אבני דרך
התחדשות עירונית

"לא נכשיל פרויקט מציל חיים בגלל אחוזי רווח - עבורנו בעלי הדירות הם קודם כל בני אדם"

מהי שיטת התכנון שפיתח מנהל מחלקת ההתחדשות העירונית בחברת אבני דרך, שמשגעת את הדיירים? / *עינת אוליבייר*

חברת 'אבני דרך' היא אחת החברות היחידות בשוק ההתחדשות העירונית שחרטה על דגלה בנייה חברתית. מטרת החברה, שעוסקת גם בייזום וגם בביצוע, משלב התכנון ועד השלב הסופי של הפרויקט, היא לעזור לכמה שיותר זוגות צעירים להגיע לדירה משלהם. זו הסיבה שאייל הנס, קבלן שמאחוריו שנים של ניסיון בפרויקטים של תמ"א 38, החליט להקים דווקא בה מחלקה שתעסוק כולה בהתחדשות עירונית.

"רוב החברות הגדולות אינן עוסקות בפרויקטים של חיזוק מבנים, מכיוון שהיא כוללת בתוכה התעסקות בלתי פוסקת עם דיירים שממשיכים לגור בדירות תוך כדי הביצוע", מסביר אייל הנס. "אנחנו החלטנו ללכת דווקא על התחדשות עירונית, מהסיבה הפשוטה שבכל הפרויקטים שלנו אנחנו קודם כל מסתכלים על בעלי הדירות כבני אדם".

מלבד תמ"א 38-1, אבני דרך התחדשות עירונית, שנוסדה לפני כעשור, מבצעת גם תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש של הבניין, וגם קידום פרויקטים של פינוי בינוי בשכונות קטנות. החברה מאמינה שנדל"ן הוא המפתח המרכזי לצמיחה כלכלית בישראל, מה שממקד את הפרויקטים שבהם היא בוחרת לא רק באזורי המרכז, אלא גם בפריפריה. מפתח זה, ביחד עם שילוב של אספקת פתרונות תכנון חכמים ומפתיעים לדיירים, הפכו את 'אבני דרך' ואת אייל הנס, מנהל תחום ההתחדשות העירונית בחברה, למובילים בתחום התכנון והביצוע של תמ"א 38.

כיצד בא לידי ביטוי תכנון חכם?

אייל הנס: "תכנון חכם מותאם לכל פרויקט, לפי האילוצים שבו ורצון הדיירים, והוא בא לידי ביטוי בהשקעת מחשבה ומשאבים במציאת פתרונות לכל בעיה שייחודית לכל בניין. ברחוב דב הוז לדוגמה, בפתח תקווה, היה ברור לדיירים מההתחלה שהמעלית שיוסיפו תבוא על חשבון הדירות. כל היזמים שאיתם הם דיברו טענו שאין ברירה, אבל כשיצאנו לתכנון החלטתי שאני הולך לשמר להם את השטח של הדירה. בחשיבה מחודשת מצאנו פתרון לבנות את המעלית במקום מבפנים, מבחוץ. נוסף על כך, מכיוון שהיה מדובר בדיירים דתיים, התקנו עבורם מרפסת סוכה מיוחדת לבקשתם".

אייל הנס, מנהל מחלקת התחדשות עירונית אבני דרך

> "ברחוב דב הוז בפתח תקווה היה ברור לדיירים מההתחלה שהמעלית שיוסיפו תבוא על חשבון הדירות. כל היזמים שאיתם הם דיברו טענו שאין ברירה, אבל כשיצאנו לתכנון החלטתי שאני הולך לשמר להם את השטח של הדירה. בחשיבה מחודשת מצאנו פתרון לבנות את המעלית במקום מבפנים, מבחוץ"

איך אתם מאזנים בין כדאיות כלכלית לדאגה לדיירים?

"בסופו של דבר פרויקט יכול לצאת לדרך ולקבל ליווי בנקאי רק אם הוא כלכלי ועומד במבחן של שמאי מטעם הבנק. מובן שלא נלך על פרויקט לא כלכלי, אך אין זה סותר את העובדה שעבורנו כל בעל דירה הוא בן אדם שיש לכבד את רצונו ואת העדפותיו. מעבר לכך הוא ממליץ פוטנציאלי. סוד ההצלחה שלנו הוא שאנחנו תמיד חושבים 'מחוץ לקופסה' ומקשיבים למה שהדיירים מבקשים, כי המטרה שלנו היא שהם יהיו מרוצים. אין אצלנו כמעט דבר כזה כמו אי אפשר. מבחינתנו השמיים הם הגבול, ויש לנו הניסיון והמקצועיות לתת לבעלי הדירות פתרונות ייחודיים והכי רווחיים עבורם".

מדוע לא כל החברות מתנהלות באותו האופן עם סדרי עדיפויות חברתיים?

"הגב הכלכלי החזק שיש ל'אבני דרך' מאפשר לנו ללכת לקראת הדיירים ולזכור שמעבר לרווח, המטרה של תמ"א 38 הוא להציל חיים, ואנחנו לא נכשיל פרויקט שמציל חיים בגלל אחוזי רווח. אם פרויקט לא משתלם באופן משמעותי גם עבור הדיירים, לעיתים נעדיף אפילו שלא לבצע את הפרויקט.

פרויקט שהם בעפולה - בבניה