

י"ד תמוז, תשפ"ו
29 יוני, 2026

מסמך מדיניות תכנונית לתמ"ל 1079 – תקן חניה, עדכון

א. רקע

1. תמ"ל 1079 אשר קיבלה תוקף בשנת 2021 יצרה מסגרת תכנונית להרחבת היישוב הקיים ב- 5,739 יח"ד מתוכן 250 יח"ד לדיור מוגן וכן קבעה אזורי ספורט, מבני ציבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה, ועוד כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו, בין היתר על ידי יצירת מרחב עירוני מרקמי המתאים לאופי היישוב הקיים.
2. תושבי הישוב מתבססים וימשיכו להתבסס בעתיד הקרוב על תחבורה פרטית. מסמך מדיניות זה קובע תקן חניה כמתאפשר מתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה, המאזן בין הרצון לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, לבין המציאות בה בשנים הקרובות פתרונות התחבורה של ושב היישוב, לרבות מתחם תמ"ל 10679 ימשיכו להישען במידה רבה על רכב פרטי.
3. הוועדה המקומית מקדמת מזה כשנתיים היתרי בניה המתבססים על מדיניות תקן החניה כפי שאושרה ערב תחילת הליכי הרישוי. במהלך הליכי הרישוי השנים נמצא כי בשל הוראות תוכנית המחייבות פיתוח ייחודי מצד אחד, שיווק חלק הארי של יחידות הדיור במסגרת מסלולי מחיר מפוקח מצד שני, ותקן החניה המרחיב יחסית כפי שאושר בשעתו מצד שלישי, עלול להיווצר קושי בעמידה מלאה בתקן החניה וזאת על רקע קושי כלכלי.
4. עדכון מדיניות החניה מבקש לגשר על פער זה ולאפשר שיקול דעת לרשות הרישוי לקביעת גמישות מינורית מתקן החניה כפי שנקבע בשעתו.

ב. תקן חניה(לא כולל חניות לנכים) , כמות החניות העוקבות, ומיקום החניות העיליות:

- תקן החניה הארצי אליו מפנה התוכנית מאפשר טווח של 1-2 תאי חניה לכל יחידת דיור. הוועדה קובעת את תקן החניה כמפורט לעיל:

- דירות קטנות (עד 80 מ"ר "פלדלת")- 1 חניה לכל יח"ד.
- דירות בינוניות(81-100 מ"ר "פלדלת")- 1.5 חניה ליחידת דיור.
- דירות גדולות (101 מ"ר ומעלה "פלדלת")- 2 חניות ליחידת דיור.

- **כמות חניות עוקבות- עד 20% מסך החניות, ובמרתפים בלבד.**
- חניות עיליות תמוקמנה במרחק מינימאלי של 10 מ' מגבול המגרש כלפי הרחובות, וכפוף לפיתוח רצועת גינון אינטנסיבית רציפה בין החניות לבין גבול המגרש.

ג. גמישות בתקן החניה

רשות הרישוי תהיה רשאית לבחון תקן חניה המציג קיבולת כוללת של היצע חניות הקטן בעד 10% מסך החניות הנדרשות על פי המפורט בסעיף ב' , כפוף לעמידה בכלל התבחינים המפורטים להלן במצטבר:

- מדובר במגרש בודד ולא על מתחם בן מספר מגרשים.
- מדובר במגרש בשטח הקטן מ- 3 דונם, בו כמות יחידות הדיור אינה עולה על 60 יח"ד.
- מיקום המגרש (צמוד דופן לשצ"פ, בסמוך לצומת רחובות, מיקום משמעותי בשכונה)- יוצר אינטרס מהותי לפיתוח נופי בלא שילוב חניות עיליות.
- מיקום החיבור המוטורי שהוקצה למגרש קשיח, ואינו ניתן לשינוי וזאת בשל שיקולי פיתוח המרחב הציבורי, ומגבלות הנובעות ממיקום המגרש(כגון קרבה לצומת).
- מיקום רמפת הירידה לחניון אינה מאפשרת השתזרות לחניה עילית וזאת בשל המגבלות שנובעות מגודל המגרש , צמידות דופן לשצ"פ, שב"צ, דרכים , וגודל המגרש הקטן .
- היזם מציע את כל פתרון החניה בתת הקרקע- ובלא חניות עיליות.

יובהר כי כנגד הפחתת כמות מקומות החניה תגבה הרשות המקומית כופר חניה . השווי הכלכלי של מקום חניה ייקבע על ידי שמאי הוועדה.