

26 נובמבר 2025
ו' כסלו תשפ"ו

מסמך מדיניות עירוני לשמירה על השטחים הציבוריים והגבלת שימוש בתת-הקרקע: איסור חניה מתחת לשטחים ציבוריים ומתן פתרונות חניה פרטית מתחת לשטחים הסחירים

רקע

על רקע אישור תכניות מתאר ארציות לציפוף עירוני ועל רקע הצורך בקידום תכניות להתחדשות עירונית, מתחדד הצורך בבחינה מחודשת של שימוש השטחים הציבוריים בראייה ארוכת טווח ולדורות הבאים.

עיר בת-קיימא היא עיר השומרת על משאביה הציבוריים כמרחבים פתוחים, ירוקים ונגישים, ומייצרת סביבה עירונית איכותית ובריאה לתושביה. מרחבים אלה הם הבסיס לחיי קהילה, למפגש, לתנועה רגלית, ולחוסן החברתי והנופי של העיר.

בהתאם לכך, נדרשת מדיניות עירונית ברורה המגדירה את עקרונות השימוש בתת-הקרקע העירונית, את איסור החדירה של בניו פרטי לשטחי הציבור, ואת עקרונות תכנון החניה במגרשים פרטיים וסחירים.

מטרת המסמך:

1. שמירה על השטחים הציבוריים כמשאב ציבורי מתחדש, נטול בניו תת-קרקעי.
2. מניעת סיכונים הנדסיים, סביבתיים ותפעוליים הנובעים מבניו תת-קרקעי נרחב.
3. שמירה על גמישות עתידית לחידוש, שדרוג והרחבת תשתיות תת-קרקעיות (ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת) מבלי להיתקל במגבלות הנובעות ממבנים פרטיים תת-קרקעיים.
4. מניעת יצירת תלות תפעולית משפטית וקניינית בין בעלי זכויות פרטיים לבין הרשות המקומית במרחב הציבורי.

איסור חניה תת-קרקעית פרטית תחת שטחים ציבוריים

לא יתוכננו ולא יבוצעו חניונים תת-קרקעיים תחת שטחים ציבוריים – לרבות דרכים, שצ"פים, שב"צים, גינות, כיכרות, רחבות ציבוריות ומעברים עירוניים.

הנימוקים המרכזיים:

- א. קיימות סביבתית ונופית**
- שמירה על קרקע טבעית, חלחול מי נגר ונטיעת עצים בעלי שורשים עמוקים.
 - מניעת היווצרות "כיפות בטון" תת-קרקעיות המגבילות את פיתוח הנוף ומעלות טמפרטורה עירונית.
- ב. תפעול ותחזוקה**
- מניעת תלות הנדסית ותפעולית בין הרשות הציבורית לבעלים פרטיים.
 - צמצום סיכוני חדירת מים, תחזוקה יקרה והצפות עתידיות.
- ג. היבטים משפטיים קנייניים**
- מניעת חפיפות קנייניות בין רשות ציבורית לדיירים פרטיים ו/או שותפות קניינית
 - שמירה על שלמות זכויות הרשות בשטח הציבורי ותשתיותיו.

- הפחתת סיכונים משפטיים בדגש על מחלוקות נזיקיות וסוגיות של ניהול בית משותף
- שמירה על עקרון השוויון בזכויות לניצול הקרקע הציבורית.
- היעדר סמכות מפורשת בחוק
- חשש למחלוקות קנייניות ומתן אחריות מעורבת
- הרשות המקומית מחויבת לפעול כנאמן הציבור ולכן אינה רשאית להסב מקרקעין ציבוריים לשימוש פרטי ללא הצדקה תכנונית וציבורית מובהקת.

עקרונות לתכנון חניה פרטית במגרשים סחירים

חניונים תת-קרקעיים יורשו אך ורק מתחת למגרשים פרטיים וסחירים (מגרשי מגורים, מסחר, תעסוקה או עירוב שימושים), בכפוף לעקרונות הבאים:

א. תחום תת-הקרקע

- תכנון החניון יתוחם לגבולות המגרש בלבד.
- לא תותר חריגה או חדירה לשטחים ציבוריים סמוכים.

ב. תכנון תפקודי מוקדם

- יש להגיש נספח תנועה וחניה מפורט בשלבים מוקדמים של התכנית.
- נדרש תיאום עם יועצי קונסטרוקציה, ניקוז, תנועה ואש כבר בשלב התכנון.

ג. יעדי שטח תכנון לחניה

- בהתבסס על ניתוח פרויקטים מייצגים (פינוי-בינוי והעצמות זכויות) נמצא כי:
- חניון תת קרקעי עד 2 דונם לפי 45 מ"ר / חניה. מעל 2 דונם – 40 מ"ר / חניה
- טווח זה כולל רזרבה של כ-10 מ"ר לחניה מעבר לשטחי ההיתר הממומשים בפועל. ערך זה ישמש אמת מידה מחייבת בתכנון חניונים פרטיים.

חריגים וגמישויות:

במקרה של חניונים גובלים אשר חצויים ע"י שטח ציבורי כגון שביל, יתאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין חניונים גובלים רק אם הוכח כי הוא תורם להתייעלות במערך הנגישות הפנימית, מפחית את מספר הרמפות הפונות לרחובות הראשיים, ובכך מצמצם את הפגיעה בחזיתות הרחוב העירוני ובאיכות המרחב הציבורי.

תנאי לאישור המעבר (באמצעות זיקת הנאה) בתת הקרקע העירונית, יהיה חתימת הסכם זיקת הנאה עם העירייה ורישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

סיכום

שמירת השטחים הציבוריים נקיים מבינוי תת-קרקעי מהווה נדבך מרכזי במדיניות העירונית לקידום תכנון בר-קיימא.

השארת הקרקע הציבורית חופשית מבינוי תאפשר פיתוח עתידי איכותי, תשתיות גמישות, נטיעה משמעותית, וסביבה עירונית בריאה ונעימה לדורות הבאים.