

מדיניות התקנת מקומות חניה במסגרת שינוי תב"ע והליך רישוי

כתוצאה מהגדלת מס' יח"ד.

תאור המצב:

כיום קיימת תנופת בנייה ביישוב. אל הועדה לתו"ב מוגשות תכניות רבות להקמת מבני מגורים בבניה פרטית משולבי יח' אירוח (ליח' אירוח התייסחות במדיניות נפרדת), וכן בבניה רוויה שחלקם משולבי מסחר ומשרדים וזאת בנוסף לשכונות עתידיות אשר תחילת שיווקן החל ועוד שכ' הצפויות בקרוב.

לאור האמור, באם לא יינתן מענה ולא יוגדרו תקני חניה, ולא יינתן דגש בנושא גידול יח' הדיור בשכונות השונות בצורה מבוקרת תוך בחינה פרוגרמטית ביחס לשטחי הציבור המתוכננים, עלול להיווצר פער בתשתיות ומתן מענה לתושב, דבר אשר יפגע משמעותית באיכות חיי התושבים.

מטרת מסמך זה להציע מדיניות להתקנת מקומות חניה תוך בקרה ושמירה על איכות חיי התושבים בשכונות השונות ובירוחם בכלל.

הגדרות:

- "דירה קטנה" – דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר (כולל שטח הממ"ד).
- "מיתקן חניה לאופניים" - מיתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילת שלדת האופניים או גלגל אחד שלהם לפחות, במנעול.
- "בנייה רוויה" - בנייה של שש יחידות דיור למגורים או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות.
- ירוחם הינו יישוב ללא מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

גמישות במספר יחידות הדיור:

תותר בתכנית, גמישות תוספת יח"ד למגורים ממספר יח"ד המותרות במגרש ע"פ התכנית החלה במקום. בכל מקרה, ההחלטה הסופית על מספר יחידות הדיור תהיה נתונה לשיקול הוועדה המקומית ובהתאם למסמך המדיניות העירוני המאושר בנידון.

גמישות בתוספת קומות עליה לגובה:

תותר תוספת קומות, מס' הקומות ייבחנו וייקבעו ע"י הועדה בהתאם לתנאי הסביבה ואופי התכנון באזור. בכל מקרה, ההחלטה הסופית על תוספת קומות ועליה לגובה תהיה נתונה לשיקול הוועדה המקומית ובהתאם למסמך המדיניות העירוני המאושר בנידון.

קווי בניין:

יתרו שינויי קווי בנין. שינוי קווי בנין מהותיים (קו אפס וכד') ייבחנו ע"י הועדה בהתאם לאופי התכנון באזור ובמגרשים הסמוכים ולאורך הרחוב.

תכנית מתאר כוללנית:

התוכנית אינה קובעת מספר חניות לדירה אלא מפנה לתקן ארצי ולתכנון בתכניות מפורטות. להלן כל מה שמופיע בתוכנית המתאר שבהכנה 2020

1. הסעיף המרכזי בתקנון: תקן חניה

הסעיף היחיד בתקנון עצמו שמגדיר את נושא החניה נמצא בפרק:

5.1.2 מערכות דרכים, תנועה וחניה

נוסח הסעיף במסמך:

חניה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.

המשמעות התכנונית של סעיף זה:

- אין תקן חניה עצמאי בתכנית המתאר.
- כל תכנון חניה בירוחם ייעשה לפי:

א. תקן החניה הארצי תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה

ב. או תקן מקומי שאושר כדין על ידי הרשות.

2. תכנון החניה ייקבע בתכניות מפורטות

באותו פרק נקבע עיקרון חשוב נוסף: מערכות הדרכים, התנועה והתחבורה לרבות תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, רחובות ושבילים יתוכננו בתכניות המפורטות על פי הוראות ונספחי התנועה של התכנית.

כלומר: החניה לא נקבעת בתכנית המתאר עצמה. היא תיקבע ב: תכניות מפורטות, תכניות שכונתיות

3. תוספת יחידות דיור במגרשים תאושר בהתאם לתנאים הבאים:

א. מתן פתרון חניות בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי ומדיניות הועדה (כמפורט להלן).

ב. במסגרת היתר/תכנית יבוצע רישום חניות לדירות, יוקצו חניות בנספח התנועה לטובת מגורים, מסחר/משרדים בהתאם.

ג. כל יחידת דיור תקבל פתרון אחסנה בהתאם למפורט במדיניות הועדה למחסנים.

ד. נספח בינוי הכולל תמהיל דירות ותכנית קומה טיפוסית.

ה. הגשת נספח לבחנה פרוגרמטית לצרכי ציבור בשכונה בהתאם למצב הקיים בתוספת יח' הדיור המוצעות בתכנית.

4. תקן החניה בבניה פרטית (בנה ביתך):

- עבור יח"ד אחת יוצמדו 2 חניות בתחום המגרש (1:2). יש להימנע ככל הניתן מהצמדת חניות טוריות.
- עבור תוספת יח' אירוח – עד 2 יח' אירוח תוספת חניה אחת (סה"כ 3 חניות בתחום המגרש), 3-4 יח' אירוח תוספת 2 חניות (סה"כ 4 חניות בתחום המגרש).
- כופר חניה יינתן במקרים מסוימים בלבד וזאת לאחר כי שוכנעה הועדה כי לא ניתן להתקין מקומות חניה נוספים בתחום המגרש.

5. תקן החניה הארצי בישראל: לפי שימושי קרקע

התקן נקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) והוא מחייב בבקשות להיתר בנייה אלא אם נקבע אחרת בתכנית או בהחלטת מוסד תכנון.

להלן תקציר הטווחים העיקריים בעיקר ליישוב ללא מערכת הסעת המונים מצב דומה הקיים בירוחם.

תקן החניה הארצי בישראל : לפי שימושי קרקע

שימוש קרקע	תקן חניה טיפוסי
מגורים	כ-1 חניה לדירה (לעיתים עד 1.3 לדירות גדולות)
מגורים סמוך לתחבורה ציבורית משמעותית	0.5-1 חניה לדירה
מסחר	כ-1 חניה לכל 50 מ"ר מסחר
מסעדות / בתי קפה	כ-1 חניה לכל 10-20 מ"ר
משרדים / תעסוקה	כ-1 חניה לכל 60-120 מ"ר
תעשייה ומלאכה	כ-1 חניה לכל 60-100 מ"ר
בתי ספר וגני ילדים	0-3 חניות לכיתה
אוניברסיטה / מוסדות אקדמיים	כ-1 חניה לכל 50-200 מ"ר
מרפאות	כ-1 חניה לכל 30-50 מ"ר
בתי חולים	כ-1-2 חניות למיטה
אולמות אירועים	כ-1 חניה לכל 5-10 מקומות ישיבה
בתי תפילה	כ-1 חניה לכל 60-150 מ"ר
מרכז ספורט	כ-1 חניה לכל 40-250 מ"ר

השוואה בין התקן הארצי לבין ערים בישראל

עיר	תקן חניה מגורים טיפוסי	מאפיין מדיניות
תל אביב	0.5-0.8 חניה לדירה	הפחתת חניה במרכז העיר
חיפה	1 חניה לדירה	מדיניות ביניים
באר שבע	1-1.2 חניה לדירה	עיר רכבית
אשדוד	1.2-1.5 חניה לדירה	שכונות חדשות עם חניונים
נתיבות	1.3-1.6 חניה לדירה	פריפריה רכבית
דימונה	1.5-2 חניות לדירה	תלות גבוהה ברכב
ערד	1.5 חניה לדירה	פריפריה
אופקים	1.3-1.6 חניה לדירה	שכונות חדשות
ירוחם (בפועל כיום)	כ-1.5 חניה לדירה	תכנון רכב פרטי

הסיבה לפערים: בערים גדולות מקטינים חניה כדי לעודד תחבורה ציבורית. בערי פריפריה מקובל תקן גבוה יותר בגלל תלות ברכב פרטי.

6. מדיניות חניה עירונית: עיריית ירוחם

- כל תכנית מפורטת ותכנית בנייה בעיר תעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף בעת אישור ההיתר.
- בשים לב למאפייני העיר ירוחם כעיר פריפריאלית בעלת תלות גבוהה ברכב פרטי, תקבע מדיניות תכנון המבטיחה היצע חניה מספק לתושבים, למבקרים ולפעילות כלכלית.
- מבלי לגרוע מהתקן הארצי, תישקל קביעת תקני חניה מנחים בעיר כדלקמן:

שימוש קרקע	תקן חניה מוצע
מגורים	1.5 חניה לדירה
מגורים קטנים / דיור מיוחד	1-1.2 חניה לדירה
מסחר	1 חניה לכל 40-50 מ"ר
משרדים	1 חניה לכל 60-80 מ"ר
תעשייה	1 חניה לכל 80-100 מ"ר
מבני ציבור	לפי פרוגרמה

7. במגורים יש לשקול הפחתת תקן חניה ל:1:1 ופחות על מנת לעודד ציפוף איכותי ראה סוף 7

- במרכז העיר ובאזורי עירוב שימושים רשאי מוסד התכנון להפחית את תקן החניה לצורך עידוד הליכתיות, שימוש בתחבורה ציבורית ויעילות ניצול הקרקע.
- במקרים בהם לא ניתן לספק את מלוא החניה בתחום המגרש, רשאית הוועדה המקומית לאשר פתרונות משלימים כגון: חניונים ציבוריים, חניה משותפת, כופר חניה בהתאם לדין.
- תכניות מפורטות יכללו הסדרי חניה לאופניים ולתחבורה קלה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

7. תקן חניה בהתאם לגודל יחידות דיור בבניה רוויה למגורים:

- דירות קטנות עד 45 מ"ר (מינימום דירה 30 מ"ר) – תקן חניה נדרש 1:0.5
- דירות קטנות מ-45 מ"ר עד 55 מ"ר – תקן חניה נדרש 1:0.75
- דירות קטנות מעל 55 מ"ר ועד 80 מ"ר – תקן חניה נדרש 1:1
- דירות 80 מ"ר עד 120 מ"ר – תקן חניה נדרש 1:1.5
- ה. דירות גדולות מעל 120 מ"ר – תקן חניה נדרש 1:2

1. כללי: חניות כפולות (טוריות) יותרו רק ליח"ד המוצעות בשטח העולה על 120 מ"ר.
לא יותרו מכפילי חניה.

במקרים מסוימים ע"פ אישור הועדה, יותר כופר חניה במגרש צמוד (גובל) בלבד למגרש המגורים המבוקש.

8. חניות עבור מסחר:

- הקצאת מקום חניה תפעולית כולל דרכי גישה בתחום המגרש כחלק מנספח התנועה. החניה תמוקם קרוב ככל האפשר למסחר ותורחק ככל הניתן מדרך הגישה לכלי רכב פרטיים והולכי רגל.
- מסחר בשטח של עד 400 מ"ר - לא יחויב בחניה תפעולית בתחום המגרש רק בתנאי לקיום חניה תפעולית סמוכה במרחק סביר של כ- 25 מ' מקסימום ומיקומה ייקבע באישור הועדה.
- יש לסמן את החניות בנספח התנועה והקצאתם לטובת מסחר. לא תינתן אפשרות כניסה/גישה לחניות הפרטיות למגורים במקרה של עירוב שימושים במגרש על מנת למנוע פגיעה בדיירי הבנין.

חניות עבור רכבים פרטיים בתחום המגרש:

- עד 100% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 40 מ"ר בניה.
 - מעל 100% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר בניה.
- כופר חניה יינתן בהתאם להחלטת הועדה ובתנאים האמורים בסעיף בניה רוויה. לא יותרו מכפילי חניה.

9. חניות עבור משרדים ותעסוקה:

- יש לסמן את החניות בנספח התנועה והקצאתם לטובת משרדים. לא תינתן אפשרות כניסה/גישה לחניות הפרטיות למגורים במקרה של עירוב שימושים במגרש.
- חניות עבור רכבים פרטיים בתחום המגרש:
- עד 120% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.
 - מעל 120% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר.
- כופר חניה יינתן בהתאם להחלטת הועדה ובתנאים האמורים בסעיף בניה רוויה, לא יותרו מכפילי חניה.

10. חניות עבור תעשייה:

חניות עבור רכבים פרטיים בתחום המגרש:

- עד 80% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר.
- מעל 80% זכויות בנייה 1 מקום חניה לכל 120 מ"ר.

לא יינתן כופר חניה, לא יותרו מכפילי חניה.

11. חניות נכים:

מקומות החניה הנגישים יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים בהתאם לאמור, ויחושבו על פי מקומות החניה הנדרשים ביישוב בלא מתע"ן.

12. חניות אופנועים:

- א. בניין למגורים הכולל יותר מעשר יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף יותקנו 1 מקום חניה לאופנוע לכל 10 יח"ד.
- ב. החניות ימוקמו בתחום המגרש בלבד.

13. חניות אופניים:

- א. בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף יש למקם 1 מקום חניה לאופניים לכל יח' דיור.
- ב. ניתן למקם עד 50% ממוקמות החניה לאופניים מחוץ לבנין.

14. חניה תת קרקעית:

- א. תיבנה בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.
- ב. תיבנה בתחום קווי הבנין. ובמקרים מיוחדים לאחר בחינה מדוקדקת תותר גם בגבולות המגרש

15. "מכפילי חניה":

לא יותר השימוש במכפילי חניה.

הגשת נספח תנועה

נספח תנועה ערוך וחתום ע"י יועץ מתכנן תנועה יוגש לוועדה במקרה של תוספת יחידות דיור (תוספת חניות), שינויים במיקום החניות לעומת תכנית מאושרת, תוספת מסחר /משרדים /תעשייה /מלונאות /צימרים, שינוי כניסות למגרש או כל שינוי נוסף הנדרש במסגרת הגשת תכנית כגון: ביטול חניות אורחים ברחוב לטובת הסדרי כיבוי אש וכד'.

דגשים לנספח:

- א. מיקומי חניות עבור כלי רכב פרטיים.
- ב. טבלת מאזן חניה, מספור חניות, תמרור וסימוני צבע, מידות רוחב ואורך של חניות, מעברים ורמפות.
- ג. סימון חניות נכים כולל מידות וסימון מתאים לפי התקן.
- ד. חניות אופנועים ואופנים כולל תמהילים וחישוב תקן.
- ה. סימון של כלל השינויים במידת הצורך בגישה למגרש.
- ו. סימון חניה תפעולית במידה ונדרש כולל רדיוס תמרון וסימון אזור פריקה.
- ז. סימון רחבת חירום לכיבוי אש.
- ח. במידה ומדובר בנספח הכולל מסחר יש לסמן על גבי נספח גישה של משאית לאזור אשפה.
- ט. סימון טעינה לרכבים חשמליים – במסחר.
- י. יש לכלול בהגשה חתכים מצב מתוכנן ומוצע.
- יא. עומק חניה לרכב פרטי בניצב למדרכה יהיה בין 4.50-5.00 מ' ובתנאי שרוחב המדרכה 1.50 מ' מינימום לטובת הנגישות.
- יב. שימושי קרקע מעורבים "חפיפת חניה" - יש לכלול טבלת חישוב חניות לפי חלקי היממה.

- יג. בכניסה/יציאה מהחניה יתוכנן פס האטה מגומי.
- יד. יתכונן מחסום זרוע או שו"ע בכניסה/יציאה מהחניה.
- טו. במקרה של עירוב שימושים תהיה הפרדה בין החניות למגורים לשימושים השונים (מסחר/משרדים).
- טז. התכנית תכלול צביעה בהתאם לצורך (אדום/לבן, חניות נכים, חניה אסורה וכו').

כופר חניה:

במקרים חריגים בלבד, בהם התברר מעבר לכל ספק כי לא ניתן להקצות מקום חניה נוסף בתוך תחומי המגרש ובהתאם להנחיות מסמך מדיניות זה, אזי כתנאי להמלצה על מתן היתר בניה רשאית המועצה לדרוש תשלום כופר חניה עבור כל מקום חניה חסר כתנאי למתן היתר ובהתאם לתעריף שנקבע.

הזכאות למתן פתרון 'כופר חניה' במקום החובה להתקנת מקומות חניה התחום המגרש, הינה של הועדה המקומית לתו"ב בלבד ואינה זכות מוקנית של היזם.

תנאים למימוש "כופר חניה"

- לא מתאפשר להקים חניה נוספת בתחום המגרש.
- תשלום "כופר חניה" אשר ייקבע על ידי שמאי הועדה.
- קיים מגרש חניה מתוכנן להקמה במרחק של עד 250 מ' במרחק אווירי.
- בבניה רוויה, מגרש החניה המיועד ל"כופר חניה", יהיה גובל ו/או בסמיכות למגרש המבוקש ובמרחק מקסימלי שאינו עולה על 50 מ' במרחק אווירי.

תעריף 'כופר חניה'

תעריף 'כופר חניה' נקבע בהתאם לאומדן דמי קרן חניה' אשר נערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה ונאמד ע"פ עקרונות תכנון, ביצוע ותחזוקה בגין הקמת חניה בודדת.

להלן תעריפי הגביה ע"פ חלוקה לאזורים:

- בנייה יזמית (רוויה) בכלל היישוב – **תשלום מלא**
- בניה פרטית (בנה ביתך) בשכונות – אגם, אופק, אירוסים, צהלה, חלמונית ושכונות חדשות אשר ישווקו ויפותחו לאחר אישור מדיניות זו – **קיזוז של 40% מאומדן קרן החניה**
- שאר היישוב – **קיזוז של 15% מאומדן קרן החניה**

אין בהוראות מדיניות זו כדי לגרוע מסמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה בירוחם והיא רשאית לסטות מהן במקרים המתאימים, לאחר בחינת נסיבותיו הייחודיות של כל מקרה ובהתאם להוראות הדין.