



כאשר הכניסה לחדר שינה היא דרך הסלון

שיפוץ מבנים ישנים במסגרת תמ"א 38 יוצר לעתים פשרות שהדיירים לא היו מסכימים לקבל בבנייה חדשה **נעה נבט**

התכנון של בניין שעומד לעבור תמ"א 38/1 מתחיל בשלב מוקדם מאוד, כדי שהעירייה תוכל לאשר את התוכניות ושהדיירים יסכימו לעסקה שמוצעת להם. "בתחילת הדרך מתדיינים ועוסי קים במשא ומתן הראשוני, ולכן התהליך לוקח המון זמן. פגישות, עיונים במפרטים ופרוצדורות, עד שהכל מסתדר", מסבירה האן. "הדיירים רוי צים דבר אחר, הזים רוצה דבר אחר. חייבים לסי גור הכל לפני שהצדדים חותמים על החוזה משום שבדרך עולות עוד בעיות מטבעו של בניין חי ונושם. בניגוד לדירת קבלן חדשה, הדיירים גרים בו ומרגישים שייכות אליו. הם חיו בבניין הזה שנים ורואים דברים בדרך מסוימת". שיחות עם מעצבי פנים, אדריכלים ויזמים מעלות מסקנה אחת: בניין שחודש בתמ"א 38/1 כמעט תמיד יהיה פחות אסתטי מבניין שנבנה מאפס. עם זאת, להליך יש יתרונות רבים: נוטים לשכוח זאת, אבל תמ"א 38 – תור כנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – נוצרה במטרה לחזק בניינים בישראל כך שלא יתמוטטו. גם אם התוצאה הסופית לא מושלמת מבחינה עיצובית, המהלך הזה יכול להציל חיים.

האדריכל אלכסנדר קרופיצקי: "נוהגים לעסוק רק בצד הנדל"ני של התחדשות עירונית, אבל חשוב לזכור שזה גם מציל חיים, וכדאי להסתכל על זה כך"

וגדול שאפשר לתכנן מאפס, במקרה של תמ"א 38/1 האדריכלים והמעצבים מקבלים בניין קיים וצריכים לתכנן סביבו תוספות שונות – תוך שהם חייבים להיות קשובים לרצונות הדיירים, לשיקולי הרווחה של הזים וגם לכללים ההנדסיים והעיצוביים שמנחים אותם. "מצד אחר, יש חוקים ביורוקרטיים שמגביים לים את העיצוב והתכנון, למשל חזיתות הבניין; מצד שני, יש כללים עיצוביים כמו היכן ממקמים את המטבח וחדרי הרחצה והיכן מוסיפים את המ"ד", אומרת מעצבת הפנים מיכל האן. "הכל מתלבש על בניין קיים וחייבים להתחשב בו. יש עשרות חוקים מוגדרים שצריך להכיר וללמוד. אי אפשר להיכנס לזה כמו לשיפוץ רגיל".

לפני כמה שנים עלתה על שולחנו של רוני צברי, מנכ"ל חברת הבנייה "צברים", דילמה מקצועית. בבניין כיפו שעמד בפני שיפוץ במסגרת תמ"א 38/1 הודיעו הדיירים כי אינם מוכנים לקבל את המיקום המיועד של המעלית בבניין. הסיבה: הם לא מוכנים שהיא תעצור בנקודה שתחייב אותם להיכנס הביתה ממרפסת השירות. הסיפור הזה מדגים את הבעייתיות הרבה הטמונה בתכנון בניין שמתחדש במסגרת תמ"א 38/1. הבניין המקורי נשאר עומד על תלו ונרספות לו קומות, מעלית וחניה, וכל דירה מקבלת עוד חדר אחד לפחות. בניגוד לתמ"א 38/2, שבה הורסים את הבניין הישן ובונים בניין חדש



מימין: הדמיה של בניין ברעננה לאחר תמ"א 38/1, בתכנון האדריכל איתי שחר. משמאל: בניין שחודש ברמת גן בנייהול "אנגלאינווסט" צילום: אנגלאינווסט התחדשות עירונית

לא להעמיס על הרחוב. לפעמים אפשר לחפור חניון מתחת לבניין, מה שמאלץ לעיתים את היום להתקין מעלית חניה יקרה, שעלולה להפוך את הפרויקט ללא משתלם. במקרים שבהם אי אפשר לחפור חניון תתי-קרקעי, חייבים לצמצם מאוד את חצר הבניין או לבטל אותה לגמרי. הדבר פוגע לא רק בבניין המתחדש ובדייריו, אלא ברחוב כולו.

לא הכל אפשרי

האילוצים שעומדים בפני היוזמים מעלים את השאלה אם כדאי להם בכלל להיכנס למים העמוקים של תמ"א 38/1. היוזמים שעמם דיברנו הדגישו שאם לא יראו רווח מהפרויקט, לא ייכנסו אליו מלכתחילה. האדריכלים והמעצבים אומרים שאם אין דרך סבירה לפתור את האתגרים – ימליצו להימנע מהפרויקט. "יש אילוצים תכנוניים שהם בלתי אפשריים", אומר צברי. "ניסו להיכנס לפרויקט של ארבעה בניינים ברחוב יפת ביפו, כל אחד עם ארבע קומות ושלוש דירות בקומה. לא מצאנו דרך לעשות שם תמ"א 38/1 כי צריך לדאוג לשתי מעליות בבניין, וזה היה בלתי אפשרי מבחינה תכנונית. אף על פי שהעירייה רצתה מאוד להשיק שם פרויקט, לא מצאנו פתרון תכנוני". גם בעלי דירות צריכים לגלות נכונות להתפשר כדי שהפרויקט ייצא לפועל, ולהבין שלא תמיד הם יוכלו להגשים את כל חלומותיהם בדירה שיקבלו. "היו מקרים שבעלי הדירות לא הסכימו שננגוס בשטח של חלק מהדירות כדי שנוכל להתקין מעלית גדולה יותר", מספר שחר. "הם קיבלו מרפסת וממ"ד, אבל לא היו מוכנים לוותר על 3-4 מ"ד למען המעלית. לפעמים עדיף לוותר כדי לקבל בניין אסתטי ויעיל יותר".

סביר להניח שמי שקונה דירה חדשה לא היה מתפשר על פרט כזה – ואילו כאן לבעלי הדירות אין ברירה. "עשינו תמ"א 38/1 לבניין בגבעתיים, והתנאים הכתיבו שהכניסה לממ"ד תהיה מהסלון", מספר קרופיזקי. "זה לא הדבר הכי סימפטי ולא הייתי מתכנן את זה ככה בבניין חדש, אבל אין ברירה. נוהגים לעסוק רק בצד הנד"לני של התחדשות עירונית, אבל חשוב לזכור שזה גם מציל חיים, וכדאי להסתכל על זה כך".

בפרויקטים רבים התוספת לדירות כוללת מרפסת שמש, וגם פה עלולה להיווצר בעיה: בחלק מהבניינים נאלצים להוסיף את המרפסת במקום מסוים, כך שהיא כלואה בין שני חלקי בטון, בין ממ"ד של דירה אחת לממ"ד של דירה שנייה, היא לא יוצאת החוצה מחוץ מקווי הבניין – וכלל לא חשופה לשמש, מה שמפספס את מטרתה. גם תוספת החניה לבניין עלולה ליצור בעיה. העירייה מחייבת את היום להוסיף חניות כמספר הדירות בבניין המחודש, כדי

האדריכל איתי שחר: "היו מקרים שבהם בעלי הדירות לא הסכימו שננגוס בשטח של חלק מהדירות. הם קיבלו מרפסת וממ"ד, אבל לא היו מוכנים לוותר על 3-4 מ"ד למען המעלית. לפעמים עדיף לוותר כדי לקבל בניין אסתטי ויעיל יותר"



ומוסיפים מטר מכל צד של הבניין, הרווח בין הבניינים השכנים מצטמצם. אם מוסיפים לכל דירה ממ"ד צדי, הדבר מקטין את הרווח הזה עוד יותר. בהיבט הסביבתי זה פוגע בדימות האוויר ובאור שנכנס לדירות".

האדריכל אלכסנדר קרופיזקי, מתכנן הפרויקטים של "אנגלאינווסט התחדשות עירונית", אומר שכדי להתגבר על הבעיה הזו אפשר למקם את הממ"דים בחזית הבניין, לכיוון הרחוב. ואולם, הדבר יוצר בעיה אחרת: "על פי תקן ממ"ד הוא גוש בטון עם חלון קטן בגודל 1 מ"ר. ויזואלית זה די קטן סטרופה, ואנחנו צריכים לשחק עם חומרים וטקסטורות על הצד החיצוני של הממ"ד, כדי שזה ייראה קצת יותר טוב".

כאשר מוסיפים לדירות קיימות חדרים, בין אם ממ"ד או חדר אחר, עלול להיווצר מצב שבו החדרים החדשים ממוקמים בצורה לא טבעית, למשל חדר שהכניסה אליו היא מהסלון. אמנם הוא יכול לשמש כחדר עבודה או כחדר אחסון ולא כחדר שינה, אבל



פרויקט תמ"א 38 ברעננה. התוצאה אסתטית פחות מבניין חדש צילום: עופר קנין

מרפסת שמש בלי שמש

בניינים שעוברים תמ"א 38/1 הם לרוב בני 50-60 שנה, ונבנו בשיטות הבנייה שהיו נהוגות אז, מה שיוצר אילוצים רבים. כך למשל, צריך להכניס פנימה מעלית, אבל בדרך כלל חדר המדרגות צר מאוד. "גרעין הבניין הקיים הוא לרוב מוארך וצר, ואין בו מספיק מקום לשינויים מהותיים", אומר אופיר שרון, מנהל מכירות ושיווק בחברת "בית וגג", המתמחה בפרויקטים של התחדשות עירונית. "קשה מאוד למצוא את המבנה הגיאומטרי שמאפשר לבנות פיר מעלית תקני ומרווח מספיק – ולרוב צמוד לגרם המדרגות הקיים, שבדרך כלל לא משתנה בתהליך".

שרון אומר כי השאיפה היא לשמור על רצף עיצובי בבניין, ולעתים אנשי המקצוע מבקשים להשתמש לשם כך בחומרים ששימשו לבניית הבניין המקורי. "באחד הפרויקטים שלנו החליטה האדריכלית שהי מדרגות ישומרו, וצריך ללכת ולמצוא חרי מר זהה – וקשה למצוא חומר חדש כזה, כי הבניין נבנה לפני עשרות שנים. אתה מנסה

לא לתר דברים שידברו את אותה שפה כך שתהיה התאמה וזרימה עם הקיים. המזל הוא שבעולם הבנייה יש כיום אלטרנטיבות רבות וכמעט תמיד מוצאים פתרון, אלא לבעיות המשמעות היא עלויות גבוהות יותר".

אתגר גדול אחר שעומד בפני המתכננים הוא הוספת ממ"ד לכל אחת מהדירות הקיימות, סעיף שהחוק מחייב. "בשכונת קרית יובל בירושלים יש לנו פרויקט של חמישה בניינים שעוברים תמ"א 38/1, מספר צברי. "באחד הבניינים הממ"ד, שהייב לעמוד בתקנים מסוימים, חורג ב-20 ס"מ מקו המגרש, והייבים לקטום אותו. שטח הדירה לא נפגע, אבל בעלי הדירות טענו שהצורה הקטומה של הממ"ד תפגע במחיר שיקבלו כשימכרו את הדירה. על העניין הזה לברו הם נלחמו אתי על הפיצוי שהם צריכים לקבל".

האדריכל איתי שחר מציין עוד מכשול שהממ"ד יוצר: "הבעיה היא לא רק עיצובית, אלא גם סביבתית. אם מרחיבים את הדירות,