



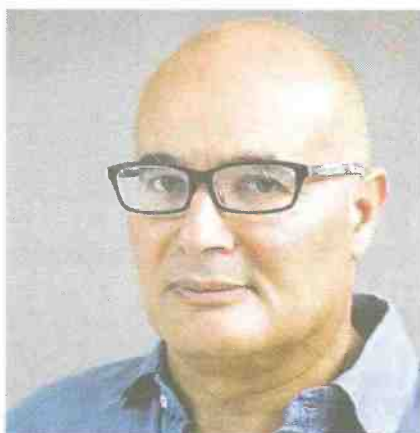
התחדשות עירונית כאקט חברתי ואידיאולוגי

פרויקט יאפה של חברת צברים. בתמונה הקטנה הדמיית פנים של דירה בפרויקט | הדמיית: טוטם הדמיות

רוני צברי, בעליה של חברת צברים, אשר מאחוריה הצלחת פרויקט יאפה ביפו, מסביר איך אפשר לקדם פרויקט התחדשות עירונית ובו זמנית גם לתרום לקהילה | נעם גל

החוביות שביכולתו של ההליך לחולל לאורך זמן עבור הפרט, הקהילה והשכונה כולה. במאזן הכללי התחדשות עירונית יכולה להביא לתועלת חברתית-קהילתית באמצעות יצירת תמהיל חברתי המאפשר שילוב בין אוכלוסיות שונות בעיר ומשם גם להתחדשות חברתית.

על מנת להקל על הדיירים הוותיקים לממן את הגידול בהוצאות אחזקת המבנים, הגיע צברי עם הדיירים להסכמה לפיה חברת צברים תסבסד את הוצאות הניהול והתחזוקה במשך 10 שנים. מעבר לכך, צברי מספר כי בכל הפרויקטים אותם הוא מקים, הוא דואג להעמיד לרשות הדיירים, מיום החתימה על ההסכם, אב בית מטעמו, שיימלא את כל צרכיהם וייתן מענה לבקשותיהם.



רוני צברי מנכ"ל ובעלי חברת צברים | צילום: שרון כרמל

בימים אלו שוקד צברי על פרויקטים נוספים אשר כולם מבוססים על עיקרון הערך המוסף החברתי-קהילתי הטמון בהתחדשות העירונית. כך למשל, בימים אלו אמור להתחיל שיווק פרויקט התחדשות עירונית בקרית יובל בירושלים, הכולל 5 בניינים קיימים שיעברו חיזוק והרחבה מכח תמ"א 38. בסיומו של ההליך יכלול הפרויקט 150 יחידות דיור. "פרויקט זה הוא בהחלט פורץ דרך בעיר ירושלים. העירייה הביאה לקיצור תהליכים מול רשויות התכנון וכן הביאה לשינויים תכנוניים נוספים כמו למשל אפשרות להקמת חניית תת קרקעית. אני שמח שירושלים נפתחה לפרויקטים מסוג זה, כפי שעשו ערים נוספות עד כה", אומר צברי ומוסיף כי לבקשת הדיירים הוותיקים, הוא ניאות לשווק את הדירות החדשות שייבנו במבצע פרי-סייל מיוחד לחבריהם, כך שלמעשה הדיירים הוותיקים יוכלו לבחור את שכניהם לפרויקט ולהשפיע על תמהיל הדיירים בשכונת מגוריהם.

נמכרו 101 דירות. הפרויקט שווק במסגרת מועדון "הבית האקדמי", ואפשר לסטודנטים לרכוש דירות בפרויקט במחירים מוזלים ועם הון עצמי התחלתי נמוך במיוחד. הפרויקט זכה בתואר "מהלך שיווקי פורץ דרך" של נדל"ניסט. כמו כן בעיר הנדל"ן אותה קיים מרכז הבנייה הישראלי בחודש דצמבר האחרון, זכה צברי בפרס "פרויקט פורץ דרך" עבור פרויקט יאפה.

פרויקט יאפה ממוקם ברחוב טוכולסקי באזור המתפתח של יפו בסמוך לים וכולל 6 בניינים עליהם התווספו זכויות בנייה של 3.5 קומות נוספות וקומת קרקע. "למעשה כתכנית כזו גלום התמריץ לרשויות התכנון להעניק ליזום את זכויות הבנייה הנוספות (במקרה הנוכחי נוצל סעיף 23 לתמ"א 38) ובכך להביא את התכנית לידי כדאיות כלכלית, כך שיזם פרטי יהיה מעוניין לקדם את הפרויקט" מסביר צברי את הצד הכלכלי שקיים בכל העניין. "בסופו של דבר, מכלול השיקולים הן הכלכליים והן הקהילתיים-חברתיים, יביאו לחיזוק ההשלכות

רק אקט של שינוי המרחב הפיזי. למעשה זהו אקט חברתי, אולי אפילו אידיאולוגי, שביכולתו להשפיע על הקבוצות השונות בשכונה ואפילו בעיר כולה. לכן ראוי לגבש כלים נורמטיביים כמו הגשת נספח חברתי-קהילתי שיוצג בפני ועדת התכנון כחלק מהמסמכים לשם אישור רה של התכנית". במאזן הכללי מאמין צברי, כי התחדשות עירונית יכולה להביא לתועלת חברתית-קהילתית באמצעות יצירת תמהיל דיירים חברתי המאפשר שילוב בין אוכלוסיות שונות בעיר ומשם גם להתחדשות חברתית.

איך אתה מיישם את חזון החברה הלכה למעשה? "חזון החברה מוביל אותנו לפנות אל קהילות חדשות, אשר איש לא פנה אליהן בעבר. בפרויקט יאפה, פרויקט התחדשות עירונית אשר זכה להצלחה כבירה, פנינו אל קהילת הסטודנטים המחפשת פתרונות דיור בר השגה ובד בבד חיזקנו את האוכלוסיה הקיימת. בחרנו לפנות אל קהל הסטודנטים מתוך הכרה שציבור הסטודנטים הוא קהל היעד הצעיר והחשוב ביותר של מדינת ישראל וכי את ההזדמנות האמתית לשינוי יש לעשות דווקא איתו."

צברי מציין כי "למעשה הפרויקט נולד כפתרון חברתי וקהילתי - מחוץ, מטרתו לסייע לבעלי הדירות אשר ידם אינם משגת לשאת בעלויות תיקון הליקויים הכסיוחתיים שנתגלו בבניינים הישנים ומאידך, לשלב בשכונה אוכלוסייה צעירה, חזקה ואיכותית של סטודנטים שישתלבו בקהילה."

פרויקט יאפה - פרויקט פורץ דרך

בפברואר 2015, במהלך שיווקי מיוחד, החברה שיתפה פעולה עם התאחדות הסטודנטים, כדי להציע לסטודנטים 108 יחידות דיור, במחירים ובתנאים מיוחדים. צברי מספר כי "בתוך שעתים

התחדשות עירונית כמשמעותה בתמ"א 38, היא יוזמה שנועדה במקורה לחזק את המבנים הישנים שנבנו בארץ לפני שנות השמונים ושאינם עומדים בתקן רעיוני דות האדמה, שבחלקם אף מסוכנים למגורים. המצדדים כתוכנית מזכירים גם את המציאות הביטחונית, שמחייבת הקמת מ"דים וכמובן את שיפור פני העיר.

אבל, רוני צברי, העומד בראש חברת "צברים" הפועלת להשכחה, שדרוג וחיזוק מבנים ומעורבות רבת בפרויקטים רבים מסוג התחדשות עירונית באזורים שהם לא בהכרח אזורי הביקוש בגוש דן, השרון וירושלים, קובע שיש להליכים מסוג התחדשות עירונית שיקולים נוספים שלרוב נדירים חקים לשוליים, כאלו המובאים בחשבון בתחית סל השיקולים כאשר דנים באפשרות לבצע.

כחלק מהחזון, מהאסטרטגיה ומהערכים של חברת צברים, רואה עצמו צברי מחויב למעורבות פעילה ומובילה בחברה ובקהילה, לצד הפעילות העסקית והיוזמה בתחום הנדל"ן. "על-פי תפישה זו", הוא מסביר "התחדשות עירונית איננה

- התחדשות עירונית יכולה להביא לתועלת חברתית-קהילתית באמצעות יצירת תמהיל דיירים חברתי המאפשר שילוב בין אוכלוסיות שונות בעיר ומשם גם להתחדשות חברתית