

162 תכנון מערכת מידע לניהול פרויקט תמ"א 38

רועי סימן טוב והודיה ממן

1. המוטיבציה לפרויקט :

הבנת תהליך תמ"א 38 על מנת למצוא נקודות בעייתיות המעכבות את הפרויקטים ושילובן בתכנון מערכת לייעוץ התהליך ובכך להקל ולייעל אותו. התרומה העיקרית מהמערכת החדשה צפויה להיות של דיירי הבניין כאשר במצב הקיים הם לא מעורבים בתהליך כלל, לא מעודכנים בשלבי הבניה, לא יודעים מהם השלבים שצריכים לעבור כלל ותלויים ביזמי הנדל"ן בקבלת הצעות העבודה. המערכת החדשה תאפשר שקיפות בין פרויקטים מקבילים, השוואת הצעות ומערכת אוטומטית לדירוג יזמים בהתאם להעדפות הדיירים - ע"י כך נביא לייעול התהליך. כמו כן, אנו מעריכים כי ע"י מתן עצות וחומר מקצועי לדיירים נביא לפישוט התהליך מה שיגרום לעלייה בקצב ובמספר הפרויקטים החדשים שיקומו וכך ירוויחו גם שאר הגורמים המלווים את הפרויקט. לבסוף התרומה הנוספת תהיה למדינה שהאינטרס העיקרי שלה בפרויקט הינו חיזוק המבנים וכך למעשה תצליח לכסות מספר רב יותר של אזורים מגורים אשר יהיו מוגנים מרעידות אדמה.

2. סקירת ספרות:

על מנת לסייע בפתרון הבעיות בפרויקט התמ"א, ראשית עלינו להבין כיצד הוא בנוי, מהם שלביו, מיהם הזכאים להשתתף בפרויקט ומהם הקשיים הנפוצים שכבר פורסמו וידועים לציבור. לשם כך קראנו חומר משפטי בנושא תמ"א 38, שאבנו נתונים ממנהל התכנון במשרד הפנים, עשינו שימוש בחוק התמ"א ותיקוניו לאורך השנים, כמו כן עשינו שימוש בחומר הנלמד בקורס "מבוא לרכש ולוגיסטיקה" על מנת להשתמש בשיטת AHP אשר ע"י שימוש בהשוואה בין זוגות נותנת משקל לפרמטרים אותם מציע כל יזם ובכך נוכל להציג לדייר מיהו היזם שמשרת את העדפותיו בצורה המרבית.

3. מתודולוגיה:

על מנת לתת מענה אמיתי לבעיות הדיירים עלינו ללמוד על התהליך ועל הקשיים שבו מתוך ה"שטח" ולא רק מתוך הספרות, לשם כך היה עלינו לבצע איסוף נתונים מול הגופים הרלוונטיים בתחום כגון: יזמים, עו"ד, הועדה המקומית – ראיון עם ראש העיר ובוחנת רישוי באדריכלות העיר וכמובן דיירים שסיימו או עדיין במהלכו של פרויקט תמ"א 38.

4. ממצאים:

מתוך נתונים מהשטח וקריאת הספרות מצאנו מספר בעיות נפוצות הגורמות לעיכוב בפרויקטי תמ"א 38. בהמשך, אפיינו מערכת לניהול פרויקטי תמ"א 38 אשר תלווה את הדייר לאורך כל שלבי הפרויקט, יצרנו אוסף עצות לדייר הבנויות על סמך הבעיות שמצאנו ואשר יכולות לסייע ולהקל על תהליך התמ"א 38. בנוסף, בנינו יישומים כגון מערכת לדירוג הצעות מיזמים, מפת GIS המראה על פרויקטי תמ"א 38 שונים, מאגר מידע של מאמרים בנושא, מאגר טלפונים וכתובות של אנשי קשר רלוונטיים ומדריך לפרויקט תמ"א 38 המסביר על התהליך.

5. סיכום:

אנו בטוחים כי למידת הנושא לעומקו, מציאת הבעיות השכיחות והצעות לפתרונן הן המפתח לייעול פרויקטי תמ"א 38 בארץ. אוסף העצות בשילוב הצעות וייעול דרכי תקשורת בין בעלי העניין בפרויקט יובילו לשינוי משמעותי. בנוסף, הידע המקצועי שהמערכת נותנת לדיירים מכסה על פער שקיים במצב הנוכחי ובתוספת יישומי העזר שפיתחנו נותנת כלים לדיירים ומאפשרת קידום וייעול פרויקטים חדשים / תקועים. הערך המוסף בפרויקט נוגע לדיירים, ליזמים וכמובן למדינה. תרומת הפרויקט מעבר לייעול המקצועי תהיה בפן החברתי – ייעוץ וליווי הדייר.