

# המנהלת למימוש תמ"א 38

הדרך הנכונה והטובה ביותר לחיזוק  
ושדרוג ביתכם הישן

## לפני



## אחרי



### (שד' ביאליק 23 רמת השרון – מבט ממערב)

## מהי תמ"א 38

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית שאושרה (באפריל 2005) על ידי הממשלה ומטרתה – חיזוק מבנים ישנים. לאחר בדיקות רבות שקבעו כי רב הסיכוי להתרחשות רעידת אדמה חזקה באזורנו, העלולה לגרום לקריסתם של מבנים רבים שאינם עומדים בתקן, החליטה הממשלה להיערך מבעוד מועד ולעודד את חיזוק המבנים הישנים, המונים כ-40% מכלל המבנים בארץ.

המדינה קבעה תכנית ובה תמריצים רבים והטבות משמעותיות למבנים שיבצעו את החיזוק ובראשן - מתן זכויות בניה חדשות לתוספת דירות, שבתמורה להעברתן יוכל כל בניין לזכות בשיפוץ ושדרוג פנימי וחיצוני, הוספת מעלית ותוספת שטח לדירות הקיימות (אם ניתן), כל זאת ללא עלות לדיירים אלא בעסקת קומבינציה.

משמעות ההטבות – עליית ערך הדירות (15-30%) ושיפור איכות החיים ללא עלות ישירה מצד הדיירים.

לאחרונה אושרו תיקוני חקיקה שנותנים הקלות ופטורים ממיסוי ומאפשרים את ביצוע הפרויקט גם בהחלטה של רוב דיירים מבלי להזדקק להסכמת הכלל, וכך להתגבר על בעיית "הדייר הסרבן".

תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים שהיתר לבנייתם הוצא לפני הראשון בינואר 1980.

### מי אנחנו – המנהלת, פרופיל עסקי

- ❖ י.ע.ל. המנהלת למימוש תמ"א 38 בע"מ הינה החברה היזמית, החלוצה והמובילה בכל הקשור למימוש פרויקטים על-פי תמ"א 38 – חיזוק, שיפוץ והשבחת מבנים ישנים ללא עלות לבעלי הדירות.
- ❖ המנהלת הוקמה בסמוך לאישור התמ"א, בשנת 2005, ע"י צוות רב-תחומי של אנשי מקצוע בראשות עו"ד תומר ורשה, מנכ"ל החברה. לצוות החברה ניסיון רב וידע עשיר בעולם הנדל"ן על שלל היבטיו.
- ❖ המנהלת איננה עוד חברה יזמית, אלא היא חברה בעלת תודעה וחזון חברתיים, שמקימה ומנהליה בחרו להתמקד בתכנית לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית מתוך הכרה בחשיבותה וביתרונותיה הן לחידוש פני הערים, הן להגנה על חיי אדם והן כבסיס לאיחוד וסולידריות חברתית – בשנות פעילותה המנהלת פעלה רבות לקידום התמ"א בכנסת ובממשלה, ברשויות המקומיות, בכנסים ובתקשורת, ובעשרות רבות של בתים משותפים וועדי בתים.
- ❖ המנהלת מעמידה לרשות הדיירים שיתוף עסקי המהווה מודל מנצח וייחודי של ליווי וטיפול "עד מפתח", המאחד את המקצועיות והמומחיות של כל הגורמים הרלוונטיים תחת קורת-גג אחת – המנהלת אחראית על ממשקי ניהול הפרויקטים, גיבוש הדיירים, ניהול אנשי המקצוע, עריכת הבדיקות והתחשיבים, בניית המפרט והערכת עלויות, ההליך המשפטי, הוצאת היתרים, הליווי השוטף, ושירות הלקוחות לדיירים, כאשר הבנייה בפועל מבוצעת על-ידי חברה קבלנית מובילה ובעלת-שם, המתמחה בבנייה במרקמים עירוניים ובמבנים קיימים, בעלת ניסיון רב שנים וגב כלכלי איתן (ראה בהמשך).
- ❖ למנהלת כלי עבודה ייחודיים, ניסיון וידע כיצד לממש את פרויקט התמ"א בהצלחה. למנהלת שיתופי פעולה עם טובי אנשי המקצוע הנדרשים - משרד האדריכלים ט.ב.ג. בראשות אדר' נתן בוכהנדלר, משרד האדריכלים ועיצוב הפנים cpsl, משרד הנדסת המבנים קונסטרוקציה ופיקוח אנונו רפי בראשות אינג' רפי אנונו, משרד עורכי-דין ש. ורשה ועוד.
- ❖ המנהלת דוגלת במקצוענות, שירותיות ואמינות. בכל הפרויקטים שבטיפול המנהלת, נהנים הדיירים משקט נפשי בזכות ערבויות ביצוע, בטחונות, אחריות וכל הביטוחים הנדרשים.
- ❖ בעלי דירות בפרויקטים שבניהול החברה נהנים בסוף התהליך מבניין משודרג, מעלית, תוספת לדירה (מרפסת שמש או ממ"ד, ככל שניתן), איכות חיים ועלייה משמעותית בערך דירתם.

## המנהלת למימוש תמ"א 38

### ניסיון ורקורד מוכח

◀ **המנהלת היא המנוסה שבחברות הפעילות בתחום של תמ"א 38** וברשותה שעות רבות של עבודה מול דיירים וועדי בתים במבנים משותפים, פעילות מקצועית עם אדריכלים ומהנדסים, טיפולים משפטיים ובניית חוזים ועוד.

◀ **למנהלת הצלחות מוכחות בניהול פרויקטים ע"פ תמ"א 38 והובלת תהליכים בעשרות בניינים ברחבי גוש דן, ביניהם:**

❖ שד' ביאליק 23 רמת השרון (שלוש כניסות ו-18 דירות) – בשלבי היתר בנייה;

❖ רח' ברדיצ'בסקי 4 ת"א (בניין לשימור) – בשלבי היתר בנייה;

❖ רח' הגליל 59 רעננה (שלוש כניסות ו-24 דירות);

❖ רח' חגי ת"א (8 דירות);

❖ רח' יהושע בן גמלא הוד השרון;

❖ רח' בארי ת"א;

❖ רח' אילת גבעתיים;

### הביצוע

◀ לאחר ארגון וגיבוש הדיירים, הכנת המפרט והתכנון, חתימת החוזה וקבלת ההיתרים, נותר השלב החשוב ביותר – **הביצוע**.

◀ בשלב הביצוע יש חשיבות רבה לזהות הקבלן המבצע, ליכולותיו, לניסיונו, לערבויות והביטחונות שביכולתו להעמיד לרשות הדיירים, לגב הכלכלי שלו.

◀ המנהלת ערכה סינון מקיף ואחראי של עשרות קבלנים, **ולבסוף חברה לשתי חברות קבלניות מהשורה הראשונה לצורך ביצוע הפרויקטים**. שתי החברות מובילות בתחומן, הציגו ניסיון מוכח ומוניטין רב שנים בתחום של בנייה למגורים במרקמים העירוניים, צוותי עבודה מיומנים, ואיכות ללא פשרות בגימור ובטיב חומרי הגלם והבנייה:

### חברת הביצוע – "האחים שגראווי"

◀ חברת "האחים שגראווי", אחת מהוותיקות והמוכרות בענף הבנייה בישראל, בעלת ניסיון עשיר בייזום ובבניה איכותית של למעלה מ-50 שנה.

◀ החברה מצטיינת באימוץ חידושים טכנולוגיים ותקנים בינלאומיים, ובזכות איכותיה זכתה לתקן ISO9002, אליו כפופים כל נהליה ועובדיה.

◀ בין הפרויקטים הרבים שביצעה החברה:

#### ❖ מרכזי מסחר –

◀ בניית קניון רמת אביב;

◀ קניון M הדרך;

#### ❖ בנייני יוקרה בת"א –

◀ רח' הירקון 96,

◀ רח' הירקון 126,

◀ רח' שלום עליכם;

#### ❖ מגדלי מגורים –

◀ פרויקט המושבה האיטלקית, 15 קומות ו-77 יח"ד,

◀ רובע יפו – 4 מבני מגורים 68 יח"ד בסגנון עתיק;

#### ❖ שיפוץ ושיקום מבנים קיימים בת"א –

◀ הבניין בשד' רוטשילד,

◀ רח' אנגל;

#### ❖ מגדלי משרדים בת"א –

◀ בית ישראל, ישראכרט,

◀ מגדל נ.י.פ., רח' יצחק שדה ת"א.

❖ להתרשמות נוספת ראה באתר החברה: [www.sbi.co.il](http://www.sbi.co.il).

## חברת הביצוע – "גיה ייזום ובנייה"

- ◀ חברת "גיה ייזום ובנייה בע"מ" הינה קבלן רשום ברשם הקבלנים, בסיווג ג-3 בבנייה, חברה בארגון הקבלנים; חברה שעיקר עיסוקה וניסיונה בביצוע פרויקטים למגורים ברמת איכות מעולה;
- ◀ גיה צברה מוניטין בזכות הפונקציונאליות, האיתנות הפיננסית, היצירתיות, ניהול יחסי אנוש מצויינים ועבודה בצוות. בחברה מועסקים מהנדסים ומנהלי עבודה מהטובים והמנוסים בתחום הבניה והפיתוח.
- ◀ גיה בעלת רקורד עצום של בנייה למגורים במרקמים עירוניים, תוספות בנייה, שיפוצים ושיקום מבנים קיימים; עד כה ביצעה החברה מאות יחידות בצפון ובמרכז.
- ◀ בין הפרויקטים הרבים שביצעה החברה:
  - ❖ בנייני יוקרה בת"א –
    - ◀ רח' דיזנגוף 196-198 ת"א - 34 יח"ד;
    - ◀ כרם התימנים ת"א - 9 יח"ד;
  - ❖ מתחמי דיור –
    - ◀ הרחבה בקיבוץ גשר הזיו - 87 יח"ד;
    - ◀ גנות הדר פרויקט אחוזת נורדיה - 48 קוטג'ים דו משפחתיים;
    - ◀ כרמיאל רמת רבין - 54 יח"ד;
    - ◀ כפר יונה פרויקט "ירוק בכפר" - 60 יח"ד;
  - ❖ פרויקטים ייחודיים –
    - ◀ רכבת ישראל מתחם הקישון.

## המנהלת למימוש תמ"א 38

### הדרך שלנו לניהול פרויקט תמ"א 38 בבניין

#### I. עיקרי ההצעה

- ❖ מטרת הפרויקט – לאפשר לדיירים לשדרג את ביתם בצורה האופטימלית וללא עלות - חיזוק, שיפוץ, מעלית וכל הטבה אפשרית אחרת בתמורה לזכויות הבנייה שניתנות ע"פ תמ"א 38.
- ❖ המנהלת תטפל בפרויקט בכל ההיבטים: גיבוש הדיירים להסכמה, ניהול אנשי המקצוע (אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, שמאי ויועצים), הכנת חוזים, הוצאת היתרים ופיקוח על הבניה.
- ❖ **ההתקדמות בפרויקט תהיה הדדית: נכונות המנהלת לקדם את הפרויקט תלויה במידת הנכונות של הדיירים ובקיום רוב ממשי של דיירים המעוניין בפרויקט.**
- ❖ במהלך קידום הפרויקט, יקיים צוות המנהלת פגישות פרטניות עם נציגי הדיירים ואחרים לצורך עדכונים, שיחות עם מתנגדים והטמעת הערות הדיירים.

#### II. שלבי העבודה

1. ניתוח ראשוני של הבניין ע"י המנהלת והכנת מפרט ראשוני על בסיס תחשיב כלכלי שיבוצע ע"י צוות החברה לפי מודל ייחודי שפותח בחברה.
2. הסכמה עקרונית של רוב הדיירים על רצון לממש פרויקט תמ"א 38 ולהתקדם עם המנהלת. הדיירים יעבירו למנהלת את הערותיהם למפרט, וכן יעבירו את פרטי הדיירים התומכים בפרויקט והמתנגדים לו.
3. הכנת תכנית אדריכלית ע"י המנהלת בהתאם למאפייני הבניין ולדרישות הדיירים (תכלול התייחסות למעלית, פתרון חניה, הרחבות), והתאמת המפרט לדרישות הדיירים. בסוף שלב זה התכנית והמפרט יוצגו באסיפת דיירים.
4. לאחר אישור כלל או רוב הדיירים, תכין המנהלת טיוטת חוזה ותעבירו לכלל הדיירים. החוזה יגדיר את מהות העסקה, שלבי ביצוע הבניה, הערבויות והביטחונות, התחייבויות הקבלן, וכל הסוגיות האחרות הרלוונטיות. מתוך ביטחון בהוגנות החוזה, המנהלת תממן לדיירים ייעוץ משפטי חיצוני לבחירתם. לאחר קבלת הערות הדיירים, יובא החוזה לחתימת הדיירים.
5. שלב סופי - חתימה על חוזה, טיפול בקבלת היתר הבניה ו- ביצוע.

יום שישי, ט"ו באלול תשס"ו 8.9.2006

# ידיעות אחרונות

## יום שישי כלכלה



**על חשבון הברון**  
רוצים לשפץ את הבניין שלכם, להרחיב את הדירה או להוסיף קומה – והכל בחינם? זה לא מדע בדיוני, והמדינה דווקא בעד. גופר פטרסבורג

# השיפוצים עלינו

הנה הצעה שקשה לסרב לה: שיפוץ כללי לבניין המגורים הישן שלכם, חיזוק המבנה והעלאת ערך הדירות בעשרות אלפי דולרים – והכל חינם • איך? המדינה מעודדת דיירים לבצע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה באמצעות מתן זכויות בנייה חינם • כך תוכלו להוסיף קומה או להרחיב את הדירה בלי לשלם

מאת גופר פטרסבורג

אולי גם אליכם הגיעו לאחרונה קבלנים הציעו לכם הצעה שאי אפשר לסרב לה: שיפוץ כללי לבניין הישן שלכם, חיזוק המבנה והוספת מעלית – והכל מבלי שתצטרכו להכניס את היד לכיס. אם תסכימו להצעה תקבלו בניין משודרג וחריש, וערך דירתכם יקפוץ אוטומטית ב־30% ואלף דולר. נכון שזה נשמע טוב ומכדי להיות אמיתי, אבל זוהי מתנה נדירה שהמדינה נותנת ולא ממש שוררת לפרסם את זה.

הסוד הגדול ידוע יותר תחת שם הקוד "תמא 38". מאחוריו מסתתרת הערכה של הרשויות, כי המדינה עומדת בפני סכנה קיומית גדולה, אטון אדיר שאיננו ערוכים אליו. רעידת אדמה צפויה להתרחש כל יום – מחר, בעוד שנה, מתישהו ב־50 השנים הקרובות – ותותיר הרס וכלייה נוראיים על ישראל. כך נולדה תמא 38 – תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה. לפי הסקרים שערכה המדינה, כ־40% מהמבנים בארץ אינם עומדים בתקן הישראלי הקובע עמידות

מבנים בפני רעידות אדמה. בשל החשש מרעידת אדמה ובמסגרת ההיערכות לכך, אישרה הממשלה באפריל אשתקד את התוכנית, ולפיה המדינה תעניק לבניין זכויות בנייה נוספות ושוות ערך לכסף, שבעזרתן ימומן חיזוק המבנה. התוכנית אושרה בממשלה כבר לפני שנה וחצי, אך רק לפני שבוע וחצי אישרה ועדת השרים בראשותו של בנימין בן-אליעזר את המלצות ועדת ההיגוי. בהתאם להמלצות ישונה חוק המקרקעין, כך שלחיזוק הבניין במסגרת התמא לא תידרש הסכמה של כלל הדיירים אלא אפשר יהיה להסתפק ברוב של הדיירים. כלומר, אפשר יהיה לבצע את השיפוץ בבניין גם אם יש דייר סרבן. כמו כן ינתן פטור ממס שבה והיטל השבחה.

על אילו מבנים חלה התוכנית ומהם הקריטריונים לקבלת התסבוב? התוכנית חלה על מבנים שהיחד לבנייתם הוצא לפני 1 בינואר 1980 ושמהנדס בדק וקבע שיש צורך בחיזוק. המבנים ברמת המיכון הנכונה ביותר הם כאלה שנבנו לפני 1977, ומתנשאים לגובה 4-7 קומות וניצבים על קומת עמודים וקומה פתוחה ללא קירות.

התוכנית נועדה כראש ובראשונה לגרום לדיירים לחזק את המבנים הישנים והרעועים, מבלי שייאלצו לממן זאת בעצמם. אבל, התוכנית גם מאפשרת לבניין שיחזיק לזכות בסל הסבות, הכולל עיצוב ושיפוץ חיצוני של הבניין, הוספת מעלית, חיזוק גדרות, שיפוץ לובי ועוד. באזורים שבהם ערך הדירות החדשות שיתוספו לבניין הוא גבוה, ייתכן שהדיירים יוכלו לקבל גם תוספת של עד 25 מ"ר לדירות שלהם, ממידים, מרפסות שמש או מחסנים. יישום התוספות לדירות הקיימות תלוי גם בגודל המגרש, קווי הבניין וגורמים נוספים, בכל מקרה, הערך המוסף של מימוש התמא לבניין הוא הגדלת רווחת הדיירים והעלאת ערך הדירות ב־15% עד 30%, כפי שמעריכים שמאים.

למה כל המדינה עדיין לא מנצלת את התוכנית? עו"ד תומר ורשה, מנכ"ל המנהלת למימוש תמא 38, מציין שאין מחלוקת לגבי חשיבותה של התוכנית והחופיות ביישומה, אולם עד כה ניצבו מכשולים רבים בפני הדיירים בדרגם להוציא

- ### מהם היתרונות של תמ"א 38
- אפשרות לחיזוק שלר על ידי הוספת ממ"דים (חרי נוסף לדירה).
  - אפשרות לחזק את הבניין על ידי הוספת סוג יצוק למעלית – כך נרואה מעלית לבניין.
  - אפשרות לחזק בניין באמצעות הקשחת קומת עמודים על ידי סגירתה בקירות מחספת של קירות ועמודים וניצולם למחסנים.
  - אפשרות לניצול זכויות בנייה על ידי הוספת קומות למבנה.
  - ערך הדירות יעלה.
  - במהלך החיזוק ניתן לשפר ולשדרג את החזות החיצונית כולל הלווי, החצר ושטחי הגנייה.
  - ניצול המבנה הקיים תוך חיזוק ועיבוי אינו מחייב את הדיירים לעזוב את הבית.
  - פטור מלא משלום מס שבה וטחיטל השבחה על תוספת הבנייה.

**לפרטים נוספים: 03-6888999**  
רח' המסגר 38 ת"א (בית הפירמידה), פקס: 03-6888676  
E-mail: info@tama38.com ■ www.tama38.com

**המנהלת למימוש תמ"א 38**

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

## נדל"ן | איך תקבלו תוספת זכויות בנייה בחינם

← מהן האפשרויות העומדות בפני למימוש התמ"א?

כיום עומדות בפני בעלי הדירות שלוש אפשרויות לממש את התוכנית: 1. ועד הבית הופך ליום.

היתרונות: ועד הבית מנהל בעצמו את כל שלבי הפרויקט ומקבל לידיו את הרווח היוזמי ממכירת הדירות באופן עצמאי.

החסרונות: סבך בירוקרטי עצום, חוסר מקצועיות, מימון עצמי של הדיירים של מאות אלפי דולרים, סיכון של מחלוקות בין דיירים עד כדי ביטול הפרויקט.

2. קבלן מקבל את הזכויות בעסקת חליפין.

היתרונות: הדיירים לא צריכים להתנהל מול הרשויות. כל הטיפול נעשה על ידי אנשי מקצוע.

החסרונות: הקבלן ינסה לתת לדיירים כמה שפחות תמורת זכויות הבנייה ולשמור לעצמו כמה שיותר. אין שליטה על טיב העבודה של הקבלן. הדיירים עדיין יצטרכו להוציא כספים נלווים (עו"ד, שמאי, ייעוץ).

3. נדלן הפרויקט על ידי חברות פרטיות. היתרונות: גוף מקצועי שמנהל את הפרויקט מצדם של הדיירים ומחויב לשמור על האינטרסים שלהם, אינו גובה תשלום מהדיירים ומייצג את הדיירים מול הקבלנים. הדיירים אינם מסכנים דבר.

החסרונות: גופים אלה לא מייצגים דיירים כאזורים שבהם שווי הנדל"ן אינו מאפשר היתכנות כלכלית.

← כמה זה יעלה לי? אם עושים את זה בדרך הנכונה ואם קיימת כדאיות כלכלית - הדיירים לא צריכים להוציא מכיסם ולו שקל אחד.

הרעיון במימוש התוכנית הוא שהדיירים לא ישלמו כלל עבור ההטבות הניתנות בתוכנית, אלא הקבלן יישא בכל העלויות הדרושות כמו עלויות החיזוק, השיפוץ, המעלית, עלויות הבנייה של

יחידות הדיור הנוספות, מיסוי, אגרות ועלות אדריכל ומהנדס.

← האם יש בניינים שכבר מימשו את התמ"א?

הממשלה עדיין לא החלה בהליכי פרסום לתוכנית, ומעטים הדיירים שיודעים עליה. ברוב חלקי הארץ עדיין לא הוגשו בקשות להיתרים על פי התוכנית, אך מנתוני המנהלת למימוש תמ"א-38 עולה שמאות מבנים כבר נמצאים בשלבים כאלה ואחרים של טיפול לצורך חיזוק המבנה וקבלת ההטבות.

← איזה חיזוק יעשה לבניין ומי קובע אותו האם החיזוק יגן עלי בודאות מפני רעידת אדמה?

קיים תקן לעמידות מבנים כנגד רעידות אדמה. סוג החיזוק יקבע על ידי מהנדס קונסטרוקציה ויאשר על ידי מהנדס העיר. אין כל ערובה לחוסן מוחלט של הבניין בשעת רעידת אדמה, אך בניין מחוזק יעניק הגנה טובה יותר מבניין שאינו עומד בתקן.

← האם החיזוק ישפר את עמידות בניין גם מפני התקפות טילים?

החיזוק בוודאי משפר את עמידות הבניין. בטקרים שבהם ניתן להוסיף ממ"ד, ברור שמדובר בהגנה טובה יותר לדיירי הבניין, גם מפני התקפת טילים.

← האם אני יכול לבצע רק את החיזוק בלי להוסיף קומה נוספת לבניין?

כן. ניתן לבצע את חיזוק הבניין בלבד, אך מדובר בהוצאה כספית גבוהה מכיסם של הדיירים. התמ"א מאפשרת לדיירים לחסוך את העלויות הגבוהות, ובמקביל לקבל גם סל הטבות.

← האם ועד הבית רשאי להחליט בעצמו על מימוש התמ"א בבניין?

ועד הבית אינו יכול לקבל בעצמו כל החלטה בנושא התוכנית, משום שהזכויות מכוח התוכנית הן הרכוש המשותף של כלל הדיירים. עם זאת, בימים הקרובים צפויה להתקבל החלטה הממשלה המאפשרת יישום התוכנית ברוב של 66% מהדיירים.

← רוב השכנים בבית שלנו רוצים ליישם את התוכנית ואני מתנגד. האם אני יכול למנוע את מימוש התמ"א?

לא. כאשר יאושר תיקון החקיקה כך שיספיק רוב של 66%, התנגדותך לא תוכל לעצור את יישום התוכנית בבניין.

← העירייה יכולה לסרב להיתר הבנייה?

יכול להיות, אך לא סביר: מדובר בתוכנית מתאר ארצית שאושרה על ידי הממשלה ושנועדה להציל חיי אדם. לעירייה יש דווקא עניין לאשר את התוכנית מכמה סיבות: בסחון הדיירים בזמן רעידת אדמה, שיפור חזות העיר וחזות המבנים, שיפור איכות החיים לדיירים במבנים ישנים, גביית מסים ואגרות בנייה, תוספת ארנונה מהדירות החדשות וקליטת תושבים חרשים לעיר.

← מה קורה עם מס שבח, מיטל השבחה ויתר המסים?

יש פטור מלא מתשלום מס שבח ומהיטל השבחה בכל הנוגע לתוספות הבנייה לפי התמ"א. עם זאת ייגבה מס רכישה - כ"א 5 משווי זכויות הבנייה. ← איפה אפשר לקבל פרטים נוספים על התוכנית?

ישנם כמה אתרי אינטרנט שבהם ניתן לקבל מידע מפורט:

● המנהלת למימוש תמ"א-38: [www.tama38.com](http://www.tama38.com) או במרכז המידע בטלפון: 03-6888999 מרכז המידע נותן מענה 24 שעות ביממה ובו תוכלו לברוק את זכאותכם.

● ועדת ההיגוי להיערכות לרעידות אדמה: [www.eqred.gov.il/eqred/info/info.htm](http://www.eqred.gov.il/eqred/info/info.htm)

● המכון הגיאופיזי לישראל: [www.gii.co.il/heb/faq.html](http://www.gii.co.il/heb/faq.html)

● אתר פיקוד העורף: [www1.idf.il/OREF/site/he](http://www1.idf.il/OREF/site/he)

● העתק של התוכנית ניתן להשיג באתר משרד הפנים.

לפרטים נוספים: 03-6888999 רח' המסגר 38 ת"א (בית הפירמידה), פקס. 03-6888676 E-mail: [info@tama38.com](mailto:info@tama38.com) ■ [www.tama38.com](http://www.tama38.com)

המנהלת למימוש תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

# לפני שהאדמה רועדת

כשהמשלה החליטה להוציא למועל את התוכנית לחיזוק מבנים ישנים נגד רעידות אדמה - היא שכחה מרכיב אחד: למנות גוף שיבצע לביצוע הפרויקט וינחה את האזרחים • אולי בגלל זה תוכנית המתאר הארצית לא מתרוממת, וצוברת תאוצה רק בנושן - הרחק מאזורי הסכנה • אז איך בכל זאת תוכלו לחזק את הבית שלכם בסיוע המדינה?

## הראלה סמוצקי-באר

אם אתם גרים בבניין שנבנה לפני 1 בינואר 1988, כדאי מאוד שתעשו היכרות קטנה עם תמ"א 38, או כשמה המדויק יותר תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה. בימים שבהם אסון טבע כזה הופך לאיום קיומי, השני רק ליכול איראני כלשהו, לא מומלץ להקל ראש בתמ"א המדינתית.

על-פי התוכנית, אסורה המדינה להעניק לדיירי בית שנבנה לפני שנת השמונים תכנית מיוחדת. בין השאר הם יכולים להוסיף לבנינם קומת ריחוף, שמסדרתן תיבצע במישור חיזוק המבנה. למעשה, ככל ששני תוספות הבנייה גבוה יותר, העיסקה המסוימת יכולה לכלול תוספת רבות יותר, כמו חיידים לבי הבנינה, החלפת תשתיות, ירידת גובה התוספת מתחרי כבישה ואפילו תוספת מדרגים, חדרים, מרפסות שטח או מרחבים. גבון שהמסמכים הוא לחיות כמה חודשים בתוך פירוטטי. אך התוצאה היא מבנה מרוקן, ששופץ מידות - לבר עליה בנובה 1984-86 בדרך הירידה. הבעיה היא שכמה תמ"ר מה שגיאה נהר על הריי אינו מוסלם במציאות. תמ"ר שלפני המתרן הוא נובכים שני מבטלים עיקריים. ראשית קבלת הוכיות הסיודיות מותנית בכך שהבניין מסוים באזור גיליני איכותי ולא באזורי הפיזיות, שבהם שרר הרידות הנוספת לא נוספה את שרר מישור הפרויקט. מילים אחיות, שילב זה פעיל הפרויקט רק באזור גוש דן. המוסך השני הוא שכל ריחוף הבניין ללא יוצא מן הכלל צריכים להמסם לביצוע המחלף, ורק לאחר מכן ניתן לשלם את הדרך בסכך המקצועי ותבדוקיטי מול קבלנים. עיריית ואנשי מקצוע לימיניהם, מדובר במסוימה לנטר לא שפוסה בדרך כלל, ועל אחת כמה וכמה כשמתובר בפרויקט מרכב ומכך שמחייב שילוב כמה גופים.

## כמה חרים לתוכנית

תמ"א 38 אסרה עליידי המשלה באפריל 2005, כחלק מהיערכות כוללת ונובעת לקראת רעידת אדמה חזקה, שרליפת מוסמים מתרחשת באזורנו ככל 1884 שנה - מכיוון שאסון במר גדול כזה התרחש בפעם האחרונה בשנת 1913, והערכת היא שירידת אדמה בוד עלולה להתרחש

שוב בעתיד הקרוב. מאחי שכיוון 400 מהמבנים בארץ אינם קיימים בחזק המתאים וצפויים לקרוס ביום שבו תריד האדמה - המשלה ערבה לנושא. אולם, מכיוון שהיא אינה יכולה לממן את חיזוק המבנים וגם לא מסמך יכולה להכריח דיירים לעשות זאת, נוצר פתרון כלכלי בדמות תמ"א 38. מטעם זה מביע המדינים כלכליים בשווי של עשרות אלפי דולרים במסדה לעודד דיירים לבצע את החיזוק.

מבחינת המדינה, לתמ"א יש יתרון המטון בייצור מקומות דוה נוספים במרכז הערים, וזאת עליידי הגבהת מבני הערים בקומה. כל זה ייעשה, כמסך, במקום לגולל אדמות הקלאיות או לפלוס לשריפה.

אלא שטלבר הכנת התוכנית, המדינה לא טיגתה גוף שיראג להם. כתוצאה מכך, אי שהתוכנית כהחלם ירידות, יש בה לא מעט חורים והיא אינה נותנת את הרפת למגוון רחב של בעיות שקיימות בשטח. במסגרת כללי תוכנית המתאר הארצית הזו, ניתן להוסיף ירידות ריחוף לבניין מישור בעזרת אחת משלוש אפשרויות. תוספת קומה על הגג היא האפשרות הקלאמית, הבעיה היא שישנם מקרים שבהם הגג נמצא בבקלותם של דיירים מסוימים והם מתנגדים למחלף, במצבים כאלה עומדת בפני יתר הדיירים האפשריות לסגור את קומת הקטורים ואם יש אחת כזו, אולם גם אז הרוב תלוי בכך שלא קיים כל מניע להקמת ירידות הריחוף והגירות הנמצאות בשכנות לקומת הכניסה הזו. אפשרות שלישית היא להלביש תלוי על צד הבניין, אבל סימושה תלוי בין השאר במרחק שקיים או לא קיים מבניין שכן, מחות הבניינים באזור וכדו. בכל מקרה, ימישהר בריך לקחת את מלוא התנונים, לבחון ולפתח אותם כדי לבדוק אם שווי הדידות התושבים יבטח את עלות הפרויקט, האם ניתן למסס את יכויות הבנייה מבחינת קווי הבניין הדרושים, היה רצוי גם שאותו גוים וזהו טראם אילו בעיות צפויות להתקורר בהיבט התכנוני, הביצועי, המישיפטי והכלכלי.

עקב לכן, הצורך בחשבת המבטתם של כל הדיירים הוא אחד המכשולים הנדולים בתוכנית. גם העובדה שהדיירים הם אלה שאמורים לשאת בהוצאות הבדיקות הראשוניות וכמה עשרות עלפי דולרים - לא מסויעת בייסוס הוכיות שמסקנה התמ"א: הבדיקות האלה כוללות משמש עם

קונסטרוקטור ויועץ קרקע וסבדקים את נושא החיזוק. יועץ שריד והסדק את המבד המישיפטי של הבניין, מנייה לאודיטל והסדק את הוכיות הקיימות לצורך תכנון התוספות והמסמך עם שטאי ושפיערין את שווי המחלף כולל. אחת מהבעיות המישיפסיות שיכולות לביצן בדרך נובעת למקרה שבו קבלן או יום טניצ לבניין, טניצ הצעה מסתה של חיזוק ושיפוץ ומגיש לדיירים תווח לתמיכה ובו הוא נכנס לעצמו את כל הוכיות הקיימות והסיודיות שיינתנו למבנה. המישיפסית הוא שכעבור כמה שנים קבלן כזה יוכל לנחות לפתע על הדיירים ולהפוך את הבניין לאתר פיננסים, כל זאת כדי למסס את הוכיות שקיבל. הרהיוב את המבנה ולגזור קושוין, מישור שהממשט אינו באחריות המדינה, נכנסו אל החלל שבין התיארות למציאות כל מיני יושים שלא הוקאו מחשבים את טובת הדיירים.

מי שרווקא מספק משרון חונן לטראם היא המינהל לשישים המ"א 38, שמסך לחים מסלול כבי 1,500 מבנים, בעיקר ברחבי גוש דן. מדובר בחברה פרטית שהתמחה בהתקנתה באופן מוחלט בתוים, לפדה את כלי התמ"א לטעם, על כל הקשים הבעיות הנובעות בדבר, וירחנה מול המאפשר לה לחזק מבנים מבלי שדיירים יעמדו להוציא אגורה מישיפס.

מנינהלת בודקים את נהוגי הבניין מבחינת היתכנות כלכלית וביצועית, מנינים את הבעיות העפיות ומכנים תוכנית מפורטת המטעה את כל זכויות הבניה האפשריות. כל זאת נעשה במסך תוך התייחסות לחיזוק המבנה ולשיפוצו. בנוסף לכן, המינהל מננה רכב שטענה או מולל חריקט המוחיה מסוה לדיירים, ונונה לקבלנים לקבלת הצעות מסוה, אפילו עובר הבדיקות הראשוניות לא נוכה החברה כמך, "אנחנו לקוחים על עצמנו את הסיכון הכרוך במידידות", אומר המנכ"ל צורד תומר ורישה.

## כוח מול הקבלנים

מנינהלת לוקחים על עצמם גם את מלאת השנת ההסכמה מכל ריחוף הבניין. "אנחנו שולחים נציגים שטלברים עם הדיירים, ומסבירים להם כי עקב לחיזוק הבניין זו הדרגנות כלכלית חריפעטית, אם קיימות התנגדויות לניטיסיות ונכונות, אנחנו מחשבים לתן מתוונות, ומנגד יודעים להתסודר גם עם דיירים שכל התנגדותם היא על רקע נקטני או קטנוני", אומר ורישה.

למכשול הזה מצטרפת גם מוקת הדיירים הנאלצים להסתחרר בין הקבלנים לרישויות. למעשה, אף ששכונה אחת יכולה להכיל עשרות בבות של מבנים הוקיטים לחיזוק, מבינת הרישויות כל בניין עומד בפני עצמו. הדיירים מצידם אינם שוקנים מקצועיים בשוק, לא מביאים בשלבו של הפרויקט ולכן עלולים להיות מנוצלים לרעה. "מכיוון שאנן מטפלים בחריקט נולד מאור של מבנים, אנו מקנים כוח נכונר אומר ורישה. "מי שעומד מול אנשי המקצוע, הקבלנים והרישויות זו המינהלת - ומכך, היא חזקה יותר ויש לה את היכולת להשיג הצעות קומות יותר מאנשי מקצוע העבודה לרווחם מאפשרת לנו לא לבנות תשלום מדיירים".

לצורך כך הקימה המינהלת טאני קבלנים שאמורים לעמוד כתנאים מוגדרים מאוד. הם נדרשים להציג מוניטין מוכת, להיות בעלי יכולת מיננסית ואתה ולספק ערבות כביצו מלאות. כל זאת כדי שאם חליה יקרה מהו, הדיירים לא יתקשו לשלם הפיננסים.

את התסלום על ביצועיה המינהלת נקבלת מהקבלן הנבחר כעמלה בת 6% אף מערך הירדות החדשות שמתווספות לבניין אם הפרויקט יצא למוצל. אם הפרויקט לא נבנה, היא סופנת את העלויות, וזה קורה אם ערכת בדיקת, הכנתם תוכנית והתבדיר שאף קבלן לא מוכן לקחה על עצמו את הפרויקט כי הוא לא מספיק כלכלית ובעקרה כזה יש שתי אפשרויות: האחת, שהדיירים ייידרשו להוסיף מכום נמוך יחסית, כמכוכות 5,000 דולר, כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי. האפשרות השנייה היא לנסות ולקבל מהרישות המקומיות אישורים לתוספת של יותר מקומה אחת כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי.

כמה עיריות כבר הבינו כי מינהלת התמ"א יכולה לשפך את חיות המנים הישינים במרס ואת מני העיד בכלל, והרישו את הכנסה. עיריית ראשון לציון לוננסה, מיפתה כישום מבנים בעיד שכתם הוא תאפשר להכפיל את הקומות הקיימות. כישתיהרין ניתנו היתרים תוך פרק זמן קצר יחסית של כמידיעה חודשים, ומתליאביב הציפיה העירייה מסכך מננה לבחינת בקשות להיות מסוה התמ"א. בערים אחיות, מספרים בתמ"א, הבידוקיטייה עשה את שלה לפחות עד שהאדמה מה תרע.

## המנהלת למימוש תמ"א 38

המנהלת מובילה בהגנות, מקצועיות, שירותיות.  
בשל ניסיונו הרב, אנו משוכנעים שנוכל להציע לכם  
את ההצעה האיכותית והטובה ביותר.  
אנו מזמינים דיירים שכבר קיבלו הצעות מקבלנים –  
לפנות אלינו ולקבל הצעה טובה יותר, בהתחייבות\*.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל עניין.

\* במבנים לפי שיקול דעתה של המנהלת.