



# ארגון הגג

## של ארגוני נכים בישראל

נכים בלתי מאוגדים (ע"ר)  
ידיעון מס' 21

### התאמות לאדם עם מוגבלויות ברכוש המשותף

לא אחת נשאלנו מה זכותו של אדם עם מוגבלויות לבצע התאמות ברכוש המשותף שבבית המשותף לו ולאחרים.

חשוב לדעת כי מדובר על התאמות מסוגים שונים. ויש לקבל את הסכמת הדיירים לביצוע ההתאמה ולצורך הגשת הבקשה להיתר הבנייה בהתאם לסוג ההתאמה כמפורט להלן, והחוק קובע לעניין זה את ההוראות הבאות:

#### התאמות אשר אינן דורשות הסכמת בעלי הדירות האחרים:

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונת של אדם כבד ראייה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ו בטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.
13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

משרד ראשי:

אבן גבירול 30, ת"א 6407807

טל: 03-5238799

03-5273757

פקס: 03-5240265

נשיאת הכבוד:

השופטת (בדימוס) צפורה ברון

יועץ משפטי:

עמי שחף, עו"ד ונוטריון

כתובתנו באינטרנט:

[www.irgunhagag.com](http://www.irgunhagag.com)

עמותה מס' 58-004-969-0 אישור מס

הכנסה לעניין תרומות לפי סעיף א' 46

לפקודה 580049690

נמנית להסעת חברים

ה"נכונות" עומדת לרשות החברים בגוש דן רבתי ומיועדת לעזור בהסעה למקומות עבודה, טיפולים רפואיים, לימודים ושירותים אחרים.

להזמנת שירות ב"נכונות" ניתן להתקשר למשרד 03-5238799.

### ייעוץ משפטי

לחברים ניתן ייעוץ משפטי ראשוני ללא תשלום ע"י עו"ד עמי שחף היוהמ"ש של הארגון. לתאום נא להתקשר למשרד הארגון.

### מידע בנושא תירות לחו"ל

מר אריק ומוש' מרכז בארגון את נושא הנגישות לנכים. הוא גם מרכז מידע נרחב לעריכת סיורים וטיולים בחו"ל המתאימים לאנשים עם מוגבלויות. החברים המעוניינים יוכלו להתקשר אלינו טלפוניית לקביעת מועד לקבלת ייעוץ ופרטים נוספים, או ישירות לאריק לטלפון סולרני: 052-2543140

## חלק ב'

### התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי דירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
4. הרחבת שביל גישה קיים.
5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצידוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
8. החלפת ריצוף.
9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

## חלק ג'

### התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבעלותם שישים אחוזים מן הדירות

1. הכשרת מקום כמקום חניה.
  2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.
- לצורך ביצוע ההתאמות ולפני ביצוען קובע הסעיף 159 לחוק המקרקעיני: בעל דירה הסובל ממוגבלות או בן משפחתו הגר עמו או אפילו אם השוכר של הדירה סובל ממוגבלות, יהיה רשאי לבצע התאמות ברכוש המשותף בכפוף לתנאים הבאים:
- א. ראשית דבר יש לקבל היתר להתאמה לפי חוק התכנון והבנייה. ולבנות/להתאים על פי תנאי ההיתר בלבד.
  - ב. על הרופא או הפיזיותרפיסט המוסמכים לפי החוק לאשר כי ביצוע ההתאמה דרוש לאדם עם מוגבלות, ובשלך מוגבלותו. ולצורך נגישות בטוחה ועצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.
  - ג. ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר.
  - ד. ביצוע ההתאמה יעשה על חשבון בעל הדירה.
- ו. על בעל הדירה למסור - קודם לביצוע ההתאמה - הודעה מפורטת לבעלי הדירות אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה.

ואנו עומדים לרשותכם ולימינכם בכל שאלה או בעייה שתתעורר,

### באיחולי בריאות,

עמי שחף, עו"ד ונוטריון

היועץ משפטי לארגון הגג של ארגוני הנכים בישראל