

1.1 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (סעיפים נבחרים)

תוכן עניינים:

1. הגדרות.....	2
2. מתכנן מחוז, מזכיר ועדה מחוזית ויועצים.....	2
149. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות.....	2
151. סטייה ניכרת.....	3
157. מועד להכרעה בבקשות.....	4
158א. חובת התקנת מעליות וגנראטורים.....	4
פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים.....	5
158ב. הגדרות.....	6
158ב1. תחולת הפרק.....	6
158ג. סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי קיים.....	6
158ד. ערעור.....	6
158ה. ביטול רישיון עסק.....	7
158ו. מתן היתר לבניין ציבורי.....	7
פרק ה'1א: נגישות לאנשים עם מוגבלות.....	7
158ו1. נגישות מקום ציבורי חדש.....	7
158ו3. אישור מורשה נגישות.....	11
158ו4. תוקף היתר - מוסד חינוך.....	12
196א. היטל השבחה.....	12
תוספת שלישית.....	12
19. פטור מהיטל.....	12
חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), התשס"ה-2005 (סעיפים 19, 20)	
13.....	

1 חוק התכנון והבנייה תוקן לאחרונה 16 בינואר 2011 – הוראת שעה. סעיף 1 הגדרת "בנין" לא תוקן מאז חקיקתו ב-1965; סעיף 8 תוקן לאחרונה – 24.8.1995 תיקון מס' 43; סעיף 149 תוקן לאחרונה 30.6.10 – תיקון מס' 95; סעיף 151 תוקן לאחרונה ביום 26.7.2007 – תיקון מס' 79; פרק ה'1 תוקן לאחרונה ביום 8.8.2005 – תיקון מס' 74; פרק ה'1א', סעיף 158א', ופרט 19(ב)(7) לתוספת השלישית תוקנו לאחרונה 7.4.2005 – תיקון מס' 71; סעיף 196א', ופרט 19(א) לתוספת השלישית תוקנו לאחרונה 8.4.1981 – תיקון מס' 18.

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (סעיפים נבחרים)

1. הגדרות

"בנין" - כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;

(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

8. מתכנן מחוז, מזכיר ועדה מחוזית ויועצים

(א) (1) שר הפנים ימנה לכל ועדה מחוזית מתכנן מחוז ומזכיר; מתכנן המחוז יכול שימונה מקרב עובדי המדינה או שלא מקרב עובדי המדינה;

(2) מינוי מתכנן מחוז שלא מקרב עובדי המדינה, יהיה לפי הוראות חוק חובת המרכזים, תשנ"ב-1992, ומשמונה יחולו עליו הדינים החלים על עובד ציבור.

(ב) ועדה מחוזית רשאית להתייעץ בענין מסוים עם יועץ מקצועי שתקבע וכן רשאית היא למנות לה יועץ מקצועי של קבע לרבות יועץ משפטי.

149. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות

(א) הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה:

(1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת מועד סביר להגשת התנגדויות;

(2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות ובדרך שתקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;

(א2) הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית –

(א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;

(ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;

(ב2) בבקשה הנוגעת לאתר שנכלל בתכנית מאושרת או מופקדת כאתר המיועד לשימור - מסרה הועדה הודעה כאמור בפסקה (א2) לגופים הציבוריים והמקצועיים שאושרו לפי סעיף 100(3);

(3) הועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום;

(4) בהקלה או בשימוש חורג מתכנית המיתאר הארצית או מתכנית מיתאר מחוזית - נתקבל אישור המועצה הארצית.

(ב) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי, בכפוף לתקנות שיתקין שר הפנים, לקבוע כי על בקשה מסויימת או על סוגים מסויימים של בקשות לא יחולו הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן; הורה יושב ראש הועדה המחוזית כאמור, יקבע את ההוראות שיחולו על התכנית.

(ג) שר הפנים יקבע באילו מקרים ונסיבות יכול יושב ראש הועדה המחוזית לפטור מהוראות סעיף זה.

(ד) (1) בסעיף קטן זה, "התאמת נגישות" ו"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתם בסעיף 1158;

(2) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) ומהוראות סעיף 151(ב1) ו-(ג), רשאי יושב ראש ועדת מחוזית לקבוע כי על בקשה שעניינה יצירת דרך גישה שהיא התאמת נגישות שהוגשה על ידי בעל זכות בנכס נושא הבקשה, שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, לא יחולו הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, ובלבד שלא מתקיים אחד מאלה:

(א) התאמת הנגישות תמנע מאחר שימוש סביר בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה, או בקרקע או בבנין גובלים;

(ב) התאמת הנגישות תפגע באופיו המיוחד של המקום, בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע;

(ג) התאמת הנגישות תחייב שינוי מהותי בבנין;

(3) החלטת יושב ראש הועדה המחוזית כאמור בפסקה (2) תינתן בתוך שישים ימים מיום שהתבקש לכך; מנהל מינהל התכנון יפרסם הנחיות בדבר אופן הגשת בקשה לפי סעיף קטן זה והמסמכים שיש לצרף לה ובדבר האופן והמועד לקבלת החלטה כאמור ולמסירת הודעה למגיש הבקשה, כדי להבטיח מתן החלטה בתוך התקופה האמורה.

151. סטיה ניכרת

(א) לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטיה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין.

(ב) תוספת לשטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989), היא סטיה ניכרת; שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע, בתקנות, מה עוד ייחשב כסטיה ניכרת לענין סעיף זה.

(1ב) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות

נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'1א לחוק זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית.

(ג) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1) - לא ייחשבו כסטיה מתכנית.

(1ג) בהיתר הניתן מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום י' בכסלו התשס"ז (1 בדצמבר 2006), תוספת שטחי שירות המתחייבת לצורך התאמות נגישות הנדרשות לפי הוראות שלפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות שלפי פרק ה'1א לחוק זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית.

(ד) תוספת קומות תת קרקעיות לשטחי שירות, המתחייבת מתוספת שטחי שירות כאמור בסעיף קטן (ג) - לא תיחשב כסטיה מתכנית.

157. מועד להכרעה בבקשות

לא החליטה רשות רישוי מקומית או ועדה מקומית, לפי הענין, בבקשה לתת היתר לפי פרק זה, תוך שלושה חודשים מיום הגשת הבקשה, ולענין היתר בניה שמטרתו ביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, למוסדות חינוך, בתוך 30 ימים, יראו זאת כסירוב לתת היתר ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר; ועדת הערר תחליט בבקשתו בתוך שלושים ימים מהיום שהוגשה לה. שר הפנים יקבע הוראות מיוחדות בדבר הנהל בבקשות להיתרים ובמתן ההיתרים, לביצוע התאמות נגישות כאמור, במוסדות חינוך.

158א. חובת התקנת מעליות וגנראטורים

(א) בכל בנין גבוה תותקן מעלית לנשיאת בני אדם ולא יינתן היתר לבניית בנין גבוה שאין בו תנאי המחייב התקנת מעלית כאמור ובכל בנין מגורים תותקן מעלית או יבוצעו התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיף קטן (ו).

(א1) (1) בכל בנין מגורים, ובכל בנין ציבורי כהגדרתו בסעיף 158ב, שבהם מותקנת יותר ממעלית אחת יותקן באחת המעליות מנגנון פיקוד שבת; שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לפטור סוגי בנינים או מקומות מהוראות סעיף זה;

(2) לא יינתן היתר לבניית בנין שבו מתוכננת יותר ממעלית אחת שאין בו תנאי המחייב התקנת מנגנון פיקוד שבת;

(3) בסעיף זה, "מנגנון פיקוד שבת" – כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001.

(ב) בכל בנין רב-קומות יותקן גנרטור להספקת זרם חשמל בשעת הפסקת זרם החשמל ממקור האספקה הראשי, לחלקי הבנין ולמיתקניו שקבע שר הפנים בתקנות בהתייעצות עם המועצה הארצית; לא יינתן היתר לבניית בנין רב-קומות שאין בו תנאי המחייב התקנת גנרטור כאמור.

- (ג) שר הפנים יקבע בתקנות, בהתייעצות עם המועצה הארצית ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, מהו בנין גבוה ובנין רב-קומות לענין סעיף זה.
- (ד) אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון להתנות מתן היתר בניה בהתקנת מעלית או גנרטור בבנין שאינו בנין גבוה, בנין נגיש או רב-קומות אם לדעתו ייעוד הבנין והשימוש בו מחייבים זאת.
- (ה) לענין סעיף זה רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות מיתקן אחר להספקת זרם חשמל שניתן להתקינו במקום גנרטור.
- (ו) (1) בכל בנין נגיש תותקן מעלית נגישה לנשיאת בני אדם (בסעיף זה – מעלית) ולא יינתן היתר לבניית בנין נגיש שאין בו תנאי המחייב התקנת מעלית כאמור.
- (2) בכל אגף שאינו בנין נגיש יותקן או ייבנה, לפי הענין, אחד מאלה:
(א) מעלית נגישה;
(ב) התאמת נגישות כחלופה למעלית, שאישר מהנדס הוועדה, לאחר שנועץ במורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה;
(ג) פיר למעלית.
- (3) האמור בפסקה (2) לא יחול על אגף שאינו בנין נגיש, שמהנדס הוועדה אישר, לאחר שנועץ במורשה לנגישות למבנים, תשתיות וסביבה כי שתיים מיחידות הדיור שבו נגישות לפי הוראות פרק ה'1א, וכי שאר יחידות הדיור בבנין תוכננו כך שניתן יהיה לבצע בהן התאמות נגישות בהתאם להוראות פרק ה'1א.
- (4) בסעיף זה –
"אגף" – חלק מבנין שיש בו 6 יחידות דיור או יותר, שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף;
"בנין נגיש" – אגף שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לאגף לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר באגף (להלן – הפרש גובה), עולה על 10 מטרים; השר, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות גובה נמוך מהקבוע בסעיף זה, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת רשאי לקבוע גובה העולה על הקבוע בסעיף זה אם הדבר נדרש מטעמים הנדסיים או טכניים.
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) עד (4), השר, לאחר התייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע בצו כי במתחם, בשכונה או בחלק מיישוב שמתוכננים להיבנות בו בנינים שבהם הפרש הגובה אינו עולה על 13 מטרים, יהיו הבנינים, כולם או חלקם, פטורים מחובת התקנת מעלית, אם שוכנע השר כי הדבר דרוש מטעמים כלכליים או חברתיים הנוגעים לאוכלוסיה המתוכננת לאכלס את הבנינים.

פרק ה'1: סידורים מיוחדים לנכים בבנינים ציבוריים

158ב. הגדרות

בפרק זה –

"בנין ציבורי" - בנין הנמנה עם סוג בנינים המשמשים למטרה ציבורית, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת;
"היתר" - היתר לבניה לפי פרק ה'.

158ב1. תחולת הפרק

פרק זה והתקנות לפיו יחולו לגבי בנין ציבורי שההיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לפני כניסתו לתוקף של תקנות שיתקין השר לפי סעיף 158 ו11 לגבי בנין ציבורי שהוא מוסד חינוך או גן ילדים כהגדרתם בסימן ז' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות אף אם ההיתר לגביו ניתן לאחר המועד האמור.

158ג. סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי קיים

(א) בנין ציבורי קיים אשר נבנה לפי היתר שהוצא עד ליום ט"ז בניסן תשל"ב (31 במרס 1972), או שנבנה לאחר מכן וניתן לו פטור כדין מהתקנת סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה, רשאי שר הפנים, על אף האמור בכל דין, להורות לבעלו או למחזיקו או לשניהם, באופן וביחס שיקבע השר, להתקין בו סידורים מיוחדים לנכים כנדרש בתקנות לפי חוק זה, או חלק מהן, בתוך תקופת זמן שיקבע.

(ב) בנין ציבורי שנבנה לפי היתר שהוצא מיום י"ז בניסן תשל"ב (1 באפריל 1972) ואילך ולא הותקנו בו סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה ולא ניתן לגביו פטור ממילוי התקנות, תורה הועדה המקומית, על אף האמור בכל דין, לבעל או למחזיק או לשניהם, באופן וביחס שתקבע הועדה, להתקין בו סידורים מיוחדים כאמור תוך תקופת זמן שתקבע בהוראתה ושלא תעלה על שלוש שנים.

(ג) ניתנה לגבי בנין ציבורי הוראה כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), ומי שהוטלה עליו החובה לבצעה מנוע מבחינה הנדסית לבצע את ההוראה במלואה, רשאי הוא, בתוך תשעים ימים מיום שקיבל את ההוראה, לבקש הקלה כאמור בסעיף 147 מאת הועדה המקומית; הועדה המקומית תעביר למתכנן המחוז הודעה על מתן הקלה כאמור, וזה יהיה רשאי, תוך חמישה עשר ימים מיום קבלת ההודעה, לערור עליה בפני ועדת הערר והיא תינתן רק אם לא יהיה בה כדי למנוע מנכים את השימוש בבנין הציבורי.

(ד) הוראה לפי סעיף זה לגבי בנין שיעקר שימוש הוא לעסק טעון רישוי לפי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968 (להלן בפרק זה - עסק טעון רישוי), תכלול התראה בדבר ביטול הרישוי, לפי סעיף 158ה, אם ההוראה לא תקויים.

(ה) מי שלא מילא אחר ההוראה של שר הפנים לפי סעיף קטן (א) או ההוראה של ועדה מקומית לפי סעיף קטן (ב) ולא אושרה לו הקלה כאמור בסעיף קטן (ג), רואים אותו כמי שהפר תנאי היתר.

158ד. ערעור

(א) מי שקיבל הוראה משר הפנים כאמור בסעיף 158ג(א) או שקיבל הוראה מועדה מקומית כאמור בסעיף 158ג(ב), והוא סבור כי את הוצאות ביצוע ההוראה שהוטלה עליו יש

להטיל במלואן או בחלקן על זולתו, הבעל או המחזיק, לפי העניין, רשאי הוא לערער, לעניין הוצאות ביצוע ההוראה בלבד, לבית משפט השלום.

(ב) אין בהגשת ערעור כדי לפגוע בעצם החיוב לבצע את ההוראה כאמור בסעיף 158ג בידי מי שחייב לבצעה על פי ההוראה ובמועד שצוין בה.

(ג) לדיון בערעור יוזמן גם מי שהמערער טוען כי עליו לשאת בהוצאות ביצוע ההוראה.

(ד) הטלת ההוצאות וחלוקתן בין הבעל והמחזיק, או שיפוי בשל הוצאתו, בעקבות הערעור, יהיו כפי שבית המשפט ימצא צודק בנסיבות העניין.

158ה. ביטול רישיון עסק

(א) היה עסק טעון רישוי עיקר שימושו של בנין ציבורי שלא קוימה לגביו הוראה לפי סעיף 158ג תוך התקופה שקבע השר או הועדה המקומית כאמור בו, יורו השר או הועדה המקומית, לפי העניין, לרשות הרישוי לבטל את רישיון העסק.

(ב) - (ג) (בוטלו)

158ו. מתן היתר לבניין ציבורי

הוועדה המקומית לא תיתן היתר לבנין ציבורי אלא אם נכללו בו הוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבע בתקנות לפי חוק זה; אין בהוראה זו כדי לגרוע מחובתה של הועדה המקומית לפי סעיף 145(ב) או לפי כל הוראה אחרת המחייבת אותה.

פרק ה'א: נגישות לאנשים עם מוגבלות

158ו1. נגישות מקום ציבורי חדש

(א) בפרק זה –

"אדם עם מוגבלות", "אנשים עם מוגבלות", "גוף ציבורי", "נגישות", "התאמות נגישות", "מוסד חינוך", "נציבות", "נציב", "נטל כבד מדי", "רשות ציבורית" - כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;

"מקום ציבורי" - מקום מהמקומות המפורטים בתוספת הראשונה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות המיועד לשימוש כלל הציבור או חלק בלתי מסוים ממנו;

"מקום ציבורי חדש" - מקום ציבורי, שההיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר כניסתו לתוקף של התקנות שהתקין שר הפנים לפי סעיף קטן (ד), לרבות חלק כאמור ממקום ציבורי;

"תקן ישראלי" - תקן ישראלי כמשמעותו בחוק התקנים, תשי"ג - 1953

(ב) לכל מונח בפרק זה שאין לו הגדרה בחוק זה, תהא המשמעות שבחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, והוא כשאינו כוונה אחרת משתמעת.

(ג) מקום ציבורי חדש יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות ויבוצעו בו התאמות נגישות, והכול בהתאם להוראות שיקבע שר הפנים לפי פרק זה, וברוח עקרונות היסוד ומטרותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

(ד) שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות ובאישור ועדת העבודה והרווחה והבריאות של הכנסת -

(1) יקבע בהתאם לעקרונות היסוד ומטרותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, את התאמות הנגישות הנדרשות במקום ציבורי חדש, כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות, באופן סביר, בהתחשב בתקן ישראלי; תקנות לפי פסקה זו יכללו, בין היתר, הוראות בדבר -

(א) הנגשת צמתים, מדרכות, גשרים, מנהרות ומעברים אחרים בשטח המקום הציבורי החדש ולרבות הנגשת המעברים ממקומות החניה כאמור בסעיף קטן (ב);

(ב) הקצאת מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות, מכלל מקומות החניה הקיימים או המתוכננים, לפי העניין, במקום הציבורי החדש;

(2) רשאי לקבוע פטור מלא או חלקי לעניין פסקה (1), ובכלל זה דרישות מופחתות, לגבי סוג של מקום ציבורי חדש, כולו או חלקו לעניין מעלית, או התאמת נגישות אחרת, שעלולה גבוהה, שקבע השר (בסעיף זה - התאמת נגישות שעלולה גבוהה) - אם ביצוע התאמת הנגישות יטיל נטל כבד מדי בהתחשב, בין היתר, בגודל המקום הציבורי החדש, היקף השירות המיועד להינתן בו ובייעודו, וכן היות המקום הציבורי חלק ממקום ציבורי קיים או תוספת לבניין קיים.

(ה) (1) מי שחייב בהתקנת התאמת נגישות, במקום ציבורי חדש, יהיה פטור מביצוע אותה התאמת הנגישות אם נקבע כי מתקיים אחד מאלה:

(א) ההתאמה אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות ומומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה אישר זאת;

(ב) הפטור מתחייב כדי למנוע פגיעה מהותית באופיו המיוחד של המקום, עקב ייחודו בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע;

(ג) לעניין מעלית או התאמה שעלולה גבוהה, שקבע השר - עלולה תטיל נטל כבד מדי בהתחשב, בין השאר, בסוג המקום, בהיקף הפעילות העתידה להינתן במקום לרבות היקף האוכלוסייה שתידרש למקום, בטיב התאמת הנגישות ובעלות התאמת הנגישות, בקיומם של מקורות מימון חיצוניים וממלכתיים לביצוע התאמת הנגישות, בהיקף מחזור ההכנסות או בשיעור הרווח הצפוי של מי שאחראי לביצוע התאמת הנגישות;

(ד) לעניין היתר לתוספת או לשינוי בבניין קיים - היא מחייבת שינוי יסודי במהותו של המקום או השירות הניתן בו;

(2) נקבע פטור כאמור בפסקה (1), רשאי מהנדס הוועדה או הנציב, להורות על ביצוע התאמות נגישות חליפיות שהן סבירות בנסיבות העניין;

(3) בקשה לפטור בצירוף הבקשה להיתר ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה תוגש למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה יעביר העתק מהבקשה לנציב;

- (4) מהנדס הוועדה והנציב רשאים לדרוש מהמבקש כל מסמך הדרוש לבדיקת הבקשה לפטור;
- (5) קבע הנציב שלא מתקיימת אחת מעילות הפטור שבסעיף קטן זה, יודיע על כך למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה לא ייתן פטור בבקשה. אישר הנציב מתן פטור, רשאי מהנדס הוועדה המקומית ליתן פטור;
- (6) החלטת הנציב לפי סעיף זה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידי; לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה;
- (7) על החלטה בדבר דחיית הבקשה לפטור ועל החלטה בדבר מתן פטור בתנאים, רשאי מגיש הבקשה לערור לפני ועדת הערר, מהנדס הוועדה והנציב יהיו משיבים בערר; על ערר לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 152 עד 155, בשינויים המחויבים.
- (ו) הוראות לפי סעיף קטן (ד)(2), וסעיף קטן (ה)(1)(ג) לא יחולו לגבי -
- (1) מקום ציבורי חדש שעתיד להיות מופעל בידי רשות ציבורית;
- (2) חובה שחלה לפי חוק זה, ערב כניסתן לתוקף של תקנות לפי סעיף זה;
- (3) מקום ציבורי שעתיד להינתן בו שירות בריאות ממלכתי לפי סימן ו' בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות;
- (4) מוסד חינוך חדש כמשמעותו בסעיף קטן (ז).
- (ז) (1) במקום המיועד להיות מוסד חינוך או גן ילדים שהוא מוסד חינוך רשמי, שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר כניסתן לתוקף של התקנות שהתקין שר הפנים לפי סעיף קטן זה (בסעיף זה – מוסד חינוך חדש) יבוצעו התאמות נגישות בהתאם להוראות שיקבע שר הפנים לפי פרק זה.
- (2) בלי לגרוע מהוראות לפי פרק ה'1, שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת הרווחה והבריאות של הכנסת, יקבע הוראות בדבר התאמות נגישות אלה בלבד:
- (א) התקנת פיר למעלית בבנין המרכזי;
- (ב) התקנת תא שירותים נגיש לאדם עם מוגבלות, אחד לנשים ואחד לגברים;
- (ג) הנגשת הכניסה למוסד החינוך ודרכי הגישה מהכניסה למבנה המרכזי, בין המבנה המרכזי למבנים הסמוכים, ודרכי הגישה לאולם הספורט ולחצר ולרבות כבישים בדרכי הגישה;
- (ד) כל התאמה נוספת, שקבע שר הפנים.
- (ח) הוראות סעיף זה, למעט הוראות סעיף קטן (ז), לעניין מקום ציבורי חדש יחולו גם לעניין -
- (1) מקום המיועד להיות מקום עבודה, למעט שטחי עבודה אישיים ושטחים שאינם מיועדים לשהיית אדם, ולרבות הגישה לשטחים האישיים, המסדרונות, והכניסה לחדרי עבודה;
- (2) כל מקום נוסף שקבע שר הפנים בצו.

(ט) תקנות לפי סעיף זה יותקנו בהסכמת שר האוצר, ואולם לא נתן שר האוצר את הסכמתו, יעבר העניין להכרעת הממשלה.

(י) תקנות ראשונות לפי סעיפים קטנים (ד)(1) ו-(ז)(2) יוגשו לאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת לא יאוחר מיום ג' באייר התשס"ו (1 במאי 2006).

2158. שטח משותף בבנין מגורים חדש

(א) בסעיף זה -

"**בנין מגורים חדש**" - בנין או חלק מבנין, שיש בו לפחות 6 יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף, שהיתר לבנייתו או לשימוש בו ניתן לאחר י' בחשוון תשס"ז (1 בנובמבר 2006);

"**יחידת דיור**" - חדר או תא או מערכת חדרים או תאים המיועדים לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים;

"**שטח משותף בבנין מגורים**" - שטח המיועד לשמש את כלל דיירי בנין המגורים.

(ב) בניה או שימוש בשטח המשותף שבבנין מגורים חדש ייעשו בכפוף לביצוע התאמות נגישות באופן, בכמות ובדרך שייקבעו בתקנות בהתאם להוראות סעיף זה.

(ג) שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, הנציבות, ארגונים הפועלים לקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, יקבע בהתאם לעקרונות היסוד, מטרותיו והוראותיו של חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובהתחשב בתקן הישראלי, את הסידורים הנדרשים כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות, באופן סביר, בשטח המשותף שבבנין מגורים חדש; תקנות לפי פסקה זו יכללו, בין השאר, הוראות בדבר הנגשת -

(1) דרך הגישה לבנין, הכניסה לבנין והמבואה;

(2) מעלית, ככל שהתוקנה;

(3) פתחי הגישה לדירות המגורים;

(4) אמצעי בטיחות, התרעה ואזהרה;

(5) חלק ממקומות החניה, שהתקנתם נדרשת לפי כל דין והדרך מהחניות לבנין;

(6) שטח משותף אחר בבנין, לרבות חצר, בריכה, חדר כושר וגג, ככל שהגג נועד לשימוש הדיירים ולמעט שימוש שהוא תיקון, התקנה או תחזוקה של מיתקנים.

(ד) בתקנות לפי סעיף זה ניתן גם לקבוע פטור מלא או חלקי, ובכלל זה דרישות

מופחתות, לענין התאמת נגישות בבנין מגורים חדש אם נתקיימו בהתאמה אחד מאלה:

(1) היא מטילה נטל גבוה מאוד, העולה על 0.5% מעלות הקמת הבנין או הפרויקט, לפי הענין;

(2) היא אינה ניתנת לביצוע מסיבות הנדסיות;

(3) היא פוגעת באופן מהותי באופיו המיוחד של המקום, בשל ערכי היסטוריה, ארכיאולוגיה, אדריכלות או טבע.

- (ה) (1) מי שחייב בהתקנת התאמת נגישות לפי סעיף זה, יהיה פטור מביצוע אותה התאמת נגישות אם נקבע, לאחר התייעצות במורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, כי מתקיים בהתאמת הנגישות אחד התנאים הקבועים בסעיף קטן (ד).
- (2) נקבע פטור כאמור בפסקה (1), רשאי מהנדס הוועדה המקומית או הנציב, להורות על ביצוע התאמות נגישות חליפיות שהן סבירות בנסיבות העניין.
- (3) בקשה לפטור בצירוף הבקשה להיתר ואישור מומחה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, תוגש למהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס הוועדה המקומית יעביר העתק מהבקשה לנציב.
- (4) מהנדס הוועדה המקומית והנציב רשאים לדרוש מהמבקש כל מסמך הדרוש לבדיקת הבקשה לפטור.
- (5) קבע הנציב שאין ליתן פטור, יודיע על כך למהנדס הוועדה, ומהנדס הוועדה לא ייתן פטור; אישר הנציב מתן פטור, רשאי מהנדס הוועדה המקומית ליתן פטור.
- (6) החלטת הנציב לפי סעיף זה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידי; לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה.
- (7) על החלטה בדבר דחיית הבקשה לפטור ועל החלטה בדבר מתן פטור, רשאי מגיש הבקשה לערור לפני ועדת הערר, והנציב ומהנדס הוועדה יהיו משיבים בערר; על ערר לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 152 עד 155, בשינויים המחויבים.
- (ו) תקנות לפי סעיף זה יותקנו בהסכמת שר האוצר, ואולם לא נתן שר האוצר את הסכמתו, יועבר העניין להכרעת הממשלה.
- (ז) תקנות לפי סעיף זה, יוגשו לאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לא יאוחר מיום ג' באייר התשס"ו (1 במאי 2006).

3158. אישור מורשה נגישות

(א) לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי העניין, לבנין שהוא מקום ציבורי חדש, למוסד חינוך חדש כמשמעותו בסעיף 1158(ז) או לבנין מגורים חדש כהגדרתו בסעיף 2158, או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, לאחר התייעצות עם מורשה לנגישות השירות, כי מתקיימות הוראות לפי כל אחד מאלה לפי העניין:

(1) פרק זה;

(2) סעיף 158;

(3) לעניין מוסד חינוך חדש - גם פרק ה'1;

השר רשאי לקבוע פטור מחובת התייעצות עם מומחה לנגישות השירות לסוגי בנייני מגורים שיקבע.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) -

- (1) יכול שיינתן היתר, אישור או תעודת גמר בסטייה קלה מחוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, אם מהנדס הוועדה אישר סטייה כאמור מנימוקים שיפורטו, ואישר כי אין בסטייה משום הפרה של ההוראות שלפי פרק זה;
- (2) יכול שיינתן היתר, אישור או תעודת גמר בסטייה מחוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה הרשום בפנקס מיוחד כמשמעותו בסעיף 21 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מספר 2), התשס"ה - 2005, שאינו אדריכל רישוי או מהנדס רישוי כהגדרתם בחוק המהנדסים והאדריכלים, אם קבע מהנדס הוועדה כי הסטייה מתחייבת מטעמי בטיחות, ואישר כי אין בסטייה כאמור משום הפרה של ההוראות שלפי פרק זה;

(ג) בסעיף זה -

"היתר" - כמשמעותו בסעיף 145;

"אישור" - כמשמעותו בסעיף 157א;

"תעודת גמר" - כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.

4158. תוקף היתר - מוסד חינוך

החלטת מוסד תכנון ליתן היתר לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, למוסדות חינוך, תהיה תקפה למשך עשר שנים מקבלתה, ובלבד שלא קבע מהנדס הוועדה כי חלו שינויים בדין, בתכניות, בתקנים או בהנחיות הוועדה, המחייבים שינוי בהחלטה; מהנדס הוועדה ייתן את החלטתו בעניין בתוך עשרה ימים ממועד הגשת בקשתו של בעל ההיתר לבצע את העבודה בהתאם להיתר.

196א. היטל השבחה

ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

תוספת שלישית

(סעיף 196א)

19. פטור מהיטל

(א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1)-(6) (הושמטו)

(7) השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב);

(8) – (9)(הושמט)

חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), התשס"ה-2005 (סעיפים 19, 20)

תחילה	19.	(א)	בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב), (ג), (ד) ו-(ה), תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה) ³ .
		(ב) – (ג)	(הושמט)
		(ד)	תחילתם של סעיפים 1, 151, 157, 158א, 158ב ושל פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כנוסחם בסעיף 7 בחוק זה, ביום תחילתן של התקנות שהותקנו לראשונה לפי סעיפים 1158 ו-158 ² , לפי הענין ⁴ .
תחולה	20.	(א)	(הושמט)
		(ב)	הוראות סעיפים 1, 151, 157, 158א, 158ב ופרק ה'1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כנוסחם בסעיף 7 לחוק זה, יחולו, לענין בקשה להיתר בניה שהוגשה לראשונה ביום התחילה ולאחריו.
		(ג)	(הושמט)

²ר' סעיף 19 לתיקון מס' 2 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות לענין כניסה לתוקף.

³תיקון מס' 2 פורסם ביום 7 באפריל 2005, ולפיכך יום התחילה הוא 7 באוקטובר 2005.

⁴תחילתן של תקנות לפי סעיף 1158 (תקנות בניין ציבורי חדש) ביום 1 באוגוסט 2009;

תחילתן של תקנות לפי סעיף 2158 (תקנות בניין מגורים חדש) ביום 3 בספטמבר 2010.