

מדיניות התקנת מקומות חניה

המדיניות חלה בתחומה של מועצה
מקומית מבשרת ציון
המדיניות חלה גם בתחומה של מועצה
מקומית אבו גוש

על פי החלטת מליאת הוועדה בישיבתה מס' 20210004 מתאריך 02.06.2021

תוכן עניינים

| | |
|--------|--|
| 2..... | 1. הגדרות..... |
| 3..... | 2. מסמכים רלוונטיים..... |
| 4..... | 3. רקע כללי..... |
| 5..... | 4. הנחיות כלליות..... |
| 5..... | 5. תקן חניה נדרש עבור בתים פרטיים (עד 2 יח"ד במגרש)..... |
| 5..... | 5.1. בנייה חדשה..... |
| 5..... | 5.2. תוספות בניה ללא תוספת יח"ד..... |

6. תקן חניה נדרש עבור בתים משותפים או בתי מגורים בהם 3 יח"ד ומעלה 6
- 6.1. בניה חדשה..... 6
- 6.2. בניה במסגרת תכנית מתאר ארצית 38/1 (חיזוק מבנים)..... 6
- 6.3. בניה במסגרת תכנית מתאר ארצית 38/2 (הריסה ובניה מחדש)..... 6
7. תקן חניה מוצע במסגרת התכנית להתחדשות עירונית..... 7
8. תקן חניה מוצע עבור בניה אחרת..... 7
9. מקרים מיוחדים..... 7
- 9.1. מגרשים כלואים (מגרשים ללא גישה)..... 7
- 9.2. תוספת חניה (ללא תוספת בניה)..... 8
10. רמות שירות מוצעות..... 8
11. שימוש במתקני חניה (מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים)..... 8
12. כופר חניה..... 9
13. ועדת חריגים..... 9
14. טבלה מרכזת..... 9

1. הגדרות

תקן החניה: מספר מקומות חניה נדרש לכל מתחם (מגורים / מסחרי / ציבורי / אחר). תקן החניה נקבע על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 על עדכוניו.

רמת שירות: מדד ל"נוחות החניה". (1 – רמת שירות גבוהה. 2 – רמת שירות בינונית. 3 – רמת שירות נמוכה). נקבע ע"י שקלול של מספר פרמטרים גיאומטריים כגון "נוחות התימרון בכניסה/יציאה מתא החניה" וכן נוחות הכניסה/יציאה של הנוסע מהרכב החונה. המימדים הגיאומטריים לרמות השירות השונות מוגדרים ב"הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים"

רמת שירות לרמפת גישה לחניון תת"ק: מדד לנוחות הנסיעה על רמפה משופעת (עלייה או ירידה). מדד זה נקבע על פי אורך הרמפה, רוחבה, שיפוע אורכי.

חניה פרטית: חניה בתוך תחומי המגרש אשר משויכת לדירה או למתחם מוגדר. בעל החניה הינו

היחידי שחונה בחניה זו ועל-כן מכיר היטב את דרך הגישה ואופן התמרון הרצוי לכניסה/יציאה.

חניה ציבורית: חניה לאורך הרחוב או במגרש מסודר (בחינם או בתשלום) ואשר מותרת לכל כלי רכב. חניה זו משמשת עבור רכבים מזדמנים/מבקרים.

חניה למשאית: חניה מסודרת ומסומנת אשר משמשת למשאיות או כל רכב כבד אחר אשר אינו רכב פרטי.

דירות "יוקרה" / מלון דירות / דירות נופש: דירות אשר שטחן הינו קטן באופן יחסי (30 עד 50 מ"ר). ואשר משמשות (בעיקר) אוכלוסייה מבוססת אשר אין ברצונה להחזיק בבית גדול.

דירה קטנה: כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון) תשע"ו 2016 :
"דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר". דירות מסוג זה יכולות להיות גם מעונות סטודנטים / דיור מוגן וכדומה.

מכפילי חניה: מתקנים מכאניים אשר מאפשרים חניה בקומות (2 או 3).

חניון אוטומטי: מתקן חניה אשר "אוסף" את הרכב התורן מעמדת ההמתנה ומשנע אותו אל תא חניה ייעודי, ללא מגע יד-אדם.

חניה טורית (חניה תורכית): סידור חניה אשר בו הרכב האחרון שנכנס, חוסם את הרכב הראשון.

"מבנים כלואים": מבנים אשר לא קיימת להם גישה ישירה לרכב מהרחובות הסמוכים ו/או דרך הגישה אליהם אינה מותאמת למעבר כלי רכב (רוחב המעבר / שיפוע אורכי של המעבר וכדומה).

"שטח עיקרי" ו"שטח שירות": השטח המותר לבניה מחולק לשטח עיקרי ולשטח שירות. שטח שרות נחשב מחסן, ממ"ד, מרתף, חניה, חדר הסקה, עליית גג וכדומה. לצורך חישוב מקומות חניה נדרשים, שטח הייחוס יהיה "שטח עיקרי" ויחושב ברוטו (כולל קירות וכדומה).

2. מסמכים רלוונטיים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983

- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תיקון) תשע"ו 2016
- תקנות התעבורה, תשכ"א 1961
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים
- הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים

3. רקע כללי

הישוב מבשרת ציון מונה כיום קרוב ל 30,000 תושבים. תכנית המתאר המתגבשת בימים אלו צופה כי עד לשנת היעד 2040 יהיה גידול של מעל 30% באוכלוסיית הישוב. רמת המינוע בישוב מוערכת בכ- 400 כלי-רכב לכל 1,000 תושבים, ערך אשר נחשב לגבוה מהמוצע הארצי. הישוב משמש כ"שכונת לויין" עבור ירושלים / בית שמש / מודיעין ות"א. בישוב לא קיימים מרכזי תעסוקה גדולים ומרבית התושבים מועסקים בירושלים או ת"א (וערים נוספות). הפיתוח העתידי בישוב (שכונת המחצבה, שכונת הדופן המערבית ועוד) כולל תוספת של כ- 6,500 יח"ד ושטחי מסחר אשר מהווים גורמי משיכת נסיעות ובכך לעליה בנפחי התנועה והצורך במקומות חניה. בישוב קיימים מס' מרכזי קניות כאשר הגדולים בהם הינם קניון הראל (מצידו הצפוני של מחלף הראל) וקניון רמי-לוי (מצידו הדרומי של קניון הראל). עם פתיחת קניון רמי-לוי (חודש ספט' 2016) נצפו בעיות חניה אשר באים לידי ביטוי בחניית רכבים על המדרכות בכבישים המובילים אל הקניון.

תחבורה ציבורית:

בישוב קיימים כ- 5 קווי אוטובוס סדירים ("אגד תעבורה") אשר עוברים ברחובות הישוב. בנוסף, קיימים קווי אוטובוס נוספים אשר עוברים בתחנות בודדות לאורך הציר הראשי (שד' הראל / שד' החוצבים)

חניית רכב פרטי:

תיאור המצב הקיים:

מתוך היכרות עם הישוב ובחינת פניות של תושבים רבים, נראה כי קיימת מצוקת חניה בישוב. חניות בתוך המגרשים אינן קיימות או שאינן מנוצלות (נצפו מקרים רבים בהם שטח חניה בתוך המגרש משמש כפינת ישיבה). מצוקת החניה מובילה את התושבים לחנות במקומות אסורים ו/או לא בטוחים ואשר מסכנים אותם, את כלי הרכב העוברים ברחוב ובמיוחד את הולכי הרגל אשר ציר הליכתם נחסם. התופעה בולטת במיוחד בשעות הערב והלילה או-אז תושבי המקום מתפשים מקומות חניה זמינים ובאין-מצוא, חונים על המדרכות וחוסמים אותן.

תיאור המצב העתידי:

קיימת תנופת בנייה בישוב. אל המועצה מוגשות תכניות רבות להקמת מבני מגורים בגדלים שונים וכן הרחבה ותוספות של מבנים קיימים. בנוסף לשכונות העתידיות אשר תחילת בנייתן צפויה בקרוב אנו צופים כי באם לא יינתן מענה ולא יוגדרו תקני חניה נרחבים אזי מקומות החניה אשר כבר היום נמצאים בחוסר, לא יימצאו כלל, דבר אשר יביא לקריסת המערכת.

מטרת מסמך זה להציע מדיניות חניה (כמות / רמת שירות) אשר יחייבו את הקבלנים/יזמים ככל שקשור בהקצאת מקומות חניה במגרשים.

4. הנחיות כלליות

מדיניות חניה זו מבוססת על תקנות התכנון והבניה (על תיקוניהן השונים) ובהתייחסות ממוקדת לישוב משרת-ציון מתוך ראייה עתידית של ניסיון לפתור את מצוקת החניה הקיימת והחזויה.

- 4.1. הפניה אל תקנות התכנון והבניה (על תיקוניהן) תהיה עבור ישוב באיזור ג' כהגדרתו בתקנות ובהתייחס לאי-קיומה של מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (מתע"ן).
- 4.2. לכל מגרש תותר כניסה/יציאה אחת אשר תשמש את כל יחידות הדיור המוצעות. היה והכניסה/יציאה למגרש הינה מתוך רצועת חניה קיימת, אזי תאושר כניסה ברוחב 3.0 (עבור כניסה המשמשת ליותר מ- 40 מקומות חניה – 5.80) ע"ח מקום חניה ציבורי אחד.
- 4.3. כל מקומות החניה יהיו בתוך תחומי המגרש.
- 4.4. כל השטחים לצורך חישוב שטח הדירה וחישוב מקומות חניה נדרשים, יהיו שטחי הדירות **ברוטו**.
- 4.5. רמת השירות של החניות תהיה רמת שירות 1 תותר חריגה של 10% מכלל מקומות החניה לפיה מקומות החניה יתוכננו ברמת שרות 2.

5. תקן חניה נדרש עבור בתים פרטיים (עד 2 יח"ד במגרש)

5.1. בנייה חדשה

- 5.1.1. בית פרטי בכל שטח שהוא : 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יח"ד.
- 5.1.2. לא תאושר חניה טורית.

5.2. תוספות בניה ללא תוספת יח"ד

- 5.2.1. בית פרטי (עד 2 יח"ד במגרש) בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר (כולל התוספת) : מספר

מקומות החניה יהיה כמוגדר בתקנות התכנון והבניה ולא יפחת מהגדול מביין :

- מספר מקומות החניה בהיתר הקיים טרם הגשת התכנית לאישור
- מקום חניה אחד לכל יח"ד

6. תקן חניה נדרש עבור בתים משותפים או בתי מגורים בהם 3 יח"ד ומעלה

6.1. בניה חדשה

- 6.1.1. עבור בנין דירות (דירות יוקרה / דירות נופש / בתי אירוח) בגודל עד 50 מ"ר : 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד
- 6.1.2. עבור דירות שגודלן עד 75 מ"ר : מקום חניה אחד לכל יח"ד
- 6.1.3. עבור דירות מ 75 מ"ר ועד 100 מ"ר : 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד
- 6.1.4. עבור דירות מעל 100 מ"ר : 2 מקומות חניה לכל יח"ד
- 6.1.5. לא תאושר חניה טורית
- 6.1.6. כל פתרון חניה במגרש אחד עבור בנייה חדשה, הכוללת יותר מארבע (4) יחידות דיור יהיה בתת הקרקע.
- 6.1.7. לא יאושרו יותר מכניסה אחת למגרש וליציאה אחת מהמגרש למטרות חנייה. סימון הכניסה למגרש יהיה צר ככל שניתן.
- 6.1.8. חניה ניצבת בתחום מגרש, הנשענת על קו החלקה של הדרך, גוזלת מקומות חניה רבים ברחוב. לפיכך, לא יאושר למגרש פתרון של חניה ניצבת התופס יותר מ- 50% מאורכה של דופן המגרש הצמודה לרחוב.

6.2. בניה במסגרת תכנית מתאר ארצית 38/1 (חיזוק מבנים)

- 6.2.1. עבור הדירות הקיימות : מספר מקומות החניה לא יפחת מהגדול מביין :
 - מספר מקומות החניה בהיתר הקיים טרם הגשת התכנית לאישור
 - מקום חניה אחד לכל יח"ד
- 6.2.2. עבור הדירות הנוספות במסגרת התכנית :
 - 6.2.2.1. עבור דירות בגודל עד 75 מ"ר : מקום חניה אחד לכל יח"ד
 - 6.2.2.2. עבור דירות מ 75 מ"ר ועד 100 מ"ר : 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד
 - 6.2.2.3. עבור דירות מעל 100 מ"ר : 2 מקומות חניה לכל יח"ד
 - 6.2.2.4. לא תאושר חניה טורית לדירות נפרדות

6.3. בניה במסגרת תכנית מתאר ארצית 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

6.3.1. עבור דירות בגודל עד 50 מ"ר (המוגדרות כדירות יוקרה / דירות נופש / בתי ארוח):

1.5 מקומות חניה לכל יח"ד

6.3.2. עבור דירות קטנות / מעונות סטודנטים / דיור מוגן וכדומה בגודל עד 75 מ"ר: מקום

חניה אחד לכל יח"ד

6.3.3. עבור דירות מ 75 מ"ר ועד 100 מ"ר: 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד

6.3.4. עבור דירות מעל 100 מ"ר: 2 מקומות חניה לכל יח"ד

6.3.5. לא תאושר חניה טורית

7. תקן חניה מוצע במסגרת התכנית להתחדשות עירונית

תכנית ההתחדשות העירונית מאפשרת הגדלת אחוזי בניה במספר שכונות ברחבי הישוב. בהתאם לכך, תקן החניה הנדרש יהיה זהה לתקן המוצע עבור תכנית מתאר ארצית 38/2.

8. תקן חניה מוצע עבור בניה אחרת

(כל מה שאינו מוגדר כ"מגורים" כגון מוסדות ציבור / מרכזים מסחריים / מרכזי תעסוקה וכדומה).

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (על תיקונין השונים). לשיקול המועצה / ועדות התכנון לבחור בערכים מתוך הטווח המוצע (מקס / מיני) ובהתאם לשיקולים כלכליים שיוצגו.

לא תאושר חניה טורית

9. מקרים מיוחדים

מקרים אלו כוללים את כל צורות הבינוי ו/או המגרשים אשר אינם מכוסים בסעיפים 4 עד 8 לעיל. במקרים אלו, ולאחר שהתברר מעבר לכל ספק כי לא ניתן אחרת, רשאית המועצה לאשר תקני חניה אשר אינם עומדים בערכים הנדרשים על פי מסמך מדיניות זה.

יודגש כי לא יאושר הסדר אשר קיימות בו בעיות בטיחות לכאורה.

9.1. מגרשים כלואים (מגרשים ללא גישה)

בישוב קיימים מספר מגרשים אשר לא קיימת אליהם גישה באמצעות כלי רכב או קיימת גישה אך לא בטיחותית. הקצאת מקומות חניה בתחום המגרש תתאפשר אך ורק במידה ויתקיימו כל שלושת התנאים הבאים:

שיפוע דרך הגישה איננו עולה על 17%

□ רוחב דרך הגישה לא יפחת מ 3.20 מ' כך שתתאפשר גישה לרכב, במקביל לתנועת הולכי רגל בצורה בטיחותית.

□ סידור החניה במגרש יהיה כזה המאפשר יציאת רכב כאשר פניו לכיוון הנסיעה.
למרות האמור לעיל יצוין כי מספר מקומות החניה הנדרשים יהיו על פי תקן החניה הרלוונטי כפי שמופיע במסמך זה.

9.2. תוספת חניה (ללא תוספת בניה)

קיימים מגרשים אשר לא קיימת בתחומם חניה פרטית (על פי היתר מאושר). תאושר תוספת חניה בתוך המגרש ובתנאי שתעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 4 במסמך מדיניות זה.

10. רמות שירות מוצעות

רמת שירות נמוכה עלולה ליצור מצב בו נהג יעדיף להחנות את רכבו מחוץ למגרש (בגלל הקושי ואי-הנוחות בתמרון לכניסה/יציאה) ובכך להעמיס על מלאי החניה ברחוב.

10.1. רמת שירות לחניה בבתיים פרטיים: תותר רמת שירות 2.

10.2. רמת שירות לחניה בבתיים משותפים: תותר רמת שירות 1 בלבד. תאושר רמת שירות 2 ובתנאי שכמות החניות ברמת שירות 2 לא תעלה על 10% מסך החניות הנדרשות.

10.3. רמת שירות לחניה ב"בנייה אחרת": תותר רמת שירות 1 בלבד.

10.4. רמת שירות לרמפות גישה לחניון (תת"ק או עילי): תותר רמת שירות 2 לכל הפחות.

11. שימוש במתקני חניה (מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים)

מתקני החניה השונים יכולים לחסוך בשטח ע"י סידור המכוניות אחת מעל השניה באופן אשר מנצל את מימד הגובה (עומק) ובלבד שיתאפשר להוציא או להכניס כלי רכב למתקן מבלי שיהיה צורך להוציא את הרכבים האחרים.

11.1. יאושר השימוש במתקני חניה ובתנאי שעומדים בתקן החניה לרמת שירות 1.

11.2. יאושר השילוב של חניות קונבנציונליות יחד עם מתקני חניה באותו החניון ובתנאי שיחס החניות יהיה כמתואר ב"הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים", עמוד 27 טבלה 2 ("השיעור המירבי של כמות המתקנים המכניים בחניון כתלות ביעודו") ובתנאי שקיים רדיוס – 350 מטרים מהמגרש חניון ציבורי, ובו חניות פנויות המיועדות למשלמי הכופר. (מדידת המרחק מתבצעת לאורך הקו הקצר ביותר בין המגרש לבין החניון הציבורי).

11.3. יותר שימוש במכפיל חניה טמון בלבד. לא יאושר פתרון של שימוש במכפילי חניה על קרקעים.

11.4. לא יאושר השימוש במכפיל חניה, שיש בו יותר משתי קומות חניה.
11.5. הכניסה למתקן חניה תהיה רק מתוך שטח המגרש והיציאה ממנו תהייה אל תוך שטח המגרש, כאשר כל שטחו של הרכב נמצא במגרש.

12. כופר חניה

12.1. במקרים חריגים בלבד, בהם התברר מעבר לכל ספק כי כלל לא ניתן להקצות מקום חניה אחד (או יותר) 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 כנהוג בישוב ובהתאם לתעריף שנקבע.

13. ועדת חריגים

כל מקרה אשר אינו מכוסה במסמך מדיניות זה, יועלה מול ועדת חריגים אשר חברים בה מהנדס המועצה יחד עם מחזיק תיק התחבורה במועצה ובנוסף, יועץ מקצועי לוועדה ככל שידרוש מהנדס המועצה

14. טבלה מרכזת

הטבלה שלהלן מרכזת את עיקרי ההנחיות המפורטות במסמך מדיניות זה:

| חיזוק מבנים ¹ | | בניה חדשה | | |
|--------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| כמות חניות | גודל יח"ד | כמות חניות | גודל יח"ד | |
| 1 לפחות | עד 80 | 2 | בכל שטח | בית פרטי (עד 2 יח"ד) |
| 2 לפחות | מעל 80 | | | |
| 1.5 | עד 50 מ"ר (יוקרה/נופש/אירוח) | 1.5 | עד 50 מ"ר (יוקרה/נופש/אירוח) | בית משותף |
| 1 | עד 75 מ"ר | 1 | עד 75 מ"ר | |
| 1.5 | 75-100 | 1.5 | 75-100 | |
| 2 | +100 | 2 | +100 | |

¹ בבית משותף: עבור יחידות הדיור אשר מעבר ליחידות הדיור הקיימות