

מדינת ישראל
מינהל התכנון

יום רביעי כ"ח ניסן תשפ"ג

19/04/2023

מספר בקשה: 3056-23-0006

לכבוד

שלום רב,

הנדון: החלטה בבקשת חופש מידע מספר "3056-23-0006 – ניתוח היקפי בנייה המתאפשרים מכוח

תמ"א 70"

בקשתך מיום 23.3.23 לקבלת מידע אודות ניתוח היקפי בנייה המתאפשרים מכוח תמ"א 70 התקבלה ונבדקה אל מול גורמי המקצוע הרלוונטיים במשרדנו ולאחר בחינתה, להלן התייחסותנו:

1. תמ"א 70 למרחבי תחנות המטרו מתווה את מדיניות התכנון האורבני מוטה תחבורה ציבורית סביב תחנות המטרו, בין היתר, באמצעות ציפוף הבינוי על מנת לקרב היקף אוכלוסייה גדול ככל הניתן במרחב הנמצא במרחק הליכה מתחנות המטרו, לעודד הליכה, רכיבה ושימוש בתח"צ ולייעל את השימוש בקרקע, משאב אשר נמצא בחסר במדינת ישראל. התמ"א מאפשרת מענה לביקושים העתידיים, בתוך הערים הקיימות, תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע, עידוד התחדשות עירונית ותכנון מוטה תחבורה ציבורית תוך התייחסות להיבטי איכות המרחב הציבורי.
2. הנחות העבודה בעת גיבוש התכנית התבססו על סקר תקדימים נרחב מהעולם, אשר סקר מעל 80 תקדימים, הוצג בפני הולנת"ע ביום 4.8.2020 ופורסם באתר [מינהל התכנון](#) (ראו באתר בקטגוריית "מסמכים נוספים" > "תכתובות" > "דו"ח מס' 1 – סקירת תקדימים מהעולם").
3. על בסיס דו"ח התקדימים לעיל, גובשו עקרונות התכנון ומתודולוגיית עבודה אשר הוצגו בולנת"ע ביום 9.3.2021 בדו"ח מס' 2 (ראו אתר [מינהל התכנון](#) – "דוח מס' 2 - מתודולוגיית עבודה ועקרונות התכנון"). לעניין ריכוז יחיד למגורים במרחבי תחנות המטרו במטרופולין ת"א, גובשה הנחת עבודה כלהלן:

ריכוז שטחי מגורים בסביבת תחנות המטרו – כ- 50% מיחידות הדיור הנדרשות בעתיד

יובהר כי מדובר בהנחה שמרנית, כאשר במדינות רבות בעולם שיעור תוספת יחידות הדיור למגורים סביב מערכות לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים כגון מטרו מגיע לכ- 70% ברמה מטרופולינית ולכ- 90% ומעלה בערים גדולות.

ראו פירוט נוסף בדו"ח מס' 2 – **מתודולוגיית עבודה ועקרונות התכנון**, פרק 4 – היבטי כלכלה ושמאות, הכולל דוגמאות מהעולם בדבר ריכוז אוכלוסייה במרחבי המטרו. הדו"חות כוללים הפניה למגוון מקורות מידע וביניהם דו"ח של הבנק העולמי. ראו להלן [קישור לדו"ח מעודכן](#) של הבנק העולמי.

מדינת ישראל
מינהל התכנון

4. בהתאם להנחות עבודה אלה, בוצעו חישובי הערכות על בסיס נתוני למ"ס לפי תרחיש ילודה ותמותה בינוני המותאם תכנית הדיור מחוז ת"א ומחוז מרכז (ללא נפת השרון) כולל התפלגות למגזרים וגילאי עבודה ([המועצה הלאומית לכלכלה](#) – תרחישי אוכלוסייה עד שנת 2050) כלהלן:
- א. על פי תחזית גידול אוכלוסייה, סה"כ תושבים במטרופולין ת"א (ללא נפת השרון) בשנת 2050: כ- 5 מיליון.
- ב. לפני נתוני למ"ס בשנת 2020 – היקף יח"ד קיימות במטרופולין ת"א (ללא נפת השרון) עומד על כ- 1 מיליון.
- ג. לפי משק בית ממוצע של 3.2 – בשנת 2050 תידרש תוספת של כ- 500-600 אלף יח"ד במטרופולין ת"א (ללא נפת השרון).
- ד. בהתחשב בפחת תכנוני שבשיעור של 60% - ידרשו כ- 900 אלף - 1 מיליון יח"ד במטרופולין ת"א (ללא נפת השרון).
- ה. בהנחת כ- 50% ריכוז במרחבי תחנות המטרו – ידרשו כ- 450-500 אלף יח"ד במטרופולין ת"א (ללא נפת השרון).

5. חשוב להדגיש כי מסמכי תמ"א 70 המופקדת כוללים הוראה בדבר חובת עמידה בהיקפי בינוי מינימאליים בתכניות עתידיות במרחבי המטרו – היקפי בינוי אלה מוגדרים ע"י רח"ק¹ מינימום ממוצע לתכנית. היקפי הבינוי הסופיים (מקסימאליים) ייקבעו בתכנון המקומי והמפורט בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הרלוונטי.

שימת ליבך למידע המופיע בקישורים בכל סעיף, הרשומים בכיתוב כחול עם קו תחתי.

בכבוד רב,

רמה קדמי-חיים

רמה קדמי-חיים

הממונה על העמדת מידע לציבור

מינהל התכנון

העתק:

גבי יעל סלומון, מנהלת אגף בכיר תכנון מטרו - מינהל התכנון
גבי אולה אקסלרוד, מנהלת אגף א' תכנון מרחבי המטרו - מינהל התכנון
עו"ד אפרת ברנד, יועצת משפטית – מינהל התכנון

¹ רח"ק (רצפה חלקי קרקע) - היחס שבין סך כל שטחי הבניה הסחירים (עיקרי ושירות) מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים חלקי שטח הקרקע.