

כ"א סיון, תשפ"ד
27 יוני, 2024

מדיניות התקנת מקומות חניה
המדיניות חלה בתחומה של מועצה
מקומית מבשרת ציון

על פי החלטת מליאת הועדה מס' 20240002 מתאריך 29.05.2024
ועל פי החלטת מליאת הועדה מס' 20240003 מתאריך 26.06.2024

תוכן עניינים

1. הגדרות
2. מסמכים רלוונטיים
3. רקע כללי
4. הנחיות כלליות
5. תקן חניה נדרש עבור מגרשים בהם עד 3 יח"ד במגרש
6. תקן חניה נדרש עבור הקמת בניין מגורים חדש עבור 4 יח"ד ומעלה
7. בניה במסגרת תכנית מתאר ארצית (38/1 חיזוק מבנים)
8. תקן חניה מוצע במסגרת התכנית להתחדשות עירונית
9. תקן חניה מוצע עבור בניה אחרת
10. תקן חניה לרכב תפעולי ולאוטובוסים
11. תקן חניה לאופניים ואופנועים
12. מקרים מיוחדים
13. מגרשים כלואים (מגרשים ללא גישה)
14. שימוש במתקני חניה (מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים)
15. טבלה מרכזת
16. הנחיות פרטניות לתכנון
17. תחולת ההנחיות ופרסומן

1. הגדרות

תקן החניה : מספר מקומות חניה נדרש לכל שימוש (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). רמת השירות מוגדרת בהנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים" משרד התחבורה.

חניה פרטית : חניה בתוך תחומי המגרש אשר משויכת לדירה/ות או למקבץ של שימושים לא ציבוריים.

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

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

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".

מתקני חניה / מכפילי חניה : מתקנים מכאניים אשר מאפשרים חניה ב- 2 קומות.

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

חניה טורית : סידור חניה אשר בו הרכב חוסם את הרכב שחונה מלפניו.

מגרשים כלואים :-מגרשים אשר לא קיימת אליהם גישה ישירה עפ"י תב"ע מאושרת לרכב מהרחובות הסמוכים ו/או דרך הגישה אליהם אינה מותאמת למעבר כלי רכב .

"לצורך חישוב מקומות חניה נדרשים, שטח הייחוס יהיה "שטח עיקרי" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.

*חניות לנכים, רכב דו גלגלי יותקנו על פי כל דין.

לשים לב כי בחניות נכים נדרש גובה נקי של 2.45 מטר (רצפה/תקרה).

2. מסמכים רלוונטיים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו 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 500 -כלי-רכב לכל 1,000 תושבים, ערך אשר נחשב לגבוה מהמוצע הארצי. הישוב משמש כ"שכונת לוויין" 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). תחבורה ציבורית: בישוב קיימים כ-5 קווי אוטובוס סדירים אשר עוברים ברחובות הישוב. בנוסף, קיימים קווי אוטובוס נוספים אשר עוברים בתחנות בודדות לאורך הציר הראשי (שד' הראל / שד' החוצבים).

מטרת מסמך מדיניות התקנת מקומות חניה:

- קביעת תקן חנייה בהתאם לצרכים הקיימים והעתידיים (חזויים ותכנוניים קיימות) ביישוב מבשרת ציון.
- הבטחת איזון בין צרכים פרטיים (מגרשים פרטיים) וצרכים ציבוריים (חניות קיימות ברחובות).
- תאום השפעת המרחב הפרטי על הציבורי בנקודות ממשק (כניסות ויציאות של מגרשים, חזיתות) על ידי הנחיות ספציפיות לגבי תכנון החניות.

מסמך זה יחייב את כלל מגישי תכנון והיתרי בניה ביישוב.

4. הנחיות כלליות

- מדיניות חניה זו מבוססת על תקנות התכנון והבניה (על תיקוניהן השונים) ובהתייחסות ממוקדת ליישוב מבשרת-ציון מתוך ראייה עתידית של ניסיון לפתור את מצוקת החניה הקיימת והחזויה.
- 4.1. הפניה אל תקנות התכנון והבניה (על תיקוניהן) תהיה עבור ישוב באזור ללא מתע"ן 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. רוחב הפתח כניסה/יציאה יהיה עד 4 מטרים לרמפה חד סטרית ועד 6 מטרים לרמפה דו סטרית.
- 4.3. כל מקומות החניה יהיו בתוך תחומי המגרש. פתרון החניה במבני ציבור (חינוך, תרבות, רווחה) יהיה לפי שיקול דעתה של הרשות ובתאום עם יועצת התנועה של הרשות.
- 4.4. רמת השירות של החניות תהיה רמת שירות 1. במגרשים בהם לא ניתן לתכנן את כמות החנייה הנדרש בתוך המגרש ברמת שירות 1 תותר חריגה של עד 20% מכלל מקומות החנייה שיתוכננו ברמת שירות 2. לא יותר תכנון חניה ברמת שירות 3 בכל כמות שהיא.
- 4.5. חניות בחזית המגרש וכניסה למגרש יהיו באורך מקסימאלי של 50% מחזית המגרש.
- 4.6. קיימות חלקות שבהן מגרש אחד נשען על הרחוב ומגרש שני נמצא בעורף המגרש הראשון. הנגישות למגרש השני היא באמצעות שביל גישה. לצורך התקנת חניות בתחום המגרש הזה, המאפיינים העיקריים של שביל הגישה יהיו כלהלן:
- א. רוחב מינימלי ללא קירות וגדרות 3.3 מ'.
 - ב. שיפוע מירבי – כמו ברמפה. (ר' הנחיות לתכנון חניה משרד התחבורה).
 - ג. סידור החניה במגרש יהיה כזה המאפשר יציאת רכב כאשר פניו לכיוון הרחוב.
- 4.7. עבור יחידות דיור קיימות בהיתר, לא יידרש פתרון חניה מעבר למאושר בהיתר הבניה.
- 4.8. בניצול חלקי של הצפיפות המותרת במגרש, יש להציג פתרון חניה עבור מלוא יחידות הדיור המותרות. יחד עם זאת, אין חובה לבצע פתרון חניה עבור יחידות שאינן ממומשות בהיתר הבניה.

5. תקן חניה נדרש עבור מגרשים בהם עד 3 יח"ד במגרש

- 5.1. מס' מקומות חניה לפי טבלה בסעיף 15
- 5.2. יש לבצע כניסה אחד בלבד לרכבים לכל יח"ד, ברוחב מקסימאלי של עד 3.0 מטר
- 5.3. במידת הצורך ניתן לתכנן חניות עוקבות.
- 5.4. במגרשים "פינתיים" יש לתכנן את הכניסה למגרש במיקום המרוחק ביותר מהצומת.

6. תקן חניה נדרש עבור הקמת בניין מגורים חדש עבור 4 יח"ד ומעלה

- 6.1. תקן חניה - ראה טבלה בסעיף 15
- 6.2. לא יאושרו חניות עוקבות
- 6.3. כל פתרון חניה במגרש יהיה בתת הקרקע.
- 6.4. תותר כניסה אחת למגרש למטרות חנייה.

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

- 7.1. עבור הדירות הקיימות: מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה בהיתר הקיים טרם הגשת התכנית.
- 7.2. עבור הדירות הנוספות במסגרת התכנית - ראה טבלה בסעיף 15.
- 7.3. ככל שתאושר חניה עוקבת במגרש – 2 החניות היו שייכות לאותה יח"ד.

8. תקן חניה מוצע במסגרת התכנית להתחדשות עירונית (ראה בניה רוויה חדשה)

- תכנית ההתחדשות העירונית מאפשרת הגדלת אחוזי בניה במספר שכונות ברחבי הישוב.
- בהתאם לכך, תקן החניה הנדרש יהיה זהה לתקן המוצע עבור בניה רוויה חדשה.

9. תקן חניה מוצע עבור בניה אחרת

- 9.1. כל מה שאינו מוגדר כ"מגורים" כגון, מוסדות ציבור / מרכזים מסחריים / מרכזי תעסוקה וכדומה, מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (על תיקוניהן השונים). לשיקול המועצה / ועדות התכנון לבחור בערכים מתוך הטווח המוצע (מקס / מיני)
- 9.2. לא תאושר חניה עוקבת
- 9.3. במגרשים בהם יש צורך ב 4 חניות ויותר לא יאושרו יותר מכניסה אחת למגרש ויציאה אחת מהמגרש למטרות חנייה, לא יאושר חניות ניצבות למגרש עם יציאה ישירה לרחוב.

10. תקן חניה לרכב תפעולי ולאוטובוסים

- תקן החניה יהיה על פי טבלת מקדמים 4.8.6 בהנחיות מקצועיות של משרד התחבורה עבור תקנות החניה 2016.

11. תקן חניה לאופניים ואופנועים

- התקן יקבע לפי התוספת לחלקים ג' ו-ד' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983

12. מקרים מיוחדים

מקרים אלו כוללים את כל צורות הבינוי ו/או המגרשים אשר אינם מכוסים בסעיפים 4 עד 11 לעיל.

במקרים אלו, ולאחר שהתברר מעבר לכל ספק כי לא ניתן אחרת, רשאית המועצה להמליץ על מספר מקומות חניה קטן מהנקוב בטבלה בסוף 15, אך בטווח המותר בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

13. מגרשים כלואים (מגרשים ללא גישה)

במגרשים אלה, ככל שלא ניתן להתקין מקומות חניה בתחום המגרש (מבחינה הנדסית) ניתן לפעול לקבלת פטור מהתקנת מקומות חניה בכפוף להשתתפות בתשלום בקרן חניה, הכל פי העניין.

14. 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.

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

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

14.3 לא יאושר השימוש במכפיל חניה, שיש בו יותר משתי קומות חניה.

14.4 הכניסה למתקן חניה תהיה רק מתוך שטח המגרש והיציאה ממנו תהייה אל תוך שטח המגרש, כאשר כל שטחו של הרכב נמצא במגרש.

15. טבלה מרכזת

הטבלה שלהלן מרכזת את עיקרי ההנחיות המפורטות במסמך מדיניות זה :

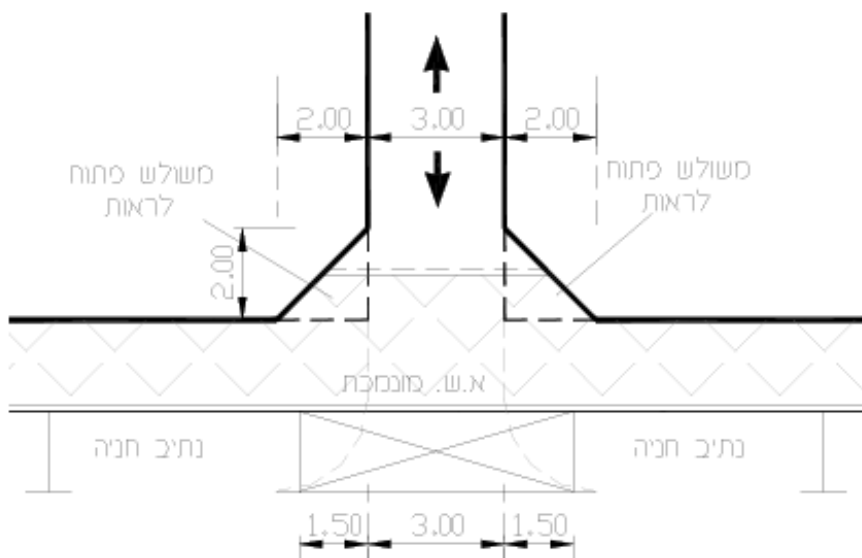
מס' חניות	שטח יח"ד	
2 (לכל יח"ד)	בכל שטח	הקמת בניין חדש
1 (לכל יח"ד)	עד 50 מ"ר	תוספת יחידות דיור לבניין קיים
1.5 (לכל יח"ד)	50 עד 75 מ"ר	
2 (לכל יח"ד)	יותר מ- 75 מ"ר	

16. הנחיות פרטניות לתכנון

16.1 הנחיות לתכנון רמפות

- א. אחוז שיפוע מירבי בקטע המרכזי ברמפה לרכב פרטי 15%. (בקטעי קצה 7.5%)
- ב. אחוז שיפוע מירבי בקטע המרכזי ברמפה למשאיות 12%. (בקטעי קצה 6%)
- ג. אחוז השיפוע נמדד תמיד לפי הצלע הקצרה ברמפה. (לא לפי הציר!)

- ד. גובה ראש מינימלי נדרש הוא 2.2 מ' נטו בחניון לרכב פרטי ו- 4.5 מ' למשאית.
- ה. יש להתקין גדרות בדפנות העיליות של הרמפות בכל מקום בו קיימת סכנת נפילה.
- ו. חתך הרמפה יכלול תמיד מדרכות מילוט ברוחב של לפחות 30 ס"מ. כאשר הרמפה דו-סיטרית גם מפרדה ברוחב של לפחות 30 ס"מ. כאשר יש עמודים במפרדה ברמפה יש להרחיק המיסעה לפחות 30 ס"מ מהעמוד.
- ז. גובה מדרכות המילוט והמפרדה 10 ס"מ.
- ח. ברמפה צרה ולא ישרה תידרש מראה פנורמית, וזאת על מנת שתהיה ראות לכל אורך הרמפה.
- ט. בחניונים שיש בהם יותר מ- 10 חניות נדרשת עמדת המתנה בתחום המגרש. (לא בתחום הרחוב!)
- י. יש לסמן משולש מרחק ראות ביציאות מהרמפות אשר מאפשרת לנהג לראות את הולכי הרגל ברחוב.



16.2 הנחיות לתכנון חניונים תת-קרקעיים

- א. על המתכנן להציג באמצעות עקבות רכב אפשרות לגישה לחניות. (החניות הבעייתיות).
- ב. על המתכנן להציג באמצעות עקבות רכב את היכולת של כל כלי הרכב לצאת מהחניון עם הפנים קדימה.
- ג. על המתכנן להציג את מרחב הראות ביציאה מהחניון אל עבר המדרכה הסמוכה.
- ד. ברמת שרות 1 יורחקו עמודים לפחות 50 ס"מ משבילי התנועה בחניון. כאשר יש חניות ברמת-שירות 2 יורחקו העמודים 75 ס"מ משבילי התנועה בחניון.
- ה. חניות מונגשות אינן מהוות חלק ממקומות החניה הנדרשים על-פי תקן החניה.

ו. בכל חניון תוכן תשתית חשמלית לחיבור כל כלי הרכב לחשמל. הנחיה זו רלוונטית גם לחניות על פני הקרקע.

16.3. הוראות תכנון כלליות

- א. יש לסמן אבן שפה מונמכת בכניסה לחניה.
- ב. רדיוס פנימי לתמרון רכב פרטי הינו 3 מטר.

17. תחולת ההנחיות ופרסומן

ההנחיות נכנסות לתוקף מתאריך 29.08.2024

אדר' לאוניד נירקיס
מהנדס הוועדה