

בחינת תהליכי התכנון והפיתוח בירושלים: עתודות, מגמות ומאפיינים

חלק א: עתודות הקרקע 2040

"למען ציון לא אחשה
ולמען ירושלים לא אשקוט
עד-יצא כגנה צדקה
וישועתה כלפיד יבער"
(ישעיהו ס"ב)



תכניות ביוזמה פרטית



תכניות ביוזמה ציבורית



העיר העתיקה



גבול מוניציפלי - ירושלים



בחינת תהליכי התכנון והפיתוח בירושלים

עתודות, מגמות ומאפיינים

חלק א: עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

אורי ברשישת ותרצה פינקל

יולי 2015 | אב תשע"ה

דו"ח זה הופק במימון חלקי של החברה להגנת הטבע

תוכן עניינים

5.....	דברי פתיחה
6.....	תקציר
11.....	1. מבוא ושיטת עבודה
11.....	1.1 חלוקת תכניות המאגר לקטגוריות
12.....	1.1.1 תכניות אב ותכניות מתאר שכונתיות
14.....	1.1.3 מתחמים בתכנית המתאר
14.....	1.1.4 תנ"א 38
14.....	1.2 הערכות מימוש
15.....	1.3 מבנה הדוח
16.....	2. עתודות הקרקע למגורים בירושלים עד שנת 2040
18.....	2.1 מאגר העתודות לפי יוזמה פרטית וציבורית
21.....	2.2 מאגר העתודות לפי שלבי התכנון
23.....	2.2.1 מספר תכניות ויחידות דיור לפני ואחרי הערכות המימוש, לפי שלבי תכנון
25.....	2.3 מאגר העתודות לפי קצב הבניה
29.....	2.4 מאגר העתודות לפי פריסה מרחבית
29.....	2.4.1 שכונות ואזורים
32.....	2.4.2 הקו הירוק
34.....	2.5 עתודות הקרקע לפי גודל התכניות
35.....	2.6 סיכום – תרחישים
35.....	2.6.1 תרחיש מינימום
36.....	2.6.2 תרחיש סביר
37.....	נספח: רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

רשימת הטבלאות

- טבלה 1 : עתודות קרקע למגורים ביוזמה ציבורית - מספר תכניות ומספר יח"ד בחלוקה לשלבי תכנון 9
- טבלה 2 : טבלה מסכמת - מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים לשנת 2040 10
- טבלה 3 : יחידות דיור והערכות מימוש לפי קטגוריות 16
- טבלה 4 : השוואת מספרי יח"ד בתכניות בין לשכת התכנון, עיריית ירושלים ודוח עתודות הקרקע 17
- טבלה 5 : יחידות דיור לפי יוזמה פרטית וציבורית בתכניות בתהליכים 18
- טבלה 6 : יחידות דיור לפי יוזמה פרטית וציבורית במתחמים בתכנית המתאר 19
- טבלה 7 : מספר תכניות, מספר יח"ד לפני ואחרי מימוש ואחוז מימוש ממוצע בשלבי תכנון שונים 23
- טבלה 8 : הערכת מימוש לפי חומשים 26
- טבלה 9 : הערכת קצב הבניה : פירוט החומש הראשון 28
- טבלה 10 : מספר יח"ד בתכנית, היקף התכניות, חלקן היחסי במאגר ואחוז המימוש 34
- טבלה 11 : תרחיש מינימום – מאגר עתודות קרקע למגורים לפי שלבי תכנון ויזם, לפני ואחרי מימוש 35
- טבלה 12 : תרחיש סביר – מאגר עתודות קרקע למגורים לפי שלבי תכנון ויזם, לפני ואחרי מימוש 36

רשימת המפות

- מפה 1 : תכניות אב ומתאר שכונתיות 13
- מפה 2 : עתודות קרקע למגורים בחלוקה ליוזמה פרטית וציבורית 20
- מפה 3 : פריסת עתודות הקרקע לפי שלב תכנוני 22
- מפה 4 : פריסת עתודות הקרקע בחלוקה לחומשי מימוש 27
- מפה 5 : היקף יחידות הדיור לפי שכונה 31
- מפה 6 : תכניות לפי שלב תכנוני ומיקום ביחס לקו הירוק 33

רשימת הגרפים

- גרף 1 : עתודות הקרקע למגורים ביוזמה פרטית וציבורית לפני ואחרי מימוש 7
- גרף 2 : קצב מימוש לפי חומשים לפני ואחרי מימוש 8
- גרף 3 : תכניות המאגר על סוגיהם לפי הערכת מימוש 16
- גרף 4 : תכניות לפי יוזמה פרטית וציבורית, לפני ואחרי מימוש 18
- גרף 5 : יחידות דיור ביוזמה פרטית וציבורית בחלוקה לשלבי תכנון 25
- גרף 6 : הערכת מימוש לפי חומשים, כולל תמ"א 38 26
- גרף 7 : עשר השכונות המובילות במספר יחידות הדיור מכלל המאגר 29
- גרף 8 : עשר השכונות המובילות במספר יחידות הדיור : תכניות בתהליכים 30

דברי פתיחה

היה זה בשנת 2005 עת נתבקשנו אדרי' רז עפרון ואנכי לבחון לראשונה את מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים. זאת, לאור קידום תכנית "מערב ירושלים" שביקשה לבנות את ההרים ממערב לעיר (הר חרת ורכס לבן). הבחינה נועדה לתת תמונת מצב עדכנית וכוללת, שעל בסיסה ניתן לקבל החלטה מושכלת על עתיד פיתוח ירושלים. ממצאי הבחינה פורסמו במימון "ירושלים בת-קיימא"¹, בדוח "מאגר עתודות קרקע לירושלים 2020". הממצאים הפכו על פיהם את הנתונים שהוצגו על ידי עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל, שעל בסיסם קודמה תכנית מערב ירושלים, וזו נדחתה על ידי המועצה הארצית.

חלף עשור ונתבקשתי לבחון בשנית (במסגרת עדכון לתכנית אב לתחבורה) את מאגר עתודות הקרקע בעיר ירושלים, הפעם ל-2040. בהמשך לזאת, נעניתי לבקשת החברה להגנת הטבע לבחון את התמונה הכוללת בהתפתחות העיר ירושלים כיום ולעתיד. בסיועה של המתכננת תרצה פינקל, אשר הייתה שותפה מלאה לכתיבה, יוצא דוח זה. תוך כדי מהלך העבודה, התברר כי תכנית מערב ירושלים קמה לתחייה, הפעם מחולקת למספר מתחמים נפרדים המקודמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי בוועדות שונות, כדלהלן: **מתחם מורדות אורה**: כ-1000 יח"ד, **מתחם הדסה**: כ-1,800 יח"ד, **מתחם מצפה נפתוח**: כ-1,400 יח"ד, **מתחם רכס לבן**: כ-4,500 יח"ד, **מתחם הר חרת**: כ-3,500 יח"ד ו**מתחם "בת הרים"**: כ-10,000 יח"ד.

מחד, כללנו בדוח זה את כל המתחמים (למעט הר חרת ו"בת הרים" שנמצאים מחוץ לתחום השיפוט של ירושלים) במאגר עתודות הקרקע לעיר ירושלים, אך מאידך, במסגרת מתן צפי מימוש נמוך מהנדרש, נלקח בחשבון שחלק ממתחמים אלו לא יבנה.

כפי שנכון היה ב-2007, גם היום ישנה חשיבות עליונה בהצגת תמונה כוללת של מאגר עתודות הקרקע בירושלים וניתוח של תהליכי הפיתוח בעיר. קידומם של המתחמים לבניה בהרי ירושלים החל טרם פרסום דוח זה. יוצא מכך כי ההחלטה לחרוג ממדיניות התכנון שנקבעה בשנת 2007 ונמשכה עד היום, התקבלה ללא המידע הדרוש לצורך הערכת חשיבות הפיתוח במתחמים לעיל ויצירת סדר עדיפויות ביניהם. אין אנו מתיימרים לקבוע אילו מהמתחמים ראוי שיפותחו ואילו לא. כמו כן אין אנו יוצאים כנגד רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי שמצויים ב"לחץ" לאשר תכניות בניה לדיוור בהיקפים גדולים. יחד עם זאת אנו סבורים כי לפיתוח כל אחד ממתחמים אלו יהיו השלכות משמעותיות. כיוון שכך ראוי לקיים דיון מקצועי וציבורי על עצם הפיתוח בהרי ירושלים ועל היקפו, תוך בחינת התהליכים שהתרחשו בעיר מאז החלטת המועצה הארצית להתמקד בבניה בעיר פנימה. רק אחרי קיום דיון שכזה וקבלת תמונה כוללת של השלכות הפיתוח, ניתן יהיה לקדם את המתחמים שימצאו מתאימים לכך.

לבסוף, אם תתקבל ברשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי ומנהל התכנון המסקנה שאין מנוס מתוספת שטחי פיתוח ממערב לירושלים ומביטול המדיניות התכנונית שהתוותה המועצה הארצית, יש לבחון האם המתחמים המקודמים כיום הינם החלופה המיטבית. אנו סבורים כי קיימים בירושלים שטחים פתוחים אחרים, שחשיבותם הסביבתית נמוכה בהרבה מזו של הר חרת ומתחם "בת הרים". הסבת שטחים אלו לפיתוח תאפשר לתת מענה לדרישה לתוספת שטחי דיוור בעלות סביבתית נמוכה יותר.

¹ "ירושלים בת-קיימא" הייתה קואליציה אזרחית של ועדי פעולה, מנהלים קהילתיים ותושבים, בריכוז החברה להגנת הטבע, שנוסדה במטרה לקדם סדר יום סביבתי ומקיים בירושלים וסביבתה.

תקציר

בפברואר 2007 דחתה המועצה הארצית, בהחלטה חסרת תקדים וברוב קולות – עשרים ושלושה חברים לעומת שלושה – את תכנית הבניה "מערב ירושלים". בהמשך לכך, החליטו עיריית ירושלים והוועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד את תכנית המתאר החדשה לירושלים ללא שטחי הבניה שנכללו בתכנית מערב ירושלים. ב-2013 אושרה גם תכנית המתאר המחוזית החדשה ללא שטחי בניה אלו.

החלטה מהותית זו על עתידה של ירושלים, בירת ישראל, התקבלה בין היתר בעקבות דוח עתודות הקרקע² שפורסם לבקשת "ירושלים בת-קיימא"³. ממצאי הדוח ביטלו את הטענה לפיה קיים מחסור בעתודות קרקע למגורים בעיר, ובכך ערערו את הבסיס לקידום תכנית הבניה בהרי ירושלים. בעקבות הדוח, מינתה המועצה הארצית מומחה מטעמה, המתכנן תומר גוטהלף, אשר בחן את עתודות הקרקע בירושלים והראה כי אכן קיים היצע עתודות למגורים בעיר פנימה עד לשנת 2020.

המועצה הארצית ובעקבותיה מוסדות התכנון בכל הרמות, קיבלו החלטה אסטרטגית חשובה ביותר לעתיד פיתוח המרחב העירוני בירושלים: השקעה בתחום העיר ירושלים פנימה ומיצוי עתודות הקרקע הקיימות בתחום השטח הבנוי, תוך חידוש העיר הפנימית והחיאת מרכז העיר. עיריית ירושלים וניר ברקת העומד בראשה, בשיתוף עם הוועדה המחוזית, הרימו את הכפפה והחלו מהלך משמעותי של התמקדות בפיתוח העיר פנימה. תוצאות המהלך באות לידי ביטוי בדוח זה ובחלקים שיפורסמו בקרוב.

בסוף 2014 החלו רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, לקדם מחדש את תכנית "מערב ירושלים", הפעם מחולקת למספר תכניות נפרדות המקודמות בתכנון שונים כדלהלן:

- **מתחם מורדות אורה:** מקודם בהליך תכנון רגיל בשלבי הכנה מתקדמים כ-1,000 יח"ד.
- **מתחם הדסה:** פורסם מכרז לתכנון המתחם, לא ברור באיזה הליך יקודם כ-1,800 יח"ד.
- **מתחם מצפה נפתוח:** מוגדר כעת כ"מורדות רמות" ומקודם בהליך ותמ"ל כ-1,400 יח"ד.
- **מתחם רכס לבן:** מקודם בהליך ותמ"ל כ-4,500 יח"ד.
- **מתחם הר חרת:** בבחינה תכנונית, יצריך קידום בותמ"ל (לאור שינוי תכניות מתאר ארציות ליער וייעור ולגנים לאומיים ושמורות טבע), כ-3,000 יח"ד.
- **מתחם "בת הרים":** הרחבת הישוב צור הדסה כ-10,000 יח"ד.

קידום הבניה בהר חרת וברכס לבן, עלול להוביל לחזרה של תכנית כביש הטבעת המערבי, שהיוותה מרכיב משמעותי בתכנית מערב ירושלים.

דוח זה נועד להציג את היקפי הבניה האפשריים הקיימים ולא לייצג עמדה כלשהי לגביהם. כיוון שכך, מאגר העתודות כולל גם את התכניות שפורטו לעיל, אף שקידום חלק מהן הינו בעייתי בעיני העורכים (זאת ללא המתחמים בהר חרת ובבת הרים שממוקמים מחוץ לגבול השיפוט של ירושלים ולכן אינם כלולים במאגר). עם זאת, באמצעות מתן צפי מימוש נמוך מהנדרש, נלקחה בחשבון האפשרות שחלק מן התכניות לא יבנו. באופן זה, תמונת עתודות הקרקע המוצגת בדוח תקפה גם במצב בו קידומן של התכניות ייעצר.

² אורי ברשישת ורז עפרון, "מאגר עתודות קרקע למגורים בירושלים 2020: השפעות והשלכות על עתיד העיר", ירושלים בת קיימא, 2005.

³ "ירושלים בת-קיימא" היתה קואליציה אזרחית של ועדי פעולה, מנהלים קהילתיים ותושבים, בריכוז החברה להגנת הטבע, שנוסדה במטרה לקדם סדר יום סביבתי ומקיים בירושלים וסביבתה.

מטרת דוח זה היא לבחון את מהימנותה ותוקפה של החלטת המועצה הארצית מ-2007 על חיזוק העיר פנימה, בהתייחס לשלושה היבטים מרכזיים:

א. מאגר עתודות הקרקע למגורים עד שנת 2040 המפורסם כעת: עדכון מספר יחידות הדיור הקיימות במאגר עתודות הקרקע בירושלים נכון לשנת 2015 ובהתייחס לשנת היעד 2040, ומתן הערכה לאחוז היחידות שיבנו בפועל. העדכון נעשה תוך התייחסות לשלבי התכנון השונים, מימוש על פני ציר הזמן, יוזמה ציבורית ופרטית ועוד.

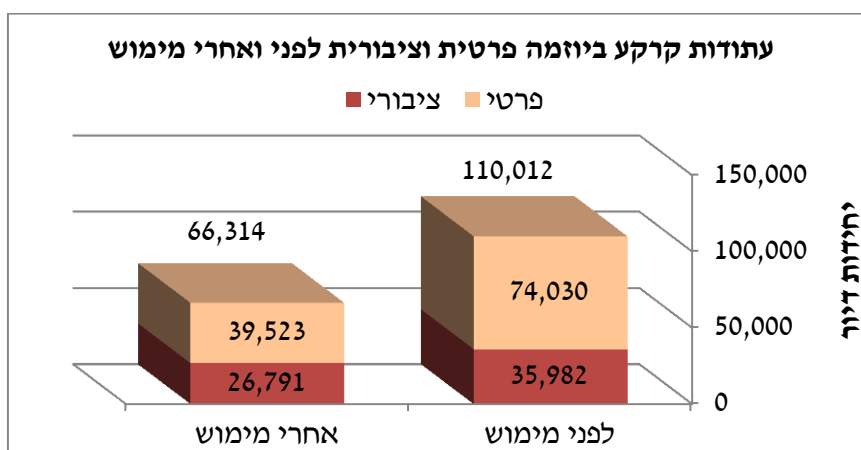
ב. מגמות הבינוי בעיר ירושלים בין השנים 2006-2014 (יפורסם בקרוב): בחינת היקפי הבניה בעיר מאז ביטול תכנית הבניה בהרי ירושלים, מיקום הבניה במרחב העירוני תוך התייחסות גם לקו הירוק, בדיקת הערכות המימוש שנעשו ב"דוח ירושלים בת-קיימא", בחינת מתחמי הבניה שסומנו בתכנית המתאר ועוד.

ג. מאפייני הפיתוח העתידי בעיר ירושלים עד שנת 2040 (יפורסם בקרוב): בחינת מאפייני הפיתוח של התכניות במאגר העתודות לשנת 2040 תוך התייחסות לתחומים: התחדשות עירונית ופינוי בינוי, דיור בר-השגה, ציפוף המרקם העירוני, התחדשות מרכז העיר, הבניה לגובה, תכניות כוללניות לשכונות ועוד.

מאגר עתודות הקרקע למגורים לשנת 2040

דוח זה מלמד כי תוקפה של החלטת המועצה הארצית לביטול תכנית מערב ירושלים נותר איתן ואף התחזק. נמצא כי בשנים מאז ביטול התכנית נבנו אלפי יחידות דיור, ועדיין נותר מאגר של כ-110,000 יחידות דיור, מהן ימומשו למעלה מ-66,000 יחידות דיור עד שנת 2040. לפיכך יעדי האוכלוסייה של התכנון הארצי ועיריית ירושלים מקבלים מענה הולם, ועתודות הקרקע למגורים מאפשרות כיום תוספת של כ-212,000⁴ נפש במגזר היהודי⁵ עד שנת 2040.

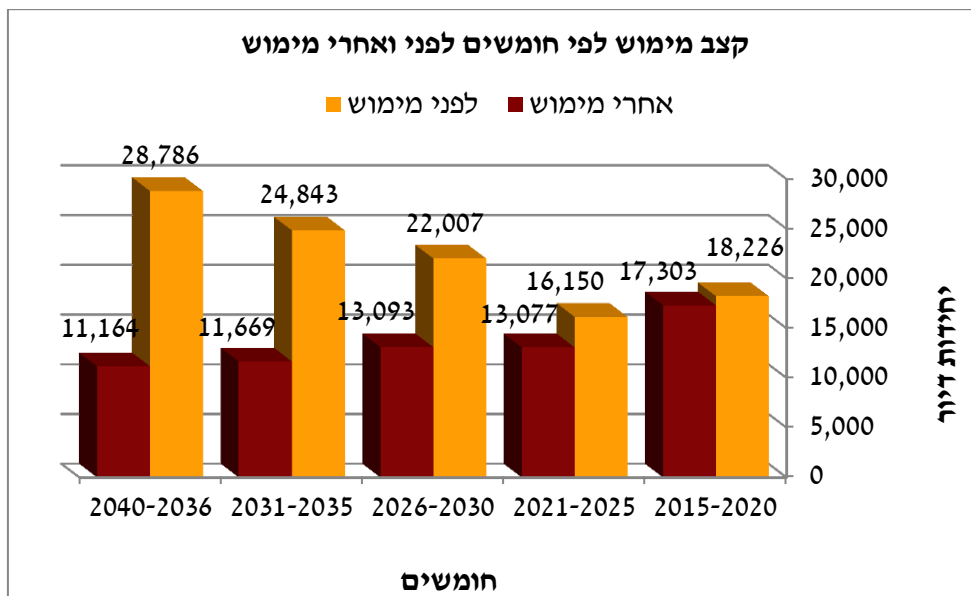
גרף 1: עתודות הקרקע למגורים ביוזמה פרטית וציבורית לפני ואחרי מימוש



⁴ 66 אלף יחידות דיור אחרי חישובי מימוש, כפול 3.2, גודל משפחה ממוצעת.
⁵ כיוון שתכנית "מערב ירושלים" פונה למגזר היהודי הדוח מציג רק עתודות בניה למגזר זה.

מאגר עתודות הקרקע כולל מספר רב של תכניות שנמצאות בשלבי תכנון שונים. עובדה זו תורמת לפריסה שווה יחסית של מימוש הבינוי עד שנת 2040. כך, בכל חמש שנים צפויות להיבנות כ-13,200 יחידות דיור שיאפשרו תוספת אוכלוסייה של כ-42,240 נפש. פרושו של דבר שניתן יהיה לממש בכל שנה בניה של כ-2,640 יח"ד.

גרף 2 : קצב מימוש לפי חומשים לפני ואחרי מימוש



תחזית האוכלוסייה היהודית לעיר ירושלים לשנת 2020⁶ צופה תוספת של 37.7 אלף נפש בחמש השנים בין 2015 ל-2020.⁷ על מנת לענות על דרישות הדיור של תוספת זו נחוצות כ-11,800 יחידות דיור בחומש וכ-2,400 יחידות דיור בשנה⁸. קל לראות שהיקף יחידות הדיור הכלולות במאגר עונה על דרישה זו ואף עולה עליה. יתרה מכך, אחוזי המימוש שנקבעו לכל תכנית הינם נמוכים ומייצגים תרחיש מינימום. הדבר נובע הן מרצונם של עורכי הדוח לנקוט גישה זהירה לאור הכללתן של תכניות שצפויה להן התנגדות רבה, והן מפאת טווח ההתייחסות המתמשך על פני 25 שנים ובכך מעלה את חוסר הוודאות בנוגע להתממשותן של תכניות הנמצאות בשלבי תכנון מוקדמים. למרות גישה זו, הניסיון מראה כי אחוזי המימוש בפועל, גם של תכניות בתחילת דרכן, גבוהים מן התרחיש המינימלי וסביר שבפועל יבנו אף יותר יחידות דיור מכפי שהוצג לעיל.

עתודות קרקע למגורים ביוזמה ציבורית

קיומן של תכניות ביוזמה ציבורית חשוב משום שהשליטה על קצב הפיתוח והשיווק שלהן נתונה בידי המדינה. כך יכולה המדינה להגביר את קצב הפיתוח ולהעדיף בניה מסוג מסוים על פני אחר, לדוגמה קידום של דיור בר-השגה ועוד.

⁶ מתוך השנתון הסטטיסטי לירושלים, מהדורת 2014, מכון ירושלים לחקר ישראל

⁷ 2015 : 549.5 אלף, 2020 : 587.2 אלף.

⁸ 37.3 אלף חלקי 3.2 נפשות בדירה.

טבלה 1: עתודות קרקע למגורים ביוזמה ציבורית - מספר תכניות ומספר יח"ד בחלוקה לשלבי תכנון

שלב תכנון	מספר תכניות	מאגר יח"ד	יח"ד לאחר מימוש
אכלוס ובניה	17	5,230	5,230
אישור והפקדה	17	11,379	11,298
הכנה וקליטה	12	9,761	6,836
רעיוני	4	8,612	3,167
סה"כ	50	34,982	26,531

* רשימת התכניות המלאה מופיעה כנספח לדוח זה.

בחינה של רשימת התכניות הקיימות ביוזמה ציבורית, מראה שכבר היום ישנן כ-5,200 יחידות דיור בשלבי בניה מתקדמים שיתנו מענה לביקוש לדיור בשנים הקרובות. שאר 21,000 יחידות הדיור ביוזמה ציבורית (אחרי מימוש) פרוסות על פני שלבי התכנון השונים באופן אחיד יחסית, דבר שיוביל להמשך מתן מענה באופן רציף על פני התקופה עד 2040.

פריסה מרחבית

עתודות הקרקע במאגר פרוסות על פני 72 שכונות או אזורים בעיר, כאשר ב-34 מתוכם מתוכננות למעלה מ-400 יחידות דיור. לאור זאת ניתן לומר כי המאגר פרוס על פני העיר ואינו מרוכז באזור אחד. יחד עם זאת מרבית עתודות הקרקע נמצאות בשכונות במעגל החיצוני של העיר. עשר השכונות או האזורים המובילים מבחינת מספר יחידות הדיור בתכניות שבתחומם הם: תלפיות, גילה, רוממה, גבעת המטוס, קרית היובל, מרכז העיר, רמות, גוננים, בקעה ורכס לבן. שכונות ואזורים אלה כוללים כל אחד תכניות של למעלה מ-3,500 יחידות דיור. בסך הכל נכללות בהן 57,332 יחידות דיור לפני מימוש, שהן כ-55% מעתודות הקרקע (לא כולל תמ"א 38).

מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים לשנת 2040 : טבלה מסכמת

טבלה 2 : טבלה מסכמת - מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים לשנת 2040

יחידות דיור בהערכת מימוש למאגר עתודות הקרקע			טווח אחוזי מימוש	יחידות דיור במאגר עתודות קרקע למגורים			מצב סטטוטורי
סה"כ	פרטי	ציבורי		סה"כ	פרטי	ציבורי	
1,775	946	829	100%	1,795	966	829	אכלוס
7,991	3,590	4,401	100%	7,999	3,598	4,401	בבניה
18,243	9,059	9,184	100%-60%	20,147	10,882	9,265	מאושרות
3,416	1,302	2,114	70%	4,140	2,026	2,114	בהפקדה
6,253	3,463	2,790	80%-40%	10,976	7,435	3,541	קליטה
5,716	1,670	4,046	60%-40%	11,028	4,808	6,220	הכנה
2,594	2,414	180	30%	8,668	8,068	600	נגנזו
250	170	80	20%	1,249	849	400	נדחו
4,735	1,568	3,167	40%-20%	13,806	5,194	8,612	רעיוני
9,766	9,766	0	0	24,629	24,629	0	אב
5,575	5,575	0	100%	5,575	5,575	0	תמ"א 38
66,314	39,523	26,791	100%-20%	110,012	74,030	35,982	סה"כ

הערות

* מאגר עתודות הקרקע למגורים אינו כולל תכניות חדשות שיוגשו בעתיד ואינן קיימות כיום והניסיון מעיד כי מדובר בתכניות רבות.

** בתכניות בשלבי אישור, הפקדה, קליטה, הכנה ותכנון רעיוני חושבו מקדמי המימוש באופן פרטני לכל תכנית.

*** תכניות שנמצאות בשלבי דחייה וגניזה עשויות לחזור לוועדות התכנון במתכונת כזו או אחרת, וחלק משמעותי מהן מקבל אישור. לאור זאת הן נכללו בחישוב, אך קיבלו מקדמי מימוש נמוכים.

לסיכום, מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים הינו היבט חשוב, המהווה אחד מתוך שלושה היבטים שנבחנו. שני החלקים הנוספים, מגמות הבינוי בעיר ירושלים בשנים 2006-2014 ומאפייני הפיתוח העתידי בעיר, הם למעשה החלק המשמעותי במסגרת העבודה הכוללת, אשר יחד מלמדים על התפתחות העיר ירושלים. בחינת מאגר העתודות לשנת 2040 בתרחיש מינימום, מלמדת באופן ברור כי קיימות עתודות קרקע למגורים בשטחה הבנוי של העיר. מימושן של עתודות אלו והקצאת המשאבים לעידוד תהליכי ההתחדשות המונעים באמצעותן יאפשרו את המשך מיצובה של ירושלים כעיר מובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית, כיאה לעיר הבירה של ישראל.

"ובבניין ירושלים ננוחם"

1. מבוא ושיטת העבודה

דוח זה מציג את סך עתודות הקרקע למגורים הקיימות כיום וצפויות לבניה עד שנת 2040 בתחומי העיר ירושלים. מטרתו להראות את פוטנציאל הבניה הגלום בעיר, להעריך את היקף וקצב מימוש הבניה וכן לעמוד על מאפייניה. נוסף על כך, דוח זה מציג את מגמות הבניה בעיר מאז פרסום דוח "מאגר עתודות קרקע למגורים בירושלים 2020" בשנת 2005,⁹ (להלן "דוח ירושלים בת קיימא"). נבחנו גם ההערכות שנעשו בדוח ירושלים בת קיימא אל מול קצב ומאפייני הבניה כפי שהתרחשו בפועל.

המאגר כולל 549 תכניות הצפויות להבנות עד שנת 2040 וכוללות כ- 110,000 יחידות דיור. איסוף התכניות והמידע אודותיהן בוצע באמצעות סקירה של רשימת התכניות במאגר תכנית האב לתחבורה, ונתונים מאגף התכנון בעיריית ירושלים, לשכת התכנון של מחוז ירושלים, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי. נתוני המקורות היו חלקיים ולכן נדרשו עורכי הדוח להצליב את המידע וכן לצרף תכניות שאותן הכירו מתוך מעורבות רבת שנים בתחום התכנון בירושלים. איסוף הנתונים נעשה באופן פרטני עבור כל תכנית בנפרד, תוך השוואה בין המקורות. חלק גדול מן המידע שנוגע ליחידות הדיור ושטחן, מספר הקומות, שטח התכנית, מספר יחידות הדיור לדיור בר השגה ונתונים על פרויקטים של פינוי בינוי, נלקח ממסמכי התכניות עצמם.

מספר יחידות הדיור בתכניות נקבע אף הוא תוך הצלבת המידע מן המקורות. אף על פי כן, ברוב המקרים המספר שנקבע על ידי עורכי הדוח, שעלה מתוך האיסוף הפרטני, היה נמוך מזה של המקורות האחרים.

1.1 חלוקת תכניות המאגר לקטגוריות

התכניות במאגר משויכות לשלוש קטגוריות:

1. תכניות בתהליכים.
2. תכניות אב ותכניות מתאר שכונתיות.
3. מתחמים בתכנית המתאר של העיר שעבורם אין עדיין תכניות מפורטות.

בנוסף, המאגר כולל הערכה למספר יחידות הדיור הצפויות להיבנות במסגרת תמ"א 38. חלוקה זו של התכניות לשלוש הקטגוריות תישמר לאורך כל הדוח ותקבל התייחסות בכל חלקיו, כאשר לעיתים תהיה התייחסות גם לתוספת יחידות הדיור בתמ"א 38. בכל שלב יובהר אם המידע מתייחס לתכניות מקטגוריה מסוימת או למאגר כולו.

1.1.1 תכניות בתהליכים

אוסף כל תכניות הבניה למגורים הכוללות 10 יחידות דיור ומעלה, שנמצאות כיום בשלבים שונים בהליך התכנון: אכלוס, בניה, אישור, הפקדה, קליטה, הכנה, גניזה ודחייה¹⁰.

⁹ אורי ברשישת ורז עפרון, "מאגר עתודות קרקע למגורים בירושלים 2020: השפעות והשלכות על עתיד העיר", ירושלים בת קיימא, 2005.

¹⁰ תכניות שנגנזו או נדחו עשויות לחזור להליך תכנוני, ולכן, אף שמקדם המימוש שלהן נמוך, הן מופיעות במאגר. לפירוט נוסף של הגדרות שלבי התכנון ראו פרק 2.

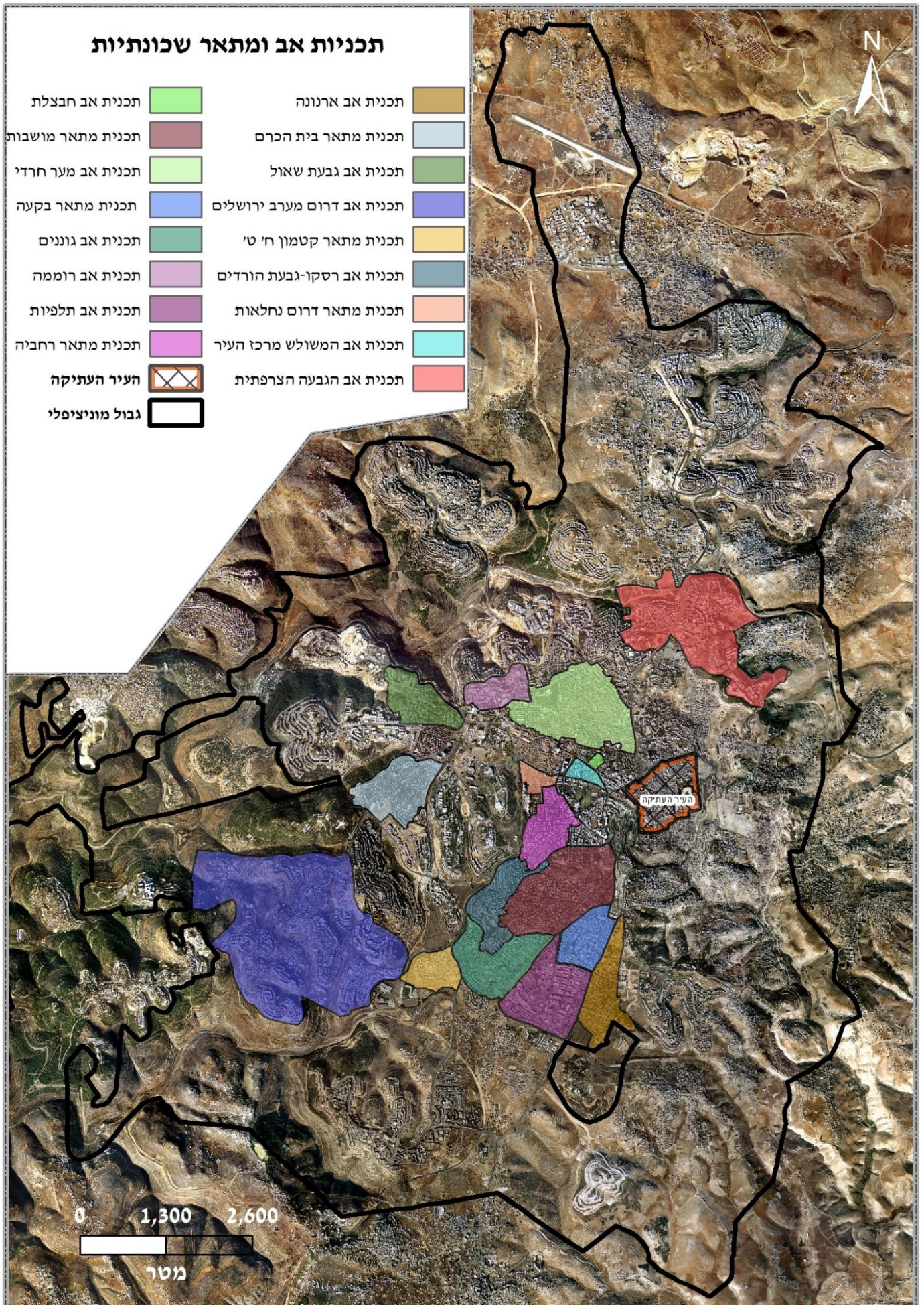
1.1.2 תכניות אב ותכניות מתאר שכונתיות

המאגר כולל 13 תכניות אב ותכניות מתאר שכונתיות שקודמו ומקודמות על-ידי עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית, בהן מוערך מספר יחידות הדיור הנוספות שאפשר יהיה לבנות בשכונות אלו. תכניות אלו משמשות להערכת מידת הציפוף העירוני האפשרי ב-25 השנים הקרובות. יחידות הדיור החדשות עשויות להתממש באמצעות בניה במגרשים ריקים, תוספת קומות על גבי מבנים קיימים, תכניות קטנות ובאמצעות תמ"א 38. כיוון שפרויקטים הנבנים במסגרת פינוי בינוי קיבלו הערכת מימוש נמוכה יותר (ראו 'הערכות מימוש' בפרק זה), מתחמים כאלו שהוכללו במסגרת תכניות האב והמתאר השכונתיות, הופרדו על ידי עורכי הדוח וקיבלו התייחסות נפרדת. כך למעשה ישנן שכונות לגביהן תכנית האב או המתאר מחולקת לשני חלקים – חלק אחד כולל את מספר יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפינוי בינוי והשני כולל את מספר היחידות הצפויות להיבנות במסגרת אחרת.

עוד חשוב לציין שכדי להימנע מספירה כפולה של יחידות דיור, הופחתו במסגרת הדוח מהיקף יחידות הדיור שהוערך בתכניות האב או המתאר השכונתיות, מספר יחידות הדיור בתכניות מפורטות שנגזרו מהן.

קיימות בירושלים תכניות מתאר שכונתיות המאושרות זה מכבר ואינן נכללות במאגר בשל הקושי לאמוד את מספר יחידות הדיור שכבר נבנו מתוקפן. במקרים רבים פוטנציאל תוספת יחידות הדיור שתכניות אלו מאפשרות לא מוצה עדיין והוא בא לידי ביטוי במסגרת דוח זה בהערכות ליחידות דיור שיתווספו בתכניות של תמ"א 38. להלן מפה המציגה תכניות אב ומתאר שכונתיות בירושלים. שלוש-עשרה מתוך התכניות המוצגות נכללות במאגר כפוטנציאל יחידות דיור בתכניות אב. ארבע התכניות הנוספות – ארנונה, רסקו, הגבעה הצרפתית וחבצלת – מוצגות אמנם במפה, אולם תוספת יחידות הדיור במסגרתן נכללת בהערכה של תמ"א 38.

מפה 1: תכניות אב ומתאר שכונתיות



1.1.3 מתחמים בתכנית המתאר

המאגר כולל כאמור גם מתחמים הכלולים בתכנית המתאר של ירושלים משנת 2006 ואשר אין עבורם עדיין תכניות מפורטות. דוח ירושלים בת קיימא כלל 24 מתחמים כאלה שרבים מהם הפכו לתכניות מפורטות וחלקם בוטלו (בחינת תהליך זה מופיעה בפרק 5). מתוך 24 המתחמים נותרו בדוח הנוכחי ארבעה, ונוסף מתחם אחד שבעבר נחשב לתכנית בהליכי תכנון, כלומר קיימות בסך הכל 5 תכניות בקטגוריה זו. הערכת היקף יחידות הדיור הכלולות בתכניות אלו מבוססת על שטח המתחם בהתייחס לצפיפות של 12 יחידות דיור לדונם נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור של 50 אחוז משטח המתחם.

1.1.4 תמ"א 38

נוסף על שלוש קטגוריות התכניות שפורטו, המאגר כולל גם הערכה לציפוף עירוני ביחידות דיור שיבנו במסגרת תמ"א 38. כיוון שתמ"א 38 פוטרת מהיטל השבחה, ההנחה היא שמרבית מתכניות הבניה הנקודתיות למגורים יבנו במסגרת זו. הערכת מספר יחידות הדיור שיתווספו בתכניות נקודתיות בכל שנה בין השנים 2016-2040 מתבססת על בחינה של מספר מדדים:

- מספר יחידות הדיור ברשימת התכניות הנקודתיות (עד 10 יחידות דיור) שהיו בשלבי תכנון שונים בין השנים 2003-2005. איתור התכניות נעשה באמצעות מעבר פרטני על פרוטוקולים של דיוני תכנון בוועדה המחוזית של תכניות באותן השנים.
- מספר התכניות הנקודתיות (עד 9 יחידות דיור) המופיעות ברשימת התכניות בעיריית ירושלים ומסווגות לפי שנת אישור בין השנים 2001-2011.
- הערכת מספר המבנים שיחוזקו בעיר עד שנת 2040. ההערכה התבססה על בחינת המבנים המיועדים לחיזוק לפי הוראות תמ"א 38 (מבנים שנבנו לפני שנת 1983).
- הערכת מספר יחידות הדיור שיכללו בהיתרי בניה שיינתנו במסגרת תכניות מתאר שכונתיות מאושרות שאינן מופיעות במאגר (ראה 'תכניות אב ומתאר' בפרק זה), לדוגמה, תכניות המתאר שאושרו לשכונת נחלאות.

1.2 הערכות מימוש

עבור תכניות בכל הקטגוריות, הדוח מציין את מספר יחידות הדיור המתוכננות וכן מעריך את הסבירות שהן אכן ימומשו בפועל. הערכת המימוש נעשתה באופן פרטני עבור כל אחת מן התכניות. כלומר מספר היחידות בכל תכנית הוכפל במקדם בין 0.2 ל-1, אשר משקף את סיכוי המימוש. הערכות המימוש הפרטניות שוקללו להערכה כוללת למאגר כולו או לחלקים נבחרים מתוכו בהתאם לצורך. השקלול מאפשר להעריך את אחוז יחידות הדיור הצפוי להיבנות בפועל מתוך החלק שנבחן. בקביעת מקדם המימוש לכל תכנית הובאו בחשבון שלב התכנון בו התכנית נמצאת כיום, יזם התכנית – פרטי או ציבורי – וכן מאפיינים ייחודיים (לדוגמה, השתייכות לפרוייקט של פינוי בינוי גררה הפחתה במקדם המימוש). לעיתים השפיעה על קביעת המקדם גם היכרות אישית של עורכי הדוח עם התכנית, ההתנגדויות הצפויות לה והגורמים המקדמים אותה. השתדלנו להעריך הערכת חסר על מנת שאחוז המימוש יהווה מספר אמין שמייצג תרחיש מינימום לבניה בפועל.

בחינת מידת הדיוק של הערכות המימוש שנעשו בדוח ירושלים בת קיימא בהשוואה לבניה בפועל בעשור האחרון נערכת בפרק הרביעי. לאורך הדוח ישנה התייחסות קבועה למספר היחידות הפוטנציאליות במאגר, להלן "לפני מימוש", ולהערכת סיכויי המימוש שלהן, להלן "אחרי מימוש".

1.3 מבנה הדוח

החלק הראשון של הדוח (מפורסם כעת) כולל שני פרקים:

הפרק הראשון (פרק זה) כולל מבוא ותאור שיטת העבודה.

הפרק השני עוסק במאגר עתודות הקרקע למגורים הקיים כיום, על כל המשתמע מכך: היקף פוטנציאל הבניה והערכה למידת המימוש בפועל, הערכת קצב הבניה הצפוי על פני 25 השנים הקרובות, פריסה מרחבית ואפיון של התכניות לפי גודל, יזם ושלבי תכנון.

החלק השני (יפורסם בקרוב) דן במגמות הבניה בעיר מאז פרסומו של דוח ירושלים בת קיימא בשנת 2006. מעבר לצורך בבחינה מהימנה של היקף הבניה בפועל ומאפייניה, מטרתו של הפרק היא לאמוד את תוקפן של ההערכות הנעשות בדוח זה על בסיס בחינה של מידת התממשותן של הערכות העבר.

החלק השלישי (יפורסם בקרוב) מהווה את לב הדוח ומנתח את מאפייני הפיתוח של עתודות הקרקע במאגר שבדוח זה. בניתוח נבחנות סוגיות העומדות כיום בראש השיח הציבורי, ובהן: התחדשות עירונית, דיור בר השגה, בניה לגובה וציפוף עירוני, בדגש על פינוי בינוי.

2. עתודות הקרקע למגורים בירושלים עד שנת 2040

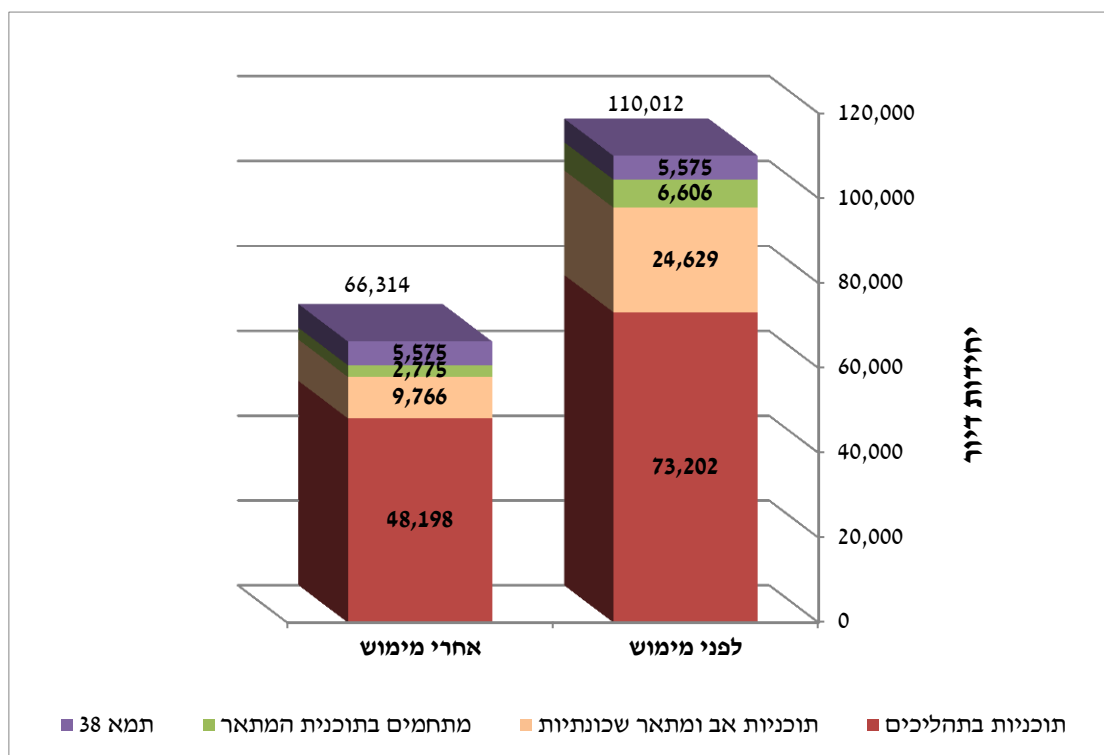
מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים המוצג בדוח זה כולל פוטנציאל של למעלה מ-110,000 יחידות דיור, עד שנת 2040.¹¹ שקלול הערכות המימוש¹² של התכניות, דהיינו הערכה של אחוז יחידות הדיור שייבנו בפועל מתוך כלל יחידות הדיור המתוכננות, מצביע על צפי למימוש בניה של כ-60% מיחידות הדיור המתוכננות. כלומר, מוערך שייבנו כ-66,000 יחידות דיור בירושלים עד שנת 2040.

אחוזי הערכת המימוש בחלוקת המאגר לתכניות בקטגוריות השונות הם:

טבלה 3: יחידות דיור והערכות מימוש לפי קטגוריות

קטגוריות לבחינה	מאגר יחידות דיור לפני מימוש	מאגר יחידות דיור אחרי מימוש	אחוז מימוש
תכניות בתהליכים	73,202	48,198	66%
תכניות אב ומתאר שכונתיות	24,629	9,766	40%
מתחמים בתכנית המתאר	6,606	2,775	42%
סה"כ	104,437	60,739	58%
תמ"א 38 – הערכה ¹³	5,575	5,575	100%
סה"כ כולל תמ"א 38	110,012	66,314	60%

גרף 3: תכניות המאגר על סוגיהן לפי הערכת מימוש



¹¹ המאגר מבוסס על נתוני תכניות הבניה בירושלים הנכונים לסוף שנת 2014.

¹² לפירוט שיטת הערכת המימוש ראה פרק 1 סעיף 1.2.

¹³ מספר יחידות הדיור שצפוי להיבנות במסגרת תמ"א 38 הינו הערכה (לפירוט אופן ההערכה ראה פרק ראשון). על כן אין הבדל בין ההערכה לפני ואחרי מימוש.

מספר יחידות הדיור לבניה נקבע על ידי השוואה בין נתונים ממאגרי תכניות שונים וכן על ידי בחינה פרטנית של מסמכי התכניות. אף אחד ממאגרי המידע שנבחנו לא הכיל את כל 549 התכניות שנמצאות במאגר זה וקביעת מספר היחידות הסופי נעשתה תוך הצלבת כל המידע. נדגים את ההשוואה באמצעות בחינה של שני מקורות המידע העיקריים – עיריית ירושלים ולשכת התכנון של מחוז ירושלים. נתוני עיריית ירושלים ולשכת התכנון שנבחנו בדוח ירושלים בת-קיימא משנת 2006 נמצאו לא אמינים. הנתונים בדוח הנוכחי שמקורם בגופים אלו נמצאו אמינים, מפורטים ומדויקים, ואף כוללים מספר רב של תכניות. נערכה השוואה גם עם נתונים מרשות מקרקעי ישראל אולם חשיבותה נמוכה כיוון שמקור מידע זה כלל רק 25 תכניות.

טבלה 4: השוואת מספרי יח"ד בתכניות בין לשכת התכנון, עיריית ירושלים ודוח עתודות הקרקע

מספר יח"ד ב"דוח זה באותן התכניות	מספר יח"ד כולל	מספר תכניות	
44,248	47,740	305	לשכת התכנון ירושלים
50,887	56,042	269	עיריית ירושלים

אף שכל אחד מהמאגרים כלל מספר רב של תכניות, מאגר העתודות בדוח הנוכחי כולל תכניות שלא הופיעו באף מאגר. חלק מהפער בין מספר התכניות הכלולות בדוח זה לבין מספר התכניות שהופיעו במאגרי העירייה ולשכת התכנון נובע מהעובדה שבדוח זה נכללות גם תכניות בשלבי גניזה ודחייה¹⁴ שלא נכללו במאגרים אחרים.

בהשוואת מספר יחידות הדיור בין המקורות השונים עלה כי אין הבדלים משמעותיים ביניהם. עם זאת, מחברי דוח זה בחרו להתייחס באופן עקבי למספר הנמוך יותר.

בפרק זה נבחן את כלל המאגר כמו גם כל אחת מקטגוריות התכניות, תוך התייחסות למספר היבטים :

1. יוזמה פרטית וציבורית.
2. שלבי תכנון שונים.
3. הערכת קצב הבניה עד שנת 2040 בטווחי זמן של 5 שנים (חומשים) בדגש על קצב הבניה בחומש הראשון.
4. פריסה מרחבית לפי שכונות, מעגלים שנקבעו בתכנית המתאר.¹⁵
5. היקף יחידות הדיור ומיקומן ביחס לקו הירוק.
6. גודל התכניות לפי מספר יחידות הדיור.

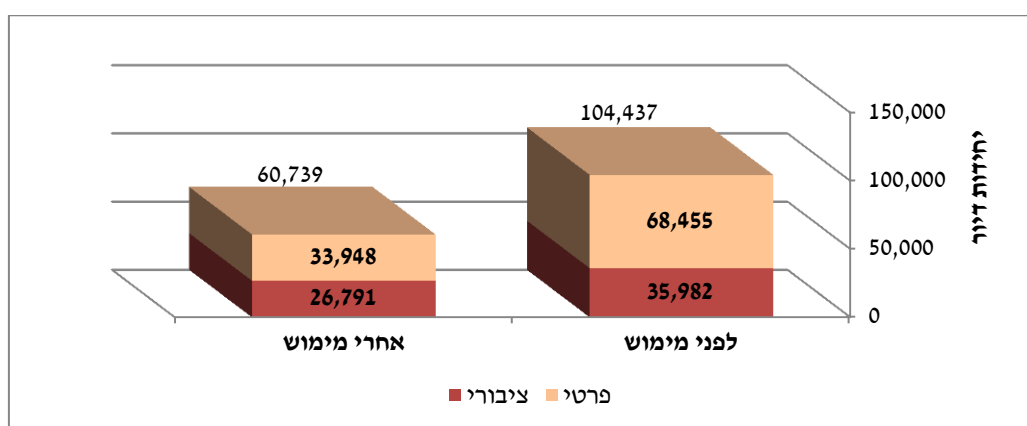
¹⁴ תכניות שנגנזו או נדחו עשויות לחזור להליך תכנוני, ולכן, אף שמקדם המימוש שלהן נמוך, הן מופיעות במאגר. לפירוט נוסף של הגדרות שלבי התכנון ראו סעיף 2.2 בהמשך פרק זה.

¹⁵ בתכנית המתאר מוגדרים בפנים העיר האזורים: "אגן תזותי" ו"גבול העיר ההיסטורית". כמו כן ישנן שכונות נוספות המוגדרות כאזורים לשימור. הגדרות אזורים אלו משפיעות על אפשרויות התכנון בהם, בעיקר בהיבטים של שימור וגובה הבניה. דוח זה עושה שימוש בהגדרות אלו בעיקר על מנת להפריד בין אזורים אלו לבין "המעגל החיצוני" שמקיף אותם.

2.1 מאגר העתודות לפי יוזמה פרטית וציבורית

יזם התכנית (בניגוד לבעל הקרקע) הוא הגורם העומד מאחורי הכנת התכנית וקידומה בשלבי התכנון עד לביצוע בפועל. מרבית התכניות בעיר מקודמות על קרקעות בבעלות המדינה, אך זו מחכירה את הקרקע לגורמים פרטיים, כך שבפועל מרבית התכניות מקודמות על-ידי יזמים פרטיים. אף על פי כן, בדיקת המאגר מראה כי מספר יחידות הדיור ביוזמה ציבורית עומד על כ-35,982 לפני מימוש וכ-26,791 אחרי מימוש. כלומר, למעלה משליש מעתודות הקרקע מקודמות ביוזמה ציבורית על ידי גופים כגון עיריית ירושלים, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי.

גרף 4: תכניות לפי יוזמה פרטית וציבורית, לפני ואחרי מימוש



בחינת התכניות לפי יזם חשובה ביותר מכיוון שהגורם היוזם משפיע מאוד על קצב הבניה ומידת הסבירות למימושה. תכניות המקודמות ביוזמה ציבורית הינן בעלות מקדם מימוש גבוה יותר וטווח מימוש קצר יותר (מגמה זו נבחנת באופן מפורט בפרק השלישי של הדוח). כמו כן בפרויקטים ביוזמה ציבורית ישנה אפשרות להבטיח כי חלק מן הדירות יענו על דרישות חברתיות כגון התאמה לדיור בר השגה.

לצורך בחינת היזם נתייחס בנפרד לכל אחת משלוש קטגוריות התכניות. אנו מניחים כי תכניות והיתרי בניה שיגזרו מתוך תכניות האב והמתאר השכונתיות (כמו גם מתמ"א 38), יהיו ביוזמה פרטית בלבד – תכניות קטנות לתוספת של יחידות דיור. כיוון שכך בדיקת היזם רלוונטית רק לקטגוריות של מתחמים בתכנית המתאר ותכניות בתהליכים. חלוקת התכניות בקטגוריות אלו לפי יזם מוצגת בטבלאות להלן:

טבלה 5: יחידות דיור לפי יוזמה פרטית וציבורית בתכניות בתהליכים

סך יח"ד	מס' יח"ד ביוזמה ציבורית	אחוז יח"ד ביוזמה ציבורית	מס' יח"ד ביוזמה פרטית	אחוז יח"ד ביוזמה פרטית	
73,202	32,570	44%	40,632	56%	לפני מימוש
48,198	25,184	52%	23,014	48%	אחרי מימוש

טבלה 6: יחידות דיור לפי יוזמה פרטית וציבורית במתחמים בתכנית המתאר

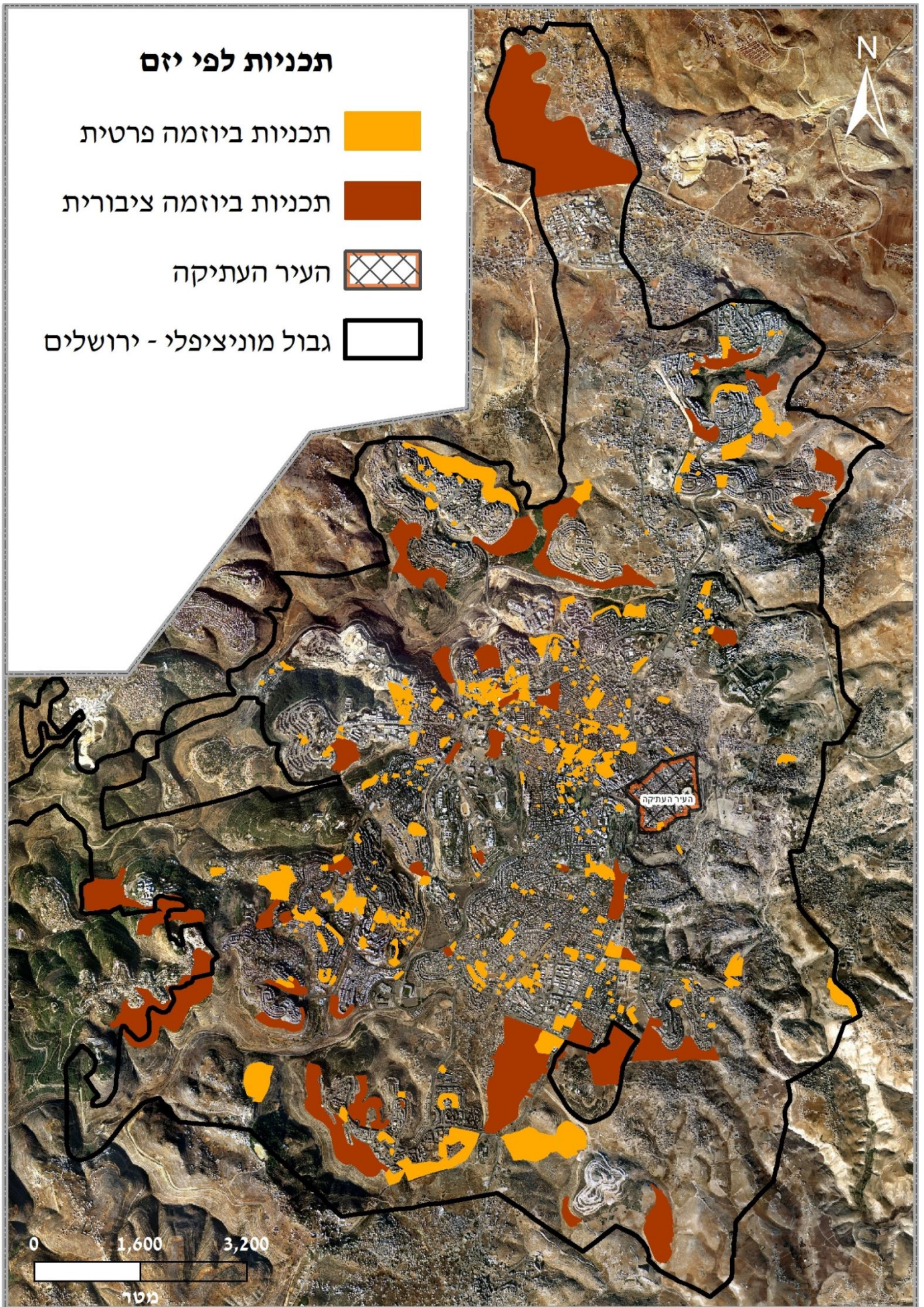
מימוש	סה"כ תכניות	מס' יח"ד ביוזמה ציבורית	אחוז יח"ד ביוזמה ציבורית	מס' יח"ד ביוזמה פרטית	אחוז יח"ד ביוזמה פרטית
לפני מימוש	6,606	3,412	52%	3,194	48%
אחרי מימוש	2,775	1,607	58%	1,168	42%

ניתן לראות כי בתכניות בתהליכים חלקן של יחידות הדיור בתכניות ביוזמה פרטית מתוך המאגר הכללי (לפני מימוש) גדול יותר (56%) מחלקן של התכניות ביוזמה ציבורית (44%). פירוש הדבר שיותר יחידות דיור כלולות בתכניות ביוזמה פרטית. למרות זאת, אם בוחנים את חלקן היחסי של הקבוצות מתוך הערכת המימוש, התמונה מתהפכת (48% ביוזמה פרטית ו-52% ביוזמה ציבורית).

כלומר ההערכות צופות בניה בפועל של יותר יחידות דיור ביוזמה ציבורית מאשר ביוזמה פרטית (מתוך התכניות בתהליכים). מגמה זו של גידול בחלקן היחסי של יחידות דיור בתכניות ביוזמה ציבורית אחרי מימוש לעומת לפני, מתרחשת גם בקטגוריית מתחמים בתכנית המתאר. המגמה נובעת מן העובדה כי בעת קביעת מקדמי המימוש הפרטניים של התכניות, יוזמה ציבורית הינה אחד הקריטריונים להגדלת המקדם. הקריטריון נקבע על סמך ניסיון אישי של עורכי הדוח וכן על סמך בחינת מגמות המימוש בפועל של תכניות קודמות משתי הקבוצות¹⁶. יוצא מכך שבסך הכל לתכניות ביוזמה ציבורית ניתנה הערכת מימוש גבוהה יותר ביחס לאלו ביוזמה פרטית.

התייחסות לחלקם של הגורמים היוזמים בהיבטים שונים של המאגר יפורטו בפרקים הרלוונטיים לאותם היבטים.

¹⁶ ראו פרק שלישי: מגמות הבניה 2006-2014.



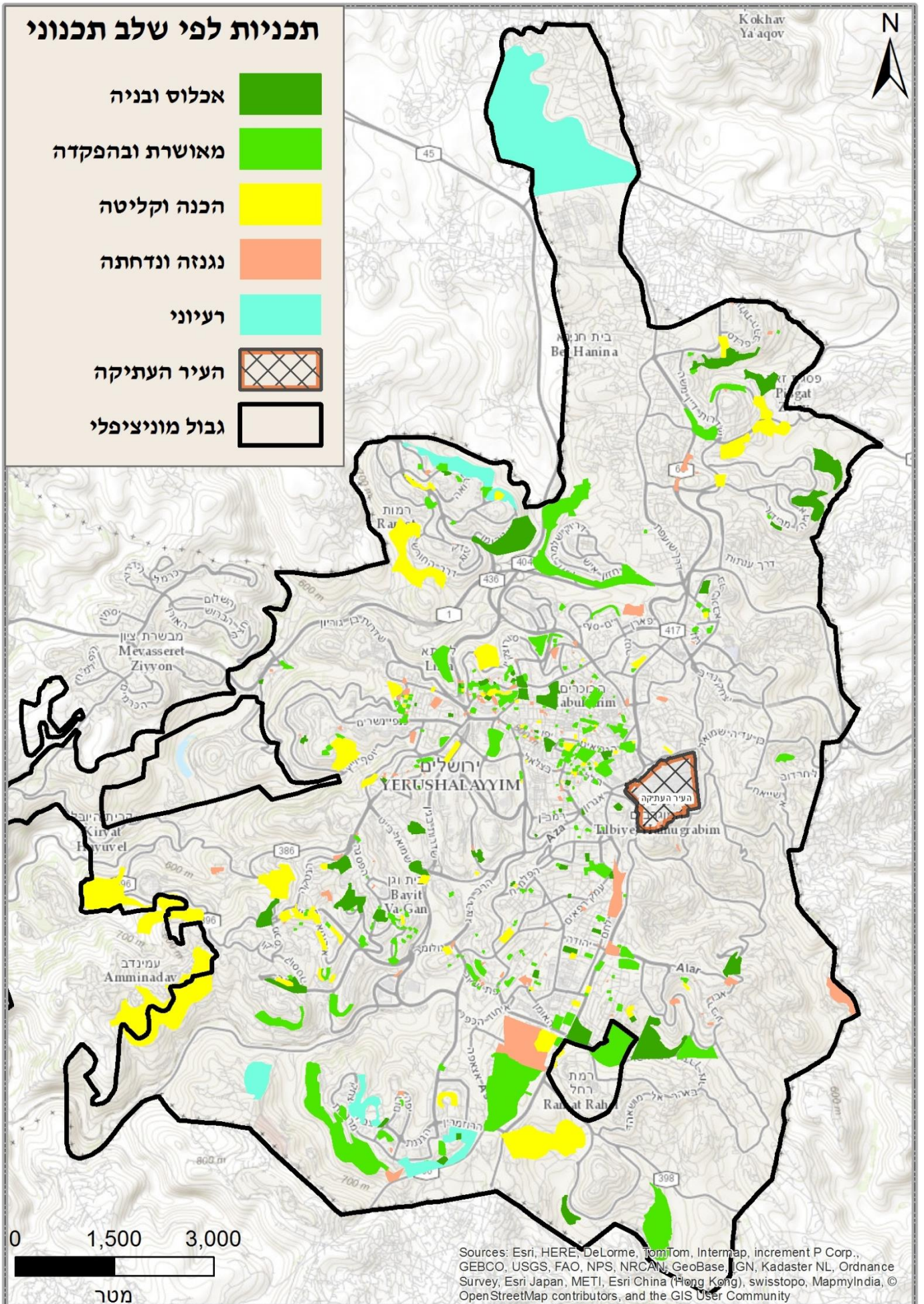
2.2 מאגר העתודות לפי שלבי התכנון

התקדמות תכניות במערכת התכנון מתבצעת בשלבים, מתחילת הכנתן ועד לביצוען בפועל. תכניות ש"נתקעות" בשלב כלשהו לפרק זמן ממושך מוכרזות כגנוזות. קטגוריות התכניות שבחינת שלבי התכנון רלוונטית לגביהן, הן תכניות בתהליכים ומתחמים בתכנית המתאר. באשר לקטגוריית תכניות האב והמתאר השכונתיות – תכניות האב ברובן אינן מובאות לאישור והפקדה אלא נשארות בגדר מסמך מדיניות מנחה. גם באשר לתכניות המתאר שכן עוברות תהליך הפקדה ואישור, השלב בו הן נמצאות אינו רלוונטי לדוח זה, משום שהיתרי הבניה שיינתנו מתוקפן, יוקנו למגרשים נפרדים באופן נקודתי. על כן, השלב שבו נמצאת תכנית האב או המתאר אינו משליך על זמן הבניה בפועל. כמו כן בחלק מהמגרשים יידרש עדיין קידום תכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית האב. על מנת בכל זאת לתת ייצוג לכל התכניות במאגר, התייחסנו לקטגוריית "אב" כאל שלב תכנוני, אף שאין הוא כזה בפועל.

להלן רשימת שלבי התכנון:

- **אכלוס:** תכניות שנמצאות לקראת סיום הבניה וקבלת טופס אכלוס (טופס 4).
- **בניה:** תכניות שיצא מתוקפן היתר בניה.
- **אישור:** תכניות שאושרו למתן תוקף.
- **הפקדה:** תכניות שהתקבלה לגביהן החלטה להפקדה או שהופקדו בפועל.
- **קליטה:** תכניות שנקלטו במערכת הממוחשבת בנוהל מבא"ת (מבנה אחיד להגשת תכניות).
- **הכנה:** מתחמים שהחל בהם הליך תכנוני, אך התכניות טרם נקלטו במערכת.
- **רעיוני:** מתחמים שסומנו כמיועדים לבינוי או שידוע לכותבי הדוח כי יש כוונה לבנותם. היקף יח"ד בשלב זה נקבע מהערכה אישית של עורכי הדוח. חשוב לציין שככל שתכניות אלו יתקדמו בשלבי התכנון יחולו שינויים הן בקטגוריה אליה הן ישתייכו והן במספר יחידות הדיור הכלולות בהן.
- **דחייה:** תכניות שהיו בהליך התכנוני ונדחו בהחלטת ועדה על בסיס תכנוני. חלק לא מבוטל מתכניות אלו חוזרות במתכונת שונה למוסדות התכנון וחלקן מתאשרות.
- **גניזה:** תכניות שהיו בהליך התכנוני וקידומן נעצר מסיבות שונות (כגון חוסר כלכליות, מכירת הנכס, אי עמידה בלוחות זמנים, שינוי במדיניות תכנון, חוסר מקצועיות של מגישי התכנית ועוד). האבחנה העיקרית בין דחייה לגניזה היא שבתכניות גנוזות הטיפול לרוב הופסק על-ידי מגישי התכנית עצמם ואם הוא הופסק על-ידי הועדה, היה זה בעיקר על בסיס אי עמידה בלוחות זמנים. חלק לא מבוטל מתכניות אלו חוזרות במתכונת שונה למוסדות התכנון וחלקן מתאשרות.

מפה 3: פריסת עתודות הקרקע לפי שלב תכנוני



2.2.1 מספר תכניות ויחידות דיור לפני ואחרי הערכות המימוש, לפי שלבי תכנון

הניתוח הבסיסי של המאגר לפי שלבי התכנון כולל בחינה של שלושה משתנים:

- מספר התכניות וחלקן היחסי מתוך 549 התוכניות במאגר.
- מספר יחידות הדיור לפני ואחרי מימוש וחלקן היחסי מתוך סך יחידות הדיור במאגר (לפני ואחרי מימוש בהתאמה).
- אחוז המימוש הממוצע של כל שלב שהתקבל משקלול אחוזי המימוש של כל התכניות הנמצאות בו.

בדיקת הגדלים היחסיים של המרכיבים מאפשרת השוואה ביניהם ומאפשרת בנוסף גם לזהות השפעות. ניתן להשוות בין נתונים של משתנים שונים באותו שלב כגון אחוז התכניות לעומת אחוז יחידות הדיור, או אחוז יחידות הדיור לפני מימוש לעומת אחרי מימוש. כמו כן ניתן כמובן להשוות גם בין אותו משתנה בשלבים שונים, לדוגמה אחוז המימוש. הטבלה הבאה מציגה את הנתונים שנמצאו לשלושת המשתנים לפי שלבי התכנון במאגר.

טבלה 7: מספר תכניות, מספר יחידות דיור לפני ואחרי מימוש ואחוז מימוש ממוצע בשלבי תכנון שונים

שלב תכנון	מספר תכניות	אחוז מכלל התוכניות	מספר יח"ד לפני מימוש	אחוז יח"ד מהמאגר	מספר יח"ד אחרי מימוש	אחוז יח"ד מהערכת המימוש של המאגר	אחוז מימוש ממוצע
אכלוס	13	2.4%	1,795	2%	1,795	3%	100%
בניה	53	9.7%	7,999	8%	7,991	13%	100%
אישור	169	31%	20,147	19%	18,243	30%	91%
הפקדה	45	8.2%	4,140	4%	3,416	5.6%	83%
קליטה	64	11.5%	10,976	10%	6,253	10%	56%
הכנה	29	5.2%	11,028	10.5%	5,716	9.5%	47%
רעיוני	8	1.5%	13,806	13%	4,735	8%	32%
גניזה	131	23.8%	8,668	8%	2,594	4.5%	30%
דחייה	24	4.4%	1,249	1%	250	0.4%	20%
אב ומתאר	13	2.4%	24,629	24%	9,766	16%	40%
סה"כ	549	100%	104,025	100%	60,600	100%	58%

מהנתונים המוצגים בטבלה ניתן להפיק מספר תובנות מעניינות אודות שלבי התכנון:

א. מגמת המימוש בהתאם לשלבי תכנון

ניתן לראות כי אחוזי המימוש המוערכים הולכים ופוחתים ככל שהתכנית נמצאת בשלב מוקדם יותר בהליכי התכנון, זאת מאחר ששלב התכנון היה אחד הגורמים לפיהם נקבע מקדם המימוש של כל תכנית.

ב. חלקן היחסי של מספר התכניות בשלבים שונים מכלל המאגר

בבחינה של מספר התכניות בכל שלב עולה כי שליש מ-549 התכניות במאגר כבר מאושרות ועוד כ-8% מהן מופקדות. כ-17% נמצאות בשלבים מוקדמים יותר מהפקדה – קליטה והכנה. תכניות בשלב רעיוני כמו גם תכניות אב ומתאר מהוות כל אחת חלק קטן באופן משמעותי מכלל התכניות במאגר, 1.5% ו-2.4% בהתאמה.

ג. חלקן היחסי של יחידות הדיור בתכניות בשלבים שונים, מתוך כלל המאגר

כאשר בוחנים את נתוני מספר יחידות הדיור לפני מימוש, חלקם של השלבים השונים מתוך כלל המאגר משתנה ביחס לנתוני מספר התכניות. התכניות המאושרות שהיוו שליש מכלל התכניות כוללות רק 19% מיחידות הדיור; התכניות בשלבים המוקדמים מהפקדה (כולל רעיוני) שמהוות 18% מכלל התכניות כוללות שליש מיחידות הדיור.

כאשר בוחנים את יחידות הדיור אחרי מימוש, התכניות המאושרות כוללות 30% והשלבים המוקדמים כוללים 27.5%. עוד ניתן לומר שבהשוואה בין אחוזי יחידות הדיור לפני ואחרי מימוש, חלקו של כל שלב תכנון מתקדם, מעבר לשלב הקליטה, עולה אחרי מימוש ואילו חלקו של כל שלב תכנון שלפני קליטה, יורד. ניתן ליחס זאת לעובדה שככל ששלב התכנון מתקדם יותר כך עולה מקדם הערכת המימוש, כלומר אחוז גבוה יותר של יחידות דיור צפוי להיבנות בפועל מתוך תכניות בשלבים מתקדמים. אף על פי כן ככל שאופק המימוש רחוק יותר, קשה יותר לצפות כמה דירות אכן ייבנו והערכת המימוש הופכת לפחות מדויקת. סביר שבדיקה עתידית של תכניות בשלבים המוקדמים, תקנה להן הערכת מימוש גבוהה יותר וקרובה יותר למספר המקורי לפני מימוש.

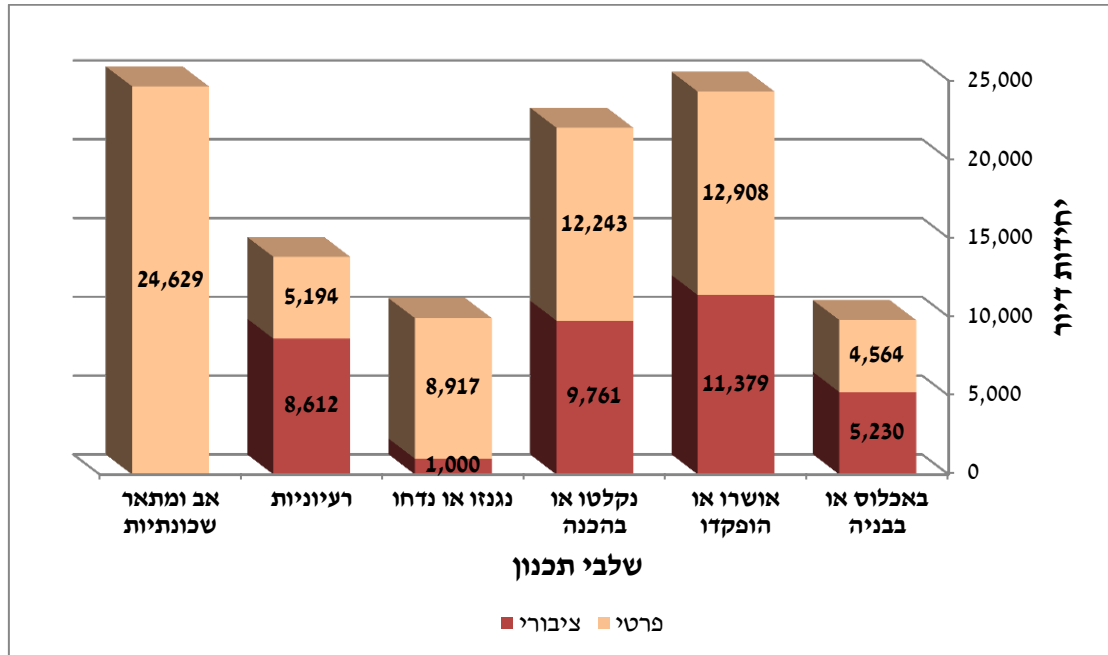
ד. תכניות גנוזות

חשוב לשים לב כי אף שמספר התכניות הגנוזות מהווה כ-23% מסך התכניות, מספר יחידות הדיור בתכניות אלה מהווה רק 8% מהמאגר הכללי ורק 4% מהערכות המימוש. ניתן להסיק מכך שמרבית התכניות שנגזזות הינן תכניות בעלות היקף יחידות דיור קטן. כמו כן, כפי שעולה מהגרף להלן, רובן המוחלט של תכניות אלו הינן ביוזמה פרטית.

ה. חלוקה ליזם פרטי וציבורי

כמחצית מיחידות הדיור בתכניות שנמצאות בשלבי התכנון והביצוע המתקדמים (הפקדה עד אכלוס) הינן ביוזמה ציבורית. בשלבים המוקדמים יותר החלוקה בין יוזמה פרטית וציבורית פחות אחידה: בשלב הקליטה, מספר יחידות הדיור בתכניות ביוזמה ציבורית מהווה רק כשליש מן הסך הכולל, אולם בשלבי התכנון "הכנה" ו"רעיוני" הן מהוות כשני שליש. כלומר, קיים אופק מימוש ארוך יחסית גם לתכניות ביוזמה ציבורית.

גרף 5: יחידות דיור ביוזמה פרטית וציבורית בחלוקה לשלבי תכנון



2.3 מאגר העתודות לפי קצב הבניה

המספר הכללי של עתודות הקרקע למגורים מספק מידע אודות היקף כלל הבניה הצפויה עד שנת 2040. יחד עם זאת, אין בו כדי להעיד על מהירות גידול היצע הדיור בירושלים וכן עד כמה יתאים קצב הבינוי לקצב גידול האוכלוסייה המשוער לאורך התקופה. לשם כך חילקנו את פרק הזמן בין סיום איסוף הנתונים לבין שנת 2040 לתקופות בנות חמש שנים (להלן חומשי מימוש). עבור כל תכנית נעשתה הערכה לגבי התקופה בה היא צפויה להתבצע, אם אכן תתממש ותגיע לשלב ביצוע.

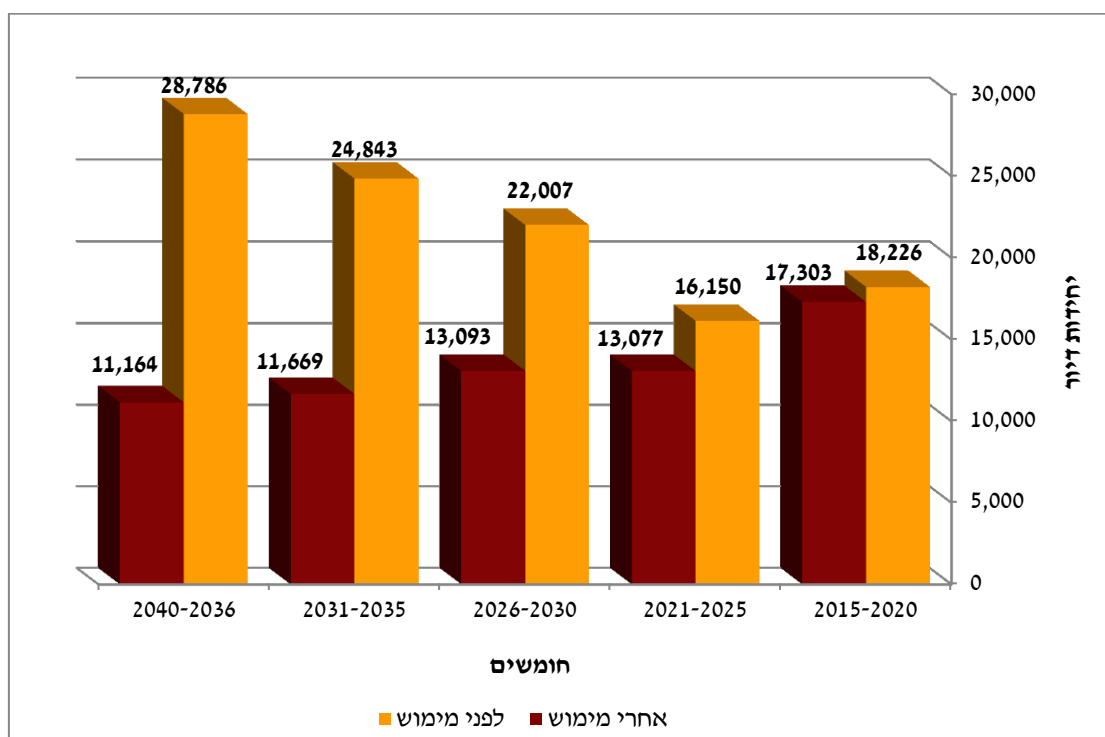
כמו הערכות המימוש, גם הערכה זו התבססה על שלב התכנון בו נמצאת התכנית כיום, הגורם היוזם, מיקום בעיר והיכרות אישית של עורכי הדוח עם התכנית וגורמים תכנוניים ואנושיים המשפיעים עליה. בנוסף למאגר הכולל רק תכניות של עשר יחידות דיור ומעלה, אנו צופים כי לאורך התקופה עד שנת 2040 יתווספו גם 5,575 יחידות דיור בתכניות קטנות מעשר יחידות דיור שיתבצעו במסגרת תמ"א 38. ההערכה היא כי במסגרת תמ"א 38 יתווספו בחומש הראשון 575 יחידות דיור ובכל חומש אחריו יתווספו עוד 1,250 יחידות דיור.

בטבלה ובגרף להלן מוצגת הערכת קצב בניית יחידות הדיור במאגר בחלוקה לפי חומשים. יש לשים לב כי החומש הראשון כולל שש שנים, דבר שמגדיל מעט את היקף יחידות הדיור.

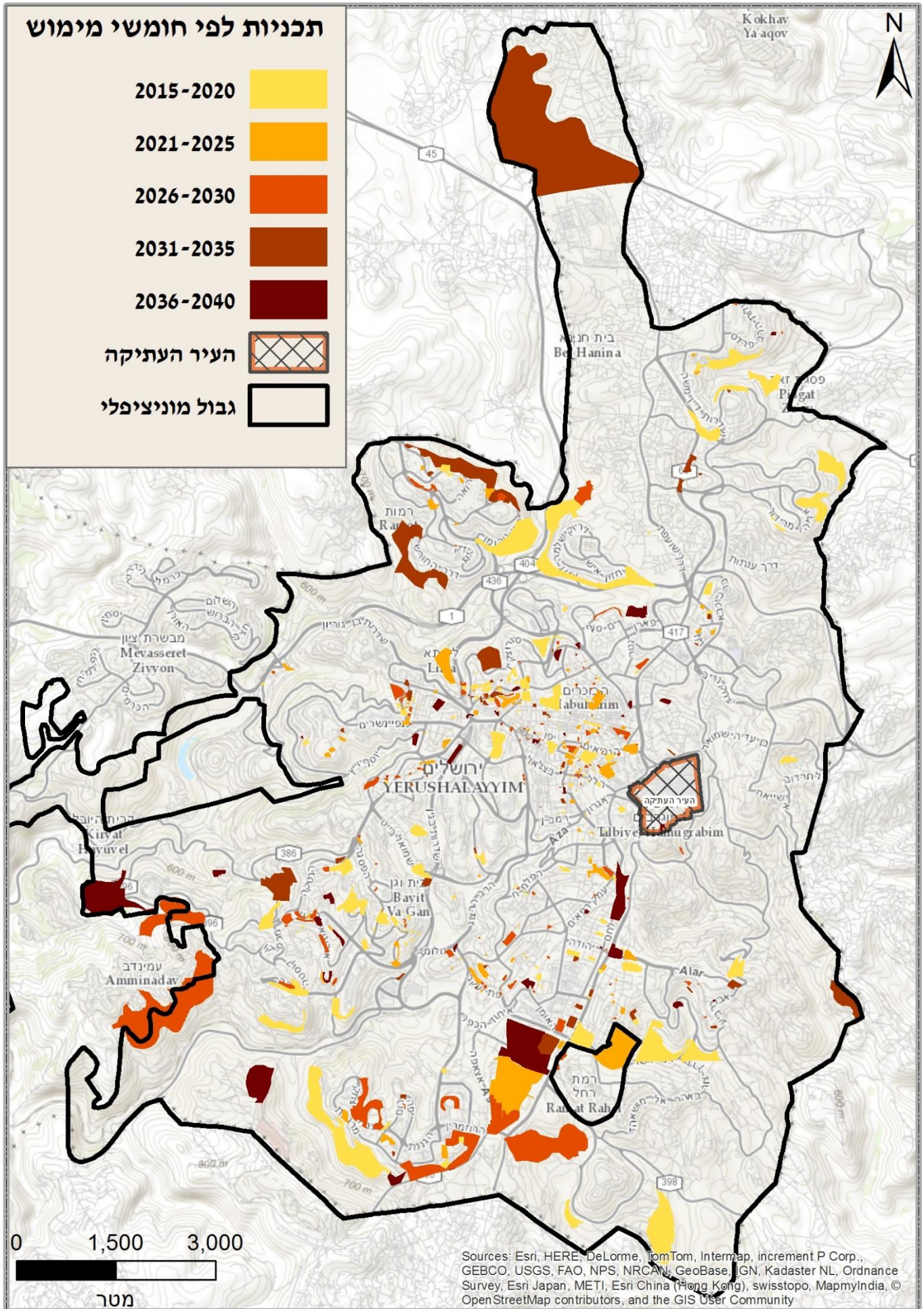
טבלה 8: הערכת מימוש לפי חומשים

חומש	לפני מימוש	אחרי מימוש	תוספת יח"ד בתמ"א 38	אחרי מימוש בתוספת תמ"א 38
2015-2020 (שש שנים)	17,651	16,728	575	17,303
2021-2025	14,900	11,827	1,250	13,077
2026-2030	20,757	11,843	1,250	13,093
2031-2035	23,593	10,419	1,250	11,669
2036-2040	27,536	9,914	1,250	11,164
סה"כ	104,025	60,600	5,575	66,307

גרף 6: הערכת מימוש לפי חומשים, כולל תמ"א 38



מפה 4: פריסת עתודות הקרקע בחלוקה לחומשי מימוש



התמונה העולה מהפריסה לחומשים מעידה על עלייה ניכרת במספר העתודות לאורך השנים, אך על הערכת מימוש יציבה יחסית עם ירידה קלה. ניתן להסביר זאת באמצעות מספר גורמים:

- א. אופק המימוש: ככל שהמימוש צפוי להיות בתקופה רחוקה יותר וככל ששלב התכנון בו נמצאת התכנית מוקדם יותר כך קשה יותר להעריך את המימוש. אין זה בהכרח נכון שתכנית שאופק המימוש שלה רחוק הינה בעייתית וצפויה להיתקל בקשיים גדולים יותר מאשר תכנית בעלת אופק מימוש קרוב, אולם עצם טווח הזמן הארוך מעלה את הסיכוי לשינויים. לכן תכניות בעלות אופק מימוש רחוק קיבלו מקדם מימוש נמוך אשר סביר שעשוי להשתנות עם התקרב זמן מימושו.
- ב. צפי היתקלות בקשיים: ישנן תכניות שכבר היום ידוע שיתקלו בהתנגדויות רבות בדרך למימושו. תכניות אלו, נוסף על כך שקיבלו מקדם מימוש נמוך, קיבלו גם טווח מימוש רחוק, שכן אם בכל זאת יצאו לפועל התהליך יארך זמן רב.
- ג. קטגוריית התכנית: בין התכניות שטווח מימושו רחוק נכנסות גם תכניות האב והמתאר השכונתיות והמתחמים בתכנית המתאר. שתי הקטגוריות הללו מהוות תכניות בסיס שמהן יגזרו תכניות מפורטות. כלומר המידע הקיים בהן, בנוגע להיקף יחידות הדיור הצפוי להיבנות, איננו המידע של התכנית הסופית ועשוי להשתנות.

אף שכלולות במאגר תכניות הצפויות להיגנו ולא לצאת אל הפועל, המאגר אינו כולל תכניות שאינן קיימות כיום, כלומר שיוכנו בעתיד. בבחינת מגמות הבניה מאז דוח ירושלים בת קיימא שפורסם ב-2006, נמצא כי התווסף מספר לא מבוטל של תכניות חדשות שהוכנו אחרי פרסומו ונבנו או שצפויות להיבנות עד סוף תקופת ההתייחסות שלו (שנת 2020). הערכות המימוש הנמוכות לחומשים הרחוקים אינן מביאות בחשבון תוספת תכניות שאינן קיימות היום. לכן, לאור הממצאים אודות התוספות תכניות, הערכות אלו מהוות הערכת חסר.¹⁷

בנוסף להערכות קצב הבניה על פני החומשים עד שנת 2040, מוצגת להלן, כדוגמה, הערכה להיתכנות קצב המימוש לכל שנה בחומש הראשון.

טבלה 9: הערכת קצב הבניה: פירוט החומש הראשון

2020	2019	2018	2017	2016	2015	מימוש
3,624	2,370	2,596	2,603	3,037	3,209	לפני מימוש
3,369	2,222	2,470	2,350	2,972	3,001	אחרי מימוש

ניתן לראות כי לפי הערכות המימוש צפויות להיבנות בכל שנה בין 2,200 לבין 3,600 יחידות דיור. נתונים אלה תואמים את מגמות הבניה שהתממשו בעשור האחרון לפיהן בכל שנה נבנות בירושלים כ-2,300 יחידות דיור.¹⁸

¹⁷ פירוט אודות מספר התכניות שהתווספו מאז דוח ירושלים בת קיימא נמצא בפרק השלישי – מגמות הבניה בשנים 2006-2014.

¹⁸ פירוט אודות אופן החישוב של מגמה זו ניתן למצוא בפרק השלישי – מגמות הבניה בשנים 2006-2014.

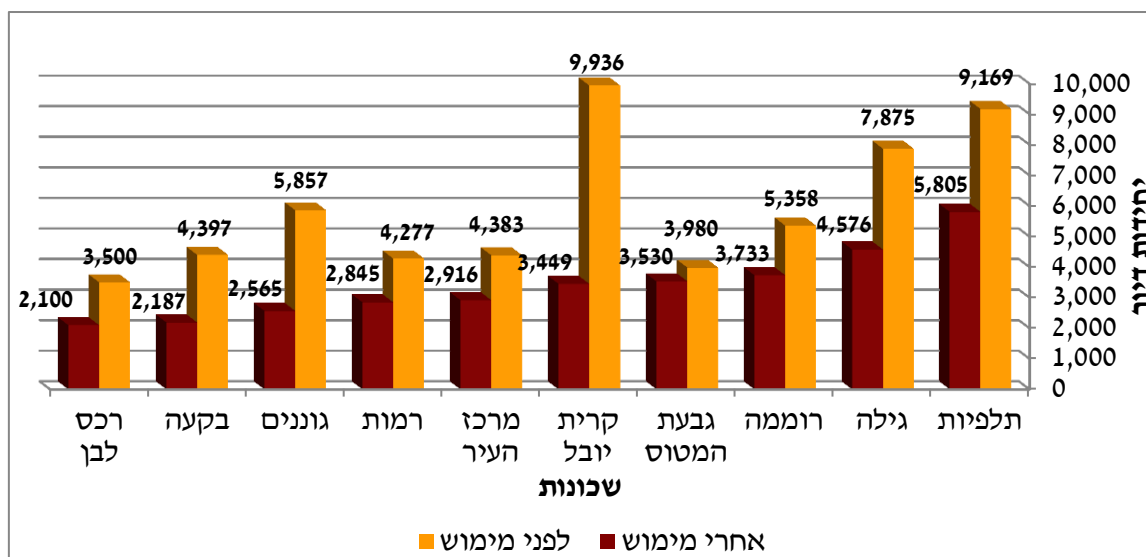
2.4 מאגר העתודות לפי פריסה מרחבית

2.4.1 שכונות ואזורים

עתודות הקרקע מתפרסות על פני כל העיר ונכללות ביותר מ-70 שכונות או אזורים¹⁹. כאשר בוחנים את המאגר כולו, על כלל קטגוריות התכנון, עשר השכונות או האזורים המובילים מבחינת מספר יחידות הדיור בתכנון שבתחומם הם: **תלפיות, גילה, רוממה, גבעת המטוס, קרית היובל, מרכז העיר, רמות, גוננים, בקעה ורכס לבן**. שכונות ואזורים אלה כוללים כל אחד עתודות קרקע של למעלה מ-3,500 יחידות דיור. בסך הכל נכללות בהם 57,332 יחידות דיור לפני מימוש, שהן כ-55% מעתודות הקרקע (לא כולל תמ"א 38).

הימצאות השכונות מרכז העיר, גוננים ובקעה בין עשר השכונות בעלות פוטנציאל הבניה הגדול ביותר עשויה להפגיע בשל ההנחה הרווחת כי לא נותרו עוד עתודות קרקע למגורים בשכונות שבפנים העיר וכי מרבית עתודות הקרקע נמצאות בשכונות המרוחקות.

גרף 7: עשר השכונות המובילות במספר יחידות הדיור מכלל המאגר

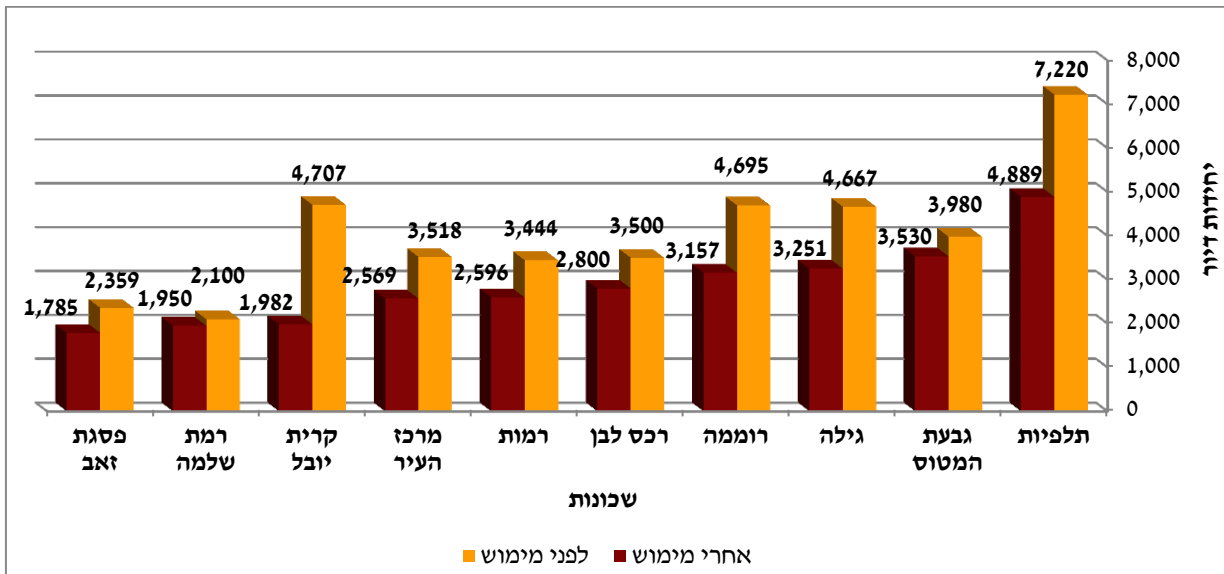


הרשימה נותרת דומה למדי גם כאשר בוחנים רק את קטגוריית התכנון בתהליכים, אף על פי שעטרות והר חומה מחליפות את גוננים ובקעה. אלו מצדן נדחפות אל מחוץ לעשיריה הראשונה למקומות 16 ו-21.

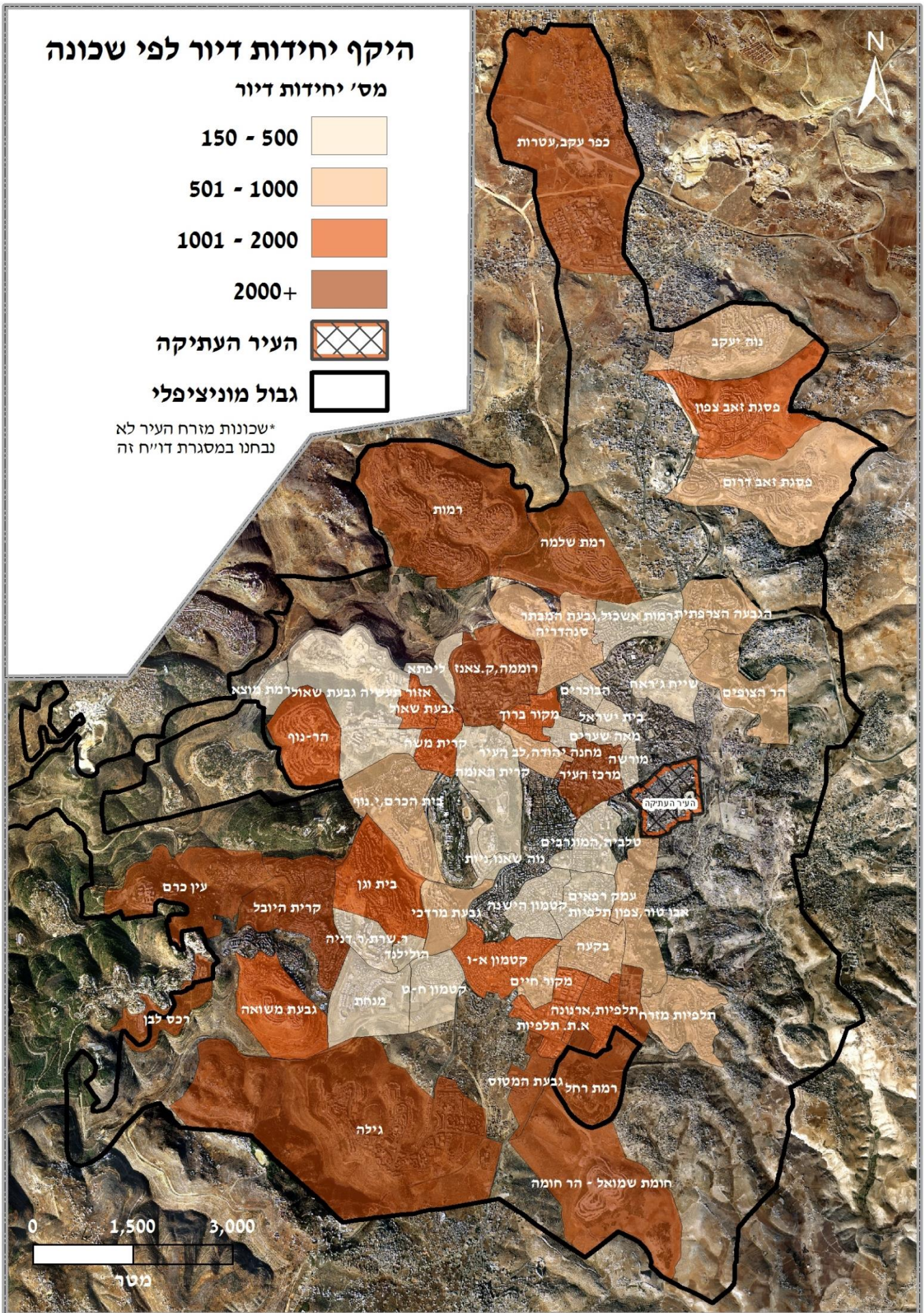
ממצא זה מעיד על כך שאף שקיים פוטנציאל בניה גדול בפנים העיר, ההערכה היא כי המימוש יהיה גבוה יותר בשכונות המרוחקות יותר. על כן תנופת הבניה הגדולה ביותר תתרחש בשכונות החיצוניות של ירושלים. תופעה זו תואמת את מגמות הבניה שנמצאו בבחינת הבניה בפועל בעשור האחרון (פירוט יפורסם בקרוב בפרק השלישי – מגמות הבניה בשנים 2006-2014).

¹⁹ ישנם אזורים לא בנויים בהם יש כבר תכנון בניה אולם הם אינם נכללים בתחומן של שכונות קיימות.

גרף 8: עשר השכונות המובילות במספר יחידות הדיור: תכניות בתהליכים



מפה 5: היקף יחידות הדיור לפי שכונה



2.4.2 הקו הירוק

אחת הטענות שמשמשת את תומכי הבניה בהרי ירושלים ממערב לעיר, נשענת על כך שעקב סיבות גיאופוליטיות לא ניתן יהיה לממש את תכניות הבניה בעיר מעבר לקו הירוק ולכן לא ניתן להכליל אותן במאגר עתודות הקרקע. דוח זה איננו מסמך פוליטי ולא מתיימר לנקוט עמדה ביחס לבניה מעבר לקו הירוק, שהנושא עומד על סדר היום בשיח הציבורי, מצאנו לנכון לבחון זאת ולהציג את הנתונים לאשורם. בכל מקרה, שטחים אלו נכללים בתחום השיפוט של ירושלים כיום ולכן קיבלו בדוח זה התייחסות שווה.

תכניות האב הכלולות במאגר העתודות נמצאות כולן בתוך הקו הירוק. יוצא מכך שקטגוריות התוכניות הרלוונטיות לבדיקה הינן תכניות בתהליכים ומתחמים בתכנית המתאר.

בבחינה זו נבדקו 528 תכניות מתוכן 107, שהן 20.3%, ממוקמות מעבר לקו הירוק ו-421, 79.7%, ממוקמות בתוכו. בהתייחסות לכל 549 התכניות במאגר (כולל תכניות האב והמתאר השכונתיות), אחוז התכניות הממוקמות מעבר לקו הירוק עומד על כ-19%. עם זאת התכניות שנמצאות מעבר לקו הירוק הינן תכניות המכילות מספר רב של יחידות דיור באופן יחסי, כך שבבחינת אחוזי יחידות הדיור הנתונים משתנים: כלל התכניות שנבדקו - כוללות 85,342 יחידות דיור מהן 36,641 מעבר לקו הירוק. יחידות הדיור אלו מהוות 43% מיחידות הדיור ו-35% מכלל יחידות הדיור במאגר (כולל תכניות האב מתאר). נתונים אלה נשארים דומים גם כאשר בוחנים את מספר יחידות הדיור אחרי מימוש, שכן אחוז המימוש הממוצע של תכניות מעבר לקו הירוק דומה לזה של כלל המאגר ועומד על 66%.

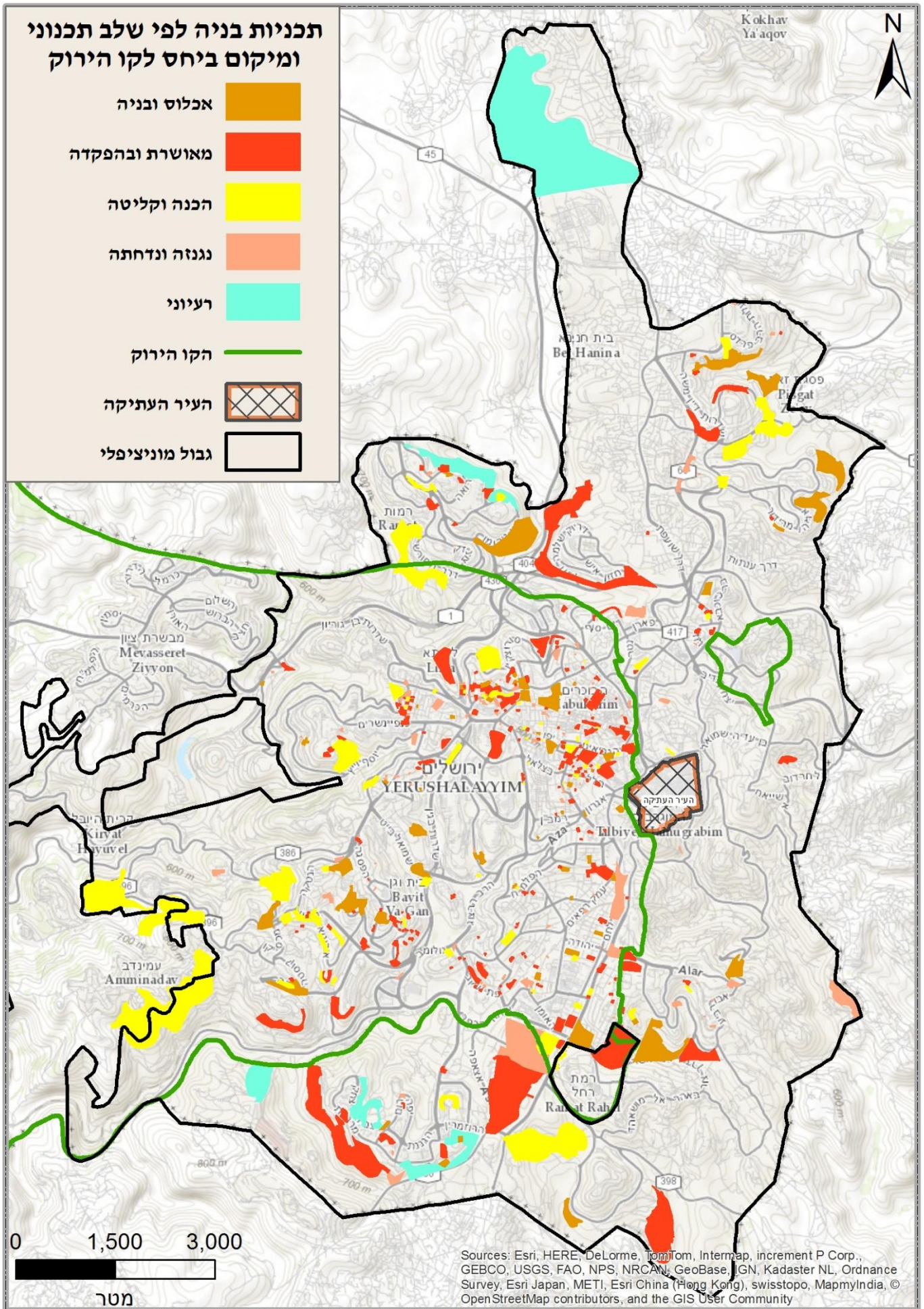
נמצא כי כ-80% מיחידות הדיור מעבר לקו הירוק הן ביוזמה פרטית. כאשר בוחנים את יחידות הדיור באותן תכניות מתברר כי רק 60% (6,209) הינן בתכניות ביוזמה פרטית עם הערכת מימוש של 80%. הערכת המימוש זו תואמת את הערכת המימוש של התכניות ביוזמה ציבורית. נתון זה מעניין משום שהוא מהווה מגמה הפוכה לזו המאפיינת את כלל המאגר שבו לתכניות ביוזמה ציבורית ישנו אחוז מימוש ממוצע גבוה יותר.

בחינה של יחידות הדיור בתכניות מעבר לקו הירוק לפי שלבי תכנון, מראה כי מרביתן מאושרות (13,036 יחידות דיור המהוות כ-35% מכלל יחידות הדיור מעבר לקו) או רעיוניות (11,300, כ-31%). חשוב לציין שתכניות אלו מהוות כ-12% ו-11% בהתאמה מכלל התכניות במאגר.

ניתוח מגמות הבניה בירושלים בין השנים 2006-2014²⁰ מלמד כי בניה מעבר לקו הירוק אכן יוצאת אל הפועל ובהיקפים משמעותיים. כיוון שכך, מיקום ביחס לקו הירוק לא היווה גורם משפיע בקביעת מקדמי המימוש בדוח זה.

²⁰ יפורסם בקרוב בפרק מגמות הבניה בירושלים

מפה 6: תכניות לפי שלב תכנוני ומיקום ביחס לקו הירוק



2.5 עתודות הקרקע לפי גודל התכניות

בחלוקה זו נבחנות עתודות הקרקע לפי גודל התכניות, כלומר לפי מספר יחידות הדיור הנכללות בתכנית אחת. בחינת גודלן של תכניות האב והמתאר השכונתיות איננה רלוונטית, מאחר והן כוללות הערכה לכל יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במסגרת היתרי בניה נקודתיים למגרשים נפרדים. היתרי הבניה עצמם יכללו לרוב פחות מ-10 יחידות דיור ולעיתים אף תידרש הכנת תכנית מפורטת נוספת. מסיבות אלו תכניות האב אינן נכללות בבחינה זו. הטבלה להלן מכילה פירוט של שלושת המשתנים:

- מספר תכניות וחלקן היחסי מכלל התכניות.
- מספר יחידות דיור לפני ואחרי מימוש וחלקן היחסי מכלל המאגר ומהערכת המימוש הכללית בהתאמה.
- אחוז מימוש ממוצע.

טבלה 10: מספר יח"ד בתכנית, היקף התכניות, חלקן היחסי במאגר ואחוז המימוש

מס' יח"ד בתכנית	היקף התכניות	אחוז מכלל התוכניות	אחוז מהמאגר יח"ד	מספר יח"ד אחרי מימוש	אחוז מימוש ממוצע
10-50	294	55%	8.5%	4,265	62.5%
51-100	89	17%	8.5%	4,277	63%
101-250	87	16%	18%	9,360	65%
251-500	39	7%	17.5%	8,932	64.5%
501-1000	12	2%	12%	7,786	79%
1001-2000	10	2%	20.5%	8,182	60%
2000+	5	1%	15%	8,170	57%
סה"כ	536	100%	100%	50,973	64%

ניתן לראות כי אף שתכניות בנות 10-50 יחידות דיור מהוות 55% מכלל התכניות – 294 תכניות, הן כוללות רק 8.5% מיחידות הדיור במאגר (4,265 יח"ד). לעומתן, תכניות בנות 500 יחידות דיור ומעלה כוללות רק 5% מכלל התכניות, אך במסגרתן מצויות כמחצית מסך יחידות הדיור במאגר (24,000 יח"ד). כלומר, כמעט חצי מעתודות הקרקע למגורים (שאינן בקטגוריית תכניות אב ומתאר שכונתיות) נכללות ב-27 תכניות בלבד.

במרבית הקבוצות שחולקו על פי גודל תכנית כמפורט לעיל לא ניתן להצביע על קשר משמעותי בין גודל התכניות לבין אחוז המימוש המוערך לגביה. יוצאת מן הכלל היא הקטגוריה של 500-1000 יחידות דיור שבולטת באחוז מימוש גבוה בהרבה מן השאר – כמעט 80%. ניתן לשייך זאת לעובדה שעשר מתוך שתים עשרה התכניות בקטגוריה זו הן ביוזמה ציבורית. כמו כן מחצית מהן נמצאות כבר בשלבי אישור או בניה. קטגוריה נוספת שדורשת התייחסות היא זו של 2000 יחידות דיור ומעלה ששיעור המימוש בתכניות שבה נמוך מעט מן השאר. אחוז המימוש הנמוך נובע מן העובדה ששלוש מתוך התכניות הללו הינן בשלב תכנון רעיוני.

ניתן לומר שישנה חשיבות להימצאותן של תכניות בהיקפים של 500 יחידות דיור ומעלה במאגר עתודות הקרקע וכי הן מהוות חלק משמעותי ממנו.

2.6 סיכום – תרחישים

מוצגים להלן שני תרחישים אפשריים למימוש מאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים: האחד, תרחיש מינימום שעל בסיסו נכתב הדוח, השני, תרחיש סביר שיכול להתממש ככל שמוסדות התכנון ימשיכו ויעצימו את מגמת ההתחדשות העירונית. כאן המקום לציין לשבח את עבודת לשכת התכנון של מחוז ירושלים ואגף התכנון בעיריית ירושלים, אשר דוח זה מלמד על התייעלותו, היבט שבא גם לידי ביטוי בפרקים הבאים שיפורסמו בקרוב.

2.6.1 תרחיש מינימום

להלן טבלה המסכמת את מספר יחידות הדיור במאגר עתודות הקרקע למגורים בירושלים עד שנת 2040, בחלוקה לשלבי תכנון וליוזמה ציבורית ופרטית.²¹ התרחיש המוצג בה מביא בחשבון את מינימום יחידות הדיור בכל תכנית, כמו גם את הערכת המימוש הנמוכה ביותר. כאמור, זו הגישה שננקטה לאורך הדוח כולו.

טבלה 11: תרחיש מינימום – מאגר עתודות קרקע למגורים לפי שלבי תכנון ויזם, לפני ואחרי מימוש

יחידות דיור בהערכת מימוש למאגר עתודות הקרקע			טווח אחוזי מימוש	יחידות דיור במאגר עתודות קרקע למגורים			מצב סטטוטורי
סה"כ	פרטי	ציבורי		סה"כ	פרטי	ציבורי	
1,775	946	829	100%	1,795	966	829	אכלוס
7,991	3,590	4,401	100%	7,999	3,598	4,401	בבניה
18,243	9,059	9,184	60%-100%	20,147	10,882	9,265	מאושרות
3,416	1,302	2,114	70%	4,140	2,026	2,114	בהפקדה
6,253	3,463	2,790	40%-80%	10,976	7,435	3,541	קליטה
5,716	1,670	4,046	40%-60%	11,028	4,808	6,220	הכנה
2,594	2,414	180	30%	8,668	8,068	600	נגנזו
250	170	80	20%	1,249	849	400	נדחו
4,735	1,568	3,167	20%-40%	13,806	5,194	8,612	רעיוני
9,766	9,766	0	40%	24,629	24,629	0	אב
5,575	5,575	0	100%	5,575	5,575	0	תמ"א 38
66,314	39,523	26,791	100%-20%	110,012	74,030	35,982	סה"כ

ניתן לראות כי גם במקרה של תרחיש מינימום, מאגר עתודות הקרקע עומד על 66,314 יחידות דיור שצפויות להתממש עד שנת 2040, כלומר בניה של 2,652 בשנה בממוצע. מספר זה נותן מענה ואף מגדיל את מגמת הפיתוח העירוני הקיימת, במסגרתה נבנות כ-2,200 יחידות דיור בשנה.

²¹ בסיכום ישנה התייחסות נפרדת ליחידות דיור הצפויות להיבנות במסגרת של תכניות אב או מתאר שכונתיות או במסגרת של תמ"א 38, אולם קטגוריות התכניות בתהליכים והמתחמים בתכנית המתאר מסוכמות ביחד.

2.6.2 תרחיש סביר

מספר יחידות הדיור כמו גם הערכת המימוש של כל תכנית, נקבעו בדוח זה בהתאם לתרחיש המינימלי הצפוי. אף על פי כן, ברוב המקרים מקורות ההשוואה קבעו לשני משתנים אלו מספרים גבוהים יותר. כמו כן, בחינת מימוש הבניה (עד היום) של תכניות מדוח ירושלים בת קיימא, מעידה על כך שאחוזי המימוש בפועל (בהתייחסות למאגר כולו ולתכנים שונים) גבוהים יותר מאלו שנקבעו בדוח הנוכחי. יתרה מכך, תקופת ההתייחסות של הדוח שהינה 25 שנים, ארוכה מספיק כדי להביא בחשבון הערכות מימוש גבוהות יותר. לאור כל זאת, בנוסף לתרחיש המינימום, מוצג להלן תרחיש סביר, שבו חלק משלבי התכנון קיבלו באופן גורף מקדם מימוש גבוה יותר, במידה שמפצה על הפערים בין ההערכות ועדיין אפשרית לביצוע.

טבלה 12: תרחיש סביר – מאגר עתודות קרקע למגורים לפי שלבי תכנון ויזם, לפני ואחרי מימוש

יחידות דיור בהערכת מימוש למאגר עתודות קרקע למגורים			אחוזי מימוש	יחידות דיור במאגר עתודות קרקע למגורים			מצב סטטוטורי שלבי תכנון
סה"כ	פרטי	ציבורי		סה"כ	פרטי	ציבורי	
1,775	946	829	100%	1,795	966	829	אכלוס
7,991	3,590	4,401	100%	7,999	3,598	4,401	בבניה
18,243	9,059	9,184	60%-100%	20,147	10,882	9,265	מאושרות
3,735	1,621	2,114	80%-100%	4,140	2,026	2,114	בהפקדה
7,683	5,205	2,479	70%	10,976	7,435	3,541	קליטה
7,239	2,885	4,354	60%-70%	11,028	4,808	6,220	הכנה
2,594	2,414	180	30%	8,668	8,068	600	נגנזו
250	170	80	20%	1,249	849	400	נדחו
6,384	2,078	4,306	40%	13,806	5,194	8,612	רעיוני
9,852	9,852	0	40%-50%	24,629	24,629	0	אב
8,363	8,363	0	100%	8,363	8,363	0	תמ"א 38
74,109	46,183	27,927	100%-20%	112,800	76,818	35,982	סה"כ

במסגרת התרחיש הסביר ניתן לראות כי הערכת מימוש יחידות הדיור עד שנת 2040 עומדת על 74,109, כלומר בניה של כ-3,000 יחידות דיור בשנה. בתרחיש זה תתאפשר תוספת של כ-800 יחידות דיור בשנה, מעבר למספר יחידות הדיור הנבנות במוצע כל שנה.

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2025-2040	פרטי	אב	300	0.25	1200	תכנית אב כוללת	בקעה	
2015-2040	פרטי	אב	928	0.4	2320	תכנית אב כוללת	בקעה	
2015-2040	פרטי	אב	250	0.5	500	תכנית אב כוללת	גבעת שאול	
2015-2040	פרטי	אב	750	0.5	1500	תכנית אב כוללת	מושבות	
2015-2030	פרטי	אב	640	0.8	800	תכנית אב כוללת	רוממה	
2020-2025	פרטי	אב	828	0.5	1655	תכנית אב כוללת	תלפיות	
2020-2025	פרטי	מאושרת	72	0.9	80	מתחם בתכנית מתאר 62	תלפיות	62
2020-2025	פרטי	הכנה	44	0.6	73	תוספת קומות למבנה	רוממה	73
2015-2020	פרטי	מאושרת	18	0.9	20	רח' שחראי	בית וגן	1042
2025-2030	פרטי	מאושרת	192	0.8	240	מתחם חדש	סנהדריה	1420
2015-2020	פרטי	מאושרת	45	0.9	50	שטחים לתוספת בתכנית מתאר	גבעת שאול	1726
2020-2025	פרטי	מאושרת	108	0.9	120	תוכנית המתאר לגילה	גילה	1905
2015-2020	פרטי	מאושרת	45	0.9	50	מתחם שמידט	מרכז העיר	2617
2015	פרטי	מאושרת	18	0.9	20	מגרש 24	גבעת מרדכי	2673
2015	פרטי	מאושרת	135	0.9	150	מתחמים בגוש 50	מרכז העיר	2709
2015-2020	פרטי	בניה	67	1	67	ממילא, מתחם כפר דוד	מרכז העיר	2925
2025-2030	פרטי	קליטה	270	0.9	300	חוות הנוער הציוני	רסקו	3128
2015-2020	פרטי	בניה	18	0.9	20	תכנית מתאר טלביה	טלביה	3137
2015	פרטי	מאושרת	38	0.9	42	מתחם גבעת מרדכי מגרש 4	גבעת מרדכי	3642
2015	פרטי	מאושרת	54	0.9	60	מתחם בנית	רוממה	3767
2020-2025	פרטי	מאושרת	45	0.9	50	מגרש הרוסים	מרכז העיר	4329
2015-2020	פרטי	אכלוס	200	1	200	מעונות הר הצופים	הר הצופים	4351
2025-2030	פרטי	מאושרת	18	0.4	44	מרכז מסחרי ומגורים	ארמון הנציב	4407
2025-2030	פרטי	נגזזה	13	0.3	44	עולי הגרדום	ארמון הנציב	4408
2030-2035	פרטי	נגזזה	36	0.3	120	מתחם בשולי השכונה	ארמון הנציב	4438
2020-2025	פרטי	מאושרת	144	0.9	160	ציפוף בניה	מורשה	4457
2020-2025	פרטי	מאושרת	135	0.9	150	קריית מאור חיים	סנהדריה	4520
2015-2020	פרטי	אכלוס	284	1	284	בנייה חדשה בשולי השכונה	ארמון הנציב	4558
2025-2030	ציבורי	מאושרת	27	0.5	54	מתחם אבן ספיר	מרכז העיר	4756
2015-2020	ציבורי	בניה	333	1	333	צומת ביט	גבעת מרדכי	4761
2020-2025	פרטי	מאושרת	56	0.8	70	אבן ישראל	מחנה יהודה	4847
2015-2020	פרטי	מאושרת	15	0.9	17	מגרש ריק רבינוביץ'	קרית יובל	4854
2020-2025	פרטי	מאושרת	54	0.9	60	דיור מוגן	הר נוף	4886
2015-2020	פרטי	מאושרת	18	0.9	20	המלך ג'ורג' פינת ההסתדרות	מרכז העיר	4916
2015-2020	פרטי	אכלוס	40	1	40	רמות פולין	רמות	4938
2025-2030	פרטי	מאושרת	79	0.9	88	בתי אונגרין	מאה שערים	5008
2015-2020	פרטי	מאושרת	154	0.9	171	בינוי מתחם חדש	רמות	5105
2015-2020	ציבורי	אכלוס	448	1	448	גבעת האנטנה	בית וגן	5117
2020-2025	פרטי	מאושרת	12	0.9	13	תל-ארזה	תל ארזה	5210
2020-2025	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	ציפוף	זכרון משה	5212
2015-2020	ציבורי	בניה	850	1	850	מקבת רמת רחל	תלפיות	5303
2015-2020	פרטי	בניה	158	1	158	גולדה מאיר	רמות	5330
2015-2020	ציבורי	בניה	260	1	260	מורדות קוסטה ריקה	עיר גנים	5350
2020-2025	פרטי	מאושרת	117	0.9	130	שרי ישראל	רוממה	5351
2020-2025	פרטי	מאושרת	68	0.9	75	רח' יפו מתחם השקם	רוממה	5366
2015-2020	פרטי	מאושרת	117	0.9	130	רח' הרקמה	רוממה	5411
2015-2020	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	ציפוף בנייה	מאה שערים	5515
2015-2020	פרטי	בניה	25	1	25	מתחם צולאייב	גילה	5575
2030-2035	פרטי	נגזזה	14	0.3	45	בינוי ממגרשים פנויים	עין כרם	5602
2030-2035	פרטי	נגזזה	11	0.3	36	בינוי ממגרשים פנויים	עין כרם	5603
2015-2020	פרטי	מאושרת	67	0.9	74	דיור מוגן	סנהדריה	5653

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2015-2020	ציבורי	בניה	148	1	148	נווה המוזיאון	ניות	5662
2020-2025	פרטי	מאושרת	10	0.8	12	קרן היסוד 18	טלביה	5787
2020-2025	פרטי	מאושרת	44	0.6	74	אפטאון גילה	גילה	5818
2015-2020	פרטי	מאושרת	45	0.9	50	רמת תמיר	סנהדריה	5919
2015-2020	פרטי	מאושרת	142	0.9	158	מתחם אמקור	רוממה	5934
2015	פרטי	בניה	11	1	11	ציפוף בנייה	גבעת שאול	5955
2015-2020	פרטי	בניה	180	1	180	ברוש הגבעה הצרפתית	הגבעה הצרפתית	5964
2030-2035	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	ציפוף בנייה	כרם אברהם	5995
2025-2030	פרטי	קליטה	193	0.5	385	מתחם כרמית	קרית יובל	6012
2020-2025	ציבורי	מאושרת	192	0.8	240	מתחם ליפתא	ליפתא	6036
2025-2030	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	בית גיורא	מקור ברוך	6046
2020-2025	ציבורי	מאושרת	54	0.9	60	רשות השידור	רוממה	6086
2020-2025	ציבורי	מאושרת	308	1	308	מתחם הטלוויזיה	רוממה	6087
2040	ציבורי	הכנה	306	0.3	1020	קירוי מעל שדרות בגין	בית הכרם	6238
2025-2030	פרטי	נגזזה	6	0.3	20	ציפוף בנייה	גבעת שאול	6262
2015-2020	פרטי	בניה	100	1	100	רח' הנביאים- בית הבישוף	מרכז העיר	6312
2025-2030	פרטי	נגזזה	5	0.3	16	עקיבא אזולאי	גבעת שאול	6420
2015-2020	ציבורי	בניה	734	1	734	מתחם הקאנטרי	רמות	6576
2015-2020	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	רח' סוקולוב	טלביה	6632
2015	פרטי	בניה	200	1	200	רח' שמגר	רוממה	6634
2020-2025	פרטי	מאושרת	145	0.9	161	גולומב	קרית יובל	6687
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	פ"ת ואהליהב	רוממה	6703
2035-2040	פרטי	נגזזה	43	0.3	144	מתחם טיילור	קרית יובל	6929
2030-2035	פרטי	נגזזה	5	0.3	15	תוספת בנייה	מנחת	7036
2030-2035	פרטי	נגזזה	20	0.3	67	רח' יואל	בוכרים	7095
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	ציפוף בנייה	קרית יובל	7117
2025-2030	פרטי	הכנה	244	0.6	407	עקיבא אזולאי	גבעת שאול	7137
2030-2035	פרטי	נגזזה	5	0.3	18	בינוי ממגרשים פנויים	עין כרם	7192
2035-2040	פרטי	נגזזה	21	0.3	70	בינוי ממגרשים פנויים	עין כרם	7193
2035-2040	פרטי	נגזזה	9	0.3	30	בינוי ממגרשים פנויים	עין כרם	7194
2035-2040	פרטי	נדחתה	9	0.2	45	דרך בית לחם	בקעה	7199
2025-2030	פרטי	נגזזה	10	0.3	32	ציפוף בנייה	רוממה	7214
2015	פרטי	בניה	23	1	23	ציפוף בנייה	הבוכרים	7264
2020-2025	פרטי	מאושרת	34	0.9	38	מלון אבן ישראל	מרכז העיר	7346
2025-2030	פרטי	נגזזה	10	0.3	32	ציפוף בנייה	נווה יעקב	7354
2020-2025	פרטי	מאושרת	43	0.9	48	הטורים	גאולה	7394
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	ציפוף בנייה	גאולה	7424
2015-2020	ציבורי	בניה	200	1	200	הר חומה א	הר חומה	7509
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	16	ציפוף בנייה	מאה שערים	7517
2035-2040	פרטי	נגזזה	54	0.3	180	טיילת תלפיות	תלפיות	7638
2030-2035	פרטי	נגזזה	36	0.3	120	מתחם קידמת ציון	סואחרה	7659
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	ציפוף בנייה	רוממה	7765
2020-2025	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	עזרת תורה	עזרת תורה	7801
2035-2040	פרטי	נדחתה	29	0.2	147	מתחם רמת אשכול	רמת אשכול	7855
2015-2020	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	תוספת בנייה	מרכז העיר	7886
2015	פרטי	אכלוס	22	1	22	בנייה חדשה	טלביה	7912
2015-2020	ציבורי	בניה	196	1	196	פסגת זאב צפון	פסגת זאב	7928
2025-2030	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	ציפוף בנייה	הבוכרים	7956
2015-2020	ציבורי	מאושרת	180	1	180	ברזני	ארמון הנציב	7977
2015-2020	ציבורי	אכלוס	60	1	60	אליהו חכים	ארמון הנציב	7984
2030-2035	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	רחוב בר אילן	שמאל הנביא	8051

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2035-2040	פרטי	נגזזה	60	0.3	200	חניון צוותא	מרכז העיר	8126
2015-2020	ציבורי	בניה	200	1	200	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	8150
2015-2020	ציבורי	בניה	120	1	120	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	8151
2020-2025	פרטי	מאושרת	162	0.9	180	טרומן	רמות	8186
2025-2030	פרטי	נגזזה	5	0.3	18	מלכי ישראל	גאולה	8190
2015-2020	פרטי	בניה	46	1	46	שינוי ייעוד מתעשייה למגורים	רוממה	8236
2015-2020	פרטי	בניה	61	1	61	מתחם חצרות בקעה	בקעה	8252
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	בן יהודה	מרכז העיר	8321
2035-2040	ציבורי	נגזזה	180	0.3	600	מתחם הרכבת	אבו טור	8350
2015-2020	פרטי	אכלוס	99	1	99	מתחם פלוצקי	גילה	8363
2030-2035	פרטי	נגזזה	18	0.3	60	רח' העירית	גילה	8365
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	רחוב יפו	מרכז העיר	8399
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	רח' תלמודי	הבוכרים	8401
2025-2030	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	שומרי אמונים	מאה שערים	8406
2015-2020	פרטי	מאושרת	25	0.9	28	בן יהודה	מרכז העיר	8615
2015-2020	פרטי	בניה	20	1	20	אבן גבירול	רחביה	8639
2020-2025	פרטי	הפקדה	7	0.7	10	וילה שוקן	טלביה	8681
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	תוספת בנייה	תלפיות	8707
2015-2020	פרטי	בניה	284	1	284	מתחם כדורי	רוממה	8734
2030-2035	פרטי	נגזזה	34	0.3	112	רח' קהתי	גבעת שאול	8742
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	רח' ש"ס פינתן	מאה שערים	8744
2015-2020	פרטי	בניה	108	1	108	ציפוף בנייה	מקור חיים	8806
2030-2035	פרטי	נדחתה	2	0.2	10	כרמון 10	בית הכרם	8970
2025-2040	פרטי	אב	125	0.5	250	מתחם חבצלת	מרכז העיר	8994
2030-2035	פרטי	נדחתה	5	0.2	24	13-12 ברח' הרב אגן	מרכז העיר	9001
2015-2020	פרטי	מאושרת	90	0.9	100	מתחם רמת רחל	תלפיות	9028
2030-2035	פרטי	נגזזה	18	0.3	60	מתחם זכרון משה	זכרון משה	9033
2020-2025	פרטי	מאושרת	25	0.9	28	בנייה חדשה	מרכז העיר	9113
2015-2020	פרטי	מאושרת	32	1	32	ציפוף בנייה	סנהדריה	9114
2030-2035	פרטי	נגזזה	68	0.3	228	ירמיהו	רוממה	9117
2025-2030	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	תוספת בנייה	גוננים	9143
2030-2035	פרטי	נדחתה	17	0.2	84	ציפוף בנייה	כרם אברהם	9156
2025-2030	פרטי	נגזזה	5	0.3	18	רח' הלל	מרכז העיר	9189
2015	פרטי	בניה	41	1	41	בנייה חדשה	בית הכרם	9266
2030-2035	פרטי	נדחתה	9	0.2	44	רח' הארזים, יפה נוף	בית הכרם	9285
2025-2040	פרטי	אב	200	0.5	400	מתחם המשולש	מרכז העיר	9358
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	ציפוף בנייה	בית ישראל	9383
2015-2020	פרטי	מאושרת	108	0.9	120	בית אגרון, מעונות סטודנטים	מרכז העיר	9521
2015-2020	פרטי	בניה	120	1	120	מתחם עץ חיים, רח' יפו	מחנה יהודה	9532
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	אלקבץ 20	גבעת שאול	9557
2025-2030	פרטי	נגזזה	14	0.3	47	הבית האדום	רמת מוצא	9573
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	פרי חדש	זכרון משה	9636
2030-2035	פרטי	נגזזה	92	0.4	230	מתחם חק"ל, רח' תובל	רוממה	9658
2035-2040	פרטי	נגזזה	24	0.3	80	רח' אליהו מני	מחנה יהודה	9673
2030-2035	פרטי	נגזזה	90	0.3	300	רח' אלקבץ	גבעת שאול	9768
2030-2035	פרטי	נדחתה	2	0.2	10	רח' שמואל הנביא	שמואל הנביא	9776
2035-2040	פרטי	נגזזה	15	0.3	50	חניון הרובע	העיר העתיקה	9807
2030-2035	פרטי	נגזזה	24	0.3	80	תוספת בנייה	ארמון הנציב	9835
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	16	תוספת בנייה	רוממה	9888
2030-2035	פרטי	נדחתה	2	0.2	11	אדוניהו הכהן פינת פרחי	הבוכרים	9931
2015-2020	פרטי	בניה	60	1	60	רח נבון	מקור ברוך	9936

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2035-2040	פרטי	נדחתה	11	0.2	56	רח' גרייבסקי	גבעת שאול	9968
2015-2020	פרטי	אב	300	0.5	600	תכנית מתאר חדשה	רחביה	9988
2035-2040	פרטי	נדחתה	10	0.2	48	מאיר נקר 45	תלפיות מזרח	10145
2015-2020	פרטי	מאושרת	12	0.9	13	בנייה חדשה	רוממה	10160
2015-2020	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	רח' מלכי ישראל	זכרון משה	10191
2025-2030	פרטי	נגזזה	16	0.3	52	פינוי בינוי, אלקבץ	גבעת שאול	10241
2015	פרטי	אכלוס	30	1	30	יפו 37	מרכז העיר	10250
2015-2020	פרטי	מאושרת	27	0.9	30	חלפתא	קטמון הישנה	10258
2015-2020	פרטי	מאושרת	12	0.9	13	זכרון יוסף	נחלאות	10271
2015-2020	ציבורי	מאושרת	950	1	950	מתחם חומת שמואל _מתחם ג)	הר חומה	10310
2030-2035	פרטי	נגזזה	15	0.3	50	ציפוף בנייה	עזרת תורה	10813
2035-2040	פרטי	נגזזה	75	0.3	250	מתחם חדש	גילה	10973
2015-2020	פרטי	מאושרת	21	0.9	23	ציפוף בנייה	בית וגן	10989
2025-2030	פרטי	נדחתה	2	0.2	11	עמק רפאים 24	מושבות	11038
2015-2020	ציבורי	מאושרת	1600	1	1600	מתחם חדש בשולי השכונה	רמת שלמה	11085
2025-2030	פרטי	הפקדה	350	0.7	500	מתחם חדש בשולי השכונה	רמת שלמה	11094
2030-2035	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	ציפוף בנייה	נחלאות	11112
2020-2025	פרטי	מאושרת	208	0.8	260	המקשר, ציר הרצל	קרית משה	11195
2020-2025	פרטי	מאושרת	58	0.9	64	רח' יפו, כיכר החרות	מרכז העיר	11259
2030-2035	פרטי	נגזזה	17	0.3	57	מתחם חדש	גילה	11382
2015-2020	פרטי	בניה	10	0.9	11	ציפוף בנייה	רחביה	11383
2020-2025	פרטי	מאושרת	138	0.5	276	דרך חברון	תלפיות	11401
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	תוספות בנייה	טלביה	11405
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	רח' עוזיאל	בית וגן	11427
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	ציפוף בנייה	הבוכרים	11444
2030-2035	פרטי	נגזזה	13	0.3	42	רח' דוד ניב	פסגת זאב	11485
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	13	ציפוף בנייה	גבעת שאול	11492
2025-2030	פרטי	נגזזה	8	0.3	25	בין רח' קאינקא וקורדוברו	גבעת שאול	11557
2035-2040	פרטי	נדחתה	30	0.2	150	בנייה חדשה	רוממה	11614
2030-2035	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	פסגת זאב צפון	פסגת זאב	11620
2015-2020	ציבורי	מאושרת	625	1	625	פסגת זאב צפון	פסגת זאב	11647
2025-2030	פרטי	נגזזה	6	0.3	19	בין רח' עקביא אזולאי וקורדוברו	גבעת שאול	11681
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	ציפוף בנייה	מעלות דפנה	11735
2020-2025	פרטי	מאושרת	58	0.9	64	אבן ישראל/אגריפס	מרכז העיר	11794
2030-2035	פרטי	נגזזה	11	0.3	35	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	11813
2030-2035	פרטי	נגזזה	6	0.3	20	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	11815
2030-2035	פרטי	הכנה	135	0.3	450	רח' גולומב	קרית יובל	11821
2035-2040	פרטי	נגזזה	39	0.3	131	בנייה חדשה	רוממה	11874
2030-2035	פרטי	נדחתה	2	0.2	10	פינת ישא ברכה ויואל	הבוכרים	11882
2030-2035	פרטי	נגזזה	25	0.3	82	שיכון עבית וגן	קרית יובל	11887
2015-2020	פרטי	מאושרת	16	0.9	18	בנייה חדשה	רוממה	11893
2030-2035	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	ציפוף בנייה	נחלאות	11919
2025-2030	פרטי	נגזזה	22	0.3	72	גוננים התחדשות	גוננים	11929
2015-2020	פרטי	מאושרת	20	0.9	22	ציפוף בנייה	גבעת מרדכי	11954
2035-2040	פרטי	נגזזה	31	0.3	104	המלמד	הר נוף	11971
2020-2025	פרטי	מאושרת	14	0.9	16	רחוב גרייבסקי	גבעת שאול	12006
2015-2020	ציבורי	מאושרת	493	1	493	מתחם חדש בשולי השכונה	גבעת משואה	12032
2015-2020	פרטי	בניה	330	1	330	מתחם תנובה	רוממה	12036
2020-2025	פרטי	מאושרת	16	0.9	18	ציפוף בנייה	גוננים	12081
2015-2020	פרטי	בניה	320	1	320	מתחם חדש - בני ברית	בית וגן	12087
2015	פרטי	אכלוס	43	1	43	בנייה חדשה	רוממה	12116

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2020-2025	פרטי	מאושרת	27	0.9	30	מתחם פרוז'נין	מרכז העיר	12138
2025-2030	פרטי	נגזזה	49	0.3	162	בנייה חדשה	רוממה	12140
2025-2030	פרטי	נדחתה	3	0.2	13	רח' רבנו גרשום 12	הבוכרים	12167
2030-2035	פרטי	נגזזה	12	0.3	40	תוספת בנייה	ארמון הנציב	12238
2020-2025	פרטי	מאושרת	142	0.9	158	מתחם חדש	תלפיות	12266
2035-2040	פרטי	נגזזה	20	0.3	65	ישעיהו	זכרון משה	12269
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	ציפוף בנייה	גבעת שאול	12295
2020-2025	פרטי	מאושרת	16	0.9	18	רח' בן הלל 15	מרכז העיר	12308
2030-2035	פרטי	נגזזה	14	0.3	46	כנפי נשרים	גבעת שאול	12326
2025-2030	פרטי	הפקדה	20	0.7	28	רח' רחל אימנו	קטמון הישנה	12334
2025-2030	פרטי	נגזזה	8	0.3	25	ציפוף בנייה	בית הכרם	12339
2015-2020	פרטי	מאושרת	6	0.9	7	אלקבץ	גבעת שאול	12359
2015-2020	פרטי	בניה	180	1	180	מתחם גן העיר, רח' המתמיד	מרכז העיר	12385
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	ציפוף בנייה	תלפיות	12498
2030-2035	פרטי	נגזזה	6	0.3	20	רח' יפו	מרכז העיר	12504
2015-2020	פרטי	מאושרת	23	0.9	26	מתחם עוזיאל	גבעת שאול	12518
2035-2040	פרטי	נגזזה	66	0.3	220	מאפיית אנגל	גבעת שאול	12580
2025-2030	פרטי	נגזזה	25	0.3	84	רח' עלית הנוער 29	רמות	12610
2015-2020	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	ציפוף בנייה	מורשה	12631
2035-2040	פרטי	נגזזה	30	0.3	100	נחלת שמעון	שמואל הנביא	12634
2015-2020	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	ציפוף בנייה	רוממה	12667
2035-2040	פרטי	נגזזה	74	0.3	245	מתחם שמעון הצדיק	שמעון הצדיק	12705
2015-2020	ציבורי	מאושרת	397	1	397	שוליים דרומיים ומערביים	מנחת	12736
2015	ציבורי	אכלוס	121	1	121	מתחם יפה רום	גילה	12756
2025-2030	פרטי	נגזזה	8	0.3	28	ציפוף בנייה	מקור חיים	12764
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	ציפוף בנייה	מקור חיים	12789
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	ציפוף בנייה	גבעת שאול	12797
2035-2040	פרטי	נגזזה	14	0.3	45	בן יהודה פינת הלל	מרכז העיר	12799
2030-2035	פרטי	נגזזה	8	0.3	25	אזור תעשייה, רח' ירמיהו	רוממה	12815
2015	פרטי	בניה	42	1	42	תוספת בנייה	הר חומה	12825
2015-2020	פרטי	בניה	210	1	210	מתחם חדש	בקעה	12827
2035-2040	פרטי	נדחתה	6	0.2	30	ציפוף בנייה	בית ישראל	12831
2035-2040	פרטי	נגזזה	30	0.3	100	מתחם חדש	ארמון הנציב	12834
2015-2020	פרטי	מאושרת	16	0.9	18	ציפוף בנייה	רוממה	12852
2025-2030	פרטי	נדחתה	3	0.2	14	רח' אצל	הגבעה הצרפתית	12877
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	16	ציפוף בנייה	גוננים	12884
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	מתחם הלני המלכה	מרכז העיר	12900
2015-2020	פרטי	מאושרת	19	0.9	21	ציפוף בנייה	מקור חיים	12934
2030-2035	פרטי	נגזזה	5	0.3	15	מתחם אדרת	עיר דוד	12953
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	ציפוף בנייה	הבוכרים	12966
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	רח' קדושי בבל 24	תלפיות מזרח	12989
2015	פרטי	בניה	143	1	143	אזור תעשייה, מתחם אחוזה	רוממה	12999
2015-2020	ציבורי	אכלוס	200	1	200	מתחם משרד החוץ	קרית האומה	13004
2020-2025	פרטי	מאושרת	162	0.9	180	מתחם עדן	מרכז העיר	13005
2015-2020	פרטי	מאושרת	10	0.9	11	ציפוף בנייה	בית ישראל	13021
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	רח' בית וגן 4	בית וגן	13051
2025-2030	פרטי	נדחתה	3	0.2	16	רח' חיי אדם 30	מאה שערים	13059
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	כפר עציון 6	תלפיות	13070
2015-2020	פרטי	בניה	49	1	49	רח' המ"ג	רוממה	13094
2015-2020	פרטי	בניה	20	1	20	רח' חיים ויטל	גבעת שאול	13101
2015-2020	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	פלורנטין	קרית יובל	13125

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2025-2030	פרטי	נגזזה	10	0.3	32	החלוץ 5	בית הכרם	13139
2025-2030	פרטי	נגזזה	7	0.3	22	בנייה חדשה	בית הכרם	13146
2025-2030	פרטי	נגזזה	10	0.3	32	הארזים 3	בית הכרם	13148
2015-2020	פרטי	מאושרת	116	0.9	129	מתחם ג'רוזלם פוסט	רוממה	13150
2015-2025	ציבורי	מאושרת	797	1	797	מתחם חדש בשולי השכונה	גילה	13157
2015-2020	פרטי	מאושרת	10	0.9	11	ציפוף בנייה	גוננים	13158
2015	פרטי	בניה	15	1	15	אלכסנדריון	גוננים	13209
2030-2035	פרטי	נגזזה	22	0.3	72	מצפה שלמה	רוממה	13218
2015-2020	פרטי	מאושרת	46	0.7	66	בנייה חדשה	גוננים	13219
2015-2020	פרטי	בניה	25	1	25	ציפוף בנייה	רסקו	13227
2015-2020	פרטי	מאושרת	7	0.9	8	רח' יאנוש קורצ'ק	קרית יובל	13237
2025-2030	פרטי	הפקדה	31	0.7	44	בשדרות יצחק בן צבי	נחלאות	13249
2035-2040	פרטי	נגזזה	51	0.3	170	ציפוף בנייה	סנהדריה	13254
2015-2025	ציבורי	מאושרת	1131	1	1131	מתחם חדש בשולי השכונה	גילה	13261
2015-2020	פרטי	בניה	11	1	11	מתחם קולוני, מושבה גרמנית	מושבות	13262
2020-2025	פרטי	מאושרת	115	0.5	230	רח' אזואלי פינת כנפי נשרים	גבעת שאול	13295
2015-2020	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	רח' תורה מציון 4	רוממה	13350
2025-2030	פרטי	נדחתה	3	0.2	13	מתחם היקב, רח' ניסן בק	סנהדריה	13359
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	22	רח' המלך דוד	טלביה	13374
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	רח, אביטל	מקור חיים	13392
2015-2020	פרטי	מאושרת	220	1	220	מתחם מרכז רמת שרת	רמת שרת	13408
2015-2020	פרטי	מאושרת	15	0.9	17	ציפוף בנייה	גבעת שאול	13423
2035-2040	פרטי	מאושרת	51	0.25	202	מתחם הציזנות	קרית יובל	13434
2030-2035	פרטי	נגזזה	11	0.3	36	מתחם יפו	אהל שלמה	13440
2020-2025	ציבורי	הפקדה	284	1	284	מחנה אלנבי	בקעה	13443
2020-2025	פרטי	מאושרת	29	0.9	32	ההגנה 11, גבעת שפירא	הגבעה הצרפתית	13519
2020-2025	פרטי	מאושרת	51	0.9	57	מתחם שמאי,	מרכז העיר	13523
2035-2040	פרטי	נגזזה	30	0.3	100	כביש 60	גילה	13534
2030-2035	פרטי	נגזזה	20	0.3	66	רח' שנברגר והרב זריצקי	רמות	13550
2020-2025	פרטי	מאושרת	15	0.7	22	יצחק שדה	גוננים	13568
2025-2030	פרטי	נגזזה	3	0.3	11	מתחם העשור	עיר דוד	13632
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	13	מתחם מיוחס	עיר דוד	13638
2035-2040	פרטי	נגזזה	59	0.3	198	מתחם דוגה צפון	גילה	13676
2035-2040	פרטי	נגזזה	29	0.3	96	מתחם דוגה דרום	גילה	13677
2030-2035	פרטי	נגזזה	72	0.3	240	רח' לח"י, מגורי סטודנטים	הגבעה הצרפתית	13720
2025-2030	פרטי	נגזזה	12	0.3	41	מלון רייך	בית הכרם	13772
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	ציפוף בנייה	בקעה	13776
2025-2030	פרטי	נגזזה	5	0.3	18	ציפוף בנייה	קרית מנחם	13793
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	12	ציפוף בנייה	רחביה	13800
2020-2025	פרטי	הפקדה	9	0.7	13	הרב עוזיאל	בית וגן	13811
2020-2025	פרטי	הפקדה	8	0.7	11	ציפוף בנייה	גוננים	13861
2015-2020	פרטי	בניה	28	1	28	בנייה חדשה	קרית משה	13876
2030-2035	פרטי	נדחתה	3	0.2	14	רח' עין גדי 22	תלפיות	13906
2015-2020	פרטי	בניה	22	1	22	תוספת בנייה	מקור חיים	13985
2020-2025	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	ציפוף בנייה	גוננים	13997
2025-2030	פרטי	נגזזה	3	0.3	11	ציפוף בנייה	בית ישראל	13999
2025-2030	פרטי	הפקדה	55	0.7	78	רח' שטראוס, מעונות סטודנטים	מרכז העיר	14003
2025-2030	פרטי	הפקדה	39	0.7	56	המ"ג	רוממה	14016
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	15	יהודה הנשיא	גוננים	14042
2020-2025	פרטי	מאושרת	9	0.7	13	ציפוף בנייה	גוננים	14044
2020-2025	פרטי	מאושרת	28	0.9	31	ציפוף בנייה	גוננים	14046

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2020-2025	פרטי	מאושרת	15	0.9	17	ציפוף בנייה	גוננים	14053
2030-2035	פרטי	נגזזה	15	0.3	50	זלמן שניאור	ניות	14069
2030-2035	פרטי	נדחתה	4	0.2	18	ציפוף בנייה	מחנה יהודה	14088
2025-2030	פרטי	הפקדה	8	0.7	12	אגריפס, זכרון יוסף	נחלאות	14167
2025-2030	פרטי	קליטה	24	0.6	40	שד' בן צבי	נחלאות	14186
2025-2030	פרטי	קליטה	18	0.6	30	רח' הנביאים	מרכז העיר	14188
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	רח' הל"ה	קטמון הישנה	14221
2030-2035	פרטי	הפקדה	14	0.7	20	ציפוף בנייה	גוננים	14233
2025-2030	פרטי	נגזזה	5	0.3	18	רבי עקיבא	מרכז העיר	14245
2030-2035	פרטי	קליטה	38	0.3	126	דרך חברון 123, 127, 129, 125	תלפיות	14250
2020-2025	פרטי	מאושרת	36	0.9	40	מגדלי היכל שלמה המלך ג'ורג' 47	מרכז העיר	14253
2020-2025	פרטי	מאושרת	59	0.9	65	מתחם חדש רח' רבינוביץ'	קרית יובל	14291
2015-2020	פרטי	מאושרת	15	0.9	17	צפון תלפיות	תלפיות	14292
2030-2035	פרטי	נגזזה	30	0.2	152	תכנון כולל לשכונת מקור חיים	מקור חיים	14294
2025-2030	פרטי	נגזזה	6	0.2	30	רח' הפסגה	בית וגן	14303
2020-2025	פרטי	הפקדה	22	0.7	32	רח' שחם מאיר	מרכז העיר	14316
2020-2025	פרטי	מאושרת	20	0.9	22	ציפוף בנייה	גוננים	14321
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	נווה שאנן	ניות	14325
2020-2025	פרטי	מאושרת	33	0.9	37	רח' בן יהודה	מרכז העיר	14366
2025-2030	פרטי	קליטה	22	0.6	36	רח' ישעיהו	גאולה	14370
2020-2025	פרטי	הפקדה	8	0.7	11	הרב מוצפי סלמן	בית וגן	14404
2020-2025	פרטי	מאושרת	87	0.9	97	רח' תובל	רוממה	14430
2015-2040	פרטי	אב	470	0.5	940	בית הכרם	בית הכרם	16000
2025-2030	פרטי	הפקדה	17	0.7	24	עמק רפאים	מושבות	49056
2025-2030	פרטי	הפקדה	8	0.7	12	רח' עזרת תורה 28, תל ארזה	סנהדריה	51573
2020-2025	פרטי	מאושרת	29	0.9	32	ברח' אלקבץ	גבעת שאול	51615
2025-2030	פרטי	הפקדה	13	0.7	18	רח' החלוץ 8	בית הכרם	51953
2025-2030	פרטי	קליטה	8	0.6	14	הקדש התימנים, ח"י אדם	מאה שערים	54999
2025-2030	פרטי	הפקדה	8	0.7	12	תוספת בנייה	מרכז העיר	55095
2020-2025	פרטי	הפקדה	8	0.7	11	ציפוף בנייה	מאה שערים	55913
2030-2035	פרטי	נגזזה	11	0.3	38	רח' מקור חיים 56	מקור חיים	56259
2025-2030	פרטי	הפקדה	24	0.7	34	דרך יפו, בית יעקב	מרכז העיר	56499
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	רח' מרידור	פסגת זאב	57257
2025-2030	פרטי	הפקדה	18	0.7	26	ניקור 32 ג	גוננים	57596
2020-2025	פרטי	מאושרת	41	0.9	46	דרך חברון	תלפיות	59014
2025-2030	פרטי	הפקדה	27	0.7	39	רח' בן צבי	נחלת אחים	60970
2025-2030	פרטי	הפקדה	11	0.7	15	צומת המעלות והנגיד, המעלות 7	מרכז העיר	62018
2025-2030	פרטי	הפקדה	14	0.7	20	דרך חברון 53	אבו טור	63750
2030-2035	פרטי	מאושרת	50	0.7	72	אלישע	מרכז העיר	63933
2020-2025	פרטי	מאושרת	41	0.9	45	אחימאיר	נווה יעקב	64733
2020-2025	פרטי	מאושרת	62	0.9	69	רח' שיבת ציון	רמות	64998
2025-2030	פרטי	הפקדה	39	0.7	55	פינת יפו קינג ג'ורג'	מרכז העיר	65870
2030-2035	פרטי	קליטה	13	0.6	22	רחוב הלר 29-27	גבעת מרדכי	66555
2025-2030	פרטי	הפקדה	56	0.7	80	מתחם מע"צ, אדלר שאול 44	מרכז העיר	67470
2015-2020	פרטי	מאושרת	10	0.9	11	רח' אחד העם 11	טלביה	68593
2025-2030	פרטי	קליטה	11	0.6	19	רחוב הפלמ"ח 48	רסקו	68833
2025-2030	פרטי	הפקדה	13	0.7	19	רח' הנביאים 74	מרכז העיר	69294
2025-2030	פרטי	קליטה	38	0.6	64	מתחם אוריון, שמאי	מרכז העיר	78170
2025-2030	פרטי	קליטה	9	0.6	15	רח' יפו 121 פינת מחנה יהודה	מרכז העיר	81372
2015-2020	פרטי	מאושרת	13	0.9	14	רח' רחמילביץ משה	פסגת זאב	82875
2020-2025	פרטי	הפקדה	8	0.7	11	רח' מנחת יצחק 16-22	רוממה	85076

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2030-2035	פרטי	הכנה	47	0.6	78	רח' ירמיהו	רוממה	87551
2025-2030	פרטי	מאושרת	27	0.9	30	קרית ממשלה, שזר	מרכז העיר	88799
2030-2035	פרטי	קליטה	82	0.3	272	דרך חברון-התנופה	תלפיות	98251
2025-2030	פרטי	קליטה	60	0.6	100	מירסקי יצחק 2	רמות	103754
2025-2030	פרטי	קליטה	16	0.6	26	רח' נזר דוד	בית וגן	105957
2025-2030	פרטי	קליטה	92	0.3	308	הנורית 10,12, סופר פלא	קרית מנחם	109876
2020-2025	פרטי	קליטה	22	0.6	37	רח' כתב סופר	גבעת שאול	110023
2020-2040	פרטי	הפקדה	62	0.3	207	מתחם אלכסנדריון	גוננים	110510
2020-2040	פרטי	הפקדה	56	0.3	185	אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל	גוננים	112557
2015-2020	ציבורי	קליטה	155	0.9	172	דיור לסטודנטים בכיכר החתולות	מרכז העיר	114850
2025-2030	פרטי	הכנה	7	0.6	12	ציפוף בנייה	רוממה	117820
2030-2035	פרטי	הכנה	13	0.6	21	שער הפרחים	עיר עתיקה	122069
2025-2030	פרטי	הפקדה	8	0.7	11	רח' כנסת מרכזי	הבוכרים	123877
2025-2030	פרטי	קליטה	7	0.6	12	ברח' רחמילביץ 130	פסגת זאב	125526
2025-2030	פרטי	קליטה	10	0.6	16	ברח' המלך ג'ורג' 28	מרכז העיר	125526
2025-2030	פרטי	קליטה	22	0.6	37	רחוב ירמיהו 66	רוממה	129312
2030-2035	פרטי	הכנה	54	0.4	135	מתחם חדש	גבעת מרכזי	133819
2025-2035	פרטי	קליטה	105	0.6	175	רח' יפו	מרכז העיר	135004
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	13	בית יששכר 4,2	רוממה	135947
2025-2030	פרטי	קליטה	10	0.6	17	מחנה יהודה	נחלאות	136226
2020-2025	פרטי	קליטה	6	0.6	10	ניסן בק 2	סנהדריה	136838
2025-2030	פרטי	קליטה	14	0.6	24	רח' מרידור אליהו	פסגת זאב	143768
2025-2030	פרטי	קליטה	24	0.6	40	רח' יפו 184	מרכז העיר	171793
2025-2030	פרטי	קליטה	6	0.6	10	רחוב החומה השלישית 16	מורשה	183863
2015-2040	פרטי	אב	119	0.5	237	דרום נחלאות	נחלאות	184523
2025-2030	פרטי	קליטה	121	0.6	201	למרגלות רחוב טרומן רמות	רמות	192815
2020-2025	פרטי	קליטה	32	0.3	108	קדמת היובל - טהון	קרית יובל	201467
2020-2025	פרטי	קליטה	7	0.6	12	רח' אורנשטיין 9	מרכז העיר	206748
2020-2025	פרטי	קליטה	14	0.6	24	רח' בצלאל 94	מרכז העיר	207407
2020-2025	פרטי	קליטה	10	0.6	16	זלמן שניאור ניות	ניות	215590
2020-2025	פרטי	קליטה	7	0.6	11	רח' שרי ישראל 1	רוממה	222026
2030-2035	פרטי	קליטה	28	0.6	46	משה אריה קורץ, ארנונה החדשה	תלפיות	223057
2020-2025	פרטי	קליטה	14	0.6	24	מתחם שנלר	מלכי ישראל	233965
2020-2025	פרטי	קליטה	11	0.6	18	ברח' אלקבץ 28	גבעת שאול	245118
2030-2035	פרטי	קליטה	23	0.6	39	תוספות בנייה	ארמון הנציב	246660
2025-2030	ציבורי	קליטה	251	0.8	314	מתחם צומת פת	גוננים	252379
2030-2035	פרטי	קליטה	59	0.6	98	רחוב ההגנה	הגבעה הצרפתית	257337
2030-2035	ציבורי	קליטה	680	0.8	850	מתחם פי גלילות	הר נוף	0099218-101
2025-2030	ציבורי	קליטה	324	0.8	405	מתחם הדסה הקטנה	קרית יובל	101-0051771
2020-2025	פרטי	הפקדה	12	0.7	17	ברח' הלל 7	מרכז העיר	101-0052555
2025-2030	פרטי	קליטה	6	0.5	12	רחוב המ"ג 11	רוממה	101-0060210
2020-2025	פרטי	הפקדה	18	0.7	26	רח' אהליאב, רוממה	רוממה	101-0066290
2025-2030	פרטי	קליטה	76	0.6	126	מתחם אורן, רחוב אהליאב	רוממה	101-0067876
2025-2030	פרטי	הפקדה	17	0.7	24	רחוב הרב חכם שמעון 7	סנהדריה	101-0068536
2025-2030	פרטי	קליטה	7	0.6	11	מקור חיים 55	מקור חיים	101-0084277
2020-2025	פרטי	הפקדה	18	0.7	26	יד הרב הרצוג	בית וגן	101-0086256
2030-2035	פרטי	נדחתה	2	0.2	10	נווה שאנן 27	נווה שאנן	101-0087957
2025-2030	פרטי	הפקדה	13	0.7	18	רח' אביר יעקב	נווה יעקב	101-0094037
2025-2030	פרטי	הפקדה	10	0.7	14	רחוב רשב"ג 67,	גוננים	101-0096933
2020-2025	פרטי	הפקדה	13	0.7	18	רחוב קורא הדורות 13	תלפיות	101-0104273
2025-2030	פרטי	הפקדה	18	0.7	25	רח' נג'ארה - אלקבץ	גבעת שאול	101-0112789

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2020-2025	פרטי	הכנה	24	0.7	34	שטראוס	מרכז העיר	101-0123109
2030-2035	ציבורי	הכנה	720	0.6	1200	מתחם מצפה נפתוח	רמות	101-0124834
2025-2030	פרטי	קליטה	18	0.5	36	מתחם דרנא	מרכז העיר	101-0126201
2025-2030	פרטי	קליטה	18	0.6	30	ברחוב ירמיהו	רוממה	101-0126631
2030-2040	פרטי	קליטה	548	0.5	1096	מתחם נצבא, תלפיות	תלפיות	101-0142034
2030-2035	פרטי	קליטה	43	0.6	71	מתחם אולפן עציון	בקעה	101-0152298
2025-2030	פרטי	קליטה	41	0.6	69	כיכר ציון	מרכז העיר	101-0189654
2025-2030	ציבורי	קליטה	180	0.6	300	דרך חברון דרום	תלפיות	101-0207563
2025-2030	פרטי	קליטה	11	0.6	18	רחוב רש"י 44-46	מקור ברוך	101-0242743
2020-2025	פרטי	קליטה	27	0.3	90	קדמת היובל - טהון	קרית יובל	101-0244947
2025-2040	פרטי	קליטה	150	0.3	500	מתחם רחוב טהון	קרית יובל	101-0268219
2020-2025	פרטי	קליטה	50	0.3	165	מתחם שטרן 34-42	קרית יובל	101-317016
2015-2020	פרטי	מאושרת	18	0.9	20	החשמונאים 17	מקור ברוך	10212
2030-2035	פרטי	נגזזה	6	0.3	20	רח' יחזקאל 6,7	גאולה	10212
2015-2020	פרטי	מאושרת	29	0.9	32	דרך בית לחם 52	בקעה	10435
2030-2035	פרטי	נגזזה	12	0.3	41	ציפוף בנייה	עזרת תורה	10983
2020-2025	פרטי	הפקדה	13	0.7	18	הלוי אליעזר	קרית משה	11347
2025-2030	פרטי	קליטה	17	0.6	28	שערי ירושלים	מקור ברוך	11404
2025-2030	פרטי	קליטה	10	0.6	16	רח' קורדובירו	גבעת שאול	11557
2030-2035	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	רח' נג'ארה	גבעת שאול	11579
2030-2035	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	הקרן הקיימת 8	רחביה	11969
2020-2025	פרטי	מאושרת	58	0.9	64	רח' סלמן אליהו 2	בית וגן	12087
2030-2035	פרטי	קליטה	20	0.3	66	אלקבץ-אונקלוס	גבעת שאול	12103
2020-2025	פרטי	הפקדה	10	0.7	14	בית"ר	תלפיות	12498
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	15	רחוב המ"ג	רוממה	12572
2030-2035	פרטי	נגזזה	7	0.3	24	מתחם "כרמל מזרחי"	רוממה	12814
2015-2020	פרטי	מאושרת	25	0.9	28	דרך חברון 131	תלפיות	12995
2015-2020	ציבורי	מאושרת	150	1	150	מתחם משרד החוץ	קרית האומה	13004
2015-2020	פרטי	מאושרת	90	0.9	100	מתחם דב יוסף	גילה	13290
2020-2030	ציבורי	הפקדה	1830	1	1830	מתחם חדש "מורדות ארנונה"	תלפיות	151-0053751
2015	פרטי	מאושרת	23	0.9	25	רחוב הנורית	קרית מנחם	1630
2015-2020	פרטי	מאושרת	63	0.9	70	בתי ורשה	מאה שערים	1697
2015-2020	פרטי	מאושרת	49	0.9	54	דרך חברון	בקעה	1732
2015-2020	פרטי	מאושרת	67	0.9	74	מרכז מסחרי	הגבעה הצרפתית	1775
2025-2030	פרטי	קליטה	16	0.6	27	בנייה חדשה	רוממה	184
2015-2020	פרטי	בניה	60	1	60	בנייה במגרשים רקים	בית הכרם	2005
2015-2030	פרטי	מאושרת	68	0.9	75	בנייה במגרשים רקים	רמת שרת	2022
2015	פרטי	בניה	144	1	144	רח' הנביאים	מרכז העיר	2080
2035-2040	פרטי	נגזזה	22	0.2	108	ברכת ירושלים, עמק רפאים	מושבות	2417
2015-2020	ציבורי	בניה	630	1	630	מתחם שנלר	מקור ברוך	2447
2035-2040	פרטי	נגזזה	42	0.3	140	מתחם קלד"ש	מרכז העיר	2496
2035-2040	פרטי	הכנה	80	0.2	400	מרכז מסחרי	קרית יובל	2535
2025-2030	פרטי	מאושרת	175	0.6	292	גבעת קנדה	גילה	2570
2020-2025	פרטי	מאושרת	56	0.7	80	מתחם בית מפא"י	מרכז העיר	2592
2020-2025	פרטי	קליטה	7	0.6	12	רבי טרפון	גוננים	262717
2015	פרטי	מאושרת	90	0.9	100	פסגת טל, פסגת זאב צפון	פסגת זאב	3058
2020-2030	פרטי	מאושרת	90	0.9	100	ציפוף בנייה	הבוכרים	3276
2015-2020	פרטי	אכלוס	48	1	48	ציפוף בנייה	רמת שרת	3366
2015	פרטי	מאושרת	26	0.9	29	תוספות בנייה	קטמון הישנה	3441
2030-2035	פרטי	נגזזה	11	0.3	37	תוספות בנייה	עזרת תורה	3477
2015-2020	פרטי	אכלוס	180	0.9	200	הולילנד	בית וגן	3507

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2035-2040	פרטי	נגזזה	29	0.3	98	קרית סטמר	תל ארזה	ג3593
2020-2025	פרטי	מאושרת	63	0.9	70	מתחם עומריה	מושבות	א3599
2015-2020	פרטי	בניה	43	0.9	48	פסגת זאב דרום	פסגת זאב	ב3602
2015	פרטי	מאושרת	41	0.9	45	דרום גילה	גילה	א3630
2025-2030	פרטי	מאושרת	72	0.9	80	רח' בן גמליאל	גוננים	א3727
2035-2040	פרטי	נגזזה	26	0.3	88	רחוב שמאי	מרכז העיר	ב3749
2025-2030	פרטי	נגזזה	20	0.3	65	בנייה חדשה	רוממה	א3767
2020-2025	פרטי	מאושרת	55	0.9	61	מתחם לבנייה	הר נוף	ב3900
2020-2025	פרטי	מאושרת	73	0.9	81	בנייה חדשה	רמות	ב3991
2015-2020	פרטי	מאושרת	9	0.9	10	דוד המלך	מרכז העיר	א4080
2015-2020	פרטי	מאושרת	22	0.9	24	תל ארזה, דרום גולדה מאיר	סנהדריה	ב4162
2015-2020	ציבורי	בניה	295	1	295	מורדות קריית יובל	קרית יובל	א4187
2015-2020	פרטי	בניה	18	1	18	אגרון	טלביה	א4240
2020-2025	פרטי	מאושרת	86	0.9	95	בתי וינטברג	מאה שערים	א4255
2015	פרטי	בניה	80	1	80	מתחם כ"ח מערב	מחנה יהודה	א4412
2015	פרטי	בניה	80	1	80	מתחם כ"ח מזרח	מחנה יהודה	ב4412
2020-2025	פרטי	מאושרת	122	0.9	135	פסגת זאב צפון	פסגת זאב	א4430
2020-2025	פרטי	מאושרת	176	0.5	352	בליליוס-תלפיות	תלפיות	ב4539
2020-2025	פרטי	הפקדה	182	0.9	202	מתחם רסקו	בית הכרם	א4555
2015-2020	פרטי	מאושרת	14	0.9	16	רחוב חזון ציון	בית הכרם	ב4555
2015	ציבורי	בניה	42	1	42	חורשת הירח	קטמון הישנה	א4581
2015-2020	פרטי	בניה	32	1	32	בנייה חדשה	תלפיות	י4748
2015-2020	פרטי	בניה	127	1	127	ארנונה הצעירה	תלפיות	י4748
2020-2025	פרטי	מאושרת	107	0.9	119	מתחם חדש	הר נוף	ב4779
2020-2025	פרטי	מאושרת	200	0.8	250	גולדה מאיר	רמות	ב4820
2030-2035	פרטי	נגזזה	24	0.3	80	רח' רפאל קצנלנברג	הר נוף	ב4886
2015-2020	פרטי	מאושרת	36	0.9	40	בית אורות	הר הזיתים	א4904
2030-2035	פרטי	נדחתה	10	0.2	50	נוה שמחה	רוממה	א5041
2025-2030	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	ציפוף בנייה	גוננים	א5250
2025-2030	פרטי	הכנה	26	0.6	44	תוספות בנייה	מעלות דפנה	ג5323
2020-2025	פרטי	מאושרת	126	0.9	140	שומרי אמונים	בית ישראל	א5331
2035-2040	פרטי	נגזזה	30	0.3	100	תחנת דלק צומת פת	גוננים	א5456
2035-2040	פרטי	נגזזה	60	0.3	200	בית יתומים דיסקין	קרית משה	א5521
2020-2025	פרטי	מאושרת	135	0.9	150	מתחם חדש	רמת מוצא	א5639
2025-2035	ציבורי	מאושרת	1000	1	1000	גבעת המטוס ב	גבעת המטוס	ב5834
2035-2040	ציבורי	נדחתה	80	0.2	400	גבעת המטוס ג'	גבעת המטוס	ג5834
2020-2025	פרטי	מאושרת	70	0.7	100	מתחם הדידיקה	מרכז העיר	א5913
2015-2020	פרטי	מאושרת	11	0.9	12	רח' אברבנל 12	רחביה	א5981
2030-2035	פרטי	נגזזה	27	0.3	90	יד שרה, ירמיהו	רוממה	א6140
2015-2020	פרטי	מאושרת	20	0.9	22	בנייה חדשה	רמת דניה	א6268
2035-2040	פרטי	נגזזה	20	0.3	65	שומרי אמונים	מאה שערים	א6434
2015-2020	ציבורי	בניה	393	1	393	מתחם יער מיר	נוה יעקב	א6513
2015-2020	ציבורי	הכנה	60	0.6	100	מתחם קנטרי רמות	רמות	א6576
2015-2020	פרטי	מאושרת	20	0.9	22	תוספות בנייה	גבעת שאול	א6587
2025-2030	פרטי	נדחתה	4	0.2	21	בר אילן 5	סנהדריה	א6637
2025-2030	פרטי	נגזזה	3	0.3	10	ציפוף בנייה	קרית משה	א6970
2015-2020	פרטי	בניה	79	1	79	בנייה חדשה	הר נוף	א7374
2030-2035	פרטי	נגזזה	15	0.3	50	יהודה הנשיא	גוננים	ב7770
2020-2025	פרטי	הפקדה	7	0.7	10	רח' הירדן 7, ארנונה	תלפיות	ג7939
2025-2030	פרטי	נגזזה	10	0.3	33	ברח' ההסתדרות	מרכז העיר	ב8100
2020-2025	פרטי	מאושרת	92	0.9	102	רח' פולצקי	גילה	א8363

רשימה מפורטת של עתודות הקרקע למגורים בירושלים 2040

שנות מימוש	יזם	שלבי תכנון	יח"ד לאחר הערכת מימוש	מקדם מימוש	מס' יח"ד	שם פרויקט / מיקום התכנית	שכונה	מס' תכנית
2035-2040	פרטי	נגזזה	28	0.3	94	דרך בית לחם 49	בקעה	8707ב
2020-2025	פרטי	הפקדה	7	0.7	10	רח' שיף 1 רמות ד'	רמות	8730ב
2025-2030	פרטי	נגזזה	4	0.3	14	דרך חברון 72	בקעה	9049ב
2030-2035	פרטי	נגזזה	15	0.3	50	מלכי ישראל פינת הטורים	מקור ברוך	9156א
2025-2030	פרטי	נגזזה	39	0.3	130	רח' המג	רוממה	9379א
2020-2025	פרטי	הפקדה	7	0.7	10	רח' בן עוזיאל 17	גבעת שאול	9968ה
2020-2035	ציבורי	מאושרת	1280	1	1280	הגבעה המרכזית	גבעת המטוס	14295 / מק
2020-2035	פרטי	מאושרת	1170	0.9	1300	הגבעה המרכזית	גבעת המטוס	14295 / מק
2025-2040	פרטי	רעיוני	840	0.4	2100	מורדות דרומיים	גילה	מתחם במתאר
2035-2040	ציבורי	רעיוני	727	0.6	1212	מתחם הדסה	עין כרם	מתחם במתאר
2030-2040	פרטי	רעיוני	240	0.3	800	רמות צפון מזרח	רמות	מתחם במתאר
2025-2030	פרטי	רעיוני	88	0.3	294	מתחם דיפלוט	תלפיות	מתחם במתאר
2025-2040	ציבורי	רעיוני	880	0.4	2200	מתחם חדש בשולי השכונה	גילה	מתחם במתאר
2035-2040	פרטי	רעיוני	400	0.2	2000	מתחם חדש	גבעת יעל	מתחם רעיוני
2025-2030	פרטי	הכנה	32	0.3	108	מתחם בורוכוב 2-4	קרית יובל	מתחם בהכנה
2025-2040	ציבורי	הכנה	2800	0.8	3500	מתחם חדש	רכס לבן	מקודם בותמ"ל
2025-2035	פרטי	הכנה	300	0.3	1000	מרכז קליטה גילה	גילה	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	125	0.25	500	אולסוונגר ברזיל	קרית יובל	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	72	0.4	180	פסגת זאב	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	ציבורי	הכנה	160	0.4	400	מורדות רוממה, נחל רוממה	רוממה	מתחם בהכנה
2025-2030	ציבורי	קליטה	400	0.8	500	צפונית לבי"ח הדסה הר הצופים	הגבעה הצרפתית	מתחם בהכנה
2020-2025	פרטי	קליטה	228	0.6	380	מתחם קופרשטוק	מקור חיים	מתחם בהכנה
2025-2040	פרטי	קליטה	560	0.4	1400	מר אליאס, בין דרך חברון להר חומה	הר חומה	מתחם במתאר
2025-2030	פרטי	קליטה	105	0.3	350	מתחם הארזים	בית הכרם	התחם בהכנה
2030-2035	פרטי	קליטה	60	0.3	200	מרכז מסחרי נווה יעקב	נווה יעקב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	16	0.4	40	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	20	0.4	50	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	24	0.4	60	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	28	0.4	70	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	28	0.4	70	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	52	0.4	130	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2030-2035	פרטי	הכנה	60	0.4	150	אינפילים	פסגת זאב	מתחם בהכנה
2020-2040	פרטי	אב	1800	0.4	4500	אינפילים	גוננים	מתחם בהכנה
2020-2040	פרטי	אב	1050	0.5	2100	אינפילים	מע"ר חרדי	מתחם בהכנה
2020-2035	ציבורי	קליטה	800	0.8	1000	מתחם חדש - מורדות אורה	מורדות אורה	מתחם בהכנה
2025-2040	פרטי	אב	648	0.25	2590	תכנית אב קטמון ח' ט'	קטמונים	תכנון כולל
2020-2035	פרטי	אב	200	0.5	400	תכנית אב גנים-יובלים - בנייה חדשה	קרית יובל	תכנון כולל
2020-2040	פרטי	אב	1159	0.25	4637	תכנית אב גנים-יובלים - פינוי בינוי	קרית יובל	תכנון כולל
2030-2040	ציבורי	רעיוני	1200	0.3	4000	מתחם חדש	עטרות	מתחם רעיוני
2025-2030	פרטי	הכנה	83	0.3	276	מתחם שטרן 29-33	קרית יובל	101-334334
2025-2035	פרטי	הכנה	96	0.3	320	מתחם אורגוואי 11-25	קרית יובל	מתחם בהכנה
2030-2035	ציבורי	רעיוני	360	0.3	1200	שטחי משבצת קבוץ רמת רחל	תלפיות	מתחם רעיוני
2030-2035	פרטי	הכנה	60	0.3	200	מרכז קריית מנחם - רחוב דהומי	קרית מנחם	מתחם בהכנה