



אגוד חברות תמ"א 38  
והתחדשות עירונית

3 יולי 2017  
1000762

לכבוד:

חה"כ אריה דרעי  
שר הפנים  
ירושלים

מכובדי שלום רב,

**הנדון: סירוב הרשות הארצית לכבאות והצלה למתן היתר בנייה לפרויקטים במסגרת תמ"א 38  
בעיר תל אביב**

באיגוד לשכות המסחר פועל "אגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית", אשר הוקם לספק מענה לצורכי תחום עולה ובולט במשק הישראלי. מטרת האיגוד לשמר ולשפר את רמת המקצועיות של העובדים בתחום ולהוות גוף המקדם את נושאי ההתחדשות העירונית והיתכנות מיזמי תמ"א 38 מול גורמי השלטון והציבור הישראלי.

האיגוד מכנס תחת קורת גג אחת את החברות היזמיות המובילות בתחום תמ"א 38, המכירות את הנושא מקרוב, על כל בעיותיו והחסמים הקיימים בו, המונעים ביצוע פרויקטים אלו בהיקף נרחב.

אין עוררין על כך שיישום מיזמי תמ"א 38 בצורה נרחבת, יהווה פתרון לבעיות הדיור המרכזיות בישראל ובכללן: טיפול במבנים שאינם עומדים בתקן לרעידות אדמה; הוספת חדרי ומרחבי מיגון במבנים שאינם מוגנים כיום; התחדשות עירונית ושיפור חזות הערים; ויצירת היצע משמעותי של דירות במרכזי הערים ובאזורי ביקוש אשר צפוי להביא לירידת מחירים.

**אנו, חברי האיגוד, פונים אליכם לאור סירוב הרשות הארצית לכבאות והצלה למתן היתר בנייה לפרויקט תמ"א 83 במתכונת הריסה ובנייה מחדש**

במהלך השנים 2015-2016 התקשרו עשרות רבות של חברות יזמיות (להלן "החברות") בהסכם עם דיירים רבים בעיר תל אביב (להלן "הבניינים") בהסכם לביצוע פרויקט הריסה ובניה לפי תמ"א 38 (להלן: "הפרויקטים").

1. במסגרת הפרויקטים אמור להיהרס הבניין הקיים ותחתיו להיבנות בניינים חדשים העומדים בכל התקנים הדרושים לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה, ואשר כולל ממ"דים עבור בעלי הדירות.

2. חיזוק הבניין והוספת הממ"דים מקדמים אינטרס לאומי חשוב מאין כמותו של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, ולטובתו השקיעה מרשתי משאבים רבים למען חתימת ההסכם עם בעלי הדירות.



אגוד חברות תמ"א 38  
והתחדשות עירונית

# איגוד לשכות המסחר

## ארגון הגג של המגזר העסקי החופשי בישראל

3. המשאבים הללו הושקעו תוך הסתמכות על תוכנית החיזוק הארצית (תמ"א 38) על החקיקה הרלוונטית, על פסיקת בית המשפט העליון, על החלטות אשר יצאו תחת ידי ועדות מקומיות וועדות ערר מחוזיות, אשר כולן מייחסות חשיבות עליונה לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
4. זה המקום לציין, כי עד כה פרויקט תמ"א 38 הוא **המענה היחיד** שמציעה ממשלת ישראל, לסכנה הטמונה ברעידות האדמה הצפויות להתרחש בארצנו.
5. כמו כן, יש ליתן את הדעת לכך שלטובת קידום אינטרס זה הוצאו כבר מיליוני שקלים מכספי משלם המיסים (הממשלתיים והעירוניים), כגון לצורך עריכת תב"עות מתאימות, שתאפשרנה את חיזוק הבניינים בדרך של הריסתם ובנייתם מחדש.
6. והנה, לאחר שהחברות השלימו את עמידתם בכל התנאים לקבלת היתר בניית התוכנית לביצוע הפרויקט, הן נתקלו בסירוב אחד ויחיד למתן היתר הבניה מצד רשות כיבוי האש, ואף מפאת סיבות אשר אינן תחת שליטתן או השפעתן של החברות או של בעלי הדירות בבניינים, דהיינו רוחב הכביש /הדרך הציבורית ברחוב.
7. עמדת הרשות לכיבוי אש היא כי אין בכוונתה לחתום על היתרי בניה חדשים ברחובות אשר רוחבם נטו קטן מ- 4 מ'. כלומר, המשמעות הינה הרסנית ותוצאותיה עצירת ההתחדשות העירונית במרכזי ערים, שכן מרבית הרחובות הפנימיים במרכזי הערים הגדולות בכלל, ובתל אביב בפרט, אינם עומדים בדרישת הרשות לכבאות.
8. מבדיקה שנערכה על ידינו ולאחר ניתוח של כמעל 150 רחובות בעיר תל אביב התוצאות הראו כי מעל 95% מהבניינים נמצאים ברחובות אשר אינם עומדים בדרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה. המשמעות היא כי מאלפי דיירים תימנע האפשרות להתחדשות, חיזוק והוספת ממ"דים במסגרת הריסה ובניה מחדש.
9. כיום בפתחה של הרשות נמצאים מעל ל-1,000 יחידות דיור חדשות בשלבי קבלת היתר, אשר אינן מסוגלות יהיו לקבל היתר עקב סירובה של הרשות לכבאות.
10. כמו כן, שינוי העמדה התבצע לאחר שבסס הרישוי הראשוני של הבקשות להיתר, אישרה עקרונית הרשות לכבאות והצלה את הפרויקטים.
11. למיטב הבנתנו, סירובה של רשות הכבאות וההצלה טמון ברוחב הדרך בכתובות אשר בהן מיועדים להיבנות הפרויקטים, ומכאן פנייתנו אליכם.
12. במישור הפרקטי, סירוב למתן היתרי בניה בכל הרחובות שבהם רוחב הדרך דומה לרחוב שבו שוכן הבניין, יצמצם עד מאד את האפשרות להוציא אל הפועל פרויקטים לפי תמ"א 38 ויותר עשרות אלפי אזרחים, לפחות, ללא פתרון כלשהו לחיזוק בנייניהם הישנים מפני רעידות אדמה.
13. במישור המשפטי, לסירוב רשות הכבאות וההצלה אין כל אחיזה בדיון, שכן כפי שעולה מחוות הדעת של מינהל התכנון במשרד הפנים מיום 4.8.2014 [מצ"ב לנוחותכם], רשות הכיבוי רשאית להתייחס אך ורק לרוחב הדרך בתחומי המגרש ולא לרוחב הדרך של דרכים ציבוריות, אשר מובילות אל המגרש.
14. תשומת לבכם מופנית לכך שאף מינהל התכנון סבור, כי **הפרשנות המוצעת על ידי רשות הכבאות וההצלה לא תאפשר חיזוק בניינים ברחובות עירוניים רבים ברחבי המדינה** [וראו: סעיף 4 למכתב המצ"ב].



אגוד חברות תמ"א 38  
והתחדשות עירונית

# איגוד לשכות המסחר

## ארגון הגג של המגזר העסקי החופשי בישראל

15. כמו כן, עמדת רשות הכבאות והצלה מתעלמת לחלוטין מאינטרס לאומי ממעלה ראשונה אשר קיבל תוקף בהחלטת ממשלה משנת 2005, כמו גם מהמלצות דו"ח מבקר המדינה משנת 2001 במסגרתו התריע המבקר על כך שמבנים רבים בישראל עלולים שלא לעמוד בפני רעידת אדמה, ועל כן מעמיד בסכנה יומיומית אלפי אזרחי מדינת ישראל.

16. בעניין זה נכתב בדוח בזו הלשון: "מרבית המומחים סבורים, כי התרחשותו של אסון רעידות אדמה בישראל, שעלול לגבות אלפי קורבנות בנפש ולגרום נזקים ניכרים לרכוש ולמבנים, היא כמעט ודאית, וכי רעידת אדמה כזו בוא תבוא, במוקדם ובמאוחר, אשר על כן, ההיערכות לקראתה, חייבת לעמוד במקום גבוה ביותר בסדר העדיפויות הלאומי."

17. אותו עניין זכה לאחרונה להתייחסות גם מפי בית המשפט העליון, אשר קבע במפורש את הדברים הבאים: "עיננו הרואות, כי באמצעות אישורה של תמ"א 38, ביקשה הממשלה להתמודד עם הסיכון שהוגדר על ידי מבקר המדינה כ"כמעט ודאי" [עע"מ 15-7381].

18. באותו פסק דין, קבע בית המשפט העליון את הרף הנדרש לסירוב למתן היתר בניה לפרויקט לפי תמ"א 38, באומרו: "על החריגה, המצדיקה סירוב לבקשה להיתר, להיות בעוצמה ניכרת, ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים...".

19. מכל האמור לעיל עולה, כי סירוב רשות הכיבוי לחתום על היתרי בניה בבניינים אינה חוקית, ועלולה להותיר רחובות שלמים עם בניינים שאינם עומדים בתקן הדרוש לחיזוק מפני רעידות אדמה, ושלא להגרים בהם אין ממ"דים.

20. עם כל הכבוד לעמדת רשות הכבאות וההצלה, ראוי היה שהרשות תעודד את קידום הפתרונות הבטיחותיים הנובעים מתמ"א 38 ותשתף פעולה עם החלטות הממשלה, תוך מציאת הפתרונות הנדרשים, שיאפשרו בטחון מרבי לתושבי מדינת ישראל.

21. פנייתנו אליכם, כמי שאמונים מטעם ממשלת ישראל וכנסת ישראל על התחומים הרלוונטיים, נעשית על מנת שתפעילו את סמכותם, כדי לאפשר את הוצאת תוכנית החיזוק אל הפועל בהיקף הנרחב ביותר האפשרי.

22. אין זה סביר למנוע את האפשרות להוציא לפועל פרויקט לפי תמ"א 38 עקב רוחב הדרך ברחוב ציבורי, בהיותו נימוק שעליו אין כל שליטה לבעלי הדירות הגרים לאורכו.

23. מן הסתם, האיגוד והחתום מטה עומדים לרשותכם למתן כל מידע או סיוע שיידרש.

בכבוד רב,

אייל אוכמן, יו"ר  
איגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית



אגוד חברות תמ"א 38  
והתחדשות עירונית

# איגוד לשכות המסחר

## ארגון הגג של המגזר העסקי החופשי בישראל

### העתקים:

שר האוצר, משה כחלון

השר לביטחון פנים, גלעד ארדן

נציב כבאות והצלה, רב טפסר דדי שמחי,

ראש מטה הדיור במשרד האוצר, אביגדור יצחקי

סגנית ראש מטה הדיור במשרד האוצר, עו"ד מירי כהן

סמנכ"ל מנהל תכנון, ערן אברהמי

סגנית מנהלת מנהל התכנון במשרד הפנים גב' שירה ברנד

מהנדס העיר ת"א, עודד גבולי

מנהלת תחום תמ"א 38 והתחדשות עירונית באיגוד לשכות המסחר, גב' יסמין הרמן וייס