

עדכון מדיניות רישוי בניה התקנת מקומות חניה בפרוייקטים עפ"י תמ"א 38

במסגרת החלטה אשר התקבלה בישיבת מליאת הועדה מספר 202103 מיום 20/7/2021, לפיה בוטל סעיף 14 שאסר הצמדת מקומות חניה, במסמך המדיניות העירוני בנושא מקומות חניה בפרוייקטים לפי תמ"א 38, באופן שבו לא תתנגד העירייה ו/או הועדה המקומית להצמדת מקומות חניה לדירות בפרוייקט לפי תמ"א 38/1, וזאת כמובן בכפוף לכל יתר הוראות הדין בנושא וקיומן של כל ההסכמות הקניינות הדרושות לכך. ולאור פניות שהתקבלו בנושא לאחר אישור מסמך המדיניות מדיירים רבים בנוגע לרכוש המשותף וביצוע ישיבות עבודה בנושא, מוצע לבצע עדכון לסעיף 14 במסמך המדיניות אשר יכלול את האיסור לביצוע הצמדת מקומות חניה.

כלומר- להחזיר את החלטת המקור ולאסור הצמדת מקומות חניה בפרוייקטים לפי תמ"א 38 אשר לא יוצג בהם פתרון חניה שיעניק חניה לפי תקן לכל בעלי הדירות הישנות והחדשות (ניתן לדרוש בנוסף שפתרון החניה יהא בתחום החלקה).

רקע ומסגרת חוקית

1. בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38"). סעיף 17 לתכנית קובע, כי על מבקש ההיתר להציג פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית, הלוקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה (להלן: "פתרון החניה").
2. אם לא ניתן להסדיר את פתרון החניה במגרש, קובע סעיף 17 הנ"ל, כי הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. עוד נקבע בסעיף 17 כי הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983 (להלן: "תקנות התקנת מקומות חניה").
3. סעיף 2 לתוספת לתקנות התקנת מקומות חניה קובע:
"ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תוספת זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר או שהוקם בחמש השנים לפני הוצאת היתר הבניה ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי."
4. נושא החניה ושאלת שיקול הדעת של מוסד התכנון הודן בבקשה להיתר לפי תמ"א 38 עלה בהליכי ערר ובפני בתי המשפט, בין היתר על רקע חקיקת סעיף 158א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") בשנת 2012. ביום 13.9.2020 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 846/20 **ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ** (פורסם בנבו) אשר קיבל את הפרשנות לפיה סעיף 158א לא נועד לשלול את שיקול הדעת לסרב לבקשה להיתר לפי תמ"א 38 משיקולים של העדר

פתרון חניה הולם. ביום 10.7.2022 בוטל סעיף 3א158 לחוק.

5. ביום 27.5.2024 ניתנה החלטתה של ועדת הערר בערר (דרום) 1058-23 **אוראל ומורן לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד** (פורסם בנבו, להלן: "ערר לוי") שקבעה כי משמעות ביטול סעיף 3א158 לחוק היא כי אין עוד מקור חוקי לאפשר חריגה ממספר מקומות החניה המתחייב לפי תקנות התקנת מקומות חניה לצורך מתן היתר לפי תמ"א 38. ועדת הערר קבעה כי סעיף 17 לתמ"א 38 מעניק לוועדה המקומית שיקול דעת להתנות מתן היתר בפתרונות חלופיים למקומות חניה, כגון מיקום חניות במגרש אחר או תשלום לקרן חניה בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה, במקרים בהם לא ניתן להתקין מקומות חניה הנדרשים לפי דין במגרש עצמו, אך הוא לא מעניק לוועדה שיקול דעת להפחית את מספר מקומות החניה.
6. מכלל האמור עולה כי מתן מענה לפתרון חניה בתחום המגרש הוא אחד השיקולים שמוסד תכנון רשאי לשקול בבקשות מכוח תמ"א 38, וכי למוסד התכנון קיימת סמכות לבחינת פתרונות חניה אחרים בהתאם לסעיף 17 לתמ"א 38 ולתקנות התקנת מקומות חניה (ובין היתר באמצעות תשלום לקרן חניה, מקום שהדבר אפשרי), אך אין לה סמכות להפחית מתקן החניה בהליך הרישוי.

המדיניות העירונית

פתרון חניה בתחום המגרש בתקן 1:1

7. ככלל, במסגרת בקשות להיתרים לפי תמ"א 38 פתרון החניה יהיה בתחום המגרש הפרטי בלבד.
8. תקן החניה הנדרש יהיה 1:1, קרי - לכל דירה המתווספת לדירות הקיימות נדרשת תוספת של מקום חניה אחד (להלן: "תקן החניה הנדרש").
- לפיכך, נדרש מבקש ההיתר לפרסם הקלה מתקן חניה הקבוע בתכנית לתקן חניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983. במידה ותקן והחניה עפ"י תכנית נמוך יותר מתקן חניה הקבוע בתקנות, יחול תקן החניה עפ"י התכנית.
9. במקרה שבו מדובר בפרויקט לפי תמ"א 38, הכולל מספר מבנים במספר מגרשים גובלים אשר קיימת ביניהם מעבר חופשי, ניתן יהיה לבחון פתרון חניה כולל ולנייד מקומות חניה בין המגרשים, בכפוף להגשת תכנית חניה הכוללת את כל המגרשים ומציגה את כלל מקומות החניה וחלוקתם לפי מגרשים, וכן בכפוף להתחייבות להסדרה ורישום של זיקות ההנאה הנדרשות בין המגרשים כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

בחינת חלופה של קרן חניה וחישוב מקומות החניה בגיבן תחויב קרן חניה

10. במקרה שבו יוכח, כי לא ניתן לממש את תקן החניה הנדרש בתחום המגרש, מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות תיבחן האפשרות לקביעת קרן חניה, בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות התקנת מקומות חניה. יובהר כי גם בהתקיים התנאים, הדבר נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
11. במידה והחוסר במקומות חניה לפי תקן החניה הנדרש עולה על 50% מסך הדירות החדשות

המוצעות ובנוסף עולה החוסר האמור במקומות חניה על הסך של 50% ממספר הדירות הכולל (חדשות וקיימות), לא ניתן יהא לאשר פרויקט לפי מדיניות זו.

12. קרן החניה יחויב לפי שומה מעודכנת שתקבע ע"י שמאית הוועדה אשר תבצע עדכון כנדרש מעת לעת.

13. במקרקעין בהם לא ימצא פתרון לחניון ציבורי בטווחים הנדרשים לעיל, לא יאושר הפרויקט.

איסור הצמדת חניות

14. בכל מקרה שבו מספר הדירות המוצע במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 בצרוף מספר הדירות הקיימות בבניין, נמנע ממספר החניות המוצעות והקיימות בתחום המגרש, לא תתאפשר הצמדה של מקומות חניה ובהיתר ירשם תנאי לפיו: "אסורה הצמדה של מקומות חניה". מתן ההיתר על פי בקשה כאמור, יותנה בין היתר, ברישום הערה בלשכת רישום המקרקעין, על הרכוש המשותף (תת - חלקה 0) לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בדבר התנאי הנ"ל בהיתר.

מקומות חניה נגשים

15. מקומות חניה נגשים לא יחושבו כחלק ממאזן החניה הקיים במגרש (זאת לפי הקבוע בתקנה 8 לתקנות התקנת מקומות חניה), לא ימוספרו ולא יוצמדו לדירות. חניות נגישות ירשמו כרכוש משותף בתיקון צו רישום הבית המשותף.

16. באחריות מבקש ההיתר לסמן בתחום המגרש הפרטי את החניה הנגישה, בפרט סימון מאושר וכן באחריותו התקנת תמרור ו/או שילוט מתאים. במקרים חריגים וועדת תמרור יכולה לאשר סימון מקומות חניה לאורך רחוב גובל. במקרים אלו ביטול חניה ציבורית או קיימת תחושב ותשולם לרשות במסגרת קרן חניה.

הסדרת מקומות חניה קיימים בחניון ציבורי בדרך של תכנון מחדש

17. הכשרת החניון הציבורי המחויב בקרן חניה מלא, יכול שתהיה בדרך של תכנון מחדש של חניון ציבורי קיים בסמיכות לפרויקט ותוספת החניות במסגרת הסדרת הקיים. באחריות מבקש ההיתר להציג פתרון עקרוני לתכנון. ביצוע בפועל יעשה ע"י הרשות או מי מטעמה.

ביטול מקומות חניה ציבוריים קיימים לצורך פתרון חניה

18. ביטול מקומות חניה ציבוריים בשל רחבת כיבוי, גישת רכב פיגוי אשפה, כניסה למגרש - תחושב כחניות מבוטלות ויחויבו בקרן חניה מלא בעבור כל מקום חניה ציבורי שבוטל.

תחולה והוראות מעבר

19. מדיניות זו תכנס לתוקף מיד עם אישורה על ידי וועדת המשנה, ותחול על כל בקשה להיתר לפי תמ"א 38 אשר טרם התקיים דיון בה.