

4 אפריל, 2011

לכבוד  
 יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה  
 משרד הפנים  
 קריית הממשלה - ירושלים  
 באמצעות פקס : 02-5670325

א.נ.,

**הנדון: תיקון מס' 3 המוצע בתמ"א 38**

1. עמותת "במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה ב-1999 על ידי מתכננים ואדריכלים במגמה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל. עמותת "במקום" מוכרת כגוף מקצועי הרשאי להגיש התנגדויות לתוכניות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
2. ממידע שהגיע אלינו ממקורות שונים, לרבות מאיגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל, ב-5.4.2011 תתכנס המועצה הארצית לדון בהמלצת הולנת"ע להעביר להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור את תיקון מס' 3 לתמ"א 38. במסגרת התיקון יוגדלו זכויות הבנייה שתמ"א 38 מאפשרת, עד כדי תוספת של 2.5 קומות ברוב אזורי הארץ ו-1.5 קומות באזורי הביקוש העיקריים.
3. לפני הדיון שקיימה הולנת"ע בנושא ב-22.3.2011 הועברה אליה בכתב עמדתה של ועדת המומחים מס' 10405 לבדיקה וחיזוק מבנים קיימים לעומסי רעידת אדמה, שמונתה על ידי מכון התקנים הישראלי כדי לעדכן את תקן ישראלי (ת"י) 2413, העוסק בעמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. כן הועברה לולנת"ע עמדתו של איגוד המהנדסים לבנייה ולתשתיות בישראל. שני הגופים המקצועיים הללו התריעו, כי תוספת של 2.5 קומות למבנים קיימים ישנים מהווה "מעשה לא סביר וגובל ברשלנות ובהפקרת שלום הציבור". לטענתם, תוספת הקומות המוצעת תגביר את העומסים האנכיים והאופקיים המופעלים על המבנים הישנים, באופן שאף אם יבוצעו בהם פעולות חיזוק, התוצאה הסופית עלולה להיות במקרים רבים החמרת המצב והחלשת העמידות של המבנה ברעידת אדמה, תוך "סיכון חיי אדם".
4. למרות עמדה מקצועית זאת, החליטה הולנת"ע להמליץ למועצה הארצית לקדם את התיקון המוצע לתמ"א 38, בכפוף ל"הצגת התייחסות" של המהנדסים בצוות התכנון מטעם משרד הבינוי והשיכון, שמקדם את התיקון המוצע, וכן לקבלת עמדתו של מנכ"ל מכון התקנים הישראלי בנושא (סעיף א.4. בהחלטת הולנת"ע מה-22.3.2011).
5. אנו סבורים כי לאור חוות הדעת ההנדסיות שהובאו בפני הולנת"ע מטעם הגורמים המקצועיים **המוסמכים**, קבלת המלצתה של הולנת"ע - בעת הנוכחית ועל בסיס הנתונים

- המונחים בפני המועצה הארצית - תהיה מעשה בלתי ראוי מבחינה מקצועית ובלתי תקין מבחינה מינהלית.
6. כאמור לעיל, אחת מחוות הדעת המקצועיות, השוללות את התיקון המוצע בתמ"א 38, הועברה לולנת"ע על ידי ועדת המומחים של מכון התקנים הישראלי, שמונתה כדי לעדכן את ת"י 2413 העוסק בעמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. במלים אחרות, מדובר בגורם המקצועי המוסמך לעניין נשוא הדיון. לדעתנו, לא ניתן להתעלם מחוות הדעת של ועדת המומחים, אשר הוסמכה לקבוע את התקן העוסק בתחום, על סמך אמירות כלליות של צוות המהנדסים במשרד הבינוי והשיכון, הגורם שיזם את התיקון המוצע לתמ"א 38. ככל שאכן קיימת עמדה שונה בקרב צוות המהנדסים במשרד הבינוי והשיכון, הרי שעליו להגיש חוות דעת מקצועית ומנומקת, שתהיה פתוחה לביקורת ציבורית ותאפשר שיג ושיח מקצועיים.
7. בדיון שקיימה הולנת"ע בנושא טענה אדרי' סופיה אלדור, נציגת משרד הבינוי והשיכון בוועדה, כי הפתרון לבעיה ההנדסית שהעלו ועדת המומחים של מכון התקנים הישראלי ואיגוד המהנדסים תמצא את פתרונה בהליכי הרישוי מכוח התמ"א המתוקנת, באמצעות "יישום ראוי של התמ"א" על ידי הוועדות המקומיות. ואולם, ועדת המומחים ואיגוד המהנדסים העלו בעיה עקרונית כללית. על הולנת"ע והמועצה הארצית להתמודד עם הבעיה האמורה וליתן לה מענה, ולא לגלגל אותה הלאה לפתחן של הוועדות המקומיות. בעיה עקרונית מסוג זה יש לפתור בשלב התכנון, ולא להעבירה הלאה לשלב הרישוי. זאת ועוד, לוועדות המקומיות אין ברוב המקרים היכולת להתמודד עם סוגיות עקרוניות שכאלו, על אחת כמה וכמה כאשר הן נתונות תחת לחציהם של כוחות השוק ליתן היתרי בנייה מכוח התמ"א.
8. לפיכך, על בסיס הידע הקיים ברשותנו ועמדותיהם המקצועיות של צוות מכון התקנים הישראלי ושל איגוד המהנדסים, אנו סבורים שאימוץ המלצותיה של הולנת"ע מה-22.3.2011 וקידום התיקון המוצע לתמ"א 38 לקראת אישורו הסופי יהוו מעשה בלתי אחראי ועלולים להוביל לסיכון חיי אדם, וזאת דווקא באצטלה של תוכנית שמתיימרת לשפר את עמידות המבנים בישראל בפני רעידות אדמה.
9. בנוסף ברצוננו לציין כי לתיקון המוצע בתמ"א 38 יש השלכות תכנוניות ומרחביות כבדות משקל, אשר למיטב הבנתנו לא נשקלו לעומקן על ידי הולנת"ע טרם שזו קיבלה את ההמלצה בדבר קידומו. מימוש נרחב של התמ"א אחרי תיקונה המוצע יוביל בוודאות להרס מרקמים עירוניים, להכבדה על התשתיות הפיזיות הקיימות (ביוב, תיעול, דרכים וכדומה) עד כדי קריסתן ולמחסור חריף בשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים בשכונות וביישובים רבים. יודגש כי כבר כיום, בשכונות ותיקות רבות בערי ישראל שמהוות יעד מרכזי לביצוע פרויקטים מכוח תמ"א 38, קיים מחסור חמור בשטחים ציבוריים פתוחים ולעתים גם במבני ציבור. תוספת ניכרת של יחידות דיור לשכונות אלו, על בסיס התיקון המוצע בתמ"א 38, יחריף את המצב עד כדי פגיעה חמורה באיכות החיים של תושבי השכונות הללו. הפתרון המוצע על ידי הולנת"ע לבעיות אלו הוא פעם נוספת העברתן לפתחן של הוועדות המקומיות בשלב הרישוי, אולם כאמור לעיל, למרבית הוועדות המקומיות אין היכולת להתמודד עם כוחות השוק ולהדוף לחצים למתן היתרי בנייה מכוח התמ"א, אף במקומות שבהם מימוש התמ"א צפוי להוביל להרס המרקם העירוני ולקריסת תשתיות.

10. התיקון המוצע בתמ"א 38 בא להתמודד עם המימוש המצומצם של התמ"א עד כה, בטענה שהגדלת זכויות הבנייה שהתוכנית מאפשרת תגביר מאוד את הכדאיות הכלכלית הטמונה בה, וממילא את יישומה בשטח. יוער בהקשר זה כי גם אם יאושר התיקון המוצע, ברור לכל כי התוכנית לא תיתן מענה כלשהו לחיזוק מבנים באזורי הפריפריה המצויים בסיכון סיסמי גבוה במיוחד, שם מתגוררים למעלה ממיליון מאזרחי ישראל. יתר על כן, הניסיון מלמד כי גם באזורי הביקוש, שבהם אין חולק כי תמ"א 38 התקפה מספקת תמריץ כלכלי הולם, היקפי היישום של התוכנית מצומצמים ביותר. הסיבות לכך שונות ומגוונות, ורובן אינן קשורות לשאלת הכדאיות הכלכלית. יישומה של התוכנית אינו מתאפשר ברוב המקרים בשל אי-הסכמת הדיירים, בשל קשיים הנדסיים, בשל הקושי לממש את תוספות הבנייה שהתוכנית מאפשרת בשכונות ותיקות הבנויות בקווי בניין מצומצמים, ועוד. התיקון המוצע אינו מסוגל להתמודד עם כל הקשיים האמיתיים הללו, ולעומת זאת יגרום שורה ארוכה של בעיות תכנוניות והנדסיות חדשות, כמפורט לעיל ובמכתביהם של ועדת המומחים של מכון התקנים ושל איגוד המהנדסים.

11. לאור כל האמור לעיל, אנו פונים אליכם בבקשה לדחות את המלצת הולנת"ע וקוראים לכם שלא לקדם את תיקון מס' 3 המוצע לתמ"א 38, כל עוד לא תבוצע בדיקה מקצועית אמינה ומקיפה של המשמעויות ההנדסיות, התכנוניות, החברתיות והכלכליות של התיקון המוצע.

בכבוד רב,

ד"ר דליה דרומי  
מנכ"ל

אדרי' אלון כהן-ליפשיץ

ניר שלו