

ביני הרכבת של מתחם דפנה. למרות התנאים הקשים, קושה למצוא דירה למכירה בשל הציפייה לפינוי

קצינים על זרי הדפנה

החשך חשך 22

מאור ומצד אחד הושרשים שלו מרימים כל דבר שנמצא ברצונם ומצד שני הם חודרים לתוך מערכת הביוב העירונית ולמערכת הביוב בתצרות. מרובר בסתימות על בסיס יומי. אי אפשר לתקן את זה כי כשמתקנים, צריך לתקן שוב אחרי שלושה חודשים. כתוצאה מכך נוצרים בכל האזורים מצעי גירול לחולדות, מקקים ויתושים. בהקשר זה אמר יו"ר הוועדה המקומית, דרון ספיר, בדיון האחרון בפנייתו לתושבי דפנה, כי "זה שאתם גרים בבתים מונחים עם ביוב לא תקין, זו בעיה של מי שמתחוק את הבניינים, וחביאו את חשבון. מרובתכם לברוק שהבניינים והתשתיות יהיו תקינים וזוהי בוודאי לא סיבה כלשהי לפינוי בינוי כזה או אחר".

בעניין בעיות הביוב, מציין איזי קרו, שמחוקק בדירה במתחם דפנה ושוכר במקום אחר משום שאינו יכול להתגורר במתחם במצבו הנוכחי, כי "נושא הביוב הוא never ending story. נאמר בוועדה שאף אחד לא מפרע לנו לשפץ את הבתים. זו אמירה יפה מאוד, אך לא מעשית. בתי כחור באלטרנטיבה מגורים

אך מה לתושבי שיכון הקצינים מתעלמים ממנו בהתנגדותם הנחרצת. הוא שמתחם דפנה, שתושביו אמנם יגורו בעוד מספר שנים בגורדי שחקים, לא האזיבם לפינוי בינוי בשכיל מתורנות, אלא בגלל שנמצא בתוכם הפר לבלתי נסבל, או כפי שהם מכנים אותו "קסטרופלי" עם תשתיות שקורסות, בין היתר תרומת שורשיהם של עצי הפיקוס, עצים מוגנים שלא ניתן לכרות. "השורשים נכנסים לביוב ועושים סתימות, והבניינים קורסים ושוקעים", מספרת אביטל פוקס המתגוררת עם משפחה במתחם דפנה, "קיימת פה נוכחות של חולדות ועטלפים. אפשר אפילו לקרוא לשכונה הזו שכונת עוני. לפני 8 שנים היינו זוג צעיר והיה לנו חשבון לגור בת"א. זו הייתה השכונה הכי זולה בעיר. זו הייתה מעין פשרה של למצוא דירה בת"א אבל במתחם הכי זול והכי פחות מפותח, עם תשתיות ברמה הכי נמוכה. אחרי 8 שנים אני מגרלת את ילדיי כאן וזה מאוד קשה. כל יומיים נוצרת הצפה ויש להתגורר עם יתושים ועקיצות, שלא לדבר על סירחון".

"בעיה של מתחזקי הבניין"

יגאל אילן, המתגורר אף הוא במתחם, אומר ש"בגלל גובה הקרקע הבניינים פה נבנו על תנודות. יצרו תגובה ועליה ביצעו עומדים ויצקו רצפה. האדמה כאן זזה בגלל הפרשי גובה בין רחוב דפנה ורחוב נמיר. התוצאה היא שרצפת מתרוממת על התנודות ויצירות מצב שכבדות קרקע, בצד של רחוב דפנה, אי אפשר לפתח את חלונות המרפסת כי החלק התחתון של הרצפה מתרומם והחלונות נתקעים. זאת גם בגלל שיטפונות תתי-קרקעיים. הושרשים של הפיקוסים מוסיפים לתהליך, כי הפיקוס הוא עץ חזק

הציגו את התוכנית על פרטיה, שמעו את ההשגות עליה וכל הזמן היינו בתחושה שזה הולך להתמש. הוועדה המקומית יומה בעצמה את התוכנית לפני מספר שנים. לכן הופתענו מאופי השאלות שפתאום צצו בדיון. "אם מסתכלים על דרך נמיר, מצד ימין יש את מתחם הרכבת, את מגרל Yoo ומגרל One ופתאום, בכניסה הראשית לת"א, יש שכונה משנות ה-50 עם בתים ישנים שגראים כמו מעברה. זה לא מתאים. זה פשוט מצב שבו ישנה הורמנות פו, שהריינים מסכימים לתוכנית התחברות עירונית שמתאימה לאינטרסים שלהם ולאינטרסים



המתחם (בכחול). סמוך לכניסה לעיר

האובייקטיביים של הכניסה לת"א של המאה ה-21, ויש חוסר פרופרציה בין השאלות הטכנוניות ששאלו בוועדה לעומת הרעיון כולו. תעבור פת באזור הרכבת הקלה, יוקם מתחם דרום הקריה מצדו השני של שאול המלך, אנתנו על דרך המע"ד הצפוני (שיכלול מגרלים בשטח כ-3 מיליון מ"ר - מ.מ.) ולא יתאים לאף אחד שהסביבה המחורשת והמפוארת תקום פה לצד שיכון כזה, שיהיה פספוס להשאיר אותו.

הולכי רגל בדרך נמיר

"אחר הרכבים שהפריקט הזה רוצה לחרש הוא להחיות את דרך נמיר. מעבר לדירות שיוקמו, יהיו חנויות לאורך רחוב נמיר, רחוב שיהפוך לרחוב של הולכי רגל, כי כרגע אין סיבה שגששים יעברו שם". ריירת נוספת טוענת כי "אני גרה ברחוב ארלווירוב, קומה ראשונה על עמודים. זה בניין שעבר חיזוק יסודות לפני כמה שנים, והריירה שלי שפוצה פעמיים ב-15 השנה

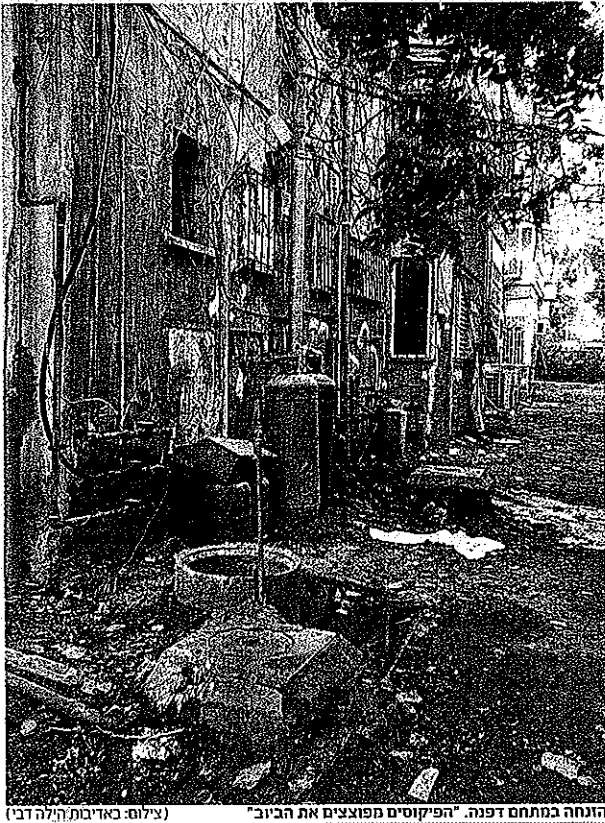
האחרונות. כשאני יושבת בפינת האוכל אני מרגישה את האוטובוס כשואף עובר, וזאת בגלל שיטת הבנייה. בעניין שיכון הקצינים, אנתנו מנסים להירבר איתם. ירוע לנו שהם היו בפגישות של שיתוף הציבור, אבל ניסו ליצור איתם מפגש והם לא נענו לנו". אחת העמרות שעלו בוועדה מצד דיירי מתחם דפנה היא שמקומן של החולדות וצמודי הקרקע הוא בשולי הערים ובפרברים ולא בלב העיר, ושצריך להתאים את המתחם לבניוי החדש של ת"א.

"אנתנו לא המדנים"

לדברי רן הירש, המחוקק בדירה במתחם, "הייתה ריטאינפורמציה בין חברי הוועדה המקומית. אחד מחברי הוועדה אמר שערך הנכסים שלנו על דרך נמיר שווה לערך נכסים דומים ברמת אביב, שבעיניי זה מופרז. בסופו של דבר, מול ההתנגדות מצד האלפיון העליון נוצר הרושם בוועדה שאנתנו הגוררים, בעוד שאנתנו רק מנסים לאפשר לעצמנו תנאי מחייה סבירים. אם חשוב לשיכון הקצינים שגם להם יותר לבנות מגרל על נכסיהם, אנתנו לא נתנגד. זה יאפשר להם כנראה לצאת למקומות שבהם וילות המתאימות לאופי המקום. יש הרבה מקומות שבהם מקובל אופי בנייה שכזה, כמו סכין וכפר שמיזו. אבל שכונת וילות במרכז ת"א זה לא התכונן האורבני המיטבי".

פוקס מוסיפה כי "אנתנו לא המדנים. מה שהעירייה תחליט לגבון אנתנו נלך איתה, בין אם מגרלים של 20 קומות ובין אם 40 קומות, אבל אנתנו רוצים התחברות עירונית". ברוב הטענה שבישיבת הקצינים חיים בבוועה ולא מסתגלים לבינוי העכשווי בתל אביב, מגיב וילצ'יק, נציג תושבי השכונה, כי "אין ספק ששיכון הקצינים לא יכול להיות עם המגרלים האלה. לכן מהבחינה הזו אנתנו טוענים שישנם מתרונות לא קיצוניים שבאמצעותם משפרים את השכונה הסמוכה מבלי לפגוע במתחם הקיים. הצבענו פתרון של תמ"א 38. מי שחושב על פתרון של לפנות ולבנות, עדיין כמות הוכיות שהתוכנית הזו נותנת היא הרבה מעל ומעבר לנדרש, והופכת אותו לפריקט יומי בול"ני שיגרפו ממנו הרבה כסף, ולא רק לצורך פינוי בינוי. בנושא ההתפתחות של דרך נמיר, נכון שנבנו מגרלים, אבל בצדו המזרחי. אף אחד לא קבע מריניות למגרלים בצד המערבי של הרחוב". לגבי ההצעה להפעיל את תמ"א 38 נטען, כי בניין אחד במתחם דפנה יישם את התוכנית ופרט לשיפור מצבו החיצוני לא נפתר הבעיות הקשות של תשתיות ופיתוח סביבתי. ●

קצינים על זרי הדפנה



הגנה במתחם דפנה. "הפיקוסים מפוצצים את הביוב" (צילום: כאריסם הילה דב)

בלב ת"א עומדות זו לצד זו שתי שכונות ותיקות: בשיכון הקצינים וילות ותיקות, ובמתחם דפנה 470 יח"ד שנראות ומרגישות כמו שכונת עוני, עם כיוון מתפוצץ ורצפות ששוקעות • תוכנית לפינוי מתחם דפנה ובינוי 1,288 יח"ד בגורדי שחקים נתקלת, איך לא, בהתנגדות "הקצינים" שחוששים להיפגע ממנה

מאת חיכל מרגלית

יש שיקראו לה תופעת ה-NIMBY ושכביכול יטילו המגדלים על החולות, אבל האם תושבי הוילות הוותיקות של שיכון הקצינים בתל אביב חיים בבעיה משל עצמם בהתנגדותם לתוכנית הפינוי בינוי שמציעה להיטיב עם דיירי הבתים הערועים שבמתחם דפנה הגובל בהם? ריון שיהיה אמור להתקיים בתוכנית בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א בחורש שעבר נדחה לבקשת בציגות תושבי שיכון הקצינים, שהגיעה לריון בייצוגו של ער"ד אלי וילצ'יק וטענה שתושבי השיכון לא קיבלו זימון ושיש להעביר את הריון למועד בו יוכלו להשתתף. זאת למרות שבאתר של חברת הניהול וקסמן גוברין גבע, המנהלת את הפרויקט מטעם עיריית ת"א ומשרד הבינוי והשיכון, ניתן לראות ערכונים מפורטים לפי תאריכים על גלגולי התוכנית ועל ריונים מתוכננים, מה גם שנטען שציגות השיכון קיבלה זימונים באימייל.

לבסוף התקיים ריון נוסף בו נמנעו חרש לפני כשבועיים, במהלכו ניתנה לתושבי שיכון הקצינים האפשרות להציג את עמדתם. הריון, שבו הוצגו עמדות הבער - בעיקר מצד תושבי מתחם דפנה, מול עמדות הנגד - בעיקר מצד שיכון הקצינים, הוגיש את הפילוח בין אלה שיש להם לבין אלה שרוצים סיבוי לשפר את מצבם הנוכחי בבתים נרקבים. קיטוב זה ודאי לא סייע לוועדה המקומית לקבל החלטה בתוכנית, שכן לאחר ריון נוסף ממושך החליטה זו להמשיך בריון בתוכנית בהדרגות אחרת.

מגדל של 60 קומות

התוכנית לפינוי בינוי החלה להתהוות כבר ב-2006, והתבררה על ידי משרד הבינוי והשיכון ב-2008. היא מציעה לפנות 470 יחידות דיור ב-21 בניינים בני שלוש קומות במתחם שבין הרחובות ארלוזורוב, דפנה ודרך נמר, ולבנות תחתן 1,288 יחידות דיור. אלה ייבנו בחמישה מתחמים בדרך נמר בקטע שבין ארלוזורוב והנרייטה סולר, שבכל אחד מהם תהיה בנייה מרקמית ומגדל בן 35-40 קומות (סה"כ חמישה מגדלים) ובניהם שצ'פים. מגדל נוסף בן 60 קומות, שיאפשר שימושים מעורבים, יוקם בפינת נמיר ארלוזורוב, ובניין נוסף בן שבע קומות יוקם בין הנרייטה סולר וארלוזורוב. הבנייה המרקמית בחזית דרך נמר תכלול אף קולג'ה מסחרית בקומת הקרקע.

שכונת הוילות "שיכון הקצינים", בכמסאות התמר, הדימון, הגפן, הית והתאנה, לצד רחוב הנרייטה סולר ומאחורי בית החולים איכילוב, בבנתה בשנות ה-40 ואילך, תחילה כשיכון לקצינים משוחררים בתכנונו הראשוני של האדריכל שלמה אשר גינזבורג. מתחם דפנה קם מאוחר יותר, בשנות ה-50 וה-60, מסביב לשיכון הקצינים, כשיכון לוועדים שונים כמו ועד עובדי עירייה

וועד עובדי קופות החולים. שיכון הקצינים מתאפיין בקוטג'ים שרידיהם מבוססים, ואילו מתחם דפנה מתאפיין בבנייני רכבת, מרביצים במצב תחזוקה ירוד.

הכנת התוכנית, שמקדמת בידי העירייה בתכנונו של אדריכל אנני ישר, מתבצעת תוך הליך של שיתוף הציבור שמכוון הן לדיירי מתחם דפנה והן לדיירי שיכון הקצינים. יצוין שבקשת שיכון הקצינים לצעוד את הריון שתוכנן לאוקטובר כרי

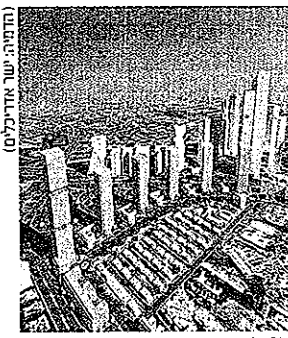
לאפשר שיתוף תושבי השיכון - הגיעה בשלב הריונים להפקדה, עוד לפני שלב ההתנגדויות. עוד יצוין, שלפי המפורט באתר התוכנית, דווקא התקיימו פגישות שנוספות עם בציגי שיכון הקצינים, ומפורטות קולי טענות נוספות קשורות בהיבטים של תנועה, היתר את האדריכל טומי לייטרסדרוף, אשתו של הו"א אבישי בורומן וער"ד דוד גילת.

"פגיעה במרקם העירוני"

ההתנגדותם של תושבי שיכון הקצינים נגד התוכנית מתמקדת בטענה שיהיה זה "מיום גדל"ני הרסני שיפגע באופן דרסטי במרקם העירוני הקיים ובשיכון הקצינים כפרט. טענות נוספות קשורות בהיבטים של תנועה, מפגעי גישה, זיהום אוויר, רעש, הצללה, משטר רחובות והתבססות על ספירות תנועה לא ערוכות לכאורה.

בריון שנערך החורש טען וילצ'יק כי התוכנית מתעלמת לחלוטין משיכון הקצינים ושהיא הולכת לקבור אותם. הוא אף גיבש עצה כלכלית למתכנני הפרויקט ומי שעתידי ליהנות ממנו ואמר: "הפרויקט הזה לא נכון כלכלית. הוא התחיל ב-2006. כל אחד מהדיירים מקבל ריזה, ואת כל השאר לוקח היום. מחירי הריזה בת"א קפצו פי שניים מאז שהתחילה התוכנית, או בעצם הולכים לתת פה רווח כפול ממה שיכלו לתת ב-2006".

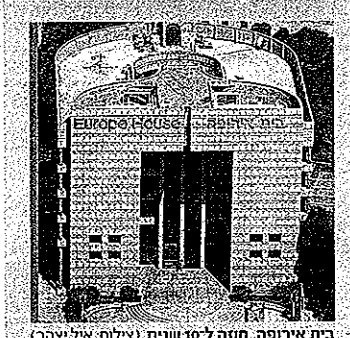
מן הסתם, ההתנגדות מונעת מכך שדיירותיהם של תושבי שיכון הקצינים יקרות מאוד ללבם, עדי כרי כך שבתקופה האחרונה כמעט ולא נמכרו שם בתים, כפי שעולה מבריקה באתר רשות המיסים. וכיניית סניף ר/מקס חמישה כוכבים משרדות רוטשילד, אביטל כון ארונז, מאששת ממגה זו ומספרת שבשיכון הקצינים אי אפשר למצוא נכסים למכירה. גם במתחם דפנה הדיעץ איננו גדול, לאור ציפיות התושבים למימוש של תוכנית הפינוי בינוי.



הדמיית התוכנית. 40-60 קומות (צילום: עמר אדריכלים)

תושבי שיכון הקצינים
עוונים שמדובר במיזם
נדל"ני הרסני ומוגזם
בהיקפו, שיפגע באופן
דרסטי במרקם העירוני
של השיכון

נדל"ן מניב



בית אירופה. חוזה ל 10 שנים (צילום: אלי יצהר)

משרדים

תל אביב
תאגיד מים עירוני ישלם 925 מ'ר לנ"ד
חברת אמות השקעות השכירה משרדים בשטח 2,700 מ"ר לתאגיד המים של עיריית ת"א מבית אירופה שברחוב שאול המלך בת"א. החוזה נחתם ל-10 שנים בדמי שכירות של 92.5 שקל למ"ר לחודש. סך ההכנסות הצפויות לתכרה עומד על 3 מיליון שקל.

מסחר

תל אביב
120 שקל למ"ר ברחוב לילינבלום
ברחוב לילינבלום בתל אביב שכרה מסעדת "זומטוס" שטח של 40 מ"ר לפתיחת סניף נוסף לסניף שמחזיקה המסעדה במחצית דמי השכירות עומדים על 120 שקל למ"ר לחודש, וחווה השכירות נחתם לתקופה של חמש שנים. העסקה בוצעה באמצעות ריזה אביזן מ"TRADE גל"ל מסחר".

תל אביב

בית קפה ישלם 200 שקל למ"ר
ברחוב רובינשטיין בתל אביב, סמוך לכיכר המרינה, הושכר שטח של 80 מ"ר לבית קפה בסגנון אירופי, כשהנכס כולל רחבה פרטית בצד הבניין. דמי השכירות עומדים על כ-200 שקל למ"ר בתוספת מע"מ. בחוזה ל-10 שנים עם שתי אופציות. העסקה בוצעה באמצעות ריזה אביזן מ"TRADE גל"ל מסחר".

עפולה

110 שקל למ"ר ברחוב הנקין
רשת הקפה אמיוו שכרה שטח של 50 מ"ר ברחוב הנקין בעפולה, מול קניון העמקים, לצורך פתיחת סניף חמישי במספר של הרשת. דמי השכירות בעסקה זו עומדים על כ-110 שקל למ"ר. התנות תציע למכירה מכוונת קפה ואספרסו תוצרת איטליה, תערובות קפה טריות ומנותים בתחום הקפה מחו"ל.

ירושלים

200 שקל למ"ר בקניון רב שפע
תחנת חקטישים gold fix שכרה 30 מ"ר בקניון רב שפע שברחוב שמגר בירושלים. בה היא תציע למכירה חקטישים בייצור עצמי. חוזה השכירות נחתם לתקופה של שנתיים עם אופציה לשנתיים נוספות, תמורת דמי שכירות שעומדים על 6,000 שקל לחודש.

תל אביב

95 שקל למ"ר ברחוב דיזנגוף
חברת ג.א.ש תאורה שכרה תחנת בחלק הצפוני של רחוב דיזנגוף בתל אביב. שטח תחנות הוא 75 מ"ר בתוספת 75 מ"ר מרתם. דמי השכירות בעסקה זו משקפים 95 שקל למ"ר בקומת הקרקע. העסקה, שנחתמה לתקופה של שלוש שנים, בוצעה באמצעות אילן דודוב מהחטיבת המסחרית של אנגלו סכסון תל אביב.