



לא בונים על העירייה

עשרות תוכניות לחיזוק מבנים ישנים מפני רעידת אדמה הוגשו בשנים האחרונות לעיריית פתח-תקוה • אך פרויקט לא יצא עדיין לדרך • יזמים, אדריכלים ותושבים מתוסכלים מהעיכוב המתמשך בקבלת האישורים • העירייה: הוועדה המחוזית אחראית למצב | אלירן קרסנטי, 30



תמ"א ולא נשלים

למעלה מ־40 פרויקטים הוקמו בשנים האחרונות בישראל במסגרת תכנית תמ"א 38 לחיזוק מבנים ישנים מפני רעידת אדמה • בפתח תקוה, לעומת זאת, לא יצא אפילו אחד כזה לדרך • יתרה מכך, למעלה מ־30 תכניות הוגשו לאישור העירייה אך אלו מעוכבות לאורך שנים מסיבות לא מובנות, והקבלנים והדיירים נותרו מתוסכלים ואובדי עצות • "מישהו שם כנראה לא מאמין בזה", קובע אדריכל ותיק בעיר • אחד הדיירים הממתנינים: "כמו תמיד מחכים שבניין יתמוטט ויקרה אסון עד שמקדמים משהו" • העירייה: הוועדה המחוזית מעכבת לנו את התוכנית

✕ אלירן קרסנטי ✕ צילום: גל נוברשטיין

שתיים וחצי קומות לבניין - מה שקרוי "תיקון 3". עם זאת, החוק השאיר לשי" קול דעת הרשויות המקומיות את אופן היישום.

עו"ד קרן כהן-בלחרסקי, המייצגת את הדיירים ברחוב הנשיאים, מסבירה שבפ"תחיתקה "תיקון 3" רק עיכב עוד יותר את הפרויקטים. "העירייה עד היום לא הוציאה מסמך עמדה עם הנחיות ברורות על אופן היישום של תיקון, ומכיוון שאין הנחיות לא ניתן להתקדם", היא אומרת.

"ערים אחרות השאירו את פתחיתקה הרחק מאחור. זה ממש פספוס. תחשוב על כל אזור מרכז העיר, שיכול היה להפוך למקום חדש. יהיו בניינים עם מרחבים מוגנים, ובגלל שהדירות זולות יבואו זוגות צעירים לאזור בו האוכלוסייה מבוגרת. לחילופין, יבואו גם אנשים עם יותר אמצעים כי מי שקנה את הדופלקסים החדשים הם אנשים עם כסף. התמהיל של האוכלוסייה ישתנה לטובה וגם העירייה תרוויח עוד תשלומי ארנונה. על הבסיס הזה ממש לא ברור לי למה שמים כאן רגליים".

איך הדיירים מגיבים לסחבת? הם מתוסכלים. זה לא פשוט להגיע להנחות בין דיירים לבין עצמם ובין הדיירים לבין היום. עד שזה כבר קורה הדברים לא יוצאים לפועל".

גם קארן חרט-ברנזון מייצגת דיירים בשני בניינים בעיר, שהחלו את ההליך לפני מספר שנים. לדבריה, אנשים שתכננו למכור את הדירה דוחים זאת עד לסיום הפרויקט במטרה למכור את הנכס ביותר כסף. "המצב הזה משתק", היא אומרת. "אם מישהו רוצה להשכיר את הדירה או למכור אותה הוא לא יכול כי השוכר יודע שמתוכנן לבניין שיפוץ. אף אחד לא אוהב

התחייבויות בכל מה שקשור לתמ"א 38", הוא מגלה. "האמת שאני עושה אותן כלי חשק, רק כיוון שחתמתי ואין לי ברירה. בניין אחר ממתין לאישור מ־2007".

כמה השקעת בפרויקטים?

"כל אחד זה לפחות 100 אלף שקל. צריך לשכור אריכלים ומהנדסים, לבצע בדיקות מעבדה וגם של מכון התקנים ועור. המצב הנוכחי פשוט מתסכל. באים אנשים כמוני, עם כוונות טובות, שופכים בוחטה של כסף והשנים פשוט חולפות. הכל בגלל שאיזו ועדת משנה מקפיאה אותך. מה הפלא שיש זמים בורחים?".

"המצב משתק"

עד לפני שמונה חודשים ניתן היה להוסיף עוד קומה וחצי לבניין שחזוק. אלא שבמאי האחרון הוחלט לתת תמריץ גדול יותר ליזמים בכך שאפשרו תוספת של עד

קבלן: "המצב הנוכחי פשוט מתסכל. באים אנשים כמוני, עם כוונות טובות, שופכים בוחטה של כסף והשנים פשוט חולפות. הכל בגלל שאיזו ועדת משנה מקפיאה אותך. מה הפלא שיזמים בורחים?"

כל פרויקט כזה גוזל זמן יקר. וכשפבר מגיי עים בשעה טובה לסיכומים, משהו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחליט לשים לזה רגליים".

במה למשוך?

"אתן לך רוגמא: במרבית העיריות במרכז, כמו רמת גן, כפר סבא והוד השרון, פרסום של התנגרויות לבניין לוקח בין שלושה שבועות לחורש. בפתחיתקה התהליך הזה יכול לקחת חצי שנה. לפעמים נכנסים תכניות לוועדה, שאמורה להכריע אם לאשר או לפסול. הבעיה שהיא מחליטה לא לרוץ בהן בגלל סעיף שטותי. כשאין רצון אמיתי לאפשר, ולא מאמינים בפרויקט, מציגים כל מכשול קטן כבעיה אקוטית".

ארכיטקט אחר עמו שוחחנו הסביר כי העובדה שלפתחיתקה יש עתורות קרקע גדולות יחסית לערים אחרות במרכז הארץ גורמת לכך שהעירייה תעדיף להשקיע באזורים החדשים. "בניין חדש יעשיר יותר את קופתה", הוא אומר. "הרבה יותר קל לפתח מקומות חדשים מאשר להתעסק עם האזורים הפחות אסתטיים, בפרט שיש כאן איגוד קבלנים חזק, שכל הזמן דוחף לכיוון פיתוח השכונות החדשות".

מה המצב בהשוואה לערים אחרות בארץ?

"אני עובר עם ערים אחרות, ושם יש תחרושה כי זה בראש מעייניהם. עיריית רמת גן, למשל, שכרה חברה חיצונית שתטפל במיוחד בתמ"א 38, כך גם בנת ים. דווקא כיוון שבמרכז פתחיתקה המחירים זולים יותר מערים אחרות, העירייה היתה צריכה לתת תמריץים כדי למשוך משקיעים. במקום שזה יקרה, קורה רבר הפוך. כשיש סעיפים שאפשר לפרש אותם לחומרא או לקולא - תמיד יחמירו". דברים ברוח דומה שמענו גם מיום הפעיל מאוד בתחום הנדל"ן בעיר. "יש לי כיום חמש

שבע שנים חלפו מאז אושרה תוכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים (תמ"א 38), אולם בפתחיתקה קיבלו שלושה מבנים בלבד היתר לסיים את הפרויקט. עשרות מבנים אחרים, כך מתברר, תקועים בסחבת בירוקרטית המעיבה על כדאיות המהלך.

לכאורה, מדובר בתוכנית שכולם יוצאים מרווחים ממנה: הדיירים יזכו לחיזוק היסודות ולשדרוגים רוגמת מרחבים מוגנים, מקומות חנייה ומעלית, ואילו היוזמים יקבלו אפשרות לבנות עוד קומה או שתיים ולשווק את הדירות. ומה עם הרשות העירונית? היא, בלא מאמץ או השקעה, זוכה להתחרשות עירונית.

אם כך, מדוע בפתחיתקה קיימים למעלה מ־30 פרויקטים של תמ"א 38, שקיבלו הסכמה מצד הדיירים והיוזמים, אולם טרם יצאו לפועל?

"שמים רגליים"

"רק העירייה מעכבת אותנו", קובע אדריכל ותיק בעיר. "הדיירים הביעו נכונות, פיקוד העורף והכיבוי אישרו, אבל מישהו שם כנראה לא מאמין בזה. לא ייתכן שבמשך שבע שנים אושרו כה מעט פרויקטים. יש 10 תיקים פתוחים בעיר, חלקם עוד מ־2005. הבעיה שכולם תקועים. בשלב מסוים התייאשתי, ואני כבר לא פעיל בנושא בפתחיתקה. מה אני צריך את זה?"

לדבריו, הוא איננו לבד, ורבים מהיוזמים חשים כמוהו. "צריך להבין שמדובר בהשקעה לא קטנה", הוא מסביר. "צריך לעבוד על סקיצות, לקחת את שירותיו של מהנדס בניין ולהתרוצץ אחר הדיירים. לפעמים צריך גם לשנות את הגיאומטריה של חדר המדרגות.



קארן חרט-ברנזון



עו"ד קרן כהן-בלחרסקי



דיירים ברחוב בן צבי בפתח תקוה. מאות נוספים בעיר ממתנים לאישור

להיות תחת שיפוצים."

"נהיה הראשונים להיבצע"

הביורוקרטיה והסחבת כמעט והשכיחו את המטרה העיקרית, שהיא מענה טוב יותר בזמן רעידת אדמה חזקה. את האזור פוקרת מדי 100 שנה בערך רעידת אדמה משמעותית, כשהרעה עלולה לבוא מכיוון השבר הסורי אפריקאי הפעיל.

גם בכל הקשור לבטיחות הדיירים בעיר מפני איום בטחוני, הרי שהפער בין האזורים החדשים לישנים משמעותי ביותר. מתקפת הטילים האחרונה, שהגיעה גם למרכז הארץ, הגבירה עוד יותר את המורעות בקרב התושבים בשכונות הוותיקות לנחיצות המרחבים המוגנים.

במצב הנוכחי לבניינים הישנים אין ממדי"ם, וגם המבנים עצמם פחות עמידים. חלק לא מבוטל מהם, שנבנה לפני 1980, צפוי לקרוס במקרה של אירוע קשה. אפשר להבין אם כן מדוע הדיירים מתוסכלים מכך שהפרויקט לא ממדיא בעיר.

"אני בהחלט פוחדת מרעידות אדמה", אומרת דיירת משכונת כפר גנים הישנה. "לפני שהתחלנו לקדם את התמ"א עשינו הרמיית מחשב שהוכיחה שהבניין שלנו יקרוס באופן מוחלט. עם זאת, אני לא מכחישה שמדובר גם באיכות חיים.

"אין לנו כסף לדירה חדשה ואנחנו לא יכולים לעבור. כרגע נגור על קשישים בני 80 לעלות בלי מעלית, ועל נשים בהריון לעשות כמה נגלות במדרגות כשהן חוזרות מהסופר. אם בא יום ומבטיח לסדר ולשפר את הרברים, למה לא לאפשר לוי" ברחוב פוחס יודעים לספר שדווקא ראש

העירייה בכבודו ובעצמו היה זה ששכנע אותם להתחיל עם הפרויקט. "לפני כמה שנים", מספרת דיירת בפוחס 7, "הוא נפגש עם התושבים, ושוחחנו על הבעיות שיש כאן. בכלל לא תכננו אז לעשות שיפוץ, אבל הוא הסביר שזה ישרג את כל האזור.

"כמוכבן שבהתחלה התלהבנו כי הביניין שלנו ישן ואין לנו ממדי"ם או מע"ליות. היינו מוכנים לספוג כמה חודשים של שיפוצים והגענו להסכמה עם היום. אלא שלא העליתי על דעתי שזה ייגרר לאורך שנים מבלי שתהיה התקדמות. זה מדאיג כי במקרה של אירוע קשה נהיה הראשונים להיפגע. כמו תמיד ממתנים

שבניין יתמוטט ויקרה אסון עד שמקדמים משהו".

על הסחבת הביורוקרטית מעיד גם דייר ברחוב בן צבי. "לקחנו עורך דין שייצג אותנו, קיימנו משא ומתן עם הקבלן, וכך עבור מספר חודשים הגענו להסכם עליו חתמו כל 12 הדיירים. באנו עם ההסכם לעירייה, אבל פסלו אותו בגלל מחסור בתקנים להנייה. למרות שסידרנו את הבעיה, יש מאז חוסר התייחסות. ניגשתי לארכיון הבניין אחרי כמה חרשים, והתיק היה באותו מצב. אמרו לי שייצרו איתי קשר ושתהיה התקדמות. אני עדיין ממתין".

תמ"א 38 / כרופיל

תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ובנוסף, דרך מקורית ומהירה להשביח את ערך הנכס ללא עלות כספית מצד הדיירים. מטרת התוכנית היא לחזק מבנים ישנים, אשר נבנו לפני שנת 1980, ולפיכך אינם עומדים בתקן 413 (תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה). התמ"א אינה חלה על מבנים הפטורים מתקן 413, כולל מבנים בני קומה אחת או שתיים בשטח של עד 400 מ"ר ומבנים שאינם מאוישים רוב הזמן, כמו מחסנים. כמו כן, התמ"א אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה. התוכנית חלה על מבני מגורים ועל מבנים לשימושים אחרים. תמ"א 38 כוללת אמצעים לעידוד ביצוע החיזוק על ידי תוספות זכויות בנייה (בניית יחידות דיור חדשות והרחבת דירות קיימות), על ידי הנחות מיסוי וקיצור הליכים סטטוטוריים. הרווחים ממכירת הדירות החדשות מממנים לפחות באופן חלקי, את חיזוק המבנה. במסגרת פרויקט תמ"א 38 זוכים הדיירים לתרונות רבים ולהשבת ערך הנכס: חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ הבניין מפנים ומבחוץ, הוספת מעלית, הוספת ממ"ד, הוספת מרפסת שמש, החלפת התשתיות, בניית חנייה ועוד.

תמ"א 38 הוכנה ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ואושרה ע"י ממשלת ישראל ב-14 באפריל 2005, כחלק מהיערכות כללית מפני רעידות אדמה. תוקפה של תמ"א 38 הוא לחמש שנים מיום אישורה (18.05.2005). ב-13.10.2009 הוחלט להאריך את תוקף התוכנית לחמש שנים נוספות, עד ה-18.05.2015.

המידע באדיבות "תמ"א 38 - האתר המרכזי"

תגובות

עיריית פ"ת:

"עשינו תכנית והיא נדחתה"

● העירייה: "עשינו תוכנית מפורטת כדוגמת הערים רמת גן וראשון לציון להשלמת תמ"א 38, אבל הוועדה המחוזית סירבה לתוכנית. כל פרויקט חדש לבנייה שהוגש לוועדה קיבל התייחסות לפי החוק ומתוך שיקולים הנרטיים. העירייה קבעה מדיניות לפי דוגמת הערים ת"א ור"ג בסמכות ועדה מקומית שמתבססת על האפשרות הספציפית של העיר. ממשרד הפנים לא נמסרה תגובה עד למועד סגירת הגיליון.

תמ"א וכן הושלם

45 פרויקטים בישראל אושרו והושלמו בשנים האחרונות. הנה הערים הבולטות:

- בתל אביב - 12 פרויקטים
- ברמת גן - 7 פרויקטים
- בראשון לציון - 5 פרויקטים
- בירושלים - 3 פרויקטים

ועוד...

• הנתונים מאתר "תמ"א 38 - האתר המרכזי"