

מסמך מדיניות בדבר אי הצמדת חניות נגישות בבנייני מגורים חדשים
ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין

רקע:

בתקנה 2(א) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן "תקנות התקנת מקומות חניה") נקבע כי היתר בניה יחייב בהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים.

במסגרת תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970- (להלן "תקנות בקשה להיתר") נקבעו הגדרות לגבי מהו "מקום חניה נגיש", מהם מאפייניו ומידותיו וכן, מהו המספר המזערי של מקומות חניה נגישים שיש לתכנן בבניין מגורים חדש.

בעבר היה נדרש להקצות מקומות חניה נגישים אלו **מתוך** סך כל מקומות החניה שנדרשו לפי תקנות התקנת מקומות חניה, אולם, במסגרת תיקון שנעשה בשנת 2016 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), נקבע כי מקומות החניה הנגישים שנדרשים בהיתר בניה **יוקצו בנוסף** לסך כל מקומות החניה הנדרשים בתקנות התקנת מקומות חניה.

בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), נקבע כי חניה נגישה, שאין אפשרות להתקינה בתחום המגרש, או בתוך בניין מגורים חדש, מטעמים של תכנון והנדסה, יכול שתהיה מחוץ לתחום המגרש, אך קרוב ככל הניתן לכניסה אל הבניין, ובלבד שתהיה דרך נגישה ממקום החניה האמור אל כניסה לבניין. הוראות החוק לעיל מביאות לידי ביטוי את כוונת המחוקק **להנגיש את הבניין עצמו לבעלי מוגבלויות**, כלומר לאו דווקא להנגיש את הבניין רק לדיירים המתגוררים בו. וכן, הכוונה הייתה להנגשת הבניין לבעלי דירות, שוכרים או אורחים בבניין שהם בעלי מוגבלויות הן בהווה והן בעתיד.

לא למותר לציין כי ההוראות הקיימות היום עוסקות בהקצאה של חניות נגישות מהפן התכנוני בלבד, אולם הן שותקות בכל הנוגע לדרך חלוקת החניות הנגישות בין רוכשי הדירות מבחינה קניינית ולאפשרות של הצמדתם של אותן חניות לדירות בבית המשותף.

הצורך באישור מסמך מדיניות בנושא, נולד על רקע פסקי דין שעסקו בנושא, אשר עמדו על כך שמדובר **בשאלה מורכבת המערבת היבטים של קניין ותכנון שטרם הוכרעה בפסיקת בית המשפט העליון ומנגד, גם לא הותווה כל הסדר סטטוטורי בדין המתייחס להיבטים הקנייניים הכרוכים בנושא הצמדת החניות הנגישות שישמשו את בעלי המוגבלויות, ובכללם רוכשי דירות שהם אנשים עם מוגבלות. (עת"מ 56411-06-24)**

במקביל לכך יצויין כי ביום 17.11.25 פורסמה הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 39) (הצמדת חניות נגישות בבית משותף חדש), תשפ"ו-2025, אשר טרם אושרה.

בשים לב לאמור לעיל, קבע בית המשפט, כי ככל שמבקשת וועדה מקומית להציב תנאים בהיתר בניה המתייחסים לסוגיית החניות הנגישות, בפרט בתקופת הביניים עד להסדרת הנושא בחקיקה, נדרשת הוועדה, בין היתר, לפרסם הנחיות בנושא לציבור שתיכללנה בתיק המידע להיתר.

עמדת הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל:

הצמדת מקום חניה נגיש ליחידות דיור בבניין תמנע אפשרות מבעלי מוגבלות בהווה ובעתיד לעשות שימוש בחניה הנגישה ובכך תחטיא את כוונת המחוקק להנגשת הבניין. נוכח האמור, עמדת הועדה המקומית הינה כי חניות נגישות המאושרות מאז תיקון 2016 כאמור, מקורן בהוראות תכנוניות להנגשת המגרש והבניין לבעלי מוגבלויות ולכן לא ניתן להצמיד חניות אלו ליחידות דיור.

לשם הבטחת האמור:

1. במסגרת החלטה להוצאת היתר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל, ייכלל תנאי שבגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. כאשר ההערה שתירשם תציין שכל חניה שאושרה כמקום חניה נגיש תהיה מיועדת לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן להצמיד אותה ליחידת דיור בבניין.
2. הנחיות כאמור יירשמו גם במסגרת המידע להיתר שיימסר ע"י הועדה.
3. בהתאם לכך, בעת רישום בית בפנקס הבתים המשותפים או תיקון רישום, יסומנו החניות הנגישות בבניין כרכוש משותף ולא ניתן יהיה להחליט על הצמדתן לאחת מהדירות בבית המשותף.

עדכון 28.6.2026

המסמך הוכן בשיתוף: אבנר סבג מהנדס הועדה וענת באור-פרל יועמ"ש הועדה
אושר בישיבת מליאת הועדה מס' 2026007 מיום 28.6.2026