

נדל"ן

57 מעלות בדירה ורהיטים הרוסים: התריסים התקולים במגדל היוקרה ממררים את חיי הדיירים

מאז שאוכלס מגדל ארלוזורוב 17 בתל אביב ב-2018, נתקעים שוב ושוב התריסים החשמליים שהותקנו בדירות - ועד כה לא נמצא לכך פתרון ■ לטענת הדיירים, דירה שבה התריס תקול נהפכת לחממה ■ עיריית תל אביב: הפתרון של "קירות מסך" בישראל חסר היגיון

שלומית צור לעקוב

23 באוקטובר 2025

מגדל המגורים היוקרתי ארלוזורוב 17 בתל אביב, שהוקם על ידי דן על חורבות מוסך האוטובוסים המיתולוגי של החברה, נחשב לאחד המגדלים היוקרתיים בישראל. נרכשו בו דירות בעשרות מיליוני שקלים על ידי אנשי עסקים אמידים, ובהם משה ממרוד מבעלי תדיראן, דוד קוליץ בעלי קבוצת ההשקעות אלול, האלוף (במיל') איתן בן אליהו לשעבר מפקד חיל האוויר ונשיא סנטרי טכנולוגיות. המגדל בן 29 קומות ו-117 דירות, שבו לובי עם ארבע מעליות שקופות, חדר כושר ובריכת שחייה חיצונית באורך 50 מטר בקומה הרביעית. בנוסף, המגדל קיבל פרס מטעם הארגון הבינלאומי CTBUH (המועצה העולמית לגורדי שחקים ובנייה עירונית) על הנדסת חזית המגדל.

ולמרות כל אלה, מאז שאוכלס המגדל ב-2018 הדיירים סובלים מתקלה חוזרת ונשנית הפוגעת באיכות חייהם ואינה באה על פתרונה. בדומה למגדלי יוקרה אחרים, הקירות החיצוניים של הבניין הם "קירות מסך", הכוללים חלון המורכב משתי זגוגיות, חיצונית ופנימית, וביניהן תריס חשמלי (צלון). מאחר שהתריס מורכב בין שני החלונות, אין אליו גישה ישירה וכל תיקון מצריך פירוק או החלפה של כל יחידת החלון. מעדויות הדיירים עולה כי התריסים נתקעים לעיתים תכופות — אינם עולים או שאינם יורדים, או שנתקעים בזווית אלכסונית.

מה שצריך לדעת - הצטרפו לערוץ הטלגרם של TheMarker

כשהתריסים לא מצליחים לרדת, אומרים דיירים, הדירה נהפכת לחממה ללא הגנה מקרני השמש החזקות, ובקיץ, לטענתם, הגיעה הטמפרטורה בדירות כאלה ל-57 מעלות באופן שאפילו הורס רהיטים. אחד הדיירים סיפר כי פסנתר כנף

בדירתו בשווי מיליון שקל נהרס לחלוטין, וכשאינו שווה בישראל הוא נאלץ להשאיר את המזגן פועל 24 שעות ביממה כדי שהרהיטים לא ייהרסו.

עוד מתארים דיירים כי התריסים אינם מספקים הצללה אטומה גם כשאינם תקולים, והם פנו פעמים רבות לדן ולאדריכל הפרויקט, משה צור, בדרישה לשנות את פתרון ההצללה או להחליף את החברה שמספקת את התריסים – אך נענו בשלילה. באחת הפגישות בין הצדדים, אומרים דיירים, הגן צור על המוצר והתעקש שהוא הטוב ביותר בשוק.

בשנים הראשונות לאכלוס המגדל חלה אחריות כלפי הדיירים, ובכל פעם שהתריסים נתקעו, ומשום שהם מותקנים בתוך החלונות, פעלה דן להחליף אותם. אלא שהתדירות והיקף התקלות שכחה באופן מוגזם גם אם היה זה בניין מגורים רגיל, ובטח ביחס למחירי הדירות במגדל. בנוסף, העובדה כי הבעיה חוזרת שוב ושוב מעוררת סערה בקרב הדיירים, בעוד שלמרגלות המגדל מצויים כמעט דרך קבע שטחי אחסון של חלונות המיועדים ומוכנים להחלפה.

תקופת האחריות הסתיימה בשנה האחרונה, והמשמעות היא שהדיירים הם שצריכים להתמודד עם הבעיה בעצמם ולממן את החלפת יחידות החלונות עם התריסים. "בדן אמרו לי שכדאי לי לרכוש וילונות בד, כי אין יותר אחריות, והחלפה של החלונות תעלה לי הרבה כסף", אמר דייר במגדל. "היו דיירים שבאמת התייאשו, העלו את התריס והתקינו וילונות".

ביולי שלחו הדיירים מכתב, באמצעות עו"ד יוסי האזרחי, לאמד פיתוח נדל"ן מקבוצת דן, לחברות שביצעו את הפרויקט אלקטרה ואשטרום ולאדריכל צור. במכתב ציין עו"ד האזרחי כי בעקבות הבעיה שלא נמצא לה פתרון, פנו הדיירים למשרד הורוביץ מהנדסים ושמאים וביקשו חוות דעת הנדסית בכמה דירות בבניין. "חוות הדעת אינה משאירה ספק כי הכשלים בצלונים הם מהותיים", כתב האזרחי. כך למשל, נמצא כי ב-29 דירות נבדקו 487 חלונות, ומתוכם נמצאו 153 עם פגם משמעותי בתפקוד.

האזרחי כתב כי מדובר בתקלה מהותית הנוגעת לאיכות החיים של בעלי הדירות, ובין היתר מונעת מהם נוף, צל ועוד. "מדובר בתקלה שאין בידי בעלי הדירות לתקן בעצמם, ולפיכך התלות בכם היא מוחלטת", כתב. "גישתכם לפיה מדובר בתופעה סבירה שתטופל באופן סטנדרטי ככל תקלה אחרת במסגרת האחריות, כהגדרתה בחוק המכר, אינה מקובלת והיא גם סותרת את הדין. אין שום דבר סטנדרטי או סביר במצב בו סובלים עשרות דיירים באחד הפרויקטים היוקרתיים והיקרים במדינה מפגם כה חמור בהיקף כה גדול ובטיפול כושל כל כך של הקבלן".

אחד הדיירים סיפר כי פסנתר כנף בדירתו בשווי מיליון שקל נהרס, וכשאינו שוהה בישראל הוא משאיר את המזגן פועל 24 שעות ביממה כדי שהרהיטים לא ייהרסו

האזרחי מוסיף במכתבו כי בחוות הדעת מוצעים שני פתרונות אפשריים: "קיימים יצרנים רבים ליחידות הזכוכית של צלון אינטרגטיבי, ולכן ניתן לשקול החלפת הספק. או לחילופין, התקנת וילונות. בפתרון זה יש לבדוק אם קיימת ירידת ערך לדירות".

במכתב דרשו בעלי הדירות מדין להחליף את יחידות הזכוכית והתריסים התקולות בתוך 60 יום, בצירוף התחייבות לתקינותן. עוד דרשו מינוי שמאי שיעריך את ירידת ערך הדירות ויקבע פיצוי לבעליהן. לטענת בעלי הדירות, המכתב לא נענה.

"מערכות אוורור מורכבות ועתירות אנרגיה"

בעריית תל אביב סבורים כי הפתרון של קירות מסך בישראל חסר היגיון, ואינו תואם את האקלים. עוד נאמר כי אף שהפתרון של צלון כלוא בתוך קירות זכוכית אינו מספק הגנה של ממש מקרינת השמש, אין הנחיות שאוסרות על כך.

"למגדלים בעלי קירות מסך יש השפעה סביבתית ואורבנית עצומה", מסבירים בערייה. "עריית תל אביב־יפו דורשת מכל מתכנן ויזם הפועל בתחומה לעמוד בסדרת דרישות תפקודיות לעניין האקלימי, לא כל שכן מגדלי זכוכית. בגלל שטחי הזינוג הנרחבים בכל החזיתות בשימוש בקירות מסך, מגדלים כאלה נסמכים על מערכות אקלום ואוורור מורכבות ועתירות אנרגיה. שילוב צלון כלוא במעטפת הבניין אמור למתן את נזקי החום והקרינה, אך לא למנוע אותם לחלוטין".

צור מסר בתגובה כי "מדובר ביצרן האלומיניום הכי טוב בארץ ומבין הטובים בעולם. במגדלים אחרים עם אותו יצרן הבעיה לא קיימת, ולא ברור מה המקור שלה. ידוע לי כי בוצעו החלפות של חלונות מעבר לתקופת האחריות".

אמד פתוח והשקעות מסרה: "הפרויקט הוקם באמצעות חברות קבלניות מהשורה הראשונה בשוק — אלקטרה ואשטרום. בתקופת הבדק, פניות הדיירים בדבר ליקויים נענו בשירות מקצועי וישיר על ידי הקבלנים. הפרויקט נמסר לפני כשבע שנים והסתיימה זה מכבר תקופת הבדק. עם זאת, מאז קבלת הפנייה הנוכחית מהדיירים, פועלת החברה מול הקבלנים על מנת לבחון את התלונות ויידעה על כך את הדיירים".

קבוצת אלקטרה מסרה: "במסגרת הפרויקט תוכננו, בוצעו והותקנו מערכות האלומניום והצלונים המתקדמות בעולם. כל טענה נבדקת ומטופלת לגופה בצורה יסודית ומקצועית".

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

מגדל + תל אביב-יפו + יוקרה

הצג עוד

דיוורים | מערכת | הנהלה | תנאי שימוש | רכשו מינוי | ביטול מינוי דיגיטלי | שאלות ותשובות | צרו קשר | פרסמו אצלנו | הצהרת נגישות

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל © כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ