

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9072 - תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות (4)	12/02/2020 10 - - '20-0002

## **הרקע:**

עדכון המדיניות העירונית לתקנון חניה 2016 בתחום העיר הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תקנות החניה החדשות, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו, 2016**, אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 31.8.2016, 14.9.2016 ו-7.12.2016.

**המסמך מחולק לשני חלקים:**

- חלק 1 - מדיניות תקן החניה העירונית המאושרת והחלטות ועדה קודמות**
- חלק 2 - תיקון מוצע למדיניות**

### **1. מדיניות תקן החניה העירונית המאושרת והחלטות ועדה קודמות**

**מוסד התכנון המוסמך:** ועדה מקומית

**מיקום:** תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

**בעלי הקרקע:** שונים

**מטרת הדיון:** אשור המלצת מה"ע לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש שאושר בוועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו-14.9.16.

**חו"ד מה"ע:**

לדון מחדש ולאשר תיקונים להחלטת הועדה המקומית מהתאריכים הנ"ל כמפורט להלן:

1. בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיור אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יח"ד המקסימלי שהותר בתב"ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיור ששטחן 120 מ"ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
2. לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשייה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר של שטחים עיקריים באזור א' ומקום חניה אחד לכל 60 מ"ר של שטחים עיקריים באזור ב', כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

### **דיונים קודמים:**

**מיקום:** תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

**בעלי הקרקע:** שונים

**מטרת הדיון:** הצגת תקנות החניה 2016 אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.16 ואשור המלצות בנושאים בהם ניתן שקול דעת לוועדה המקומית.

**מצב תכנוני קיים:** מקומות החניה הנדרשים כיום בעת הוצאת היתרי בניה בתל אביב יפו מבוססים על **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 ועל תכנית מתאר "ח" אשר פורסמה למתן תוקף ב-16.4.2001 (י.פ.4978).**

**מצב תכנוני מוצע:** לאחרונה שר האוצר, חתם על תקנות חניה חדשות. תקנות אלה, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו, 2016**, נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מטרת התקנות החדשות היא לעודד תחבורה ציבורית בכלל ובפרט לאפשר פיתוח מושכל של אזורים הסמוכים לתחנות רכבת ישראל ולקווי הסעת המונים (מערכות תחבורה עתירת נוסעים - מתע"ן). להלן עקרי הגישה לחניה שבאים על ביטויים בתקנות 2016.

### **1. התחשבות בהסעת המונים:**

• הגדרת מתע"ן : LRT ו-BRT

" מערכת תחבורה צבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון"

• חלוקה לאזורים

בערים בהן מתוכננים קווי מתע"ן, תקן החניה מופעל לפי המרחק האווירי בין המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה, לבין קו המתע"ן המתוכנן. כך נוצרים שלושה אזורים עם דרישות שונות למקומות חניה תקינים.

(1) אזור א' (מסומן בראסטר מקווקו בקו דק במפה מס' 1) – עד 300 מ' מרחק מציר קו מתע"ן

(2) אזור ב' (מסומן בראסטר מקווקו בקו עבה במפה מס' 1) – 300 מ' עד 600 מ' מציר קו מתע"ן

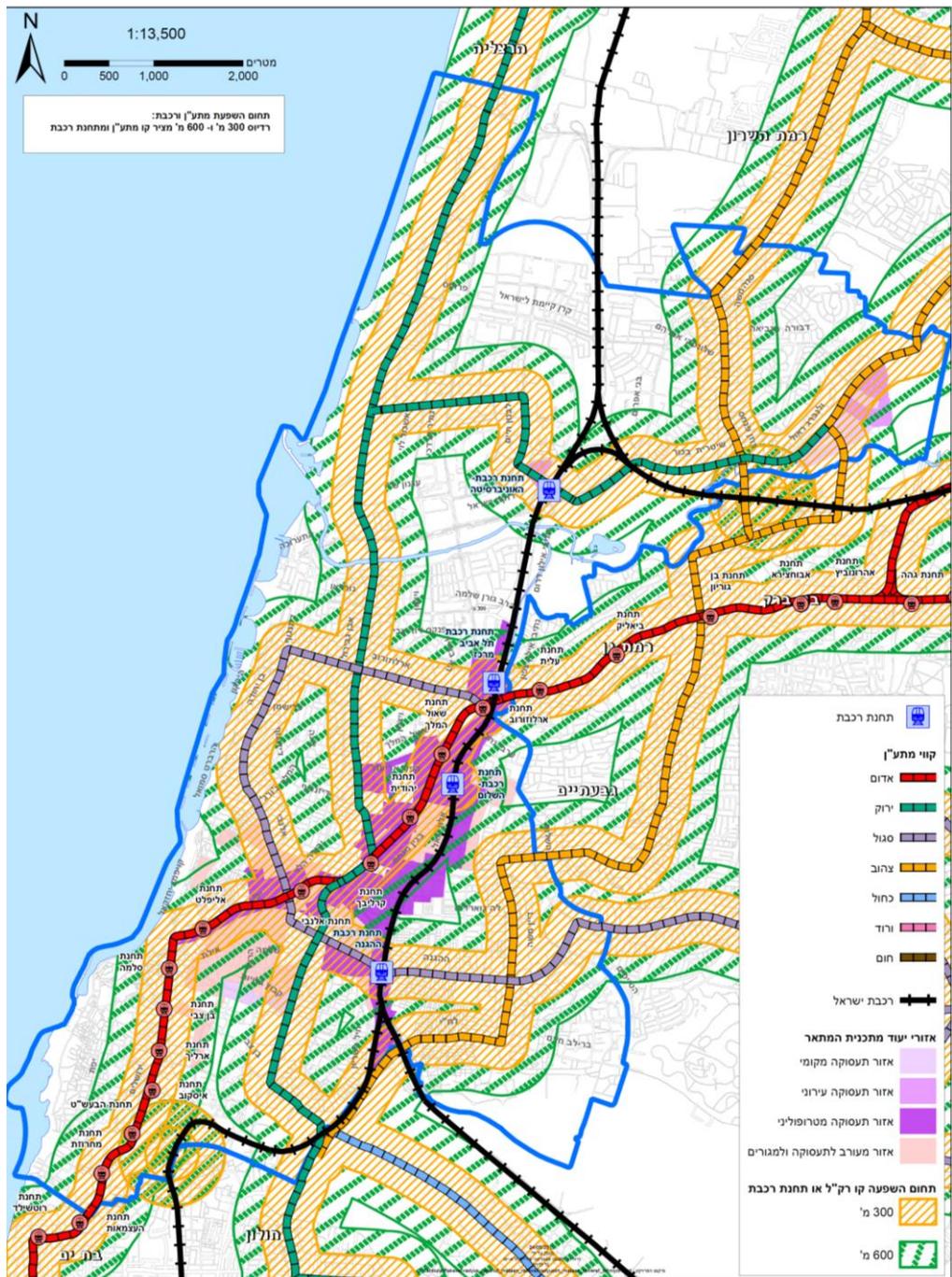
(3) אזור ג' (במפה מס' 1: לבן, ללא ראסטר) – יתר שטחי העיר.

לגבי רכבת ישראל, המשמעות של אזורים א' וב' היא, בהתאמה, תחום המותווה ע"י הרדיוס מהיציאה של הולכי רגל מתחנת הרכבת.

בתל אביב יפו מתוכננים ארבעה קווי מתע"ן: הקוים הירוק, הסגול והצהוב והקו האדום המצוי מזה כשנה בעבודות הקמה. כ"כ, בתחום העיר נמצאות ארבע תחנות של רכבת ישראל (שאף היא מוגדרת ע"י התקנות כמתע"ן): ההגנה, השלום, סבידור והאוניברסיטה.

מפה מס' 1 מראה את החלוקה של העיר לאזורים עם דרישות חניה שונות תוך התחשבות בכל קווי המתע"ן המתוכננים:

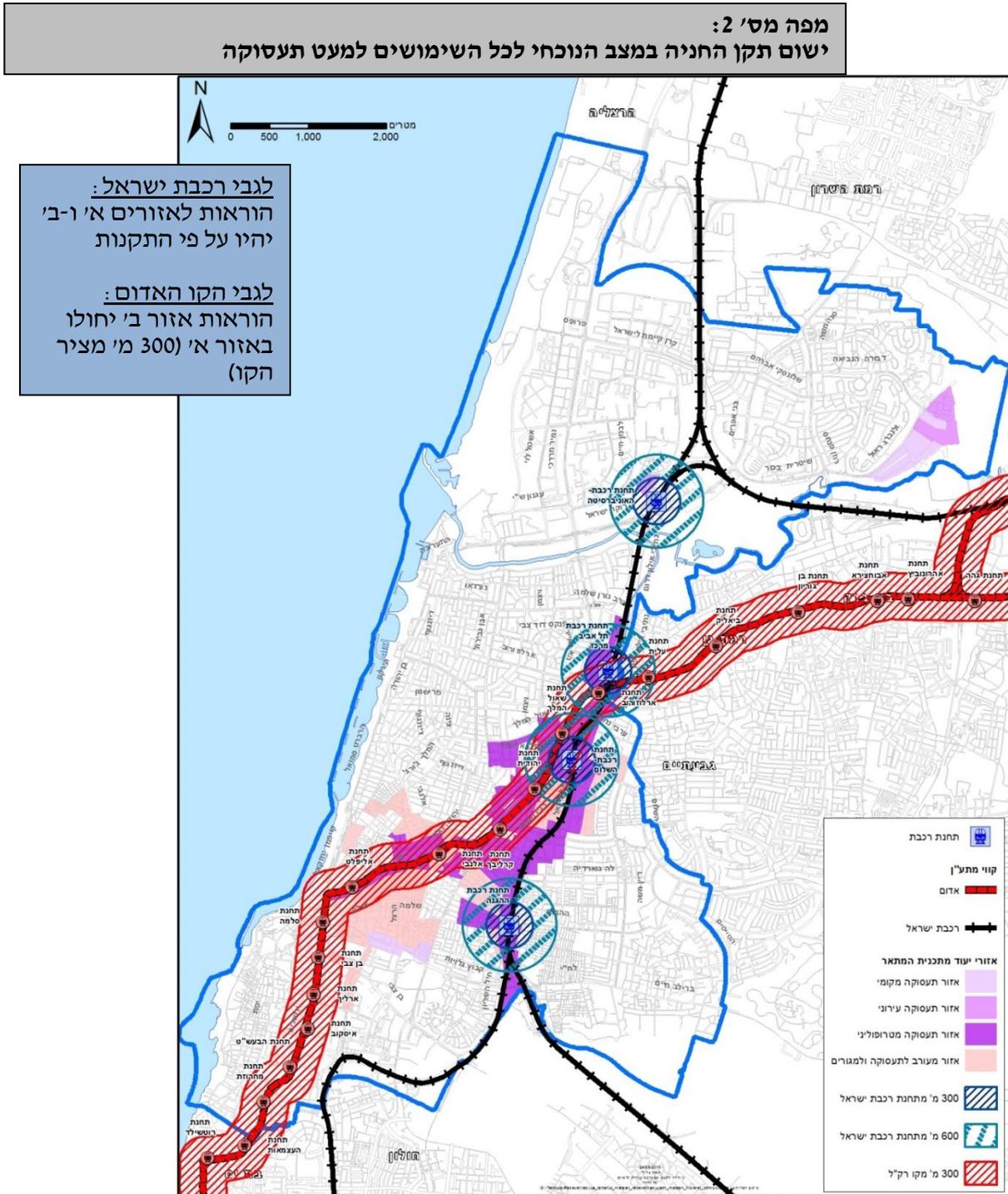
**מפה מס' 1:**  
**אזורים א', ב', ג' - במצבה הסופי של מערכת המתע"ן המתוכננת בתל אביב-יפו**



- **אבני דרך בהחלת התקנות בהתאם למצב המתע"ן – שלבי הפעלת התקן**
  - (1) כאשר יש תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ן - דרישות החניה של מגרשים באזור אי יחושבו כאילו הם באיזור ב', ואלה שבאזור ב' - כאילו הם באזור ג'.
  - (2) החל ממועד ההפעלה המסחרית של קו מתע"ן, מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י האזורים כאמור בתקנות החדשות, הווה אומר, מגרשים במרחק של עד 300 מ' מקו פועל יהיו עפ"י דרישות החניה באזור א' ומגרשים במרחק של 300 מ' עד 600 מ' – באזור ב'.
- **סטטוס נוכחי**

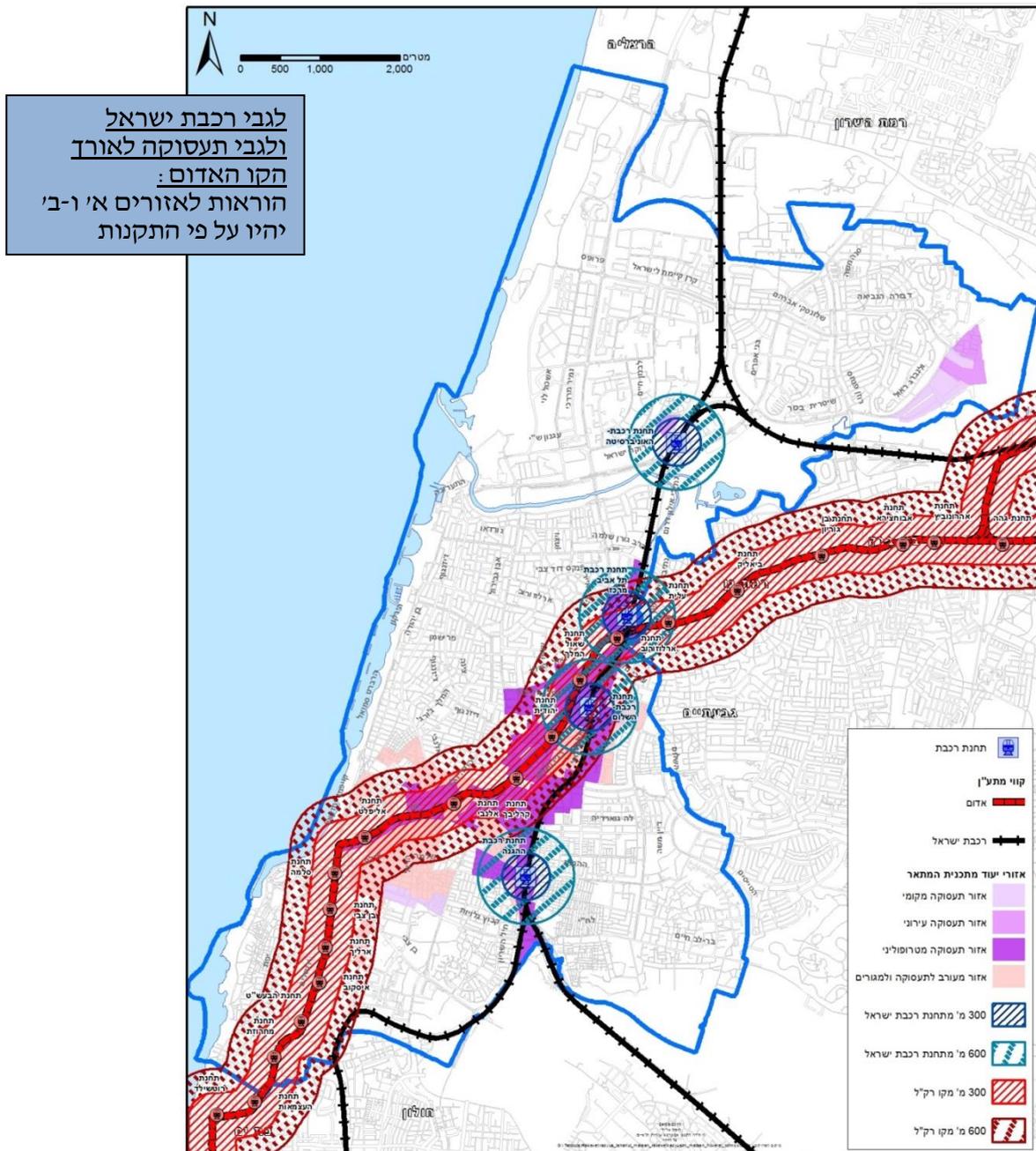
**רכבת ישראל -** מיד עם כניסת התקנות החדשות לתוקף, סביב תחנות רכבת ישראל (שלב של הפעלה מסחרית) ייקבעו דרישות החניה בהתאם לאזורים א' ו-ב' (מפה 2).

**הקו האדום** - תמ"מ 5/1 המאפשרת את הקמתו של הקו האדום היא תכנית מאושרת. לפיכך במגרשים שבמרחק עד 300 מ' מציר קו זה יחולו הוראות התקן המצוינות בהמשך בעמודות של אזור ב' (מפה מס' 2).



עם זאת, הקו האדום הוא קו **בהקמה** שהפעלתו המסחרית צפויה תוך 5-6 שנים, פרק זמן התואם במקורב את הזמן הדרוש להוצאת היתר והקמת מבנה תעסוקה משמעותי. בהתחשב בכך, ניתנו המלצות מיוחדות לגבי **תעסוקה** שבמרחק עד 300 מ' ובין 300 מ' ל-600 מ' מקו זה, כאילו הקו האדום נמצא בשלב של הפעלה מסחרית (ראה מפה 3 ופרוט בטבלה שבהמשך).

**מפה מס' 3:**  
**ישום תקן החניה במצב הנוכחי לתעסוקה**



**קוים אחרים** - בשלב זה אין תכניות מאושרות לקווי המתע"ן האחרים, אולם הקוים הסגול, והירוק (המקטע המרכזי + המקטע הדרומי) אושרו כבר ע"י הות"ל ואישורן הסופי ע"י הממשלה צפוי בקרוב. הקו הירוק (המקטע הצפוני) צפוי להיות מאושר בות"ל בחודשים הקרובים.

**2. אופי התקן: תקן מינימום, תקן מקסימום וטווח**

ככלל, בתקנות החניה 1983 דרישת מקומות החניה הייתה דרישת מינימום. במלים אחרות, ניתן היה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן, אבל אי אפשר היה לספק פחות מקומות חניה מהנדרש בתקנות. בתקנות החניה החדשות (2016) קיימת הבחנה בין שלושה אופנים של רגולציה: **דרישה מזערית** (מספר מקומות החניה הנמוך ביותר שחובה לספק), **דרישה מרבית** (מספר מקומות החניה הגבוה ביותר שמוותר לאשר) ודרישה שהיא **מספר טווח**, ציון של המספרים המזערי והמרבי גם יחד.

**3. תקנים לפי ייעודי קרקע**

להלן מובאים תקני החניה החדשים לשמושי הקרקע השונים כפי שהם מופיעים בתקנות החניה שנכנסו לתוקף ב-24.7.16. אחרי כל טבלת תקני חניה מהתקנות, מוצגות, על רקע אפור, ההמלצות להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו. ההמלצות הותאמו לסטטוס קווי המתע"ן בעיר במצב הנוכחי. שינויים עתידיים בסטטוס הקווים יביאו לשינוי מותאם בהוראות תקן החניה<sup>1</sup>. מנהלת הרק"ל תגבש נוהל לעדכון האגפים המעורבים.

לתשומת לב: ככלל, בתקני החניה המתייחסים למ"ר של בניה יש לקחת בחשבון את השטחים העקרים בלבד. במגורים – הגדרת "דירה קטנה" (80 מ"ר) מתייחסת לשטח עקרי וממ"ד (השטח "שמאחורי הדלת").

## מגורים

### הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישלב עם מתע"ן	ישלב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
ישלב עם מתע"ן ללא	2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר מזערל)	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)	1.1
	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1.2
	0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות	1.3
	1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	בית אבות ודירור מוגן	1.4
	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	מעונות סטודנטים	1.5

תכנית מתאר "ח", תכנית חניה לתל אביב יפו, שפורסמה למתן תוקף ביום 16.4.2001, קובעת תקני חניה למגורים, כאשר תקני החניה ליתר השימושים נקבעו בתכנית "ח" ע"י הפניות לתקנות החניה. ככלל ובהתאם לתקנות החדשות, תקן החניה למגורים יישאר בהתאם להוראות תכנית "ח".

<sup>1</sup> בהתאם לאמור בסעיף "שילבי הפעלת התקן" לעיל.

**להלן פירוט תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית ח':**

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי
לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה עד 120 מ"ר
לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת
לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות

**המלצה להתאמת הוראות תכנית ח' אל התקן התקף למגורים וקביעת הנחיות מרחביות לתל אביב- יפו :**

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי
רובעים 1 ו-2 : 1.33 מקומות חניה לכל דירה. יתר רובעי העיר : 1 מקום חניה לכל דירה.	לדירה עד 120 מ"ר
רובעים 1 ו-2 : 2 מקומות חניה לכל דירה יתר רובעי העיר : 1.33 מקומות חניה לכל דירה.	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת
2 מקומות חניה לכל דירה	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות

**מסחר**

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

ישוב עם מתע"ן				
#	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
2.1	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח)
2.2	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 45 מ"ר עד 100 מ"ר (מספר טווח)
2.3	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 70 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 (מספר טווח)
2.4	מסחר שכונתי	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
ישוב ללא מתע"ן				
2.5	עד 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
2.6	מעל 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר (מספר טווח)		

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

#	שימוש הקרקע	אזור א' <sup>3</sup>	אזורים ב' ו-ג'
2.1	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.2	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.3	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר
2.4	מסחר שכונתי	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	

**משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה ואחסנה**

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

ישוב עם מתע"ן				
#	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
3.1	משרדים עתירת ידע ותעשיה	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)
ישוב ללא מתע"ן				
3.2	עד 120% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
3.3	מעל 120%	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)		

<sup>2</sup> חנויות בציר מסחרי עפ"י תכנית המתאר

<sup>3</sup> למגרשים במרחק עד 300 מ' מתחנות רכבת ישראל

ישוב עם מתע"ן				
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
4.1	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)	תעשייה ומלאכה
ישוב ללא מתע"ן				
4.2	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)			עד 80% זכויות בניה
4.3	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)			מעל 80% זכויות בניה
יישוב עם מתע"ן ויישוב ללא מתע"ן				
4.5	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר			אחסנה

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
3.1 -1 4.1	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר <sup>4</sup>	משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה
4.5	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר			אחסנה

### מוסדות חינוך

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן				
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	שימוש הקרקע	
0.5 עד 3	0 עד 2 מקומות חניה לכל (מספר טווח)	0 עד 3 מקומות חניה לכל (מספר טווח)	0.5 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)	גני ילדים ובית ספר	5.1
1 מקום חניה לכל 70 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 עד 70 מ"ר (מספר טווח)	אוניברסיטה	5.2
1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)	ספרייה, מוזיאון, מתנ"ס	5.3

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
5.1	גני ילדים ובית ספר	0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה	0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)	
5.2	אוניברסיטה	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר
5.3	ספרייה, מתנ"ס	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
5.4	מוזיאון	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר

**מוסדות תרבות ופנאי**

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

	שימוש הקרקע	ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
		אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
6.1	תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 3 עד 6 מקומות ישיבה (מספר טווח)	
6.2	אולם ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 עד 30 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה, או לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	
6.3	מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	
6.4	בית תפילה ומועדון שכונתי	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)	
6.5	מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	

<sup>4</sup> לכל יתר המגרשים

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
6.1 תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל 15 מקומות ישיבה		1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה
6.2 אולם כנסים ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 5 מקומות ישיבה או לכל 75 מ"ר, הגדול ביניהם
6.3 מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
6.4 בית תפילה ומועדון שכוונתי	0 עד 1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
6.5 מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר

**מוסדות בריאות**

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

שימוש הקרקע	ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
7.1 מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 עד 40 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרביל)	
7.2 בתי חולים	1 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה (מספר טווח)		1.5 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה	
7.3 בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה			

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
7.1 מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
7.2 בתי חולים	1 מקום חניה לכל מיטה		לכל מיטה
7.3 בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה		

**שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין**

**הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):**

	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
ישוב ללא מתע"ן					
8.1	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 15 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 20 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 מושבים (מספר מרבי)	אצטדיון
8.2	1 מקום חניה לכל 40 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 80 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 100 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר (מספר מרבי)	מועדון ספורט
8.3	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 500 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	ללא חניה	בית עלמין
8.4	לפי שקול דעת רשות הרישוי			שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10 ד'	
8.5	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'	
8.6	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'	

**המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :**

	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'	שימוש הקרקע	
8.1	1 מקום חניה לכל 15 מושבים	1 מקום חניה לכל 30 מושבים	1 מקום חניה לכל 50 מושבים	אצטדיון	
8.2	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר	מועדון ספורט	
8.3	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר	1 מקום חניה לכל 500 מ"ר	ללא חניה	בית עלמין	
8.4	לפי שקול דעת רשות הרישוי			שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10 ד'	
8.5	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'	
8.6	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'	

מלונאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

מקומות חניה ליחידת אירוח					
ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	1 מקום חניה לכל 2 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)	מלון עירוני	9.1
	1 מקום חניה לכל 1 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	3 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 3 יחידות אירוח (מספר מרבי)	מלון נופש	9.2
	1 מקום חניה לכל 1 עד 2 יחידות אירוח (מספר טווח)	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	9.4
	1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	20 מיטות	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)	אכסניית נוער	9.5

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

מקומות חניה ליחידת אירוח					
ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	מלון עירוני	9.1
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	מלון נופש	9.2
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	9.4
	1 מקום חניה לכל 20 מיטות	30 מיטות	1 מקום חניה לכל 30 מיטות	אכסניית נוער	9.5

מוסכים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	10.1
	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 30 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	10.2

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	10.1
	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 30 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	10.2

**4. חניית רכב דו גלגלי :**

החניה לאופנועים ולאופניים תהיה בהתאם לתקנים שאושרו ב-9.3.16 ע"י הועדה המקומית כחלק מההנחיות המרחביות.

**5. חניה תפעולית**

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו – 2016, קובעות כי בהיתר בניה יקבעו מקומות לחניה תפעולית בתחום המגרש או בסמוך לו והם יהיו

בנוסף למקומות חניה הנדרשים לרכב פרטי. להלן טבלה הקובעת

מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים	שימוש קרקע
1 לכל 400 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר
1 לכל 2,000 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל 10,000 מ"ר
1 לכל 4,000 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר

היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב-4.7.16: "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, 2016"

1 לכל 500 מ"ר, ולפחות מקום אחד	עד 2,000 מ"ר	תעשייה ומלאכה
1 לכל 2,000 מ"ר	מעל 2,000 מ"ר ראשוניים ועד 10,000 מ"ר	
1 לכל 4,000 מ"ר	מעל 10,000	
לפי החלטת רשות הרישוי, בהסתמך על פרוגרמה של השימוש בבניין המוצע	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה	
לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש		תעשייה עתירת ידע
2-5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה. 1 אוטובוס לכל 150 מושבים	תיאטרון או אודיטוריום	בידור
1 אוטובוס לכל 150 מושבים		מתקני ספורט למופעים ציבוריים (כולל איצטדיון)
1 אוטובוס לכל 5,000 מ"ר		בתי עלמין

מלונאות	מקום חניה לאוטובוסים	1 לכל 50 חדרים ולפחות אחד לכל מלון. רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה ברחוב או בחניה ייחודית לאוטובוסים.
	מקום חניה תפעולית	לכל 100 חדרים ולפחות אחד לכל מלון
מזנון מסעדה	או מזנון או מסעדה בתחנת תדלוק המשענת תחבורתית על דרך ארצית	1 אוטובוס לכל 50 מ"ר.
	מזנון או מסעדה שאינה סמוכה לדרך ארצית	עפ"י היצע חניה תפעולית בסביבת המסעדה.

## 6. ניהול חניונים צבוריים

מוצע להגביל בהיתר הבניה את האפשרות להשכרת או מכירת מקומות חניה ספציפיים בחניונים ציבוריים, כך שמספר החניות השמורות לא יעלה על 20% ממספר מקומות החניה בחניון.

### חוו"ת הצוות:

- (1) לאשר את ההמלצות שלעיל כמדיניות המשקפת את עמדתה התכנונית של הועדה לגבי התאמת תקנות החניה החדשות לצרכי העיר תל אביב יפו.
- (2) לתקן ולהרחיב את ההנחיות המרחביות בנושא החניה שאושרו ע"י הועדה ביום 9.3.16 ולשלב בהן את המדיניות המאושרת.

**בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

חגי ירון: מציג את תקנות חניה החדשות ע"פ מצגת בנושא: " הנחיות מרחביות ליישום תקן החניה החדש".

נתן אלנתן: עד היום בהרחבות דיור מי שעובר את 120 מ"ר, מחייבים אותו בחניה. אם אין אפשרות להוסיף חניה במגרש, מחייבים את מבקש ההיתר בכופר חניה. לדעתי צריך להחליט לא לחייב בדירות שהורחבו מעל 120 מ"ר בכופר חניה.

הראלה: באותם המקרים שבהם ירצו בתוספת יחידות למגורים להוסיף חניה לפי התקנות החדשות ולא לפי תכנית ח, קובעות התקנות: "רשאית הועדה לקבוע בהיתר מס' מקומות חניה ע"פ הקבוע בתוספת האמורה ובלבד שפורסמה בענין זה הקלה לפי סעיף 149 א".

נתן אלנתן: צריך לכתוב זאת בתיק המידע, שההליך אפשרי בהקלה.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית ח' לא חלה בהרחבת דירה, ולא בשימוש חורג, אלא בתוספת יחידות. נתן אלנתן: תכניסו להחלטה שבהרחבות דיור תוכנית ח' לא חלה ולכן התקנות חלות.

עינב בר נס: אם תושב מרחיב את הדירה והוא לא יכול להוסיף חניה, התקן היום הוא אפס. אם מבקשים דירה חדשה תקן החניה הוא לפי תכנית ח'.

הראלה אברהם אוזן: התקן החדש זה תקן מקסימום. זה אומר שמי שירצה להוסיף מקום חניה לא יוכל. עינב בר נס: כשמכניס בקשה להיתר מסתכלים רק על הדלתא, שהיא בתקן חניה אפס עבור תוספות בניה ליחיד קיימות. אם במסגרת הבקשה הוא רוצה להוסיף חניה, אנחנו מאפשרים לבקש חניות ולהגיע עד למה שמתיר התקן.

נתן אלנתן: לגבי בנין מגורים ברובע 1 וברובע 2, בדירות מעל 120 מ"ר, הוראות תכנית ח' קובעות תקן של 2 מקומות חניה לדירה.

אלי יהל: אבל חוץ מרובע 1 ו-2, בכל מקום אחר בעיר, אם בונים נניח 3 פנטהאוזים שכל אחד מהם יהיה 120 מ' אז לשניים מהם תהיה חניה אחת ולאחד מהם 2 חניות. זהו תקן מקסימום ולא כל אחד יוכל לעשות 2 חניות.

נתן אלנתן: לא נכון. זה נמדד על פי התקן, 1.5 ולא שתיים. אין כאן מינימום ומקסימום. מלי פולישוק: ההנחיות היו ע"פ המקסימום.

גיורא רובינשטיין: בעבר התקן היה תקן מינימום. עם השנים הפך למקסימום.

נתן אלנתן: התקן היה מינימום והפך למקסימום.

אלי יהל: לכן צריך לשנות את זה לגבי דירות גג ששטחן מעל 120 מ"ר ולקבוע תקן של 2 חניות בכל העיר. אורלי אראל: לא, אין לכך סיבה. לגבי תיק המידע: חייב להיות מידע מדויק כמה חניות- זה החוק.

## חגי ירון ממשיך במצגת .

נתן אלנתן: מדוע לא להוריד באזור א' את החניות.  
חגי ירון: עיקר השינוי וההשפעה של התקן החדש הוא בתקן למשרדים: כל המגרשים במטרופולין גוש דן יורדים לפחות מחניה אחת ל-40 מ"ר לחניה אחת ל-60 מ"ר, כיוון שזהו תקן מקסימום. ליד קווי הסעת המונים יש ירידה נוספת בהיקף החניה, ובהתאם לשלבי ההקמה וההפעלה של הקווים.  
נתן אלנתן: מה קורה אם יש תוספת בניה חדשה ורוצים להוסיף 2 קומות.  
חגי ירון: על תוספת בניה חדשה מחשבים את התקן החדש של החניה עבור אותה התוספת. ברוב המקרים, ההמלצה היא ללכת בשלב הנוכחי למקסימום החניות שמאפשר התקן החדש. יש סייג בנוגע לתעסוקה הסמוכה לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. קו זה נמצא בבניה, ועתיד לפעול בסמוך למועד איכלוס מבני התעסוקה, אשר יתחילו בתקופה הקרובה את הליך המידע והרישוי לפני היתר הבניה. לכן, אנו ממליצים להחיל את תקן החניה למבני התעסוקה הללו, אשר נימצאים בסמיכות לקו האדום, לפי התקן המותאם לשלב של הפעלת הקו.  
גיורא רובינשטיין: המשמעות של תקן זה היא שבקומה של 1000 מ"ר יהיו 4 חניות. זה לא הגיוני. עד שתהיה הרכבת הקלה תפעל יקח זמן.

## חגי ירון ממשיך במצגת

נתן אלנתן: מהו מועדון שכונתי?  
עינב בר-נס: ההגדרות קבועות בחוק.  
נתן אלנתן: למה הכוונה חניה ציבורית?  
חגי ירון: חניה שהוגדרה כחניה לשימוש הציבור (בבעלות פרטית או ציבורית בתשלום או שלא בתשלום). התקן שאושר מתייחס לתקן נלווה לשימושים עיקריים. זה לא במקום חניה ציבורית. עדיין מותר לאשר חניות ציבורית בתכנית, כמו למשל בחניון כיכר רבין.  
בחניונים ציבוריים- ההמלצה שהיקף מקומות החניה המסומנים כשמורים לא יעלה על 20%.  
מיטל להבי: מהם חניונים ציבוריים שיש בהם מקומות שמורים?  
חגי ירון: חניונים שהוגדרו כחניונים ציבוריים שפתוחים לציבור, אך בתוך החניון מסומנים פיזית מקומות שמורים.

מיטל להבי: לעיניות דעתי אין צורך שתהיה הצמדה בחניונים ציבוריים.  
אורלי אראל: בחניון שמוגדר חניון ציבורי לא יהיו הצמדות.  
מיטל להבי: לגבי קביעת האזורים ביחס לציר הרק"ל, האם אפשר להגיד 300 מ' מרחק הליכה ולא כקו אווירי מציר הרק"ל?  
אודי כרמלי: כל הרעיון של קו אווירי זהו משהו כוללני, לצורך הפשטות. לא ניתן לחשב מרחב הליכה מקו הסעת המונים לכל מגרש ומגרש  
צופיה סנטו: יש פיסקה בתקן החדש, שאומרת שאם יש קשיים משמעותיים עקב הפרשים טופוגרפיים או מגבלות גישה למגרש, לוועדה יש גמישות לשנות את המרחק הקבוע בתקנות, בהתאם לנסיבות המקרה.  
מיטל להבי: מהו מסחר שכונתי, אני רוצה לבקש 1/50 לחניות קטנות בת"א.  
חגי ירון: תלוי באיזה איזור.

מיטל להבי: אזור ג'. חנויות של 100 מ' הם 1-50 אבל לחנויות של 2000 מ' מדוע אני צריכה להקל עליהם.  
אורלי אראל: הוספת מקומות חניה משמעותה יותר כלי רכב. השיקול שצריך להנחות כאן הוא כמה כלי רכב נוסעים בעיר.

נתן אלנתן: התקן הקודם במלונות של 4 כוכבים הוא חניה אחת ל-5 חדרים ובמלונות קטנים התקן היה חניה אחת ל-6 חדרים. אני מבקש שנחזיר את מה שהיה.

חגי ירון: ההצעה הזו, לפי גודל המלון לא תואמת את ההגדרות בתקנות החדשות.

אורלי אראל: ניתן לקבוע במלונאות באזור א' ו-ב', מקום חניה אחד לכל 5 חדרים ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 חדרים.

מיטל להבי: אני מבקשת שחניות במרפאות באזור ג', יהיה 1 ל-40 (כמו באזור א' ו-ב').

נתן אלנתן: תשאירו 1 ל-40.

אלי יהל: בעמ' 61 כתוב כאילו הקו האדום קיים (זו הבעיה: המילה כאילו) אנחנו מסכימים שאי אפשר לאפשר במשרדים 1 ל-40 מ"ר. אנחנו גם מסכימים שסביב תחנות רכבת ישראל התקן יהיה 1 ל-240. אבל בקו האדום צריך לקבוע, שכל זמן שהוא לא פועל, התקן יהיה 1 ל-120 מ"ר (באזור א' בלבד). גם כך הירידה בהיקף החניה היא דרמטית כי בקומת משרדים במגדל של 1300 מ"ר לקומה יהיו 8 מקומות חניה. כמו כן מבקש לאשר את נושא הפנטהאוז, כלומר לאפשר 2 מקומות חניה לכל פנטהאוז בכל העיר.

אורלי אראל: הקו האדום נמצא בבניה והודאות לגבי מועד ההפעלה שלו גבוהה. ה-TBM הגיע לארץ יש לנו קו אדום בבניה. הקו האדום יפעל בעוד 5 שנים. כאשר מגדלי התעסוקה, שמתחילים כיום בהליכי הרישוי השונים, כגון קבלת תיק מידע, יקבלו טופס 5, הקו האדום כבר יפעל. הועדה צריכה להחליט מה חזון העיר. האם היא מחליטה על שימוש בתחבורה ציבורית, ברכב שיתופי ובכל האמצעים האחרים התומכים בכך, או מחליטה להמשיך לאפשר את העומס של כלי הרכב הפרטיים על הכבישים שלנו. מדובר גם בזיהום אוויר וצפיפות. הציבור רוצה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים רחבים. מדינת ישראל

החליטה ללכת בדרך הזו וקבעה בהתאם את התקן החדש. אני הייתי מציעה להחיל זאת גם על הקו הירוק והקו הסגול שאושרו בות"ל, אבל כרגע ההמלצה המובאת כאן היא רק לגבי הקו האדום.

אלי יהל: במשרד עו"ד ממוצע בקומת משרדים עובדים 60 איש, אם לא יקבלו מספיק חניות, נשאלת השאלה כמה זמן יקח להם להגיע אל העיר וכיצד הם יגיעו?

אורלי: הם יעשו יותר שימוש בתחבורה הציבורית ובאמצעים אחרים.

אביגדור פרויד: הגישה הזו תרחיק עסקים מת"א. כשהקו האדום יפעל, רק אז תחילו על העסקים את התקן המחמיר יותר. שינוי במספר החניות מחניה אחת ל-40 מ"ר בתקן הקודם, לחניה אחת ל-240 מ"ר הוא לא רציונאלי.

דורון ספיר: אני מבקש לסכם את הנקודות השונות שהועדה קיבלה, מבקש שהראלה תפרט אותן כעת בהתאם להחלטות ולמהלך הדיון.

הראלה אברהם אוזן:

לגבי המגורים קבלנו את ההערה לגבי הרחבות הדיור: כך שתקן החניה יהיה לפי התקנות החדשות, לבחירת מבקש ההיתר (בתוך טווח התקן). חניון ציבורי: קבלנו את האמירה שבחניון ציבורי לא יהיה סימון של מקומות שמורים.

לגבי מלונאות: נרשמו ההערות לגבי אזור א' וב' בהם יקבע מקום חניה אחד לכל 5 מיטות ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 מיטות.

לגבי המרפאות: יקבע תקן של 1 ל-40 בכל האזורים.

מיטל להבי: אני מציעה שלצד החלטה על התקן החדש, צריכה להתקבל גם החלטה על קידום תוכנית לתחבורה ציבורית שנותנת את האמצעים המשלימים.

נתן אלנתן: לגבי ההערה על בריחת העסקים מתל אביב, אני מבקש להזכיר שמדובר בעיר שכבר קיימת ורובה בנויה ויש בה חניה. אם בעוד 5 שנים נראה שזו מפלה נשנה את התקן.

דורון ספיר: אני מבקש כי בעת בקשה לשינויים במיקום קומות החניה בהיתר שלא תהיה פגיעה בחניות שכבר אושרו בהיתר.

הראלה אברהם אוזן: מקומות חניה שאושרו ונמצאים בהיתר לא יפגעו.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה מאשרת את מסמך ההמלצות בנושא "הנחיות מרחביות ליישום תקנות החניה" ומתקנת בהתאם את ההנחיות המרחביות לחניה שאישרה בתאריך 9.3.2016 בתיקונים הבאים, בכפוף להבאת הנושא לדיון פנימי נוסף כדיווח על החלטת ועדת המשנה:

1. יישום תקן חניה למגורים מאחר ותכנית "ח" איננה חלה על הרחבת דירות (תוספת ליח"ד בנויות), הועדה מחליטה כי תקן החניה בהרחבת דירות יהיה לפי התקן הקבוע בתקנות החדשות, שהינו תקן טווח או מזערי, לפי בחירת מבקש ההיתר.
2. חניון ציבורי בחניון המוגדר בתכנית כחניון ציבורי, לא יותר סימון של מקומות חניה כמקומות שמורים למשתמשים מסויימים (בחניון או בחלקו אשר נקבעו בתכנית כחניון ציבורי).
3. מלונאות במלונות מכל הסוגים באזורים א' ו-ב' יישום תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 5 חדרים. באזור ג' – תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 4 חדרים.
4. מרפאות במרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום באזור ג', תקן החניה יהיה, מקום חניה 1 לכל 40 מ"ר (כמו באזורים א' + ב').

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0021-16/ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מאשרת את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה שהתקבלה בתאריך 31.8.16.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0026-16/ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

## מהלך הדיון

חגי ירון: מציג את שני התיקונים של הנחיות מרחביות בנושא תקנות החניה הנמצאים בדרפט. נתן אלנתן: המדיניות שאישרנו התייחסה לתקן החניה לאורך הקו האדום כאילו יש רכבת נוסעת והיום מתקנים לפי התקנות הקיימות למצב לפני הפעלת הקו. חגי ירון: התקנות בתוקף, בטווח של עד 300 מהקו, לא ניתן לאשר יותר ממקום חניה אחד לכל 120 מ"ר שטח עיקרי.

ראובן לדיאנסקי: צוין שיש 2 אופציות לבחירה אבל בדרפט רשום רק אופציה אחת. חגי ירון: ההנחיות המרחביות ממשיכות את המדיניות שהיתה נהוגה לפי תוכנית ח' בנושא המגורים. התקנות החדשות מצמצמות ביחס לח' אבל לא מבטלות תוכניות קודמות, כולל תקן החניה למגורים לפי תוכנית ח'. ההצעה מוסיפה חלופה לתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחיד אך לא נקבע בהן תמהיל יחידות הדיון.

ראובן לדיאנסקי: בנין עם 10 דירות כמה אדם יכול לבקש חניות. חגי ירון: לפי ההנחיות, התוכנית התירה עד 10 יחיד אם הדירות היו קטנות, אבל בפועל מבקש ההיתר יכול לבנות 5 דירות כפולות בגודלן. התיקון הזה מאפשר לו לקבל את מקומות החניה כאילו בנה 10 דירות ולהימנע מסירבול של בקשות לאיחוד דירות בדיעבד, היות ואפשר היה לבקש 10 דירות ולקבל 10 מקומות חניה.

נתן אלנתן: לדוגמה, נניח שמותר במקום לבנות עד 10 יחיד, בגודל של 100 מ"ר ואז מותר עד 10 חניות. נניח שאני רוצה לבנות 5 דירות של 200 מ' לפי התקן החדש. במקרה זה מותר לקבל  $1.3 \times 5 = 6.5$  חניות. המבקש לא מעוניין להסתפק ב-6.5 מקומות חניה. הוא רוצה 10 מקומות חניה ומגיש בקשה ל-10 יחיד ומקבל 10 מקומות חניה. לאחר מכן הוא יכול לעשות איחוד דירות (5 יחיד במקום 10) ונשאר עם 10 מקומות חניה. כדי שלא יהיו התרגילים הללו, הועדה באה ונותנת עוד 5 מקומות חניה והתנאי הוא שהמבקש לא יקבל יותר מ-2 חניות לדירה.

ראובן לדיאנסקי: האם יש מצב שאם המבקש דירות יותר קטנות הוא יקבל יותר חניות? נתן אלנתן: פחות חניות לכל יחיד אבל בשה"כ יותר חניות למגרש. חגי ירון: התיקון המוצע מונע את השינוי בדיעבד ומתייחס לשלב המידע.

שמואל גפן: איזה גודל מרתף יוכל המבקש לבנות?

נתן אלנתן: הכל ע"פ התוכנית לפי מה שנקבע. תקן החניה הארצי איננו קובע את זכויות הבניה למרתף. גבי לסקי: לגבי התיקון השני, אי אפשר גם ללכת עם הקו האדום וגם להכפיל את ההחניה. נתן אלנתן: אנחנו לא מכפילים. תקן החניה הקודם דיבר על מקום חניה 1 ל-40 מ"ר עיקרי. התקן הארצי החדש קובע עד 1 ל-120 מ"ר עיקרי ולא יותר. עיריית ת"א החמירה ואמרה 1 ל-240 בצמוד לקו האדום עוד לפני הפעלתו והציבור לא יכול לעמוד בכך. לכן, כרגע מציעים לחזור למקום חניה 1 לכל 120 מ"ר עיקרי וכאשר הקו האדום יופעל נחזור ל-240.

גבי לסקי: אם לא נוריד את כמויות החניות בעיר למה אנחנו צריכים את הקו האדום. מציעה לקבוע תקן 1:240 בצמוד לקו האדום כבר היום.

נתן אלנתן: אני מציע לקבל את חו"ד מהנדס העיר ולאפשר בסמוך לקו האדום תקן 1:120, עד להפעלת הקו האדום, כמו שהתקן הארצי מתיר.

## **נערכת הצבעה –**

**בעד המלצת מהנדס העיר:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן וראובן לדיאנסקי  
בעד המלצת גבי לסקי: גבי לסקי

## **הועדה המחליטה:**

לקבל את המלצת מהנדס העיר לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש, שאושרו בוועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו-14.9.16, ולתקנם כדלקמן:

- בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיון אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יחיד המקסימלי שהותר בתב"ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיון ששטחן 120 מ"ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
- לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשייה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר של שטחים עיקריים באזור א' ומקום חניה אחד לכל 60 מ"ר של שטחים עיקריים באזור ב', כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

## 2. תיקון מוצע למדיניות

### עדכונים כלליים:

עדכון הרקע:  
עדכון המדיניות העירונית לתקנון חניה 2016 בתחום העיר הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תקנות החניה החדשות, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון)**, **התשע"ו, 2016**, אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 31.8.2016, 14.9.2016 ו-7.12.2016.  
**תיקון זה מובא כמפורט להלן לאחר בחינה מחודשת, לאור התקדמות בתכנון ובביצוע קווי הרכבת הקלה.**

1. הנחיה כללית לתכניות מאושרות לאורך קווי הרכבת הקלה:  
לפי תכניות קו סגול מערבי תת"ל/70 א, קו סגול מקטע פלורנטין תת"ל/70 א/1, קו ירוק מקטע מרכזי תת"ל/71 ב סעיף 4.1.2 א' 2, במקרים בהם הסטת תוואי המסילות תגרום לכך שלא תתאפשר כניסת רכב לחניות המאושרות כדין במגרש גובל שאינו חלק מהדרך, לחסימת כניסת רכב לחניות מסחריות או לחצרות פריקה וטעינה יפרסם הגורם המוסמך הודעה לפי סעיף 149 לחוק.  
משקביעת התת"ל אינה מאפשרת מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה, רשות הרישוי לא תקבע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר), ובמקרים אלו בהתאמה, לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2' לתקנות.  
ככל שיאושרו תכניות מפורטות נוספות לקווי הרכבת הקלה, תחול לגביהן הנחיה זו.  
הנחיה זו תפורט בבקשות למידע.  
להלן רשימת מקטעי הרחובות בהם מוצע להחיל את המדיניות שלעיל:
- הצד הצפוני של רחוב ארלוזורוב בין רחוב אבן גבירול ודיזנגוף.
  - הצד הדרומי של רחוב ארלוזורוב בין דיזנגוף ובן יהודה.
  - הצד המערבי של רחוב בן יהודה, בין רחוב ארלוזורוב ובן גוריון.
  - הצד המזרחי של רחוב בן יהודה בין רחוב בן גוריון ורחוב אידלסון.
  - רחוב בן יהודה בשני הצדדים בין רחוב אידלסון ואלנבי (תחנת מוגרבי).
  - הצד הצפוני של רחוב אלנבי, בין רחוב בן יהודה ורחוב הירקון.
  - רחוב אלנבי בשני הצדדים בין רחוב בן יהודה ורחוב יהודה הלוי.
  - הצד המערבי של רחוב אלנבי, בין רחוב יהודה הלוי ודרך מנחם בגין.
  - הצד המערבי של רחוב העליה בין רחוב מנחם בגין ורחוב לוינסקי.
  - רחוב לוינסקי בשני הצדדים בין רחוב העליה ורחוב צ'לנוב.
  - הצד הצפוני של רחוב לוינסקי מרחוב צ'לנוב ועד רחוב לבנדה.
  - גשר ההגנה ודרך ההגנה מרחוב לבנדה ועד רחוב קהילת ניו יורק.
  - הצד המערבי של רחוב אבן גבירול, בין רחוב שמעון התרסי ובין גשר הירקון.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את ההמלצות שלעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר : תקן החניה קבלנו החלטות ויש תוספת לענין הרחובות שלא ניתן לאפשר חניה מצד אחד למגרשים ומצד שני גובים כופר חניה. ההצעה לא לגבות כופר חניה בגלל שלא מאפשרים כניסה למגרשים. אודי כרמלי : אנחנו באים לשנות את הלוגיקה של כופר חניה. הועדה מראה קריאת כיוון וחשוב להבין את ההשלכות ואנחנו כן מדברים על קביעת תקן אפס לחניה שאולי יהיה שימוש בעתיד.

חגי ירון : מציג את התוכנית

ראובן לדיאנסקי : מה קורה בציר כזה ויש לאנשים חניות בבנינים שלהם האם יש גורם פיצוי כלשהו. הפיצוי בזכויות או בכסף.

חגי ירון : הם רשאים לתבוע לפי ירידת ערך.

אורלי : בגלל זה העלנו את זכויות הבניה.

ראובן לדיאנסקי : האם יקבעו סוג של סטנדרט של פיצוי מוסכם מצידה של נת"ע

חגי ירון : כל מי שנחסמת הכניסה קבל הודעה.

אודי כרמלי : כנראה כל אחד יטען לשווי אחר וטענות אחרות שכולם יבחנו כל אחד והמקרה שלו

### **בישיבתה מספר 0002-20ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התיקון מסמך המדיניות כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ