

# מאוסרת

מוקדמת מס' 27.11.00

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו  
תכנית מיתאר מס' ח'  
תכנית חניה לתל-אביב-יפו  
תכנית הכוללת הוראות תכנית מפורטת

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מס' ח', תכנית חניה לתל-אביב-יפו, הכוללת הוראות תכנית מפורטת.
  2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו.
  3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
  4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.
  5. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.
  6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") ותשריט הערוך בקנ"מ 1:13,500 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
  7. מטרת התכנית: מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.
- תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת
8. הגדרות: אזור חניה: חלק מהעיר התחום בתשריט בקו כחול אשר נתחמו ינוצלו כספי קרן החניה לבנית מקומות חניה לצרכי החניה באותו אזור. כן ינוצלו הכספים האמורים עפ"י סעיף 10 דלהלן.
- הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
- חניון: מגרש או בנין המיועד כולואו חלקו לחניית כלי רכב.
- חניון ציבורי: חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים או מיועדים למשתמשים מסויימים. חניון ציבורי, לענין תכנית זו יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.
- מקום חניה: שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה כפי שיקבע ויאושר בתכנית סידור מקומות החניה, ובהעדר תכנית כאמור - שטח של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו100 מ"ר לאוטובוס.
- מקום חניה תפעולית: מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו.

# מאשרת

ע.פ.

משרד התחבורה: המפקח המחוזי על התעבורה, מחוז תל-אביב, או מי שהוסמך על ידו.

עירייה: עיריית תל-אביב יפו.

קרן חניה: קרן כספית לצרכי ממונם, תכנונם והקמתם של חניונים ציבוריים, לרבות הגישות אליהם.

## 9. חובת התקנת מקומות חניה:

א. הקביעות המפורטות בזמן הוצאת ההיתר לגבי סידורי החניה, כולל סידורי כניסה ויציאה, דרישות לקירוי ומפלסים, יהיו בסמכות הועדה המקומית, בכפוף לתכנית בנין ערים החלה על המקום.

ב. הועדה המקומית רשאית, באישור משרד התחבורה, לקבוע כי התקנת מקומות חניה עפ"י הוראות התקן תבוצע בשלבים.

## 10. חניה מחוץ לנכס:

א. בבוא הועדה המקומית להתיר בניה או שימוש למגרש שלגביו קיימת חובת התקנת מקומות חניה - תהיה הועדה רשאית על פי המלצת מהנדס העיר, לקבוע כי מקומות החניה האלה יותקנו, כולם או מקצתם ע"י מבקשי ההיתר מחוץ לנכס ו/או כי מבקש ההיתר ישתף בתשלום לקרן חניה, בהתקנתם בחניון ציבורי שיוקם לשם כך.

התקנת מקומות חניה מחוץ לנכס: מיקום החניה מחוץ לנכס יקבע ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראות תכנית זאת.

### קרן חניה:

החלטת הועדה המקומית לגבי השתתפות מבקש ההיתר בקרן חניה תהיה משיקולים של תכנון, איכות הסביבה או תחבורה כגון: צורת המגרש, מיקומו, אפשרויות נגישות, קירבת המגרש לצומת, עומס תנועה ציבורית או פרטית, רוחב הרחוב הגובל וצורתו.

ככלל יבנו החניונים הציבוריים או ייעשו הרחבות של החניונים הקיימים מתוך כספי קרן החניה באותו אזור חניה בו נגבו הכספים או במרחק של עד 500 מטר באזור סמוך. הועדה המקומית תהיה רשאית לרכז סכומים שנגבו במספר אזורי חניה סמוכים לשם הקמת חניון באחד מהאזורים ושישרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום.

הכספים שיגבו עבור קרן החניה מיועדים לתכנונם ולהקמתם של חניונים ציבוריים והרחבתם של חניונים קיימים (כולל כל הגדלה של קיבולת מקומות חניה, לרבות התקנת מתקנים לחניה במספר מפלסים וכיו"ב) ולהכשרת תשתית לחניונים, כבישי גישה ושינויים גיאומטרים המתבקשים מביצוע הפרויקטים האלה ודומיהם.

באזורי החניה השונים ימופו מעת לעת החניונים הציבוריים הקיימים והמתוכננים ומפה זו תוצג למבקש ההיתר לפני הוצאת היתרים הכוללים השתתפות בקרן חניה.

# מאושרת

פ.ע

ב. האמור בסעיף א' לעיל לא יחול לגבי קביעת חניה תפעולית וזו תיקבע במגרש עצמו או בשטח הגובל עימו שאינו דרך ציבורית. במגרש גובל שהוא דרך ציבורית, חניה תפעולית תותר באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.

## 11. הקמת חניונים ציבוריים והפעלתם:

11.1 במגרש שיעודו שטח ציבורי פתוח, לא ניתן יהיה להקים חניון ציבורי עילי או תת קרקעי, מכח תכנית זו.

11.2 במגרש שיעודו אזור לבנייני ציבור, זרכים או חניה, הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת חניון ציבורי, תת קרקעי במלוא תחום המגרש כפוף להליך הקלה ופרסום ע"פ סעיף 149 לחוק. זכויות החניה לחניון יתווספו לזכויות הקיימות במגרש.

## 11.3 תנאים להקמת חניון ציבורי תת קרקעי:

(1) גודל החניון לא יעלה על 300 מקומות חניה.

(2) לא יהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודה המקורי.

(3) ניתן אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו כי החניון עונה על הוראות החוק למניעת רעש ומפגעים.

(4) בטרם תתיר הועדה המקומית הקמת חניון כאמור, תפורסם הודעה ע"פ סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תנהג בהתנגדויות שיוגשו בעקבות פרסום זה כבקשה להקלה או שימוש חורג.

(5) בנוסף לאמור לעיל תדרש חו"ד סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו ואשר תהיה בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה שתדון במתן ההיתר.

## 11.4 תנאים להקמת חניונים ציבוריים מתחת לכבישים:

(1) בנוסף לאמור לעיל, אישור אגף התנועה בעירייה כי אין בהקמת החניון בכדי לפגוע באפשרות פיתוח תחבורה עתידית.

(2) הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ושתקבע את מספר מקומות החניה, הסדרי תנועה וחניה ונגישות רכב.

(3) לא ניתן היתר בניה לחניונים מתחת לכבישים עורקיים ומאספים אלא באישור משרד התחבורה.

לגבי כל חניון ציבורי שאינו עומד בתנאים האמורים, תוכן תכנית בנין עיר לפי פרק ג' לחוק.

11.5 הרשות המקומית תיקבע בהיתר את סידורי החניה בחניון הציבורי, בין היתר תוך התחשבות ביעוד האזור, בשימושים המותרים בו ובצרכי החניה המיוחדים הנוצרים עקב שימושים אלה. סידורי החניה בחניון יבטיחו ש:

(1) החניון יהיה פתוח לשימוש הציבור בכל השעות בהן יש זרישה לשרותי חניה באותו אזור.

# מאוסרת

אק

(2) חניון המיועד לשרת מכנה מגורים משולב בשימושים אחרים - הועדה המקומית רשאית להורות כי יופרדו בו שטחי החניה המיועדים לדיירים מיתר חלקי החניון, בין היתר כדי לאפשר גישה אליהם 24 שעות ביממה.

## 12. חפיפה:

א. בנין שהותרו בו שימושים שונים והחניון לשימושים אלה משותף, רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים, להקל בדרישות החניה המצטברות ולקבוע כי חישוב מספר מקומות החניה ייעשה בהתאם להצטברות המירבית של מקומות החניה בעת ובעונה אחת לפי חלקי היממה, כאשר אחוז הדרישה בכל חלק יחושב על פי הטבלה שלהלן ובכפוף לתנאים שייקבעו ובין היתר:

- (1) החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים.
- (2) הועדה המקומית רשאית שלא להתיר חפיפה לגבי אזורים בהם צפיפות החניה רבה עד כדי חשש ליצירת מפגע.

ב. חניה למגורים לא תיכלל במסגרת החישובים המצטברים ותינתן במלואה.

שימוש הקרקע			הדרישה למקומות חניה לפי חלקי היממה באחוזים
לפני הצהריים	אחרי הצהריים	ערב ולילה	
40%	80%	100%	מגורים (החניה לא צמודה ליחידות דיור)
80%	100%	10%	חנויות, מסחר
100%	70%	10%	משרדים
10%	35%	100%	אולמות בידור
50%	50%	100%	מסעדות ובתי קפה באזור בידור
100%	80%	30%	מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים
50%	80%	100%	בתי מלון
100%	50%	30%	חינוך ומוסדות קהילתיים
80%	100%	10%	בריאות
100%	50%	5%	תעשייה ומלאכה
35%	100%	100%	ספורט

## 13. חישוב מקומות חניה לפי התקן:

א. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לפי התקן, יעוגל כל חלק של מקום חניה מ-0.5 עד 0.99 התניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה. חלקי מקום חניה הקטנים מ-0.5 יחייבו תשלום לקרן חניה בשיעור יחסי למספר החלקים המתקבלים בחישוב.

# מאשרת

פ"ע

ב. דרישות החניה הטיפעולית באות בנוסף למקומות לרכב נוסעים פרטי הדרושים לחניה בלתי תיפעולית.

ג. בכל מקרה בו ניתן לחשב את מספר מקומות החניה הנדרשים ביותר מאשר דרך אחת, התקן הנמוך יותר יהיה התקן המחייב.

## 14. תקן מקומות חניה:

14.1 תקן החניה למגורים יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי	
לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה עד 120 מ"ר	1
לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	2
לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (ויילות קוטג'ים)	3
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים	4
לכל 4 חדרי שינה/לכל 6 מיטות	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות	5

14.2 תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.

## 15. שקולי חניה בהכנת תכניות מפורטות:

בנוסף לשקולי תכנון תנועה וחניה אחרים, בהכנת כל תכנית מתאר ו/או תכנית מפורטת ששטחה עולה על 10 דונם, תוצג התייחסות לאיזור החניה המתאים כמצוין בתשריט:

1. יוכן אומדן לחניה שתדרש בחניון הצבורי באיזור הנתון כתוצאה מאשור התכנית.
2. תוסבר תרומתה של התכנית לפתרון צרכי החניה האיזוריים.

## 16. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית תקפה אחרת, ו/או תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 בכל הנוגע להקמת בנינים חדשים ולתוספת בניה הכוללת יחידות דיור נוספות. הוראות תכנית זו לא תחולנה על בקשה להיתר בגין מבנה שהוצא לו היתר לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ולבקשה אשר אינה כוללת תוספת יחידות דיור.

17. זמן ביצוע: מיידי.

