

מהי תמ"א 38

- הקדמה
- מהי תמ"א 38
- מהו התהליך?
- הגורמים המעורבים
- יוזם התהליך
- השלבים בתהליך
- סכום
- מסמכים מצורפים נוספים:
- הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, נספחיה ודברי הסבר.
- הנחיות וטפסים מטעם משרד הפנים.
- הנחיות לשכת מהנדס העיר.
- מצגת.

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

הקדמה

תכנון קונסטרוקטיבי של מבנה לצורך עמידה ברעידות אדמה, נעשה ע"י מהנדס קונסטרוקטור המבסס את חישוביו על תקן ישראלי מספר 413, אשר נכון להיום הינו בן כ-100 עמודים לערך, הגדוש בנוסחאות וטבלאות. אולם בעבר הלא כל כך רחוק, בשנת 1961 היה התקן הזה במתכונת אחרת ומצומצמת מאוד של כ-2 עמודים בלבד. תקן זה עבר שינוי והוצא בשנת 1975 ברמת חישוב נאותה כאשר קונסטרוקטורים רבים נעזרים בו אף היום.

ניתן להניח כי מבנים אשר הוקמו לפני 1961, לא תוכננו לעמידה כל שהיא ברעידות אדמה, אולם גם מבנים אשר הוקמו לפני 1975, (מועד הוצאת התקן המעודכן), לא נתקיימו בהם החישובים הנדרשים דהיום, להוציא מהכלל מבנים בני קומה אחת או שתיים (בד"כ צמודי קרקע) שאינם נדרשים לעמידה בתקן זה, כל זאת בכפוף להנחיות התקן כמובן.

המחוקק קבע כי למרות הוצאת התקן המעודכן בשנת 1975, סביר להניח כי רק כחמש שנים לאחר מכן, יושמו ההנחיות החדשות ע"י המתכננים והקבלנים כנדרש.

ולכך, נקבע כי רק החל מה-1/1/1980 מתקיימת בניה בהתאם לתקן המעודכן 413 לרעידות אדמה בצורה נאותה. קרי, ההנחיה היא, כל מבנה אשר הוקם לפני מועד זה, אינו עומד בתקן לרעידות אדמה ואילו, כל מבנה אשר הוקם לאחר מועד זה, עומד בתקן לרעידות אדמה.

בעקבות רעידת האדמה החזקה (0.6 בסולם ריכטר) שהתרחשה בארץ בשנת 2004, הלכה והתפתחה המודעות הציבורית לבעייתיות שקיימת במבנים שאינם עומדים בתקן לרעידות אדמה. עיקר הבניה במדינת ישראל בוצעה עד שנת 1980, דבר המעמיד את מרבית המבנים בארץ בסכנה באם תתרחש רעידת אדמה עוצמתית, רעידת אדמה שכזו צפויה להתרחש באזורנו בכל רגע נתון.

בדצמבר 2003 יצא תקן ישראלי 2413 – הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם. תקן זה דן במבנים קיימים, שנדרש לבדוק את עמידותם הצפוי באירוע סייסמי או לחזקם נגד רעידת אדמה וזאת בשונה מתקן ישראלי 413 המיועד לתכנון מבנים חדשים בלבד.

בכדי לעודד את חיזוק הבניה הקיימת והבאתה לרמה אשר תעמוד בתקן ישראלי 2413, יזמה המדינה את תמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 38.

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

מהי תמ"א 38?

תמ"א 38 הנה תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. התמ"א אושרה ע"י ממשלת ישראל במאי 2005 ונועדה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים חוקיים ואחרים לשיפור המבנים וחיזוקם, כנגד רעידת אדמה. התמ"א קובעת הנחיות שמטרתן לעודד בצוע חיזוק מבנים כאמור על ידי תוספות בניה.

מבנה העומד בדרישות תמ"א 38 הינו מבנה אשר הוצא לו היתר בניה לפני 1/1/1980. למבנה העומד בתנאי סף זה, מציעה התמ"א, תמריצים לעידוד בצוע חיזוק קונסטרוקטיבי למבנה כגון: תוספת שטחי בניה ויח"ד. בנוסף הדיירים יכולים לדרוש מהקבלן המבצע, שדרוג מערכות הבנין (מעליות, מערכות סולריות, טיח, צבע, חיפוי קשיח כדוגמת אבן, לובי מחודש וכד').

מהו התהליך?

תהליך הבחינה, בדיקה, בצוע חישובי עמידות ובצוע החיזוקים למבנים קיימים, מבוצע בהתאם לתקן ישראל 2413 והתאמות מסוימות על פי תקן ישראלי 413. התהליך מורכב משני שלבים עיקריים: תהליך תכנוני ותהליך קנייני.

1. התהליך התכנוני:

- א. אישור עמידה בתנאי תמ"א 38.
- ב. אישור תכנית הבניה בהתאם לתנאי תמ"א 38.
- ג. אישור התכנון הקונסטרוקטיבי.
- ד. הוצאת היתר בניה.

התהליך מתקיים בין מגיש הבקשה מטעם הדיירים, (מגיש הבקשה כולל גם את הקונסטרוקטור שהכין וחישב את החישובים הסיסמיים והקונסטרוקטיביים) ובין הועדה לתכנון ובניה קריות ומשרד מהנדס העיר.

2. התהליך הקנייני:

- א. בחירת יזם וקבלן לבצוע הפרוייקט.
- ב. החתמת כלל הדיירים והסכמתם לבצוע העבודות.
- ג. חתימת חוזה מול היזם.
- ד. התהליך מתקיים בין דיירי הבנין ובין היזם/קבלן ללא התערבותה של הועדה ושל העירייה.

הגורמים המעורבים

גורם	סוג התהליך	אחריות בתהליך
יזם/קבלן	תכנוני/קנייני	אחראי לתכנון הכולל (גם האדריכלי וגם הקונסטרוקטיבי), אחראי להגשת הבקשה ולטיפול, אחראי לבצוע העבודות ולמתן פתרון במידת הצורך לבעלי הדירות.
הועדה לתכנון ובניה קריות והעירייה	אישור התכנון	אחראית למתן אישור עמידה בתנאי תמ"א 38, לתהליך אישור התכנון האדריכלי והקונסטרוקטיבי

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

ולמתן ההיתר.		
אחראים למו"מ מול היזם/קבלן ועל ההחלטה האם לבצע את העסקה.	קנייני	בעלי הדירות (כאשר אינם היזמים ואו הקבלנים)

יזום התהליך?

היזומה היא פרטית. היא יכולה להגיע מיזמים או קבלנים פרטיים והיא אף יכלה לצמוח מבעלי הדירות המתארגנים לבצוע התהליך.

השלבים בתהליך?

מול מי?	הגורם האחראי	שלב בתהליך
מהנדס/מתכנן מטעם היזם ומול התוכניות שבועדה.	יזם פרטי או בעלי הדירות	בדיקה בסיסית כי המבנה עומד בתנאי תמ"א 38
החלטה של הדיירים בלבד	יזם פרטי או בעלי הדירות	החלטה עקרונית של כלל הדיירים ליציאה לפרוייקט
הועדה לתכנון ובניה קריות	יזם פרטי או בעלי הדירות באמצעות קונסטרוקטור	הכנת תכנית בניה/חיזוק (כולל אישור מהנדס כי המבנה אינו עומד בתקן 413 וכי היתר הבניה הוצא לפני 1/1/80)
פעולה פנימית של היזם או הדיירים.	יזום התכנית (הדיירים או היזם)	איתור ויידוע בעלי הדירות בהכנת התכנית
הקונסטרוקטור ו/או היזם/דיירים	הועדה לתכנון ובניה קריות	אישור עקרוני של החישובים הקונסטרוקטיביים והסייסמיים
הועדה המקומית	הועדה, העיריה והמתכננים מטעם היזם/דיירים	תהליכי אישור התכנית
הקבלן	הדיירים או היזם	בחירת קבלן מבצע
היזם והקבלן	בעלי הדירות	מו"מ וחתימת חוזה על תנאי העסקה (והבטחונות)
הועדה המקומית קריות	הדיירים או היזם/קבלן	קבלת אישורים לבצוע הבניה

סיכום

רעידת אדמה חזקה עלולה להתרחש בכל רגע נתון ולפגוע פגיעה אנושה במבנים אשר הוצא להם היתר בניה לפני ה-1/1/80. לצורך חיזוק המבנים הישנים הקיימים יצא תקן ישראלי 2413 המנחה כיצד יש לבדוק ולחזק את המבנה. במקביל אושרה תמ"א 38 אשר תפקידה לעודד באמצעות זכויות בניה נוספות, את חיזוק המבנה.

כל מבנה העומד בתנאי הסף של תמ"א 38 זכאי לתוספת זכויות בניה.

העירייות מעודדות יזמות לפרוייקטים על בסיס תמ"א 38 בכל מקום בו התקימה בניה אשר אינה עומדת בתנאי התקן לרעידות אדמה, תקן ישראלי 413. כל יוזמה נבדקת על היבטיה הקונסטרוקטיביים והתכנוניים השונים ומקודמת בהתאם.

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

הועדה רואה חשיבות ויתרון בשותפות בעלי הדירות בתהליך ומימושו.