



התחדשות עירונית ותמ"א 38

הצד האפל של התמ"א

האילוצים הרבים במיזמי תמ"א 38 גורמים ליזמים לא פעם להתפשר על עיוותים תכנוניים – גם בדירות עצמן וגם במראה הבניין כולו. זה מה שקורה כשהרשויות מעלימות עין והדיירים לרוב כלל לא מודעים לבעיות

רו סמולסקי

תמ"א 38, תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, משווקת לציבור כיוזמה שכולם מרוויחים ממנה. הדיירים מקבלים דירות חדשות וגדולות, היוזמים מרוויחים כסף ממכירת הדירות הנוספות שהם בונים תוך תהליך החיזוק, והעיר מחדשת את פניה. אלא שהתוספת החדשה לבניין הישן יוצרת אתגר גדול למתכננים, ולא פעם גוררת הפתעות לא נעימות לדיירים.

בתמ"א 38 אכן יש פוטנציאל השבחה גדול לדירות, אבל גם פוטנציאל לכאב ראש. זה נכון במיוחד בתמ"א 38/1 – של עיבוי החיזוק הבניין (להבריל מהריסה ובנייה מחדש), שבה מוסיפים לבניינים ישנים חדרים, מעלית וממ"ד, והיא דררשת התאמה של תשתיות ישנות לתקנים חדשים כמו כיבוי אש. לכך נוספת המגבלה של בנייה בתוך מגרש נתון, בעוד הבניינים השכנים מגידילים גם הם את נפחם, ובסופו של דבר מתקבל מראה עם שלל טלאים של חדש על ישן בצורה מאולצת. לא פלא, אם כן, שיוזמים ואדריכלים מעדיפים לבחור באפשרות של הריסת הבניין, אף שגם החלופה הזאת אינה חפה מבעיות.

"התחביב שלי באחרונה היא לאסוף זוועות תמ"א", מתבדה ד"ר ניר מועלם, מרצה בכיר בקולטה לארכיטקטורה ובנינו ערים בטכניון, העוסק בשימור היסטורי ובהיבטים משפטיים של תכנון. "ברמת גן יש בניין שנהרס ונבנה מחדש, ומשווקים בו דירת גן ב-2.6 מיליון שקל בזמן שיש לה רק כיוון אוויר אחד, וזו בעיה. יש גם דוגמאות לדירות קטנות שבגלל אילוצי התמ"א הן נבנות בשני מפלסים עם מדרגות בתוך הדירה, כדי שאפשר יהיה לעבור בין חדרים".

לדברי מועלם, הבעיות האלה נובעות משי"לוב בין חמדות היוזמים ל"טיפשות הרשויות", כמו שהוא מכנה זאת. "עיריות לא ממש מקפידות על איכות הדירות, וזה לא בראש מעייניהן כשהן מדברות עם יזמים על תמ"א. מה שמעניין אותן

זה פיננסי הישן, והן לא בודקות איך הבניין החדש ייראה ויתפקד. בכלל, השיח של התחדשות עירונית לא עוסק בטיב הדירות שבהן אנחנו גרים, העיקר הוא כמה יחידות מקימים. לפי תקנות התכנון והבנייה, עירייה צריכה להקפיד על תנאי מגורים מינימליים. מטבח צריך להיות מאוורר, למשל. נכון שלא כתוב בשום מקום בספר החוקים שעירייה צריכה לבדוק שיש בדירה שני כיווני אוויר, אבל לעירייה יש אחריות ציבורית והיא לא יכולה לאפשר בנייה של דירת 75 מ"ר עם כיוון אוויר אחד שפונה לבניין נוסף שעובר תמ"א, ויהיה הן 9 קומות", קובע מועלם.

למרות האתגרים, רוב הדירות הנבנות במסגרת התמ"א הן באיכות סבירה, ואף טובה. "אני לא יודע בכמה דירות מדובר, אבל יש דוגמאות לבעיות", אומר מועלם. "אני מכיר לפחות 20 דירות בעייתיות, מתוך אלפים. אבל כשרואים את הדברים האלה זה מעלה שאלות – האם צריך לבנות ולחזק בכל מחיר? צריך להציף את זה. כשמציעים לבעל דירה תמ"א ותוספת ממ"ד, לא תמיד הוא מבין את המ"שמעות. אף אחד לא אומר לו שהממ"ד יסתר חלון או יחנק את מרפסת השירות.

"נכון שהתמ"א עוברת יפה, יוצרת התחדשות עירונית ופותרת בעיות אחרות, אבל לתמ"א יש מחיר, ודיירים שנכנסים לעסקת תמ"א צריכים לחשוב על איכות המגורים שהם יקבלו. אנשים חושבים על שורת הרווח, השי"פוך וההשבחה, אבל איכות המגורים נבחנת גם במספר שהכנים, בריצוף שיכול להיות שונה בשליש מהדירה (בשטחים החדשים), בדירות שהתצורה שלהן היא מוזרה במקרה הטוב וגי"רועה במקרה הרע", אומר מועלם.

מועלם מפרט בעיות נוספות שהדיירים אולי לא חושבים עליהן כשהם חותמים על הסכם תמ"א, כמו מכפילי חניה, אילוף עירוני שצריך להתרגל אליו ומוסיף לעלויות התחזוקה של הבניין; חסימת אור ואוויר כתוצאה מהוספת ממ"דים

ושטחים נוספים לדירות; בעיה בריצוף, שכן תוספות הבנייה מתחברות לריצוף של הדירה הישנה, ובהכרח הריצוף לא יהיה אחד, אלא אם הדיירים ירצו לרצף את הבית מחדש; ותוספות הבנייה שלא נמצאות תמיד במקום הכי שימושי מבחינת הדירה, אלא מותאמות לאילוצי המגרש. לעתים זה חדר שהכניסה אליו היא מחדר אחר, או מהסלון". לבסוף, אומר מועלם, גם את שינוי אופי הבניין, שנהפך ממקום מגורים של כמה שכנים לבניין של 20 משפחות ויותר, מה שמשפיע על אופי הניהול וקבלת ההחלטות.

"נקודת התורפה – חסתורי כביסה ומזגנים"

עומר גוגנהיים, מנהל אשדר בוטיק, זרוע ההתחדשות העירונית של חברת אשדר, מכיר היטב את הבעיות שמועלם מעלה. אחרי כמה פרויקטים של תוספת בנייה, החליטו בחברה להתמקד בהריסה ובנייה מחדש של בניינים. לדברי גוגנהיים, יש גם שיקול כלכלי לא מבו"טל, שכן הריסה ובנייה מחדש מאפשרת הוספה של מספר דירות רב יותר מאשר בתוספת על בניין קיים.

"האילוצים בתכנון תוספת לבניין קיים מקשים על התהליך, והתקנות משתנות כל הזמן", אומר גוגנהיים. "מה שהיה טוב לכי"בוי אש ביום תכנון הבניין לא בהכרח נכון למועד שבו מאכלסים אותו. יש אילוצים של חניה, כי תוכנית החיזוק של המבנה פוגעת לעתים במעברים של חניה או בנגישות לני"כים. הבניין הוא מוצר מוצר מוגמר וצריך להתאים אותו לתוספת של דירות בתקנים מחמירים של היום", הוא מוסיף.

"נקודות התורפה של פרויקט כזה, למשל, הם מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים. למשל, בניין שיש בו דירות בנות 3-4 חדרים, שאין להן מזגן מיני-מרכזי עם מנוע אחד, אלא בכל חדר יש מזגן מתחת לחלון. כשרוצים להרחיב

ד"ר ניר מועלם, מרצה בטכניון: "ברמת גן יש בניין שנהרס ונבנה מחדש, ומשווקים בו דירת גן ב-2.6 מיליון שקל אבל יש לה רק כיוון אוויר אחד, וזאת בעיה. יש גם דירות קטנות שבגלל אילוצי התמ"א נבנות בשני מפלסים עם מדרגות בתוך הדירה כדי שאפשר יהיה לעבור בין חדרים"

עומר גוגנהיים, אשדר בוטיק: "אנשים יודעים שהם יגורו באתר בנייה אבל הם לא יודעים איך זה באמת, עד שהם מגיעים לשם. זה כמו שיפוץ של דירה שנמשך שנתיים וכל הזמן יש תקלות"



25.48x34.48	2/2	95	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	06/12/2016	56236365-6
חברת אפריקה ישראל - 36670							



בניין שעובר תמ"א 38 ברמת גן, ומצל על הבניינים הסמוכים צילום: ניר מועלם



פרויקט תמ"א 38 ברמת גן - הגבהה בלתי מידתית צילום: ניר מועלם

את הבניין, צריך להביא את כל המזגנים האלה בחשבון ולהזיז אותם ואת הכבלים שלהם. אולי זה נשמע פשוט, אבל זה מסובך, ומשפיע מאוד על הדיירים".

גוגנהיים גם מזהיר כי לפעמים הדיירים יידרשו לוותר על מטרים ספורים משטח הדיור שלהם כדי להוסיף מעלית פנימית, או להרחיב את חדר המדרגות בתאם לתקנות כיבוי אש ערכניות.

שלב בעייתי נוסף בתהליך הוא זה של שיפוץ הדירה במהלך התמ"א. זה אולי נשמע כמו עיתוי מצויץ להחליף את הריצוף ולהתאים אותו לריצוף בחלקים החדשים של הדירה, או לבצע שינויים, אבל לא כל יום יאפשר לדיירים לעשות זאת, ומסיבה טובה.

"אנחנו הכנסנו לחוזה שלנו מול בעלי הדיור סעיף שלא מאפשר לשפץ את הדירות אלא רק עם הקבלן שלנו שכבר נמצא בפרויקט, כי זה מקור להרבה תלונות וקשיים", מסביר גור גנהיים. "כשיש קבלן אחד שעובד בבניין אי אפשר להכניס קבלנים אחרים לדירות, כי לכל קבלן יש את הציוד שלו, מכולות, כלים ופיקוח. שלושה או ארבעה קבלנים לא יכולים לעבוד יחד באתר בנייה אחד. בנוסף, יש סוגיה של ביטוח - אם יש תקלה או נזק לא יודעים על איזה קבלן להטיל את האחריות, ויש פוליסות ביטוח שונות לכל קבלן. זה מסוכן מאוד".

גוגנהיים מציין גם את מה שלכאורה מובן מאליו, והוא הקושי שבמגורים באתר בנייה. נראה שרבים לא מבינים זאת לעומק. "אנשים יודעים איך זה באמת עד שהם מגיעים לשם. זה כמו שיפוץ של דירה שנמשך שנתיים וכל הזמן יש תקלות. הדוד מפסיק לעבוד, לפעמים יש הפסקות חשמל. זו דינמיקה יומיומית באתר בנייה, זה קבלנים וספקים שמגיעים מדי בוקר או מאחריהם. זה סיטו שהדיירים והיזמים צריכים לדעת להכיל. היה לנו בניין שבזמן העבודות על התשתיות שלו הגיעו אליו חור לדות, וליזם קשה להיות אחראי על חולדות".

ברעננה מרווח, בגבעתיים אי אפשר לזוז

עדנה מור, אדריכלית ויו"ר איגוד האדריכלים לים העצמאיים, מתמודדת גם היא עם התקלות האינסופיות שבתכנון פרויקטים מסוג זה. מור מעדיפה אף היא את האפשרות של הריסה ובנייה מחדש על פני תוספות בנייה על בניין קיים, ולי דבריה המגמה הזו מתחזקת. אם בעבר 10% מה פרויקטים שלה היו במתכונת של הריסה ובנייה מחדש, כיום שיעורם מגיע כבר ל-25%.

"הטלאים האלה נוצרים בגלל הניסיון להוסיף לכל דירה את המקסימום האפשרי - 25 מ"ר בתמ"א 38/1. בדרך כלל מוסיפים מ"ר של 12-13 מ"ר, והשארי מנוצלת לחדר נוסף, הגדלה של חדר מגורים או המטבח, ותוספת מרפסת עד שטח של 12 מ"ר", היא מסבירה.

האילוצים משתנים מעיר לעיר. ברעננה או בהרצליה המגרשים גדולים למדי ומאפשרים להוסיף את השטח המרבי. בגבעתיים, לעומת זאת, המגרשים לעתים צרים מכדי להכיל אפילו מ"ר. "רחוב טייבר בגבעתיים, למשל, הוא צפוף והמגרשים בו קטנים וחנוקים, בשטח 400 מ"ר", אומרת מור. "כשרוצים להוסיף שטחים יש בעיות רבות. הדירות הקרמיות מקבלות רק מרפסת, כי אי אפשר להוסיף להן מ"ר, ולעתים גם לא תר שפת שטח.

"גם ברירות האחרות המצב לא פשוט. לא תמיד אפשר להוסיף מ"ר בצד הבניין, בגלל מגבלות תכנון שמרחיקות את תוספת הבנייה מקו המגרש הצידי ומהבניינים השכנים. לבנות את הממ"ד באחורי הבניין זה גם מורכב, כי שם

בדרך כלל נמצא הסלון, ואם מחברים את הממ"ד לסלון הוא מתאים פחות לשמש כעוד חדר בדירה, ובדרך כלל נהפך לחדר עבודה".

רוב הדיירים לא מודעים לאתגר הטמון בחיבור הממ"ד לדירה. לעתים גם היום לא מודע לבעיה בשלב שבו הוא מחתים את הדיירים על הסכם נוי-שופ (הסכם בלעדיות לתקופת זמן מוגבל שהדיירים חותמים עם היום, ובתקופה זו הוא מורשה לקדם פרויקט תמ"א, ר"ז). אבל הם כן נחשפים לתוכנית הבנייה המפורטת לפני שהם חותמים על חוזה מחייב.

בתקופה שבין שני ההסכמים יש דיונים ומשא ומתן בין הדיירים ליוזם ובניו לבין העירייה, ולאט לאט מתגלות כל הפשרות שכולם צריכים לקבל על עצמם בדרך אל התמ"א. בלא מעט מקרים, הצדדים מתייאשים לנוכח האילוצים הרבים, ומי חליטים לוותר על הפרויקט.

כך למשל, אחד האילוצים הוא הרישה להוסיף לבניין מעלית או שניים. במידת האפשר היא נבנית בפיר פנימי בחדר המדרגות, ואם זה בלתי אפשרי - הבניין מקבל תוספת חיצונית.

"הבניינים האלה נראים קצת כמו גוש של בטון, ולכן אני תמיד מעדיפה את האופציה של הריסה. אנחנו האדריכלים רוצים שהבניינים האלה יוסיפו לחוות העירונית ושיהיה נעים להסתכל על היצירות שלהם", אומרת מור.

חוזרים לשולחן התכנון

יישום תמ"א 38 הוא אמנם עניין מורכב, אך רוב הפרויקטים של התחדשות עירונית סובים לים מקשיים ומאתגרים בלתי צפויים. "אם יש פרויקט בלי הפתעות זו הפתעה גדולה מאוד", מעיד האדריכל גיל שנהב, מבעלי משרד כנען שנהב אדריכלים ומבעלי החברה לפיתוח והתיחדשות עירונית.

"תמיד יש בעיות בהתחדשות - בארות מים, מבנים לשימור, מגבלות גובה של משרד הביטחון או שדות תעופה, כבישים שמתוכננים להרחבה ועוד. יש פרויקט התחדשות עירונית בתל אביב שגילו לידו נחל. רוב הנחלים הם נחלי אכזב שלא רואים אותם, אבל הם מוכרזים בתוכניות ארציות, ואחרי שהתכנון מאושר אפשר לגלות פתאים שיש ליד הבניין ערוץ נחל שצריך להר" חיק ממנו את הבנייה. זה אומר שאפילו את הביניינים הקיימים אי אפשר להרוס ולבנות מחדש", אומר שנהב.

לדבריו, "קיימת גם סוגיית העתיקות, שתמיד מעוררת חשש. לכאורה זה לא אמור להטריד את הדיירים, אבל אם מגלים עתיקות ורשות העתיקות מבקשת חפירות הצלה שמעכבת את הפרויקט בשלוש שנים, זה יוצר בעיה של זמן ובעיה כלכלית קשה, כי היום נושא בעלויות של החפירות. לכל הפתעה כזו יש תג מחיר".

באחרונה נתקל שנהב בהפתעה שדווקא הסיימה בנימה חיובית. אחרי חמש שנות תכנון של מתחם אולפני הרצליה, הוועדה המחוזית הציבה דרישה חדשה. המתחם מורכב מבית מדרגוט קלאוזנר, שמיועד לשימור עוד מתחילת הדרך, ומהאולפנים הישנים, שלא נועדו לשימור. אלא שבישורת האחרונה דרשה הוועדה המחוזית לשימר גם אותם - דרישה שהחזירה את האדריכלים לשולחן התכנון.

"היומים, חברת אפריקה ישראל מגורים, עמוס לווין ותדהר, התלבטו מה לעשות - להילחם בתהליך מורכב וארוך, או לציית לוועדה", אומר שנהב. "זה לא עניין פשוט. האולפנים תופסים 40% משטח התוכנית. ובכל זאת בחרנו להציג תוכנית חדשה שמסירה את הבינוי סביב האולפנים. הם נהפכו לכיכר מרכזית עם מתחם קטן של חנויות בוטיק ומסביב תוכננו הבניינים. לדעתי, בסופו של דבר זה פרויקט איכותי ומעניין יותר מהתכנון המקורי". ■