

מהי תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית 38, הינה תוכנית מתאר העוסקת בהיבטים תכנוניים וסטטוטוריים של חיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה. התוכנית נועדה כדי לאפשר חיזוק של מבנים שלא נבנו ע"פ תקן 413, תקן המבטיח עמידותם של מבנים בפני רעידות אדמה חזקות (בעוצמה של יותר מ-6.5 בסולם ריכטר). התוכנית חלה על:

- ◆ מבנים קיימים שהיתר בנייתם הוצא לפני 1.1.1980.
- ◆ מבנים שנבנו לאחר מועד זה, אך לא על פי התקן הישראלי 413.

לפי הערכות של משרד התשתיות, כ-51 אלף מבנים בישראל עומדים בסכנת קריסה במקרה של רעידת אדמה מכיוון שנבנו על פי תקן ישן שהיה לפני אישור התקן הישראלי 413. בתקופה שלפני אישור התקן לא הייתה מודעות מספקת לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מרעידת אדמה.

התכנית אושרה בישיבת הממשלה ב-14 באפריל 2005.

כאשר מסתכלים בעיניים ממשלתיות, המטרה היא לאפשר ולהתיר חיזוקם של המבנים ישנים והתאמתם לסטנדרטים ותקנים חדשים ואמינים יותר, שיבטיחו עמידותם בפני רעידות אדמה. היה ברור לחוקק שבלתי אפשרי לכפות על הדיירים לשאת בהוצאה כה כבדה של שיפוץ וחיזוק המבנה ולכן חיפשו דרך שתאפשר לדיירים לבצע את החיזוק ללא הוצאה כספית. הדרך שנמצאה היא ע"י הרחבת אחוזי הבנייה של הבניינים ה"מחוזקים" ומתן אפשרות לבנות בקומת עמודים מפולשת ו/או בתוספת של קומה אחת על הגג ו/או בתוספת אגף לבניין וע"י כך לגרום ליזמים לשאת בהוצאות אלה. יש להבחין בין תוספת בנייה המותרת על פי תמ"א 38 לבין תוספות בנייה שניתן לעשות על פי התב"ע – תוכנית בניין העיר הרגילה.

מהי הסכנה הטמונה ברעידות אדמה:

ישראל ממוקמת באזור ססמי רגיש, על מפגש של שני לוחות טקטונים הידועים בשם "השבר הסורי אפריקני".

גאולוגים ישראלים מתריעים שרעידות האדמה האחרונות שהתרחשו בישראל הן רק אות אזהרה מקדים לרעידות אדמה גדולות ומסוכנות יותר, הצפויות להגיע בעתיד הקרוב.

מוכנותם של אזרחי מדינת ישראל לרעידות אדמה נמוכה מאוד. מספר רב של מהנדסים הזהירו וממשיכים להזהיר, שיש בארץ מספר עצום של מבנים מסוכנים שאינם בנויים לפי התקנים המקובלים בעולם המערבי לעמידה בפני רעידות האדמה. בעקבות כך נולדה תוכנית המתאר הארצית 38.

לאחרונה הוקמה ועדה להערכות, לנוכח המצב, אשר אחראית על הכנות תרחישים, הגדרת תחומי אחריות על גופים שונים בעת האירוע וטיפול בבנייה, חדשה או קיימת, כדי להגביר את כושר עמידותם של המבנים מפני רעידות אדמה.

רשימת רעידות אדמה בולטות שקרו בעבר הלא רחוק בישראל:

◆ יולי 1927 – רעידת אדמה קטלנית שהתרחשה בארץ וגרמה למאות הרוגים, אלפי פצועים ולנזק רב לרכוש. מוקד הרעש היה באזור יריחו ובעוצמה של 6.2 בסולם ריכטר.

◆ פברואר 2004 - רעידת אדמה שהורגשה בכל רחבי ישראל, בעוצמה של כ-5.1 בסולם ריכטר ומוקדה היה באזור הצפוני של ים המלח. רעידת אדמה זו לא השאירה אחריה קורבנות רבים, למעט כמה בניינים שנהרסו.

◆ יולי 2004 - הורגשה רעידת אדמה במרכז הארץ בעוצמה של 4.8, רעידת אדמה זו חלפה למזלנו ללא כל נפגעים.



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 www.topestate.co.il
 Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 info@topestate.co.il

להלן טבלה המתארת את המחזוריות של רעידות אדמה חזקות בארץ:

תאריך	אזור אפיצנטר משוער	הערכת עוצמה סייסמית מקסימלית (MMS)	מגניטודה משוערת	הערות
1 ביולי 1927	35.5 מזרח - 32 צפון (במעלות)	IX	6.25	מעל 300 הרוגים וכ-1,000 בתים הרוסים; פגיעות בכל האזור המאוכלס ובמיוחד בשכם, ריינה, טבריה, רמלה ולוד.
1 בינואר 1837	עמק הירדן (בין עמק חולה לכנרת)	IX-X	6.6	פגיעה באזור הצפוני והמרכזי עד יריחו-יפו. צפת כמעט נהרסה ונהרגו בה כמה אלפי איש; בטבריה נפלו חומות העיר ונהרגו כ-20% מתושביה.
30 באוקטובר 1759	עמק הירדן (בין עמק חולה לכנרת)	IX	6.3	פגיעה באזור הצפוני והרס בצפת, נהרגו כ-200 איש. פגיעה בטבריה, בעכו ובצידון. מלבנון דווח על 20,000 הרוגים (מספר זה נראה מוגזם מאוד).
14 בינואר 1546	בקעת הירדן (בין ים המלח לכנרת)	IX-X	6.6	כ-500 איש נהרגו בשכם; כמו כן נפגעו ירושלים, חברון, רמלה, חיפה ועזה.
בין מאי ליוני 1202		IX	6.3	פגיעות קשות בשכם ובדמשק (ייתכן וארוע זה מתייחס לרעידת האדמה משנת 1201).
בין מאי ליוני 1201		IX-X	6.6	פגיעות קשות בסוריה ולבנט; שכם נהרסה ואלפים נהרגו. צפת כמו כן כמעט נהרסה ונפגעו קשה עכו ומבצרים לאורך חוף לבנט.
18 במרץ 1068	בים התיכון, כנראה סמוך לחופי הארץ	IX	6.3	רמלה כמעט נהרסה. דווח (כנראה בהגזמה) על כ-15,000 הרוגים. נפגעו גם בניאס וירושלים.
בין 12/10 1033 ל-1034 1/4	האחד בבקעת הירדן והשני בים, סמוך לחופי הארץ	IX	6.3	כנראה התרחשו לפחות שתי רעידות אדמה (בעמק הירדן ובים). הפגיעות הקשות היו בשכם וביריחו ובמידה פחותה ברמלה ובירושלים.

◆ הנתונים הועתקו מתוך אתר האינטרנט של "המכון הגיאופיזי לישראל".

בניין שלא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 נמצא בסכנה ממשית ומסכן את דייריו.



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 ■ www.topestate.co.il
 Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 ■ info@topestate.co.il

ההזדמנות:

מתוקף העובדה שהיוזמה לחיזוק המבנה נתונה בידי בעלי הנכס, בהתאם להחלטת הממשלה, מציעה התוכנית מספר תמריצים לדיירים, לעידוד ביצוע החיזוק והרחבת הפעילות המונעת מפני הסכנה שטמונה ברעידות אדמה.

שיפור המבנה כולל את האופציות הבאות:

- ◆ הוספת מעלית לבניין, פיר המעלית הינו ציר חיזוק לבניין והמעלית היא עלייה באיכות החיים.
- ◆ חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה והתאמתו לתקן הישראלי 413.
- ◆ מתן פתרון להסדרי חניה או חידוש החנייה הקיימת.
- ◆ חידוש לוכי הכניסה לבנין.
- ◆ חידוש תיבות דואר בכניסת הבניין.
- ◆ חידוש עמדת האינטרקום בכניסת הבניין.
- ◆ שיפוץ המבנה וסידור הרכוש המשותף.
- ◆ חידוש חזית הבניין.
- ◆ חידוש החצר והגינה המשותפת.
- ◆ הוספת מרפסות שמש.
- ◆ הוספת ממ"דים.

ומעל הכל:

- ◆ שיפור משמעותי באיכות חייכם.
- ◆ העלאת ערך דירתכם בקירוב של 30%.
- ◆ ללא כל עלות כספית.
- ◆ ללא טרחה מצדכם.
- ◆ סביבת מגורים חדישה ונעימה.

על מנת לעודד יזמים וקבלנים לממש את תמ"א 38, מציעה להם התוכנית מספר תמריצים:

- ◆ מתן זכויות בנייה נוספות על הגג הניתנות בתמורה לחיזוק המבנה ומהווה את התשלום בגין שדרוג המבנה וחיזוקו.
- ◆ אפשרות השלמת קומה מפולשת.
- ◆ מתן פטור מהיטל ההשכחה.

בתמורה להעברת זכויות אלה ל"טופ אסטייט בע"מ" תתאפשר מימושה של התוכנית

ללא כל טרחה והשקעה כספית מצד דיירי הבניין.

* בידי הרשות המקומית נתונה הזכות שלא לאשר תוכניות מוצעות, אך במקרה כזה נדרשת הרשות להציג את ממצאיה ואת נסיבות החלטתה.



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 www.topestate.co.il
 Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 info@topestate.co.il

השלים במימוש תמ"א 38

שלב א' – יעוץ והכוונה

יעוץ נדל"ן מטעם "טופ אסטייט בע"מ" ייפגש עם נציגי ועד הבית המשותף או לחילופין, יצטרף אל דיירי הבניין באסיפת דיירים ויסביר להם את חלון ההזדמנויות הנפתח בפניהם באמצעות תמ"א 38.

בפגישה ידובר על הנושאים הבאים:

1. יינתנו הסברים בדבר היתרונות במימוש תמ"א 38.
2. בחירת איש קשר או פורום מייצג מטעם הבניין אשר ינהל את המשא ומתן מול "טופ אסטייט בע"מ".
3. יחתם הסכם שיתוף פעולה בין בעלי הנכסים לבין "טופ אסטייט בע"מ".
4. יוגדר לוח זמנים לעדכונים והתקדמות בפרויקט.
5. החברה תלווה את דיירי הבניין בכל שאלה והתלבטות שיועלו בעתיד.

מימוש הצעדים הנ"ל יבטיח את הדרך להמשך בחינת מימוש הפרויקט

שלב ב' – ביצוע בדיקות ראשוניות

תמ"א 38 מצריכה בשלב הראשוני את ביצועם של בדיקות הנדסיות מרובות אשר יומנו על ידי "טופ אסטייט בע"מ":

1. בדיקות הנדסיות של אופי הקרקע, חוזק המבנה ותשתיות קיימות, על מנת לאבחן את שיטת החיזוק המתאימה ביותר לבניין.
2. בדיקה של אדריכל כדי לבדוק את נושא זכויות הבנייה הנוספות, מיקום פיר המעלית ומתן פתרונות יצירתיים לחניות.
3. בדיקה משפטית של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין במטרה לבחון את ההיבטים המשפטיים ליישום הפרויקט.
4. בדיקה בעירייה וברשויות המס כדי לדעת את הדרישות, התנאים והעלויות הנלוות לפרויקט (מיסים, אגרות, היטלים).
5. בדיקה של שמאי שתקבע היתכנות כלכלית וביצועית למימוש הפרויקט.

במידה ובדיקות אלו יעברו בהצלחה נעבור לשלב התכנון.

שלב ג' – הכנת תוכנית ביצוע

במידה ויתברר כי אכן יש צורך בחיזוק הבניין, ולאחר אישורם של הדיירים, תתכנן "טופ אסטייט בע"מ" תוכניות בנייה באמצעות מהנדס ואדריכל לחיזוק וחיידוש המבנה להגשה לרשות המקומית לצורך קבלת היתר בנייה.

התוכנית כוללת אספקטים של חשמל, אינסטלציה, קירות, חגורות בטון וסוגי החומרים הנדרשים ע"י תמ"א 38.

התוכניות והשלכותיה יוצגו לכל בעלי הנכסים להסכמה סופית על התוכנית שתוגש לוועדה המקומית. "טופ אסטייט בע"מ" תהיה אחראית על כל המשא ומתן עד לקבלת היתרי הבנייה בתאום ועדכון של כל בעלי הנכסים בבניין.

המתנה להיתרים בוועדה המקומית יכולה להמשך עד 6 חודשים



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 ■ www.topestate.co.il
 Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 ■ info@topestate.co.il

שלב ד' - קדימה לדרך

חיזוק המבנה ושידרוגו של הבניין אפשרית ללא כל עלות כספית מצד הדיירים

תמ"א 38 מאפשרת לבצע שלב זה ללא עלות כספית ע"י העברת הזכויות ברכוש המשותף לטובת "טופ אסטייט בע"מ".
בשורה התחתונה אתם נהנים משיפור משמעותי באיכות חייכם וכן מעלים את רף הבטחון של משפחתכם וביתכם.
"טופ אסטייט בע"מ" תמנה מפקח מטעמה שבאחריותו לדאוג לביטחון הדיירים ועמידת הקבלן בסטנדרט שנקבע.
בנוסף יתנהל הפרויקט בהתאם ללוח הזמנים שיקבע ונציג "טופ אסטייט בע"מ" יפקח על תהליך הבנייה בצורה הדוקה תוך שמירה על שגרת חיי הדיירים במגבלות הקיימות.

שלב זה הינו השלב הקשה מבחינת נוחיות הדיירים ומצריך סבלנות ואורך רוח שבסופו של דבר ישתלמו לכולם

ניתן לקבל חוות דעת ראשונית מיועצינו לאחר מסירת מספר פרטים בסיסיים אודות הבניין וכן פרטי התקשרות באתר האינטרנט של החברה, בכתובתנו:

www.topestate.co.il



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 www.topestate.co.il
Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 info@topestate.co.il

פרוטוקול אסיפת דיירי הבניין

שכתובתו:

שנתקיימה בתאריך _____.

על סדר היום:

מימוש תמ"א 38 באמצעות "בי.פי.אן טופ אסטייט בע"מ" ("החברה").

הצעת החברה:

החברה הסבירה כי היא עוסקת, בין היתר, בייזום וניהול פרויקטים למימוש תמ"א 38. החברה תעסיק קבלן מבצע מוסמך לביצוע הפרויקט ותדאג לליווי משפטי של העסקה בין ועד הבית לבין הקבלן. כמו כן, תעסיק החברה מפקח בנייה אשר יהא כפוף באופן ישיר לוועד הבית, לצורך פיקוח על טיב ביצוע העבודה. בנוסף, החברה תהא זו אשר תדאג להמציא את כל האישורים הנדרשים מהעירייה לצורך ביצוע הפרויקט. על מנת לבדוק את היתכנות מימוש הפרויקט, תבצע החברה בדיקות בתחומים הבאים:

1. בדיקה בעיריית _____.
2. בדיקה של מהנדס קונסטרוקטור – הערכת עלות ראשונית בנוגע לחיזוק הבניין כנגד נזקי רעידות אדמה.
3. בדיקה אדריכלית על מנת למצות בבניין את מירב אפשרויות הבניה, בדיקת היתכנות של הקמת מעלית, סידורי חניה אפשריים, מרפסות ועוד.
4. בדיקה כלכלית ביחס לרווח הצפוי לקבלן המבצע את הפרויקט.

כלל הבדיקות המפורטות לעיל יבוצעו על ידי החברה ללא כל הוצאה כספית מצד הדיירים.

הוחלט:

1. לייפות את כוחם של נציגי החברה לבצע בדיקות היתכנות ברשויות השונות, לרבות לשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית _____, ועדות תכנון ובנייה וכל מוסד ממשלתי ו/או עירוני אחר.
2. למנות את _____ (א) מר/גב' _____ ת.ז. _____ דירה _____ ואת (ב) מר/גב' _____ ת.ז. _____ דירה _____ להיות נציגיו המוסמכים של ועד הבית, לרבות לצורך ניהול מו"מ מול החברה וחתימה על הסכם, ככל שייחתם וכי חתימתם של הנציגים תחייב את הדיירים לכל דבר ועניין.

כאנו על החתום:

דירה 1 – שם _____ חתימה _____	דירה 2 – שם _____ חתימה _____
דירה 3 – שם _____ חתימה _____	דירה 4 – שם _____ חתימה _____
דירה 5 – שם _____ חתימה _____	דירה 6 – שם _____ חתימה _____
דירה 7 – שם _____ חתימה _____	דירה 8 – שם _____ חתימה _____
דירה 9 – שם _____ חתימה _____	דירה 10 – שם _____ חתימה _____
דירה 11 – שם _____ חתימה _____	דירה 12 – שם _____ חתימה _____
דירה 13 – שם _____ חתימה _____	דירה 14 – שם _____ חתימה _____
דירה 15 – שם _____ חתימה _____	דירה 16 – שם _____ חתימה _____



Top Estate Ltd.

טל': 077-4009117 פקס: 077-4009118 ת.ד. 1229, כפר-סבא, 44111 www.topestate.co.il
 Tel.: 972-77-4009117 Fax: 972-77-4009118 P.O. Box 1229, Kfar-Saba, 44111 info@topestate.co.il