



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# מדריך לדיירים

כיצד להתנהל במהלך ביצוע פרויקט  
תמ"א 38 חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ?



# הקדמה

מדריך זה בא לתאר את שלבי הביצוע בפרויקטים מכוח תמ"א 38 - חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ונועד להקנות לדיירי הבניין ידע על התהליך שהם עתידים לעבור. המדריך נותן דגשים והמלצות לכל שלב במהלך ביצוע הפרויקט ומפנה את תשומת ליבם של הדיירים למטרדים שעתידים להפריע למתגוררים באתר בנייה. מדריך זה משלים את מדריך תמ"א 38 ("מדריך תמ"א 38 - מורה נבוכים לבעלי דירות המבקשים לבצע פרויקט תמ"א 38") ואת הסכם המדף לעסקאות תמ"א 38/1 שעתיד להתפרסם בקרוב.

לאחר התקשרות בין בעלי הדירות לבין היזם ולאחר התכנון ומתן היתר הבנייה, היזם נערך לביצוע הפרויקט. אנו ממליצים שהפרויקט ילווה על ידי מפקח מטעם בעלי הדירות. להלן יפורטו עיקרי השלבים וההיערכות הנדרשת אליהם: תיעוד מצב הדירות הקיימות; התארגנות לכניסה למגרש; ביסוס; חיזוק השלד; הגמר ומסירת הפרויקט.



# טרום ביצוע

## תיעוד מצב הדירות הקיימות

### 1 טרום ביצוע

היזם מתאם ביקור בדירות עם המפקח מטעם בעלי הדירות או עם נציגות בעלי הדירות לעריכת סקר פיזי של הדירות, וכדאי שיתועד גם בכלים דיגיטליים (בתצלומים ובסרטונים), עוד לפני תחילת הביצוע. אם בזמן הביצוע יקרה משהו לדירה, יהיה תיעוד שהנזק נגרם עקב הביצוע. מומלץ לבצע את התיעוד בנוכחות בעל הדירה ולא בנוכחות שוכרים. יש לתעד את מצבם של כל המפורטים להלן טרום תחילת ביצוע הפרויקט:

א | **הקירות:** יש לבדוק אם יש סדקים, רטיבות ושברים.

ב | **תשתיות קיימות:** חשוב לבדוק את מקום המזגנים, נקודות החשמל והתקשורת ולוודא שאינם מפריעים לביצוע ההרחבות בפרויקט. כמו כן יש לבדוק את תקינות המזגנים.

ג | **חלונות:** אם אין מחליפים את כל החלונות במיזם, מומלץ לבדוק אם יש חלונות שבורים ואם כל החלונות נפתחים. חשוב לבדוק את סוג הזכוכית הקיימת כדי לדעת איזה סוג לקנות במקרה של שבירה או סדיקה במהלך הפרויקט. נוסף על כך בודקים אם יש רשתות, תריסים או סורגים ואם יש חלונות שנחסמו או נפתחו בניגוד להיתר הקיים ומשפיעים על חזיתות הבניין.

ד | **דודי שמש:** אם יש דודי שמש, יש לבדוק את תקינותם.

ה | אם **חדר מסוים** יורחב בפרויקט לקראת פינויו, יש לתעד את תכולת החדר ואת מצבו.

מטרדים 

אין.

### 2 ביצוע

התארגנות

ביסוס

חיזוק השלד

גמר

### 3 לאחר הביצוע

# ביצוע

## שלב ההתארגנות

לאחר קבלת ההיתר יש כמה פעולות הנדרשות טרם תחילת ביצוע העבודות בשטח. לצורך תיאום סדרת הפעולות מומלץ לקבוע פגישה בבניין בנוכחות היזם (או נציג מטעמו שאמון על עבודה עם בעלי הדירות), המפקח מטעם בעלי הדירות, אם ישנו, הקבלן ונציגות בעלי הדירות. בפגישה יתאמו הנוכחים פרטים אלו:

### 1. קביעת נוהלי עבודה והעמדת ערבויות וביטוחים:

א | העמדת ערבויות למען בעלי הדירות והסדרת הביטוחים בהתאם להסכם שבין היזם לבעלי הדירות.

ב | הגדרת משך הטיפול בבעיות במהלך הביצוע (לרוב יופיע בהסכם בין היזם לבעלי הדירות).

ג | הגדרת כללי ניקיון ובריאות בבניין בעת הביצוע, ובהם:

- ניקיון יום-יומי של המעברים (חדר המדרגות והיציאה מהבניין) ברמה סבירה.
- סילוק כל מפגע בטיחותי (כגון הרמת סולמות הפיגומים בקומת המגורים הראשונה).
- התקנת תאורה בלובי הבניין ובחדר המדרגות.

### 2. תיאום ביצוע - יש לבצע בשטח פעולות ראשונות כגון אלו:

- גידור הבניין ויצירת מעברים בטוחים: במעברים יש להתקין תאורה, מעקות במידת הצורך ומחפי ראש.
- צמצום השטח הציבורי הפעיל בבניין: אם יש חניות בבניין, לרוב הן יבוטלו לתקופת הפרויקט. כמו כן יבוטלו חדרי האשפה (היזם צריך לתאם עם העירייה מקום לאיסוף האשפה עד לסיום הפרויקט). אם יש גינה, היא לרוב תהיה לא שמישה לתקופת הפרויקט, ותיבות הדואר יוזזו או יבוטלו.
- ברוב המקרים מחליפים את תשתית הגז עקב צורך בטיחותי ומספקים לדיירים כיריים חשמליות באופן זמני.
- בשלב ההתארגנות מנתקים את התשתיות הקיימות (מים וביוב, ולעיתים חשמל ותקשורת) ומעתיקים אותן למקום אחר. היזם מחויב להודיע על ניתוק זמני (לכמה שעות) ועל העתקת המקום.
- ביטול דודי שמש על הגג עקב תוספת קומות למהלך תקופת הבנייה.
- העתקת מזגנים.

### מטרדים

ניתוקים לכמה שעות בתשתיות, ביטול חניות וצמצום השטח הציבורי בבניין עד לסיום הפרויקט. מומלץ להודיע מראש על ניתוקי תשתית על ידי תליית מודעות בבניין ושליחת הודעה בקבוצת הוואטסאפ של הבניין.

1 טרום  
ביצוע

2 ביצוע

• התארגנות

• ביטוס

• חיזוק השלד

• גמר

3 לאחר  
הביצוע

## שלב הביסוס

שלב הביסוס כולל את עבודות העפר, קידוחים לצורך חשיפת היסודות הקיימים ויציקת בטון. עבודות אלו נעשות לרוב מתחת לפני הקרקע לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ולביסוס הקומות החדשות שיתווספו לבניין.

### מטרדים

במהלך הקידוחים ויציקת היסודות יש רעש ואבק, והבניין רועד. חשוב לזכור שזהו אתר בנייה לכל דבר ועניין, ולעיתים קורות טעויות ועלולים להיפגע קווי מים וביוב, חשמל ותקשורת העוברים בקרקע. בשלב זה לרוב יוסרו חבלי הכביסה ויועתקו המזגנים.

## שלב חיזוק השלד

השלד אחראי ליציבות המבנה ומורכב לרוב מעמודים ומקורות העשויים בטון וברזל. בשלב זה מחזקים את הבניין באמצעות יציקת עמודי בטון (חיזוק אנכי), קורות (חיזוק אופקי) או קירות חיזוק, ואם הפרויקט כולל תוספות שטחים, בונים גם מגדל ממ"דים, הרחבות לדירות ומרפסות. נוסף על כך מכינים את התשתית (פיר) למעלית (לרוב בחדר המדרגות הקיים) ובונים את השלד של הקומות החדשות.

### מטרדים

- **הקמת פיגומים:** הקמת הפיגומים מצמצמת את כמות האור הנכנס מהחלונות. כמו כן חשוב לוודא שהפתחים סגורים למען תחושת הפרטיות והביטחון אישי.
- **יציקת קומות חדשות:** היציקה נעשית על גג הבניין הקיים, ולכן בשלב זה לרוב מפנים את דיירי הקומה העליונה ומעמידים בדירות שלהם קירות תומכים לכמה ימים כדי לחזק את הקומות החדשות הנבנות.
- **איטום בגג:** כיוון שמשירים את האיטום בגג יש חשש לרטיבות בתקרה של הקומה העליונה (אם הבנייה נעשית בחורף), וחשוב למצוא לכך פתרון מבעוד מועד.
- **התקנת דודים חשמליים:** בשלב זה מעתיקים את דודי השמש מהגג למקום אחר במתחם. אם יש דוד שמש, עלויות החשמל בחודשי הפרויקט יעלו מכיוון שיהיה שימוש רק בדוד החשמלי.
- **חדר המדרגות והמעלית:** אם נדרש שינוי בגרם המדרגות עקב הוספת מעלית, יש להורסו ולבנות גרם מדרגות חדש. היזם צריך לקבוע לוחות זמנים מוגדרים להריסה ולבניית מהלך המדרגות בכל קומה (לרוב בונים מהלך אחד ביום). מומלץ לסכם שהיזם יודיע שבועיים מראש על כוונתו לבנות מהלך מדרגות חדש ולהגדיר מבעוד מועד שעת יציאה וחזרה של הדיירים. במהלך התקופה אין חיפוי, חדר המדרגות עשוי בטון חשוף ויש בו מעקות זמניים.
- **ניתוקי תשתית:** מים, חשמל, אינטרנט וביוב: שלב זה מלווה בהפרעות לחיים השוטפים של דיירי הבניין. חלק מפעילויות אלו מתוכננות ותהיה עליהן התראה של לא פחות מ-48 שעות מראש (מלבד מקרים חריגים). עם זאת חשוב לזכור שזהו אתר בנייה, וחלק מהקשיים יכולים לנבוע מטעויות שלא ניתן לחזותן מראש.
- אם נדרש, **יש לפנות את תכולת החדר או האזור בדירה** שנעשות בו הרחבות ועבודות, ובפרט חפצים יקרי ערך.

# ביצוע (המשך)

## גמר

שלב הגמר כולל את כלל הפעולות הנוגעות לצורה ולנראות של הדירות ושל המבנה, והוא השלב האחרון בפרויקט. העבודות כוללות בין היתר שפכטל וצבע, ריצוף וחיפוי, מסגרות, נגרות ותאורה.

א | **התאמת שטח ההרחבה לדירה הקיימת:** בשלב זה שוברים את הקיר שבין הדירה לתוספות החדשות, אם ישנן, ובונים מחיצות גבס כדי למנוע ככל האפשר הפרעות לדיירים בעת ביצוע עבודת הגמר. אם המחיצה בסלון, מומלץ להתקין חלון או תריס כדי לאפשר אור ואוורור.

ב | **הכנת תשתיות לדירות ולשטחים הציבוריים:** אינסטלציה, חשמל, גז ומיזוג אוויר.

ג | **טיח או חיפוי אבן בחלקים החדשים של הבניין:**

• בתוך הדירות - בהרחבות, אם היו.

• בשטחים הציבוריים - בחדר המדרגות, במעטפת החיצונית של הבניין ובקומת הקרקע.

ד | **הדבקת ריצוף, הרכבת מעקות** בחדר המדרגות ובמרפסות, אם ישנן, **התקנת מעליות** (ללא הפעלתן), **איטום** הגגות והמרפסות ו**צביעת קירות**.

ה | **התקנת אלומיניום** - חלונות או ויטרינות.

## מטרדים

התזת טיח על חלונות ודלתות, רעש, סגירת פתחי אוורור ואור, רעש, אבק ולכלוך.

1  
טרום  
ביצוע

2  
ביצוע

• התארגנות

• ביסוס

• חיזוק השלד

• גמר

3  
לאחר  
הביצוע

# לאחר הביצוע

## מסירת הבניין

לאחר סיום ביצוע הפרויקט היזם מוסר את הדירה לבעלי הדירות ואת השטחים המשותפים - לנציגות הדיירים. כדי לוודא שהפרויקט הושלם ואין תקלות צריך להקפיד בשלב זה לתאם סיור באתר עם הקבלן ועם המפקח מטעם הדיירים. מטרת הסיור לבדוק את התאמת הפרויקט לתוכניות ולהסכם ואת תקינות ביצוע העבודות. אם אין מפקח מטעם הדיירים בפרויקט, מומלץ להיעזר בחברת בדיק או במהנדס המתמחה בבדיק.

## מסירת דירה - באחריות בעל הדירה

ביקור בדירה בליווי מפקח מטעם הדיירים והוצאת פרוטוקול של רשימת ליקויים בדירה לתיקון הקבלן.

## מסירת השטחים המשותפים - באחריות נציגות בעלי הדירות והמפקח מטעמם

**א | סיור בשטחים המשותפים של הבניין (מעלית, לובי, חנייה, חדר מדרגות ועוד),** רישום פרוטוקול הכולל רשימת ליקויים בעבודות בשטחים הציבוריים.

**ב | יודוא תקינות המערכות בבניין:** דודי שמש, מעלית, מתקני חשמל, ספרינקלרים, אינטרקום, מאגר מים ומשאבות, מתקן חנייה וכדומה.

**ג | קבלת הדרכה מהיזם** על הפעלת המערכות החדשות וקבלת המעלית מחברת המעליות (שימו לב שמרגע קבלתה מתחילה תקופת האחריות).

**ד | קבלת כתבי אחריות למערכות בבניין וקבלת התוכניות הרלוונטיות למערכות (תוכניות חדר המשאבות, תוכניות חדר החשמל וכו').**

1  
טרום  
ביצוע

2  
ביצוע

התארגנות

ביסוס

חיזוק השלד

גמר

3  
לאחר  
הביצוע





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית