

# "התחדשות עירונית זו לא שאלה של אם, אלא שאלה של מתי"

אלמנט הבשלות מהווה מרכיב עיקרי וחשוב בקביעת מידת הצלחתו של פרויקט התחדשות עירונית. חברה המטפלת בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) מוכרחה להבין לעומק את התהליכים שכרוכים בהוצאתם לפועל של פרויקטים, ולהתנהל בשקיפות ורגישות אל מול הדיירים | נעם גל



נעם בנימיני מנכל אפריקה 38 | צילום: יח"צ



הרות 17-19 | הרמית: A-Studio

**ה** צורך הגובר בישראל לקדם את חיזוקם של בנייני מגורים מפני מפגעים בטיחותיים וריעירות אדמה הביא להתפתחות מואצת של תחום ההתחדשות העירונית ולפריחתו של חכרות רבות הפועלות בו. בהיותו של תחום זה מורכב ביוקר, הוא מחייב מקצועיות רבה, יכולות מוכחות, משאבים נדרשים והון אנושי איכותי ובעל ניסיון, המבין את הרגישויות הנלוות בתהליך מסוג זה ומסוגל להתמודד אתן, וכן יודע להוביל צעדים לקידום הנושא.

חברת אפריקה ישראל מגורים קיבלה החלטה אסטרטגית להורחתם למימוש מדיניות זו ולהוות גורם מוביל בתחום ההתחדשות העירונית, שמקנה פתרון שממנו נהנים הדיירים, העיר והיום. מתוך מחויבות לנושא וההכרה במורכבותו, היא הקימה חברה בת מקצועית המתמחה בייזום ובביצוע פרויקטים כהליך של פינוי מבני מגורים, הריסתם ובנייתם מחדש, אפריקה 38. עם ותק של למעלה מארבע שנות פעילות, אפריקה 38 נותנת מענה להתחדשות עירונית ולבנייה חדשה ואיכותית במרכזי הערים, במקומות שבהם אין עתודות קרקע פנויות לבנייה, תוך שהיא מלווה את הדיירים לאורך כל הליכי מימוש הפרויקט, וכן משווקת פרויקטים רבים, בעיקר בגוש דן, במסגרת המותג סבינו העיר. מנכ"ל אפריקה 38 נעם בנימיני מסביר על יתרוני החברה בתחום ההתחדשות העירונית.

**מהו המרכיב המרכזי להצלחתו וליישומו של פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית?**

"בבסיסו של פרויקט התחדשות עירונית עומד האילוץ לפנות בעלי דירות מביתם, שהוא המשאב היקר ביותר מבחינתם, הן סנטימנטלית ופסיכולוגית והן במונחים כלכליים. מאחר שמדובר בסיטואציה רגישה ומורכבת מאוד, לא נכון להאיץ את המערכת וישנו הכרח לתת לה להתגבש. אנו מאמינים כי אלמנט הבשלות מהווה מרכיב עיקרי וחשוב בקביעת מידת הצלחתו של פרויקט התחדשות עירונית, בפרק זמן נדרש וסביר. בסל הכלים של החברה המטפלת בנושא מוכרחות להיות מוכנות והבנה מעמיקה של התהליכים הכרוכים בפרויקטים, לצד שקיפות שמהווה חלק בלתי נפרד מהדינמיקה בין החברה לדיירים. הבשלות באה לידי ביטוי משני טעמים: הראשון הוא בשלות של החברה, כך שתהיה מסוגלת לספק את התנאים הנדרשים ללקוחות ותהיה מודעת לרגישויות המלוות אותן. השני הוא הבשלה של התהליך עצמו ושל הלקוחות, כדי להסיר חששות ולרכוש את אמונם כלפי החברה שבה הם בחרו כשותפה לדרך מוכנת זו.

"למשל, בפרויקט טייבר 48 בגבעתיים, דיברו הדיירים על חיזוק הבניין כמה שנים והחלו בתהליך לפני כארבע שנים. לאחר מינויו של עו"ד ובחינה של ההצעות, בחרו הדיירים בהסכמה של 100% באפריקה 38 כחברה המתאימה ביותר לליוי התהליך ולביצוע הפרויקט, דבר שלא היה יכול להתרחש ללא בשלות מספקת של הדיירים.

היכן מתרכזת פעילותה של אפריקה 38? "אפריקה 38 משווקת פרויקטים רבים במסגרת המותג סבינו העיר. הפרויקטים פרושים ברמת גן, בגבעתיים ובתל אביב, והחברה בוחנת את המשך הרחבת פעילותה גם לערים נוספות בישראל, דוגמת אזור השרון. כמו כן, כדי לייעל את שירותיה ולהקל על קהל הלקוחות, הקימה החברה מרכז מכירות ראשי ברחוב האש"ל 2 פינת הרא"ה ברמת גן, המאגד בתוכו עשרות פרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית.

"באחרונה, קיבלה אפריקה ישראל מגורים היתר בנייה להקמת פרויקט חירות 17-19, שהקמתו תחל בעוד כמה חודשים בשכונת הגפן ברמת גן. הפרויקט החדש יכלול שני בנייני בוטיק, בני תשע קומות, שני מרתפי חנייה, ו-74 דירות, תוך ש-46 מתוכן ישווקו ויימכרו לקהל הרחב. במקום הדירות הישנות ייבנו בפרויקט דירות גדולות יותר, בנות 64 מ"ר, המונגת שלושה חדרים עם מ"ד ומרפסת שמש בשטח של 13 מ"ר, וכן דירות בנות 3.5 חדרים, בשטח של 75 מ"ר, עם מ"ד ומרפסת שמש בשטח של 13 מ"ר. בנוסף, תותקן בכל בניין מעלית, ולכל יחיד יצמד מקום חנייה תת קרקעי.

"בנוסף, נמצאת החברה בשלבי ביצוע של פרויקט ברחוב טייבר 48 בגבעתיים, שכולל בנין בוטיק בן 7.5 קומות מעל שני מרתפי חנייה, ו-14 דירות סך הכל. לחברה פרויקטים נוספים שהקמתם צפויה בתקופה הקרובה, דוגמת עוויאל 128, עוויאל 133, ורק 116 ויכן 1 ברמת גן, וכן גורדון 29 וכוורוכוב 47 בגבעתיים."

הובלה, וכלה במסירת הדירות לדיירים. דיירי הפרויקטים מקבלים את מכלול השירותים במקום אחד. "כמו כן, תהליכי הוצאה לפעול של פרויקט וקבלת היתר בנייה לוקחים זמן, כוללים שינויים ומחייבים לא מעט משאבים. מאחר שאפריקה 38 היא חברה בת של אפריקה ישראל מגורים, שהיא חברה ציבורית גדולה ומוכרת, בעלת חוסן פיננסי גבוה לצד קופת מזומנים נכבדה, הדבר מאפשר השגת ליווי בנקאי סגור תוך זמן קצר, מהגופים הבנקאים בישראל, ההכרחי לביצוע הפרויקט."

**מה צופה העתיד בתחום?**

"רק לפני כמה ימים ציינו שנה לפרוץ מלחמת 'צוק איתן', שבה נוכחנו שוב לדעת עד כמה גדולה הנחיצות למיגון הבניינים, חיזוקם וחידושם. הבניינים האלה הם מעבר לבית, ובכוחם הקניית ביטחון פיזי לאזרחים, תוך הצלת חיים ממשית. לכן, להערכתי ולהבנתנו, זו אינה שאלה של אם, אלא שאלה של מתי.

"ככל שעובר הזמן, אנו עדים למגמה הולכת וגוברת של פניות מצד דיירים המבינים את חשיבות היוזמה להיחלשות עירונית, ומעוניינים לקדם ביצוע פרויקט התיחדשות עירונית בכנין שבו הם מתגוררים. ואולם הדבר תלוי בהסדרת הסמים ביורוקרטיים שונים הנוגעים לתהליך ולמוסדות הציבוריים המשפיעים עליו. כאשר ועדות התכנון והרישוי ישכילו לייצר 'שפה אחידה' ולשים את תחום ההתחדשות העירונית בראש סדר העדיפויות, נראה עלייה משמעותית בכמות הפרויקטים."

"בעבודתנו אנו עדים לתהליכי תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) שהתארכו זמן רב, ורק בתקופה האחרונה הגיעו לבשלות. דיירי בניינים שפנו כעבר לחברה וניכר היה שהגיעו ללא המוכנות האמורה, אם בשל מחסור ברוב החוקי הנדרש ליישום הפרויקט ואם משום שהיו חסרי ביטחון לגבי התהליך, החורים ופונים בשנית לחברת היום, לאחר שנתיים, שלוש ואף ארבע שנים, כשהם בשלים להוצאתו לפעול של הפרויקט."

**איזה יתרון מקנה אפריקה 38 לדיירים שבחרים בשיירותיה?**

"כשמסתכלים על תהליכי תכנון ארוכי טווח למתחמי קרקע והפשרתם, תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד ממנועי הצמיחה החשובים והיעילים. במדינת ישראל קיימים מאות אלפי בניינים בפרושה ארצית, הכלולים במסגרת תמ"א 38 ו/או התחדשות עירונית. הבעיה מתחילה כשהדיירים מחפשים חברה שתנהל בשיטות עמם את התהליך המורכב. הלקוחות צמאים לחברות גדולות, יציבות וותיקות - מאפיינים שהשוק חסר בהם לצערנו.

"כחברה ותיקה ומנוסה בתחום ההתחדשות העירונית, בעלת תשתית ארגונית ידע קיים בביצוע פרויקטים למגורים, אנו מודעים לנקודת התורפה הזו ומקפידים ללוות את הדיירים מתחילת הליך ועד סופו. החל בהקצאת המשאבים הנדרשים לדיירים עבור הליווי המשפטי, ליווי הנדסי מקצועי ותכנון הפרויקט, עובר כמתן דמי שכירות לתקופת בניית הבניין החדש ודמי