



נציבות
שוויון זכויות
לאנשים עם מוגבלות

מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

דפי מידע בנושא נגישות

עקרונות וכללים לסביבה ציבורית נגישה

דף 6: נגישות בנייני מגורים

תש"ע, 2010

דף זה הוא אחד מתוך סדרה של **דפי מידע לרכז הנגישות** ברשות המקומית. הדפים נשלחים בדוא"ל לרשויות המקומיות, וניתן למצוא אותם גם באתר האינטרנט של נציבות השוויון. מידע מקיף על אחריות הרשות המקומית כפי שהוגדרה בחקיקת שוויון הזכויות לאנשים עם מוגבלות ניתן למצוא בחוברת "**עיר נגישה**" – נגישות לאנשים עם מוגבלות ברשויות המקומיות שהוציאה נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בשנת 2009.

על הקורא להתעדכן מעת לעת במצב החקיקה, כדי שידע איזה מבין קבצי התקנות השלימו את הליך החקיקה ומהו תאריך התחולה שלהן (כלומר מאיזה מועד הן נחשבות כמחייבות)

דברי החקיקה מתפרסמים באתר האינטרנט של נציבות שוויון הזכויות כלשונם:

[/http://www.justice.gov.il/MOJHeb/netzivutNEW](http://www.justice.gov.il/MOJHeb/netzivutNEW)

מחלקת מידע וסיוע בנוגע לאתר הנציבות:

עו"ד ישראל הבר, מידען משפטי

טלפון: 02-6549559, פקס: 02-6462707, דוא"ל: YisraelH@justice.gov.il

שאלות בנוגע לחקיקת הנגישות:

עו"ד עירית שביב-שני, מנהלת מחלקת שאלות נגישות

טלפון: 02-6549561, פקס: 02-6467591, דוא"ל: IritSha@justice.gov.il



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

בנייני מגורים נגישים הם המפתח להשתלבות בקהילה

ההבדיל מחקיקה סוציאלית שמטרתה לאפשר לאנשים עם מוגבלות להתאים את פנים דירות המגורים שלהם עד שיתאימו לתנאי הדיור הנחוצים להם, חקיקת הנגישות מבקשת להנגיש את השטחים המשותפים לכלל הדיירים, בין אם מתגוררים בבניין דיירים עם מוגבלות ובין אם לאו. כך, דיירי הבניין הנגיש יוכלו להזמין לביתם אנשים עם מוגבלות, ולקיים איתם קשרי משפחה וחברות שיש בהם הדדיות ויחסי גומלין, יקל עליהם להוביל תינוק בעגלתו או להזיז ממקומם חפצים כבדים, והתמודדות עם ירידה זמנית או קבועה בתפקוד של אחד מבני המשפחה לא תצריך ביצוע התאמות דיור ברכוש המשותף לכול בעלי הדירות בבניין.

"נגישות" – אפשרות הגעה למקום, תנועה והתמצאות בו, שימוש והנאה משירות, קבלת מידע הניתן או המופק במסגרת מקום או שירות או בקשר אליהם, שימוש במתקניהם והשתתפות בתכניות ובפעילויות המתקיימות בהם, והכול באופן שוויוני, מכובד, עצמאי ובטיחותי" (סעיף 19 א' בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998)

אישור נגישות בהליכי רישוי ובנייה של דירות מגורים חדשות

יום 3 בספטמבר 2010 הוא יום התחילה של קבוצת התקנות החדשות "פרק ב' - נגישות בנייני מגורים" שמהווה הרחבה של חלק ח'1 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 (תיקון מס' 2 לשנת 2010). החל מיום זה חלות במלואן הוראות סעיף 158'2 לחוק התכנון והבנייה, והוראות סעיף 158'3 לחוק שקובעות כי תנאי להיתר בנייה לבניין מגורים חדש כהגדרתו בחקיקה החדשה יהיה אישור מסמכי הבקשה ע"י מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס). בהיתר לבנייה של 100 דירות חדשות ויותר יהיה על מורשה לנגישות מתו"ס להתייעץ עם מורשה לנגישות השירות בטרם יאשר את הבקשה. כן יהיה צורך בהתייעצות עם מורשה לנגישות שירות טרם אישור הבקשה גם אם יש בבניין שימושים אלה: עמדת בידוק ביטחוני, עמדת מודיעין, בריכת שחייה, חדר כושר, בית כנסת ומקום לקיום אירועים הכולל יותר מ-60 מושבים.



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

בבקשה להיתר עם שימוש מעורב – דהיינו בניין שיש בו שטחים שהשימוש העיקרי בהם הוא שימוש ציבורי כהגדרתו בתוספת הראשונה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998 ינהגו כבקשה להיתר בנייה של מקום ציבורי, וזאת גם אם הבקשה כוללת פחות משש דירות שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף.

בבקשה לשימוש חורג בדירת מגורים אחת או יותר, ינהגו כבקשה להיתר שימוש במקום ציבורי.

תוספת בנייה אשר אין בה תוספת יחידות דיור לא חייבת באישור מורשה לנגישות כתנאי להיתר בנייה.

סעיף 2'158 לחוק התכנון והבנייה, ופרק ב' – נגישות בנייני מגורים שבחלק ח'1
בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), וכול חקיקה רלוונטית אחרת שנוגעת לנגישות בנייני מגורים לאנשים עם מוגבלות ניתנים להורדה חופשית מאתר נציבות שוויון זכויות, מדור נגישות, תת מדור חוקים ותקנות.

תקנות נגישות בנייני מגורים

התקנות החדשות חלות על בקשה להיתר לבניית שש יחידות דיור חדשות ויותר שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף, שהוגשה אחרי 3 בספטמבר 2010.

התקנות קובעות הוראות נגישות לגבי **השטח המשותף לכלל הדיירים** של בניין המגורים החדש, או של מקבץ הדירות החדשות שמתווספות לבניין מגורים קיים. המחוקק התייחס אל השטחים המשותפים לכלל הדיירים בבניין לרבות חצרות, מבואה, חדרי מדרגות, מעליות, חניונים, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדר כושר ובריכת שחייה, חדר אשפה, גגות שיש אליהם גישה משטח ציבורי, וכו'.

התקנות **לא חלות** על שטחים נפרדים שאינם משותפים לכלל: הדירות עצמן, מחסנים או חניות שרשומים ע"ש אחת מהדירות, וכד'.



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

מותרת תוספת שטחי שירות עבור נגישות - במקום שחלה בו תוכנית מתאר שהופקדה לפני 1 בדצמבר 2006, מותרת תוספת שטחי בנייה עבור נגישות מעבר לשטחים שהוגדרו באותה התוכנית, עד לתקרה שקבע המחוקק (5% מהשטח המותר לבנייה). שטחים אלה יוגדרו כשטחי שירות. מותר ששטחי השירות החדשים שמטרתם האחת היא נגישות לאדם עם מוגבלות יחרגו מקווי בניין, או מגובה הבנייה המותר מבלי שהחריגה תיחשב כסטייה ניכרת מתוכנית מתאר.

סידורי נגישות בשטח המשותף של בניין מגורים

במסמך זה הבאנו בפני הקורא רק את עיקרי הדברים. על מבקש ההיתר ושלוחיו מוטלת האחריות לעמוד בכול ההוראות לפרטיהן, גם אלה שלא הוזכרו כאן במפורש. היתר לבניית בניין מגורים או לתוספת לבניין מגורים שמציע לפחות 6 דירות חדשות חייב באישור מורשה לנגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות במקרים שתוארו מעלה. על מבקש ההיתר לעמוד בדרישות המפורטות בתקנות.

1. היתר לשינויים בתקופת הביצוע של בניין שהיתר הבנייה לגביו ניתן לפני תחילתן של התקנות:

- אם מהות השינוי היא תוספת של עד 15 מ"ר, פטור מהוראות הנגישות.
- אם התוספת גדולה יותר, תנאי להיתר יהיה אישור מורשה לנגישות מתו"ס ועמידה בדרישות התקנות, בין אם השטח הנוסף מרחיב את הדירות, ובין אם הוא מרחיב את השטח המשותף.

2. בבניין מגורים חדש שבו יותר מאגף אחד, יחולו ההוראות המפורטות להלן על כול אגף והשטחים המשותפים בו, בנפרד:

- דרך נגישה תוביל מהמדרכה ומהחניה אל הכניסה העיקרית לבניין, אל המבואה, אל המעלית, ואל הכניסות ליחידות הדיור.
- דרך נגישה תוביל מהמבואה אל שטחים משותפים ואל מתקנים משותפים.
- דרך נגישה תוביל מיחידות הדיור אל שטחים משותפים ואל מתקנים משותפים.



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice

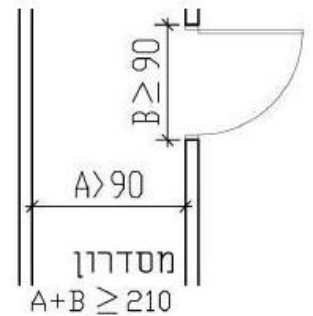


Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

- בדרך נגישה בתוך בניין מגורים חדש או אגף חדש שנוסף לבניין מגורים קיים, רוחב פרוזדור בין המעלית לבין פתח הכניסה לדירה, יכול שיהיה קטן מ-130 סנטימטרים, ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:

- רוחבו לא יפחת מ-110 סנטימטרים;
- המרחק בין קצה מבואת המעלית לדלת הדירה לא יעלה על 7 מטרים;
- על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), רוחב המסדרון יכול שיהיה קטן מ-110 סנטימטרים, ובלבד שסכום מידות רוחב המסדרון ורוחב הפתח יהיה 210 סנטימטרים לפחות, כאשר אחד הממדים אינו קטן מ-90 סנטימטרים, כמתואר בתרשים.

תרשים 8.262 (ב)



3. חניה, והדרך מהחניות לבניין

- תא חניה מתאים לרכב נכה ישמר קרוב ככל הניתן לכניסה לבניין. מומלץ שתא זה לא יוצמד מלכתחילה לאחת מהדירות, כדי שיוכל לשמש דיירים עם מוגבלות לעת הצורך.
- כשאינן לדיירים האחרים חניה על המגרש, תסומן ברחוב חניה נגישה סמוך ככל שניתן לשער הכניסה.
- המרחק מכניסה נגישה לחניה נגישה לא יעלה על 50 מ', וזאת כאשר החניה היא מחוץ לתחום המגרש
- המחוקק קבע מכסת מינימום של מקומות חניה לרכב עם תג נכה מסך מקומות החניה על המגרש. מומלץ לא להצמיד מקומות אלה לדירות ספציפיות.
- המחוקק קבע מפרט טכני מחייב עבור תא החניה הנגיש
- נקבעו הוראות מיוחדות עבור חניית רכב גבוה, לרבות הכשרת מקום חניה מתאים על חשבון שטח שנועד להיות שטח פרטי פתוח או שטח גינון

4. מעלית בבניין מגורים

- מעלית תוביל אל קומה מאוכלסת בגובה 13 מ' ויותר מהכניסה הקובעת לבניין, גם אם הבקשה להיתר היא עבור פחות משש דירות שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף.



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

- בבניין מגורים חדש (בקשה להיתר בנייה של 6 דירות ויותר שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף) חלה חובת התקנת מעלית עבור קומה מאוכלסת בגובה 10 מ' מהכניסה הקובעת. המעלית תוביל לכול אחת מהדירות החדשות שבבקשה להיתר בנייה.
- 5. אם הקומה הגבוהה ביותר במרחק של פחות מ- 10 מ' מהכניסה הקובעת, תבוצע רק אחת מהאפשרויות הבאות:
 - מעלית מטיפוס 1 – מידות התא עצמו: 100/125, פתח התא 80 ס"מ לפחות בצלע הצרה, ועדיף שיהיה 90 ס"מ.
 - יבנה פיר למעלית שמידותיו 190/160, עם בור שעומקו 150 ס"מ לפחות.
 - יותקן מעלון אנכי, או שתהיה הכנה למעלון כזה. מידת פנים המעלון תאפשר נשיאה של אדם בכיסא גלגלים.
 - תבוצע התאמת נגישות במקום מעלית ומעלון המאפשרת, או תאפשר בעתיד, הנגשה של כל יחידות הדיור במבנה;
- 6. כמות המדרגות המותרת במהלך אחד, בחדר מדרגות של בניין מגורים נגיש
 - אם מותקנת בבניין מעלית המובילה לאותם חללים שאליהם מובילות המדרגות האמורות, מספר המדרגות במהלך אחד לא יהיה גדול מהמפורט להלן:
 - 16 מדרגות שגובה הרום שלהן אינו גדול מ 17.5- ס"מ; או -
 - 22 מדרגות שגובה הרום שלהן אינו גדול מ 15.5- ס"מ.
 - אם לא מותקנת בבניין מעלית המובילה לאותם חללים שאליהם מובילות המדרגות האמורות, מספר המדרגות במהלך אחד לא יהיה גדול מ 11- מדרגות שגובה הרום שלהן אינו גדול מ 16.5- ס"מ.
- 7. אמצעי בטיחות, התרעה ואזהרה בחדר מדרגות משותף
 - בתי אחיזה משני צידי מהלך מדרגות, למעט במשטחי הביניים
 - אין חובה להתקין משטחי אזהרה לפני מהלך המדרגות
 - יהיה סימון של שלח המדרגה הראשונה והאחרונה בכל מהלך מדרגות.
 - אין חובה לסמן את המדרגה הראשונה במהלך המדרגות העולה הראשון במפלס הכניסה.
 - לפני ירידה במדרגות בשטחי חוץ יהיה סימן אזהרה



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

8. פתחי הגישה לדירות המגורים, תיבות דואר, אמצעי הפעלה ועוד
- מערכת פתיחת דלתות תעמוד בדרישות ת"י 1918 חלק 1, וחלק 4.
 - בכול בניין מגורים חובה להתקין תיבת דואר נוספת ונגישה, שתעמוד לרשות דייר עם מוגבלות לפי הצורך.
 - אמצעי הפעלה יהיו נגישים לפי התקן (ת"י 1918)

פטורים ודרישות מופחתות.

רק נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות רשאי לאשר בקשה לפטור.

המחוקק מאפשר למבקש בקשה להיתר לפנות אל נציב שוויון זכויות, ולבקש פטור מנגישות לגבי בניין מגורים חדש אם נתקיימו בהתאמה אחד מאלה:

- (1) היא מטילה נטל גבוה מאוד, העולה על 0.5% מעלות הקמת הבניין או הפרויקט, לפי העניין; (את שיטת החישוב יקבל מורשה לנגישות מהנציב).
- (2) היא אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות;
- (3) היא פוגעת באופן מהותי באופיו המיוחד של המקום, בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע.

הבקשה לפטור בצירוף הבקשה להיתר בנייה ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה שהפטור המבוקש אכן נחוץ, תוגש למהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס הוועדה המקומית יעביר העתק מהבקשה לנציב. מהנדס הוועדה והנציב רשאים לדרוש כל מסמך הדרוש להם לבדיקת הבקשה לפטור. למהנדס הוועדה אין סמכות לאשר בקשה שהנציב סירב לקבלה, אבל הוא רשאי לסרב לבקשה שהנציב הסכים לקבלה. החלטת הנציב בנוגע לבקשת הפטור תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידי; לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה. למבקש שמורה זכות ערעור על ההחלטה, בין אם אושרה הבקשה ובין אם לאו.

דרישות מופחתות שאינן מחייבות את אישור נציב שוויון הזכויות

רק אם נתקיים אחד מאלה:

1. פטור מחובת התייעצות עם מורשה לנגישות:



מדינת ישראל, משרד המשפטים

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

دولة إسرائيل, وزارة العدل

مفوضية مساواة حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة

State of Israel. Ministry of Justice



Commission for Equal Rights of Persons with Disabilities

- (א) בניין מגורים חדש שיש בו פחות מ-100 יחידות דיור פטור מחובת התייעצות עם מורשה לנגישות השירות.
- (ב) בניין מגורים חדש לא יהיה פטור מחובת התייעצות עם מורשה לנגישות השירות לפי פרט משנה (א) אם יש בו שימושים אלה: עמדת בידוק ביטחוני, עמדת מודיעין, בריכת שחייה, חדר כושר, בית כנסת, מקום לקיום אירועים הכולל יותר מ-60 מושבים.
2. אין חובה לספק חניה על המגרש לרכב נכה אם אין על המגרש חניה לאף דייר אחר.
3. הרחבה של דירות קיימות לא מחייבת עמידה בתקנות אלה.
4. פטור מדרך נגישה בבניין מגורים חדש אפשרי רק בתנאים מצטרפים, כלומר כל אלה צריכים להתקיים גם יחד:
- הבניין מדורג
 - שיפוע פני הקרקע מהמדרכה ועד לכניסה העיקרית עולה על 8%
 - לא מותקנת בבניין מעלית
 - מגרשים ששטחם קטן מ-1.5 ד', ומורשה לנגישות מתו"ס אישר כי מסיבות הנדסיות לא ניתן לעמוד בדרישות המקוריות שבתקנות.
- בהינתן כול אלה גם יחד, ניתן לעבור אל אחד מהפטורים שברשימה:
- א. דרך נגישה תהיה חלק ממיסעה, ובלבד שתהיה בסמוך לדרך העיקרית המשמשת את הציבור
- ב. הדרך הנגישה מהרחוב אל דלת הכניסה/מעלית תהיה מהחניה בלבד רק אם לא ניתן להתקין דרך נגישה מרחוב או משביל ציבורי
- ג. דרך נגישה בשיפוע עד 8%, ובאורך מכסימלי 15 מ', יכולה להיות ללא משטחי ביניים (הפרש גובה 120 ס"מ)
- ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר דרך נגישה בשיפוע עד 10%, לאחר התייעצות עם מורשה מתו"ס
- ה. הכניסה הקובעת לבניין לא תהיה כניסה נגישה, ובלבד שקיימת לבניין כניסה נגישה אשר דרך נגישה מובילה אליה ממקום חניה נגיש.