פרק זה בתקנות הותקן בתיקון מס' 2 לשנת תש"ע
(קובץ התקנות 6873 מיום 7 במרץ 2010)
לא פורסמו תיקונים מאז.

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל- 1970

תוספת שנייה, חלק ח'1

פרק ב': נגישות בנייני מגורים

תוכן העניינים

סימן א' - פרשנות

פרט 8.250 - הגדרות

פרט 8.251 - בניין מגורים חדש

פרט 8.252 - שינויים במהלך בנייה

סימן ב' – דרך נגישה

פרט 8.260 - דרך נגישה בבניין מגורים חדש

פרט 8.261 - דרך נגישה בשטחי חוץ של בניין מגורים חדש

פרט 8.262 - דרך נגישה בתוך בניין מגורים חדש

פרט 8.263 - דלת כניסה נגישה לבניין מגורים חדש

פרט 8.264 - שער כניסה למגרש

סימן ג' – מקומות חניה

פרט 8.270 - חניה בבניין מגורים חדש

פרט 8.271 - מקומות חנייה נגישים

פרט 8.272 - שיפוע חניה נגישה

פרט 8.273 - מידות חניה נגישה לרכב רגיל ולרכב גבוה

פרט 8.274 - מקום חניה לרכב גבוה

סימן ד' – מעלית ומעלון

פרט 8.280 - מעלית או חלופה אחרת בבניין מגורים חדש

פרט 8.281 - מעלית בבניין מגורים נגיש

סימן ה' – מדרגות

פרט 8.290 - מדרגות בבניין מגורים חדש

סימן ו' – התאמות נוספות

פרט 8.291 - תיבות דואר בבניין מגורים חדש

פרט 8.292 - אמצעי הפעלה בבניין מגורים חדש

פרט 8.293 - מערכת קשר פנים

סימן ז' – פטורים ודרישות מופחתות

פרט 8.300 - פטור מחובת התייעצות

פרט 8.301 - פטור לתוספת בנייה אשר אין בה תוספת יחידות דיור

פרט 8.302 - פטור ודרישות מופחתות מהתקנת דרך נגישה לבניין מגורים חדש

פרט 8.303 - פטור מהתקנת דרך נגישה לתוספת יחידות דיור לבניין

פרט 8.304 - פטור באישור הנציב

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970
תוספת שנייה, חלק ח'1

פרק ב': נגישות בנייני מגורים

סימן א': פרשנות

8.250. הגדרות

בפרק זה –

"אגף" – חלק מבניין שיש בו 6 יחידות דיור או יותר שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף;

"בניין מגורים חדש" – 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);

"שטח משותף" – שטח בבניין מגורים חדש המיועד לשמש את כלל דיירי בניין המגורים.

8.251. בניין מגורים חדש

היתר להקמת בניין מגורים חדש יינתן רק אם מולאו התנאים המפורטים בפרק זה.

8.252. שינויים במהלך בנייה

הוראות פרק זה לא יחולו על היתר שיינתן לשינויים במהלך בניה של בניין מגורים אשר אין בהם תוספת שטחי בנייה העולה על 15 מטרים רבועים, והיתר לבנייתו ניתן לפני תחילתו של פרק זה.

סימן ב': דרך נגישה

8.260. דרך נגישה בבניין מגורים חדש

(א) דרך נגישה, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, או בסמוך לה ככל הניתן, תוביל ממדרכה או משביל, אל כניסה נגישה של בניין מגורים חדש.

(ב) דרך נגישה תוביל מחניה נגישה אל אחת הכניסות הנגישות שבאותו בניין או אגף, לפי העניין, אל מבואה ואל מעלית בבניין מגורים חדש ואל הכניסות ליחידות הדיור.

(ג) דרך נגישה תוביל מהמבואה של בניין מגורים חדש אל השטחים המשותפים, לרבות חצר, בריכת שחייה, חדר כושר, מיחידות הדיור אל מרחב מוגן קומתי, מחסן משותף, מיחידות הדיור אל תא מצנח אשפה, מקום לאצירת אשפה הנמצא בתחום המגרש, גג הבניין ככל שהוא נועד לשימוש משותף של הדיירים, ולמעט שימוש שהוא תיקון, התקנה או תחזוקה של מיתקנים.

(ד) בבניין מגורים חדש שבו יותר מאגף אחד יחולו הוראות פרט זה על כל אגף והשטחים המשותפים בו.

8.261. דרך נגישה בשטחי חוץ של בניין מגורים חדש

בדרך נגישה בשטחי חוץ של בניין מגורים חדש יחולו הוראות פרטים 8.54, 8.55 ו-8.56 וכן הוראות ת"י 1918 חלק 1 בסעיף הדן בפני הדרך ובמכשולים בדרך, ובחלק 2 בסעיפים הדנים בפני הדרך, רוחב הדרך, שיפוע הדרך, מכשולים בדרך וכבש.

8.262. דרך נגישה בתוך בניין מגורים חדש

(א) בדרך נגישה בתוך בניין מגורים חדש יחולו הוראות פרט 8.60 וכן הוראות ת"י 1918 חלק 1 בסעיף הדן בדרך נגישה ובמכשולים בדרך.

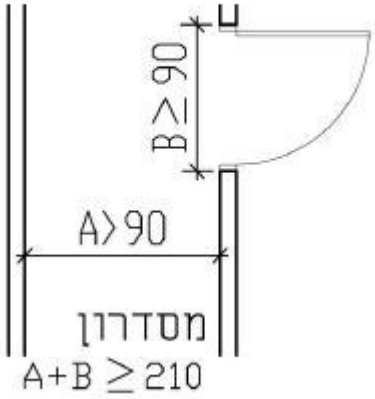
(ב) בדרך נגישה בתוך בניין מגורים חדש, רוחב פרוזדור בין המעלית לבין פתח הכניסה לדירה, יכול שיהיה קטן מ-130 סנטימטרים, ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:

(1) רוחבו לא יפחת מ-110 סנטימטרים;

(2) המרחק בין קצה מבואת המעלית לדלת הדירה לא יעלה על 7 מטרים;

(3) 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 8.262(ב).

תרשים 8.262 (ב)



8.263. דלת כניסה נגישה לבניין מגורים חדש

(א) כוח הפעלה בדלת הכניסה הנגישה לבניין מגורים חדש יהיה לפי דרישות ת"י 1918 חלק 3.1.

(ב) בדלתות, מחיצות וקירות שקופים בשטחים המשותפים המשמשים את הציבור יחולו הוראות פרטים 8.79 עד 8.82.

8.264. שער כניסה למגרש

(א) רוחב הפתח בשער כניסה להולכי רגל למגרש בדרך נגישה יהיה לפי ת"י 1918 חלק 2 ולא פחות מ-90 סנטימטרים.

(ב) הותקן מחסום לרכב, בכניסה לחצר, במקום המשמש דרך נגישה, יישאר בצדו מעבר חופשי ברוחב 90 סנטימטרים לפחות.

סימן ג': מקומות חניה

8.270. חניה בבניין מגורים חדש

(א) מקומות החניה הנגישים, באזור המיועד לחניה בבניין מגורים חדש, יימצאו קרוב ככל האפשר, לכניסה הנגישה לבניין.

(ב) 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 נגישה לבניין.

(ג) על אף האמור בפסקה (א), חניה נגישה יכול שתהיה מחוץ לתחום המגרש אם חניה זו קרובה יותר לכניסה נגישה ומספקת נגישות טובה יותר, ובלבד שמרחק חניה כאמור מכניסה נגישה לא עולה על 50 מטרים.

8.271. מקומות חנייה נגישים

בבניין מגורים חדש, יוקצו מקומות חניה נגישים לרכב רגיל ולרכב גבוה מתוך סך כל מקומות החניה הנדרשים על פי תקנות החניה או מסך כל מקומות החניה המתוכננים, הגבוה

מביניהם, כמפורט בטור ב' בטבלה שלהלן:

טור א'	טור ב'		
	מספר מזערי של מקומות חניה נגישים		
מספר כללי של מקומות חניה	מספר כולל	לרכב רגיל	לרכב גבוה
30-6	1	1	-
75-31	2	1	1
100-76	3	2	1
150-101	3	2	1
200-151	4	2	2
300-201	5	3	2
301	6	3	3

8.272. שיפוע חניה נגישה

שיפוע פני השטח של מקום החניה הנגיש בבניין מגורים חדש יכול שיהיה עד 2.5 אחוזים.

8.273. מידות חניה נגישה לרכב רגיל ולרכב גבוה

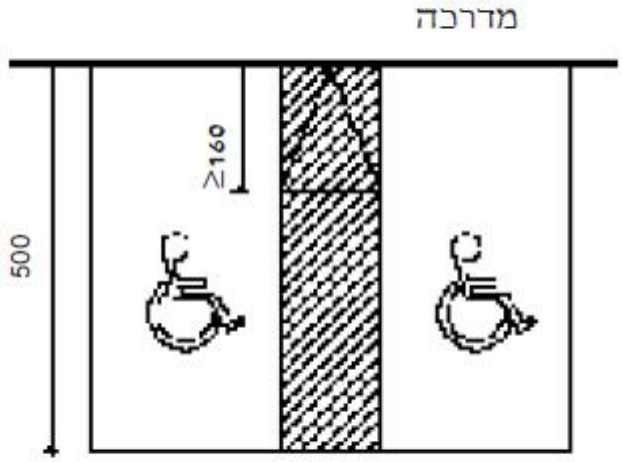
(א) מידות מקומות החניה הנגישים בבניין מגורים חדש יהיו לפי המידות הקבועות בת"י 1918 חלק 2 ובכפוף לאמור בפרט 8.274(א).

(ב) על אף האמור בפרט משנה (א), יכול שמקום חניה נגיש יהיה במידות של מקום חניה רגיל ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:

(1) מקום החניה צמוד ומקביל למיסעה או לדרך נגישה המצויה באותו מפלס;

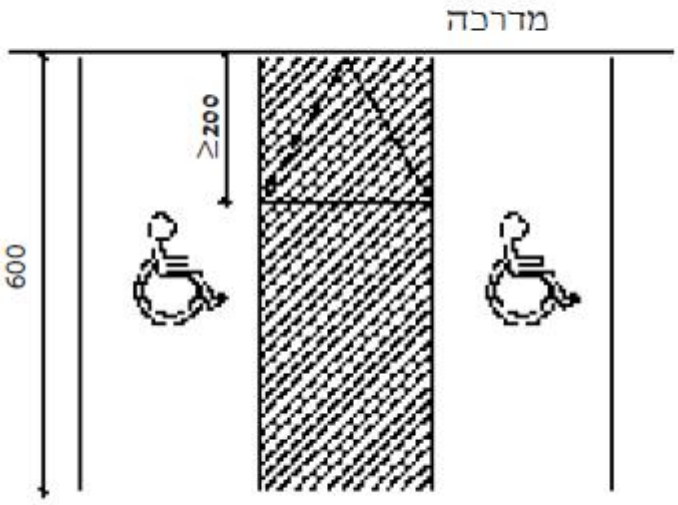
(2) היה למעבר המשמש חלק ממקום חניה נגיש, קטע משופע, יימצא קטע זה בצמוד למדרכה ואורכו לא יעלה על שליש מאורכו של מקום החניה, כמתואר בתרשימים 8.273א ו-8.273ב.

תרשים 8.273א



(א)

תרשים 8.273ב



(ב)

8.274. מקום חניה לרכב גבוה

(א) על אף האמור בת"י 1918 חלק 2, במקום שבו סך כל מקומות החניה הנדרשים על פי תקנות החניה או סך כל מקומות החניה המתוכננים אינו עולה על 75, גובה מקום חניה נגיש לרכב גבוה לא יפחת מ-2.20 מטרים.

(ב) מקום החניה לרכב גבוה יכול שיהיה מחוץ לחניון תת-קרקעי או מחוץ לבניין ובלבד שיימצא בתחום המגרש, אף אם נקבעה בתכנית הוראה אחרת לעניין מקומות חניה.

(ג) על אף האמור בתכנית החלה על המקרקעין, אפשר, שמטעמי תכנון והנדסה תקבע הוועדה המקומית כי תוספת השטח הנדרשת בעבור ממדי מקום חניה נגיש לרכב גבוה ביחס לממדי מקום חניה נגיש לרכב רגיל תבוא על חשבון שטח המיועד להיות שטח פרטי פתוח או שטח לגינון בתחום המגרש.

(ד) חניה נגישה לרכב גבוה, 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 נגישה לבניין.

(ה) על אף האמור בפרט משנה (ב), חניה נגישה לרכב גבוה יכול שתהיה מחוץ לתחום המגרש אם חניה זו קרובה יותר לכניסה נגישה ומספקת נגישות טובה יותר, ובלבד שמרחק חניה כאמור מכניסה נגישה לא עולה על 50 מטרים.

סימן ד': מעלית ומעלון

8.280. מעלית או חלופה אחרת בבניין מגורים חדש

באגף או בבניין מגורים חדש, שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר נמוך מ-10 מטרים, תבוצע התאמת נגישות הכוללת אחד מאלה לפחות, על פי בחירת מבקש ההיתר:

(1) מעלית מטיפוס 1 לפחות לפי ת"י 2481 חלק 70, ות"י 1918 חלק 3.1 בסעיף הדן במעליות וחלק 4 בסעיפים הדנים בשילוט הכוונה אל המעלית, שילוט בתא מעלית ותקשורת במעלית וכן הוראות פרט 8.281(ד);

(2) פיר למעלית מטיפוס 1 לפחות, לפי ת"י 2481 חלק 70 אשר יתקיימו בו דרישות אלה:

(א) תתאפשר בו התקנת מעלית אשר פתח התא בה יהיה ברוחב 80 סנטימטרים;

(ב) מידותיו הפנימיות של הפיר יהיו 190/160 סנטימטרים לפחות כאשר מידת העומק היא 190 סנטימטרים ועומק הבור בתחתיתו 150 סנטימטרים, וזאת כדי לאפשר התקנת מעלית מטיפוס 1 בכל סוג הפעלה שלה (הידראולית או חשמלית);

(ג) במסמכי הבקשה להיתר יסומן, בתכנית ובחתך, המקום המיועד לחדר מכונות, עליון או תחתון, או מקום המיועד למנוע המעלית וכל הדרכים הנגישות כאמור בפרט 8.260;

(3) מעלון אנכי יהיה לפי ת"י 2252 חלק 2;

(4) התאמת נגישות במקום מעלית ומעלון המאפשרת, או תאפשר בעתיד, הנגשה של כל יחידות הדיור במבנה;

(5) האמור בפסקאות (1) עד (4) לא יחול על אגף או בניין לפי פרט זה, שמהנדס הוועדה אישר, לאחר שנועץ במורשה נגישות למבנים, תשתיות וסביבה כי שתיים מיחידות הדיור שבו נגישות לפי הוראות פרק ה'1א לחוק, וכי שאר יחידות הדיור בבניין תוכננו כך שיהיה ניתן לבצע בהן התאמות נגישות בהתאם להוראות פרק ה'1א כאמור.

8.281. מעלית בבניין מגורים נגיש

(א) באגף או בבניין מגורים חדש שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לבין מפלס הדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר עולה על 10 מטרים, תיבנה מעלית מטיפוס 1, לפי ת"י 2481 חלק 70 ות"י 1918 חלק 3.1 בסעיף הדן במעליות וחלק 4 בסעיפים הדנים

בשילוט הכוונה אל המעלית, שילוט בתא מעלית ותקשורת במעלית.

(ב) מקום שנדרשה מעלית ל-8 נוסעים ומעלה, תהיה המעלית מטיפוס 2 לפי ת"י 2481 חלק 70.

(ג) על אף האמור בת"י 2481 חלק 70, אין חובה להתקין אות שמע או הודעה קולית לציון מקומו של תא המעלית ומערכות עזר לשמיעה מסוג סליל השראה.

(ד) במעלית כאמור בפרט זה יחולו הוראות אלה:

(1) מספר הקומה יצוין על משקוף המעלית לפי ת"י 1918 חלק 3.1 בסעיף הדן בסימון הקומה במעלית;

(2) ליד כל לחיץ בלוח הפיקוד או עליו תירשם משמעותו בכתב ברייל שהתקיימו בו הוראות ת"י 1918 חלק 4 בסעיף הדן בכתב ברייל;

(3) בלחיצי הפיקוד בתא המעלית ובתחנה יחולו הוראות הטבלה שדנה בהתקני פיקוד בת"י 2481 חלק 70 בסעיפים שדנים ב:

(1) זיהוי החלק הפעיל של הלחצנים;

(2) זיהוי פני הלוח;

(3) לחיצים לקומת היציאה מהבניין;

(4) מיקום הסמל;

(5) סמל;

(6) גובה התבליט;

(7) מרחק בין חלקים פעילים של לחיצים;

(4) יחולו הוראות ת"י 2481 חלק 70 בסעיף הדן באותות בתא לגבי גובה המחוון וגובה מספרי הקומות בלבד;

(5) על מעלית עם פיקוד יעדים יחולו הוראות פרט 8.124.

סימן ה': מדרגות

8.290. מדרגות בבניין מגורים חדש

(א) בתי אחיזה במדרגות יהיו בהתאמה לדרישות ת"י 1918 חלק 2 או חלק 3.1 בהתאמה, בסעיפים הדנים בבתי אחיזה במדרגות, למעט במשטחי ביניים.

(ב) במדרגות בתוך בניין מגורים חדש לא יחולו הוראות ת"י 1918 חלק 3.1 בדבר התקנת משטחי אזהרה לפני מהלך מדרגות.

(ג) בשלח המדרגה הראשונה והמדרגה האחרונה בכל מהלך מדרגות בתוך בניין מגורים חדש יהיה סימון לפי הוראות ת"י 1918 חלק 3.1 בסעיף הדן באמצעי אזהרה למדרגות; הוראות אלה לא יחולו על המדרגה הראשונה במהלך המדרגות העולה הראשון במפלס הכניסה.

(ד) לפני ירידה במדרגות בשטחי חוץ של בניין מגורים חדש יהיה סימן אזהרה לפי הוראות ת"י 1918 חלק 2 בסעיף הדן במשטחי אזהרה לפני מהלך מדרגות.

סימן ו': התאמות נוספות

8.291. תיבות דואר בבניין מגורים חדש

לתיבות מכתבים כאמור בחלק י"ג, תיווסף תיבת מכתבים אחת נגישה ומיקומה יתאים לדרישות ת"י 1918 חלק 1 בסעיף הדן בטווח הגעה לחזית ובטווח הגעה לצד, לפי העניין.

8.292. אמצעי הפעלה בבניין מגורים חדש

אמצעי הפעלה, לשימוש הכלל, בשטח המשותף של בניין מגורים חדש, יעמדו בדרישות ת"י 1918 חלק 1.

8.293. מערכת קשר פנים

(א) בבניין מגורים חדש אשר דלתו אינה ניתנת לפתיחה חופשית מבחוץ, ומתוכננת בו מערכת קשר פנים (אינטרקום), היא תהיה לפי ת"י 1918 חלק 4 בסעיפים הדנים במערכות קשר פנים ואינטרקום.

(ב) מערכת קשר פנים בדלת כניסה לבניין תכלול גם חיווי קולי לציון שחרור מנגנון הנעילה של הדלת.

(ג) הותקן לוח עם מספרי הדירות עליו במערכת קשר פנים בכניסה לבניין, יהיו המספרים בולטים מפני השלט ויתקיימו בהם התנאים של ת"י 1918 חלק 4 בסעיפים הדנים בשילוט מישושי.

סימן ז': פטורים ודרישות מופחתות

8.300. פטור מחובת התייעצות

(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.

8.301. פטור לתוספת בנייה אשר אין בה תוספת יחידות דיור

בניין מגורים שאינו בניין מגורים חדש, שנבנה על פי היתר שניתן לפני תחילתו של פרק זה ושניתן לו היתר לתוספת לדירה או בניין שאינו כולל תוספת יחידות דיור, פטור ממילוי התנאים המפורטים בפרק זה.

8.302. פטור ודרישות מופחתות מהתקנת דרך נגישה לבניין מגורים חדש

(א) בניין מדורג שהוא בניין מגורים חדש, המתוכנן על מגרש אשר שיפוע פני הקרקע מהמדרכה ועד הכניסה העיקרית עולה על 8 אחוזים, פטור מדרך נגישה אל הכניסה לבניין ובלבד שלא מותקנת בו מעלית.

(ב) על אף האמור בפרט 8.260(ג), במקום שתוכננו שטחי חצר משותפים, מגוננים או

מרוצפים, במפלסים שונים, יכול שדרך נגישה תוביל רק אל החצרות המצויות במפלס דרך נגישה.

(ג) במגרשים ששטחם קטן מ-1.5 דונם ניתן לבצע את הדרישות המופחתות המפורטות להלן, כולן או חלקן, אם מורשה נגישות מבנים אישר כי מסיבות הנדסיות לא ניתן לבצע את התאמות הנגישות הנדרשות על פי תקנות אלה:

(1) דרך נגישה כנדרש בפרט 8.260 יכול שתהיה חלק ממיסעה, ובלבד שתהיה בסמוך לדרך העיקרית המשמשת את הציבור;

(2) יכול שהדרך הנגישה תהיה מהחניה בלבד אם לא ניתן להתקין דרך נגישה אל המגרש מרחוב או משביל ציבורי;

(3) דרך נגישה בשיפוע שלא יעלה על 8 אחוזים יכולה להיות בלא משטחי ביניים, ובלבד שאורכה לא יעלה על 15 מטרים;

(4) הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות מבנים, רשאית לאשר דרך נגישה בשיפוע שלא יעלה על 10 אחוזים;

(5) הכניסה הקובעת לבניין לא תהיה כניסה נגישה, ובלבד שקיימת לבניין כניסה נגישה אשר דרך נגישה מובילה אליה ממקום חניה נגיש.

(ד) מתוכננת מעלית בבניין מדורג, אשר מסיבה טופוגרפית-הנדסית ניתן לו פטור מדרך נגישה אל הכניסה העיקרית, תהיה דרך נגישה אחרת אל המעלית ומהמעלית אל הדירות שהיא משרתת.

8.303. פטור מהתקנת דרך נגישה לתוספת יחידות דיור לבניין

מהנדס הוועדה המקומית לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה, רשאי לפטור מהתקנת דרך נגישה לתוספת יחידות דיור לבניין מגורים שאינו בניין מגורים חדש, אם תוספת יחידות הדיור עולה על 50% מיחידות הדיור בבניין המגורים; פטור זה לא יחול במקום שבו ניתן להתקין דרך נגישה לתוספת יחידות הדיור בלבד.

8.304. פטור באישור הנציב

מי שחייב בהתאמת נגישות רשאי לבקש פטור מביצוע התאמת נגישות מסוימת, אחת או יותר, לבניין מגורים חדש כמפורט בפרק זה, לפי הוראות סעיף 158ו2(ד) ו-(ה) לחוק ובהתקיים נסיבות אלה:

(1) התאמת הנגישות אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות;

(2) בתוספת לבניין קיים התאמות הנגישות עלולות לפגוע ביציבות הבניין הקיים או חלק ממנו, או לפגוע בסידורי הבטיחות והמילוט, ובלבד שאין אפשרות לקבוע סידורי בטיחות או מילוט חלופיים;

(3) מתן הפטור מתחייב כדי למנוע פגיעה מהותית באופיו המיוחד של המקום עקב ייחודו בשל ערכים היסטוריים, ארכאולוגיים, אדריכליים או ערכי טבע;

(4) עלות התאמת הנגישות הנדרשת לפי סעיף 158ו2 לחוק מטילה נטל גבוה מאוד, העולה על 0.5 אחוזים מעלות הקמת הבניין או הפרויקט, לפי העניין; לעניין זה, "עלות הקמת הבניין או הפרויקט" – העלות הכוללת של הקמת הבניין או הפרויקט, לפי העניין, בלא עלות הקמת המעלית בבניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר נמוך מ-10 מטרים, אך לרבות עלות הקמת המעלית בבניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר גבוה מ-10 מטרים ולרבות עלות הקרקע, אגרות, מסים, היטלים, שכר תכנון או ביצוע ביסוס.