

לכבוד :

הגב' דלית זילבר

המועצה הארצית – יו"ר וועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע)

הנדון: בקשה מהותית לביטול הדרישה לבטל את תוכנית תמ"א 38 בהתאם למסמך ולנת"ע מס' 639 מתאריך כ"ג בתשרי התש"פ – 22.10.2019

לאחר שקיבלתי לידי את מכתב הדרישה ולאחר שקראתי אותו בעיון רב, להלן תגובתי המנומקת למכתב התמוהה שלעניות דעתי נכתב ממקום של אינטרס ספציפי שקשה מאד שלא לראותו בבירור, זאת לאור הבקשה שאיננה מגובה בראיות ובבדיקות מוחשיות אמיתיות כנדרש ואלו המוצעות בו אינן רלוונטיות כלל ועיקר לעניין התמ"א עצמה. כאשר מעלים טיעונים כאלו בפני וועדות המורכבות ברובן מאנשים שאינם טכניים במהותם קל מאד להטעות אותם. (המכתב מצורף החל מעמוד 9).

כתיבת מסמך זה באה ממקום של ידיעה טכנית ולמעלה מ-23 שנות ניסיון באתרי בניה בתחומים שונים כולל חברות בוועדות טכניות וועדות תקינה שונות במכון התקנים כנציג התאחדות התעשיינים עד לפני שנתיים וחצי.

בקריאת עומק של מכתב הדרישה לביטול התמ"א, גילית עד כמה קל לזרוע חול בעיני אנשים שאינם טכניים ועד כמה האנשים שקוראים מסמכים כאלו אינם מתעמקים בעוצמתם של דברים, הם מאמינים לסילופם של דברים וחוסר ההבנה הבסיסי של מהות הנושאים משפיעה קשות על החלטות הוועדה שניזונה מנתונים שגויים שמעבירים אליה.

המשמעות של ביטול התמ"א 38/1 הינה הרת אסון בקני מידה לאומיים, כמו כן, עיכוב החלטות בעניין והחלת תכנון מסלול מחדש עשויה להוות בעיה היות וכולנו יודעים שלא ניתן לצפות מתי יתרחש האסון הבא קרי - "רעידת אדמה". לכן יש להאיץ את תוכנית התמ"א 38/1 ולמצוא פתרונות יצירתיים על פני ביטולה לחלוטין.

בכבוד רב,

שרון דרורי – אזרח מודאג

העתקים :

הרב אריה מכלוף דרעי - שר הפנים
חה"כ ד"ר יפעת שאשא ביטון - שרת הבינוי והשיכון
עו"ד אברהם ללום - סגן יו"ר לשכת עורכי הדין
עו"ד יאיר שלו - שותף וראש מחלקת התחדשות עירונית (משותף), אברהם ללום ושות' - משרד עורכי דין
עו"ד יאיר רביבו - ראש עיריית לוד ויו"ר ועדת פנים ותו"ב במש"מ
מר זאב בילסקי - ראש מטה הדיור הלאומי
גב' דלית זילבר - מנכ"לית מינהל התכנון, משרד האוצר
ראשי הרשויות המקומיות
מר עדיאל שמרון - מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל
מר חיים אביטן - יו"ר הרשות הלאומית להתחדשות עירונית
עו"ד ארז קמיניץ - המשנה ליועמ"ש לממשלה
מר שלמה דולברג - מנכ"ל מרכז השלטון המקומי
עו"ד איתן אטיה - מנכ"ל פורום ה-15
עו"ד עוזי סלמן - יועמ"ש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר איחוד היועמ"שים ברשומ"ק
מר אבנר אקרמן - יו"ר איגוד מהנדסי הערים

1. האומנם כמעט כל אזורי הסיכון הגבוה הם בפריפריה?

על מנת לקבוע זאת יש לסייר בפריפריה לגלות שרוב המבנים הם בתים תלת קומתיים שבחלקם הארי, קומת הקרקע היא קומת מגורים (בנייני רכבת), זאת לעומת בניינים בני ארבע קומות ותלת קומתיים העומדים על עמודים דקיקים ברחבי הערים הגדולות. הקביעה כי הבתים בפריפריה הם ברובם בעלי סיכון גבוהה צריכה להבחן לעומק. עם זאת, אי טיפול במבנים אלו בערים הגדולות במסגרת תמ"א 38 היא בבחינת הותרת בעלי הדירות בקבוצת סיכון גבוהה יותר ולא פחות מאלו הנמצאים בפריפריה. לא מיותר לציין שבחלק הארי בפריפריה ישנם בתי קרקע או מבנים בני שלוש קומות ללא קומת עמודים דקיקים, זה שונה בתכלית מהקביעה הנוכחית של כותבי הבקשה לביטול התמ"א, יתכבדו כותבי הבקשה וייצאו לסיור בפריפריה, הנ"ל ייווכחו כי טעות בנתונים. אל לנו לזלזל חלילה בריבוי המבנים המועדים בפריפריה ויש לא מעט אך אינם הרוב, וכן יש לבנות תוכנית שתתאים לתנאים הכלכליים בפריפריה ולא לשלול את התמ"א לחלוטין זולת המחשבה איך בכל זאת כן. נוסף על אלו, יש לקחת בחשבון שחלק ניכר מהבניה בפריפריה החלה אחרי שנת 1980 לעומת מבנים רבים שהיו קיימים לפני כן במרכזי הערים. הפריפריה סבלה ועודנה סובלת מקצב התפתחות איטי ואילו הערים סובלים מצפיפות אוכלוסין ופגיעה בתנועת התחבורה והתשתיות הכלליות.

2. האם התמ"א מונעת רק מאינטרסים כלכליים, ומה עם האינטרס של מבקשי הביטול?

הקביעה המזלזלת והפוגענית שבבקשה כי התמ"א 38/1 קמה לטובת מילוי יתר כיסים (כבר מלאים) של הגורמים האינטרסנטיים, הדוחפים ומקדמים אותה בכל כוחם היא במהותה רמיזה לשחיתות של מוסדות התכנון לטובת היזמים והקבלנים. זו היא ההטעה של הציבור ואינה סותרת את העובדה כי הבקשה לביטול התמ"א מונעת מאינטרס של לוביסטים ויצרנים או יבואנים המנסים לקדם את מוצרם – יריעות פחמן. על מישו לומר זאת בקול זעקה. הבקשה מונעת מאינטרס נטו. אי אפשר שלא לראות זאת.

3. האם מדובר במחדל של מוסדות התכנון?

התמ"א אמנם קמה כדי לחזק מבנים בפני רעידות אדמה, ברם, עלות חיזוקו של כל מבנה גבוהה מאד, ולכן הוקם מנגנון שנועד להעניק תמריצים כלכליים ליזמים פרטיים כדי שיזמו ויבצעו את החיזוקים תוך שהם מרוויחים מכך, כלומר; הן המועצה הארצית לתכנון ובניה והן מדינת ישראל הכירו בכך שכדי לממש תוכנית גרנדיוזית שכזו, יהיה צורך להעניק ליזמים וקבלנים תמריצים המצדיקים את קיומה, זאת גם תוך שבעלי הדירות אף הם מרוויחים מכך. זהו אינטרס לאומי ולא אינטרס של לוביסטים המבקשים לקדם את מוצרם. את הפתרון המדינה ביקשה. התמריצים אמורים להיות גבוהים וכאלו המצדיקים גם את רמת הסיכון הכרוכה בהליך שכזה. זו היא החלטה מעולה של המדינה ליצור מנגנון כזה בו כולם מרוויחים; היזמים מרוויחים זכויות בניה נוספות על המבנה אותו הם מחזקים, דיירי ובעלי הדירות מרוויחים הן חיזוק והן תוספת נאה לערך הנכס שלהם לעיתים תוך שיפור ושיפוץ חלקים מדירתם, ואילו הממשלה זוכה בכך שאיננה משקיעה משאבים כלכליים כבירים המושגים על משלם המיסים בכדי לממן תוכנית שכזו. זהו מצב של WIN, WIN, WIN מבחינת כל הצדדים לתוכנית המדהימה הזו. אין מדובר במחדל של כל המוסדות התכנון המרכזיים ומשרדי הממשלה הרלוונטיים, מדובר בתוכנית מוצלחת שיש למנף אותה על כל רבדיה ולמצוא את הפתרונות הטכניים למינופה והעצמתה, הן כדי לממש את המיגון למבנים והן כדי לשמור על רמה מסוימת של גודל אוכלוסיה בערים הגדולות. שכן, פינוי בינוי אף הוא נפלא, אולם בניית מגדלים במרכזי הערים רק תעצים את ההכבדה על התשתיות על כל שכבותיהן. אל לה למועצה הארצית לתכנון ובניה לגנוז את תוכנית התמ"א 38/1 ואל למבקשי גניזתה להיות נמהרים ולהשיב שלילה לסוגיות טכניות אותן ניתן לפתור בחשיבה נכונה עם צוותי הנדסה ותכנון עתירי ידע ככל שניתן. העברת השרביט לרגולטורים לחשוב טכנית היא זו היוצרת את הסכנה והמעכבת את התפתחותה של התוכנית ויש להעביר את השרביט למציאת הפתרונות לוועדה מיוחדת שתקום ובה בעלי מקצוע ניטראליים מתחומי התכנון והבניה, הכלכלה והתשתיות אשר לא יהיו מונעים משיקולים זרים. וועדה שכזו יש להקים תוך מתן המשקל לכמה גורמים אשר יכריעו בעניין, וועדת שופטים נקיים משיקולים זרים ובנוסף ללשכת עורכי הדין אשר תקים וועדה שתבחן כל אספקט משפטי בעניין זה, על אלו יש להוסיף נציגים של הציבור בדמות המועצה הישראלית לצרכנות לשם בניית מנגנונים משפטיים להגנה ייתרה על בעלי הזכויות במבנים והכי חשוב, נציגי כיבוי אש וכוחות חילוץ והצלה.

4. האם יריעות פחמן הן נכונות יותר מחיזוק היקפי של מבנה?

הקביעה לפיה חיזוק מבנים ביריעות ורצועות סיבי פחמן אשר נטען שהוא בשימוש כבר כמה עשרות שנים, היא קביעה הרת אסון ומסוכנת מאין כמותה. יריעות אלו מעולם לא נבחנו במצב רעידת אדמה, לא בישראל ולא באף מקום בעולם בעבור קריסת מבנים. כן בוצעו מבחנים במכוונות המדמות הפעלת לחצים ופיצוצים מבוקרים, אולם רעידת אדמה איננה רק הפעלת לחצים ופיצוצים מבוקרים, רעידת אדמה יוצרת תנועות אופקיות משתנות, לתנועות אלו יריעות פחמן לא נותנות מענה כלל ועיקר. מקריאת הבקשה נראה כי כעת ברורים האינטרסים, ושל מי הם אם לא של לוביסטים המנסים לקדם את מוצריהם הלא מתאימים לדרישה! יכולים אלו להיות מוצרים מהטובים בעולם, אולם אינם יכולים להתמודד עם תנועת המבנה בצורה אופקית, מה שקורה בכל רעידות האדמה. על אחת כמה וכמה כאשר יצרני ו/או ספקי היריעות מצהירים כבל עם ועדה שיריעות אלו מתאימות למבנים שמלכתחילה נבנו חזקים מאד וכאשר הם עשויים "בטון יציב וחזק מאד בלבד"¹. יש לציין שמבנים שנבנו לפני שנת 1980 ואף כאלו שנבנו אחרי עד שנת 1991 לא בהכרח עומדים בקריטריונים ליריעות אלו. למעשה יריעות אלו טובות יותר בפני פיצוצים ו/או תנועה של לחץ על המבנה², תנועה שתימנע בעת יישום תמ"א 38/1. יישום הרעיון של יריעות פחמן עשוי להיות הרה אסון בקנה מידה לאומי היות וקירות בלוקים יפלו כאשר הם שלמים ולא יוכלו להתפרק במקרה של רעידת אדמה חלילה. ניתן רק לדמיין מה יקרה אם קיר ייפול בשלמותו על אדם. עד כמה הדבר יקשה על כוחות החילוץ כאשר בזמן אמת יאלצו להתמודד עם קיר שלא ניתן לחצוב בו בקלות.

5. האם התמ"א פוסלת כדאיות כלכלית בפריפריה?

הטענה כי תוכנית התמ"א שהוכרזה בשנת 2005 היא בעלת תנאים הפוסלים כדאיות כלכלית אכן מתקבלת על הדעת כאשר מדובר בפריפריה, לשם כך יש להקים וועדה שתבחן את שיפור הכדאיות ומתן תמריצים איכותיים יותר ליזמים כדי שירצו לפנות לפריפריה.

6. האם אנשים יחלו במחלות קשות באתרי תמ"א 38?

הטענה כי אנשים יחלו במחלות קשות באתרי בניה אכן עשויה להיות נכונה, לכן יזמים שונים מציעים כפתרון דיור חלופי תוך שהם משלמים חלק ניכר מעלותו, מה שפותר את הסוגיה כמעט לחלוטין.

7. האם ימשיכו להיות חאפרים בתחום התמ"א?

הטענה כי חאפרים רבים ניצלו את יוזמת התמ"א 38/1 בהחלט מעוררת דאגה, לשם כך הוקמו מנגנוני ערבויות וחוזים המגנים על בעלי הדירות תוך שחוזים אלו מחייבים דירוג כלכלי וליווי בנקאי המגן על זכויות אלו. רף הכניסה השתנה והרגולציה שיפרה את אמות המידה בצורה שאיננה משתמעת לשני פנים.

¹ – מתוך האתר של בנין הארץ, עבודות הנדסיות מיוחדות; דריכת יריעות סיבי פחמן הינה טכנולוגיה חדשנית, טכנולוגיה זו מנצלת את החוזק הרב של חומר סיבי הפחמן ומשתמשת בו בצורה מקסימאלית לצרכי חיזוק שונים. יישום דריכת היריעות יכול להתבצע על אלמנטים שונים העשויים מבטון יציב וחזק במיוחד בלבד. יישום שיטה זו משמש בין היתר לחיזוק גשרים, חיזוק מבנים לרעידות אדמה ועוד.

² – מתוך האתר של POWER MESH; תחומי יישום עמודים המערכת מתוכננת להוסיף חוזק צירי ועמידות בכפיפה. כמו כן המערכת משפרת גמישות עמודים קיימים לקבלת כוחות סיסמיים. ע"י עטיפה חיצונית של עמודים בחתך עגול ניתן להכפיל את הסיבולת הצירית. (מענה שלי: אין באמור התגברות על תנועה אופקית). קורות ותקורות יריעות חוזק של חברת Fyfe Co USA מתאימות לחיזוק קורות ותקורות קיימות במקרים הבאים: הגדלת תסבולת מכנית ע"י חוספת יריעות באזורי המתיחה הנדרשים ע"י כוחות סיסמיים תוספת כוח לקבלת מאמצי גזירה חיזוק קורות ותקורות בודדות או נמשכות חיזוק לתוספת העומס או שינוי בסכימה סטטית. (מענה שלי: כל אלו לא נותנים מענה לרעידת אדמה שתנועתה אופקית, אולי כן ייתנו מענה מינורי לתנועה ססמית אנכית. אין מבחן אמיתי שבוצע בעניין). קירות בטון ובלוקים; מסיבות שונות נדרש לעיתים חיזוק קירות בטון או בלוקים להגדלת עמידותם בכוחות הפועלים במישור הקיר או מחוצה לו. המערכת יכולה לשמש למטרות הבאות: חיזוק אזורים סדוקים והקשחת הקירות חיזוק קירות ומחיצות להקשחת המבנה לקבלת כוחות סיסמיים. (מענה שלי: כל אלו לא נותנים מענה לרעידת אדמה, ההיפך, אף מחמירים את המצב כאשר קירות ייפלו בשלמותם על בני אדם ולא יתפרקו, מה שגם יקשה על כוחות החילוץ). חיזוק לרעידות אדמה; ניסיון רב הצטבר בעולם גם בשיקום מבני בטון שנשדקו מרעידת אדמה, באמצעות חומרים מרוכבים. חברתנו מאפשרת לנצל למטרות אלו את הידע שהצטבר בארה"ב. (מענה שלי: בכל החסר לא ניתנה דוגמא אחת למבנה שניצל מרעידת אדמה שחלה אחרי שמנון, כמו כן, אין שום חסר למה שעלול לקרות כאשר ישנה תנועה אופקית אך מראים דוגמה לגזירת עמוד ללא מיגון יריעות פחמן, בדיוק מה שהתמ"א תמנע במצב כזה. לא מראים איך היריעות ימנעו זאת).

8. מה בעניין ההרוגים בתמ"א 38?

הטענה שיש כבר כמה הרוגי תמ"א 38/1 אמנם נכונה, בדיוק לשם כך יש לשקול את חישוב המסלול מחדש של התנאים הטכניים של התמ"א 38/1, כגון; עיבוי וחיזוק עמודים תומכים קיימים, עבודה לפי סדר פעולות בו לא כל העמודים מחוזקים בו זמנית על מנת למנוע קריסות מיותרות. יש לציין שכמות הנפגעים וההרוגים בענף הבניה גדולה פי כמה וכמה באתרי בניה חדשים לחלוטין, הדבר בא לידי ביטוי חדשות לבקרים בתקשורת וחשוב ואף קריטי לציין כי האסונות הגדולים באים משם ובמיוחד ממקומם של המנופאים, כאלו שאין במבנים של תמ"א 38/1. מכאן שהחישוב של כותב הבקשה לגניזת התמ"א 38/1 לוקה בחוסר דיוק עד כדי כך שהוא פסול מיסודו. דבר חשוב שיש לציין, עובדה – התאונות באתרי תמ"א 38 נבעו משיקולים מוטעים של בעלי המקצוע והעובדים באתרים ולא בגין חולשת המבנים. למשל; אחד המקרים המוכרים ביותר התרחש בשנת 2013 ברחוב הרצל בתל אביב שם קרסה תקרה עליונה והפילה אחריה עוד שתי תקרות, **קריסות אלו התרחשו בגין עומס משקל של שקי פסולת כבדים ולא כתוצאה מהליך הבניה עצמו ו/או כשל שנוצר מרעידת אדמה**. מי שהגיש את הבקשה התעלם מהעובדה שאירועים אלו נוצרים כתוצאה ישירה מטעויות אנוש ולא כתוצאה מהתמ"א עצמה ובכך זרע חול בעיני הוועדות המחליטות.

9. האם הטענה שהתמ"א 38 הוא חיזוק פקטיבי היא נכונה?

לטענה כי החיזוק הוא חיזוק פקטיבי ובמקרים מסויימים אף מגביר את הסיכון צריכה להיות מגובה בממצאים ו/או מחקרים אמיתיים של גורמים אובייקטיביים. הבקשה לא מצליחה להקים את הראיה כי טענה זו נכונה. כמו כן, חיזוק המבנה בתמ"א 38/1 דווקא מצמצם את כוחות ההתנגשות, "המכות", בין חלקים חדשים לישנים שכן, חיזוק המבנה החדש נעשה כמעטפת המונעת ו/או מצמצמת את כוחות אלו ומצמצמות את תנועת המבנה הישן, למעשה המעטפת החדשה לוכדת את המבנה הישן לבלי יחרוג מגבולות הגזרה שלו ייתר על המידה ובכך תימנע תנועה גדולה שלו. כפי שכבר ציינתי בסעיף 8 לעיל, כן יש לשקול את שיטת חיזוק העמודים התומכים הקיימים.

10. האם התנועה של המבנה ברעידת אדמה לא צפויה?

אכן ישנן תנועות לכיוונים לא צפויים בעת רעידת אדמה, אלו יכולים להיות תנועות אופקיות, מה שהתמ"א 38/1 נותן להן מענה מלא, ויכולות להיות תנועות אנכיות להן יש לתת את המענה במסגרת התמ"א תוך חיזוק העמודים התומכים ולעיתים אף מתיחת קורות מתכת בין העמודים כדי למנוע קריסת תקרות. אלו הן סוגיות טכניות שעליהן צריכים לענות שורה של קונסטרוקטורים תוך מתן המענה בתוך מסגרת התמ"א. פתרון זה ישלול לחלוטין את הטענה של מבנה חדש אל מול מבנה ישן והליך ההזדקנות שהוא בלתי נמנע ללא יישום התמ"א.

11. בעניין ההשוואה לתוכנית תמ"א 38/1 לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש.

ברור כי לא ניתנה הדעת לתשתיות הנדרשות לשם הגדלת האוכלוסייה בצורה משמעותית כל כך. זו בדיוק הסוגיה ממנה חוששים ראשי הערים, ולהלן נימוק:

11.1 בתמ"א 38/1 מגדילים את כמות האוכלוסייה בהגבלה המגדילה

את העומס על הערים בצורה מבוקרת יותר וניתן להכניס במבנים מכפילי חניה שימנעו את עומס החניה ברחוב. אומנם יהיה עומס בגין בני משפחה מבקרים וכו', אך הוא יהיה סביל יותר. לא רק שהוא עוזר לאינטרס הלאומי, הריי כאשר יגמרו הבניות במסגרת התמ"א כי כל המבנים חודשו, יהיה צורך בבניה מורחבת בפריפריה. הדבר מעצים את האינטרס הלאומי ויסייע לפיזור והרחבת האוכלוסייה ברחבי הארץ.

11.2 בבניה חדשה, אם במסגרת פינוי בינוי ואם כבניין חדש לחלוטין,

כמות האוכלוסייה תגדל במכפלות בלתי סבירות אשר תיצור לחץ על התשתיות המרכזיות בהן התחבורה והחניה, זאת מכיוון שכעת יהיו יותר רכבים בכל בניין. אמנם יהיו חניות תת קרקעיות, אולם המבקרים יאלצו להחנות ברחוב, ומה יקרה כאשר כמות האוכלוסייה תגדל וכמות המבקרים יחד איתה? מדובר במכפלות בלתי סבירות שייצרו עומס תנועה גדול גם בלי

המבקרים, שכן יותר רכבים יצאו מהבניינים רבי הקומות וייצרו עומסי תנועה בלתי נסבלים בתוך הערים, שלא נדבר על העצמת זיהום האוויר.

11.3 כותב הבקשה סותר את עצמו מדעית כאשר הוא מדבר על ניוז זכויות, הרי במקרה כזה יבקשו מהיזם בכל מקרה לחזק את המבנה, מה שסותר את התיאוריה שלו לעניין רעידות האדמה. מחד הוא טוען שהתמ"א מסוכנת מאידך הוא מדבר על ניוז זכויות שמאלצות תמ"א 38/1. אינני מצליח לחשוב על ניוז זכויות ללא חיזוק מבנה קיים. מה, יתנו ליזם זכויות מבלי שיחזק מבנה?

11.4 הטענה שבניינים חדשים ניתן לתכנן בצורה יפה ופונקציונלית גם היא ניתנת להפרכה, שכן בתמ"א 38/1 מתקיימים מערכות הזנקה וספרינקלרים, מכאן שבטיחות אש יש, ברוב המקרים מוסיפים ממ"דים כך שגם לזה ניתן מענה, ובחלק ניכר מהמקרים מוסיפים אפילו מרפסות שמש.

12. לעניין מצבם הסוציו אקונומי החלש של האוכלוסיות הגרות במבנים אלו; הריי ערך הנכס שלהם עולה אחרי התמ"א, מכאן שהם מרוויחים. זאת לעומת מבנה חדש בו יחולו על אותן האוכלוסיות עלויות תחזוקה גבוהות ביותר לאחר תום תקופת החוזה ו/או 5 שנים. למעשה, מבנה חדש יחמיר את מצבם הכלכלי בגין תשלומי וועד בית ו/או חברות אחזקה יקרות. הריי לא ניתן ליצור אפליה בין האוכלוסייה הישנה לחדשה בכך שהם לא ישלמו וועד בית ו/או ישלמו מחיר מוזל לכל החיים. מבנה חדש יעצים את הפער בחברה ולא כפי שנטען. ברור לחלוטין שלא ניתנה הדעת לכך שרוב האוכלוסייה במבנים אלו היא מבוגרת שאיננה בעלת אמצעים. לעניין החינוך של הילדים, בניית בניינים חדשים במרכזי הערים מבלי להקים בתי ספר ומוסדות חינוך חדשים יביא לכאוס ופיצוץ אוכלוסין בכיתות שגם ככה נלחמים לצמצם את כמות התלמידים בכל כיתה. איך זה קורה? נניח שבונים קומפלקס חדש בעיר מרכזית, איפה יבנו עוד בתי ספר? יפרקו בתיים נוספים? ואם הם בניינים חדשים יחסית נניח מעל לשנת 1980 שאינם זכאים לשינוי המבנה?

13. לעניין נספח א', שבדרישה לביטול תמ"א 38/1; הנספח עוסק בכתבה שטחית, סוג של ידיעה מהירה על אירוע שקרה בשנת 2013, באירוע מתואר מקרה בו קרס בניין ברחוב הרצל בתל אביב. הנספח לא מספר מדוע קרס המבנה והדבר הוברר לאחר חקירה שמצאה כי עומס משקל על התקרה בדמות שקי פסולת כבדים הוא הגורם לקריסה ולא רעידת אדמה ו/או חיכוך מבנה ישן בחדש, מכאן שנספח זה איננו רלוונטי, הוא מטעה וזורע חול בעיניי מקבלי ההחלטות בוועדה. כל האירוע קרה בגין טעויות אנוש והחלטות שגויות של קבלנים הרוצים לחסוך בכספים.³

³ – מתוך Ynet ידיעות אחרונות: [קריסת הבניין בת"א: הכל בגלל תמ"א 38](#)? מדוע קרס הבניין? לדברי גורמים בענף הבנייה, למרבה הצער מקרים כאלה עלולים לקרות בלא מעט פרויקטים לשיפוץ מבנים ישנים, ולרוב נובעים מהניסיון לחסוך כספים. למשל, לשלוח פועלים לשפץ את המבנה ללא בדיקה ראשונית של מהנדס זו פעולה נפוצה בקרב קבלנים. "הבעיה היא שהרבה פעמים, התוכניות של הקבלן לא תואמות את המצב הקיים בשטח. לכן יש לעבוד תחת פיקוח צמוד של מהנדס שיימצא בשטח באופן יומיומי. מי שפישל כאן זה כנראה הקבלן או מישוהו מטעמו", אומר ל-Ynet גורם בענף. (מענה שלי: ברור כי מי שכתב את הבקשה התעלם מן העובדות בשטח ומטעה את כל יושבי הוועדה, ההחלטה לבטל את התמ"א ע"ס מידע שגוי זה איננה נכונה).

14. לעניין נספח ב', שבדרישה לביטול תמ"א 38/1; חלופות לתמ"א 38/1 בסעיף א' נטען כי עניין התמ"א הוא מפוקפק ובכך מזלזלים כותבי הדרישה לביטול באנשי המקצוע שעמלו רבות על מנת למצוא את הפתרון המעולה הזה. יתרה מכך, כותבי הדרישה מציינים כי יוזמי התמ"א מונעים מאינטרסים, מענה לכך יש הן בסעיף 8 לעיל והן בסעיף ב' של נספח ב' מצד הדורשים לביטול התמ"א ולהלן;
 בסעיף ב' ממחישים דורשי הביטול את האינטרס האישי שלהם בקידום מוצר שאיננו מתאים כלל ועיקר לסוג זה של חיזוק מבנים. מחד הם מלינים על אינטרס של יוזמי התמ"א מאידך הם מציגים את האינטרס המובהק שלהם עצמם בקידום יריעות פחמן. אני בטוח שמי שענינו בראשו רואה את הדברים בצורה ברורה.
 כותבי הדרישה מעלים קישורים לאתרים שנראה כי לא בחנו אותם כראוי, ולהלן הנימוקים:

14.1 האתר של HJ3 אתר מכירה למוצרי יריעות פחמן⁴; האתר מציע את המוצר כאשר הוא מציין מפורשות ששדרוגים ססמיים כוללים חיזוקי פלדה ובטון מסורתיים כדי להרחיב את עמודי הבטון בפנים ומחוץ לקירות. במקרה שלהם היה בעל פאב שרצה לשמור על מראהו ההיסטורי ואיכותו של המקום. המקום סבל מרצפות חלשות בגלל כמה שריפות קודמות שהיו במקום. הוא עשה שימוש במערכת חיזוק העשויה סיבי זכוכית שקופה. !?
הדבר לא קשור כלל לרעידות אדמה. זאת למרות הכותרת המרשימה.

14.2 באתר של NEWS CENTER מציגים את סגנון הבניה והבדיקה שעורכים למבנים העשויים בטון מזויין⁵, מבנים שלטענת האתר הם מהנפוצים בארה"ב. שוב, מדובר במבנים שיש בהם בטון מזויין. ניתן לראות בסרטון שבאתר החדשות את סגנון המבנה שנבדק. ההסבר שניתן הוא שכאשר אתה עוטר עמודים ביריעות פחמן, אתה בעצם מגביל את התנועה שלהם. הבעיה היא שהיה עליהם להציב עמודות פלדה אופקיות והם גילו שהמרחקים בין העמודים במבנים החדשים הם קצרים יותר, לכן יותר יעיל לחזק אותם לעומת עמודים במבנים ישנים שהחיזוק לא יהיה אפקטיבי כל כך. הדבר לא קשור ולא דומה לעניין תמ"א 38.

14.3 ההפניות לימי העיון אינן רלוונטיות למעט המחשה לגוף המעוניין בקידום מוצריו.

⁴ – [Earthquake Damage Prevention Through Carbon Fiber Reinforcement](#)

Seismic upgrades include traditional steel and concrete reinforcement, to strengthen steel beams, widen concrete columns, and to increase in-plane and out-of-plane strength of wall slabs. A less costly solution, and one that adds virtually no weight to the building is HJ3's Civil and Commercial carbon fiber reinforcement. One example of a seismic upgrade where HJ3's system was used was a historical pub in Salt Lake City, Utah. The pub had several unstable floors from a previous fire and the unreinforced masonry walls needed strengthening to meet the new seismic codes. The owner wished to preserve the historic look and feel of the brick making the job a bit more difficult. To provide the correct reinforcement and preserve the historical feel, HJ3 used a translucent glass fiber strengthening system.

⁵ – [Retrofitting old buildings to make them earthquake safe](#) The research involved testing three retrofits to strengthen the building's columns after an initial series of tests on the virgin structure or bare columns. The first retrofit is a black carbon-fiber wrap. The idea is when you wrap the columns with something very strong, you actually confine them. "One of the biggest problems with these non-ductile columns is that they are not well confined," said DesRoches. Confinement takes place by placing steel horizontally along the length of the column. This is typically referred to as transverse reinforcement. In older reinforced concrete buildings, the transverse reinforced is spaced too far apart – typically around 12-16 inches apart. In new building, the code limits the spacing to 4 inches in critical sections of the column. In the old buildings, there are not enough non-ductile columns and they are spaced too far apart – typically about 16 inches apart. In new buildings, by contrast, they are spaced just 3 to 4 inches apart. The wrapping confines the columns, making them stronger and more ductile. That means the structure can tolerate more movement.

14.4 האתר של טכנוקריט (1992) בע"מ⁶ ממחיש בצורה הברורה ביותר והנהירה ביותר כי יריעות אלו נועדו לחיזוק מבנים העשויים בטון מזוין ו/או בטון חזק מאד ולא מבנים ישנים שזקוקים נואשות לתמ"א 38 (התמונות באתר מסבירות הכל). יש שם הצהרה על השימושים, אחד מהם הוא "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אולם לא הוגדרו אילו בניינים ומאיזה שנתון. שימור מבנים היסטוריים איננו חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה. מה שמחזיר אותנו לאתר של בנין הארץ שקובע כי יריעות אלו נועדו ליישום דריכת היריעות היכול להתבצע על אלמנטים שונים העשויים מבטון יציב וחזק במיוחד בלבד. שוב, כותבי הדרישה לביטול התמ"א לא ציינו עובדות אלו בשום סעיף בפנייתם.

15. לעניין נספח ג', שבדרישה לביטול תמ"א 38/1; ישנה הפניה לראיון שערכה הכתבת של גלובס – שלומית צור למר' ישראל דוד שהוגדר שם כמהנדס בכיר⁷. בכתבה הציגו תמונה של בניין ברחוב קרן היסוד שבקרית ביאליק שאחת ממרפסות השמש של הבניין החלה להיתלש וקרס. מר' דוד קבע: "העובי של העמודים של הבניינים בישראל גורם לפגיעה בבטון ובברזל, כי אין להם כיסוי כמו שצריך. אז לכל זה מוסיפים קומות למעלה? העיקר שהרוויחו כמה מיליוני שקלים. תמ"א 38 במסלול חיזוק זאת תמ"א כלכלית ולא בטיחותית, וזה מצב לא נורמלי. תמ"א 38 במסלול חיזוק, מנציחה את הדרעק. זה מייק-אפ לבניינים רקובים". למצער, אותו מהנדס לא ציין כי בתמ"א 38 לא מוסיפים עומס על המבנה הקיים אלא בונים סביבו כלוב ובחלק העליון של הכלוב מתקנים רצועות בטון הנשענות על החיזוק החדש ואינן נשענות על המבנה הישן. תמונה בעיניי אמירתו ואף מפתיעה מאד.

16. לעניין נספח ג', ההפניה לכתיבתה של הפרופסור רחל אלתרמן⁸, הפניה מעולה המראה כי היא תומכת בתמ"א 38 ומזהירה בפני האפליה בין השכבות החלשות לאלו החזקות. היא מדברת על הכוח שניתן לבעלי הדירות לעמוד בפני בעל דירה מתנגד, והברירה הטבעית בין מי יחיה ומי לא. אין בכתבה זו אמירה כנגד התמ"א במובן הטכני, ההיפך, פרופסור אלתרמן אומרת שיש צורך ביוזמה לאומית ובהשקעות לחיזוק מבנים לפי קדימות של מידות סיכון ולא לפי מידת הכדאיות ליזמים פרטיים. השעון בלב האדמה מתקתק. זה בדיוק מה שאני טוען, בסעיף 3 לעיל.

17. לעניין נספח ג', ההפניה לכתבתו של אורי חודי הכתב של גלובס, "תוכנית תמ"א 38 לא נותנת מענה לרעידות אדמה"⁹. ברור כי מי שכתב את הכותרת לא קרא את מה שהוא עצמו כתב. הטענה המרכזית היא סירובם של ראשי הערים כי מבחינתם התמ"א איננה מהווה התחדשות עירונית ועניין העדר תשלום היטלי השבחה. אין מדובר בשלילת התמ"א כי היא לא מחזקת את המבנים.

⁶ – חיזוק מבנים - תמ"א 38 חברת טכנוקריט (1992) בע"מ מייבאת ומבצעת מערכות שריון FRP לחיזוק מבנים, המבוססות על יריעות ו"למינייט" מסביבי פחמן (Carbon), יריעות מסיבי זכוכית (Glass) וכן חומרים מרוכבים נוספים. מערכות אלו משמשות כזיון מקושר לשריון ולתיקון של אלמנטים מבניים עשויים פלדה, בטון, אבן ועץ, כמו גם לשיקום ושימור מבנים היסטוריים.

⁷ – "תמ"א 38 מנציחה את הדרעק. זה מייק-אפ לבניינים רקובים"

⁸ – אשליית התמ"א: רעידת אדמה היא רק תירוץ לרווחים כלכליים: לתמ"א יש גם צדדים אפלים. המחקר נתן כוח רב בידי בעלי הדירות ללחוץ על "דיירים סרבנים", מתוך ההנחה שמדובר בצורך בהצלת נפשות. המפקחים על בתים משותפים ובתי המשפט לא תמיד מבחינים בין סרבנים בפניו-בינוי לבין סרבנים בתמ"א 38. פינוי-בינוי מתייחס לאזורים בהם השכונות מתדרדרות, בעלות השפעות שליליות על התושבים וסביבתם. יש מדינות שאפילו מתירות הפקעה לצורך ציבורי מובהק זה. לעומת זאת, הבתים המועמדים לחיזוק אינם מזיקים לסביבה או לתושבים והדירות המשודרגות אינן בהכרח תורמות. לו היה הנימוק לפגיעה בזכויות קניין וחופש הפרט באמת ההגנה על חיי אדם, היינו מצפים שהאיוון המשפטי יביא בחשבון את מידות הסכנה השונות בין אזורי הארץ, ויצמיד את מידת הכפייה על סרבנים למידת הסכנה.

⁹ – "תוכנית תמ"א 38 לא נותנת מענה לרעידות אדמה"; פורום ה-15 מייצג את עמדת 15 הערים הגדולות, ועמדתו בנוגע לתמ"א 38 כבר ידועה מזה זמן, כאשר לא פעם התנגד הפורום, יחד עם מרכז השלטון המקומי, לסוגיות שונות הנוגעות לתוכנית. בין היתר מדובר בהתנגדות להיעדר היטלי השבחה בפרויקטים בגלל הפטור שהתמ"א מאפשרת, והעובדה שלרשויות המקומיות אין דרך לממן את תוספת התשתיות הנדרשות. עם זאת, כעת נראה שעמדת הפורום הקשיחה.

18. לעניין נספח ג', ההפניה למבזק ב – Ynet לעניין דו"ח מבקר המדינה¹⁰. שוב, כותבי הדרישה לביטול התמ"א שרוצים לקדם מוצר בדמות יריעות פחמן החליטו לשלוח כותרות מפוצצות מבלי לקרוא את התוכן. מבקר המדינה טוען שהתמ"א הפכה לכלי להתחדשות עירונית – ההיפך הגמור מדיעותיהם של היושבים בפרום ה – 15. אין באמירתו דבר וחצי דבר לעניין הרעיון של חיזוק המבנה בתחום הטכני. למעשה, מבקר המדינה זועם על כך שהתמ"א לא מקודמת גם בפריפריה, דהיינו; מבקר המדינה תומך בתמ"א 38/1 במובהק.

19. לעניין נספח ג', ההפניה לכתבה של כאן 11 בכתבתו של צח שפיצן¹¹, מבקר המדינה מציין אמפירית משוערת את הנזקים בנפש וברכוש אשר עלולים להיגרם בזמן רעידת אדמה חזקה. איננו מתנגד לתמ"א 38, להיפך, הוא רומז עבות ובצורה ברורה כי יש צורך ליצור תמריצים משמעותיים עבור קבלנים ויזמים לבצע את התמ"א גם בפריפריה.

20. הנזק הגדול בתמ"א 38, הן ע"פ דו"ח מבקר המדינה והן ע"פ אמירתה של פרופסור רחל אלתרמן, הוא כי התמ"א לא מיושמת הלכה למעשה בתדירות הראויה בכלל הארץ ובעוצמה הנדרשת בפריפריה בפרט.

21. פורום ה – 15 שהחליט לעכב את יישום התמ"א בערים הגדולות מייצר מצב מסוכן מאין כמוהו היות ורעידת אדמה עלולה להתרחש ממש בדקות אלו שקוראים את מסמך זה. האם מישהו מהם יישא באחריות? האם נשיאה באחריות תעזור למתים ו/או לנפגעים?

22. יש ליתן את הדעת בעניין ברמה הלאומית ולפעול ליישום התמ"א בכל הארץ תוך יצירת תמריצים ראויים שיעודדו יזמים פרטיים תוך בחירת היזמים בפניצטה, לבנות מנגנון ערבויות בריא, נכון ויעיל, לבנות מערכות גיבוי למקרים של קשיים בגין חוסר כוח עבודה ועוד...

23. יש ליתן את הדעת להשפעתם של אינטרסנטים המעוניינים בקידום מוצריהם על פני חיי אדם תוך שהם מעלים טענות שאינן מבוססות ואין שום מחקר שמחזק אותן ו/או ראייה מוחשית ואמיתית שתמחיש את טענותיהם. יריעות פחמן הן מוצר מעולה ומזהים למבנים קיימים שעשויים בטון מזוין והם חזקים מלכתחילה. יריעות אלו מסוכנות במבנים ישנים היות והן יוצרות מצב בו קירות שלמים יפלו על אנשים והמצב עלול למנוע יצירת משולשי חיים בעת רעידת אדמה. (משולש חיים הוא אזור קריסה היוצרת חלל בו אנשים יכולים להישאר עד להגעת החילוץ).

24. לאור כל המידע שלעיל, ולאור המידעים שסיפק כותב הדרישה לביטול התמ"א, אני פונה לכל הנוגעים בדבר שלא לבטל את התמ"א, לא להתמהמה ולהתחיל תוכנית לזירוז והעצמתה.

¹⁰ – דו"ח המבקר: תמ"א 38 לא ממלא את יעודו, 28 אלף בניינים בסכנת קריסה; פרויקט תמ"א 38, שנועד לחזק מבנים ישנים לקראת רעידות אדמה, אינו מממש את ייעודו. כך עולה מדו"ח מבקר המדינה העוסק במוכנות לרעידות אדמה בישראל. לפי הדו"ח, התוכנית הפכה לכלי להתחדשות עירונית במרכז במקום לטפל בסיכון החמור בפריפריה, ו-28 אלף בניינים נמצאים בסכנת קריסה ברעידת אדמה חזקה. בפרק העוסק בתחום הביטוח בדו"ח המבקר נטען כי למרות שילדי ישראל מבוטחים בביטוח קולקטיבי, הוא לא מעניק כיסוי בעת רעידת אדמה.

¹¹ – 7,000 הרוגים, 8,600 פצועים קשה: דוח חמור על מוכנות המדינה לרעידות אדמה. ברקע סדרת רעידות האדמה שפקדו החודש את ישראל, מבקר המדינה מפרסם דוח שממנו עולה כי המדינה לא ערוכה לתרחיש של רעש חזק. בתי ספר ובתי חולים לא חוזקו כנדרש, תמ"א 38 כמעט איננה מיושמת – וגם תחנות כיבוי האש בסכנה. לפי נתונים שהוצגו בדוח, עד סוף שנת 2015, 10 שנים ויותר ממועד אישורה של תוכנית תמ"א 38, אושר חיזוקם של 2,780 מבני מגורים בלבד. באזורי הפריפריה, הקרובים לקווי הבקע המועדים לרעידות אדמה ולנזקים כבדים, תמ"א 38 כמעט שאינה מיושמת. בהיעדר תמריץ, ספק אם יחוזקו מבנים אלה בעתיד בידי גורם כלשהו, פרטי או ממשלתי.

לבטל תכנית מסכנת תמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות.

כאן הקישוריות בתוך הטקסט:

[נספח א](#)

[נספח ב](#)

[נספח ג](#)

[סוגיות משפטיות](#)

[שינוי בחקיקה](#)

שלום רב לכולם.

בשל חשיבות רבה ביותר לנושאים, המפורטים להלן, בו השתלבו היבטים של איכות חיים והשלכות רציניות ביותר על בריאות, בטיחות ובטחון הציבור בחלק גדול של דיור ברחבי הארץ, הגנת הסביבה ושמירה על שטחים פתוחים, כלכלה, ועוד. אסור לשתוק! אנו דורשי בזה

ביטול תכנית מסכנת תמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות.

בשל סיכונים ונזקים מתכנית תמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות, עניינים של הגנת הסביבה אנו דורשים **ביטול תכנית תמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות, בשלב ראשון קביעה מיידית של מסגרת, הראויה לתמ"א 38/1, שתצמצם את הנזק מהתכנית (למשל, בדרך של שינוי בחקיקה, אנה ראו את נספח א ובו סוגיות משפטיות).** בכך גם להפסיק לבזבז משאבים יקרים על התכנית המזיקה ולפנותם לפתרונות האמתיים.

כידוע, רעידת האדמה הקלה בצפון הארץ הניבה, בין היתר, גל תגובות ומאמרים, העוסקים פעמים נוספות בנושא של חוסר רלוונטיות, למעשה, של תכנית תמ"א 38/1 ("חיזוק" ותוספת קומות לבניינים ישנים) למתרה המוצהרת, מיגון אנשים מפני רעידת האדמה (דוגמאות בנספח ג). לרוב מתרכזים בחוסר רלוונטיות של התכנית לאזורי "הפריפריה" (מסיבות כלכליות ידועות), על אף שכמעט כל אזורי הסיכון הגבוה הם בפריפריה. כמובן, מדובר במחדל גדול של מוסדות התכנון המרכזיים ומשרדי ממשלה הרלוונטיים. גם איתותים על תהליכי הכנת תיקונים נוספים לרגולציה, הנועדים לשיפור המצב, לא מפחיתים, לאור ניסיון העבר, סקפטיות ליכולת של הרגולטורים לספק פתרון אמתי, הרי תמ"א 38 הופעלה בשנת 2005. חמור שבעתיים, (ולא רבים מזכירים זאת) שגם באזורי ביקוש, בהם מחירי קרקע גבוהים, שהופך את התכנית ל"כלכלית" מבחינת קבלנים, התכנית המסוכנת תמ"א 38/1, "חיזוק" ותוספת קומות לבניינים ישנים, לא נותנת מענה אמתי ואמין לסכנת רעידת

האדמה (ראו את הנספח א), ומטילה על תושבים סיכונים חמורים, בריאותיים עד לסיכון חיים, וקניינים. התעסקות בה והמשך קיומה, לטובת מילוי יתר כיסים (כבר מלאים) של הגורמים האינטרסנטיים, הדוחפים ומקדמים אותה בכל כוחם, היא הטעיה של הציבור, שמסיטה וגוזלת משאבים אדירים ממשימת מימוש ופיתוח פתרונות אמיתיים, ביניהם הריסה ובנייה מחדש, חיזוק מבנים, גם בניינים לשימור, ביריעות ורצועות סיבי פחמן (בשימוש כבר כמה עשרות שנים, הוא זול ומהיר), ועוד. אנה ראו את [נספח ב](#).

תמ"א 38 הוכרזה בשנת 2005 (עם תנאים, הפוסלים לרוב כדאיות כלכלית) על אף כי תכנית פינוי בינוי הייתה קיימת שנים רבות קודם (עם תנאים, שלא מאפשרים כדאיות כלכלית גם כן). בהמשך, ב"שיטת" ניסוי ותהייה התחילו באטיות (פעם בכמה שנים) להוסיף "תמריצים" ותנאים, המשפרים כדאיות. אין מנוס מהמסקנה כי ה"רגולטורים" רואים אותנו כשפני ניסויים, פעלו באכזריות רבה (תוך פגיעה בזכויות היסוד של אלפים רבים של תושבים לפי חוק יסוד, כבוד האדם וחירותו) בגזירה על אלפי בני אדם לחיות באתר בנייה מספר שנים, לחלות במחלות קשות של דרכי נשימה ועצבים, בנוסף לחשיפתם לסיכונים חמורים נוספים (לחיייהם, לנזקי גוף ולרכושם), אשר לטווח קצר ולטווח ארוך של עשרות שנים הבאות, הכרוכים בתמ"א 38/1, כפי שמפורט אך חלקית להלן. עם איחור של שנים תהליך דומה התחיל עם תכניות הריסה ובנייה מחדש, המכונות "פינוי בינוי" ו"תמ"א 38/2", אך, בשל האיחורים וכשיים ביוורקטיים במסלולים של הריסה ובנייה מחדש, חאפרים הצליחו לקדם מאות פרויקטים של תמ"א 38/1 עם אלפי דירות, ולגרום לרבים סבל רב ופגיעה בבריאותם וברכושם. סדרי מימון, הנהוגים בתמ"א 38/1, אפשרו רף כניסה 0 ליזמים, מבחינת חוסן כלכלי ומקצועי, וזה גורם סיכון חמור נוסף לשלומם של תושבים. יש כבר כמה הרוגי תמ"א 38/1, ביניהם עובר אורח תמים, פועל שנהרג בקריסת בניין תוך ביצוע בו תכנית תמ"א 38/1. וזאת עדיין ללא רעידת האדמה, שאם, חלילה, תתרחש, תגלה שה"חיזוק" הוא חיזוק פיקטיבי, שבחלק של מקרים אפילו מגביר סיכונים מרעידת האדמה (למשל, בשל כוחות התנגשות, "המכות", בין חלק חדש וישן, הזזים בצורה שונה, שיגרמו להריסות פנימיות בחלק הישן עם הרוגים, נפגעים רבים) משום שתכונות מכניות של חלק חדש הן שונות לאומת חלק ישן. תקן ת"י 413, עמידת מבנים מפני רעידת האדמה, לא עוסק ולא יכול לעסוק בסוגיה הזו, כי לא קיימת אפשרות לחזות, לחשב בדיוק סביר, הנדרש במקרה, את התנועות, תנודות של שני חלקים כאלה, בעת רעידת האדמה. גם ללא רעידת האדמה, משום שכידוע מתרחשות תנועות אטיות קטנות ושקיעות בקרקע לא אחידות במקומות שונים של בניינים, שכמובן אי אפשר לחזות אותן לשני החלקים בדיוק הנדרש, שעלול לגרום באטיות לקוחות התנגשות גדולים בין החלקים, שיגרמו לסדקים ויזרזו תהליך החלשות, "הזדקנות" קונסטרוקציות בחלק הישן, אשר כבר ממילא בני 50-60 שנה או יותר, וכבר עבר זמנם. היות ובניין, אשר "מחוזק" בדרך זו, מתוכנן לעמוד, בדרך כלל, עוד כ-50 שנה, תהליך החלשת קונסטרוקציות בחלק הישן בשל הזדקנות החומר בלבד, ועוד אם מואץ ע"י החלק החדש, יסכן עשרות (או מאות) אלפי תושבי בניינים אלה.

נספח א'

תיקון הכרחי לתמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות

ליתר נוחות, על מנת לא לגדוש את הטקסט, סוג של מבוא, לכתוב להלן, נמצא כאן:

<https://drive.google.com/open?id=0BzKEwmMSq0M7OWhxcWNzTGd3Ukk>

ובנוסף [נספח ג](#).

הובהר מזמן כי תכניות התחדשות עירונית אמורות להניב חלק הארי של תוספת

יח"ד לשנים הבאות רבות.
בהשוואה לתכנית תמ"א 38/1, חיזוק ותוספת קומות, ברוב רובם של המקרים, בשטח חלקה/ות של הבניין/ים בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש אפשר לבנות משמעותית יותר יח"ד (תוספת יח"ד גדלה פי 2 ויותר), שהן גם טובות בהרבה ומספקות לתושבים בטיחות והגנות טובות בהרבה (בכל התחומים, כגון רעידת האדמה, ממ"ד, בטיחות אש, נגישות) ונעדרות סיכונים לתושבים, הכרוכים בתכנית תמ"א 38/1 (החלשה נמשכת של קונסטרוקציות פנימיות של החלק הישן ("הזדקנות החומר), הסתברות גבוהה ליוצרות כוחות התנגשות גדולים, "המכות", בין חלק חדש וישן, הזזים בצורה שונה, שיגרמו להריסות פנימיות בחלק הישן, הצרת מעבר בחדר המדרגות, חיים בתוך אתר בנייה זמן ממושך). **לא ניתן שלא להכיר בעובדה כי תכניות על פי תמ"א 38/1 מכתובות בזבוז משאבי קרקע היקרים והטלת סיכונים לטווח ארוך, (40-50 שנה) וטווח בינוני (2-4 שנים) על עשרות או מאות אלפי משפחות. יעילות שימוש בקרקע לצורכי מגורים היא אינטרס לאומי חיוני, והבטחת היעילות כאמור - חשיבותה היא כי חשיבות השמירה על קרקעות המדינה. כנראה, חייבים להחליף מייד תוכניות תמ"א 38/1 בתכניות הריסה ובנויה מחדש (פינוי בינוי, תמ"א 38/2) בכל מקום בו מתאפשר הדבר, אם צריך תוך הקצאות מגרשי קרקע משלימה ו/או ניווד זכויות בנייה (זאת יתאפשר כמעט בכל מקרה, למעט, כמובן, בניינים לשימור וכו' *). אם הדבר יתעכב יהיה זה פשע לפני דורות הבאים. בניינים חדשים, במקום הבניינים "המשופצים", אפשר לתכנן בצורה יפה ופונקציונלית בהרבה (החל מהורדת עומס הרכבים, החוננים ברחובות, על ידי בניית חניונים תת קרקעיים, המאפשרים להוריד מרחובות כמות רבה של רחבים חונים), שישיפר משמעותית איכות של סביבה עירונית ואיכות חיים של תושבים. הכל, כמובן, בשילוב עם פיתוח תשתיות בהתאם.**

מן הראוי לציין כי רבים (אם לא הרוב המוחלט) מתושבי בניינים ישנים, המיועדים לחיזוק לפי תמ"א 38, שייכים לשכבה סוציו-אקונומית חלשה יותר. לכן, כשהם יקבלו בפרויקט הריסה ובנייה מחדש דירה טובה בהרבה מזו שלאחר תמ"א 38/1 (מימוש זכויותיהם טוב יותר), תהיה זאת תרומה משמעותית לצמצום פערים בחברה ולשיפור תנאי התפתחות ילדיהם עם השלכות יקרות מפז לרמת השכלתם, המשך חייהם, איכות ורווחת חברה ומדינה.

במצב הנוכחי, כשלתכניות תמ"א 38/1 נקבעו הקלות והטבות מפליגות (כולל הסתפקות בהסכמת שני שליש בלבד של דיירים בבניין), טכנית קל ופשוט יותר לקדם פרויקטים כאלה לאומת תכניות הריסה ובנייה מחדש, על אף שהן כדאיות הרבה יותר לתושבים מאלה שלפי תמ"א 38/1. המצב, בנוסף לחוסרים מסוימים ברגולציה וחוסר ידע בתחום של תושבים, גורם לכך, שיזמים קטנים ולא מקצועיים ו"חאפרים" רבים מצליחים לא פעם לאסוף מספר נדרש של חתימות דיירים על הסכמה לתכנית לפי תמ"א 38/1 ולקדם אותם על אף התנגדויות ואזהרות של תושבים אחרים. "חוק התחדשות עירונית" (הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז 2017 נותן מענה חלקי ביותר לבעיה. בשל תקציב קטן יותר (פרויקט מוגדר לעתים קרובות כ"שיפוץ") רמה מקצועית של תכנון הפרויקטים מסוג זה ירודה יותר במקרים רבים, למרות שלפי הבהרות של מהנדסי בניין-קונסטרוקטורים המובילים, פרויקטים תמ"א 38/1 מורכבים ומסובכים בהרבה מפרויקטים של בניינים חדשים. מצב זה מהווה כמובן, מקור לסיכונים נוספים לציבור, ובמיוחד לאור הודעות בעיתונות על פרשות שחיתות במועצות מקומיות כשעל ועדה מקומית מוטלת חובה

לבדוק את התכניות ולאשרן. לאור הנאמר ומשום שנושא של מכוני בקרה התמהמה, כנראה ראוי לשקול לבצע בדיקה מקצועית מרוכזת של כל תכניות על פי תמ"א 38/1, אשר אושרו, בתהליך אישור וגם נבנו, על מנת לגלות בהקדם תכניות ובניינים מסוכנים לציבור.

החלטות נוספות, אשר נועדו לעודד פרויקטים של פינוי בינוי, לא מאזנות את המצב ולא מכניסות את תמ"א 38/1 למסגרת הראויה לה, באופן שמיושה לא יסכן את הציבור ולא יפגע בעתודות קרקע במדינה. לעניין זה מן הראוי ליצור מצב בו השטחים הפתוחים, המיועדים לבינוי, ישמשו בראש ובראשונה כמגרשי השלמה (קרקע משלימה) לתמיכה כלכלית בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, במקרה הצורך, וכך ישמשו גם לשמירת עתודות קרקע, שטחים פתוחים ואיכות הסביבה.

לאור עדיפות מוחלטת של פרויקטים הריסה ובנייה מחדש על פני תכניות תמ"א 38/1, קיימת, ככל הנראה, סוגיות משפטיות:

א. במצב הקיים, כנראה, נוצרה למעשה הקלה יתרה, במישור ביצועי, לתכניות גרועות ופוגעות באינטרס לאומי, על פני תכניות טובות ונותנות מענה אמיתי לסיכונים של רעידות האדמה, יחד עם צורך בהתחדשות עירונית אמיתית וביעילות שימוש במשאבי קרקע היקרים. תמ"א 38/1 היא בהחלט ההפך מהתחדשות עירונית. כמוכן, לא יתכן להניח כי כוונת המחוקק הייתה לכפות ביצוע תכנית גרועה על פני תכנית טובה ממנה בהרבה.

ב. במצב הקיים, במקום שבו אפשר לבצע תכנית הריסה ובנייה מחדש, על סמך חתימות שני שליש של דיירים על הסכמתם לתכנית תמ"א 38/1, החוק מאפשר לכפות על שליש הדיירים תכנית גרועה בהרבה מפינוי בינוי וכרוכה בסיכונים חמורים, שבעצם מהווה פגיעה בזכויות של ה"מעוט", כולל פגיעה בזכויות היסוד של ה"מעוט" לפי חוק יסוד, כבוד האדם וחירותו, בעוד שזכויות של הרוב, שהסכים לתמ"א 38/1 המסוכנת והמזיקה, בעצם, נפגעות גם. למעשה, הוטלו סיכונים נוספים על דיירים, ביניהם הנובעים מההקלות המפליגות, שניתנו לתמ"א 38/1, כולל "פשרות" מסוכנות בתחום בטיחות אש ונגישות (ב

<https://www.atzuma.co.il/18gbvm>

מסופר על מות לוקה בהתקף לב רק בגלל שבשל הצרת מעבר בחדר המדרגות ומידות הקטנות של המעלית לא התאפשר למד"ע להוציא במהירות את החולה מהבניין ולהביא אותה לבית החולים (הסמוך), סיכונים מהחלשת קונסטרוקציות של החלק הישן בשל זקן והתנגשות בחלק החדש, סיכונים מחיים בתוך אתר בנייה לכל דבר. הטלת הסיכונים "הצדיקו" הרגולטורים בהפחתת סיכונים, הניתנת לספק, בעת רעידת האדמה. על כן, עצם קיום האפשרות לבצע תכנית טובה בהרבה (הריסה ובניה מחדש) שפותרת בצורה יעילה ואמינה את הבעיה של העמידה בפני רעידת האדמה, ללא הטלת על תושבים הסיכונים הנע"ל, שולל מתכנית תמ"א 38/1 את המעמד של תכנית מצילת חיים, ולכן מבטלת סיבה להקניית הטבות והקלות לתכנית הגרועה ומגינה פחות טוב על התושבים. לכן, כנראה, נחוץ שינוי ברגולציה, שינוי בחקיקה, הקובע מפורשות, כי דרישה של כל מיעוט (גם דייר אחד) לבצע בבניין תכנית הריסה ובנייה מחדש (אם אובייקטיבית הדבר אפשרי עם הקצאת מגרשי השלמה ו/או ניווד זכויות בנייה במידת הצורך) שוללת מתכנית תמ"א 38/1 בבניין את המעמד של תכנית מצילת חיים ומבטלת את כל הטבות והקלות לתכנית תמ"א 38/1, אם הוגשה

בבניין הזה, גם כשעליה חתמו הרוב הנדרש של בעלי הדירות בבניין, כולל ביטול הקלה של הסתפקות בהסכמות של שני שליש הדיירים (כנראה, יהיה צורך בעדכון סעי' 5(א) ל חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008). במקרה הזה נוצר מצב רגיל של צורך בהסכמה של 100% הדיירים ללא התערבות של מפקח על בתים משוטפים, ז"א תכנית של תמ"א 38/1 בבניין מתבטלת וצריך לבצע תכנית הריסה ובנייה מחדש. כך תיווצר המסגרת הנכונה לתמ"א 38/1, דהיינו אפשרות לבצעה בהסכמת הרוב הנדרש, בתנאי שאין דיירים, אשר דורשים ביצוע תכנית הריסה ובנייה מחדש בבניין.

היות ונמשכים הליכי הגשה ואישור תכניות לפי תמ"א 38/1 אם כל הנזקים הצפויים מכך, ע"מ להקטין את הנזק, ז"א לקצר זמן עד להפעלת השינויים, הנדרשים ברגולציה, מתבקשים הליכי שינוי רגולציה יעילים, כך שבתוצאה תמ"א 38/1 תוך זמן קצר תוכנס למסגרת, המתאימה לה, שממזערת נזקים ממימושה. ייתכן וניתן להגיע לתוצאה זו גם באמצעות הפרשנות הראויה לחקיקה, אך עדיין קיימת חשיבות להבהרת נקודה זו בלשון מפורשת בחקיקה המתאימה.

(*

צריך לציין כי, לאור ההחלטות המבורכות בעניין הקצאות מגרשי קרקע משלימה (גם לא צמודי דופן, אלא ראו החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1519 מיום 18.09.2017) וניוד זכויות בנייה, למעשה בכל מקרה ספציפי אפשר ליצור תנאים כלכליים מספיקים לביצוע פרויקטים הריסה ובנייה מחדש, וידוע כי כעת חברות בנייה רציניות רבות מעוניינות בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש בהתחדשות עירונית. כמובן, בכל מקרה ספציפי, בו על מנת לאפשר תנאים כלכליים לביצוע פרויקט נדרשת הקצאת מגרשי קרקע משלימה, אם רשות מקומית לא מספקת הקצאה נדרשת, ממ"י יכולה לעשות כן. כך למעשה יוסר מכשול כלכלי מכל פרויקטים של הריסה ובנייה מחדש, ותתאפשר התחדשות עירונית אמיתית לצד הגנה אמיתית על תושבים בפני נזקי רעידת האדמה.

נוסיף כי, לפי

<http://www.tashtiot.co.il/2017/07/11/2-בנייה/>

"בעולם מיושם מנגנון המוכיח עצמו המאפשר ליזמים להעביר זכויות בניה הניתנות להם בין אזורים שונים ואף למכור אותן ליזמים אחרים."

נוסיף גם כי, משום שביצוע פרויקטים הריסה ובנייה מחדש במקום אלה שלפי תמ"א 38/1 משמעותו הוספת כמות גדולה של דיור איכותי במקום דיור יישן משופץ, שהרבה פחות איכותי (וכמותי), רמת איכות כללית של דיור בארץ תעלה, דבר שעשוי להשפיע לטובה על מוניטין של מדינת ישראל.

נספח ב'

חלופות לתמ"א 38/1

א. קיימות שיטות חיזוק זולות ויעילות, להן אין צורך בסיפור הנדליני המפוקפק של תמ"א 38/1, שבחלק ניכר של המקרים לא ימנע הריסות פנימיות בחלק ישן של הבניין עם נפגעים והרוגים, חס וחלילה. תמ"א 38/1 מקודמת ע"י בעלי אינטרסים, אשר מטעים את הציבור ע"י פרסומת מוגזמת וטשטוש הבעיות המובנות בה.

ב. אודות אחת האפשרויות לחיזוק, הזולות והנוחות, חיזוק מבנים ביריעות ורצועות סיבי

פחמן, מצאתי בחיפוש קצר באינטרנט מידע נרחב. להלן חלק של הקישוריות, הנבחרות באקראי, וגם תיאור שיטה נוספת :

<http://www.hj3.com/earthquake-damage-prevention-carbon-fiber-reinforcement/>
Earthquake Damage Prevention Through Carbon Fiber Reinforcement

<http://www.news.gatech.edu/2014/10/20/retrofitting-old-buildings-make-them-earthquake-safe>
Retrofitting old buildings to make them earthquake safe

<https://www.civileng.co.il/-/חיזוק-עומסים-לחיזוק-מבנים-ביריעות-ורצועות-סיבי-פחמן>

יום עיון בנושא שיטות לאפיון וחישוב עומסים לחיזוק מבנים ביריעות ורצועות סיבי פחמן

<https://science.howstuffworks.com/innovation/science-questions/10-technologies-that-help-buildings-resist-earthquakes8.htm>
Technologies That Help Buildings Resist Earthquakes 10

<http://www.reshef-group.co.il/item1336>
חיזוק קונסטרוקטיבי ביריעות פחמן וזכוכית

<http://www.binyanar.co.il/חיזוק-ביריעות-סיביפחמן/>

חיזוק ושיקום מבנים ביריעות סיבי פחמן

<https://frp.co.il/reinforcing-structures/>
חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, להגדלת עומסים ולתיקון שגיאות תכנון ובניה

<http://www.stressuk.co/projects/carbon-fibre-fabric-strengthening/>

<https://www.sciencedaily.com/releases/2011/04/110414131836.htm>
Carbon fiber used to reinforce buildings; protect from explosion
(אקטואלי היום לתכנית חיזוק בניינים בצפון)

<http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/research/r1017.pdf>
שיטות שדרוג סיסמי של בניינים קיימים המיועדים לחיזוק ... - משרד הבינוי והשיכון

נספח ג

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001258159>

"תמ"א 38 מנציחה את הדרעק. זה מייק-אפ לבניינים רקובים"
לדברי המהנדס הבכיר ישראל דוד, "תמ"א 38 במסלול חיזוק ולא במסלול של הריסה ובנייה, זו הרעלה של הקרקע"

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001247395>

אשליית התמ"א: רעידת אדמה היא רק תירוץ לרווחים כלכליים
פרופ' רחל אלתרמן

מדובר בסיכון בריאות וחיי רבים בגלל קידום מאסיבי ולא מוצדק של תמ"א 38/1 ("חיזוק" ותוספת דירות על בניינים רקובים), זאת על חשבון פתרונות אמתיים, במסלולים של הריסה ובנייה מחדש (פינוי בינוי, תמ"א 38/2). עדיין קידום תכניות פינוי בינוי, למרות יתרונות שלהן, מורכב בירוקרטיה וארוך בהרבה מזה של תמ"א 38. בנוסף צריך לציין גם העדר הבנה כלכלית והשלכות חברתיות של העניין, כשבשבע השנים הראשונות להשקת התכנית תמ"א 38 לא התקדמה בשל כללים והתנאים, שלא אפשרו כדאיות כלכלית מספקת, וכשהעניקו לה הטבות מפליגות למען לשפר כדאיות כלכלית, נוצרה מייד תופעת החאפרים, שפגעה ברבים, בה מנסים להתמודד, ללא הצלחה, באמצעות "חוק החאפרים" ("...ארגון עסקאות..."). כל זה במקום לתת מהתחלה אור ירוק ותנאים נאותים לתכניות הריסה ובנייה מחדש, כשברור מלהתחילה כי כאן הפתרון האמתי. כך הובהר פעם נוספת, שמקבלי החלטות בארץ רואים בקהל תושביה לא יותר משפני ניסויים. לא ערוכים לרעידת האדמה. מי אשם?

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001247395>

" התוכנית לחיזוק מבנים תמ"א 38 יוצרת אשליה של "מוכנות" ...

סימו לב, חיזוק מבנים ביריעות ורצועות סיבי פחמן (נספח ב') ידוע זמן רב, הוא זול ומהיר. בתקציב קטן ובזמן קצר אפשר לפתור את הבעיה. השיטה פועלת כמה עשרות שנים ולא דורשת השקעה גדולה. קידום מאסיבי של תמ"א 38/1 במקומה, נעשה לטובת מילוי יתר כיסים של בעלי אינטרסים, ומהווה הטעיה של הציבור.

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001245530>

"תוכנית תמ"א 38 לא נותנת מענה לרעידות אדמה"

<https://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-5312373,00.html>

דו"ח המבקר: תמ"א 38 לא ממלא את יעודו, 28 אלף בניינים בסכנת קריסה

<https://www.kan.org.il/item/?itemid=34802>

7,000 הרוגים, 8,600 פצועים קשה: דוח חמור על מוכנות המדינה לרעידות אדמה

יש נזק רב מ תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת קומות). גם בגלל יצירת אשליה של "פתרון" תמ"א 38/1 עיכבה ומעכבת קבלת החלטות נכונות, וגוזלת משאבים גדולים, אותם היה אפשר להשקיע בפתרונות אמתיים.

בברכה