

## כך הצליחו תושבים בקרית ביאליק לקבור פרויקט תמ"א 38

השכנים עתרו לוועדת הערר המחוזית בטענה שהפרויקט ייצור עומסי תנועה וחניה - וניצחו ■ עו"ד מטעם הדיירים: "הדרישה החדשה להמצאת חוות דעת יועץ תחבורה באופן כללי - הרת אסון" שלומית צור 9/3/15

ועדת הערר המחוזית בחיפה ביטלה את אישורו של פרויקט תמ"א 38 בקרית ביאליק, לאחר שקיבלה את טענות השכנים המתגוררים סמוך לבניין שטוענים כי הפרויקט שאושר על ידי הוועדה המקומית חורג מסביבתו, וייצור עומסי תנועה וחניה.

באוגוסט האחרון דחתה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריות את התנגדויות השכנים ואישרה את בקשת היזם יצחק חליבה להיתר בנייה לביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 לפי תיקון 3 בבניין ברחוב הזית 21. מדובר בבניין בן 2 קומות ו-5 דירות. הבקשה שאושרה כללה הוספת 7 דירות חדשות כך שיהפוך לבניין בן 6 קומות ו-12 דירות.

בערר שהוגש לוועדת הערר המחוזית בחיפה על ידי ועד הבית של תושבי רחוב הזית בקרית ביאליק נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריות ונגד היזם יצחק חליבה טענו השכנים כי סביבת הנכס מתאפיינת בבנייה נמוכה של 1-3 קומות בשכונה הסובלת מצוקת חניה קשה.

לטענתם, בהליך שמיעת ההתנגדויות בוועדה המקומית, מהנדס הוועדה עזב את הישיבה מאחר שמצוי בניגוד עניינים עקב מעורבות קרובי משפחתו בפרויקט. בדיון הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה מהנימוק שתמריצי תמ"א 38 נועדו לאפשר כלכליות של פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וכי בבקשה נמצא פתרון לליקויים שעליהם מצביעים המתנגדים. בין היתר הנימוק למצוקת החניה שהתמ"א מאפשרת במקרים מסוימים פטור מחניה, ואילו במקרה זה מוצעת תוספת חניות.

בערר טוענים המתנגדים באמצעות עו"ד ענת באור-פרל, המתמחה בדיני התכנון והבנייה, כי הוועדה המקומית לא קיבלה חוות דעת של מומחים רלוונטים ולא בחנה חלופות אחרות לבקשה. עוד טענו כי הוועדה המקומית לא נימקה מדוע דחתה את ההתנגדויות וצירפו חוות דעת של מומחה תחבורה רן שמל מספטמבר 2014 המצביע על מפגע בטיחותי חמור בתכנון החניה. בנוסף טענו כי הזכויות שמעניקה תמ"א 38 אינן אוטומטיות, ואישורן טמון בשיקול דעתה של הוועדה המקומית שאמורה להפעיל שיקולים שונים.

בדיון שהתקיים לאחרונה בוועדת הערר המחוזית חיפה, בראשות עו"ד דקלה מוסרי טל, טענו המתנגדים כי לא ברור מי בדק את הבקשה. בדיון הוחלט לקבל את חוות הדעת של יועץ התנועה מטעם המתנגדים, כיוון שהוועדה המקומית לא השיבה בחוות דעת נגדית, וכי חוות הדעת מטעם המתנגדים מעלה שאלות שאין עליהן תשובה בהחלטת הוועדה המקומית, לרבות הסיכון הבטיחותי. הוועדה החליטה לקבל את הערר וקבעה כי על היזם לתקן את הבקשה, לרבות נושא החניה. בנוסף הורתה לוועדה המקומית לשקול מחדש את מספר הדירות שיש לאשר בהתייחס לעומסי התחבורה באזור.

עו"ד בועז סטלקול, המייצג את דיירי הבניין ברחוב הזית 21, מסר כי "הדרישה החדשה של ועדת ערר להמצאת חוות דעת יועץ תחבורה באופן כללי - הינה דרישה הרת אסון אשר עלולה להקשות על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בכלל ותמ"א 38 בפרט. אך במקרה דנן, והגם שיועץ תחבורה מטעם הוועדה המקומית קריות דחה את טענותיו של יועץ התחבורה מטעם המתנגדים, והיזם בעצמו הסכים להגיש תכנית מתוקנת בצירוף חוות דעת של יועץ תחבורה. למרבה הצער, ועדת הערר לא השכילה להבין את ההשלכות של ההחלטה שלה ובמקום להשאיר את ההחלטה בידי ועדת הערר היא החזירה את הבקשה לוועדה המקומית לדיון מחדש תוך 30 יום. כמו כן, במסגרת הבקשה קיים פתרון חניה לכל בעלי הדירות בבניין גם הנוכחיים וגם החדשים".