

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 2025007 מיום 20/07/2025 החליטה כדלקמן:

מדיניות תקן חניה - חדרה (ישוב ללא מתע"ן)

גרסת מדיניות: 3 מיום: 20.7.25 בוועדה מקומית מס' 7

רקע

מדיניות החניה אושרה בוועדה המקומית ביולי 2017 כהנחיה מרחבית. המדיניות עודכנה ביוני 2024. כעת מובאת המדיניות לעדכון נוסף, תוך שהגדרת המסמך שונתה בהתאם לפסיקות והחלטות ועדות הערר מהשנים האחרונות – מהנחיה מרחבית למסמך מדיניות. עיקרי השינויים:

- מדיניות החניה תהיה מסמך מדיניות, ולא הנחייה מרחבית.
- הפשטה ובהירות – חלק מסעיפי המדיניות אוחדו, סתירות בין סעיפים תוקנו והוסרו הפניות לתקנים.
- גמישות – נוספו למדיניות מרכיבי גמישות תכנונית (לדוגמא נוספו אפשרות להוספת חניה לדירות גדולות, לדוגמא נוספה אפשרות להפחתת מספר מקומות חניה בסמיכות לצירי נת"צ / מתח"ם ועוד).
- פינוי בינוי – היקף החניה בפרויקטים של פינוי בינוי מופחת לצורך הקלה על מימוש. יחד עם זאת, התקן תוקן כך שלא יפחת מ- 1 חניה / יח"ד.
- תעסוקה, משרדים, תעשייה ומלאכה – על מנת לעודד מימושים, הותאם הטווח לאפשר היקף מרבי של מקומות חניה (תוך הוספת מרכיבי גמישות).

1. הנחיות כלליות

- 1.1 תקנות התכנון והבניה ויחסי חיקוק: מדיניות זו מבטלת כל מדיניות או הנחיות שקדמו לה. מדיניות החניה בהתאמה וכנגזרת מתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), על תיקוניה נכון ליום פרסום הנחיות אלו. במקרה של סתירה בין מדיניות זו לתכנית תקפה – תגבר התכנית התקפה (לרבות תקן חניה מחייב ככל שנקבע כזה).
- 1.2 השטח המחושב: השטח המחושב יהיה לפי שטח עיקרי + ממ"ד.
- 1.3 אבטחת מימוש: בכל מקרה של בניה המהווה ניצול חלקי של זכויות הבניה יש לוודא שקיימת אפשרות הסדרת מקומות חניה גם עבור יתרת הזכויות שלא מומשו.
- 1.4 חניות עודפות: ביעוד תעשייה, תעסוקה ומבנה ציבור ניתן לבנות את כל מקומות החניה במלוא הזכויות המותרות. החניות העודפות ינוהלו כחניון ציבורי, עד למימוש יתרת הזכויות.

- 1.5 חניות עוקבות: יותרו בשימוש מגורים בלבד ובאישור מהנדס העיר. היקף החניות העוקבות לא יעלה על 30% מסך החניות הכללי. החניה העוקבת תוצמד לאותה יח"ד, בהיתר ובתקנה 27.
- 1.6 חניה מכנית / חניון אוטומטי:
- 1.6.1 יותר שימוש בפתרון חניה מכני / אוטומטי (לרבות מעלית רכב) במסגרת קווי בניין ורק ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה, ובאישור מהנדס העיר.
- 1.6.2 במגורים: המתקן המכני / אוטומטי יהיה מוטמן, או במפלס תת הקרקע.
- 1.6.3 מתכנים מכניים לחניה חייבים לעמוד בתקן ת"י 5437.
- 1.6.4 מסמכי עמידה בדרישות ותקינה, אישורי מהנדסי בטיחות, חשמל וקונסטרוקציה והוכחת התקשרות עם חברת אחזקה, כתנאי לאישור.
- 1.7 הצמדת חניה: תעשה ע"פ תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה) תשנ"ו 1996.
- 1.8 חניות נכים: מס' מקומות החניה המיועדים לנכים ע"פ תקן, יבואו בנוסף למקומות החניה שהוגדרו בסעיפים האחרים. **חניית הנכה תרשם כחלק מהרכוש המשותף ולא תוצמד ליחידות פרטיות.**
- 1.9 אפנועים: גודל תא חניה לאופנוע לא יפחת מ- 1.00 מ' X 1.50 מ'
- 1.10 חניות ורמפות: יתוכננו ברמת שירות 1. במקרים חריגים, יותר היקף מצומצם של חניה ברמת שירות שונה.
- 1.11 חניון ציבורי וקרן חניה: יותר שימוש בקרן חניה לצורך הפחתת מספר מקומות החניה במגרש עצמו, ובלבד ששולמה קרן החניה, ומרחק החניון המיועד לא עולה על 350 מ'.

2. מגורים כללי

תקן החניה למגורים בכל אזור שלא נקבע לגביו הנחיה פרטנית יהיה:

- א. 1 חניה לכל יח"ד ששטחה עד 130 מ"ר.
- ב. 2 חניות לכל יח"ד ששטחה מעל 130 מ"ר או בבניה צמודת קרקע.
- ג. תותר הגדלת מס' מקומות החניה ובלבד שהמס' לא יעלה על 2 לכל יח"ד וההגדלה לא תעלה על 20% ממס' מקומות החניה ע"פ ס"ק א'-ב'.

3. מתחמי פינוי בינוי

- א. 1 חניה לכל יח"ד.
- ב. תותר הגדלת מס' מקומות החניה ליח"ד ששטחן מעל 130 מ"ר, בלבד שהמס' לא יעלה על 2 לכל יח"ד מעל 130 מ"ר וההגדלה לא תעלה על 20% ממס' מקומות החניה ע"פ ס"ק א'.



- ג. החניה תהיה תת קרקעית בלבד ורגילה. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה יותר שימוש בפתרון חניה מכני, בהתאמה להערות הכלליות ובהיקף שלא יעלה על 20%.
- ד. חניה מצטברת במתחמי פינוי בינוי ובהם עירוב שימושים: תותר חניה מצטברת לכלל השימושים (לא כולל חניות מוצמדות).

4. תמ"א 38 / חלופת שקד – מסלול הריסה ובנייה מחדש

- א. 1 חניה לכל יח"ד.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בלבד ורגילה. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה יותר שימוש בפתרון חניה מכני, בהתאמה להערות הכלליות ובהיקף שלא יעלה על 20%.

5. תמ"א 38 / חלופת שקד - מסלול חיזוק ועיבוי

- א. 1 חניה לכל יח"ד חדשה בנוסף למקומות החניה הקיימים בהיתר.
- ב. החניה תהיה רגילה. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה יותר שימוש בפתרון חניה מכני / אוטומטי, בהתאמה להערות הכלליות.

6. תכנית חדשה

- א. תקן החניה שיקבע בהוראות תכנית יהיה לפי מדיניות זו.
- ב. חניה בתכניות חדשות תהיה תת קרקעית. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה תת קרקעית, תותר חניה עילית באישור מהנדס העיר, בהיקף שלא יעלה על 30% מסך החניות.

7. תוספת יח"ד, שטחים, או שימושים למבנה קיים (בתב"ע או בהיתר)

- א. תוספת החניה החדשה תהיה לפי סעיף 2 (מגורים כללי) במדיניות זו.
- ב. בתוספת שטח ליח"ד או לשימוש אחר, אין דרישה לתוספת חניות.
- ג. בשימוש חורג מהיתר: ע"פ הסעיף הרלוונטי לשימוש המתווסף.
- ד. חניות נכים: עפ"י התקן, ליח"ד הנוספות בלבד.
- ה. החניה תהיה רגילה. ככל שיוכח כי לא ניתן לממש את התכנון בחניה רגילה יותר שימוש בפתרון חניה מכני במרתף, בהתאמה לסעיף 1 (הערות כלליות) ובהיקף שלא יעלה על 20%.

ייעודים שאינם למגורים8. מסחר

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 50 מ"ר	1 חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר	עד 100% בניה
1 חניה לכל 150 מ"ר	1 חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר	מעל 100% בניה
תותר הגדלת מס' מקומות החניה עד 20% ובלבד שהמס' לא יעלה על 1 לכל 25 מ"ר עד 100% בניה / 1 לכל 50 מ"ר מעל 100% בניה		גמישות
יותרו בכפוף להנחיות הכלליות		מתקני חניה
תותר חניה מצטברת לכלל השימושים (לא כולל חניות מוצמדות)	הרשות רשאית לקבוע כי החניה תהיה מצטברת לכלל השימושים (לא כולל חניות מוצמדות)	מסחר בעירוב שימושים
בתחום המגרש או בסמוך לו בנוסף לחניות הרגילות	בתחום המגרש או בסמוך לו בנוסף לחניות הרגילות	חניה תפעולית

9. משרדים ותעשייה עתירת ידע

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016		
1 חניה לכל 30 מ"ר	1 חניה לכל 30 מ"ר עד 50 מ"ר	עד 120% בניה	
<u>גמישות</u> : תותר הפחתת מס' מקומות החניה עד 20% ובלבד שהמס' לא יפחת מ- 1 לכל 50 מ"ר			
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר	מעל 120% בניה	
1 חניה לכל 240 מ"ר	1 חניה לכל 240 מ"ר (מרבי)	עד 300 מ'	רכבת מתחנת מרחק
1 חניה לכל 120 מ"ר	1 חניה לכל 120 מ"ר (מרבי)	עד 600 מ'	
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר (מרבי)	מעל 600 מ'	
יותרו בכפוף לסעיף 1 (הנחיות כלליות)		חניון אוטומטי ומתקני חניה	

גמישות: בתכניות הגובלות בצירי המאיץ, תותר הפחתה במספר מקומות החניה ל- 1 חניה לכל 120 מ"ר.

10. תעשייה, מלאכה ואחסנה

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	עד 80% בניה	רכבת מתחנת מרחק
1 חניה לכל 80 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר עד 100 מ"ר		
1 חניה לכל 120 מ"ר	1 חניה לכל 120 מ"ר	מעל 80% בניה	
1 חניה לכל 240 מ"ר	1 חניה לכל 240 מ"ר (מרבי)	עד 300 מ'	
1 חניה לכל 120 מ"ר	1 חניה לכל 120 מ"ר (מרבי)	עד 600 מ'	
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60 מ"ר עד 100 מ"ר	מעל 600 מ'	
1 מקום חניה לכל 300 מ"ר	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר	אחסנה	
יותר בכפוף לסעיף 1 (הנחיות כלליות)		חניון אוטומטי ומתקני חניה	

גמישות: בתכניות הגובלות בצירי המאיץ, תותר הפחתה במספר מקומות החניה ל- 1 חניה לכל 120 מ"ר.

11. מוסדות חינוך

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	גני ילדים ובתי ספר
1 חניה לכיתה	0.5 – 3 חניה לכיתה	
1 חניה לכל 70 מ"ר	1 חניה לכל 70-50 מ"ר	אוניברסיטה ומכללה
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60-40 מ"ר	ספרייה, מוזיאון, מתנ"ס

חניות ציבוריות בהקצאה ורטיקלית תמוקם במפלט הקרקע ככל הניתן.

12. מוסדות תרבות ופנאי

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	תיאטרון וקולנוע
1 חניה לכל 6 מקומות ישיבה	1 חניה לכל 3-6 מקומות ישיבה	
1 חניה לכל 10 מקומות ישיבה או לכל 50 מ"ר	1 חניה לכל 10-5 מקומות ישיבה או לכל 20-50 מ"ר	אולם כנסים ואירועים
1 חניה לכל 20 מ"ר	1 חניה לכל 10 מ"ר (מרבי)	מסעדות ובתי קפה עד 600 מ' מרכבת
	1 חניה לכל 20 מ"ר (מרבי)	
1 חניה לכל 60 מ"ר	1 חניה לכל 60-40 מ"ר	בית תפילה ומועדון שכונתי
1 חניה לכל 50 מ"ר	1 חניה לכל 20-50 מ"ר	מרכז לקשיש

13. מוסדות בריאות

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 30 מ"ר	1 חניה לכל 30 מ"ר (מרבי)	מרפאות כלליות ואשפוז יום
1.5 חניה לכל מיטה	1.5 - 2 חניה לכל מיטה	בתי חולים
0.5 חניה למיטה	0.5 חניה למיטה	בתי חולים מיוחדים (שיקום וגריאטריה)

14. ספורט שטחים פתוחים ובתי עלמין

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 מקום חניה לכל 10 מושבים	1 מקום חניה לכל 10 - 5 מושבים	אצטדיון
1 מקום חניה לכל 20 מושבים	1 מקום חניה לכל 20 מושבים (מספר מרבי)	עד 600 מ' מרכבת
1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 - 40 מ"ר	מועדון ספורט
1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	עד 600 מ' מרכבת
1 מקום חניה לכל 750 מ"ר	1 מקום חניה לכל 750 - 300 מ"ר	בית עלמין

15. שצ"פים

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 250 מ"ר	לשקול דעת ועדת רשות הרישוי	עד 10 דונם
1 חניה לכל 250 מ"ר	1 חניה לכל 250 מ"ר	10 - 100 דונם
לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 חניה לכל 250 מ"ר	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 חניה לכל 250 מ"ר	מעל 100 דונם

16. מלונאות

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 4 יחידות אירוח	1 חניה לכל 2-4 יחידות אירוח	מלון עירוני
1 חניה לכל 3 יחידות אירוח	1 חניה לכל 1-4 יחידות אירוח	מלון נופש
1 חניה לכל 2 יחידות אירוח	1 חניה לכל 1-2 יחידות אירוח	אירוח כפרי (צימרים)
1 חניה לכל 10 מיטות	1 חניה לכל 10 מיטות	אכסניית נוער

17. דיוור מיוחד

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
1 חניה לכל 8 יח"ד	1 חניה לכל 4-8 יח"ד	בית אבות/דיוור מוגן
1-5 חניות לכל 10 מיטות	1-5 חניות לכל 10 מיטות	מעונות סטודנטים

18. מוסכים

מדיניות עירונית	תקן חניה תשע"ו 2016	
2 חניות לכל עמדת טיפול	2-3 חניות לכל עמדת טיפול	מוסך
1 חניה לכל 10 מ"ר	1 חניה לכל 5 – 10 מ"ר	מזנון/מסעדה בתוך תחנת דלק
1 חניית אוטובוס לכל 40 מ"ר	חניית אוטובוסים: 1 לכל 20 - 40 מ"ר	

19. תקן חניה לאופניים

מיקום מקומות החניה לאופניים	מס' מקומות חניה לאופניים	שימוש קרקע
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 1 יח"ד	בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיוור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף
ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 5 סטודנטים	מעונות סטודנטים
ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 250 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 300 מ"ר	מסחר ותעשייה קלה
ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 10 תלמידים	מוסדות חינוך
	1 לכל 100 מ"ר	מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון
	1 לכל 300 מ"ר	שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)
ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין ומחוץ למגרש	100 לכל תחנה	תחנת רכבת שאינה עירונית, מרכזי תחבורה משולבים

20. תקן חניה לאופנועים

מקומות חניה נדרשים	שימוש קרקע
1 לכל 10 יח"ד	בניין למגורים הכולל יותר מעשר יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף
1 לכל 10 חדרים	מעונות סטודנטים
1 לכל 200 מ"ר	מסחר, תעשייה קלה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה
1 לכל 100 מ"ר	אוניברסיטה, מוסד חינוך על-תיכוני, בית תרבות, מרכז קהילתי, מוזאון, ספרייה
1 לכל 300 מושבים	אצטדיון
1 לכל 200 מ"ר	מועדון ספורט

רומן גישר
סגן ראש העיר
ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית

אדרי ארז טל
מהנדס העיריה
וראש מנהל הנדסה