

## אי הצמדת חניות נגישות בבנייני מגורים חדשים ורישום תקנה 27 לפי תקנות המקרקעין

בתקנה 2(א) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן "תקנות התקנת מקומות חניה") נקבע כי היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים.

במסגרת תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן "תקנות בקשה להיתר") נקבעו הגדרות לגבי מהו "מקום חניה נגיש", מהם מאפייניו ומידותיו וכן, מהו המספר המזערי של מקומות חניה נגישים שיש לתכנן בבניין מגורים חדש.

בעבר היה נדרש להקצות מקומות חניה נגישים אלו **מתוך** סך כל מקומות החניה שנדרשו לפי תקנות התקנת מקומות חניה, אולם, במסגרת תיקון שנעשה בשנת 2016 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), נקבע כי מקומות החניה הנגישים שנדרשים בהיתר בניה **יוקצו בנוסף** לסך כל מקומות החניה הנדרשים בתקנות התקנת מקומות חניה.

בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), נקבע כי חניה נגישה, שאין אפשרות להתקינה בתחום המגרש, או בתוך בניין מגורים חדש, מטעמים של תכנון והנדסה, יכול שתהיה מחוץ לתחום המגרש, אך קרוב ככל הניתן לכניסה אל הבניין, ובלבד שתהיה דרך נגישה ממקום החניה האמור אל כניסה נגישה לבניין.

הוראות החוק לעיל מביאות לידי ביטוי את כוונת המחוקק **להנגיש את הבניין עצמו לבעלי מוגבלויות**, כלומר לאו דווקא להנגיש את הבניין רק לדיירים המתגוררים בו. וכן, הכוונה הייתה להנגשת הבניין לבעלי דירות, שוכרים או אורחים בבניין שהם בעלי מוגבלויות הן בהווה והן בעתיד.

בעבר, טרם תיקון תקנות החניה (התקנת מקומות חניה), הוועדה המקומית אפשרה הצמדת מקומות חניה נגישים ליחידות דיור בבניין, זאת בהתאם לעמדת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות שניתנה בשנת 2011, עמדה אשר ניתנה במצב חקיקתי שונה מהיום. הצמדת מקום חניה נגיש ליחידות דיור בבניין תמנע אפשרות מבעלי מוגבלות בהווה ובעתיד לעשות שימוש בחניה הנגישה ובכך תחטיא את כוונת המחוקק להנגשת הבניין. נוכח האמור, עמדת הוועדה המקומית הינה כי חניות נגישות המאושרות מאז תיקון 2016 כאמור, מקורן בהוראות תכנוניות להנגשת המגרש והבניין לבעלי מוגבלויות ולכן לא ניתן להצמיד חניות אלו ליחידות דיור.

לשם הבטחת האמור, במסגרת החלטה להוצאת היתר מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ייכלל תנאי שבגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. כאשר ההערה שתירשם תציין שכל חניה שאושרה כמקום

חניה נגיש תהיה מיועדת לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן להצמיד אותה ליחידת דיור בבניין.  
בהתאם לכך, בעת רישום בית בפנקס הבתים המשותפים או תיקון רישום, יסומנו החניות הנגישות בבניין כרכוש משותף.