

מקומות חניה נגישים בבניין מגורים חדש

על סוגיית התקנתם והצמדתם של מקומות חניה נגישים, לאנשים עם מוגבלויות, בבניין מגורים חדש, ניתן להשקיף בשני היבטים.

האחד, תכנוני במהותו וענייניו החובה הקבועה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 ("תקנות בקשה להיתר"), להקצות בכל "בניין מגורים חדש", כהגדרתו בתקנות הנ"ל, מספר מסוים של מקומות חניה נגישים כתנאי לקבלת היתר בניה; **האחר**, קנייני במהותו וענייניו בהצמדה של מקום חניה נגיש לדירה, כלומר הוצאה של מקום חניה נגיש מן הרכוש המשותף והצמדתו ליחידה ספציפית, זאת במנותק כאמור מן ההיבט הראשון התכנוני במהותו.

נסקור להלן בקווים כלליים את המצב המשפטי בקשר עם שני ההיבטים הנ"ל – התכנוני והקנייני – ולבסוף נביא את עמדת הנציבות לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ("הנציבות"), לעניין זה.

סעיף 2158 בפרק ה'א1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("חוק התכנון והבניה") נותן בידי שר הפנים (בהתייעצות עם גורמים שונים) את האפשרות לקבוע את הסידורים הנדרשים כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות¹ נגישות באופן סביר בשטח המשותף שבבניין מגורים חדש².

בין היתר, נקבע בס"ק ג', כי תקנות על פיו יכללו בין היתר הוראות בדבר הנגשת "חלק ממקומות החניה, שהתקנתם נדרשת לפי כל דין והדרך מהחניות לבניין". ס"ק ד' קובע את האפשרות לקבוע בתקנות שיותקנו הוראות לפטור מהנגשה כאמור, בתנאים מסוימים שנקבעו שם.

בהתאם הותקן פרק ב' לחלק ח'1 בתוספת השנייה לתקנות הבקשה להיתר, שכותרתו "נגישות בנייני מגורים"³.

פרק זה קובע, בין שלל הוראותיו, את החובה הבסיסית להקצות מקומות חניה נגישים לאנשים עם מוגבלויות כתנאי לקבלת היתר בניה ואת מספר המקומות שיש להקצות כחניה נגישה לאנשים עם מוגבלות ביחס לכלל מקומות בחנייה שבבניין.

תקנה 8 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, קובעת כי מקומות חניה נגישים הנדרשים בהתאם לתקנות הבקשה להיתר בבנייני מגורים "יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים בתוספת זו, ויחושבו על פי מקומות החניה הנדרשים ביישוב בלא מתע"ן".

¹ "אדם עם מוגבלות" כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 ("חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות"), הינו- "אדם עם לקות פיסית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים".

² הסעיף מגדיר את המונח "בניין מגורים חדש כ-בניין או חלק מבניין, שיש בו 6 יחידות דיור או יותר, שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף, והיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן אחרי יום י בחשוון התשס"ז (1 בנובמבר 2006).

³ חשוב לציין כי תקנות דומות הותקנו גם בקשר עם מקומות ציבורים, כהגדרתם בסעיף 1158 לחוק התכנון והבניה.

כאמור, במנותק משאלת החובה על פי דין להתקין מקומות חניה נגישים לאנשים בעלי מוגבלויות בבניין מגורים חדש, עולה שאלת האפשרות/החובה להצמדת מקומות חניה אלה ליחידת דיור ספציפית, שהיא סוגייה קניינית במהותה.

כפי שסקרנו לעיל הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו לעניין הנגשת מבנים לאנשים עם מוגבלויות, מעצם טיבם עוסקים בסוגיית ההקצאה של מקומות חניה נגישים בבניין חדש ולא בהצמדתם של מקומות החניה הנ"ל ליחידות דיור בבית משותף⁴.

גם מחוץ לדיני התכנון והבניה לא קיימת חובה או הוראת חוק ספציפית, באשר להצמדת מקומות חניה נגישים לדיירים בבניין בעלי מוגבלויות ובכלל.

בשל הלאקונה המשפטית בעניינים הנ"ל עולה השאלה האם ובאלו תנאים רשאי קבלן להצמיד מקומות חניה נגישים לרוכשי יחידות דיור ספציפיות.

שאלה זו נדונה בעקיפין בפסק הדין שניתן בעניין הפ (י-ם) 61018-12-16 **מרדכי דוד נ' חצרי אלף בית קידום פרויקטים בע"מ** (פורסם בנבו, 09.01.2017) ("**עניין מרדכי דוד**"). שם נקבע כי בכל הנוגע למקומות החניה הנגישים לאנשים עם מוגבלויות, ניתנה למבקשים (אנשים עם מוגבלות) זכות שימוש בלעדית במקום החניה הנגישה.

זכות השימוש הבלעדית בחניה הנגישה היא אומנם זכות פחותה בערכה מזכות הבעלות, שבאה לידי ביטוי בהצמדתה של חניה נגישה ליחידת דיור ספציפית. יחד עם זאת, זכות השימוש הנ"ל מהווה את הפתרון המתאים בנסיבות העניין, ולמעשה מסירה את החשש על פיו במצב שבו יחידת דיור לה מוצמדת חניה נגישה מחליפה בעלים או מחזיקים לכאלה שהם אינם אנשים עם מוגבלויות, תישאר החניה הנגישה בבעלותם של מי שאינם זכאים לשימוש בה.

כפי שצוין לעיל ההסדר החוקי הקיים בנוגע להצמדת מקומות חניה נגישים לאנשים בעלי מוגבלויות הינו חסר.

משכך ולהשלמת התמונה בסוגייה זו יש מקום להציג את עמדתה של הנציבות, הכפופה למשרד המשפטים, כפי שפורסמה ביום 4.1.2011 לעניין זה⁵ על פיה יש לפרש את התקנות באופן המאפשר להצמיד מקומות חניה נגישים ליחידות הדיור בבית המשותף, תוך מתן 'קדימות' לרכישת מקומות חניה נגישים לבעלי תו חניה לנכה⁶.

עוד על פי עמדת הנציבות מקום שבו לאחר שהוצמדו מקומות החניה הרגילים לרוכשי יחידות הדיור שאינם בעלי מוגבלות, נותרו מקומות חניה נגישים שאין בעל מוגבלות בעל תג חניה לנכה הזכאי להן, רשאי הקבלן להצמידן לרוכשי יחידות דיור שאינם בעלי מוגבלות.

יוער, כי עמדת הנציבות היא אינה דין אלה רק הצעה לפרשנות המתאימה, לגישה של הנציבות, של המסגרת הנורמטיבית שעניינה הסדרת מקומות החניה הנגישים בבניין חדש. יחד עם זאת, כפי שנפסק בפסק הדין בעניין מרדכי דוד, גישה זו מעלה קשיים משפטיים שיש מקום להביא לתיקונם באמצעות חקיקה מתאימה.

⁴ גם תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו – 1996 שותקות בעניין הזה.

⁵ <http://img2.timg.co.il/forums/5aed53d72809421eb382673889aef702.pdf> (עמדת נציבות השווין "הקצאת חניות נגישות לדיירים בבתי משותפים" מיום 4.1.2011).

⁶ חוק חניה לנכים התשנ"ד – 1933 מגדיר "תג נכה" כדלקמן: תג שנתנה רשות הרישוי לנכה, הנושא את שם הנכה, את מספר זהותו ואת מספרי הרישוי של עד שני כלי רכב מזכים;

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לתחום תכנון ובניה במשרדנו בטלפון 03-608-9119 או ישירות לשותפים:



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovsky@goldfarb.com