

"אמון הדייר ביזם הוא המפתח להצלחת פרויקט"

כך קובע מנכ"ל ינוב בניה ופיתוח, שגיא לנצ'נר. לנצ'נר ועומר רונן מטרסה יזמות נדל"ן, מספרים מדוע 100% מהדיירים חתומים ביותר מ-10 פרויקטים בשרון וכיצד לחוסן הכלכלי ולניסיון בתחום הבנייה יש השפעה לכך בהתחדשות עירונית | מיכאלה טל



הדמיית פרויקט בר אילן 37 ברעננה. קרדיט: אסף ברוך

התחדשות עירונית החלה את דרכה לפני כעשור בעיקר במרכז הערים בגוש דן בשל הצפיפות והמחסור בשטחי בנייה חדשה למגורים. באזור השרון החלו לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית רק בשנים האחרונות, בגלל עליית מחירי הדירות בשרון. "התחדשות עירונית היא אסטרטגיה הכרחית בערים שהמרכז שלהן התיישן, למשל: כפ"ס, רעננה, נתניה והרצליה, שהיו מבוססות על רחוב מסחר אחד ראשי", מסביר שגיא לנצ'נר, מבעלי חברת ינוב בניה ופיתוח, שמוסיף "פינוי בינוי והתחדשות עירונית וחידוש הרחוב הראשי, שכבר בוצע בחלק מערים אלה - אלו שני אלמנטים הכרחיים 'להעיר' ערים שהתיישנו, ולהביא לתמורה הן כפן הפיזי והן כפן הדמוגרפי".

ינוב בניה ופיתוח, שבבעלות ברוך ושגיא לנצ'נר, מתמחה כבר 30 שנה בבנייה באזור השרון ועד כה בנתה יותר מ-2,500 יחידות דיור ברעננה, כפר סבא, אבן יהודה, רמת השרון, הוד השרון והרצליה, הן במגדלים יוקרתיים, והן במתחמי בנייה פרטית. לפני מספר שנים יצרה החברה זרוע לנושאי תמ"א 38 ובשיתוף חברת טרסה יזמות, שבבעלות עומר רונן, הם פועלים להקמת פרויקטים של תמ"א 38 באזור השרון. במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית מקדמות החברות יותר מעשרה פרויקטים בערי השרון. בין היתר, פרויקטים ברחוב הגר"א בכפר סבא, מספר פרויקטים ברחוב בר אילן, תל חי וז'בוטינסקי ברעננה ופרויקטים נוספים בהרצליה ובהוד השרון. בסה"כ מקדמות החברות בשנה וחצי הקרובות בנייה של יותר מ-300 יח"ד, בהתחדשות העירונית.

מדוע אתם מתמקדים בשרון?

"ינוב בניה ופיתוח ממוקמת ובונה את רוב בנייניה באזור כפ"ס, רעננה, הוד השרון והרצליה כדי שנוכל לתת מענה מהיר ולפקח על הבניה מקרוב", מסביר לנצ'נר, ומוסיף "ההעדפה היא כיום לבנות במיקומים קרובים. חברות ינוב וטרסה הן מהחברות המובילות בשרון ביישום פרויקטים של תמ"א 38".

לדברי רונן, "במקרים רבים מתחיל תהליך של התחדשות עירונית כתוצאה מהתארגנות התושבים, או כיוזמת העירייה המעוניינת בשינוי פני השכונה. ברוב המקרים, החידוש מביא לשכונה קהל חדש והדבר עשוי לייצר מקומות עבודה, מקומות בילוי ופנאי חדשים ומקומות מגורים נוספים לקהלים צעירים יותר".

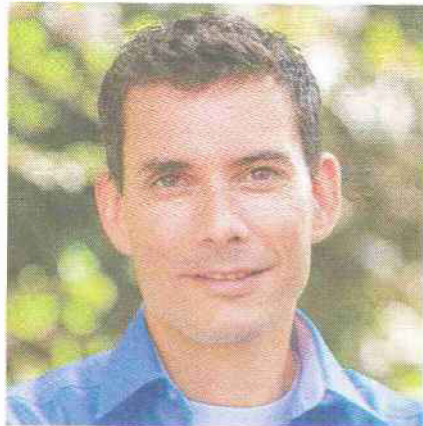
לתוספת מקסימלית של 25 מ"ר, זאת בנוסף להוספת מרפסת שמש בשטח של עד 12 מ"ר. בכך ניתן להגיע לעתים לתוספת מקסימלית של 37 מ"ר לשטח הדירה".

"אנחנו פועלים בשקיפות מלאה מול בעלי הדירות, בכל שלבי התכנון והביצוע", מסביר רונן, ומוסיף "החברה דוגלת בחשיבה משותפת ומציאת פתרונות מראש, מה שמוביל פעמים רבות למשא ומתן בין בעלי הדירות בבניין, על מנת להשביע את הרצונות השונים. החברה משמשת כגורם מגשר ומפשר, מתוך הבנה שרק אחדות ושותפות תוביל לביצוע מהיר ומוצלח של הפרויקט, לשביעות רצון מלאה של הדיירים ולמצב שבו כולם מרוויחים ומרוצים. אנחנו גאים שכל הפרויקטים של ינוב וטרסה, ללא יוצא מן הכלל, נחתמו ברוב מוחלט של 100% מבעלי הדירות".

השניים מספרים כי דוגמה ליכולות של החברה למצוא פתרונות שיובילו לרווחת בעלי הדירות ניתן לראות בפרויקט תמ"א 38 שתכננה החברה בבניין ברחוב בר אילן 37 ברעננה. בבניין לא היו כלל מקומות חניה לבעלי הדירות והמהלך שהחברה יזמה עם הדיירים, הוביל לנוסחה משותפת שבסופה כל בעל דירה מקבל חניה. בסיומו של כל תהליך ההחברה מובילה, מתקבלים בניינים המספקים לדיירים חוויית מגורים אופטימאלית, הודות להוספת מעליות, חניות פרטיות, הגדלת שטחי המגורים וחידוש כלל מערכות הפנים ביתיות.



שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ובעלים של חברת ינוב



עומר רונן, מנכ"ל טרסה יזמות נדלן

בעלי שם, המלווים כל פרויקט החל משלבי הייזום והתכנון, בליווי קבלני משנה מן השורה הראשונה. יתרון גדול נוסף הוא הניסיון של חברת ינוב, המציינת כעת 30 שנות פעילות בתחום הבנייה, וניתן לראות את בנייניה פזורים בכל רחבי השרון שאף זיכו כמה מהם בתואר הבניין היפה בעיר".

לכך מוסיף רונן כי החברות ינוב וטרסה מתמחות במתן פתרונות מיטביים לבעלי הדירות, מתוך הבנה שעיקר התמורה טמון בתכנון נכון של הפרויקט. לדבריו, "הניסיון הרב מאפשר למקסם את התמורות של התמ"א, לרווחת בעלי הדירות וזאת על ידי הרחבת שטח הדירה, עד

נסיון של 30 שנה

אולם אחד החסמים הגדולים בתחום ההתחדשות העירונית הוא הדייר. לדברי לנצ'נר, "הדייר חייב לבטוח ביזם שהוא חותם מולו. חשוב לו לדעת כידי מי הוא מפקיד את הדירה שלו שבהמשך הדרך תיהרס ותיבנה מחדש. חשוב לו לדעת שהיזם העומד מולו מקצועי, מנוסה ובעל גב כלכלי איתן שיהיה שם עבורו לכל אורך הדרך גם לאחר קבלת הדירה החדשה. לכן, תחום ההתחדשות העירונית מתכנס למספר חברות לא גבוה שיכולות לספק את המענה".

לנצ'נר מציין כי "ינוב וטרסה עונות לאותם צרכים. התהליך כולל שילוב יועצים ומומחים