



## כארן הכניסה לחדר שינה היא דרך הסלון

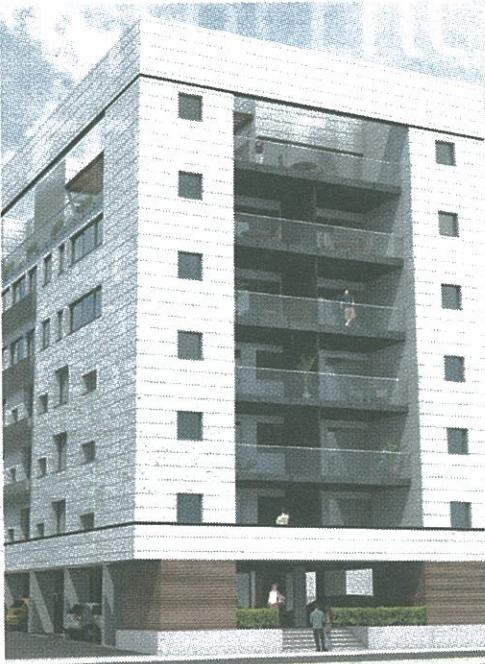
התכנון של בניין שעומד לעבר תמ"א 38/1 מתחילה בשלב מוקם מואור, כדי שעריריה התוכנית לאשר את התוכניות וההידיעות יסכוו לעסקה שמצועת להם. "בתחלת הדרך מתרניינס וועס' קים במשה ומתן הריאוני, וכן התהlixir לוקה המנו וננו. פגישות, עיונים בנסיבות ופרוצדורות, עד שהכל אסתודר", מסבירה האן. "הדריירם רוד צים דבר אחד, היום רוזה דבר אחר. חיברים לס' גור הכל לפני השזרים וחותמים על הוויה משום שבדרך יולות עוד בעיות מטבחו של בניין ח' וגושם. בניגוד לדירקטוריון, הדריירם גרים בו ומרגיהם שייכות אליו. הם חיו בבניין הזה שנים ורואים הרבה יותר מושית".

שיותם עם מעצבינו פניט, אדריכלים יומיים מעלהות מסקנה אחת: בניין חדש בתמ"א 38/1 כמעט תמיד יהיה פורת אסתטי מבניין שנבנה מאפס. עם זאת, להלך יש יתרונות רבים: נוטים לשכוח את, אבל תמ"א 38 – תוך בניית מתאר ארצייה לחיזוק מבנים קיימים בפנים רידות אדרמה – נוצרה במתරה לחזקה בניינים בישראל כך שלא יתמוטטו. גם אם התוצאה הסופית לא מושלמת מבחינה עיצובית, המהלך זה יכול להציג חיים.

שיפוץ מבנים ישנים במסגרת תמ"א 38 יוצר לעיתים פשעות שהדיירים לא היו מסכימים לקבל בבנייה חדשה נבעת

**האדריכל אלכסנדר קרופיצקי: "נווהגים לעסוק רק הצד הנד"לני של התחדשות עירונית, אבל חשוב לזכור שהזיה נט מציל חיים, וכך להסתכל על זהvr"**

לפניהם כמה שנים עלהה על שולחנו של דרי ני צברי, מנכ"ל חברת הבניה "צברים", דילמה מקצועית. בבניין ביפוי שעמד בפניו 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 מרופשת השירות. "מצד אחד, יש חוקים ביורוקרטיים שמגבילים את העיצוב והתוכנן, למשל חוותות הבניין; מצד שני, יש כללים עיוביים כמו היקף מוקמים את המטבח והדרי הרצחה והיכן מוסיפים את הממ"ד", אמרת מעצבת הפנים מיכל הא. "הבל ספרות לו קומות, מעליות ווונגה, וכל דירה מקבלת עוד חדר אחד לפחות. בגין גדור לתמ"א 38/2, שבה הורסים את הבניין הישן ובונים בניין חדש



**מימין:** הדמיה של בניין ברעננה לאחר תמי"א 1/38, בתכנון האדריכל איתן שחר. **משמאלי:** בניין חדשן ברמת גן בניהול "אנגליאינוסט" צילום: אAngeliaInosst המודרנית

לא להעמים על הרחוב. לפעמים אפשר לח' פור חניון מתחת לבניין, מה שמאליק לע' תים את הרים להפוך את הפיקט ללא משתלים. ששלולא להפוך את הפיקט ללא משתלים. במרקם שביהם אי אפשר להפוך חניון תתי קרקעי, חיבים לצמצם מאד את חזך הבניין או לבטל אותה לגמוי. הדבר פוגע לא רק בבניין המתחדש ובדירותו, אלא ברוחב כולם.

### לא הכל אפשרי

האליזים שעומדים בפני עצמם מעליהם את השאלה אם כדי להם לכלל להיכנס למים העומקים של תמי"א 1/38. היזמים שעומם דיברנו הרגישו שאם לא יראו רוחה מהפרויקט, לא יוכנסו אליו מלכתחילה. האדריכלים והמעצבים אמרים שאין דרך סבירותה אין ביריה. "זהו מילאנו להימנע מהפרויקט. "יש אליזים תכנוניים שהם בלתי אפשריים", אומר צברי. "ניסינו להיכנס לפרוייקט של ארבעה בניינים ברוחב יפתח בפיו, כל אחד עם ארבע קומות ושלוש דירות בקומה. לא מצאנו דרך לעשות שם תמי"א 1/38 כי צריך לדאוג לשתי מעלות בכינוי, וזה היה בלתי אפשרי מכינהה תכני'נית. אף על פי שהעירייה רצתה מאוד שיק שם פרוייקט, לא מצאנו פתרון תכני'ני". גם בעלי דירות צרכיהם לגולות נוכנות להתפרק כדי שהפרויקט יצא לפועל, ולהבין שלא תמיד הם יכולים להגשים את כל החל מוויהם ביריה שיקבלו. "היו מקרים שבבעלי הדירות לא הסכימו שנגנו בשטח של חלק מהדירותים כדי שנוכל להתקין מעליות גדולות יותר", מספר שחר. "הם קיבלו מופת ותמ"ד, אבל לא היו מוכנים לוותר על 4-3 מ"ר למען המעלית. לפעמים עדיף לוותר כדי לקבל בניין אסתטי ויעיל יותר". ■

סביר להניח שמי שكونה דירה חדשה לא היה מatisfied על פרט זה – ואילו כאן לבנייה הדירות אין ביריה. "עשינו תמי"א 1/38 בין בגדות, והתנאים הכתיבנו שהכניםה לממ"ד תהייה מהסלון", מספר קרויפיצקי. "זה לא הדבר הכי סימפתטי ולא הייתי מתכוון את זה ככה בבניין חדש, אבל אין ביריה. והנהם לעסוק בכך בצד הנדרלני של התחרשות עירונית, אבל השוב לוותר שוה גם מצל חיים, וכראוי להסתכל על זה כך".

בפרויקטם רבים התוספה לדירות כוללן מרפסת שמש, וגם פה עלולה להיווצר עביה: בכל מהבנייה נאלצים להוסיף את המרפסת במקום מסוים, כך שהיא יכולה בין שני חלקי בטון, בין ממ"ד של דירה אחת לממ"ד של דירה שנייה, היא לא יוצאת החוצה מחוץ מקווי הבניין – וכלל לא השופה לשמש, מה שמספס את מטרתה.

גם תוספת ההנעה לבניין עלולה ליצור בעיה. העירייה מחייבת את היום להוציא תניות כמספר הדירות בבניין המודרני, כדי לאפשר דירות בקומה. לא מצאנו דרך לעשות שם תמי"א 1/38 כי ניתן שבחם בעלי הדירות מקרים שבהם שונגו בשטח של חלק מהדירות. הם קיבלו מופת וממ"ד, מוכנים לוותר על 3-4 מ"ר למען המעלית. לפעמים עדיף לוותר כדי לקבל בניין אסתטי ויעיל יותר"

### ► מרפסת שימוש בלי שימוש

בנינים שעוברים תמי"א 38 הם לרוב בני 50-60 שנה, ונבנו בשיטות הבניה שהיו נהוגות אז, מה שיצר אילוצים רבים. כך למשל, צורך להכין פנים מעלית, אבל בדרך כלל חדר המדרגות צר מאד. "גרעין הבניין הקיים הוא לרוב מואר וצר, ואין בו מספיק מקום לשינועים מהותיים", אומר אופיר שרון, מנהל מכירות שיווק בחברת "בית וגן", המתמחה בפרויקטים של תחרדיות עירוניות. "קשה מאד למצוא את המבנה הגיאומטרי שמאפשר לבנות פיר מעלית תקני ומורוח מספק – ולרוב מדובר במקרה המדרגות הקיים, שבדרכּ כל לא משתנה בתהילך".

שרון אומר כי השאייפה היא לשומר על רצף עירובי בבניין, ולעתים אנשי המקצוע מבקשים להשתמש לשם כך בחומרם ששימושו לבניית הבניין המקורי. "באחד הפרויקטים שלנו החלטה האדריכלית שהדרגות ישומרו, וצורך למכת ולמצוא חור מר זהה – וקשה למצוא חומר חדש כזה, כי הבניין נבנה לפני פניה שירות שנים. ATAה מנסה לאלאת דברים שיידרו את אותה שפה וכך שתהייה התאמה וורימה עם הקיום. המול הוא שבעולם הבנייה יש ביום אלטרנטיבות רבות ומעט תמיד מוצאים פתרון, אלא שלעתים המשמעות היא עלויות גבוהות יותר".

אתגר גדול אחר שעומד בפניו המתכבנים הוא הוספת ממ"ד לכל אחת מהדירותות הקיימות, סעיף שהחוק מחייב. "בשכונות קריית יובל בירושלים יש לנו פרויקט של חמישה בניינים שעוברים תמי"א 38/1, מס' פר צברי. "באחד הבניינים הממ"ד, שחיבר לעמוד בתקנים מסוימים, חורג ב-20 ס"מ מקום המגרש, וחיברים לקוטם אותו. טיח הדירה לא נפגע, אבל בעלי הדירות טענו שהצורה הקטומה של הממ"ד תפגע במחדר שיקבלו כשיכרתו את הדירה. על העניין הזה לבדו הם נלחמו ATI עלי הפניו שהם צרויים לקבב".

האדריכל ATI שחר מצין עוד מכשול, שהוא ATI שחר מצין ATI לא רק יעוצבות, אלא גם סביבתי. אם מרחיבים את הדירות,

מוסיפים מטר מכל צד של הבניין, הרוחה בין הבניינים השכנים מצטמצם. אם מוסיפים לכל דירה ממ"ד צדי, הדבר מקטין את הרוחה זהה עוד יותר. בהיבט הסביבתי והפוגע בו רימת האויר ובואר שנכנס לדירות".

האדריכל אלכסנדר קרויפיצקי, מתכנן הפרויקט של "אנגליאינוסט התחרשות עירונית", אומר שכדי להתגבר על הבעיה הוא אפשר למקם את הממ"דים בחזית הבניין, לכיוון הרחוב. ואולם, הדבר יוצר בעיה אחרת: "על פי תקן, ממ"ד והוא גוש בתוך עט חולון קטן בגובה 1 מ"ר. ויזואלית זה די קטני טרופה, ואנחנו צריכים לשחק עם חומרם וטකטורות על הצד החיצוני של הממ"ד, כדי שזו יראה קצת יותר טוב".

כאשר מוסיפים לדירות קיימות חדרים,

בין אם ממ"ד או חדר אחר, עלול להיווצר

מצב שבו החדרים התרושים ממוקמים בצד

רה לא טבעית, למשל חדר שהכניסה אליו

הוא מஸלון. אמן הוא יכול לשמש כהדר

עבורה או כחדר אחסון ולא כחדר שינה, אבל



פרויקט תמי"א 38 ברעננה. התוצאה אסתטית פחות מבניין חדש צילום: עופר וקנן