



עיריית רמת גן

הנחיות אגף התנועה – בקשות להיתרי בנייה

1. כללי:

- 1.1 מטרת הנחיות אלו להסדיר החניה במגרשים פרטיים תוך שמירה על המרחב העירוני בהבטחת חזות רחובות העיר ובשמירה על הבטיחות, עידוד שימוש בתחבורה ציבורית וצמצום תקני חניה במקומות המתאימים לכך.
- 1.2 המסמך מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים להסדרת פתרונות חניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, בתוכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות.
- 1.3 כל בקשה להיתר תלווה בנספח תנועה ערוך וחתום על ידי מהנדס אזרחי. התוכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית של החלקה כולל סימון גבולות הפקעה, תחום הדרך, הסדרי התנועה, עצים קיימים, תשתיות כגון: עמודי תאורה, עמודי חשמל וכיו"ב. התוכנית תהיה תואמת למהות הבקשה והתכנון האדריכלי כפי שמוצג בבקשה להיתר.

2. חקיקה, תקינה והנחיות תכנון:

להלן לקט תקנות והנחיות המתייחסות לתכנון חניות. על המתכנן לוודא קיומן של תקנות והנחיות נוספות לעניין חניות ולהתייחס אליהן.

- 2.1 תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 (נוסח מלא ומעודכן), מעודכן לשנת 2016.
תקנות הקובעות תקני חניה, לרבות תקן לשימושי קרקע מעורבים, יחס לתוכניות מתאר ומפורטות ותקנות בדבר חניונים ציבוריים.
- 2.2 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1976, חלק ח'- התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני ציבור.
- 2.3 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 תוספת שנייה, חלק ח'1 פרק ב': נגישות בנייני מגורים
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני מגורים.
- 2.4 ת"י 1918
תקן ישראלי לנגישות הקובע, בין היתר, תקנות לחניות נגישות.



2.5 חוק עזר לרמת גן (העמדת רכב וחנייתו), התש"ס-1980

2.6 תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה הקובעת, בין היתר, הוראות לחניה.

2.7 הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה והבטיחות

בדרכים

הנחיות משרד התחבורה למרכיבים הגיאומטריים של חניונים. ההנחיות פורסמו בשנת 2000.

2.8 הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה

והבטיחות בדרכים

הנחיות משרד התחבורה הסוקרות ומסווגות מתקנים מכניים בחניונים, מגדירות מידות לחניות במתקנים המכניים והנחיות למתקנים בייעודי קרקע שונים.

2.9 הנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים

מסמך שקובע מדיניות והנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים.

3. דרישת מקומות חניה:

3.1 כללי

דרישת החניה תיקבע על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר, אלא אם הוגדר אחרת בתב"ע

3.2 פרויקטים למימוש תמ"א 38

▪ בחיזוק ותוספת בנייה - כל בקשה תבחן באופן פרטני, בהתאם למצב קיים. יש לציין את כמות החניות בהיתר חניה הקיים.

▪ הריסת מבנה והקמתו מחדש – עפ"י התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.

3.3 מבנים לשימור

במבנים לשימור בכל העיר תקן החניה עבור תוספת יחידות דיור יהיה מינימום מקום חניה אחד לכל 2 יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מחובת התקנת חניה אם מתקיים לפחות אחד מהתנאים



עיריית רמת גן

הבאים :

- א. אם אין חצר או אם החניה בחצר פוגעת בערכי השימור
- ב. אם ניתן להסדיר חניה רק במרתף, אבל לא ניתן לחפור מרתף ללא פגיעה בערכי השימור.
- ג. אם גודלן של כל הדירות הנוספות הינו מתחת ל-4 מ"ר
- ד. אם המבנה לשימור נמצא באזור בו הגישה לחניה מהרחוב הציבורי אסורה או מוגבלת.

3.4 דרישת מקומות חניית אופנועים (להריסה ובנייה בלבד)

דרישת חניית אופנועים תהיה כמפורט בתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר. חניות אלה תתוכננה במרתף הבניין.

3.5 דרישת מקומות חניית אופניים (להריסה ובנייה בלבד)

דרישת מקומות חניית אופניים יהיה כמפורט בתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר. על-פי תקן, ייעשה באישור מחלקת התכנון טרם.

3.6 דרישת מקומות חניית תפעולית

דרישת מקומות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר – 37 חניות לנכים

3.7 חניות לנכים

דרישת מקומות החניה הנגישים לנכים תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר. מקומות אלה יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים עבור השימושים השונים. מקומות אלה יהיו ככל שניתן בקומות המרתף העליונות. מקומות אלה לא יימכרו ולא יירשמו בטאבו לדירה כלשהי.

4. רמות שירות:

4.1 כללי

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



4.2 קביעת רמות שירות

בתכנון החניות תינתן עדיפות לחניונים קונבנציונליים ברמת שירות 1. במידה ויתוכננו מתקני חניה הם יהיו לפי הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ה'. מידות משטחי חניה ורמפות יהיו בהעדפה לפי רמת שירות 1.

5. תכנון חניה לרכב:

5.1 כללי

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

5.2 מיקום החניה

כל שטחי החניה והתמרון אליהם יהיו בשטח המגרש לכל מגרש תותר כניסה אחת לחניה עבור מתקני חניה מחות לקוי הבניין, המתוכננים בקומת הקרקע, תפורסם הקלה.

5.3 תכנון מקומות חניה נגישה

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

5.4 תכנון מקומות חניה תפעולית

מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש. 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.

5.5 חניה עוקבת

הועדה המקומית רשאית להתיר בחניונים "חניות עוקבות" בשיעור של עד 20% מסך מקומות החניה, שיימנו כחלק מדרישת החניה. הוראה זו אינה חלה על הוראות לחניה תפעולית, חניה נגישה ולרכב דו-גלגלי. בשימוש למגורים ניתן לאשר את כלל החניות כחניות עוקבות ובלבד שלכל יח"ד תוקצה חניה אחת לפחות שהינה עצמאית. החניה הכלואה (החסומה ע"י החניה



עיריית רמת גן

העצמאית) תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד. חניות אלה יהוו עד 50% מסך החניות הנדרשות.

5.6 כניסה ויציאה מחניונים

ככלל, לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה. במידה ומבוקשת כניסה לחניה מרחוב מסוג זה יש לתאם את הנושא טרם הגשת הבקשה למידע מול אגף התנועה ולקבל את אישורה.

5.7 מעברים להולכי רגל

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

5.8 חניה בתת הקרקע

בכל בנין חדש לכל שימוש שהוא או בניין מגורים בו 5 יח"ד ומעלה במגרש, תהיה החניה תת קרקעית. הכל בכפוף להוראות תכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבנייה ולאופייה.

5.9 חניה על פני הקרקע

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

5.9.2 תוכשר רצועה בחזית לצרכי כינון של כ- 2 מ' לפחות. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש.

5.9.3 במגרש יתוכננו לפחות שני מקומות חניה. בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים תותר יצירת כניסות נוספות, ובתנאי שנועדו לשרת לא פחות מ-3 כלי רכב כל אחת.

5.9.4 בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. מלבד מגרשים דו משפחתיים בהם יותרו שתי כניסות (אחת לכל יח' דיור), ברוחב של 3 מ' בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש לצורך התקנת חניה עוקבת.

5.9.5 החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה, אלא בהמלצת האגרונום העירוני ובאישור פקיד היערות.



עיריית רמת גן

5.9.6 ברחובות עם חזית מסחרית לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר כניסה ויציאה בהילוך קדמי בלבד.

5.9.7 לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. גובה המחסום לא יעלה על גובה הגדר.

5.9.8 בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.

5.9.10 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר הכוללת חניה תכלול תכנית פיתוח שטח כללית בהתאם לפרק "הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש" שבקובץ ההנחיות המרחביות העירוני. בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החניה על פני הקרקע, רכב נגיש, "רחבת המתנה", רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חנית אופנועים וחנית אופניים. במידה וקיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תכנית הפיתוח חניה זו ודרכי הגישה אליה. עפ"י הנחיית אגף התנועה יבוצעו שינויים גיאומטריים בהתוויית המדרכה בחזית/ות המגרש, המתחייבים כתוצאה מביצוע כניסות לחניה במגרש וכתוצאה מהצורך להסדיר רחבת כיבוי אש.

5.9.11 הוראות כלליות

א. חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים תהיה בהתאם ל-"מדריך הנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" משרד הפנים מנהל התכנון נובמבר 2012.

ב. מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הדרש מעל חניה תת-קרקעית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנטיעת עצים.

ג. פתחי האוורור יתוכנן לפי המפורט בפרקי ההנחיות המרחביות- פיתוח המגרש, איכות הסביבה.

ד. ככל שיידרשו עמדות המתנה לרכב ורחבות תמרון, אלה יינתנו בתחום המגרש, במרווח הצדדי ולא בחלק הקדמי של המגרשים, או בתחום רחבת כיבוי האש.

ה. גובה גדר המלווה רמפה יהיה המזערי הדרוש על-פי חוק.

ו. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תהיה בשיפוע של עד 55% ב- 3 מטרים הראשונים ובהמשך עפ"י ההנחיות.



6. הנחיות תכנון לחנית אופנועים:

- 6.1** בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 3.4 לעיל.
- 6.2** מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש, וישולבו בחניה במפלסים בתת הקרקע.
- 6.3** 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.
- 6.4** כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופנועים ותיאור מיקום חניות האופנועים, כולל מידות, בכל מפלסי החניה בתת הקרקע.

7. הנחיות תכנון חניה לאופניים:

- 7.1** בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 3.5 לעיל.
- 7.2** מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הראשית לבניין.
- 7.3** שטח מינימלי של חדר לאחסון / חנית אופניים יחושב לפי 1 מ"ר למקום חניה.
- 7.4** מקומות החניה לאופנועים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי במבנה, או בקומת המרתף העליונה. לחלופים, יש למקם מתקנים לחנית אופניים במקבצים גדולים, במקומות בעלי נגישות ונראות טובה, במקומות מוארים ובמידת האפשר – תחת מחסה.
- 7.5** מקומות החניה לאופניים לא יהיו על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.
- 7.6** תובטח גישת אופניים למקומות חניה שאינם במפלס הקרקע באמצעות רמפה או באמצעים אחרים כגון מדרגות עם מסילה מובילה או מעלית.
- 7.7** מקומות החניה לאופניים יהיו מצוידים במתקני חניה לאופניים ושטחי גישה נוחים. יש להבטיח שהמתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.
- 7.8** כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופניים ותיאור מיקום חניות האופניים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין הרלבנטיים.
- 7.9** היטל הקרקע של מקום חניה לשני זוגות אופניים יהיה 80 ס"מ על 200 ס"מ.