

מאגר העתודות למגורים בירושלים לשנת 2040 והמלצות לאימוץ כלי מדיניות משלימים

כתיבה : לירון דין

עריכה : יעל אלישר

חברי המערכת : יעל אלישר, אביטל גולנזר-אפרתי, ניר מסורי, אברהם שקד

תמונות : דב גרינבלט

תודה לישראל קמחי שהיווה ומהווה השראה לתכנון מקיים בירושלים.

תודות מיוחדות לאורי ברשישת ותרצה פינקל על שיתוף הנתונים.

תודה מגיעה גם לרבים נוספים שתרמו מניסיונם והעירו הערות חשובות ומאירות עיניים.

החברה להגנת הטבע (ע"ר) 2019

תוכן העניינים

5.....	דברי פתיחה.....
6.....	פיתוחה העתידי של ירושלים - ישראל קמחי, מכון ירושלים לחקר ישראל.....
8.....	תקציר.....
1. מאגר העתודות למגורים בירושלים בהליכי תכנון עד לשנת 2040 ולאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית.....13	
13.....	1.1. מאגר העתודות למגורים בהליכי תכנון.....
15.....	1.2. סקירת העתודות למגורים לאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית.....
15.....	1.2.1 תמ"א 38.....
18.....	1.2.2 תכניות פינוי בינוי.....
19.....	1.2.3 מדיניות חדשה לציפוף עירוני לאורך צירי הרכבת הקלה.....
20.....	1.2.4 תוספת יחידות דיור בעקבות הקלות שבס ושבס-כחלון.....
20.....	1.3 סיכום מאגר העתודות בהליכי תכנון ולאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית.....
23.....	2. המלצות לכלי מדיניות משלימים.....
25.....	2.1 כלים שמטרתם להגדיל את מאגר יחידות הדיור בתחום השטח הבנוי.....
25.....	2.1.1 מדיניות תכנון ורישוי.....
25.....	2.1.2 כלים כלכליים.....
26.....	2.2 כלים שמטרתם לסייע בתהליכי התחדשות עירונית.....
28.....	סיכום.....
29.....	נספחים.....
29.....	1. התייחסות החברה להגנת הטבע לתכנית האסטרטגית לדיור.....
33.....	2. החלטת הוועדה המחוזית לעניין העלאת הצפיפויות לאורך צירי הרכבת הקלה.....
34.....	3. רשימת תכניות לשנת 2020-2040 בתכנית האסטרטגית לדיור שאינן בעייתיות סביבתית.....
35.....	4. רשימת כל התכניות במאגר.....

דברי פתיחה

בשנתיים האחרונות אנו נמצאים בעיצומו של מהלך ממשלתי רב עוצמה בשם "התכנית האסטרטגית לדור" שמטרתו לייצר מלאי תכנוני של יחידות דור אשר אמור לטפל במשבר הדור הקיים לכאורה. לאותו מהלך השלכות רבות ובלתי הפיכות על דמות הארץ, על השטחים הפתוחים ולא פחות על איכות החיים העתידית.

נציין כי לתפיסתנו אין משבר דור אלא משבר בנגישות לדור וכי מערכת התכנון היא רק חלק מפתרון משבר הנגישות לדור. בנוסף, התמקדות בתחום הדור בלבד לא תביא לפתרון המבוקש משום שמגורים אינם עומדים לבדם - יש להבטיח תשתיות ציבוריות ותחבורתיות הולמות, הזדמנויות תעסוקה ומסחר, לימודים ובילוי.

ירושלים היא עיר היסטורית ובעלת חשיבות לאומית ובינלאומית גם יחד. ערים היסטוריות וערים מפורסמות רבות בעולם משכילות לשמור על שכיות החמדה שלהן. היעלה מישהו על הדעת לבנות בתים בסנטרל פארק בניו יורק או בגני טווילרי או לוקסמבורג שבפריז? נהפוך הוא, טאבו הוא שאין לבנות בריאות הירוקות של העיר. הרי ירושלים הם הריאות הירוקות של העיר. שמה של ירושלים כרוך בהם מקדמת דנא: **ירושלים הרים סביב לה.**

ניתן וראוי לחזק את העיר ירושלים פנימה ולנקוט לשם כך אמצעים שונים. באחרונה עלה המונח "קרקע משלימה" כפתרון לטובת התחדשות עירונית. במקרה של ירושלים המשמעות היא לרוב פגיעה בשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה ולכן "פתרון" זה אינו מקובל עלינו. אם צריך, ניתן לשפות את הקבלנים **בכסף במקום בקרקע.**

בדו"ח זה אנו מצביעים שוב על העתודות הקיימות אשר יכולות לספק את הביקושים עד לשנת 2040, אולם חוזרים ומסבירים כי לא כאן נעוצה הבעיה ולא זה הפתרון לעיר ירושלים - יש להעצים את ירושלים בתכנון מושכל ובאימוץ כלי מדיניות משלימים וכל זאת מבלי לפגוע בשטחים הפתוחים הערכיים ביותר הסובבים אותה.

אני מבקשת להודות לאורי בר שישת ולתרצה פינקל על הנתונים ששימשו אותנו בעדכון הדו"ח הזה ועל שיתוף הפעולה לאורך השנים, לישראל קמחי שמהווה עבורנו מזה שנים רבות מודל להשראה בתכנון מקיים בירושלים, ללירון דין על איסוף הנתונים, ניתוחם וכתובת הדו"ח, לאברהם שקד על העזרה בחשיבה ובחידוד העמדות וליעל אלישר, הרוח החיה מאחורי הכל, על הניהול והליווי המקצועי והמסור של התחום בקהילה שבירושלים ובחברה להגנת הטבע. תודה גם לפזית שביד, לדב גרינבלט ולגיתית הרש, לצוות השיווק של החברה ולכל מי שתמך, ליווה והעיר והיה שותף ליצירת מסמך זה, מבית ומחוץ.

יחד נשמור על ירושלים ירוקה למענינו ולמען הדורות הבאים.

אביטל גולנזר אפרתי

מנהלת קהילת החברה להגנת הטבע בירושלים והסביבה

פיתוח העידי של ירושלים

ישראל קמחי, מכון ירושלים לחקר ישראל

העיר ירושלים אינה עיר ככל הערים. ייחודה של העיר וחוזקה נובעים מקדושתה, מיפי נופה ומצורות הבינוי המסורתיות שבה. ירושלים היא עיר הררית המובחנת מסביבתה בטבעת של שטחים פתוחים המשלבים נוף של יערות ממערב ונופי מדבר ממזרח. העיר מתגלית לעולי הרגל הבאים בשעריה, רק בהגיעם אל השטח הבנוי של העיר דרך השטחים הפתוחים.

קיים חשש כבד שייחודה של העיר ייפגע על ידי תכנון חפוז ובלתי זהיר הרואה בפניו מטרה אחת בלבד: האצת האכלוס של העיר. במהלך השנים ישבו על מדוכת פיתוח ירושלים קבוצות חשיבה ותכנון רבות אשר הציעו תרחישים אפשריים להתפתחותה. אחד מהתרחישים האלה הציע את ירושלים כמטרופולין רב מוקדית שתאפשר לעיר להתחזק מבפנים על פני תרחיש של התרחבות והתפשטות אל המרחבים סביבה. זאת מתוך ההבנה כי המנגנונים הקיימים התחבורתיים, הכלכליים והחברתיים לא יוכלו לתמוך בפיתוח פרוורי. הנחה זאת מבוססת על הניסיון הרב שנצבר בעולם בנושא הפרוור העירוני ועד כמה הוא פוגע בליבת הערים. לא היינו רוצים שתהליך כזה יתרחש ויפגע גם בירושלים¹.

סוגיית תכנון מרכזית עומדת לפתחה של ירושלים בדומה לערים גדולות אחרות בעולם הרחב. האם ראוי לקבוע לעיר גודל אופטימאלי וגבול עליון למספר תושביה, או שהיא צפויה לגדול עד לפרוורי דמשק? טענה הרווחת כבר היום היא שירושלים גדולה דייה. היא הגדולה בערי הארץ, בשטחה ובמספר תושביה, היא בנויה מקהילות שונות ומגוונות בעלות צרכים שונים, חלק גדול מתושביה מצוי מתחת לקו העוני, גביית המיסים העירוניים אינה מכסה את הוצאותיה של הרשות המקומית, מצב הכבישים והתחבורה בעיר קשה, יש לעיר קשיים בתחום הכלכלה ואספקת השירותים לתושביה, והיא נזקקת לסיוע ממשלתי ההולך וגדל מדי שנה. היא אינה מסוגלת להעניק לתושביה את איכות החיים הנדרשת ובשל כך חלק מצעירה מחפש את עתידו ואיכות חייו במחוזות אחרים. ההגירה השלילית המלווה את העיר שנים רבות עלולה להמשך אם לא יחולו שינויים בהיצע מקומות התעסוקה ובאיכות החיים בעיר. תוספת גדולה של יחידות דיור ותושבים נוספים רבים רק יאיצו את התהליכים השליליים שצוינו לעיל ויחזקו את הפגיעה בחוסנה של בירת ישראל.

ירושלים גדלה למימדים המתחילים להקשות על המערכות התפקודיות שלה להתנהל כהלכה. יכולתה של העירייה לספק את השירותים הנדרשים לכל שכבות האוכלוסייה בעיר ובאיכות סבירה, הולכת ופוחתת, כולל התשתיות הפיזיות, השירותים החברתיים, מערכות התחבורה, הניקיון וכד'. ראוי אפוא לחזק את ירושלים באמצעות שיפור המרקם הקיים של העיר והאוכלוסייה הקיימת ולא להתרחב ולמתוח את גבולותיה אל המרחבים סביבה, תוך גידול בלתי פוסק במספר תושביה. אכן, היו בעבר תכניות שקבעו שיש מקום להגביל את גודל אוכלוסיית העיר (ראו תכנית האב לירושלים 1968). אולם לאור התנאים הגיאופוליטיים שהתפתחו והתחרות עם המגזר הפלשטיני על היחס המספרי בין יהודים לערבים בעיר, המכונה "המאזן הדמוגרפי", דוחפים כל העת להמשך הרחבתה וגידול אוכלוסייתה.

¹ בספר "ירושלים בת קיימא" יש התייחסות מפורטת למודל זה ולמודלים נוספים.

אין ספק שהמשך הגידול המספרי הזה פוגע ביעילות תפקודה של ירושלים, באיכות החיים של תושביה, בנוחיות התנועה בין שכונותיה, וגורם להרס הדרגתי של נופיה ואתריה הייחודיים.

המגמות כיום בעולם הרחב הן לשוב מהפרוורים אל תוך חלקיה המרכזיים של העיר, לשקמם, למנוע את כניסתו של רכב פרטי למרכז העיר ולהגביל את גודל האוכלוסייה על ידי היצע מכוון של סוגי המגורים בתוך העיר והיצע חדש באזורי הארץ האחרים. טוב היה לירושלים לו היו נוקטים במדיניות מצמצמת כזאת, משפרים את תשתיותיה ומעלים את רמת חייהם של תושביה, מבלי להגדיל את מספרם עד אין סוף.

תקציר

בשנתיים האחרונות אנו נמצאים בעיצומו של מהלך ממשלתי רב עוצמה בשם "התכנית האסטרטגית לדירור"² שמטרתו לייצר מלאי תכנוני של יחידות דירור אשר אמור לטפל במשבר הדירור הקיים לכאורה. לאותו מהלך השלכות רבות ובלתי הפיכות על דמות הארץ, על השטחים הפתוחים ולא פחות על איכות החיים העתידית.

עורכי התכנית האסטרטגית לדירור טוענים למשבר דירור שבעטיו יש ליצור מאגר יחידות דירור תכנוני. באופן ספציפי מגדירה התכנית יעד תכנוני לשנת 2040 של כ- 297,000 יחידות דירור במחוז ירושלים. על מנת לעמוד ביעד זה מציעה התכנית לאשר בכל שנה בין 11,500 – 12,300 יחידות דירור במחוז. למרות זאת, מינהל התכנון מעיד כי היעד הריאלי למחוז ירושלים הוא כ- 180,000 יחידות דירור בלבד עד שנת 2040.³ יש לציין כי התכנית האסטרטגית קובעת תכנון עודף של 40% יחידות דירור, דהיינו ממלאי תכנוני פוטנציאלי של 100% תמומשנה 60% מיחידות הדירור, דהיינו כ- 108,000 יחידות דירור **במחוז ירושלים כולו** (מתוך 180,000 יח"ד). נקדים ונאמר, כי לא נעשה פילוח פרטני עבור העיר ירושלים ולהערכתנו, כפי שתוצג בהמשך, יש די והותר יחידות דירור לעיר ולמחוז כולו.

עמדת החברה להגנת הטבע לגבי התכנית האסטרטגית הוצגה בעבר⁴. נציין שנית כי לתפיסתנו אין משבר דירור אלא משבר בנגישות לדירור וכי מערכת התכנון היא רק חלק מפתרון משבר הנגישות לדירור. בנוסף, התמקדות בתחום הדירור בלבד לא תביא לפתרון המבוקש משום שמגורים אינם עומדים לבדם אלא יש להבטיח תשתיות הולמות, הזדמנויות תעסוקה ומסחר, לימודים ובילוי אשר יפותחו בד בבד עם יחידות הדירור. בנוסף, תכנון **למלאי** מייצר תכניות שביום מימושו לא תהיינה מעודכנות למציאות העכשווית, לצפיפות, לרמת השירותים המצופה ועוד. אנו סבורים שאישור תכניות **לביצוע** על ידי בחירת פרויקטים טובים יותר, שהושקעו בהם משאבי תכנון ושיתוף ציבור רבים יותר, ושהינם עדכניים, יוביל לתוצאות תכנון ופיתוח טובות יותר לאין ערוך.

הלחץ הגדול המופעל על ידי מערכת התכנון הארצית והמחוזית מחייב אותנו, שוב, להצביע על עתודות הפיתוח למגורים בעיר ירושלים, אך בנוסף להדגיש את כיווני הפיתוח הרצויים ולהמחיש כי העתודות יכולות לספק את הביקושים עד לשנת 2040 ואף מעבר לכך.
כל זאת באמצעות תכנון מושכל ועל ידי אימוץ כלי מדיניות משלימים ומבלי לפגוע בשטחים הפתוחים הערכיים ביותר הסובבים את העיר.

הפרק הראשון בדו"ח סוקר את העתודות למגורים אשר נמצאות בהליכי תכנון ואת יחידות הדירור הצפויות להצטרף למאגר בשל שינויי מדיניות והתגברות תהליכי התחדשות עירונית. הפרק השני מציע

² התכנית האסטרטגית לדירור החלטה מספר 131/דר של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודירור ("קבינט הדירור") מיום 13.02.2017 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 02.03.2017 ומספרה הוא 2457(דר/131).

³ מתוך כתבה שהופיעה בעיתון הארץ, יעל דראל, 07.04.2018. "יש לי משבר עם כבישים - אנחנו רק מזינים את המפלצת".
<https://www.themarker.com/realestate/1.5976377>

⁴ ראו נספח 1.

סל של כלי מדיניות משלימים אשר יש לאמץ על מנת לבנות עיר טובה המשרתת היטב את תושביה ושומרת על השטחים הפתוחים האיכותיים סביבה.

פרק ראשון: מאגר העתודות למגורים בירושלים בהליכי תכנון עד לשנת 2040 לאור שינויי מדיניות ורגולציה ותהליכי התחדשות עירונית.

מממצאי דו"ח "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040, מאגר עתודות, מגמות ומאפייני בינוי"⁵, עלה באופן חד משמעי כי קיימות די עתודות בנייה למגורים עד שנת 2040 וכי הפיתוח המועדף עבור העיר צריך להיות התחדשות והתחזקות פנימית של העיר ולא גלישה אל מחוצה לה. מממצאים אלה שעדיין תקפים⁶, מתחזקים בעקבות עדכון הנתונים על ידי אורי ברשישת ותרצה פינקל (להלן עדכון 2018) ומוצגים בטבלה 1 שלהלן.

בנוסף, לאור שינויים שחלו מאז 2016, הוספנו לנתונים של עדכון 2018 הערכות למספר יחידות הדיור אשר יתווספו בעקבות שינויי המדיניות התכנונית בעיר, לדוגמא: ציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה, הקלות שבס, עלייה בקצב אישור יחידות דיור בהתחדשות עירונית וכו'. כל אלה, אשר נדון בהם בהמשך, **עתידיים להוסיף עשרות אלפי יחידות דיור בשנה למאגר**. בנוסף, נלקחו בחשבון גם מתחמים רעיוניים בתכנית האסטרטגית לדיור (לשנת 2020-2040) שאינם פוגעים בשטחים הפתוחים. על מנת להדגיש את מלאי העתודות הריאליות שאינן פוגעות במרחבים הפתוחים האיכותיים ביותר הסובבים את העיר, החסרנו מהנתונים המעודכנים את תכניות הבנייה ברכס לבן, מורדות אורה, שלוחת הדסה ומצפה נפתוח.

נסקרו 407 תכניות שמהוות מאגר⁷ שגודלו נע בין 124,840 יחידות דיור פוטנציאליות ועד 78,655 יחידות דיור לאחר הפחתה בשל קשיי מימוש. על פי הקצב המוערך של התחלות בנייה של כ- 2,500 יח"ד בשנה עד שנת 2040⁸, ייבנו בירושלים 55,000 יחידות דיור. מספר זה ניתן יהיה לספק על ידי המאגר הקיים. כלומר, גם לאחר החסרת המתחמים השנויים במחלוקת ולאחר מתן אחוזי מימוש סבירים, גודלו של המאגר יאפשר את המשך פיתוחה של העיר מבלי לפגוע בשטחים הפתוחים הערכיים הסובבים אותה.

⁵ אורי בר שישת ותרצה פינקל, 2016.

⁶ מסקנות דו"ח 2016 שקבעו כי יש מספיק עתודות עד לשנת 2040 כללו גם את מתחם רכס לבן, מורדות אורה, מצפה נפתוח ושלוחת הדסה. במסמך זה הוחסרו מתחמים אלה כפי שיצוין גם בהמשך.

⁷ מגזר יהודי בלבד.

⁸ על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה התחלת בנייה בשנת 2016 היתה כ- 2,053 יח"ד ו- 2,945 יח"ד ב-2015. לצורך החישוב השתמשנו בהערכה ממוצעת של 2,500 יח"ד. מחושב ל- 22 שנים משנת 2018. יש לזכור כי גם לשוק הבנייה יש מגמות משלו. בין השאר זו הסיבה שתכניות מאושרות שנים רבות מבלי להבנות.

הערכה של העתודות למגורים לעיר ירושלים לשנת 2040

(מגזר יהודי)

מס' תכניות	מס' תכניות	יח"ד במאגר העתודות למגורים			הנחות אחוזי המימוש	סה"כ יח"ד בהערכת מימוש
		סה"כ	פרטי	ציבורי		
אכלוס*	6	1,303	517	786	100%	1,303
בנייה*	62	8,850	4,032	4,518	100%-90%	8,522
מאוסרות*	220	23,107	12,344	10,763	100%-60%	20,220
בהפקדה*	27	4,693	3,611	1,082	60% - 70%	3,105
קליטה*	14	4,336	3,998	338	80%-40%	1,569
הכנה*	21	7,494	4,794	2,700	60%-40%	2,958
תנאי סף*	16	9,357	1,131	8,226	80%-40%	7,628
אב ומתאר*	23	9,585	9,585	---	90% — 20%	3,221
רעיוני*	11	18,294	5,494	12,800	20%-80%	8,098
תמ"א 38 ⁹ (הערכה)		6,575	6,575	---	100%	6,575
ציפוף לאורך הרק"ל ¹⁰		25,000	25,000	---	50%	12,500
תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית	7	9,550	9,550		60%	5,730
תוספת שבס**		5,000	5,000			3,630
סה"כ	407	133,144			100% — 20%	85,059
סה"כ לאחר הפחתת תכניות רכס לבן, מתחם שלוחת הדסה, מורדות אורה, מצפה נפתוח ¹¹		124,840				78,655

*מקור הנתונים: עדכון 2018, אורי בר שישת ותוצה פינקל

** הערכה של 8.5-9% תוספת יחידות דיור לתכניות בהליכי תכנון (תקנות שבס) (לא חל על אכלוס, בנייה, רעיוני, תמ"א 38, ציפוף לאורך הרק"ל, תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית ותכניות בעייתיות סביבתית).

למרות ש"נקלענו" לספירת עתודות של יחידות דיור בתוך גבולות הקו הכחול העירוני, נציין כי לתפיסתנו יש להתייחס לירושלים כאל מטרופולין רב מוקדית. כלומר, בדומה לדו"ח תכנון מגורים בתל אביב ומרכז¹² אנו עדים לכך שכתוצאה משיפור מערך התחבורה בישראל, בייחוד המסילת, עולה טווח היוממות. משמעות תהליך זה היא שאזורי הביקוש למגורים מתרחבים, במקביל לעליית טווח היוממות מערים גדולות בישראל. יתר על כן, מאחר שמבנה המטרופולין משתנה, והוא איננו מטרופולין חד-מוקדי, אלא מטרופולין רב-מוקדי, אזורי התעסוקה מתרחבים, ועימם מתרחבים עוד יותר האזורים שנגישים להזדמנויות תעסוקה.

⁹ הערכה על פי דו"ח 2016.

¹⁰ על פי ההערכה של מנהל התכנון בתכנית האסטרטגית לדיור.

¹¹ ההפחתה על פי הנתונים בעדכון 2018 לפני מימוש (ובסוגרים לאחר מימוש): שלוחת הדסה – 1400 (420), מורדות אורה 1000 (800), רכס לבן 4,704 (4,704), מצפה נפתוח 1200 (480). סה"כ 8,304 (6,404).

¹² פייטלסון ובן דוד, 2014. תכנון מגורים במחוזות ת"א ומרכז. סקירת עתודות והמלצות למדיניות.

מכאן שאין צורך לחפש את מלוא המענה בירושלים אלא יש לבחון את מלאי יחידות הדיור במבט מטרופוליני. קרי, מה היקף יחידות הדיור שנגישות למוקדי תעסוקה? מבט מעין זה יראה שהיקף יחידות הדיור שיש להתייחס אליהן כי יחידות דיור באזורי ביקוש מתרחב כל הזמן. לכן יש לקחת בחשבון גם אזורים סמוכים לירושלים המתפקדים כחלק ממטרופולין העיר. כאלה הם: מעלה אדומים, גוש עציון, ביתר עילית, מבשרת ציון, צור הדסה, מודיעין ויישוביים כפריים אשר כלכלתם מתרכזת בירושלים. בנוסף, למרות אי הוודאות בנוגע לבניה במספר מתחמים מעבר לקו הירוק, אנו עדים לבנייה בפועל באזורים אלה, ולכן אין להתעלם מהם כפתרון לחלק מהביקוש ליחידות הדיור בירושלים.

פרק שני : המלצות לכלי מדיניות משלימים

ציפוף עירוני והתחדשות של שיכונים מטים לנפול משנות ה-70-60-50 הינם מורכבים ולכן לעיתים קרובות נוטות רשויות המדינה לחפש את הפתרון הקל, אם כי לא הזול או הנכון: יציאה אל השטחים הפתוחים. על מנת לצלוח את אתגר ההיצע ליחידות דיור ואת אתגר ההתחדשות העירונית יש לאמץ סל של כלי מדיניות משלימים לרבות **הסרת חסמים ומימוש יחידות דיור מאושרות** (עד היום לא הוצג דו"ח הבוחן מה קרה לאותן עשרות אלפי יחידות מאושרות וכיצד להוציאן לפועל), **תכנון מחודש** של תכניות ישנות שלא יצאו לביצוע, עדכון תבנית הבנייה בתכנית המתאר 2000, **תמיכה ממשלתית בצורת פטור** מהיטלי השבחה, מענקים, הקלות מס, הלוואות או לחילופין סנקציות, מתן תמיכה וליווי מקצועי ליוזמים ותושבים ועוד.

כלים אלה ייושמו מתוך הבנה כי מודל "עסקים כרגיל", במדינה שהולכת ומצטופפת, אינו אפשרי עוד. אם לא נאמץ חשיבה רעננה של תכנון כולל לאורבניות מתחדשת, התגייסות ראויה של המדינה לתמיכה בהתחדשות עירונית ואימוץ כלי מדיניות משלימים כפי שמציע פרק זה, נמשיך לפגוע בשטחים הפתוחים באופן חסר תקנה. הפתרונות שאנו מציעים אמנם מאתגרים, משום שהם דורשים נקיטת צעדים אמיצים. עם זאת, אנו לא רואים, ולדעתנו אין, פתרון אחר.

רבות מדובר ב"פתרון" של "קרקע משלימה" לטובת התחדשות עירונית. במקרה של ירושלים המשמעות היא בהכרח פגיעה בשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה ולכן "פתרון" הקרקע המשלימה לטובת התחדשות עירונית אינו קביל לדעתנו. מה גם שהמנגנון הקרקעי והכלכלי עדיין לא ברור ואין לדעת אם אי פעם יובהר.

רעיון ההתפשטות לקרקעות שלא נבנו, במדינה בה הקרקעות במחסור, אינו רעיון נכון מבחינת כלכלית, תכנונית, חברתית וסביבתית. הבנייה בשולי הערים, וה"דילוג" על ההתחדשות העירונית, מחליש את הערים במקום לחזקן. אנו מציעים לזנוח את רעיון הקרקע המשלימה וראשית לפתור את בעיית הנגישות לדיור, התעסוקה, התחבורה הציבורית ויחד עם זאת למנוף את ההתחדשות העירונית על ידי שלל הכלים המשלימים המוצעים, אשר לא פוגעים בשטחים הפתוחים.

אנו מבקשים מרשויות המדינה להעמיד את נושא ההתחדשות העירונית כמטרת העל הראשונה – מטרה לאומית - בפיתוח העירוני, הלכה למעשה.

אנו מקווים שבעקבות דו"ח זה יזוהו החסמים ויאומצו כלי מדיניות משלימים לרבות פיסקליים, אשר יביאו למימוש של אלפי יחידות דיור המאושרות כבר היום, ואשר ימנעו את המרוץ להגדלת המלאי התכנוני ואת הרס השטחים הפתוחים האיכותיים ביותר הסובבים את העיר והמהווים חלק בלתי נפרד מזהותה. השטחים הפתוחים הסובבים את ירושלים הינם בעלי ערכיות אקולוגית, סביבתית ונופית גבוהה ביותר, ומשמרים נוף קדומים ייחודי של מדרגות חקלאיות. אזור זה משמש כבר היום, וביתר שאת בעתיד, כריאות הפתוחות של כל אזור המרכז.

1. מאגר העתודות למגורים בירושלים בהליכי תכנון עד לשנת 2040 ולאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית

1.1 מאגר העתודות למגורים בהליכי תכנון

דו"ח "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040, מאגר עתודות, מגמות ומאפייני בינוי"¹³ בחן את העתודות הקיימות, את מגמות ההתחדשות העירונית ואת מאפייני הבינוי בעיר, לרבות ציפוי עירוני, בנייה לגובה ודיור בר השגה, בהתייחס לתמורות בתכנון העירוני שחלו בעקבות ביטול תכנית "מערב ירושלים". דו"ח זה קבע **חד משמעית כי קיימות די עתודות לבנייה למגורים עד שנת 2040 וכי הפיתוח המועדף עבור העיר צריך להיות התחדשות והתחזקות פנימית של העיר ולא גלישה אל מחוצה לה.**

ממצאי דו"ח זה, שעדיין תקפים, מתחזקים בעקבות עדכון הנתונים על ידי אורי ברשית ותוצה פינקל (להלן עדכון 2018). בעדכון נספרו יחידות דיור בתכניות הנמצאות החל בשלב "תנאי סף" ועד "אכלוס" וכן בתכניות אב ומתאר. בדומה לדו"חות משנים קודמות¹⁴, לצד מספר יחידות הדיור מופיעה גם הערכה של מספר יחידות הדיור לאחר הפחתה בשל קשיי מימוש (מקדם המימוש¹⁵), להלן טבלה 1.

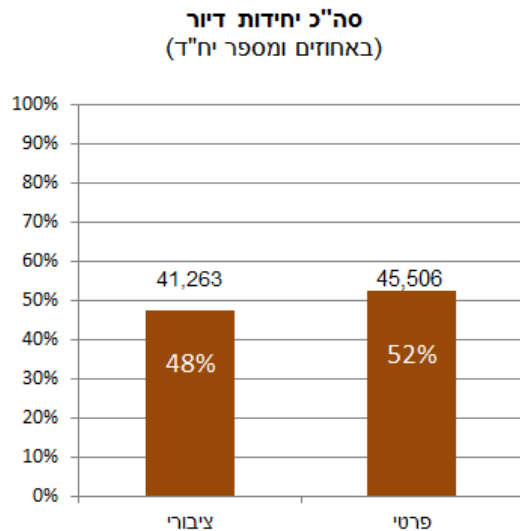
נסקרו כ- 400 תכניות שמהוות מאגר שגודלו נע בין 87,019 יחידות דיור פוטנציאליות ועד 56,624 יחידות דיור לאחר הפחתה בשל קשיי מימוש. מאגר זה מתייחס לתכניות בהליכי תכנון בלבד ולפני תוספת של יחידות דיור כפי שיפורט בתת הפרק הבא ויוצג בטבלה 2 – הטבלה המסכמת.

מן הנתונים עולה כי ישנה התפלגות דומה בין מספר יחידות הדיור על קרקע פרטית (52%) לעומת קרקע ציבורית (48%) וכי ישנה התפלגות דומה בין תכניות עתידיות: אב, מתאר, ורעיוניות (36%), לבין תכניות בהליכי תכנון: תנאי סף, הכנה, קליטה והפקדה (34%) ובין תכניות מאושרות (30%).

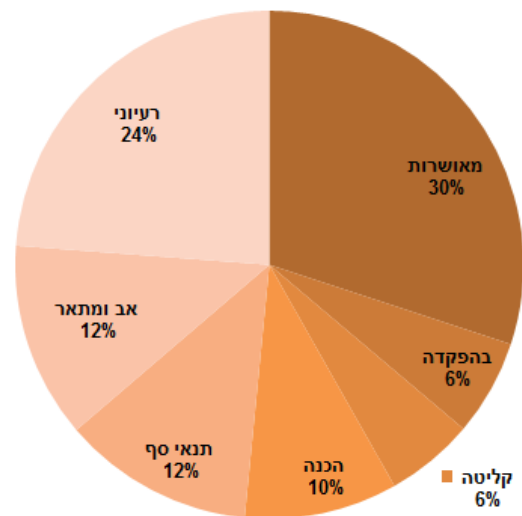
¹³ אורי בר שישית ותוצה פינקל, 2016.

¹⁴ דו"ח 2016 "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040, מאגר עתודות, מגמות ומאפייני בינוי". דו"ח 2006 "מאגר עתודות קרקע למגורים בירושלים 2020, אורי בר שישית ורז עפרון.

¹⁵ גודלו של המאגר משתנה כפונקציה של אחוזי המימוש. עם השנים ההנחות של אחוזי המימוש יכולות להשתנות גם הן כפונקציה של שינוי במדיניות וברגולציה, אישור תכנית כוללת וכי'.



התפלגות מספר יחידות דיור (באחוזים) על פי מצב סטטוטורי



טבלה 1: הערכה של העתודות למגורים לעיר ירושלים הנמצאות בהליכי תכנון

על פי עדכון 2018 (אורי בר שישת ותרצה פינקל, 2018)

מגזר יהודי בלבד

מס' תכניות	מצב סטטוטורי של התכניות	יח"ד במאגר העתודות למגורים			סה"כ יח"ד בהערכת מימוש	הנחות אחוזי המימוש
		ציבורי	פרטי	סה"כ		
6	אכלוס	786	517	1,303	1,303	100%
62	בנייה	4,518	4,032	8,850	8,522	100%
220	מאושרות	10,763	12,344	23,107	20,220	100%-60%
27	בהפקדה	1,082	3,611	4,693	3,105	60% - 70%
14	קליטה	338	3,998	4,336	1,569	80%-40%
21	הכנה	2,700	4,794	7,494	2,958	60%-40%
16	תנאי סף	8,226	1,131	9,357	7,628	80%-40%
23	אב ומתאר	---	9,585	9,585	3,221	90% — 20%
11	רעיוני	12,800	5,494	18,294	8,098	20%-80%
400	סה"כ	41,213	45,506	87,019	56,624	

1.2 סקירת עתודות למגורים לאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית

מדיניות התכנון של עיריית ירושלים, מאז ביטול תכנית "מערב ירושלים", מכוונת את הפיתוח העירוני להתכנסות פנימה¹⁶. מדיניות זו באה לידי ביטוי בעלייה בקצב הכניסה של תכניות התחדשות עירונית להליך התכנוני, בין השאר הודות למתן פטור מהיטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית. הפיתוח פנימה גם הוא לאור הקמתה של המינהלת להתחדשות עירונית בסוף שנת 2014 אשר מלווה ומייצעת ליזמים ולדיירים בקידום והוצאה לפועל של מיזמי התחדשות עירונית ופינוי בינוי. כל אלה - לצד ניסיון מצטבר בביצוע מיזמים מסוג זה – יובילו להעלאת אחוזי המימוש של תכניות התחדשות עירונית מכ- 30% לאחוזי מימוש גבוהים יותר.

בנוסף, מאגר יחידות הדיור גדל לאור שינוי מדיניות התכנון בעיר, לדוגמא: ציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה, תוספת יחידות דיור בעקבות הקלות שבס ושבס-כחלון, קידום היתרים במסגרת תמ"א 38 ועוד. שינויים אלה, אשר נדון בהם בהמשך, עתידים להוסיף אלפי יחידות דיור בשנה למאגר. כמו כן, נלקחו בחשבון גם מתחמים רעיוניים בתכנית האסטרטגית לדיור (לשנת 2020-2040) שלא נספרו בעדכון 2018¹⁷.

להלן מוצג פירוט השינויים המרכזיים שחלו מאז כתיבת דו"ח 2016 ועד היום, ואשר משפיעים ישירות על הערכת גודל המאגר כפי שהוצג בטבלה מספר 1.

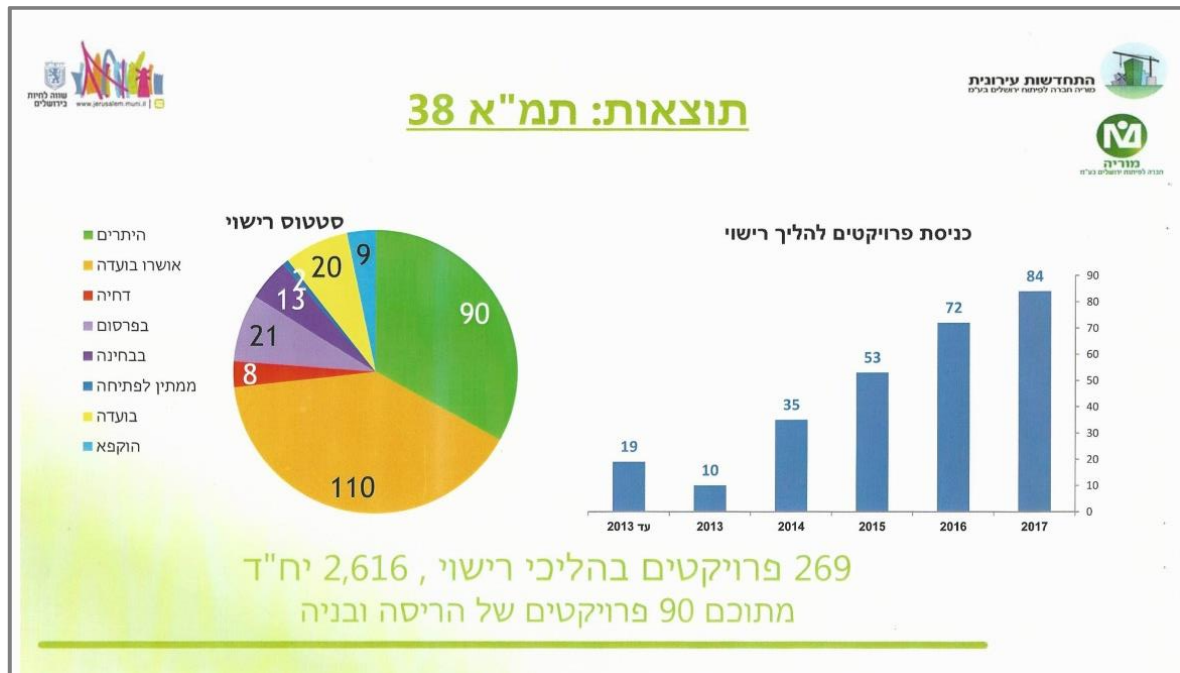
1.2.1 תמ"א 38

קידום הליכי תכנון ורישוי בוועדה המקומית, פעילות המינהלת להתחדשות עירונית, צבירת ניסיון בפרויקטים של תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה – כולם, ורכיבים נוספים, אחראים להתגברות המגמות של התחדשות עירונית בירושלים בשנים האחרונות. המינהלת להתחדשות עירונית הציגה בנובמבר 2017 נתונים מהם עולה כי 269 פרויקטים נמצאים בהליכי רישוי ובהם תוספת של 2,616 יחידות דיור (ראו איור 1 להלן). כמו כן, הציגה המינהלת את התגברות המגמה של כניסה להליכי רישוי במסגרת תמ"א 38. מגמות אלה באות לידי ביטוי גם במאגר המידע של עיריית ירושלים (ראו איור 2 להלן).

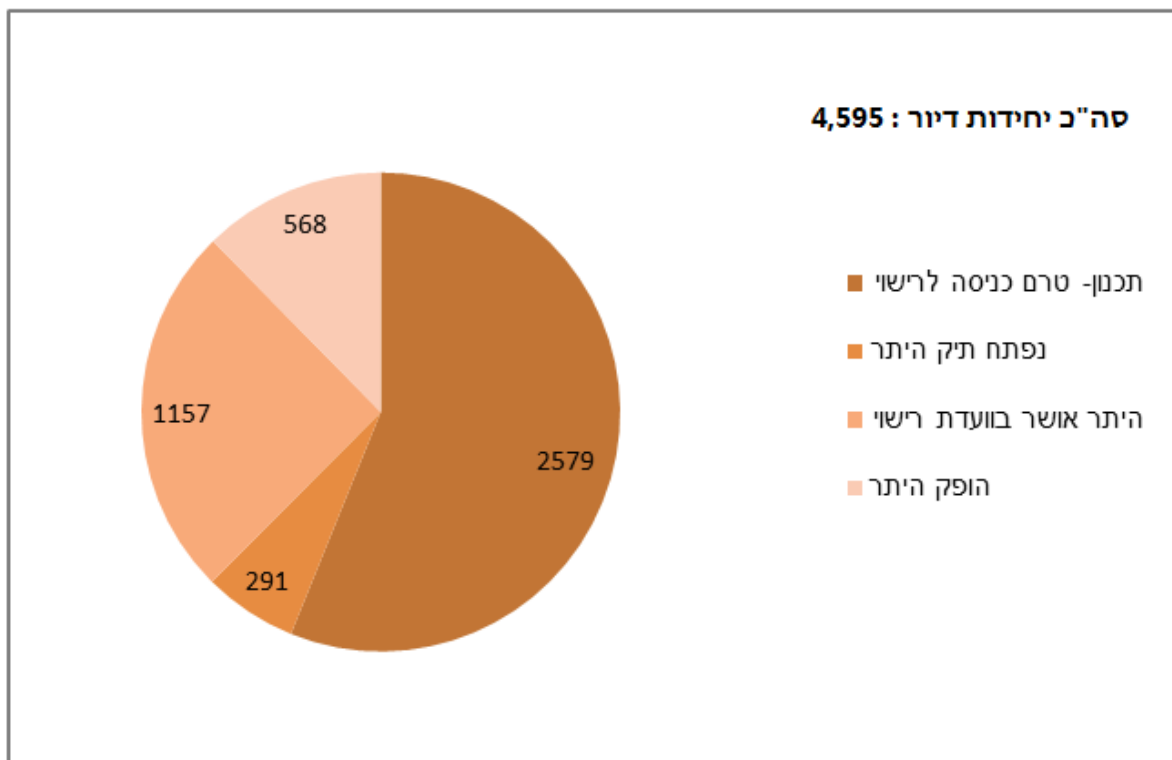
יתרון של תכניות תמ"א 38 הוא בכך שהן מתבססות על תשתיות קיימות, לרבות תשתיות של תחבורה ציבורית, ומאפשרות מימוש מהיר, בין שנה לשנה וחצי מיום קבלת ההיתר, והאכלוס אף הוא מהיר.

¹⁶ למעט בנושא תכנית רכס לבן המקודמת בימים אלה.
¹⁷ ראו גם נספח 3.

איור 1: תמ"א 38 בהליכי תכנון ורישוי מתוך מסמכים של המינהלת להתחדשות עירונית שהוצגו בסיור הוועדה המחוזית ירושלים מיום 13.11.2017.



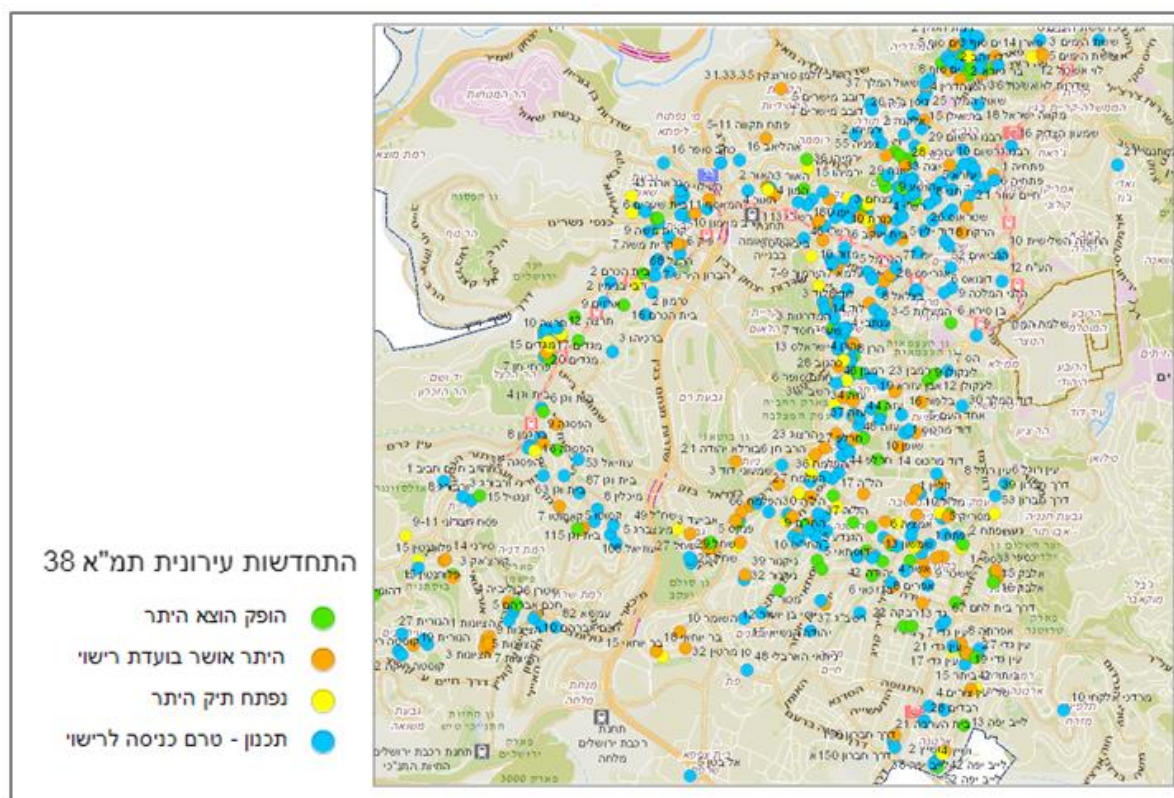
איור 2: נתוני עיריית ירושלים - תכניות תמ"א 38 בהליכי תכנון נתונים באדיבות יחידת הממ"ג בעיריית ירושלים 7.6.2018



תפרוסת הבקשות לתמ"א 38 בעיר רחבה וכוללת את מרבית שכונות העיר (ראו איור 3). כלי תכנוני זה מאפשר תוספת יחידות דיור הדרגתית ולאורך זמן.

ההערכה הזהירה של דו"ח 2016 הייתה כי פרויקטים של תמ"א 38 יכולים להגדיל את מאגר הדירות הזמינות בכ-6,575 יחידות דיור עד לשנת 2040¹⁸. עם זאת, על פי הנתונים של המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית ירושלים נראה כי צפויה תוספת גדולה יותר, זאת על פי סדרי הגודל הנוכחיים. עם זאת, אנו הותרנו את ההערכה הזהירה והנמוכה יותר: 6,757 יח"ד בלבד.

איור 3 : תפרוסת תמ"א 38 בעיר ירושלים. נתוני GIS מתוך אתר העירייה 7.6.2018.



¹⁸ דו"ח 2016, עמוד 19.

1.2.2 תכניות פינני בינוי

דו"ח 2016 בחן באופן פרטני את פוטנציאל ההתחדשות העירונית לרבות תכניות פינני בינוי קלאסי, שינוי מתעשייה למגורים (בשכונת רוממה), פינני בינוי בהיקפים קטנים (בשכונות גוננים) ומתחמים המיועדים לפינוי-בינוי במסגרת תכנון כולל. בדו"ח קודם זה נמצא פוטנציאל כולל של 26,374 יחידות דיור, ולאחר הפחתה הנובעת מקשיי מימוש, הוערך כי ייבנו כ- 10,426 יחידות דיור.

נציין כי לאור מדיניות העירייה לקדם תהליכים של התחדשות עירונית ולאור הקמת המינהלת להתחדשות עירונית ביוני 2014¹⁹ ופעילותה המתעצמת מאז, נכון יהיה להעלות את אחוזי המימוש הנמוכים שהיו בבסיס החישוב של העתודות בשנת 2016 ושעמדו על 33%-35%²⁰.

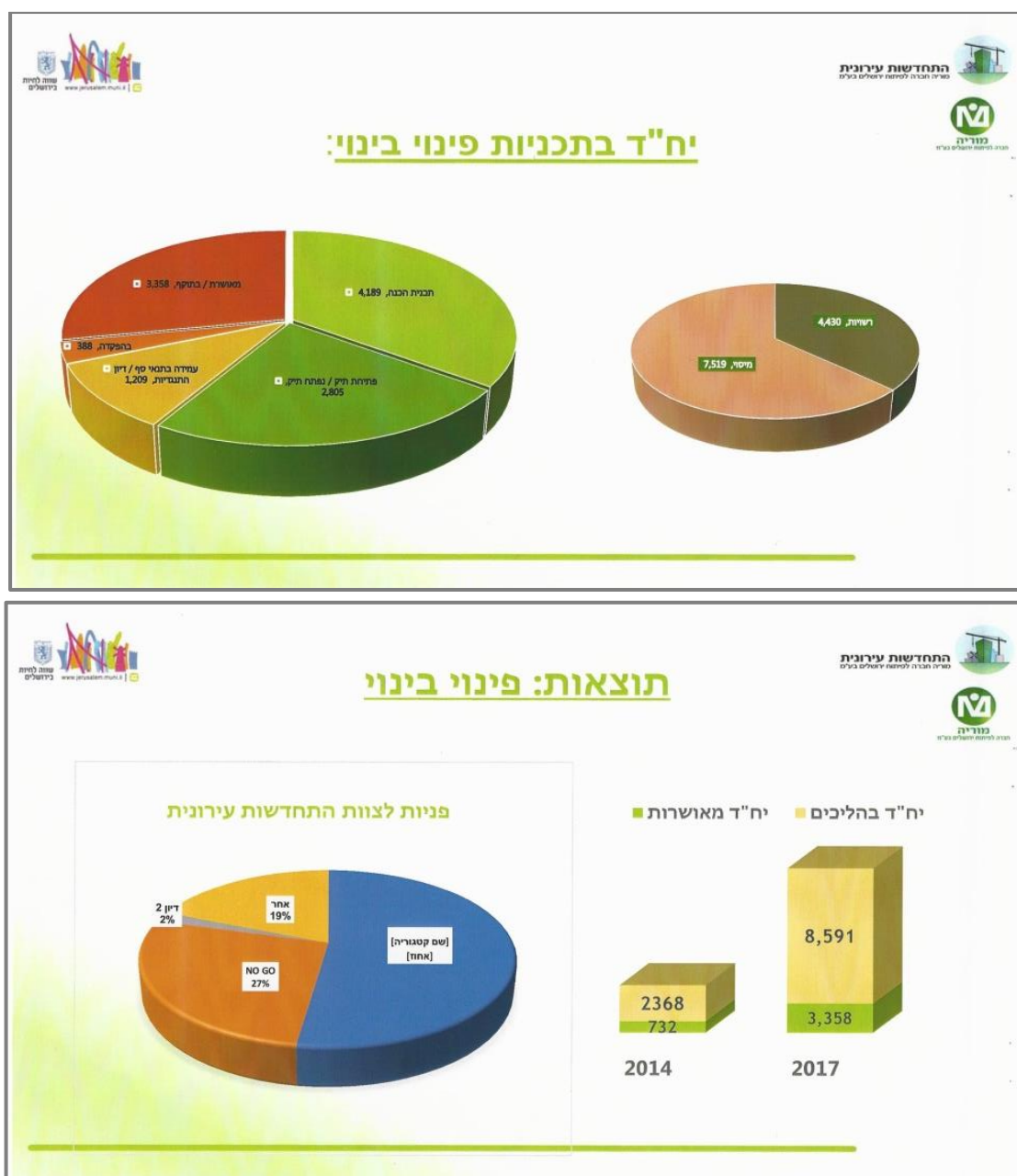
נכון לנובמבר 2017, הציגה המינהלת להתחדשות עירונית נתונים מהם עולה כי כ- 8,590 יחידות דיור נמצאות בהליכי תכנון וכ- 3,358 יחידות דיור מאושרות. המינהלת אף הציגה נתונים המשווים בין השנים 2014 ל- 2017. בשנת 2017 לעומת 2014, ישנו גידול של פי 4.5 במספר יחידות הדיור המאושרות בפרויקטים להתחדשות עירונית וגידול של פי 3.6 ביחידות דיור שנכנסו להליכי תכנון (ראו איור 4 להלן). ייתכן שיש לזקוף גידול זה לזכות הקמת צוות היגוי ייעודי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.

נתוני המינהלת להתחדשות עירונית תומכים בהערכות כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח 2016 שהצביע על מגמת גידול במספר הפרויקטים של פינני בינוי לאורך השנים, ובייחוד לאחר מימוש הפרויקטים הראשונים ועם צבירת הניסיון. כתוצאה מכך, גם אחוזי המימוש יהיו גבוהים יותר.

כמו כן, בדו"ח 2016 צויין כי לאור עידוד תכניות של פינני בינוי בירושלים, ולאור אישור תכניות אב ומתאר שכונתיות נוספות, פוטנציאל יחידות הדיור בפינני בינוי יהיה גבוה ב- 10,000 יח"ד מעבר ל- 26,000 יח"ד שנספרו בדו"ח 2016.

¹⁹ הצוות מורכב מנציג המינהלת להתחדשות עירונית, נציגי אגף מהנדס העיר ואדריכל העיר, נציג לשכת התכנון המחוזית, נציג המינהל הקהילתי המקומי ונציג משרד הבינוי והשיכון. מטרת הצוות הינה להנחות את מגישי תכנית הפינוי-בינוי בהליך התכנוני ולתת אור ירוק לקראת הגשתה לדין בוועדה המחוזית.

²⁰ אחוזי מימוש של 33%-35%, דו"ח 2016 עמוד 14.



1.2.3 מדיניות חדשה לציפוף עירוני לאורך צירי הרכבת הקלה

בסוף יולי 2016 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה את מדיניות התכנון החדשה של אגף התכנון בעיריית ירושלים 2016²¹, המאפשרת מתן אחוזי בנייה נוספים למבני מגורים לאורך צירי הרכבת הקלה כפועל יוצא מגודל המגרש²². בהתאם למדיניות זו, ניתן לבנות עד תשע קומות ו-360% בנייה במגרשים שגודלם עד דונם. במגרשים גדולים יותר ניתן לבנות עד 720% ב-12-18 קומות. במגרשים גדולים על קוי הרכסים בעיר, ניתן לבנות עד 1200% בנייה ועד 30 קומות. לדוגמא, מוצעים מגדלים של 30 קומות בציר דרך חברון, ברחוב יפו בסמוך לכיכר הדוידקה ובציר הרצל.

²¹ החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.7.2016 לנושא ציפוף לאורך קווי הרכבת הקלה.
²² ראה נספח 2.

הערכה ראשונית של מינהל התכנון לתוספת יחידות הדיור לאורך קווי הרכבת הקלה היא של כ- 25,000 יח"ד עד שנת 2040. כיום, דנים בלשכת התכנון של ירושלים על עדכון אותה המדיניות²³, ומעבר מבינוי על פי תכנית לבינוי נפחי אשר יבוא לידי ביטוי, כלל הנראה, במספר יחידות הגדול אף יותר מ- 25,000.

1.2.4 תוספת יחידות דיור בעקבות הקלות שבס ושבס-כחלון

בשנים האחרונות אושרו שתי הקלות לעניין הגדלת מספר יחידות הדיור: "הקלת שבס" מאפשרת להגיש בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית מאושרת למגורים בהיקף של עד 30%, זאת ללא הגדלת השטח המותר לבנייה. הקלה נוספת, "שבס-כחלון" (2015), מאפשרת לראשונה להגדיל לא רק את מספר הדירות, כי אם גם להגדיל את השטח המותר לבנייה ב- 20%, מהלך שעד כה היה מחייב הגשת תכנית נוספת לוועדה המחוזית. לדוגמא, רק לאחרונה אישרה הוועדה המחוזית תוספת של 150 יח"ד במסגרת הקלת שבס בשכונת "המגרסה" הנבנית במבשרת ציון. אנו מעריכים כי הקלות אלה מאפשרות תוספת כ- 3,630 – 5,000 יחידות דיור למאגר, עד לשנת 2040²⁴.

1.3 סיכום סקירת עתודות בהליכי תכנון ועתודות לאור שינויי מדיניות, רגולציה ותהליכי התחדשות עירונית

לסיכום, מעדכון מאגר יחידות הדיור בהליכי תכנון, יחד עם תוספת מספר יחידות הדיור המוערך כתוצאה מן השינויים המרכזיים ברגולציה ובמדיניות (סעיפים 1.1, 1.2 לעיל), עולה כי גודל **מאגר יחידות הדיור למגורים נע בין 124,840 יחידות דיור פוטנציאליות ועד 78,655 יחידות דיור לאחר הפחתה בשל קשיי מימוש**. גם אנו, בדומה לדו"חות הקודמים, נקטנו גישה של הפחתה בשל קשיי מימוש ("הנחות אחוזי המימוש" בטבלה שלהלן), המאפשרת לקבל תמונה זהירה יותר של מספר יחידות הדיור שייבנו. בשונה מן הדו"חות הקודמים, לא נלקחו בחשבון תכניות שנגזזו ו/או נדחו, זאת למרות שהניסיון מלמד, שתכניות בשלב הדחייה והגניזה חוזרות לוועדות התכנון במתכונת דומה או אחרת. בנוסף, החסרנו ממאגר העתודות אלפי יחידות דיור בתכניות הנמצאות בשטחים פתוחים איכותיים: תכניות הבנייה ברכס לבן, מורדות אורה, שלוחת הדסה ומצפה נפתוח. כך, אנו סבורים, יצרנו תמונה זהירה ביותר²⁵, אמיתית ומאוזנת של מאגר עתודות יחידות הדיור בעיר ירושלים.

²³ https://www.gov.il/he/departments/news/news_rakal

²⁴ על פי הערכת מומחה זהו אומדן המבוסס על חישוב של 8.5-9% מימוש מתוך כלל הדירות בהליכי תכנון ועד אב ומתאר שמספרן נע בין 38,701 - 58,572 יחידות דיור (תקנות שבס) (לא חל על אכלוס, בנייה, רעיוני, תמ"א 38, ציפוף לאורך הרק"ל, תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית ותכניות בעייתיות סביבתית).

²⁵ ללא תכניות שנגזזו, וגם הנחת אחוזי מימוש של 33-35% בפרויקטים של בינוי.

טבלה 2 – טבלה מסכמת - הערכה של העתודות למגורים לעיר ירושלים לשנת 2040

(במגזר היהודי)

מזב סטטוטורי של התכניות	מספר תכניות	יח"ד במאגר העתודות למגורים			הנחות אחוזי המימוש	סה"כ בהערכת מימוש
		ציבורי	פרטי	סה"כ		
אכלוס*	6	786	517	1,303	100%	1,303
בנייה*	62	4,518	4,032	8,550	100%	8,522
מאוסרות*	220	10,763	12,344	23,107	100%-60%	20,220
בהפקדה*	27	1,082	3,611	4,693	60% - 70%	3,105
קליטה*	14	338	3,998	4,336	80%-40%	1,569
הכנה*	21	2,700	4,794	7,494	60%-40%	2,958
תנאי סף*	16	8,226	1,131	9,357	80%-40%	7,628
אב ומתאר*	23	---	9,585	9,585	90% — 20%	3,221
רעיוני*	11	12,800	5,494	18,294	20%-80%	8,098
תמ"א 38 ²⁶ (הערכה)		---	6,575	6,575	100%	6,575
ציפוף לאורך הרק"ל ²⁷		---	25,000	25,000	50%	12,500
תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית	7	9,550		9,550	60%	5,730
תוספת שבס**		5,000		5,000		3,630
סה"כ	407			133,144	100% — 20%	85,059
סה"כ לאחר הפחתת תכניות רכס לבן, מתחם שלוחת הדסה, מורדות אורה, מצפה נפתוח ²⁸			124,840			78,655

*מקור הנתונים: עדכון 2018, אורי בר שישת ותוצה פינקל.

** הערכה של 8.5-9% תוספת יחידות דיור לתכניות בהליכי תכנון (תקנות שבס) (לא חל על אכלוס, בנייה, רעיוני, תמ"א 38, ציפוף לאורך הרק"ל, תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית ותכניות בעייתיות סביבתית).

²⁶ הערכה על פי דו"ח 2016.

²⁷ על פי ההערכה של מנהל התכנון בתכנית האסטרטגית לדיור.

²⁸ ההפחתה על פי הנתונים בעדכון 2018 לפני מימוש (ובסוגרים לאחר מימוש): שלוחת הדסה – 1400 (420), מורדות אורה 1000 (800), רכס לבן 4,704 (4,704), מצפה נפתוח 1200 (480). סה"כ 8,304 (6,404).

על פי הקצב המוערך של התחלת בנייה של כ- 2,500 יח"ד בשנה, ייבנו בירושלים כ- 55,000 יחידות דיור עד שנת 2040.²⁹ יחידות דיור אלה ניתן יהיה לספק על ידי המאגר הקיים. כלומר, גם לאחר החסרת המתחמים השנויים במחלוקת ולאחר מתן אחוזי מימוש סבירים, גודלו של המאגר יאפשר את המשך פיתוחה של העיר מבלי לפגוע בשטחים הפתוחים הערכיים הסובבים אותה.

כעת, נחזור לנקודת ההתחלה, ולעניין ה'בוער' שבו עורכי התכנית האסטרטגית לדיור טוענים למשבר דיור שבעטיו יש ליצור מאגר יחידות דיור תכנוני. נזכיר כי באופן ספציפי, מגדירה התכנית יעד תכנוני לשנת 2040 של כ- 297,000 יחידות דיור במחוז ירושלים. למרות זאת, מינהל התכנון מעיד כי היעד הריאלי למחוז ירושלים הוא כ- 180,000 יחידות דיור בלבד עד שנת 2040.³⁰ יש לציין כי מדובר על מלאי תכנוני, כלומר, התכנית האסטרטגית קובעת תכנון עודף של 40% יחידות דיור, דהיינו ממלאי תכנוני פוטנציאלי של 100% תמומשנה 60% מיחידות הדיור, דהיינו כ- 108,000 יחידות דיור במחוז ירושלים כולו (מתוך 180,000 יח"ד). עד היום לא נעשה פילוח פרטני של יחידות הדיור הנחוצות עבור העיר ירושלים. פילוח זה רצוי שיתייחס לא רק לגידול האוכלוסייה הצפוי, אלא יביא את הבשורה של פיתוח עירוני כך שירושלים תהיה עיר טובה ומתפקדת אשר תשתיותיה אינן קורסות.

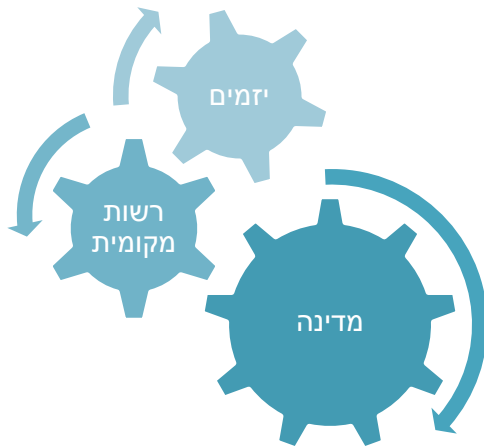
ברור כי המספרים מדברים בעד עצמם - וכי מספר יחידות הדיור אשר העיר יכולה להכיל ועם זאת להמשיך ולתפקד כעיר טובה - מצוי בתוך המאגר הקיים. הממצאים שלפנינו הינם חד משמעיים: **בעיר ירושלים יש די והותר יחידות דיור למימוש.**

²⁹ על פי הנתונים כיום התחלת בנייה הינה כ- 2,300 יח"ד בשנה. יש לזכור כי גם לשוק הבנייה יש מגמות משלו. בין השאר זו הסיבה שתכניות מאושרות שנים רבות מבלי להבנות. מחושב ל- 22 שנים משנת 2018.

³⁰ <https://www.themarket.com/realestate/1.5976377> כתבה בעיתון הארץ, יעל דראל, 07.04.2018. "יש לי משבר עם כבישים - אנחנו רק מזינים את המפלצת".

2. המלצות לכלי מדיניות משלימים

גידול האוכלוסייה ושאיפת המדינה לייצר יחידות דיור במהירות ובעודף עומדים אל מול משאב הקרקע שהולך ומדלדל ואל מול הירידה המתמדת, כפועל יוצא, בשירותי המערכת האקולוגית ובתועלותיה לאדם. אתגר זה מגביר את הצורך במציאת פתרונות דיור בתוך המרקמים הקיימים תוך ציפופם והתחדשותם.



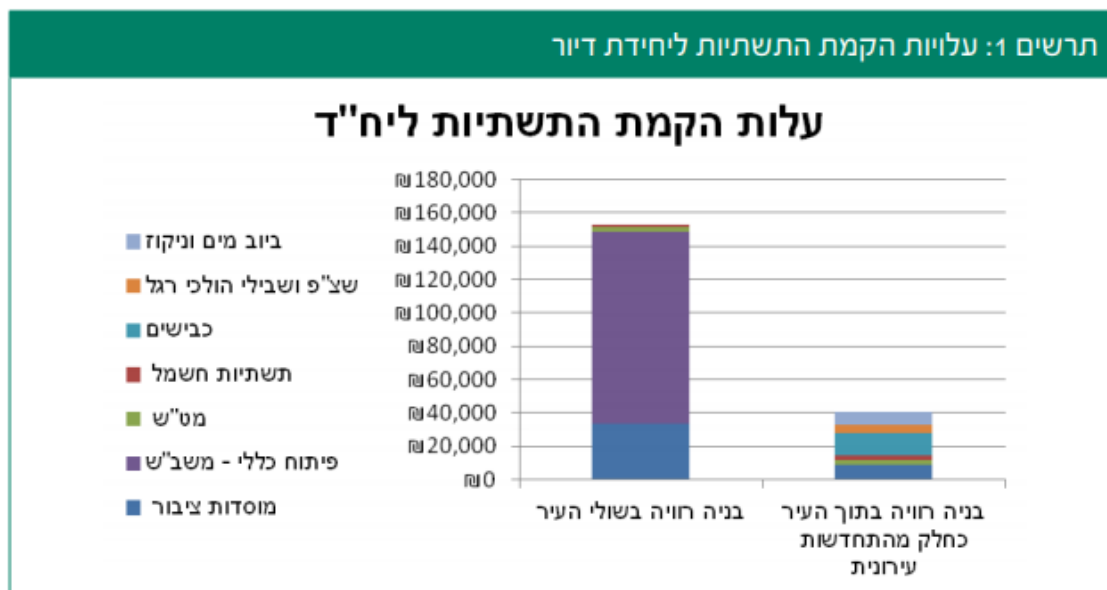
ציפוף עירוני והתחדשות של שיכונים מטים לנפול משנות ה-70-60-50 הינם מורכבים ולכן לעיתים קרובות קל יותר לרשויות המדינה לחפש את הפתרון הקל, אם כי לא הזול או הנכון: יציאה אל השטחים הפתוחים. על מנת לצלוח את אתגר ההתחדשות העירונית יש לאמץ סל של כלי מדיניות משלימים: תכנוניים, רגולטוריים, כלכליים וחברתיים כפי שיפורט להלן.

יש לציין כי הצלחת המאמצים לציפוף עירוני נכון ובריא תלויה בשיתוף פעולה ובכוח משולב של שלושה גורמים מרכזיים: המדינה, הרשות המקומית והיזמים, וכמובן בשיתוף הציבור.

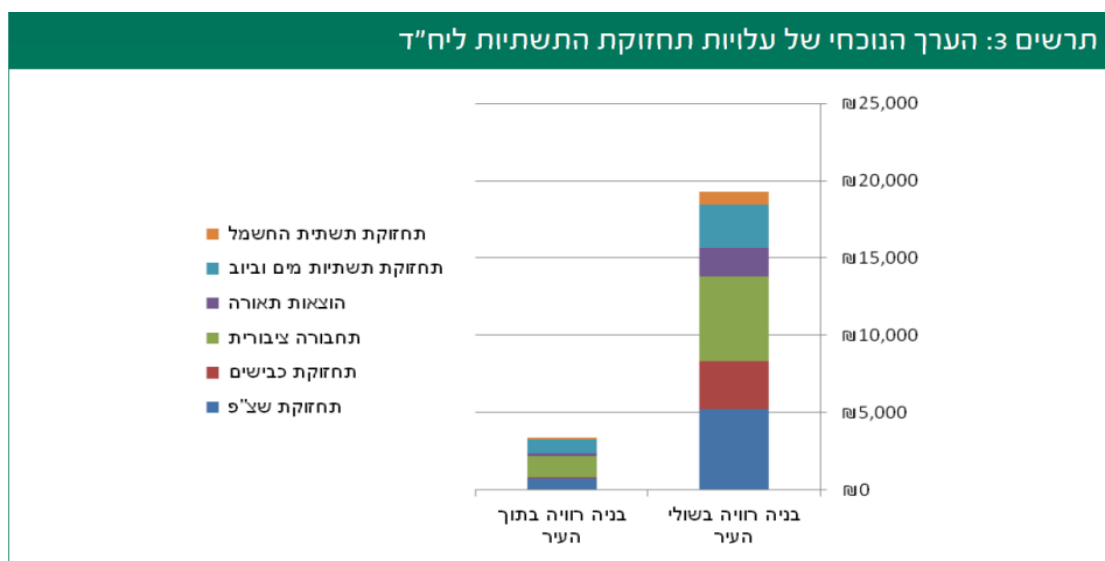
הבנייה בשולי העיר מייצרת דפוס בעייתי של מעגלי פיתוח חיצוניים לעיר, אשר מחלישים את העיר ופוגעים בתיפקודה הכלכלי והחברתי. מחקר כלכלי של מכון מילקן³¹ אשר בחן את עלויות ההקמה והאחזקה של תשתיות לבנייה בתוך העיר, בהשוואה לשולי העיר, מצא כי מדובר על עלות הקמה שגבוהה פי 4 כאשר מדובר על בנייה בשולי העיר ועל עלויות תחזוקה הגבוהות פי 6. המשמעות הנגזרת מנתונים אלו היא עלות גבוהה ביותר ומיותרת לקופה הציבורית, ובאופן ספציפי ההפרש בין עלות הקמת התשתיות ליחידת דיור בשולי העיר לבין הבנייה בעיר עומד על למעלה מ- 100,000 ₪ ליחידת דיור.

³¹ מכון מילקן, 2014 "בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית. מחקר במסגרת המיזם להעצמת השכונות הוותיקות". גלב קלמפרט ורן חקלאי.
<http://www.sviva.gov.il/infoservices/reservoirinfo/doclib2/publications/p0701-p0800/p0791.pdf>

איורים 5א ו-5ב : עלויות הקמה ותחזוקת תשתיות ליחידת דיור. נתונים מתוך מחקר מכון מילקן 2014.



נתונים: מרכזים לבנייה חדשה של רשות מקרקעי ישראל, תסקירים כלכליים וכתבי כמויות למתחמי התחדשות עירונית.
מקור: מכון מילקן, 2014.



מקור: מכון מילקן, 2014.

מניתוח התוצאות עולה כי קיים הפרש שנתי של 1,500 ₪ בעלות התחזוקה והתפעול של התשתיות בין שתי חלופות הבנייה לכל יחידת דיור. בהיוון ל-20 שנה, הפרש זה גדל ל-16,000 ₪.

להלן רשימה התחלתית, שאינה ממצה, ובה כלים משלימים שונים: תכנוניים, רגולטוריים וכלכליים אותם ניתן לפתח ולאמץ על מנת לקדם ולעודד בנייה בתוך השטח הבנוי. הכלים נחלקים לשניים: כלים שמטרתם להגדיל את מאגר יחידות הדיור וכלים שמטרתם לסייע בתהליכי התחדשות עירונית.

2.1 כלים שמטרתם להגדיל את מאגר יחידות הדיור בתחום השטח הבנוי

2.1.1 מדיניות תכנון ורישוי

א. הסרת חסמים ומימוש יחידות דיור מאושרות. בירושלים יש כיום כ- 23,000 יחידות דיור מאושרות אשר לא מומשו מסיבות שונות³². עד היום לא הוצג דו"ח הבוחן מה עלה בגורל אותן עשרות אלפי יחידות מאושרות וכיצד להוציאן לפועל. על הוועדה המחוזית לערוך מחקר מקיף על אותן תכניות מאושרות, לבחון את החסמים, להציע דרכים להסרתם, ולפעול למימוש התכניות.

ב. תכנון מחדש. תכניות מאושרות ישנות אינן רלוונטיות למציאות העכשווית. יש לדון מחדש בתכניות אלה, לפחות בגדולות שביניהן, על מנת לשפרן ואף לשקול מתן זכויות נוספות, תוך העלאת הצפיפות באזורים מוטי תחבורה ציבורית.

ג. עדכון תבנית הבנייה בתכנית המתאר 2000 של ירושלים. תכנית המתאר של ירושלים מעולם לא הופקדה להתנגדויות הציבור אך משמשת הלכה למעשה כמדיניות התכנון העירונית. עם זאת, מדיניות זו אשר החלה להיכתב לפני כ- 20 שנה, שמה לה את שנת 2020 כשנת היעד. בשנים האחרונות אנו עדים לכך שתכנית המתאר נפרצת לא אחת, משום שהיא אינה מצליחה לתת מענה להתפתחויות הרבות שחלו מאז תחילת שנות ה- 2000. לראייה, כבר היום יש חשיבה מחדשת על ציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה, ציפוף שכונות שלא הוגדרו בה לציפוף, הוספת מגורים בכניסה לעיר ובאזורי תעסוקה ועוד. כל אלה אינם באים לידי ביטוי בתכנית מתאר 2000. עדכון של התכנית יאפשר לזהות את הפוטנציאל אשר קיים בעיר לאור מערך התחבורה הציבורית המתוכנן והמבוצע בימים אלה ועוד, וכן יאפשר לצקת לתוכה סדרי עדיפויות למימוש.

2.1.2 כלים כלכליים

א. מיסוי מוגדל על קרקע שאינה מנוצלת בהתאם לפוטנציאל התכנוני שלה. בירושלים, בדומה לערים אחרות, יש לא מעט קרקעות מתוכננות שלא נבנות. אחת הסברות היא שהיזמים מתעכבים במימוש הזכויות משום שהם שואפים להגדיל את אחוזי הרווח, או בשל "גלגול" אחוזי בניה - משמע, יזמים רוכשים מגרשים, מגישים תכניות להעלאת אחוזי הבניה ומוכרים את המגרש עם ההשבחה, ללא כוונה אמיתית לבנות את יחידות הדיור. ניתן להפעיל כלים פיסקליים כדוגמת מיסוי מוגדל על קרקע שאינה מנוצלת, שמטרתם להביא יזמים למימוש יחידות דיור המאושרות תכנונית³³.

³² להערכתנו, כ- 37% מסיבות גיאוגרפיות-פוליטיות
³³ פייטלסון ובן דוד, 2014, "תכנון מגורים במחוזות ת"א והמרכז. סקירת עתודות והמלצות למדיניות".

ב. הטלת מס בגובה 1% על דירות רפאים. בדומה להצעה בנושא מיסוי דירה שלישית, יש לשקול להטיל מס של כ- 1% מערך הדירה על בעלי דירות רפאים, מתוך מטרה להקטין תופעה זו. הצעה זו הועלתה על ידי פרופ' מנואל טרכטנברג בוועדת ביקורת המדינה (14.11.2017).

ג. הגדלת הארנונה המוטלת על דירות רפאים. הסדרה של גביית ארנונה גבוהה יותר היא אחד הכלים שבהם ניתן להשתמש על מנת להחזיר דירות רפאים לשוק. על פי הלמ"ס קיימות בארץ כ-157,000 יח"ד שהן בבחינת דירות ריקות הכוללות: דירה חדשה שטרם אוכלסה, דירה בבנייה, דירה בשיפוצים, דירה הרוסה, דירה שטרם נכנס אליה דייר חדש, דירה שבה משתמשים רק מדי פעם (דירת רפאים), דירה שבעליה נפטרו או עברו למוסד או סיבה אחרת³⁴. להערכת הלמ"ס כ- 9.3% מדירות ריקות אלה נמצאות בירושלים (כ- 14,600 יחידות דיור), מתוכן כ- 7,500 שניתן להגדירן כדירות רפאים.

על מנת לעודד את החזרת הדירות הללו לשוק החליטה עיריית ירושלים, בצעד חד פעמי, למסות את הדירות בתעריף הארנונה המרבי האפשרי. תהליך איתור דירות הרפאים לווה בקשיים כדוגמת השגת מידע מחברת החשמל ותאגידי המים, סקרים פרטניים שערכו זמן רב ודרשו כוח אדם מיוחד לעניין, לצד טענות לפגיעה בפרטיות. בפועל שילמו את התעריף המירבי רק כ- 1,300 בעלי דירות (מתוך כ- 7,500) אשר הכניסו לקופת העיר כ- 6 מיליון ש"ח. אנו סבורים כי הגדלת הארנונה על ידי העירייה הינה כלי בעל פוטנציאל להחזרת דירות לשוק והוא בבחינת מצב של win-win, ואנו מקווים שעיריית ירושלים תמשיך לעשות שימוש בכלי זה תוך שיכלול, על מנת להגביר את יעילותו.

2.2 כלים כלכליים שמטרתם לסייע בתהליכי התחדשות עירונית

ההתמודדות עם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית נעשית בעצלתיים. המדינה אינה לוקחת אחריות רגולטורית או כלכלית מספקת לקידום פרויקטים של פינוי בינוי החיוניים להתפתחותן של ערים. עובדה זו מביאה לכך שפרויקטים על קרקע בתולית בשולי העיר מקבלים עדיפות על פני פרויקטים של בנייה בתוך העיר. אחת הדוגמאות הבולטות כיום בירושלים היא שכונת רכס לבן הנמצאת בסמיכות גבוהה לשכונות קריית מנחם וקריית היוכל, בהן שיכונים המשועים להתחדשות עירונית.

כדי לעודד פרויקטים של פינוי-בינוי, במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול היזמים, קידם משרד הבינוי והשיכון הטבות והנחות בכמה תחומים³⁵: פטור מתשלום מס שבת, מס רכישה ומע"מ על שירותי הבנייה; פטור מתשלום דמי היתר; פטור מהיטל השבחה למגורים - במסלול הרשויות המקומיות; פטור מהיטל השבחה למגורים - במסלול היזמים; הנחות בארנונה. אנו סבורים שזוהי התחלה לקידום הנושא, עם זאת, ברור כי עדיין לא נעשה מספיק. בין השאר ייתכן שיש לבחון את יעילות הטבות המס הללו ולשפרן, על מנת שישגו את מטרתן באופן יעיל יותר.

³⁴ מירב פסטרנק, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בדבריה בוועדה לביקורת המדינה.

³⁵ <https://www.themarket.com/realstate/1.4604264>

³⁵ הקלות מס משרד הבינוי והשיכון: http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/hitchadshut_ironit/Pages/hatavot_mass.aspx

כלים כלכליים נוספים שניתן לקדם ומטרתם לסייע בתהליכי התחדשות עירונית

א. מימון ממשלתי לפרויקטים של פינוי בינוי. בנייה תקציבית בחסות המדינה תאפשר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית אשר בשל אי כלכליותם כיום, אינם מבוצעים ו/או גוררים תכנון עם מכפילים גבוהים: משמע, הצורך לבנות פי 3-5 דירות ממספר הדירות הקיימות - ותוצר אדריכלי של מגדלי מגורים המתנשאים ל- 20 קומות ומעלה. עלויות התחזוקה הגבוהות של מגדלים והמחסור בחקיקה אשר תשכלל את מנגנוני התחזוקה השונים³⁶, מעלים את החשש שנחליף את בעיית השיכונים המטים לנפול במגדלים אשר יהפכו ל"סלאמס" בעוד 30 שנה. על מנת לייצר תכניות של התחדשות עירונית אשר תענקה בבוא היום איכות חיים לתושביהן – על המדינה להשקיע במימון ישיר בפרויקטים אלה.

ב. ביטול היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית. הגידול בקצב הכניסה להליך הרישוי בפרויקטים של פינוי בינוי מוסבר בין השאר על ידי הפטור מהיטלי ההשבחה אשר ניתן ליזמים למשך 7 שנים על ידי עיריית ירושלים (עד שנת 2021). יחד עם זאת, הפטור אינו גורף, וכל תכנית ותכנית נדרשת להגיש בקשה ולהמתין לאישור שר הפנים ושר הבינוי והשיכון. אנו סבורים שמדובר בכלי המהווה תמריץ חשוב בפרויקטים של התחדשות עירונית ויש אף לשקול להקל את תהליכי קבלת הפטור.

איור 6: מתוך צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה), 2018.



ג. מענקים ליזמים בפרויקטי פינוי בינוי. מתן מענקים ליזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית הוא כלי פשוט הניתן לביצוע באופן מיידי. בשנת 2016 משרד הבינוי והשיכון קידם מתן מענקים של כ- 80,000 ₪ עבור כל דירה שתפונה בפרויקט פינוי בינוי³⁷.

³⁶ ניר מועלם, 2018. צעירים לנצח? אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת.
³⁷ קול קורא ליזמים וקבלנים לקבלת סיוע במימון לצורך קידום פעילות של התחדשות עירונית במתחמי פינוי-בינוי בעלי מאפיינים מיוחדים בירושלים, ספטמבר 2016.

מתן מענק גדול יותר מהמדינה היה מעודד כניסה של יותר יזמים לפרויקטים של התחדשות עירונית, ומאפשר לתכנן את הבינוי בצפיפויות התואמות את המקום ואת התשתיות שבו. אנו מציעים כי יינתנו מענקים גבוהים יותר לערים אשר מקדמות התחדשות עירונית בלבד ולא מתפרסות אל השטחים הפתוחים.

ד. הגדלת התקצוב של המינהלת להתחדשות עירונית. תקצוב גבוה יותר של המינהלת להתחדשות עירונית יכול להעצים את מתן הליווי המקצועי לתושבי אזורי ההתחדשות העירונית, ואת הסיוע בגיבוש וניסוח זכויותיהם אל מול היזמים, על ידי העברת קורסי התחדשות עירונית לתושבי השכונות הרלוונטיים, כנסי הסברה וייעוץ משפטי, ולהביא להגדלה בנפח הפעילות שלה.

ה. התאמה של כלים כלכליים נוספים שקיימים בעולם ושאינם מיושמים בישראל. בשנת 2014 פרסם מכון מילקן מסמך שבחן כלים למימון התחדשות עירונית אשר נסמכים על הגדלת ההיתכנות של פרויקטים אלה בשתי דרכים עיקריות: על ידי תמריצים כלכליים ישירים ועל ידי העלאת ערך הקרקע כתוצאה מהשקעה בתשתיות וברמת השירותים כדוגמת: מימון באמצעות גידול במס - TIF, Tax Increment Financing, שיקום מרכזי מסחר Business Improvement District, זיכוי מס, ניוד זכויות בנייה במרקם הבנוי והלוואות להתחדשות עירונית³⁸. כלים אלה מיושמים במדינות עולם שונות, בהצלחה. על מנת ליישם כלים אלה בישראל יש להתאימם למערכת הישראלית לרבות בחקיקה, במידה שזו נחוצה.

סיכום

כפי שעולה מדו"ח זה, ומן הדו"חות הקודמים עליהם הוא מסתמך, ירושלים יכולה וצריכה להמשיך להתחזק פנימה. אנו רואים בתקופה זו עת למנהיגות אמיצה של עיריית ירושלים ומינהל התכנון, להביא את בשורת ההתחדשות העירונית מן הכוח אל הפועל, ביתר שאת וכאפיק הפעולה המרכזי של התכנון העירוני.

ככל שגוברת ההבנה כי התנהגותו של האדם גרמה לנזקים חמורים למערכות האקולוגיות המאפשרות את החיים על כדור הארץ, כך מתחדדת האחריות של קובעי המדיניות לנקוט את כל הכלים האפשריים: כלכליים, חברתיים וסביבתיים על מנת לעצור את הנזקים ולעלות על מסלול החידוש העירוני המבטיח המשכיות לאדם ולטבע הסובב אותו.

אנו סמוכים ובטוחים כי גם תושבי העיר וארגוני הסביבה יתנו כתף, ואף יותר מכך, למען התחדשות עירונית שתעשה באופן משתף ונכון.

הרי ירושלים והשטחים הפתוחים סביב העיר יהיו פה בעתיד להעיד על מנהיגות זו ותוצאותיה, אם נשכיל לשמור עליהם.

³⁸ http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/hitchadshut_ironit/kol_kore_jerusalem_002-2016.pdf
בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית. מחקר במסגרת המיזם להעצמת השכונות הוותיקות. גלב קלמפרט ורון חקלאי, 2014 מכון מילקן.
<http://www.sviva.gov.il/infoservices/reservoirinfo/doclib2/publications/p0701-p0800/p0791.pdf>

נספחים

נספח 1: התייחסות החברה להגנת הטבע לתכנית האסטרטגית לדיוור

תל אביב : תשע"ח

05.02.2018

לכבוד :

גב' דלית זילבר

מנהלת מינהל התכנון

משרד האוצר

הנדון: התייחסות החברה להגנת הטבע לתכנית האסטרטגית לדיוור

שלום וברכה,

ראשית, ברצוננו להודות על ההזדמנות שניתנה לנו לקחת חלק בהתייעצות שבנדון. בפתח הדברים נציין כי אנו רואים בחיוב את קיומה של חשיבה אסטרטגית ארוכת טווח. אנו קוראים להפנות את מירב הפיתוח של יחידות הדיוור החדשות ליישובים העירוניים, להגביר משמעותית את קצב ההתחדשות העירונית ולהכווין את פיתוח יחידות הדיוור בהלימה לפיתוח מערכות הסעת המונים. כל זאת, תוך ציפוף הערים, וניצול יתרונות העירוניות הצפופה לקיום עירוב שימושים, יצירת איכות חיים גבוהה והזדמנויות לתושבים ופתרונות תחבורה יעילים. לצד אלה שמירה על מערך השטחים הפתוחים לרווחת התושבים, לשמירת ערכי הטבע והמגוון הביולוגי ולטובת הדורות הבאים.

מסמך זה כולל את ההתייחסות של כל מחוזות ומטה החברה באופן מעמיק אך אין הוא מחליף את התייחסות המחוזות אשר מקיימים דיונים פרטניים ומעמיקים. ייתכן שבדיונים יעלו פוליגונים או תכניות הנדרשים לשינוי מעמד בתכנית האסטרטגית- בין אם לשימור או בין אם לפיתוח. כמו כן, ייתכן ויעלו במחוזות הערות ברזולוציה גבוהה יותר. נציין כי אנו עשינו מאמצים מיוחדים להצעת תוספות של יחידות דיוור במחוז מרכז לאור הביקושים הגבוהים, באופן שמאפשר הצגת תוספת נטו של יחידות דיוור, גם בהינתן שטחי פיתוח שאנו מבקשים לשמר.

הערות עקרוניות

- **התמקדות בתחום הדיור בלבד לא תביא לפתרון המבוקש - מגורים אינם עומדים לבדם אלא הם חלק ממארג החיים הכולל.** בכדי לאפשר לתושבים לקיים אורח חיים נאות יש להבטיח שהם ייהנו מתשתיות הולמות, וכן מהזדמנויות תעסוקה, מסחר, לימודים וביילוי. לשם כך, יש לדאוג לתיאום, על ציר הזמן, בין פיתוח מגורים לבין פיתוח הסעות המונים, תעסוקה ותשתיות מים, ביוב, תחבורה ואנרגיה. לתפיסתנו ההסתכלות צריכה להבחין על מכלול ההיבטים הקשורים והנדרשים כדי לתת מענה למגורים. לכן, נדרש תכנון לאומי ארוך טווח אשר יתווה את התפתחותה של המדינה בראיה רחבה ומתכללת. כמובן שיש צורך במקביל גם לשמור על התשתיות הירוקות- שמורות טבע, יערות, השטחים החקלאיים והמסדרונות האקולוגיים, אשר כולם יחדיו תומכים בצורך לשמירת הטבע, המגוון הביולוגי, צרכי פנאי ונופש וצרכי הדורות הבאים.
- **יש להעלות את אחוזי המימוש של תכניות -** ההנחה המופיעה בתכנית היא שרק 60% מהתכניות ימומשו ולכן יש לתכנן בעודף ניכר. מניסיונו, ההערכות ביחס לאחוזי המימוש מוטות כלפי מטה. כך למשל במודיעין ישנם למעלה מ-90% מימוש (מצ"ב דו"ח שערכנו בשנת 2014)¹. יתרה מכך, לאור אזילת הקרקע בישראל, במקביל להליכי תכנון יחידות הדיור למגורים, יש לקדם כלים שיסייעו להביא למימוש באחוזים גבוהים ככל הניתן. כמו כן, ראוי להבחין בהקשר זה בין קרקע ציבורית לפרטית ולהגדיר אחוזי מימוש נפרדים בהתאם.
- **יש להעלות את יעדי ההתחדשות העירונית -** נדרש פירוט של כלים וצעדים אופרטיביים לקידום ועידוד התחדשות עירונית. לאור צפיפותה של ישראל וגידול האוכלוסייה הצפוי יש לפעול ולהגיע להיקפים גדולים בהרבה של התחדשות עירונית. דוגמה לכלי שלשיטתנו חייב להיות חלק בלתי נפרד מתכניות לפיתוח שטחים חדשים הוא השימוש בחלק ניכר ממנו כמנוף להתחדשות עירונית. נזכיר, כי גם על פי הוראות תמ"א 35, יש לקשר בין מתחמי בינוי חדשים לבין מתחמי התחדשות עירונית. בנוסף, במקומות הנדרשים, על המדינה לממן התחדשות עירונית ולא להתבסס רק על התחדשות עירונית "כלכלית".
- **תחת הדרישה כי התכנית תכלול היבטים תכנוניים רחבים, נדרשת גם התייחסות להתחדשות של אזורי מסחר ותעסוקה -** יש לבצע בחינה של מלאי שטחי התעסוקה והמסחר (זכויות בניה) המאושר ובהליכי תכנון ולבחון האם הוא תואם להיקפים הדרושים ל- 2040.

¹ראה דוח "ייעול ניצול הקרקע במודיעין", החברה להגנת הטבע, 2014

ככלל ישנה עדיפות שלא יוספו אזורי תעסוקה נוספים ואילו מוקדי התעסוקה המאושרים יעברו תהליכים של התחדשות וציפוף.

- **עתודות יחידות דיור בתכניות מפורטות מאושרות ישנות שטרם נבנו - יחידות דיור אלה אינן מקודמות במקרים רבים בגלל חסמים שונים כגון היעדר פתרונות תחבורה ותשתיות. אנו מודעים למאמצי משרדי הממשלה לפתרון החסמים ולכן סבורים כי על הממשלה לפעול ביותר שאת לטפל בחסמים אשר מונעים את מימושן של יחידות הדיור הללו.**
- **אמצעי מדיניות למניעת אזילת הקרקע - לפי מחקר שנערך באגף תכנון סביבתי ובנייה ירוקה של המשרד להגנת הסביבה בשנת 2015, ב-20 השנים האחרונות הוקצו כ-250,000 דונם לטובת מגורים, מתוכם כ-70% לטובת מגורים בבניינים צמודי קרקע, אשר היוו 35% מכלל יחידות הדיור. פיתוח מסוג זה הוא בלתי מתקבל על הדעת במדינה צפופה ממועטת שטחים בישראל. יש לנקוט באמצעי מדיניות דרסטיים לייעול ניצול הקרקע. בין היתר: איסור בניה של צמודי קרקע ואיסור הקמת ישובים חדשים בכל רחבי ישראל.**
- **צפיפות בראייה צופה מני עתיד - מדינת ישראל היא אחת המדינות הצפופות בעולם, ובעלת קצב ריבוי מהגבוהים בעולם המערבי ועתודות הקרקע שלה מתמעטות במהירות. מתוך ההבנה כי מדובר בחשיבה אסטרטגית ארוכת טווח, אין להסתכל על הצפיפות המינימלית של תמ"א 1/35 ביחס לגודל הישוב בעת התכנון אלא לשאוף לצפיפויות גבוהות יותר, כפי שהיה ראוי לגודל היישוב לפי גודלו בשנת היעד של התכנית האסטרטגית ואף מעבר לכך. במילים אחרות, יישוב שהוא כפרי או פרברי היום שעתידות להיבנות בו אלפי או עשרות אלפי יחידות דיור ייהפך הלכה למעשה לעיר ויש לשאוף לצפיפויות המתאימות לעיר ולא ליישוב כפרי או פרברי. בנוסף, יש להתייחס לכך כי המתחמים המוצעים יפותחו במהלך עשרים השנים הבאות, וסביר להניח, לאור תנאיה של ישראל, כי בתקופה זו הצפיפויות הנהוגות בתמ"א 35 צפויות עוד לעלות. יש להשתמש במכפילים עתידיים אלו לחישוב מספר יחידות הדיור הפוטנציאליות הניתנות להקמה ביחידת שטח מסוימת.**
- **הסתכלות ביקורתית על מדד הצפיפות - מדד צפיפות דיור לדונם נטו הינו מדד מקובל בתכנון, כאשר תמ"א 35 משתמשת בו על מנת להגדיר את צפיפות הדיור המינימלית. אך האם קביעת יחסי נטו מינימאליים אכן מבטיחה לנו ניצול יעיל של משאב הקרקע? בכל תוכנית, מלבד השטח המוקצה לפיתוח מגורים, ישנם שימושים נוספים בקרקע לצרכי ציבור כגון כבישים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ועוד. יחס יח"ד/דונם ברוטו היא מדד הבוחן את מספר יחידות הדיור ביחס לכלל שטח התוכנית ולא ביחס לשטח המיועד**

למגורים בלבד. יש צורך להתחיל לבחון תכניות גם באמצעי זה לשם הבטחת שימוש יעיל בקרקע הן לדיוור, והן לייעודים נוספים יש לקבוע מדד צפיפות ברוטו מינימלי .

- **צורך בראיה מחוזית מורכבת יותר** - מדינת ישראל הינה מדינה קטנה ולכן אין הכרח להציג פתרונות דיוור בכל מחוז, עבור כלל התוספת הדמוגרפית שצפויה בו. יש לחשוב על ניווד בין המחוזות. לדוגמא, קשיים במחוז ירושלים שיכולים לקבל מענה במחוזות סמוכים, ראייה נפתית כפי שמוצע על ידי משרד הבינוי באזור אשקלון באופן שמאפשר תוספת דיוור בהיקפים העולים משמעותית על הנדרש באותו החבל (וכך לתת פתרונות לביקושים שלא יכולים להינתן באזורים אחרים) ועוד.

- **כלים לפיתוח בקרקעות פרטיות** - חשוב לקבוע כלים כלכליים ומנגנונים שיעודדו ויחייבו פיתוח בקרקעות הפרטיות. באופן זה, להגיע לאחוזי מימוש גבוהים יותר.

- **הקלות לתוספת ביחידות הדיוור** - יש להתייחס להקלות ביחידות הדיוור הניתנות על ידי הוועדות המקומיות בהתאם לתקנות שב"ס וכחלון, ולו באחוזי מימוש מסוימים של הקלות אלה. מדובר על תוספות שישויות להגיע למאות אלפי יח"ד המתווספות כתוצאה מכך.

- **רה תכנון**: ישנה עדיפות לפיתוח של שטחים המיועדים כבר לפיתוח מאשר להפשיר שטחים פתוחים נוספים לבינוי. לאור זאת, אנו מציעים לבחון את היכולת והצורך לתקן תכניות על מנת לייצל את השימוש בקרקע במסגרתן תוך ציפוף ויעיבוין. בהקשר זה נדגיש שיישובים רבים בארץ גדלים ומצטופפים ואפייים משתנה. בהתאם, תכניות ישנות שבתחומן עשויות להיות בצפיפויות שאינן רלוונטיות עוד.

לסיים, נסכם כי הבינוי הראוי ביותר, שהוא גם זה שפגיעתו הסביבתית היא הפחותה ביותר, ושלוליותיו הן הנמוכות ביותר – הוא מימוש של מלאי יחידות דיוור מאושרות, אשר מימושן מתעכב בשל חסמים שונים, וכן של מלאי יחידות דיוור המאושרות ברמה המתארית המחוזית. זאת טרם הפשרת שטחים פתוחים לפיתוח. בכל מקרה, יש לפעול להגברת אחוזי המימוש, לרבות בשטחים פרטיים, הגדלת הצפיפויות ושימת דגש על התחדשות עירונית. כמו כן, בהיותה תכנית אסטרטגית יש לבחון את אזורי הפיתוח הראויים בכל שטח ישראל ולקייח בחשבון שאזורים מסוימים יתנו פתרונות לצרכים וביקושים שנוצרים באזורים אחרים.

נספח 2: החלטת הוועדה המחוזית לעניין העלאת הצפיפויות לאורך הרכבת הקלה (2016)

שטח מגרש	אחוזי בניה		תכסית		גובה		הערות
	מתאר 2000	הצעה 2016	מתאר 2000	הצעה 2016	מתאר 2000	הצעה 2016	
מגרשים עד 1 דונם	240%	עד 360%	40-45%	40%	6 קומות	עד 9 קומות (ר' הערה 1)	1. ניתן להוסיף שטחי בנייה וקומות עבור הפרשה מבונה. 2. במקום הפרשה מבונה ניתן לשקול שילוב כיכר /גינה/ מעבר בזיקת הנאה וכד'. 3. ניתן להעלות תכסית עבור קומות מסד ללא תוספת זכויות.
1 דונם עד 1.49 דונם	320%	עד 440%	30%-45%	-40% 55%	8-12 קומות	עד 12 קומות	1. ניתן לשלב בשטחי הבנייה וקומות הפרשה מבונה לצרכי ציבור. 2. במקום הפרשה מבונה ניתן לשקול כיכר /גינה/ מעבר בזיקת הנאה. 3. ניתן להעלות תכסית עבור קומות מסד ללא תוספת זכויות.
1.5ד' ואילך	-320% 450%	עד 720%	30%-45%	לא יותר מ 600 מ"ר לקומות המגדל	8-12	עד 18 קומות	1. 20% לפחות יח"ד קטנות. 2. 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם. (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים- תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות. 3. לא יותר ניוד של זכויות משימושים שאינם למגורים לשימוש למגורים. 4. ניתן לשלב בשטחי הבנייה הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
1.5ד' ואילך במגרש הנמצא על קו רכס	-320% 450%	1200% כולל מסד ועיקרי תת"ק	30%-45%	לא יותר מ 600 מ"ר	8-12 קומות	30 קומות	ר' הערות סעיף קודם. לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור.

נספח 3: רשימת תכניות לשנת 2020-2040 בתכנית האסטרטגית שאינן בעייתיות סביבתית ושלא

הופיעו ברשימות קודמות

תקופה למימוש	מס' בתכנית האסטרטגית לדיור	שם התכנית	תוספת יח"ד
2020	140YE	מעונות לדוקטורנטים בגבעת רם	350
2020	84YE	פרויקט WELIVE בכניסה לירושלים	2000
2021-2040	114YE	ארמון הנציב התחדשות עירונית	1500
2021-2040	109YE	הרצוג	3000
2021-2040	78YE	עיבוי שכונת ארנונה בהתאם לפולגון	400
2021-2040	97YE	רמות פולין התחדשות	600
2021-2040	160YE	פיקוד מרכז נווה יעקב	1700
		סה"כ	9,550

נספח 4: רשימת כל התכניות במאגר (כולל תכניות שנגנזו, בוטלו, נדחו, הוחלפו ואשר לא נסקרו בדוח הנוכחי)

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0353896	הקמת 18 יח"ד על שטח התכנית-ירושלים, שכ' אבו טור ^ הקמת בניין חדש ותוספת בניה על בניין קיים ^ 1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'	אבו טור	מאושרת	12	0.8	10	פרטי
101-0512301	תוספת בניין חדש למבנה קיים - עין רוגל 18, הקמת בנין חדש מדורג עבור 10 יח"ד	אבו טור	תנאי סף	9	0.6	5	פרטי
	מתחם הרכבת, היתה תכנית 8350 שנגנזה. מס' פרויקט רמ"י: 1074	אבו טור	רעיוני	600	0.3	180	ציבורי
63750	דרך חברון 53, אבו טור, ירושלים	אבו טור	נגנזה	20	0.3	6	פרטי
13440	מתחם יפו אוהל שלמה, שינוי שצ"פ	אהל שלמה	נגנזה	36	0.3	11	פרטי
12876	החליפה את תכנית 6120, תוספת קומות	ארמון הנציב	נבנה			0	פרטי
7984	אליהו חכים, מתחם מגורים חדש	ארמון הנציב	נבנה			0	ציבורי
4407	מרכז מסחרי+מגורים	ארמון הנציב	בבניה	44	1	44	פרטי
4558	קרקע פרטית לשכונה יהודית, נוף זהב	ארמון הנציב	מאושרת	284	1	284	פרטי
7977	ברזני, מתחם מגורים חדש, יש תכנית 7977א שמוסיפה 6 יח"ד	ארמון הנציב	מאושרת	180	1	180	ציבורי
101-0144923	קביעת הוראות להקמת בית כנסת וגן ילדים והכשרת מבני דת, ארמון הנציב	ארמון הנציב	הפקדה	0	0.7	0	ציבורי
4408	עולי הגרדום	ארמון הנציב	נגנזה	44	0.3	13	פרטי
4438	מוסקביץ'	ארמון הנציב	נגנזה	120	0.3	36	פרטי
9835	תוספת מגורים, שינוי ממלון למגורים	ארמון הנציב	נגנזה	80	0.3	24	פרטי
12238	בינוי 5 בניינים למגורים. יש תכנית נוספת עם 20 יח"ד	ארמון הנציב	נגנזה	40	0.3	12	פרטי
12834	מתחם מגורים חדש בפארק	ארמון הנציב	נגנזה	100	0.3	30	פרטי
246660	הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים בבניין דיור מוגן עמיגור בירושלים	ארמון הנציב	נגנזה	39	0.3	12	פרטי
101-0286526	בנין מסחר ומגורים להשכרה, דרך חברון	ארנונה	מאושרת	45	0.9	41	פרטי
9266	בניין חדש	בית הכרם	נבנה			0	פרטי
11645	השחר, תכנית חדשה 106633	בית הכרם	נבנה			0	פרטי
22005	בבניה ובשיווק עדיין לא מאוכלס	בית הכרם	נבנה			0	פרטי
51953	בניין חדש ברח' החלוץ 8	בית הכרם	מאושרת	18	0.9	16	פרטי
101-0309914	מתחם הארזים	בית הכרם	מאושרת	247	0.5	124	פרטי
44555	מתחם רסקו. הופיע בדוח העתודות כתכנית שנגנזה	בית הכרם	מאושרת	202	0.9	182	פרטי
44555	מגורים ברחוב חזון ציון - שכ' בית הכרם	בית הכרם	מאושרת	16	0.9	14	פרטי
101-0425132	הקמת מבנה מגורים להשכרה ברחוב שדרות הרצל 80,	בית הכרם	הפקדה	82	0.7	57	פרטי
-	הרצל 70-72	בית הכרם	הכנה	125	0.2	25	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0293761	התחברות עירונית - קירוי בגין, החליפה את תכנית 6238 שנגזרה ב-2007	בית הכרם	תנאי סף	1942	0.6	1165	ציבורי
16000	בית הכרם	בית הכרם	מתאר	140	0.6	84	פרטי
16000	בית הכרם	בית הכרם	מתאר	200	0.6	120	פרטי
16000	בית הכרם	בית הכרם	מתאר	300	0.6	180	פרטי
16000	בית הכרם	בית הכרם	מתאר	250	0.6	150	פרטי
16000	בית הכרם	בית הכרם	מתאר	50	0.6	30	פרטי
8970	כרמון 10- תוספת שטח	בית הכרם	נדחתה	10	0.2	2	פרטי
9285	רח' הארזים, יפה נוף	בית הכרם	נדחתה	44	0.2	9	פרטי
6884	מתחם תע"ש, מתחם מגורים, תכנית חדשה : פרויקט 1075 של רמ"י	בית הכרם	נגזרה	0	0.3	0	פרטי
12339	בניין חדש	בית הכרם	נגזרה	25	0.3	8	פרטי
13139	בניין מגורים חדש החלוץ 5	בית הכרם	נגזרה	32	0.3	10	פרטי
13146		בית הכרם	נגזרה	22	0.3	7	פרטי
13148	בניין חדש למגורים- הארזים 3 בית הכרם	בית הכרם	נגזרה	32	0.3	10	פרטי
13772	שינוי יעוד ממלונאות למתחם מגורים- מלון רייך	בית הכרם	נגזרה	41	0.3	12	פרטי
12087	מתחם בני ברית	בית וגן	אכלוס	256	1	256	פרטי
7813	רח' חכמי ואליעזרי, הפיכת שטח מסחרי למגורים	בית וגן	נבנה			0	פרטי
5117	גבעת האנטנה	בית וגן	נבנה	0		0	ציבורי
101-0229500	תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן, תוספת לתכנית 12087 הכלולה בדוח	בית וגן	בבניה	26	1	26	פרטי
336958	תוספת 5 יח"ד לתכנית 10989	בית וגן	בבניה	28	1	28	פרטי
12087א	מתחם מגורים חדש על שטח למוסד, רח' סלמן אליהו 2, מתחם בני ברית	בית וגן	בבניה	64	1	64	פרטי
13811	הרב עוזיאל	בית וגן	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
14404	הרב מוצפי סלמן	בית וגן	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
101-0085712	בניית בניין חדש ברח' חכמי 46, בית וגן, החליפה את תכנית 7813	בית וגן	מאושרת	12	1	12	פרטי
101-0086256	יד הרב הרצוג- מוסד ומגורים	בית וגן	מאושרת	21	0.9	19	פרטי
105957	2 בנייני מגורים ושטחי ציבור ברח' נזר דוד ירושלים	בית וגן	מאושרת	35	0.9	32	פרטי
101-0274944	בנייה למגורים ברח' הפסגה 57 ובית וגן 72, החליפה את תכנית 14303	בית וגן	מאושרת	38	0.9	34	פרטי
101-0436337	בנין מגורים חדש ברחוב מיכלין 4	בית וגן	הפקדה בתנאים	12	0.7	8	פרטי
1042	רח' שחראי, תכנית אב כוללת בית וגן. שינוי בתכנית : 274944	בית וגן	מתאר	20	0.9	18	פרטי
14303	פינוי בינוי, רח' הפסגה 72, הוחלפה על ידי תכנית 274944	בית וגן	הוחלפה			0	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
13507	הולילנד. הוחלפה בתכנית 125302	בית וגן	הוחלפה	0	0	0	פרטי
11427	רח' עוזיאל	בית וגן	נגנזה	14	0.3	4	פרטי
13051	בנין מיועד למגורים רח' בית וגן 4	בית וגן	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
א5331	שומרי אמונים	בית ישראל	בבניה	140	1	140	פרטי
13021	בניין בן 7 קומות	בית ישראל	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
12831		בית ישראל	נדחתה	30	0.2	6	פרטי
9383	תוכנית לצורך קביעת בינוי לבנין מגורים	בית ישראל	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
13999		בית ישראל	נגנזה	11	0.3	3	פרטי
8252	מתחם חצרות בקעה	בקעה	אכלוס	61	1	61	פרטי
ב10435	הרחבת מוסד קיים, דרך בית לחם 52	בקעה	נבנה	32		0	פרטי
12827	תכנית חלוקה ואיחוד ובניה בהיקף גדול. 20 יח"ד עד 85	בקעה	בבניה	110	1	110	פרטי
13443	מחנה אלנבי	בקעה	מאושרת	279	0.9	251	ציבורי
101-0255448	תוספת 4 קומות ושטחי בנייה ל-16 יח"ד דרך חברון 80	בקעה	מאושרת	16	0.8	13	פרטי
ב1732	בינוי חדש של בניי מגורים בהיקף של 54 יח"ד, בין רח' ולטר אבלס ודרך חברון, תלפיות, בניין חדש, בזק	בקעה	מאושרת	54	0.9	49	פרטי
101-0152298	שימור תוספות בניה והקמת מבנה חדש במתחם אולפן עציון בשכונת בקעה	בקעה	הפקדה	66	0.7	46	פרטי
בקעה	בקעה	בקעה	אב	270	0.5	135	פרטי
בקעה	בקעה	בקעה	אב	300	0.5	150	פרטי
בקעה	בקעה	בקעה	אב	450	0.5	225	פרטי
בקעה - פינוי בינוי	בקעה - פינוי בינוי	בקעה	אב	640	0.2	128	פרטי
בקעה - פינוי בינוי	בקעה - פינוי בינוי	בקעה	אב	1300	0.2	260	פרטי
בקעה - פינוי בינוי	בקעה - פינוי בינוי	בקעה	אב	120	0.2	24	פרטי
בקעה - פינוי בינוי	בקעה - פינוי בינוי	בקעה	אב	500	0.2	100	פרטי
7199	בית לחם, קביעת יעוד ובינוי למגרש	בקעה	נדחתה	45	0.2	9	פרטי
ב8707	דרך בית לחם 49	בקעה	נגנזה	94	0.3	28	פרטי
ב9049	תוספת קומות ויח"ד למבנה מגורים קיים- דרך חברון 72, שכונת גאולים	בקעה	נגנזה	14	0.3	4	פרטי
7394	הטורים, בניין חדש גודל ממוצע של 65	גאולה	בבניה	48	1	48	פרטי
7424	בניין חדש	גאולה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
14370	ישעיהו	גאולה	מאושרת	42	0.9	38	פרטי
101-0284893	תוספת בניה ברח' אבינועם ילין 11, קביעת תוספת בינוי בצמוד למבנה קיים לשם יצירת 10 יח"ד חדשות	גאולה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
101-0334755	תוספת יח"ד ברח' מאה שערים 13, מאה שערים, ירושלים	גאולה	הפקדה	8	0.7	6	פרטי
8190	מלכי ישראל	גאולה	נגזזה	18	0.3	5	פרטי
מק/ 14295	גבעת המטוס - הגבעה המרכזית	גבעת המטוס	מאושרת	1280	1	1280	ציבורי
ב5834	גבעת המטוס ב, משנה את תכנית המתאר 2317 ואת 3488 הכלולות באקסל	גבעת המטוס	מאושרת	1000	1	1000	ציבורי
מק/ 14295	גבעת המטוס - הגבעה המרכזית	גבעת המטוס	מאושרת	1300	0.9	1170	פרטי
ג5834	שכונת מגורים חדשה	גבעת המטוס	נדחתה	400	0.2	80	ציבורי
גבעת יעל	גבעת יעל	גבעת יעל	רעיוני	2000	0.2	400	פרטי
4761	צומת בייט, מוגשת תכנית לתוספת יח"ד (בתכנית 13043 מוצע תוספת 44 יח"ד)	גבעת מרדכי	אכלוס	333	1	333	ציבורי
133819	ניוד זכויות מיעוד לחניה ליעוד למגורים, קביעת בינוי חדש ותוספת קומות, רח' שחל	גבעת מרדכי	בבניה	300	1	300	פרטי
2673	מגרש 24	גבעת מרדכי	מאושרת	20	0.9	18	פרטי
101-0406009	בית הספר למנהיגות - קרן מנדל ישראל	גבעת מרדכי	מאושרת	0	0.9	0	פרטי
552596	מתחם גבעת מרדכי מגרש 4, החליפה את תכנית 3642	גבעת מרדכי	תנאי סף	40	0.6	24	פרטי
11954	מגורים ברחוב הלר 21 א	גבעת מרדכי	נגזזה	0	0	0	פרטי
66555	תכנון מחדש מגורים ברחוב הלר 29-27 ירושלים	גבעת מרדכי	נגזזה	42	0.3	13	פרטי
12032	שכונת מורדות משואה, בניה בהיקף גדול	גבעת משואה	מאושרת	493	1	493	ציבורי
-	אינפיל גבעת משואה צפון, לאורך רח' קוליץ - נמצא בשכבת 2018, מס' פרויקט רמ"י: 1173	גבעת משואה	הכנה	1050	0.5	525	ציבורי
7577	רח' קורדוברו	גבעת שאול	נבנה			0	פרטי
12006	רחוב גרייבסקי	גבעת שאול	נבנה			0	פרטי
12359	הריסת מבנים ישנים ובניית מבנה מגורים חדש בן 5 קומות, רח' שלמה אלקבץ 3	גבעת שאול	נבנה	7		0	פרטי
12518	מתחם עוזיאל, בניין חדש	גבעת שאול	בבניה	26	1	26	פרטי
13101	חיים ויטל	גבעת שאול	בבניה	20	1	20	פרטי
13295	פינוי בינוי, אזואלי פינת כנפי נשרים	גבעת שאול	בבניה	230	1	230	פרטי
13423	בניין מגורים חדש	גבעת שאול	מאושרת	17	0.9	15	פרטי
51615	בנין חדש ברח' אלקבץ גבעת שאול	גבעת שאול	מאושרת	32	0.9	29	פרטי
110023	בניית 37 יח"ד בגבעת שאול בירושלים, רח' כתב סופר	גבעת שאול	מאושרת	22	0.9	20	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0145672	בניית בנין חדש למגורים ומסחר ברחוב כנפי נשרים 18, משנה את תכנית 13295 ומבטלת את 1726	גבעת שאול	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
101-0367359	הקמת בנין חדש למגורים ברחוב אלקבץ' החליפה את תכנית 345118	גבעת שאול	מאושרת	18	0.9	16	פרטי
101-0409680	בית עופר, שלב ב'	גבעת שאול	מאושרת	0	0.9	0	פרטי
101-0112789	מבנה חדש - מגורים, רח' נג'ארה - אלקבץ, ירושלים	גבעת שאול	מאושרת	28	0.9	25	פרטי
11557ב	הקמת בנין מגורים חדש רח' קורדובירו - שכ' גבעת שאול	גבעת שאול	מאושרת	27	0.9	24	פרטי
12103א	פינוי בינוי, אלקבץ 16-20 פינת אונקלוס	גבעת שאול	מאושרת	66	0.7	46	פרטי
6587א	קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 6 קומות, 25 יח"ד	גבעת שאול	מאושרת	22	0.9	20	פרטי
9968ה	בנין חדש וחלוקה מחדש ברח' בן עוזיאל 17 - גבעת שאול	גבעת שאול	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
101-0433805	מתחם מגורים ושטחי ציבור בגבעת שאול ירושלים	גבעת שאול	תנאי סף	530	0.6	318	פרטי
1726	מתחם לאיחוד וחלוקה, תכנית 4136 מפורטת נגזרה	גבעת שאול	מתאר	50	0.9	45	פרטי
9968	קביעת בינוי במגרש חדש 111 להקמת בניין מדורג 9 קו- 56 יח"ד.רח' גרייבסקי,ג-שאול	גבעת שאול	נדחתה	56	0.2	11	פרטי
245118	בניין מגורים חדש ברח' אלקבץ 28, גבעת שאול, ירושלים	גבעת שאול	הוחלפה		0.3	0	פרטי
6262	בניין חדש בן 6 קומות, מסחר ומגורים	גבעת שאול	נגזרה	20	0.3	6	פרטי
6420	עקיבא אזולאי	גבעת שאול	נגזרה	16	0.3	5	פרטי
7137	עקיבא אזולאי, מקודמת תכנית חדשה	גבעת שאול	נגזרה	0	0	0	פרטי
8742	רח' קהתי	גבעת שאול	נגזרה	112	0.3	34	פרטי
9557	שינוי יעוד אזור, קביעת בינוי להקמת בניין בן 6 קומות 24 יח"ד. אלקבץ 20, ג-שאול	גבעת שאול	נגזרה	24	0.3	7	פרטי
9768	רח' אלקבץ	גבעת שאול	נגזרה	300	0.3	90	פרטי
10241	פינוי בינוי, אלקבץ	גבעת שאול	נגזרה	52	0.3	16	פרטי
11492	בניין חדש	גבעת שאול	נגזרה	13	0.3	4	פרטי
11557	הקמת בנין חדש בן 7 קומות, 25 יח"ד, גבעת שאול, בין רח' קאינקא ממערב וקורדוברו מ	גבעת שאול	נגזרה	25	0.3	8	פרטי
11681	בניית בנין חדש למגורים, 19 יח"ד, גבעת שאול, בין רח' עקיבא אזולאי וקורדוברו	גבעת שאול	נגזרה	19	0.3	6	פרטי
12295	בניית בניין למגורים	גבעת שאול	נגזרה	14	0.3	4	פרטי
12326	כנפי נשרים	גבעת שאול	נגזרה	46	0.3	14	פרטי
12580	מאפיית אנגל	גבעת שאול	נגזרה	220	0.3	66	פרטי
12797	הריסת מבנה והקמת חדש	גבעת שאול	נגזרה	12	0.3	4	פרטי
11579א	רח' נג'ארה	גבעת שאול	נגזרה	14	0.3	4	פרטי
10260	קטמון ליד קשת, בינוי מתחם עם מגדל 18 קומות	גוננים	נבנה			0	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
12081	הקמת בניין חדש	גוננים	נבנה			0	פרטי
13209	אלכסנדריון	גוננים	נבנה			0	פרטי
12884	הקמת בניין חדש	גוננים	בבניה	16	1	16	פרטי
3727	רח' בן גמליאל, לפי ת.אב, יש 3727א שמשנה גבולות של חלקה	גוננים	מאושרת	80	0	0	פרטי
13158	בניין חדש	גוננים	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
13219	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	66	0.7	46	פרטי
13568	יצחק שדה פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	22	0.7	15	פרטי
13997	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	12	0.7	8	פרטי
14042	יהודה הנשיא	גוננים	מאושרת	15	0.9	14	פרטי
14044	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	13	0.7	9	פרטי
14046	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	31	0.7	22	פרטי
14053	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	17	0.7	12	פרטי
14233	פינוי בינוי	גוננים	מאושרת	16	0.9	14	פרטי
57596	יח"ד בניקור 32 גוננים	גוננים	מאושרת	22	0.9	20	פרטי
110510	מתחם אלכסנדריון, גוננים, ירושלים	גוננים	מאושרת	207	0.4	83	פרטי
112557	אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל, פינוי ובינוי של 15 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל	גוננים	מאושרת	185	0.4	74	פרטי
250563	מתחם משתלת חוות הנוער הציוני, החליפה את תכנית 3128 יש תכנית ישנה יותר 2991	גוננים	מאושרת	114	1	114	פרטי
250563	מתחם משתלת חוות הנוער הציוני, החליפה את תכנית 3128 יש תכנית ישנה יותר 2991	גוננים	מאושרת	202	1	202	פרטי
101-0262717	מבנה מגורים וחניון תת קרקעי ברחוב רבי טרפון 3 בירושלים	גוננים	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
101-0315119	פינוי בינוי, החליפה את תכנית 14321, רח' מכור 7	גוננים	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
101-0406504	בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן, ירושלים	גוננים	מאושרת	19	0.9	17	פרטי
252379	חניון אגד - תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת	גוננים	הפקדה	240	0.7	168	ציבורי
101-0402925	תוספת קומות ושטחי בניה ותוספת 10 יח"ד ברח' יוסי בן יועזר 19 ירושלים	גוננים	הפקדה	10	0.7	7	פרטי
101-0515635	אנטיגנוס 14 הריסת מבנה קיים והקמת ארבעה מבנים חדשים סה"כ 164 יח"ד	גוננים	הפקדה בתנאים	79	0.2	16	פרטי
101-0511923	פינוי בינוי גוננים, בר יוחאי 15-5, קדמת גונן	גוננים	קליטה	594	0.4	238	פרטי
-	בן זכאי 1-3	גוננים	הכנה	68	0.2	14	פרטי
-	רשב"ג 44-46 יוסי בן יועזר 47-49	גוננים	הכנה	140	0.25	35	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0477240	הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי, סן מרטין 23-25	גוננים	תנאי סף	70	0.3	21	פרטי
13861	פינוי בינוי	גוננים	נדחתה	11	0.2	2	פרטי
9143		גוננים	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
11929	גוננים התחדשות	גוננים	נגנזה	72	0.3	22	פרטי
96933	הקמת בניין חדש למגורים ברחוב רשב"ג 67, גוננים	גוננים	נגנזה	14	0.3	4	פרטי
א5250		גוננים	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
א5456	תחנת דלק צומת פת	גוננים	נגנזה	100	0.3	30	פרטי
ב7770	יהודה הנשיא	גוננים	נגנזה	50	0.3	15	פרטי
א8363	מתחם פלוצקי	גילה	נבנה			0	פרטי
12756	מתחם יפה רום, בניה בהיקף גדול	גילה	נבנה			0	ציבורי
5575	מתחם צולאייב מגרש 1	גילה	מאושרת	25	1	25	פרטי
5818	אפטאון גילה, 310 פחות 236 שנבנו	גילה	מאושרת	74	0.6	44	פרטי
13261	מורדות דרומיים ומערביים, קיימת תכנית איחוד וחלוקה 175505 שאיננה משנה שטחי בניה	גילה	מאושרת	1131	1	1131	ציבורי
13157	מורדות צפוניים, מערביים ומזרחיים	גילה	מאושרת	797	1	797	ציבורי
11382	שלושה בנינים חדשים	גילה	מאושרת	75	0.9	68	פרטי
א13290	מתחם דב יוסף, מקודמת תכנית חדשה מס' 101-0517383. כשתאושר להעביר להוחלפה	גילה	מאושרת	100	0.9	90	פרטי
א2570	גבעת קנדה, נבנו כ-65 יח"ד והתכנית כללה במקור 292 יח"ד	גילה	מאושרת	130	0.9	117	פרטי
א3630	דרום גילה	גילה	מאושרת	35	0.7	25	פרטי
101-0216515	מוזיאון פעיל עין יעל - שינוי לתכנית 6511	גילה	הפקדה	0	0.8	0	ציבורי
101-0517383	הקמת שני מגדלים למגורים מעל מסד מסחרי, גילה, ירושלים. תחליף את תכנית א13290 המאושרת, כשתתקדם להעלות את המימוש.	גילה	קליטה	48	0	0	פרטי
-	רח' הלוט	גילה	קליטה	348	0.3	104	פרטי
	פינוי בינוי מרכז קליטה גילה	גילה	הכנה	712	0.3	214	פרטי
101-0400812	גילה, רחוב המרגלית, להוריד יח"ד מתכנית המתאר 2642	גילה	תנאי סף	270	0.7	189	ציבורי
מתחם במתאר	מורדות צפוניים + עיבוי שלד	גילה	רעיוני	1800	0.4	720	ציבורי
מתחם במתאר	מורדות דרומיים	גילה	רעיוני	4400	0.4	1760	פרטי
1905	תוכנית המתאר לגילה, הפולגון היחיד שסומן היה חופף לתכנית 400812 והוגדר כ-120 יח"ד - ירד מהחישוב.	גילה	הוחלפה		0.9	0	פרטי
8365	רח' העירית	גילה	נגנזה	60	0.3	18	פרטי
10973	גילה	גילה	נגנזה	250	0.3	75	פרטי
13534	לשם- אנפה, כביש 60	גילה	נגנזה	100	0.3	30	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
13676	מתחם דוגה צפון, הקמת בנייני מגורים חדשים	גילה	נגנזה	198	0.3	59	פרטי
13677	מתחם דוגה דרום, הקמת בנייני מגורים חדשים	גילה	נגנזה	96	0.3	29	פרטי
7264		הבוכרים	נבנה			0	פרטי
7956	הריסת בנין והקמת בנין חדש במקומו ל-10 יח"ד ובית כנסת -פינת רח' יואל	הבוכרים	נבנה	10		0	פרטי
א3276	תכנית שכונת הבוכרים	הבוכרים	בבניה	100	1	100	פרטי
12966	תוספת קומות ויח"ד	הבוכרים	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
123877	הקמת בנין חדש בן 11 יח"ד ברח' כנסת מרדכי בירושלים	הבוכרים	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
9931	תוספת יחידות דיור ברחוב אדוניהו הכהן פינת רחוב פרחי	הבוכרים	נדחתה	11	0.2	2	פרטי
11882	פינת ישא ברכה ויואל - שכ' הבוכרים	הבוכרים	נדחתה	10	0.2	2	פרטי
12167	תוספת בניה ברח' רבנו גרשום 12, שכונת הבוכרים	הבוכרים	נדחתה	13	0.2	3	פרטי
8401	רח. תלמודי - הריסה ובניה	הבוכרים	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
11444	הריסת בניין קיים ובניית בנין חדש במקומו, 14 יח"ד, רח' תלמודי, שכונת הבוכרים	הבוכרים	נגנזה	14	0.3	4	פרטי
5964	ברוש הגבעה הצרפתית, נותרו עוד שלושה מגדלים	הגבעה הצרפתית	מאושרת	180	0.8	144	פרטי
13519	הרחבת בית אבות גולדן היל- ההגנה 11 גבעת שפירא	הגבעה הצרפתית	מאושרת	32	0.9	29	פרטי
		הגבעה הצרפתית	הכנה	500	0.5	250	ציבורי
12877	רח' אצל - הגבעה הצרפתית	הגבעה הצרפתית	נדחתה	14	0.2	3	פרטי
13720	רח' לח"י מגורי סטודנטים	הגבעה הצרפתית	נגנזה	240	0.3	72	פרטי
257337	מגורים במרכז הגבעה הצרפתית - רחוב ההגנה. יש תכנית חדשה בהכנה 200 יח"ד במקום זו ו-1775	הגבעה הצרפתית	נגנזה	98	0.3	29	פרטי
1775ה	שינוי יעוד משטח למוסד ואזור מסחרי, ממסחרי למגורים מיוחד, ולדרך שכ' גבעת שפירא. יש תכנית חדשה בהכנה במקום זו ו-259275, 200 יח"ד	הגבעה הצרפתית	נגנזה	70	0	0	פרטי
101-0125302	מתחם הולילנד נשארו מגרשים 3, 4, 7, 14, 15, 51, 52	הולילנד	מאושרת	478	0.9	430	פרטי
9807	חניון הרובע, מגורים מעל חנייה	העיר העתיקה	נגנזה	50	0.3	15	פרטי
101-0061754	תוספת 2 קומות על בניין קיים והרחבות דיור ברח' קדושת אהרון לשם תוספת 8 יח"ד	הקריות החסידיות	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
101-0358077	תוספת יח"ד והרחבות יח"ד ברח' בינת יששכר 2+4 שכונת רוממה, החליפה את תכנית 135947	הקריות החסידיות	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
א4904	בית אורות	הר הזיתים	מאושרת	40	0.9	36	פרטי
4351	מעונות הר הצופים, נבנו 462 מתוך 662	הר הצופים	נבנה			0	פרטי
9457	מגרשי בית"ר	הר הרצל	נדחתה	0	0.2	0	ציבורי
7509	הר חומה א	הר חומה	נבנה	200	1	200	ציבורי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
10310	תוספת יח"ד ניתן לצופף בעוד כ- 300 יח"ד	הר חומה	בבניה	930	1	930	ציבורי
101-0202481	תוספת שטחי מסחר וקומות מגורים ברחוב אליהו קורן, הר חומה	הר חומה	מאושרת	19	0.9	17	פרטי
101-0289595	תוספת קומות לבית כנסת קיים ברחוב הרב מן ההר 4	הר חומה	הפקדה בתנאים	0	0.6	0	פרטי
	מר אליאס, מתחם בין דרך חברון להר חומה	הר חומה	הכנה	1400	0.4	560	פרטי
101-0438408	תוספת מגורים מעל בנין מסחר ומשרדים, אליהו קורן 25, ירושלים	הר חומה	תנאי סף	15	0.6	9	פרטי
12825	תוספת יח"ד	הר חומה	בניה	42	1	42	פרטי
א7509	הר חומה- שלב ב'	הר חומה		0	0	0	ציבורי
א7374		הר נוף	נבנה	79		0	פרטי
4886	דיוור מוגן מאושר בתכנית 4886 ומוגשת תכנית לתוספת יח"ד	הר נוף	מאושרת	60	0.9	54	פרטי
3900	מוסד למגורים	הר נוף	מאושרת	61	0.9	55	פרטי
4779	בניית מתחם חדש	הר נוף	מאושרת	119	0.9	107	פרטי
99218	פי גלילות	הר נוף	תנאי סף	960	0.8	768	ציבורי
11971	המלמד, הר נוף	הר נוף	נגנזה	104	0.3	31	פרטי
4886	הפיכת מוסד למגורים, רח' רפאל קצנלנברג	הר נוף	נגנזה	80	0.3	24	פרטי
5212	זכרון משה	זכרון משה	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
9636	פרי חדש, בנין חדש	זכרון משה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
10191	רח' מלכי ישראל	זכרון משה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
9033	מתחם זכרון משה	זכרון משה	נגנזה	60	0.3	18	פרטי
12269	ישעיהו	זכרון משה	נגנזה	65	0.3	20	פרטי
7912	בינוי חדש	טלביה	נבנה			0	פרטי
8787	בינוי חדש	טלביה	נבנה			0	פרטי
11932	הקמת מבנה למגורים הכולל שימור מבנה הקיים, 12 יח"ד, שכנות מערביים, זמנהוף 5	טלביה	נבנה			0	פרטי
א4715	ימק"א, חלק מהבניינים מאוכלסים חלק בתהליכים	טלביה	בבניה	60	0.9	54	פרטי
5787	קרן היסוד 18, תוספת קומות על בניין קיים	טלביה	מאושרת	12	0.8	10	פרטי
6632	רח' סוקולוב	טלביה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
11405	בניין חדש בן חמש קומות מעל 3 קומות חניה.	טלביה	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
68593	בניין מגורים חדש ברח' אחד העם 11, ירושלים	טלביה	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
א4240	אגרון	טלביה	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
א8681	וילה שוקן	טלביה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
3137	תכנית מתאר, טלביה	טלביה	מתאר	20	N/A#	N/A#	פרטי
13374	המלך דוד	טלביה	נגנזה	22	0.3	7	פרטי
101-0533604	תוספת קומות ברח' מלאכי 3, כרם אברהם	כרם אברהם	הפקדה בתנאים	8	0.6	5	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
9156		כרם אברהם	נדחתה	84	0.2	17	פרטי
5995		כרם אברהם	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
6036	מתחם ליפתא	ליפתא	מאושרת	240	0.7	168	ציבורי
7517	בניית בנין בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה לשם יצירת 16 יח"ד חדשות	מאה שערים	נבנה	16		0	פרטי
5008	בתי אוגנרין, הרחבה ותוספת	מאה שערים	מאושרת	88	0.2	18	פרטי
5515		מאה שערים	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
55913	תוספת 11 יח"ד תוספת 2 קומות על 2 קיימות	מאה שערים	מאושרת	7	0.9	6	פרטי
1697א	בתי ורשה, מופיע בטעות אצל גוטהלף והעירייה כ 1647 א	מאה שערים	מאושרת	70	0	0	פרטי
4255א	בתי וינטברג	מאה שערים	מאושרת	21	0.9	19	פרטי
13059	רח' חיי אדם 30 שכ' מאה שערים.	מאה שערים	נדחתה	16	0.2	3	פרטי
7095	הקמת מבנה בן 6 קומות למוסד - בית דיור מוגן לקשישים ברח' יואל - שכ' הבוכרים	מאה שערים	נגנזה	67	0.3	20	פרטי
8406	שומרי אמונים - נקודתי, תקון 43	מאה שערים	נגנזה	24	0.3	7	פרטי
8744	רח. ש"ס פינת גמזון	מאה שערים	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
54999	הקדש התימנים, חיי אדם	מאה שערים	נגנזה	14	0.3	4	פרטי
46434א	תוספת מגורים- שומרי אמונים	מאה שערים	נגנזה	65	0.3	20	פרטי
12631	הקמת בניין חדש	מורשה	בבניה	10	1	10	פרטי
183863	תוספת מגורים ע"ג בניין קיים, ברחוב החומה השלישית 16	מורשה	מאושרת	7	0.9	6	פרטי
101-0315945	הקמת מבנה מגורים וחזית מסחרית ברח' הנביאים 22	מורשה	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
4457	שכונת מורשה	מורשה	מתאר	160	0.9	144	פרטי
12780	הריסת בניין ובניית חדש, מושבה גרמנית, תכנית חדשה: 194688	מושבות	נבנה			0	פרטי
1579ג	חזקיהו המלך	מושבות	נבנה			0	פרטי
13262	מתחם קולוני, מושבה גרמנית	מושבות	בבניה	14	1	14	פרטי
49056	מתחם מלונאות, מסחר ומגורים, עומריה, עמק רפאים ירושלים	מושבות	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
101-0095612	בריכת ירושלים, עמק רפאים 43, החליפה את תכנית 2417?	מושבות	מאושרת	60	0.9	54	פרטי
3599א	עומריה	מושבות	מאושרת	70	0.9	63	פרטי
11038	שינוי יעוד שטח ממגורים 1 מיוחד למגורים מיוחד, המושבה הגרמנית, עמק רפאים 24	מושבות	נדחתה	11	0.2	2	פרטי
2417ג	ברכת ירושלים, עמק רפאים, תכנית חדשה - 95612	מושבות	נגנזה			0	פרטי
7921	מתחם סידוף, שינוי לתכנית 921ג	מחנה יהודה	נבנה			0	פרטי
101-0217885	מגדל J, תוספת קומות, יח"ד ושטחי מסחר מלונאות/משרדים, רח' יפו- כ"ח	מחנה יהודה	בבניה	10	0.9	9	פרטי
101-0223347	תוספת קומות למגורים מעל בניין קיים ברח' יפו 61	מחנה יהודה	בבניה	42	1	42	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
9532א	בניינים חדשים+מסחר, מתחם עץ חיים שינוי למפורטת, יפו	מחנה יהודה	בבניה	120	1	120	פרטי
4847	שיקום שכונת אבן ישראל, תוספות בינוי	מחנה יהודה	מאושרת	70	0.8	56	פרטי
101-0414755	תוספת קומות למלונית ברחוב אגריפס 15	מחנה יהודה	הפקדה	56	0.7	39	פרטי
14088	מזור תוספת למבנה מגורים קיים - מחנה יהודה	מחנה יהודה	נדחתה	18	0.2	4	פרטי
4412א	מתחם כ"ח מערב, תכנית חדשה : 301929	מחנה יהודה	הוחלפה	0		0	פרטי
4412ב	מתחם כ"ח מזרח, בתחילת חפירות עם תוכנית בסמכות מקומית לשינוי בבנין. הוחלפה בתכניות 8724, 217885	מחנה יהודה	הוחלפה	0		0	פרטי
9673	רח' אליהו מני	מחנה יהודה	נגנזה	80	0.3	24	פרטי
233965	מתחם שנלר	מלכי ישראל	נבנה		1	0	פרטי
12736	מתחם חדש שוליים דרומיים ומערביים	מנחת	מאושרת	397	1	397	ציבורי
101-0219840	רכבת מלחה	מנחת	קליטה	0	0.7	0	ציבורי
7036		מנחת	נגנזה	15	0.3	5	פרטי
11735	הריסת בניין והקמת חדש בן 6 קומות	מעלות דפנה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
5323ג	תוספת קומות ויח"ד מעלות דפנה	מעלות דפנה	הפקדה	44	0.7	31	פרטי
2050ג	כיכר נורדאו, יחידות דיור	מקור ברוך	נבנה			0	פרטי
9936	רח נבון	מקור ברוך	בבניה	60	1	60	פרטי
2447ג	מתחם שנלר, מתחם מגורים חדש	מקור ברוך	בבניה	622	1	622	ציבורי
101-0195875	מתחם בי"ח שערי צדק הישן, יצירת מרקם עירוני הכולל שימושים מעורבים, מחליפה את תכנית 5649א	מקור ברוך	מאושרת	240	1	240	ציבורי
101-0266163	תוספת קומות ויח"ד ברח' מזור 6, בשכונת מחנה יהודה	מקור ברוך	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
10212ב	תוספת שלוש קומות לבנין ברחוב החשמונאים 17 - שכ' מקור ברוך	מקור ברוך	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
101-0242743	תוספת קומות ושטחי בניה לבניינים קיימים ברחוב רש"י 44-46, ירושלים	מקור ברוך	נגנזה	18	0.3	5	פרטי
11404א	תוספת בניה ותוספת יח"ד בשכונת שערי ירושלים מקור ברוך	מקור ברוך	נגנזה	0	0	0	פרטי
9156א	מלכי ישראל פינת הטורים	מקור ברוך	נגנזה	50	0.3	15	פרטי
5256		מקור חיים	נבנה			0	פרטי
8806		מקור חיים	נבנה			0	פרטי
12590	תוספת יח"ד	מקור חיים	נבנה			0	פרטי
12934	בניין חדש במקור חיים	מקור חיים	נבנה	21		0	פרטי
12789	בניין חדש	מקור חיים	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
13392	רח, אביטל, בניין חדש	מקור חיים	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
13985	בניין חדש 6 קומות	מקור חיים	מאושרת	14	1	14	פרטי
101-0205054	מקור חיים 33 - בניית בניין מגורים חדש	מקור חיים	מאושרת	23	0.9	21	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0365767	בנין מגורים חדש ברחוב מקור חיים 17 ירושלים. החליפה את תכנית 12764	מקור חיים	מאושרת	38	0.9	34	פרטי
101-0430249	מבנה מגורים רח' מקור חיים 54	מקור חיים	הפקדה	72	0.7	50	פרטי
101-0404905	מבנה לשימור בתוספת למבנה מגורים בן 8 קומות -מקור חיים 55	מקור חיים	הפקדה	12	0.7	8	פרטי
3045	תכנית לשינוי יעוד כללית	מקור חיים	מתאר	0	N/A#	N/A#	פרטי
12764	בניית שני בניינים חדשים. נגנזה. תכנית חדשה : 365767	מקור חיים	הוחלפה		0.3	0	פרטי
14294	פינוי בינוי, רח' מקור חיים, יש תכנית חדשה מס' פרויק רמ"י : 1203	מקור חיים	נגנזה	152	0.3	46	פרטי
56259	בניית שני בניינים רח' מקור חיים 56	מקור חיים	נגנזה	38	0.3	11	פרטי
101-0084277	מבנה מגורים : כתר דוד - מקור חיים 55	מקור חיים	נגנזה	11	0.3	3	פרטי
2909	מדרחוב ממילא, שימושים מעורבים	מרכז העיר	נבנה	0		0	פרטי
5128	רבי עקיבא	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
6312	רח' הנביאים- בית הבישוף, מגורים, משרדים ומלונאות	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
8399	יפו, תוספת קומות	מרכז העיר	נבנה	24		0	פרטי
8591	מסילת ישרים, בניין חדש	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
8615	בן יהודה, תוספת קומות. 28 יח"ד בגודל ממוצע 54 ברוטו, תכנית חדשה : 274050	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
10250	יפו 37	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
101-0274050	תוספת קומות לרחוב בן יהודה 6	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
2080ב	רח' הנביאים- ארלדן, מגורים, משרדים ומלונאות. כולל גם מסחר ומשרדים.	מרכז העיר	נבנה	144		0	פרטי
2993א	ממילא, מלון פאלאס, תוספת בינוי, 61 יח"ד נוספו בסמכות מקומית 12715	מרכז העיר	נבנה			0	פרטי
2617	מתחם שמידט, בינוי עם עירוב שימושים במרכז העיר	מרכז העיר	בבניה	50	0.9	45	פרטי
2925	ממילא, מתחם כפר דוד	מרכז העיר	בבניה	67	1	67	פרטי
7346	מלון אבן ישראל, בניין חדש למגורים ולמלונאות, בגודל שנע בין 47 ל76	מרכז העיר	בבניה	38	1	38	פרטי
12385	מתחם גן העיר, רח' המתמיד, מגדל מגורים	מרכז העיר	בבניה	180	1	180	פרטי
13005	מתחם עדן- בניין חדש בן 26 קומות מגורים ומסחר	מרכז העיר	בבניה	180	1	180	פרטי
14253	מגדלי היכל שלמה המלך ג'ורג'47	מרכז העיר	בבניה	40	0.9	36	פרטי
2592ב	מתחם בית מפא"י	מרכז העיר	בבניה	80	1	80	פרטי
4080א	דוד המלך, תוספת קומות	מרכז העיר	בבניה	10	1	10	פרטי
101-0095976	מבנה חדש לאקדמיה לאומנות בצלאל, מגרש הרוסים	מרכז העיר	בבניה	0	1	0	ציבורי
4329	מגרש הרוסים	מרכז העיר	מאושרת	50	0.9	45	פרטי
4916	המלך ג'ורג' פינת ההסתדרות	מרכז העיר	מאושרת	20	0.9	18	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
7886	תוספת קומות	מרכז העיר	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
8321	בן יהודה, תוספת קומות	מרכז העיר	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
9113	הקמת בנין חדש על הבנין הקיים הידוע כבנין "מעין שטוב", יפו 54, פינת שטראוס, מ"ר ברוטו 45	מרכז העיר	מאושרת	28	0.9	25	פרטי
11259	רח' יפו- כיכר החרות, בינוי גבוה בן 8-10 קומות. 45 מ"ר ברוטו	מרכז העיר	מאושרת	64	0.9	58	פרטי
11794	אבן ישראל/אגריפס - בינוי בהיקף גדול . 74 מ"ר ממוצע	מרכז העיר	מאושרת	64	0.9	58	פרטי
12138	מתחם פרוז'ינין, הפיכת משרדים למגורים. 24 יח"ד בגודל 60 מ"ר	מרכז העיר	מאושרת	30	0.9	27	פרטי
12308	עיצוב חזיתות הבנין ושינוי יעוד ממסחר לשימושים מעורבים, מרכז העיר רח' בן הלל 15	מרכז העיר	מאושרת	18	0.9	16	פרטי
12900	מתחם הלני המלכה יפו, תוספת קומות. 45 מ"ר	מרכז העיר	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
13523	מתחם שמאי, תוספת קומות. דיור בהישג יד 45 מ"ר בממוצע	מרכז העיר	מאושרת	57	0.9	51	פרטי
14366	בן יהודה	מרכז העיר	מאושרת	39	0.9	35	פרטי
56499	בניין חדש בן 8 קומות + שימור בניין קיים יפו בית יעקב	מרכז העיר	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
62018	תוספות בניה בצומת המעלות והנגיד, המעלות 7	מרכז העיר	מאושרת	23	0.9	21	פרטי
63933	מבנה למגורים ומסחר שטחי ציבור וחניון תת קרקעי, אלישע, בית מאזיה	מרכז העיר	מאושרת	72	0.7	50	פרטי
65870	בניין חדש בן 11 קומות בפינת יפו-קינג ג'ורג	מרכז העיר	מאושרת	55	0.9	50	פרטי
67470	אדלר פינת הנביאים (מתחם מע"צ), אדלר שאול 44	מרכז העיר	מאושרת	80	0.9	72	פרטי
69294	תוספת קומות לבניין קיים ברח' הנביאים 74	מרכז העיר	מאושרת	15	0.9	14	פרטי
78170	מתחם אוריון, שמאי	מרכז העיר	מאושרת	52	0.9	47	פרטי
127209	תוספת קומות ויח"ד לבנין קיים לשימור ברח' המלך ג'ורג' 28, ירושלים, החליפה את תכנית 125526	מרכז העיר	מאושרת	16	0.9	14	פרטי
171793	הקמת בניין חדש למגורים ברח' יפו 184, ירושלים	מרכז העיר	מאושרת	56	0.9	50	פרטי
206748	תוספת 12 יח"ד חדשות ברח' אורנשטיין 9, ירושלים	מרכז העיר	מאושרת	8	0.9	7	פרטי
101-0286286	מתחם למסחר, תעסוקה מגורים ותיירות ברח' שלומציון המלכה	מרכז העיר	מאושרת	40	0.9	36	פרטי
101-0286287	בניין מגורים ברחוב דורות ראשונים	מרכז העיר	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
101-0286288	תוספת יח"ד וקומות ברח' יפו 60, ירושלים	מרכז העיר	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
114850	בית אגרון כיכר החתולות, מעונות סטודנטים, מ"ר ברוטו 45, תוספת לתכנית 9521	מרכז העיר	מאושרת	172	0.9	155	ציבורי
101-0052555	תוספת 3 קומות לבניין קיים ברח' הלל 7 מרכז העיר, ירושלים	מרכז העיר	מאושרת	6	0.9	5	פרטי
ג2709	מתחמים בגוש 50, עירוב שימושים במספר מתחמים, חלק בבנייה. האכרת תוקף בתכנית 14339, תוספות בתכנית 410704	מרכז העיר	מאושרת	150	0	0	פרטי
4765	מתחם אבן ספיר, מספר 63933	מרכז העיר	מאושרת	54	0.5	27	ציבורי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
א5913	מתחם הדוידקה, התרת שימושים נוספים ל: משרדים ו/או מלונאות ו/או מגורים. כ' הדוידקה-הנביאים 67, לעדכן לפי 1593: התרת שימוש לאכסנית נוער באגף של בניין קיים ותוספת 2 קומות (מס' קומות מירבי מ-4 ל-8)	מרכז העיר	מאושרת	100	0.7	70	פרטי
88799	קרית ממשלה מחוז ירושלים ומתחם עירוני מעורב, שזר	מרכז העיר	מאושרת	30	1	30	ציבורי
14316	רח' שחם מאיר	מרכז העיר	הפקדה	32	0.7	22	פרטי
101-0135004	מתחם בנין - מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות, יפו	מרכז העיר	הפקדה	232	0.7	162	פרטי
101-0241463	מתחם עירוני לשימושים מעורבים ברחוב הלל- מרכז העיר ירושלים	מרכז העיר	הפקדה	240	0.7	168	ציבורי
101-0263723	שנוי הבינוי במתחם עדן, ברחוב אגריפס להקמת בניין ובו מגורים מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים. תוספת לתכנית 13005	מרכז העיר	הפקדה	12	0.7	8	פרטי
101-0394023	בית מלון ברחוב רבי עקיבא	מרכז העיר	הפקדה	0	0.7	0	פרטי
101-0301929	מתחם כ"ח, שינוי לתכנית 4412א שחושבה כ-0 יח"ד	מרכז העיר	הפקדה	184	0.7	129	ציבורי
101-0438150	הקמת מלון חדש ברח' בן סירא, ירושלים	מרכז העיר	הפקדה	0	0.6	0	פרטי
101-0530485	תוספת קומות לבניין לשימור ובניית מבנה חדש ברחוב שמואל הנגיד 27. להוריד יח"ד מתכנית 8126 שנגזה, חופפות	מרכז העיר	הפקדה בתנאים	20	0.6	12	פרטי
101-0409037	בניין כלבו ירושלים בע"מ - רחוב קינג ג'ורג' 20, ירושלים	מרכז העיר	הפקדה בתנאים	135	0.7	95	ציבורי
101-0520957	תוספת 7 קומות, שמואל הנגיד 5, מרכז העיר	מרכז העיר	הפקדה בתנאים	33	0.7	23	ציבורי
101-0370825	9 קומות מגורים מעל קומת מסחר קיימת ברח' יפו 93 ירושלים	מרכז העיר	תנאי סף	53	0.6	32	פרטי
101-0410704	שימור, שיחזור, תוספת בינוי וזכויות בניה מתחם זיו - ביקור חולים, רח' שטראוס עבור שימושי מגורים, שטחי מסחר, שטחי מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, ודרכים.	מרכז העיר	תנאי סף	180	0.6	108	ציבורי
9358	מתחם המשולש (מנדי רוזנפלד)- תוכנית אב	מרכז העיר	אב	200	0.5	100	פרטי
8994	מתחם חבצלת- תוכנית אב	מרכז העיר	אב	250	0.5	125	פרטי
9358	מתחם המשולש (מנדי רוזנפלד)- תוכנית אב	מרכז העיר	אב	100	0.5	50	פרטי
9001	13-12 קומות ברח' הרב אגן	מרכז העיר	נדחתה	24	0.2	5	פרטי
55095	תוספת 2 קומות ל- 6 קומות קיימות, דורות ראשונים 1	מרכז העיר	נדחתה	12	0.2	2	פרטי
101-0189654	תוספת קומות לבניין סנסור - כיכר ציון	מרכז העיר	נדחתה	69	0	0	פרטי
8126	חניון צוותא, הורדתי 20 יח"ד מתכנית 530485 שחופפת בחלק קטן	מרכז העיר	נגזזה	200	0.3	60	פרטי
9189	תוספת 3 קומות על 5 קומות קיימות ברח' הלל	מרכז העיר	נגזזה	18	0.3	5	פרטי
12504	רח' יפו- הקמת בניין חדש בן 10 קומות	מרכז העיר	נגזזה	20	0.3	6	פרטי
12799	בן יהודה פינת הלל	מרכז העיר	נגזזה	45	0.3	14	פרטי
14003	רח' שטראוס, מעונות סטודנטים	מרכז העיר	נגזזה	78	0.2	16	פרטי
14188	הנביאים, שינוי ייעוד מתחנת אוטובוסים למגורי מסחר ותיירות	מרכז העיר	נגזזה	30	0.3	9	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
14245	רבי עקיבא	מרכז העיר	נגנזה	18	0.3	5	פרטי
63636	טירת בת שבע, רח' שמואל הנגיד	מרכז העיר	נגנזה	87	0.3	26	פרטי
81372	תוספת בינוי - רח' יפו 121 פינת מחנה יהודה	מרכז העיר	נגנזה	15	0.3	5	פרטי
126201	דרנא - מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר	מרכז העיר	נגנזה	35	0.3	11	פרטי
207407	שיקום תיאטרון פרגוד ודיוור מיוחד ברח' בצלאל 94, מע"ר י-ם	מרכז העיר	נגנזה	24	0.3	7	פרטי
2496ה	מתחם קלד"ש (עזרת נשים)	מרכז העיר	נגנזה	140	0.3	42	פרטי
3749ב	הגבהת בניין 9 קומות, שמאי	מרכז העיר	נגנזה	88	0.3	26	פרטי
8100ב	תוספת 2 קומות ו-33 יח"ד קטנות ברח' ההסתדרות	מרכז העיר	נגנזה	33	0.3	10	פרטי
6513א	יער מיר	נוה יעקב	בבניה	393	1	393	ציבורי
64733	מבנה מגורים ומסחר בשדרות נוה יעקב פינת אבא אחימאיר, ירושלים.	נוה יעקב	מאושרת	20	0.9	18	פרטי
101-0307843	הסדרת יעודי קרקע ושינוי שימושים לבית הכנסת וגני ילדים ברח' אבא אחימאיר	נוה יעקב	הפקדה	0	0.7	0	ציבורי
101-0413658	מרכז מסחרי נווה יעקב, הרב פרדס	נוה יעקב	הפקדה בתנאים	214	0.7	150	פרטי
-	פ.צ. חיות	נוה יעקב	הכנה	256	0.3	77	פרטי
94037	בנין חדש ברח' אביר יעקב, נוה יעקב	נוה יעקב	נדחתה	0	0	0	פרטי
7354		נוה יעקב	נגנזה	32	0.3	10	פרטי
101-0087957	בניין מגורים בן 5 קומות נווה שאנן 27	נווה שאנן	נדחתה	10	0.2	2	פרטי
10271	זכרון יוסף	נחלאות	בבניה	13	1	13	פרטי
101-0184523	דרום נחלאות, החליפה את תכנית 14100 שנגנזה, כולל במקור תוספת של 459 יח"ד מהן 237 קטנות	נחלאות	מאושרת	120	0.6	72	פרטי
101-0184523	דרום נחלאות, החליפה את תכנית 14100 שנגנזה, כולל במקור תוספת של 459 יח"ד מהן 237 קטנות	נחלאות	מאושרת	80	0.6	48	פרטי
136226	מזור- תוספת למבנה מגורים מאושר, מחנה יהודה.	נחלאות	קליטה	19	0.5	10	פרטי
13249	בנין מגורים בשדרות יצחק בן צבי	נחלאות	נדחתה	44	0.2	9	פרטי
14167	אגריפס, זכרון יוסף	נחלאות	נדחתה	12	0.2	2	פרטי
14100	דרום נחלאות, הוחלפה בתכנית 184523	נחלאות	הוחלפה	37	0.6	22	פרטי
11112	ישראלים	נחלאות	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
11919	הרחבות לטובת תוספת יח"ד	נחלאות	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
14186	שד' בן צבי	נחלאות	נגנזה	20	0.3	6	פרטי
60970	בניין חדש בן 5 קומות ברח' בן צבי	נחלת אחים	נגנזה	39	0.3	12	פרטי
5662	נווה המוזיאון, שינוי לתכנית 4029 לפי גוטהלף ועירייה	ניות	בבניה	148	1	148	ציבורי
14069	זלמן שניאור	ניות	נגנזה	50	0.3	15	פרטי
14325	נווה שאנן	ניות	נגנזה	24	0.3	7	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0215590	הקמת מרכז חדש למגורים, מסחר ומשרדים. זלמן שניאור ניות , ירושלים.	ניות	נגנזה	16	0.3	5	פרטי
7659	מתחם קידמת ציון	סואחרה	נגנזה	120	0.3	36	פרטי
8354	צומת בר אילן, דיור מוגן	סנהדריה	בבניה	50	1	50	פרטי
5653	דיור מוגן	סנהדריה	מאושרת	74	0.9	67	פרטי
5919	רמת תמיר, דיור מוגן	סנהדריה	מאושרת	50	0.9	45	פרטי
9114	בניין חדש	סנהדריה	מאושרת	32	0.9	29	פרטי
101-0068536	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש ברחוב הרב חכם שמעון 7, סנהדריה	סנהדריה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
4162	תל ארזה, דרום גולדה מאיר, תוספת 2 בניינים	סנהדריה	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
4520	קריית מאור חיים	סנהדריה	מתאר	150	0.9	135	פרטי
13359	מתחם מגורים - מתחם היקב, רח' ניסן בק סנהדריה	סנהדריה	נדחתה	13	0.2	3	פרטי
46637	בר אילן 5	סנהדריה	נדחתה	21	0.2	4	פרטי
51573	רח' עזרת תורה 28 - 12 יח"ד בתל ארזה, הוחלפה על ידי תכנית 101-0406884	סנהדריה	הוחלפה			0	פרטי
1420	שולי השכונה תכנית ישנה שלא מומשה	סנהדריה	נגנזה	0	0	0	פרטי
5914	קברי הסנהדרין	סנהדריה	נגנזה	0	0.3	0	פרטי
13254	תכנון מתחם מגורים ותעסוקה- סנהדריה תוספת לתב"ע 4287 ו-8354	סנהדריה	נגנזה	170	0.3	51	פרטי
136838	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, ניסן בק 2, ירושלים.	סנהדריה	נגנזה	10	0	0	פרטי
7801	הקמת בנין חדש, עזרת תורה	עזרת תורה	מאושרת	24	0.9	22	פרטי
101-0331694	התחדשות עירונית - גבעת משה	עזרת תורה	מאושרת	25	0.8	20	פרטי
101-0406884	תוספת 2 קומות לשם תוספת 10 יח"ד ברחוב עזרת תורה 28, שכונת סנהדריה, החליפה את תכנית 101-0051573	עזרת תורה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
12393	הרחבות ותוספת 5 יח"ד ירמיהו 12 - שכי' תל ארזה	עזרת תורה	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
101-0352153	הרחבת יח"ד, תוספת ממ"דים, יח"ד ב-2 קומות חדשות ברח' גרוסברג 11	עזרת תורה	הפקדה	8	0.6	5	פרטי
101-0523803	תוספת בניה, יח"ד וקומות חדשות בבניין ברח' עזרת תורה. כלולה בתחום 3593 - האם מחליפה?	עזרת תורה	הפקדה בתנאים	12	0.9	11	פרטי
10813		עזרת תורה	נגנזה	50	0.3	15	פרטי
10983	בניין מגורים בשכונת עזרת תורה, גבעת משה	עזרת תורה	נגנזה	41	0.3	12	פרטי
73477	מתחם מגורים חדש- עזרת תורה	עזרת תורה	נגנזה	37	0.3	11	פרטי
רעיוני	ירושלים עטרו	עטרו	רעיוני	7000	0.5	3500	ציבורי
מתחם במתאר	מתחם הדסה	עין כרם	הכנה	1400	0.3	420	ציבורי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
5602	תכנון מפורט	עין כרם	נגנזה	45	0.3	14	פרטי
5603	תכנון מפורט	עין כרם	נגנזה	36	0.3	11	פרטי
7192		עין כרם	נגנזה	18	0.3	5	פרטי
7193		עין כרם	נגנזה	70	0.3	21	פרטי
7194		עין כרם	נגנזה	30	0.3	9	פרטי
5350	מורדות קוסטה ריקה, בנייני מגורים, מגרש אחד עוד בבניה	עיר גנים	אכלוס	158	1	158	ציבורי
101-0109876	נוף הפארק - הנורית 10, 12 יובלים גנים סופר פלא	עיר גנים	מאושרת	328	0.7	230	פרטי
1630ב	רחוב הנורית	עיר גנים	מאושרת	25	0.9	23	פרטי
-	הנורית, הופחתו 422 תכניות שיקודמו במגרשי השלמה ברכס לבן	עיר גנים	הכנה	800	0.3	240	פרטי
12953	מתחם אדרת - עיר דוד	עיר דוד	נגנזה	15	0.3	5	פרטי
13632	מתחם העשור - עיר דוד - אגן העיר העתיקה	עיר דוד	נגנזה	11	0.3	3	פרטי
13638	מתחם מיוחס - עיר דוד - אגן העיר העתיקה	עיר דוד	נגנזה	13	0.3	4	פרטי
122069	שער הפרחים	עיר עתיקה	קליטה	21	0.5	11	פרטי
3602ב	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	נבנה			0	פרטי
8150	תוספת יח"ד לשכונה, פסגת זאב דרום	פסגת זאב	נבנה			0	ציבורי
11647	בינוי נרחב למגורים כולל שטחי מסחר, פסגת זאב צפון, שינוי לתכנית 3381 שלא כלולה בדוח לכן הובאו בחשבון סה"כ השטחים המוצעים, הוחלפה על ידי תכנית 464859	פסגת זאב	בבניה	625	1	625	ציבורי
7928	תוספת יח"ד לשכונה, פסגת זאב צפון	פסגת זאב	בבניה	196	1	196	ציבורי
8151	תוספת יח"ד לשכונה, פסגת זאב דרום	פסגת זאב	בבניה	120	1	120	ציבורי
57257	תוספת קומות רח' מרידור בפסגת זאב בשטח של תכנית 3602ב	פסגת זאב	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
82875	תוספת 14 יחידות דיור, רח' רחמילביץ משה פסגת זאב	פסגת זאב	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
143768	תוספת יח"ד ברח' מרידור אליהו, פסגת זאב	פסגת זאב	מאושרת	30	0.9	27	פרטי
3058א	פסגת טל (50 דירות נבנו), פסגת זאב צפון. תכניות שהחליפו : 6404א, 330506, 5390, 3904, 3346, 3343, 3342, 3341א, 3331-3334, 330514	פסגת זאב	מאושרת	100	0.9	90	פרטי
4404א	במ4404 נבנתה, פסגת זאב דרום	פסגת זאב	מאושרת	93	0.9	84	פרטי
4430א	יש עוד שני בניינים שלא נבנו, פסגת זאב צפון	פסגת זאב	מאושרת	135	0.9	122	פרטי
101-0317149	אינפילים - פסגת זאב- מתחם 7 - רחוב צבי לבנון. החליפה את תכנית 11813 שנגנזה	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	250	0.7	175	פרטי
101-0330498	אינפילים פסגת זאב-מתחם 6-מגורים מסחר וככר עירונית	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	210	0.7	147	פרטי
101-0330506	אינפילים פסגת זאב-מתחם 5-מגורים ואכסניית נוער	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	180	0.7	126	פרטי
101-0330514	אינפילים פסגת זאב-מתחם 2-מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	86	0.7	60	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
101-0330530	אינפילים פסגת זאב, מתחם 4 - מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	248	0.7	174	פרטי
101-0464859	הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, חופפת לתכנית 11647 הכלולה בדוח, הובאה בחשבון רק התוספת	פסגת זאב	הפקדה בתנאים	112	0.7	78	פרטי
11813	בינוי למגורים ותוספת שטח. שטח כלל עירוני, פסגת זאב דרום. נגזזה - תכנית חדשה: 317149	פסגת זאב	הוחלפה		0.3	0	פרטי
125526	הרחבת שטח מסחרי ברח' רחמילביץ 130, שכ' פסגת זאב, ירושלים, הוחלפה על ידי תכנית 127209	פסגת זאב	הוחלפה			0	פרטי
11485	רח' דוד ניב, שינוי ייעוד למגורים	פסגת זאב	נגזזה	42	0.3	13	פרטי
11620	בניית יח"ד, פסגת זאב צפון	פסגת זאב	נגזזה	14	0.3	4	פרטי
11815	בינוי למגורים ותוספת שטח. שטח כלל עירוני, פסגת זאב דרום	פסגת זאב	נגזזה	20	0.3	6	פרטי
	פסגת זאב - אינפילים	פסגת זאב				0	פרטי
101-0397752	ברל לוקר 13	פת	קליטה	72	0.3	22	פרטי
4581א	חורשת הירח, תכנית חדשה 236612. בתכנית זו נותר רק השצ"פ	קטמון הישנה	נבנה	0		0	ציבורי
10258	הריסת בנין קיים ובניית 2 בנינים חדשים בני 7 קומות, 30 יח"ד, קטמון, רח' חלפתא 2	קטמון הישנה	מאושרת	30	0.8	24	פרטי
14221	קביעת בנין לשימור והרחבתו והקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות בשתי חלקות מצרניות (בית סנהדריה?), רח' הלי"ה	קטמון הישנה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
101-0195032	בניין מגורים חדש ברחוב הלי"ה 24, תוספת קומות לשם תוספת 15 יח"ד מעל בניין קיים לשימור. החליפה את תכנית 3441א	קטמון הישנה	אישור בתנאים	15	0.8	12	פרטי
12334	רחל אימנו, בניין חדש	קטמון הישנה	הפקדה	28	0.7	20	פרטי
3441א	דיוור מוגן, שונה במ"ק. מאושרת. הוחלפה על ידי תכנית חדשה: 195032	קטמון הישנה	הוחלפה		0.9	0	פרטי
122236	גוננים	קטמונים	אב				פרטי
	תכנית אב לשכונת קטמון ח' ט'	קטמונים	אב	1590	0.2	318	פרטי
	תכנית אב לשכונת קטמון ח' ט'	קטמונים	אב	1000	0.25	250	פרטי
13004א	מתחם משרד החוץ מגדלים, הקמת שני מגדלים ושינוי בנוי קיים. קוזזו 450 יח"ס מתוך 719	קרית האומה	נבנה	150		0	ציבורי
13004	מתחם משרד החוץ ב יאיר, תוספת מעורכת	קרית האומה	נבנה			0	ציבורי
5649	מתחם משרד החוץ	קרית האומה	בבניה	200	1	200	ציבורי
4187א	מורדות קריית יובל, תוספת יח"ד לשכונה	קרית יובל	אכלוס	295	1	295	ציבורי
13237	רחוב יאנוש קורצ'ק	קרית יובל	בבניה	8	1	8	פרטי
70870	רבינוביץ' בניין חדש, החליפה את תכנית 4854	קרית יובל	בבניה	21	1	21	פרטי
6687	גולומב, דיוור מוגן מרכז קרית יובל	קרית יובל	מאושרת	161	1	161	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
13125	פלורנטין 17	קרית יובל	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
101-0051771	הדסה הקטנה- מתחם משולב למגורים ומסחר בקריית יובל	קרית יובל	מאושרת	450	1	450	ציבורי
13434	מתחם הציונות, פינוי בינוי	קרית יובל	מאושרת	202	0.2	40	פרטי
14291	מבנה מגורים מסחר וחניון קרית יובל, רח' רבינוביץ' 33, בית גיורא	קרית יובל	מאושרת	56	0.8	45	פרטי
101-0329516	פינוי בינוי טהון 15-17, קדמת היובל מתחם 5	קרית יובל	מאושרת	152	0.8	122	פרטי
101-0334334	פינוי בינוי שטרן 29-33, מרום גנים	קרית יובל	מאושרת	218	0.5	109	פרטי
101-0268219	פינוי בינוי טהון מתחמים 1,2 (ענבל פלד)	קרית יובל	מאושרת	196	0.4	78	ציבורי
101-0201467	פינוי בינוי קדמת היובל - טהון, מתחם 3	קרית יובל	מאושרת	102	0.5	51	פרטי
101-0244947	פינוי בינוי - קדמת היובל ב' - טהון מתחם 4, טהון 12 רבינוביץ' 31	קרית יובל	מאושרת	99	1	99	פרטי
101-0317016	פינוי בינוי - שטרן 34-42, גינות היובל	קרית יובל	מאושרת	173	1	173	פרטי
101-0259275	בניין בן 7 קומות ברחוב משה קליינמן, קריית יובל	קרית יובל	מאושרת	15	0.9	14	ציבורי
101-0345298	פינוי בינוי אורגוואי 11-15, אור גנים	קרית יובל	הפקדה בתנאים	118	0.4	47	פרטי
101-0409656	מרום גנים ב', שטרן 37-41	קרית יובל	הפקדה בתנאים	234	0.4	94	פרטי
6012	מתחם כרמית, שכונה חדשה, התיק נגנז ב-2001 נפתח תיק חדש	קרית יובל	קליטה	385	0.5	193	פרטי
-	רח' גולומב 23, תכנית פינוי בינוי, מספר בעירה: 440735	קרית יובל	קליטה	338	0.4	135	ציבורי
-	מתחם בורוכוב 2-4, מספר תיק בעירה: 452615 או 483198	קרית יובל	קליטה	134	0.2	27	פרטי
-	קלנר 101-100	קרית יובל	קליטה	290	0.3	87	פרטי
	אולסוונגר ברזיל פינוי בינוי	קרית יובל	קליטה	980	0.2	196	פרטי
6929	מתחם טיילור, הגשה מחודשת מספר תכנית ישתנה	קרית יובל	הכנה	144	0.5	72	פרטי
	בוליביה 14	קרית יובל	הכנה	125	0.3	38	פרטי
	הנטקה 44-78	קרית יובל	הכנה	362	0.4	145	פרטי
101-0373522	עמק היובל, זננוויל 5-7	קרית יובל	תנאי סף	155	0.4	62	פרטי
6046	בית גיורא	קרית יובל	נגנזה	24	0.3	7	פרטי
7117		קרית יובל	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
11887	קריית יובל שיכון עבית וגן	קרית יובל	נגנזה	82	0.3	25	פרטי
2535	פינוי בינוי, מרכז מסחרי, להחשיב במסגרת תכנית אב	קרית יובל	נגנזה	400	0.1	40	פרטי
	דרום מערב ירושלים גנים-יובלים	קרית יובל					פרטי
	קולומביה 1	קרית מנחם	הכנה	120	0.4	48	פרטי
101-0420810	התחדשות מרכז מסחרי קרית מנחם, דהומי/מקסיקו	קרית מנחם	תנאי סף	170	0.4	68	ציבורי
רעיוני	מורדות אורה. מס' פרויקט רמ"י: 915	קרית מנחם	רעיוני	1000	0.8	800	ציבורי
13793	בניין חדש	קרית מנחם	נגנזה	18	0.3	5	פרטי
13876	בניין חדש	קרית משה	בבניה	28	1	28	פרטי
11195	המקשר, הריסת 15 מבנים לאורך ציר הרצל והקמת מבנים גבוהים	קרית משה	מאושרת	151	1	151	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
13857	רח' דניאל סירקיס 12, קרית משה	קרית משה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
101-0411710	הקמת מבנה מגורים ברחוב הרב מימון 10, קרית משה	קרית משה	מאושרת	14	0.9	13	פרטי
11347א	תוספת 2 קומות על בנין לשימור ובניית אגף חדש בן 6 קומות, צומת הרחובות קרית משה ואליעזר הלוי	קרית משה	מאושרת	20	0.9	18	פרטי
-	פרבשטיין	קרית משה	הכנה	218	0.2	44	פרטי
5521א	בית יתומים דיסקין	קרית משה	נגזנה	200	0.3	60	פרטי
6970א	תוספת קומות	קרית משה	נגזנה	10	0.3	3	פרטי
6634	רח' שמגר	רוממה	אכלוס	200	1	200	פרטי
4736	לב רוממה - יזרום	רוממה	נבנה			0	פרטי
4866	גבעת קומונה, תוספת	רוממה	נבנה			0	פרטי
5124	רוממה - בית המושבים	רוממה	נבנה			0	פרטי
5500	גבעת קומונה, שינוי יעוד למגורים	רוממה	נבנה			0	פרטי
7802	בניין חדש	רוממה	נבנה			0	
9475	בניין מגורים	רוממה	נבנה			0	פרטי
12287	בניה למגורים בהיקף גדול	רוממה	נבנה			0	פרטי
12486	בניין חדש תוספת יח"ד	רוממה	נבנה			0	פרטי
12999	א' תעשייה, מתחם אחוזה והקמת 4 בנינים	רוממה	נבנה	140		0	פרטי
13094	המ"ג	רוממה	נבנה	30		0	פרטי
154815	בניין חדש בן 7 קומות, החליפה את תכנית 11445	רוממה	נבנה			0	פרטי
169716	הפיכת שטח מרכזית בזק למגורים, החליפה את תכנית 12116	רוממה	נבנה			0	פרטי
3651א	רוממה ירמיהו	רוממה	נבנה			0	
3767	מתחם בנית, מאושרות 60 יחד ניתן להוסיף לפי אב 65 נוספות	רוממה	בבניה	60	1	60	פרטי
8236	שינוי ייעוד מתעשייה למגורים	רוממה	בבניה	46	1	46	פרטי
8734	מתחם כדורי	רוממה	בבניה	284	1	284	פרטי
9888	שינוי יעוד מאזור מלאכה לאזור מגורים מיוחד- רוממה רחוב אהליאב 20	רוממה	בבניה	16	1	16	פרטי
10160	שינוי יעוד שטח ממלאכה ל: מגורים ומסחר, הריסה ובניית מבנה חדש. ירמיהו 50, רוממה	רוממה	בבניה	13	1	13	פרטי
12036	מתחם תנובה מגורים ומסחר בהיקף גדול	רוממה	בבניה	330	1	330	פרטי
12667	בניין חדש למגורים	רוממה	בבניה	14	1	14	פרטי
13150	מתחם ג'רוזלם פוסט	רוממה	בבניה	129	1	129	פרטי
70193	מתחם אולמי יסמין, החליפה את תכנית 10116	רוממה	בבניה	43	1	43	פרטי
5351	שרי ישראל, בניין גבוה	רוממה	מאושרת	130	0.9	117	פרטי
5366	רח' יפו מתחם השקם	רוממה	מאושרת	75	0.9	68	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
5411	רח' הרקמה	רוממה	מאושרת	130	0.9	117	פרטי
5934	מתחם אפקור	רוממה	מאושרת	158	0.9	142	פרטי
11893	בניין חדש - 8 קומות	רוממה	מאושרת	18	0.9	16	פרטי
12852	מתחם מגורים ומסחר - רח' שרי ישראל 12	רוממה	מאושרת	12	0.9	11	פרטי
13350	תוספת 10 יח"ד והרחבות דיור קיים בחזית, תורה מציון 4	רוממה	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
14016	המ"ג	רוממה	מאושרת	64	0.9	58	פרטי
14430	רח' תובל, שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 11 קומות	רוממה	מאושרת	97	0.9	87	פרטי
101-0057315	הקמת מבנה חדש בן 6 קומות 13 יחידות דיור ברחוב אהליאב, שתי קומות מגורים מתחת לקומות הקרקע. כנראה החליפה את תכנית 7765	רוממה	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
85076	הרחבות דיור ברח' מנחת יצחק 16-22 כולל תוספת יח"ד	רוממה	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
101-0097915	הרחבות ותוספת קומות ברח' גדרה 18, רוממה	רוממה	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
6087	מתחם הטלביזיה	רוממה	מאושרת	308	1	308	ציבורי
129312	הקמת מבנה חדש ברחוב ירמיהו 66, שכונת רוממה, ירושלים	רוממה	מאושרת	26	0.9	23	פרטי
101-0209080	הרחבות ותוספת שתי קומות ברח' שרי ישראל 14, בשכונת רוממה	רוממה	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
101-0060210	הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, רחוב המ"ג 11 רוממה	רוממה	מאושרת	11	0.9	10	פרטי
101-0067876	מבני מגורים במתחם אורן - רחוב אהליאב, רוממה	רוממה	מאושרת	144	0.9	130	פרטי
101-0126631	מגורים ברחוב ירמיהו, רוממה, ירושלים	רוממה	מאושרת	100	0.9	90	פרטי
א12572	רחוב המ"ג	רוממה	מאושרת	15	0.9	14	פרטי
ב184	קביעת בינוי לבנין חדש	רוממה	מאושרת			0	פרטי
6086	רשות השידור	רוממה	מאושרת	60	0.9	54	ציבורי
101-0485763	תוספת והרחבת יח"ד ברח' תכלת מרדכי 19, רוממה	רוממה	הפקדה בתנאים	12	0.7	8	פרטי
	מורדות רוממה, נחל רוממה, עיבוי בנייה בשולי שכונת רוממה	רוממה	הכנה	250	0.4	100	ציבורי
	מורדות רוממה, נחל רוממה, עיבוי בנייה בשולי שכונת רוממה	רוממה	הכנה	150	0.4	60	ציבורי
11614	פינוי בינוי מתחם חירם	רוממה	נדחתה	150	0.2	30	פרטי
א5041	נוה שמחה	רוממה	נדחתה	50	0.2	10	פרטי
5153	תוספת קומות למבנה - שימושים מעורבים תוספת לתוכנית 5351	רוממה	מבוטלת	0		0	פרטי
135947	תוספת 13 יח"ד בשתי קומות וחצי, כולל הרחבות דיור, בינת יששכר 2,4. הוחלפה על ידי תכנית 358077	רוממה	הוחלפה			0	פרטי
6703	פ"ת ואהליהב	רוממה	נגזרה	24	0.3	7	פרטי
7214		רוממה	נגזרה	32	0.3	10	פרטי
7765	תוכנית להקמת בנין בן 8 קומות. הוחלפה על ידי תכנית 57315	רוממה	נגזרה	0	0.3	0	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
9117	ירמיהו	רוממה	נגנזה	228	0.3	68	פרטי
9658	מתחם חק"ל רח' תובל	רוממה	נגנזה	230	0.3	69	פרטי
11874	בינוי חדש	רוממה	נגנזה	131	0.3	39	פרטי
12140	שינוי ייעוד מתעשייה למגורים	רוממה	נגנזה	162	0.3	49	פרטי
12815	א' תעשייה, בניין חדש בן 10 קומות (ירמיהו)	רוממה	נגנזה	25	0.3	8	פרטי
13218	מצפה שלמה- בניין חדש למגורים מסחר ומבני ציבור	רוממה	נגנזה	72	0.3	22	פרטי
66290	בנין חדש ברח' אהליאב, רוממה	רוממה	נגנזה	26	0.3	8	פרטי
117820	בניין חדש ברוממה	רוממה	נגנזה	12	0.2	2	פרטי
222026	תוספת קומות ויח"ד, כולל הרחבות לבניין קים ברח' שרי ישראל 1	רוממה	נגנזה	11	0.3	3	פרטי
12814ב	מתחם "כרמל מזרחי" רוממה שינוי ביחס לתב"ע 2267	רוממה	נגנזה	24	0.3	7	פרטי
א3767		רוממה	נגנזה	65	0.3	20	פרטי
א6140	יד שרה, ירמיהו	רוממה	נגנזה	90	0.3	27	פרטי
א9379	רוממה רח' המג	רוממה	נגנזה	130	0.3	39	פרטי
87551	שינוי בהוראות בינוי ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות, ירמיהו	רוממה	קליטה בעיריה	32	0.6	19	פרטי
רוממה	רוממה	רוממה		150	0.8	120	פרטי
רוממה	רוממה	רוממה		250	0.8	200	פרטי
רוממה	רוממה	רוממה		300	0.8	240	פרטי
רוממה	רוממה	רוממה		100	0.8	80	פרטי
11383	שינוי ממגורים 2 למגורים מיוחד בניית 10 יחידות דיור, רחביה, אלפסי 31	רחביה	נבנה			0	פרטי
8639	אבן גבירול	רחביה	בבניה	20	1	20	פרטי
א5981	שינוי יעוד ממוסד למגורים ד, 12 יח"ד, רח' אברבנל 12 שכונת רחביה	רחביה	מאושרת	9	0.9	8	פרטי
13800	בניין חדש	רחביה	נגנזה	12	0.3	4	פרטי
א11969	תוספות 2 קומות לבנין "ראש רחביה", הקרן הקיימת 8	רחביה	נגנזה	10	0.3	3	פרטי
101-0387449	רכס לבן, החליפה את תכנית 101-0282467? ואת 1009	רכס לבן	תנאי סף	3000	1	3000	ציבורי
101-0387449	רכס לבן, החליפה את תכנית 101-0282467? ואת 1009	רכס לבן	תנאי סף	1704	1	1704	ציבורי
5330	גולדה מאיר, מתחם מגורים חדש	רמות	נבנה			0	פרטי
ג2262	מתחם קוק	רמות	נבנה			0	פרטי
4938	רמות פולין שני מגרשים	רמות	בבניה	40	0.9	36	פרטי
6576	מתחם הקאנטרי, בינוי חדש. יש תכנית שמוסיפה יחד : 291419, יש תכנית חדשה שמשנה (יח"ד הוחסרו) : 101-0483354.	רמות	בבניה	734	0.9	661	ציבורי
101-0291419	הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד והקצאת מגרש לשב"צ ברחוב טרומן	רמות	בבניה	72	1	72	פרטי

מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות
3991ג	דיור מוגן	רמות	בבניה	64	0.9	58	פרטי
5105	רמות 04	רמות	מאושרת	171	0.9	154	פרטי
8186	טרומן, מתחם מגורים חדש	רמות	מאושרת	180	0.9	162	פרטי
64998	בנין מגורים מסחר ושטחים לצרכי ציבור, רח' שיבת ציון בשכונת רמות	רמות	מאושרת	69	0.9	62	פרטי
101-0291419	הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד והקצאת מגרש לשב"צ ברחוב טרומן, להוריד גם יח"ד מעיבוי רמות צפון	רמות	מאושרת	84	0.9	76	פרטי
4820ב	גולדה מאיר, בנייני מגורים מעל מרכז מסחרי	רמות	מאושרת	250	0.8	200	פרטי
103754	תוספת קומות ויחידות דיור, מירסקי יצחק 2	רמות	הפקדה	100	0.7	70	פרטי
192815	מתחם מגורים ושטחי ציבור למרגלות רחוב טרומן רמות, ירושלים	רמות	הפקדה	152	0.7	106	פרטי
-	המשך רח' סולם יעקב - אינפיל - נמצא בשכבת 2018	רמות	הכנה	80	0.3	24	ציבורי
רעיוני	מצפה נפתוח	רמות	רעיוני	1200	0.4	480	ציבורי
עיבוי רמות צפון	עיבוי רמות צפון	רמות	רעיוני	500	0.3	150	פרטי
עיבוי רמות צפון	עיבוי רמות צפון	רמות	רעיוני	100	0.2	20	פרטי
עיבוי רמות צפון	עיבוי רמות צפון	רמות	רעיוני	200	0.2	40	פרטי
8730ב	תוספת בנין חדש ברח' שיף 1 רמות ד'	רמות	נדחתה	10	0	0	פרטי
6576א	קנטרי רמות - מגרש מס' 12	רמות	מבוטלת			0	ציבורי
12610	הרחבת יחידת דיור רח' עלית הנוער רמות 29	רמות	נגנזה	84	0.3	25	פרטי
13550	דעת סופר"- שינוי יעוד ממוסדות למגורים, רח' שנברגר/ הרב זריצקי	רמות	נגנזה	66	0.3	20	פרטי
101-0483354	מתחם קאנטרי רמות - מגורים ספורט ונופש בשכונת רמות אלון	רמות	החלטת הפקדה	250	0.7	175	ציבורי
7855	מתחם רמת אשכול	רמת אשכול	נדחתה	147	0.2	29	פרטי
4920ג	גלבר	רמת דניה	נבנה			0	פרטי
6268א	בניין חדש	רמת דניה	מאושרת	22	0.9	20	פרטי
5955	רמת מוצא	רמת מוצא	נבנה			0	פרטי
5639ב	דיור מוגן	רמת מוצא	מאושרת	148	0.9	133	פרטי
9573	הבית האדום	רמת מוצא	נגנזה	47	0.3	14	פרטי
151-0347427	קביעת מספר יחידות הדיור ברמת רחל ל - 350 ורה-תכנון שטח היישוב כולו	רמת רחל	תנאי סף	272	0.6	163	פרטי
1973ב	מרכז מסחרי	רמת שלמה	נבנה			0	פרטי
11085	תוספות בינוי לשכונה הקיימת	רמת שלמה	מאושרת	1600	1	1600	ציבורי
מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	אחוזי מימוש	אחרי מימוש	בעלות

11094	רמת שלמה פרטיים, שינוי לתכנית 3456א - מתאר שועפט	רמת שלמה	הפקדה	500	0.7	350	פרטי
13408	מתחם מרכז רמת שרת תוספת לתכנית 3582א	רמת שרת	בבניה	220	1	220	פרטי
3366א	שכונת הקוטגיים ברמת שרת	רמת שרת	מאושרת	21	0.9	19	פרטי
2022ב	אתור, התוויה, שינוי, קביעת שטחים בשכונת בית וגן. קוטגיים	רמת שרת	מתאר	75	0.9	68	פרטי
3366ב		רמת שרת	נדחתה	0	0.2	0	פרטי
13227	שני בניינים חדשים	רסקו	נבנה			0	פרטי
101-0326751	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות ברחוב פלמ"ח 48 ירושלים. החליפה את תכנית 68833	רסקו	מאושרת	10	0.9	9	פרטי
-	שמעוני 48/התקופה 2	רסקו	הכנה	89	0.25	22	פרטי
68833	הקמת מבנה מגורים, רחוב הפלמ"ח 48, גבעת הורדים. נגזזה והוחלפה על-ידי תכנית 326751	רסקו	הוחלפה		0.3	0	פרטי
13776	תוספת קומה לשם תוספת יח"ד בבנין קיים, רח' אחמד שאווקי	שועפט	מאושרת	1	0.8	1	פרטי
-	ארץ חפץ 103-104	שמואל הנביא	הכנה	112	0.2	22	פרטי
9776	הריסת סככות ובניית בניין חדש בן 10 יח"ד מעל 2 קומות מסחר. רח'	שמואל הנביא	נדחתה	10	0.2	2	פרטי
8051	רחוב בר אילן	שמואל הנביא	נגזזה	12	0.3	4	פרטי
12634	נחלת שמעון, מתחם בן 4 מגדלים, פלוס פוטנציאל	שמואל הנביא	נגזזה	100	0.3	30	פרטי
12705	מתחם שמעון הצדיק	שמעון הצדיק	נגזזה	245	0.3	74	פרטי
5210	תל-ארזה	תל ארזה	מאושרת	13	0.9	12	פרטי
3593ג	קרית סטמר- תוספת יח"ד ומבני ציבור, עלי הכהן	תל ארזה	מאושרת	51	0.9	46	פרטי
4748י	חלק מאוכלסים, חלק בבנייה, חלק עוד לא נבנה	תלפיות	נבנה			0	פרטי
8707	התרת חלוקת חלקה לשני מגרשים - רח' דרך בית לחם - בקעה, תכניות חדשות: (נראה שהיא בבניה) 12389 (מוסיפה יח"ד והבניין הישן נהרס, אבל לא יודעת כמה בזו וכמה בזו).	תלפיות	בבניה	26	0.9	23	פרטי
5303	מקבת רמת רחל, יש תכנית שמוסיפה יח"ד: 286526	תלפיות	בבניה	850	1	850	ציבורי
12995א	בניין חדש למגורים- דרך חברון131,תלפיות	תלפיות	בבניה	28	1	28	פרטי
4539ב	ביליוס-תלפיות, פינוי בינוי	תלפיות	בבניה	352	1	352	פרטי
151-0053751	שדות רחל, מורדות ארנונה, רמת רחל	תלפיות	מאושרת	1830	0.9	1647	ציבורי
9028	מתחם רמת רחל, ציפוף הקיים	תלפיות	מאושרת	100	0.9	90	פרטי
11401	בניי מגורים 7-16 קומות פינוי בינוי, דרך חברון 142-144, בלוק 8	תלפיות	מאושרת	204	0.4	82	פרטי
12266	בניית 2 בנינים למגורים	תלפיות	מאושרת	158	0.9	142	פרטי
14292	צפון תלפיות הקמת בניין 7 קומות	תלפיות	מאושרת	17	0.9	15	פרטי
59014	תוספת מגורים מעל בניין מסחר ומשרדים, בית הנציב, דרך חברון	תלפיות	מאושרת	46	0.9	41	פרטי
101-0104273	רחוב קורא הדורות 13, ירושלים	תלפיות	מאושרת	15	0.9	14	פרטי
מספר תכנית	תיאור	שכונה	סטטוס	יח"ד תוספת	מימוש אחוזי	מימוש אחרי	בעלות

12498א	בית"ר	תלפיות	מאושרת	4	0.5	2	פרטי
4748יב	ארנונה הצעירה- שלב 2, נותרו שני מגרשים, על אחד יש תכנית חדשה 223057	תלפיות	מאושרת	43	1	43	פרטי
101-0141010	תוספת קומות על בניין קיים לשימור, רח' אפרתה 26	תלפיות	מאושרת	11	1	11	ציבורי
223057	מגדל מגורים, חלקה 44 רח' משה אריה קורץ באזורי ארנונה החדשה, ירושלים	תלפיות	הפקדה	48	0.7	34	פרטי
101-0098251	פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים, - דרך חברון 126-130	תלפיות	הפקדה	306	0.7	214	פרטי
101-0414698	הקמת מבנה מגורים מסחר ותעסוקה, אלקטרו סליל, תלפיות, ירושלים.	תלפיות	הפקדה בתנאים	48	0.5	24	פרטי
142034	שכונת מגורים חדשה- נצבא, תלפיות	תלפיות	קליטה	1096	0.5	548	פרטי
-	דרך חברון 137-141 בלוקים 9-10	תלפיות	הכנה	123	0.2	25	פרטי
101-0383109	קמפוס אק"ם	תלפיות	תנאי סף	13-	0.6	8-	פרטי
תלפיות	תלפיות	תלפיות	מתאר	250	0.5	125	פרטי
תלפיות	תלפיות	תלפיות	מתאר	150	0.5	75	פרטי
תלפיות	תלפיות	תלפיות	מתאר	250	0.5	125	פרטי
תלפיות	תלפיות	תלפיות	מתאר	700	0.5	350	פרטי
תלפיות	תלפיות	תלפיות	מתאר	300	0.5	150	פרטי
	שטחי משבצת קבוץ רמת רחל	תלפיות	רעיוני	1200	0.3	360	ציבורי
מתחם במתאר	מתחם דיפלומט תכנית המתאר	תלפיות	רעיוני	294	0.3	88	פרטי
13906	מתחם מגורים - רח' עין גדי 22 שכ' תלפיות	תלפיות	נדחתה	14	0.2	3	פרטי
3553א	התנופה, שנוי בנוי ותוספת זכויות.תוספת 18 יח"ד ל50 המאושרות	תלפיות	נדחתה	0	0.2	0	פרטי
7638	טיילת תלפיות	תלפיות	נגזזה	180	0.3	54	פרטי
12498	בניין מגורים ברח' בית"ר 42, שכונת תלפיות	תלפיות	נגזזה	12	0.3	4	פרטי
13070	כפר עציון 6 - שכ' תלפיות	תלפיות	נגזזה	12	0.3	4	פרטי
14250	פינוי בינוי, דרך חברון 123, 129, 127, 125	תלפיות	נגזזה	126	0	0	פרטי
7939ג	תוספת 2 קומות למבנה מגורים רח' הירדן 7 - שכ' ארנונה	תלפיות	נגזזה	10	0.3	3	פרטי
101-0207563	דרך חברון דרום, מס' פרויקט רמ"י: 1139	תלפיות	לא אותרה	300	0	0	ציבורי
62	אזור מגורים 2, בניית מבנים חדשים 3 קומות	תלפיות				0	פרטי
10145	תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות באגף הדרומי, תלפיות מזרח, מאיר נקר 45	תלפיות מזרח	נדחתה	48	0.2	10	פרטי
12989	הקמת בנין מגורים חדש רח' קדושי בבל 24 תלפיות מזרח	תלפיות מזרח	נגזזה	12	0.3	4	פרטי