

בכלא של נתיבי איילון - הדירות מאחורי החומות

 שלחו להדפסה

נדל"ן

הרחבת נתיבי איילון דרומה, לאזור בת ים וחולון, הפכה את חיי התושבים שגרים בסמוך לסייט. תנועה בלתי פוסקת ורעש הם מנת חלקם 24 שעות ביממה. הקירות האקוסטיים שנבנו כדי לשפר את איכות חייהם, כלאה אותם בתוך הדירות והחצרות הקטנות. ואם לא די בכך, הרי שגם ערך דירותיהם ירד בעשרות אלפי דולרים. ומה עושות הרשויות? הן מצהירות על פרויקט לשיפור המצב בהשקעה של מיליוני

שקלים


עידו אפרתי

שוש ומוטי גול וששת ילדיהם מתגוררים כבר הרבה שנים בשכונת תל-גיבורים בחולון. יש להם בית נאה בן שתי קומות הכולל חמישה חדרים והם היו יכולים לחיות בו באושר, לולא נתיבי איילון שהתרחבו דרומה והתקרבו אליהם והפכו את חייהם לסייט.

"יש כאן הרבה רעש ולכלוך", אומרת שוש. "כשהגענו לכאן האזור היה אחר לגמרי. אנשים רוצים לעזוב אבל אין להם איך ולאן. מי ישלם להם עבור הדירות כאן? על דירת חמישה חדרים כמו שלנו, דירה מסודרת במצב טוב, לא מוכנים לשלם יותר מ-100 אלף דולר. כדי לעבור למקום אחר אני צריכה להוסיף עוד 100 אלף דולר, ומאיפה אני אקח את זה".



תל גיבורים בצל החומה
צילום: עידו אפרתי

 לחצו כאן להגדיל הטקסט



שכונת תל-גיבורים היא אחת מאותן שכונות הנושקות לנתיבי איילון. כאשר מדובר בצידו הערפי של רחוב התותחנים בשכונה - קו הבתים הקרוב ביותר לאיילון - מפרידים מטרים ספורים בלבד וחומה גבוהה בין מאסת התנועה של הנתיבים לבין הבתים. וזה מבלי שנזכיר את עבודות התחזוקה של הכביש ובניית התשתית לרכבת המטרופולין, המבוצעות בלילה.

תושבים רבים בשכונה מספרים על רעשים חזקים מלוויים בתנודות קרקע, כמעט כמו רעידת אדמה. ואם לא די בכך, הקירות האקוסטיים שהוקמו כדי להקטין את עומצת הרעש, כלאו את הדיירים בתוך הדירות והחצרות הקטנות. רוב תושבי השכונה אינם יודעים מהו המושג איכות חיים. ותל-גיבורים היא רק דוגמה אחת. כך גם בשכונות ג'סי כהן בחולון ושיכון ד' ביפו, הנמצאות בצידו השני של הכביש.

דירה ליד רעש שווה פחות

רעש הוא המפגע המשמעותי ביותר שמשפיע על ערך של דירה, הן למכירה והן להשכרה. לא בכדי המילה "עורפית" במודעות המכירה חביבה על הרוכשים. בסוף יום עבודה מייגע, רובנו מחפשים פינה שקטה, אלא שלא כולם זוכים לכזאת.

ישנן דרגות שונות וסוגים שונים של מפגעי רעש. כך למשל סמיכות לגן ילדים, הפעיל בשעות הבוקר,

אינה דומה לסמיכות למפעל המייצר רעש סביב השעון, סמיכות לבית ספר אינה דומה לסמיכות לאולם אירועים וכו'. ואין צורך לומר כמובן שסמיכות לעורק תחבורה הופך את חיי הדיירים לסיט שאין לו סוף. ככל שהדירה סמוכה יותר למוקד הרעש כך יורדת איכות החיים של הדיירים ובהתאם גם ערך הדירה. סעו לאורך רחוב ז'בוטינסקי בבני ברק, ותבינו במה מדובר שלא לדבר כבר על סמיכות לנתיבי תחבורה מהירים ועמוסים כמו נתיבי איילון.

י"ר לשכת שמאי המקרקעין, רן וירניק, אומר כי מפגעי רעש "קלים" מורידים במוצע כ-10%-5% מערך הדירה. כשמדובר בשכונות הנושקות לנתיבי איילון, ערך הנכס יורד בהרבה הרבה יותר.

חלק מתושבי השכונות הגישו תביעה על

ירידת ערך הדירות כתוצאה מבניית

הכביש (לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה) אבל הם איחרו את המועד. במקרה של חלק מהתובעים גם בג"ץ דחה את בקשת הארכה להגשת תביעת ירידת ערך, כך שטכנית הפתרון החוקי היחידי שלהם לקבלת הפיצוי הוא הכנסת - שינוי החוק הקיים.

"החוק מאד ניבזי בתחום הזה, הוא נותן שלוש שנים מאישור התוכנית", אומר וירניק. "נתיבי איילון ישבה בשקט שלוש שנים, ורק אז החלה לעבוד, זה פשוט אבסורד".

במקרה של אישור תוכנית בנייה או הרחבה של כביש, החוק לא מחייב לאתר פיזית את התושבים הנפגעים ולהודיע להם על אישור התוכנית או לתלות מודעות בבניין. החובה היא רק לפרסם בילקוט הפרסומים בעיתון. כך מוצא עצמו בוקר אחד התושב גר ליד כביש עמוס וסואן.

לשכת שמאי המקרקעין מנסה לאחרונה להביא להרחבת טווח הגשת התביעה משלוש לשבע שנים מרגע אישור התוכנית. המשמעות של שינוי כזה בחוק, אם יתקבל, הוא אין ספור תביעות של נפגעים שפספסו את מועד.

"אני לא יכול לישון בלילה ולנשום ביום"

הקטע הראשון של נתיבי איילון נפתח לתנועה ב-1982. אורכו של הכביש כיום הוא 42 ק"מ והוא מתוכנן לתנועה של 350 אלף כלי רכב ביום. בפועל מגיעה כמות כלי הרכב הנעה עליו ל-750 אלף כלי רכב ביום. וכאשר מדובר בנתונים הללו, לא צריך לבקר בשכונות הנושקות לכביש כדי להבין את היקף הפגיעה באיכות החיים של התושבים - הרעש, הפיח, הזיהום, החיים מאחורי החומה. הפגיעה בערך הבתים היא עצומה.



נתיבי איילון - 750 אלף כלי רכב ביום (צילום: עידו אפרתי)

"אין קונים", מספר רפי כחלון, משיכון ד' ביפו. "אנשים מנסים למכור ולא מצליחים, אם מישוהו מצליח בכל זאת זה בכמעט חצי מהמחיר. גם בשכירות, אנשים שמצליחים להשכיר את הדירות, עושים זאת במחירים נמוכים מאד, רק כדי שיהיה מי שישלם את המסים".

"זה מקרה שקשה לקבוע בו מהי הריצפה של ירידת הערך כי אין שם שוק בכלל - כמעט אין עסקאות", מסביר השמאי יוסי רייטן, המייצג כ-500 דיירים משכונת תל-גיבורים ומשכונות נוספות. "מעבר לכך, אתה רואה תופעות שבעלי דירות עוזבים לשכונות טובות יותר, ומשכירים את הדירה לאוכלוסיות חלשות מאד, יש הדרדרות מתמדת של השכונות האלה".

לדבריו, מדובר בירידה של עשרות אלפי דולרים לדירה. גם הנתונים בשטח מחזקים את דבריו, לדוגמה דירת 3 חדרים בשיכון ד' ביפו שנרכשה ב-110 אלף דולר, נמכרה אחרי תקופה ארוכה של המתנה ב-64 אלף דולר. הדירה נמצאת בקו הראשון הנושק לכביש.

הטיפול בנושא פצוי התושבים הוא סבוך ומורכב וכולל יותר מתב"ע (תוכנית בניין ערים) אחת בקטעים שונים בכביש. הרבה גורמים מוערבים בתהליך שנמשך כבר שנים - ועדת הערר, בתי המשפט, בג"ץ, עורכי דין, שמאים המייצגים את הצדדים שמאי מכריע ועוד. בשורה התחתונה - פיצוי של ממש טרם נראה בשטח.

לפני כחודש, חנכו חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה את פרויקט "[טיפול אקוסטי דירתי](#)" בהיקף של 40 מיליון שקל.

הנוהל לביצוע הפרויקט, הצהירו יוזמי המבצע, גובש על ידי חברת נתיבי איילון בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ולשכת התכנון במשרד הפנים. לצורך ביצוע הטיפול הקימה החברה מנהלת פרויקט שתנהל את העבודה, תפקח על איכות הביצוע, תלווה אותו ותעמיד לרשות הציבור את מלוא המידע הנדרש.

בהודעה לעיתונות שהופצה עם הכרזת המבצע נכתב כי דיירים הזכאים ל"חבילות טיפול אקוסטי", יקבלו לביתם מכתבים ומודעות יפורסמו בסביבת מגוריהם. חודש עבר מאז ולא מצאנו איש בשכונת תל-גיבורים או שיכון ד' ביפו שיעיד כי פנו אליו ממנהלת הפרויקט או החלו בעבודות הבידוד.



"טיפול אקוסטי דירתי" - שר התחבורה מאיר שטרית ומנכ"ל נתיב איילון, אריה בר

ולמי ששואל עצמו מה כוללת "חבילת המיגון האסוקסטי" המובטחת - מדובר בשיפור הזיגוג בעזרת זגוגית עבה יותר או רב שכבתית, התקנת מערכת מיזוג אוויר בהתאם לגודל החדר ולמיקומו בדירה, החלפת פרופילים של חלונות והתקנת פרופילים משופרים מאלומיניום.

המשמעות היא שכדי לזכות בשקט נכסף צריכים התושבים לשבת עם תריסים וחלונות מוגפים ומיזוג איוור. מה לגבי צריכת החשמל של המזגן? מה לגבי אורך החיים שלו? מה יקרה בעוד מספר שנים שאפקטיביות הבידוד תפחת? השאלות האלה נשאות פתוחות בשלב זה.

חב' נתיבי איילון: התחלנו בבדיקת הרעש

בתגובה אומרים בחברת נתיבי איילון כי ב-21 באוגוסט, החלה חברה מומחית לענייני אקוסטיקה, במדידות לבדיקת רעש. במסגרת הפרויקט, החלו המדידות בצורה מדגמית ב-5 בניינים ברחוב אורים בחולון. החברה הבודקת תעביר את ממצאיה לידי המשרד לאיכות הסביבה עד 7 בספטמבר. לאחר קבלת אישורו של המשרד לאיכות הסביבה למדידות ותוצאותיהן, יופנו הקבלנים המבצעים לביצוע המיגון. בימים אלה נערכים בחברת נתיבי איילון לקראת מכרז לבחירת קבלנים מבצעים.

בנתיבי איילון מדגישים, כי רק הדירות שפונות לכיוון הכביש וימצאו זכאיות לטיפול אקוסטי בהתאם למדידות הרעש, ישתתפו בפרויקט. על פי הערכת החברה, הפרויקט, שתחילתו במחלף קיבוץ גלויות וסופו במחלף קוממיות, יארך כשנתיים.

צילום וידאו: שי רוזנצוויג

[חזרה](#)