

מס' החלטה	התוכן
08/07/2020	תא/מק/9130 - מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות
8 - - 20-0011ב'	דיון באישור מדיניות (2)

כללי: לאור מדיניות תחבורתית עירונית השואפת לעודד את השימוש בתחבורה בת קיימא ועל רקע פיתוח תשתיות מערכות הסעת המונים והתחבורה הציבורית בעיר, מוצע מסמך מדיניות לתקני חנייה מקסימאליים בתוכניות חדשות למגורים בכל תחום העיר. הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב בתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החנייה, השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי. בנוסף, הפחתת תקן החנייה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חניה (המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותחזוק חניה (המתווספות לעלויות תשלומי יעד הבית).

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: כל שטח העיר

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף התנועה.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות קיימת:

מדיניות תקן החנייה בתוכניות חדשות נקבעת כיום על סמך שלושה מרכיבים עיקריים:

- תקן החנייה הארצי 2016 (טווח בהתייחס לסוגי השימושים והקירבה למערכות הסעת המונים)
- תכנית 'ח' – תכנית מתאר לחנייה שגובשה בשנות ה'90 (מתן תוקף 2001)
- מדיניות הועדה המקומית – בהתייחס לתקן החנייה הארצי (בהתייחס להנחיות מרחביות והיתרים).
- ראוי להזכיר בהקשר זה גם את מסמך 'מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"י' (2019) המתייחס לנושא תקן החנייה באזורים צמודי מתע"י.

הועדה המקומית בבואה לקבוע תקן חניה בתוכניות מפורטות שבסמכותה, מקטינה על פי רוב את התקן הקבוע בתכנית ח' תוך קביעת תקן חניה חדש בטווח המותר על פי התקן הארצי. מדיניות הועדה עד כה נקבעה בכל תכנית לגופה ולא נשענה על מדיניות עירונית ברורה ושקופה.

מצב תכנוני קיים:

תקן חנייה נקבע במסגרת כל תכנית מפורטת חדשה, בהתאם לתקן החנייה הארצי ובהתאם לתכנית הקונקרטית.

מצב תכנוני מוצע:

- **הגדרת תקן מקסימאלי למגורים:**
 - 0.8 מקומות חנייה ליחיד תקן כללי למגורים ברובעים 1,2,7,8,9
 - 0.5 מקומות חנייה ליחיד תקן כללי למגורים ברובעים 3,4,5,6
- מאחר והתקן המוצע הינו תקן מקסימום, ניתן יהיה לקבוע בתכנית תקן נמוך יותר עד לתקן "0". קביעת תקן החנייה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:
 1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת
 2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכדו')
 3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי

- ההוראות יחולו על קביעת תקנים במסגרת תכניות חדשות. המדיניות לא תפגע או תפחית מקומות חניה שאושרו במסגרת היתר קיים.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש אי הצמדה של חניות ליחידות הדיור, כך שלא תהיה חובה לקניית חניה בעת קניית יחידת דיור.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש חפיפה בין דרישות החניות למגורים ולתעסוקה בתכניות הכוללות עירוב שימושים.
- הועדה תהיה רשאית להמיר שטחי חנייה תת קרקעית בתכניות מאושרות לשטחים עיקריים (בדגש על מגרשים גדולים) תוך הקטנת תקן החניה.
- הועדה תהיה רשאית לאשר חניונים ציבוריים בבעלות פרטית במגרשי מגורים, בכפוף למדיניות עירונית.
- מומלץ כי יקודם תיקון לתכנית ח' בהתאם למדיניות זו, כך שניתן יהיה להחיל את הנחיות המדיניות גם על היתרי בניה מכח תכניות תקפות.

חוו"ד מה"ע:

1. לאשר את הצעת התקן המוצע כתקן מקסימום למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות.
2. תקן החניה יהיה תקן מקסימום וייקבע במסגרת התוכניות המפורטות.
3. לעדכן בהתאם את תקן החניה בתוכניות שאושרו להפקדה בדיון בועדה בתאריך 27.5.20 א. תכנית תא/4850 שלוש 8-10 ב. תכנית תא/מק/4668 – התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן.
4. לעדכן בהתאם למדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות חדשות גם את תכנית ח' (תקן חניה להוצאת היתרי בניה).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-20 מיום 24/06/2020 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0010-20 מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לבקשת יו"ר

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, רועי אלקבץ

בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות החניה המוצעת בכפוף להוספת 5 הפרמטרים כפי שפורטו במהלך הדיון ולהוריד מהצעת ההחלטה את הסעיף לענין עדכון ח' לדיון אחר.

1. בעת קביעת תקן חניה תובא בחשבון תוספת לדו-גלגלי
2. מימוש מעבר לתקן מקסימום יחייב שיפור מצב התכסית במגרש. תוך יתרון להפחתת תכסיות
3. קיבולת דרכים לחניון- בחינת מצב הדרך והתאמה לנפח התנועה
4. בחינת תרומה לכדאיות הכלכלית של הפרויקט
5. תוספת למקום חניה לרכב שיתופי / חשמלי
6. בחינת מצב החנייה בכל אזור, יחס רכבים ליחידות דיור, יחס תווי חניה עירוניים ליחידות דיור ועוד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, זבולון יוחנן, ליאור שפירא, רועי אלקבץ,
מיטל להבי, אסף הראל