

השלכות תקן החניה החדש בעיר תל אביב – יפו על בניה למגורים

הפגיעה בשווי דירה בהעדר מקום חניה

בהשוואת דירות 2-3 חדרים עם ובלי חניה לעומת דירת 4 חדרים ומעלה עם ובלי מקום חניה, נראה כי ההשפעה גבוהה יותר על דירות של 4 חדרים ומעלה בשל העובדה כי דירות קטנות בדיר"כ הן לצורך השקעה ומשמשות לרוב סטודנטים/שותפים/רווקים/גרושים שעובדים או לומדים בתל אביב והם יודעים להתנייד בדרכים חלופיות.

- ההפרש בין שווי דירה בת 2-3 חד' עם ובלי חניה יהיה לכל היותר שווי של מקום חניה באזור.
- ההפרש בין שווי דירה בת 4 חד' עם ובלי חניה יהיה גבוה יותר משווי החניה לבדה, שכן שווי הדירה יושפע גם כן.



כיצד תשפיע ירידת ערך הדירות על הכופל בהתחדשות עירונית

שווי מקום חניה תת"ק (ללא מכפיל) באזורי ביקוש בתל אביב כ- 350,000 ₪,

עלות הקמת מקום חניה תת"ק (ללא מכפיל) באזורי ביקוש בתל אביב כ- 160,000 ₪.

לפיכך, גריעת מקומות חניה היא הפסד לפרויקט.

הדבר יגרום לירידה בהכנסות העירייה מהיטל השבחה בגובה של כ- 95,000 ש"י ליח"ד.

פגיעה בכדאיות הכלכלית ליזם

ניקח לדוגמא את פרוייקט פינוי בינוי בשד' הר ציון

בפרוייקט 200 יח"ד מתוכם 61 יח"ד של הבעלים ו, 139 יח"ד של היזם.

העירייה דורשת תקן חניה 0-

תמורת יישום תקן חניה 0 לדירות היזם בלבד (שהרי הבעלים אינם מוכנים להרעה בתנאים וכל

ניסיון כזה עלול לגרום לעיכובים או ביטול הפרויקט), מבקש היזם תמורה של 20 יח"ד נוספות

של כ- 3 חדרים כ"א.

מכאן, על כל 14 מקומות חניה נדרשת 1 יח"ד נוספת, וצפיפות גבוהה יותר.



פתרון אפשרי – מרתף דו שימושי

עד סיום עבודות הרכבת, והתייתרות קיומם של מקומות החניה מוצע
בניית מרתף דו שימושי, עם היתר שימוש לחניה לטווח מוגבל ולאחריו
שימוש לחדרי כושר, מרכזים לוגיסטיים ועוד.