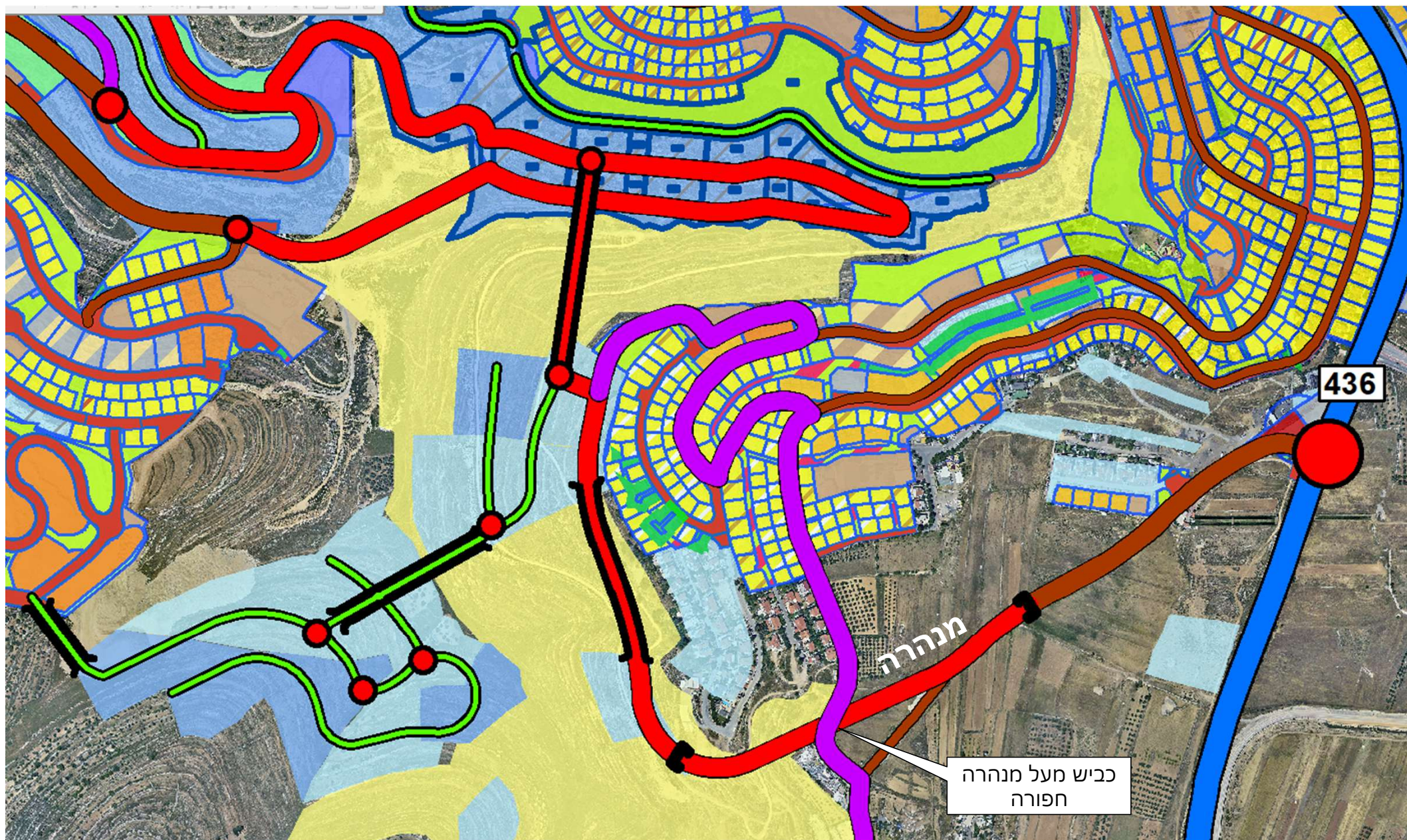
הצעה לכביש לחיבור למבשרת



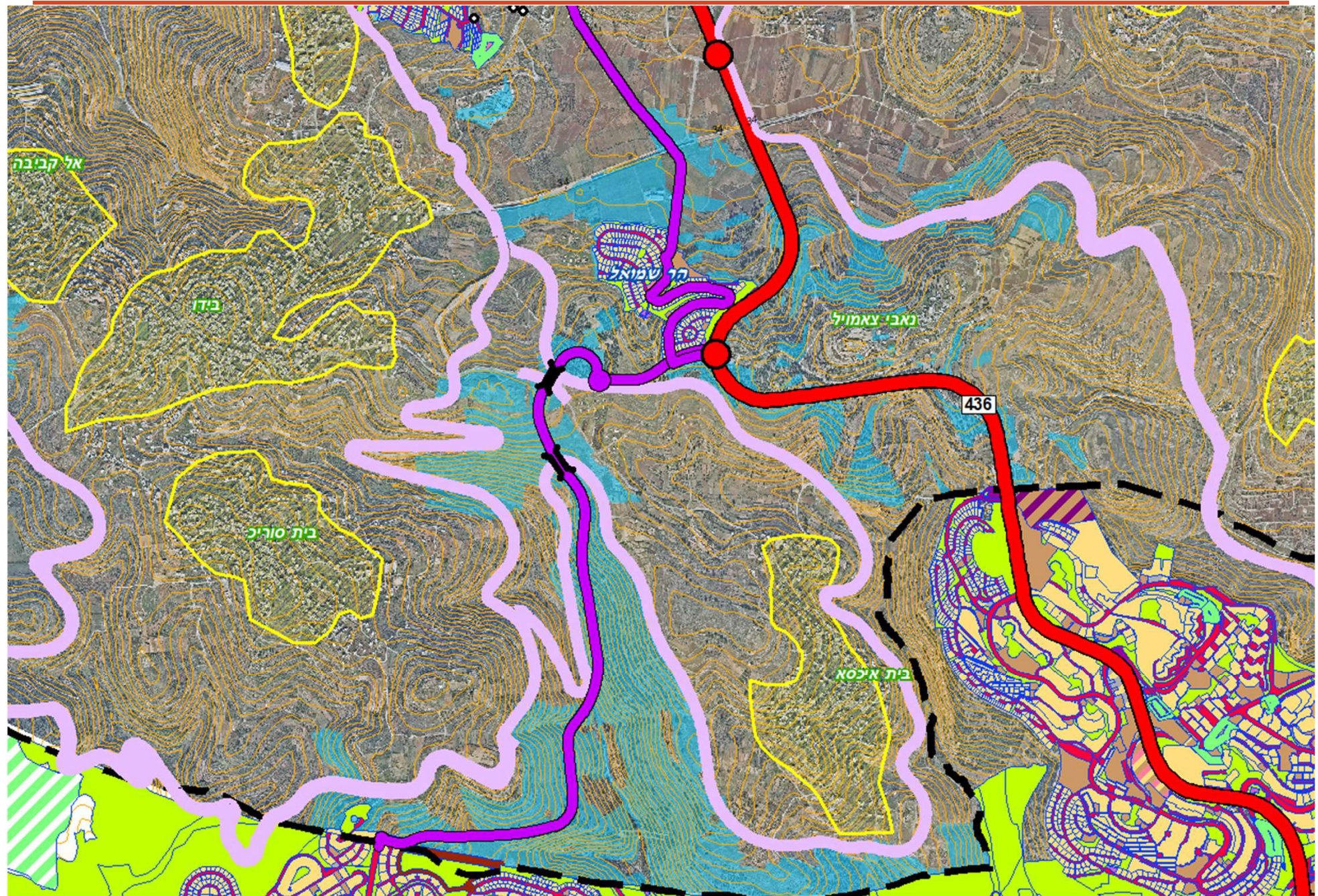
קטע צפוני : חיבור פנימי מורשת להר שמואל



תקריב מעבר מעל מנהרה מוצעת



קטע דרומי : חיבור פנימי מהר שמואל למבשרת



בה"ת



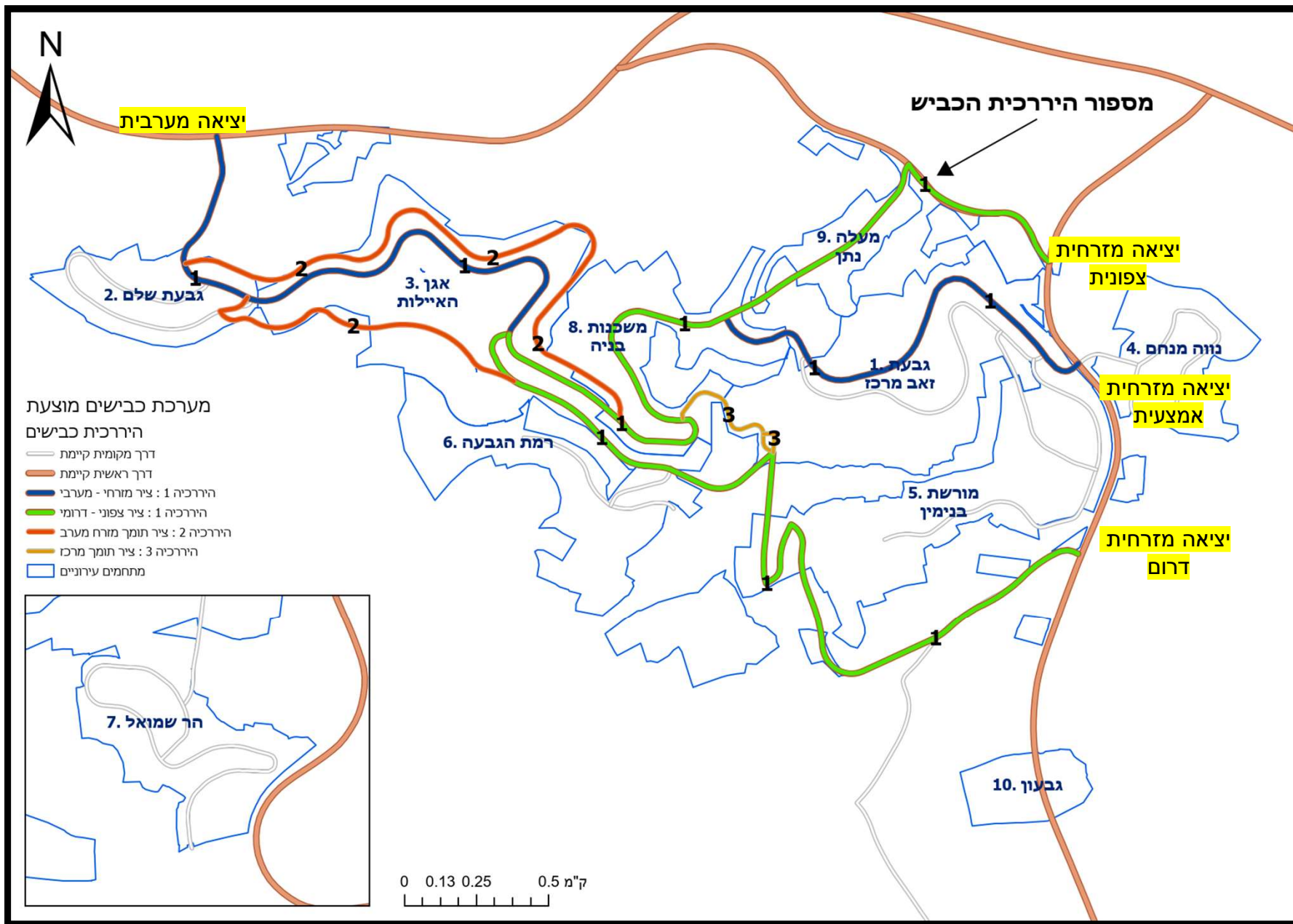
מטרת הבדיקה

חלק מתכנית האב לעיר, הוא לבחון את קיבולת של מערכת הדרכים המוצעת וספק המלצות לגבי רוחב זכויות דרך שנדרשים לאפשר את הפיתוח המוצע בתכנית האב. המרכיבים העיקריים שיש לקחת בחשבון בהרכבת זכות הדרך הם:

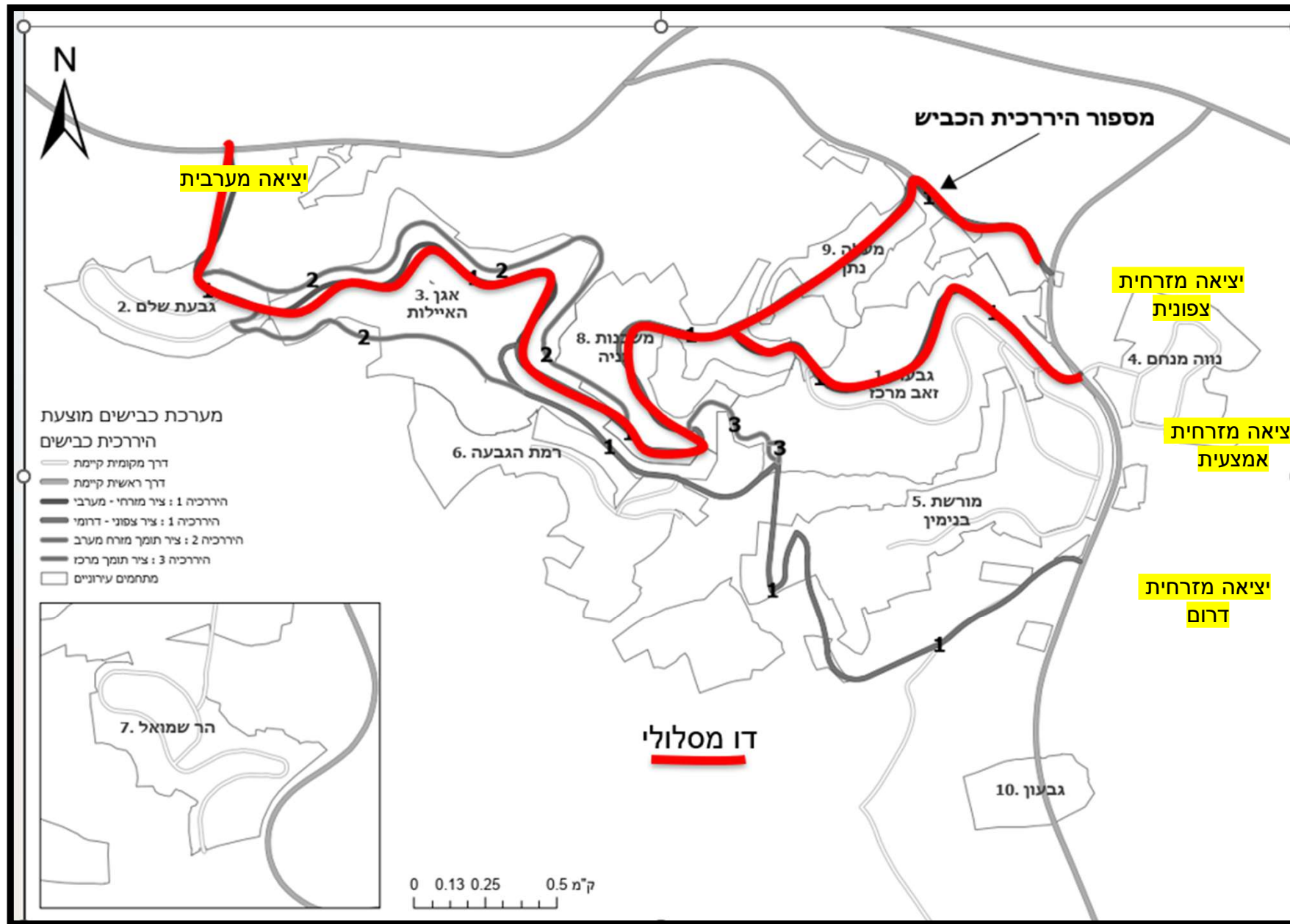
- א- רוחב מדרכות שיאפשרו הליכה נוחה ומזמינה להולכי הרגל.
- ב- שבילי אופניים, שיאפשרו שיפור הניידות בעיר. גם עם האתגר של שיפועים בעיר יש לשלב שבילי אופניים גם עבור אופניים חשמליים.
- ג- צירי תח"צ שיתנו כיסוי טוב לכלל התושבים ולמוקדי החינוך ותעסוקה.
- ד- חניה לאורך הרחוב – אם נדרש (ליד שטחי מסחר וכחניית אורחים באזורי מגורים) ומתי אפשר לוותר.
- ה- כמות הנתיבים לאורך הרחובות הראשיים, הקשורה לביקושי תנועה.

תשובה לחלק מהמרכיבים למעלה מתקבלת בדרך כלל מתוצאות מודל תחבורתי ובהתאם לתרחיש שימוש הקרקע המוצע בתכנית. באמצעות מודל תחבורתי ניתן לנתח את קיבולת הכבישים, תפקוד הצמתים, ותפקוד מערכת התח"צ. כעת צתא"ל מכינים את המודל ויספקו תחזיות תנועה בהתאם. בינתיים, בשקפים הבאים נפרוש את השיקולים התחבורתיים ותנועתיים שינתנו תמונת מצב ראשוני של התכנון המוצע ושינחו את המשך עבודת התכנון.

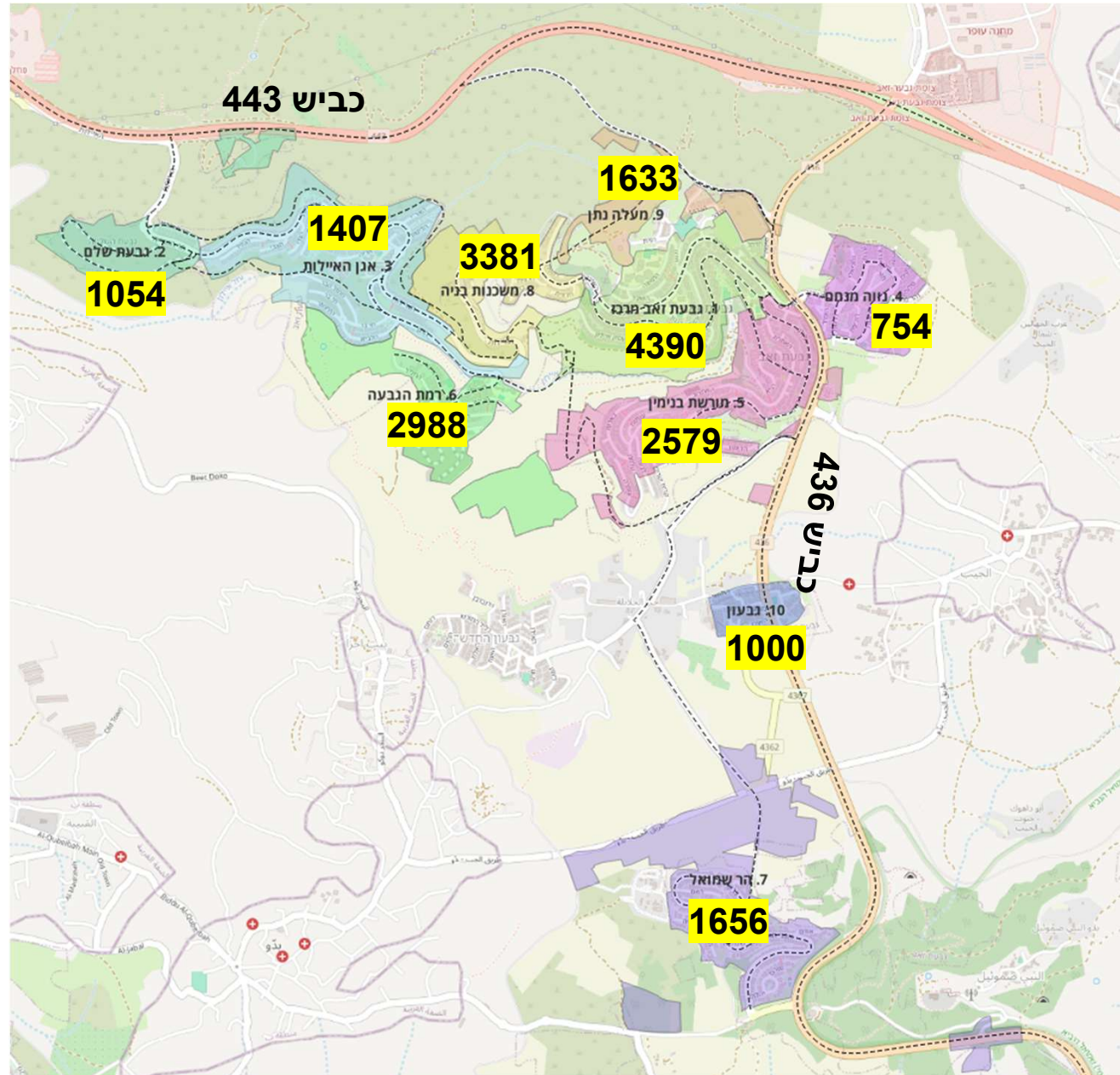
חלופת מערכת דרכים עתידית מוצעת



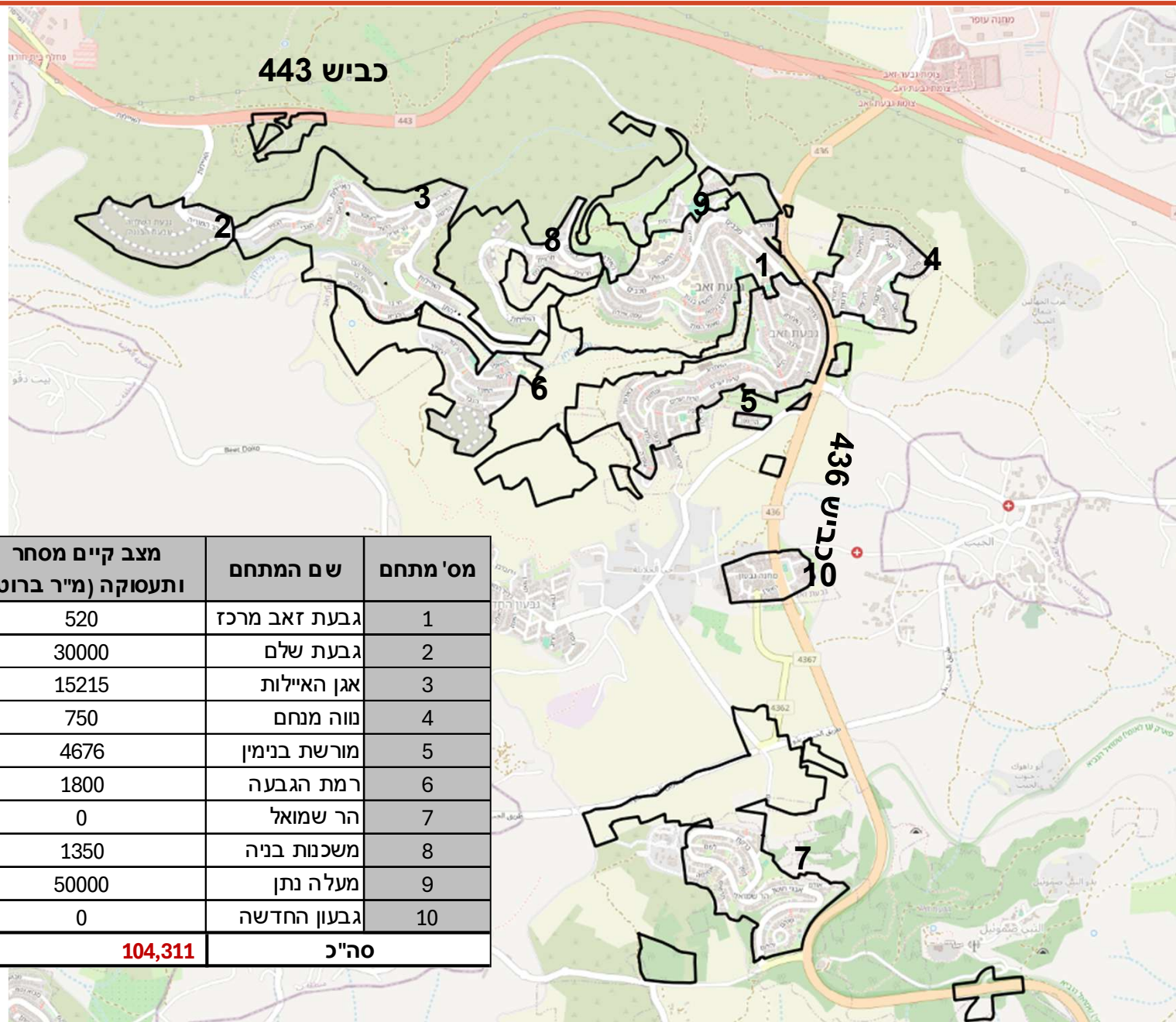
חלופת מערכת דרכים עתידית מוצעת



גבעת זאב אזורי מגורים וסה"כ יח"ד לשנת היעד

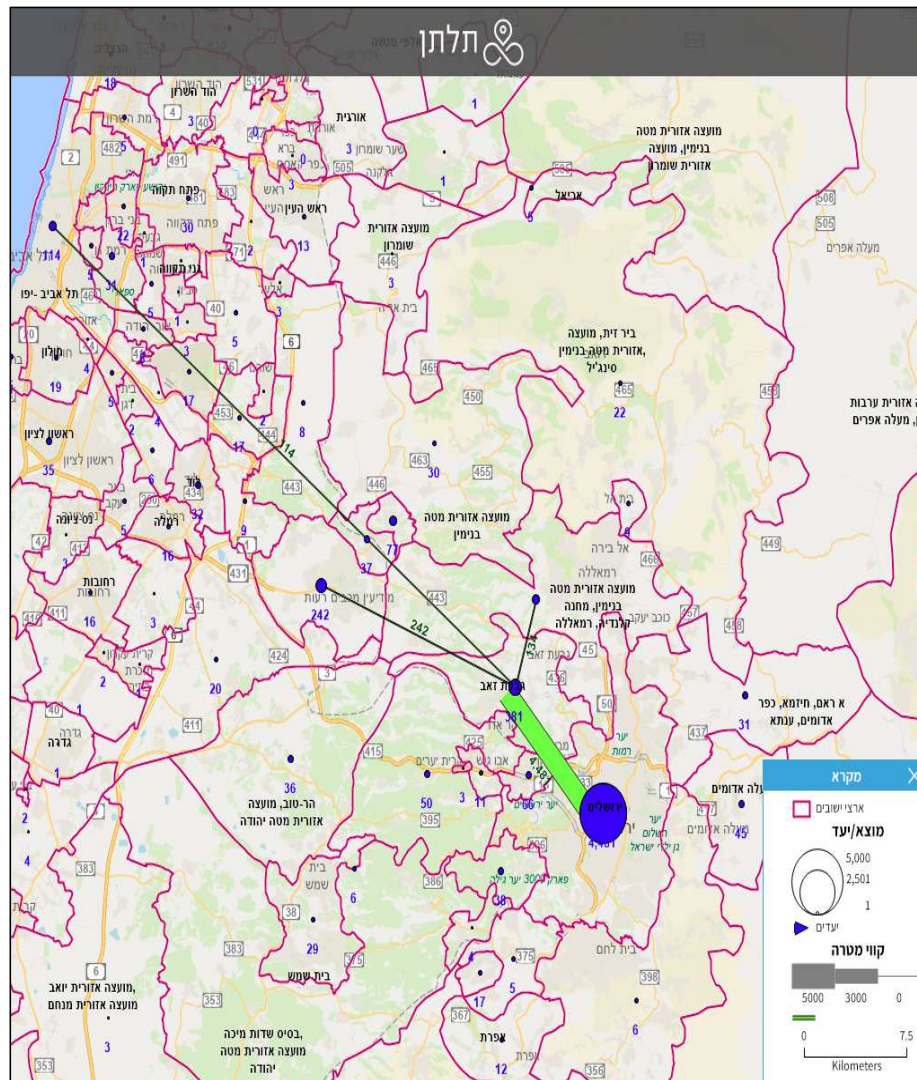


גבעת זאב מסחר ותעסוקה מוצע לשנת היעד



סה"כ מסחר ותעסוקה (מ"ר ברוטו)	מצב קיים מסחר ותעסוקה (מ"ר ברוטו)	שם המתחם	מס' מתחם
14,088	520	גבעת זאב מרכז	1
75,282	30000	גבעת שלם	2
31,085	15215	אגן האיילות	3
750	750	נווה מנחם	4
19,050	4676	מורשת בנימין	5
7,124	1800	רמת הגבעה	6
504,039	0	הר שמואל	7
26,950	1350	משכנות בניה	8
52,742	50000	מעלה נתן	9
0	0	גבעון החדשה	10
731,110	104,311	סה"כ	

סקר סלולרי (2018-2019) - מפת יעדים נסיעות - בוקר 6-9



סה"כ נסיעות בוקר 6-9 בגבעת זאב



- מדובר על נסיעות בוקר 6-9 היוצאות מגבעת זאב
- קווי מטרה מציגים מעל 100 נסיעות
- סה"כ 6,557 נסיעות יוצאות מגבעת זאב בשעות הבוקר בין 6-9
- יעדים עיקריים:
 - ✓ ירושלים-4,481 נסיעות בתוך העיר (68%)
 - ✓ פנים גבעת זאב-381 נסיעות (6%)
 - ✓ מודיעין מכבים רעות-241 נסיעות (4%)
 - ✓ מ"א מטה בנימין, קלנדיה, רמאללה-133 נסיעות (2%)
 - ✓ ת"א יפו-114 נסיעות (2%)

נפחי תנועה וכיווני נסיעה

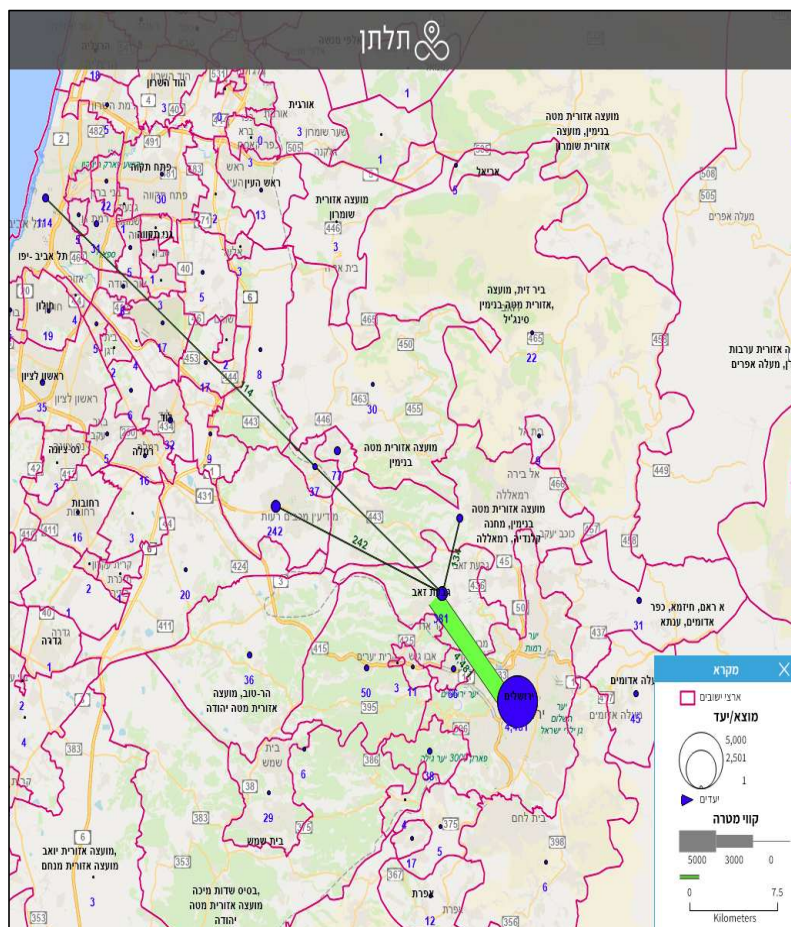
➤ לפי הסקר הסלולרי ישנם כ-6-11% מנסיעות השייכות לגבעת זאב שיעדם או מוצאם הם בתוך העיר גבעת זאב (תנועה פנים-עירונית).

יש לזכור שהסקר הסלולרי אינו מתייחס לנסיעות קצרות של 1.5 ק"מ או פחות, ולכן ההנחה היא שיש יותר נסיעות פנים עירוניות ממה שנצפו בסקר.

כמו כן, תכנית האב גם מתייחסת לתוספת תעסוקה בעיר מה שצפוי להגדיל עוד את האחוז של נסיעות פנים-עירוניות. ולכן, עבור בחינה זו, וכהנחה שמרבית, הונח שבעתיד לפחות כ-20% מהנסיעות של תושבי גבעת זאב יישארו בתוך העיר.

➤ שאר הנסיעות היוצאות יתחלקו כפי שהוצג בסקר, בו 85% מהנסיעות היוצאות מגבעת זאב היו לכיוון ירושלים ומזרחה, וכ-15% מהנסיעות היוצאות מגבעת זאב היו לכיוון מודיעין, ת"א, גוש דן ומערבה.

כלומר מסך הנסיעות של תושבי גבעת זאב, 68% לירושלים ומזרחה, ו-12% לכיוון מודיעין, ת"א, גוש דן ומערבה.



שימושי קרקע

על מנת לבחון את נפחי התנועה שיייווצרו ואת השפעתם על החיבורים של העיר למערכת הבינעירונית, השתמשנו בטבלת יח"ד שהתקבלה ממתכנני תכנית האב, בה פירוט של סה"כ יח"ד המוצעות בכל שכונה.

נפחי התנועה הצפויים בעתיד, חושבו על בסיס מקדמי משיכה/יצירה של משרד התחבורה.

הערכת תנועת רכב בהתאם למקדמי משיכה/יצירה של משרד התחבורה				
שעת שיא בוקר - שנת היעד		סה"כ לשנת ההיעד	מצב קיים	שימוש קרקע
נפח תנועה נכנס	נפח תנועה יצא			
4,168	10,421	20,842	6,730	מגורים (יח"ד)
10,967	2,924	731,110	104,311	תעסוקה ומסחר (מ"ר)
15,135	13,345			סה"כ

מקדמי משרד התחבורה הם משנת 2002, ובפועל, במודלים התחבורתיים, רואים נפחים קטנים יותר, כך שצפויים לנו בתחזיות מהמודל לכ- 8000 כלי רכב שיוצאים וכ- 9000 כלי רכב נכנסים בשעת שיא בוקר.

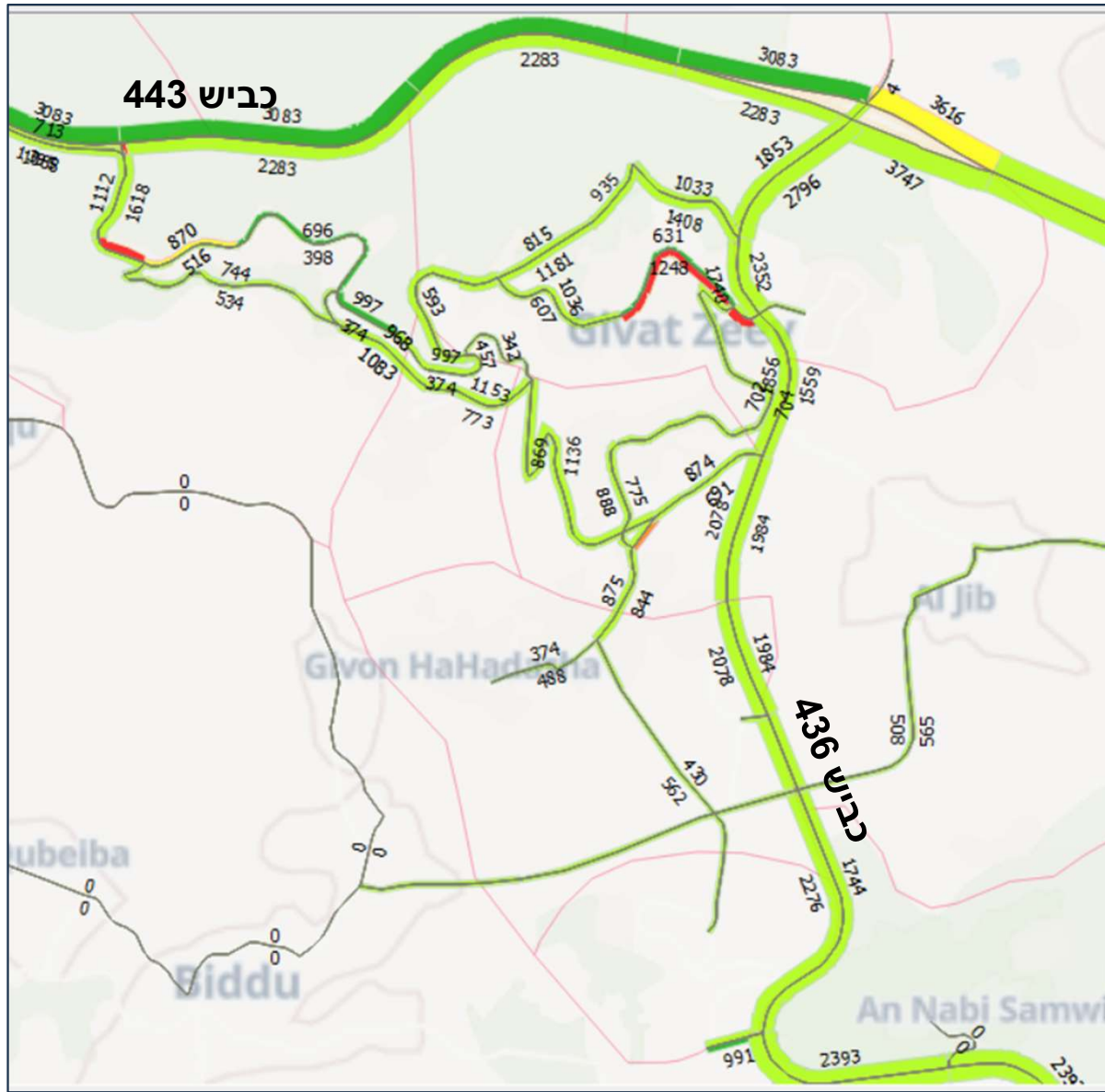
נתוני תנועה בסיסיים - ניתוח ראשוני לפני קבלת תחזיות מודל

- נתיב שכונתי בודד יכול להעביר כ- 700-900 כלי רכב לשעה. רחוב דו-מסלולי עם 2 נתיבי תנועה לכיוון יכול להעביר כ-1500-2000 כלי רכב בשעה.
- מתוך סך התנועה המיוצרת/הנמשכת כ- 20% נשארים בעיר ורק 80% יוצאים החוצה ליעדים שונים או נמשכים פנימה מיעדים שונים ובהתאם לסקר הסלולרי.
- לפי ההערכה, צפויים לנו בתחזיות מהמודל לכ- 8000 כלי רכב שיוצאים וכ- 9000 כלי רכב נכנסים בשעת שיא בוקר. מתוכם, כ- 6400 יצאו מהעיר וכ-7200 ייכנסו לעיר.
- על מנת לתת מענה לכל התנועה הזאת, נדרשת 7-8 נתיבי יציאה בודדים או כ-3 יציאות דו-מסלוליות ועוד יציאה עם נתיב בודד.

שהתקבלו מצתא"ל

**מדובר על תחזיות ראשוניות בלבד
צפויים עדכונים בהמשך**

תחזיות תנועה ראשוניות-שעת שיא בוקר 2040 - מבט כללי



לפי תחזיות תנועה ראשוניות
בשעת שיא בוקר 2040
לגבעת זאב:

- נכנסים כ-4060 רכבים
- יוצאים כ-5385 רכבים.
- להר שמואל: נכנסים כ-1275 ויוצאים כ-990 רכבים.

**מדובר על תחזיות
ראשוניות בלבד
צפויים עדכונים
בהמשך**

מסקנות ראשוניות

דרכים

- המערכת המוצעת כולל 2 צירים עיקריים המיועדים להיות צירים דו-מסלוליים ויאפשרו 3 יציאות דו-מסלוליות. כמו כן, היציאה הדרומית כוללת נתיב באחד, ויש גם חיבור פנימי להר שמואל ויציאה משם. מדובר על המינימום הנדרש למערכת עתידית לעיר זו.
- יבוצע דיוק המסקנות בהתאם לתחזיות התנועה המפורטות שיתקבלו מצתא"ל.

תח"צ

- היה רצוי לשלב תוספת נת"צ כנתיב שלישי בחלק מהצירים, ולכל הפחות לדאוג לקטעי העדפה ביציאות מהעיר.
- יבוצע דיוק המסקנות בהתאם לתחזיות התנועה המפורטות שיתקבלו מצתא"ל.

אופניים

- יש לשלב שבילי אופניים לאורך הצירים הראשיים.

מדרכות

- מומלץ לדאוג למדרכות ברוחב מינימלי של 3 מ' מכל צד ולשקול הרחבת המדרכות באזורי מסחר.

חניה

- מומלץ להסדיר חניה משני צידי הרחובות גם עבור מסחר וגם כחניה לאורחים באזורי מגורים

תשתיות מים וביוב

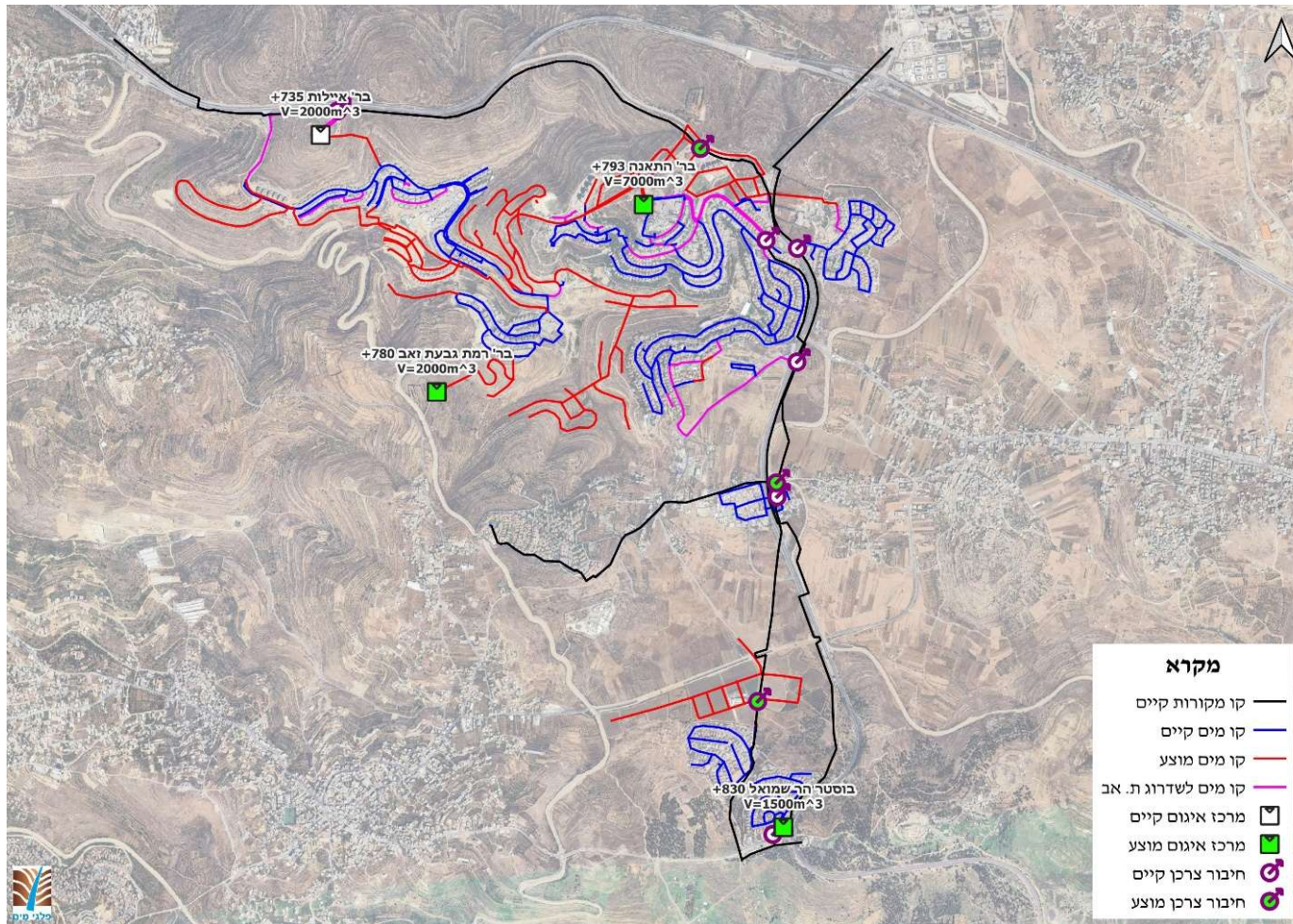


תשתיות מים

תחזית צריכת מים

תחזית צריכת מים מצב מתוכנן				תחזית צריכת מים מצב מאושר				פיתוח		
איגום 1/2 יום ממוצע	איגום 1/3 יום שיא [מ"ק]	צריכת מים יום שיא [מק"י]	צריכת מים שנתית [מ"ק]	איגום 1/2 יום ממוצע	איגום 1/3 יום שיא [מ"ק]	צריכת מים יום שיא [מק"י]	צריכת מים שנתית [מ"ק]	סה"כ יח"ד מתוכננות למתחם	יח"ד מאושרות	מתחם
2,409	2,345	7,035	1,758,725	437	426	1,277	319,240	4,390	996	1. גבעת זאב מרכז
655	638	1,914	478,437	328	319	957	239,280	1,054	654	2. גבעת שלם
780	759	2,277	569,263	528	514	1,542	385,455	1,407	1,157	3. אגן האיילות
469	457	1,370	342,550	271	263	790	197,550	754	615	4. נווה מנחם
1,401	1,364	4,091	1,022,857	438	427	1,280	319,876	2,579	985	5. מורשת בנימין
1,575	1,533	4,600	1,150,034	391	381	1,143	285,640	2,988	887	6. רמת הגבעה
1,262	1,229	3,686	921,394	146	143	428	106,880	1,656	334	7. הר שמואל
1,826	1,777	5,331	1,332,711	285	277	832	208,070	3,381	646	8. משכנות בניה
928	903	2,709	677,364	268	261	784	195,920	1,633	456	9. מעלה נתן
524	510	1,530	382,500	0	0	0	0	1,000	0	10. מתחם גבעון
11,830	11,514	34,543	8,635,834	3,093	3,011	9,032	2,257,911	20,842	6,730	סה"כ

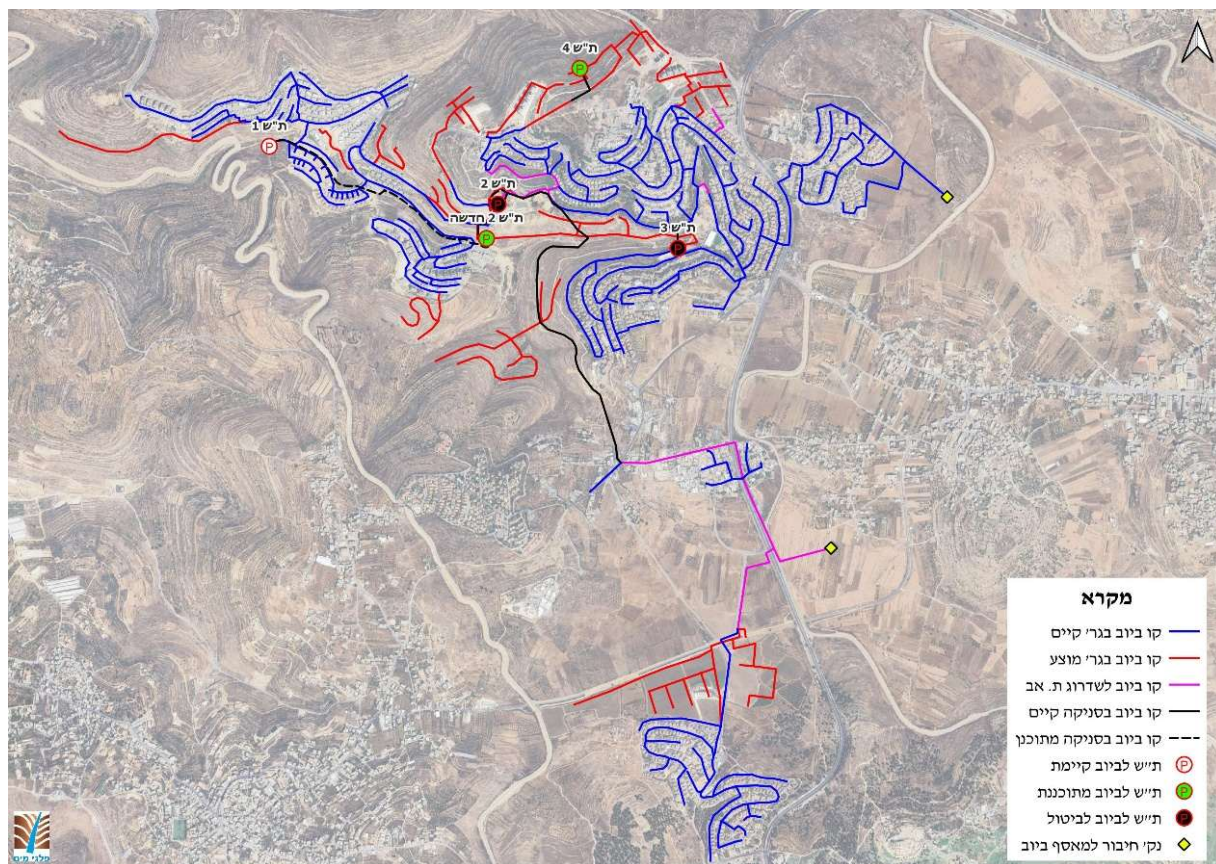
תשתיות מים



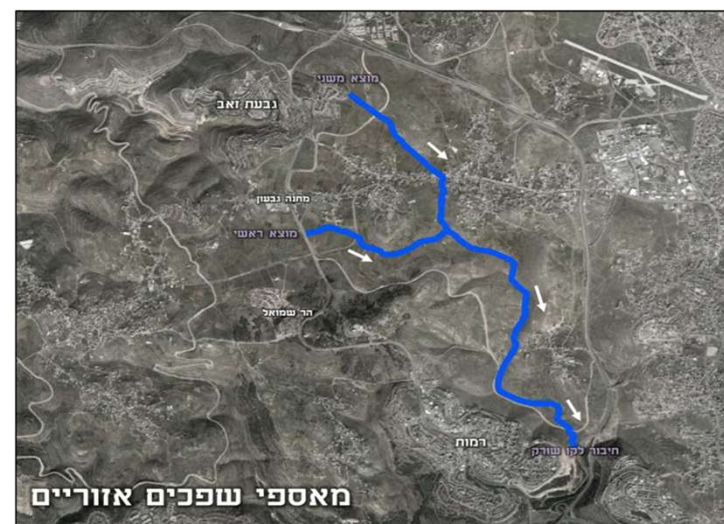
- אספקת מים – חיבורי מקורות.
- רשת מים פנימית- חיזוק
- חיבוריות והגדלת אמינות
- אספקה. התאמת אזורי הלחץ
- בשלב מיידי בהתאם להמלצות
- תכנית האב למים הקיימת.
- איגום עירוני- תגבור והשלמת
- איגום עירוני בהתאם לאזורי
- האספקה: בר' התאנה, אגן
- איילות, רמת גבעת זאב והר
- שמואל.
- יש לעדכן את תכנית האב למים
- בהתאם לפיתוח המעודכן.

אזור אספקה	אתר	איגום קיים	איגום מתוכנן נדרש	איגום להקמה	אומדן שלדי [מלש"ח]
מרכז	התאנה	2,000	7,033	5,000	10.0
אגן איילות	איילות	2,000 לא שמישה	1,435	2,000	4.0
הר שמואל	הר שמואל	100	1,262	1,500	3.0
רמת גבעת זאב	רמת גבעת זאב	2,000 בהקמה	1,575	-	-
סה"כ		4,100	11,306	7,000	17.0

תשתיות ביוב



- העתקת ת"ש ראשית לביוב מס' 2 במסגרת תכ"ע איילות מזרח.
- ביטול ת"ש מס' 3 והנחת קו גרביטציוני לעבר ת"ש הראשית המתוכננת.
- הקמת ת"ש חדשה הצפויה לשרת את שכ' הברכה המתוכננת בצפון היישוב.
- בחינה מחודשת להקמת תחנת שאיבה אחת במערב העיר- קו סניקה בקידוח ארוך.
- יש לעדכן את תכנית האב לביוב.



תחנה	ספיקת תחנה קיימת [מק"ש]	ספיקה יומית מתוכננת [מק"י]	ספיקה שעתית מתוכננת [מק"ש]
ראשית	400	10,292	1,750
איילות	200	3,938	504
סה"כ		14,230	2,254

תשתיות חשמל



דוד ברהום
מהנדסים

מערכות יבשות – אומדן

תשתיות יבשות - תשתיות על -
הסכם גג

תאריך עדכון 19.5.2026

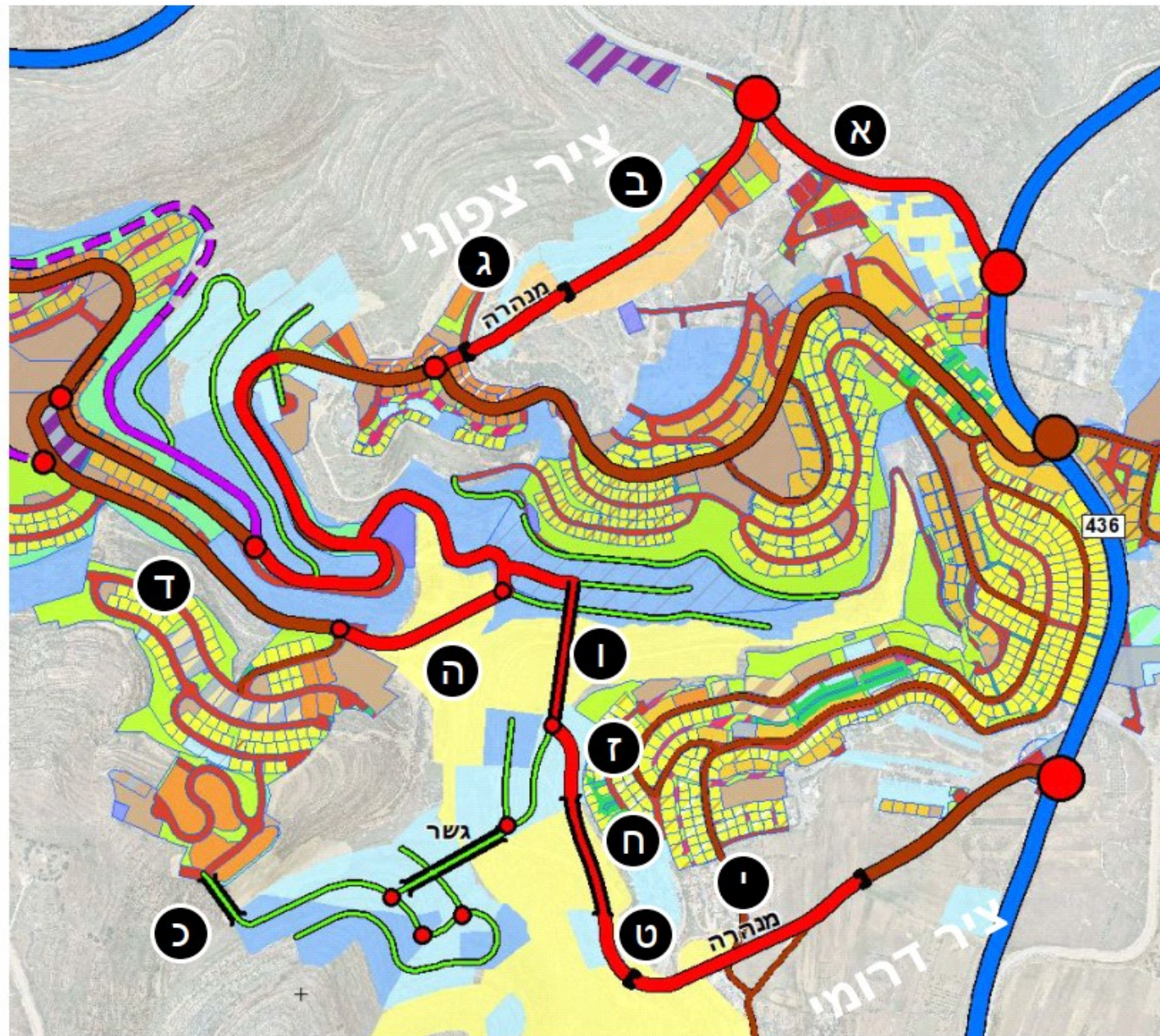
פרק	סימון	מקטע	תכולות העבודות הנדרשות במקט	אומדן (₪)	אורך/שטח/קומפלט	יחידת מידה
-----	-------	------	-----------------------------	-----------	-----------------	------------

ת א ר ה + ש ק ו ר ת ע י ר ו נ ת	א	ציר צפוני קטע מזרחי, הרחבת כביש קיים לחתך טיפוס 28 מ'	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	1,170,000	650	מ"א
	ב	ציר צפוני קטע מרכזי	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	2,160,000	1,200	מ"א
	ג	מנהרה בציר צפוני	מערכות חשמל + תאורה + מערכות בטיחות וביטחון	4,000,000	250	מ"א
	ד	שדרוג כביש קיים לדו מסלולי	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	2,500,000	1,380	מ"א
	ה	כביש דו מסלולי חדש	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	650,000	360	מ"א
	ו	גשר תלוי	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + הארקות	500,000	290	מ"א
	ז	כביש דו מסלולי חדש	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	300,000	160	מ"א
	ח	גשר תלוי	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + הארקות	400,000	230	מ"א
	ט	כביש דו מסלולי חדש	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + חדרי טרנספורמציה	300,000	150	מ"א
	י	מנהרה	מערכות חשמל + תאורה + מערכות בטיחות וביטחון	10,000,000	550	מ"א
	כ	חיבור שכונות בגשר	תאורה + תשתית תקשורת עירונית + הארקות	400,000	230	מ"א
		חדרי טרנספורמציה (20 חדרים)	הקמת חדרי שנאים + מימון הקמה + פיתוח סביב התחנות	1,200,000	20	קומפלט

23,580,000

סה"כ פרק תשתיות יבשות בדרכים

מערכות יבשות – תסריט לאומדן



מספור	נושא
א	ציר צפוני קטע מזרחי הוספת מסלול
ב	ציר צפוני קטע מרכזי
ג	מנהרה בציר הצפוני
ד	שדרוג כביש קיים לדו מסלולי
ה	כביש דו מסלולי חדש
ו	גשר תלוי
ז	כביש דו מסלולי חדש
ח	גשר תלוי
ט	כביש דו מסלולי חדש
י	מנהרה
כ	חיבור שכונות בגשר

א. ציר איילות:

חלקו המערבי של ציר "מכבים-איילות" מאופיין בבנייה חדשה יחסית, בעצמות נמוכה וללא עירוב שימושים, באופן שאינו תואם את חזון הציר כשדרה העירונית הראשית של העיר. לאור היתכנות נמוכה להתחדשות משמעותית בטווח הנראה לעין, עולה השאלה כיצד יש להתייחס לאזור זה במסגרת התכנית – האם לפעול להעצמת זכויות ולעידוד עירוב שימושים בהתאם לחזון העירוני, או להותיר את המרקם הקיים על כנו.

ב. אופי הבינוי במתחם גבעון

האם יש לתת הנחיות לאופי בינוי במתחם? האם יש לעירייה חתך בינוי רצוי?

שמאות



תכנית אב גבעת זאב – ניתוח כלכלי מתחמי

רווח יזמי מזערי בתכנית פינוי-בינוי (השמאי הממשלתי הראשי יוני 2022) – משולב בתקן 21.1

3. ערכי הרווח היזמי

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן ערכי הרווח היזמי המזעריים, המהווים תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית "פינוי בינוי".

אזור	שיעור הרווח המזערי
תל אביב – יפו	14%
"גוש דן" (דרומית לנתניה, צפונית ליבנה, גבול מזרחי כביש 40, לא כולל לוד ורמלה).	16%
ירושלים	17%
יתר האזורים	17%

הערות:

- השיעורים שנקבעו בטבלה מבוססים על תחשיבים הכוללים חיוב בהיטל השבחה.
- הערכים האמורים מבוססים על הסכמות של 65% מבעלי הדירות.

4.5 הפרמטרים ("התאמות") לסטייה מערכי הטבלה לעיל:

להלן פרמטרים שיש לבחון בעת קביעת הרווח היזמי המזערי. חלק מהפרמטרים משפיעים באופן המקטין סיכון (מטה כלפי מטה את שיעור הרווח הנדרש) וחלקם משפיע באופן המעלה את הסיכון (מטה כלפי מעלה את שיעור הרווח הנדרש).

א. **היטל השבחה** - בתחשיב הרווח, על פי תקן 21.1, נלקח בחשבון היטל ההשבחה שאמור לחול על המיזם (ככל שאין פטור). כאמור, שיעורי הערכים שנקבעו כאן מבוססים על תחשיבים הכוללים חיוב בהיטל השבחה. לפיכך, כאשר במיזם מסוים קיים פטור מהיטל השבחה, עצם הפטור משפיע על הוודאות ומקטין את הסיכון.

ב. **גודל המיזם** - גודל המיזם מעל 800 יח"ד מקטין את שיעור הרווח הנדרש.

ג. **שיעור הסכמות בעלים** - הערכים האמורים מבוססים על הסכמות של 60% מבעלי הדירות. שיעור תתימות גבוה יותר מקטין סיכון ואילו שיעור נמוך יותר מגדיל סיכון.

ד. **סוג המיזם** - בינוי-פינוי-בינוי, מקטין את הסיכון.

ה. **מגבלות** - מגבלות פיזיות המשפיעות על התכנון, מגדילות את הסיכון.

ו. **דחייה** - הוראות תכנון המחייבות דחייה חריגה למימושה, מגדילות את הסיכון.

ז. **פינוי בעלי הדירות** - שוק שכירות רווי, מקשה על פינוי בעלי הדירות (בתלות בכמות) ומגדיל את הסיכון.

ח. **צורך בקרקע משלימה** - מגדיל סיכון.

4. שיקול דעת השמאי, עורך חוות הדעת לפי תקן 21.1

4.1 כאמור לעיל, סעיף 5.14 יג' בתקן 21.1, מפנה את השמאי, עורך חוות הדעת, למסמך זה, אך מותיר לו שיקול דעת לסטות מהערכים הקבועים בו.

4.2 לאור זאת וכחלק בלתי נפרד מהעבודה לקביעת השיעורים הנ"ל, נתנו את דעתנו לעניין שיעור הסטייה והפרמטרים לשיקול הדעת.

4.3 ככלל, שיעור הרווח היזמי שיקבע כרווח מזערי המהווה תמריץ ראוי לתכנית מסוימת, יהיה בהתאם לערכים הקבועים כאן, ואילו סטייה מהם תהיה חריג לכלל ובהתאם לפרמטרים להלן, המבטאים בעיקר את מערך הסיכונים הספציפיים, מעבר לסיכונים המגולמים בערכים הנ"ל (מעין התאמות לנתוני ההשוואה):

4.4 שיעור הסטייה הכולל לא יעלה על 2% מתחת ו 3% מעל הערכים הקבועים לעיל. בכל מקרה, הערך שיקבע יהיה שיעור הרווח המזערי לתכנית המסוימת, כמוסבר לעיל.

פרמטרים לדוגמה שהשפעתם מוצגת בניתוח הכלכלי:

א. גודל דירה קיימת

ב. שב"צ (שטחי ציבור) להקמה – מפתח שטח ליח"ד חדשה (0, 10, 20 מ"ר ליח"ד חדשה)

ג. תקן חניה תת"ק – 1.8 מקומות חניה ליח"ד (קיים כיום) מול 1.3 חניות ליח"ד

הדגמה כמותית לגבי שני מתחמים:

א. גבעת זאב מרכז (ניתוח תכנוני)

ב. מתחם התאנה-המכבים (מתווה תכנוני שהוגש ע"י יזם)

ניתוח כלכלי עקרוני – השפעת פרמטרים עיקריים

ניתוח רגישות - גבעת זאב מרכז

תרחישי תכנון עקרוניים (להמחשה בלבד)

עם תקן חניה 1:1.8 מגורים

מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	תיאור
6,900	5,000	3,900		סה"כ דירות בפרויקט
20	10	0.0		הקצאת שטחי ציבור לכל יח"ד חדשה
125,000	45,000	0		סה"כ שב"צ
0	0	0		סה"כ מסחר
15.2%	15.2%	15.0%		שיעור הרווח, % מעלויות
12.73	9.23	7.20		יחס פינוי בינוי (יח"ד)
8.59	6.32	5.01		יחס פינוי בינוי (שטחים)

עם תקן חניה 1:1.3 מגורים

מגורים	מגורים	מגורים
4,900	3,900	3,200
20.0	10.0	0.0
87,160	33,600	0
0	0	0
14.9%	15.3%	14.9%
9.04	7.20	5.90
6.20	5.01	4.17

150 מ"ר

110 מ"ר

542

שטח דירה ממוצע קיים :

שטח דירה חדשה ממוצע

יח"ד קיימות :

ניתוח כלכלי עקרוני – השפעת פרמטרים עיקריים

ניתוח רגישות - סא"ן זהב המכבים / התאנה

תרחישי תכנון עקרוניים (להמחשה בלבד)

עם תקן חניה 1:1.8 מגורים

מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מקורי	תיאור
1,800	1,400	1,150	1,150	סה"כ דירות בפרויקט
12,000	12,000	12,000	48,000	סה"כ שטחי מסחר/תעסוקה
32,250	12,100	0	8,000	סה"כ שב"צ
20.1	10.0	0.0	8.3	יחס שב"צ ליח"ד חדשה
15.1%	15.5%	15.6%	15.4%	שיעור הרווח, % מעלויות
9.4	7.3	6.0	6.0	יחס פינוי בינוי (יח"ד)
7.8	6.1	5.0	5.0	יחס פינוי בינוי (שטחים)

עם תקן חניה 1:1.3 מגורים

מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
1,300	1,075	925
12,000	12,000	12,000
22,250	8,850	0
20.1	10.0	0.0
15.3%	15.4%	15.4%
6.8	5.6	4.8
5.7	4.7	4.1

105 מ"ר

105 מ"ר

192

שטח דירה ממוצע קיים :

שטח דירה חדשה ממוצע :

יח"ד קיימות :

פרוגרמה



ניתוח מצב קיים | היסטוריה של היישוב

גבעת זאב הוקמה בשנת 1977 כהתנחלות צפון מערבית לירושלים, והוכרזה כמועצה מקומית ב-1983.

בשנת 1977 גרעין של עולים מברה"מ וישראלים הקימו התיישבות במחנה גבעון, מחנה צבאי ירדני נטוש ללא אישור ממשלתי ולאחר שנים של מאבקים הוחלט להקים את גבעת זאב באופן רשמי.

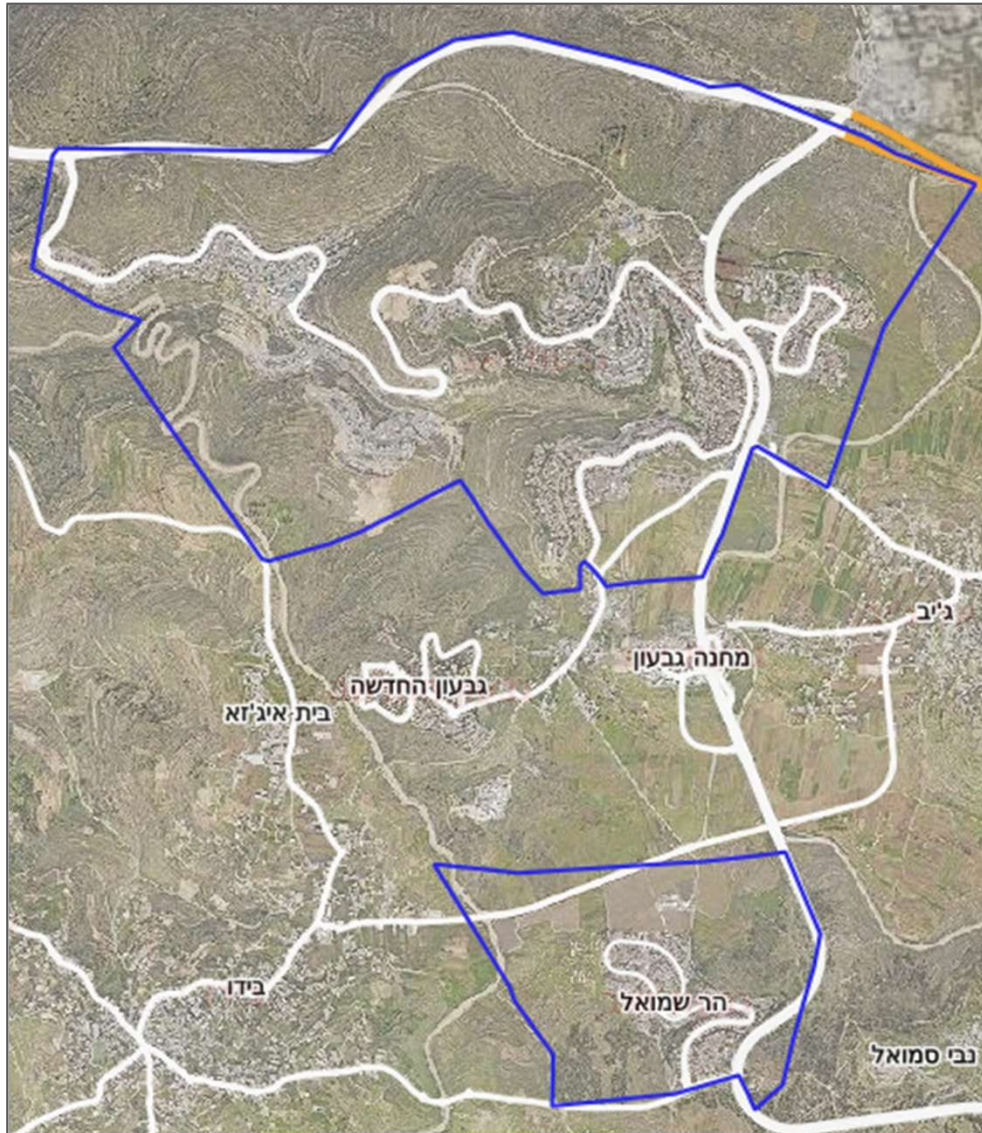
ראשיתו של היישוב היה עם מאפיינים חילוניים, כאשר הקרבה לירושלים ומחירי דיור נמוכים ביחס לעיר היוו מקור משיכה להתיישבות באזור. עם השנים ליישוב הצרפו אוכלוסיות נוספות, כאשר החל משנות האלפיים התיישבו באזור עולים מארה"ב מזרם חרדי.

בשנת 2022 גבעת זאב הייתה המועצה המקומית הגדולה ביהודה ושומרון והיא ממשיכה למשוך עליה תושבים חדשים באמצעות הקרבה לירושלים ובנייה חדשה.

האוכלוסייה ביישוב מגוונת, מרבית האוכלוסייה היא דתית עם נוכחות משמעותית של דתיים לאומיים וחרדים. ביישוב מתגוררים עולים חדשים משל העליות השונות ממדינות אירופה וארה"ב, לצד משפחות ותיקות.



ניתוח מצב קיים | נתונים חברתיים כלכליים



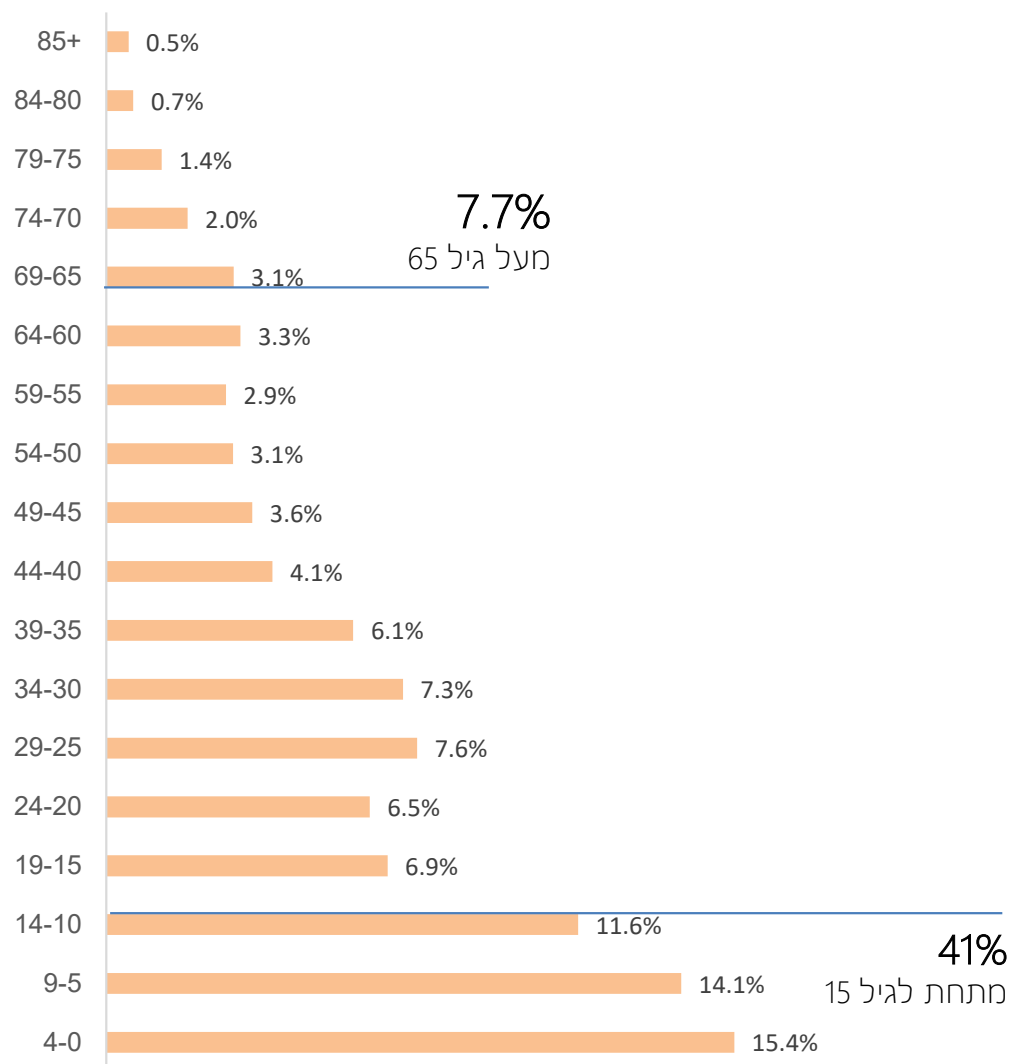
נתונים דמוגרפיים (נתוני למ"ס 2022)

24,211*	אוכלוסייה
6,020	דירות
3.9	משק בית ממוצע
2.5%	שיעור שנתון
5.3%	שיעור גידול שנתי
4	אשכול חברתי-כלכלי
25%	עולים שנת 2001-1990 מכלל האוכלוסייה
10,412	שכר ממוצע לחודש של שכירים (₪) זהה לממוצע הארצי
23%	בעלי השכלה אקדמאית (בקרוב גילאי 35-55)

מקורות: מפקד 2022, GOVMAP, * אוכלוסייה בישוים – אומדן למ"ס בפרואר 2025

ניתוח מצב קיים | מאפייני האוכלוסייה ומגמות

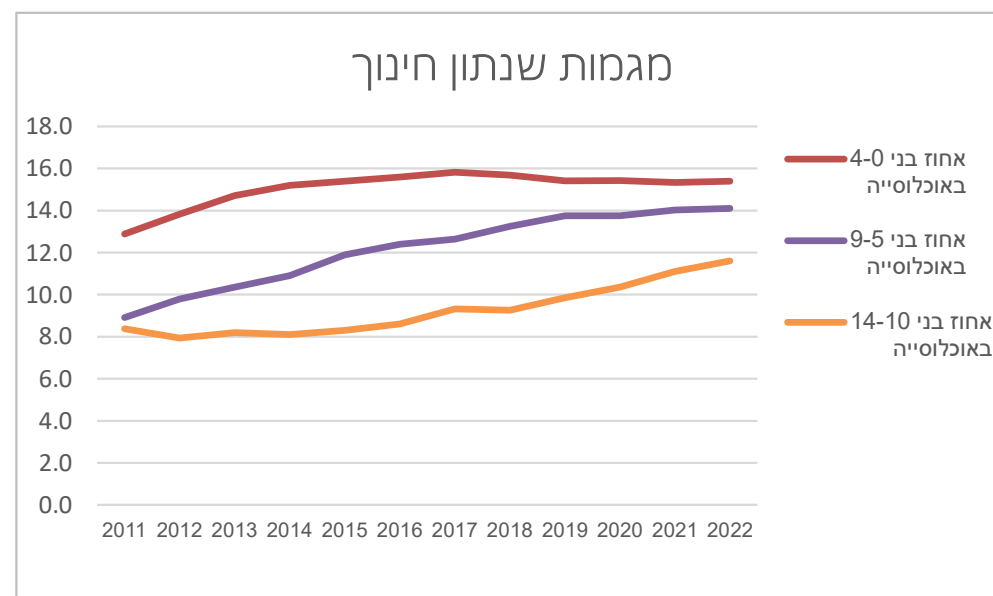
התפלגות האוכלוסייה ביישוב



האוכלוסייה בעיר היא צעירה כאשר גיל החציוני עומד על 22.

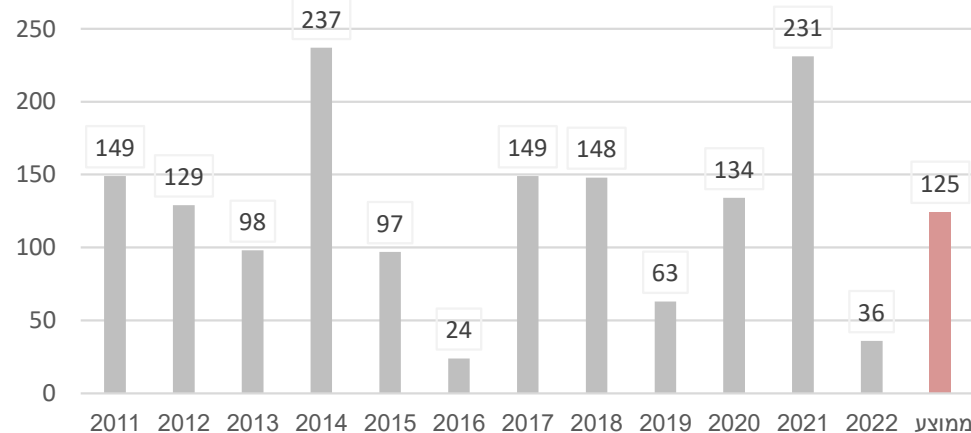
היישוב מאופיין במשפחות צעירות כאשר 41% מהתושבים הם מתחת לגיל 15.

המגמה בשנתוני חינוך רואים מגמה קלה של עליה כאשר שנתוני 0-4 נשארים די קבועים סביב 15%



ניתוח מצב קיים | גבעת זאב - מרכיבי גידול

גמר בנייה מספר דירות 2022-2011



125 דירות בשנה

ממוצע בעשור האחרון

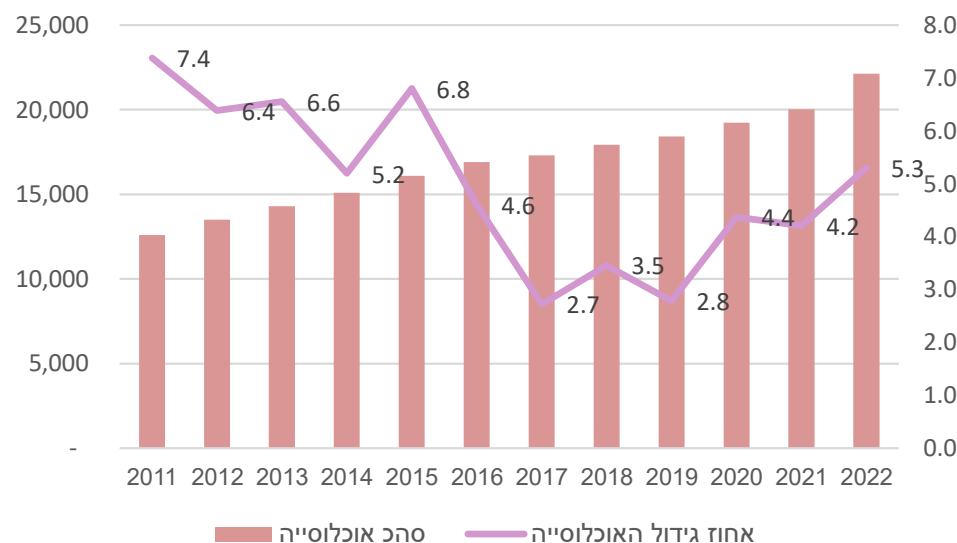


4.9%

גידול אוכלוסייה ממוצע בעשור האחרון



אחוז גידול האוכלוסייה 2022-2012



מרכיבי גידול אוכלוסייה

568



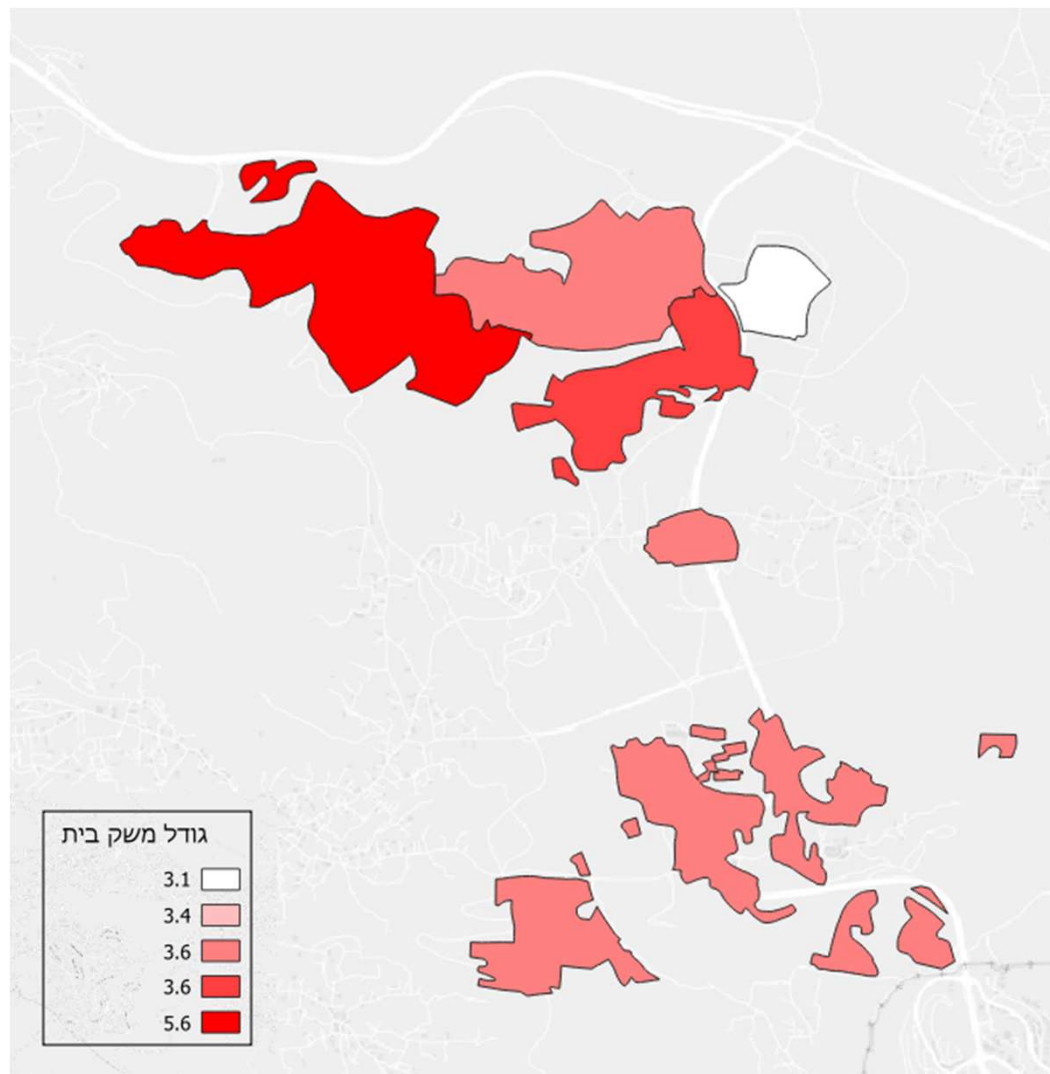
ריבוי טבעי לשנה

576

מאזן הגירה
(נכנסים בניכוי יוצאים)

גידול האוכלוסייה ביישוב עומד על 4.9% בעשור האחרון, ונובע מריבוי טבעי גבוה בשל כניסת אוכלוסיות צעירות וממאזן הגירה חיובי כתוצאה מהיצע דירות חדשות, קרבה לירושלים והשתקעות עולים

מקורות: למ"ס 2022



א"ס	1	2	3	4	5
שכונה לפי GOVMAP	נווה מנחם	המכבים/משכנות זאב	קריית יערים/מורשת	אגן האיילות	מחנה גבעון
תושבים	2,450	5,390	5,340	6,250	2,700
אחוז תושבים מכלל הישוב	11%	24%	24%	28%	12%
לפי חישוב של 35 אלף תושבים יחסי	3,850	8,400	8,400	9,800	4,200
יח"ד	790	1,570	1,530	1,340	790
משק בית*	3.1	3.4	3.6	5.6	3.4
שנתון חינוך 0-9*	1.80%	2.48%	2.27%	4%	2.20%
גיל חציוני	30	27	25	12	23
גיל נישואין חציוני	24	24	23	22	23
ממוצע ילדים לאישה	2.4	2.7	2.6	3.5	2.4
בני 60+	20.30%	17.20%	14.40%	1%	7.40%

*נתוני למ"ס

משק בית משוקלל – 4.0 נפש
שנתון חינוך משוקלל -2.75% לנפש

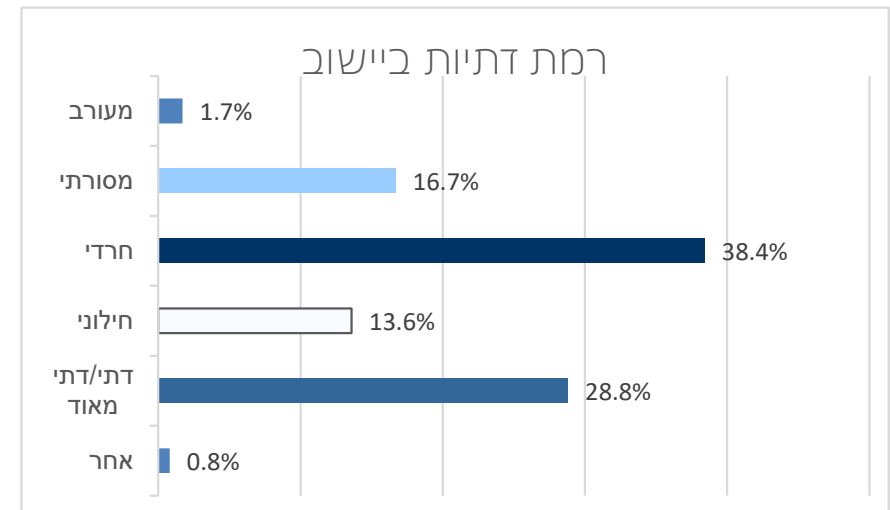
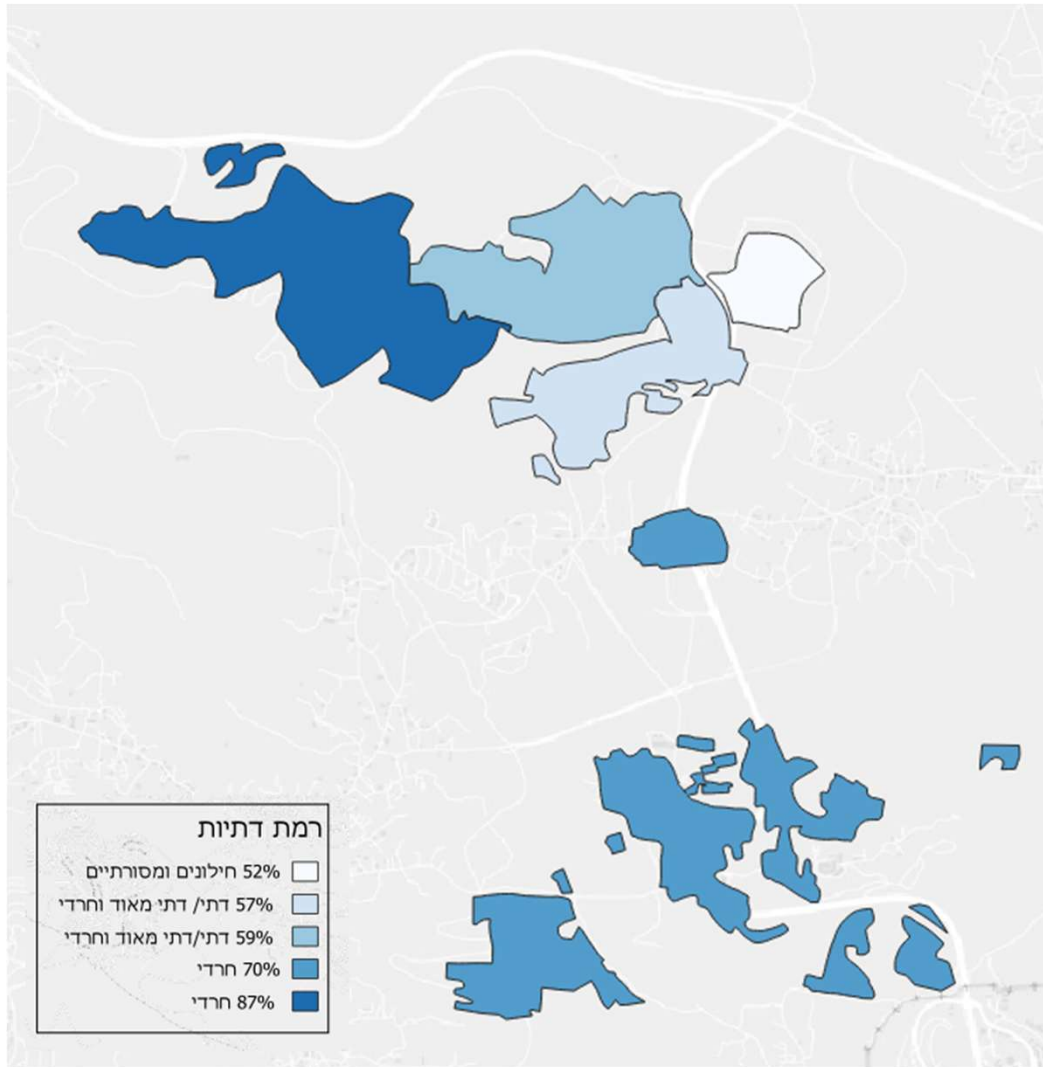
ניתוח מצב קיים | מאפייני אוכלוסייה ביישוב - רמת דתיות

האוכלוסייה ביישוב מגוונת, מרבית האוכלוסייה היא דתית עם נוכחות משמעותית של דתיים לאומיים וחרדים המהווים את רוב התושבים: 67.8% מכלל הישוב.

באזור המערבי של היישוב מרבית התושבים חרדים (87%). השאר מגדירים את עצמם כדתיים מאוד.

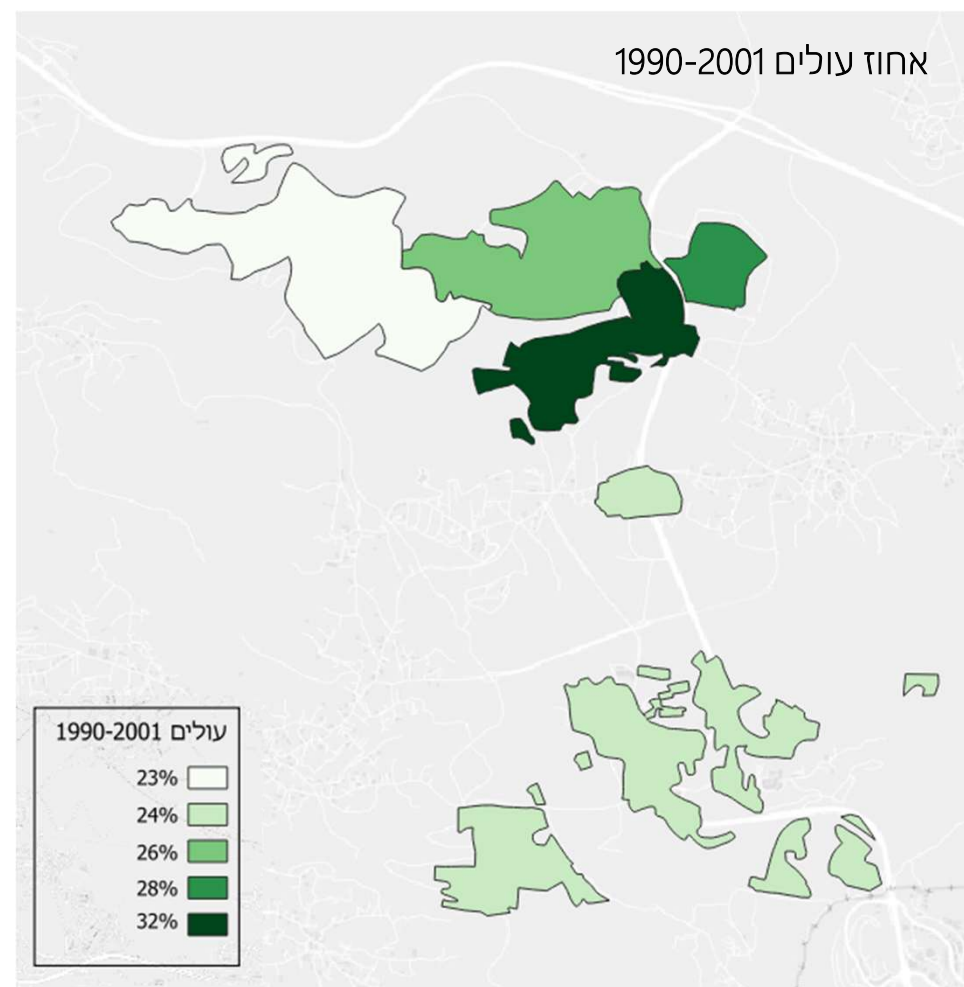
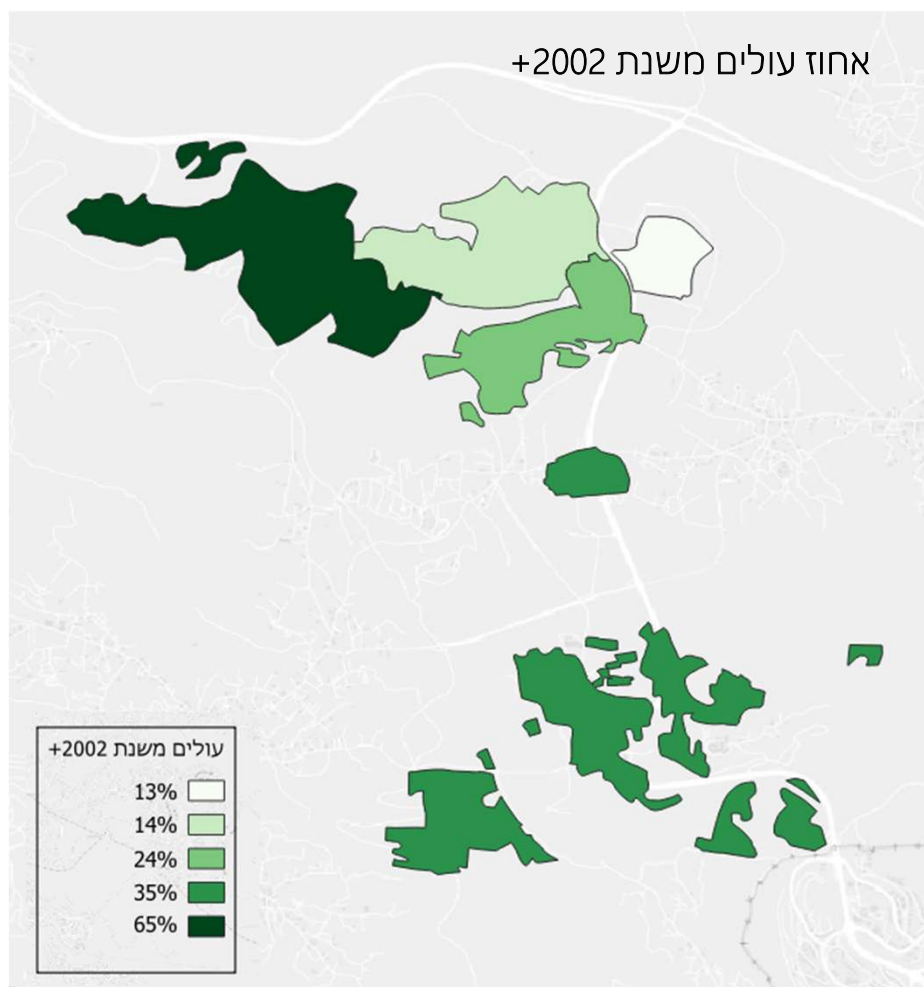
באזור סטטיסטי 1 מרבית התושבים (52.5%) מגדירים את עצמם כחילונים ומסורתיים.

בשאר האזורים ביישוב רוב התושבים מגדירים את עצמם כדתיים מאוד וכחרדיים



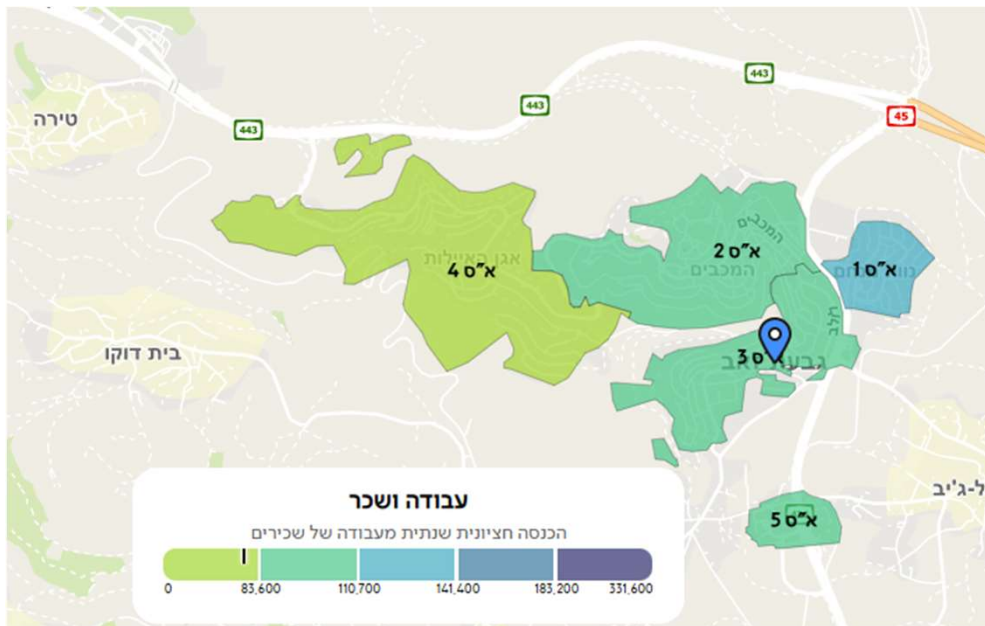
ניתוח מצב קיים | מאפייני אוכלוסייה- ישוב של עולים

הישוב הוקם על ידי עולי ברה"מ משנות השבעים והמשיך להוות מקום אטרקטיבי לעולים חדשים. בגל העלייה הגדול בשנות ה-90 הגיעו ליישוב עולים רבים והם היוו כרבע מהתושבים, כאשר מרבית העולים השתקעו באזור הדרומי של היישוב. החל משנת 2002 רואים כניסה של עולים חדשים בעיקר מזרמים חרדיים שמקורם בארה"ב ובעיקר באזור סטטיסטי 4 (אגן האיילות) המהווים 65% אחוז מכלל האוכלוסייה באזור.



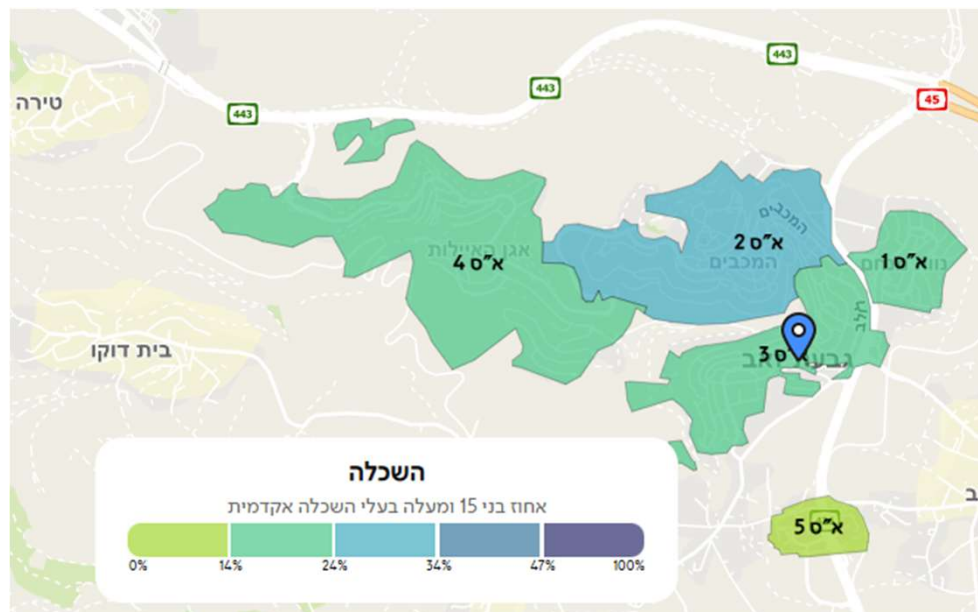
ניתוח מצב קיים | מאפייני אוכלוסייה- מצב סוציו-אקונומי

- הכנסה חציונית שנתית מהעבודה של השכירים: בא"ס 1 מתגוררים משקי בית בעלי הכנסה הגבוהה ביותר ביישוב. ההכנסה באזור זה גבוהה ב- 25% ביחס ליישוב וגבוהה ב-20% מהממוצע הארצי.



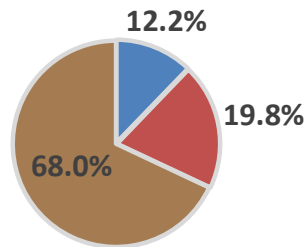
- באזור סטטיסטי 2 (האזור הוותיק) אחוז בעלי השכלה גבוהה מעל גיל 15 עומד על 26% שהוא דומה לממוצע הארצי העומד על 25%.

- בשאר היישוב הממוצע נמוך מהארצי כאשר באזור סטטיסטי 4 שיעור בעלי השכלה גבוהה עומד על 15.3% ובא"ס 5 הוא עומד על 13.1%. נמוך משמעותית מהממוצע הארצי ומתאים למאפייני האוכלוסייה החדשה



ניתוח מצב קיים | חינוך תמונת מצב

פילוח תלמידים לפי סוג פיקוח



■ ממלכתי ■ ממלכתי דתי ■ חרדי

3,206
תלמידים



141
כיתות



11
בתי
ספר

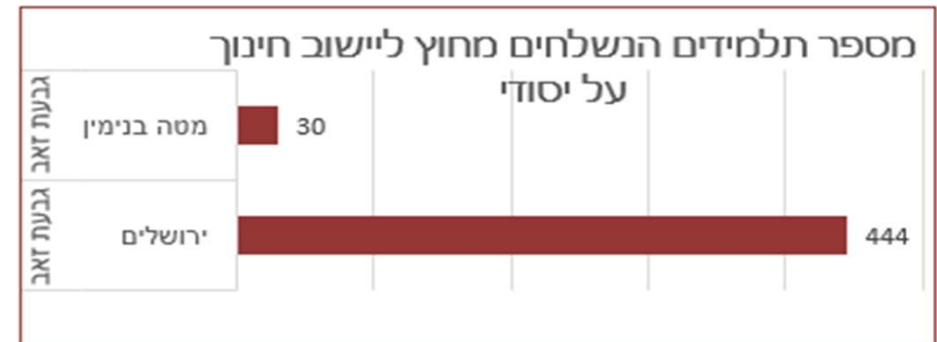


פריסה של בתי ספר ביישוב



ניתוח מצב קיים | חינוך תמונת מצב

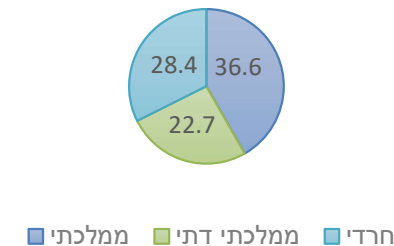
המענה לכיתות יסודי וחט"ב ניתן בתחומי היישוב.
בחינוך העל יסודי תלמידי היישוב מקבלים מענה בירושלים
ובישובים הקרובים.



כיום כ 12% מכלל התלמידים לומדים בחינוך הממלכתי,
מרבית התלמידים כ 70% שייכים לזרם החרדי.

ממוצע כיתה ביישוב עומדת על 27.7 תלמידים. כאשר בחינוך
הממלכתי ישנו מחסור בכיתות לימוד, שכן ממוצע תלמידים
עומד על 36.6 תלמידים בכיתה

חלוקת לומדים לפי סוג פיקוח ממוצע בכיתה



שם מוסד	שלב חינוך	פיקוח	סכום של מספר תלמידים	סכום של מספר כיתות	ממוצע כיתה רגילה
אופק	יסודי	ממלכתי	170	8.5	23.6
אתרוג בנות	יסודי	ממלכתי דתי	277	14	24.6
אתרוג בנים	יסודי	ממלכתי דתי	254	14	26.8
בית יעקב תבונות	יסודי א-ח	חרדי	1273	43	31.6
בני הישיבות גבעת זאב	יסודי	חרדי	88	4.5	19.5
זרכי יושר גבעת זאב	יסודי	חרדי	285	10	28.5
חט"ב יצחק רבין	חט"ב ז'-ט'	ממלכתי	73	3	21.3
ת"ת גבעות עולם	יסודי	חרדי	315	14	22.5
תורת חסד	יסודי	חרדי	238	12	19.8
באר מנחם	יסודי א'-ח'	חרדי	162	8	20.2
שבילים	חנ"מ	ממלכתי	71	10	
סכום כולל			3206	141	

ניתוח מצב קיים | פריסות שירותים חברתיים חינוך לגיל הרך



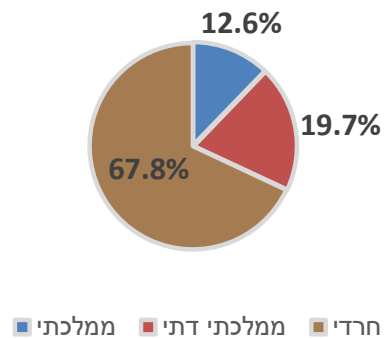
ברשות פועלים 67 גני ילדים בהם לומדים 1,736 ילדים

ממוצע ילדים בכיתה רגילה 30.5.

14 כיתות הן לחינוך מיוחד, שהן מהוות כ-20% מכלל הגני הילדים ביישוב.

ביושב פועלים 10 כיתות מעון המופעלות על ידי ויצו ומפעילים פרטיים.

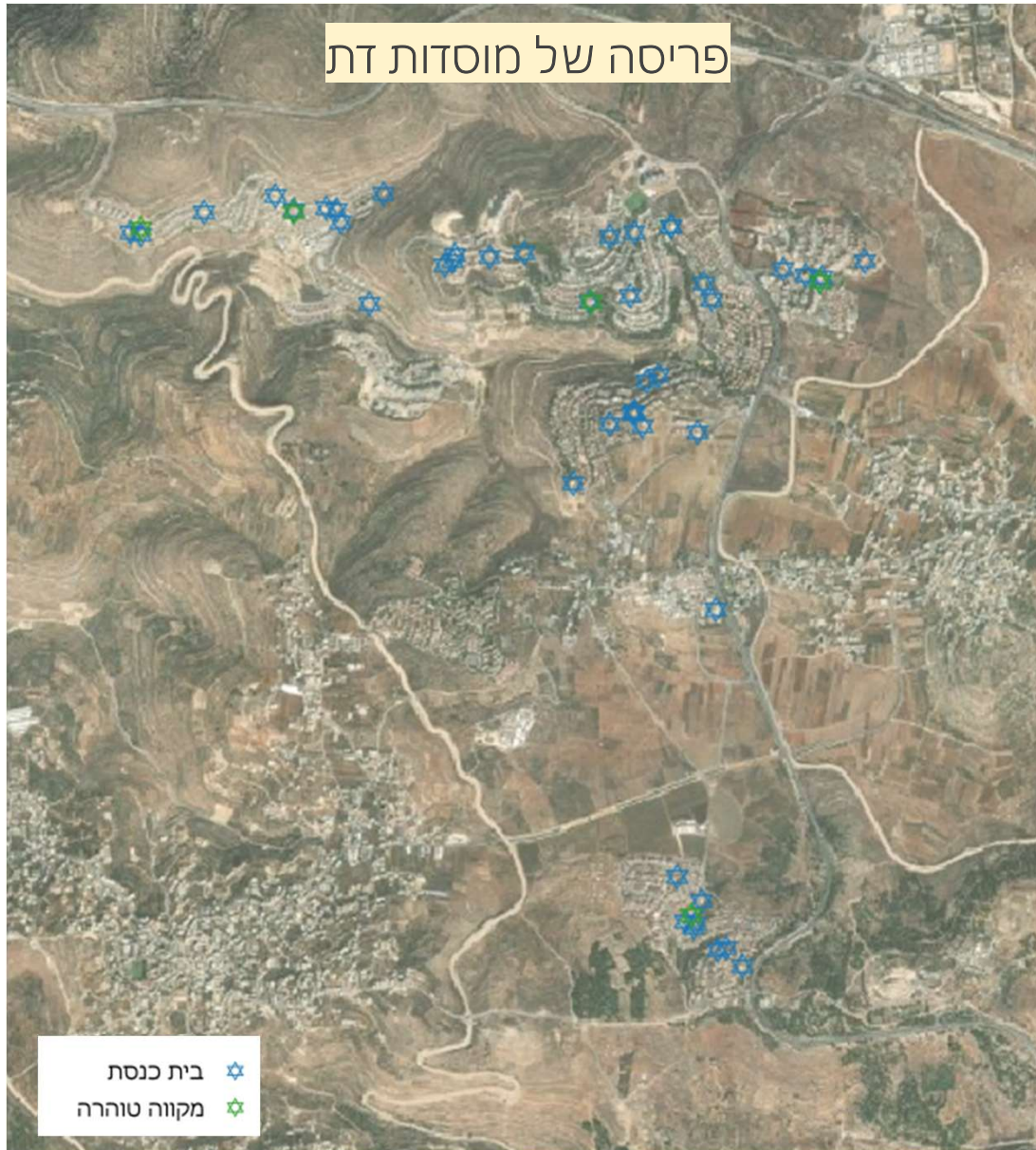
פילוח תלמידים לפי סוג פיקוח בכיתות גן



כ-12.7% מכלל הגנים שייכים לחינוך הממלכתי, כ-20%

ממלכתי דתי והשאר כ-67% לחינוך החרדי.

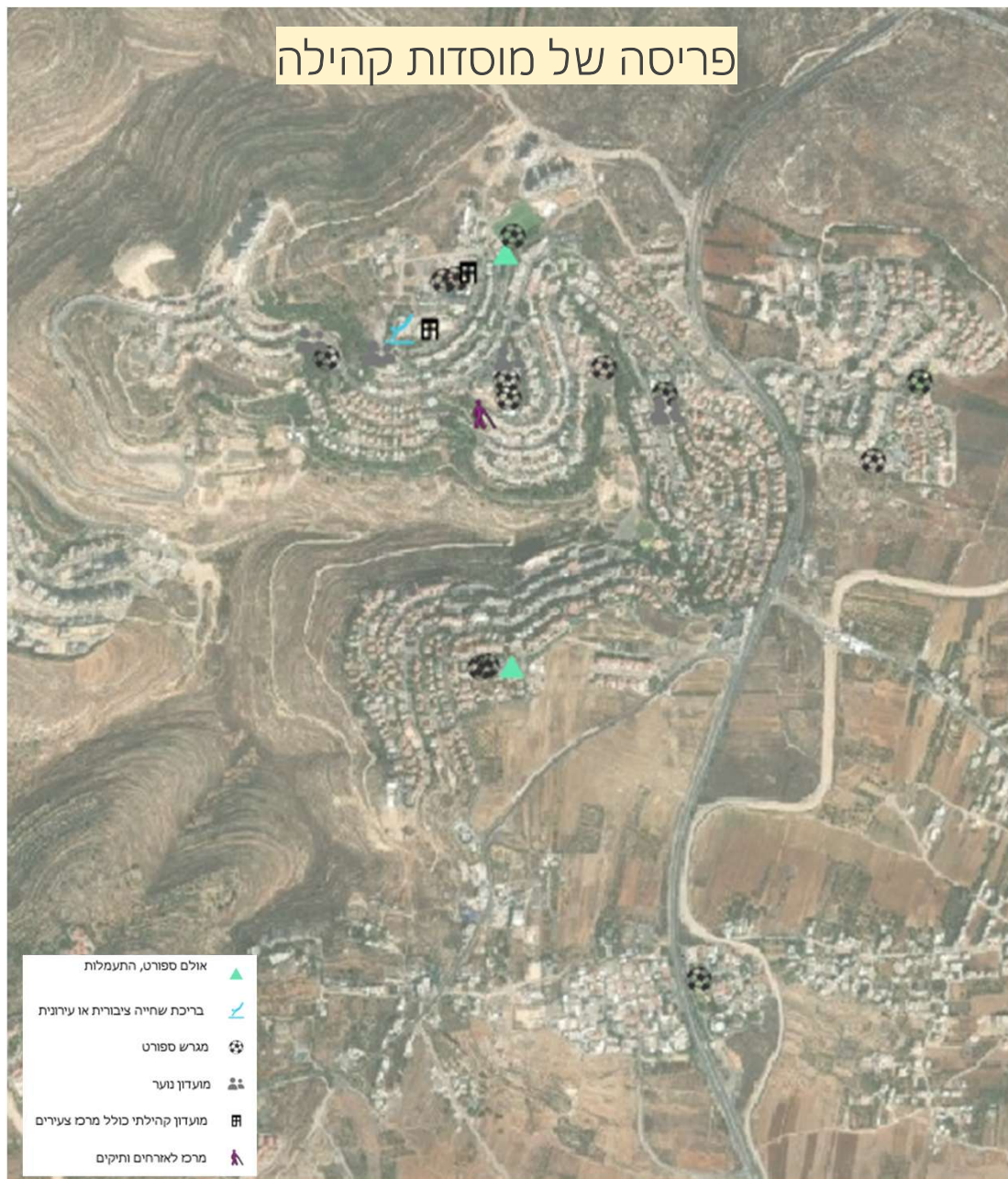
ניתוח מצב קיים | פריסות שירותים חברתיים מוסדות דת



בגבעת זאב פועלים עשרות של בתי כנסת מזרחיים שונים. השטח בנוי כולל מגיעה לכ-11,600 מ"ר.

ביישוב פועלים 5 מקוואות בסה"כ שטח בנוי של כ-1,000 מ"ר.

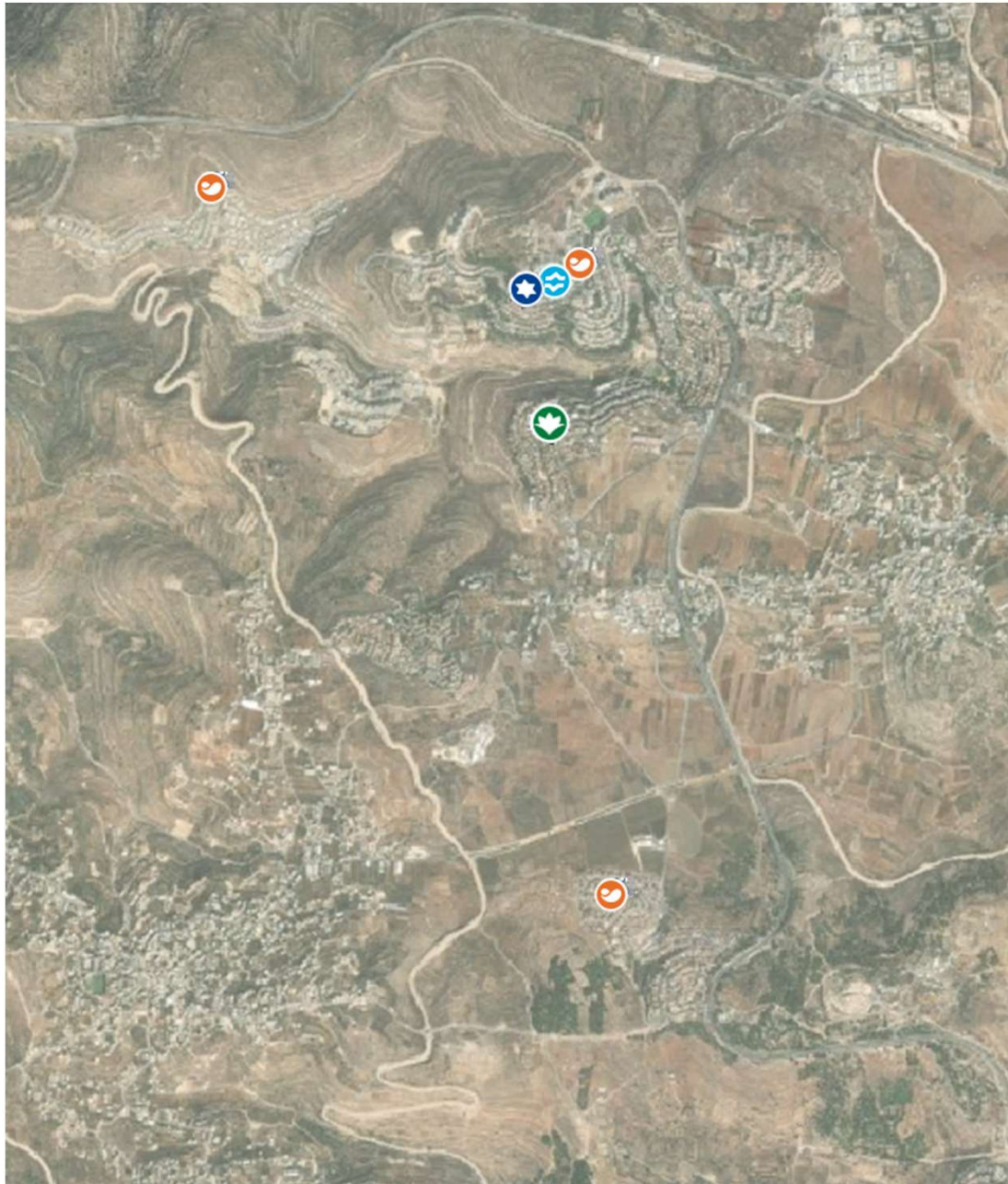
פריסה של מוסדות קהילה



ביישוב קיימים מגוון שירותים חברתיים:

- 1 מרכז לאזרחים ותיקים – שטח בנוי 211 מ"ר
- 1 בריכת שחייה ציבורית – שטח בנוי 312 מ"ר
- 6 מעדוני נוער- שטח בנוי כולל 929 מ"ר
- 2 מעודנים קהילתיים – שטח בנוי 7,564 מ"ר
- 12 מגרשי ספורט – שטח 11,718 מ"ר

ניתוח מצב קיים | פריסות שירותים חברתיים – בריאות



ארבעת הקופות מפעילות מרכזים רפואיים בגבעת זאב. המרפאות נמצאות בשטחים סחירים. מתוך נתוני רשות ישנם נתונים רק על קופת חולים מאוחדת שיש לה 800 מ"ר של מרפאות בשני מוקדים – מרכז מסחרי ברח' האיילות ו- 200 מ"ר ברחוב המכבים. לגבי שאר קופות החולים לא נמצא מידע על גודל הנכס.

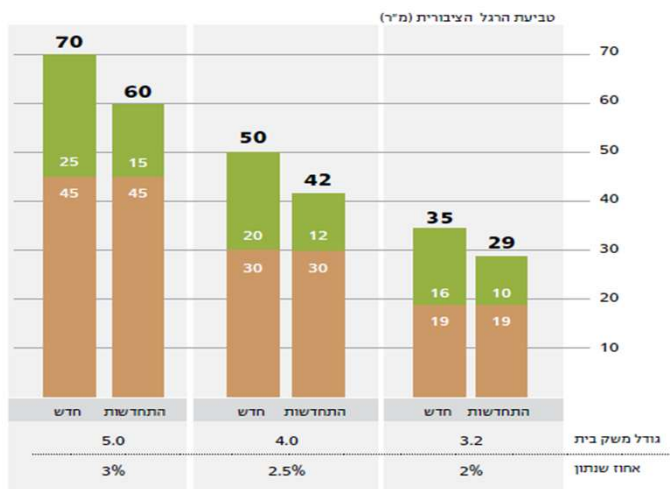
ביישוב פועלות שתי טיפות חלב – בכללית ברחוב המכבים ומרכז מסחרי איילות במסגרת ק.ח מאוחדת

קופה	שירות	כתובת
כללית	קלינאית תקשורת, מרפאת רופאים, דימות, נירולוגיה התפתחות הילד, בית מרקחת, מרפאת קשב וריכוז	מכבים 48
לאומית	טיפת חלב, ילוד וגניקולוגיה, מעבדה, שירותי אחות	קריית יערים 32
מאוחדת	בית מרקחת, ילוד וגניקולוגיה, מוקד רפואה דחופה, שירותי אחות, קלינאי תקשורת	תרשיש 2, האיילות 41, המכבים 48
מכבי	משפחה, נשים, ילדים, בית מרקחת, מעבדה, שירותי אחות	מכבים 50

ניתוח מצב קיים | שטחים חומים – כושר נשיאה כולל



הר שמואל



כיום השטחים הציבוריים הקיימים נותנים מענה ראוי לכלל היישוב יחד עם זאב ישנה שונות בין השכונות, בעוד בשכונות הוותיקות ישנה "עודפים" של שטחים ציבוריים ובהם ניתן להוסיף יחידות דיור, בשכונות החדשות ישנן מחסור בשטחי ציבור על מנת לתת מענה הולם לכלל האוכלוסייה

יח"ד	אוכלוסייה	משק בית ממוצע	שנתון חינוך
6,020	22,130	4.0	2.75%
נתוני למ"ס			

כ-192.6 ד'	"צורך" ע"פ טביעת הרגל הציבורית (ע"פ 32 מ"ר למשק בית)	שטחים למבני ציבור
כ-213 ד'	היצע קיים הקיף שטחים חומים	
כ-20.3 ד'	"עודף" שטחים	
130 ד'	טביעת הרגל הציבורית (ע"פ 21.6 מ"ר למשק בית)	שטחים פתוחים
280.6 ד'	היקף שטחים ירוקים	
149.9 ד'	"עודף"	
כ-6,656 יח"ד	כושר נשיאה כולל (יח"ד)	

* חישוב שטחים ציבוריים לפי שכונות קיימות, ללא שכונות חדשות

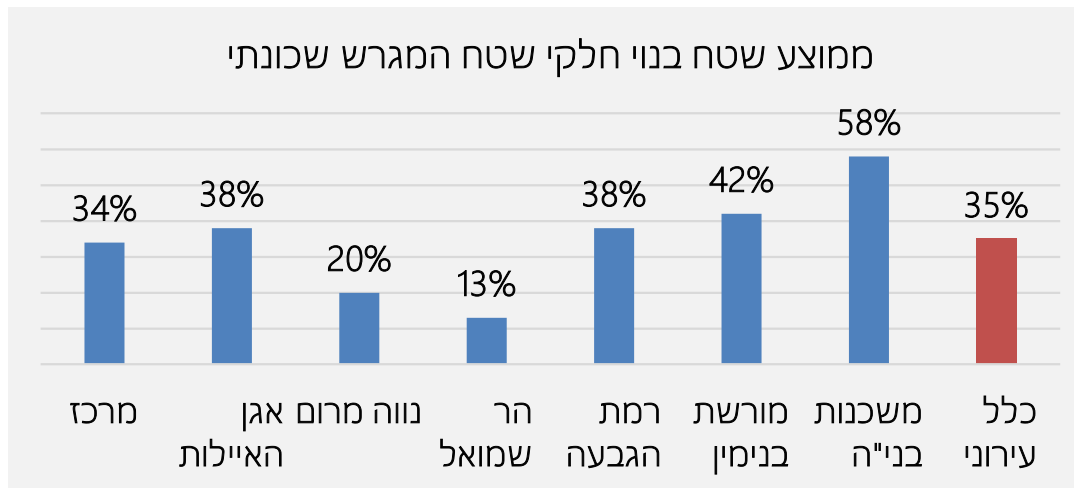
מקורות: מנהל התכנון נתוני GIS עירוניים מאגר מוסדות ציבור של משרד השיכון והבינוי

ניתוח מצב קיים | היקף בינוי בשב"צ- מגרשים ריקים



כיום ביישוב ישנן כ- 213 ד' של מגרשים ביעוד ציבורי (ללא מגרשים שיש בהם עירוב שימושים של מסחר, מגורים, ללא גבעת שלם, מעלה מתן פסגת הרמה).

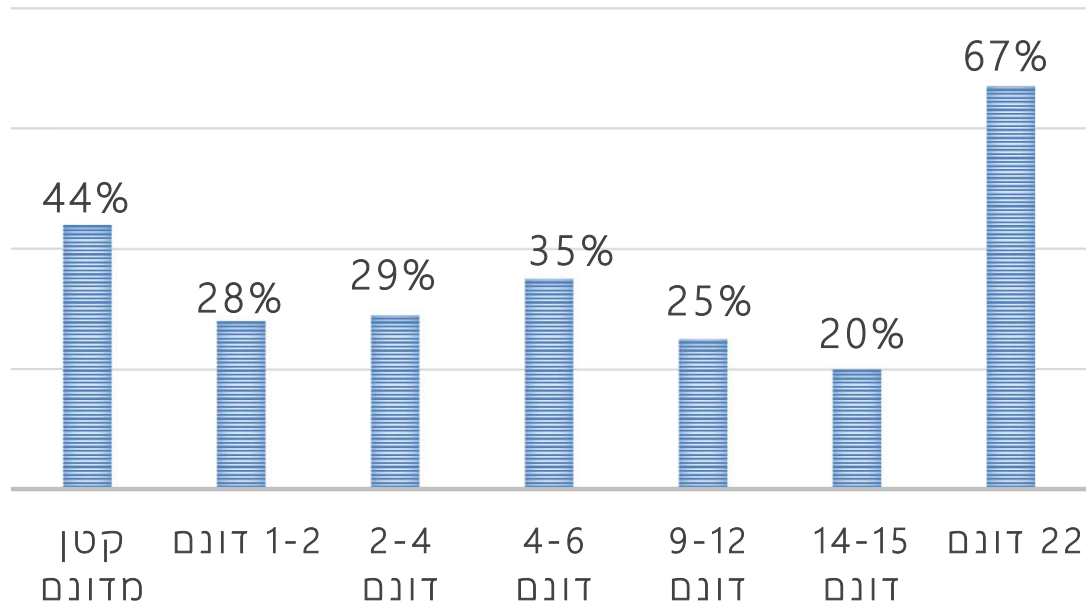
2 מגרשים הם בגודל של מעל 14 ד' (באגן האיילות והר שמואל) ושני מגרשים בגודל של כ 5-7 ד') מרבית המגרשים הריקים הם בגודל ממוצע של 1.2 ד'.



מקורות: מנהל התכנון
נתוני GIS עירוניים
מאגר מוסדות ציבור של משרד השיכון והבינוי

ניתוח מצב קיים | היקף בינוי בשב"צים ומימוש זכויות בנייה

שיעור שטח בנוי מכלל שטח המגרשים בממוצע



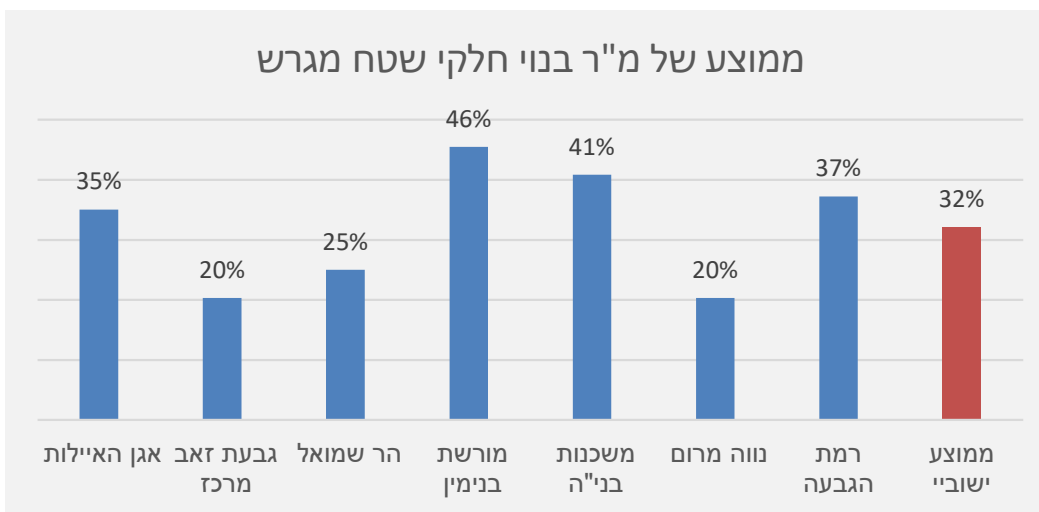
- במרבית המגרשים בייעוד שב"צ, היקפי הבינוי נמוכים יחסית
- קיים פוטנציאל למימוש ותוספת זכויות בנייה במגרשים בייעוד שב"צ, מהלך שעשוי להוסיף שטחים ציבוריים רבים שיספקו קיבולת לתוספת של יח"ד חדשות.

מקורות: מנהל התכנון
נתוני GIS עירוניים
מאגר מוסדות ציבור של משרד השיכון והבינוי

ניתוח מצב קיים | היקף בינוי בשב"צ שיעור שטח בנוי מכלל מגרש



- במרבית המגרשים בייעוד שב"צ, היקף הבינוי נמוך יחסית ועומד על שיעור של עד 30% בינוי משטח המגרש
- בנווה מרום ובמרכז עיר מרבית המגרשים הם בשיעור בינוי של עד 30% משטח המגרש. כלומר קיים פוטנציאל לציפוף משמעותי של מוסדות הציבור.
- מימוש פוטנציאל של מגרשים האלו יכול לייצר מענה פרוגרמטי עבור תוספת יחידות דיור בתהליכי התחדשות עירונית.



ניתוח מצב קיים | דפוסי הגירה ליישוב מירושלים

תרשים מס' 21: עוזבים את ירושלים ליישובים עיקריים, 2015-2020

9,000	בית שמש
8,000	תל אביב
4,800	ביתר עילית
4,100	גבעת זאב
3,200	מודיעין עילית
3,100	בני ברק
2,700	מודיעין עילית
2,500	מעלה אדומים
2,400	צור הדסה
2,000	מבשרת ציון

מקור: שנתון סטטיסטי 2022, מכון ירושלים למחקרי מדיניות

תרשים מס' 30: הסיבות החשובות ביותר לעזיבת העיר, לפי מגזר, שכיחות הופעת התחום

חידים	דתיים	מסורחים	חילונים	
30%	43%	54%	48%	איכות חיים
18%	19%	31%	39%	תעסוקה
3%	11%	23%	37%	יחסים בין קבוצות אוכלוסייה
6%	21%	15%	32%	סיבות חברתיות
73%	65%	43%	25%	דיור
20%	18%	24%	25%	סיבות משפחתיות
3%	2%	18%	24%	תרבות ופנאי
12%	13%	10%	9%	חינוך והשכלה
7%	12%	14%	8%	סיבות אחרות

סיבה נפוצה ביותר
סיבה נפוצה במקום שני

מקור: "עוזבים את ירושלים", מכון ירושלים למחקרי מדיניות

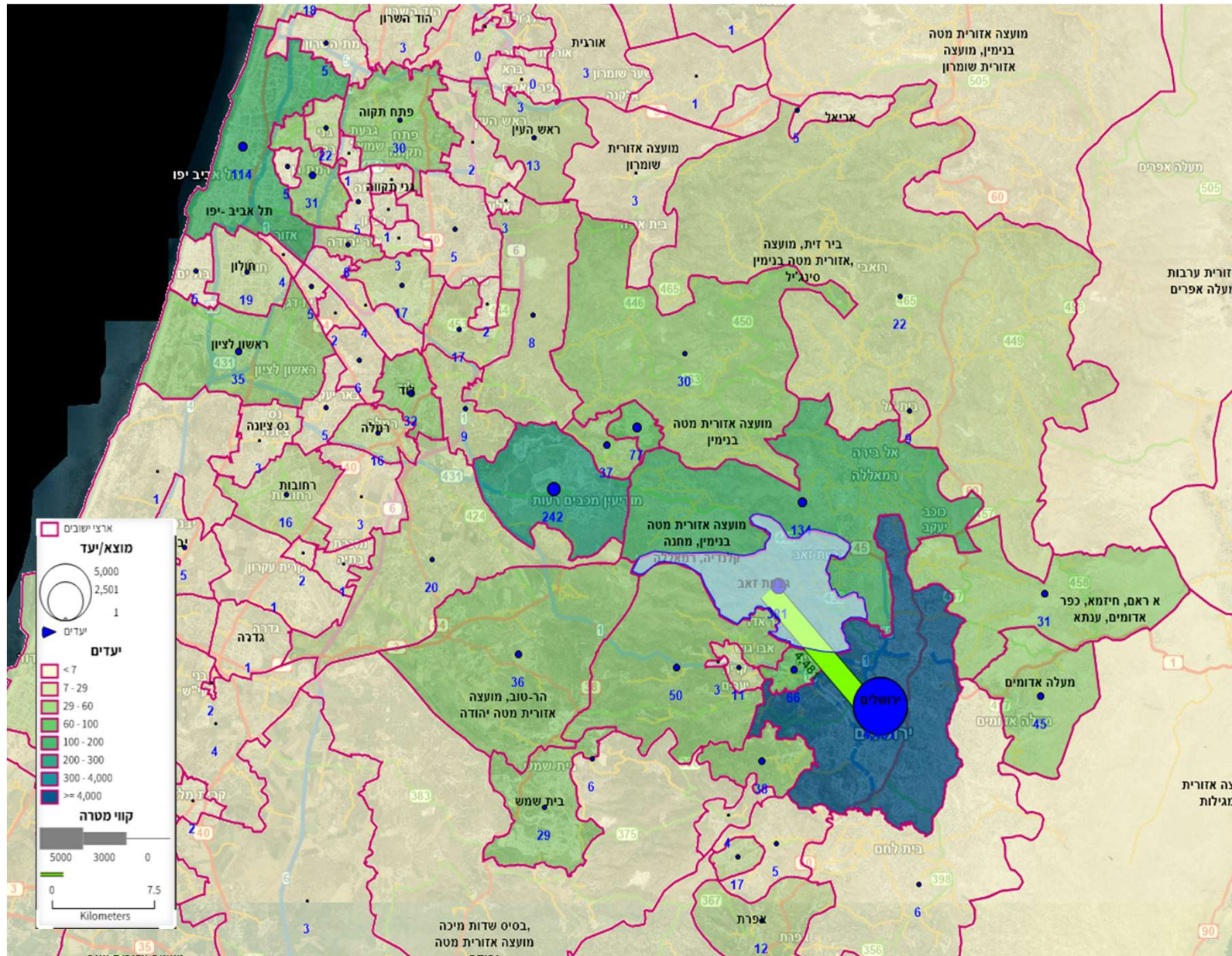
בין השנים 2015-2020 עזבו 4,100 תושבים את העיר ירושלים ועברו להתגורר לגבעת זאב, והיא הייתה מהיעדים הבולטים אחרי בית שמש (9,000), תל אביב (8,000), וביתר עילית (4,800)*.

הגירה לסובב ירושלים היא של האוכלוסייה דתית וחרדית, בעוד שהגירה למטרופולין תל אביב היא של האוכלוסייה חילונית ומסורתית.

הסיבות להגירה בקרב אוכלוסייה הדתית והחרדית הוא המשקל הגבוה לתחום הדיור ואחריו חיפוש אחרי איכות חיי וסיבות משפחתיות, אך המשקל שלהם יותר נמוך.

*קהילות מחוז ירושלים – תוכנית אב משרד השיכון 2022

דפוסי נסיעה- סקר סלולרי 2019



- רבים מתושבי העיר עובדים בירושלים, המשמשת מרכז תעסוקתי, תרבותי וחינוכי עיקרי.

- מתוך 6,551 נסיעות בשעות הבוקר, 4,481 מתוכן הן לירושלים- כ-70% מכלל היציאות מהישוב (ע"פ סקר נסיעות*)

- ישנה נוכחות של תעסוקה ציבורית ומוניציפלית, כולל משרות במועצה המקומית, מוסדות חינוך ומתנ"סים

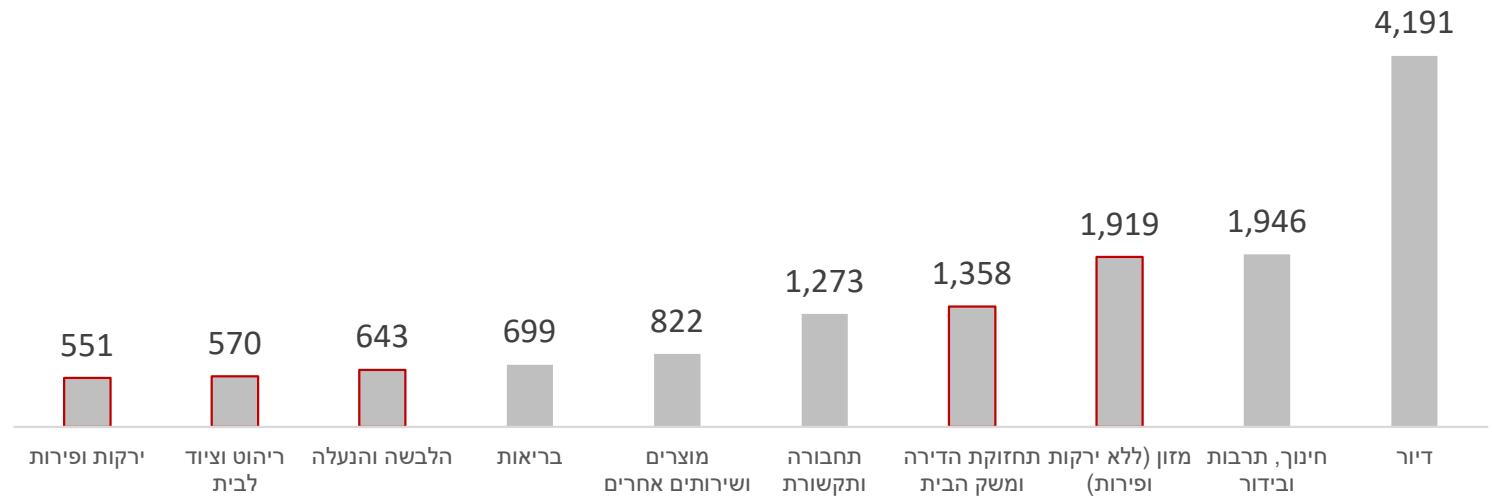
*סקר סלולר - תלתן

הוצאה לתצרוכת חודשית של משקי בית חרדים (בש"ח) למ"ס, 2022

הוצאה ממוצעת לתצרוכת
במשק בית חרדי (2021)

13,972

שיעור הוצאה נמוך יחסית על
תחבורה (אחזקת רכב)
ותקשורת (פלאפונים, אינטרנט
וכד'). כתוצאה מזה שיעור
ההוצאה על שאר הרכיבים -
עולה



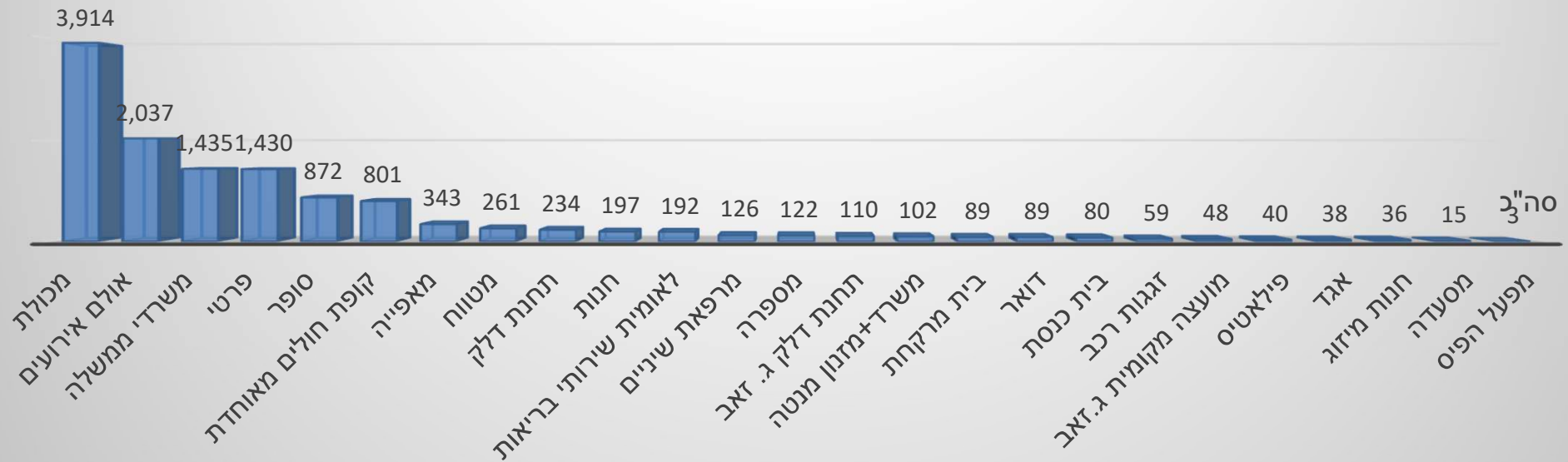
- כח הקנייה שנשאר במסחר קרוב לבית הוא תלוי בהיצע וגודל שוק
- כ 25% מהתצרוכת נשאר בחנויות מקומיות (בהינתן היצע)

הוצאה ממוצעת לתצרוכת
במשק בית חרדי בשכונה

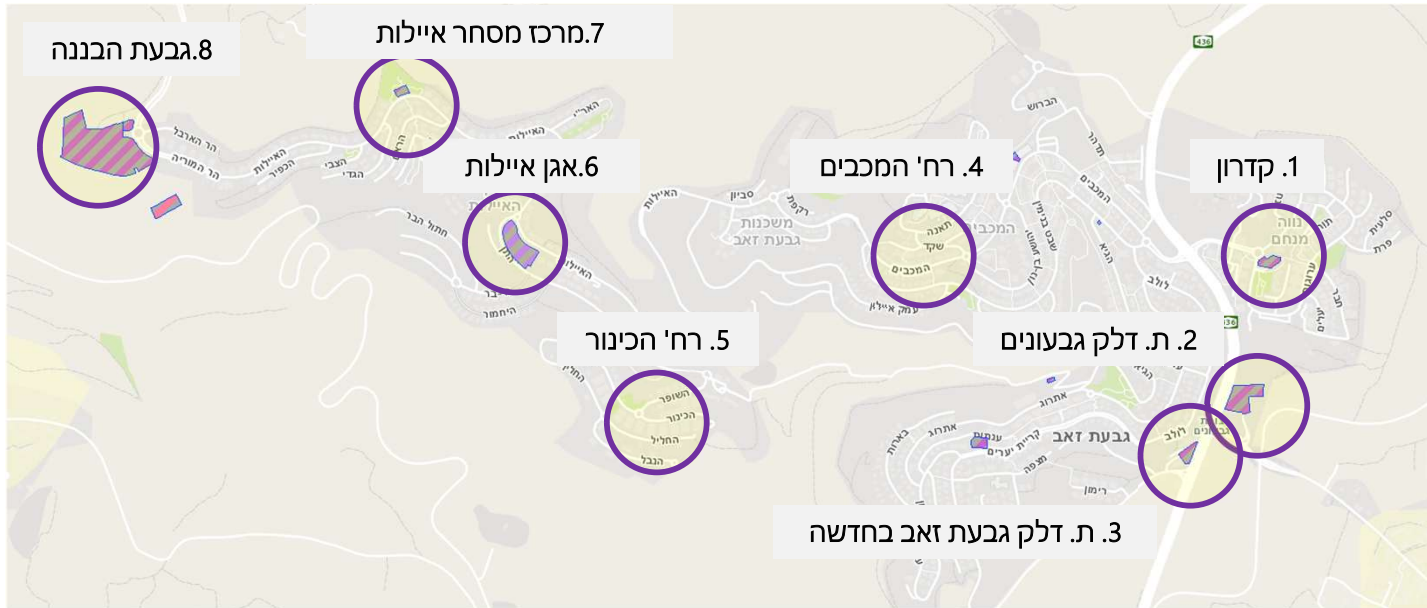
3,700

מצב קיים | סקירת שטחי מסחר בגבעת זאב

על פי נתוני ארנונה, הרשות גובה 12,673 מ"ר ארנונה מעסקים בשנת 2025.
כאשר 40% מהעסקים קשורים לסל מזון.



מצב קיים | סקירת שטחי מסחר בגבעת זאב



סה"כ קיימים כ- 12,673 מ"ר ארנונה לעסקים
(לפי נתוני הרשות)

1. מרכז קדרון:

סה"כ 1,996 מ"ר - ארנונה לעסקים

- סופר שוק העיר- 876 מ"ר
- קופת חולים מאוחדת- 567 מ"ר
- 12 חנויות שונות כולל פיאליטיס, זגוגות רכב, אגד, מפעל הפיס וכו'- 556 מ"ר, גודל ממוצעת - 50 מ"ר
- 750 מ"ר לפי תב"ע

2. תחנת דלק גבעונים:

- שטח לארנונה כ- 200 מ"ר
- 2 חנויות אוכל

3. תחנת דלק גבעת זאב החדשה:

- מאפייה - 300 מ"ר
- שטיפה - 135 מ"ר
- 610 מ"ר לפי תב"ע

4. רח' המכבים:

סופר, בית מרחקת, מספרה, קופת חולים מאוחדת ועוד מספר חנויות

5. רח' הכינור:

סה"כ 3,124 מ"ר שטחי מסחר
17 חנויות מלוות רחוב, גודל חנות ממוצעת 178 מ"ר.

6. אגן האיילות:

- סה"כ 12,240 מ"ר ע"פ תבע- שינוי יעוד למגורים

7. מרכז מסחרי רח' איילות:

- קופ"ח מאוחדת בקומה א- 567 מ"ר לפי קובץ ארנונה לעסקים
- סופר לפי ארנונה - 138 מ"ר
- חנות משחקים, טמבוריה, חנות נעליים, חנות אוכל איטלקי, חנות תשמישי קודש.

8. גבעת הבננה תב"ע:

50,000 מ"ר - מסחר תעסוקה ואחסנה (לא מחומש)

7. מרכז מסחר איילות



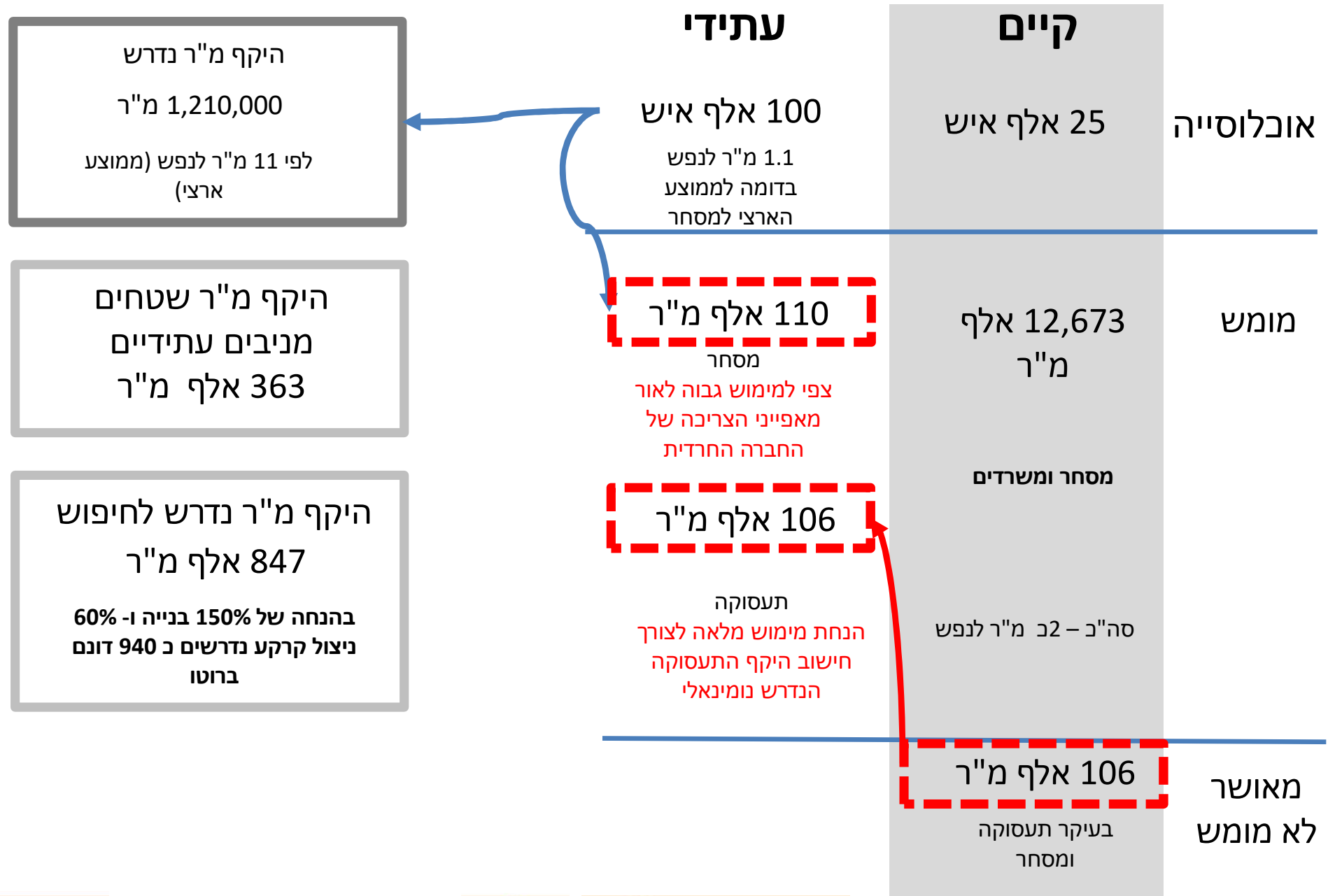
טרם מומשו כ- 106,800 מ"ר ארנונה לעסקים

(לפי רשימת תב"ע שהתקבל ע"י הרשות)

תוכנית	יח"ד	שטח למסחר בתוכנית	הערות
220/26		אין מידע	אין מידע במנהל התכנון
220/28	228	11.7 ד' (33% מכלל התוכנית). 50,000 מ"ר מירבי	
110/10			אין מידע במנהל התכנון
220/23	381	1800 מ"ר משולב מגורים	
220/31	486	3.8 ד' מסחר משולב מוסדות ציבור, 5,000 מ"ר	
220/9	552	50,000 מ"ר	גבעת הבנות

כיום יש 2.0 מ"ר למסחר ותעסוקה למשק בית

עם שטחים שלא מומשו והכפלת האוכלוסייה יהיה 9.9 מ"ר לתעסוקה ומסחר למשק בית



חולשות	חוזקות
• תלות תעסוקתית בירושלים: העדר מרקם תעסוקתי מקומי חזק, עושה את היישוב רגיש לשינויים • פערי השכלה: בשכונות חדשות שיעור בעלי השכלה הגבוהה נמוך משמעותית מהממוצע הארצי • תשתיות חינוך על יסודי חסרות: אין תשתית חינוכית על תיכונית ביישוב. התלמידים נוסעים מחוץ ליישוב • מגבלות במרכזי קניות: שטח מסחרי קיימים כ-7,500 מ"ר, לעומת הצורך המוערך של כ-24,000 מ"ר. מה שמצמצם את האפשרויות הקנייה המקומית	• צמיחה דמוגרפית חיובית: שיעור גידול אוכלוסייה ממועצה של כ-4.9%, תוצאה של ריבוי טבעי והגירה חיובית • מבנה גילאי צעיר: כ-41% מהתושבים מתחת לגיל 15, המצב מצביע על פוטנציאל להמשך צמיחה ושימור שירותים חינוכיים • קרבה למרכז תעסוקתי ירושלים: מבטיח תעסוקה יציבה • ביסוס קהילתי חזק: רשת רחב של שירותים חברתיים ודתיים.
איומים	הזדמנויות
• התמודדות עם ביקושים הולכים וגדלים: תוספת אוכלוסייה צעירה מייצרת לחץ על תשתיות חינוך, בריאות ושירותים קהילתיים • תלות בשוק העבודה החיצוני: מיתון או שינויים משפיעים ישירות על התעסוקה והכנסות התושבים • העמקת פערי השכלה: פערים בהשכלה עלולים להגביר את אופן תחלופת התעסוקה ולהקטין כוח קנייה עתידי	• הרחבת שטחי מסחר: תכנון פיתוח מרכזי קניות חדשים • פיתוח עסקים מקומיים: מיצוי כוח הקנייה המשפחתי השמור למסחר מקומי • העצמת שירותי חינוך וקהילה: התאמת מבני חינוך על תיכוניים ומוסדות ציבור נוספים • עידוד תעסוקה מקומית: קידום מיזמים ציבוריים או פרטיים שיעסיקו בתחומים שונים כמו חינוך, פנאי ספורט וכו'

פרוגרמה לפי מתחמים



פרוגרמה | הנחות לחישוב הפרוגרמה

טביעת רגל ציבורית – מ"ר עבור משק בית:	
19 מ"ר	אוכ' כללית – ממוצע נפשות למשק בית – 3.5
36.5 מ"ר	אוכ' זתית לאומית – ממוצע נפשות למשק בית – 4.5
67 מ"ר	אוכ' חרדית – ממוצע נפשות למשק בית – 5.5

הנחות והגדרות:

- ❑ טביעת רגל ציבורית: היקף שטחי הציבור הנדרשים ברמה השכונתית בעקבות צורכי ציבור שמייצר משק בית בודד.
- ❑ שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק בית קיים) – מספר יח"ד מאושרות בתב"ע כפול טביעת רגל ציבורית (משק בית במצב הקיים). כלל המתחמים חושבו לפי משק בית ממוצע כללי (3.6 נפשות) המשקף את המצב הקיים, למעט מורשת בנימין שחושב לפי משק בית זתי לאומי (4.5 נפשות) ו גבעת שלם ואגן איילות לפי משק בית חרדי (5.5 נפשות).
- ❑ שטח "פנוי" למוסדות ציבור עפ"י טביעת רגל ציבורית – שב"צים קיימים בהפחתה של השב"צים הנדרשים ליחידות דיור הקיימות (ע"פ טביעת הרגל הציבורית).
- ❑ כמות יח"ד תוספתיות לפי היקף השב"צ ה"פנוי" – כמות יח"ד מתקבלת כתוצאה של חילוק היקף השטח "הפנוי" חלקי 67 מ"ר למשק בית (בהנחה שיח"ד חדשות מאופיינות במשק 5.5 נפשות למ"ב)
- ❑ צרכי ציבור בתוכנית אב חושבו על פי "תוספת יח"ד דיור מתוכננת בתוכנית האב", ללא התחשבות ביח"ד מקודמות (ההנחה היא שהן נותנות מענה ציבורי לעצמן בתוך תחומי הקו הכחול של התוכנית)
- ❑ צרכי ציבור סף הבית עד חינוך על יסודי חושב לפי יח"ד לפי תב"ע בהפחתה/הוספה של יח"ד לפי כושר נשיאה של שטחים "פנויים"
- ❑ תוכנית האב מתייחסת למתחמים/רבעים בהם ישנה תוספת של יח"ד של תוכנית האב, ואינה כוללת התייחסות למתחמים/רבעים שבהם אין תוספת יח"ד של תוכנית האב.

פרוגרמה | הנחות לחישוב הפרוגרמה

הנחות לחישוב פרוגרמה למוסדות חינוך

שטח מבונה במ"ר	דגם כיתה C	השתתפות	גודל שנתון	מספר משתתפים	מוסד/כיתה
		50%	3	20	מעון יום
		100%	3	30	גן ילדים בנים
		100%	3	30	גן ילדים בנות
183	0.3	100%	6	35	יסודי בנות
125	0.28	100%	8	30	יסודי בנים
158	0.3	100%	4	20	על יסודי בנים
	0.4	100%	6	30	על יסודי בנות
750	1.5	8%	3	8	מעון חנ"מ
130	1.5	8%	3	8	גן חנ"מ
	0.3	8%	6	10	יסודי
	0.3	8%	9	10	על יסודי



5.5 משק בית ממוצע



3.8% שנתון חינוך ממוצע

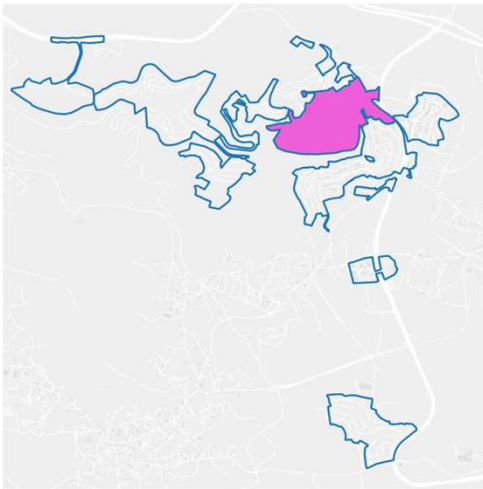
הנחות לחישוב פרוגרמה צרכי קהילה במתחם

שימוש	מקדם שטח בנוי (מ"ר לכל יח"ד)	הסבר והנחות יסוד
בתי כנסת	5.0 מ"ר	מחושב לפי צורך של בית כנסת לכל 90 משפחות. רק 50% מקבלים מגרש עצמאי (לפי 0.5 דונם למגרש). היתר משולבים.
מקוואות	0.5 מ"ר	מחושב לפי מקווה נשים אחד (כ-500 מ"ר על 0.5 ד"ל) לכל 1,000 יח"ד
קהילה	1.0 מ"ר	0.4 מ"ר לנוער, 0.5 מ"ר למתנ"ס ו-0.1 מ"ר לקשישים, מבוסס על שימוש כפול בבתי ספר אחה"צ ובתי כנסת
סה"כ מקדם	6.5 מ"ר	סה"כ שטח נדרש לכל יח"ד

פרוגרמה | 1. גבעת זאב מרכז (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק בית קיים 3.6)	שטח "פנוי" למוסדות ציבור רגל טביעת רגל "פנוי" משק בית 5.5	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (ללא הפחתה של שב"צ קיים)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)
גבעת זאב מרכז	519.7	996	68.6	24.9	43.7	652	1002	350	5,511	1,924

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (350 יח"ד)



חינוך			חברה וקהילה		מסחר ותעסוקה*	
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	שטח בדונם	הקצאה מובנה	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)
5 דונם	3,280 מ"ר	1 דונם	1,399 מ"ר	6,899 מ"ר	11,022 מ"ר	49,499 מ"ר

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (350 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

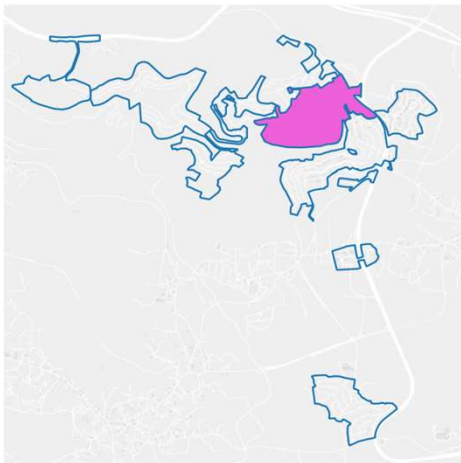
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	6,899 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	11,022 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	49,499 מ"ר
סה"כ מחסר ותעסוקה במתחם	17,911 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	874 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	1 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	175 מ"ר
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	350 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	1,399 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	1 דונם

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	28 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	3,820 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	5 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	2 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	6,185 מ"ר

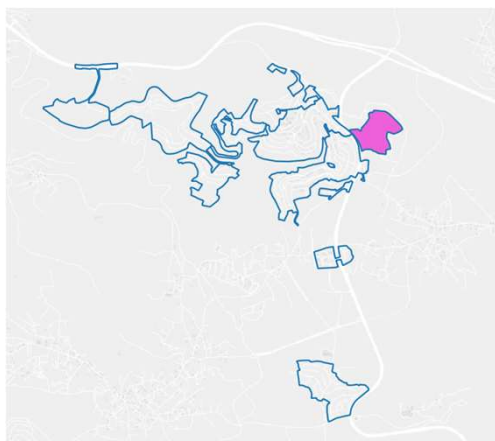


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 4. נווה מנחם (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק בית קיים 3.6)	שטח "פנוי" למוסדות ציבור רגל טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
נווה מנחם	93.0	615	23.1	15.4	7.7	115	139	24	130	764

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (24 יח"ד)



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
6,881 מ"ר	1,529 מ"ר	956 מ"ר	83 מ"ר	-	125 מ"ר	-

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (24 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

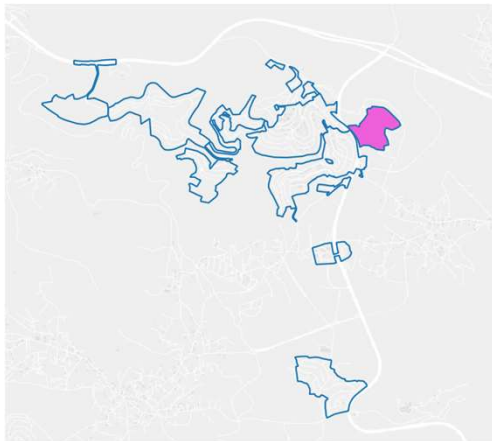
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	956 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	1,529 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	6,881 מ"ר
סה"כ מחסר ותעסוקה במתחם	2,485 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	59 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	-
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	-
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	24 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	83 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	-

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	2 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	125 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	-
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	-
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	125 מ"ר

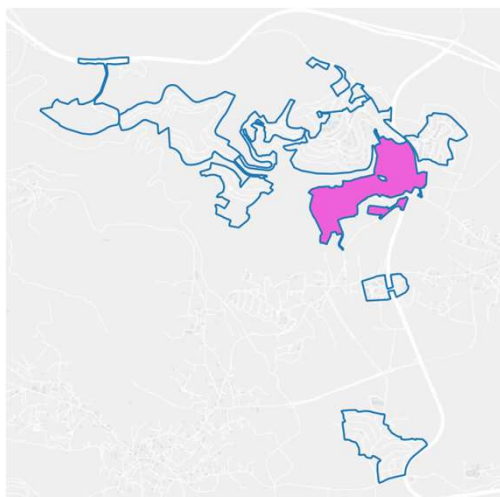


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 5. מורשת בנימין (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק 3.6 בית קיים)	שטח "פנוי" למסדות ציבור רגל טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
מורשת בנימין	492.4	985	11.1	24.6	-13.5	-	1,438	-	7,909	7,909

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב 1,438 יח"ד



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
71,181 מ"ר	15,818 מ"ר	9,886 מ"ר	5,752 מ"ר	4 דונם	14,498 מ"ר	23 דונם

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (350 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

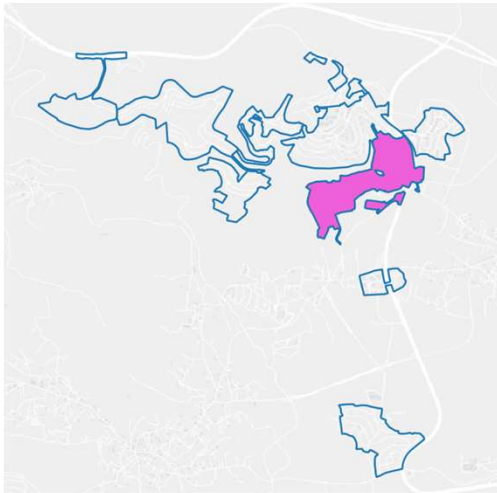
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	9,886 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	15,818 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	71,181 מ"ר
סה"כ מסחר ותעסוקה במתחם	25,704 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	3,595 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	4 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	719 מ"ר
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	1,438 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	5,752 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	4 דונם

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	88 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	14,498 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	23 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	12 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	24,430 מ"ר

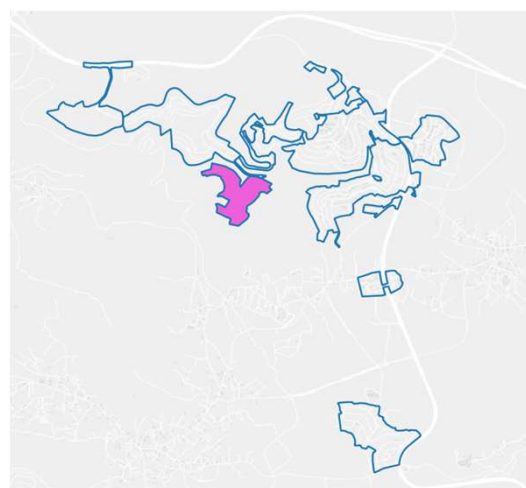


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 6. רמת הגבעה (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק 5.5 בית קיים)	שטח "פנוי" למסדות ציבור רגל טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
רמת הגבעה	433.1	887	16.8	59.4	-42.6	-	2,101	-	11,556	11,556

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב 2,101 יח"ד



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
104,000 מ"ר	23,111 מ"ר	14,444 מ"ר	8,404 מ"ר	5 דונם	21,281 מ"ר	34 דונם

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (2,101 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

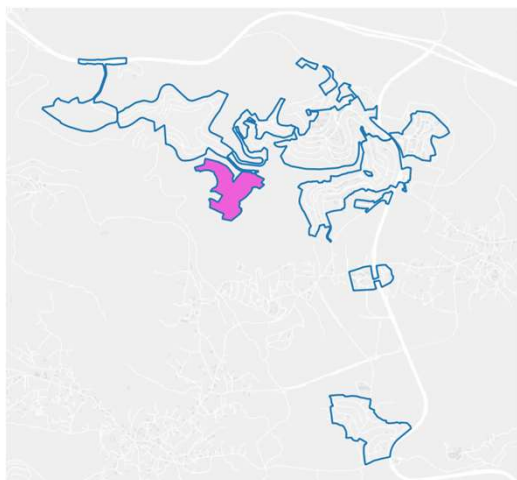
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	14,444 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	23,111 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	104,000 מ"ר
סה"כ מחסר ותעסוקה במתחם	37,555 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	5'253 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	5 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	1,051 מ"ר
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	2,101 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	8,404 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	5 דונם

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	129 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	21,281 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	34 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	18 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	35,683 מ"ר

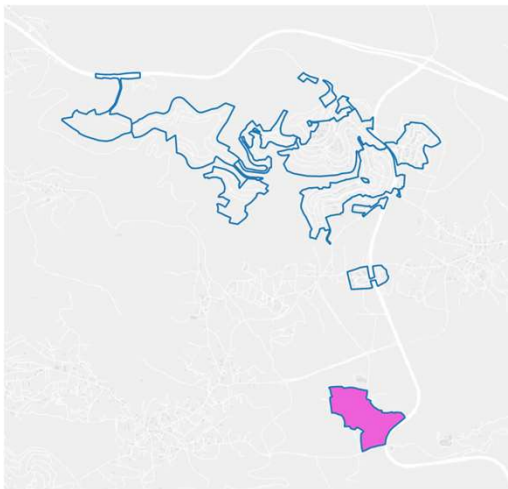


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 7. הר שמואל (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל (עבור משק 3.6 בית קיים)	שטח "פנוי" למוסדות ציבור עפ"י טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
הר שמואל	629.9	334	23.4	8.4	15.1	225	1,092	867	4,771	6,006

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב 1,092 יח"ד



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
54,054 מ"ר	12,012 מ"ר	7,508 מ"ר	3,036 מ"ר	2 דונם	8,772 מ"ר	14 דונם

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (1,092 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

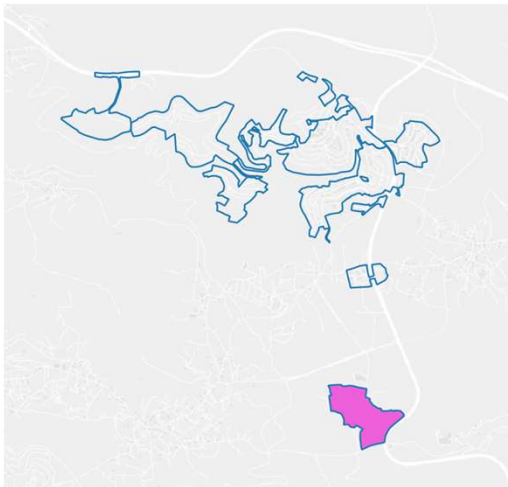
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	7,508 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	12,012 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	54,054 מ"ר
סה"כ מסחר ותעסוקה במתחם	19,502 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	2,168 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	2 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	-
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	867 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	3,036 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	2 דונם

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	55 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	8,772 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	23 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	14 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	14,632 מ"ר

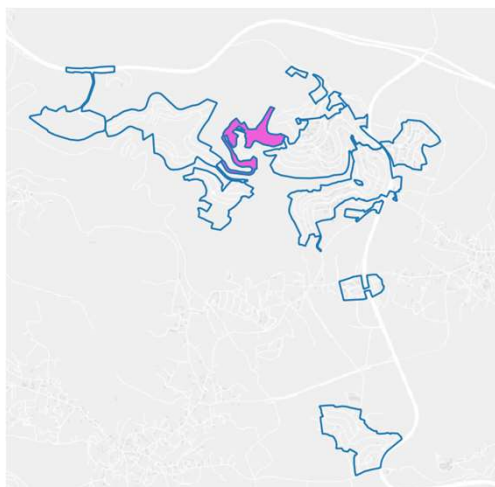


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 8. משכנות בנייה (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים בדונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק 3.6 בית קיים)	שטח "פנוי" למוסדות ציבור רגל טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
מורשת בנימין	290.4	646	12.2	16.2	-4.0	-	929	-	5,110	5,110

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב 929 יח"ד



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
45,986 מ"ר	10,219 מ"ר	6,387 מ"ר	3,716 מ"ר	2 דונם	9,363 מ"ר	15 דונם

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (929 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

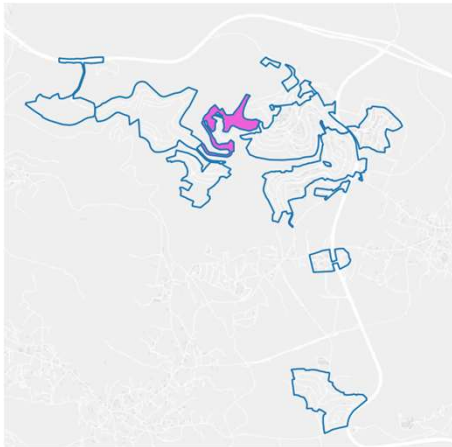
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	6,387 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	10,219 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	45,986 מ"ר
סה"כ מחסר ותעסוקה במתחם	16,606 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	2,323 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	2 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	465 מ"ר
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	929 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	3,716 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	2 דונם

חינוך

סה"כ חינוך בדונם	88 דונם
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	14,498 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	23 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	12 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	24,430 מ"ר

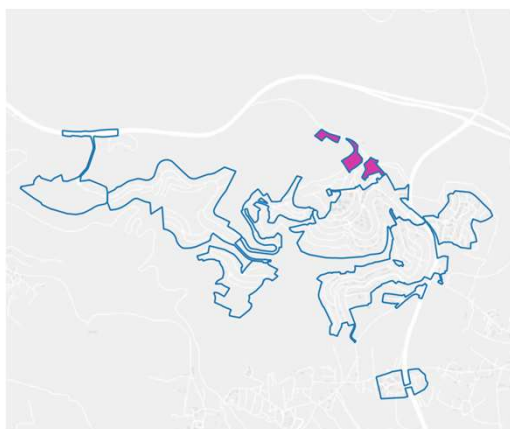


• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

פרוגרמה | 9. מעלה נתן (1/2)

מתחם	גודל מתחם בדונם	מס יח"ד קיימות	שב"צים מצב קיים ב3.0 דונם	שב"צ נדרש עבור יח"ד קיימות לפי טביעת רגל ציבורית (עבור משק 3.6 בית קיים)	שטח "פנוי" למוסדות ציבור עפ"י טביעת רגל ציבורית	יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית של שב"צ "פנוי" משק בית 5.5	תוספת יח"ד בתוכנית אב	מס' יח"ד מוצע ללא תוכניות מקודמות והפחתה של יח"ד לפי כושר הנשיאה של שטח "פנוי"	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב (לפי שטח פנוי)	סה"כ תושבים לפי משק בית חרדי 5.5 תוספת יח"ד בתוכנית אב
מעלה נתן	168.9	456	3.0	11.4	-8.4	-	997	-	5,484	5,484

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב 997 יח"ד



מסחר ותעסוקה*			חברה וקהילה		חינוך	
השלמה של 9.0 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	מסחר 1.25 מ"ר לתושב	הקצאה מובנה	שטח בדונם	הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ מבונה)
49,352 מ"ר	10,967 מ"ר	6,854 מ"ר	3,988 מ"ר	2 דונם	10,112 מ"ר	16 דונם

• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

שטח נדרש עבור צרכי ציבור לתוספת של יח"ד בתוכנית אב והפחתה של יח"ד לפי טביעת רגל ציבורית (997 יח"ד)

מסחר ותעסוקה

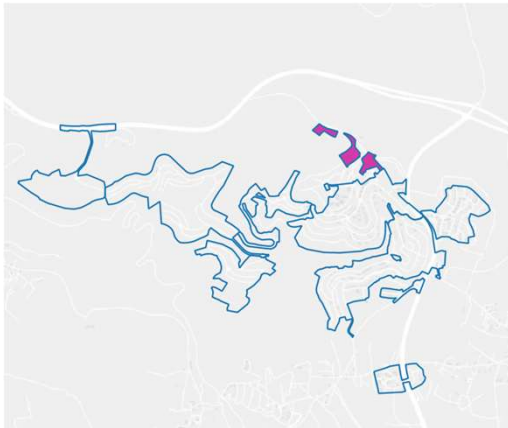
מסחר 1.25 מ"ר לתושב	6,854 מ"ר
תעסוקה 2.0 מ"ר לתושב	10,967 מ"ר
השלמה של 9 מ"ר לתושב כלל עירוני (מחוץ למתחם)	49,352 מ"ר
סה"כ מחסר ותעסוקה במתחם	17,821 מ"ר

חברה וקהילה

50% מכלל בתי כנסת מבונים, לפי 5 מ"ר ליח"ד	2,493 מ"ר
הקצאה בקרקע - 50% מהקצאה בקרקע לפי מפתח של 0.5 ד' לבית כנסת - דונם *	2 דונם
מקווה 0.5 מ"ר בנוי ליח"ד	499 מ"ר
קהילה 1 מ"ר לקהילה לפי יח"ד	997 מ"ר
סה"כ שטח לקהילה הקצאה מבונה	3,988 מ"ר
סה"כ שטח בדונם לקהילה	2 דונם

חינוך

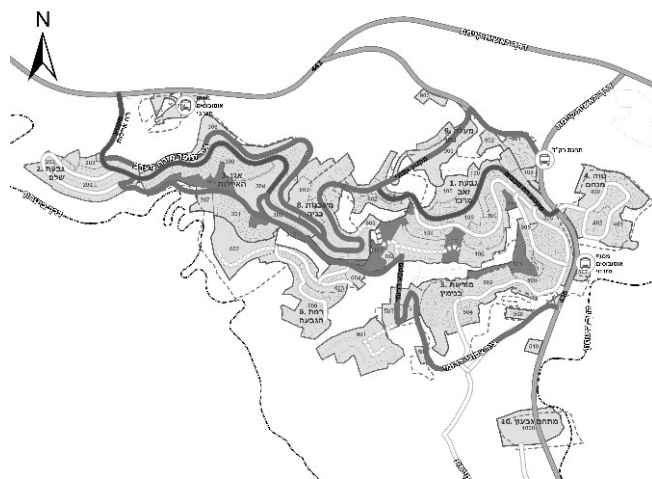
סה"כ חינוך בדונם	60
הקצאה מבונה של בתי ספר ללא על יסודי בנות	10,112 מ"ר
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה (שטח לעל יסודי בנות + חנ"מ)	16 דונם
צורך חינוך בדונם בהפחתה של הקצאה מבונה רק בתי ספר על יסודי בנות	8 דונם
הקצאה מבונה ללא שטח חצר במ"ר	16,825 מ"ר



• מסחר ותעסוקה חושב לפי תוספת יח"ד בתוכנית אב ללא הפחתה של טביעת רגל ציבורית

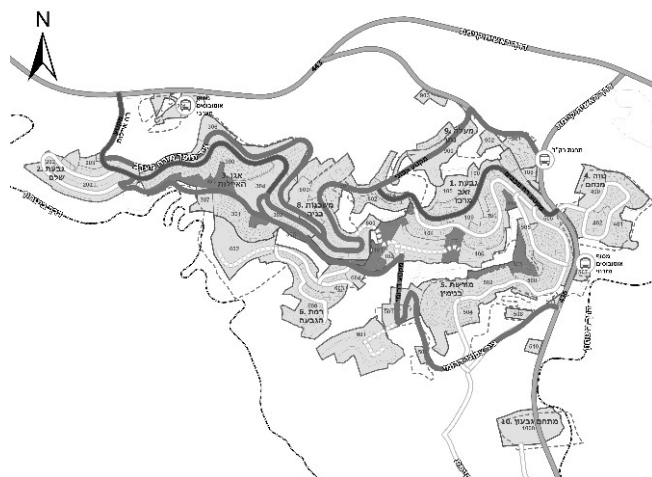
חתכי כבישים מוצעים למערכת הדרכים

חתך טיפוסי לדרך מאספת – 20 מ'
עם שביל אופניים

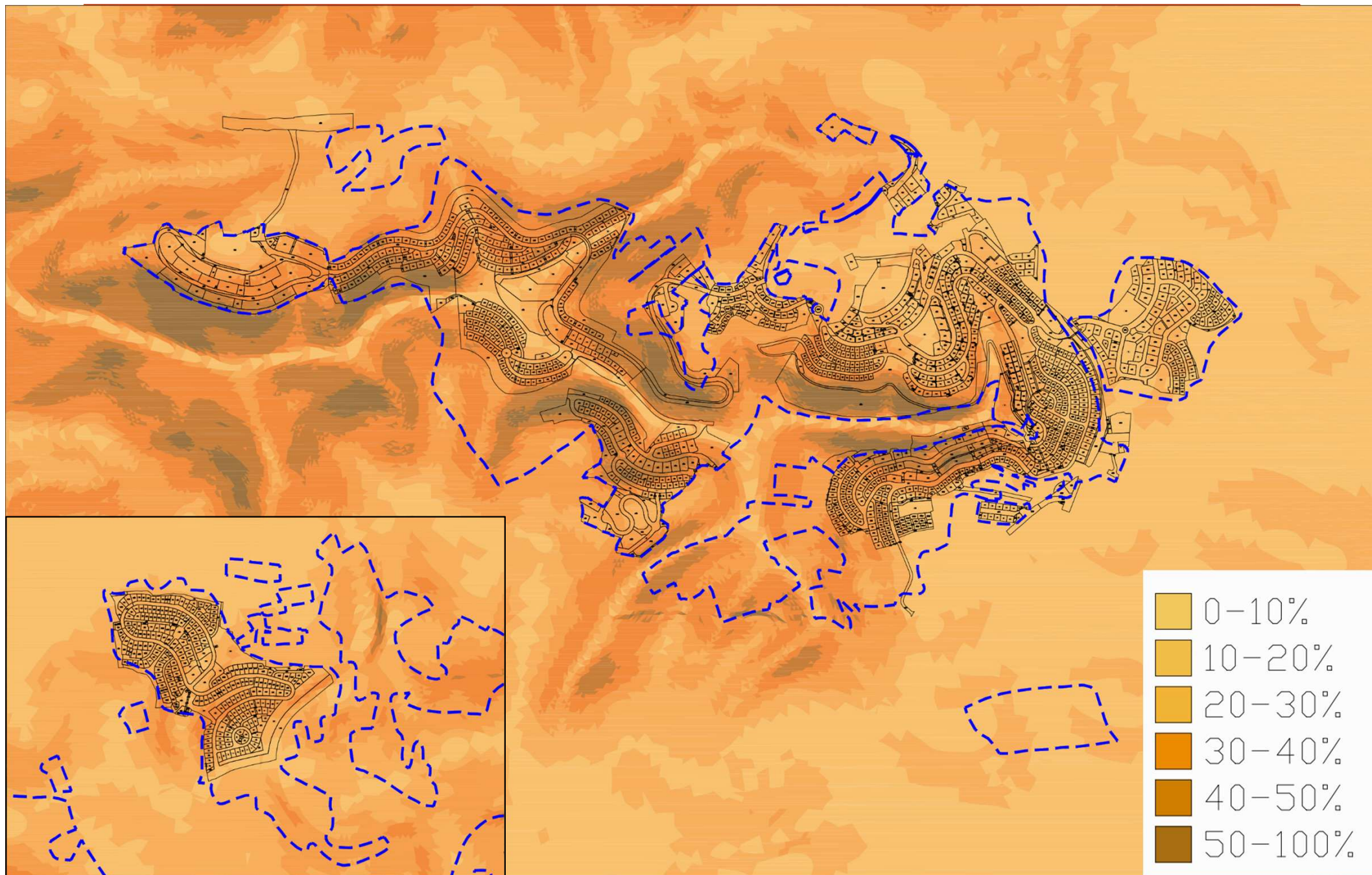


לברר לאילו רחובות מתייחס??

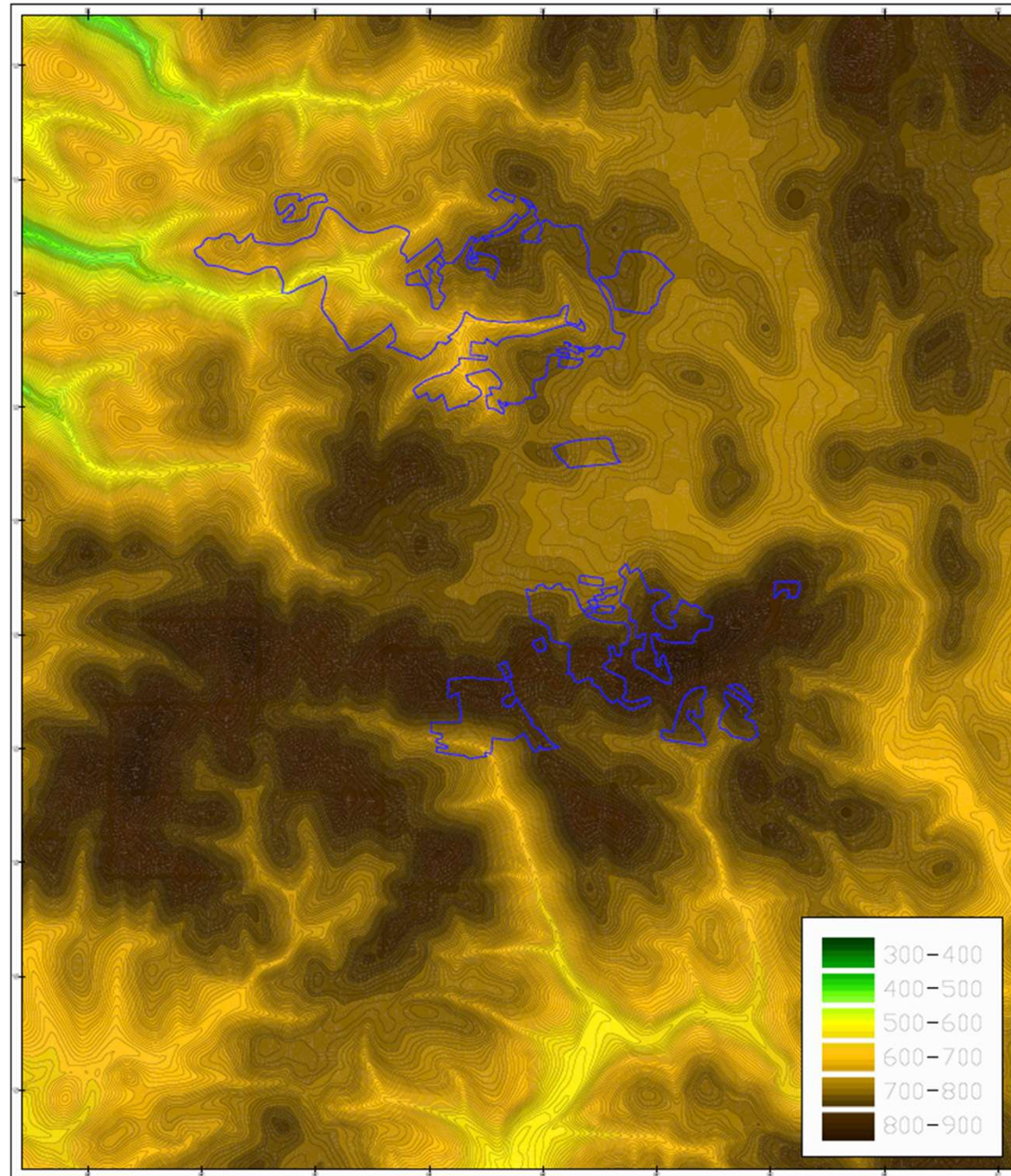
חתך טיפוסי לרחוב מקומי – 16.5 מ'
עם שביל אופניים



מפת שיפועים – כולל מגרשים מאושרים ותחום שיפוט



מפת גבהים

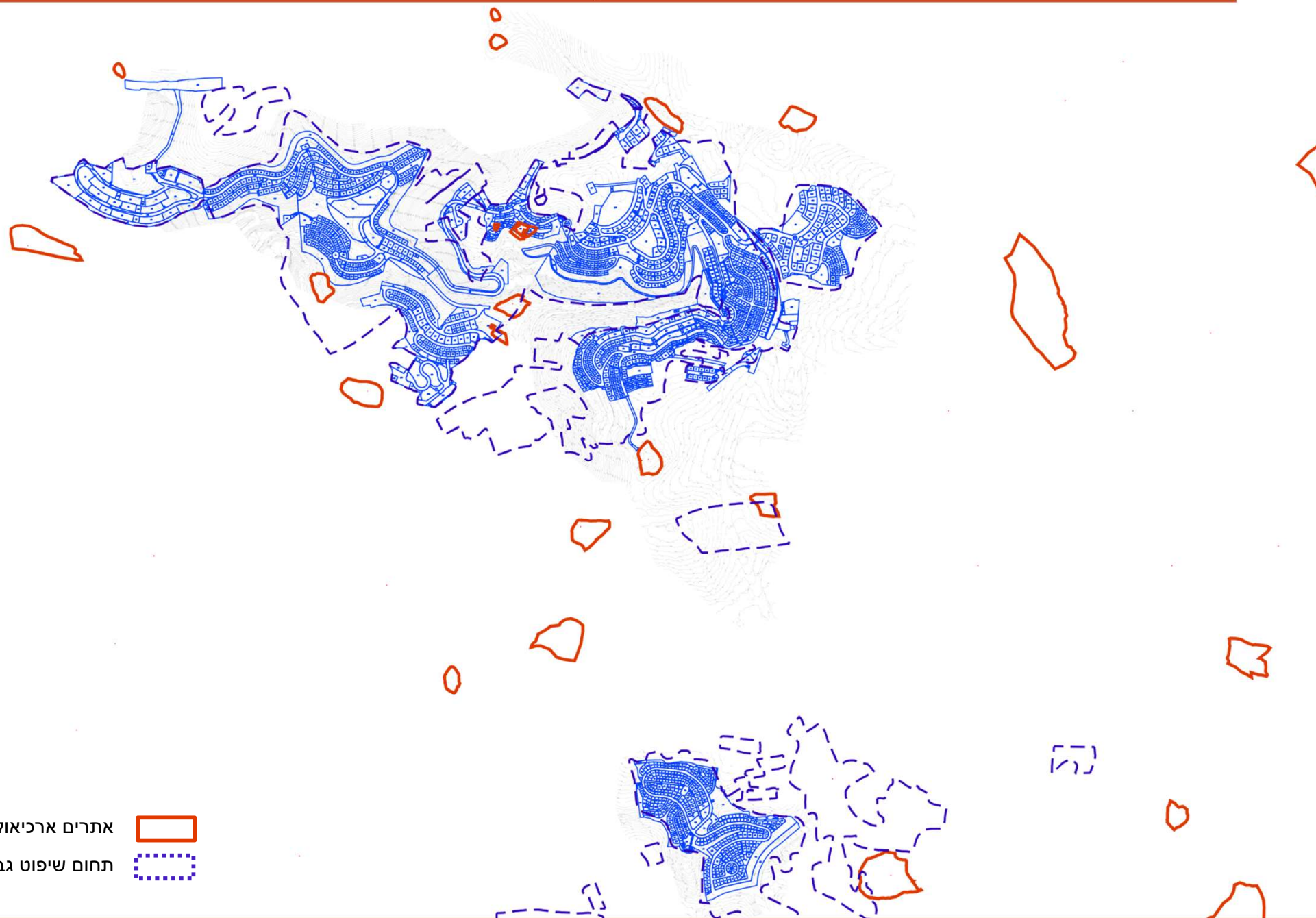


טבלת מגבלות

מס תא שטח	תבנית מרקמית	מגבלות החלות בתא השטח	הערות	מס תא שטח	תבנית מרקמית	מגבלות החלות בתא השטח	הערות
100	אזור פתוח עירוני			700	אזור מגורים בבניה נמוכה	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / איכות סביבה / צו איסור בניה צבאי	
1000	אזור מגורים בבניה עירונית			701	אזור תעסוקה עירוני	חופף מגבלות צו איסור בניה צבאי	שטח בבדיקה
101	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור			702	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	חופף מגבלות צו איסור בניה צבאי	
102	אזור מגורים בבניה עירונית			703	בית עלמין	חופף מגבלות איכות סביבה / צו איסור בניה צבאי	
103	אזור מגורים בבניה עירונית			704	אזור תעסוקה עירוני	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / איכות סביבה / צו איסור בניה צבאי	
104	אזור מוסדות ציבור עירוניים			705	אזור מוסדות ציבור עירוניים	חופף מגבלות צו איסור בניה צבאי	
105	אזור פתוח עירוני			706	אזור תעסוקה עירוני	חופף מגבלות צו איסור בניה צבאי	שטח בבדיקה
106	אזור פתוח עירוני			707	אזור תעסוקה עירוני	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / איכות סביבה / צו איסור בניה צבאי	גבול פיתוח לבדיקה, מותנה בבדיקה סביבתית
107	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור			708	אזור תעסוקה עירוני	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / צו איסור בניה צבאי	שטח המיועד למסוף תחבורה עין פטילן - עם זכויות של כ 200 מ"ר לטובת מבני עזר
108	אזור מוסדות ציבור עירוניים			800	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור		תכנית 799-1569177 בהכנה בין מתחמים אגן האיילות ומשכנות בניה
109	אזור פתוח עירוני			801	אזור מגורים בבניה עירונית	חופף מגבלות איכות סביבה	
200	אזור מגורים בבניה עירונית			802	אזור מגורים בבניה עירונית		
201	אזור תעסוקה עירוני			803	אזור מוסדות ציבור עירוניים		
202	אזור מוסדות ציבור עירוניים			804	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור		
203	אזור תעסוקה עירוני			900	אזור מגורים בבניה עירונית	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / איכות סביבה / צו איסור בניה צבאי	
300	אזור מגורים בבניה עירונית			901	אזור מגורים בבניה עירונית	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / צו איסור בניה צבאי	
301	אזור מגורים בבניה נמוכה			902	אזור מגורים בבניה עירונית	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / צו איסור בניה צבאי	
302	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור			903	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	חופף מגבלות קו בניין מציד דרך / צו איסור בניה צבאי	
303	אזור פתוח עירוני						
304	אזור מוסדות ציבור עירוניים						
305	אזור פתוח עירוני						
306	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
307	אזור מגורים בבניה נמוכה						
400	אזור מגורים בבניה עירונית						
401	אזור מגורים בבניה נמוכה						
402	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
500	אזור מגורים בבניה נמוכה						
501	אזור מגורים בבניה עירונית						
502	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
503	אזור פתוח עירוני						
504	אזור מגורים בבניה עירונית						
505	אזור מגורים בבניה עירונית						
506	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
507	אזור תעסוקה עירוני						
508	אזור מגורים בבניה עירונית						
509	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
510	אזור תעסוקה עירוני						
511	אזור תעסוקה עירוני						
600	אזור מגורים בבניה עירונית						
601	אזור מגורים בבניה עירונית						
602	אזור מגורים בבניה עירונית						
603	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור						
604	אזור מוסדות ציבור עירוניים						

ק"מ 1 0.5 0.25 0

אתרים ארכיאולוגיים ביישוב ובקרבתו – פוליוגונים ארכיאולוגיים



אתרים ארכיאולוגיים 
תחום שיפוט גבעת זאב 

מתודולוגיה - אופן חישוב הזכויות המוצעות

מרקם קיים	קרקע חופשית (פנויה)	התחדשות עירונית
עיבוי מרקם קיים לפי קריטריונים: 1. קביעת מס' קומות מקסימלי למתחם + קביעת צפיפות מקסימלית למתחם לפי אופי – מגורים או מעורב שימושים 2. מס' יח"ד מקסימלי נקבע לפי חישוב של שטח מאושר למגורים X צפיפות – הנחת עבודה – פרצלציית מגרשים קיימת לא תשתנה מהותית ולכן יש להגיע לצפיפות מקסימלית בתצורה הקיימת 3. לכל מתחם מתקבל מס' יח"ד מתחמי ברוטו (מקסימלי) – שמורבב מיח"ד קיימות (מאושרות) + תוספת יח"ד בתכנית אב לפי החישוב הנ"ל. במידה ומס' היח"ד הקיימות גבוה מהמקסימום הרצוי, תוספת בתכנית האב הינה 0 יח"ד	תכנון על קרקע חופשית לפי תמא 4/35: 1. מגודל המתחם גוזרים 40% שטח למגורים 2. את מס' יח"ד הרצוי בשטח המוקצה למגורים מחשבים לפי אופי הבינוי שנקבע, לפי קריטריונים של עיבוי מרקם קיים 3. במידה ועל הקרקע ישנן תכניות מקודמות / בניה קיימת מחסירים את מס' יח"ד מאושרות/ מקודמות ממספר היח"ד המוצע לתוספת בתכנית אב – הנחת עבודה – 40% מגורים בקרקע חופשית מבניה	תוספת יח"ד במתחמי התחדשות עירונית שהתכנית הגדירה 1. קביעת מתחמי התחדשות עירונית לפי קריטריונים שנקבעו מתוכם סיווג מתחמים בעלי חשיבות גבוהה ביותר להתחדשות קביעת מכפיל לתוספת יח"ד בתיאום עם שמאי / פרוגרמה 2. בהתאם למכפיל גזירת יח"ד מקסימליות למתחם התחדשות עירונית / תוספת יח"ד בתכנית אב – וחישובן במס' היח"ד המקסימלי למתחם

^[1]נספח א' – מתודולוגית חישוב יח"ד מתחמי

^[2]חישוב שטח מגורים מאושר הינו לפי קומפילציית מצב מאושר- סה"כ שטח למגרשים ביעוד מגורים / מגורים מעורב במצב קיים

^[4]יותר מ-50% מהקרקע בתא השטח הינה קרקע נקייה מבניה או מתוכניות מקודמות כיום

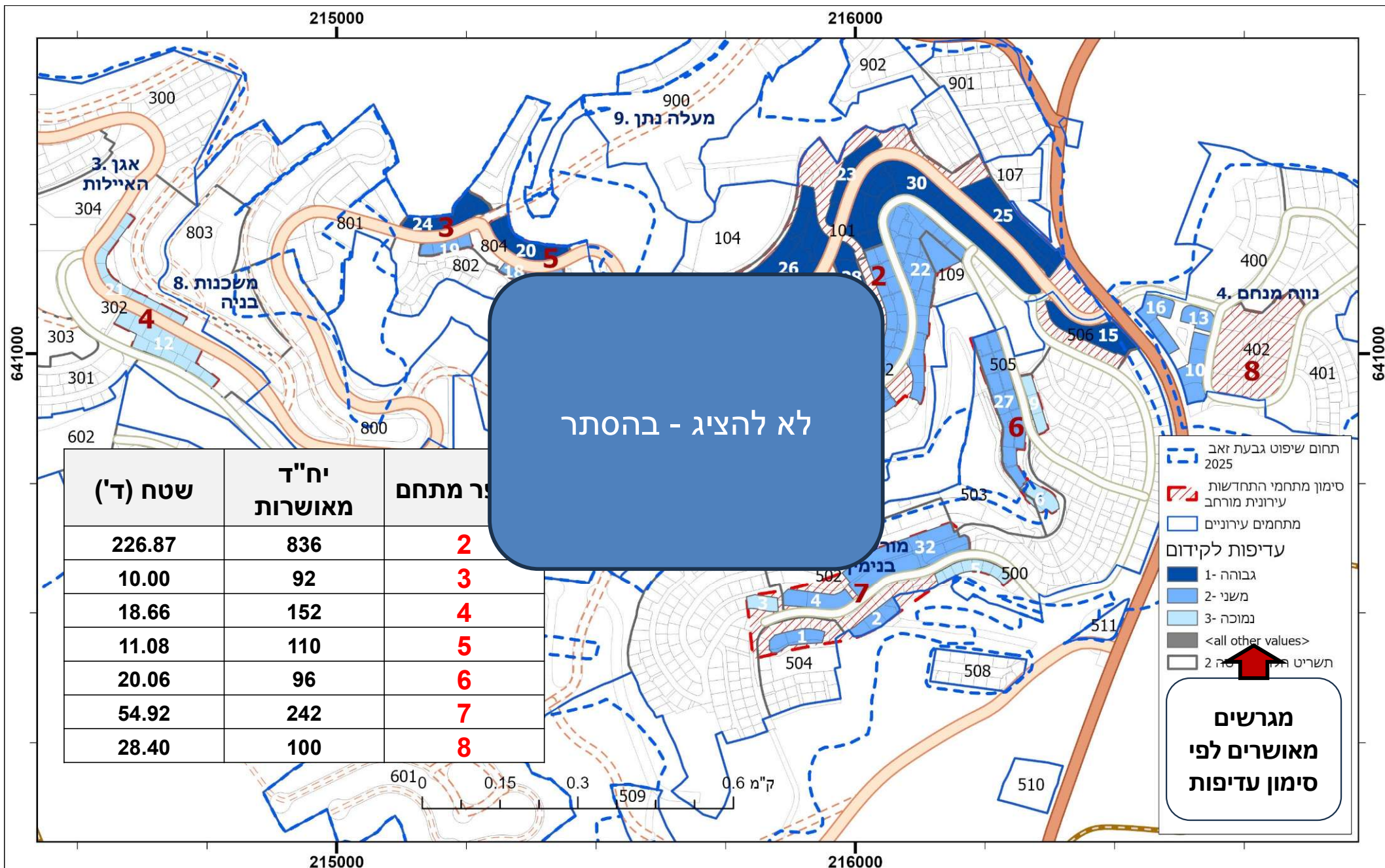
מתודולוגית חישוב יח"ד מרקמי - קביעת צפיפות נטו מקסימלית למתחם מגורים

סוג מרקם	מס' קומות מעל הקרקע	מגרש לדוגמה	צפיפות נטו נגזרת	צפיפות נטו – מגרשים מעורבים
בניה עירונית	9 בניה מרקמית	מגרש מינימלי של 1.35 ד' בניין של 9 ק' סה"כ 4 דירות בקומה טיפוסית - 32 יח"ד סה"כ	24	21
	12 בניה מרקמית	מגרש מינימלי של 1.5 ד' בניין של 12 ק' סה"כ 4 דירות בקומה טיפוסית - 42 יח"ד סה"כ	28	25
בניה נמוכה	3 גן גג	מגרש מינימלי של 1 ד' בניין של 3 ק' סה"כ 2 דירות בקומה - 6 יח"ד סה"כ	6	-
מע"ר	25 בניה לגובה	מגרש מינימלי של 2.3 ד' בניין של 25 ק' סה"כ 4 דירות בקומה טיפוסית - 90 יח"ד סה"כ	36	-

קריטריונים מקוריים לחישוב עדיפות להתחדשות עירונית במפת החום

פירוט חישוב דירוג – פר מגרש				קריטריון	
הסבר	ניקוד בתוך הקריטריון 1-3-5				משקל קריטריון 1 עד 5
צפיפות בניה	מרחק על טיפולוגית בניה – צפיפות גדולה מידי – בניה רוויה שכנראה יהיה קשה /לא משתלם לממש.	5<X יח"ד	5<X<15 (כולל)	15<X יח"ד	5
	צפיפות נמוכה מידי – בתים צמודי קרקע עם המון שטח בנוי פר יח"ד, שגם כן יהיה קשה – לכן יש טווח תיאורטי שהוא אידאלי	1	5	3	
שנת בניה (מחושב לפי שנת אישור תב"ע)	מעידה על המצב הפיזי של המבנים – שנת אישור התב"ע משמשת כאינדיקטור, מתוך הנחה שיש הלימה מסוימת בין שנת האישור של התב"ע לשנת הבניה של הבניין – לפחות מבחינת טווחי זמן גדולים. במיוחד לעשורים הקרובים בה סביר להניח שהמבנים יתיישנו עוד יותר	X<1990	בטווח בין (כולל)	1995<X	5
		5	3	1	
יעוד קרקע	אינדיקציה לטיפולוגית בניה, עם הבדלה בין מגורים ליעודי קרקע אחרים (מסחר, תעסוקה וכו')	מגורים ג', מגורים ב', מגורים ומסחר	מגורים: א', א' מעורב, ד', ד' מעורב	שאר היעודים (לדוג' שב"צ, מסחר וכו')	3
		5	1	1	
גודל מגרש	על מנת ליצור מתחמי התחדשות עירונית ישנו מתן עדיפות למגרשים גדולים	מעל 1.5 דונם (כולל)	בטווח בין	מתחת ל3/4 דונם (כולל)	1
		5	3	1	
מיקום תחבורתי	לקרבה לצירים ראשיים 2 יתרונות: 1. קרבה לעורקי תנועה בהם עוברת תחבורה ציבורית. 2. דרך ההתחדשות עירונית ניתן יהיה להרחיב את הכבישים הקיימים: תינתן עדיפות למגרשים שצמודים לכבישים ראשיים, שיוכלו להפקיע מהם רצועות להרחבת הדרך דרך התחדשות עירונית	כל השאר	מרחק 50 מ' מציר משני-מקומי	עד מרחק 50 מ' מציר מכבים-איילות: מקטע מזרחי (עירוני ראשי)	4
		1	3	5	
גודל דירה ממוצעת	על מנת להגיע לרווחיות עקב העלות הגבוהה שכרוכה בהקמת פרויקטים להתחדשות עירונית יש לנפות יח"ד גדולות מאוד. (דירות של מעל 200 מ"ר בנוי, מייצגות בתים פרטיים)	מעל ל-150 מ"ר ברוטו	בטווח בין (לא כולל)	מתחת ל120 מ"ר ברוטו	1
		1	3	5	

שלב א' – גרסה ראשונית רצויה למיפוי מתחמי התחדשות עירונית



סיכום - טבלת צפיפות מוצעת (ברוטו)

מס תא שטח	סה"כ יח"ד לתא שטח	תבנית מרקמית	גודל תא שטח - דונם	המלצה לצפיפות מקס' למגרשי מגורים, לתא שטח	צפיפות (ברוטו) לתא שטח - מחושב לפי נתון יח"ד מקס
402	100	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	28.4	25	3.52
802	308	אזור מגורים בבניה עירונית	42.04	25	7.33
400	519	אזור מגורים בבניה עירונית	91.11	24	5.7
804	1131	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	26.33	36	42.95
502	313	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	43.77	25	7.15
101	2354	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	131.39	36	17.92
102	831	אזור מגורים בבניה עירונית	125.45	36	6.62
200	1054	אזור מגורים בבניה עירונית	151.94	24	6.94
304	6	אזור מוסדות ציבור עירוניים	55.55	6	0.11
301	131	אזור מגורים בבניה נמוכה	71.46	6	1.83
602	748	אזור מגורים בבניה עירונית	89.1	21	8.39
600	854	אזור מגורים בבניה עירונית	154.17	24	5.54
603	198	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	24.35	6	8.13
900	1037	אזור מגורים בבניה עירונית	103.7	25	10
107	240	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	23.96	25	10.02
901	368	אזור מגורים בבניה עירונית	36.81	25	10
902	228	אזור מגורים בבניה עירונית	16.87	25	13.51
506	155	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	15.13	25	10.24
505	246	אזור מגורים בבניה עירונית	23.75	28	10.36
500	444	אזור מגורים בבניה נמוכה	239.08	6	1.86
501	768	אזור מגורים בבניה עירונית	60.82	21	12.63
504	337	אזור מגורים בבניה עירונית	24.86	24	13.55
601	1188	אזור מגורים בבניה עירונית	120.43	21	9.86
1000	1000	אזור מגורים בבניה עירונית	90.88	24	11
508	66	אזור מגורים בבניה עירונית	10.84	6	6.09
702	1099	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	130.89	21	8.4
700	557	אזור מגורים בבניה נמוכה	249.92	6	2.23
509	250	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	10.76	21	23.24
401	135	אזור מגורים בבניה נמוכה	74.15	6	1.82
104	4	אזור מוסדות ציבור עירוניים	32.63	6	0.12
103	961	אזור מגורים בבניה עירונית	103.28	28	9.3
302	597	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	69.62	25	8.57
801	1192	אזור מגורים בבניה עירונית	86.56	28	13.77
300	673	אזור מגורים בבניה עירונית	208.12	6	3.23
800	750	אזור מעורב מגורים תעסוקה וציבור	98.18	25	7.64

טבלת שטחים סחירים

מספר רץ במפה	סטטוס קרקע	ניהול הקרקע	A שטח סחיר מאושר	B שטח סחיר מקודם	C שטח סחיר מוצע באב	D שטח סחיר כולל
1	ללא סטטוס ידוע		15	0	511	526
2	רכוש ממשלתי		352	0	12040	12392
3	רכישות ישראליות	זים פרטי - התחדשות עירונית	153	0	5246	5399
4	רכוש ממשלתי		0	0	1609	1609
5	רכוש ממשלתי		0	1355	226	1580
6	רכישות ישראליות		0	1656	276	1932
7	רכוש ממשלתי		0	0	15282	15282
8	רכוש ממשלתי	זים פרטי	30000	30000	0	60000
9	רכוש ממשלתי		0	1250	0	1250
10	רכוש ממשלתי	זים פרטי	14000	0	0	14000
11	רכוש ממשלתי		1215	0	15870	17085
12	רכוש ממשלתי		750	0	0	750
13	רכישות ישראליות		0	0	1701	1701
14	רכישות ישראליות		1824	0	0	1824
15	רכישות ישראליות	זים פרטי - התחדשות עירונית	0	0	1400	1400
16	רכוש ממשלתי		0	547	0	547
17	רכישות ישראליות		0	4313	0	4313
18	רכישות ישראליות		0	0	6561	6561
19	ללא סטטוס ידוע		918	0	0	918
20	רכישות ישראליות		1259	0	0	1259
21	רכוש ממשלתי		0	0	1406	1406
22	רכישות ישראליות		0	0	1857	1857
23	רכוש ממשלתי		0	0	2057	2057
24	רכישות ישראליות		1800	0	0	1800
25	ללא סטטוס ידוע		0	39371	29318	68690
26	רכוש ממשלתי		0	90629	67488	158116
27	רכוש ממשלתי		0	0	35412	35412
28	בקשה לרישום על שם המדינה		0	12114	0	12114
29	רכוש ממשלתי		0	0	13256	13256
30	רכוש ממשלתי		0	0	216065	216065
31	רכוש ממשלתי		0	30000	0	28747
32	רכוש ממשלתי		872	0	0	872
33	רכוש ממשלתי	זים פרטי - התחדשות עירונית	0	0	1699	1699
34	בקשה לרישום על שם המדינה		0	0	642	642
35	רכישות ישראליות		0	0	1225	1225
36	רכישות ישראליות		50000	0	0	50000

סה"כ 104,312 סה"כ 199,400 סה"כ 432,672 סה"כ 735,131