

בעלי נכסים בבקעות אונו יפוצו בעקבות סלילת כביש מכביה?

בתום הליך שמאות שנמשך עשור קבע השמאי המכריע כי הכביש המחבר בין כביש 6 לצומת בר"א ילן פגע באיכות חייהם של יותר ממאה בעלי דירות בקריית אונו ובגבעת שמאל ופסק להם פיצויים, של מיליוני דולרים, בגין ירידת ערך

אשר אטדני

השמאי אלי אגמון, שמונה מטעם ועדת הערך של מחוז תל אביב בי"ח 2008 לתפקיד השמאי המכריע

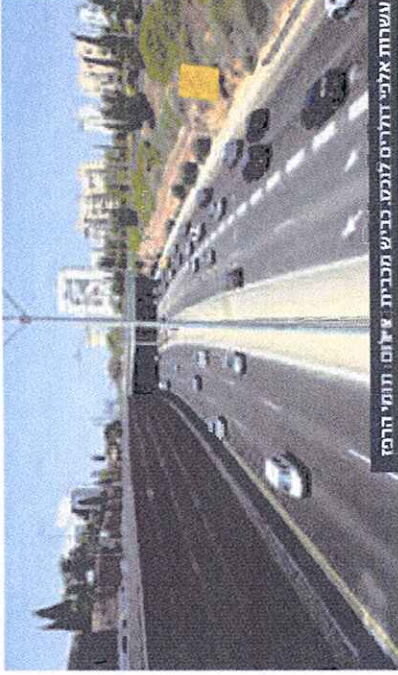
במהלוקת שמתנהלת בין מאות בעלי דיי רוח ונכסים בקריית אונו ובגבעת שמאל וכן והרשות עצמן במשך שנים, בשאלה אם גרם כביש מכביה לירידת ערך לנכסים הסי מוכים לו, שב ונדק את הממצאים. המסקנה שלו הייתה שאכן יש ירידת ערך של עד 12 אחוזים.

בשומה המכרעת המקורית שהתקבלה קבע אגמון, באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי כביש מכביה גרם לירידת ערך ניכרת, עד 12 אחוזים משווי הנכסים שנפגעו. לפיכך הוא פסק ל-102 בעלי הנכסים פיצוי שעל בין 13 אלק ל-51 אלק דולר.

סכום הפיצוי נגוש הצמדה וריבית מ-2001, המועד שאושרו בו תוכנית הכביש. לדברי עו"ד עורד ישראלי, שמייצג את בעלי הני כסים, מצטברים הסכומים, בחישוב הריבית, למיליוני דולרים.

בי"ח 2008 קיבלה ועדת הערך מחוז תל אביב את ערעורם של מאות תושבים שמתגוררים סמוך לכביש מכביה וקבעה כי שמאי מכריע יקבע מה מידת הפגיעה על הכביש בדירי תיהם, מה השפעתו על ירידת ערך דירות ובכמה כסף יפוצו בעלי הדירות שנפגעו מסלילת הכביש.

עוד בי"ח 2003 הגישו מאות משפחות שמתגוררות בקריית אונו ובסביבתה תביעה לוויעה המקומית לתכנון ולבנייה באונו, כאמצעות עו"ד ישראלי ועורכי דין אחרים, לתשלום



גשרות אלני דומים לנכסו כביש מכביה. יאנוס. תומי הרמי

פיצויים בגין אישור תוכנית הכביש בסכום כולל של כ-5 מיליון דולרים. מדובר באחד הכבישים הגדולים שנבנו באזור עד כה. הוא משתרע לאורך ק"מ רבים, ורוחבו מגיע ל-145 מטרים. זהו כביש רוחב שמחבר בין כביש 6 ובין צומת בר"א ילן.

עו"ד ישראלי טען בתביעה כי הכביש ומ פגעו בכפונת חזיהם של משפחות רבות לסיים, ובנקודות מסוימות הוא אי עובר מטי רים אחרים מחלונות בתיה. בעלי הנכסים טענו כי כביש מכביה הוא ודגמה מובקבת לחוסר התחשבות בוביות דירתי, כמו שהי בר בא לדין ביטוי בעת תכנון כביש ושאר ביוזמי נדל"ן פוגעים. במסגרת תכנון כביש מכביה ביצע תסקיר השפעת הכביש והומלץ בו להטיט את תוואי הכביש צפונה כך שירוק מבתי התושבים. ואלים איש ממתכני הכביש צמוד ממש לדרך בין עירונית רחבה וסואנת

יותר במידה ניכרת מוז שהיתה", נכתב בדוח השמאי. "למרות הקמת הקיר האקוסטי למי יצעת מפגע רעש בדירות הקרובות לכביש הרושם הוא שהקמת קיר גבוה מול חלונות הבתים מהווה מטרד ומגבילה בתחושת הר" וזהו המטרד, וכן פוגעת באורדר ובאיכות החיים בחלק מהנכסים".

השמאי המכריע ערך השוואה בין עשרות עסקאות למכירת דירות בבניינים שסמוכים לכביש, לעומת עסקאות מכירה של דירות בבניינים בחולבות סמוכים בקריית אונו ובגבעת שמאל שבנועו אליהם אין מחלוקת שאינם מושפעים מהכביש. השוואה בין התונים העלתה שיש ירידת ערך לנכסים הסמוכים לכביש מכביה בשיעור שבין 9% ל-12 אחוזים, ובגין פגיעה זו הפסק הפיצוי.

מעיריית גבעת שמאל נמסר בתגובה: "חזות הדעת של השמאי ירועה לעיריית גבעת שמאל זה מכבר, והיא תלויה ועיי מרת לפני ועד הערה. מע"צ והוועדה המ קומית הלכו על ממצאי המסקנות של חזות הדעת של השמאי, ועל כן בקשה ממנו ועוד הערה להבדיר את חזות דעתו. בימים אלו הובאו ההבדורות לפני ועדת הערך, והצדדים צריכים להגיש את עמדתם לוועדה. אחר כך יוחלט אם ועדת הערך מאמצת את מסקנות חזות דעתו של השמאי או לא".

מעיריית קריית אונו נמסר בתגובה: "עדיין לא נאמרה המילה האחרונה בנושא. ועדת הערך טרם החליטה בעניינו. לפני הוועדה מונחת תגובה של הצדדים (מע"צ עיריית קריית אונו, גבעת שמאל ומפתח תקווה) לרוח השמאי, ורק לאחר קבלת עמדות הצדדים תשקול הוועדה את המשך צעדיה".



עו"ד ישראלי