



מתחייבים לירוק
מינהל התכנון רוצה להפוך את תקן הבנייה הירוקה לסטנדרט חובה. כיצד יושפע השוק מהשינוי? הלית ינאיליוזון

6

הדרך להפיכת התקן הירוק למחייב: כיצד יושפע ענף הבנייה מהשינוי

מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר הודיעה כי תפעל להחלת תקן הבנייה הירוקה על כל הבנייה בישראל • בכמה יעלה מחיר הדירות ובכמה יתארך הליך ההיתר • "גלובס" בודק עם המומחים / הלית ינאיליוזון

מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר הצהירה לאחרונה כי תפעל להפוך את תקן הבנייה הירוקה למחייב עוד השנה. זו לא הייתה הודיעה הראשונה של זילבר השנה על שינוי דרמטי: בחודשים האחרונים היא כבר הצהירה כי תפעל לסיים את תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית (בינתיים סיכם כי התמ"א תסתיים ב-2022), לערוך את תוכנית המתאר הארצית (תמ"א 35) כך שצפיפות הבנייה בארץ תגדל, ולחסל את האפשרות להגיש בקשות להקלות – כולן הצהרות שיצרו בשוק המדומה לא קטנה. דווקא הודיעה על הכוונה להפוך את תקן הבנייה הירוקה לתקן מחייב, עברה בשקט יחסית, ודומה שבשוק דווקא שמחים, אם כי יש מי שספקי לגבי היישום. "גלובס" עונה על השאלות שמועררת הודיעה של זילבר.



דלית זילבר



בנין קרית עתידים בתל אביב. בעל תקן בנייה ירוקה. חלק יצילו שזה אפילו זול יותר! צילום: איליה מלינסקי ואילון רון



האם החלת התקן הירוק תעלה את מחירי הדירות?

כל האצבע בענף קובע שעלות הבנייה הירוקה ליחידת דירה אחת ברמה של כוכב אחד – הרמה הנמוכה ביותר – היא 5,000 שקל בלבד. במשך להגנת הסביבה אומרים כי מבריקות שהם ביצעו, עולה שעלות ההשקעה הנוספת הנדרשת בבניין ירוק חוזרת בתוך 3.5 שנים בלבד והיא כראית לפרט ולמשק. ניר ינושבסקי, סגן נשיא ויו"ר אגף בנייה חזית בהתאחדות הקבלנים בניו הארץ, אומר כי העלות של בנייה ירוקה כבר עכשיו נמצאת בירידה. לדבריו, "בנייה ירוקה היא יותר יקרה רק כשהשוק קטן ואין הרבה ספקים ומתכננים שמתמצאים בה. ברגע שיחילו את זה על כולם – המזריים יירדו. "נוסף לכך, גם אם עלויות הביצוע יעלו, זה יוריד את עלויות התחזוקה, ואנשים יודעים שזה משתלם. לא סתם הדירות שהבניין נשאר אצלן, משקיעות בבנייה ירוקה – כי הן משלמות את חשבון החשמל בעצמן".

אבל אהלה הרבה עוד לא קונה את זה. מרובי בחישוב קטן שנפרש על

ניר ינושבסקי: "גם אם עלויות הביצוע יעלו, זה יוריד את עלויות התחזוקה, ואנשים יודעים שזה משתלם. לא סתם הדירות שהבניין נשאר אצלן, משקיעות בבנייה ירוקה - כי הן משלמות את חשבון החשמל בעצמן"

כשאתה אומר לאנשים את הסכום הזה, זה לא עובר אותם – לא שווה להם להשקיע בדירה יותר יקרה בשביל זה. "אגב, מבחינה זו, לחברות היוזמות אם התקן הירוק יאשר וכל הדירות החדשות יהיו כאלה, זה יחסוך את הצורך בחינוך הציבור".

לדברי מאור, "התקן הוא חשוב אבל הוא לא חוות הכול. מעבר לחיסכון האנרגטי יש בבנייה הירוקה עוד מרכיבים חשובים לא פחות. החיסכון שנוצר כתוצאה מזה שמשפחה יכולה לעשות הכול באותו מקום – מגורים, עבודה ופנאי – הוא הרבה הרבה יותר גדול. זה חוסך עצבים וזמן וכסף ומשפיע על איכות החיים של המשפחה כולה".

Table with 7 columns: 25.99x32.61, 2/2, 8 עמוד, גלובס - נדל"ן, 02/12/2019, 71006260-2, 2830 - 15 ה 1911



תקן הבנייה הירוקה:

מאפשר לצבור נקודות בנושאים שונים (למשל חיסכון באנרגיה ובמים, שימוש נכון בקרקע, תחבורה, חיסכון בפסולת, שימוש בחומרים ממוחזרים) לקבלת תו על ידי מכון התקנים. מאז נכנס התקן לפני כמעט 15 שנה נבנו לפיו רק כ-1,000 בנייני מגורים, משרדים ומבני ציבור בכל הארץ. בניין יכול לקבל דירוג מכובד אחד (הבסיסי ביותר) ועד חמישה כוכבים (דירוג מצטיין).



בניין מגורים בעל תו ירוק בחדרה. בסך הכל כ-1,000 בניינים עד היום צילומים: איל יצהר



האם הפרוצדורה להוצאת היתר בנייה תתארך?

ירינושבסקי מספר כי התאחרות הקבלנים התבקשה להיות שותפה לגיבוש המהלך להחלת התקן הירוק בכל הארץ. לדבריו, "היו לנו התניות מסוימות שביקשנו בתהליך הזה - למשל שיהיה הליך התארגנות, למי שכבר נמצא באמצע תכנון. אבל הרבר החשוב ביותר שביקשנו הוא שזה לא יסבך את הביורוקרטיה. הוצאת היתר כבר היום לא מאפשרת עוד גרגר של מורכבות נוספת, והוצאת התקן הירוק היא די מסובכת ויוצרת עיכובים. לתפיסתנו, בקנה מידה ארצית צריך אולי לעבור למהלכים של בקרה עצמית, יותר חרשניים, אחרת יהיה פקק בלתי נסבל". אבי מאור מוסיף כי "צריך להביא חברות חיצוניות כדי לתעד את הבנייה הירוקה בשביל לקבל את התקן, וזה לוקח זמן וכסף". בשורה התחתונה, השוק וגם גורמי הרגולציה יצטרך ללמוד את הנושא וליצור מצב שלא יאריך יותר את שלב ההיתרים. גם במשרד להגנת הסביבה מברכים על היוזמה, אבל גם שם מרגישים שזהו רק חלק מסל פתרונות לתכנון איכותי. אריאל רן אברהם, מנהל תחום

רן אברהם, המשרד להגנת הסביבה: "כיום מרבית הבנייה הירוקה מתרכזת באזורי הביקוש, ואינה גולשת מתרכזת להם - היכן שהיא נדרשת ביתר שאת. החלטה כזו תגשר על הפער המתרחב באיכות הבנייה בין מרכז לכריפריה"

בנייה ירוקה במשרד להגנת הסביבה, מסר כי "המשרד תומך באישור התקן כמחייב בתקנות התכנון והבנייה כפי שהתחייבה מנכ"לית מנהל התכנון". אברהם הזכיר כי עד כה הבנייה הירוקה הייתה נחלתן של הערים החזקות בלבד, ופירושו של אימוץ כפריפריה. "כיום מרבית הבנייה הירוקה מתרכזת באזורי הביקוש, וכמו בתחומים אחרים אינה גולשת ממוצה להם - היכן שהיא נדרשת ביתר שאת. החלטה לאומית לחיוב בנייה ירוקה תגשר על הפער המתרחב באיכות הבנייה בין מרכז לכריפריה".



איתן אטיה: "צריך שהשר שיהיה אחראי על מינהל התכנון יהיה חזק פוליטית, ויכול להשפיע גם על משרדים אחרים ששותפים בתהליך כזה כמו משרד הבינוי ומשרד הפנים"

הרגולציה בתחום התכנון והבנייה כדי להקטין עלויות ולהוריד את מחירי הדיירה - הם עולמים לנסות לחסוך את זה, כי זה מוסיף רגולציה".

מה ההיתכנות להעברת המהלך?

מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאית איתן אטיה אומר כי "אנחנו מברכים על הכוונה הזו, והלוואי שזה יקרה, אבל זה תלוי הרבה מאוד במי יהיה השר הבא שיהיה אחראי על מינהל התכנון ועל המועצה הארצית. צריך שהשר שיהיה אחראי על מינהל התכנון יהיה חזק פוליטית, ויוכל להשפיע גם על משרדים אחרים ששותפים בתהליך כזה כמו משרד הבינוי ומשרד הפנים. אם זה קורה החלטה כזו תהיה יכולה לעבור ומהר. אבל ההתנגדות יכולה להגיע מכיוונים שונים. למשל, בשנים האחרונות הוקם צוות ממשלתי של מנכ"ל משרדי ממשלה להורדת



אבי מאור, מנכ"ל קבוצת MORE: "החיסכון האנרגטי הוא לא חזות הכול. אם אנחנו כיזמים מתכננים שכונה שיש בה את כל השירותים במרחק הליכה ולא צריך להזיז את האוטו בשביל לאכול פיצה, אז היתרונות הירוקים כבר שם"

תב"ע"ת חדשות ויש הנחיות מאוד ברורות של מינהל התכנון להטמיע את עירוב השימושים. למשל בבאר יעקב, בשכונה שתיכנה במקום צריפין, לקחו את זה לאקסטרים: שתי הקומות התחתונות הן מסחר, מעל זה משרדים ומעל זה מגורים. לדעתו רק בתל אביב יודעים היום להכיל את זה. אני לא הייתי קונה מגרש כזה אף שאנחנו מאמינים בזה, כי מחוץ לתל אביב יש בזה קושי שיווקי. "בתל אביב גם אפשר למכור ב-60 אלף שקל למ"ר רירה בלי חלון בשירותים, אבל בבאר יעקב לא יקנו כוון דירה. "ב-25 שנה אנחנו הולכים לבנות כאן עוד מדינה - פי שניים. אנשים צריכים להבין את המשמעות. מה שבנינו ב-70 שנה לבנות נצטרך לבנות שוב ב-25 שנה מטורף - חייבים להתייעל".

מה השלב הבא?

נכ"לית המועצה לבנייה ירוקה יעל ביגון אומר כי "התקנה שתחילתה בכל המדינה היא קריטית וחשובה, והיא מיישרת קו על איכות מינימלית של הבנייה בכל הארץ ולא רק בערי פורום 15". אבל התקנה היא נקודת פתיחה ואינה תחליף להמשך קידום מצוינות בבנייה ירוקה ושאיפה לבניינים ברמה של שניים שלושה ואפילו ארבעה כוכבים לפי התקן". ניר ינושבסקי מסכים. לדבריו, "המטרה היא לעלות לשלושה ארבעה כוכבים. צריך להיות תמריץ שהמדינה כרי עלולת מעל לכושב אחר. התמריץ יכול להיות בצורה של זכויות בנייה או כדרכים אחרות. זה תואם את הרצון של המדינה להתייעלות אנרגטית, ויכול העולם לפי העשה באמצעות תמריצים".

- מה העמדה שלכם לגבי מבני ציבור, עניין מבני חינוך?
- אנחנו מצפים מהמדינה שתוביל את זה שכל המבנים שהיא בונה יהיו כאלה. אני אומר שצריך ללכת על הכול. גם מבנה בית ספר של 200 מטר וגם של 50 מ"ר. לגבי גני ילדים, שהם מבנים