

התחדשות עירונית כהזדמנות לפיתוח תחבורה ציבורית האם כן?

חגיית נעלי-יוסף – viaplan
חברת ועד מנהל תחבורה היזם





ישראל מתחדשת

נווה שרת בתל אביב-יפו, אייל טואג



ישראל מתחדשת



בשנים 2013-2017 החל התכנון ל-29
תכניות מתאר.

מתוך התכנית האסטרטגית לדיור 2017-2040

מחוז	2015 (היתרי בנייה)	2020-2017	2025-2021	2030-2026	2035-2031	2040-2036
ירושלים	6%	12%	20%	30%	33%	40%
צפון	5%	10%	15%	20%	20%	25%
חיפה	13%	20%	30%	40%	50%	55%
מרכז	10%	20%	30%	40%	50%	55%
תל-אביב	34%	40%	50%	60%	66%	72%
דרום	4%	8%	12%	17%	20%	25%
סך הכול	12%	20%	25%	35%	38%	46%

מקור: התכנית האסטרטגית לדיור, נתוני הלמ"ס, עיבודי המועצה הלאומית לכלכלה

מתוך דוח הרשות להתחדשות עירונית

סטטוס	מסלול הרשויות המקומיות		מסלול המיסוי		סה"כ	
	יח"ד	מתחמים	יח"ד	מתחמים	יח"ד	מתחמים
 תכנון תוכניות במהלך התהליך הסטטוטורי על כל שלביו, לאחר שנידונו בוועדה המקומית	סה"כ 26,333	32	סה"כ 44,017	61	סה"כ 70,350	93
 תוכניות מאושרות תוכניות שאושרו, כולל תוכניות בשלבי הביצוע שלהן	סה"כ 33,441	88	סה"כ 23,843	68	סה"כ 57,284	156
 היתרים מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה	סה"כ 5,680	23	סה"כ 4,546	21	סה"כ 10,226	44
 אכלוס מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שבביצוע	סה"כ 1,736	10	סה"כ 1,300	9	סה"כ 3,036	19

93 מתחמים בתכנון
156 תכניות מאושרות

עלייה חדה מאוד בשיעורי ההתחדשות העירונית מתוך כלל יחידות הדיור שתיבנינה מ- 12% בשנת 2015



והתחדשות כבר כאן...
בניין בודד משנה צורה,
מתחמים ושכונות הופכים
פניהם



רמת אליהו, ראשון
לציון

נעמה מליס אדריכלות

רחוב תל-חי,
ראשון לציון

An aerial, black-and-white photograph of a dense urban development. The image shows a high concentration of tall, rectangular skyscrapers and mid-rise buildings. A prominent, winding road or highway cuts through the center of the development. The surrounding area is filled with smaller, more uniform buildings, suggesting a mix of commercial and residential zones. The perspective is from a high angle, looking down on the city.

https://tama38.madlan.co.il/location/%D7%91%D7%AA%20%D7%99%D7%9D

A black and white photograph of a multi-story residential building. The building has a light-colored facade and several balconies with metal railings. Some balconies have plants or laundry hanging on them. The building is situated behind a low wall made of stone and concrete blocks. In the foreground, there is a paved area, possibly a street or a parking lot, and a utility pole with a street light. The sky is clear and bright.

רחוב תל חי,
ראשון לציון

מה מעסיק אותנו בהתחדשות עירונית?

הבדיקה הכלכלית שעליה מתבסס המודל, נשענת על הנחיות תקן שמאי מס' 21: "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנון פינני בינוי", שהוא תקן שנקבע על ידי מועצת השמאים כתקן לחישוב כדאיות כלכלית למתחמי פינני-בינוי הן מבחינת סעיפי התקציב הנדרשים, הן מבחינת אופן חישובם והן מבחינת התמורה הראויה לדיירים.

משרד הבינוי והשיכון

מזכ"ל

מודל כלכלי לבחינה ראשונית של פרויקט פינני בינוי

אפס כלכלה והנדסה

מצב נכנס

יח"ד לפינני

שטח דירת פינני

תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר

שטח דירת תמורה

מצב חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

שווי למ"ר לשיווק

מסחר-מ"ר עיקרי

שווי למ"ר לשיווק

משרדים-מ"ר עיקרי

שווי למ"ר דירה סטנדרטית

יח"ד חדשות

שווי דירה ממוצעת בא"ש

שטח דירה ממוצעת*

חייב בהיטל השבחה

פתרון חניה

מתווה בינוי פינני

שיעור חייב בהיטל השבחה

שיעור חניה תת קרקעית

שיעור יח"ד שיועברו לדיור חלופי

אפס מודל

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

שיעור רווח לעלות

מקדם פינני בינוי ביח"ד

מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

יחסי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

סה"כ דירות חדשות

דירות תמורה לדיירים

יתרת דירות לשיווק היזם

ויישום התחדשות עירונית נבחן על בסיס מספר פרמטרים, בניהם:

- תקן 21: בוחן היתכנות כלכלית לפרויקטים בהתחדשות
- איתנות פיננסית של היזם וליוי בנקאי
- חתימות דיירים – להבטחת התקשרות קניינית
- קידום תכניות שעומדות בדרישות

תקן 21 ומחשבון כדאיות של הרשות להתחדשות



החניה עוד כאן והיא בועטת
מחייבים חניה כמעט לכל דירה
ואולי... אפילו יותר



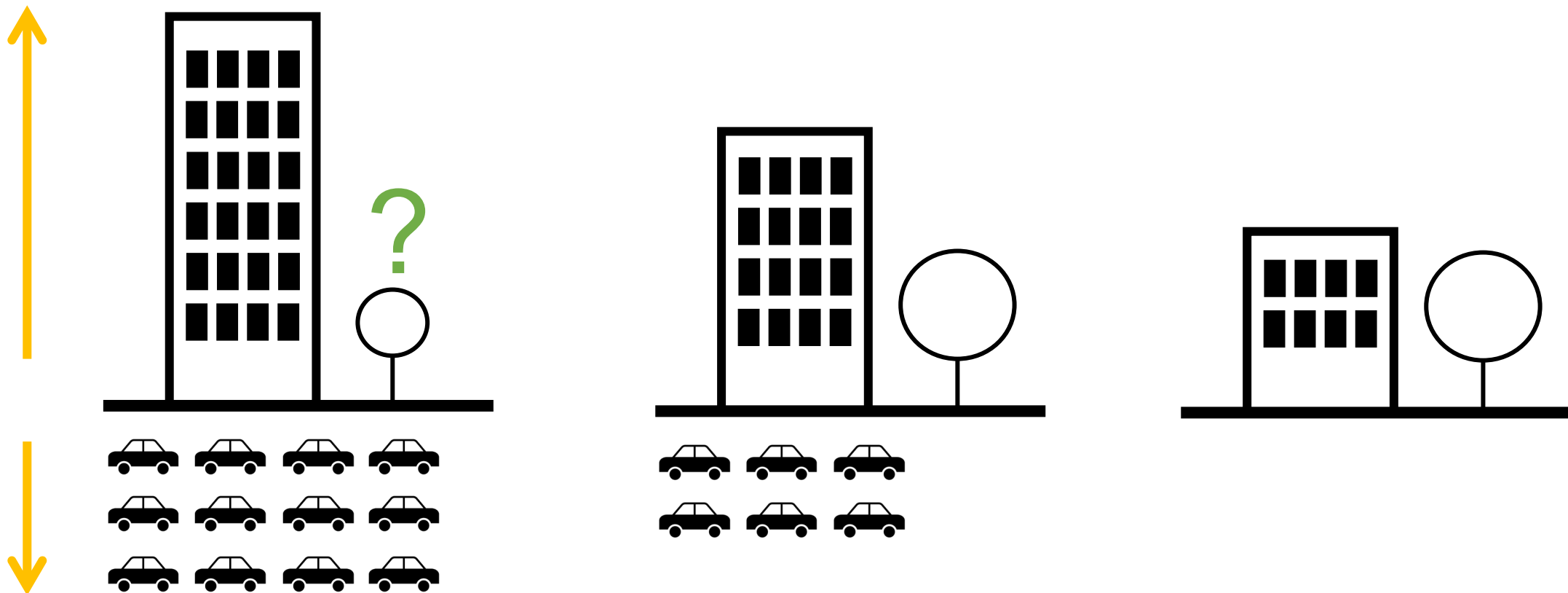
35-40 מ"ר

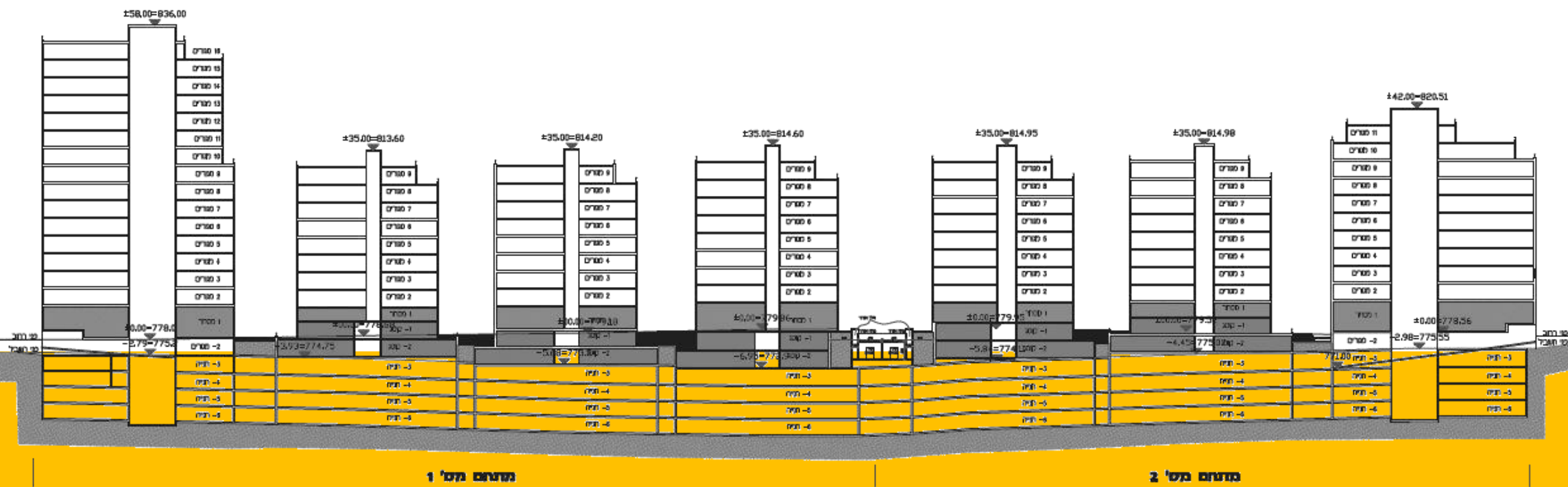
100,000 ₪

בונים מרתפי חניה = מעמיסים על
כלכלת הפרויקט

מעמיסים על כלכלת הפרויקט = דורשים יותר זכויות בנייה

= מצופפים את המרחב





מרתפי חנייה - מרחבים עצומים בתת הקרקע

עדיפות לרכב הורסת את הרחוב ודוחה שילוב תח"צ בבינוי



והיכן מקומה של תחבורה ציבורית בכל החגיגה הזו?

טבלת ביקוש חניה

רכב פרטי		רכב דו-גלגלי		מספר יחידות דיור	שמוש
תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה		
1:1	170	1:1.85	315	170 דירות	מגורים
	170		315		סה"כ

טבלת היצע חניה

מפלסים	רכב פרטי	רכב דו-גלגלי	
קרמק	-	20	
מרתף 1-	105	45	
מרתף 2-	105	52	
מרתף 3-	105	53	
סה"כ	315	170	

טבלת מאזן חניה

פרטי	דו-גלגלי	
315	170	ביקוש
315	170	היצע
-	-	עודף\חסר



נספחי חניה מפורטים

הצצה קלה לקידום
תכניות התחדשות
משאירה אותנו
בדאגה.....

השינוי עוד רחוק.

ההתחדשות העירונית
עדיין מקבעת את
העדפות הרכב הפרטי
על פני תחבורה
ציבורית גם

בשכונות העתיד

מסלול הרשויות המקומיות – הכרזה

בשנת 2017 הוכרזו תשעה מתחמים חדשים לפינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 1,763 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 9,958 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התוכניות מבטיחות תוספת מבני ציבור, שטחי מסחר ומשרדים.

מתחמים שהוכרזו בשנת 2017

היישוב	שם המתחם	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
בית שמש	הגפן	288	1,656	
בת ים	יוספטל	541	2,085	166,000
גבעתיים	ויצמן ז'בוטינסקי שיקין	58	174	10,000
הרצלייה	כדורי	124	650	22,725
הרצלייה	סוקולוב - ירושלים	42	370	3,200
ירושלים	דרך חברון 141-137	72	195	500
ירושלים	טשרניחובסקי	108	230	
כפר יונה	בגין	270	854	
לוד	לאה גולדברג	*260	3,744	


9,958

סה"כ יח"ד
במצב המוצע


1,763

סה"כ יח"ד
במצב הקיים

*במתחם זה כ-60,000 מ"ר תעסוקה במצב הקיים

חיפשנו נספח תחבורה ציבורית במתחמי
התחדשות שהוכרזו בשנת 2017
חיפשנו בהוראות התכנית את המילה
תחבורה ציבורית

מצאנו פה ושם חתכים ששילבו הדגמה
לאפשרות מעבר של אוטובוס....

כך לא נוכל להבטיח תחבורה
ציבורית

כך לא נוכל למנף הזדמנות
לחיזוק תחבורה ציבורית



בהתחדשות עירונית הרואה את פני

העתיד

אנו מקבעים את העבר...



?

אז איך

מבטיחים

תחבורה

ציבורית

בהתחדשות

עירונית

מתע"ן - מערכת תחבורה המונית	
אזור א'	עד 300 מטר מציר מתע"ן
אזור ב'	300-600 מטר מציר מתע"ן
אזור ג'	ללא מתע"ן

תקן החניה החדש

מספר החניות ייקבע לפי המרחק ממערכת התחבורה הציבורית
מספר מקומות חניה בבתי מגורים

אזור ג'	אזור ב'	אזור א'	
2	2*1	2*1	בית צמוד קרקע
2*1	1.5*1	1*0.5	בניין
1.5*0.5	1.5*0	1*0	בניין עם דירות קטנות
1 לכל 60 מ"ר מקסימום	1 לכל 120 מ"ר מקסימום	1 לכל 240 מ"ר מקסימום	משרדים

מספר מקומות חניה באזורי מסחר

אזור ג'	אזור ב'	אזור א'	
1 מקום לכל 50*25	1 מקום לכל 30 מטר	1 מקום לכל 50 מטר	חניות עד 2,000 מ"ר
1 מקום לכל 100*45	1 מקום לכל 50 מטר	1 מקום לכל 100 מטר	תוספת שטח של 10,000-2,000
1 מקום לכל 150*50	1 מקום לכל 70 מ"ר - מקסימום	1 מקום לכל 150 מ"ר - מקסימום	תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
1 לכל 60 מ"ר מקסימום	1 לכל 120 מ"ר מקסימום	1 לכל 240 מ"ר מקסימום	משרדים

תקן החניה הישן

מסחר ומשרדים		מגורים	
מקום חניה אחד לרכב פרטי	סוג המבנה	מקומות חניה	סוג המבנה
1 לכל 25 מ"ר	חניות עד 2,000 מ"ר	2	בית
1 לכל 45 מ"ר	לתוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	1.25	דירה מעל 120 מ"ר בבניין
1 לכל 50 מ"ר	לתוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	1	לדירה עד 120 מ"ר
1 לכל 40 מ"ר	משרדים	0.5	מעונות סטודנטים או עולים

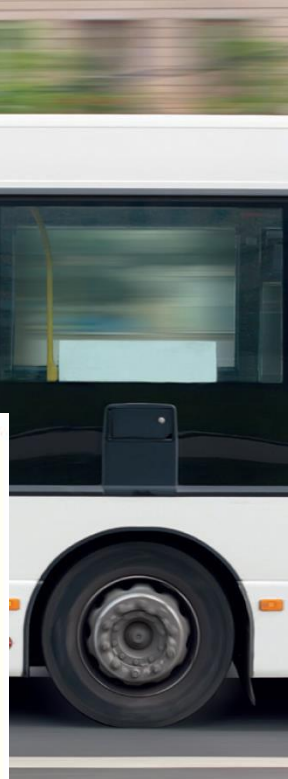
חיזוק פעולות המכוונות לשינוי

- תקן חניה חדש כתלות בקרבה למתע"ן
- התקן הנמוך אינו תקף עד הפעלת המתע"ן וכך נדרשים להרבה מאוד חניות



ועוד פעולות המכוונות לשינוי....

- שילוב מומחים לתכנון תחבורה
ציבורית בדיוני תכנון על מתחמי
התחדשות גדולים, **האם נוכח כזה?**
- בדיקות נדרשות במסגרת הכנת
התכנית הסטטוטורית- מימוש אוגדן
ההנחיות של משרד התחבורה - **האם
ממומש? מי מבקר זאת בוועדות
תכנון ?**
- גיבוש אינדקס ניידות למתחמי
התחדשות עירונית המשלב את כל
אמצעי התחבורה והניידות. עדיפות
לתחבורה ציבורית (בהתייחס לטווח
הקצר והארוך, בשילוב מימוש קווי
רכבת ו- BRT למיניהם). **האם
אפשר להרחיב את טבלת הביקוש
לחנייה , גם לביקוש לתחבורה
ציבורית?**



צילום: איתמר רותם

הנחיות לתכנון ותפעול
שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים
מהדורה ראשונה | 2016

הנחיות לתכנון ותפעול
שירות תחבורה ציבורית

עקרונות להכנת
נספח תחבורה
לתוכניות סטטוטוריות

למימוש מדיניות קידום תחבורה
בדגש תחבורה ציבורית
ותחבורה בלתי ממונעת

מהדורה ראשונה
דצמבר 2017

תמונה וסלילה:
גבי תלם סגל-ליסנברג
גבי מליכאלי-גמדי
ליווי:
מר דן שפיר, מר בצלאל בוכך

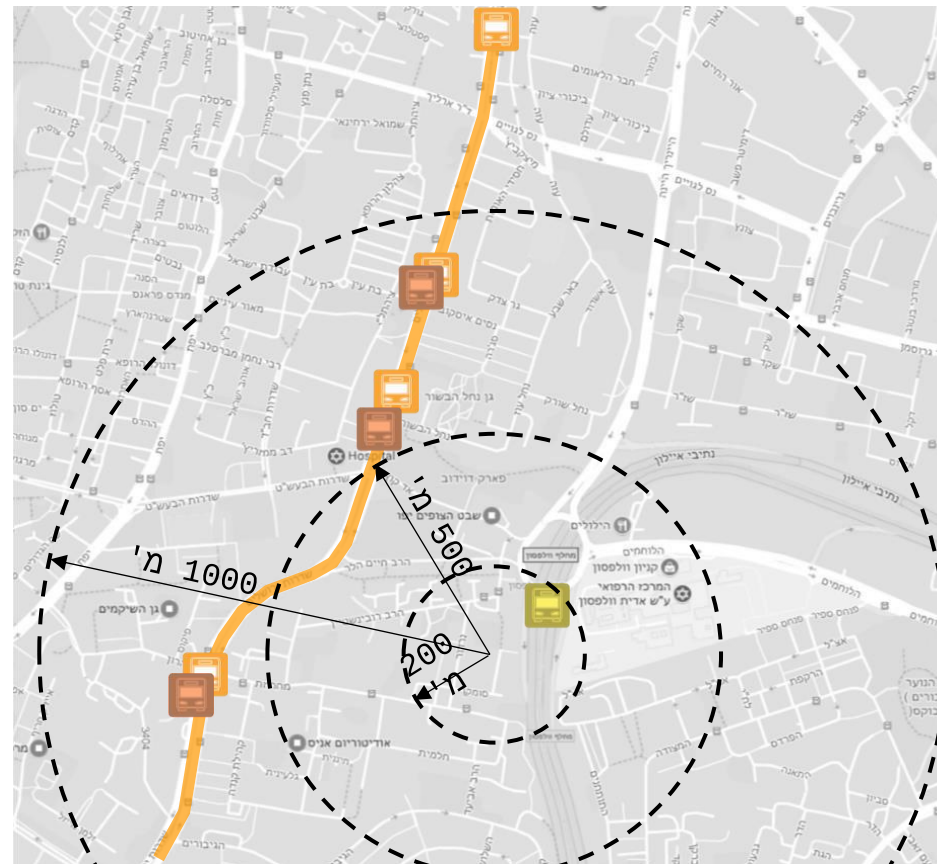
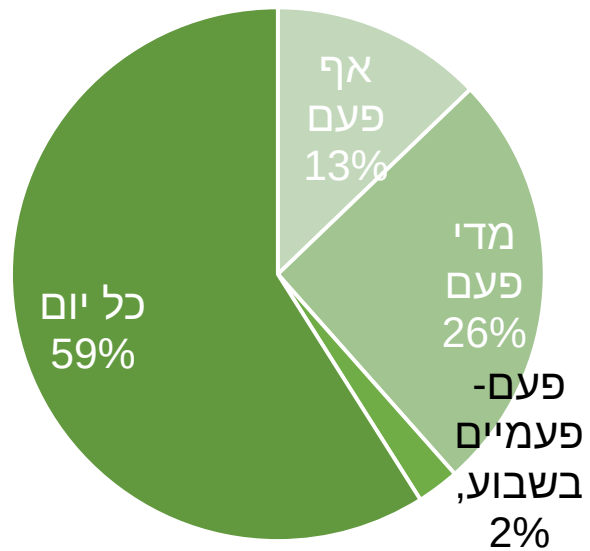
אגף תכנון
מחוזות מרכז ותל אביב

משרד התחבורה
והבטיחות בדרכים

מנהל תשתיות
והתחבורה

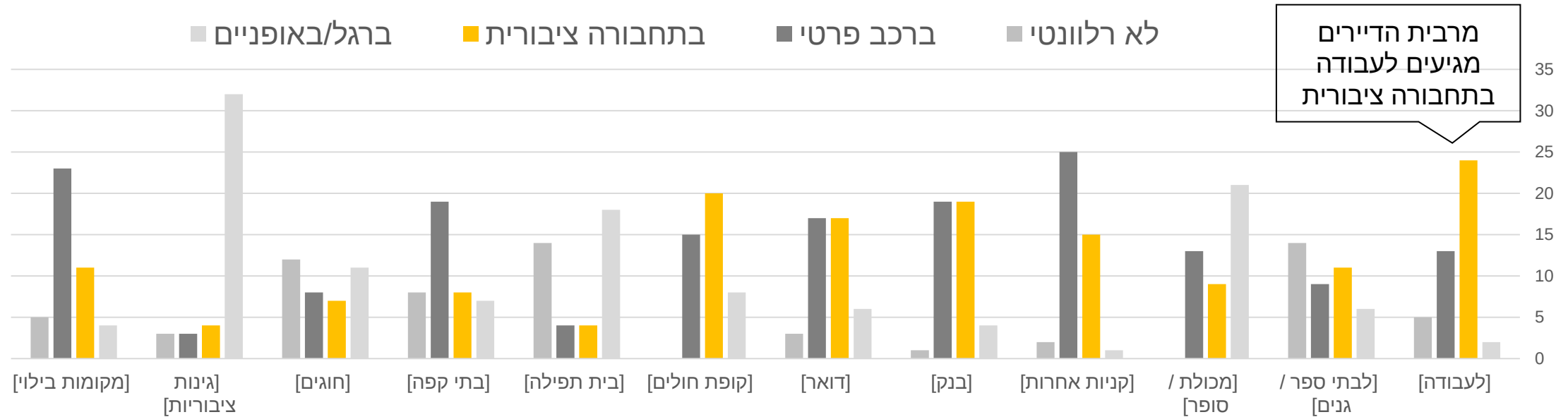
זיהוי וחיזוק אזורים מוטי תח"צ

תדירות שימוש בתחבורה ציבורית



מתוך נספח תחבורה למתחם סומקן בשכונת יפו ד'

זיהוי וחיזוק אזורים מוטי תח"צ



- פחות משליש מהנשאלים מגיעים למוסדות החינוך ברגל – לקראת הגידול הצפוי יש לדאוג להימצאותם של גנים ובתי ספר יסודיים בקרבת המתחם כך שיאפשרו צמצום השימוש ברכב פרטי.
- שירותים שאינם נגישים ברגל/באופניים – מקומות עבודה, קניות, בנק, דואר, בתי קפה ומקומות בילוי



עתיד מרתפי ומגרשי חנייה

- מי יתחזק אותם?
- האם כולם צריכים להיות בבעלות פרטית? אולי זו הזדמנות לרשום חלק מהם בבעלות ציבורית?
- האם צריך להבטיח מקומות חניה רק על ידי חפירת מרתפים?
- נתכנן פתרונות חניה זמניים שיבטיחו עתודות לתחבורה הציבורית של המחר



מכופר חניה לכופר תחבורה ציבורית



הגיע הזמן לחשוב על הסבה של חלק מתקציבי
החניונים להשקעה בתשתיות ובשיפור שירותי
תחבורה ציבורית



מאמץ לעיגון תחבורה ציבורית בתכנון

התחדשות עירונית בישראל חייבת להי

- להבטיח ייעודי קרקע או מיקומים במרחב הציבורי הנחוצים לקיום תחבורה ציבורית: מסופים, נת"צים, וכדומה.
- לתכנן תחבורה ציבורית שמשולבת בבינוי – כדי למקם את התח"צ במרכז ולחבר בין מגורים- מסחר ומוסדות עירוניים. בינוי מרובד שימושים המשלב מסוף תח"צ
- לתכנן שכונות אטרקטיביות למגורים הממנפות את המרחב הציבורי לטובת בני אדם, לאינטרקציות, למרחבים פתוחים ופחות לטובת הרכב.
- לעודד תנועות קצרות ולתעדף הליכה ברגל, שימוש באופניים והגברת השימוש בתח"צ

תחבורה ציבורית היא תשתית לחדשות

עירונת

התחדשות עירונית היא ההזדמנות הגדולה להבטיח

תחבורה ציבורית

תודה

.

