

לא מספיק לומר סמארט סיטי: ביג דאטה לשובה ערים טובות יותר וחכמות באמה

***תכנית ההתחדשות העירונית של רובע 3 תל אביב כמרקחה בוטן**

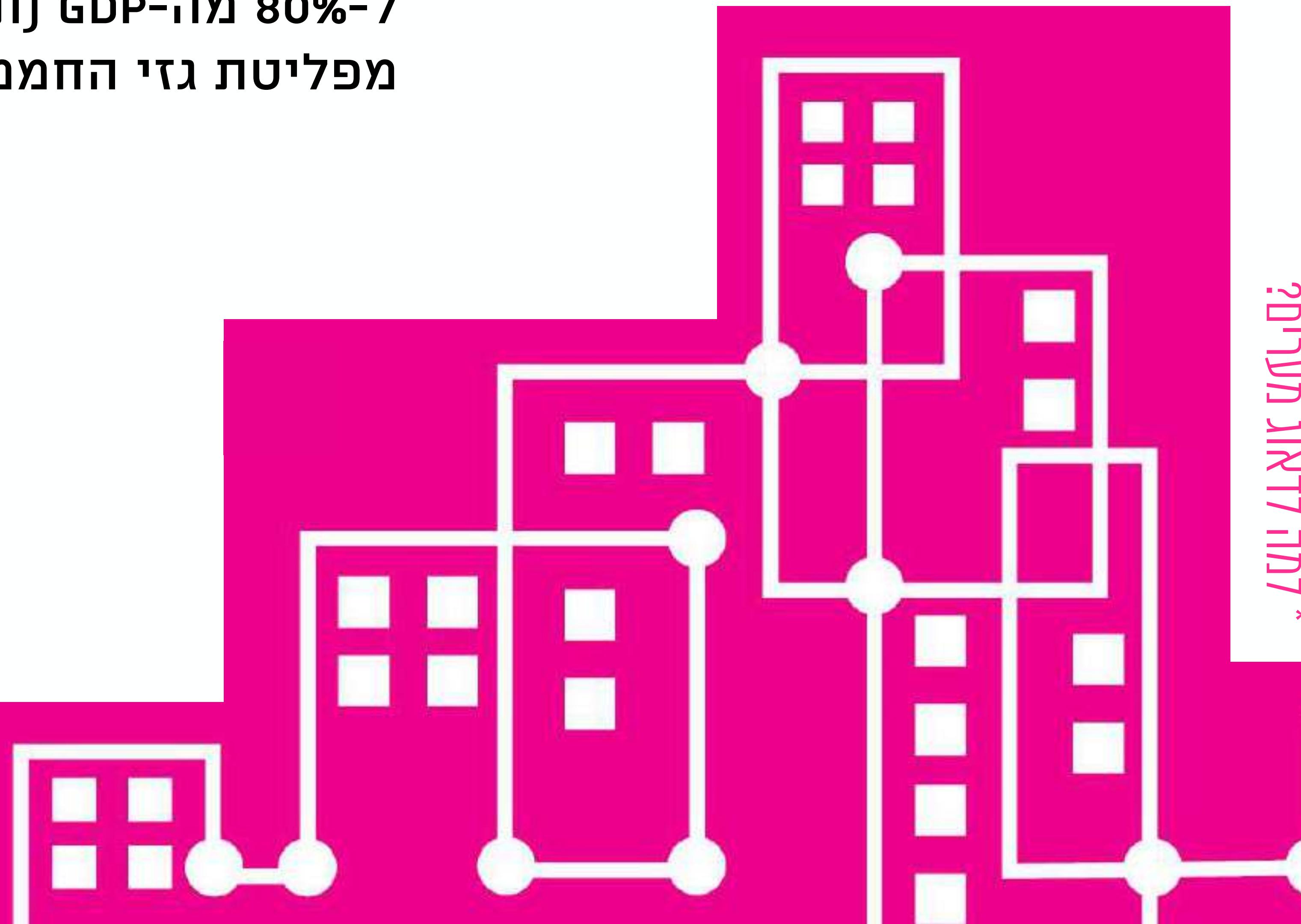
דנה חרמש, דצמבר 2018

danachermesh@gmail.com
github.com/danachermesh



CITIES ARE THE WORLD

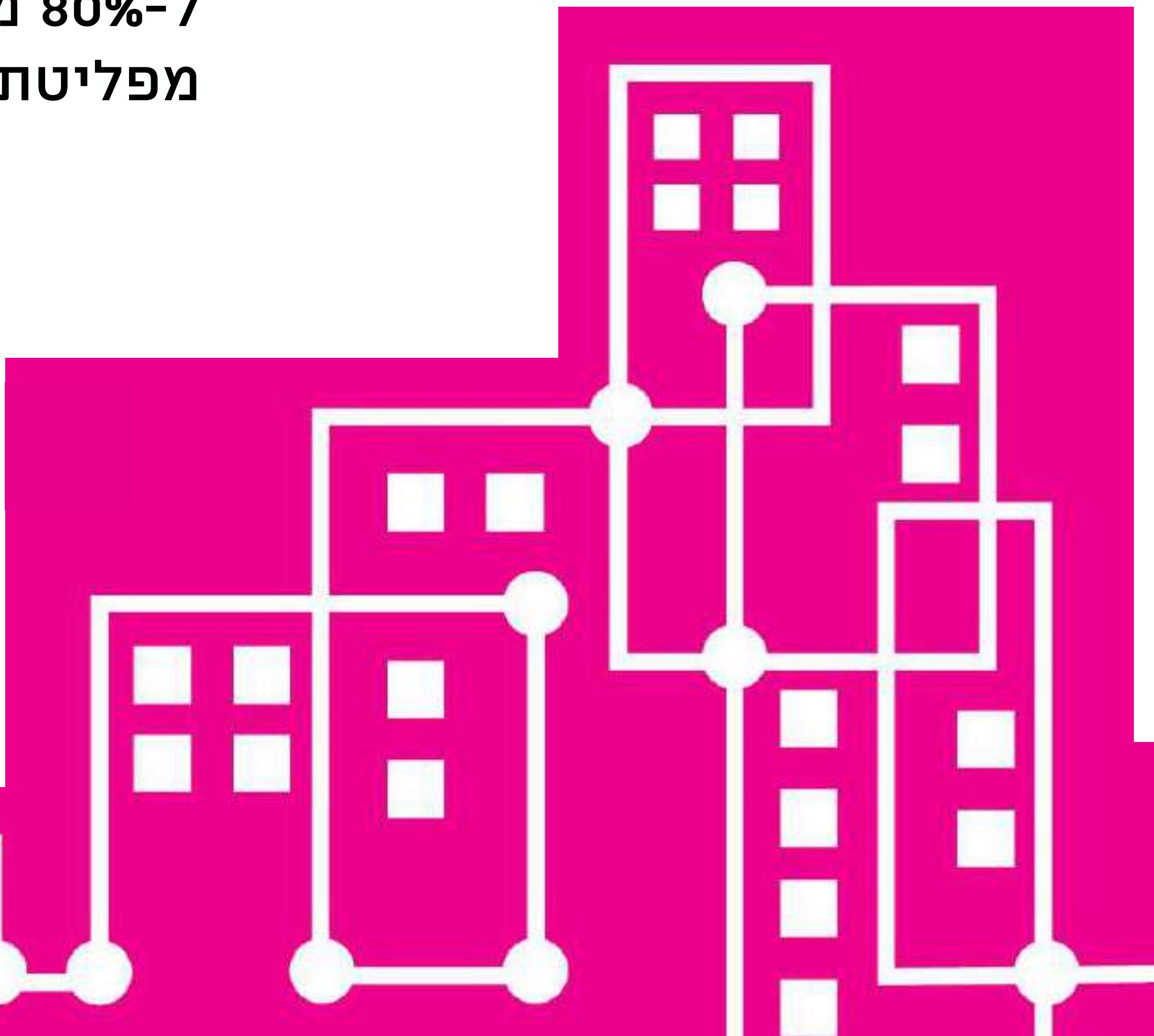
ערים מכסות רק 1% משטח כדור הארץ, אך אחראיות
ל-80% מה-GDP (תל"ג) העולמי, כמו גם ל-70%
מפליטת גזי החממה.



CITIES ARE THE WORLD

ערים מכסות רק 1% משטח כדור הארץ, אך אחראיות
ל-80% מה-GDP (תל"ג) העולמי, כמו גם ל-70%
מפליטת גזי החממה.

עד 2050, כ-75% מאוכלוסיית העולם
ת策ופף בערים. כמה חכמוות יהיו הערים
האלה? איך יראו החיים בהן ומני יעצב
אותם?



*למה לאו ערים?

BIG CITIES, BIG OPPORTUNITIES

• פיצוץ אוכלוסין

• דיזור

• עוני

• תשתיות

• עומס תנועה

• זיהום אוויר

• צרכית אנרגיה ומשאבים

• פינני אשפה

• ג'נרטיפיקציה

• ביטחון אישי ובטיחות

• מים ותברואה

• מזון טרי

• אסונות טבעי וטורור

• ועוד...

ערים מתמודדות ומתכוננות כבר היום לאתגרים הפיזיים, האקלוגיים, הכלכליים והחברתיים שבויאים עימם המאה ה-21 ותפקיד האורבנייזציה המהיר בהיסטוריה:

CITIES ARE THE FUTURE

פתרונות כל האתגרים הללו מתפתחים / יתפתחו גם הם בעיר



A cyclist delivers food for Deliveroo in London. // Toby Melville/Reuters

The Rise of 'Urban Tech'

Richard Florida, [CityLab](#), July 2018



Students celebrate at the John F. Kennedy School of Government commencement at Harvard University in 2015. // Brian Snyder/Reuters

Why Global Talent Clusters Around Cities

Richard Florida, [CityLab](#), Oct 2018

CITIES ARE THE FUTURE

פתרונות לכל האתגרים הללו מתחדשים / יפתחו גם הם בעיר



At the COP24 climate conference in Katowice, Poland, diplomats from more than 130 nations have gathered to discuss the increasingly urgent threat facing the warming planet. // © cop24.gov.pl

How Cities Can Lead on Climate Change Solutions

IAN KLAUS DEC 10, 2018

The latest United Nations climate change report paints a dire picture, but IPCC co-chair Debra Roberts says urban residents have a critical role to play in addressing the crisis.

Ian Klaus, [CityLab](#), Dec 2018



Bicycle helmets are uncommon in the Netherlands, even for children. // Modacity

Cycling Is Key to Safer, Healthier, More Vital Cities

Richard Florida, [CityLab](#), Sep 2018

CITIES ARE THE FUTURE

פתרונות כל האתגרים הללו מפתחים / יפתחו גם הם בעיר



Paris Climate Agreement

[Home](#) → [Actions](#) → Paris Climate Agreement

407 US Climate Mayors commit to adopt, honor and uphold Paris Climate Agreement goals

STATEMENT FROM THE CLIMATE MAYORS IN RESPONSE TO PRESIDENT TRUMP'S WITHDRAWAL FROM THE PARIS CLIMATE AGREEMENT

[ClimateMayors.org](#), June 2017



People cross a street in the Akihabara shopping district in Tokyo, Japan, January 10, 2017. The Tokyo metro area GDP-PPP is \$1.6 trillion, about the same as Spain or Canada. // Toru Hanai/Reuters

The Economic Power of Cities Compared to Nations

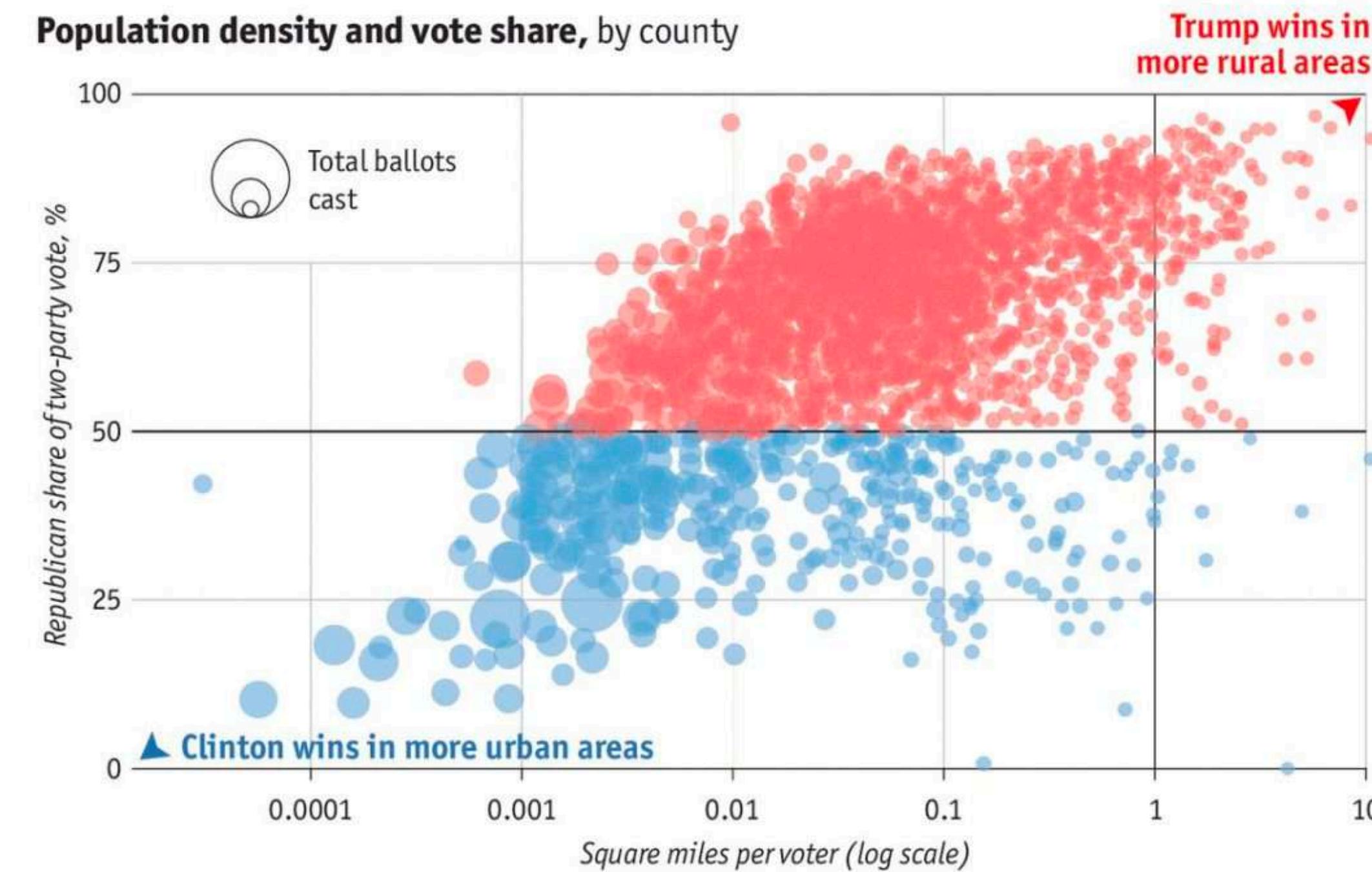
Richard Florida, [CityLab](#), Mar 2017

CITIES ARE THE FUTURE

הפתרונות לכל האתגרים הללו מפתחים / יפתחו גם הם בעירם



Ian Chipman, [Stanford Engineering](#), Jan 2017



[ClimateChangeFork](#), Dec 2016

POLITICS

Red State, Blue City: How the Urban-Rural Divide Is Splitting America

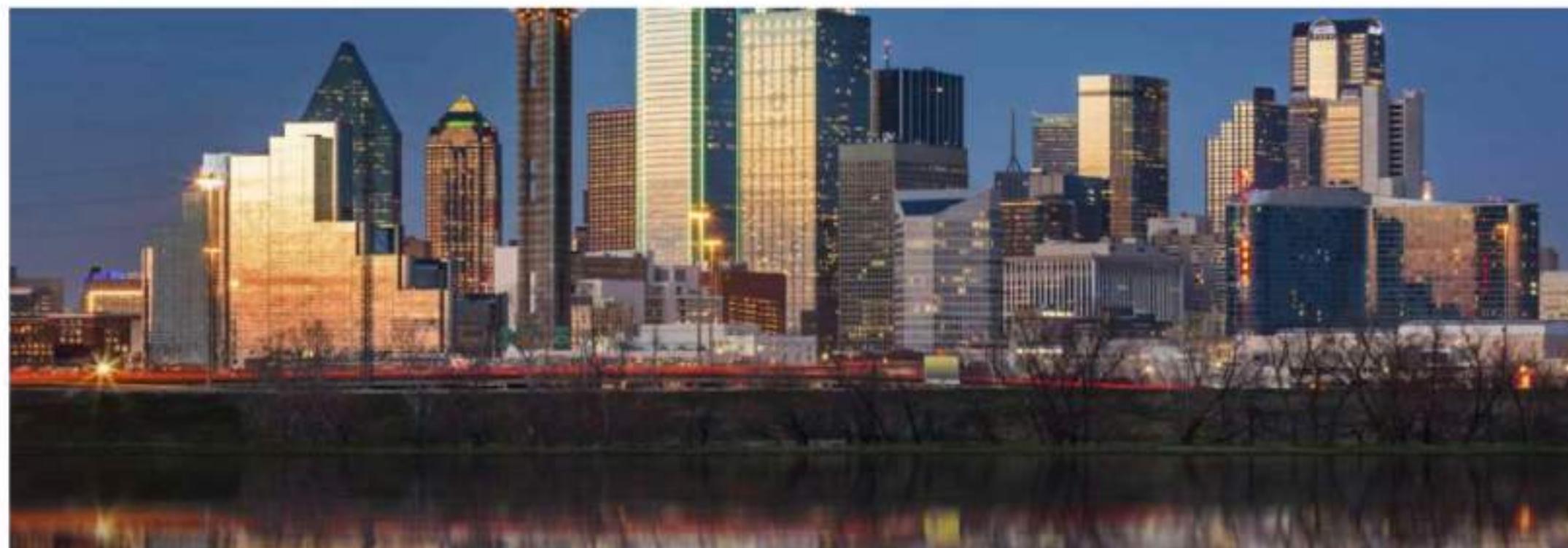
JOSH KRON NOV 30, 2012

Josh Kron, [The Atlantic](#), Nov 2012

CITIES ARE THE FUTURE

פתרונותות לכל האתגרים הללו מתחדשים / יפתחו גם הם בערים

Cities are the Future for Humanity, Making them Livable and Resilient is Critical



[International Water Association, Apr 2015](#)

Cities, not nation states, will determine our future survival. Here's why



[World Economic Forum, July 2017](#)

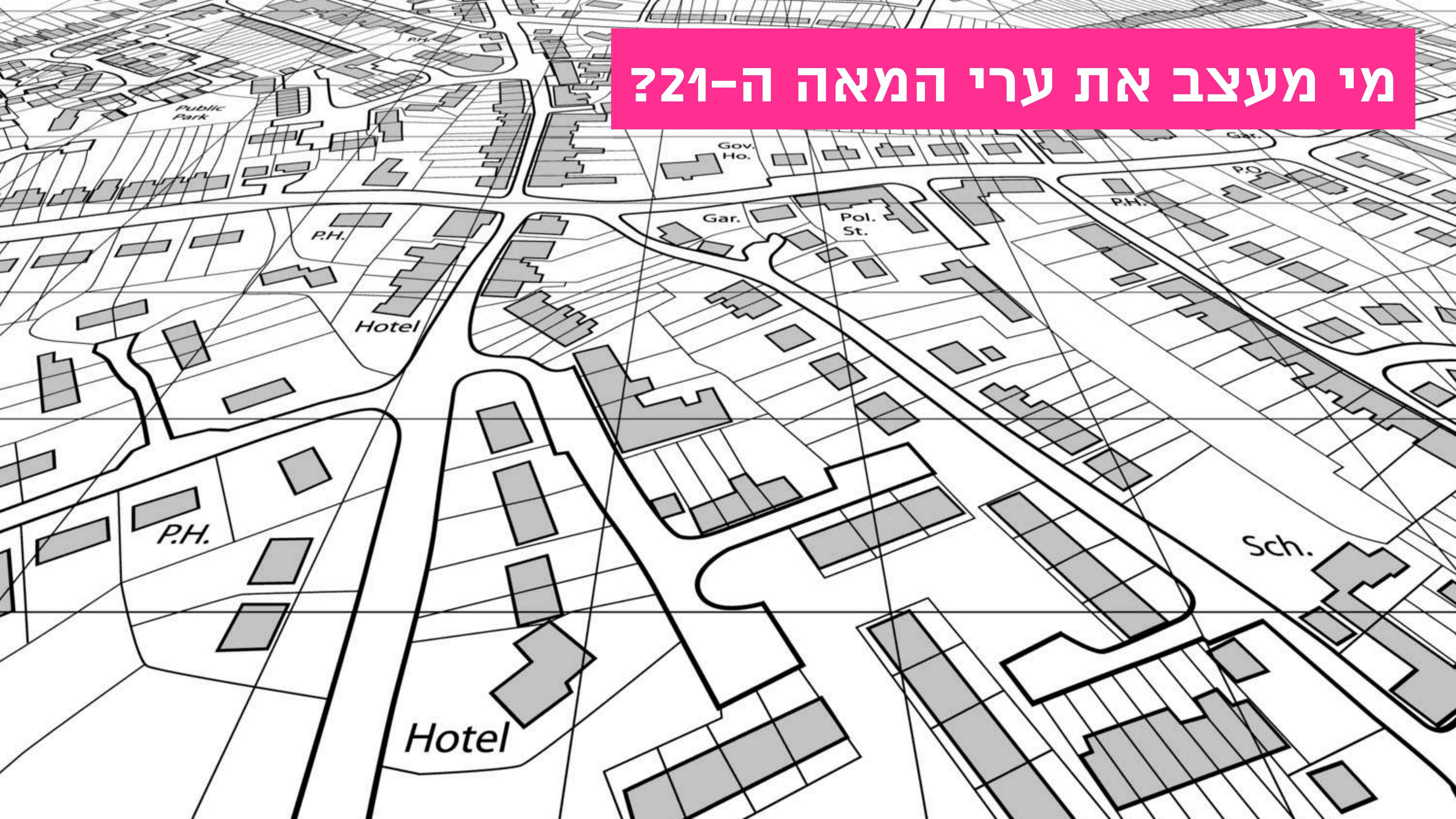


**BIG
DATA**

BIG DATA ANALYSIS

- ▶ Data mining and storage
- ▶ Data science
- ▶ Artificial intelligence & machine learning
- ▶ Technology & IOT (Internet of Things)

מי מעצב את ערי המאה ה-21?





מי מעצב את ערי המאה ה-21?



The screenshot shows the Amazon.com homepage with a festive red background. At the top, there's a navigation bar with icons for ping pong, a rainbow, sunglasses, a rainbow, a plant, a checkered board, a yellow bird, a pair of scissors, a diamond, and a small globe. Below the navigation bar is the Amazon prime logo and a search bar. The main headline reads "Don't worry, it's not too late Shop Last-Minute Deals". On the left, there's a sidebar for "Hi, dana" showing "Recommendations for you" with icons for a package and a laptop. In the center, there's a "Recently viewed" section featuring the book "DARK AGE AHEAD" by JANE JACOBS. To the right, there are sections for "Prime member deals" (illustrated with a bear on a skateboard) and "Amazon Gift Cards" (with a "Up to 20% off" offer for Huggies Little Snugglers).



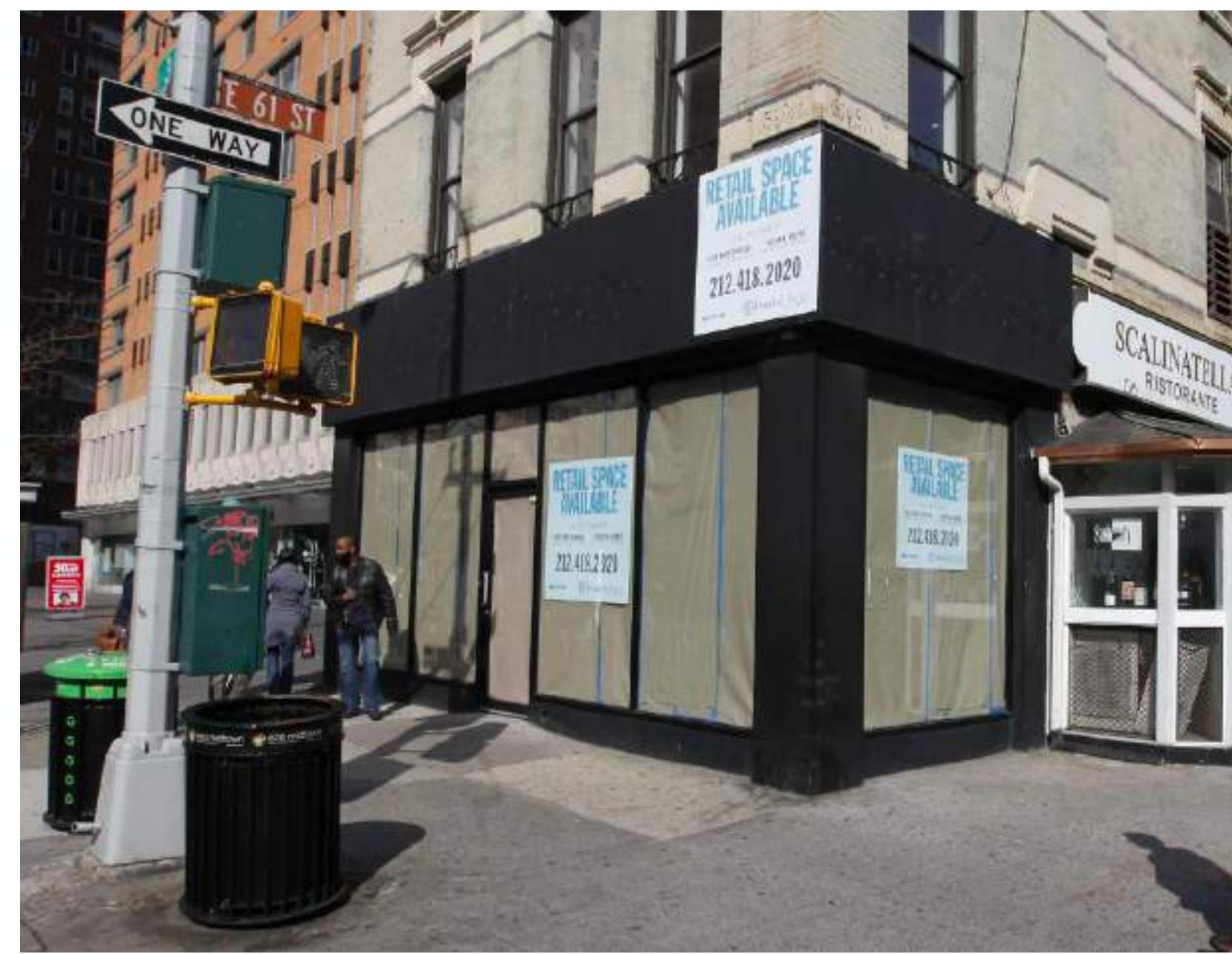
מי מעצב את ערי המאה ה-21?

IDEAS

How Manhattan Became a Rich Ghost Town

New York's empty storefronts are a dark omen for the future of cities.

Derek Thompson, [The Atlantic](#), Oct 2018





מי מעצב את ערי המאה ה-21?





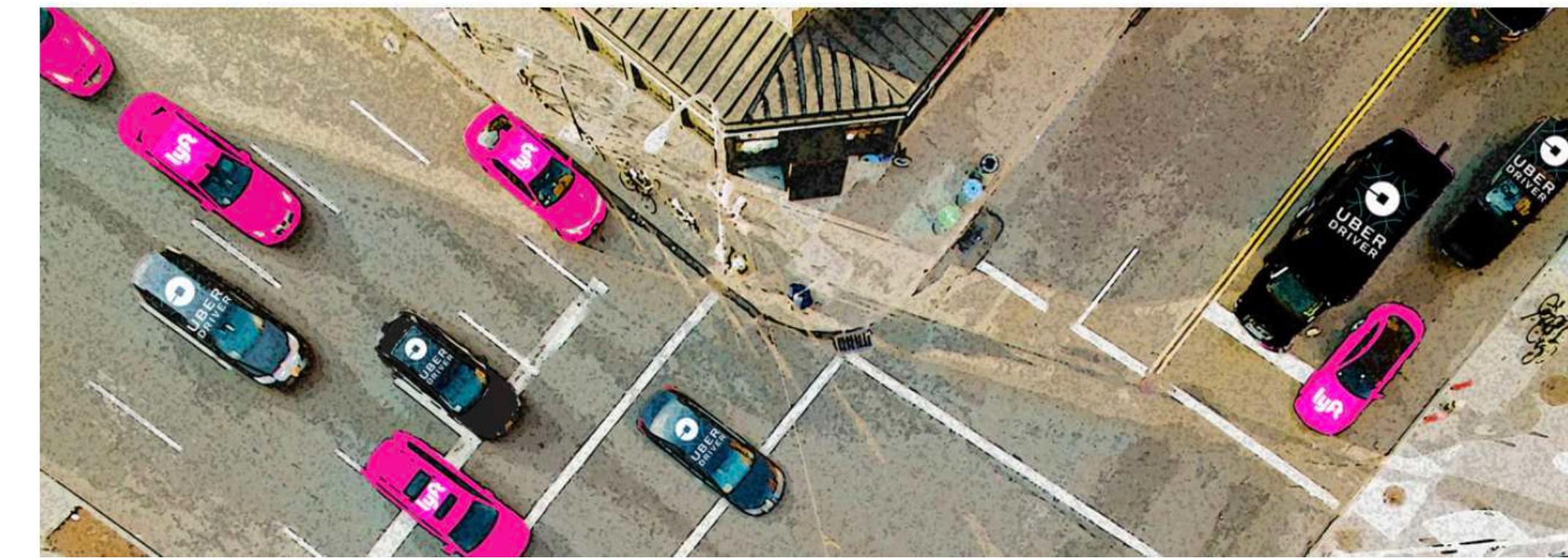
מי מעצב את ערי המאה ה-21?



Sayonara, subway: How ridesharing apps are changing the real estate calculus for brokers and developers

Popularity of Uber, Lyft is opening up clients to more remote NYC neighborhoods

By [Eddie Small](#) | March 20, 2018 07:00AM

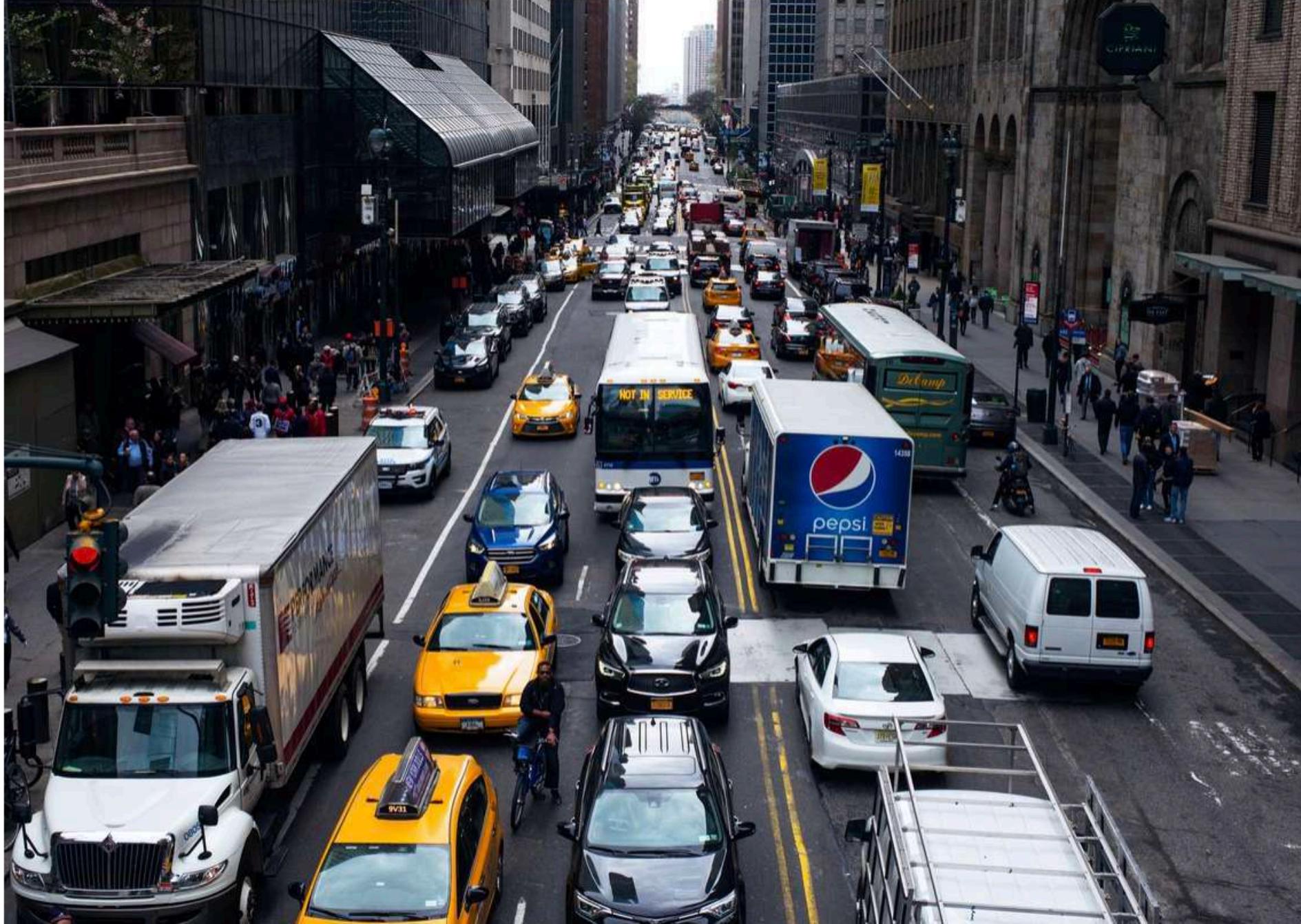


Eddie Small, [The Real-Deal New York](#), Mar 2018



AARIAN MARSHALL TRANSPORTATION 08.08.18 08:48 PM

NEW YORK CITY GOES AFTER UBER AND LYFT



Aarian Marshal, [CitiLab](#), Sep 2018



מי מעצב את ערי המאה ה-21?

Uber and Lyft Are Overwhelming Urban Streets, and Cities Need to Act Fast

New research from Bruce Schaller shows that the companies are adding traffic at a prodigious rate in America's largest cities.

By Ben Fried | Jul 25, 2018 | 34



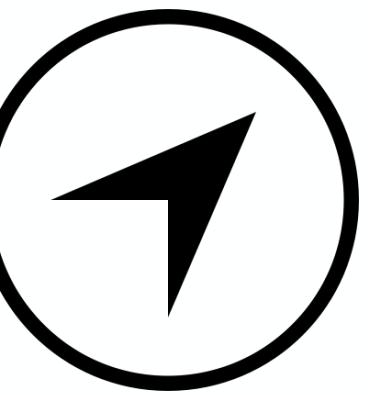
Ben Fried, [StreetsBlogNYC](#), July 2018



מי מעצב את ערי המאה ה-21?

weWork





מי מעצב את ערי המאה ה-21?

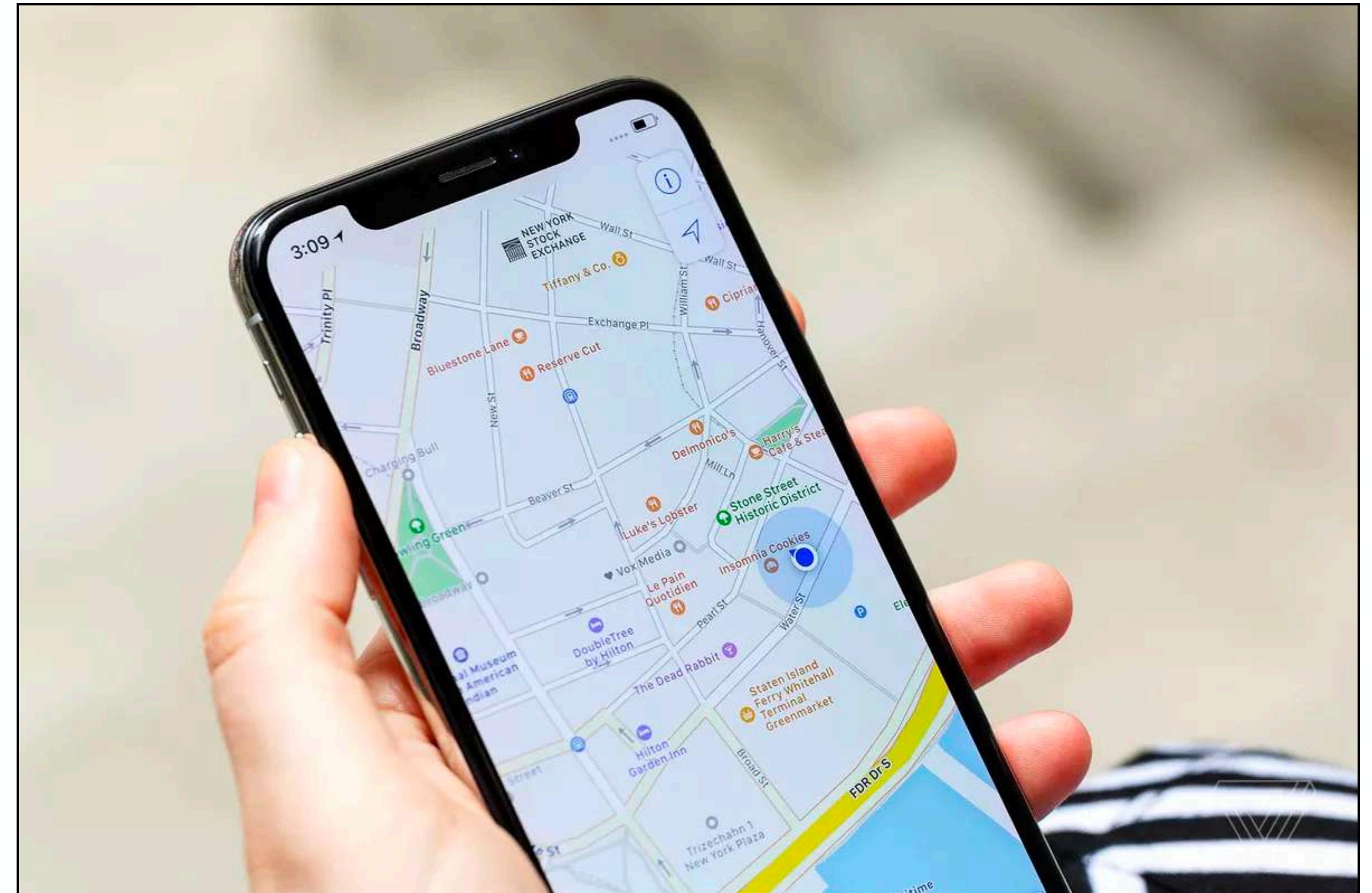
Navigation Apps Are Turning Quiet Neighborhoods Into Traffic Nightmares



Lisa W. Foderaro, [The New York Times](#), Dec 2017

As apps like Waze reroute commuter traffic, towns fight back

Lisa W. Foderaro, [The Boston Globe](#), Dec 2017



"סע והשלר": מי יעצור את הקורקינטים השיתופיים?

טrnd הקורקינטים השיתופיים צובר תאוצה בעולם ובארץ - ואיתו מסוף הרוכבים המערבים בתאונות. בערים גדולות בארץ"ב כבר שוקלים לאסור את השירות, אבל המפעילות נערכות דוקא להרחבת



קורקינטים חשמליים (צילום: AFP)



The Yelp logo, which consists of the word "yelp" in a stylized font with a red five-pointed star-like shape integrated into the letter "p". Below the logo is a photograph of a city skyline from an elevated perspective, showing a dense urban area with buildings and trees.

Harvard Economists: Yelp Data Can Help Predict Gentrification



Hannah Cheesman, Senior Public Relations Manager

Tuesday, February 20, 2018 • #News, #Public Policy, #Research & Surveys

מתי כולם נהיין ככ חכמות?

עיר חכמה - פרויקטים בחיפה



+

טיואוטו רחובות



+

מצוינות בחינוך



+

חיפה בנגיעת אצבע



עיר חכמה - סביבה, מים
ואנרגיה



עיר חכמה - תכנון ובנייה
מקצועיים



+

תיקי בנין סרוקים



+

הזמנה TICK מידע

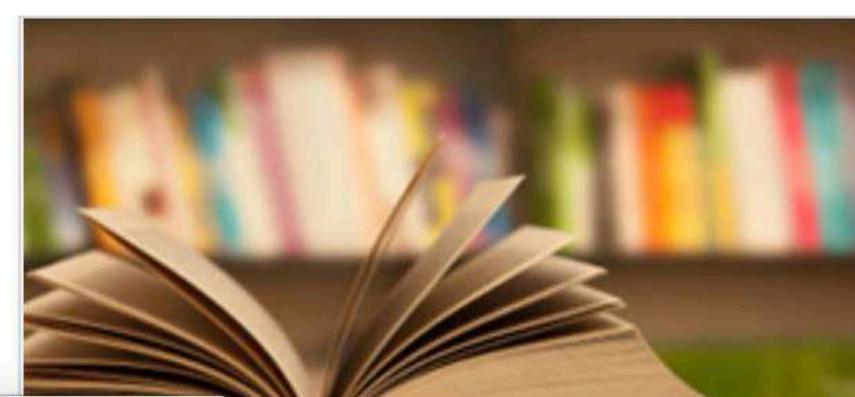


+

WiFi ברחבי העיר



עיר חכמה - תחבורה וחניה



עיר חכמה - Start-up City

עיר חכמה



עיר חכמה - חינוך



עיר חכמה - שירותים
מקצועיים



עיר חכמה - קהילה וספורט



עיר חכמה - בריאות ורוחה



עיר חכמה - ביטחון וחירום

מתי כולם נהיו ככ חכמות?



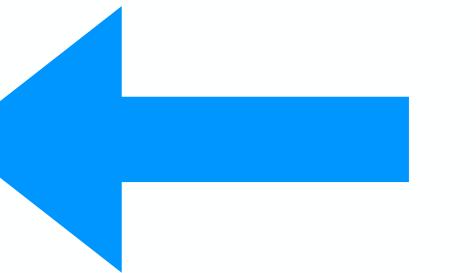
מתי כולם נהיו ככ חכומות?



עיר חכמה עברו מאי?

עיר חכמה עבר מיז?

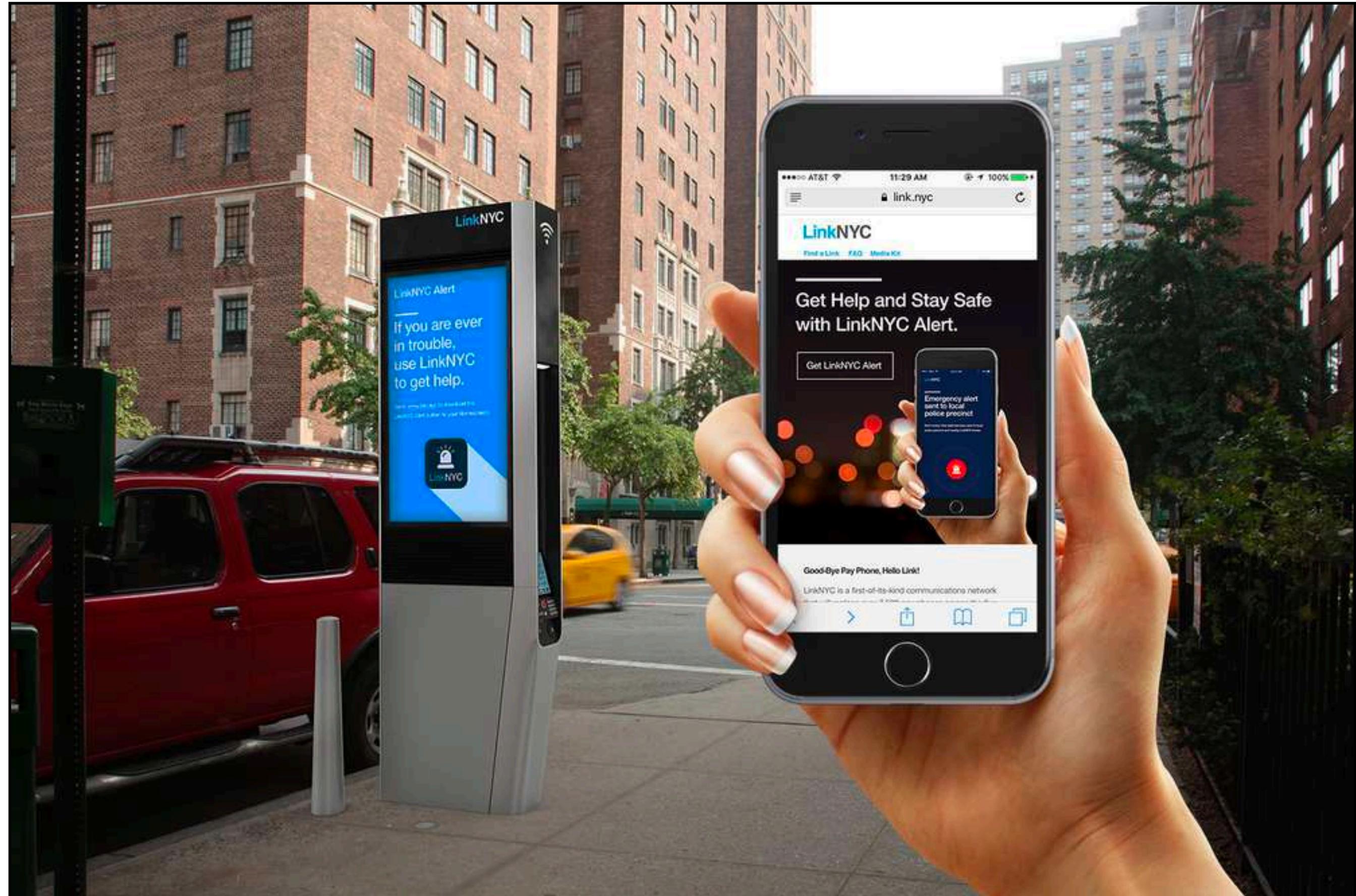
LinkNYC



* מכרה בוחן: **LinkNYC**

עיר חכמה עבר מיז?

LinkNYC



* מכרה בוחן: **LinkNYC**



עיר חכמה עבר מיז?

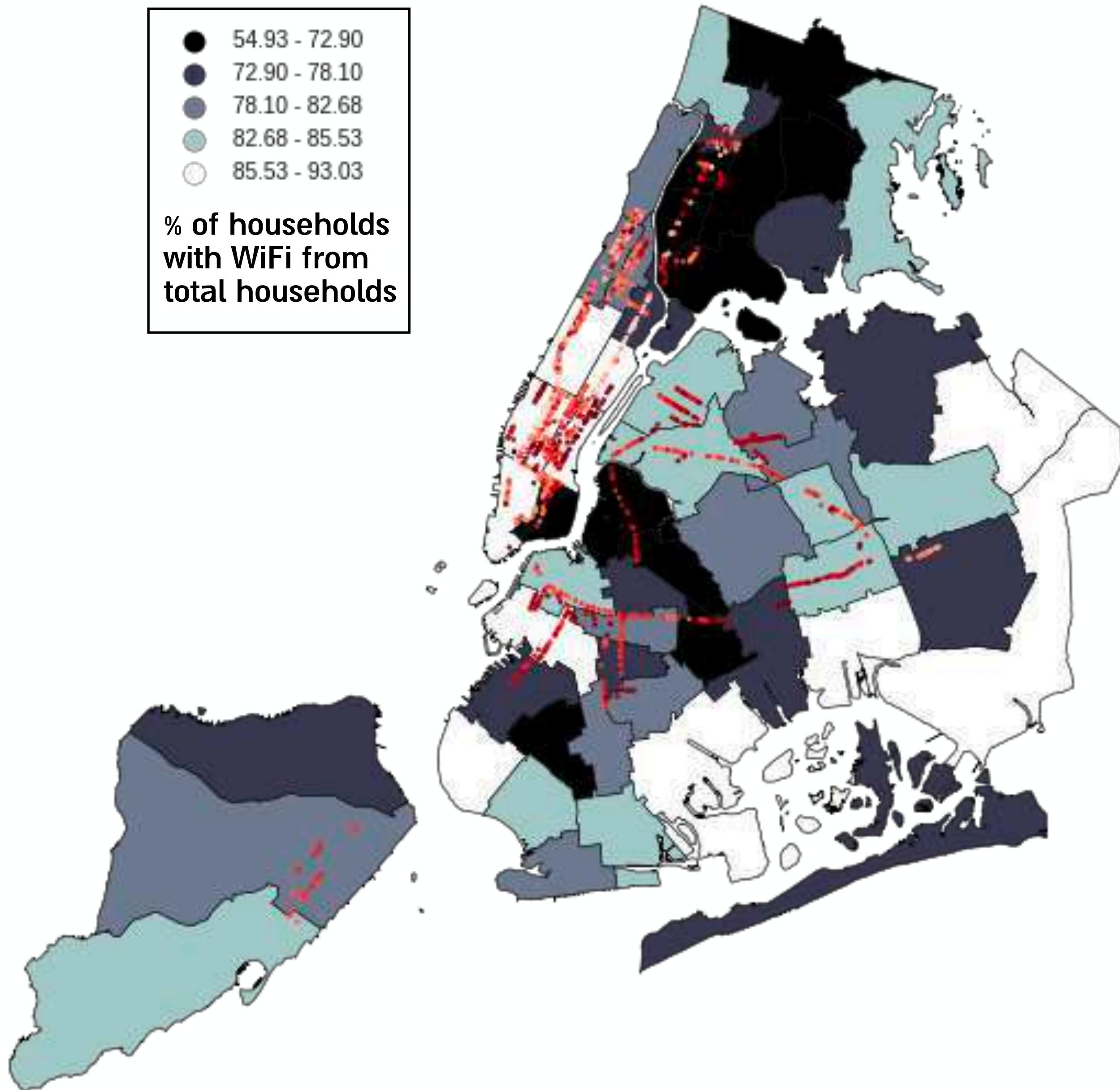
* מקרה בוחן: **LinkNYC**



LinkNYC's 5 million users make 500,000 phone calls each month

Kyle Wiggers, [VentureBeat](#), Sep 2018

עיר חכמה עבר מיז?

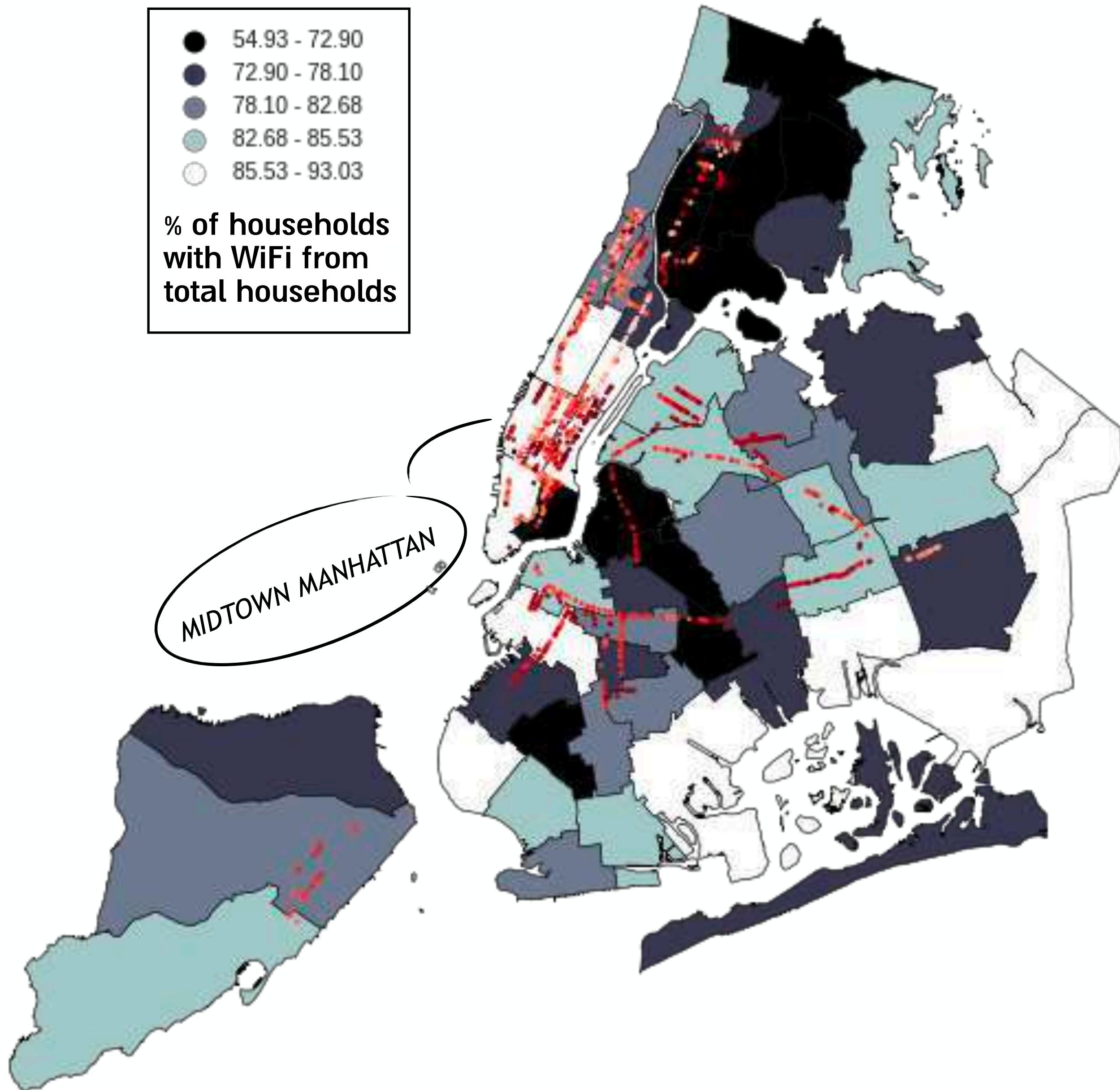


* מכרה בוחן: **LinkNYC**

Figure: linkNYC locations on top of a choropleth of broadband access from total households.

The linkNYC stations are shown on top of % of broadband access from total households. The linkNYC stations are colored by the date they were installed on; darker red is older station.

עיר חכמה עבר מיז?



* מכרה בוחן: **LinkNYC**

Figure: linkNYC locations on top of a choropleth of broadband access from total households.

The linkNYC stations are shown on top of % of broadband access from total households. The linkNYC stations are colored by the date they were installed on; darker red is older station.

עיר חכמה עבר מיז?

* מקרה בוחן: **LinkNYC** :



ARE NEW YORK'S FREE LINKNYC INTERNET KIOSKS TRACKING YOUR MOVEMENTS?



Ava Kofman

September 8 2018, 9:00 a.m.

LINKNYC KIOSKS HAVE become a familiar eyesore to New Yorkers. Over 1,600 of these towering, nine-and-a-half-foot monoliths – their double-sided screens festooned with ads and fun facts – have been installed across the city since early 2016. Mayor Bill de Blasio has [celebrated](#) their ability to provide “the fastest and largest municipal Wi-Fi network in the world” as “a critical step toward a more equal, open, and connected city for every New Yorker, in every borough.” Anyone can use the kiosks’ Android tablets to search for directions and services; they are also equipped with charging stations, 911 buttons, and phones for free domestic calls.

But even as the kiosks have provided important services to connect New Yorkers, they may also represent a troubling expansion of the city’s surveillance network, potentially connecting every borough to a new level of invasive monitoring. Each kiosk has three cameras, 30 sensors, and heightened sight lines for viewing above crowds.

Ava Kofman, [The Intercept](#), Sep 2018

עיר חכמה עברו מאי?



The
Intercept_

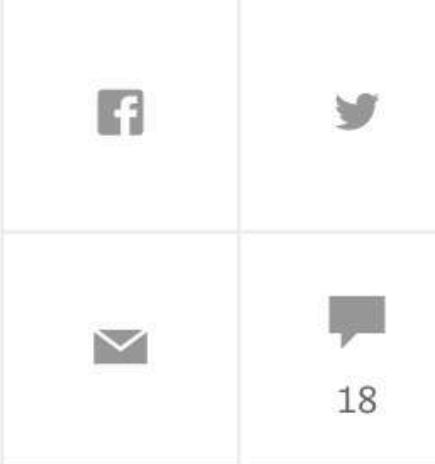


Illustration: Soohee Cho/The Intercept, Getty Images

GOOGLE'S "SMART CITY OF SURVEILLANCE" FACES NEW RESISTANCE IN TORONTO



Ava Kofman

November 13 2018, 12:03 p.m.

עיר חכמה עבר מיז?



The competition for HQ2 has given Amazon CEO Jeff Bezos plenty of reason to smile. // Ted S. Warren/AP

The Hypocrisy of Amazon's HQ2 Process

Richard Florida, [CityLab](#), May 2018

Mayors Should Take a Stand Against a Future Amazon HQ2

Calling on federal government to regulate economic incentives is a cop-out. It's time for America's big cities and mayors to stand up to companies like Amazon.

DEC 11, 2018



RICHARD FLORIDA

Richard Florida is co-founder and editor at large of CityLab.



In the wake of the incentives bidding war over Amazon's HQ2 comes a new round of calls to action. Should the federal government limit or ban the reverse-Robin Hood practice of state and local governments offering taxpayer money as big corporate subsidies? The logic is simple: These bidding wars place cities and states in an unenviable prisoners' dilemma, where they compete with incentives and have little reason to cooperate. Some say a higher level of government needs to intervene and stop the madness, as the European Union has done, but I believe there is no way the federal government would do that for us.

Richard Florida, [CityLab](#), Dec 2018

נדל"ן

"הgel הראשון של הערים החכמות היה בלופ. העיר הולכה לאיבוד"

טרנד הערים החכמות סחף עיריות בעולם לשפוך מאות מיליונים על טכנולוגיות שלא ממש שיפרו את חייהם. מתכנן הערים רפי ריעש: "לא היתה הונאה מכוונת, אבל יזמים הצליחו למכור לעיריות כל דבר שהתחבר לכותרת 'עיר חכמה'"

 457  29  שומר

מירב מרון |  התראות במייל
14:41 | עדכן ב: 11:19 26.05.2018



מירב מרון, דה מרקר, Mai 2018

עיר חכמה עבר מיז?



Plugged in: The ubiquity of smartphones means that regular consumers feature more heavily in the "smart cities" promises of today. // Mark Lennihan/AP

2018 Was the Year of the Smart City Skeptic

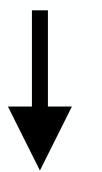
LAURA BLISS DEC 27, 2018

Companies like Google, Uber, or Facebook aren't built to fix society. That includes cities.

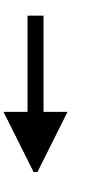
Laura Bliss, [CityLab](#), Dec 2018

נ' אתה ? Smart city

? Smart city נ' את

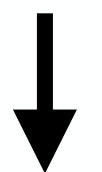


Maintenance

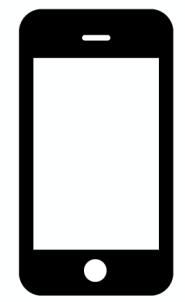


Planning

מי אתה ? Smart city



Maintenance



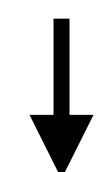
שירותים
לטושב



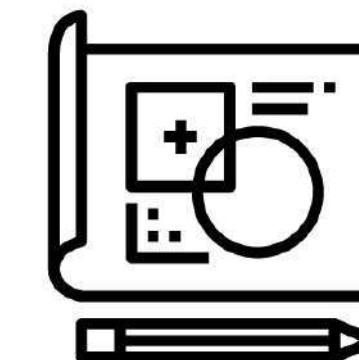
תחזוקה



תשתיות



Planning

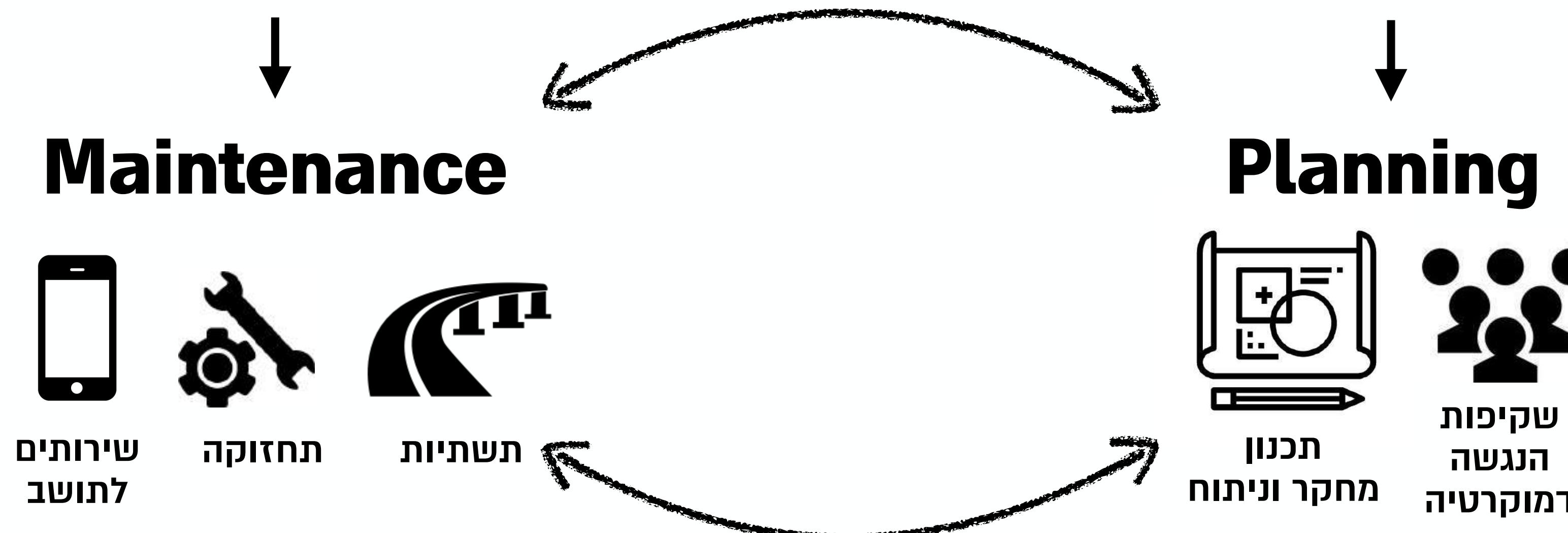


תכנן
מחקר וניתוח



דקירותיה
הנגשה
מחקר וניתוח
דמוקרטייה

מי אתה ? Smart city





Open Data for All New Yorkers

Where can you find public Wi-Fi in your neighborhood? What kind of tree is in front of your office? Learn about New York City using NYC Open Data.

Search Open Data for things like 311, Buildings, Crime

<https://opendata.cityofnewyork.us/>

NYC OpenData

Home Data About ▾ Learn ▾ Alerts Contact Us Blog | Sign In

DOB Violations

Violations that have been issued by the Department of Buildings. There may also be an ECB violation. ↗ (<https://data.cityofnewyork.us/Housing-Development/DOB-ECB-Violations/5hak-3dxd>)

ISNDOB_BIS_VIOL	BORO	BIN	BLOCK	LOT	ISSUE_DATE
193378	4		15544	00028	19930628
309767	2	2000535	02293	00043	19940609
534896	2	2809570	02823	00001	19980106
204263	3	3077787	03386	00062	19930816
288684	3	3117664	05125	00074	19940601
556465	3	3007679	00453	00046	19980504
610177	3	3030096	01208	00017	19990316
287561	3	3135789	05595	00024	19930601
190440	4	4192214	09205	00041	19930628
635194	1	1012309	00693	00014	19990601
695143	3	3391207	04452	00015	20000413

< Previous Next >

Showing Rows 1-50 out of 2,006,682

Manage More Views Filter Visualize Export Discuss Embed About

SODA API

OData

Print

Download

Download a copy of this dataset in a static format

CSV

CSV for Excel

CSV for Excel (Europe)

JSON

RDF

RSS

Find in this Dataset



A beta project of NYC Planning Labs

NYC PLANNING ZoLa New York City's Zoning & Land Use Map

TAX LOT / BBL: 1000477501

EQUITABLE BUILDING
120 BROADWAY, 10005

Manhattan (Borough 1) Block 47 Lot 7501

Zoning Districts: C6-5 | Special District: LM

INTERSECTING MAP LAYERS: None found

ZONING DETAILS:

- Digital Tax Map
- Zoning Map (PDF)
- Historical Zoning Maps (PDF)

Owner: 120 BROADWAY CONDO BO
Land Use: Commercial & Office Buildings
Lot Area: 49,614 sq ft
Lot Frontage: 167.92 ft
Lot Depth: 310.08 ft
Year Built: 1915
Year Amend: 1983
Building Class: Condominiums - Office Space (RB)
Number of Buildings: 1
Number of Floors: 41
Gross Floor Area: 1,736,513 sq ft
Total # of Units: 2
Condominium Number: 871
Building Info: BISWEB | View ACRIS
Property Records: BISWEB | View ACRIS

Neighborhood Information

Community District: Manhattan Community District 1
City Council District: Council District 1
School District: 02
Police Precinct: 1
Fire Company: E004

Zoning and Land Use

Tax Lots

Show Land Use Colors

One & Two Family Buildings

Multi-Family Walk-Up Buildings

Multi-Family Dovar Buildings

Mass Residential & Commercial Buildings

Commercial & Office Buildings

Industrial & Manufacturing

Transportation & Utility

Public Facilities & Institutions

Open Space & Outdoor Recreation

Parking Facilities

Vacant Land

Other

Zoning Districts

Commercial Districts

Manufacturing Districts

Residential Districts

Parks

Battery Park City

Commercial Overlays

C1-1 through C1-5

C2-1 through C2-5

Zoning Map Amendments

Pending Zoning Map Amendments

Special Purpose Districts

Special Purpose Subdistricts

Limited Height Districts

2017-11

2008

mapbox

A beta project of NYC Planning Labs

NYC PLANNING ZoLa New York City's Zoning & Land Use Map

Search...
▼ BBL Lookup

Manufacturing Districts
Residential Districts
Parks
Battery Park City

Commercial Overlays
C1-1 through C1-5
C2-1 through C2-5

Zoning Map Amendments

Pending Zoning Map Amendments

Special Purpose Districts

Special Purpose Subdistricts

Limited Height Districts

Supporting Zoning Layers

Administrative Boundaries

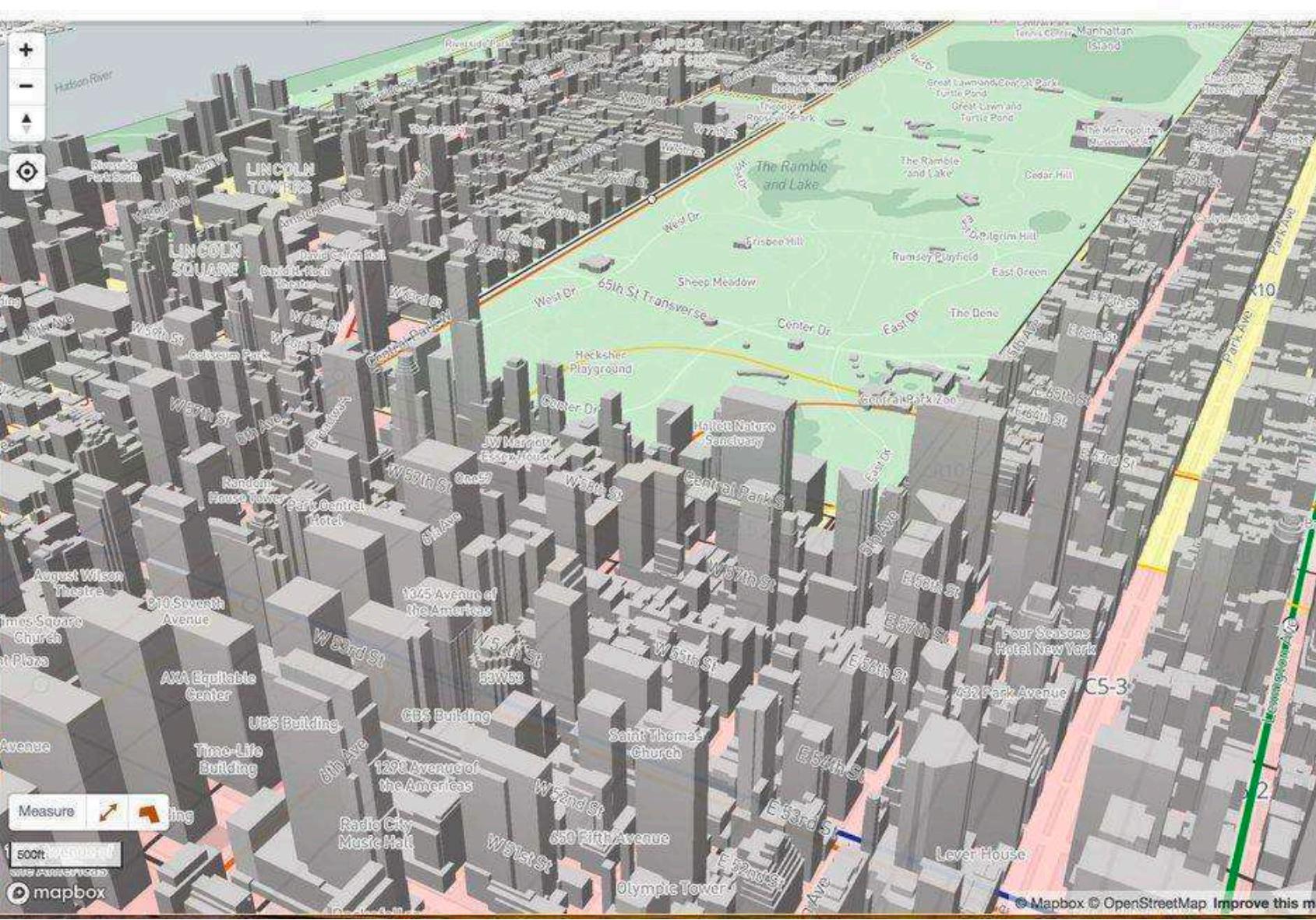
Basemaps

Subways
Building Footprints
3D Buildings

Measure | Align

soil: 200ft
mapbox

Mapbox © OpenStreetMap Improve this map



NYC PLANNING Street Map The Status & History of New York City's Streets

Search...
▼ BBL Lookup

Pierhead Line
Bulkhead Line

Adopted City Map Alterations

1903 2018

Pending City Map Alterations

Arterial Highways & Major Streets

Local Law Names

Paper Streets

Stair Streets

Supporting Layers

Zoning Districts

Commercial Overlays

Special Purpose Districts

Tax Lots

Preliminary Flood Insurance Rate Maps 2015

Effective Flood Insurance Rate Maps 2007

Aerial Imagery

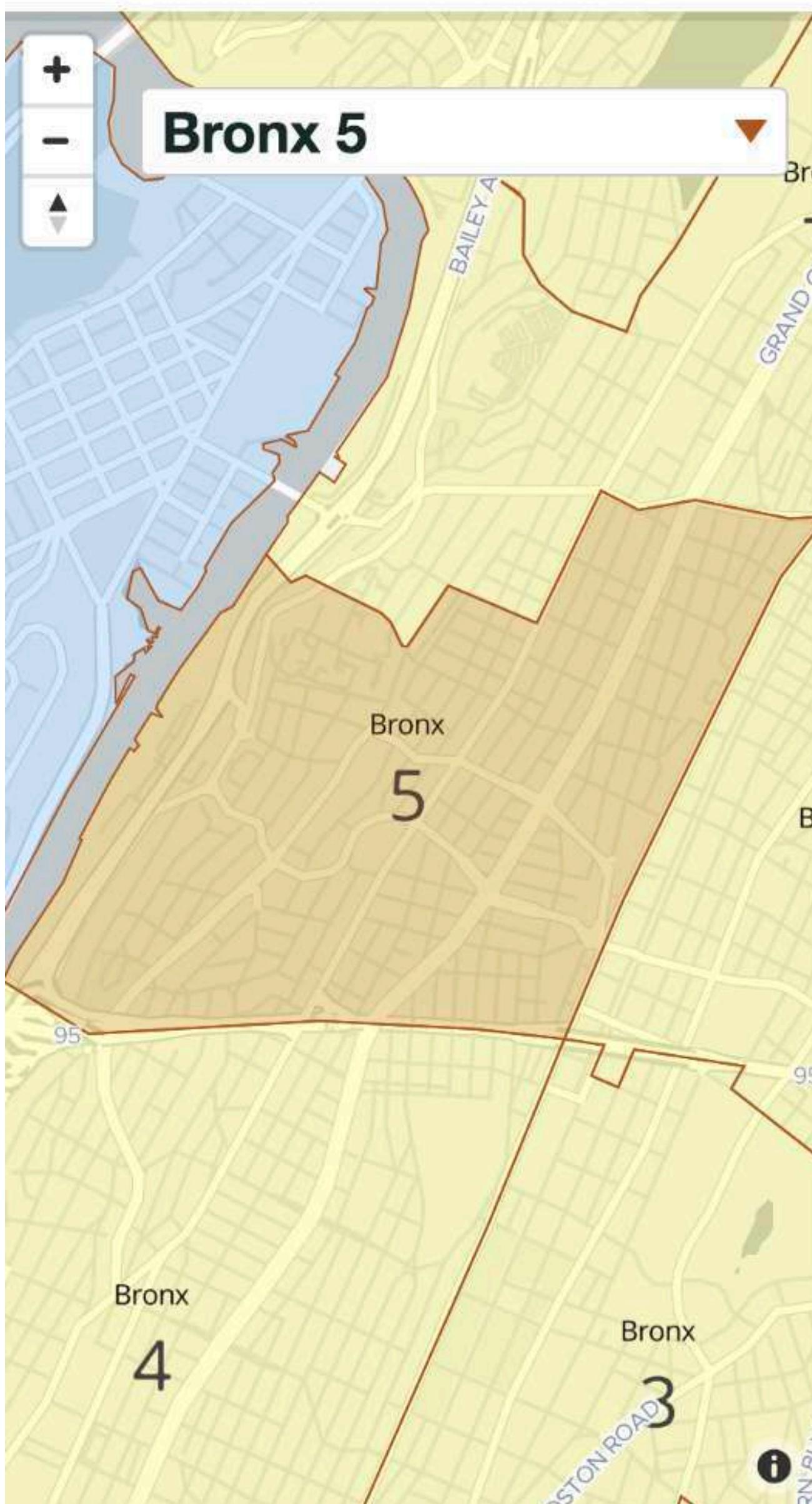
2000ft

Manhattan, Block 142, Lot 30
GREENWICH STREET
View this lot in ZoLa

View this area in ZoLa
NYC's Zoning & Land Use Map



NYC
PLANNING



Bronx Community District 5

[Indicators](#) [Built Environment](#) [Floodplain](#) [Community Board](#) [Projects](#) [Resources](#)

Community Board Perspectives

Community boards are liaisons between district residents and City government, charged with advocating for their districts' unique priorities in collaboration with city agencies. To learn more about the issues affecting your district, view the most recent Statement of Community District Needs. Want to get involved? Visit your community board's website or email them directly.

Bronx Community Board 5

 [website](#)

 [email](#)

Statement of Community District Needs ^①

These are the top 3 pressing issues perceived and identified by Bronx Community Board 5 in the latest needs statement:

- **Affordable housing**
- **Schools**
- **Transit (buses & subways)**

NEEDS STATEMENT ARCHIVE:

 [FY2019_Statement_BX05.pdf](#) LATEST

 [FY2018_Statement_BX05.pdf](#)

 [FY2017_Statement_BX05.pdf](#)

[Show All Needs Statements](#)



GitHub

Pull requests Issues Marketplace Explore



NYC Planning

Organization for the New York City Department of City Planning

New York, New York <http://www.nyc.gov/planning>

Repositories 117 People 29 Teams 4 Projects 3

Pinned repositories

labs-postgis-preview
A lightweight express app and leaflet frontend for previewing PostGIS queries
JavaScript 217 42

labs-community-profiles
A site for exploring indicators, data, and information for NYC community districts
JavaScript 23 7

labs-zola
NYC Planning's Zoning and Land Use App
JavaScript 27 7

labs-factfinder
New York City Census Reporting Tool
JavaScript 14 5

labs-travelsheds
User-friendly transit isochrone generator powered by OpenTripPlanner
JavaScript 8 4

geo-webGBATdocs
HTML

Find a repository...

Type: All ▾

Language: All ▾

New

labs-factfinder

New York City Census Reporting Tool



ember-cli ember nyc labs census-data demographics

JavaScript 14 5 1 issue needs help Updated 44 minutes ago

labs-zola

NYC Planning's Zoning and Land Use App



labs



NYCPlanningLabs

Follow

HOME ARCHIVE ABOUT PLANNING LABS

Reaching a Broader Audience with Government Digital Tools



Taylor McGinnis

Follow

Nov 30 · 9 min read

NYC
PLANNING



מי אנחנו



tab"u pticha: haRatzlia

בחרו גוש במטה כדי לצפות בתוכניות הבניה, או הקישו בתובות, מספר גוש או מספר תוכנית לחיפוש בהרצליה:

הבנייה בתוות, מספר גוש או מספר תוכנית בהרצליה

גוש 6525 גוש 7291 6424 התחדשות עירונית נווה ישראל - הר מירון פרסום לתוקף 5/12/2018 ברשומות

תובנית 504-0373290
גוש 6422 6423 6525
תבנית התחדשות ברב קוק הר/ 2272 פרסום לתוקף 10/10/2018
ברשותם

תוכנית 504-0156141 צידו הדרום מערבי של רחוב הרוב קוק (101, 103) בסמוך לבנייה הדרום מערבית להרצליה

גוש 6596 6422 6423 6424 גוש
פרסום לתוקף 20/9/2018 רמת השרון מערב – מתחם צפוני
ברשומות

תובנית תמל/9681
התבנית המוצעת מוקמת מערבית לקיבוץ
גליל ים ודרומית ומצרחת להרצליה, למרחב
התבנון של רמת השרון

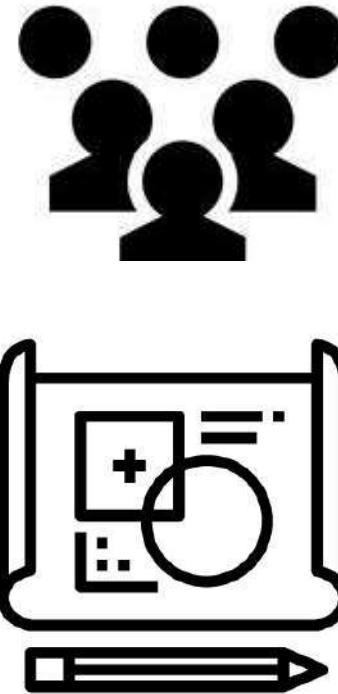
גוש 6527 | פרסום לתוקף 16/7/2018 | מרכז מסחרי אבן עדרה | הר/מק/9099 - גוות ברב מ"ן | ברישומיות

אתה **תב"ע פתוחה** מאפשר גישה קלה לנחותי תוכניות בנין עיר של רשותות עירוניות שונות. האתר נועד לקהל הרחב, ולא דורש הכרת מספרי גושים או התחממות במונייה ותכנון. בלחיצה על המפה או הכנסת כתובת המשתמש יכול למצוא בקלות תוכניות באיזור מסוים, להוריד מסמכי תכנון או להציג שירות לדפי התוכנית באתר מנהל מקראקי ישראל לקבלת פרטיים נוספים.



New tool helps mistreated tenants demystify building ownership

WhoOwnsWhat.nyc uses an algorithm built on NYC open data to map property ownership across the city



Who owns what in nyc?

This landlord is associated with 426 buildings:

Map List Summary

Export Data New Search

Mapbox

Map View: A map of the New York City area showing numerous orange dots representing buildings owned by a specific landlord. The map includes labels for Paterson, Clifton, Bloomfield, Newark, Jersey City, Irvington, Bayonne, Elizabeth, and New Rochelle.

Building Details: A detailed view of a modern apartment building at 500 Fourth Avenue in Brooklyn. The building has multiple floors with balconies and glass windows. A white van is parked in front.

Address: 500 FOURTH AVENUE, BROOKLYN

Boro - Block - Lot (BBL)	Year Built	Units	
3 - 01027 - 7501	2010	156	
Open Violations	Total Violations	2017 Evictions	Δ RS Units
0	0	N/A	N/A → N/A

(hover over a box to learn more)

Business Entities:

- FIRSTSERVICE RESIDENTIAL NEW YORK, INC.
- 500 4TH AVENUE CONDOMINIUM

Business Addresses:

- 622 THIRD AVENUE 14FLOOR 10017
- 500 FOURTH AVENUE 12C 11215
- 500 FOURTH AVENUE 11215

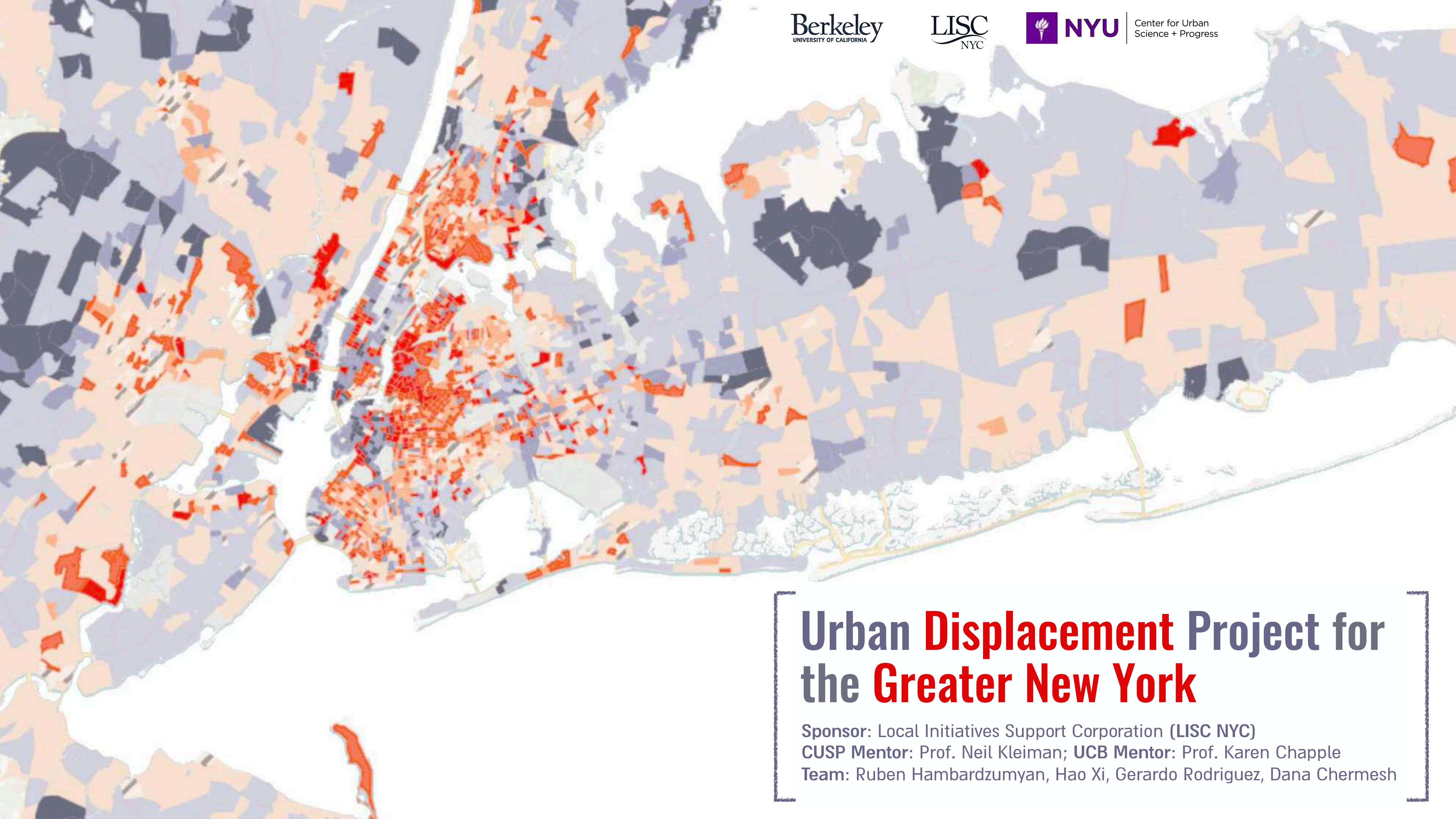
People:

- Site Manager: JAI SINGH

Legend

- search address
- associated building

(click on a building marker to view details)

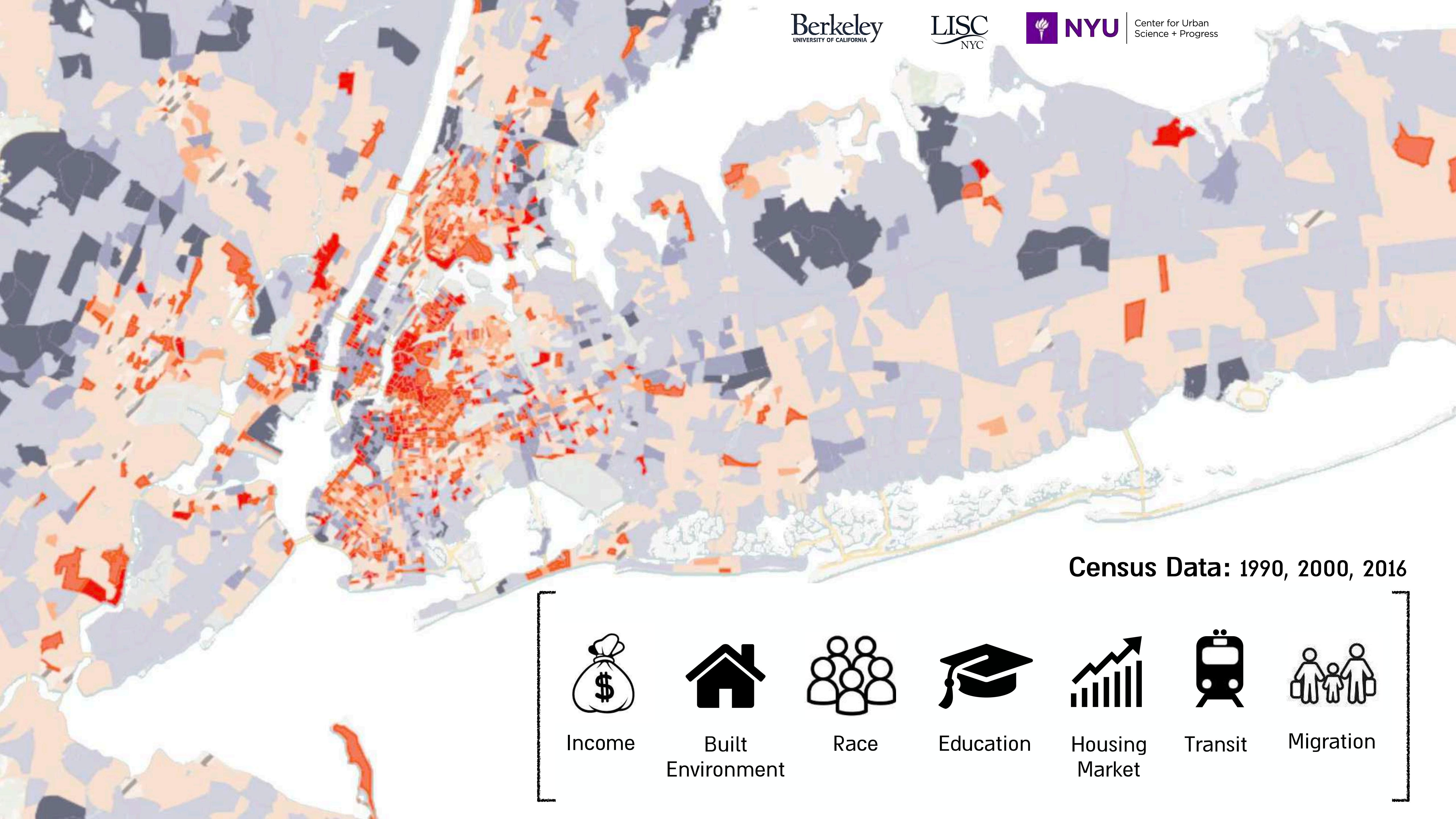


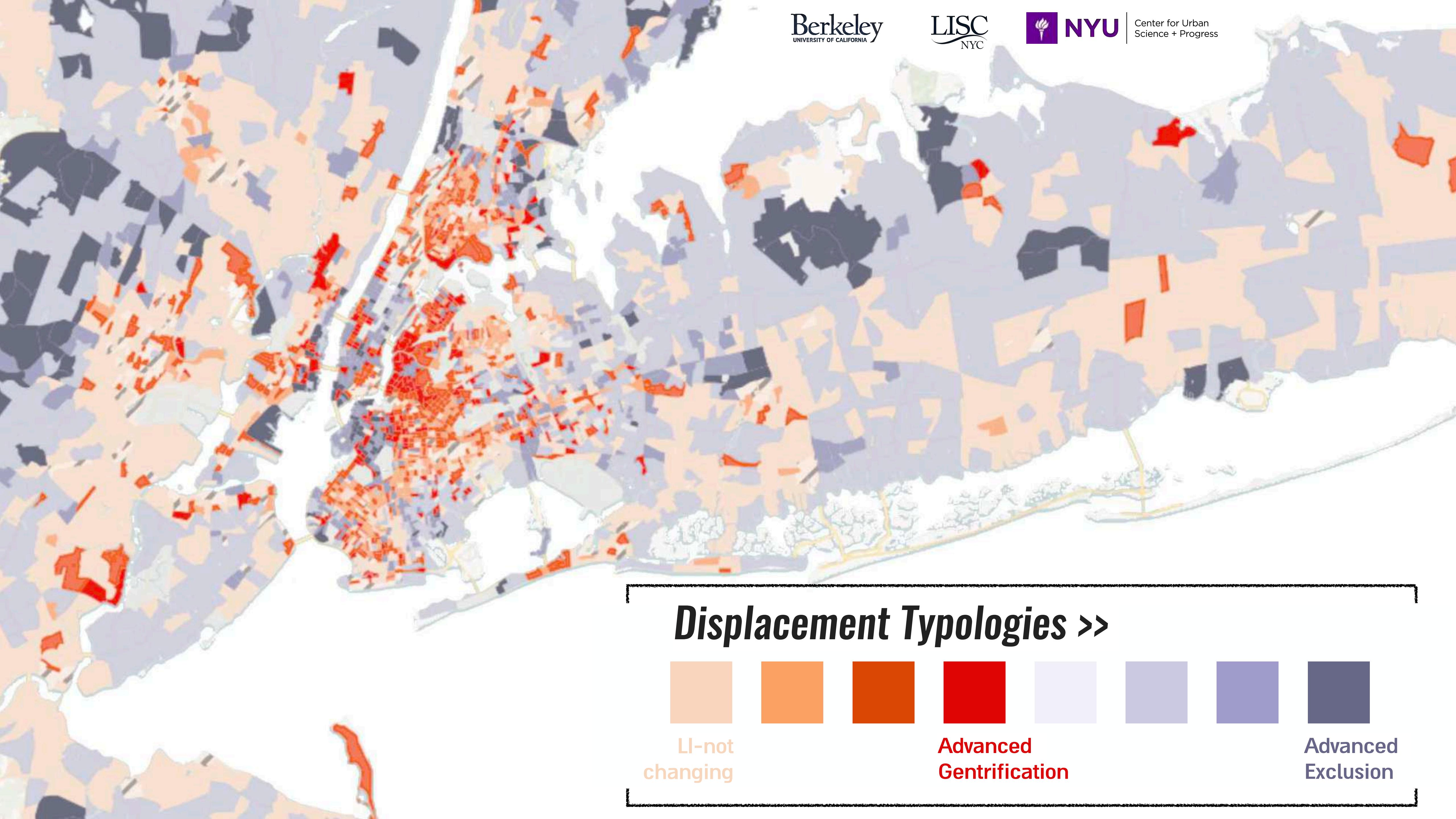
Urban Displacement Project for the Greater New York

Sponsor: Local Initiatives Support Corporation (LISC NYC)

CUSP Mentor: Prof. Neil Kleiman; UCB Mentor: Prof. Karen Chapple

Team: Ruben Hambardzumyan, Hao Xi, Gerardo Rodriguez, Dana Chermesh

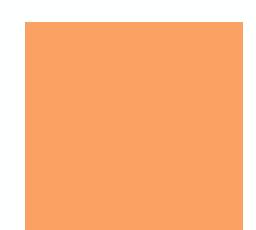




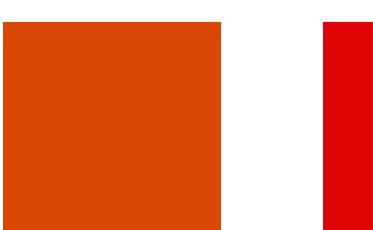
Displacement Typologies >>



LI-not
changing



Advanced
Gentrification



Advanced
Exclusion



NYU CUSP Capstone Project Urban Displacement Project for the New York Metro Region

While gentrification can bring new resources to neighborhoods, however, it also can result in more negative transformation of urban neighborhood landscapes, in particular contributing to the displacement of low-income residents. By utilizing the methodology created by the Urban Displacement Project to analyze the neighborhoods of San Francisco Bay Area, this capstone project explores gentrification and displacement in the areas of the Greater New York, mainly through the lenses of population displacement and exclusion. Via an extensive analysis of socio-demographic characteristics obtained mainly from the American Community Survey (ACS five-year estimates), and collaborations with different stakeholders from both the academia and practice, we show that processes of gentrification, displacement, and exclusion are taking place throughout the 31-county region.

This [NYU CUSP](#) capstone project seeks to support research on the Greater New York housing market and residents, as well as to contribute to the US and worldwide discourse on gentrification and displacement.

[Explore The Map](#)**REPORT****METHODOLOGY****DISPLACEMENT TYPOLOGIES****URBAN DISPLACEMENT PROJECT**

Public Housing



Subway Lines



School Zoning



Municipalities or Neighborhoods



Mobility Opportunities



Very Low Income



Low Income - Not Changing



Low Income - At Risk of Gentrification



Low Income - Ongoing Gentrification



Medium and High Income - Advanced Gentrification



Medium and High Income - Not Changing



Medium and High Income - At Risk of Exclusion



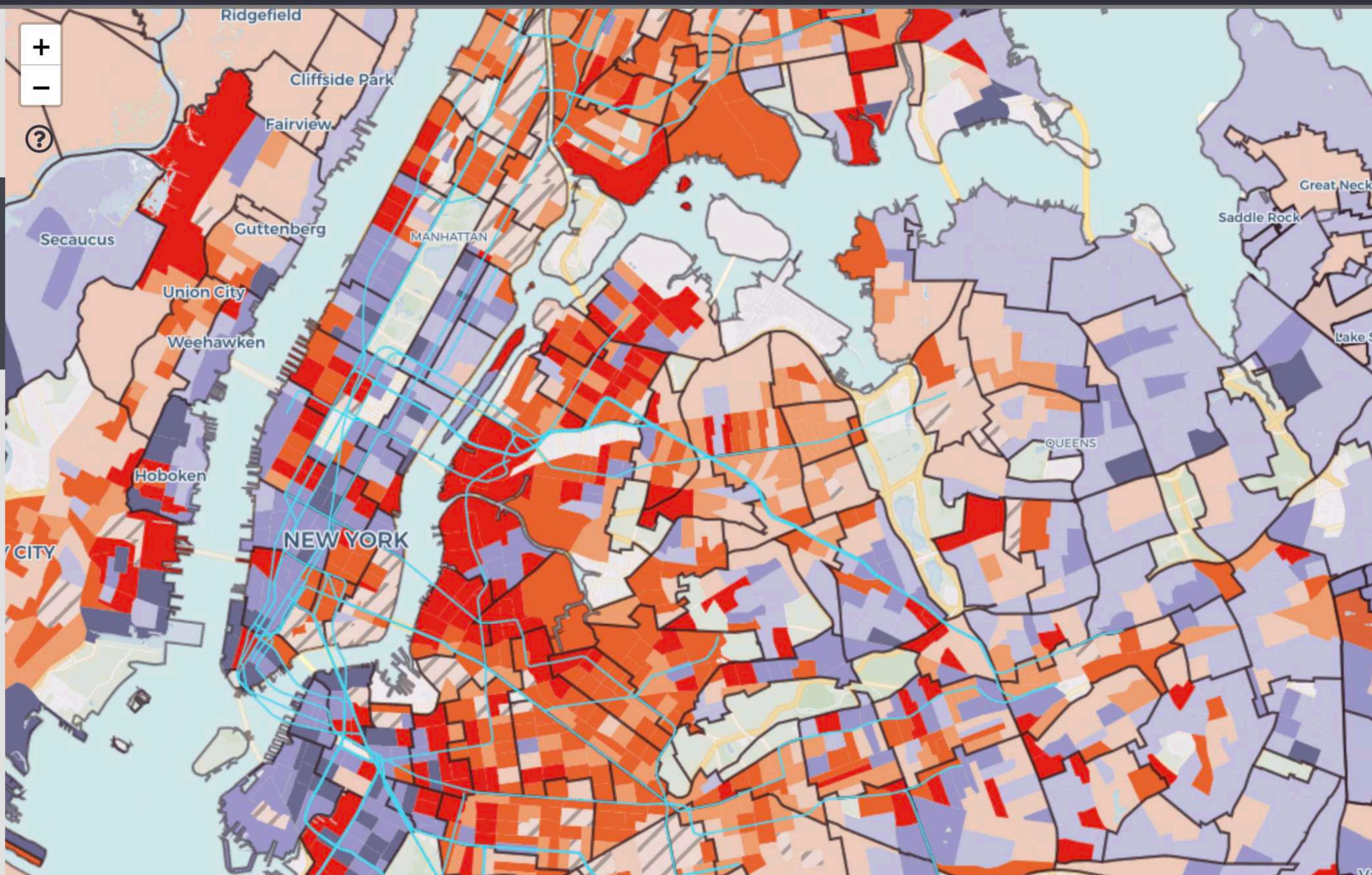
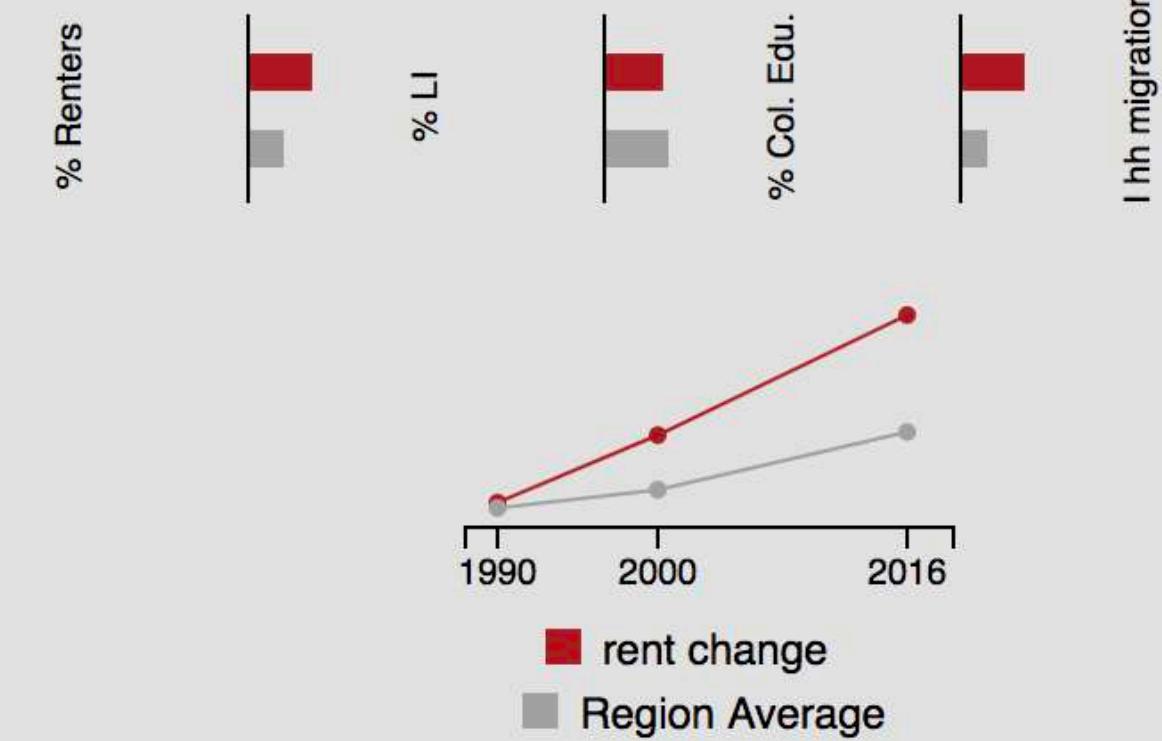
Medium and High Income - Exclusion



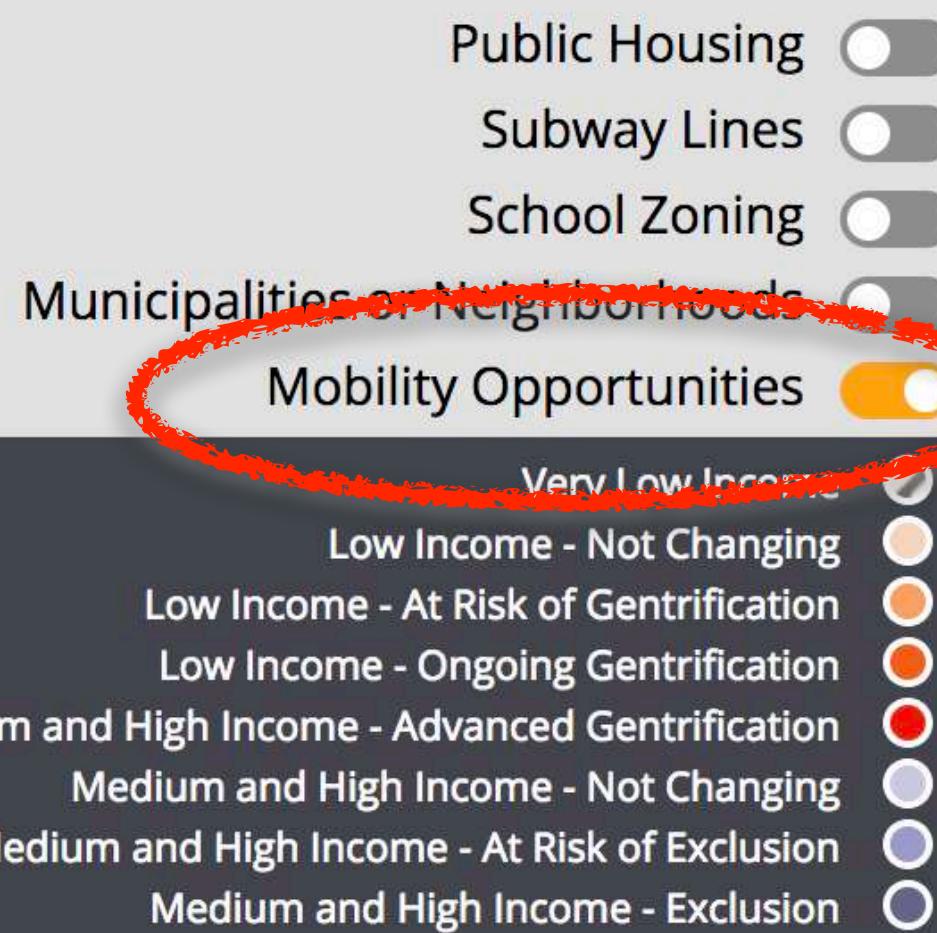
Typology: MHI - Advanced Gentrification

These tracts portray massive outflux of low-income population and influx of middle- and high-income population.

Municipality or Neighborhood: Clinton
New York County, New York



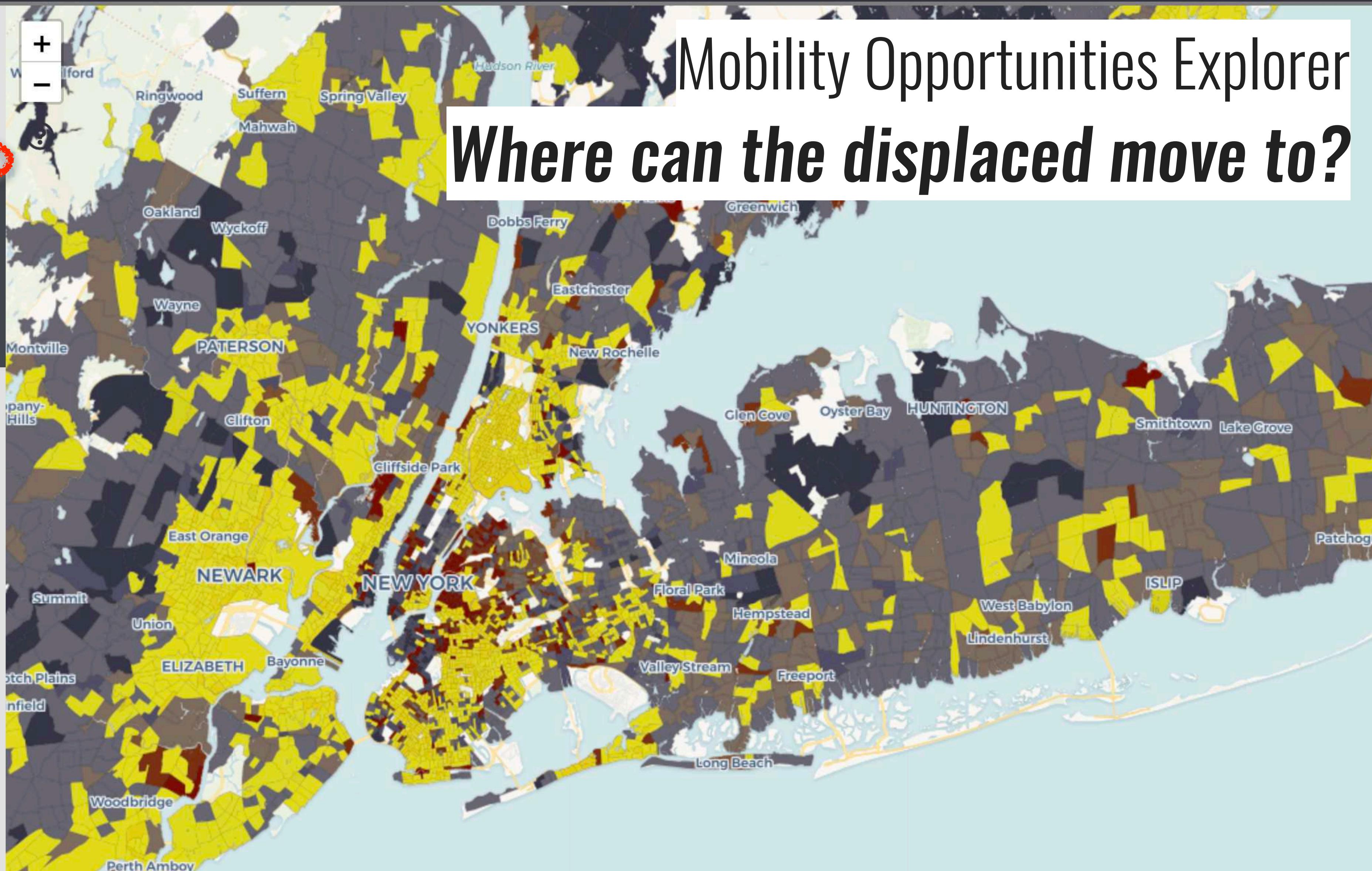
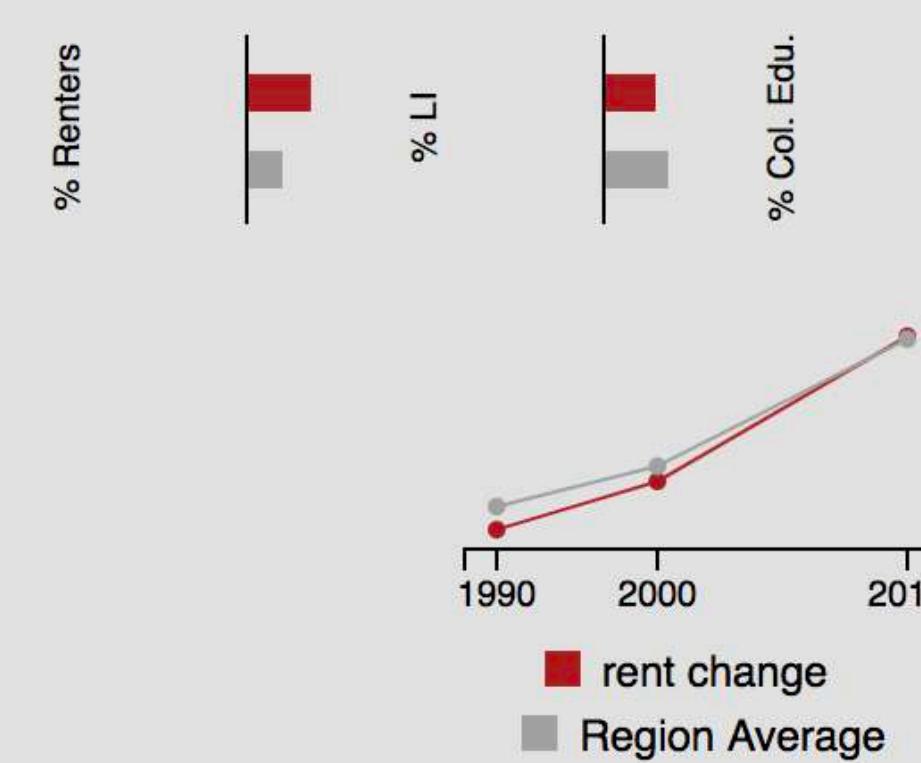
CHECK OUT our UDPNY Website + Mapping tools @ udpny.org



Typology: MHI - Advanced Gentrification

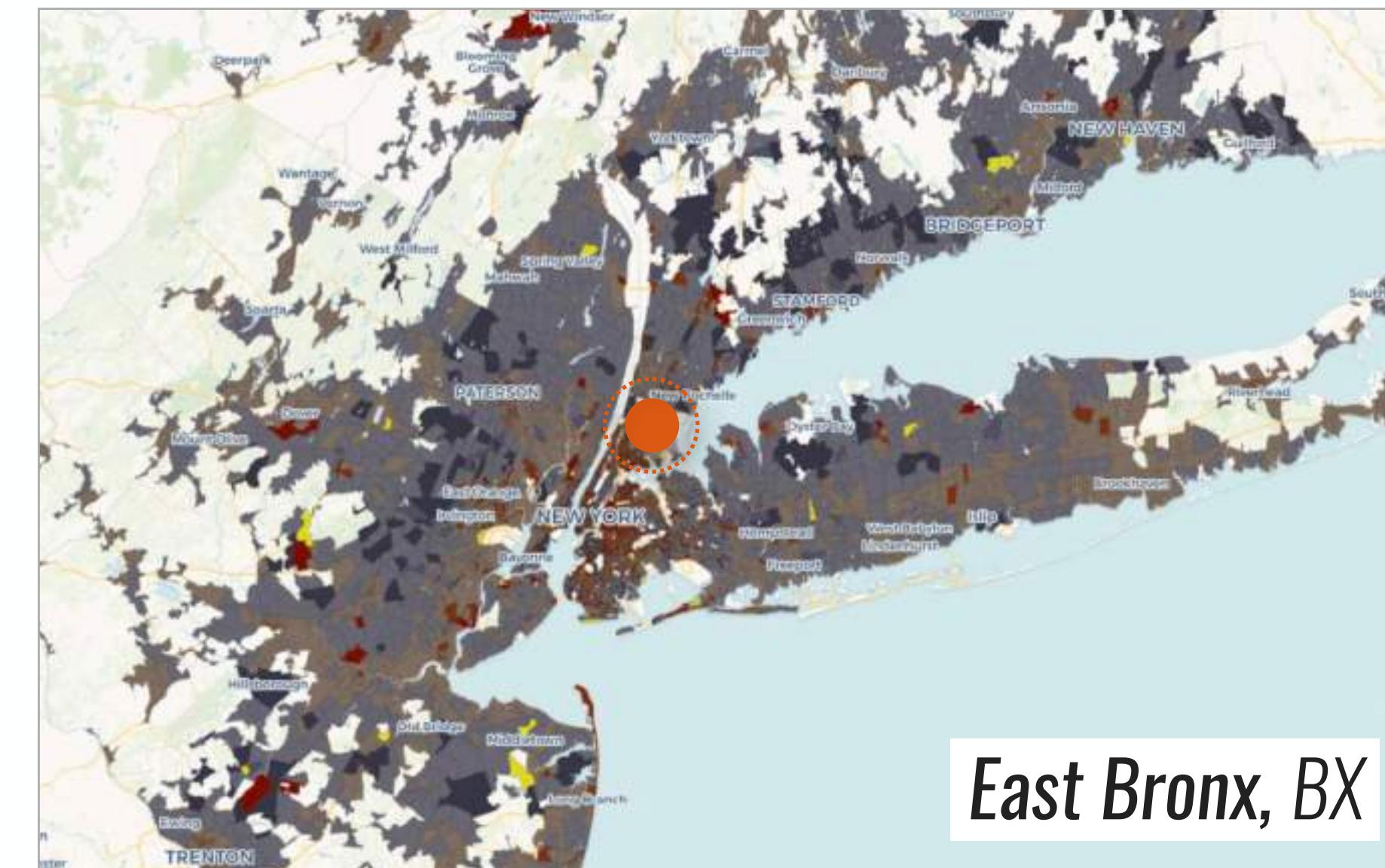
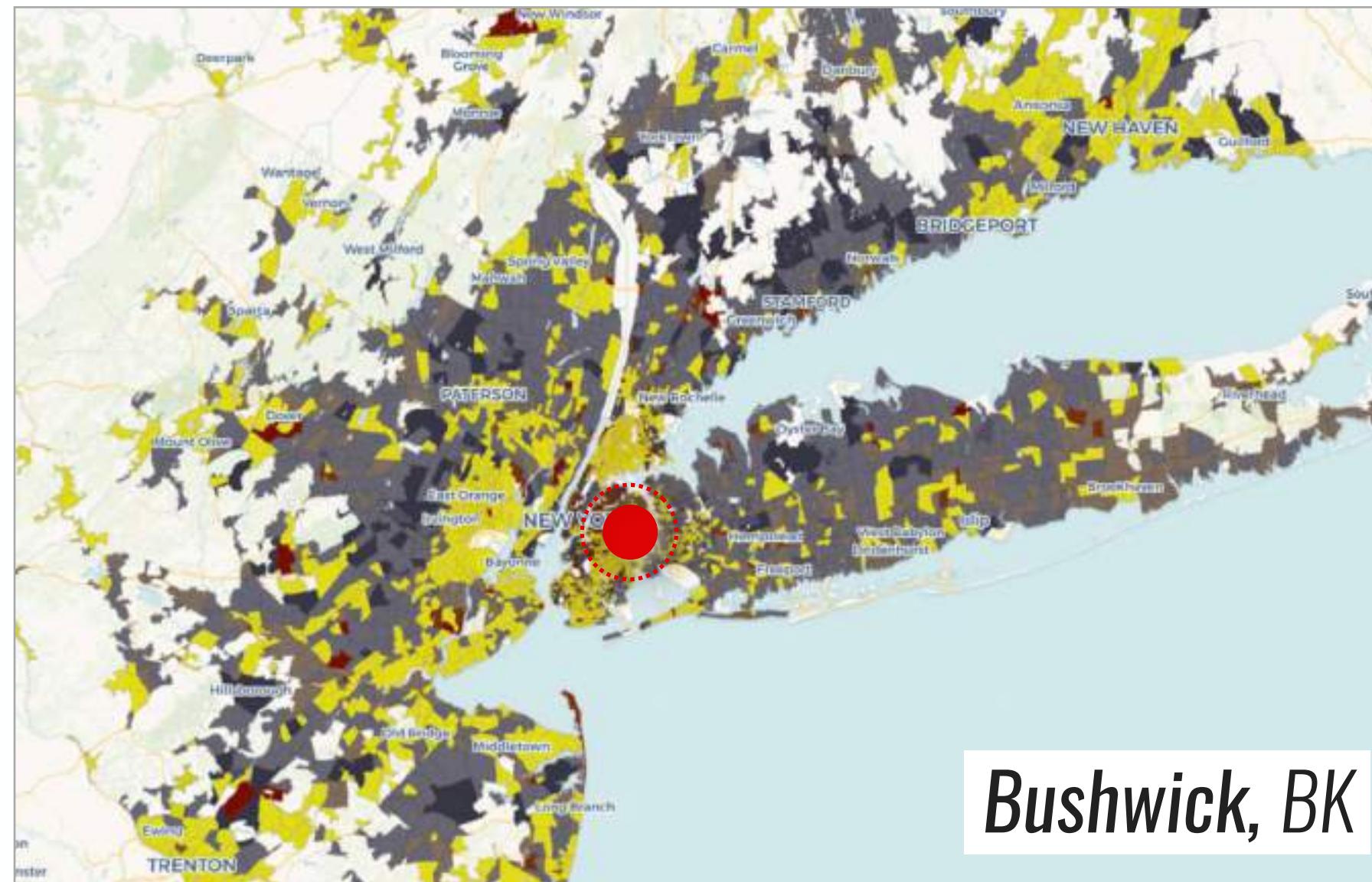
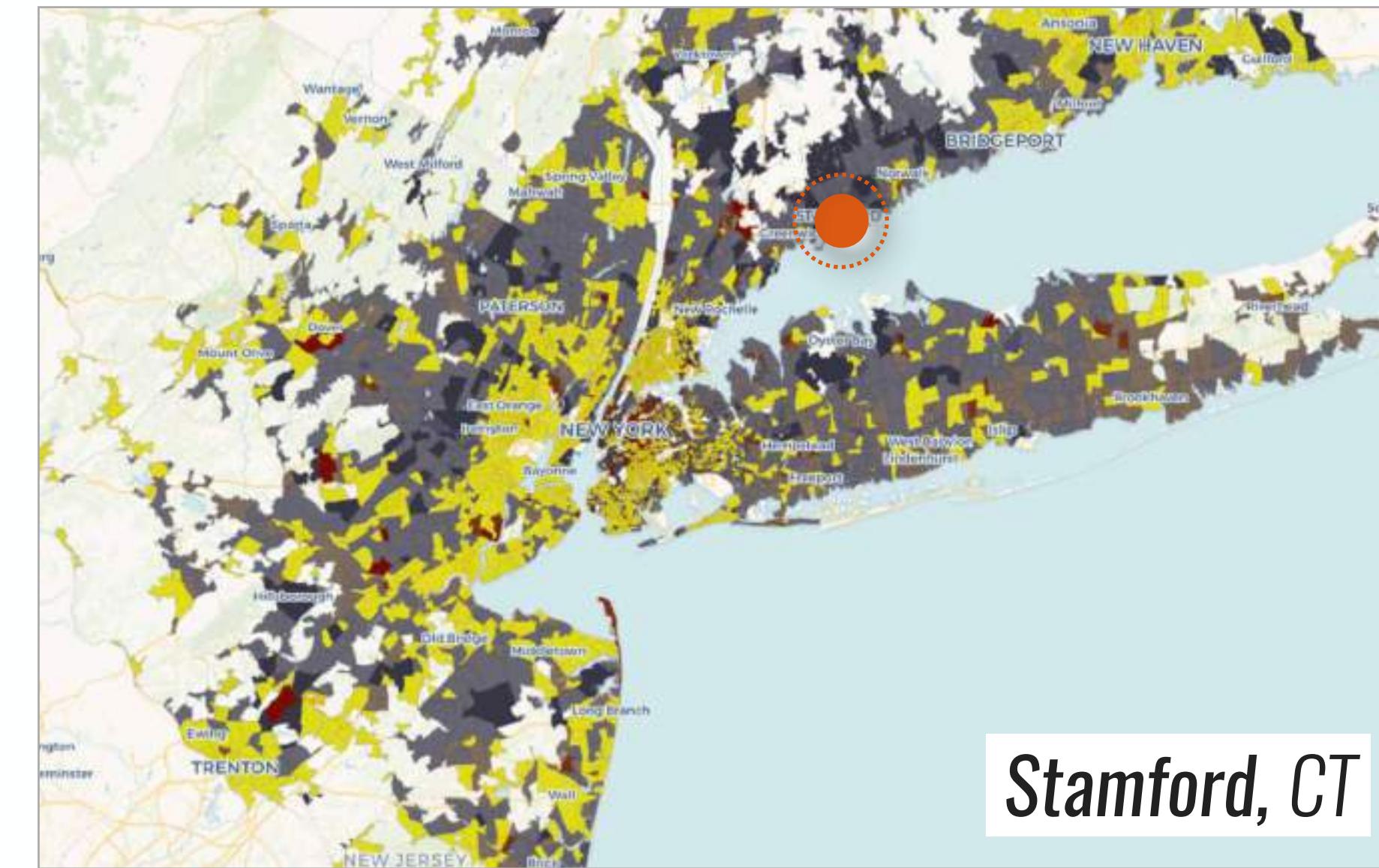
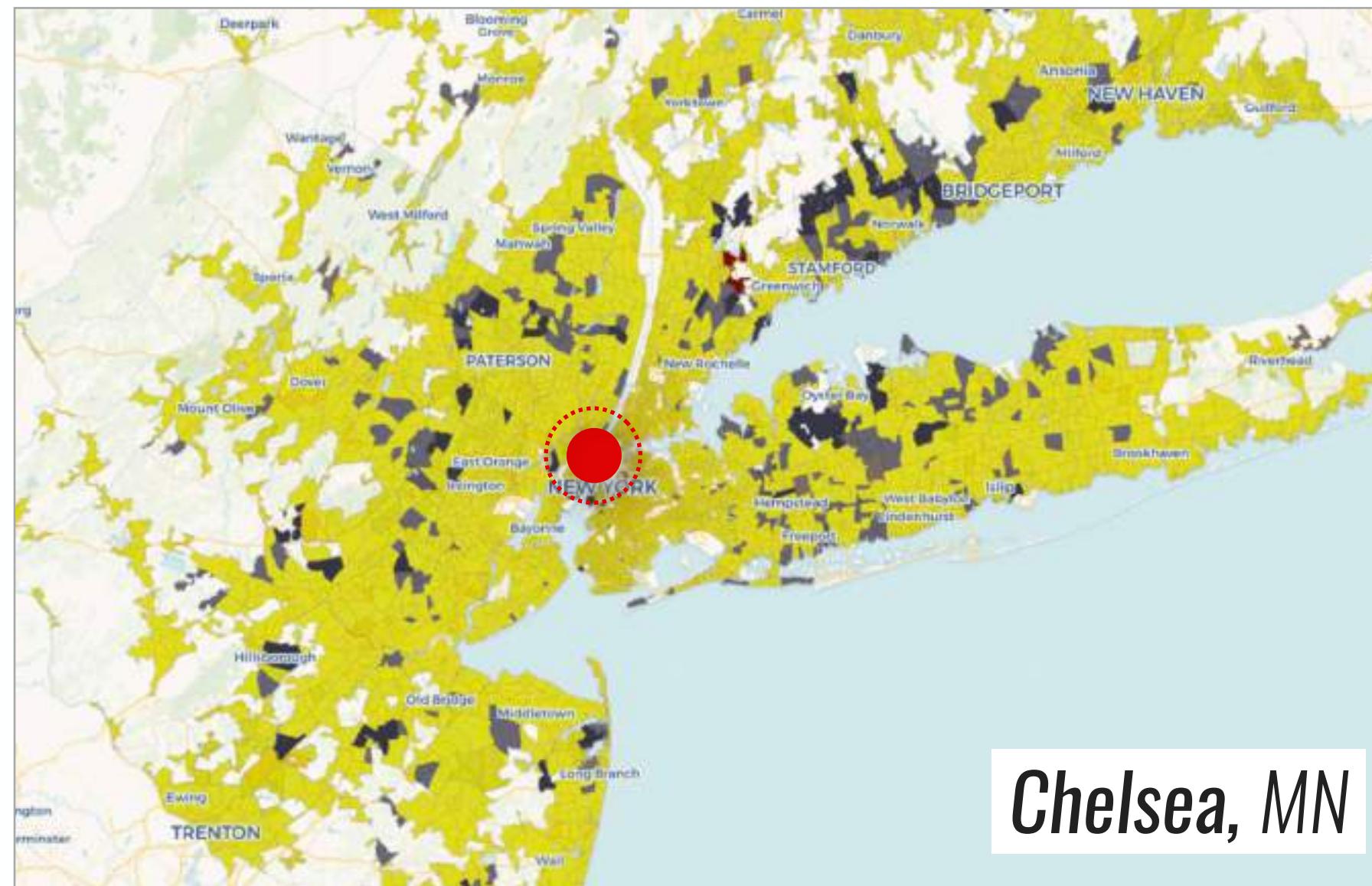
These tracts portray massive outflux of low-income population and influx of middle- and high-income population.

Municipality or Neighborhood: Bay Ridge
Kings County, New York



CHECK OUT our UDPNY Website + Mapping tools @ udpny.org

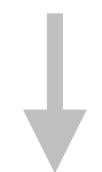
Where can they go?



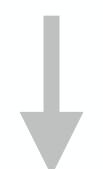
Ongoing Gentrification
Advanced Gentrification

UDPNY Website + Mapping
tools @ udpny.org

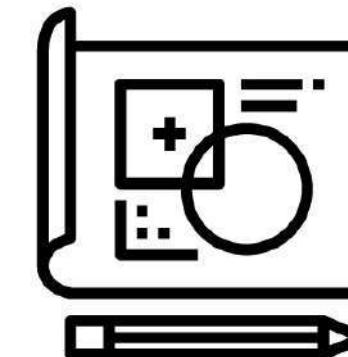
מי אתה ? Smart city



Maintenance



Planning



Smarter Zoning?

* האם תהליכי התכנון
הקלאסיים יודעים לנצל את
 יתרונות השימוש בבייג דאטה?

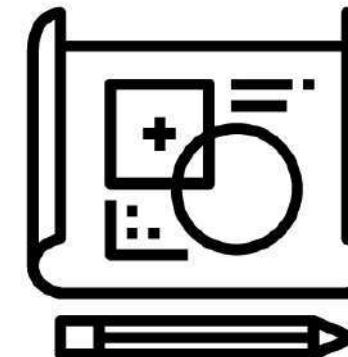
? Smart city נ' את



Maintenance



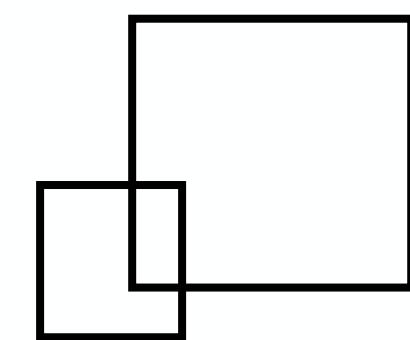
Planning



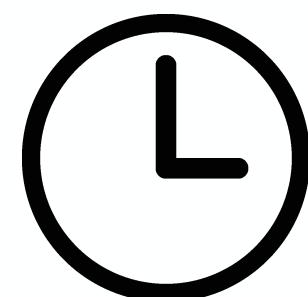
Smarter Zoning?



Complexed



Scale



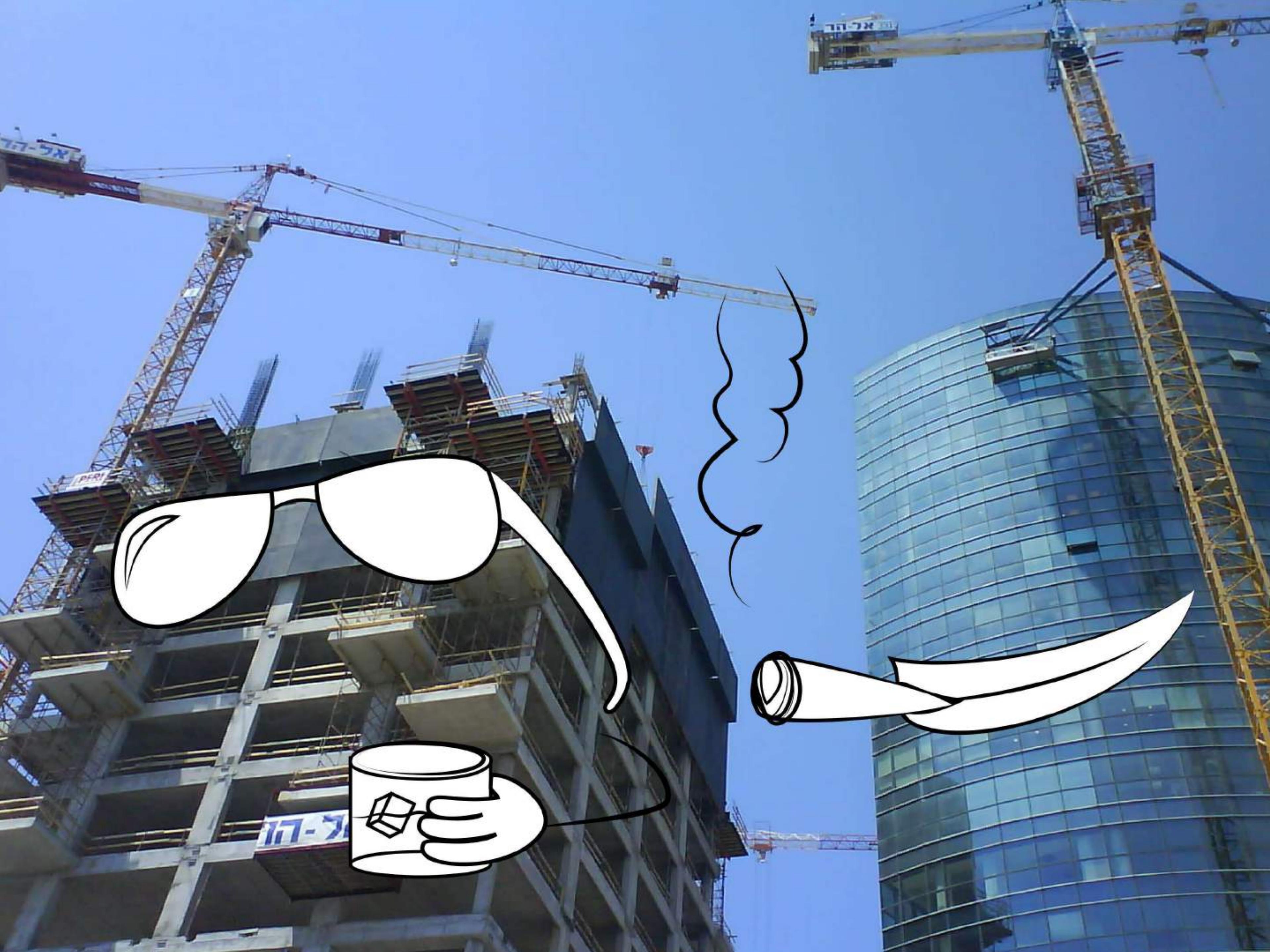
Time

TAU
TECHNOLOGIES





#delirious_tlv

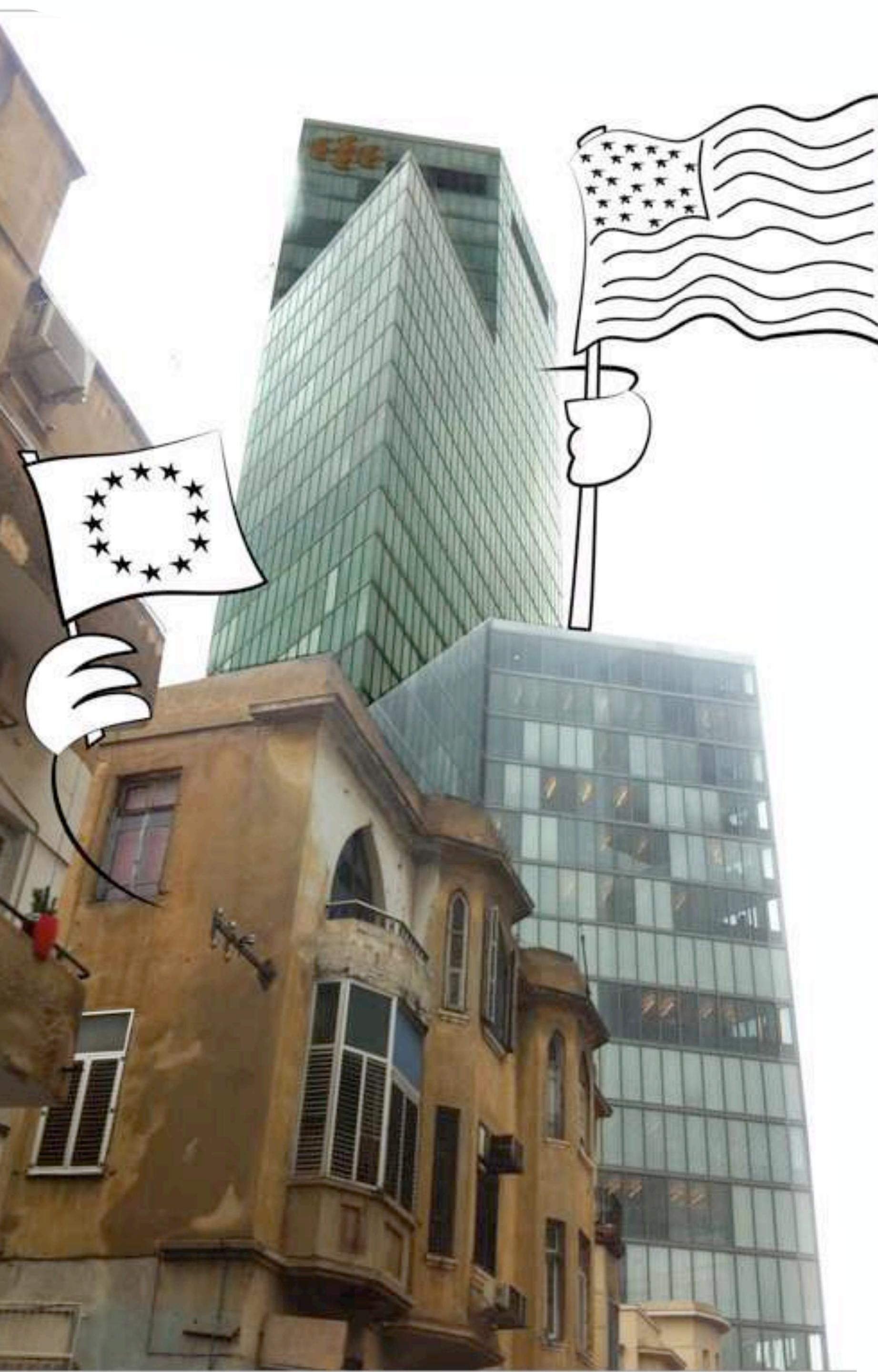


#delirious_tlv

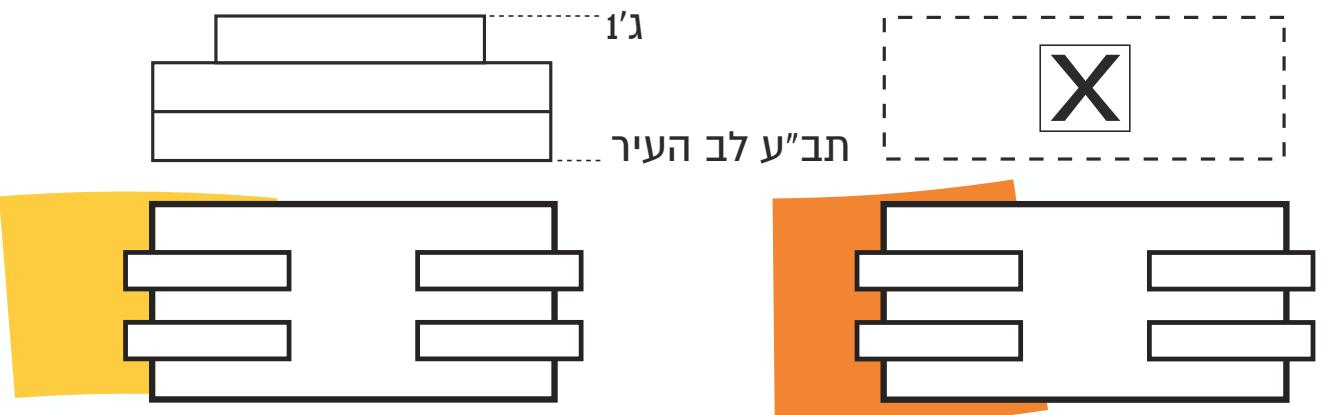
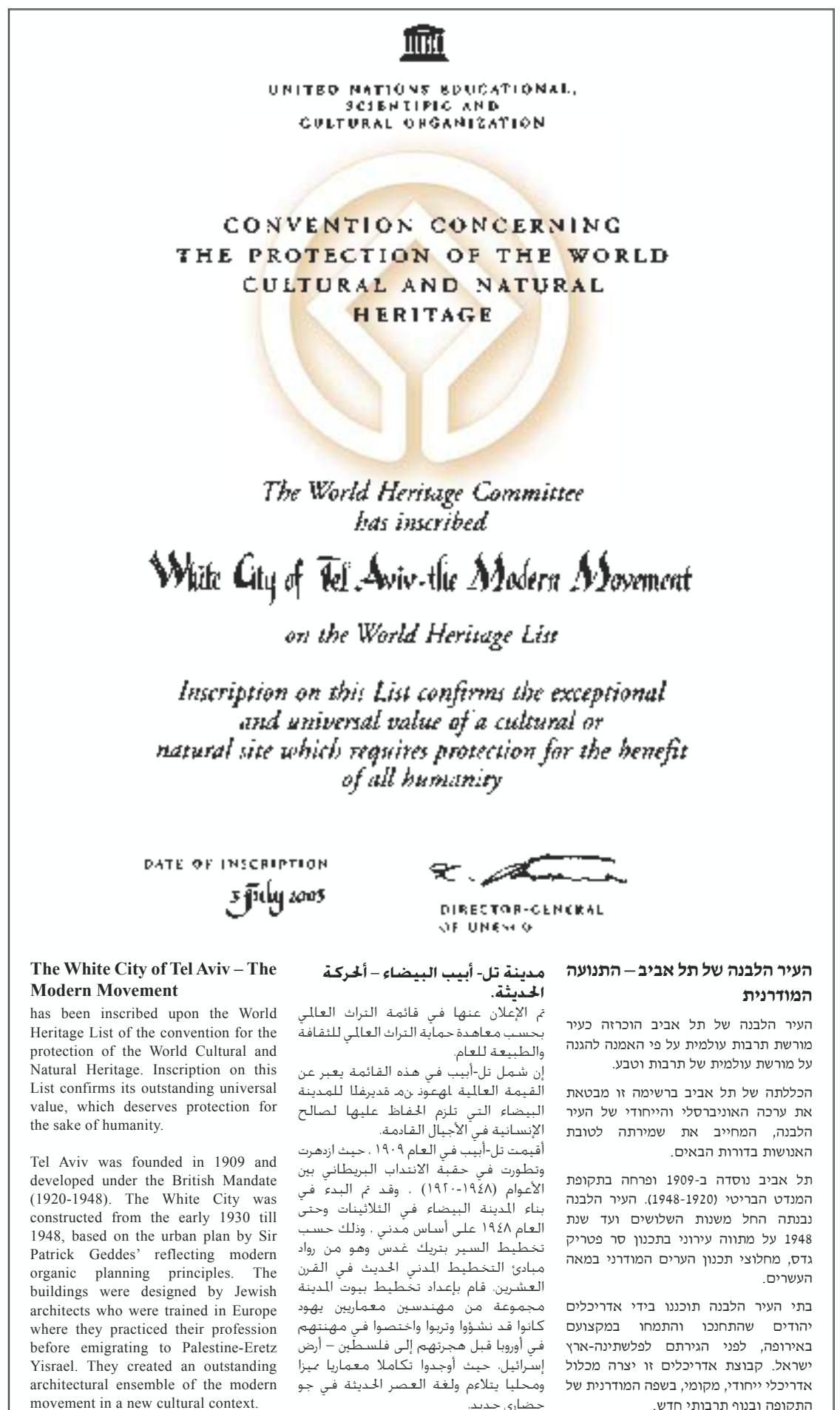


1

TAU, 2013



#delirious_tlv



**מאות בניינים בתל אביב מחייבים
שתוכננת השימור של העירייה תסיר
עליהם את קורי הזמן - כיצד יתכן
שלאvr קורה?**

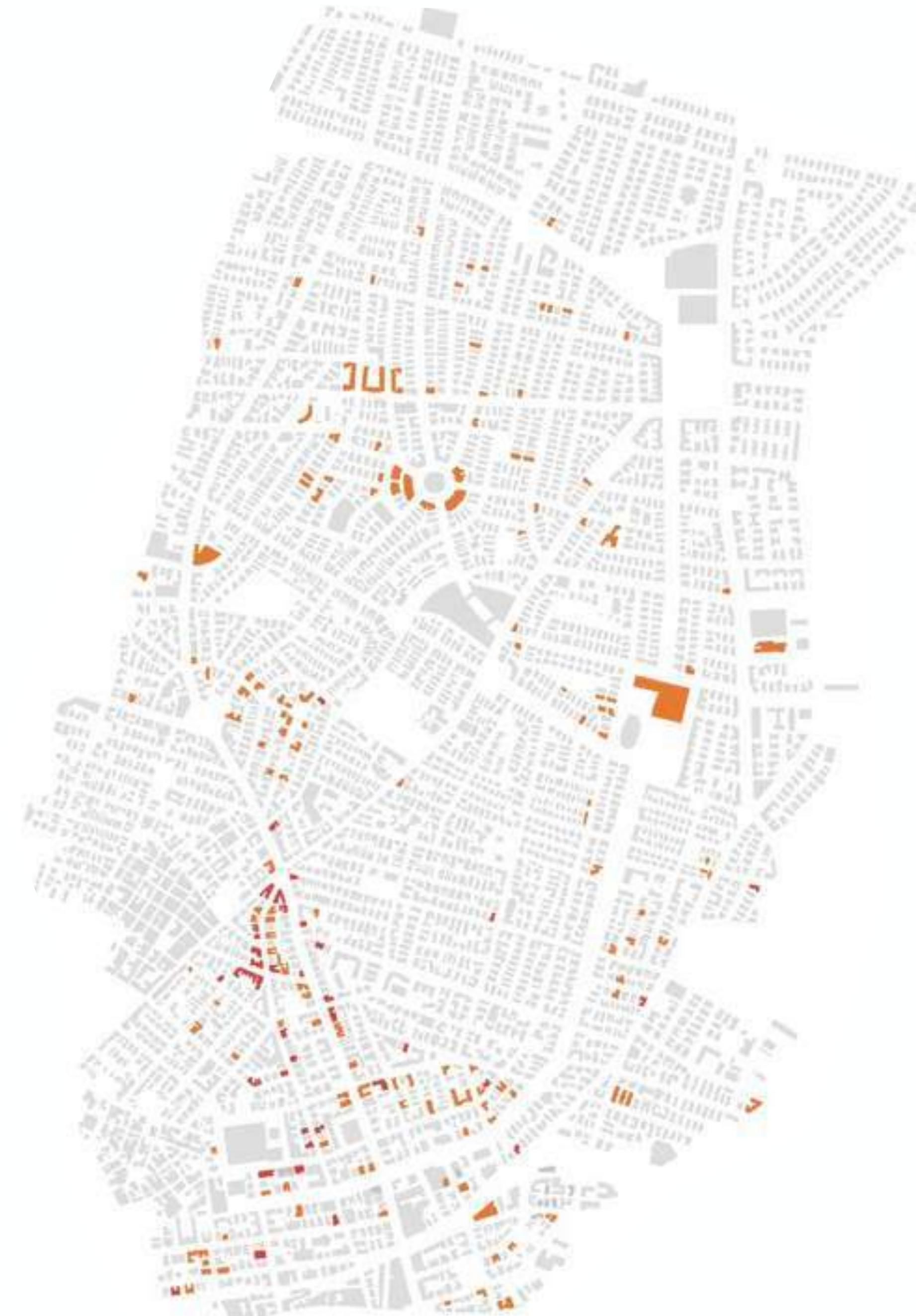
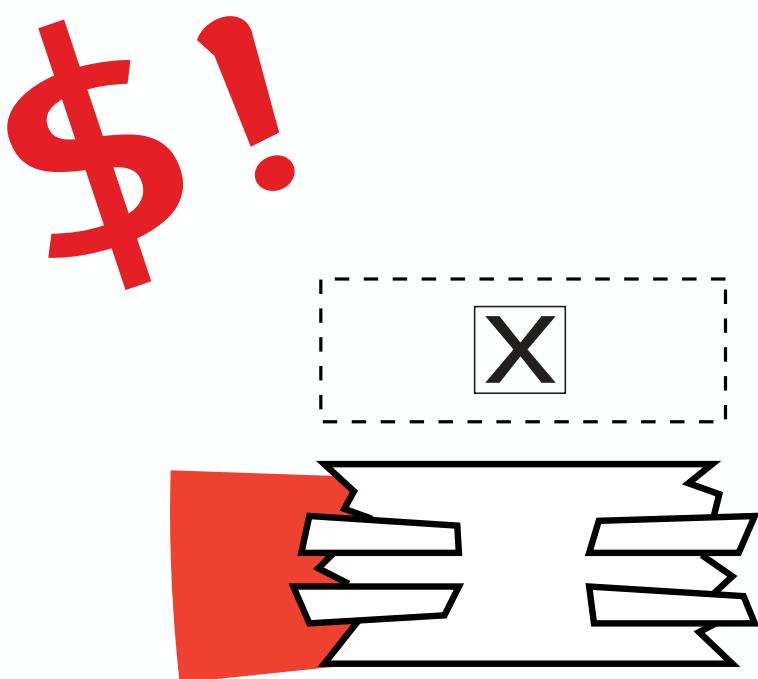
בעיות ביורוקרטיות ומחסור בתמיכתם לבניינים עולים להשאיר את בניינים אלה מתפוררים ומתים ליפול ■ ראש המחלקה לשימור בעיריית תל אביב: "אין מודל דומה לנו בעולם - ההבדל הוא שהממשלה לא משתתפת ולא מכירה בשימור"

יוני 2008

**מבנים לשימור בתל אביב משביחים את ערך הנכסים
בסביבה, אך בעלים הם הנושאים העיקריים בנטול השימור**

הסתברות לשמר מבנה על ידי בעלי הפרטיטם נמוכה ב- 25% מההסתברות לשפץ מבנה שאין מיועד לשימור; רוכם התאורטי של מבנים לשימור אילו ניתן היה להרוויז אוטם, גובה ב- 12.5% מהמחיר בפועל

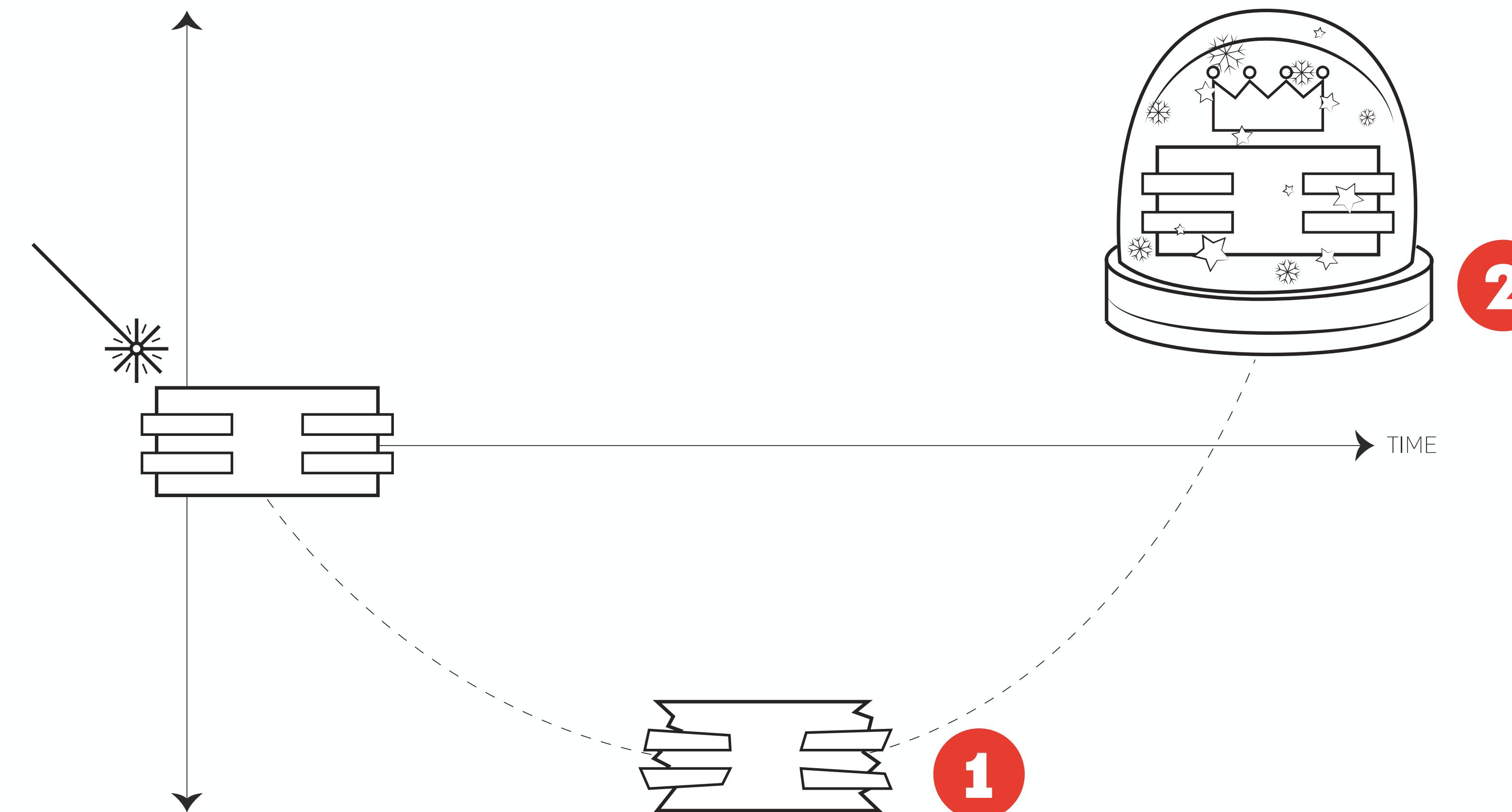
מרץ 2012



#delirious_tlv



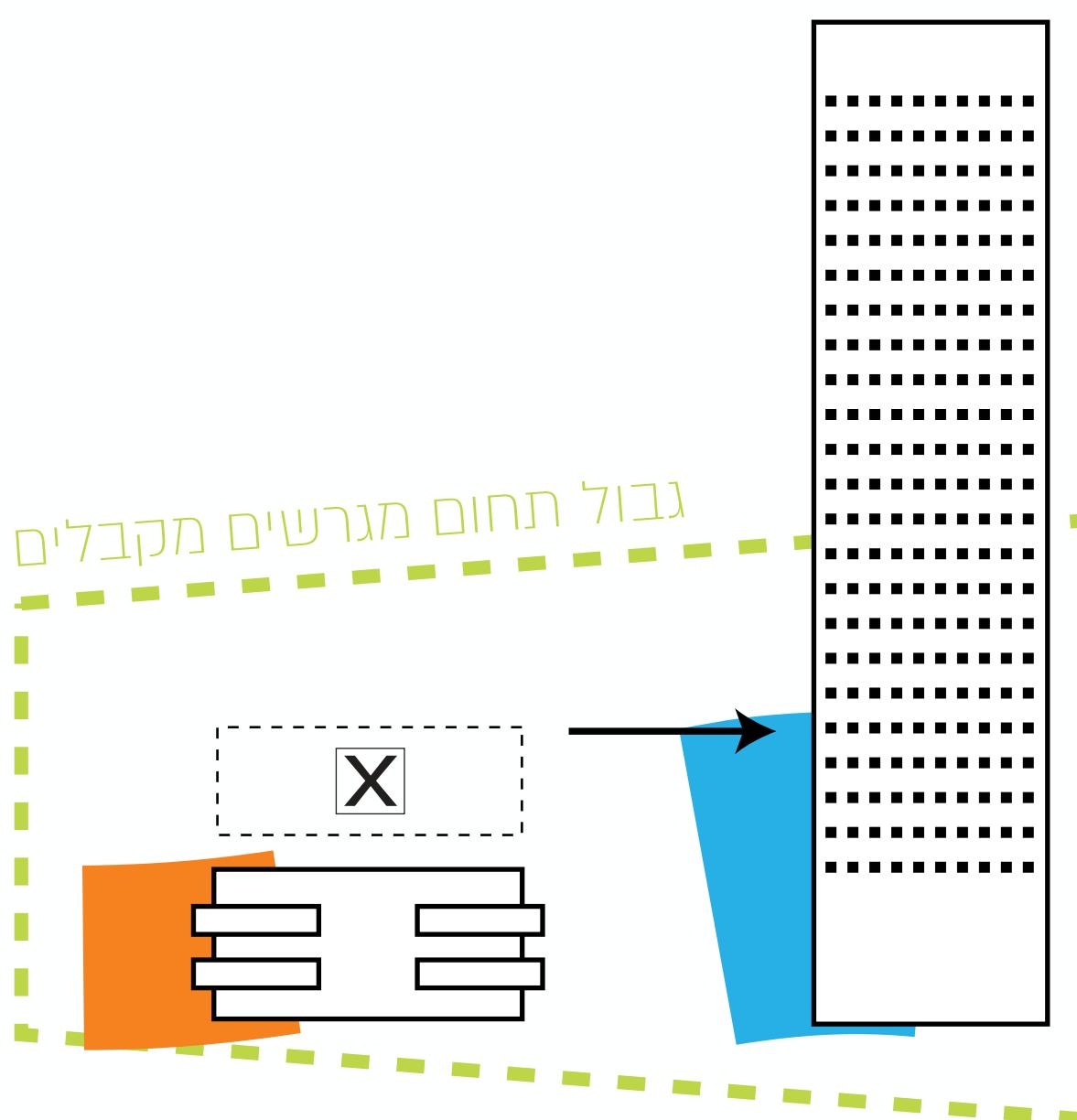
תכנית השימור "הצליחה מדוי" ובדרך היא "נכשלה מדוי";



ניד זכויות בניה: הנדל"ן וירטואלי, הכסף אמיתי

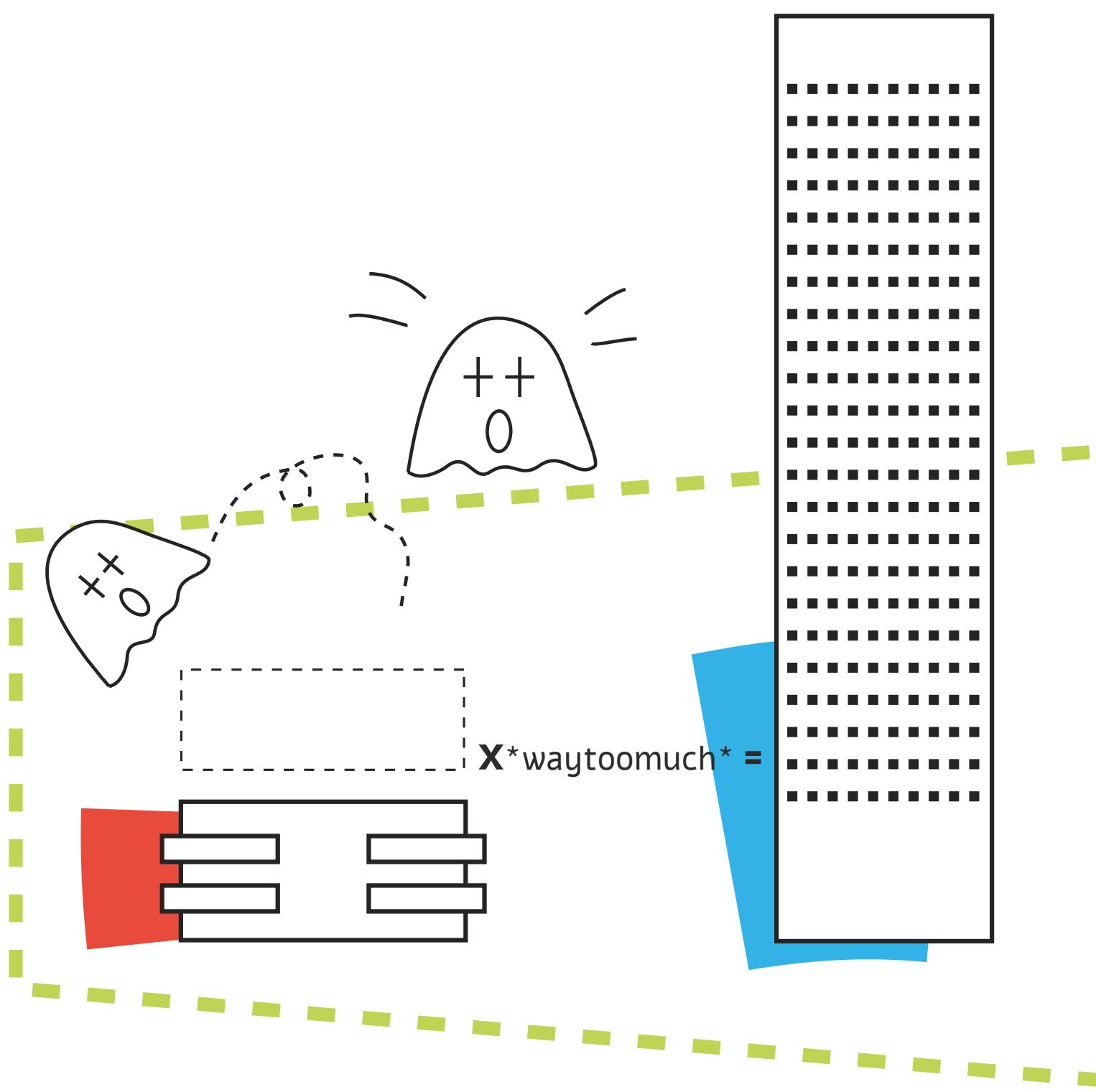
הדבר החם בשוק הנדל"ן העירוני הוא ניד של זכויות בניה מהבנייה המקורית לאזרחים
שיוצרים מתחווים לפתח; להערכת מקורות בשוק, בתל אביב בלבד ניתן לניד זכויות ל-200
אלף מ"ר; בעלי הרכסים כבר סופרים את הכסף

"העירייה מאפשרת כבר כוון את הנידים תוך התנינית שימור משום שנוצר
מצב של Win-Win, שבו היא הננתית העיקרית", טוען קייזר ומסבירו: "בעלי
נכסים לשימור אשר סומנו תחילה כנפגעים המשמשות ימים מן התוכנית מפוצלים
cut בכסף ונחפכים למטענים הגדולים של השנים הבאות; היוצרים נהנים
מאתגרי בניה נוספים בשוק רותח ודל בעתודות קרקע חדשות; והעירייה -
היא מקדמת פרויקטי שימור ושיפוץ, גובה היטלי השבחה ומantha את אישור
הnid בהתח"بوت בעלי הרכסים שלא להגש נגדה תביעות עתידיות לפי סעיף
197 - בגין פגיעה הכרזת השימור בזכויותיהם".



חישוב תמരיצים לניזד זכויות בנייה:

$$\text{שוח עיקרי להעברה במ"ר} = \frac{\text{שיט מעטפת המבנה לשימור} \times 900}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}} \quad \$!$$



#delirious_tlv



1

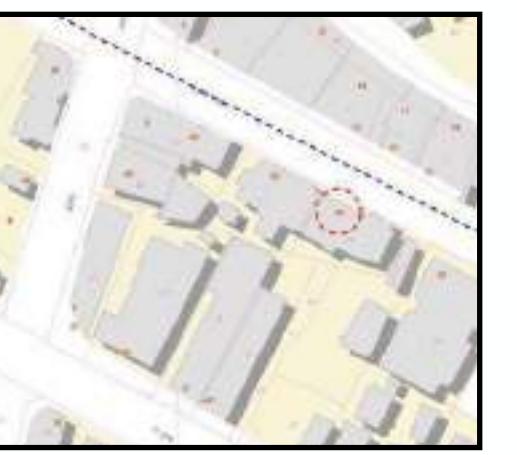
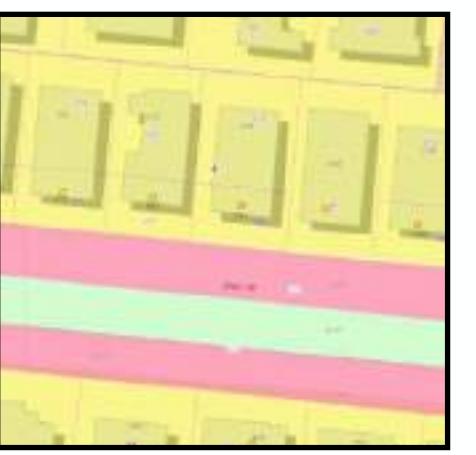
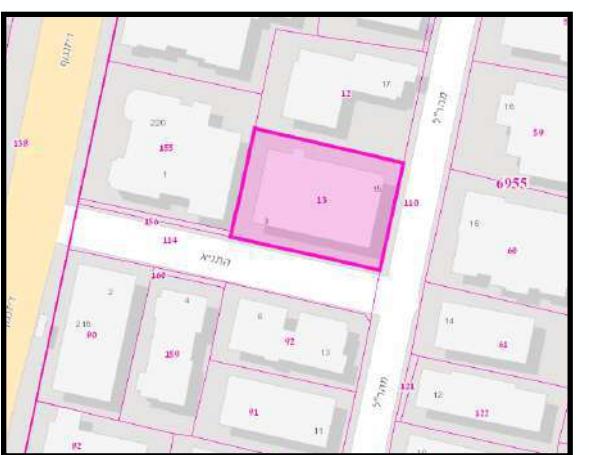
TAU, 2013

#delirious_tlv

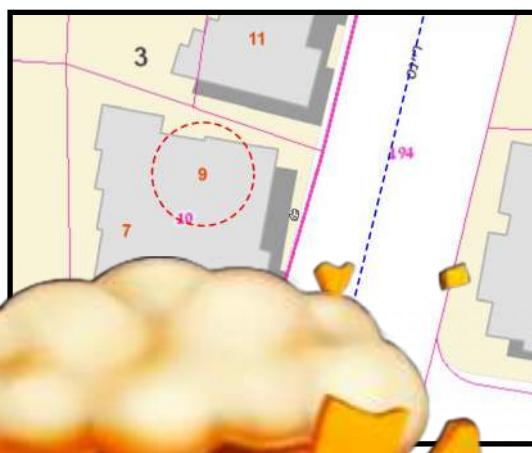
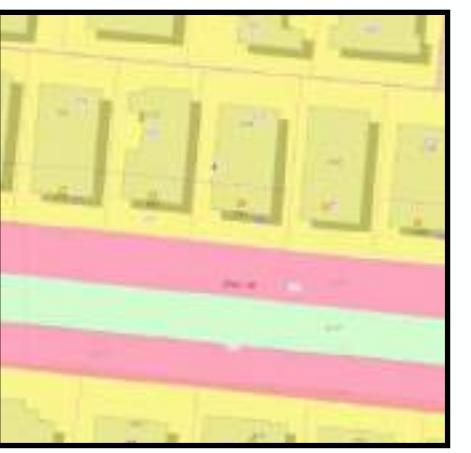
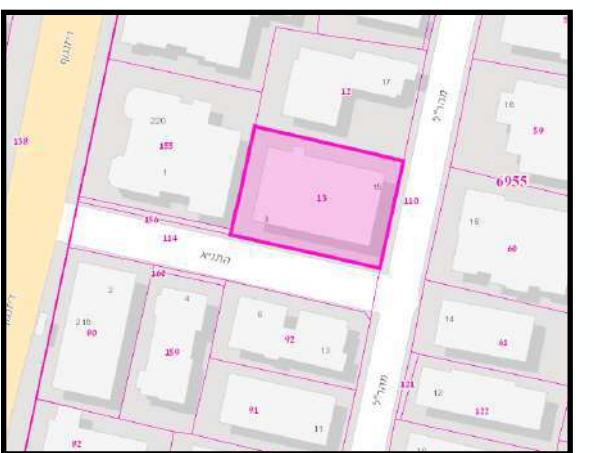


בָּרוֹרִיאַן אֶלְקְטָמָן

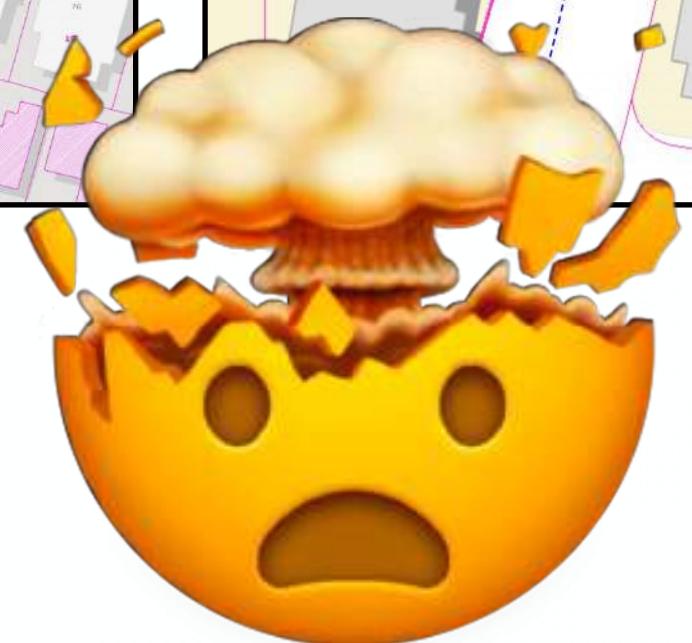
BarOrian Architects



2 TLV, 2011-17

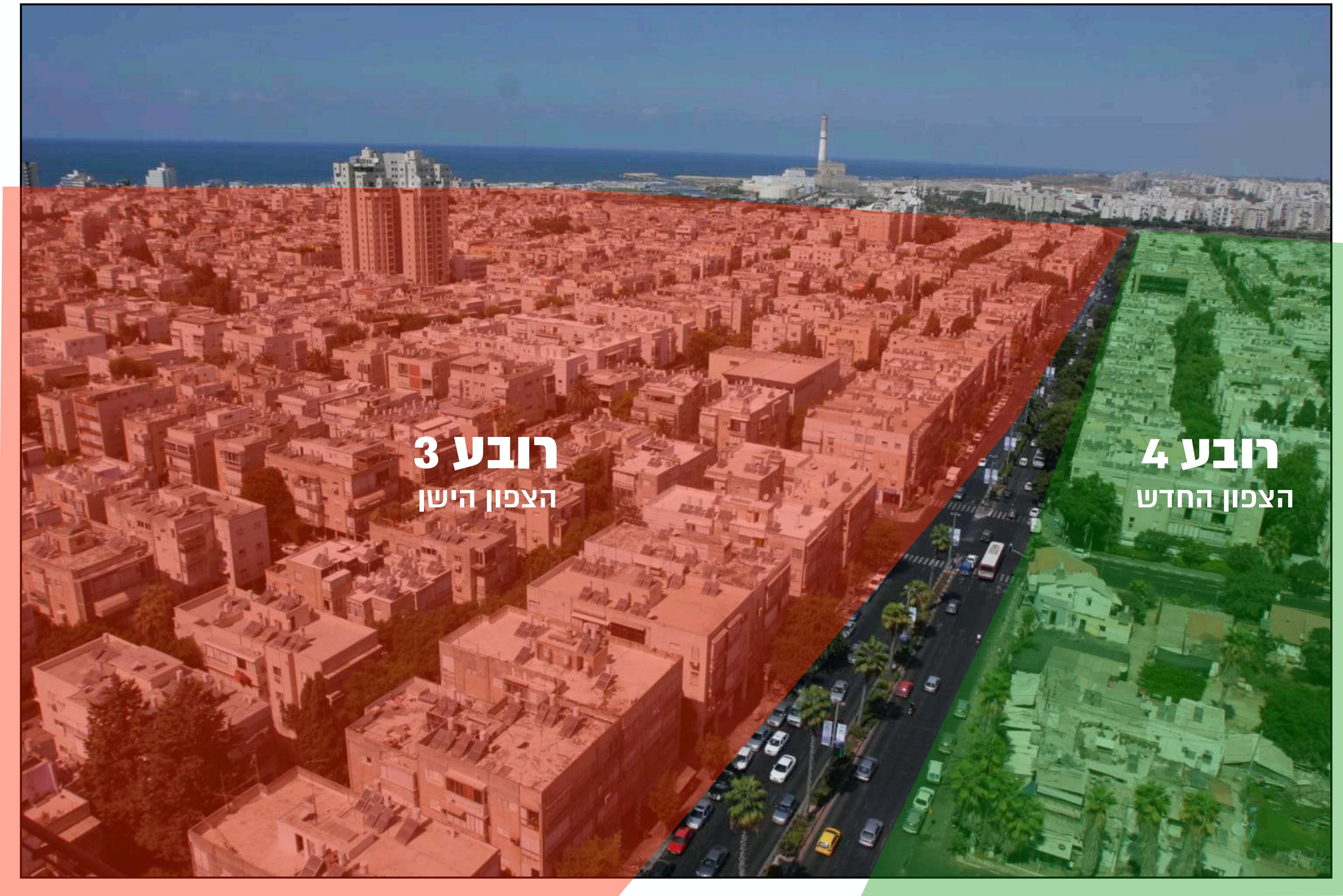


2 TLV, 2011-17





2 TLV, 2011-17





NEW YORK CITY'S LEADER IN URBAN INFORMATICS

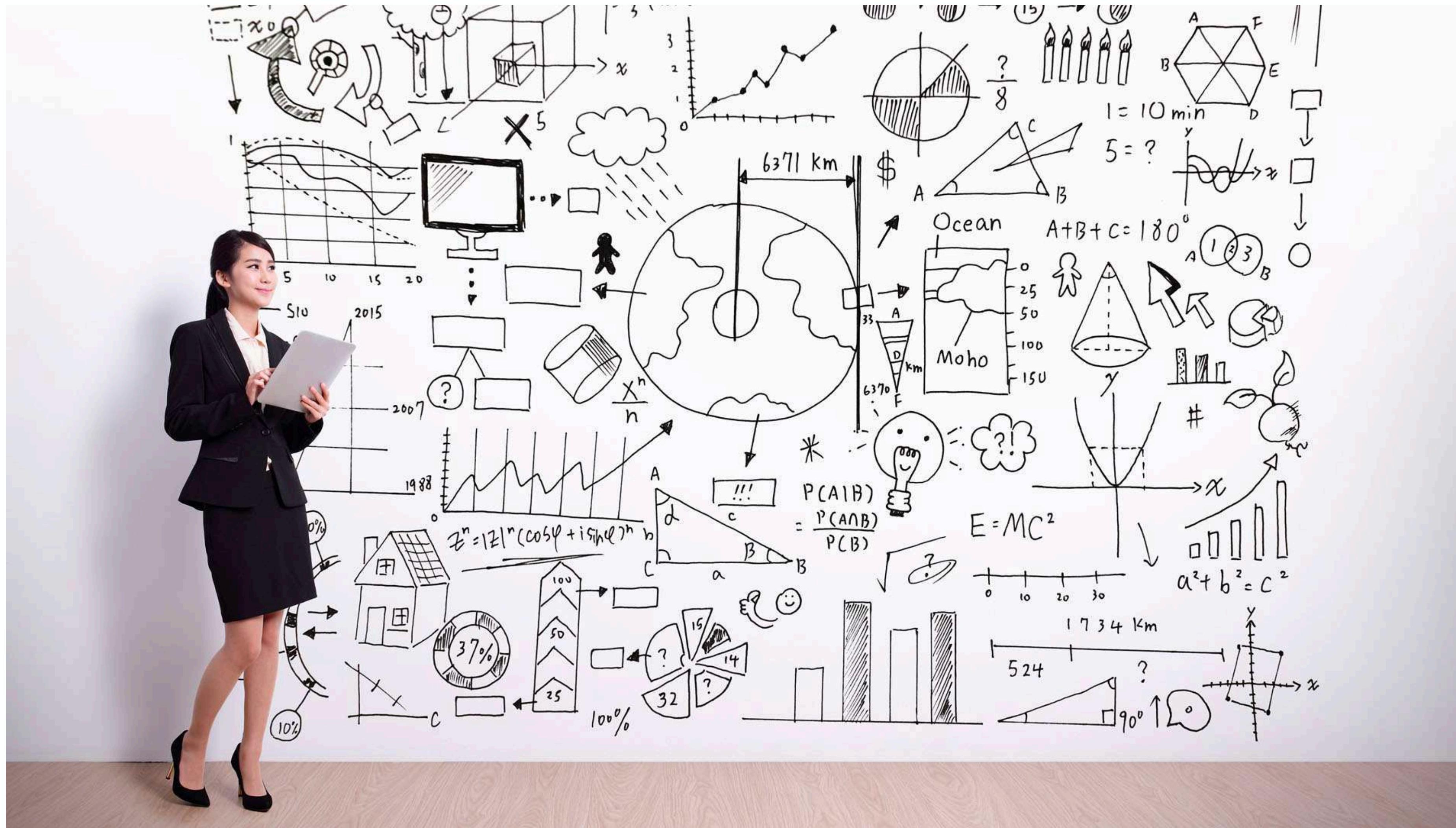
A UNIQUE RESEARCH CENTER THAT USES NEW YORK
CITY AS ITS LABORATORY TO HELP CITIES.

The Center for Urban Science And Progress (NYU CUSP) is a unique public-private research center that uses New York City as its laboratory and classroom to help cities around the world become more productive and livable.

3

NYU CUSP, 2017-18

Will Tel-Aviv be renewed?



מי רוצה לחדש את רובע 3?



1. HISTORY

שכונות עבר הירקון



רובע 3
הצפון הישן

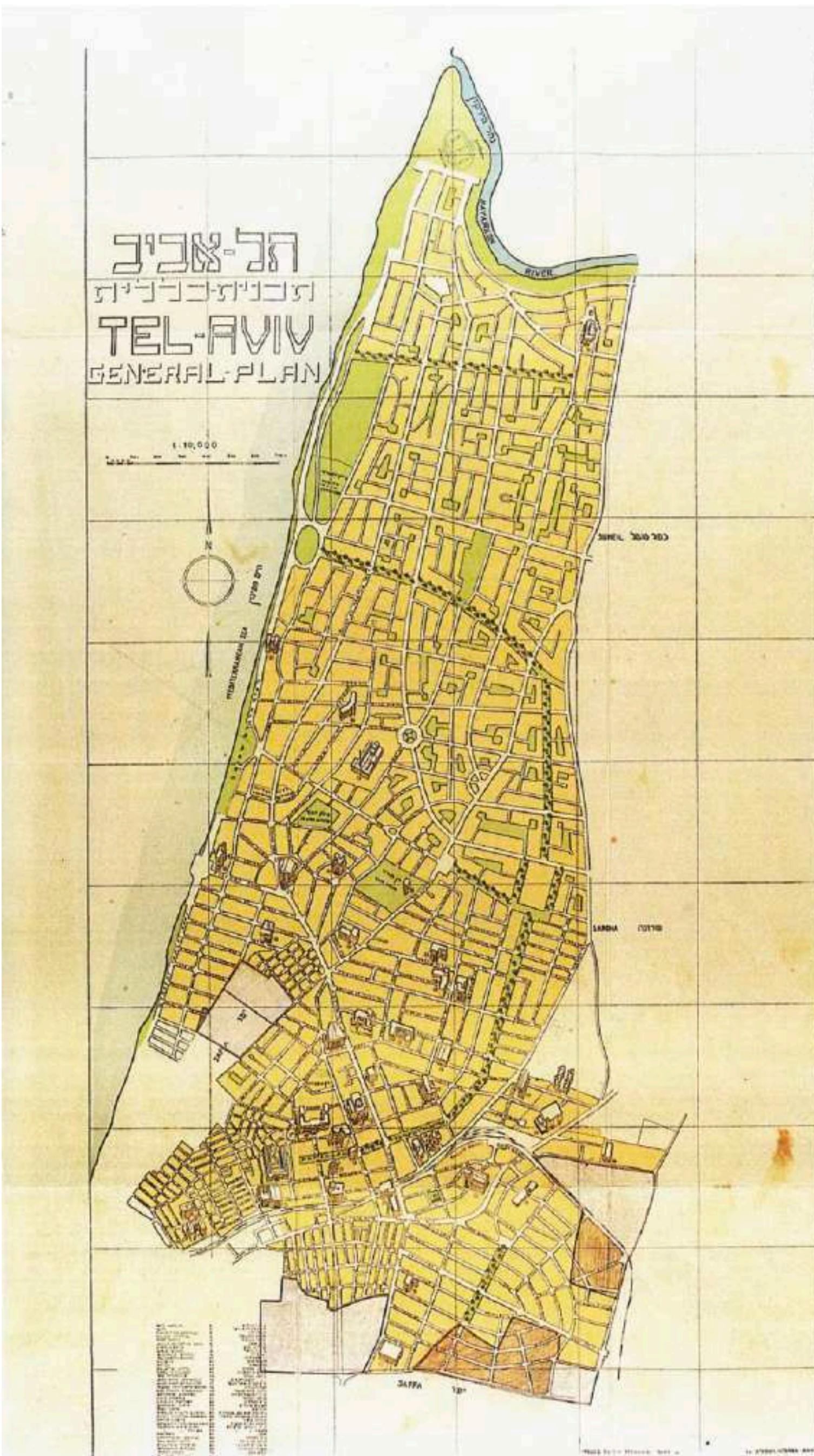
רובע 4
הצפון החדש

רובע 5

רובע 6

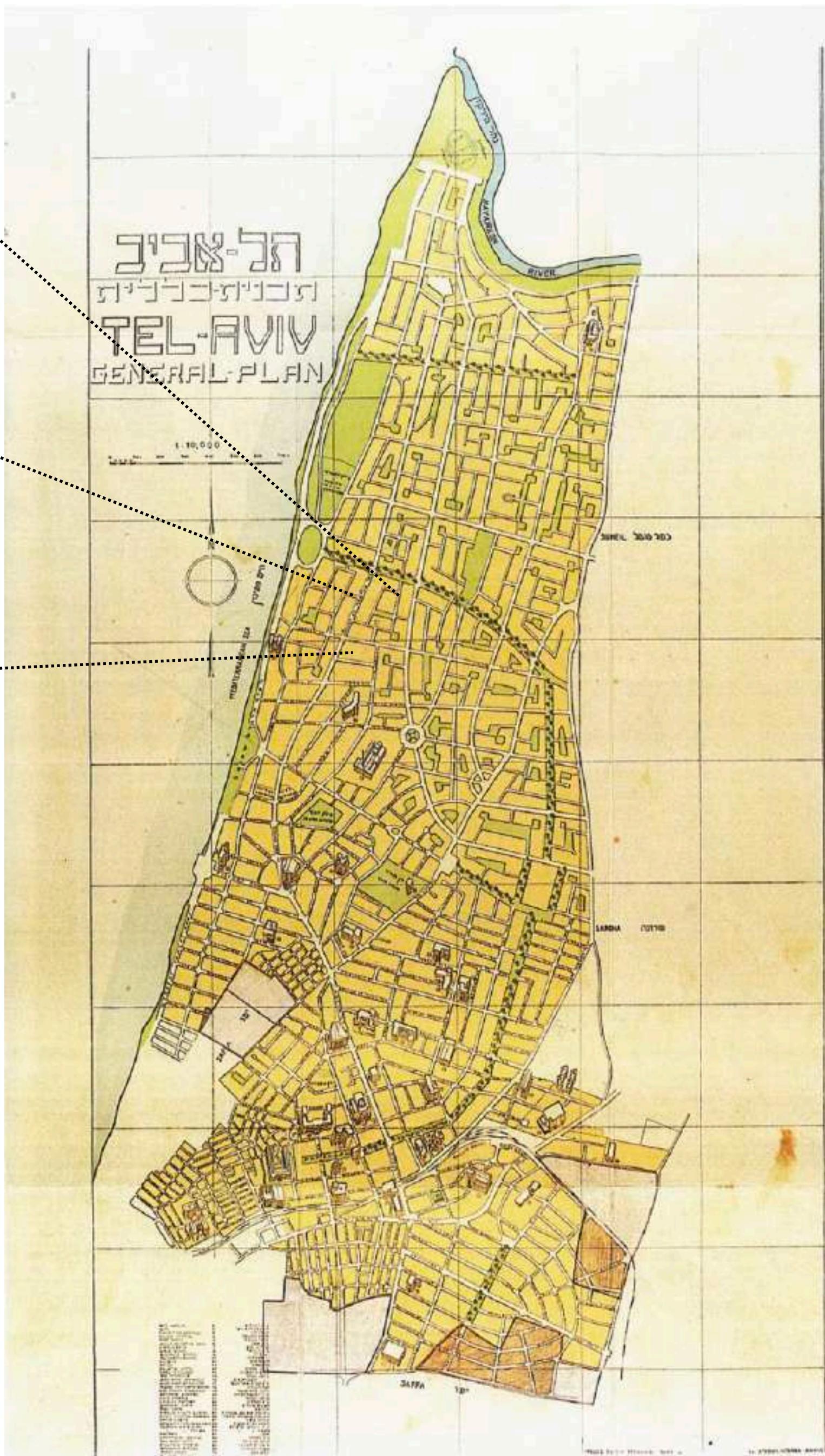
1. HISTORY

תכנית גָּדָס, 1925





בלוק מגורים טיפוסי, עיר גנים



תכנית גDES, 1925



1. HISTORY

רחוב 3

"The White City" zone



1. HISTORY

"העיר הלבנה של תל אביב היא סינטזה של חשיבות יוצא מן הכלל של המגוון השונות של התנועה המודרנית באדריכלות ובתוכנן ערים של ראשית המאה ה-20, מגמות אשר הותאמו לאקלים הגיאוגרפי והתרבותי המיעוד".

* מתוך דוח אונסק"ו, 2003



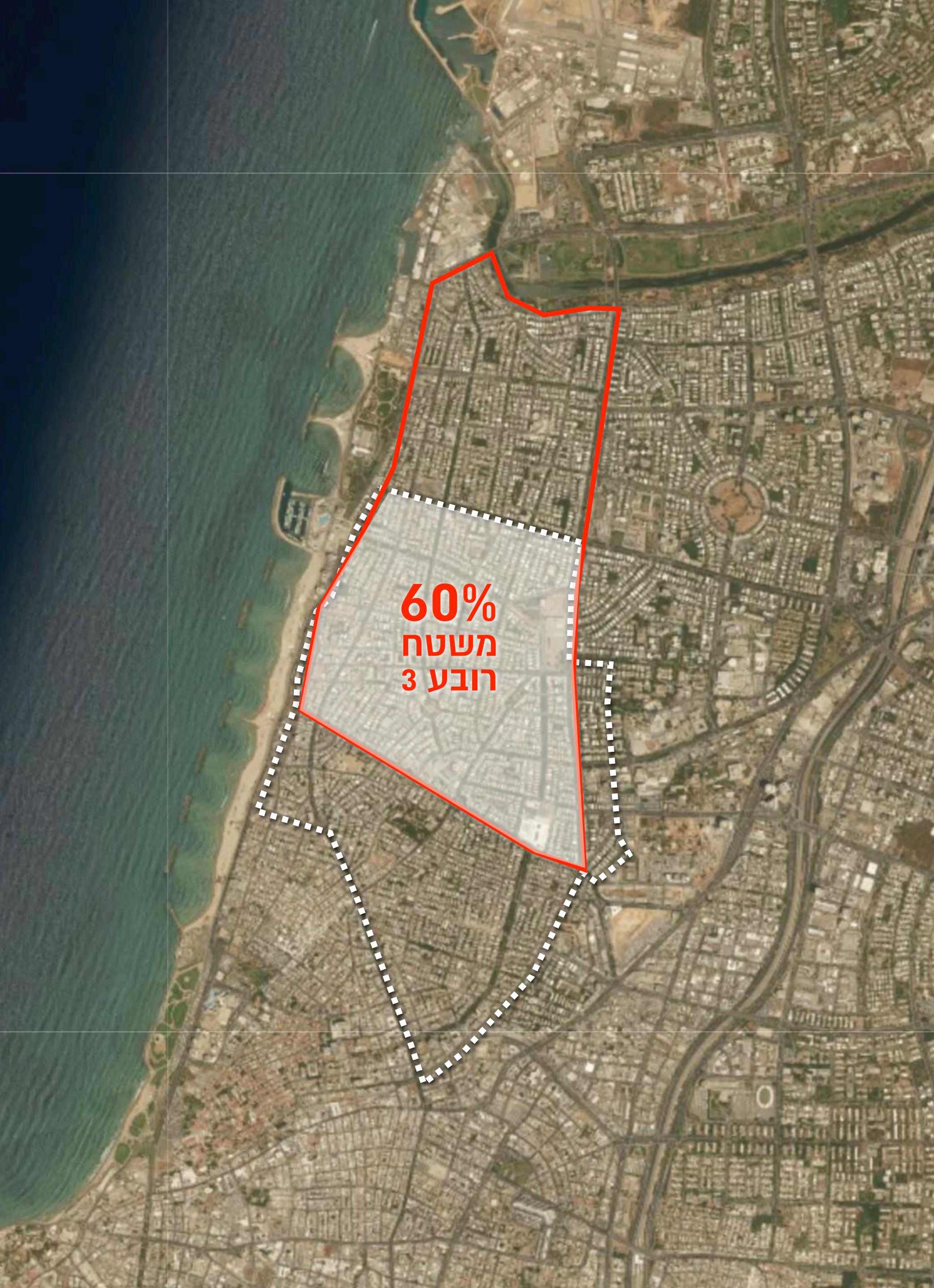
"The White City" zone



1. HISTORY

רובע 3

"The White City" zone





2. PLAN א/3616/תא

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

- מתן תוקף: דצמבר 2017
- הראשונה מבין ארבעת תכניות ההתחדשות
לרובע מרכז תל-אביב (3,4,5,6) שאושרה

מחוז: תל-אביב
רחוב תכנון מקומי: תל אביב יפו
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומיות עם הוראות תכנית מפורטות

הוראות תכנית

תכנית מס' תא/3616

שם תכנית: תכנית רובע 3

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו	
שם התכנית תא/3616 תכנית רובע 3	
הומלכה למתן תוקף (לאחר דיוון בהתקגרורות)	
תאריך 20	פרוטוקול 0005-13-ב
תאריך 6	פרוטוקול 0022-15-ב
תאריך 13	פרוטוקול 0012-16-ב
17/04/2013 16/12/2015 18/05/2016	
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחויזת לתכנון ולבנייה	
תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003	
אושרה למתן תוקף ע"י המועצה הארץית לתכנון ובנייה	
תאריך 9.2.17, 22.1.17, 13.1.16, 29.11.15	
מינהל האגף	מנהל העיר
אורלי אריאל	עדות מילוי אדריכלי
מ/ק/פ/מ	תאריך 27/12/2016

מינהל התכנון - טחן תל-אביב	
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 3616/א	
הועדה הרוחנית לתכנון ולבנייה החליטה	
ביום 4.12.16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> חתימות לא סכינה טעונה אישור לה	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעת בחתימתו של פסוק	
וירטואלית מינהל התכנון ולבנייה	
מינהל מינהל התכנון ולבנייה	

2. PLAN א/3616/תל

רובע 4 בתל-אביב: העדפה ברורה להריסה ובניה מחדש

תוכנית רבע 4 של תל-אביב אישרה שבוע שבוע תיתן סופי-סוף וראות ליזמים ולבעל הבתים השולטים על התרומות • עירייה מעריכים כי תוסיף כ-5,000 דירות לעיר

תוכנית הרבעים של ת"א: "רובע 4 הוא מכה זהב לתמ"א 38"

לאחר שתואשר תוכנית הרבעים של ת"א, יונקנו רבע 4 של העיר זכויות בנייה אשר הופכות כל פרויקט של תמ"א 38 הרסה ובניה בו לכדי מאד כלכלית ■ כיצד הוא צפוי להשנות בשל כך

אושרה תוכנית הרבעים של תל-אביב

אחרי עשרות התנגדויות וערימות, אושרה התוכנית שחלła על מבני מגורים במרכז העיר לא הוגדרו כמבנים לשימור. מטרת התוכנית לשמר על צביוון הרחובות הקיימים, לקדם התחדשות עירונית ולחזק מבנים מרעידות אדמה



הילה ציאון פורסם: 21:56, 29.11.15

אחרי חודשים ארוכים של התנגדויות: ועדת המשנה לערים של המועצה הארצית לתוכנית ולבנייה, בראשות עו"ד משה גולן, אישרה הערב (א') את תוכניות הרבעים 3 ו-4 בתל-אביב מדויב בתוכניות החלות על מבני מגורים במרכז העיר שלא הוגדרו כמבנים לשימור, ומטרתן לשמר על צביוון הרחובות הקיימים ועל השטחים הירוקים.

מי ישלים את מחיר ההתחדשות והשימור של מרכז תל אביב?

"תוכנית הרבעים" שאושרה השבוע בתל אביב אמורה, בין היתר, לקדם את ההליך ההתחדשות העירונית, תוך התייחסות לאזורים שהוכרזו כאתרי מורשת על ידי אונסק"ו ■ ואולם היא תמנע את הקמתן של عشرות אלפי דירות באזורי היקר ביותר בישראל

העיר הלבנה בת"א שומרת על המבנה הרעועים

התוכנית לרבעים 3 ו-4 במרכז תל אביב כוללת תוספת של כ-6,500 יחידות דיור בלבד בשל חוקי השימור במתוחם העיר הלבנה. המשמעות: פגיעה בקידום פרויקטי תמ"א 38 בשל חוסר כדיות כלכלית. קר' העיר תישאר לבנה והתושבים יגורו במבנים מסוכנים

יעל דראל 13.05.14 18:14

כיצד תראה ת"א ביום של אחר אישור תוכנית הרבעים?

zymim ravim machkim laishor tocinit ha'reuvim shel t'a, ha'meunika zekiyot bneiya nerchavot
leh'tachdusot uroniyot berubim 3-4 ■ ha'm ha'at ha'efor be'galla la'atir bneiya? ha'm yeha
coh-adam mespik le'miyosh ha'projektim ha'reuvim? v'ha'ya ul mahri' ha'shirot?

"לא תהיה שום תמ"א ברובע 3"

משרד הפנים נמסר כי "המטרות העיקריות שהנחו את התוכנן כללו הענקת זכויות בנייה שיאפשרו, עד כמה שניתן, כדיות של מיגון וחיזוק מבני המגורים מפני רעידות אדמה, אימוץ הוראות הנוגעות להכרחת אונסק"ו (שהכריז על העיר תל אביב כאתר מורשת עולמי, א.ש.), הענקת זכויות בנייה הנוצרות מציאות באחוות בנייה, במטרה לשמר על המרket הרוצי ברחבי הרובע, הבחנה בין הריסה ובניה חדשה לבין תוספת על מבנה קיים, תוך קביעת של זכויות גדול יותר לבנייה החדש, מתוך מטרה לעודד בנייה מודרנית בסטנדרטים משופרים".

עוד הוסיף משרד, כי "התוספות על המבנים הקיימים נקבעו בהתאם לנפח המבנה המקורי וליכולת הנשיאה שלו. לא תינתנה הקלות מעבר למאושר בתוכנית, על מנת למנוע פגעה מצטברת במרקם האורבני ברובע".

דו"ח חקירת התנגדויות

לתוכנית מס' תא/3616 ולתוכנית מס' תא/3729

תכנית רבעים 3 ו- 4

תוכניות מתאר מקומיות עם הוראות תוכניות מפורטות



מוגש לי"ר הוועדה המחזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

אפריל 2014

2. PLAN א/3616/תא

מטרות התכננית:

לא חלה על:



- בניינים לשימור
- בניינים חדשים (אחרי 1980)
- עוד שאינו מגורים

- עידוד המתחדשות עירונית במרכז העיר ע"י
 - חידוש מבני מגורים שאים לשימור
 - חיזוק מבני מגורים בפנים רuidות אדמה
 - ואמצעות הטענת עקרונות תמ"א/38
- שמיירה על מאפייני המרכז האורבני והקיטים
 - כולל שמיירה על הנחיות אונסק"ו באזור ההכרזה של "העיר הלבנה"
 - פישוט הליכי רישי ע"י יצירת של זכויות בניה

2. מטרת התכננית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכננית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרכז המקורי, זאת ע"י קביעות מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשמירה על הערים הארוכניים והאריכיים היהודיים בתמחס זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רuidות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שנייה תוך התאמתם למרכז האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ד. פישוט הליכי רישיון ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף הנקודות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), ס' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וככ'.

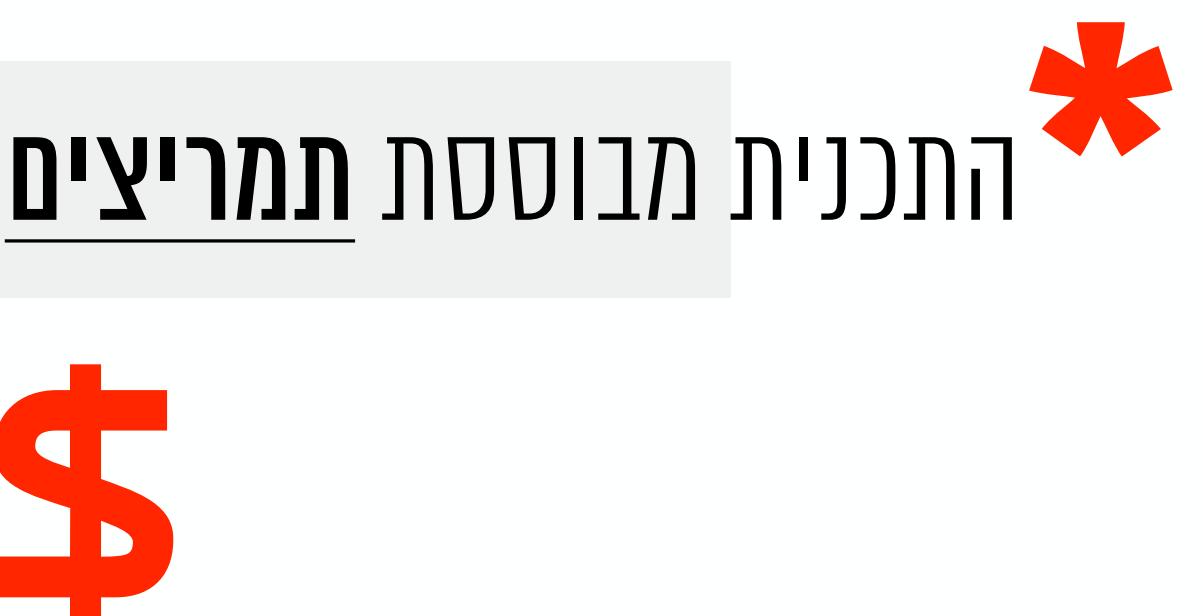
2.2 עיקרי הוראות התכננית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינם שטחים כוללים (עירוני ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בכווי הבניין ומש' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מיפוי לרחוב ארלוזרוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
2. בתנום אזורי ההכרזות אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזרוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית או קומת עמודים).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ה. חריגת מהגובה כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכננית.
3. קביעת קווי בנייה חדש כמפואר בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכננית.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רuidות אדמה. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסיגורת קומת עמודים.
1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
 1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616 תा/א

> HOW?

(עלות התוכנית היא על היוזם,
בהתאם למן גנון תמ"א/38)



תכנית מס' תא/א-3616 רובע 3

אושוד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימירה על הערים הארכיביים והארדילילים היהודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדריכלית לאירועים נחקרים בתמי"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 בתמי"א/38.
- ד. פישוט הלכתי רישוי ומידע ע"י יצירת צל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף התכניות נשאיות קודומות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), ס' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

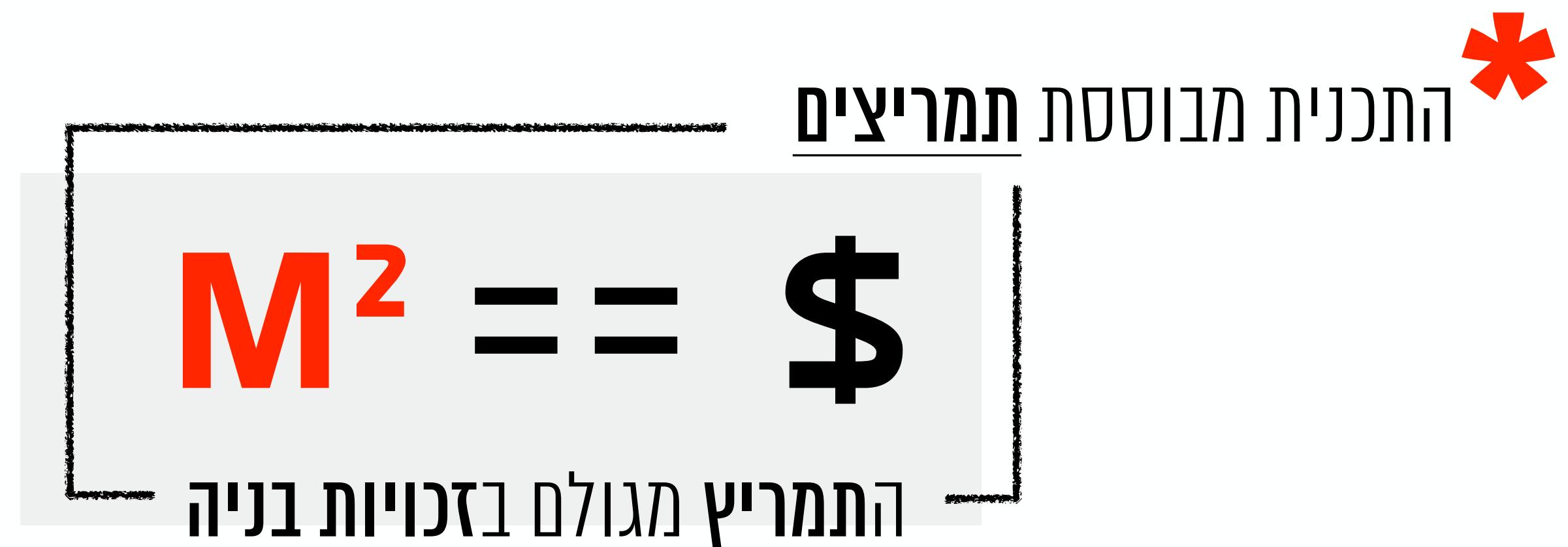
- 1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלווזרוב:**
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- 2. בתחום אזורי ההכרזות אונסקו - מדרום לרחוב ארלווזרוב:**
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלווזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומה גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ה. חריגת מהגובה כאמור תוחה סטיה נিcritת לתוכנית.
- 3. קביעת קווי בניין חדש כمفורת בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזות אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תוחה סטיה נিcritת לתוכנית.**
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוקת הבניין בפני רعيות אדריכלית. כל הזכויות כוללות הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסירות קומת עמודים.
- 1. לבניינים שהוצע היתר לבנייניהם עד ליום 1.1.1980**
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
 - 1. מחוץ לאזורי ההכרזות לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומה גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומה

24.12.2017

עמוד 11 מתוך 36

2. PLAN א/3616 תा/ל

> HOW?



תכנית מס' תא/תא - 3616 רובע 3

אושוד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעות מסגרת זכויות בניה מוחיבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיטקטוניים והארדיליכיים היהודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדריכלית בתחום שנקבעו בתמי"א/38 על שנייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הלכתי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף התקניות נושאיות קודומות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירוגית ג' (חדרי כניסה לגן) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שטחים כוללים (יערוני ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בקויו הבניין ומשי הקומת המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן בסוגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתחום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגת מהגובה כאמור תחוה סטיה נিcritת לתכנית.

- 3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כمفורת בטבלה בסעיף 5. בתחום הרכזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תחוה סטיה נিcritת לתכנית.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוקת הבניין בפני רعيות אדריכלית. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסירות קומת עמודים.

1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
- 1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN/A/3616/א

> HOW?

התכנית מובססת תמരיצים *

$$M^2 = \$$$

התמرين מגולם ב贖יות בניה

*** פורטטים לחישוב "סל זכויות":**

- קווי בניין (מ')
- מס' קומות (#)
- מקדם צפיפות (יח"ד)

תכנית מס' תא/תא - 3616 - רובע 3

וואשווין

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעות מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיביים והארדילילים היהודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הלכתי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יכולף התכניות נושאיות קודמות כגון זכויות בנייה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת סל זכויות בניה **לבניינים חדשים** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שתחומים כוללים (עירוני ושרות) ומושן מותנה בעמידה בקוי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניות המותרות בתכנית זו - מובנות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזור ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ג. במרתפים קטנים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במרתפים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ה. חריגת מהגובה כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קווי בניין חדש כמפורת בטבלה בסעיף 5. בתהום אזור ההכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה **לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדרמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסירות קומת עמודים.

1. לבניינים שהועצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזות לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN/A/3616/א

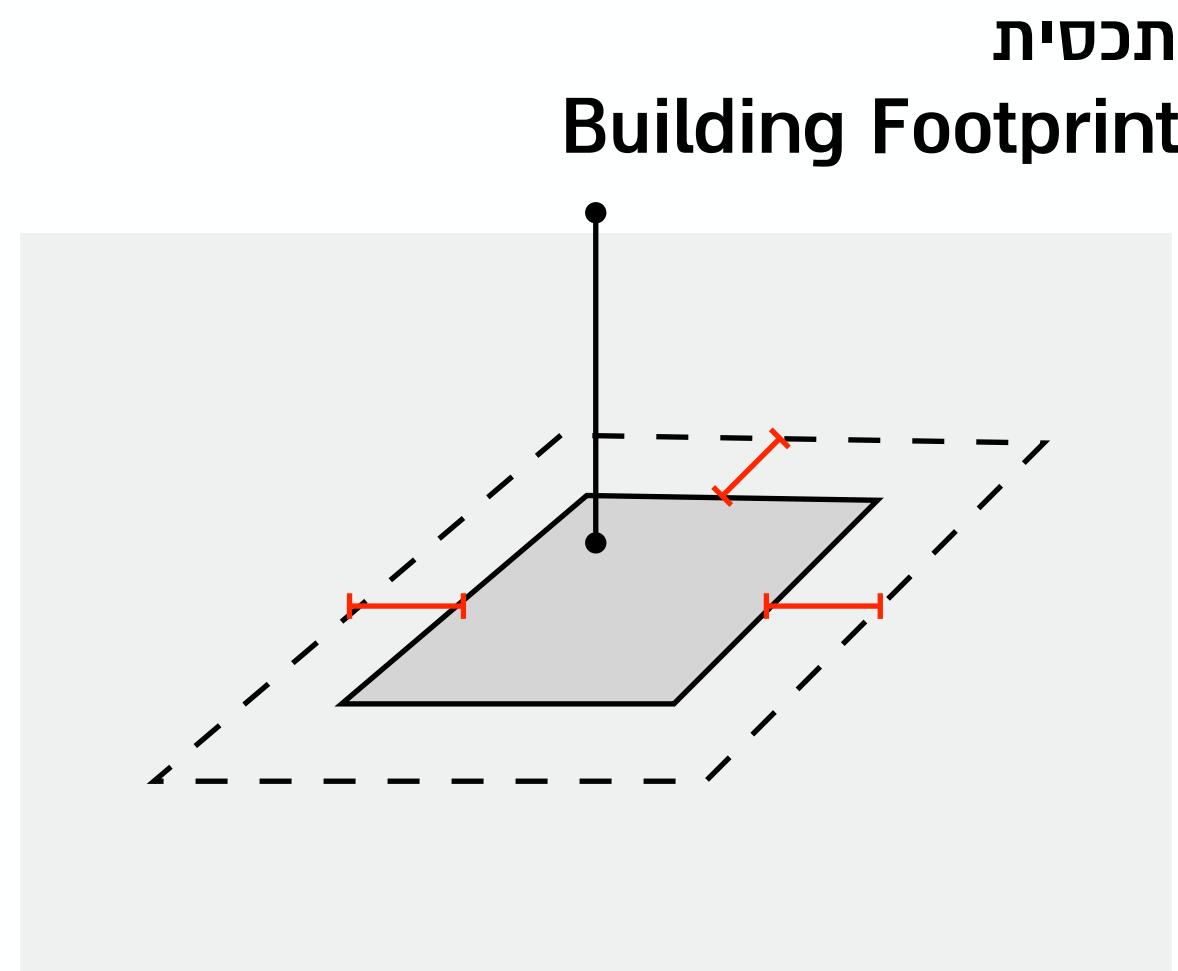
> HOW?

$$M^2 = \$$$

התכנית מובססת תמראיצים

* פרמטרים לחישוב "סל זכויות":

- קווי בניין (מ')
- מס' קומות (#)
- מקדם צפיפות (יח"ד)



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיביים והארדיליכיים היהודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הלכici רישיוני ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יכולף התכניות נשאיות קודמות כגון זכויות לבנייה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שטחים כוללים (יערוני ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בקויי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניות המותרות בתכנית זו - מובנות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מזפון לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזרוב:

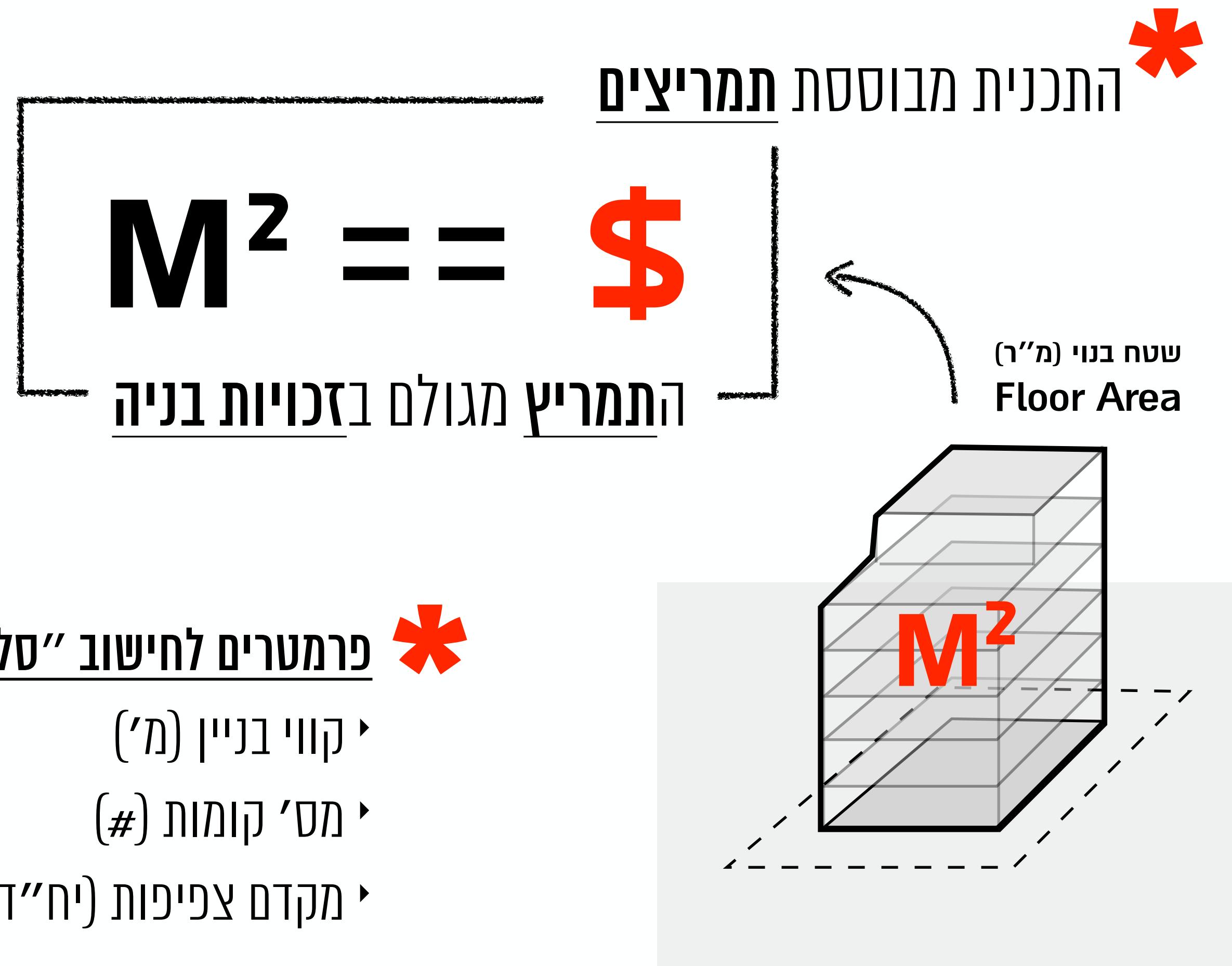
- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ג. במרקם שטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ד. במרקם הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ה. חריגת מהגובה כאמור תחווה סטיה נিcritת לתכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תחווה סטיה נিcritת לתכנית.
 - ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדרמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1.1.1980. לבניינים שהוצעו היתר לבנייתם עד ליום

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזות לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN/A/3616/א

> HOW?



תכנית מס' תא/3616 - רובע 3

אושוד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יעידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיביים והארדיליכיים היהודיים בתחום זה.
- חיזוק מבנים בפני רعيות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- פשיטת הלכתי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יכולף התקניות נושאיות קודמות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שטחים כוללים (עירוני ושרות) ומושן מותנה בעמידה בקוי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניות המותרות בתכנית זו - מובילות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזרוב:

- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
- בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזרוב:

- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- במגרשים שטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגת מהגובה כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנין.

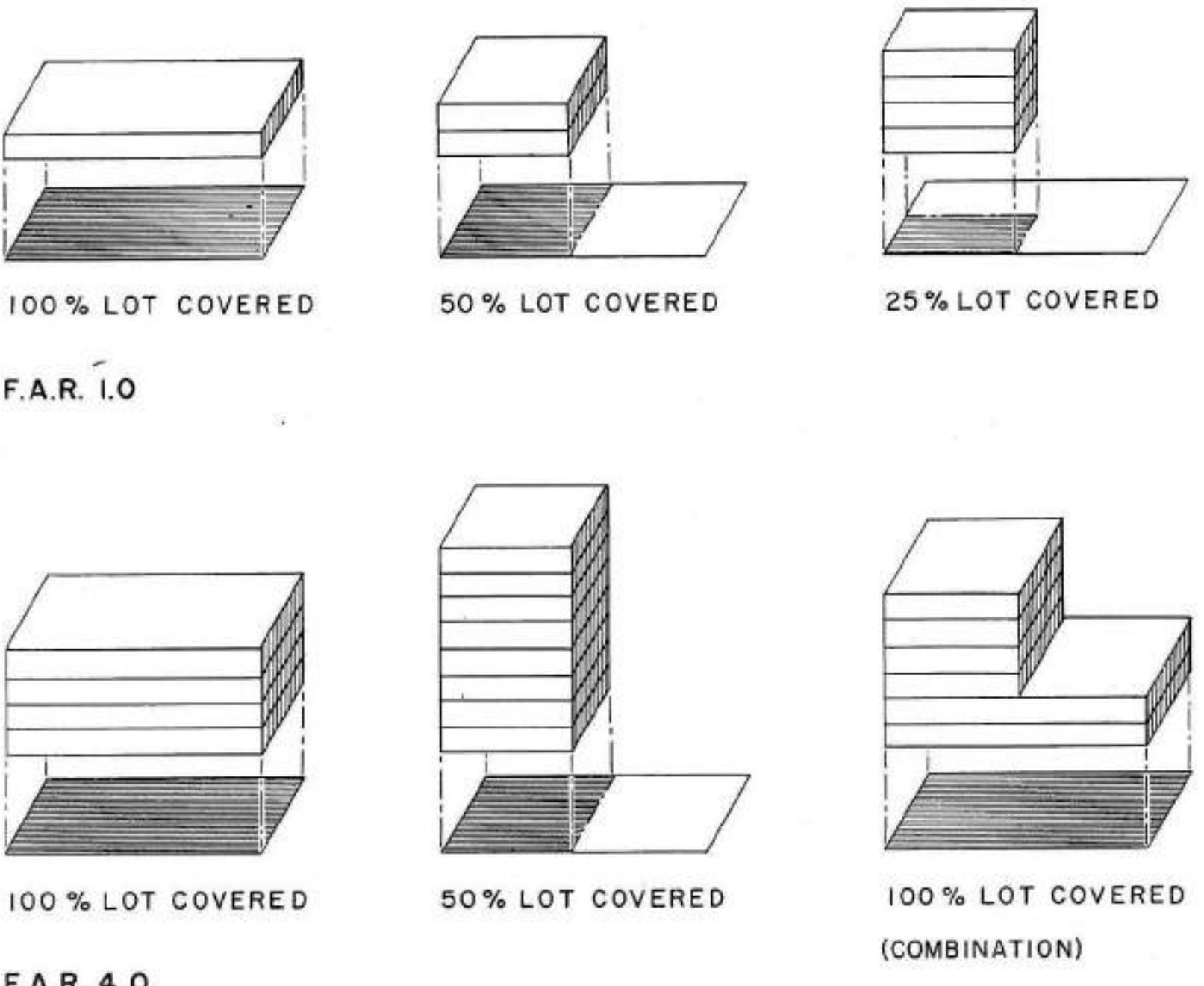
- קביעת קויי בניין החדש כמפורת בטבלה בסעיף 5. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנין.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדרמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירות קומת עמודים.

1. לבניינים שהוצע היתר לבנייניהם עד ליום 1.1.1980

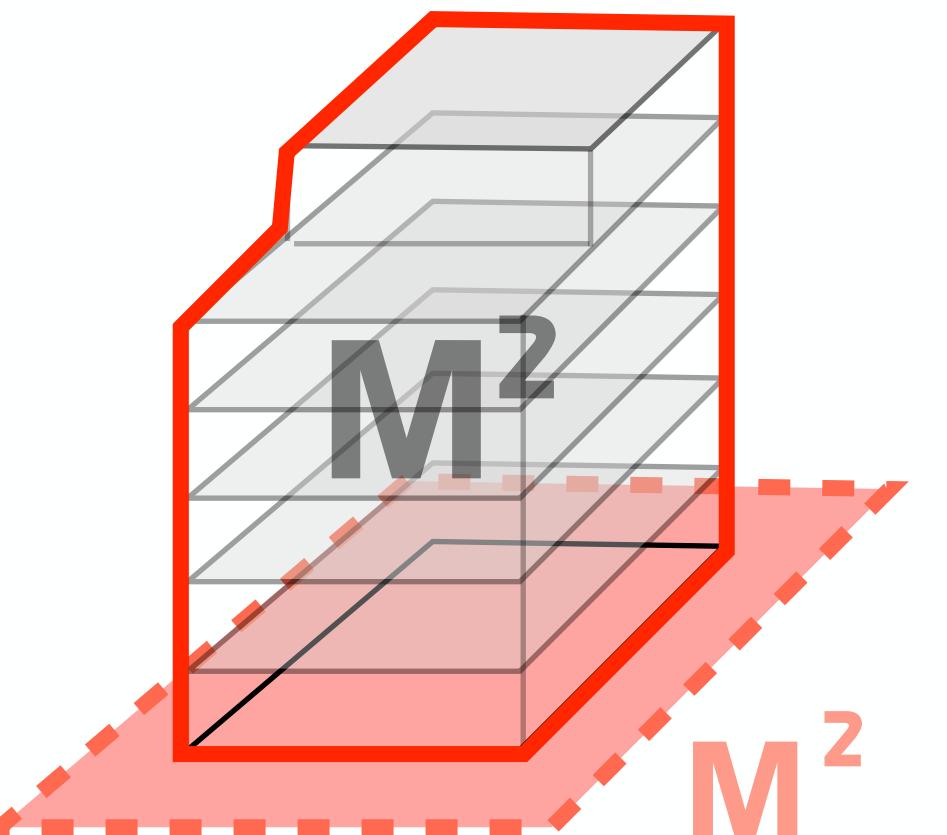
- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
- מחוץ לאזורי ההכרזות לבניינים בגובה עד 2 קומות תוර השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוර השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN נא/3616/א

> HOW?



רצפה חלקית קרקע (רח"ק)
Floor Area Ratio (FAR)



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יעידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעות מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיביים והארדיליאליים היהודיים בתחום זה.
- חיזוק מבנים בפניהם ריעידות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- פשיטת הליצי רישיוני ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף הרכניות נשאיות קודומות כגון זכויות לבנייה למגורים, מרפדות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי כניסה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת של זכויות בניה **לבניינים חדשים** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שטחים כוללים (יעורי ושרות) ומושן מותנה בעמידה בקובוי הבניין ומשי הקומת המotor. זכויות בניה שלא נצלן במסגרת הוראות הבניות המותרות בתכנית זו - מובלות.
- מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרוחב ארלוזרוב:**

- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרוחב ארלוזרוב:**

- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- במגרשים שטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- חריגת מהגובה כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.
- קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כمفורת בטבלה בסעיף 5. בתחום ההכרזות אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.

- קביעת זכויות בניה והוראות בניה **לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני ריעידות אדרמה. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

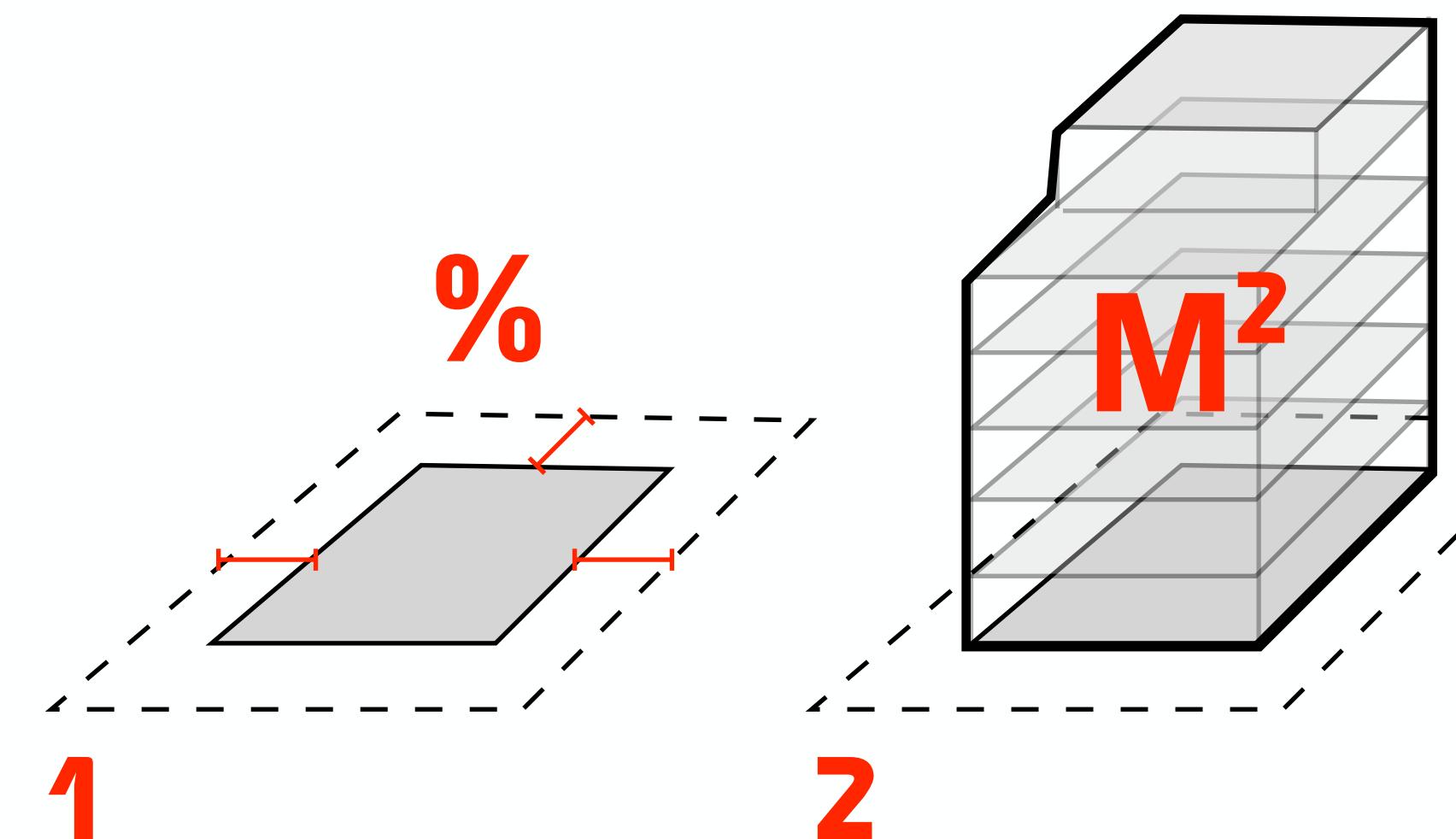
- לבנייה שהועצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:**

- ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
- מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוර השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוර השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

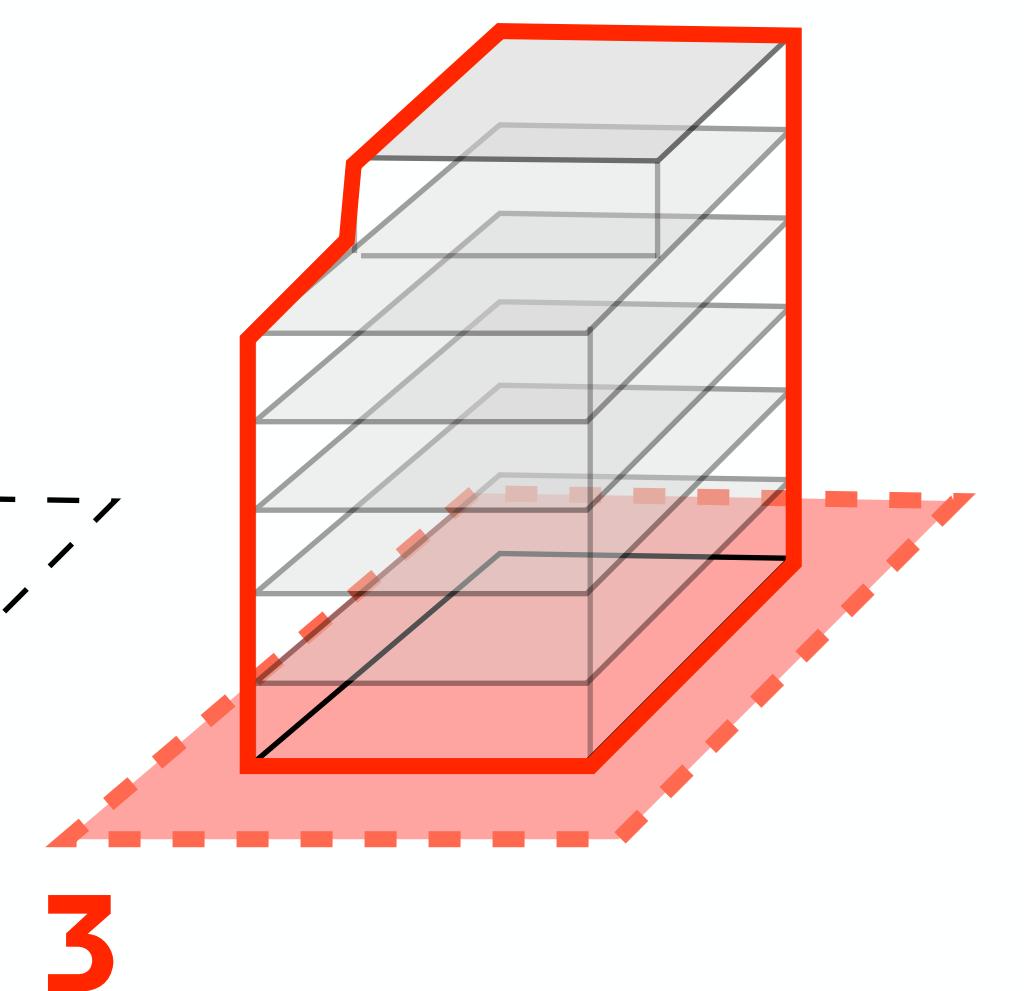
2. PLAN א/3616/א

> HOW?

תכנית (מ"ר; % משטח חלקה)
Building Footprint



רצפה חלקי קרקע (רח"ק)
Floor Area Ratio (FAR)



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיביים והארדיליאליים היהודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני ריעידות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף תכניות נשאיות קודומות כגון זכויות בנייה למגורים, מרפאות ועוד), ס' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינה שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בקובי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניות המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מזרים לרוחב ארלווזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).

- ב. בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרים לרוחב ארלווזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ג. במרקם שטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלווזרוב והירקון תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- ד. במרקם הקטנים מ-500 מ"ר תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חירגה מהגובה כאמור תחוות סטיה נিcritת לתכנית.

- 3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורת בטבלה בסעיף 5. בתהום הכרזות אונסקו חירגה מקווים הבניין כאמור תחוות סטיה נিcritת לתכנית.

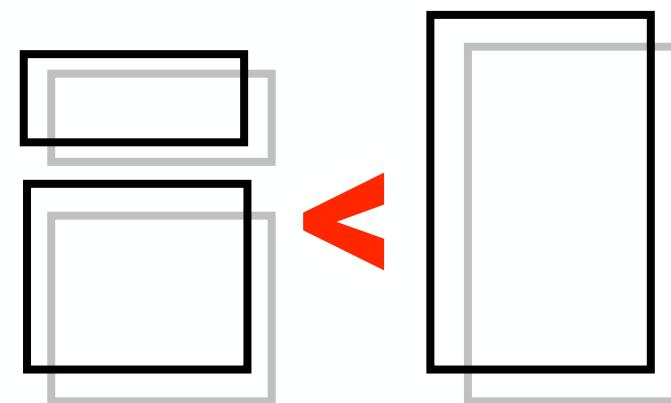
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני ריעידות אדרמה. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסירות קומת עמודים.

1.1.1980. לבניינים שהוצעו יותר לבנייתם עד ליום

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
- 1. מחוץ לאזורי ההכרזות לבניינים בגובה עד 2 קומות תוර השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוර השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616/תא

עקרונות:



הטכנית מבחןיה בין:

▪ הריסה ובניה מחדש / תוספת בניה

▪ אונסק"ז / מחוץ לאונסק"ז (רחוב ארלוזורוב)

▪ חלקות קטנות / גודלות מ-500 מ"ר (אונסק"ז)

▪ רחוב רגיל / ראשי

***** מחקר זה בוחן את היתכנות הכלכלי של הריסה ובניה מחדש בלבד

פרמטרים:



▪ קווי בניין

▪ מס' קומות

▪ מקדם צפיפות

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket הנוכחי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארוכניים והאריכיים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדריכליות לאונסקו בתחום שנקבע בתמי"א/38 על שנייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 בתמי"א/38.
- ד. פישוט הלכתי רישוי ומידע ע"י יצירת צל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף הרכניות נושאיות קודמות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תווסף דירת גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת צל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינם שתחים כוללים (יערוני ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בקיוי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחוות דיינגוּן ובן יהודה - תוור בניה בגובה שלא עלה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוור בניה בגובה שלא עלה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחוות דיינגוּן ובן יהודה - תוור בניה בגובה שלא עלה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ב. ברחוות המלך ג'ורג' וborgashov, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוור בניה בגובה שלא עלה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחוות ארלוזורוב והירקון תוור בניה בגובה שלא עלה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוור בניה בגובה שלא עלה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ה. חריגת מהגובה כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קווי בנייה חדש כמפואר בטבלה בסעיף 5. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדריכליות. כל הזכויות כולן הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסיגורת קומת עמודים.

1.1.1.1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחוות דיינגוּן ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוור השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוור השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616/א

עקרונות:

הטכנית מבחןה ב':

‣ הריסה ובניה מחדש / תוספת בניה

‣ אונסק"ו / מחוץ לאונסק"ו («רחוב ארלווזרוב»)

‣ חלקות קטנות / גודלות מ-500 מ"ר (אונסק"ו)

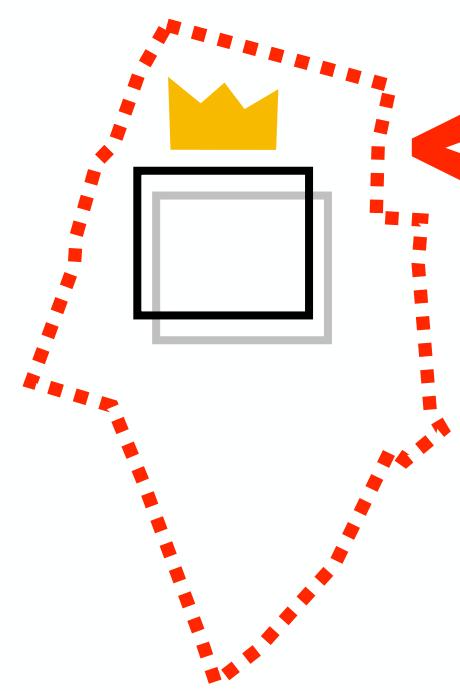
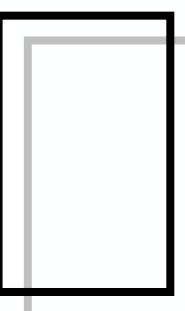
‣ רחוב רגיל / ראשי

פרמטרים:

‣ קווי בניין

‣ מס' קומות

‣ מקדם צפיפות



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שימירה על מאפייני המarket המקורי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימירה על הערים הארוכניים והאריכיים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף הרכניות נושאיות קודמות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינם שתחים כוללים (עירוני ושרות) ומושן מותנה בעמידה בקוי הבניין ומש' הקומת המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזרום לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית או קומת עמודים).
- ב. ברחוות המלך גיאורג' וborgashov, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחוות ארלווזרוב והירקון תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגת מהגובה כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קווי בנייה חדשה כמפואר בטבלה בסעיף 5. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדרמה. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסיגורת קומת עמודים.

1.1.1.1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוර השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוර השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616/א

עקרונות:

הטכנית מבחןה ב':

‣ הריסה ובניה מחדש / תוספת בניה

‣ אונסק"ז / מחוץ לאונסק"ז («רחוב ארלווזרוב»)

‣ חלקות קטנות / גודלות מ-500 מ"ר (אונסק"ז)

‣ רחוב רגיל / ראשי

פרמטרים:

‣ קוווי בניין

‣ מס' קומות

‣ מקדם צפיפות



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket המקורי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארוכניים והדריכיים היהודיים בתמונת זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדריכלית לאונסקו בתחום רובע 3 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת צל זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף הרכניות נושאיות קודומות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת צל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינה שתחים כוללים (יעורי ושרות) ומושן מותנה בעמידה בכוון הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי הכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתחום אזורי הכרזות אונסק"ז - מזרום לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומה מסחרית או קומת עמודים).
- ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובורשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלווזרוב והירקון - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
- ה. חריגת מהגובה כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קוווי בניין חדש כמפואר בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תוחה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדריכלית. כל הזכויות כולן הוראות לתוספת על גותות, הרחבות וסיגורת קומת עמודים.

1.1.1.1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוර השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוර השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616/א

תכנית מס' תא/3616 - רובע 3



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

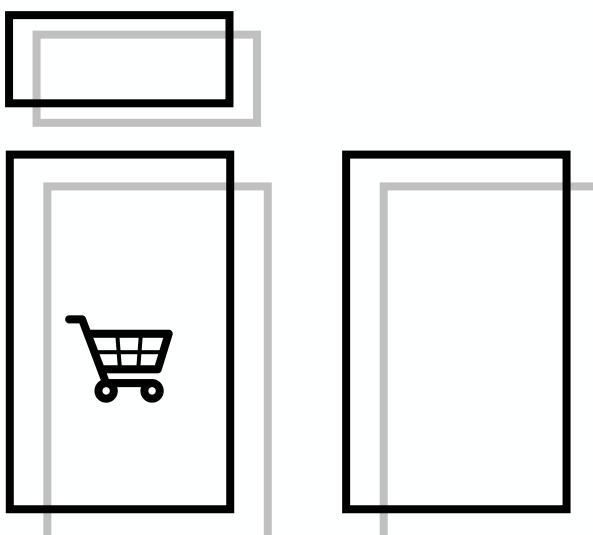
עקרונות:

התכנית מבחינה ב':

‣ הריסה ובניה מחדש/תוספת בניה

‣ אונסק"ז / מחוץ לאונסק"ז (רחוב ארלווזרוב)

1+



‣ חלוקות קטנות/גדלות מ-500 מ"ר (אונסק"ז)

‣ רחוב רגיל/ראשי

פרמטרים:

‣ קווי בניין

‣ מס' קומות

‣ מקדם צפיפות

2. מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket המקורי, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארוכניים והאריכיים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רعيות אדרמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוי תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף תכניות נושאיות קודמות כגון זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספת דירת גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינם שטחים כוללים (יעורי ושרות) ומיושן מותנה בעמידה בקובוי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מובלות.

1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מיפוי לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קומה מסחרית).
- ב. בשאר הרחובות: תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מדרום לרחוב ארלווזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוර בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- ב. ברחוות המלך גיאורי וborgashov, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוර בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קראקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).

- ג. במגרשים ששטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחוות ארלווזרוב והירקון תוור בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקלית (כולל קומת קראקע או קומת עמודים).
- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוור בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקלית (כולל קומת קראקע או קומת עמודים).

ה. חיריגת מהגובה כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קווי בנייה חדשנה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתהום ההכרזות אונסקו חיריגת מקווים הבניין כאמור תוחוה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רعيות אדרמה. של הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסיגורת קומת עמודים.

1.1.1.1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוור השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקלית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוור השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616 תא/א

2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם							2431 דונם	
הערות	סה"כ מוצע בתכנית			שינוי (+/-)	למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג Nutzung כמותי מגורים
	מפורט	מתאריך	مפורסם					
בנוי כ- 34,000 י"ד*	44,000	כ-0-000 3	כ-0-000 3	תוספת יח"ד בהיקף של ***8,000***	מס' יח"ד	מ"ר	ערב	מגורים
מאשר כ- 2,000 י"ד**								

- *בנייה מגורים קיימים בפועל
- **לא כולל תכניות נקודתיות לבניה גבואה.
- ***יחסב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאלי יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

התכנית יכולה לiyor: **16,000 י"ד**;

צפי למימוש % 50 > 8,000 י"ד

*כיום ברובע 3 כ-0-000 36,000 י"ד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket המקוריים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מוחיבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארכיטקטוניים והדריליכליים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שנייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת כל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחולף התכניות נשאיות קודומות מי' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספות דירות גג, ג' (חדרי יציאה לגג) ועוד).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינה שטחים כוללים (יעורי ושרות) ומושן מותנה בעמידה בכוון הבניין ומש' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מזמן לרחוב ארלוזרוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה משחרית).
 - ב. בשאר הרחובות: תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
2. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו - מזמן לרחוב ארלוזרוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה משחרית).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה משחרית).
 - ג. במגרשים ששתחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזרוב והירקון תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בנייה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ה. חריגת מהגובה כאמור תקופה סטטית נিcritת לתכננית.
3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתהום אזורי ההכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תקופה סטטית נিcritת לתכננית.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רעידות אדמה. כל הזכויות כוללות הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגורת קומת עמודים.
1. לבניינים שהועצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
 1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת

2. PLAN א/3616

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכזו של העיר תוך שימירה על מאפייני המarket המקוריים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים מגוריים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזות אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזורי ההכרזה, לשימורה על הערים הארוכניים והאדרכליים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמי"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמי"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף התכניות נושאיות קודומות מי' (זכויות בניה למגורים, מרפסות ועוד), סי' (תוספות דירות גג, ג' (חדרי יציאה לגג) ועוד).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינה שטחים כוללים (יעורי ושרות) ומושנן מותנה בעמידה בקויו הבניין ומשי הקומת המotor. זכויות בניה נלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
1. מחוץ לאזורי ההכרזות אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה משחרית).

- ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. בתהום אזור ההכרזות אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזרוב:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה משחרית).

- ב. ברחוות המלך גיאורג' וborgesov, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה משחרית).

- ג. במגרשים ששתחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחוות ארלוזרוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ה. חריגת מהגובה כאמור תקופה סטיה נিcritת לתכנית.

3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתהום ההכרזות אונסקו חריגת מקווי הבניין כאמור תקופה סטיה נিcritת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים **קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחזוק הבניין בפני רעידות אדמה. כל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסירות קומת עמודים.

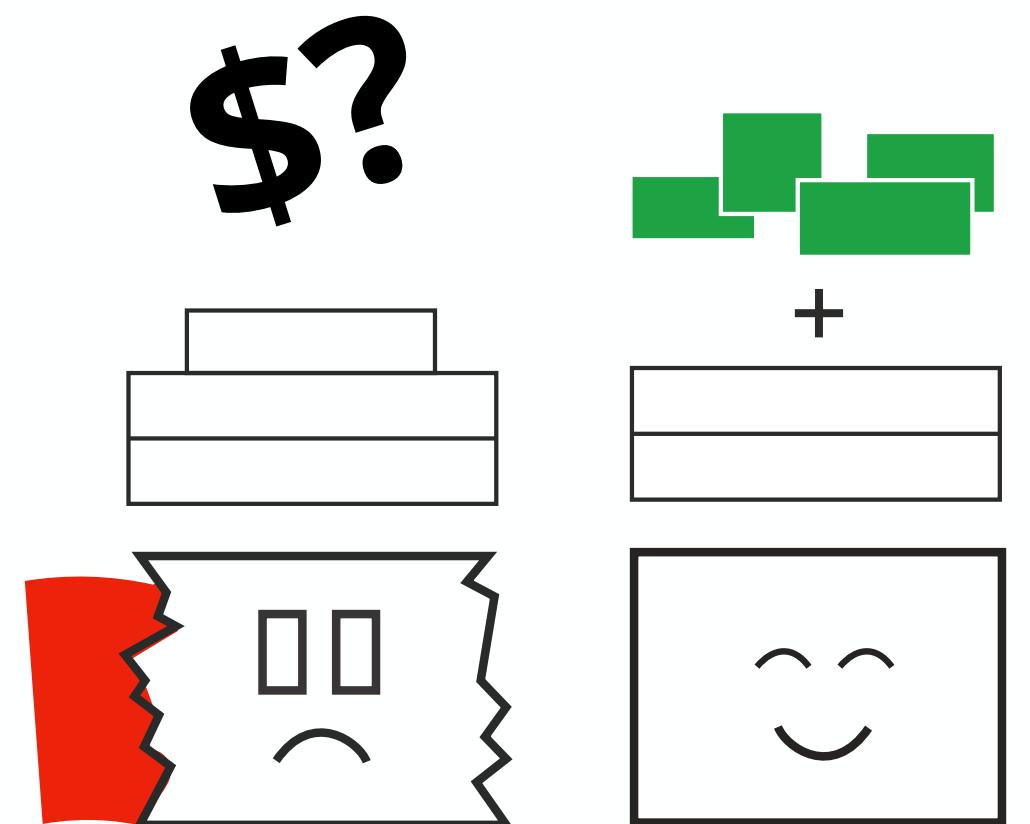
1. לבניינים שהוצע היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

- א. ברחוות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
1. מחוץ לאזורי ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

2.3 נתונייםGMTים עיקריים בתכנית

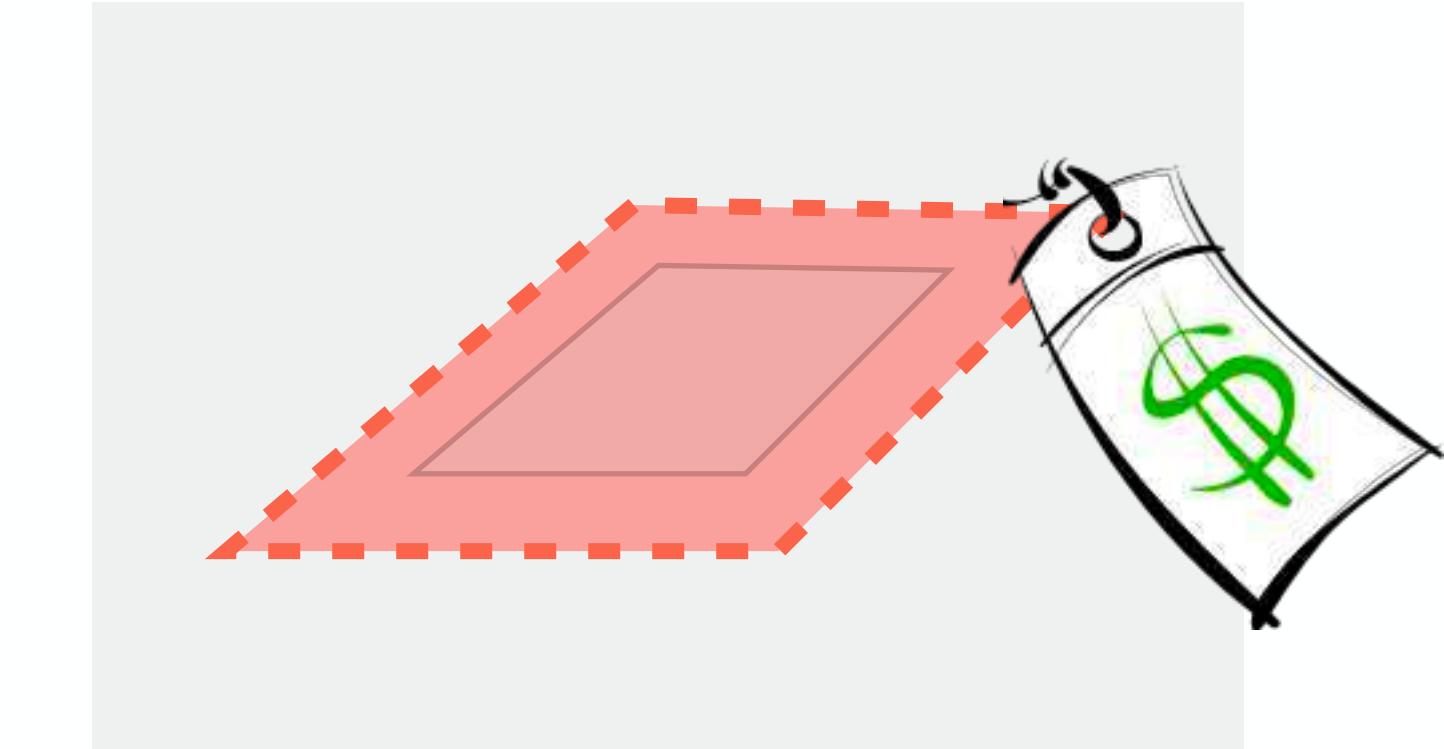
סה"כ שטח התכנית - דונם						2431 דונם
הערות	סה"כ מוצע בתכנית			שינוי (+/-)	סוג נתון כמוני	
	מפורט	מתאריך	מצב מאושר			
בנוי כ- 34,000 י"ד*	44,000	כ-0-000 3	תוספת יח"ד בhaiקף של ***8,000***	מטי יח"ד	מ"ר	מגורים
מאשר כ- 2,000 י"ד**						

- *בנייה מגורים קיימים בפועל
**כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה.
***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.





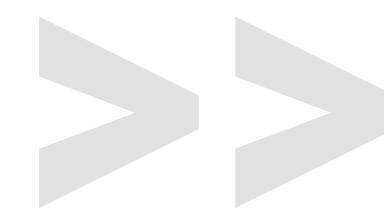
* הנחת מזא:
ערך קרקע זהה
בכל רוחע 3



**3. DATA &
METHODOLOGY**

כתיבת קוד שקורא מידע מרחבי קיים
של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל
אותו על בסיס הוראות תכנית רובע 3,
וננותן הערכה של המ"ר הבנויים
הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע
אם התמrix המוצע פר בניין הוא
מספיק כדי להניח שימוש

3. DATA & METHODOLOGY



INPUT



GIS DATA



< PYTHON CODE >

- נתוני קומוחת מס'
- מבנים לשימור גודל חלקה (מ"ר)
- גבולות: רובע 3, גבולות: רובע 3, אזור ההכרזה Footprint
- סוג מבנה

כתיבת קוד שקורא מידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רובע 3, ונוחן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימוש

3. DATA & METHODOLOGY

3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [SEARCH ZONING]

Open Advanced Version

Hello, Guest



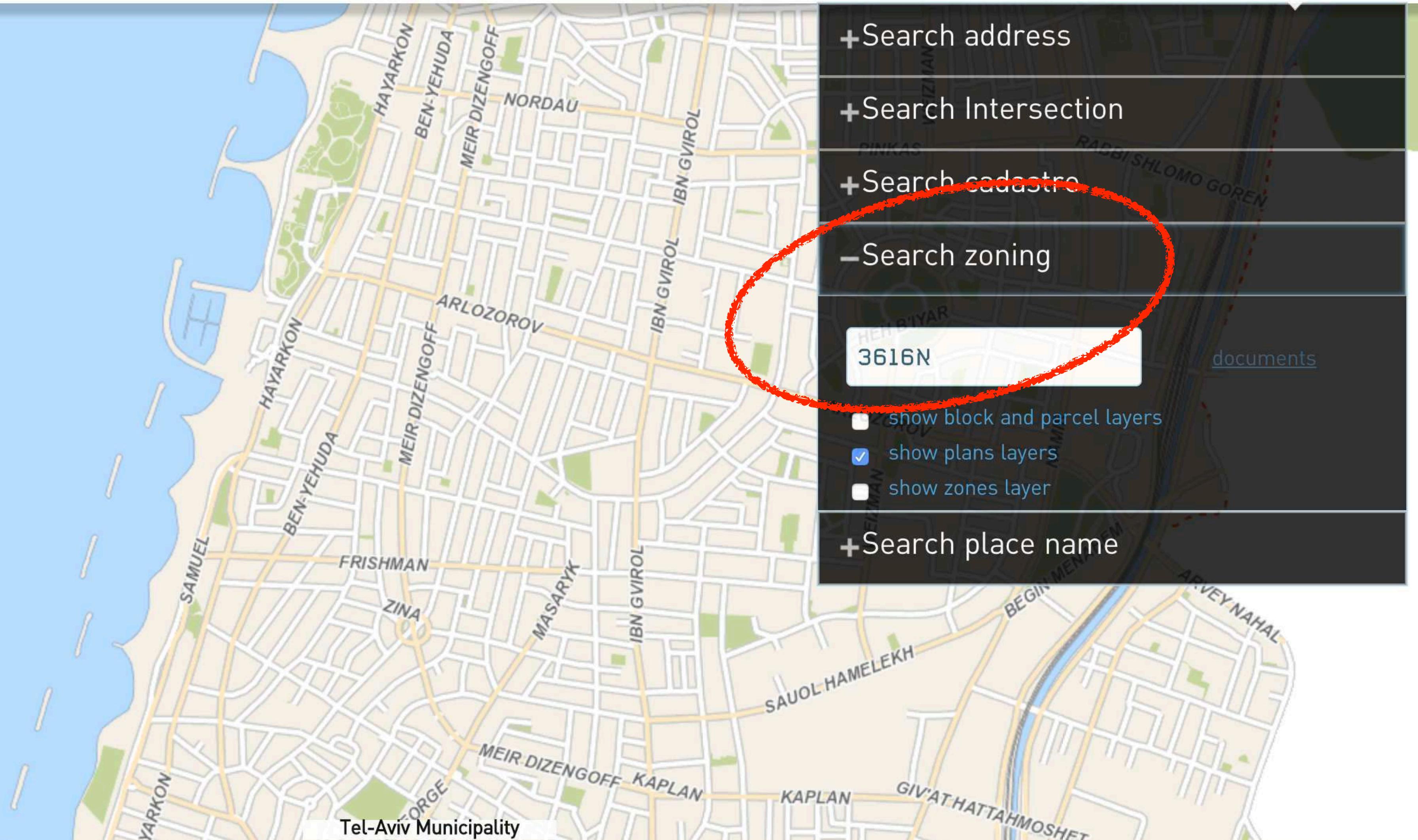
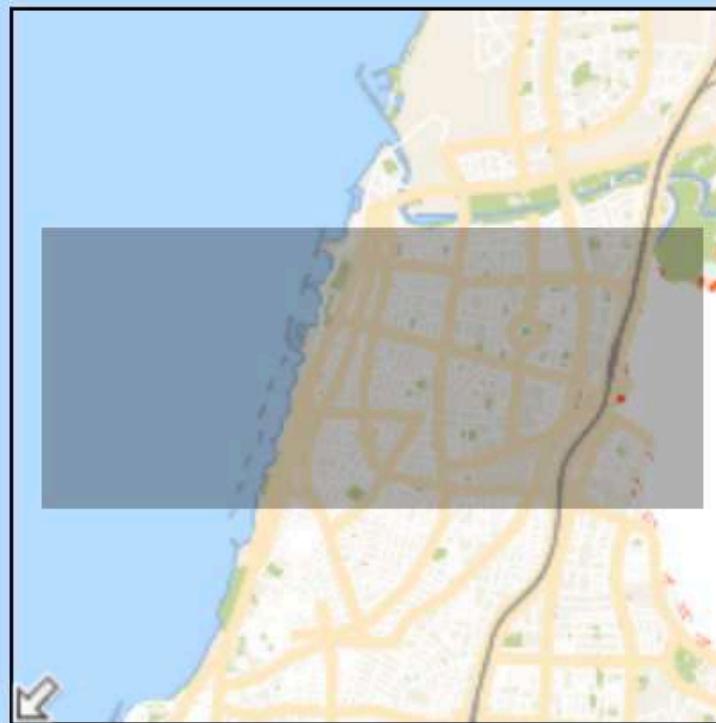
Visit Work & Study Live



הגדרות

Settings

[Free Search...](#)



3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [CHOOSE BOUNDARIES]

Open Advanced Version

Hello, Guest



Visit Work & Study

Live



[Free Search...](#)



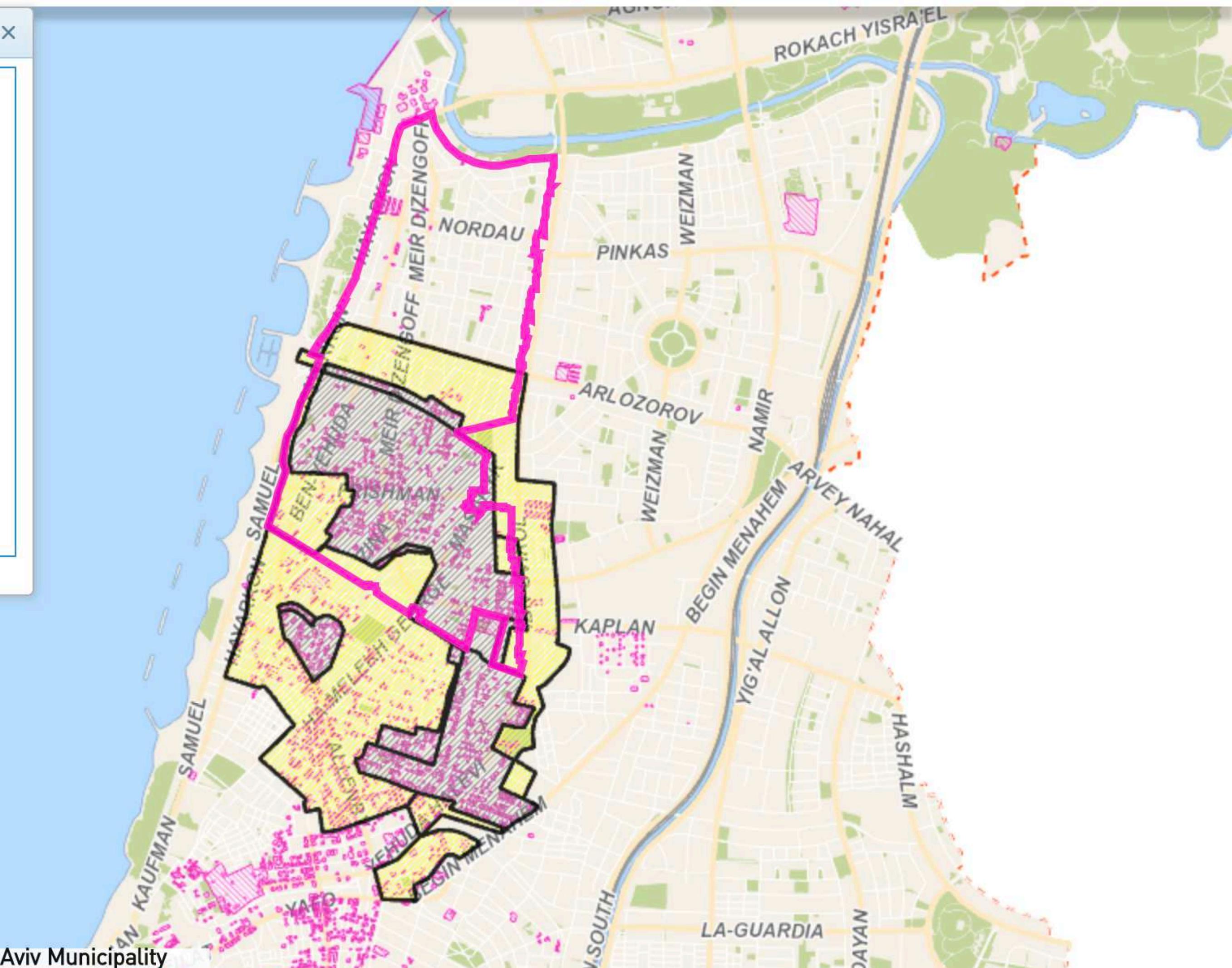
search

field	value
סמכים	הצט
id_taba	5851
taba	3616N
shem_taba	[תכנית דובען 3 (4]
t_status_klali	בתחזק
tr_matan_tokef	08/01/2018 19:00
tr_hafkada	13/11/2012 19:00
tr_shinuy_status	08/01/2018 19:00
ms_yalkut_acharon	7668

Town Plans (1)

3616N

Zoom to feature on click



Tel-Aviv Municipality

3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [DOWNLOAD .SHP: ADDRESSES]

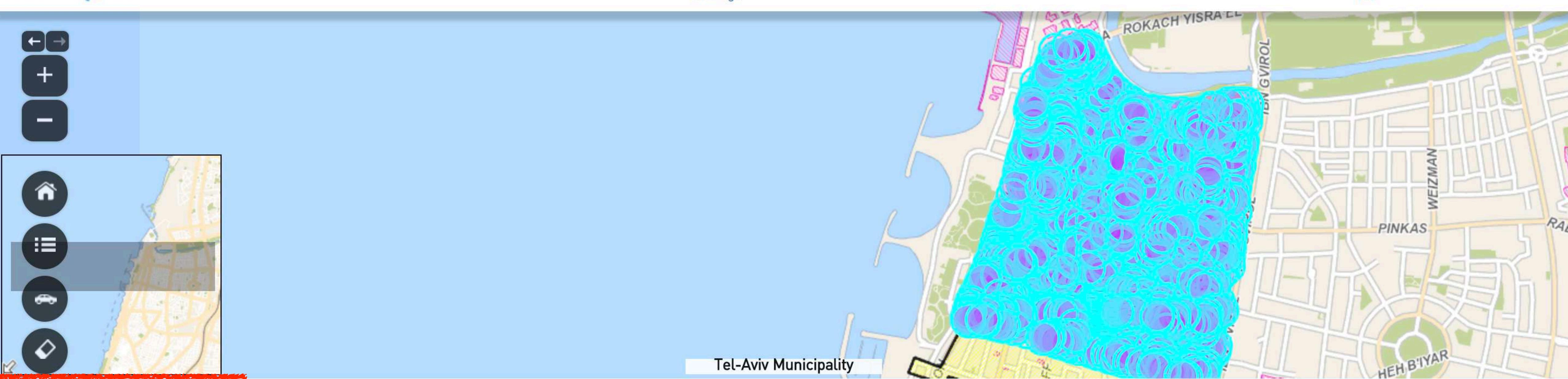
Open Advanced Version

Hello, Guest

Visit Work & Study Live



[Free Search...](#)



Addresses (1873)

Search more info from the results

העתק לזכרו close

selection	number	oid_ktovet	id_ktovet	k_rechov	t_rechov	ms_bayit	knisa	t_bayit_veknisa
<input type="checkbox"/>	1	1229	75400	245	מיכה	15		15
<input type="checkbox"/>	2	1230	73105	187	דיזנגוף	294		294
<input type="checkbox"/>	3	1233	74069	196	סוקולוב	97		97
<input type="checkbox"/>	4	1234	74897	214	חזקאל	17		17
<input type="checkbox"/>	5	1235	74710	207	ישעיהו	22		22
<input type="checkbox"/>	6	1238	74902	214	חזקאל	22		22

3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [DOWNLOAD .SHP: BUILDINGS]

Open Advanced Version

Hello, Guest



Visit Work & Study

Live



הנדרות
Settings

[Free Search...](#)



Buildings (1640)

Search more info from the results

1640/1640

close

selection	number	oid_mivne	id_binyan	t_sug_mivne	ms_komot	shem_mivne	t_amudim	id_binyan_orig
<input type="checkbox"/>	1	20856	22392	מבנה רגיל	4		לא	74178
<input type="checkbox"/>	2	20857	22394	מבנה רגיל	3		כן	79229
<input type="checkbox"/>	3	20858	22395	מבנה רגיל	1		לא	56945
<input type="checkbox"/>	4	20859	22396	מבנה רגיל	6		כן	55271
<input type="checkbox"/>	5	20860	22397	מבנה רגיל	6		לא	74812
<input type="checkbox"/>	6	20862	22399	מבנה רגיל	4		קיים קומה מפולשת	74466

3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [DOWNLOAD .SHP: PARCELS]

Open Advanced Version

Hello, Guest



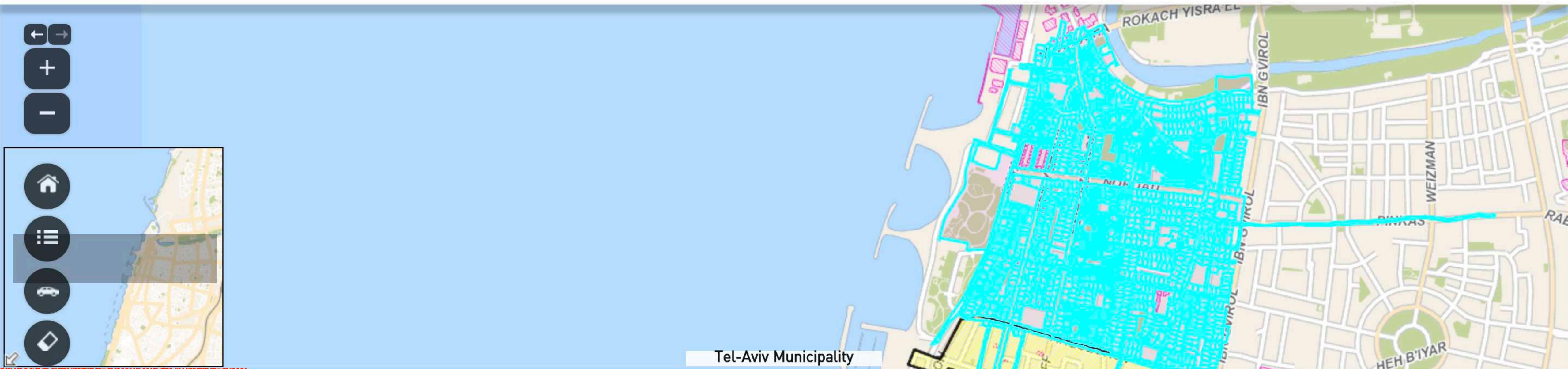
Visit

Work & Study

Live



[Free Search...](#)



Parcels (1891)

Search more info from the results



1891/1891

close

selection	number	oid_chelka	ms_gush	k_status_hesder	ms_chelka	ms_shetach_rashum	date_import	centerX
<input type="checkbox"/>	1	461	6959	0	32	282	23/11/2018 01:45:04	179241.39
<input type="checkbox"/>	2	463	6957	0	5	275	23/11/2018 01:45:04	179296.26
<input type="checkbox"/>	3	465	6961	0	106	417	23/11/2018 01:45:04	178974.22
<input type="checkbox"/>	4	474	6959	0	108	325	23/11/2018 01:45:04	179140.66
<input type="checkbox"/>	5	511	6958	0	34	553	23/11/2018 01:45:04	179452.42
<input type="checkbox"/>	6	513	6958	0	123	533	23/11/2018 01:45:04	179433.78

scale ~ 1:16000

what would you like to do? | about | terms of use | links | url builder | faq | contact us | accessibility statement

x:175527 y:665906

3.1 SPATIAL DATA // GIS TLV [DOWNLOAD .SHP: HISTORIC]

Open Advanced Version

Hello, Guest

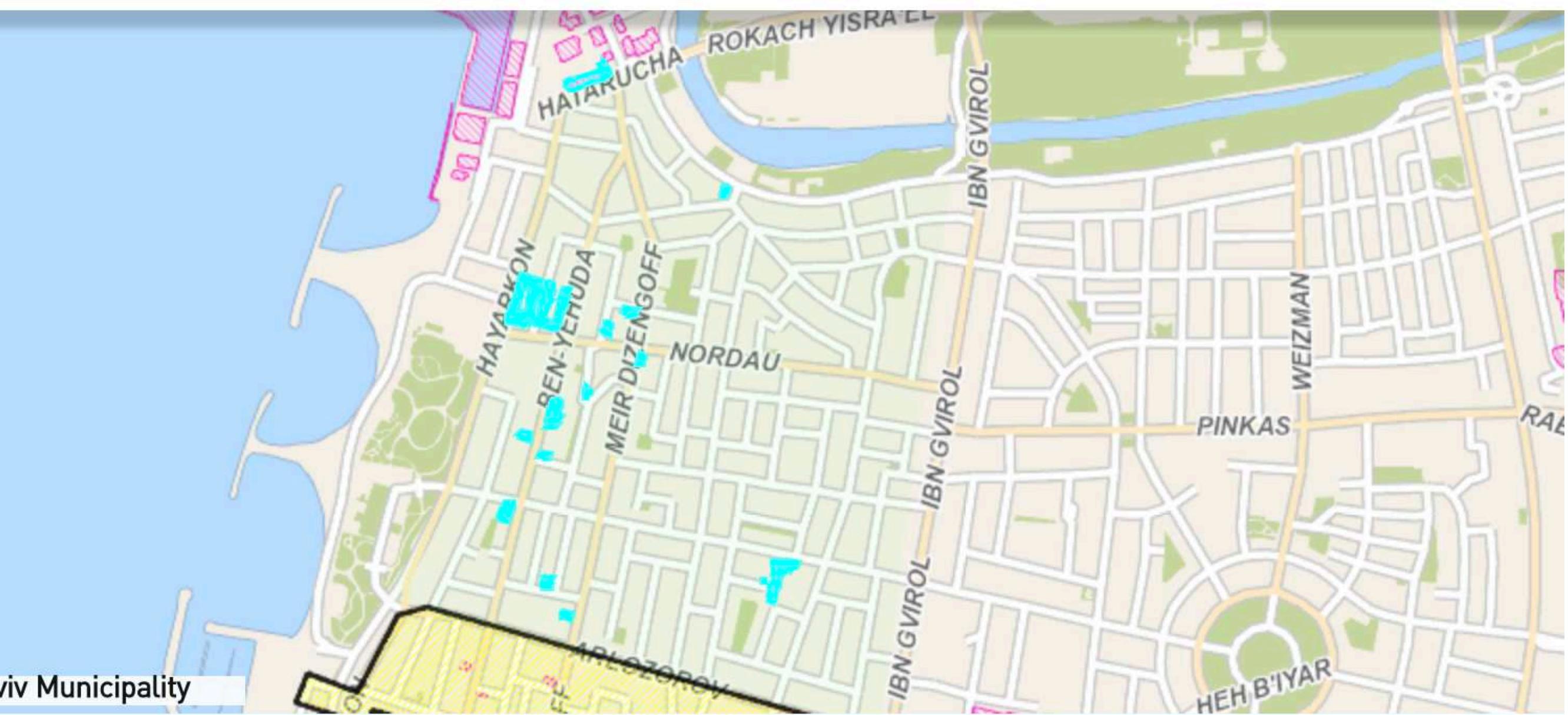
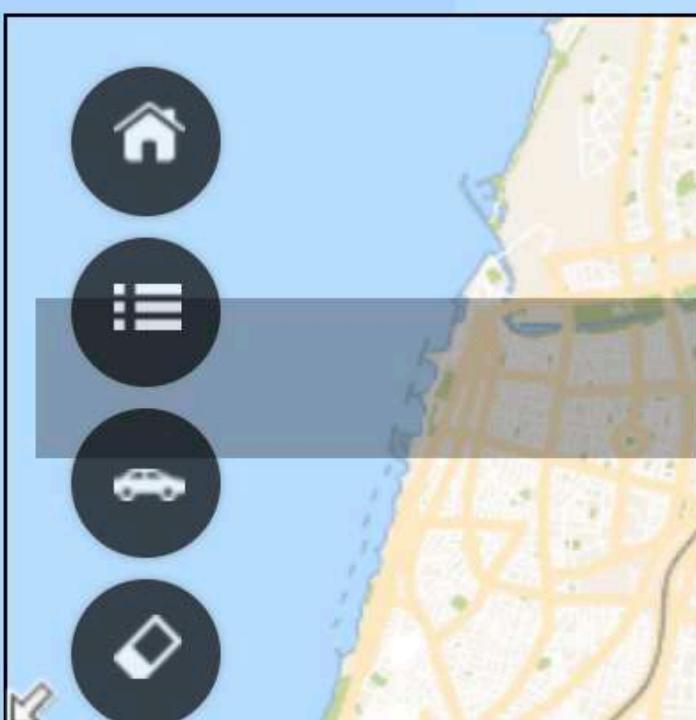
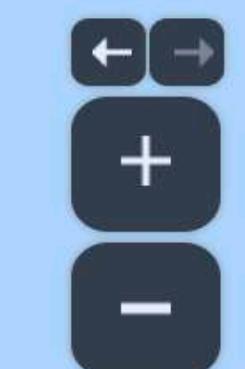


Visit Work & Study

Live



[Free Search...](#)



Tel-Aviv Municipality

Historical Buildings (47)		Search more info from the results									
selection	number	OBJECTID	shem_mivne	t_hatraa	st_taba	sw_history	ktovot	hagbalot	close		
<input type="checkbox"/>	1	920		שימוש - בינלאומי	2650	0	נוֹרְדָאָו 23, מִיכָה 2, מִיכָה 2	0			
<input type="checkbox"/>	2	921		מבנה לשימור	1357	0	התערוכה 1, יריד המזרחה 1	0			

3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA



Tel-Aviv rezoning feasibility evaluation

Research objective

Tel-Aviv City had recently (January 2018) approved a new zoning plan for one of its city center precincts, **precinct no.3**, or "The old North" neighborhood, and is about to approve a similar rezoning for the neighbor **precinct no.4 ("The new North")**. The purpose of this research is to evaluate these two plans in terms of their **feasibility** and the future **floor/area ratio (FAR)** they would have formulated if fully implemented. This research attempts to assess whether the rezoning of these two precincts, although allowing more floor area to be built, **is feasible enough for developers to renew the buildings**.

Imports

CODE CELL

```
In [1]: import requests
import pandas as pd
import numpy as np

from __future__ import print_function, division
import matplotlib.pyplot as plt
from pandas.tools.plotting import scatter_matrix
import seaborn as sns
sns.set_style('whitegrid')
import json
import geopandas as gpd
import fiona
import shapely

import statsmodels.formula.api as smf
import statsmodels.api as sm

%pylab inline
```

Populating the interactive namespace from numpy and matplotlib

```
In [2]: matplotlib.rcParams['pdf.fonttype'] = 42
matplotlib.rcParams['ps.fonttype'] = 42
```

Data aquiring

Data were aquired from [Tel-Aviv GIS](#);

- **Zoning plan no. 3616a** (Precinct 03) was selected
- Data were downloaded seperately for **outside the White City Zone** and **inside the White City Zone** (North and South to Arlozorov street).
- **About 60% of precinct 3 is within the White City Zone.**
- Within the plan's boundaries, the following layers were chosen and downloaded as **shapefiles**:
 - **Parcels**
 - **Buildings**
 - **Addresses**
 - **Historic Preservation**



JUPYTER NOTEBOOK

3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA



Tel-Aviv rezoning feasibility evaluation

Research objective

Tel-Aviv City had recently (January 2018) approved a new zoning plan for one of its city center precincts, **precinct no.3**, or "The old North" neighborhood, and is about to approve a similar rezoning for the neighbor **precinct no.4 ("The new North")**. The purpose of this research is to evaluate these two plans in terms of their **feasibility** and the future **floor/area ratio (FAR)** they would have formulated if fully implemented. This research attempts to assess whether the rezoning of these two precincts, although allowing more floor area to be built, **is feasible enough for developers to renew the buildings**.

Imports

```
In [1]: import requests
import pandas as pd
import numpy as np

from __future__ import print_function, division
import matplotlib.pyplot as plt
from pandas.tools.plotting import scatter_matrix
import seaborn as sns
sns.set_style('whitegrid')
import json
import geopandas as gpd
import fiona
import shapely

import statsmodels.formula.api as smf
import statsmodels.api as sm

%pylab inline
```

Populating the interactive namespace from numpy and matplotlib

OUTPUT

```
In [2]: matplotlib.rcParams['pdf.fonttype'] = 42
matplotlib.rcParams['ps.fonttype'] = 42
```

Data aquiring

Data were aquired from [Tel-Aviv GIS](#);

- **Zoning plan no. 3616a** (Precinct 03) was selected
- Data were downloaded seperately for **outside the White City Zone** and **inside the White City Zone** (North and South to Arlozorov street).
- **About 60% of precinct 3 is within the White City Zone.**
- Within the plan's boundaries, the following layers were chosen and downloaded as **shapefiles**:
 - **Parcels**
 - **Buildings**
 - **Addresses**
 - **Historic Preservation**



JUPYTER NOTEBOOK

3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA

0_Geographie X Tel-Aviv_Rezor X Tel-Aviv_Rezor ●
+ X □ ▶ ■ C Markdown v Python 3 ○

Tel-Aviv rezoning feasibility evaluation

Research objective

Tel-Aviv City had recently (January 2018) approved a new zoning plan for one of its city center precincts, **precinct no.3**, or "The old North" neighborhood, and is about to approve a similar rezoning for the neighbor **precinct no.4** ("The new North"). The purpose of this research is to evaluate these two plans in terms of their **feasibility** and the future **floor/area ratio (FAR)** they would have formulated if fully implemented. This research attempts to assess whether the rezoning of these two precincts, although allowing more floor area to be built, is **feasible enough for developers to renew the buildings**.

Imports

```
In [1]: import requests
import pandas as pd
import numpy as np

from __future__ import print_function, division
import matplotlib.pyplot as plt
from pandas.tools.plotting import scatter_matrix
import seaborn as sns
sns.set_style('whitegrid')
import json
import geopandas as gpd
import fiona
import shapely

import statsmodels.formula.api as smf
import statsmodels.api as sm

%pylab inline
```

Populating the interactive namespace from numpy and matplotlib

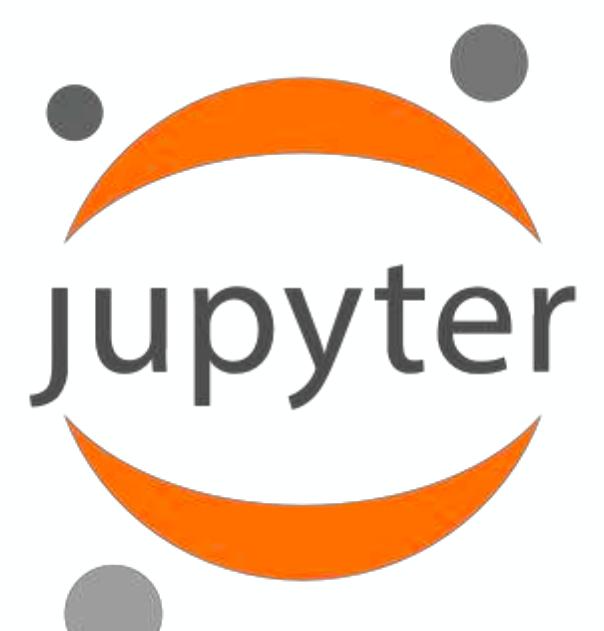
```
In [2]: matplotlib.rcParams['pdf.fonttype'] = 42
matplotlib.rcParams['ps.fonttype'] = 42
```

Data aquiring

Data were aquired from [Tel-Aviv GIS](#);

- **Zoning plan no. 3616a** (Precinct 03) was selected
- Data were downloaded seperately for **outside the White City Zone** and **inside the White City Zone** (North and South to Arlozorov street).
- **About 60% of precinct 3 is within the White City Zone.**
- Within the plan's boundaries, the following layers were chosen and downloaded as **shapefiles**:
 - **Parcels**
 - **Buildings**
 - **Addresses**
 - **Historic Preservation**

MARKDOWN CELLS



JUPYTER NOTEBOOK

3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA

Data aquiring

Data were aquired from [Tel-Aviv GIS](#):

- **Zoning plan no. 3616a** (Precinct 03) was selected
- Data were downloaded seperately for **outside the White City Zone** and **inside the White City Zone** (North and South)
- **About 60% of precinct 3 is within the White City Zone.**
- Within the plan's boundaries, the following layers were chosen and downloaded as **shapefiles**:
 - **Parcels**
 - **Buildings**
 - **Addresses**
 - **Historic Preservation**
- For each df, **commercial streets** were distinguished due to their different rezoning instructions.
- For each df, **historic preservation designated buildings** were excluded from the analysis (as these have different zoning).

80% of your time

TLV shapefiles

Precinct no.3 boundary

```
: PCT3 = gpd.GeoDataFrame.from_file('data/boundary3/Quarters.shp')
PCT3.head()
```

	oidrova	krova	dateimport	ShapeArea	geometry
0	3.0	3.0	01/12/2015 02:28:14	3.380430e+06	POLYGON ((34.78366001782263 32.09671028569601,...

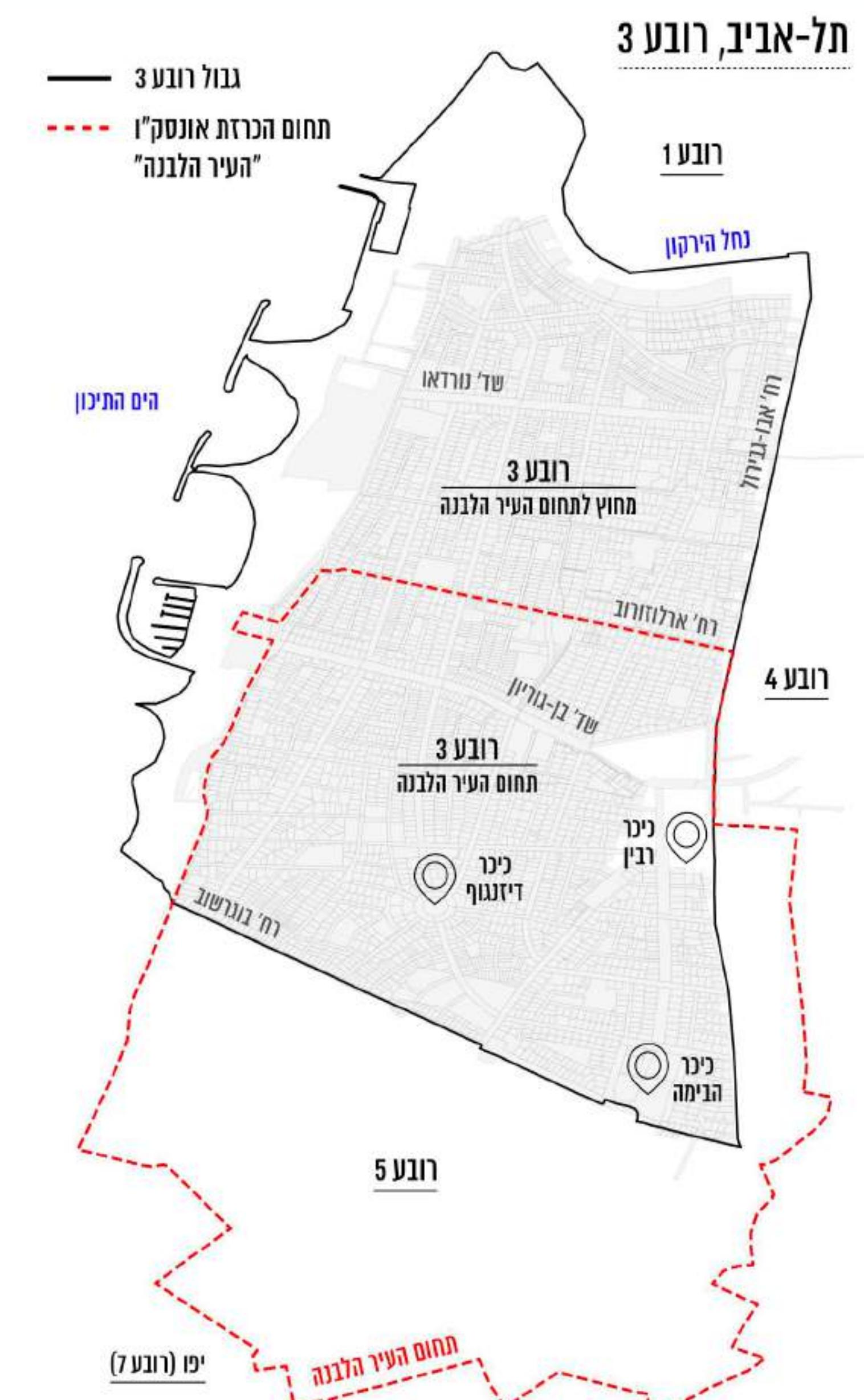
the "White City" Zone

A world heritage site declared by UNESCO at 2003

```
# white city zone
whitecity = gpd.GeoDataFrame.from_file('data/all/whitecity/White City Zone.shp')

whitecity.head()
# historic preservation
```

	oidezor	shemezor	tezor	kezor	dateimport	geometry
0	1.0	BUFFER	אזור חיצ' הקרה	4.0	17/01/2013 02:12:19	POLYGON ((34.77010483312776 32.08548408809591,...
1	2.0	ZONE A	אזור ההכרזה	1.0	17/01/2013 02:12:19	POLYGON ((34.77053337341343 32.08536861271146,...
2	3.0	BUFFER	אזור חיצ' הקרה	4.0	17/01/2013 02:12:19	POLYGON ((34.77010483312776 32.08548408809591,...
3	4.0	ZONE A	אזור ההכרזה	1.0	17/01/2013 02:12:19	POLYGON ((34.77053337341343 32.08536861271146,...
4	5.0	BUFFER	אזור חיצ' הקרה	4.0	17/01/2013 02:12:19	POLYGON ((34.77063964786722 32.07718216118067,...



3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA

Buildings precinct 3

```
# Outside White City Zone
```

```
buildingsshpOUT = gpd.GeoDataFrame.from_file('data/noWhiteCity/Buildings.shp')
buildingsshpOUT = buildingsshpOUT.drop(['shemmvne','tamudim','dateimport', 'ShapeLengt', 'geometry'], axis = 1)
buildingsshpOUT.columns = [['idConst', 'idBuilding', 'BuildingType', 'Floors', 'footprint', 'idBuildingOriginal', 'height']]
buildingsshpOUT.head()
```

	idConst	idBuilding	BuildingType	Floors	footprint	idBuildingOriginal	height
0	20915.0	22392.0	מבנה רגיל	4.0	123.433980	74178.0	15.0
1	20916.0	22394.0	מבנה רגיל	3.0	144.257155	79229.0	19.0
2	20917.0	22395.0	מבנה רגיל	1.0	69.271012	56945.0	22.0
3	20918.0	22396.0	מבנה רגיל	6.0	220.711618	55271.0	29.0
4	20919.0	22397.0	מבנה רגיל	6.0	267.161697	74812.0	23.0

```
buildingsshpOUT.shape
```

```
(1650, 7)
```

```
buildingsshpOUT[buildingsshpOUT['BuildingType'] != 'מבנה רגיל'].shape
```

```
(1650, 7)
```

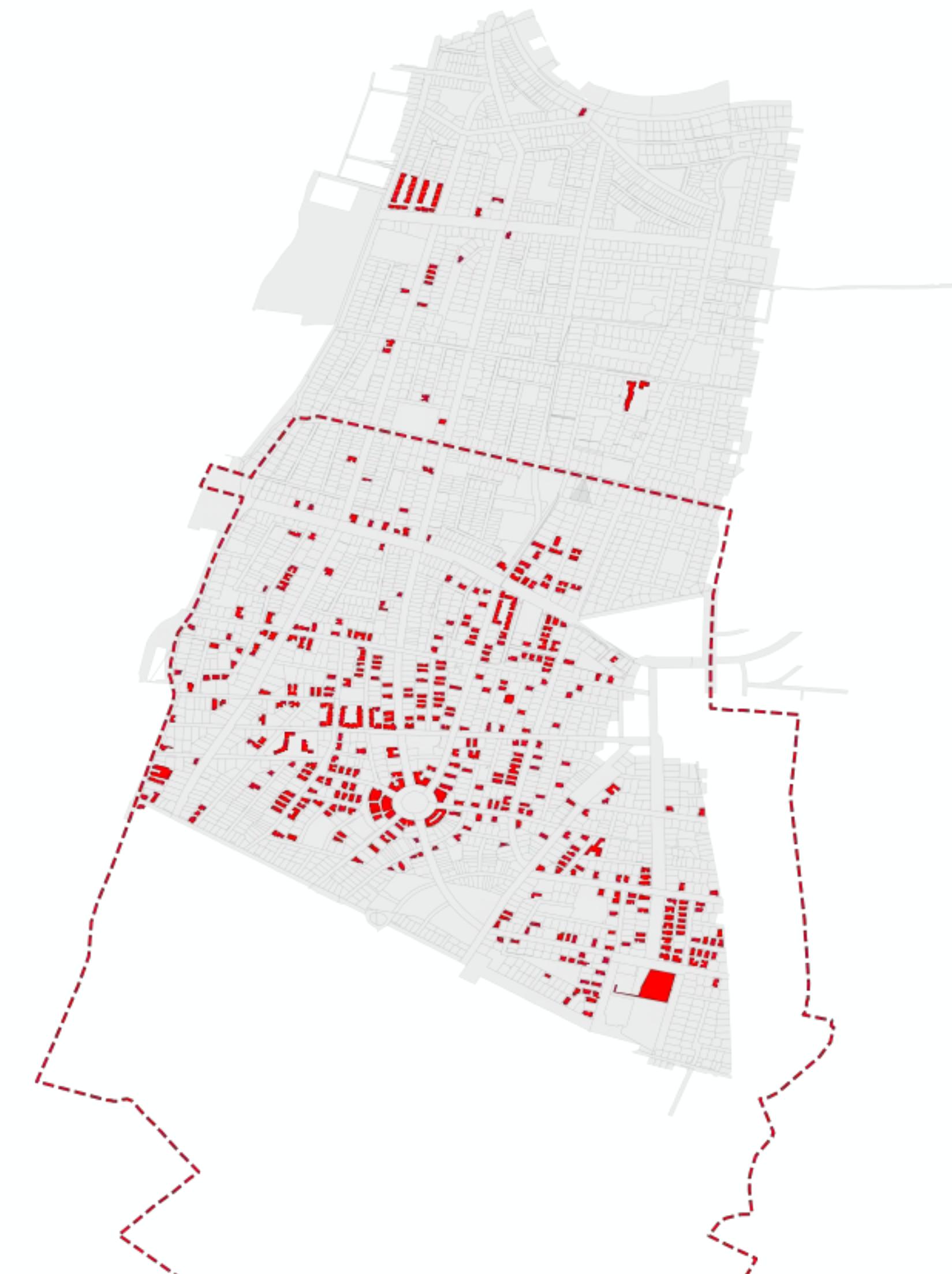
Addresses precinct 3

```
# Inside White City Zone
```

```
AddressesIN = gpd.GeoDataFrame.from_file('data/WhiteCity/Addresses.shp')
AddressesIN = AddressesIN.drop(['oidktovet','krechov', 'msbayit', 'knisa','kstatushes', 'tbayitvekn', 'dateimport', 'geometry'])
AddressesIN.columns = [['idAddress', 'oldidAddress', 'streetName', 'Address', 'AddressX', 'AddressY', 'Block', 'Parcel', 'lon', 'lat']]
AddressesIN.head()
```

	idAddress	oldidAddress	streetName	Address	AddressX	AddressY	Block	Parcel	lon	lat
0	75906.0	75906.0	הפרדס	9 הפרדס	179454.431532	665746.201281	6215.0	294.0	34.780725	32.084308
1	74570.0	74570.0	בן גוריון	59 בן גוריון	178937.908125	665746.201281	6954.0	98.0	34.775254	32.084291
2	69885.0	69885.0	רופין	45 רופין	178556.837843	665746.154375	6968.0	68.0	34.771218	32.084277
3	73452.0	73452.0	שלמה המלך	93 שלמה המלך	179247.462858	665746.076311	6215.0	202.0	34.778533	32.084300

Historic Preservation designated Buildings (excluded from analysis)



3.2 READING, CLEANING, MUNGING DATA

Parcels included in analysis

Data cleaning and munging

2,161 parcels (out of 4,560 parcels in the area)

White City Zone

```
# dropping non-residential buildings
PCT3shpIN = (PCT3shpIN[PCT3shpIN['BuildingType'] == 'מבנה工業']).reset_index()
PCT3shpIN = PCT3shpIN.drop(['index', 'BuildingType'], axis=1)
print(PCT3shpIN.shape)

# dropping buildings that are not 2-4 floors, assuming the rezoning is not valid to them
PCT3shpIN = (PCT3shpIN[PCT3shpIN['Floors'] <= 4.0])
PCT3shpIN = (PCT3shpIN[PCT3shpIN['Floors'] >= 3.0])
print(PCT3shpIN.shape)

# dropping area > 1250 m2
PCT3shpIN = (PCT3shpIN[PCT3shpIN['ParcelArea'] <= 1250])

# assuming 4 housing units in a storey
PCT3shpIN['hUnits'] = PCT3shpIN['Floors'] * 4

# Calculating Floor Area (Floors * ShapeArea)
PCT3shpIN['FloorArea'] = PCT3shpIN['Floors'] * PCT3shpIN['footprint']

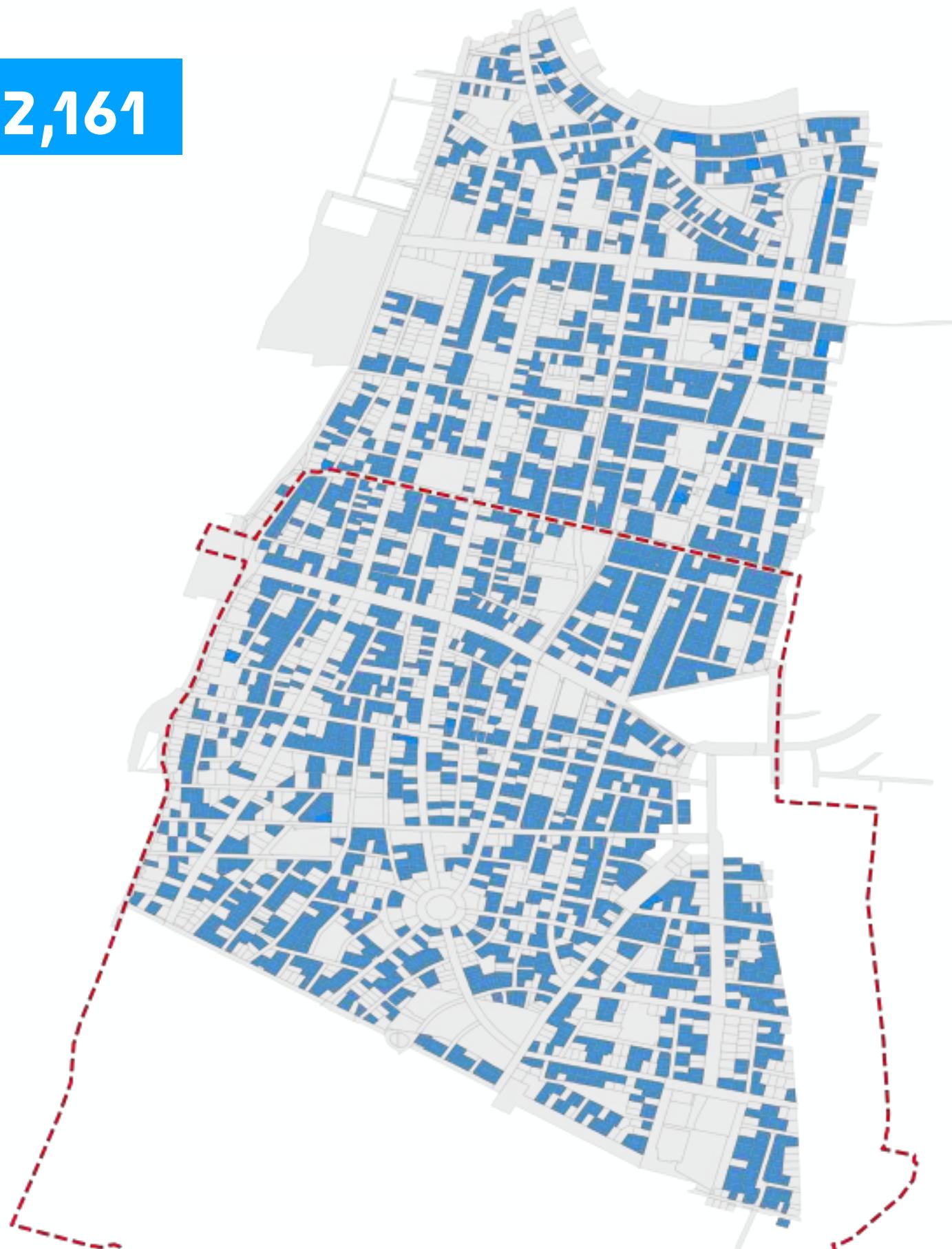
# Calculating Floor-Area Ratio (FAR) (FA / ParcelArea)
PCT3shpIN['FAR'] = PCT3shpIN['FloorArea'] / PCT3shpIN['ParcelArea']
PCT3shpIN = (PCT3shpIN[PCT3shpIN['FAR'] <= 4.25])

#White city zone == 1
PCT3shpIN['WhiteCity'] = 1

PCT3shpIN.head()
```

My final input dataset

	ParcelArea	geometry	BBL	streetName	AddressX	AddressY	lon	lat	Floors	footprint	height	hUnits	FloorArea	FAR	WhiteCity
0	274.0	POLYGON ((34.7727253474496 32.08711832343575, ...	(6902.0, 241.0)	ברנשטיין אדוארד	178681.048750	666071.357485	34.772520	32.087214	3.0	154.417758	17.0	12.0	463.253274	1.690705	1
3	518.0	POLYGON ((34.77120851853805 32.08690002717208,...	(6966.0, 20.0)	הירקון	178553.064406	666058.013765	34.771164	32.087089	4.0	247.139010	18.0	16.0	988.556038	1.908409	1
4	514.0	POLYGON ((34.78120130770382 32.0759684475666, ...	(6951.0, 111.0)	השופטים	179488.994062	664838.560656	34.781129	32.076125	4.0	252.530801	16.0	16.0	1010.123204	1.965220	1
5	344.0	POLYGON ((34.7724076428004 32.07593795386354, ...	(7091.0, 192.0)	פינטקר	178653.783140	664841.779406	34.772283	32.076125	4.0	171.562549	14.0	16.0	686.250196	1.994913	1



>> INPUT (EXISTING)



GIS DATA

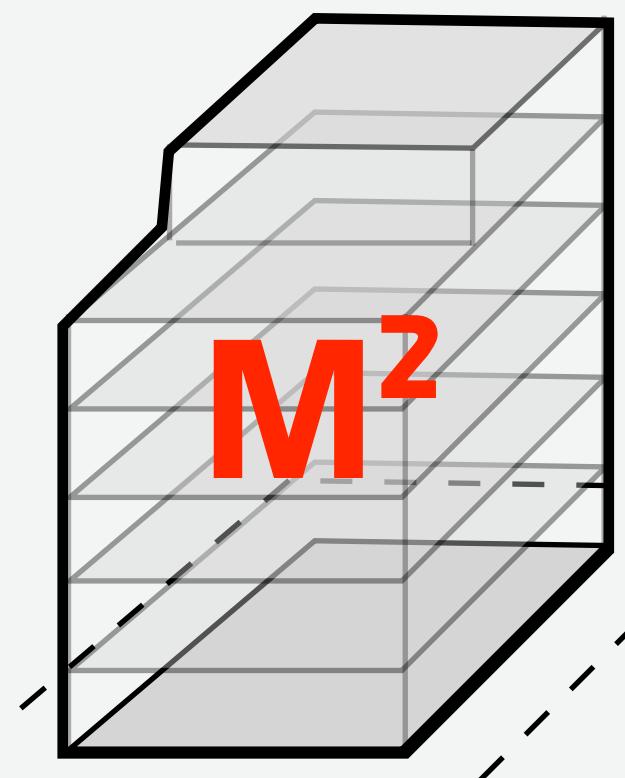


< PYTHON CODE >

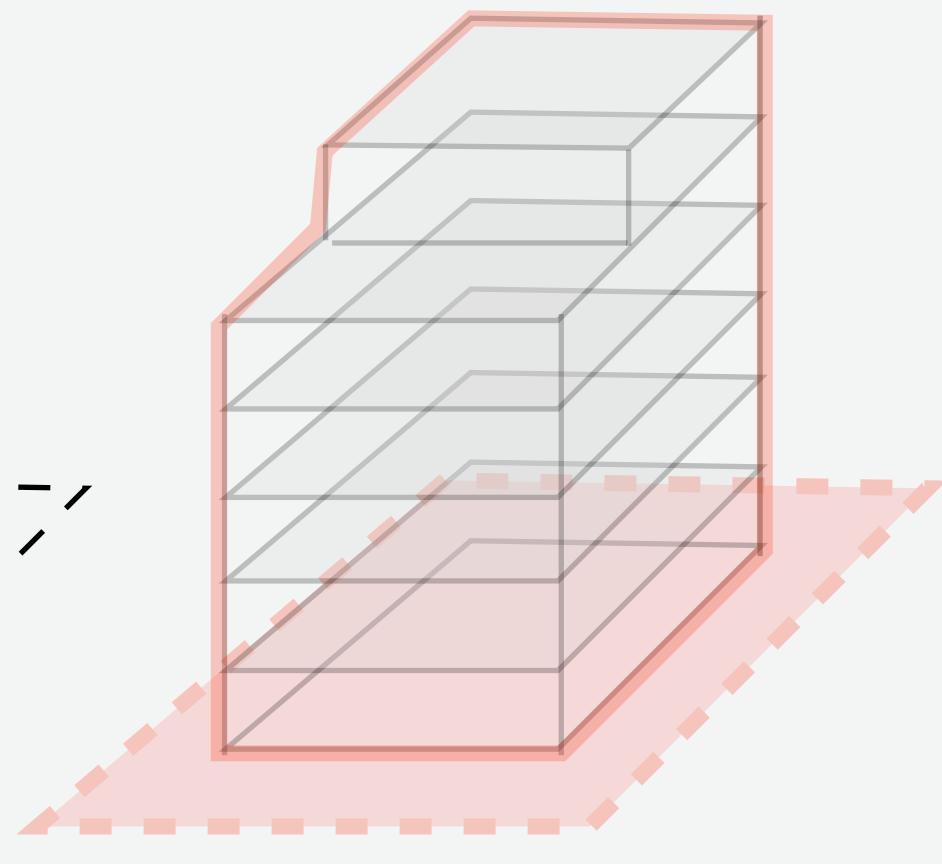


Floor Area

רصفה חלקית קרקע (רח"ק)
Floor Area Ratio (FAR)



1



2

- כתובות
- גודל חלקה (מ"ר)
- מבנים לשימור
- גבולות: רוחע 3,
אזור ההכרזה
- מס' קומות
- סוג מבנה

**CALCULATED
(EXISTING)**

**3. DATA &
METHODOLOGY**

>> INPUT (EXISTING)



GIS DATA

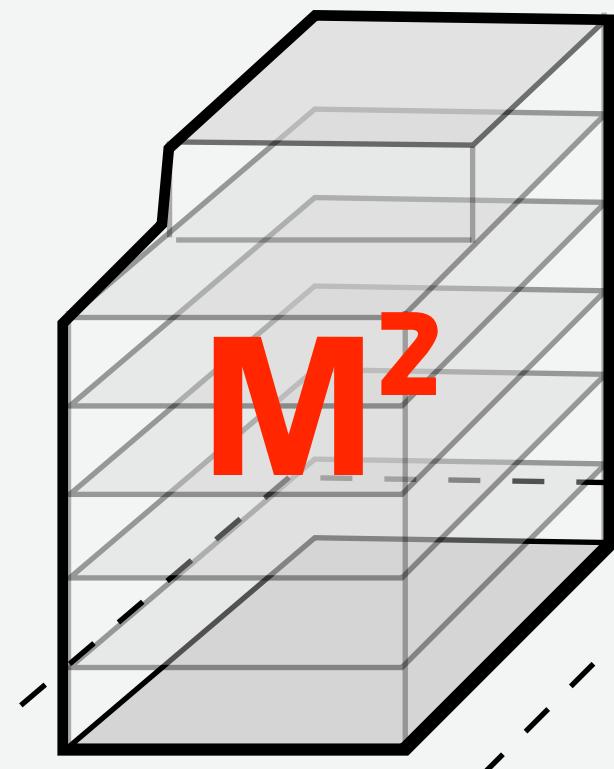


< PYTHON CODE >

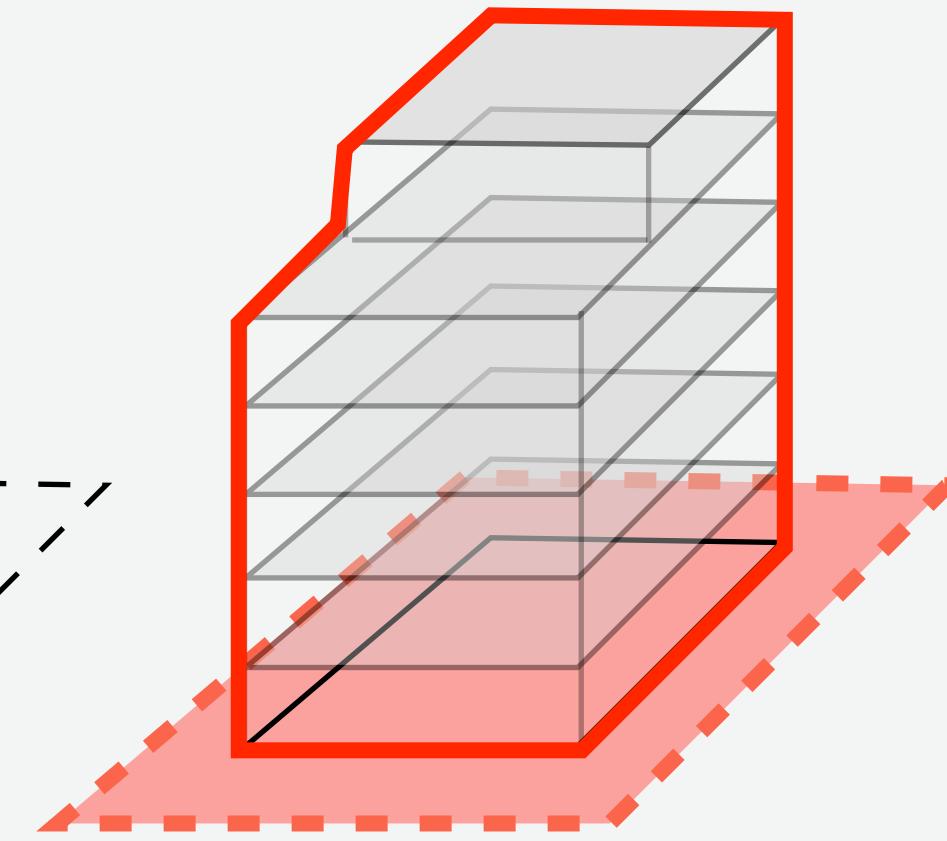


Floor Area

רצפה חלקי קרקע (רח"ק)
Floor Area Ratio (FAR)



1



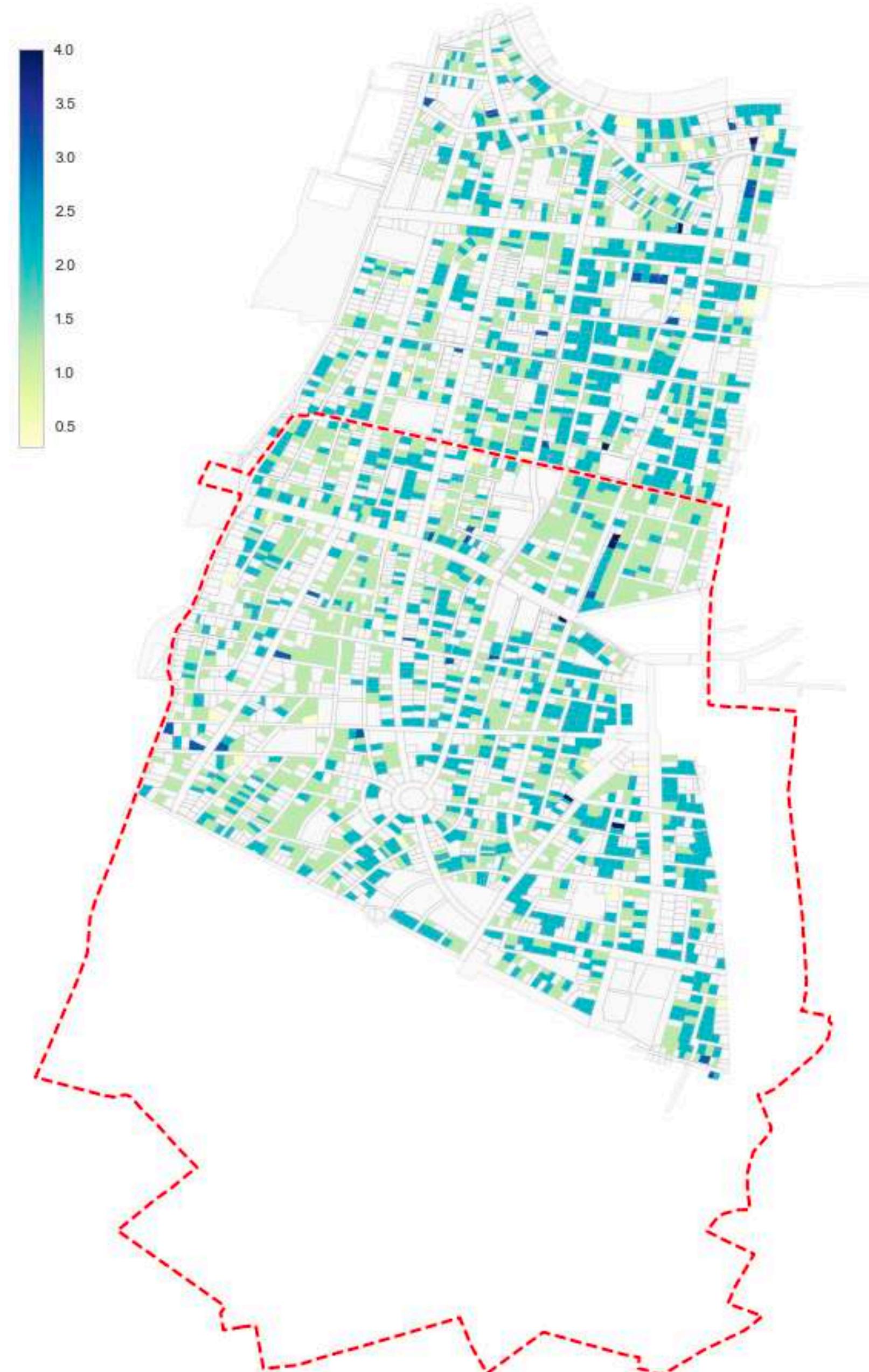
2

- כתובות
- גודל חלקה (מ"ר) **(Red)**
- מבנים לשימור
- גבולות: רוחע 3,
אזור ההכרזה
- סוג מבנה

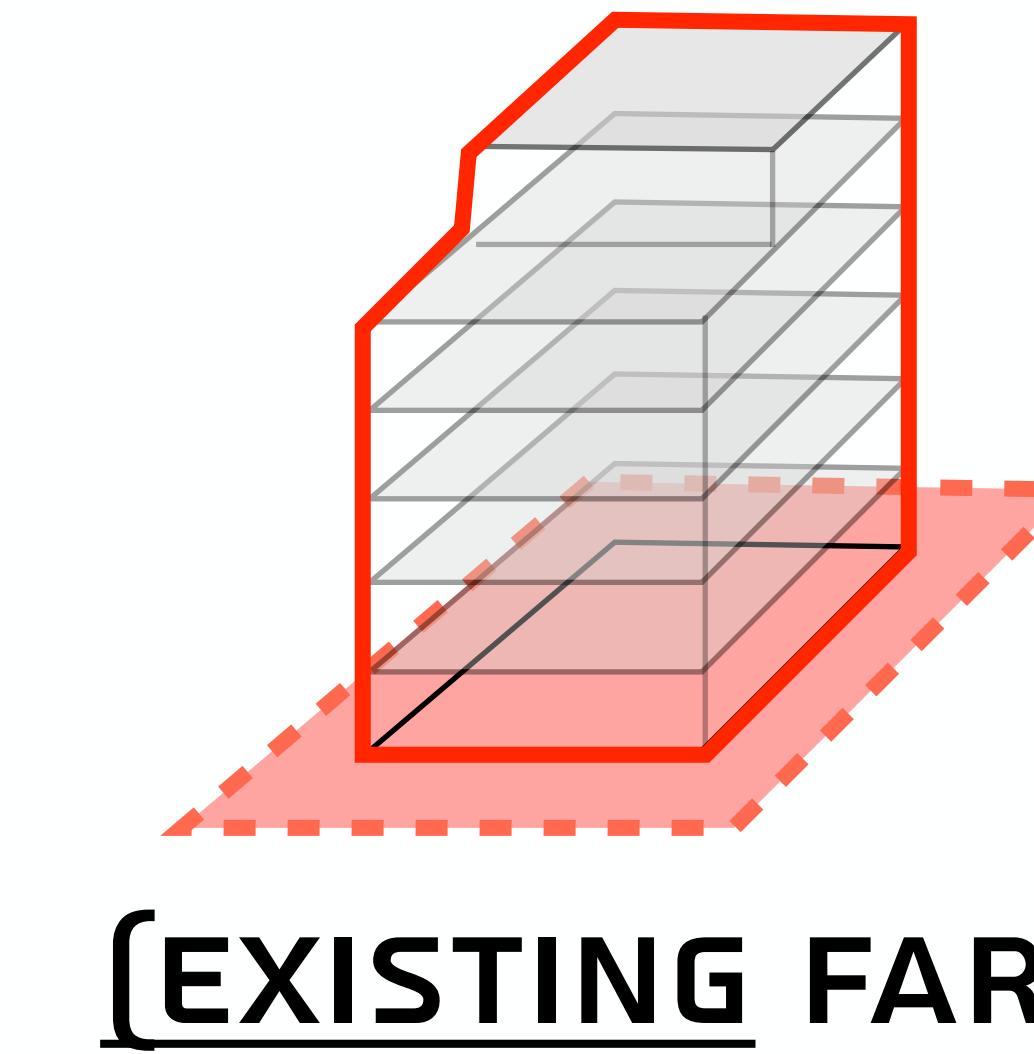
CALCULATED
(EXISTING)

3. DATA &
METHODOLOGY

Current Floor Area Ratio (FAR)



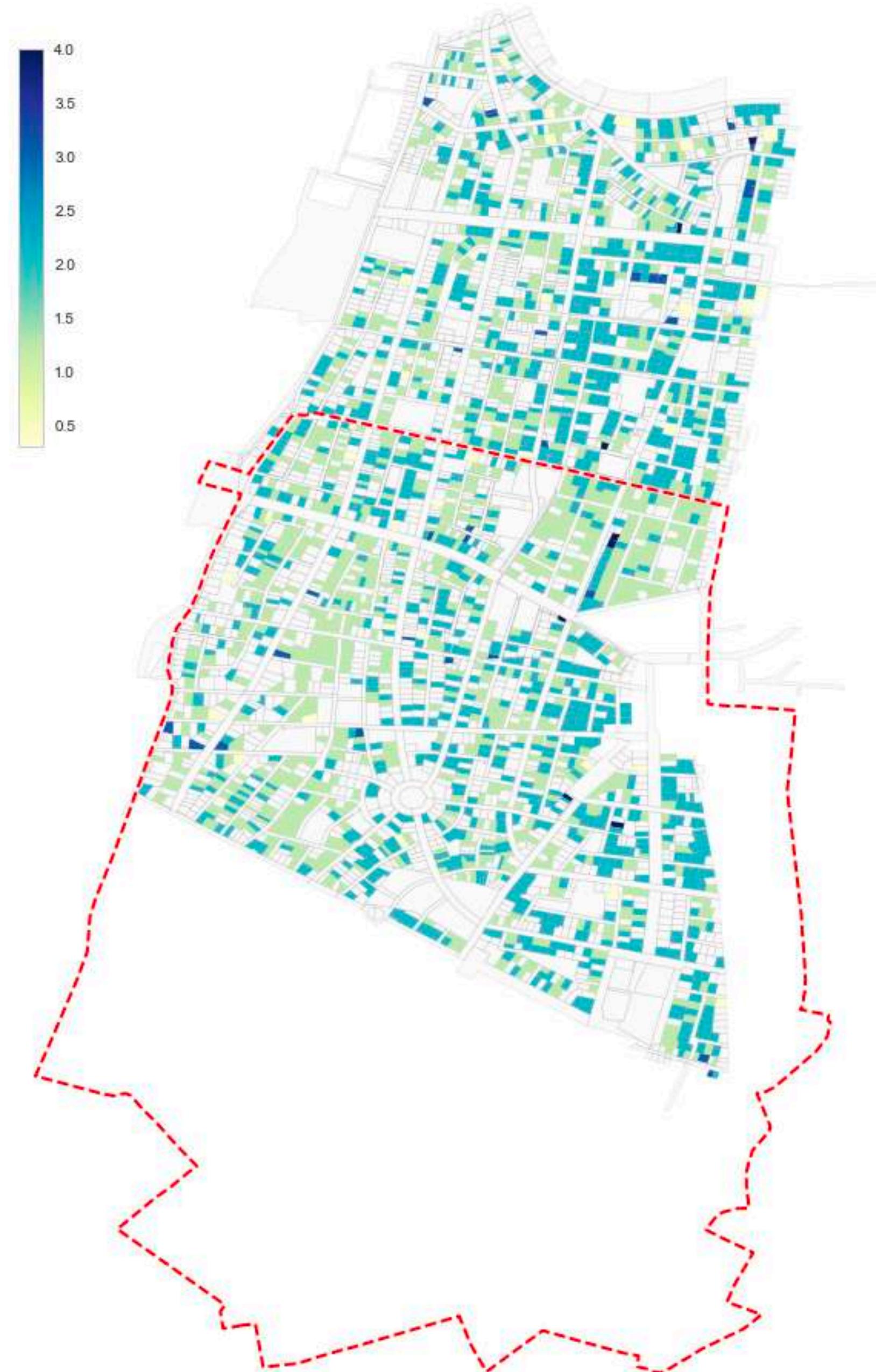
רצפה חלקי קרקע (רוח"ק)
Floor Area Ratio (FAR)



(EXISTING FAR)

4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT

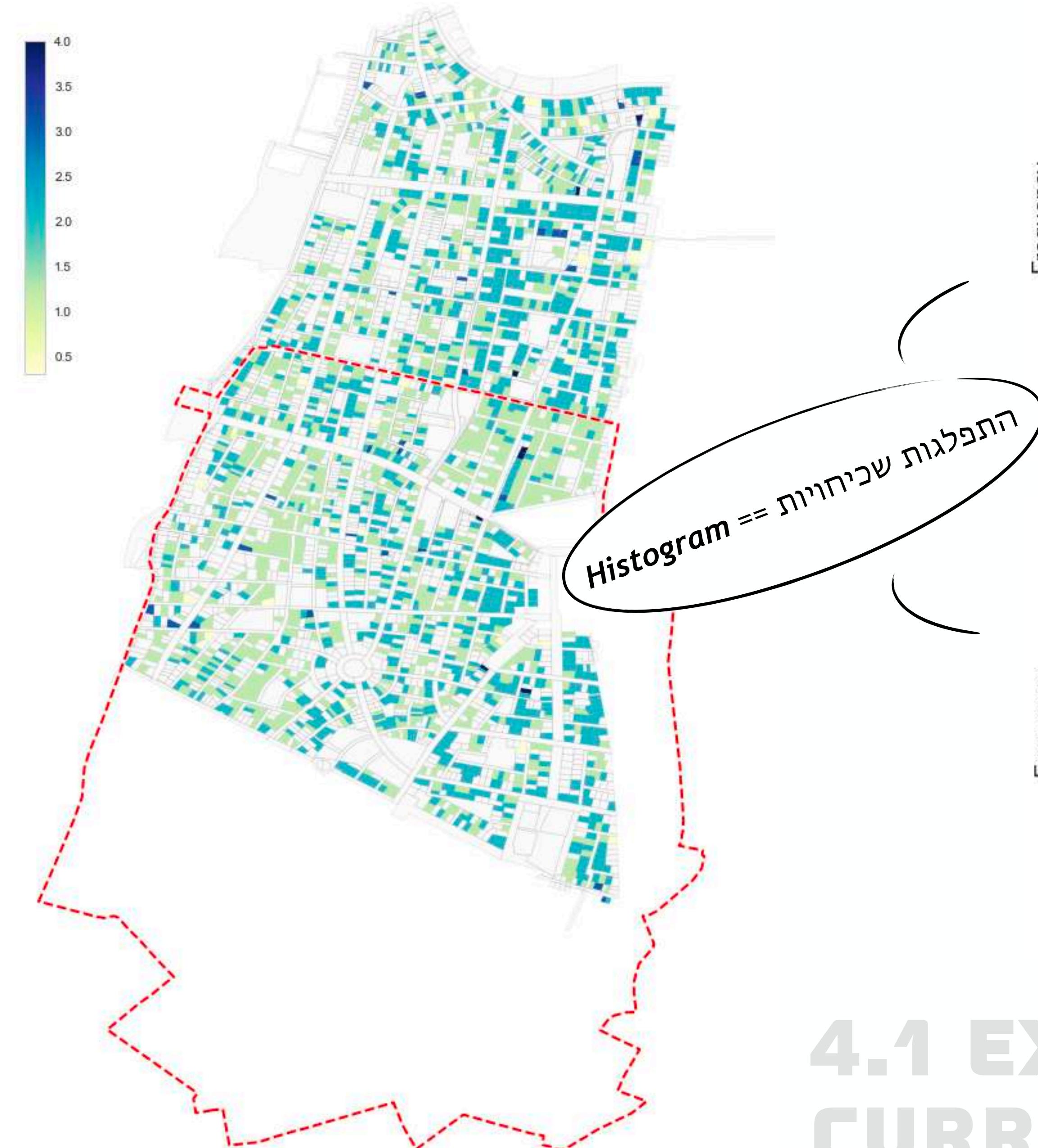
Current Floor Area Ratio (FAR)



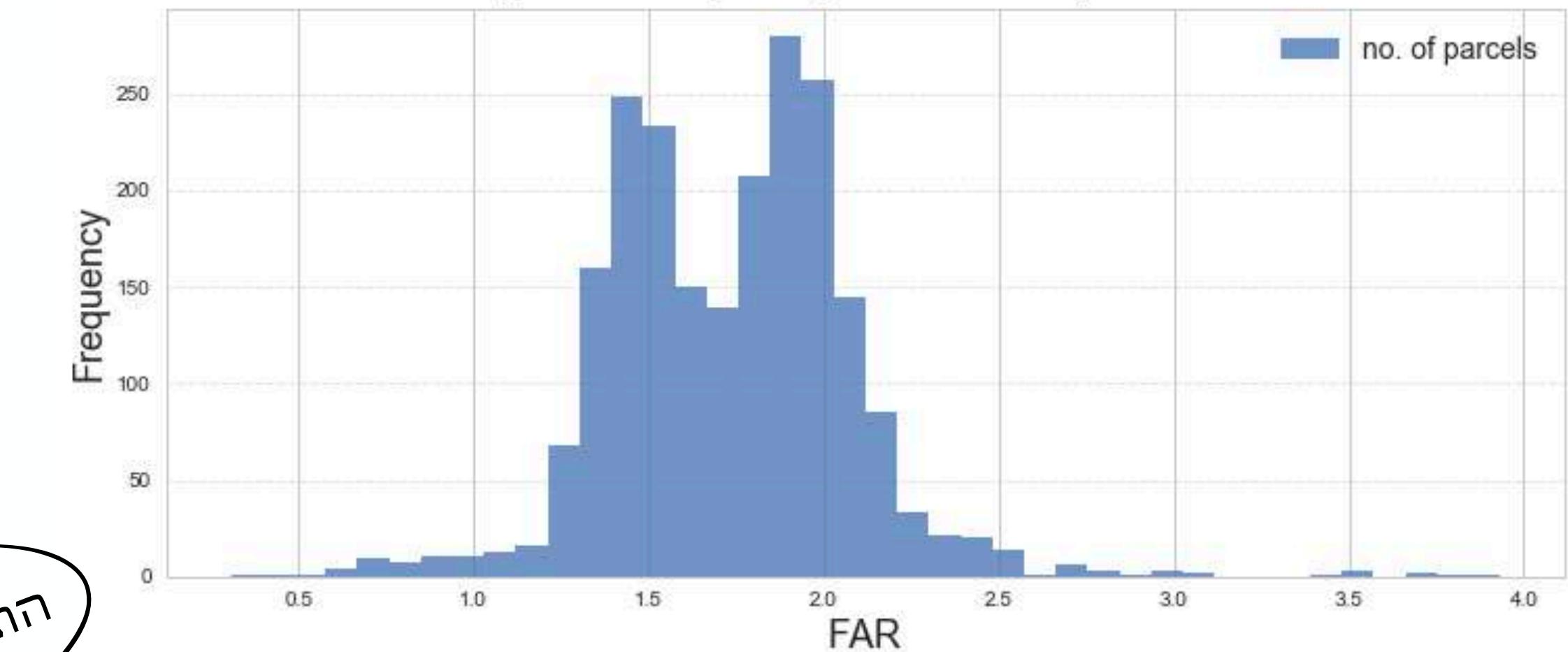
קוהרטיות המרחב הבנוי בתל אביב היא תוצר של רח"ק דומה במרביתו

4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT

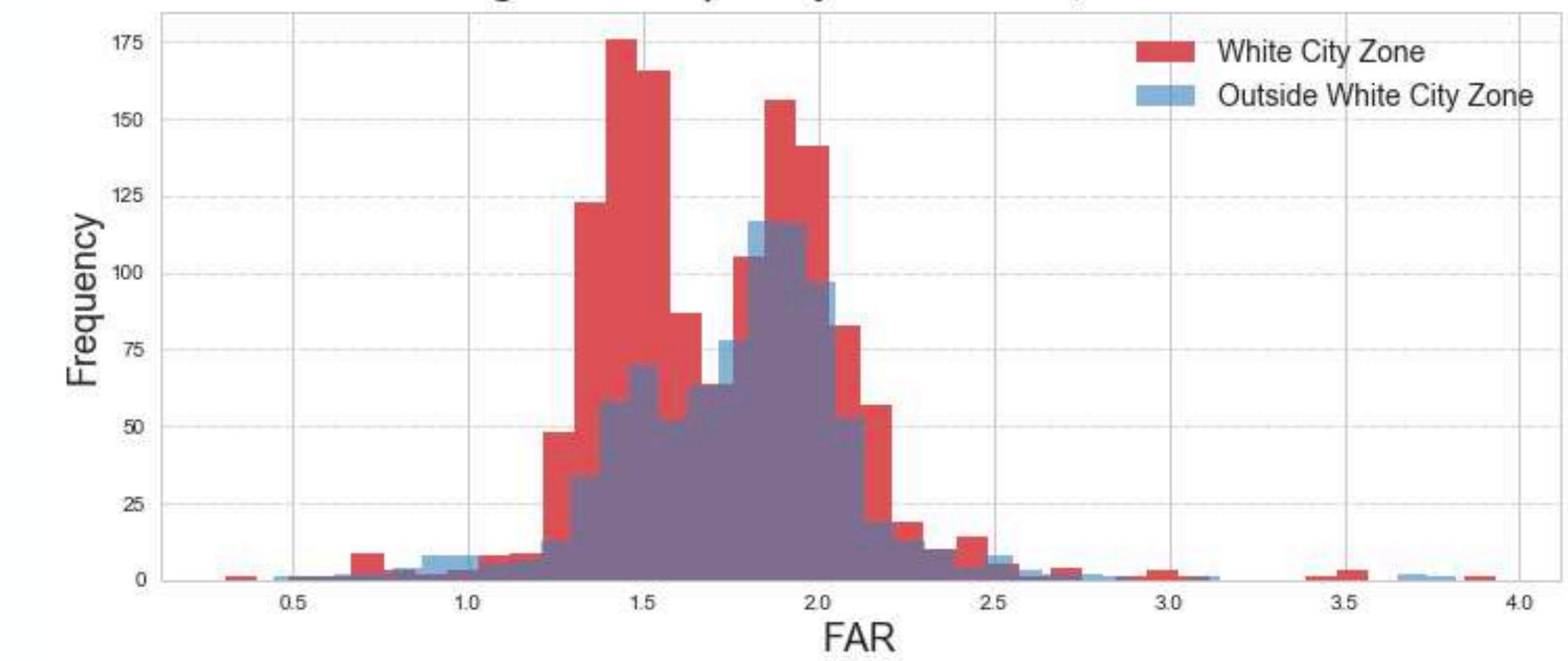
Current Floor Area Ratio (FAR)



Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

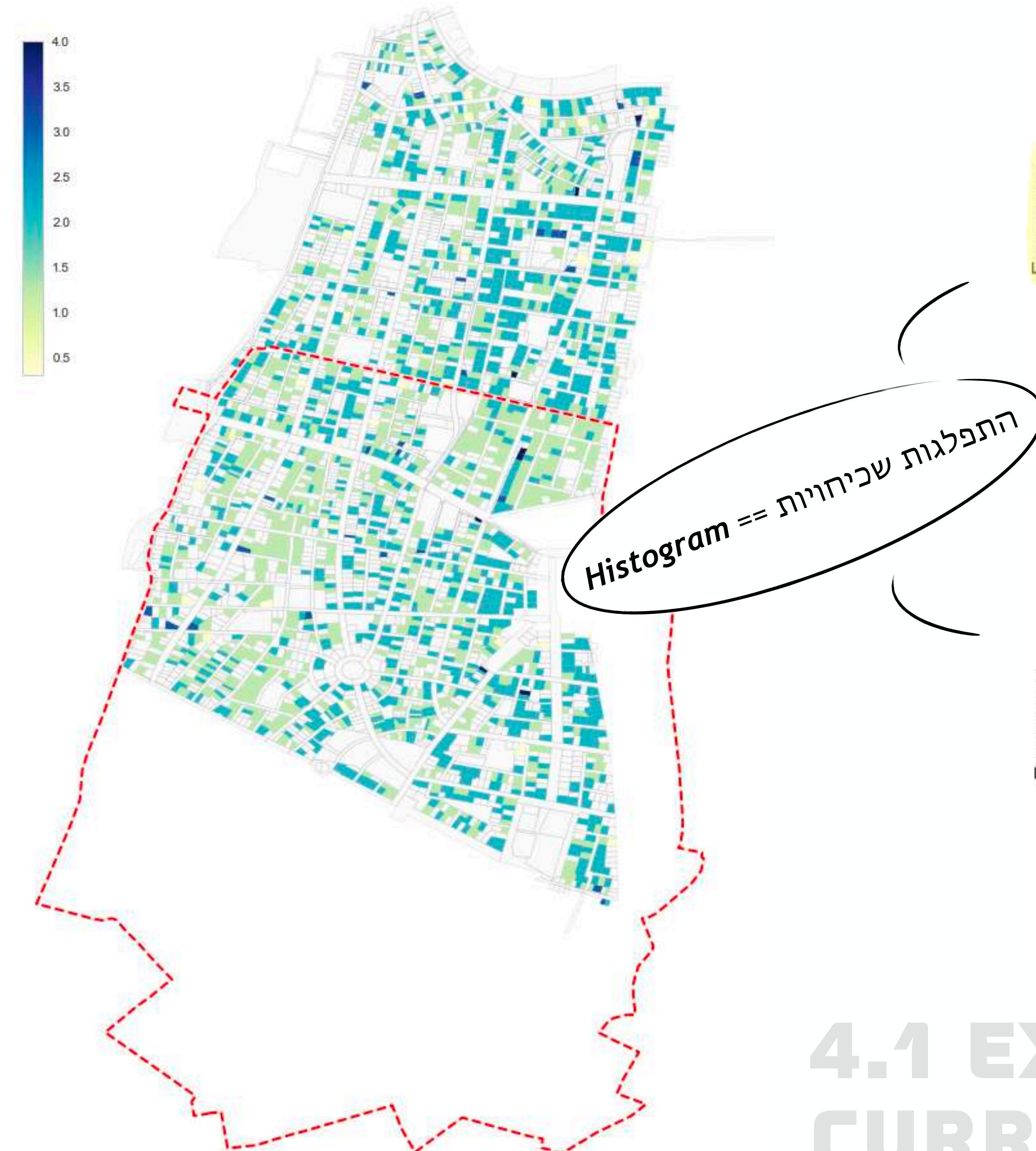


Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

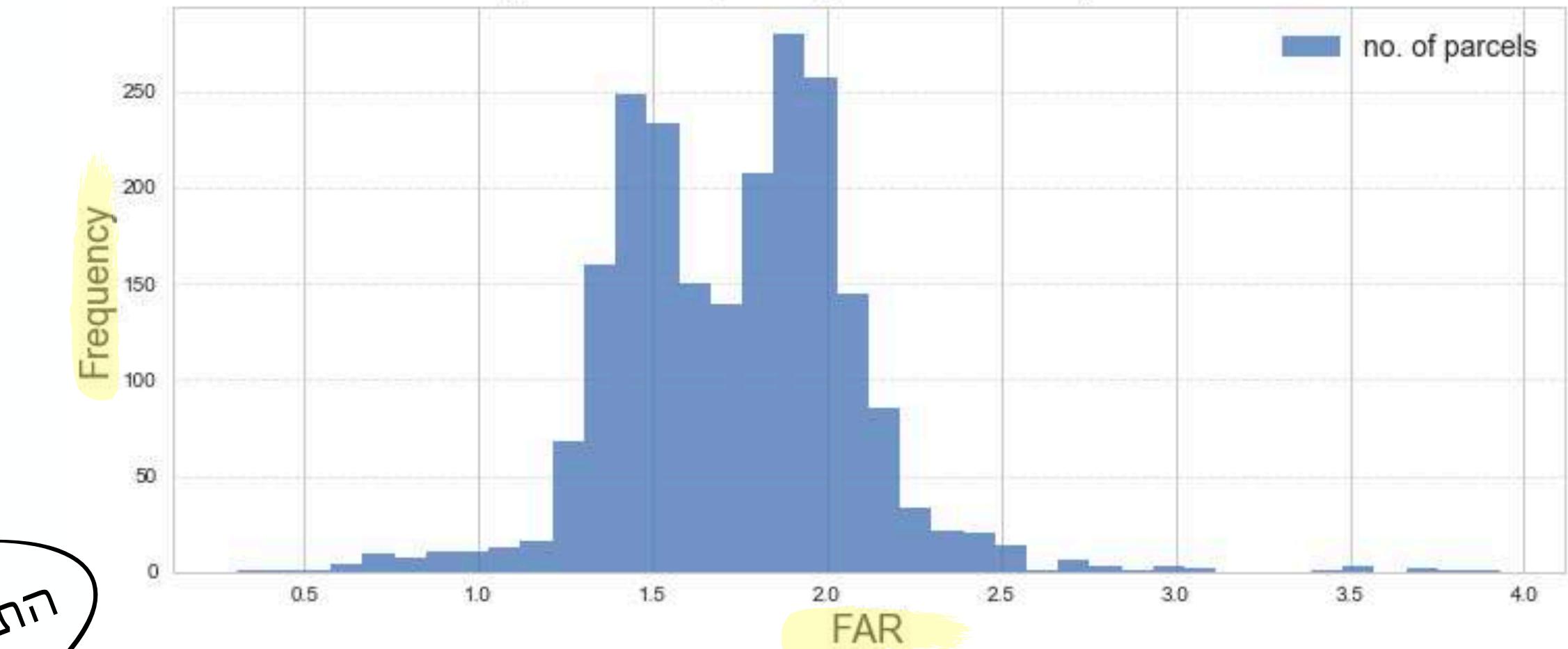


4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT

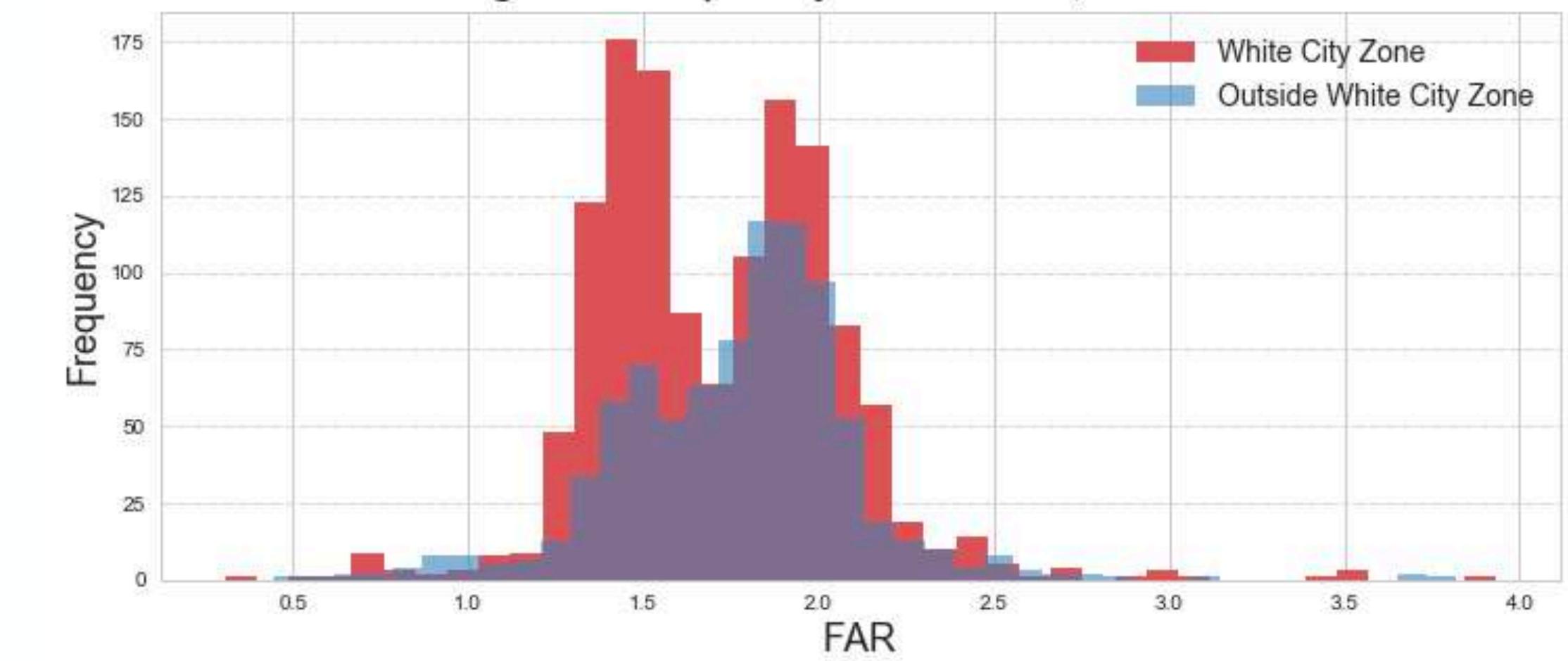
Current Floor Area Ratio (FAR)



Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

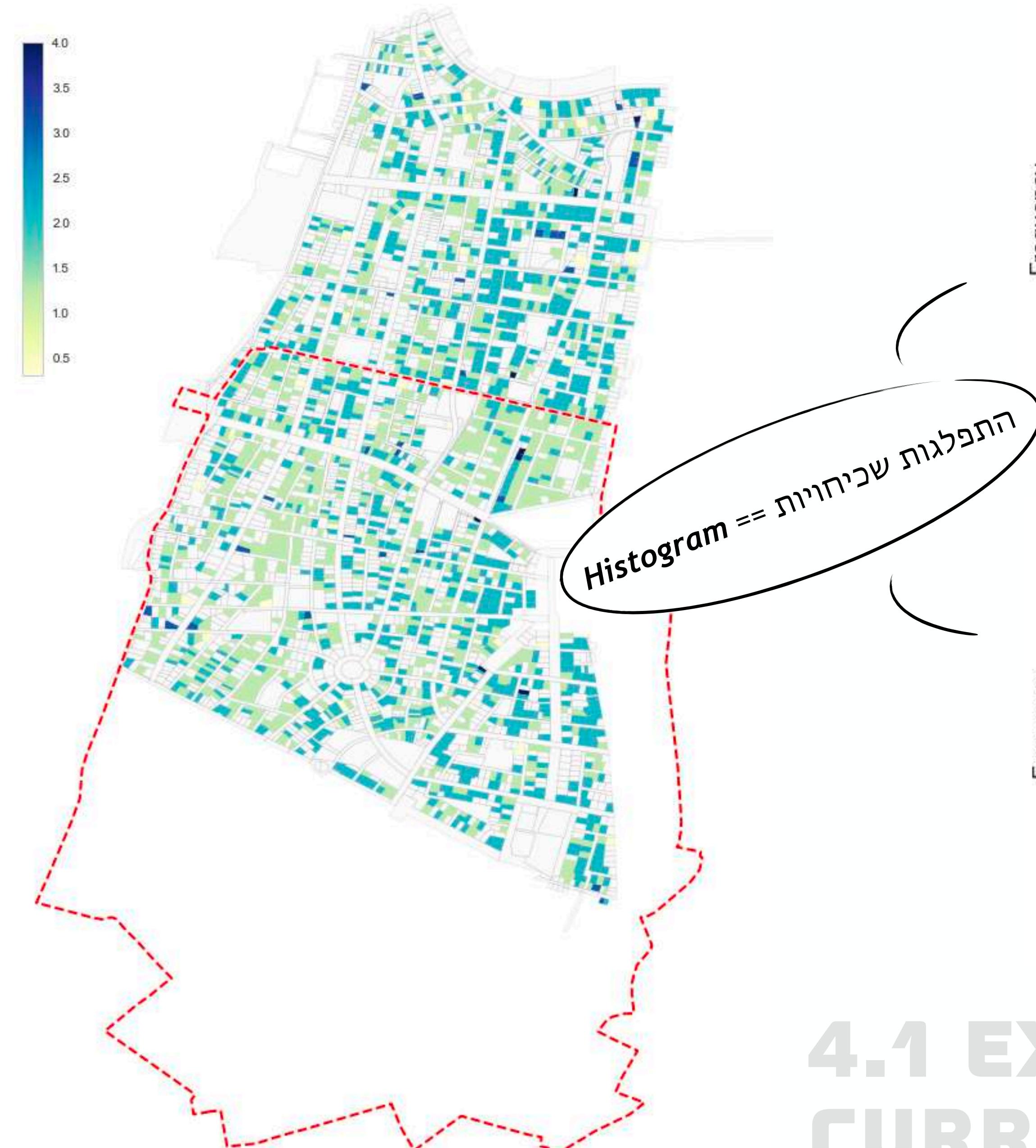


Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

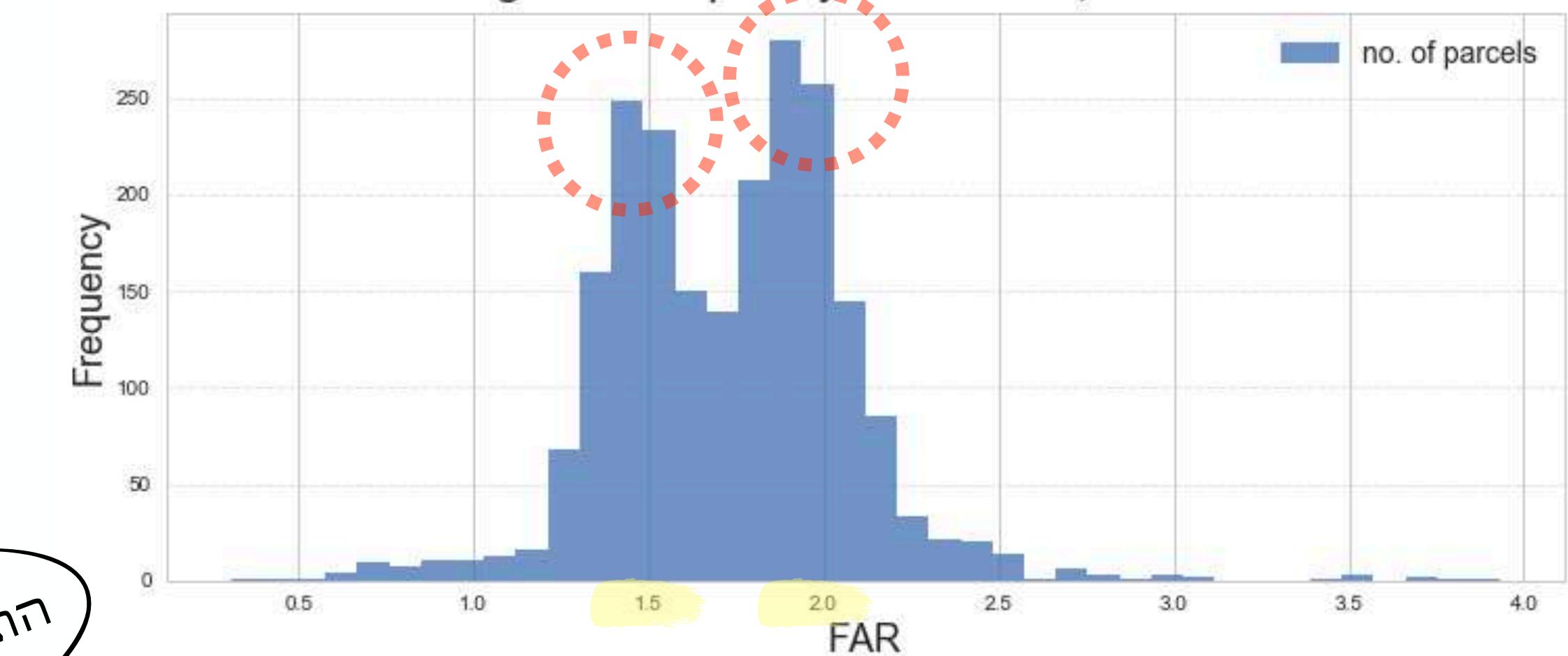


4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT

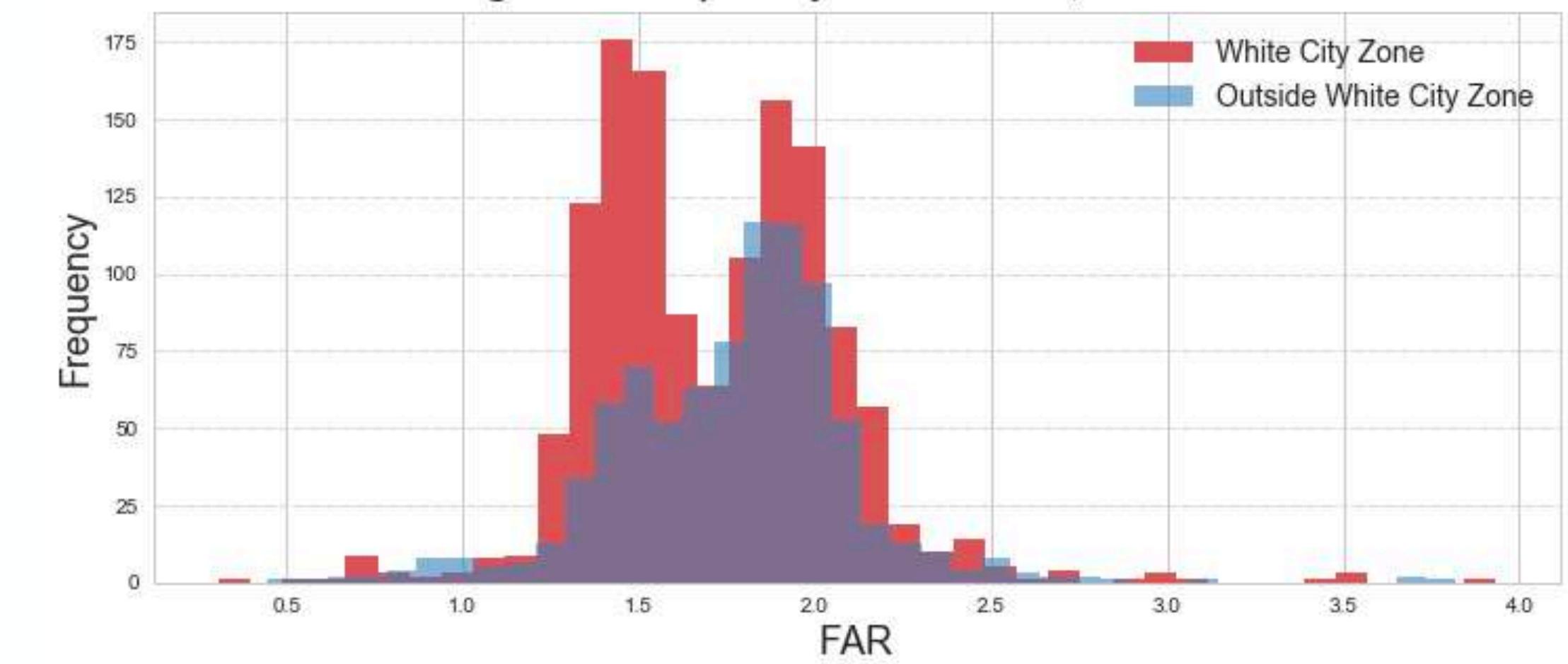
Current Floor Area Ratio (FAR)



Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

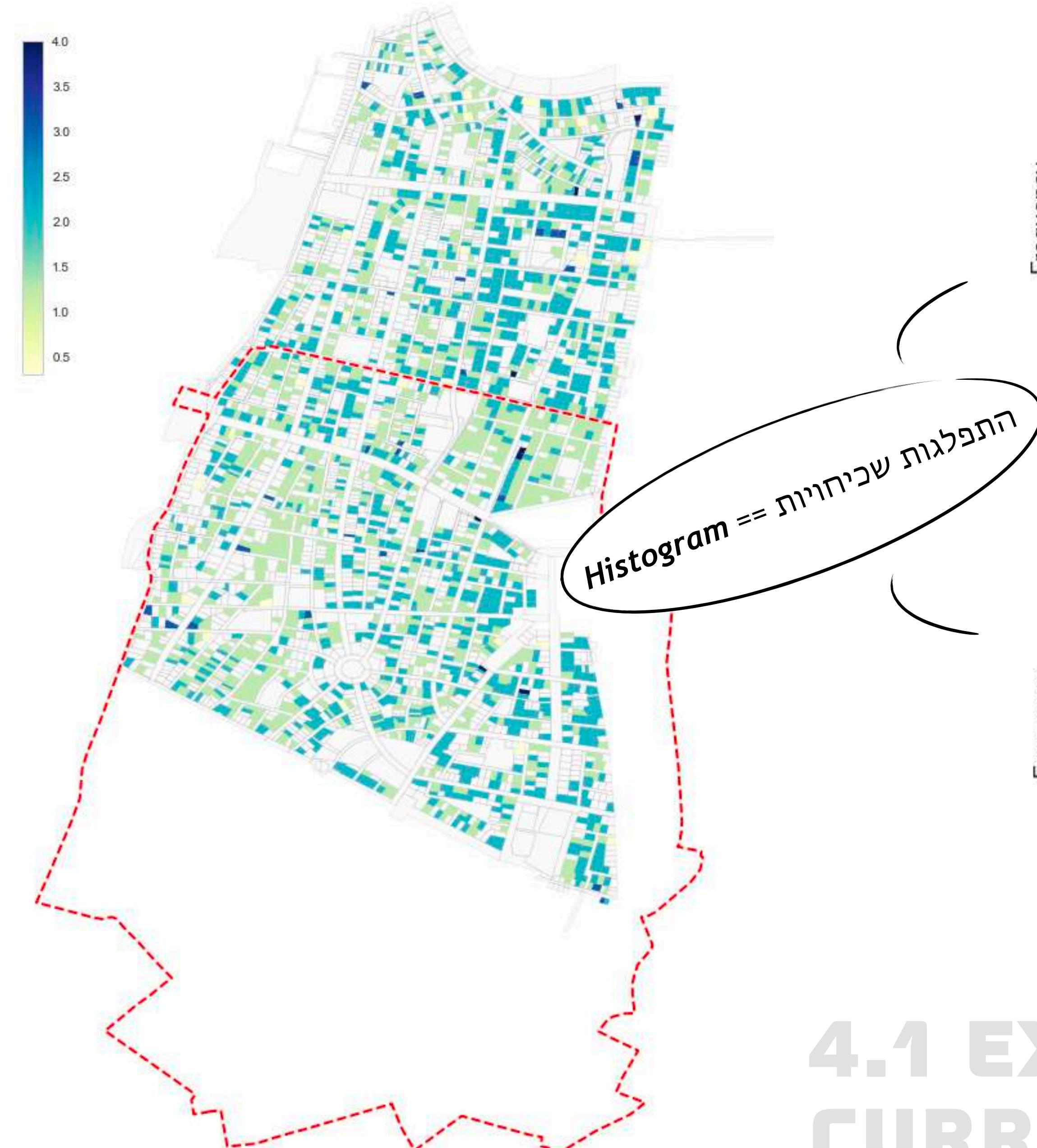


Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3

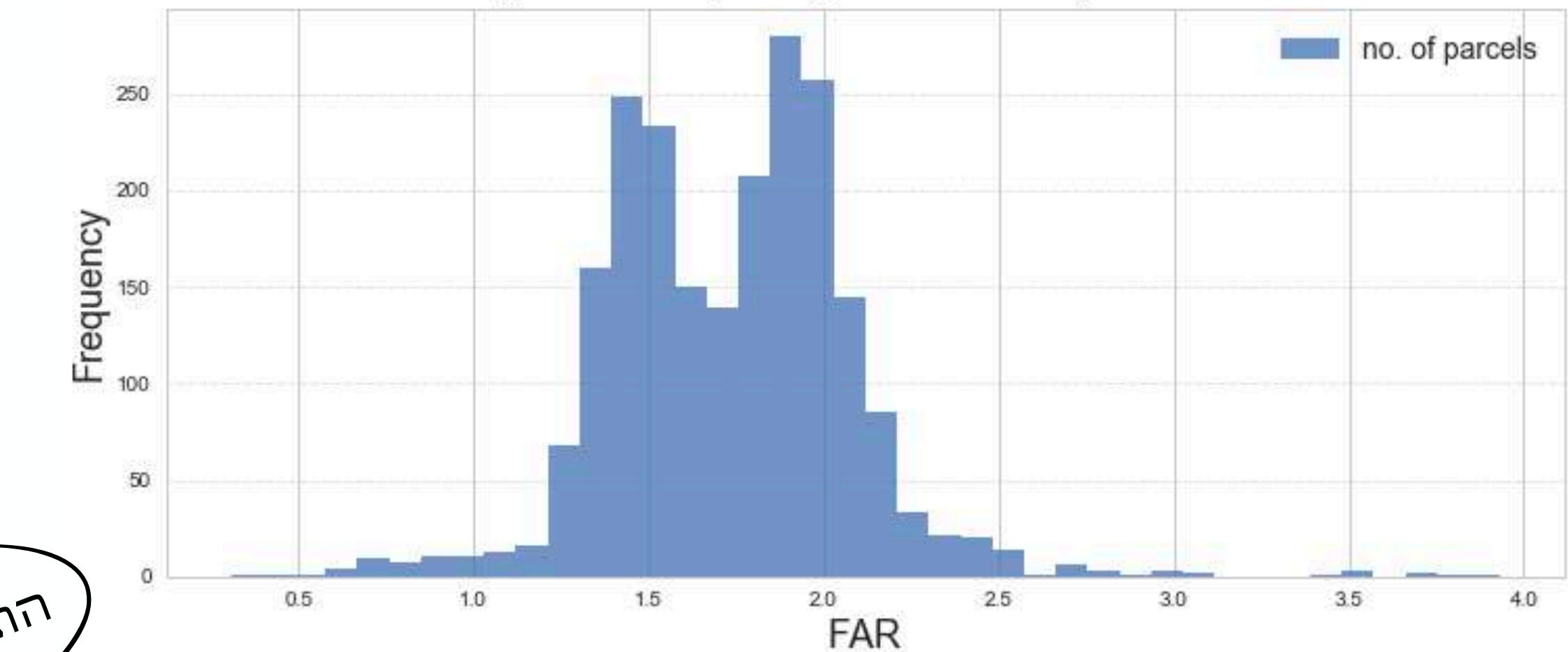


4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT

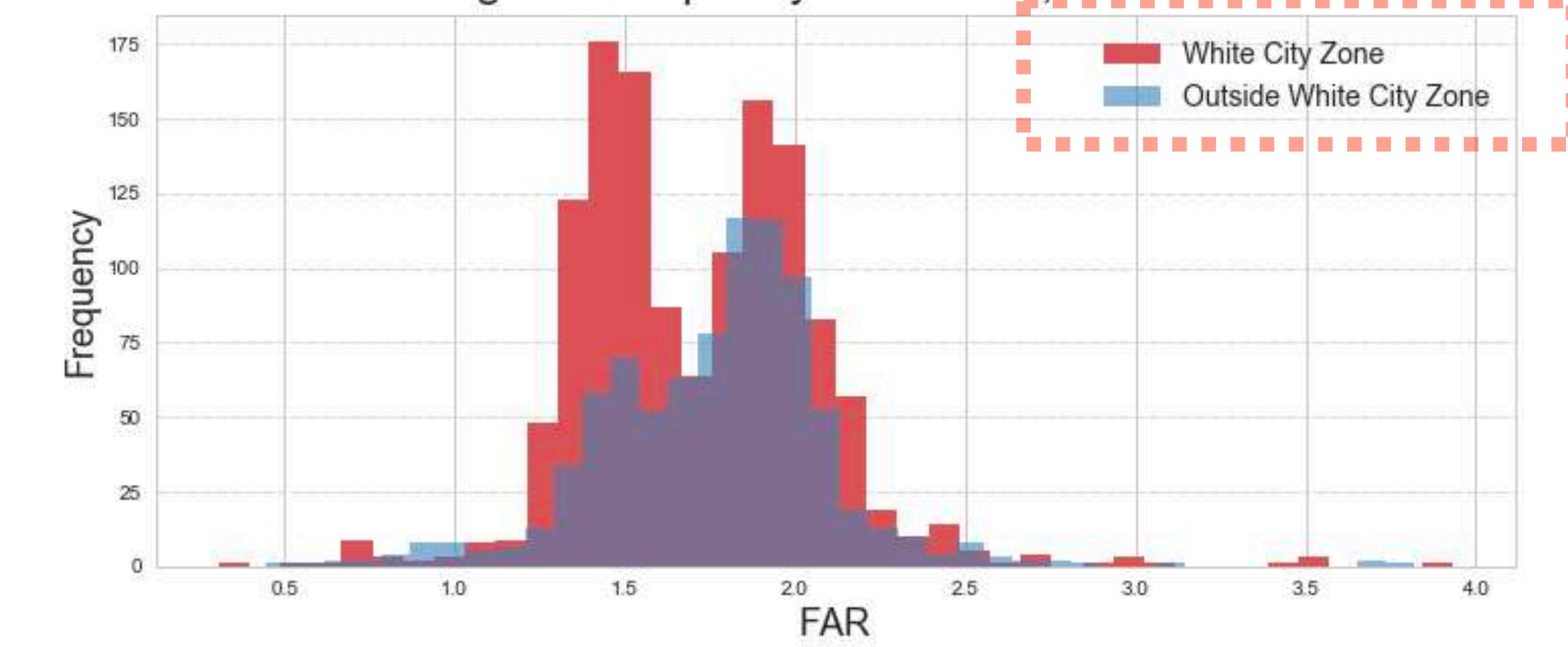
Current Floor Area Ratio (FAR)



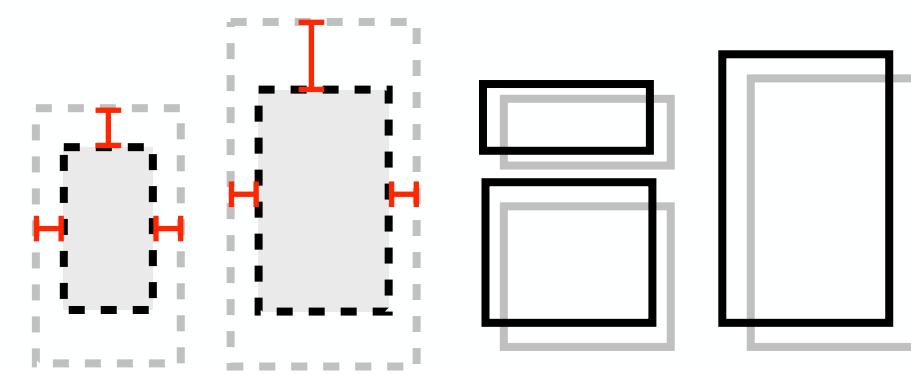
Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3



Existing FAR frequency distribution, Precinct no.3



4.1 EXPLORATORY ANALYSIS: CURRENT BUILT ENVIRONMENT



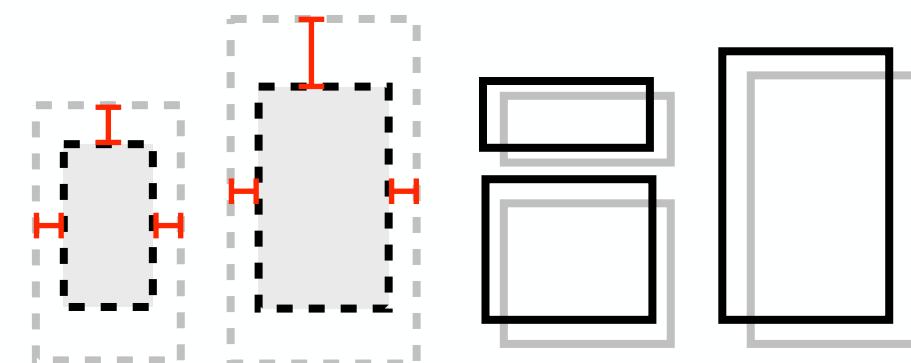
הוֹרָאֹת הַתְּכִנִּית



4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT

כתיבת קוד שקורס מיידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, וננותן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימושמש

METHODOLOGY



הוראות התקנית



GIS DATA



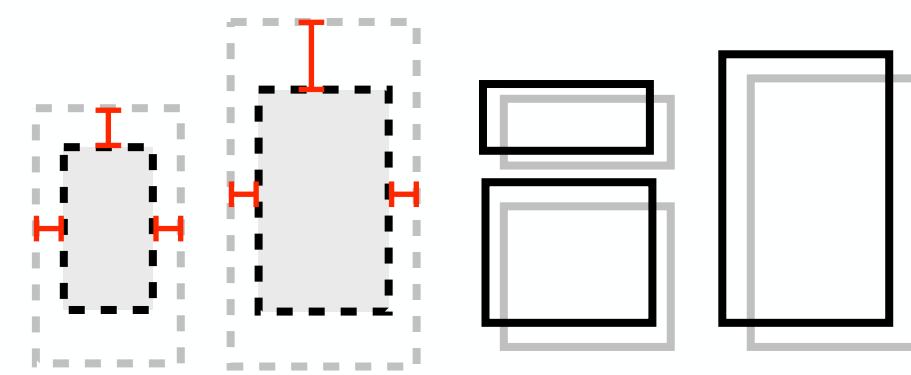
< PYTHON CODE >

כתיבת קוד שקורס מיידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, ונחתן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימוש

METHODOLOGY

Tel-Aviv City // Precinct no. 3 rezoning (plan no. 3616a)											
Sub-area	commercial street?	lot size (m2)	allowed								
			front	side	back	footprint	#floors	FA	FAR	density coefficient	#units
Outside the "White City" boundaries	Yes		(4-6)	2.5	4.5	N/A	7.65	footprint * #floors	FA / lot size	65	FA / density
	No		4	2.5	4.5	N/A	6.65	footprint * #floors	FA / lot size	80	FA / density
Within the "White City" boundaries	Yes		4	2.5	4.5	N/A	6.65	footprint * #floors	FA / lot size	65	FA / density
	No	500 <=	4	3	5	N/A	6.65	footprint * #floors	FA / lot size	80	FA / density
		< 500	4	2.5	4.5	N/A	5.65	footprint * #floors	FA / lot size	80	FA / density
I/O	Yes/No	>= 750	(5-6)	3*	5*	55%	**	footprint * #floors	FA / lot size	65 / 80	FA / density

4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT



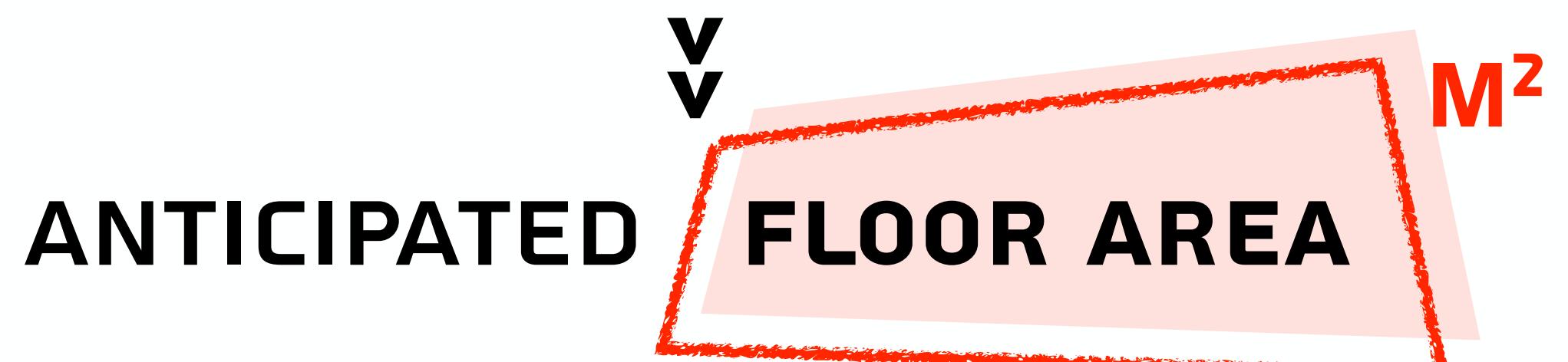
הוֹרָאֹת הַתְּכִנִּית



GIS DATA



< PYTHON CODE >



** ACCORDING TO PLAN PRINCIPLES

כתיבת קוד שקורס מיידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, ונחתן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמrix המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימושמש

METHODOLOGY

4.2 PREDICTIVE ANALYSIS:
FUTURE BUILT ENVIRONMENT

Assessing allowed footprint

The ordinance defines required setbacks (front, side and back) for parcels smaller than 750m². The outcome footprint for these parcels usually ranges between 42%-56% of the parcel's area, appearing almost random. Thus, for this analysis, **footprints percentages of parcels smaller than 750m² were randomly chosen between this range**. For parcels equal to or larger than 750m², a maximum footprint of 55% of the parcel's area is required, within the setbacks boundaries.

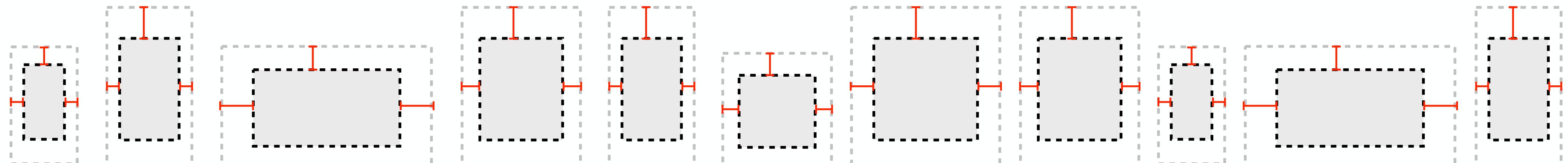
```
## import random
random.seed(777)

# creating random footprint for further calculation >> assuming footprint between 42% - 55%

PCT3shpIN['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(PCT3shpIN))
PCT3shpOUT['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(PCT3shpOUT))
commerceIN['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(commerceIN))
commerceOUT['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(commerceOUT))

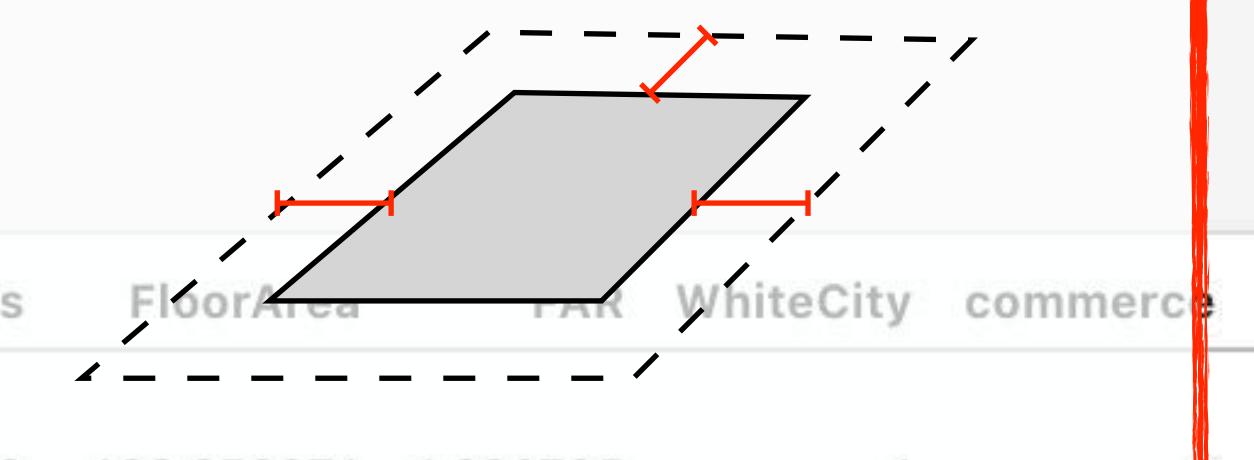
PCT3shpIN.head(3)
```

	ParcelArea	geometry	BBL	AddressX	AddressY	lon	lat	Floors	footprint	height	hUnits	FloorArea	TAR	WhiteCity	commerce
0	274.0	POLYGON ((34.7727253474496 666071.357485, 32.08711832343575, 241.0, 178681.048750, 34.772520, 32.087214, 3.0, 154.417758, 17.0, 12.0, 463.253274, 1.690705, ...))	(6902.0,	178681.048750	666071.357485	34.772520	32.087214	3.0	154.417758	17.0	12.0	463.253274	1.690705	1	0



Building Footprint 1

44%-56%



4.2 PREDICTIVE ANALYSIS:
FUTURE BUILT ENVIRONMENT

Assessing allowed footprint

The ordinance defines required setbacks (front, side and back) for parcels smaller than 750m². The outcome footprint for these parcels usually ranges between 42%-56% of the parcel's area, appearing almost random. Thus, for this analysis, **footprints percentages of parcels smaller than 750m² were randomly chosen between this range**. For parcels equal to or larger than 750m², a maximum footprint of 55% of the parcel's area is required, within the setbacks boundaries.

```
## import random
random.seed(777)

# creating random footprint for further calculation >> assuming footprint between 42% - 55%

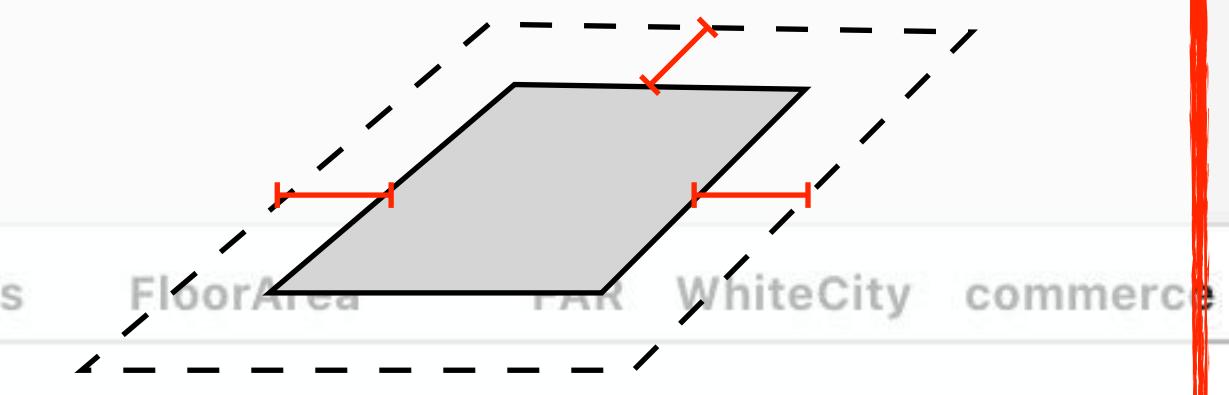
PCT3shpIN['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(PCT3shpIN))
PCT3shpOUT['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(PCT3shpOUT))
commerceIN['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(commerceIN))
commerceOUT['randFootprint'] = np.random.uniform(0.44, 0.56, size = len(commerceOUT))

PCT3shpIN.head(3)
```

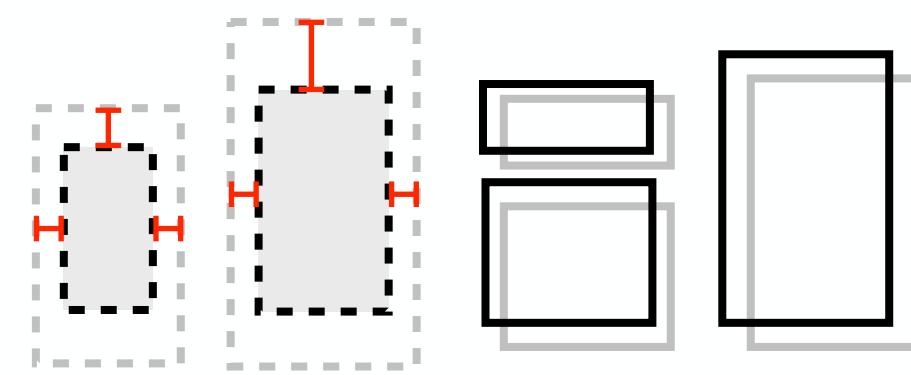
	ParcelArea	geometry	BBL	AddressX	AddressY	lon	lat	Floors	footprint	height	hUnits	FloorArea	PAR	WhiteCity	commerce
0	274.0	POLYGON ((34.7727253474496 6902.0, 32.08711832343575, 241.0, ...))	(6902.0, 241.0)	178681.048750	666071.357485	34.772520	32.087214	3.0	154.417758	17.0	12.0	463.253274	1.690705	1	0

Building Footprint 1

>750m² : 55%



4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT



הוֹרְאוֹת הַתְּכִנִּית



GIS DATA

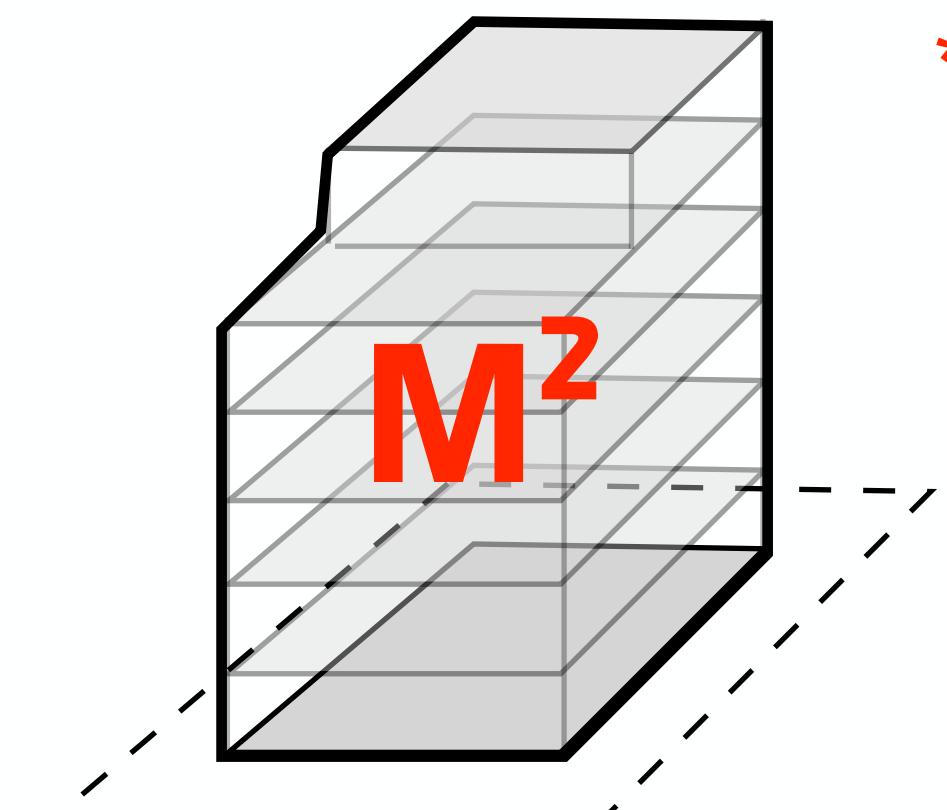


< PYTHON CODE >

ANTICIPATED



** FOOTPRINT (44%-56%) X
ALLOWED # OF FLOORS



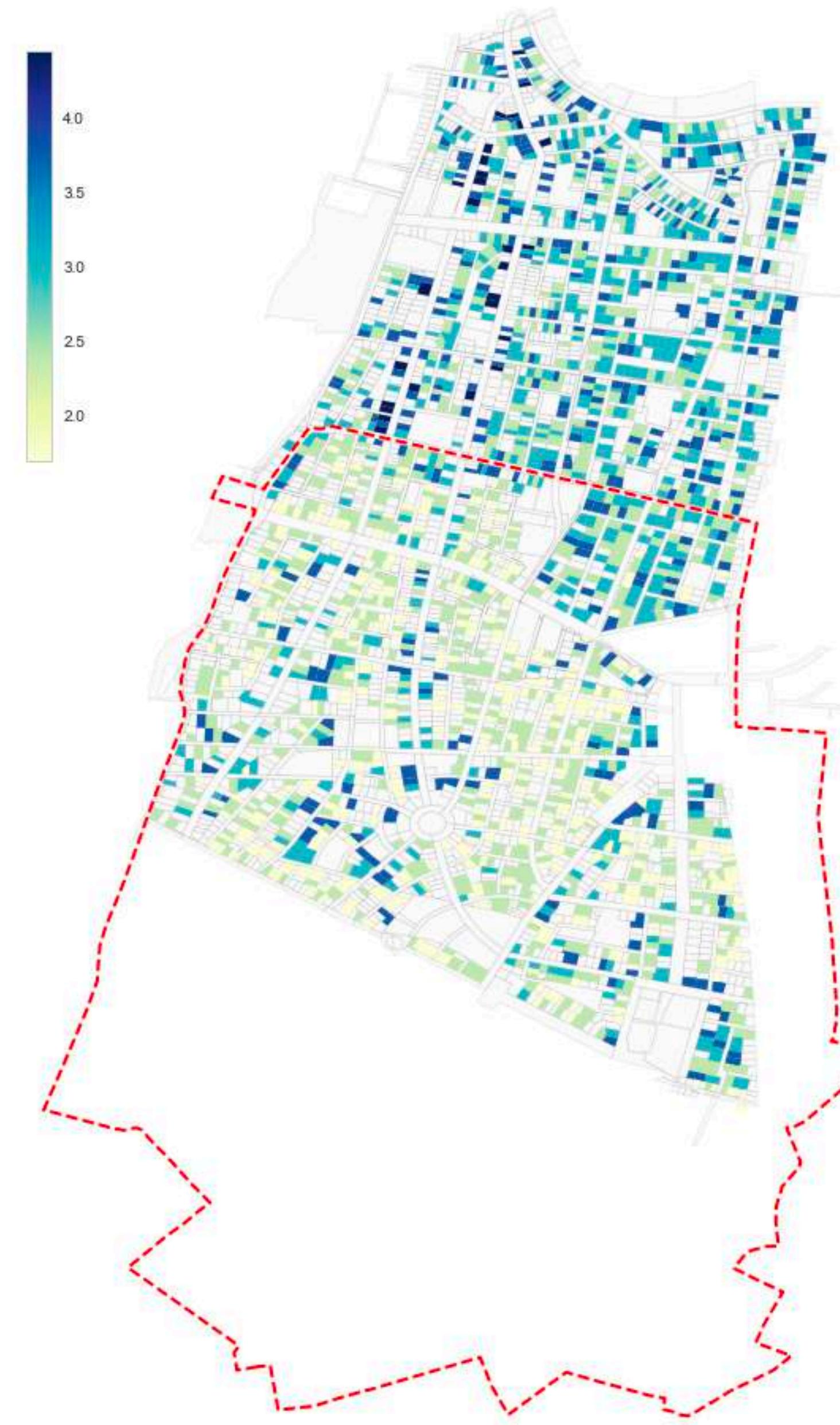
2

כתיבת קוד שקורס מיידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, ונחתן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימושמש

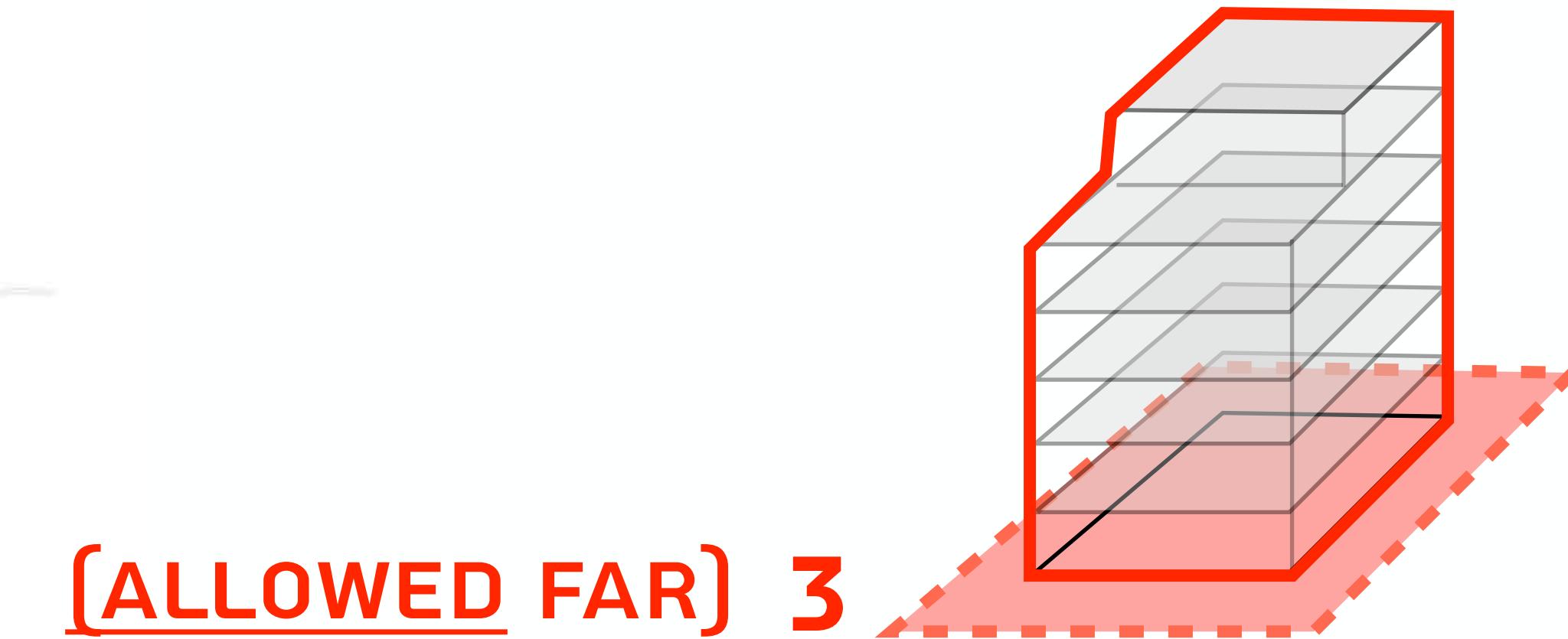
METHODOLOGY

4.2 PREDICTIVE ANALYSIS:
FUTURE BUILT ENVIRONMENT

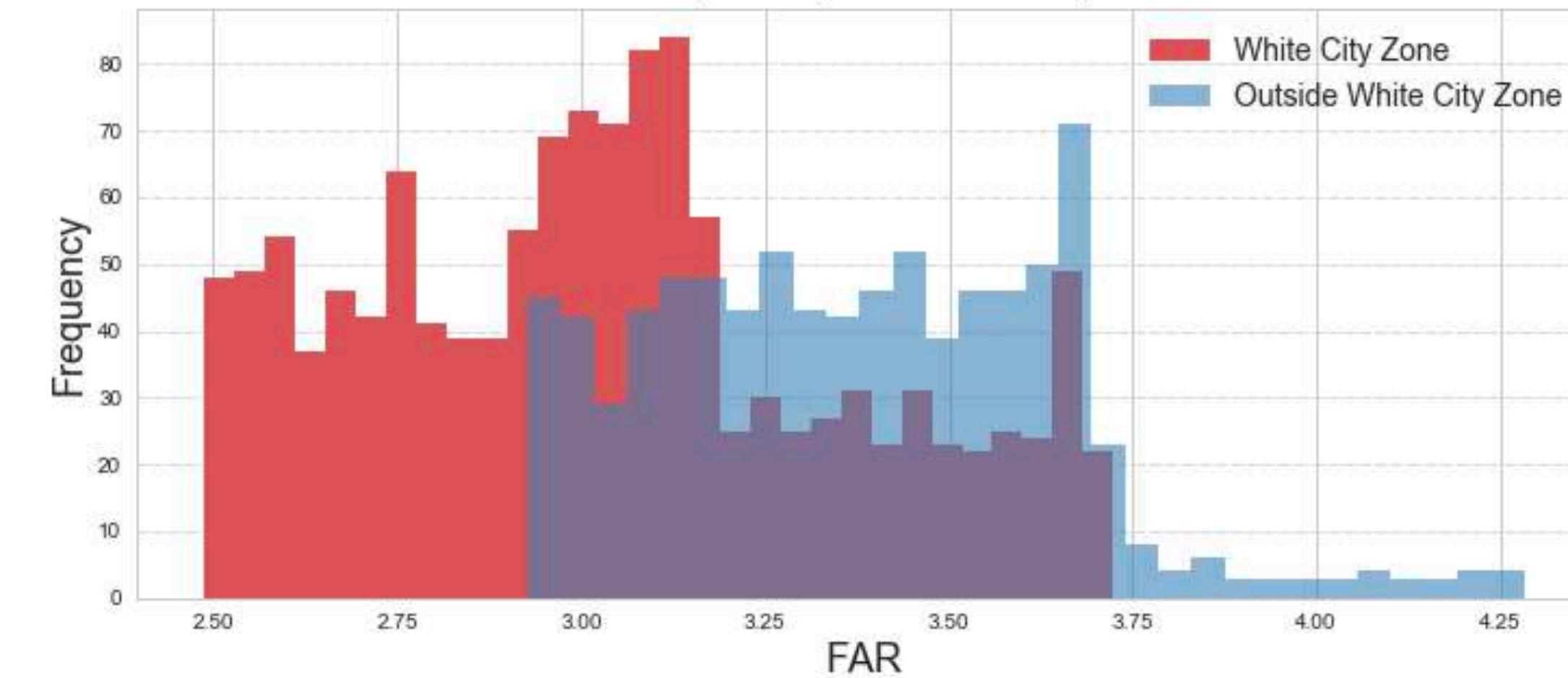
Allowed Floor Area Ratio (FAR)
according to Precinct no.3 rezoning



רצפה חלקי קרקע (רחוב'ק)
Floor Area Ratio (FAR)

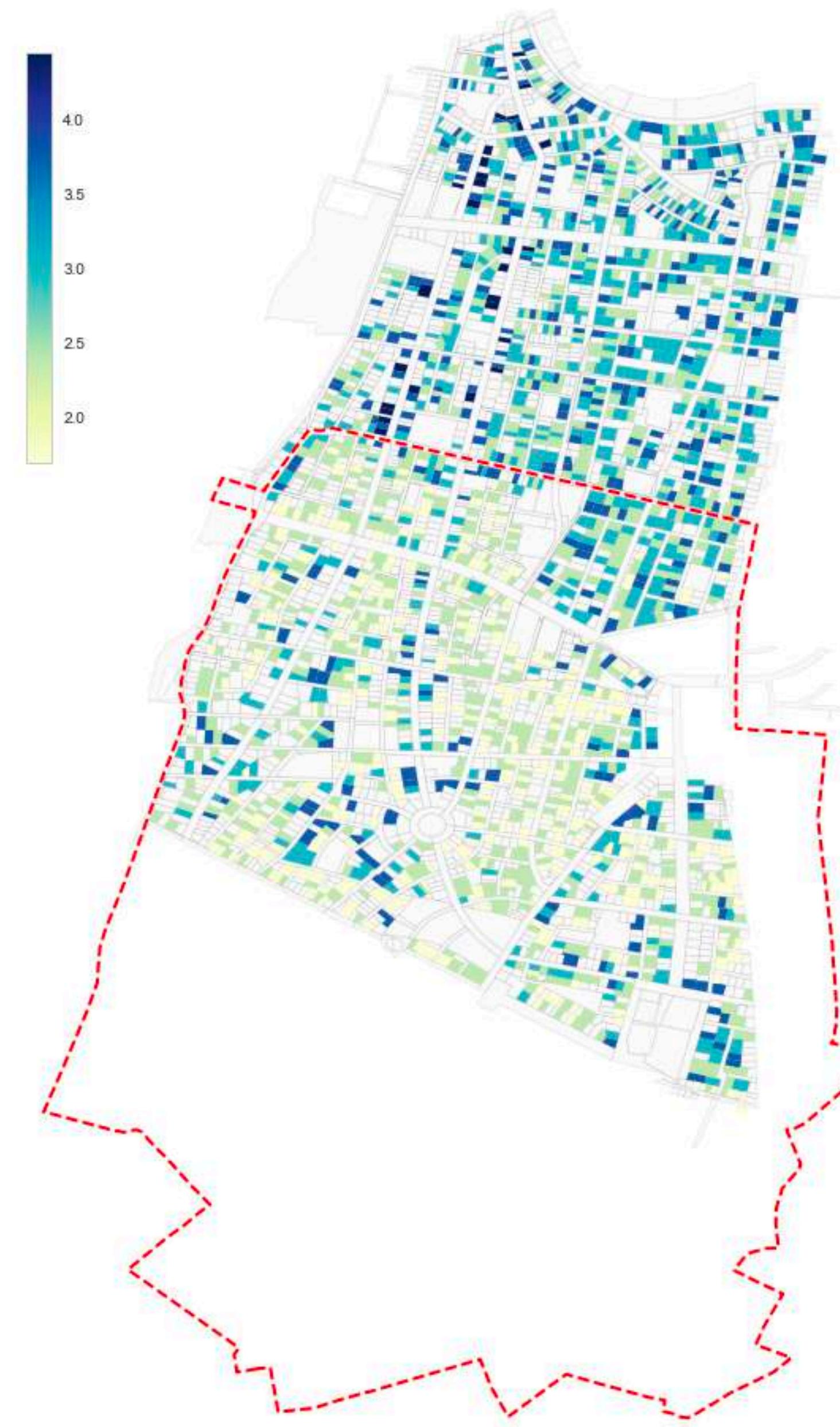


Allowed FAR frequency distribution, Precinct no.3

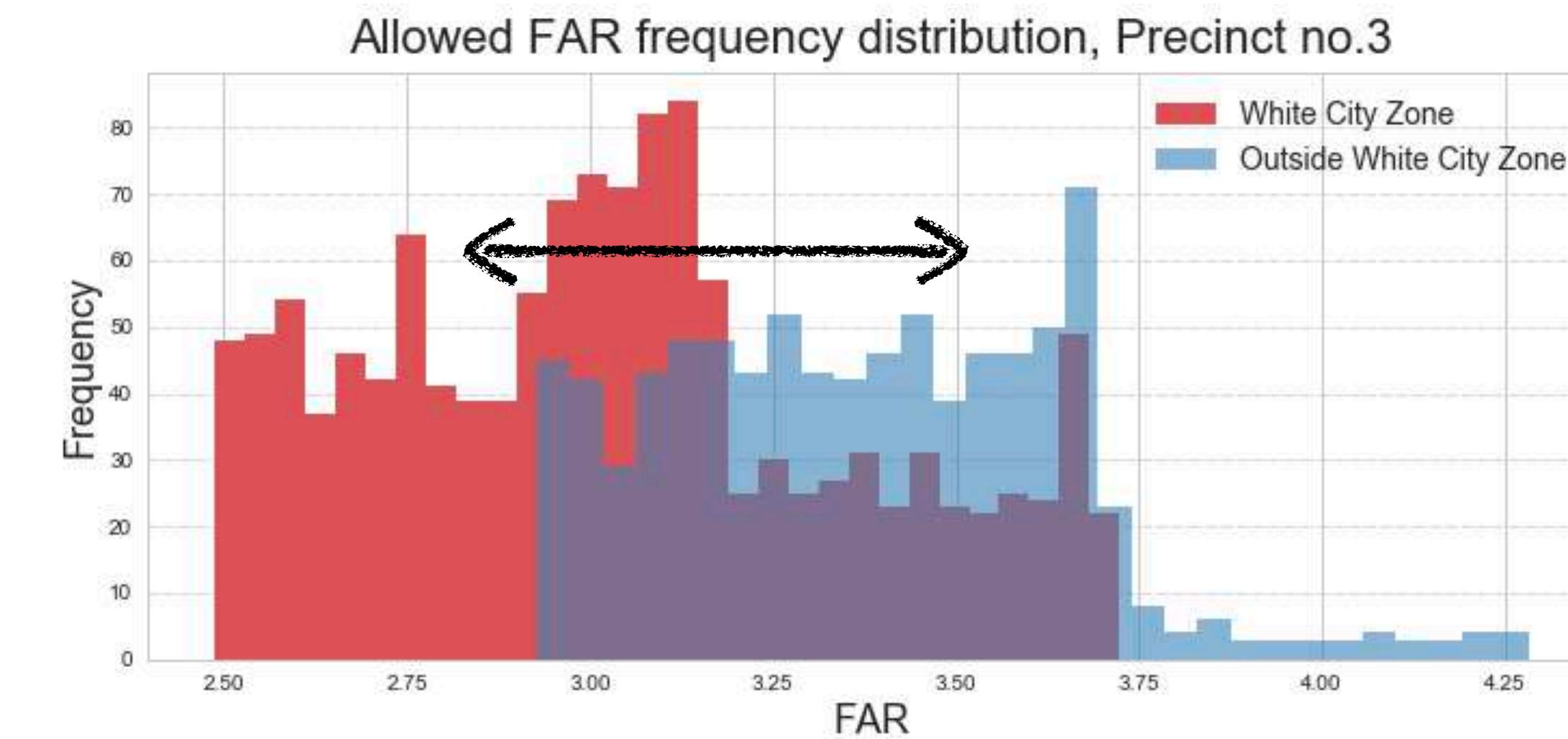


4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT

Allowed Floor Area Ratio (FAR)
according to Precinct no.3 rezoning

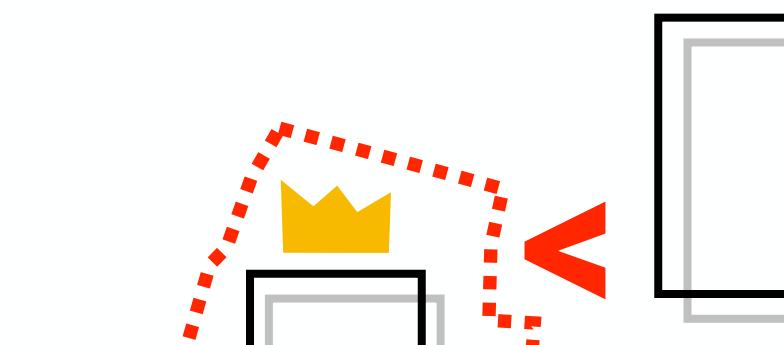
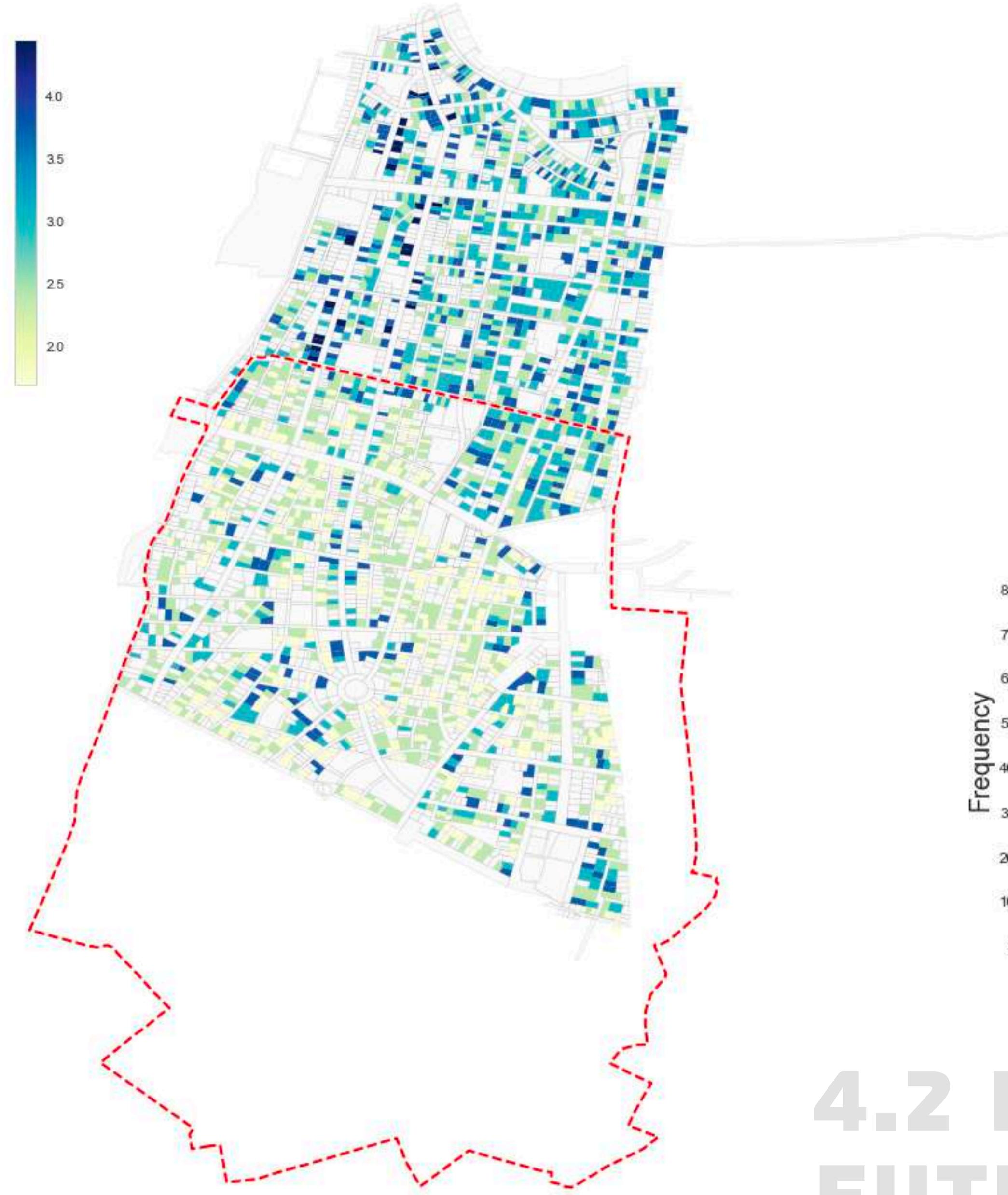


ערכי הרח"ק באזורי הכרזה נמוכים מallow מחוץ לאר ההיסטוריה דומות; כלומר, הבינוי באזורי הכרזה אمن יותר, אך הקורנותיות הכלכלית תישמר

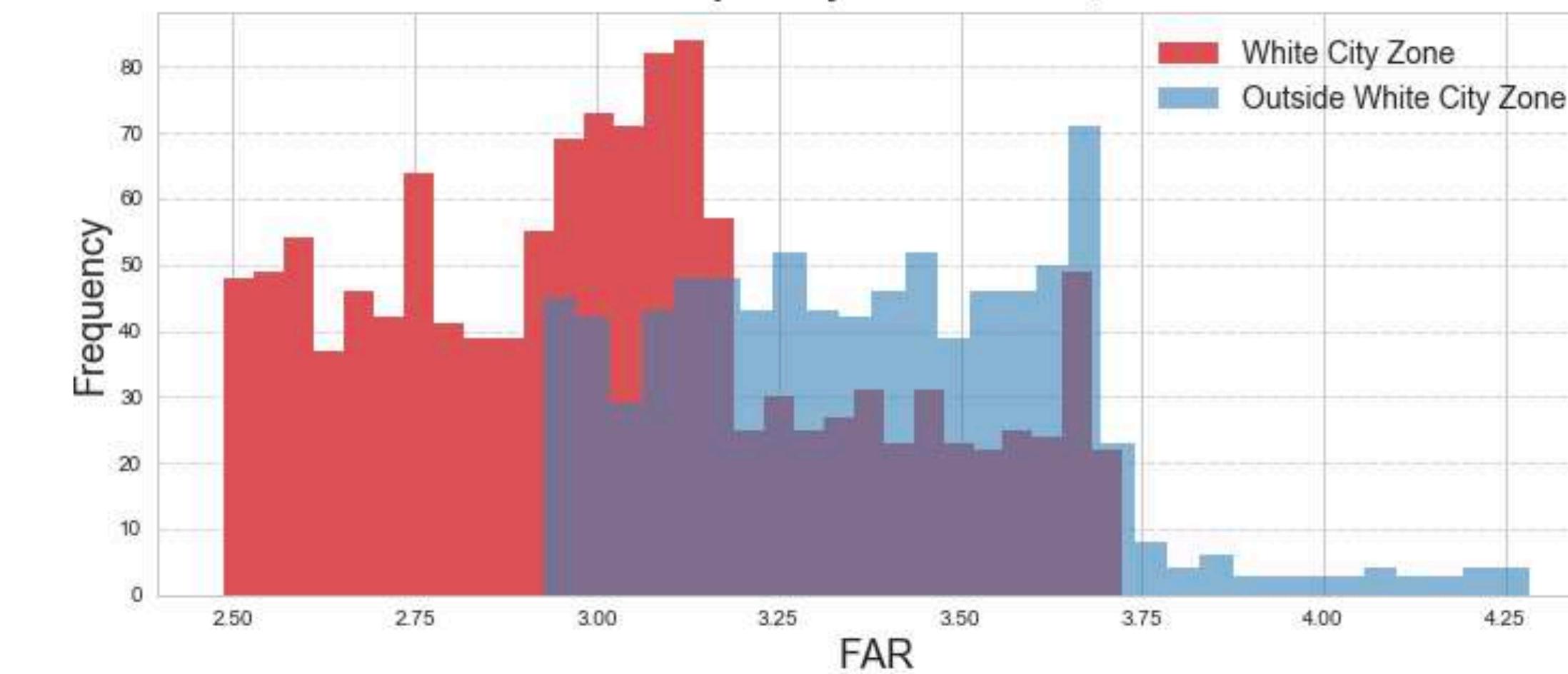


4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT

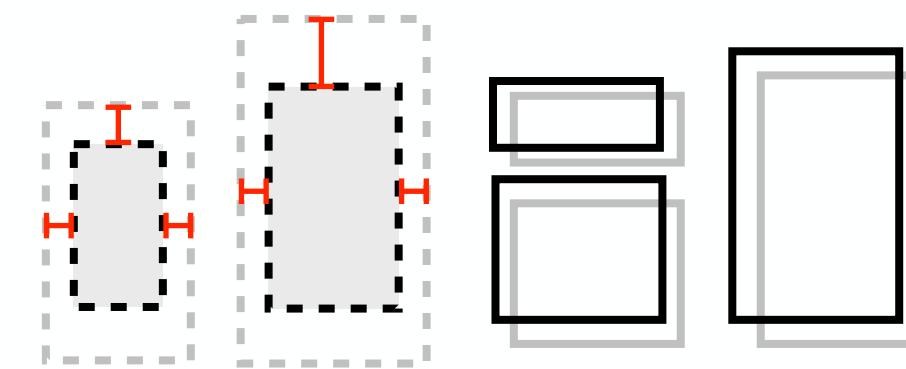
Allowed Floor Area Ratio (FAR)
according to Precinct no.3 rezoning



Allowed FAR frequency distribution, Precinct no.3



4.2 PREDICTIVE ANALYSIS: FUTURE BUILT ENVIRONMENT



הוֹרָאֹת הַתְּכִנִּית



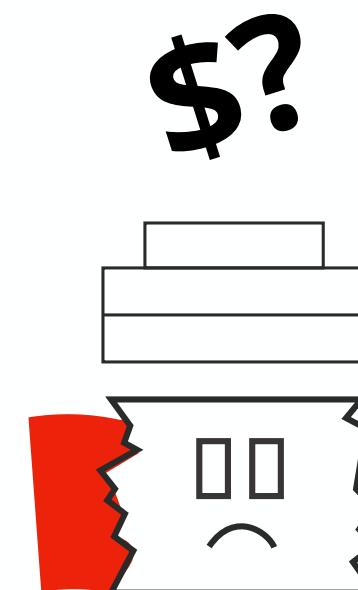
GIS DATA



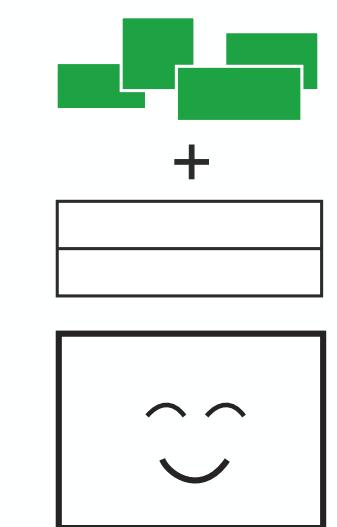
< PYTHON CODE >



EXISTING FLOOR AREA
—
ANTICIPATED FLOOR AREA



FEASIBLE?

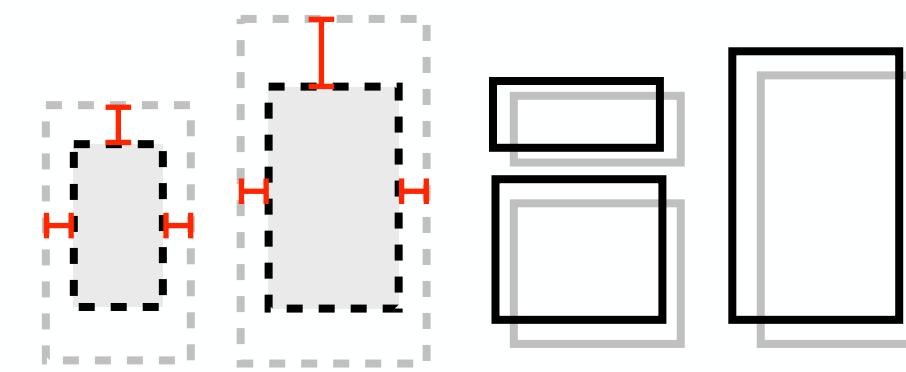


כתיבת קוד שקורסוא מידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, וננתן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימוש

METHODOLOGY

מאחר והיזם מחזיר לדירות את המ"ר הקיימים (ועוד), השטח המותר לבניה צרי להיבחן אל מול השטח הקיים כדי להעריך את כדאיות הפרויקט

4.3 PREDICTIVE ANALYSIS:
ECONOMIC FEASIBILITY



הוֹרָאֹת הַתְּכִנִּית



GIS DATA

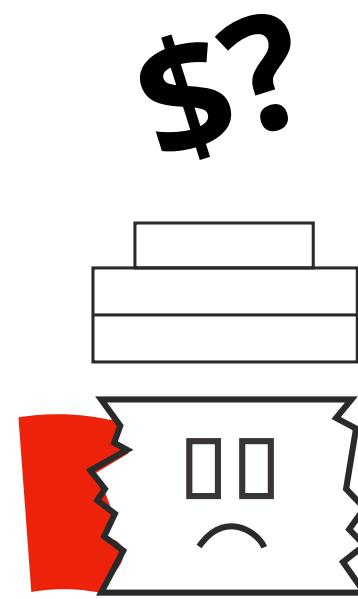


< PYTHON CODE >

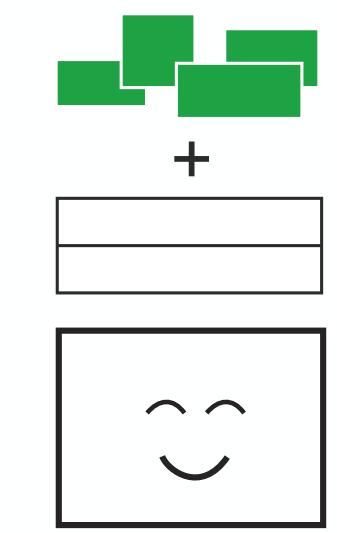


EXISTING FLOOR AREA

ANTICIPATED FLOOR AREA



FEASIBLE?



כתיבת קוד שקורסוא מידע מרחבי קיים של כל בניין וחלוקת ברובע, משקלל אותו על בסיס הוראות תכנית רבע 3, וננותן הערכה של המ"ר הבנויים הצפויים עם מימושה; זאת כדי לקבוע האם התמرين המוצע פר בניין הוא מספיק כדי להניח שימושמש

METHODOLOGY

ECONOMIC FEASIBILITY THRESHOLD:

≤ 0.5

$<500m^2 : 0.45$
 $>750m^2 : 0.55$

4.3 PREDICTIVE ANALYSIS:
ECONOMIC FEASIBILITY

ratio of current / allowed floor area

```
# Ratio current / anticipated floorarea  
PCT3shp['old/new_FA'] = PCT3shp['FloorArea'] / PCT3shp['FA_new']  
PCT3shp.head(3)
```

	ParcelArea	geometry	BBL	Floors	footprint	height	hUnits	FloorArea	FAR	WhiteCity	commerce	denscoef	randFootprint	footprint_new	Floors_new
0	274.0	POLYGON ((34.7727253474496 32.08711832343575, ...))	(6902.0, 241.0)	3.0	154.417758	17.0	12.0	463.253274	1.690705	1	0	80	0.458320	125.579584	5.65 70!
1	514.0	POLYGON ((34.78120130770382 32.0759684475666, ...))	(6951.0, 111.0)	4.0	252.530801	16.0	16.0	1010.123204	1.965220	1	0	80	0.476283	244.809356	6.65 162
2	344.0	POLYGON ((34.7724076428004 32.07593795386354, ...))	(7091.0, 192.0)	4.0	171.562549	14.0	16.0	686.250196	1.994913	1	0	80	0.447444	153.920863	5.65 86!

```
feasThreshold = [  
    (PCT3shp['ParcelArea'] < 500) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.45),  
    (PCT3shp['ParcelArea'] >= 750) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.55),  
    (PCT3shp['ParcelArea'] >= 500) & (PCT3shp['ParcelArea'] < 750) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.5)]  
choices = [1, 1, 1]  
PCT3shp['Feasibility'] = np.select(feasThreshold, choices, default=0)  
PCT3shp['Feasibility'].value_counts()
```

```
0    1640  
1    521  
Name: Feasibility, dtype: int64
```

4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

ratio of current / allowed floor area

```
# Ratio current / anticipated floorarea  
PCT3shp['old/new_FA'] = PCT3shp['FloorArea'] / PCT3shp['FA_new']  
PCT3shp.head(3)
```

	ParcelArea	geometry	BBL	Floors	footprint	height	hUnits	FloorArea	FAR	WhiteCity	commerce	denscoef	randFootprint	footprint_new	Floors_new
0	274.0	POLYGON ((34.7727253474496 32.08711832343575, ...))	(6902.0, 241.0)	3.0	154.417758	17.0	12.0	463.253274	1.690705	1	0	80	0.458320	125.579584	5.65 70!
1	514.0	POLYGON ((34.78120130770382 32.0759684475666, ...))	(6951.0, 111.0)	4.0	252.530801	16.0	16.0	1010.123204	1.965220	1	0	80	0.476283	244.809356	6.65 162
2	344.0	POLYGON ((34.7724076428004 32.07593795386354, ...))	(7091.0, 192.0)	4.0	171.562549	14.0	16.0	686.250196	1.994913	1	0	80	0.447444	153.920863	5.65 86!

```
feasThreshold = [  
    (PCT3shp['ParcelArea'] < 500) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.45),  
    (PCT3shp['ParcelArea'] >= 750) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.55),  
    (PCT3shp['ParcelArea'] >= 500) & (PCT3shp['ParcelArea'] < 750) & (PCT3shp['old/new_FA'] <= 0.5)]  
choices = [1, 1, 1]  
PCT3shp['Feasibility'] = np.select(feasThreshold, choices, default=0)  
PCT3shp['Feasibility'].value_counts()
```

```
0    1640  
1     521  
Name: Feasibility, dtype: int64
```



4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

Will Tel-Aviv be renewed?



רק 521 מבנים (24% בלבד מכלל המבנים הקשרים לתכנית) נמצאו רוחיים מספיק להתחדשות לפי תנאי התבב"ע (הריסה ובנייה מחדש)

4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

Will Tel-Aviv be renewed?



4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

Will Tel-Aviv be renewed?

?

2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם				סה"כ שטח התכנית - דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
34,000, יח"ד* מאושר כ- 2,000 Ich"d**	C-00 44,000		תוספת Ich"d בהתיקף של C-00 ***8,000	C-00 36,000	מייר	מגורים

*בניני מגוריים קיימים בפועל

• לא כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה.

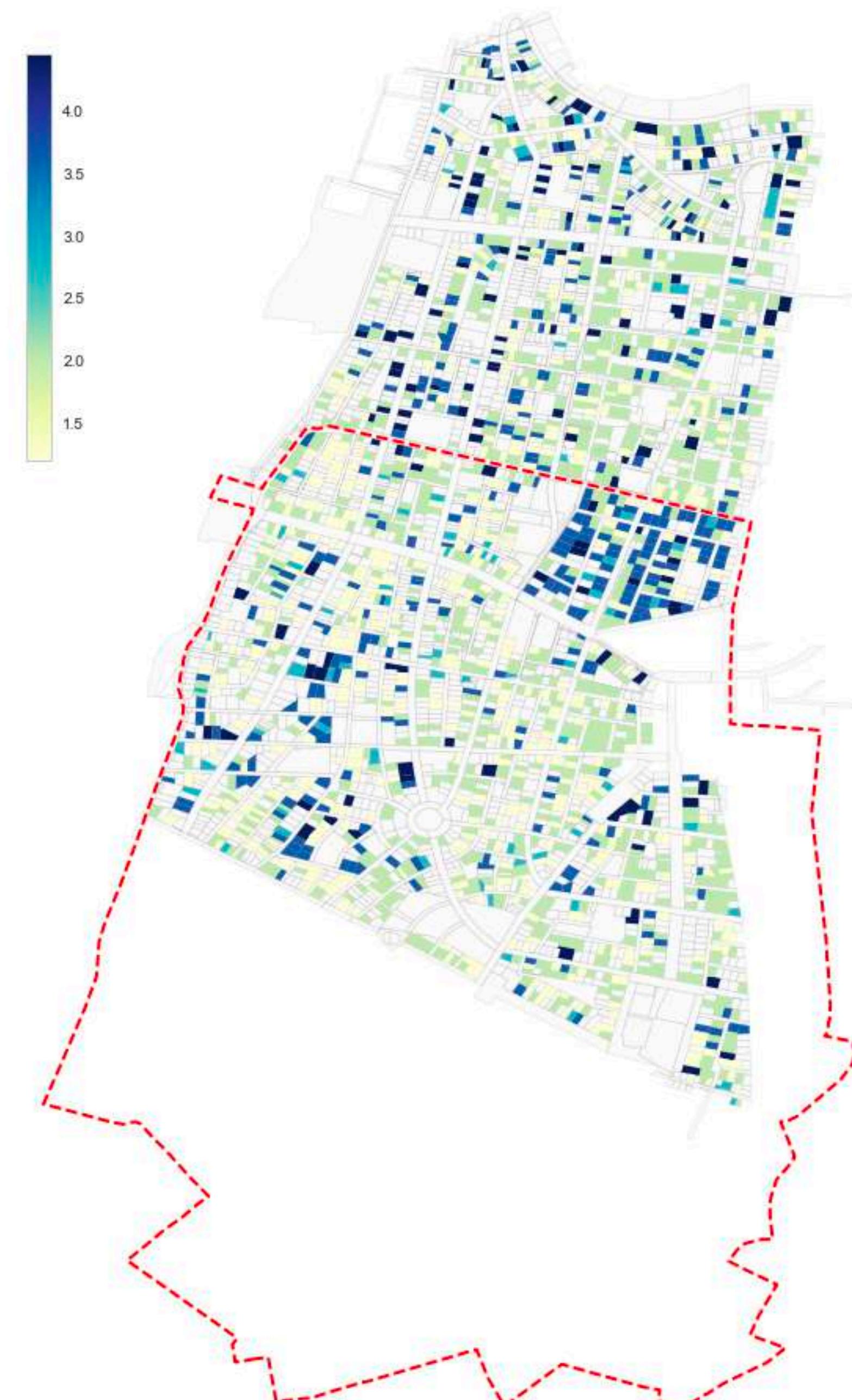
***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל ייח'ד המתוכנו עפ"י תכנית זו.

ת"ד י"ג 3,390 == 60% של 8,000 מחותט

4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

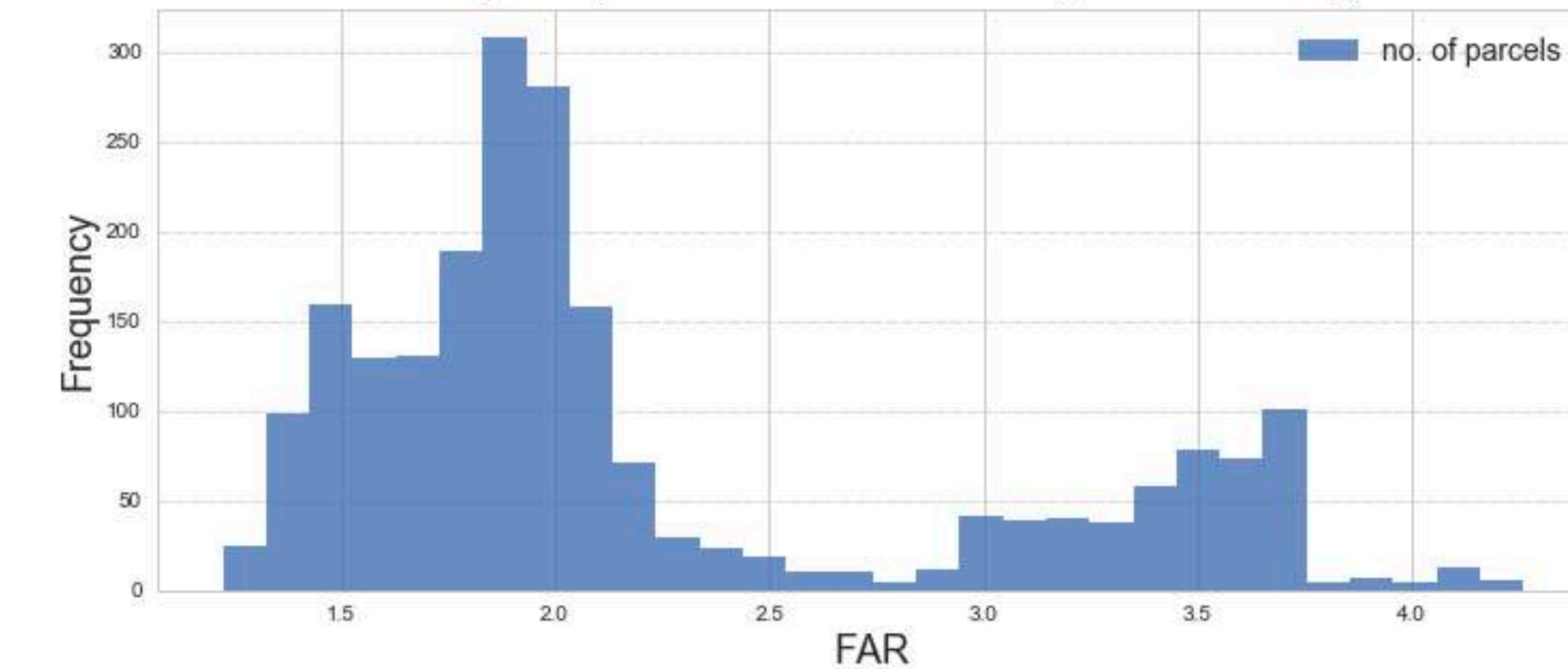
Will Tel-Aviv be renewed?

Predicted FAR according to Feasibility



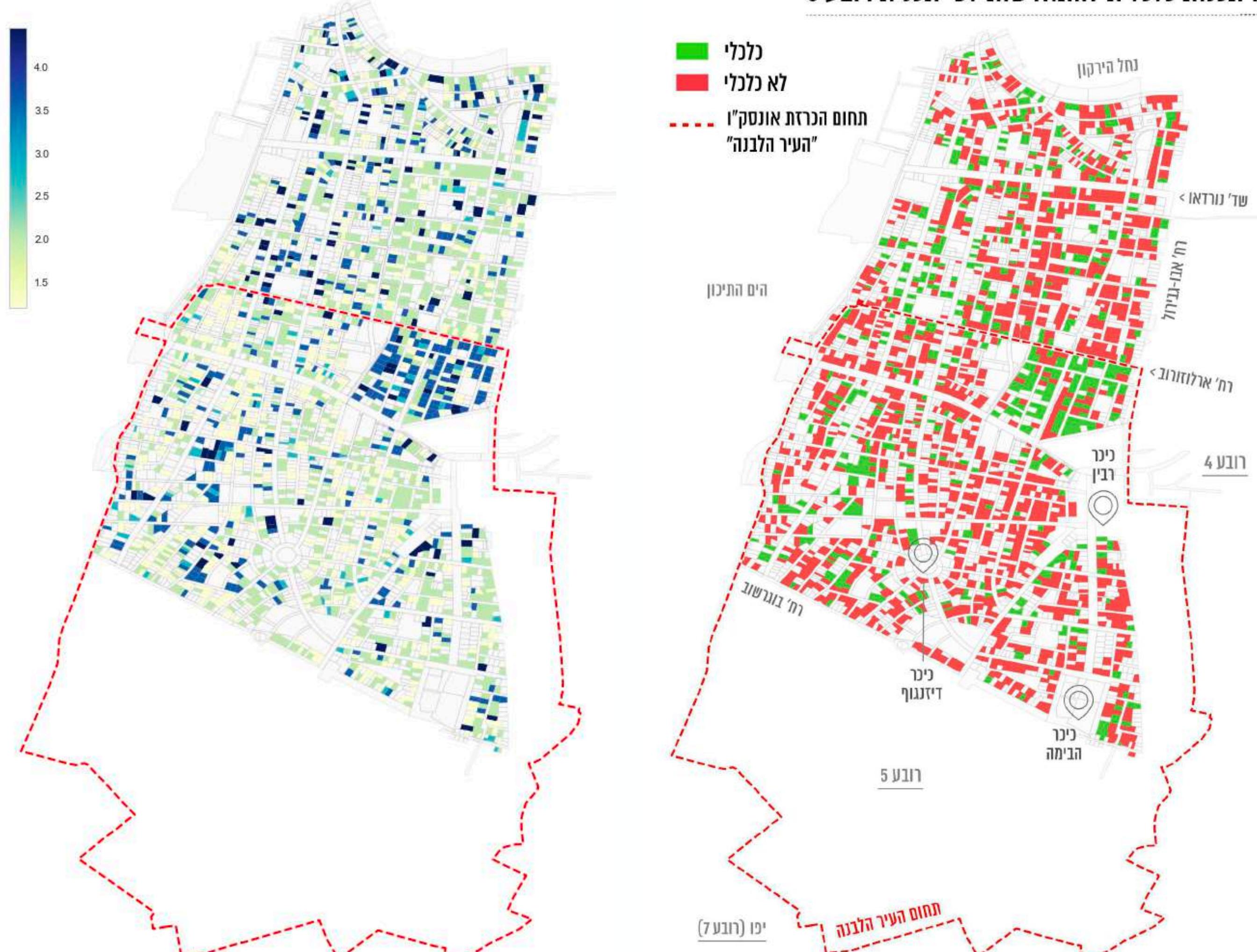
FEASIBLE >> NEW (ALLOWED) FAR
NOT FEASIBLE >> CURRENT FAR

Predicted FAR frequency distribution according to Feasibility, Precinct no.3



4.3 PREDICTIVE ANALYSIS: ECONOMIC FEASIBILITY

היתכנות כלכלית להתחדשות לפי תכנית רבע 3



תערות התוכנית:

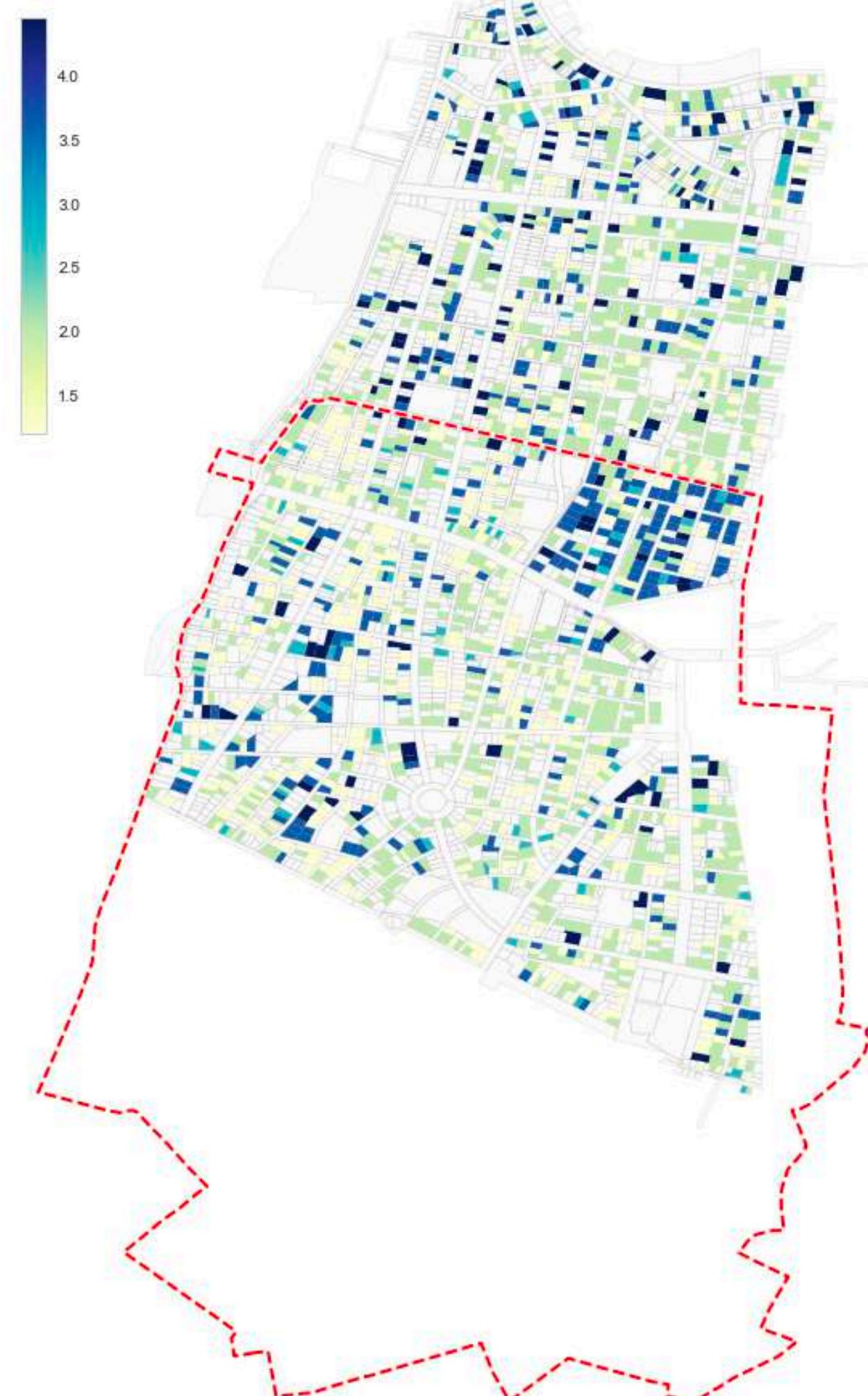
- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר ע"י חידוש מבני מגורים שאינם לשימור
 - חיזוק מבני מגורים בפני רعيות אדמות באמצעות הטמעת עקרונות תמ"א/38
 - שטחה על מאפייני המרקע האורבני והקיטי כולל שטחה על הנחיות אונסק"ו באזורי ההכרזה של "העיר הלבנה"
 - פישוט הליכי רישיון ע"י יצירת סל זכויות בניה

?

היתכנות כלכלית להתחדשות לפי תכנית רובע 3

כלכלי

לא כלכלי

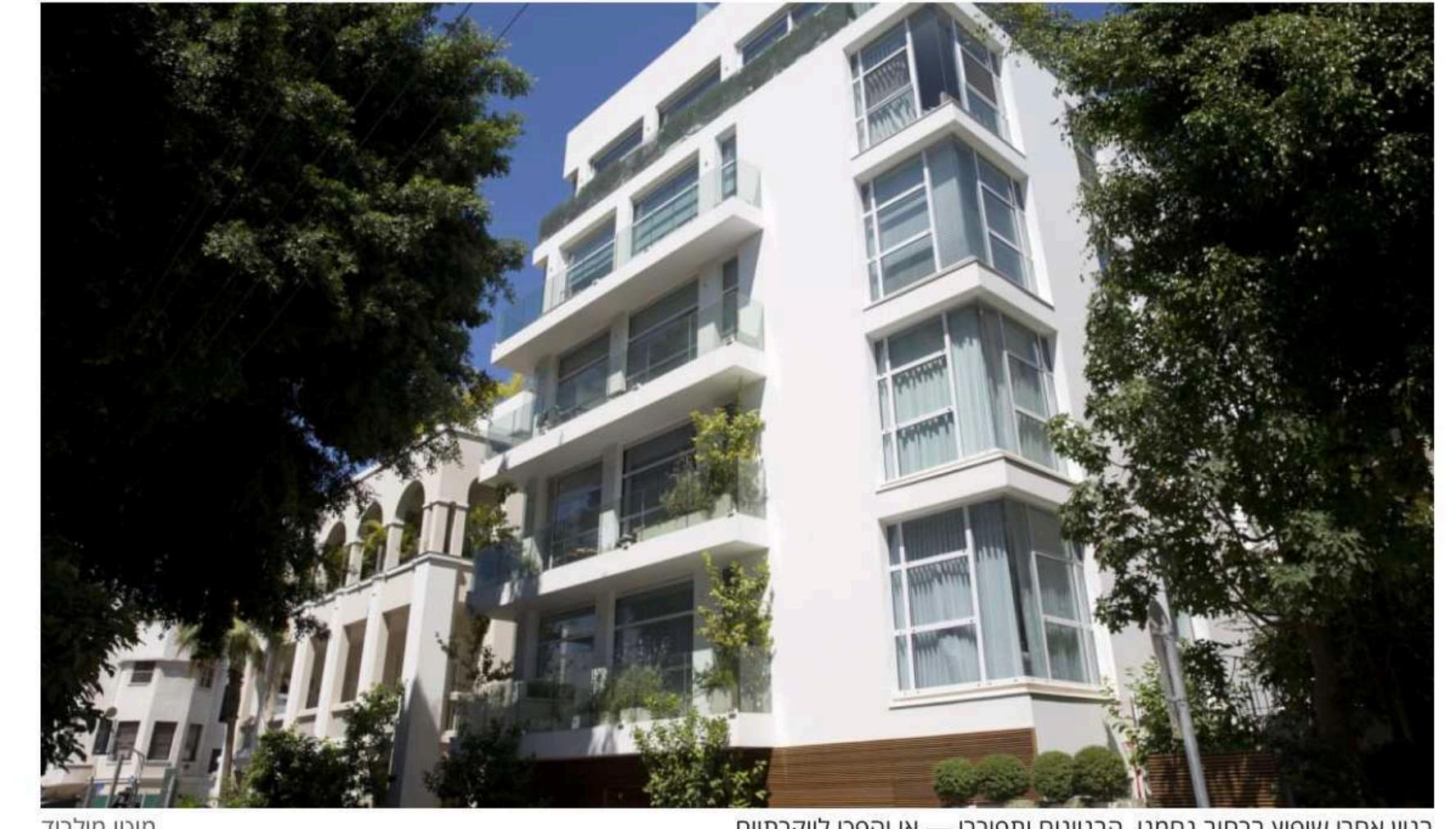
תchrom הרכזת אונסקס'ו
"העיר הלבנה"

אביב מיליארדים, תתחדשו: התוכנית החדשה של עיריית תל

קמצנות ביכולות בנייה והרצין לשמר את איזיות הבניין המייחדת במרכז העיר - יביאו להמשך התיעיקות הנדל"ן באזרה המגנורם הכי מובהק בישראל ■ בוגוד להערכות העירייה, תוכנית ההתחדשות העירונית שאושרה לאחרונה רלוונטי רק ל-25% מהבנייה המועמדים לשיפוץ

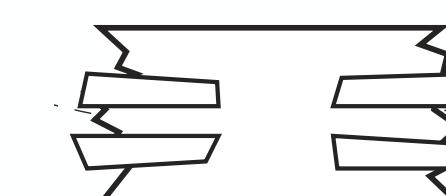
מירב מרון | מתראות במיל | שומר

13:38 | עדכן ב: 06:09 02.07.2018

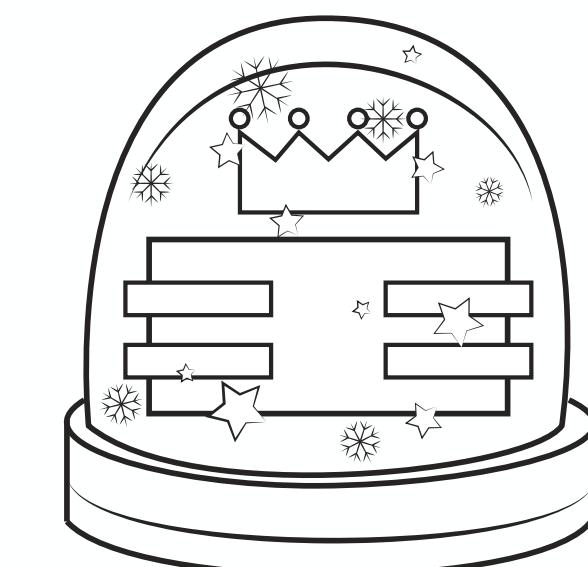


מבנה אחרי שיפוץ ברחוב נחמני, הבניינים יתפזרו — או יהפכו ליקירתיים

מירב מרון, דה מרכז, יולי 2018



OR



75%

25%

5 IMPLICATIONS



5 IMPLICATIONS

- תוספת בניה? איחוד חלקות?
- רבע 4 (5,6+) < אין יראה המרחב העתידי בהתאם לארבעת התכניות?
- אילו פרמטרים הći משפיעים על ההימכנות הכלכלית





למה אדריכלים / מתכננים?



Search or jump to...



Pull requests Issues Marketplace Explore



Dana Chermesh

danachermesh

An Architect specialized in urban renewal, currently focusing in big-data analytics and urban science in order to form smarter and more just cities

Edit bio

📍 New York, New York

🔗 [https://www.linkedin.com/in/...](https://www.linkedin.com/in/)

Overview

Repositories 22

Stars 1

Followers 3

Following 6

Popular repositories

[Tel-Aviv_RezoningFeasibility](#)

Evaluation of two new zoning plans for Tel-Aviv city center; Markets, Design and the City class, NYU Wagner Spring 2018

● Jupyter Notebook ★ 1

[gittest_dcr346](#)

🍴 1

[PUI2017_fb55](#)

Forked from [VamsiMohanRamineedi/PUI2017_fb55](#)

hosts Principles of Urban Informatics homeworks 2017
NYU CUSP

● Jupyter Notebook

Customize your pinned repositories

[Food_Deserts_ML](#)

Food Deserts detection using Machine Learning, NYU CUSP ML for cities class, Spring 2018

● Jupyter Notebook ★ 1

[PUI2017_dcr346](#)

● Jupyter Notebook 🍴 2

[CivicAnalytics2017_dcr346](#)

Code publication for Civic Analytics & Urban Informatics class, Fall 2017, NYU CUSP

● Jupyter Notebook

< Thank you >

All examples + code are available in my GitHub
github.com/danachermesh