

11). הנחיות בנושא יישומה של תמ"א 38

יצויין כי **משרד הפנים רואה חשיבות גדולה בהכנת תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38 על-ידי הוועדות המקומיות בלוח זמנים מזורז, ואישורן**. תוכניות אלה יאפשרו להתאים את היקף הזכויות - הניתן כתמריץ לחיזוק מבנים - לתנאים מקומיים, לכושר הנשיאה המקומי ולכדאיות הכלכלית של ביצוע החיזוק.
הנחיות שלהלן קובעות חובת בחינת הצורך לעריכת תוכניות כנ"ל ולוח זמנים לקידומן, והן משלימות את ההנחיות שפורסמו בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2009-1.

חיזוק המבנים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה היא פעולת היערכות הכרחית שנועדה להציל חיים ותוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) נועדה לעודד ולסייע בקידום פעולה זו, לרבות באמצעות מזעור ההוצאות הכספיות הכרוכות בפעולת החיזוק. זאת, באמצעים של תכנון סטטוטורי.

משרד הפנים רואה חשיבות גדולה בעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - לרבות במסגרת מימוש תמ"א 38 - ופועל לקידומה במגוון האמצעים העומדים לרשותו, לרבות:

- קידום אישורה של **החקיקה המשלימה לתמ"א**, שכוללת את החוקים הבאים: חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008¹, חוק התכנון והבנייה (עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ח - 2007² וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 - הוראת שעה), התשס"ח-2008³.
- מתן **הנחיות מקצועיות** בנושאים שהועלו במהלך יישומה של התוכנית, כגון נוהל לביצוע בקרה הנדסית על בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 (התפרסם בחוזר מנכ"ל משרד מס' 4/2008), נוהל פירוט תוספת זכויות בנייה בבקשה להיתר בנייה ולעת עריכת תוכנית מפורטת מכוח תמ"א 38 - לצורך קבלת הקלות מס מכוח החקיקה המשלימה (התפרסם בחוזר מנכ"ל משרד מס' 1/2009).
- **התאמת תקנות בנושא בטיחות אש לתמ"א 38** (תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 8), התשס"ט-2009).
- **הפעלת אתר האינטרנט** בנושא חיזוק מבנים, דרכו ניתנות הבהרות לשאלות המתכננים והציבור הרחב בנושא התמ"א:
<http://www.moin.gov.il/tama38>
- הכנת **נוסח משולב** של התמ"א (לא סטטוטרי), שיציג בנוסח אחד את התמ"א העיקרית והשינויים שנעשו בה (שינויים מס' 1 ו-2).
- **הארכת תוקפה של התמ"א** לתקופה נוספת של 5 שנים, עד ה-18.05.2015.
- ארגון **כנסים** מקצועיים למהנדסי הוועדות המקומיות בנושא, ועוד.

¹ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.
² ס"ח התשס"ח, עמ' 62.
³ ס"ח התשס"ח, עמ' 221.

להלן הנחיות באשר לאופן הטיפול בבקשות להיתר בנייה שמוגשות מכוח תמ"א 38 וביחס לעריכת תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38.

1. טיפול בבקשות להיתר בנייה שמוגשות מכוח תמ"א 38 / תוכנית לפי ס' 23 בתמ"א 38:

חשוב להבטיח כי הטיפול בבקשות להיתר בנייה כאמור יהיה יעיל, ענייני ומהיר ככל הניתן.

לפיכך יש לתת קדימות לטיפול בבקשות למתן היתר בנייה אשר מוגשות לוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה מכוח תמ"א 38 או מכוח התוכנית לפי ס' 23 בתמ"א 38, אם אושרה תוכנית כזו בתחום הוועדה המקומית.

כדי להבטיח טיפול יעיל בבקשות להיתר מכוח תמ"א 38, מומלץ לפעול באופן הבא:

- מינוי רפרנט אחראי/הקמת מינהלת ליישומה של תמ"א 38 בתחום הוועדה המקומית

מומלץ למנות בכל יחידת הנדסה ותכנון ברשויות מקומיות, רפרנט בעל ידע מתאים שיהיה אחראי על הנושא ושייתן מענה לפונים בעניין זה לוועדה המקומית. הרפרנט ילווה את הטיפול בכל בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 שמוגשת לוועדה המקומית, עד לאישורה.

שמו של הרפרנט האחראי ליישומה של תמ"א 38 בתחום הוועדה המקומית, פרטים ליצירת קשר עימו ושעות עבודתו יפורסמו לציבור הרחב בלוחות המודעות, באתר האינטרנט של הרשות המקומית והוועדה המקומית ובדרכים נוספות.

מומלץ כי הרפרנט ייעזר בחומר הרלוונטי לנושא תמ"א 38, לרבות הנוסח המשולב לתמ"א אשר מטמיע את השינויים שנעשו בתוכנית העיקרית מאז אישורה ועד היום, הוראות החקיקה המשלימה לתמ"א, ומדריך לתמ"א 38, שמפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים:

<http://www.moin.gov.il/tama38>

בנוסף, מומלץ לשקול את הצורך בהקמת מינהלת ליישומה של תמ"א 38 בתחום הוועדה המקומית.

- אופן הטמעת דרישות פיקוד העורף לגבי שיפור רמת המיגון של מבנים בבקשות להיתר בנייה המוגשות מכוח תמ"א 38

יצוין כי בהתאם לדרישות חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951, כל בקשה להיתר בנייה לפי תמ"א 38 או תוכנית אחרת שמאפשרת תוספת בנייה למבנה קיים, מועברת לבדיקת מהנדסי פיקוד העורף לבחינת הצורך בשיפור מיגון המבנה ומתן הנחיות בעניין זה.

כדי להבטיח את הטיפול היעיל בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, מומלץ להפנות את מגישי הבקשה להיתר למהנדסי פיקוד העורף בשלב מוקדם יחסית של הטיפול בבקשה להיתר. זאת, כיוון שלהנחיות פקע"ר כאמור עשויות להיות השלכות מהותיות על הבקשה להיתר.

ביצוע בקרה הנדסית -
חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2008 מפרט את נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. ביצוע בקרה הנדסית כאמור חשובה ביותר, וזאת על-מנת לוודא כי תוכנית החיזוק אכן מבטיחה את עמידות המבנה.

ביצוע מעקב אחר טיפול בבקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 ודיווח -
הרפרנט יבצע מעקב צמוד אחר טיפול בבקשות להיתר המוגשות לוועדה מכוח תמ"א 38, וינהל באופן שוטף בסיס נתונים על שלבי הטיפול בכל בקשה להיתר כאמור. בסיס הנתונים יכלול, בין היתר, את הפרטים, לפי סעיף 28 בתמ"א 38, לרבות מועד הגשת הבקשה להיתר בנייה, מועד מתן היתר בנייה, זמן הטיפול הממוצע בבקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38, מספר יח"ד שיחזקו לפי הבקשה המאושרת, מספר יח"ד שיתווספו למבנה, מספר יח"ד שיורחבו, מועד לתחילת ביצוע החיזוק ומועד סיומו (אם ידוע), ופירוט פעילות ההסברה לציבור הרחב שנעשתה בתחום הוועדה. דו"ח שנתי על היקפי יישומה של תמ"א 38 בתחום הוועדה המקומית, המבוסס על בסיס הנתונים האמור, יועבר למתכנן המחוז עד ה-1 בינואר מדי שנה.

פעילות הסברה -
בחוזר מנכ"ל מס' 4/2008 הומלץ כי כל רשות מקומית תגבש תוכנית פעולה לשם הגברת יישומה של תמ"א 38, שתכלול את האמצעים להגברת מודעת הציבור למנגנון הסטטוטורי הקיים לחיזוק מבנים (תמ"א 38). זאת, באמצעות פעילות במינהלים קהילתיים, במתנ"סים, באמצעות דיוור ישיר, דרך אתרי האינטרנט של הרשויות המקומיות, כתבות בעיתונות המקומית ועוד.

חשוב להמשיך ואף להגביר פעילות זו בכל רשות מקומית.

2. תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38:

תמ"א 38 מציעה מנגנון לעידוד חיזוק המבנים בקנה-מידה ארצי. לא בכל מקום מהווה תוספת הזכויות תמריץ מספיק לכיסוי ההשקעות בחיזוק המבנים. לפיכך, יש חשיבות רבה לאיתור האזורים שבהם תמ"א 38 אינה אפקטיבית. באזורים אלה ניתן ליזום תוכניות כפי שמפורט בסעיף 23 בתמ"א 38. תוכניות אלה יאפשרו תוספת זכויות בנייה כתנאי לחיזוק המבנים, בהתאם לתנאים המקומיים. המועצה הארצית בישיבתה מיום 13.10.2009 קראה לכל הוועדות המקומיות **לבחון את הצורך בעריכת תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38**. פנייה בעניין זה נעשתה גם באמצעות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2008.

פורמט תוכנית לפי ס' 23 לדוגמה -
בהמשך לפנייתה של המועצה הארצית כאמור, פורסמו באתר האינטרנט של משרד הפנים (<http://www.moin.gov.il/tama38>) הנחיות בנושא עריכת תוכנית מתאר מקומית/מפורטת לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והצעה לנוסח הוראות תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 - תוכנית לדוגמה.

חוזר מנכ"ל 1/2010
ז' באלול התש"ע, 17 באוגוסט 2010

יובהר כי הצעה זו מהווה תבנית בסיסית בלבד, וניתן לערוך בה שינויים ותוספות, לקבוע כללים שונים לגבי סוגי מבנים שונים וכו'.

- חובת בחינת הצורך לעריכת תוכנית לפי ס' 23 ולו"ז לקידומה
כל ועדה מקומית מתבקשת לגבש טיוטת תוכנית כאמור ולדון בה בישיבת הוועדה המקומית מוקדם ככל הניתן **ולא יאוחר מה-15.09.2010**.

הוועדה שתחליט כי אין טעם לערוך תוכנית כאמור, תנמק את החלטתה בכתב.

מהנדסי הוועדות המקומיות ידווחו למתכנן המחוז על קיום הדיון והחלטת הוועדה בעניין התוכנית כאמור, **עד ה-1.10.2010**.

מתכנני המחוזות יפעלו באופן שוטף לוודא את יישומן של הנחיות אלה מול הוועדות המקומיות שבתחומן. כמו כן, מתכנני המחוזות יעבירו **עד ה-1.11.2010** דיווח מלא למנכ"ל משרד הפנים בעניין יישום ההנחיות, לרבות לעניין קידום תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38,.