

תאריך: 8.7.10

לכבוד  
מערכת עיתון כל השרון  
(לידי חגית)

**תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**  
**(להלן: "תמ"א 38" כתבה שניה בסידרה**  
**הסכנה – רעידת אדמה בישראל (המשך)**

**שאלה:** מהי מטרתה של תמ"א 38?  
**תשובה:** מטרתה של תמ"א 38 היא לעודד חיזוק מבנים קיימים כנגד הוספת זכויות בנייה מוגבלות.

**שאלה:** מהן דרישותיה של תמ"א 38?  
**תשובה:** חיזוק עפ"י תוכנית מאושרת ע"י מהנדס שהוסמך לכך, שיפוץ חיצוני של המבנה כולו, תוך שילוב אלמנטים של החיזוק בחזית המבנה כמכלול אחד, חיזוק המבנה יכלול: חיזוק יסודות קיימים ו/או מערכת יסודית חלופיים, מסגרות פלדה, חנייה, פיתוח החצר, ובניית ממ"ד.

**שאלה:** על אלו מבנים חלה התמ"א 38?  
**תשובה:** התוכנית חלה על מבנים שניתן לגביהם היתר בנייה לפני ה- 1.1.1980, ושמהנדס בדק וקבע שיש צורך בחיזוקם. המבנים ברמת הסיכון הגבוהה ביותר הם אלו שנבנו לפני 1977, ומתנשאים לגובה של 3-4 קומות, וניצבים על קומת עמודים (קומה פתוחה ללא קירות). התוכנית חלה בכל הארץ אך כיום בגלל שיקולים כלכליים ניתן לממש רק באזורי הביקוש.

**שאלה:** מה אני כדאי יכול לקבל ממימוש התוכנית?  
**תשובה:** התוכנית מאפשרת לבניין שיחזק לזכות בסל הטבות הכולל עיצוב ושיפוץ חיצוני של הבניין, הוספת מעלית, חידוש גדרות, שיפוץ לובי ועוד... יש לזכור כי התכנית יועדה בראש ובראשונה לגרום לדיירים לחזק את המבנים הישנים והרעועים מבלי שיאלצו לממן זאת מכיסם. יצוין כי באזורים שבהם ערך הדירות שהתווספו לבניין הוא גבוה, ייתכן שהדיירים יקבלו גם תוספת של עד 25 מ' דירות שלהם, לרבות ממדים, מרפסות שמש, ו/או מחסנים והכל בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. בכל מקרה הערך המוסף של התוכנית היא הגדלת רווחת הדיירים, חיזוק והשבחת דירותיהם וערכם בערכים שבין 15-30% עפ"י הערכת שמאי.

**שאלה:** מה עלי לעשות כדי לממש את התוכנית?  
**תשובה:** ישנן שתי אפשרויות, התארגנות של בעלי הדירות, דבר שיהא כרוך מבחינתכם במימון בדיקות מקדימות של אנשי מקצוע רבים, ביניהם אדריכל, מהנדס, עו"ד, שמאי, בדיקות מול העיריה ומול רשויות המס, לתאם ולהבין בכל התהליך הרלוונטי ולהצליח לסגור עסקה טובה מול קבלן/יזם. על פניו נראה כי אפשרות זו בשל מורכבותו של הפרויקט כאפשרות שאינה מעשית. האפשרות השנייה היא, התקשרות עם קבלן/יזם, אפשרות זו הינה מעשית ונפוצה יותר שעה שעל היזם לבצע הבדיקות בין השאר כאמור לעיל, ובסופו של יום הוא זה שייבצע את החיזוק של המבנה עפ"י דרישות התמ"א כשהוא כרוך גם בשיפוץ חיצוני של הבניין (תוספת מעלית). בתמורה לכך "רוכש" היזם את זכויות הבנייה הנוספות. היתרון בכך הוא שהדיירים לא צריכים להתנהל מול הרשויות, כל הטיפול נעשה ע"י אנשי מקצוע, החיסרון הוא שהקבלן ינסה לתת לדיירים כמה שפחות תמורת זכויות הבנייה ולשמר לעצמו כמה שיותר.

