

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם.	27/04/2022 8 - 0013-222'

פרק הסדר חניה – הנחיות מרחביות

מטרת הדיון:

- עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם.
- עדכון פרק הנחיות "הסדר חניה" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
 - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
 - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.

שטח התכנית: כל תחום העיר תל אביב יפו

צוות העבודה:

מהנדס העיר
אדריכל העיר
אגף תנועה
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון העיר
אישור יועמ"ש

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

תמצית:

הנחיות מרחביות אלה קובעות בנושא הסדר חניה בכל רחבי העיר. בפרק מפורטות הנחיות לגבי דרישת מקומות חניה ורמות שירות וכן הוראות לתכנון חניה. ההנחיות כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר והנחיות לביצוע חניה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה	
דיון באישור הנחיות מרחביות	

הנחיות מרחביות

הסדר חניה

עמ'	פרקי משנה
01	01 - כללי
02	02 - חקיקה ותקינה
03	03 – הגדרות
05	04 – דרישת מקומות חניה
07	05 - רמות שרות
07	06 - הנחיות תכנון חניה לרכב
08	07 – חנייה עילית בחצרות בניינים קיימים
11	08 - חניה באמצעות מתקנים מכניים
12	09 - הנחיות תכנון חניה אופנועים
12	10 - הנחיות תכנון חניה לאופניים
14	11- הנחיות להסדרי חניה בהיתרים לפי תמ"א/38
14	12- טעינה חשמלית
15	13 - הנחיות ביצוע

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

01 כללי:

1.1 הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים להסדר חניה במגרשים בתל-אביב-יפו כנדרש לפי סעיף 145ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.

02 חקיקה ותקינה:

- תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983
תקנות הקובעות תקני חניה, לרבות תקן לשימושי קרקע מעורבים, יחס לתכניות מתאר ומפורטות ותקנות בדבר חניונים ציבוריים.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ו-1976, חלק ח' – התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני ציבור.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970
תוספת שנייה, חלק ח'1 פרק ב': נגישות בנייני מגורים
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני מגורים.
- ת.י 1918
תקן ישראלי הקובע, בין היתר, תקנות לחניות נגישות.
- תכנית ח'
תכנית מתאר כלל עירונית לחניה בתל-אביב יפו שמטרתה קביעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והוראות לקרן חניה. התכנית אושרה בשנת 2001.
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
הנחיות משרד התחבורה למרכיבים הגיאומטריים של חניונים.
ההנחיות פורסמו בשנת 2000.
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והב' בדרכים
הנחיות משרד התחבורה הסוקרות ומסווגות מתקנים מכניים בחניונים, מגדירות מידות לחניות במתקנים המכניים והנחיות למתקנים בייעודי קרקע שונים.
ההנחיות פורסמו בשנת 2008.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים
- המסמך שקובע מדיניות והנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים. המסמך אושר כמדיניות ע"י הוועדה המחוזית תל-אביב בשנת 20
- קובץ פרטים סטנדרטיים עירוני לפיתוח המרחב הציבורי.

03 הגדרות:

3.1 חזית הרחוב

מסמך זה כולל הנחיות לחניה ביחס לחזית המבנה הפונה לרחוב. במגרש פינתי, שתי החזיתות הפונות למפגש הרחובות יחשבו כחזית הפונה לרחוב ויחולו עליהן הוראות מסמך זה בנדון.

3.2 מקום חניה

שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת תא החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה מתא החניה כפי שיקבע ויאושר בתכנית סידור מקומות החניה.

3.3 מקום חניה באמצעות מתקן מכני

מקומות חניה המסתייעים בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, באמצעות שיטת חניה חצי אוטומאטית או אוטומאטית מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים".

3.4 מקום חניה נגיש

מקום חניה המיועד לכלי רכב הנושא תג נכה לפי חוק חניית נכים, התשנ"ד - 1993.

3.5 מקום חניה עוקבת

משבצת תא חניה שהגישה אליה היא אך ורק דרך משבצת תא חניה הצמודה אליה (מכונה גם "חניה כפולה")

3.6 מקום חניה תפעולית

מקום חניה לפרקה או לפעולה, להעלות נוסעים או להורדתם או לרכב עירוניים או חלק, לערבו השמאניז צופס או תפעול

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

3.7 מתקן חניה לאופניים

מתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או תלייה ונעילתם במנעול.

3.8 מעלית רכב

מתקן מכני לחנייה שמשנע אנכית כלי רכב בין קומת הקרקע לקומות תת הקרקע.

3.9 מכפיל חניה

מתקן מכני לחנייה שכולל משטחי חניה המאפשרים הצבת כלי רכב זה מעל זה.

3.10 רמת שרות

קבוצת מידות המשפיעה על נוחיות הנהיגה בחניון כמפורט ב"הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה, פרק ד', ומוגדרת כרמות שירות 1,2,3. רמת שירות גבוהה מאפשרת נוחות גבוהה יותר למשתמש בחניון.

3.11 תקן חניה

מספר מקומות חניה דרוש לשימוש קרקע מסוים עפ"י פרמטרים של היקף פעילות המבוטאים ע"י שטחי בנייה, חדרים, מיטות, מקומות ישיבה וכד' וכפי שנקבע בתכניות מפורטות והחלטות ועדה מקומית

3.12 חניה ציבורית:

חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים או מיועדים למשתמשים מסוימים. חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית. חניון זה אפשר שיהיה בתשלום דמי כניסה או לא תשלום דמי כניסה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

04 דרישת מקומות חניה:

04.01 דרישת מקומות חניית כלי רכב
 דרישת החניה תיקבע על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי או מקום בו אישר מוסד תכנון להקטין את תקן החניה.
 תקן החניה התקף ייקבע בכפוף לכל דין.

04.02 דרישת מקומות חניית אופנועים
 דרישת חניית אופנועים בבניין חדש יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה:

שימוש קרקע	מספר מזערי של מקומות חניה לאופנועים
מגורים	
מגורים	1 לכל 5 יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 3 חדרים
מסחר ומשרדים	
מסחר, תעשייה קלה, משרדים, תעשייה עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
חנויות מכל הסוגים	1 לכל 200 מ"ר עיקרי
תרבות, חינוך וספורט	
אוניברסיטה, בייס תיכון, בית תרבות, מרכז קהילתי, מוזיאון, ספרייה	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
אצטדיון	
מועדון ספורט	1 לכל 100 מושבים
תיאטרון, בית קולנוע, אולם כינוס	1 לכל 200 מ"ר עיקרי
שימושים נוספים	
מלונות מכל סוג	1 לכל 20 חדרים
מרפאות	1 לכל 100 מ"ר עיקרי
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	5% מהמספר החזוי של נוסעים המשתמשים בתחנה.

אופנוע: רכב מנועי כהגדרתו בתקנות התעבורה התשכ"א.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

04.03 דרישת מקומות חניית אופניים

דרישת מקומות חניית אופניים יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה:

שימוש קרקע	תקן חניה לאופנים (תקן מינימום)
מגורים	1 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 5 סטודנטים
משרדים, תעשיה עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר שטח עיקרי באזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000, 1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000.
מסחר ותעשיה קלה	1 לכל 300 מ"ר שטח עיקרי
מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספריה ומוזיאון	1 ל-100 מ"ר
שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	1 ל-300 מ"ר
מוסדות ציבור אחרים	1 ל-500 מ"ר
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	200 מקומות חניה לתחנה

04.04 דרישת מקומות חניית תפעולית

דרישת מקומות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה.

04.05 הנחיות כלליות לחישוב דרישת מקומות חניה

במידה ולא נקבע תקן מוגדר לשימוש קרקע מסויים תקבענה דרישות החניה ע"י הוועדה המקומית. בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

05 רמות שרות

5.1 כללי

"הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" מפרט הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, מרמה שירות גבוהה (רמת שירות 1) המצריכה בד"כ תמרון אחד בלבד לצורך כניסה לחניה, ועד לרמה שירות הנמוכה (רמת שירות 3) המצריכה מספר תמרונים למטרה זו.

5.2 קביעת רמות שירות

תכנון החניונים בת"א-יפו יהיה עפ"י רמות שירות 1 ו-2. במקרים מיוחדים רשאי מה"ע או ממטעמו לאשר תכנון חניון ברמת שירות 3 וזאת בכפוף לפירוט מלא של האלמנטים ברמת שירות 3 וקבלת הסבר מפורט ומנומק מיועץ התנועה לסיבות והאילוצים אשר הביאו לתכנון ברמת שירות זו. יצוין כי לא יאושרו אלמנטים בחניונים שתכנונם יהיה מתחת לרמת שירות 3.

06 הנחיות תכנון חניה לרכב

6.1 תכנון מקומות חניה לרכב

תכנון מקומות החניה, על הקרקע ובתת הקרקע, יהיה לפי הוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "הנחיות לתכנון חניה" הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" ו-"הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה", על עדכניהם.

6.2 תכנון מקומות חניה נגישה

חניה נגישה (חניית נכים) תהיה על-פי ת"י 1918.

6.3 התקנת מקומות חנייה בתת הקרקע

בכל בניין חדש שיש בו מעל 4 יח"ד במגרש, תהיה החניה תת קרקעית. הכל בכפוף להוראות תכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבנייה ולאופיה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

מיקום החניה

- א. ככלל, מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש.
- ב. במקרים מיוחדים, רשאית הוועדה המקומית להתיר מקומות חניה מחוץ למגרש בהתאם להוראות סעיף 10 בתכנית ח' (סעיף העוסק בהתקנת מקומות חניה מחוץ לנכס וקרן חניה) ובכפוף להגשת דו"ח הנדסי/תכנוני המפרט את האילוצים בגינם מבוקשת התקנת מקומות חנייה מחוץ למגרש. חניה מחוץ למגרש תותר רק במגרשים שניתן להקים בהם חניה על פי ייעוד הקרקע, בתנאי שתרשם בפנקס המקרקעין של מגרשים אלה הצמדה של חניה זו.
- ג. לא תותר חניה מחוץ למגרש בשטחים ציבוריים לרבות ברחובות.

6.4 תכנון מקומות חניה תפעולית

מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש אך לא בתחום המרווח הקדמי. במקרים בהם יוכח שאין אפשרות למקם חניה תפעולית אלא בתחום המרווח הקדמי, תישמר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בין קו המגרש הקדמי לבין החניה התפעולית.

6.5 חניה עוקבת

הוועדה המקומית רשאית להתיר בחניונים "חניות עוקבות" בשיעור של עד 10% מסך מקומות החניה, שיימנו כחלק מדרישת החניה. הוראה זו אינה חלה על הוראות לחניה תפעולית, חניה נגישה ולרכב דו-גלגלי. בשימוש למגורים, יותרו עד 100% חניות "כפולות" מהחניות הצמודות לאותה יחידת הדיור ובלבד שלכל יחידת תוקצה חניה אחת לפחות שהינה "עצמאית". החניה "הכפולה" (החסומה ע"י החניה "העצמאית") תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד. לכל יחידת דיור יוצמד מקום חניה עצמאי. במקרה של חניות עוקבות תוצמדה שתיהן לאותה יחידת דיור. כל זאת בתנאי שיינתנו פתרונות נאותים לחניה תפעולית לחניות הנגישות ולחניית רכב דו-גלגלי.

6.6 חניה ניצבת

חניה ניצבת תותר רק בתנאי שרוחב המדרכה הסמוכה לה לא יפחת מ-5 מ'.

6.7 כניסה ויציאה מחניונים

לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה.

6.8 תכנית פיתוח

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

כל בקשה להיתר הכוללת חניון תכלול תכנית פיתוח שטח כללית בהתאם ל-3 פרק הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש". בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החנייה העיליים לרכב, רכב נגיש, רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חניית אופנועים וחניית אופניים. תכנית הפיתוח תכלול את תרשים המגרש והמגרשים הצמודים לו, פרטי גינון, צמחיה, עצים בוגרים, פתרון מתקני אשפה, גידור, מתקנים טכניים, עמודים וכיוב', בתחום המגרש, ברחוב ובמגרשים הצמודים. אם קיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תכנית הפיתוח חניה זו והפתחים בגדרות אליה. במגרשים פינתיים יותאם תיחום המגרש לרדיוס הפנייה כמתחייב מצרכי התנועה. תכנית הפיתוח תציין את כל הפרטים המיועדים להקמה/הריסה/העתקה וכד'.

6.9 מעברים להולכי רגל

כל בקשה להיתר הכולל חניון תציג פתרונות להולכי רגל לרבות בחניונים. המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויתאמו לדרישות ת"י 1918.

6.10 הוראות כלליות

- א. חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים תהיה בהתאם ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" שאושר ע"י הוועדה המחוזית תל אביב.
- ב. מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הנדרש מעל חניה תת-קרקעית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנטיעת עצים.
- ג. פתחי האוורור יתוכננו לפי המפורט בפרקי הנחיות המרחביות - פיתוח המגרש, איכות הסביבה.
- ד. ככל שיידרש אזור המתנה לרכב, ימוקם אזור ההמתנה בתחום המרווח הצידי ולא בחלק הקדמי של המגרשים.
- ה. גובה גדר המלווה רמפה יהיה המזערי הדרוש לפי חוק.
- ו. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תתחיל מקו המגרש או גבול זיקת ההנאה הגדול מבניהם.

07 חניה עילית בחצרות בניינים קיימים

7.1 ניתן להוסיף מקומות חניה בחצרות בניינים קיימים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף זה ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.

7.2 תוכשר רצועה לצרכי גינון של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, בחזית המגרש בצמוד לגדר, הכל בהתאם למפורט בפרק הנחיות המרחביות לפיתוח המגרש. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש.

~~7.3 במגרש ותוכנו לפחות שלושיה מהקומות חניה - במקרה חבנו של מכללת פנינת נאנשרו שני מקומות חניה בלבד~~

התוכן	מס' החלטה
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- 7.4** בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים, בהם יוכח, באמצעות הסבר כתוב ומפורט, שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד, ניתן לאשר 2 פתחים בגדר ובלבד שיוכשרו 10 מקומות חנייה לפחות במגרש.
- 7.5** באזורים בהם חלה תכנית המאפשרת שני מקומות חניה זה לצד זה – הפתח בגדר יהיה בהתאמה.
- 7.6** רוחב פתח הגישה לחניה לא יעלה 3 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לאשר פתח רחב יותר בשל צרכי התנועה/תמרון שיאושרו כהכרחיים לצורך תפקוד וגישה ע"י מכון הרישוי.
- 7.7** על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב יוסדרו שלושה מקומות חניה לפחות במגרש. במקרים חריגים של מגבלות פיזיות/תכנוניות יאושרו שני מקומות חניה בלבד. תותר חניה בטור באישור מיוחד.
- 7.8** החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה אלא בהמלצת האגרונום העירוני ואישור פקיד היערות.
- 7.9** במגרש בו מעל 3 חניות, לא תאושר חניה בחצר אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.10** ברחובות מסחריים הכוללים תנועה רבה של הולכי רגל, לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.11** הפיתוח בחניון על קרקעי יהיה באמצעות ריצוף מחלחל ו/או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן המאפשר השהייה וחלחול מי הנגר ומבלי לצמצם את השיהוי ו/או ההחדרה במגרש קודם לפיתוח המוצע, בהתאם להנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.12** למרות האמור בפרק זה לא תאושר בקשה לחניה במקרים, בהם הכניסה לחניה פוגעת בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחוב או בצומת, ו/או מטעמים של תכנון אורבני סביבתי.
- 7.13** לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. גובה השער יהיה כמפורט בפרק ההנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.14** בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

08 חניה באמצעות מתקנים מכניים

8.1 ניתן להוסיף מקומות באמצעות מתקנים מכניים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.

8.2 מתקני חניה מכניים בחניונים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".

8.3 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים חדשים** :

- א. כל מקומות החניה ומתקני החניה יהיו במרתפי החניה.
- ב. מעלית רכב תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי ולא לפני קו חזית הבניין.

8.4 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים קיימים** :

- א. מתקנים מכניים לחנייה, בין אם מדובר במתקני חניה אוטומטית ו/או מכפילי חניה, יהיו בתת הקרקע.
- ב. אם יוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה בתת הקרקע, יותר לבנות מתקני חניה מסוג מכפילי חניה במרווח הצידי ובמרווח האחורי בלבד, בתנאים הבאים -
 1. אישור מה"ע והגשת בקשה להיתר כהקלה, לרבות פרסום ודיון בהתנגדויות ככל שתוגשנה.
 2. מכפילי החניה יהיו מוטמנים, כל מכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים. המפלס העליון של מתקני חניה לא יכלול חניה ויהיה, כאשר הוא סגור, חלק רציף והמשכי של מפלס הקרקע במגרש.
 3. במגרשים שייעודם תעשייה או מלאכה יותר לבנות מכפילי חניה שאינם מוטמנים במלואם, במרווח הצידי ובמרווח האחורי, ובלבד שהמכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים.
 4. במגרש פינתי אסורים מכפילי חניה לאורך כל חזיתות המגרש הגובלות ברחובות.
 5. לא יאושר מיקום מכפילים זה אחרי זה.
- ג. מעלית רכב למרתף בבניינים קיימים
 1. תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי. אם לא ניתן למקם את מעלית הרכב במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי, תותר הקמת המעלית במרווח הקדמי ובתנאי שהמעלית תיתן מענה ל-10 מקומות חניה לפחות.
 2. במצב הקבוע, כאשר המעלית אינה בפעולה, יהיה מפלס הקרקע פנוי מחניה ויפותח כחלק מהמגרש.
 3. הדופן הקצרה של מעלית החניה תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי. המעלית תהיה בניצב לקו חזית המגרש. במגרש בו לא ניתן למקם מעלית חניה בניצב, ניתן לאשר באופן חריג מעלית מקבילה ובלבד שתבוצע רצועת גינון ברוחב של כ-2 מ' בין מעלית החניה לקו המגרש (המדרכה).

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

ד. סידור חניה הכוללת מתקנים מכניים בבנינים קיימים יתאפשר בתנאים הבאים:

1. בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב.
2. הקמת מרתף חניה במרווח הקדמי מותנית בהקמת בתי גידול לעצים בוגרים במרווח הקדמי כמפורט בהנחיות מרחביות בנושא שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים.
3. חדר המכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החניה המכנית ימוקמו בקומת המרתף או לחילופין ימוקמו בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, פתחיהם יפנו לחזית אחורית או חזית צד. תובטח הפחתת רעש ופליטות מחדרי המכונות לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וההנחיות המרחביות בנושא איכות הסביבה.
4. עמידה בתנאים ובהנחיות המפורטות בפרק זה בסעיף 07 (חניה בחצרות בניינים קיימים) ככל שאינם סותרים הנחיות סעיף זה.

09 הנחיות תכנון לחניית אופנועים

- 9.1 בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 04.02 ורשאית הועדה המקומית לקבוע בהיתר מקומות חניה נוספים על התקן.
- 9.2 מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש, וישולבו ככל הניתן בחניה במפלסים תת הקרקע.
- 9.3 בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, ומאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

10 הנחיות תכנון חניה לאופניים

10.1 מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הקובעת לבניין.

10.2 מיקום מקומות החניה לאופניים יהיה כדלקמן:

מיקום מקומות חניה לאופניים	שימוש קרקע
ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	בניין מגורים ומעונות סטודנטים
ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	משרדים, תעשייה עתירת ידע
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	מסחר ותעשייה קלה
	שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)
ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	מוסדות חינוך, מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה, מוזיאון, מוסדות ציבור אחרים
	מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים

10.3 מקומות החניה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, או בקומת המרתף העליונה. לחלופין, יש למקם מתקנים לחניית אופניים במקבצים גדולים, במקומות בעלי נגישות ונראות טובה, במקומות מוארים ובמידת האפשר - תחת מחסה. מקומות החניה לאופניים לא יהיו על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

10.4 תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הקרקע באמצעות רמפה או באמצעים אחרים כגון מדרגות עם מסילה מובילה או מעלית.

10.5 מקומות החניה לאופניים יהיו מצוידים במתקני חנייה לאופניים כהגדרתם בסעיף 03.6 ושטחי גישה נוחים לחניית האופניים. יש להבטיח שהמתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

10.6 כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופניים ותיאור מיקום חניות האופניים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין והפיתוח.

10.7 היטל הקרקע של מקום חנייה לשני זוגות אופניים יהיה 80 ס"מ על 200 ס"מ. מחסן בשטח מעל 6 מ' יחשב כחניית אופניים.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

11 הנחיות להסדר חניה בהיתרים לפי תמ"א/38

- 11.1** ההנחיות המרחביות בנושא הסדר חניה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים בהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/38 על תיקוניה.
- 11.2** עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 לפחות אשר מבוקשת בהם, מכוח תמ"א/38, בנייה של 20 יח"ד לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים, יחולו שינויים נקודתיים בהנחיות הכלליות כמפורט לעיל:
- א. החניה תהיה ככל הניתן תת-קרקעית ותספק מענה מירבי לדרישת החניה של תוספת הבנייה.
 - ב. מקומות חניה שלא יתאפשר למקמם בתת-הקרקע, יינתן למקמם במפלס הקרקע, בתנאים הבאים:
 - לא תותר חניה במירווח הקידמי- בחזיתות הפונות לרחובות. המרווח הקידמי יתוכנן כשטח מגונן.
 - תינתן חניה במרווח הצדדי והאחורי בלבד. במרווח הצדדי, בחלק הפונה לרחוב תפותח רצועה גננית עד קו הבנין.
 - תתוכנן רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1 מ' עבור גדר חיה ונטיעות לאורך גבולות המגרש. אורכה של רצועת הגינון לא יפחת מ- 50% מאורך כל צלע של המגרש.
 - לכל מגרש תאושר כניסה אחת בלבד לרכב.
 - לא תאושר חניה בחצרות פנימיות ובשטחים הפתוחים המוקפים חלקי בנין- אלה יפותחו ויתוכננו כחצר פנימית מגוננת.
 - תכנית הפיתוח תציג פתרונות הגנה כגון אבן שפה או אלמנטי עצירה לרכב חונה באזורי המימשק בין החניה לאזור המגונן.
 - תכנית הפיתוח תציג סידור מתקני אצירת אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

12 טעינה חשמלית

12.1 תסופק הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode 3) העומדת בדרישות התקן הישראלי ת"י 61851 חלק 1.

12.2 יוצג מענה עבור חיבור אחד לכל מקום חניה, כמפורט להלן:

ייעוד/שימוש קרקע	אחוז מינימאלי של חניות עם הכנה לטעינה חשמלית
מגורים	לפחות 5% ממקומות החניה
תעסוקה	לפחות 5% ממקומות החניה
מבנה ציבור	לפחות 5% ממקומות החניה

▪ לפחות מקום חניה אחד

13 הנחיות ביצוע

13.1 ההיתר לביצוע החניה מחייב הסדרת אבן עליה לכניסת רכב לחצר. אבן העליה תמוקם בקצה המדרכה מול פתח הכניסה לחניה ואורכה 6 מ'. יש לתאם מיקום

אבן העליה, אורכה וסימונה עם מח' תכנון באגף התנועה ומדור מדרכות באגף דרכים ומאור במנהל בת"ש. ריצוף חדש הנדרש בעקבות השינוי במדרכה יבוצע בריצוף זהה או דומה לזה הקיים במדרכה בחזית המגרש. לצורך תיאום ואישור האמור לעיל יש להציג את היתר הבנייה+צילום התכנית במפלס הקרקע לאגף דרכים.

13.2 סימון תמרור ד-16 על פני הכביש בכניסה לחצר (פתח לרכב) יסומן ע"י אגף התנועה. אגף התנועה יבצע את הסימון לאחר גמר הכשרת השטח בצירוף תעודת

גמר העבודה, החתומה ע"י מנהל מדור מדרכות ואישור התמרור ע"י רשות התמרור המקומית. ע"מ לקבל אישור זה יש להציג לאגף התנועה תכניות מקוריות מהיתר הבניה.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

בישיבתה מספר 0006-16'ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות פרק חניה. נתן אלנתן: יש לי מספר תיקונים לפרק כלהלן: התקנת מקומות חניה בתת הקרקע. למחוק את סיפא 6.3 סעיף 7.12 המהות מקובלת לנסח מחדש בתאום עם היועצת המשפטית. סעיף 7.9: תיקון לשוני – לשנות "אלא אם". סעיף 11.2 יש להוסיף אחרי: ששטחם 1.2 את המילה **דונם**. יואב דוד: סעיף של הנחיות תמ"א 38 מצד אחד רוצים חיזוק והתחדשות של העיר אנחנו מבקשים שהחניה תהיה תת קרקעית. סעיף 11.2 יש לתת פרשנות מידתית למונח "ככל הניתן" בתיאום עם היועצת המשפטית. סעיף 12.2 בנושא טעינה חשמלית להוסיף בטבלה את המילים "מתוך התקן".

הועדה מחליטה:

לאשר את הנחיות מרחביות כפוף לתיקונים המפורטים במהלך הדיון. יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

עדכון הועדה:

ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית קבעו כי תחולת ההנחיות העיצוביות בפרק זה לא חלה על מבני ציבור. ביום 5.9.2021 התקבלה החלטה בערר (ת"א) 1077/0620, שבמסגרתו קבעה ועדת הערר כי תכנית צ' אינה מחייבת אישור תכנית עיצוב בבנייה חדשה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הקטנים מ-3 דונם. הוועדה המקומית הגישה עתירה על החלטת ועדת הערר (עת"מ 10-21-68677). בתשובת ועדת הערר לעתירה, הציעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית תדרוש דרישות עיצוביות למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית על ידי קביעת הנחיות מרחביות כלליות או פרטניות, חלף אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית. במסגרת הדיון מיום 20.3.2022 בעתירה בבית המשפט המחוזי, הציע בית המשפט הנכבד לוועדה המקומית למחוק את העתירה ולאמץ את הצעת ועדת הערר כאמור לעיל. בעקבות זאת, הוועדה המקומית הגישה בקשה למחיקת העתירה תוך כדי אימוץ הצעת ועדת הערר והמלצת בית המשפט הנכבד. לפיכך, מבקשים לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ-3 דונם, אלא אם תאושר להם תכנית עיצוב פרטנית בוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22'ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

עו"ד מיכל דיק: אנחנו מבקשים לתקן את ההנחיות המרחביות בנוגע למבני ציבור בבניה חדשה במגרשים פרטיים מתחת ל-3 דונם. בעקבות הליכים שניהלנו בוועדת ערר ובימ"ש מחוזי הפרשנות שעליה עמדה ועדת ערר והפרשנות שבימ"ש המחוזי רוצה לאמץ היא שתוכנית צ' אינה מחייבת הכנת תוכנית עיצוב בבניה חדשה במגרשים מתחת ל-3 דונם. לכן בהתאם לפרשנות זו לא ניתן לחייב אישור תכנית עיצוב במגרשים כאלו. יחד עם זאת בימ"ש שלח אותנו אם נרצה להחיל את ההנחיות המרחביות על מבנים כאלו וזו הסיבה לתיקון. ליאור שפירא: תעשי גם את הסעיף הבא פעם על הסדרי החניה ופעם על פיתוח המגרש. מיכל דיק: זו הסיבה ולכן על בנייה חדשה במגרשים פרטיים בבניה ציבורית מתחת ל-3 דונם יחולו הנחיות מרחביות אלא אם כן יאשרו תוכנית עיצוב פרטנית למגרש ועדיין הם יכולים לעשות זאת בהסכמה שלהם ביחד עם הוועדה המקומית. ליאור שפירא: מאושר תיקון ההנחיות של המרחביות בשני הנושאים.

בישיבתה מספר 0013-22'ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ – 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל,