

ינושבסקי בונה עם הפנים לדיירים

"לצד האתגר שבהובלת פרויקטים של התחדשות עירונית, אני פוגשת את החיוב שבאנשים ממקום של הבנה, אהבת אדם ושנות ניסיון רבות. למעלה משלושים שנה עוסקת החברה בפרויקטים מורכבים ומיד הבנו שאנו מתאימים למשימה מסוג זה", אומרת אלינור ינושבסקי רוזן | מירי ריילי



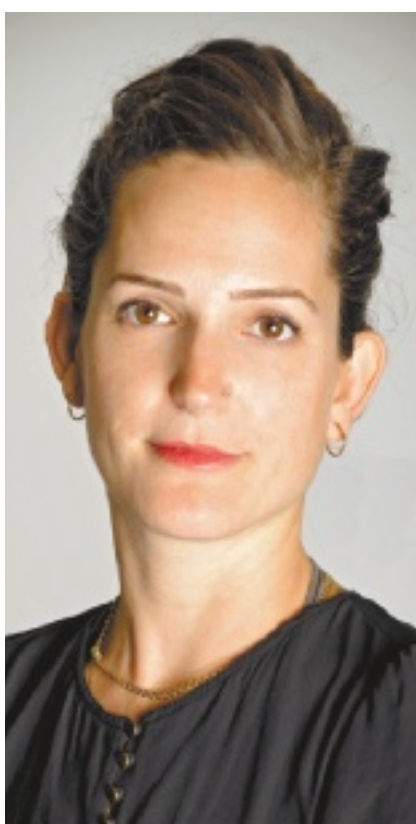
פרויקט של ינושבסקי ביהושע בן נון בתל אביב (הדמיה)

מספרת על פרויקט שבונה החברה ברחוב יהושע בן נון בתל אביב, שהשלמתו תהווה שינוי מהותי בחיי הדיירים: "מדובר בעיקר בדיירים מבוגרים ומבודדים, הגרים בבית משותף, אולם כמעט ולא נחשפים לשכניהם או בכלל, בשל גילם. תהליך של התחדשות ושינוי בדירה שלהם הוא מציל חיים עבורם. מרמת חיים ירודה ואיכות חיים נמוכה, הם לא רק מוסיפים לעצמם ממ"ד, אלא אף משפרים דרמטית את איכות החיים".

לסיכום, ינושבסקי רוזן מתגאה בסטנדרטים של בנייה חכמה ומתקדמת, שבאה לידי ביטוי גם בפרויקטים של התחדשות עירונית: "החברה שלנו דואגת להכניס את החידושים והקדמה בתחום הבנייה ומקימה פרויקטים ירוקים מיחמתה. מדובר בשימוש בחומרים לא מסוכנים לדיירים ולסביבה, חומרים ממוחזרים, בידוד, צמחייה נכונה, הוספת מקומות חניה לאופניים ועוד. כמו כן חיברנו כפי רויקט שלנו מכשיר מדידה לצריכת חשמל, כשנה לפני תום הבנייה. המכשיר ימשיך למדוד את הצריכה גם בסיומו ויראה לדיירים את ההשפעה שיש לבנייה החדשה גם על הטמפרטורה בדירה וכיצד בנייה ירוקה מתקדמת שומרת על רמה של 24 מעלות צלזיוס, לאורך כל ימות השנה".

בקומה העליונה ולשכן אותם במקום מגורים חלופי, לאורך תקופת ביצוע הפרויקט. בארבע השנים האחרונות פיתחנו מיומנות מיוחדת לכל הקשור בתוכנית הרובעים העירונית של תל אביב. כחלק מכך צברנו ניסיון בפרויקטים מאתגרים, כגון פרויקט עם קומה מפולשת, שתחתיה התוכנית החדשה כללה הכנסת מתקני חנייה. למעשה היה צורך לנתק את אותה הקומה, באמצעות קונסטרוקציה חדשה".

איך מתבצע הקשר השוטף עם הדיירים הקיימים?
"מדובר עדיין בתחום חדש בארץ. מרבית הפרויקטים שיצאו לפועל הינם בשיטת פינוי בינוי, כאשר אין ספק שיותר נכון לבנות מחדש, מאשר לחזק ולבנות מעל בניין קיים. על מנת לייצר פרויקט לפי תמ"א 38, אנחנו צריכים לפגוש שותף. כלומר נציגות דיירים שרוצה ומעוניינת להיתרם לפרויקט. נציגות שאף תמנה עו"ד ומפקח מטעמה. הכלל הראשון שלנו בבואנו לקראת פרויקט כזה, הוא לדעת שיש לנו עם מי לדבר, מאחר ומדובר בעסקת שותפים לכל דבר. בנוסף, גם עו"ד מטעם הדיירים שמניע את התהליך קדימה ומעוניין להתגבר על המכשולים, הוא דמות שהתרומה שלה קריטית".
לדברי ינושבסקי רוזן, לפרויקטים מסוג זה יש פעמים רבות גם ערכים חברתיים. כך, היא



אלינור ינושבסקי רוזן

ינושבסקי הינה חברה משפחתית, מהוותיקות בענף הבנייה בישראל. החברה פעילה מזה שלושה דורות, במהלכן בנתה והקימה עשרות רבות של מבני מגורים, מבני תעשייה ומשרדים בארץ ובעולם. לחברה התמחות מיוחדת בביצוע ומימוש פרויקטים מורכבים ומסובכים, תוך שמירה על לוחות זמנים ואיכויות ביצוע מהגבוהות.

בתחום ההתחדשות העירונית ינושבסקי משתתפת כחברה היזמית והמבצעת של הפרויקט, ועל כן מציעה לדיירים ליווי צמוד מא' ועד ת', הכולל את היבטי התכנון, הביצוע והמסירה של הפרויקט. בחמש השנים האחרונות מובילה אלינור ינושבסקי רוזן את תחום ההתחדשות העירונית בחברה. ינושבסקי רוזן, מנהלת התחום ודור שלישי בחברה - ממשיכה את דרכו של אביה ושל אביו לפניו, אומרת: "התחדשות עירונית ובתוכה תמ"א 38, מהווה תחום מרתק. לצד הקושי שבהובלת פרויקטים מסוג זה, אני פוגשת את החיוב שבאנשים ממקום של הבנה, אהבת אדם ושנות ניסיון. מאז ומתמיד עסקה החברה בפרויקטים מורכבים ומיד הבנו שאנו מתאימים למשימה מסוג זה. כיום אנו מתמחים בתחום בכלל ובתוכנית הרובעים העירונית של תל אביב בפרט".

האם תוכלי לפרט בנוגע לפעילותכם בתחום בימים אלה?

"בימים אלה אנו מנהלים שני פרויקטים של התחדשות עירונית במקביל, ובין חמישה לעשרה פרויקטים מסוג זה בשנה. יש לנו כיום בביצוע בניינים של 11 יחידות דיור ושל 33 יחידות דיור ברמת גן. אנו מצויים לפני סגירת חוזה גדול להקמת פרויקט נוסף של כ-40 יחידות דיור בתל אביב".
איזה יתרון אתם מביאים לדיירים שבוחרים בכם?
"יתרון בולט הוא שאנו מאפשרים ללקוחות לקבל את מכלול השירותים תחת קורת גג אחת, כזימים וכמבצעים. החשיבות שבכך גדולה ולרוב לא נתקלים בדוגמא כזאת. אצל מרבית החברות הפועלות בתחום זה בענף הבנייה, מדובר בשותפות שנוצרו בין היום לקבלן, לצורך הפרויקט הספציפי. בפועל, מדובר בפרויקט שהינו ביצוע ב-70% ומכאן יוצא שהאינטרס של היום יהיה לחסוך בביצוע, על מנת להגדיל את הרווח היזמי שלו. לעיתים, בגלל מורכבות הפרויקטים ודברים שלא היו צפויים מראש בבנייה, קורה שקבלן מבצע פושט את הרגל. ינושבסקי לא עצרה מעורבות פרויקט ויש לנו קרדיט של מאות פרויקטים מאחורינו".

את הפרויקט הראשון שביצעה ינושבסקי, היא

**הכלל הראשון שלנו
בבואנו לקראת פרויקט
כזה, הוא לדעת שיש
לנו עם מי לדבר, מאחר
ומדובר בעסקת שותפים
לכל דבר. בנוסף, גם עו"ד
מטעם הדיירים שמניע
את התהליך קדימה
ומעוניין להתגבר על
המכשולים, הוא דמות
שהתרומה שלה קריטית**

סיימה לפני שנתיים. "יצאנו להרפתקה של ביצוע", מספרת ינושבסקי רוזן, "הבניין היה מורכב מאד. היו בו 17 דירות וגג רעפים והיה צורך לפנות את הדיירים