

מדיניות תקני החניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות בתל-אביב – יפו

וובינר מכון גזית-גלוב לחקר הנדל"ן

21 בדצמבר 2020



1. מדיניות חניה - למה עכשיו?

2. השפעות תקן החניה על העיר

3. מצב החניה בעיר

4. מדיניות מוצעת לתקן חניה

5. התייחסות לתקופת הביניים



הכנת מסמך מדיניות חניה לתל-אביב - יפו

תקן לרכב שיתופי



חניוני
חנה וסע



מחירי חניה
רספונסיבים



תקן חניה
לאופניים



הגברת תחלופה
באזורים מסחריים



הגבלת/ תמחור
תווי חניה



הפחתת תקן חניה
וביטול תקן מינימום



למה מדיניות חניה עכשיו?

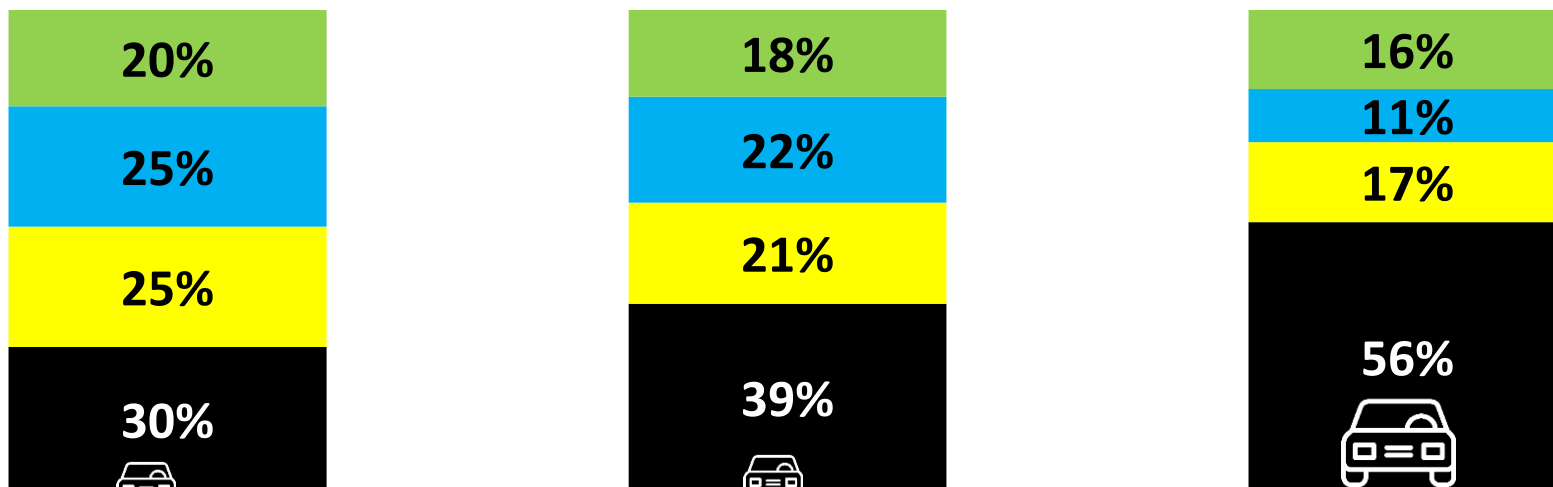
1



מדיניות החניה הנה מרכיב הכרחי ביישום המדיניות התחבורתית

יעדי הרגלי נסיעה ל-2025 ול-2030

■ הליכה ■ אופניים ■ תחבורה ציבורית ושיתופית ■ רכב פרטי (כולל מונית)

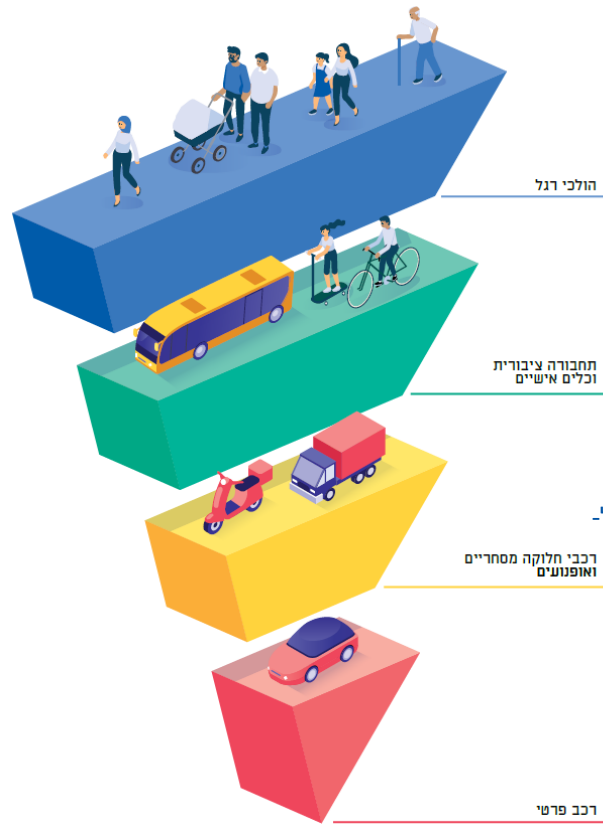


2030

2025

מצב קיים

מדיניות החניה תומכת בכל מרכיבי החזון התחבורתי



מערכת תחבורה יוצרת מרחב עירוני איכותי

- פרויקט חתך הרחוב התל-אביבי
- היערכות עירונית לרכבים חשמליים
- פיתוח וניהול מדיניות חניה עירונית

מצוינות בניהול מערכות תחבורה בעיר

- הקמת לשכת קשר לתחבורה חכמה
- תכניות אב רובעיות לתחבורה ותנועה
- הרחבת סמכויות העירייה בפיקוח ואכיפה

מערכת תחבורה מכילה ומגוונת

- תכנית אב לבטיחות בדרכים
- תכניות אב רובעיות לתחבורה ותנועה
- תכנית אב לאופניים והרחבת רשת השבילים

מערכת תחבורה התומכת בצמיחה עירונית

- קידום הקמת רשות תחבורה מטרופוליטית
- פרויקט שת"פ עם מעסיקים גדולים
- מדיניות לוגיסטיקה לאזורי תעסוקה ומסחר

מדיניות החניה היא מפתח למרחב ציבורי איכותי



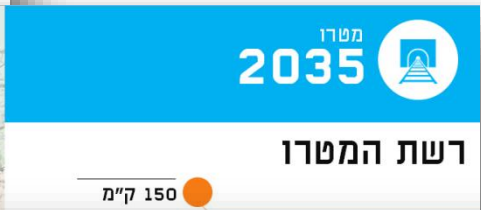
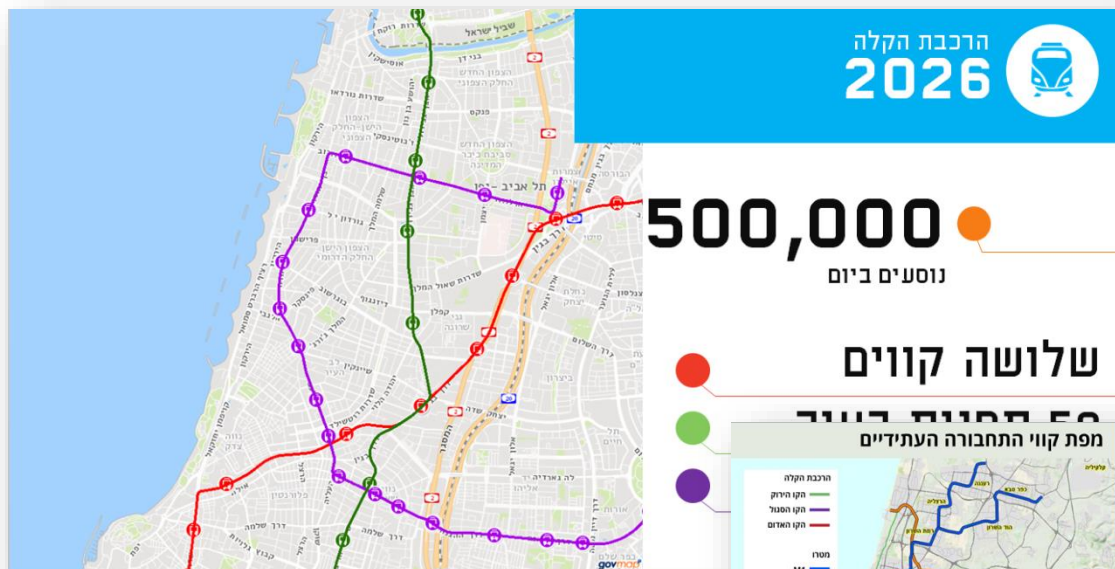
מדיניות חניה עירונית

יעדים מוצעים

- 1.** הגדלת היקף הנסיעות באמצעים מקיימים – ביחס לנסיעות ברכב פרטי, תוך הצגת אמצעי תחבורה חלופיים, כולל בסופי שבוע
- 2.** שמירה על אטרקטיביות העיר למבקרים – תוך מציאת פתרונות תחבורתיים למגיעים לעיר למטרות עבודה, קניות ובילוי לאורך היום
- 3.** שיפור מצאי החניה לתושבים ליד ביתם – בצד צמצום הבעלות על רכב, תינתן העדפה לתושבים בחניות רחוב ובחניות ציבוריות
- 4.** הקטנת זמן חיפוש חניה – והקטנת העומס התחבורתי הנגרם בשל כך, על ידי ניהול יעיל של מלאי החניה הקיים
- 5.** שיפור המרחב הציבורי והעדפת ניידות בטוחה – תוך צמצום היקף חניית רחוב לטובת תח"צ, שבילי אופניים ומרחב הולכי רגל ותוך פיתוח חניה בתת הקרקע

מדיניות חניה - למה עכשיו?

הערכות לפיתוח רשת מתע"ן



מדיניות חניה - למה עכשיו?

- הערכות לפיתוח רשת מתע"ן
- שיפורים בתחבורה הציבורית
- תחבורה שיתופית

עדיפות לתחבורה הציבורית

השטח האזור הצפוני
HaTzafon
HaYashan-Northern Area

תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFFO

השטח האזור הדרומי
HaTzafon HaYashan
Southern Area

שיפור תדירות ותוספת קווים

התחבורה הציבורית מתקדמת אליך

הכרטיס 4.119

שיפורים ושינויים במסלולי התחבורה הציבורית בשטח החדש

תוספת קווי תחבורה ציבורית חדשים

התחבורה הציבורית מתקדמת אליך

נתיבים מהירים 2025

כל הרכבים לחצי זמן

נתיבים מהירים ותוספת קווים

13 ק"מ

600 מיליון שקל

9,000 מ"ר

4,000 מ"ר

2-2.5 מיליון שקל

1,464 מ"ר

463 מ"ר

75-50 שקל

נתיב מהיר

3633

שירות היסעים בשבת

נעים בסופ"ש

קווי נעים בסופ"ש

- קו 705 לניון לח אביב
- קו 705 לניון לבנימינה
- קו 706 לניון לח אביב
- קו 706 לניון רה"ש
- קו 707 לניון לח אביב
- קו 707 לניון רה"ש
- קו 708 לניון ולפסאן
- קו 708 לניון רמת השרון
- קו 709 לניון לח אביב
- קו 709 לניון סניף
- קו 710 לניון לח אביב
- קו 710 לניון קריית אנו

300 ק"מ

4 ערים

526 תחנות

30 דקות

תחבורה ציבורית גמישה ושיתופית

נשט מוגדר

שאטלים

יפואית

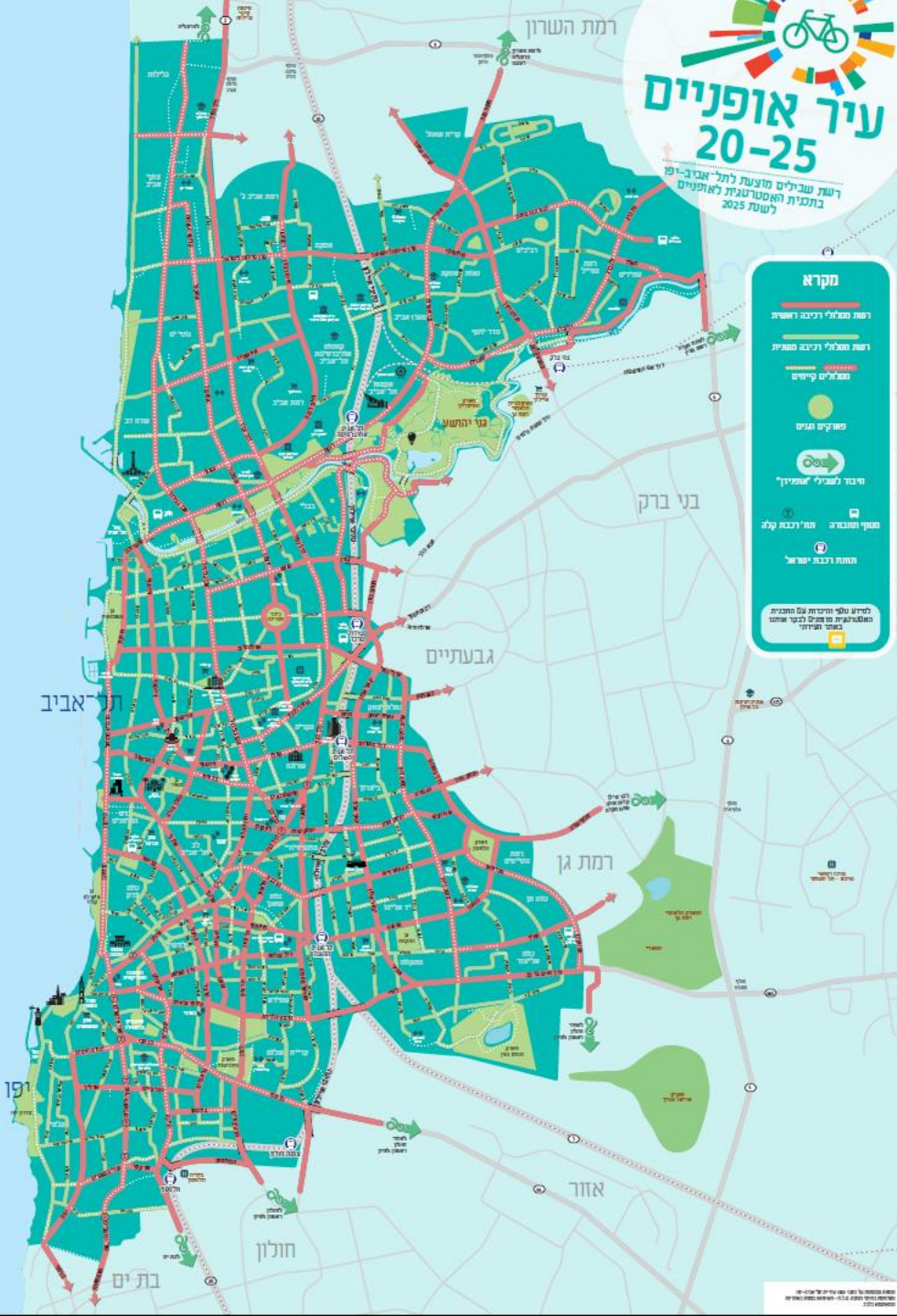
בבל

נתיב מהיר

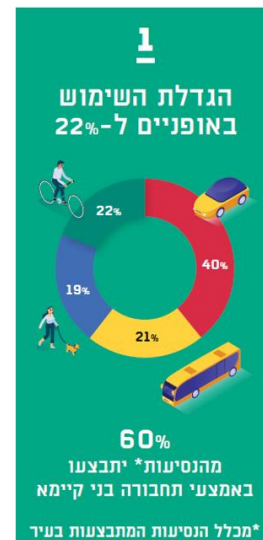
3633

מדיניות חניה - למה עכשיו

- הערכות לפיתוח רשת מתע"ן
- שיפורים בתחבורה הציבורית
- תחבורה שיתופית
- פיתוח רשת שבילי אופניים



עד שנת 2025:

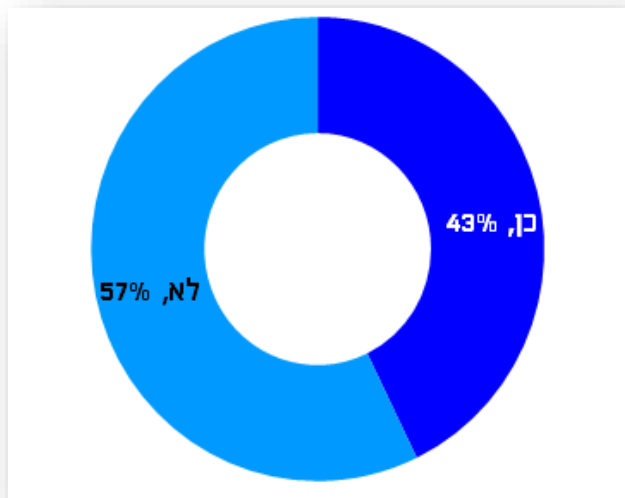


2

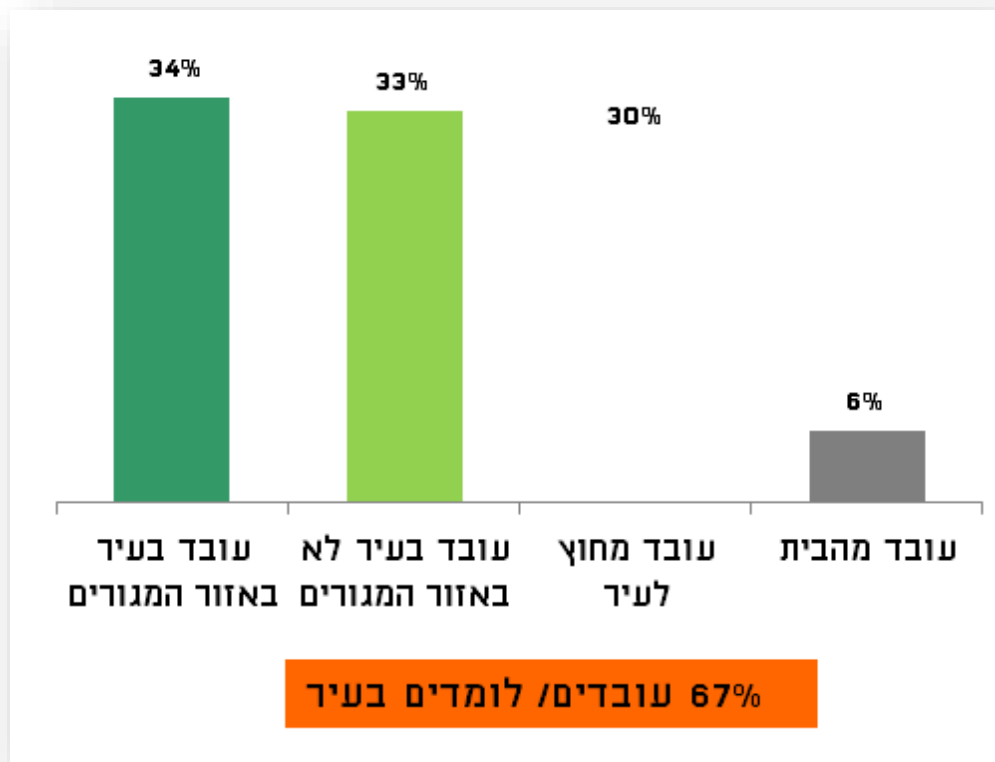
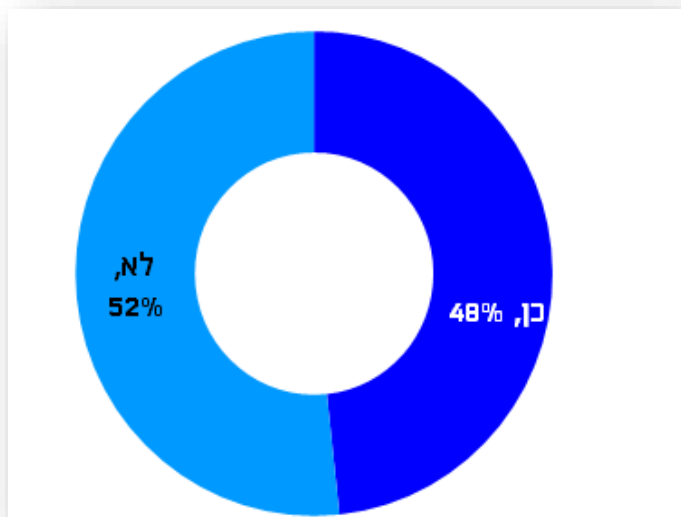
השפעות תקן החניה במגורים
על העיר

השפעת חניה פרטית על הרגלי יוממות

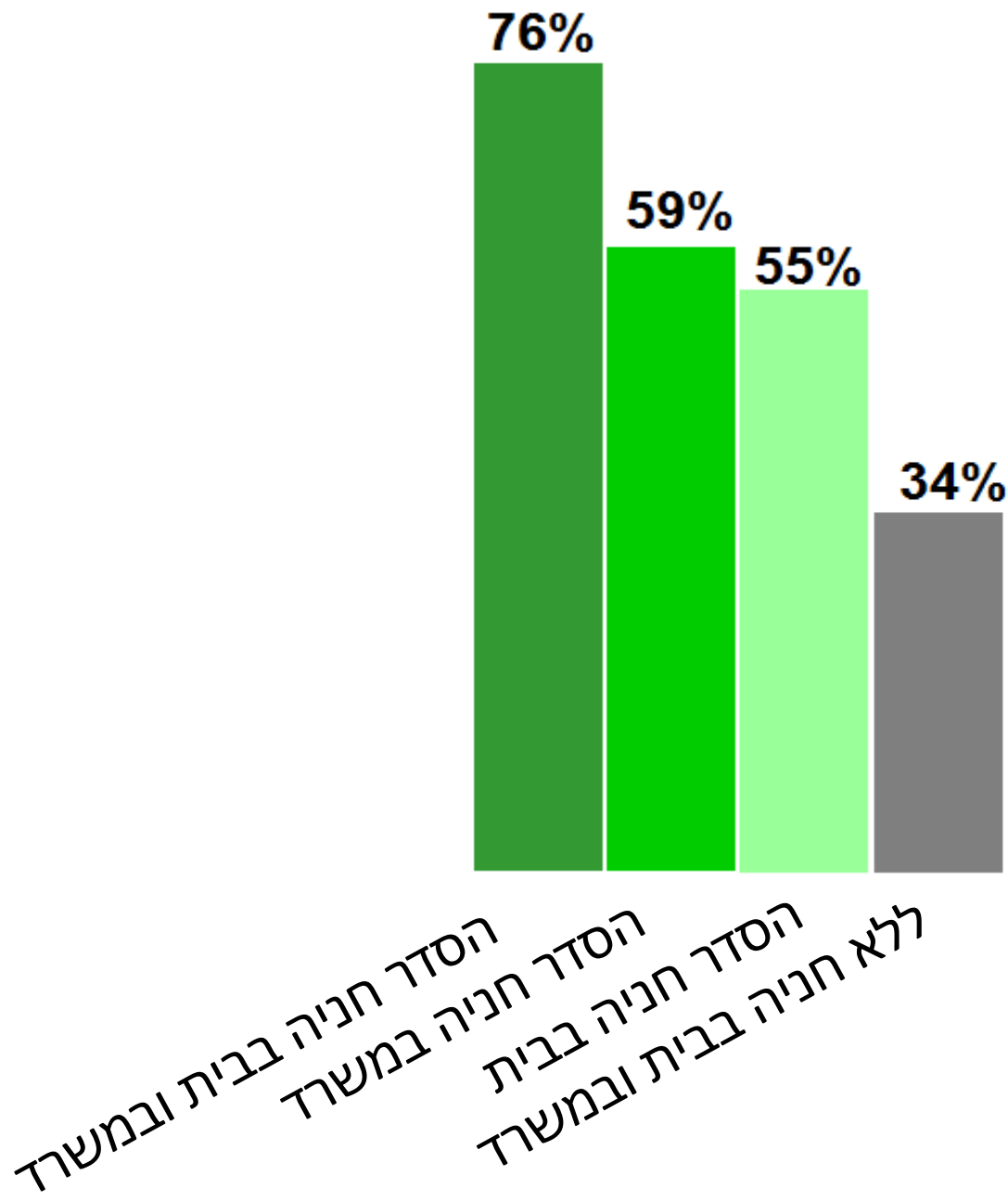
ל- 43% מהתושבים חניה בבית



ל- 48% מהתושבים חניה בעבודה



שימוש ברכב כתלות בהסדרי חניה

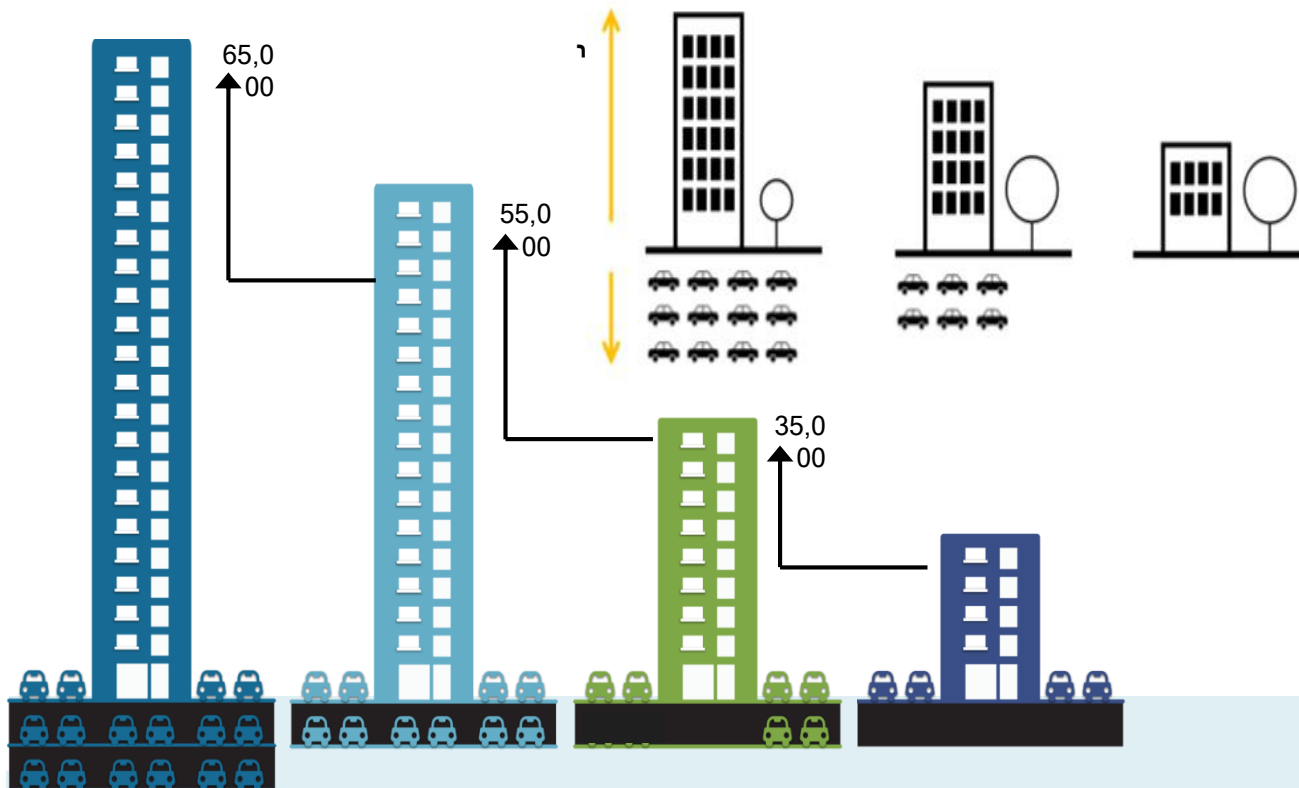


מבין התושבים
שעובדים ולומדים בעיר:

76% מהתושבים בעלי חניה
בבית ובעבודה מגיעים עם
רכב

לעומת 34% מהתושבים
ללא סידור חניה

משמעות על התחדשות עירונית



מגדל בן 24 קומות	בניין רב קומות בן 15 קומות	בנין גבוה בן 8 קומות	בנין נמוך בן 3 קומות	
160,000 ₪	140,000 ₪	115,000 ₪	95,000 ₪	שטח שירות על קרקעי
כל החניה תת"ק 90,000 ₪	מחצית החניה תת"ק 45,000 ₪	חניה תת"ק מינימאלית 15,000 ₪	ללא חניה תת"ק	שטח שירות תת קרקעי
250,000 ₪	185,000 ₪	130,000 ₪	95,000 ₪	סה"כ בניה ישירה ליח"ד



10.06.2018 • תמון

600 אלף שקל לחניה בלי דירה

מחירה של חניה פרטית בתל-אביב שובר שיאים: עבור מקום לשים את הרכב תשלמו בממוצע יותר מחצי מיליון שקל • קבלנים זיהו את הפוטנציאל והחלו למכור חניה בנפרד • אפשר להתנחם: בניין-זרוק המחזיר מטורפים הרבה יותר

יוסיב טוויטרכוב

ניתוח עלות שטחי שירות ותקני חניה 1990-2015 מקור: ניתוח נתוני תכניות בניין עיר פד כלכלה והנדסה

השפעות על המרחב הציבורי



חיכוך עם
הולכי רגל

רחוב הוברמן (דופן כיכר הבימה)
בכל בנין שני, כניסה לחניה



כריתת עצים



חיכוך עם תח"צ



סקירת מקרים

כלי מדיניות



שלוש גישות למדיניות חניה

המלצות דונלד שופ למדיניות חניה:

1. לגבות מחירי שוק הוגנים עבור חניות ציבוריות ברחוב על בסיס מטרה של 85% תפוסה
2. להחזיר את ההכנסות מהחנייה בהשקעות העונות לצרכים של בעלי העניין המקומיים
3. לבטל תקני מינימום לחנייה במבנים חדשים



הכלים הנפוצים בערים המתקדמות

הגבלת זמן החניה



תו חניה בתשלום



מחירים דיפרנציאליים



ביטול תקני מינימום



הכלים הנפוצים בערים המתקדמות

הגבלת זמן החניה



תו חניה בתשלום



מחירים דיפרנציאליים



ביטול תקני מינימום

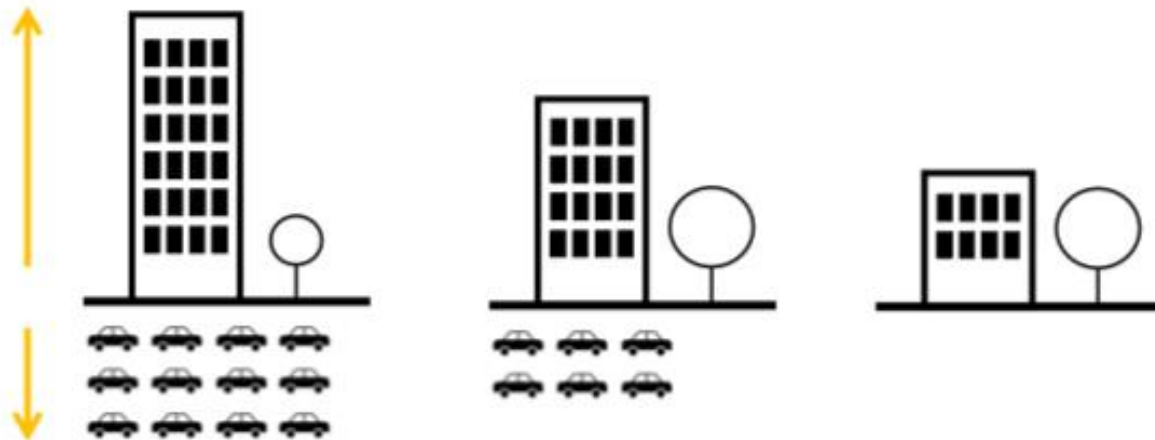


סיבות נפוצות להפחתת תקן במגורים

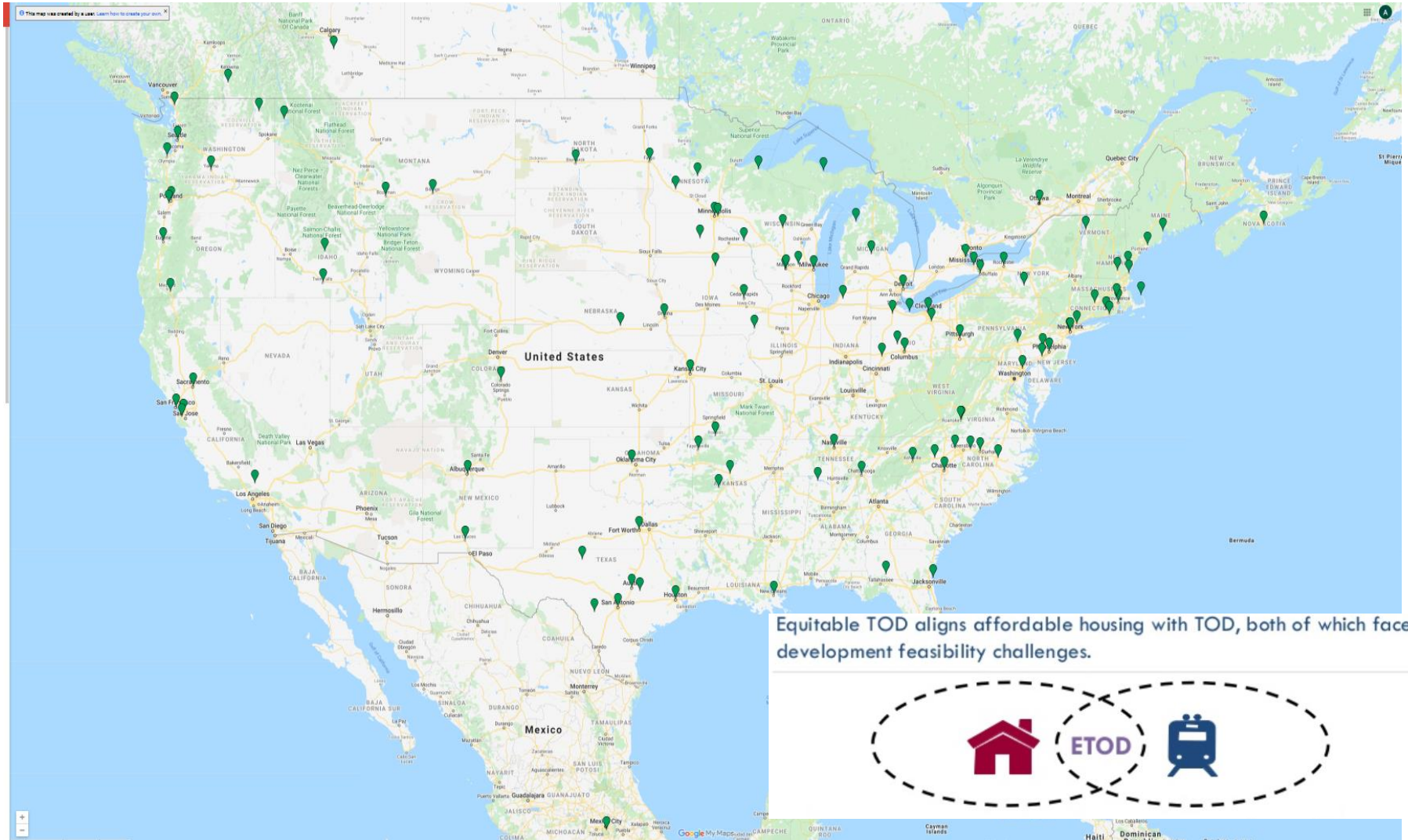
- שינוי הרגלי שימוש ובעלות על רכב
- מרחב ציבורי אטרקטיבי ובטוח
- השפעה על מחירי הדיור, בפרט ליד תחנות מתע"ן

עקרונות מובילים בערים מתקדמות

- תקן מקסימום במקום מינימום (מאפשר גם תקן 0)
- זיקה בין התקן לרמת שירות תח"צ, צפיפות והליכתיות
- עיבוי המענה לתחבורה מקיימת (תקן לרכבים שיתופיים, חשמליים, אופניים)




Progress on Parking Minimum Removals Across the Country



Equitable TOD aligns affordable housing with TOD, both of which face development feasibility challenges.



 Minimums Removed in at least one neighborhood at the city



מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"ן

מדיניות מחוז תל אביב פיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן

איזורי פיתוח

תקן חניה בתחום רצועת המתע"ן המורחבות (300 מ' מציר הקווים):

יש לבחון את תקני החניה בתכניות שבתחום המדיניות בהתאם להנחיות לעיל ובכפוף לסמכויות הניתנות בתקנות או כחלק מתכנית חניה עירונית (בהתאם לתקנה 2 (א):

ברצועת הקו האדום וקווים נוספים בביצוע עבור שימושי תעסוקה ומסחר

- תקן לאיזור א' יחליף את התקן לאיזור ב'
- תקן לאיזור ב' יחליף את התקן לאיזור ג'

עבור שימושי מגורים

- תקן לאיזור א' יחליף את התקן לאיזור ב' (מקס' 1)
- תקן לאיזור ב' (1 עד 1.5) יחליף את התקן לאיזור ג' (מקס' 1.5)
- ברצועת הקו האדום וקווים נוספים בביצוע יהיה עד 0.6 (מקס' 0.6)

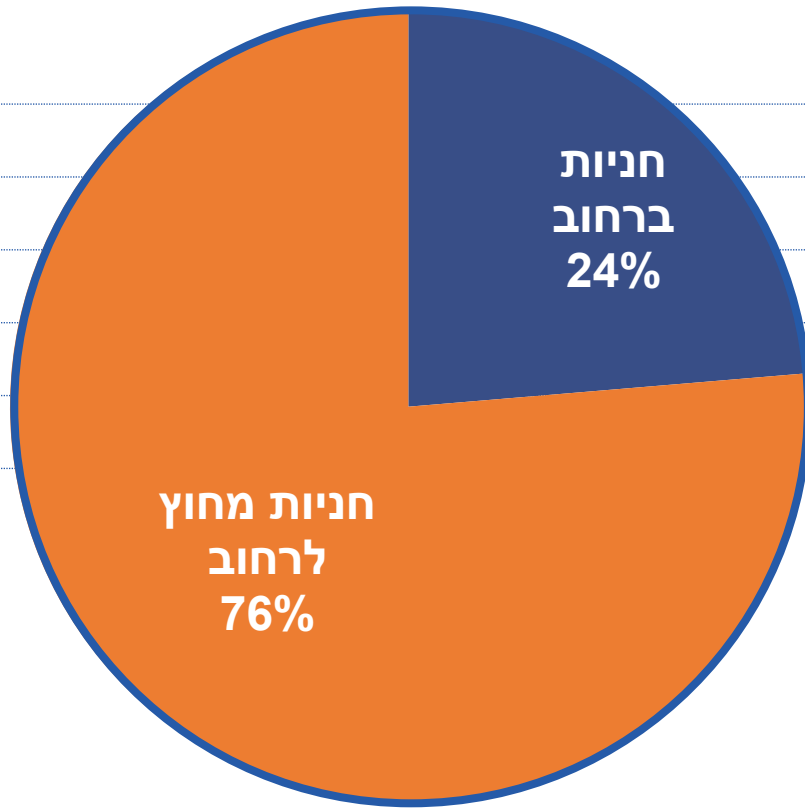
באזורי תעסוקה ועירוב שימושים תועדף אי הצמדת חניות

תועדף חפיפה בין תקני חניה של שימושים שונים



ביקוש והיצע חניה

היצע חניה בעיר חניות ברחוב ומחוץ לרחוב



סה"כ חניות בעיר (מעוגל, 2019) **340,000**

סה"כ חניות בעיר

80,000

חניית רחוב

130,000

חניה במגרשי מגורים

55,000

חניה פרטית במגרשי תעסוקה

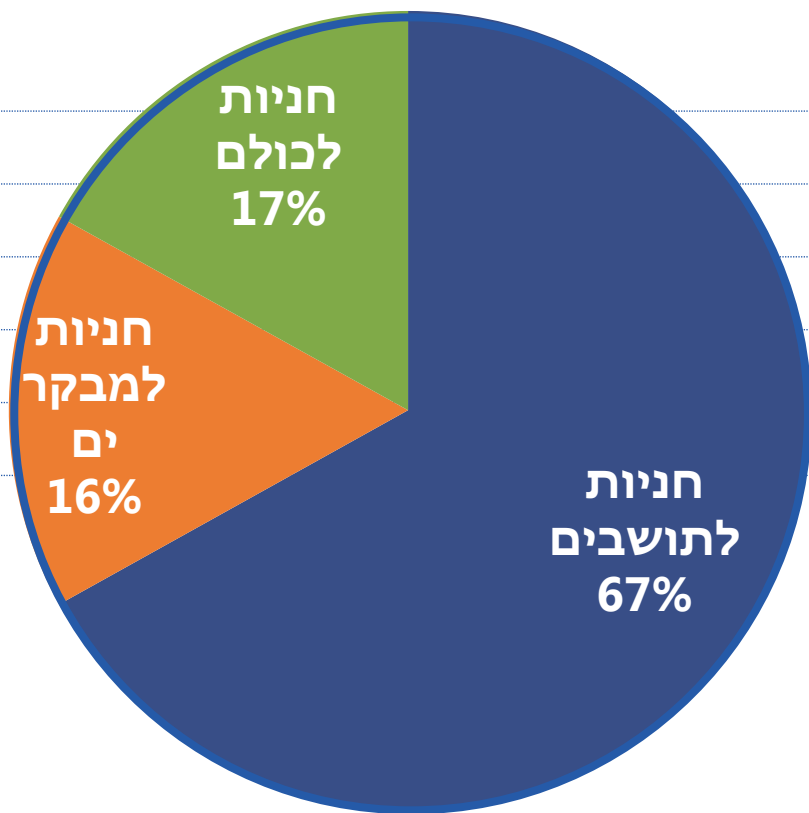
55,000

חניה ציבורית במגרשי תעסוקה

20,000

חניוני אחוזות החוף

היצע חניה בעיר חניות לתושבים ולמבקרים בלילה



סה"כ חניות בעיר (מעוגל, 2019) **340,000**

80,000

130,000

55,000

55,000

20,000

סה"כ חניות בעיר

חניית רחוב

חניה במגרשי מגורים

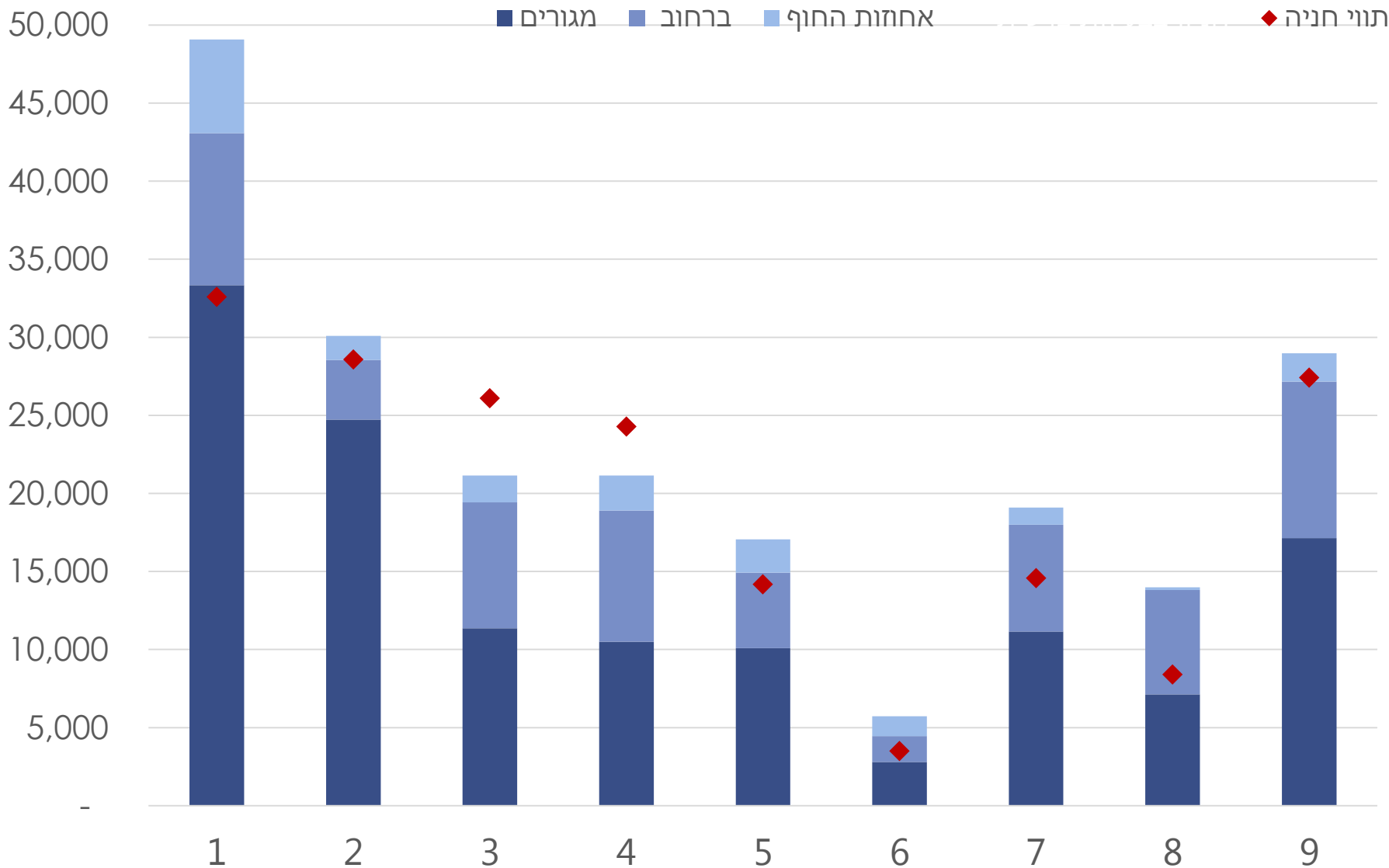
חניה פרטית במגרשי תעסוקה

חניה ציבורית במגרשי תעסוקה

חניוני אחוזות החוף

היצע חניה לתושבים בלילה בחינם

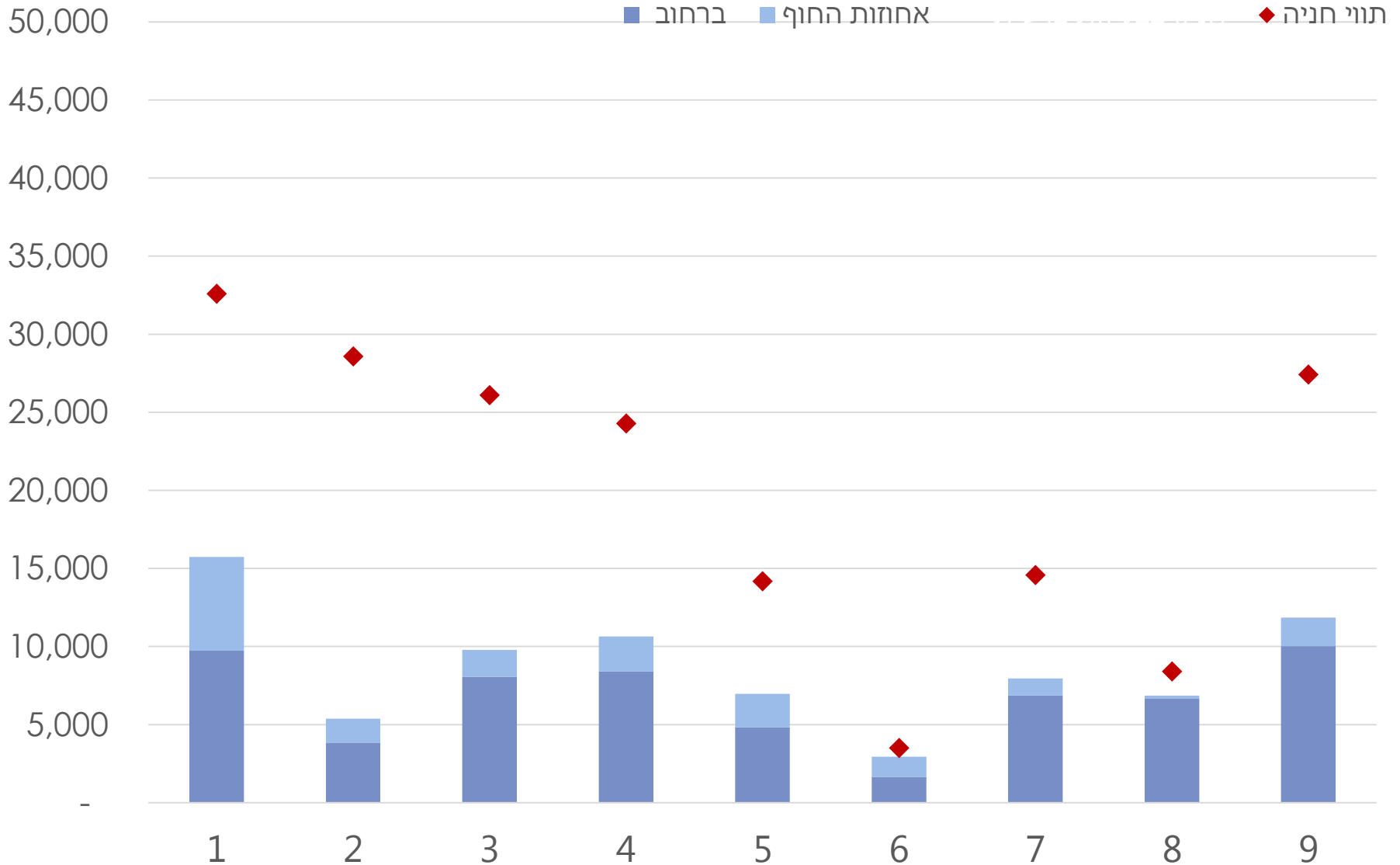
ביחס לתווי חניה



מקור: עיבוד נתוני עת"א

היצע חניה לתושבים בלילה **ציבורית** בחינם

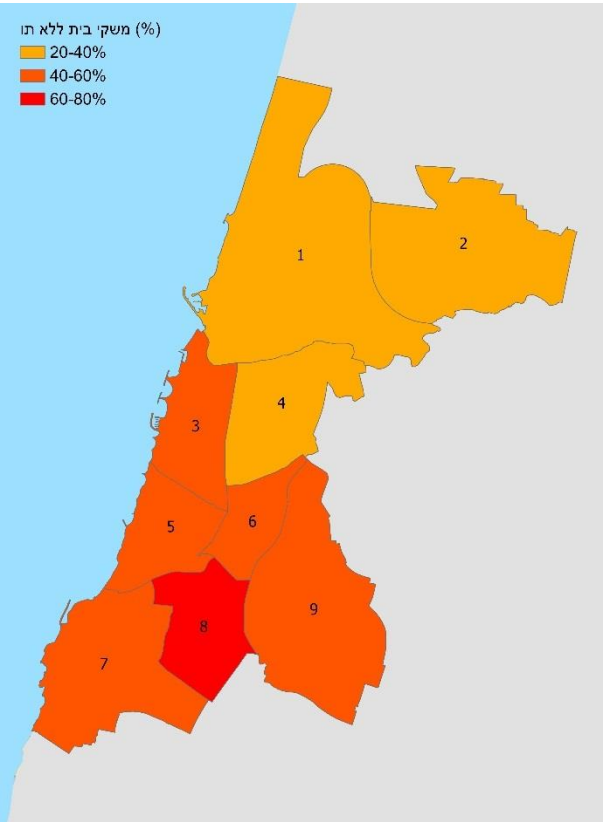
ביחס לתווי חניה



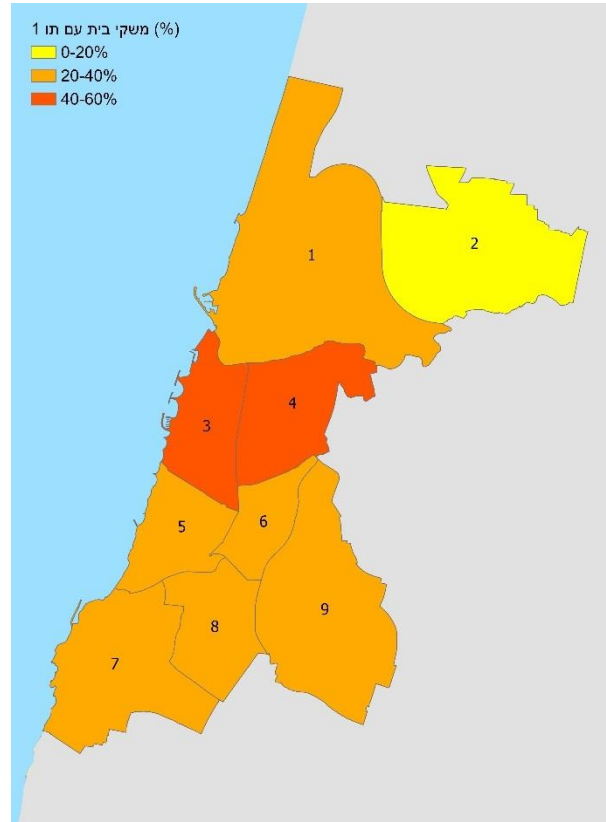
מקור: עיבוד נתוני עת"א

% משקי בית עם 0/1/+2 תווים

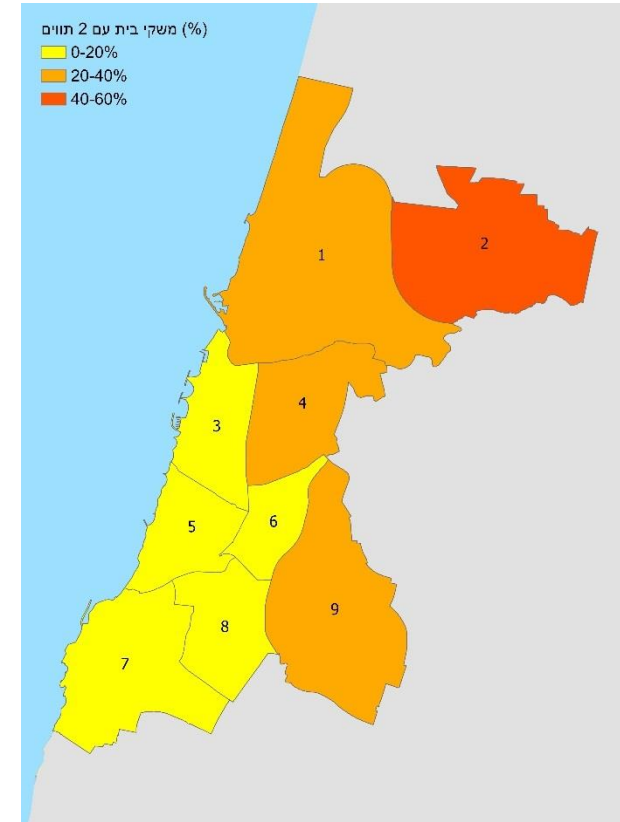
% משקי בית עם 0 תווים



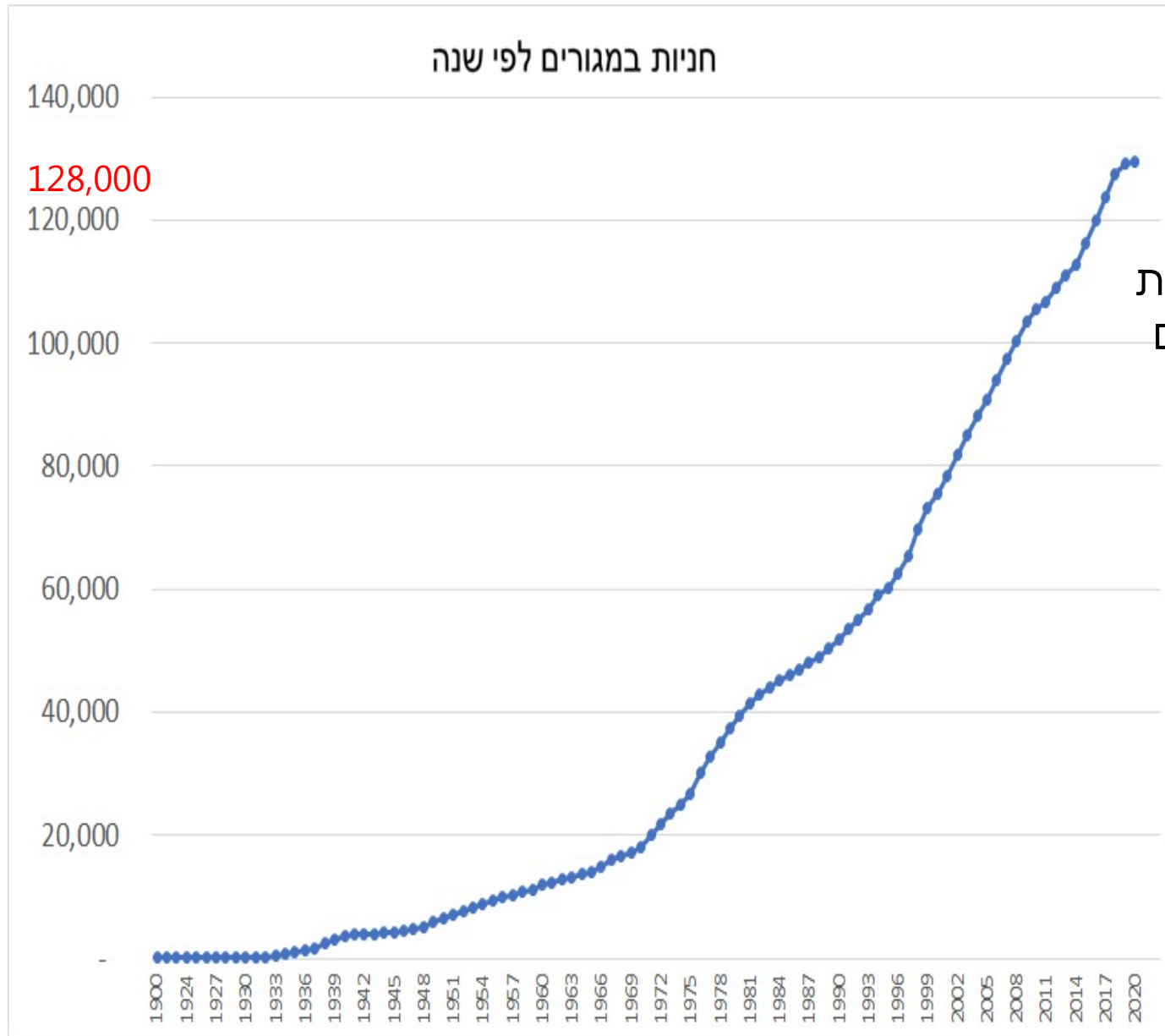
% משקי בית עם 1 תווים



% משקי בית עם 2+ תווים



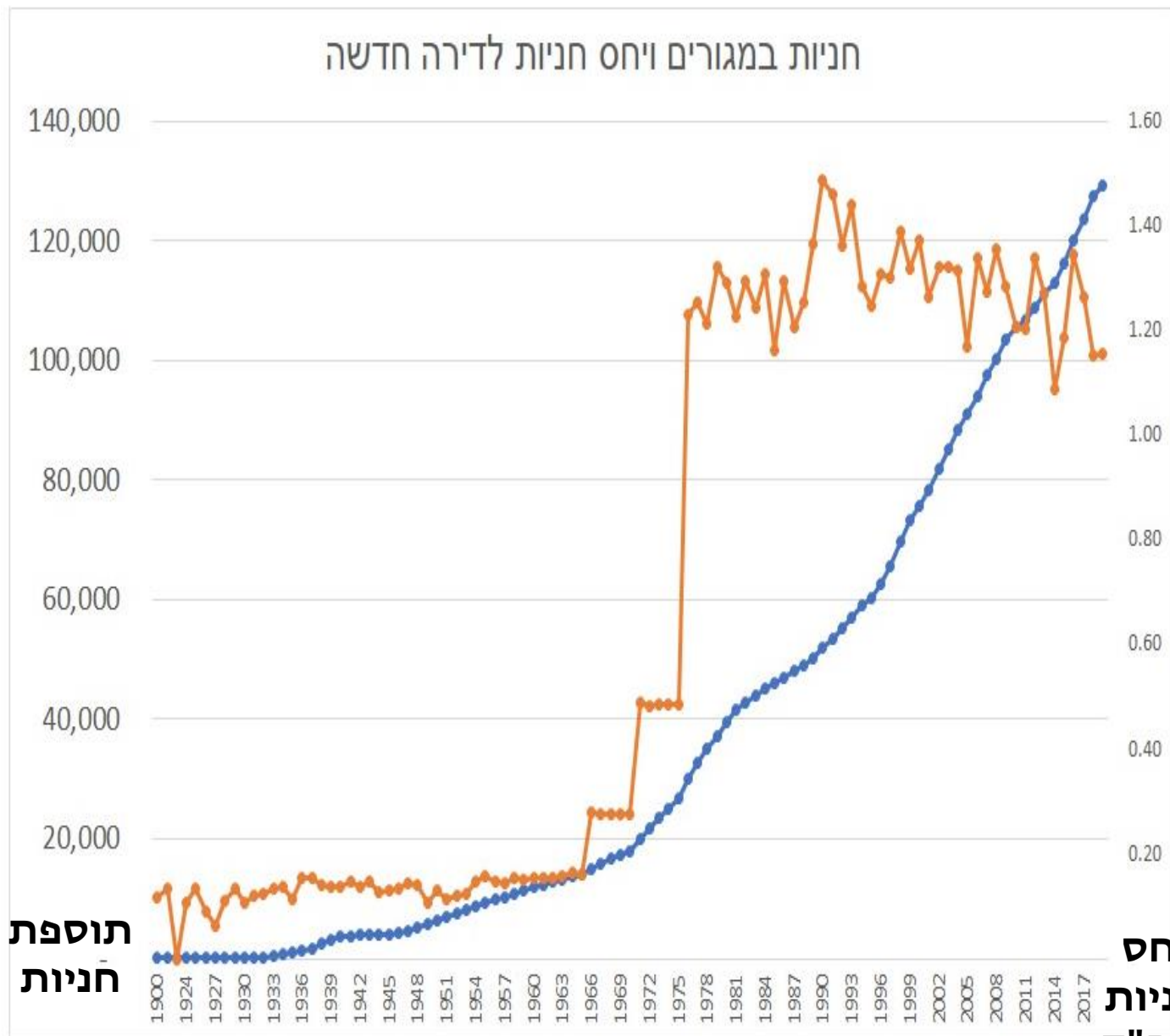
מגמות בהיצע החניה במגרשי מגורים



מאז שנת 2000
התווספו 56,000 חניות
בבניה חדשה למגורים
(יותר ממחצית סך
המלאי)

בתרחיש עסקים
כרגיל עד 2030
יתווספו כ-45,500
חניות
(שליש מסך
המלאי)

מגמות בהיצע החניה במגרשי מגורים



ב- 4 עשורים
האחרונים, ממוצע
תוספת החניות
לכל דירה 1.3

תוספת חניות

יחס חניות ליח"ד

4

מדיניות מוצעת

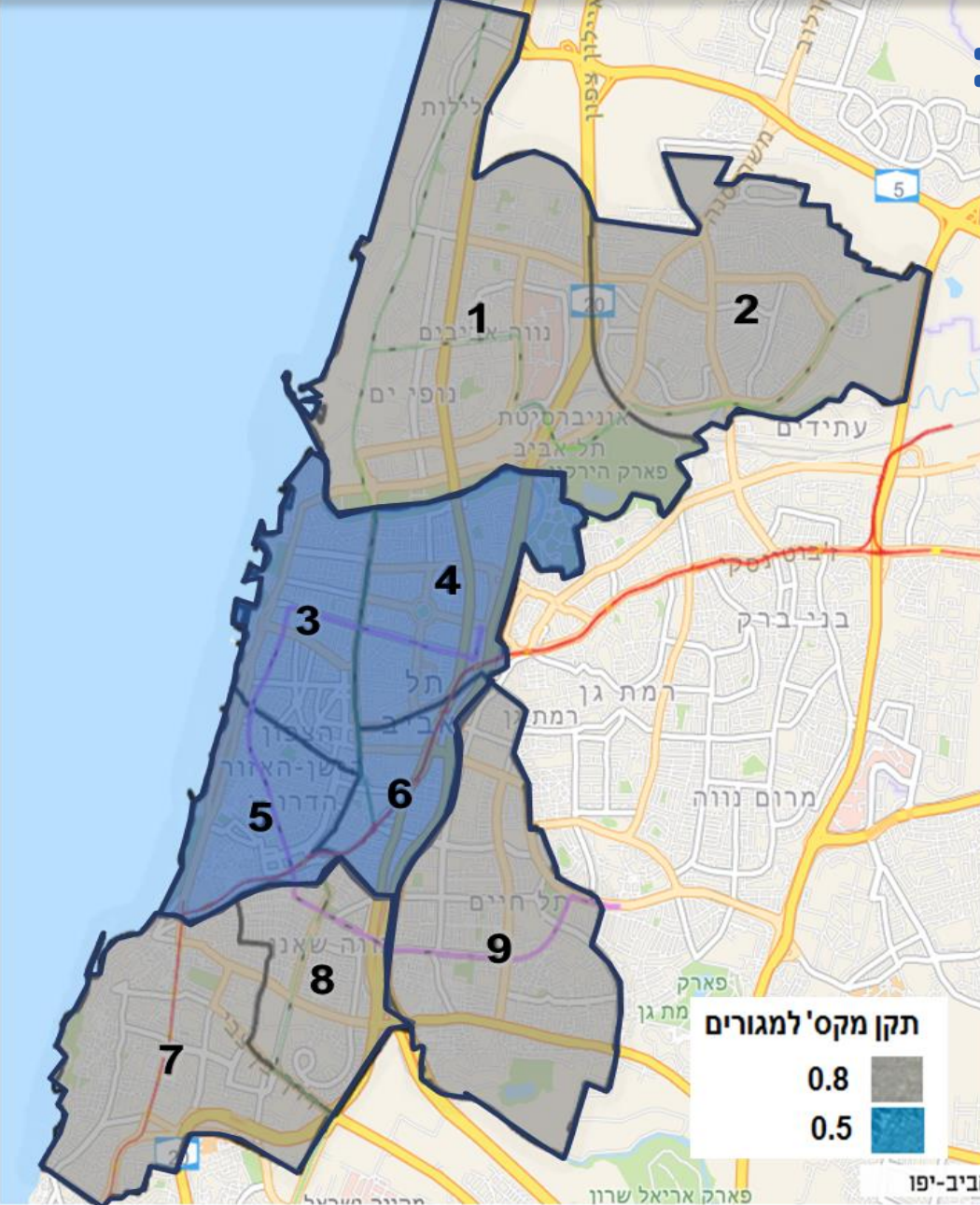
המלצת הועדה המקומית :

1. לקבוע תקן מקסימאלי למגורים :

- 0.8 רובעים 1, 2, 7, 8, 9
- 0.5 רובעים 3, 4, 5, 6

2. שיקול דעת בטווח זה בכפוף לעקרונות הבאים :

- רמת שירות תחבורה ציבורית
- מאפייני יחידות הדיור
- קונפליקטים בין כניסות לחניות ובין יתר המשתמשים בדרך
- בחינת מצב החנייה בכל אזור, יחס רכבים ליחידות דיור, יחס תווי חניה עירוניים ליחידות דיור ועוד.
- תוספת למקומות חניה לדו-גלגלי ולרכב שיתופי
- שיפור מצב התכסית במגרש
- קיבולת דרכים לחניון
- חסמים כלכליים



כלים משלימים נוספים





אתגרים והזדמנויות בתקופת הביניים

אתגרים בתקופת הביניים

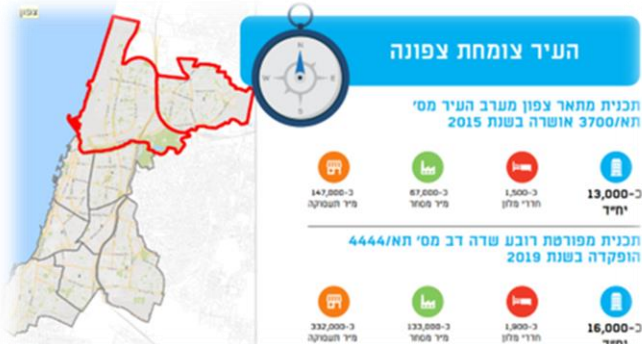
רשת מתע"ן בהתהוות



הרגלים



תנופת התחדשות



הזדמנויות בתקופת הביניים

קשיי התניידות ברכב
הזדמנות לשינוי הרגלים

תרבות משתנה
MaaS, תרבות אופניים

טכנולוגיות

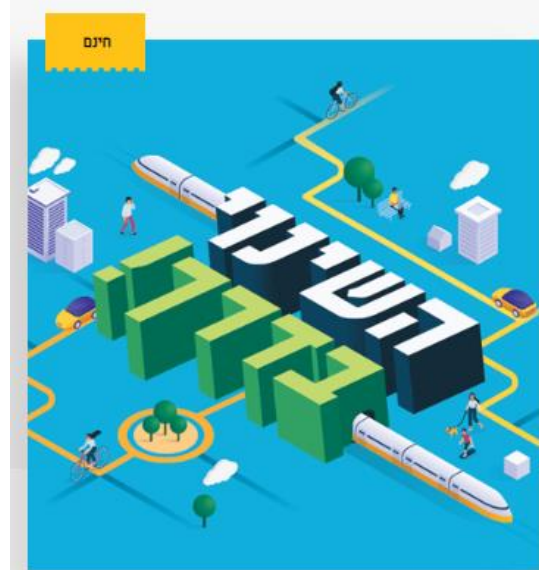
קפיצות מדגה ברמת השירות



חדש! תו חניה וירטואלי לרכב שכור

עריית תל אביב-יפו חופק תו חניה אודי וירטואלי לרכב שכור תוך יום עבודה. תו חניה וירטואלי ינופק לתושבי השוכרים רכב לחקפה קצרה של מספר ימים או בסופי שבוע. הוג כל הפרטים

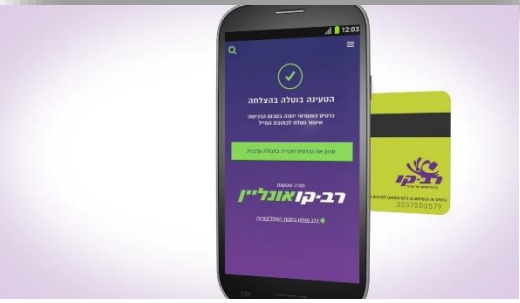
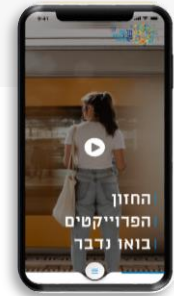
לנסו נעמה



השינוי בדרך - בפלורנטין ונווה שאנן

תושבי שכונת נווה שאנן ופלורנטין, אתם מוזמנים למפגש שבו נעדכן לגבי חזון התחבורה העירוני לשנים הקרובות

לרישום למפגש



בצעדי לכנכסיסט אוטותל מגדילה את הצי ב-100 מכוניות חשמליות; תקבל עוד 200 מקומות חניה בת"א

מערך אוטותל המונה 260 מכוניות במזין, יתחדש בקרוב בצי המכוניות החשמליות של קאר טו גו שפעל עד עתה בחיפה. לרשות אוטו תל יעמדו מעתה 720 חניות ברחבי העיר

תומר הדר 09.11.20 17:51



תגיות: מכוניות חשמליות אוטותל 30

מערך הרכב השיתופי של תל אביב עתיד לגדול השיתופי של חיפה - כך עולה מנתונים של ענריו בעקבות התרחבות המערך - מקומות חניה נוספים



FIT 18.12 14:00

FIT TLV

לא עסק - @FREEINDIVIDUALTOGETHER



שלחי הודעה

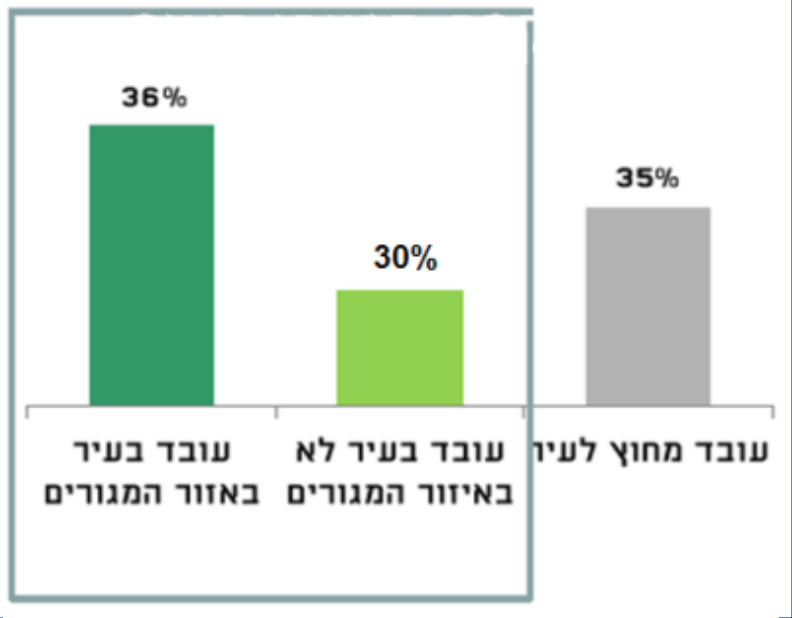
הזדמנויות בתקופת הביניים

נגישות לתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה 2020 ו- 2025

נגישות לתח"צ תדיר

- ב-2020 (Blue)
- ב-2025 (Yellow)
- 2020+2025 (Green)

65% מהתושבים עובדים בעיר



פעולות מיידיות להקלת מצוקה החניה במרכז

העיר

הרחבת המענה לחניית לילה בחניונים ציבוריים פרטיים

עיריית תל אביב פותחת כ-5,000 מקומות חניה במחיר מוזל

העירייה תציע מקומות חניה ברחבי העיר, בלילות ובסופי השבוע ב-29 חניונים שונים. מניו חודשי יעלה החל מ-180 שקלים. סגן ראש העיר אסף הראל: "חייבים להוציא את המקסימום מכל פיסת חניה הקיימת בעיר"

כפיר אדר | 15:45 15/11/2020



הרחבת המענה לחניית לילה בחניוני מוסדות ציבור

חניה במוסדות חינוך

עיריית תל אביב-יפו מאפשרת חניה בחניוני בתי ספר, לאחר שעות הלימודים, לטובת תושבי העיר בעלי תו אזורי מתאים. ה-חניה בכל אחד מהחניונים המפורטים מטה, מצויינים בתמרור בכניסה לחניון של המוסד החינוכי.

רשימת החניונים במוסדות חינוך

שם בית הספר	כתובת
א.ד. נורדון	ברנשטיין אדוארד 7
ארו	בורלא יהודה 25
אשכול ננים של החינוך המיוחד	בושם 4

פתרונות לחנייה ארוכת טווח



מת"ר (מרכז תחבורתי רובעי)



הרחבת המענה לחניית לילה באחוזות החוף

חניון קרוב לבית

שעות החניה בחניונים קרובים לבית:
בימים א-ה, מהשעה 19:00 בערב ועד 8:00 בבוקר למחרת.*
בימי ו' וערבי חג, מהשעה 15:00 ועד 8:00 בבוקר ביום ראשון או בצאת החג.*
*למעט חניון התרבות.



חניונים ברחבי העיר

+ חניונים נוספים לתושבי אזור 1

+ חניונים נוספים לתושבי אזור 2

תודה רבה!

