

על בנייה ירוקה ויוקר המחיה



העם דורש דיון בר-השנה. מחאת האוהלים ברוששילד | צילום: אורן זיו

מעגל הולך וגדל של אנשי מקצוע ומקבלי החלטות מבינים שבנייה ירוקה אינה רק פתרון לאתגרים סביבתיים, אלא סמן לאיכות המבטיח מרחבי מגורים חסכוניים באנרגיה ובמשאבים התורמים לאיכות החיים. אך המושג "בנייה ירוקה" עדיין מזוהה עם בנייה יקרה שמתאימה לשכבות מסוימות. כיצד מתגברים על הפער ומה ניתן לעשות? | אביעד אורן

רשאל ניצבת בפני אתגר לאומי - היכולת לספק מלאי של יחידות דיור לביקוש ההולך וגואה, באופן שיתאים לגידול הטבעי של האוכלוסייה בעשורים הבאים. מצב נתון זה מביא את מערכת התכנון והבנייה לשאוף לבנייה בקנה מידה רחב, בנייה שתהיה זולה ושווה (חסית) לכל כיס על מנת להתמודד עם יוקר המחיה ומחירי חירי הנדל"ן הגואים. עד כה, הבנייה הירוקה לא מהווה תשובה בקנה מידה נרחב לאתגרי הבנייה כהווה, לא מטע עקב הזיהוי שלה עם בנייה יקרה המתאימה למעטים. האם זה כך?

יזמים שבונים ירוק מרוויחים כפליים

במחקר שביצע פרופ' דני בן שחר מאוניברסיטת ת"א, במסגרת המשרד להגנת הסביבה ושמופוסס בימים אלו, נבחנו הנתונים של עולות ירוקה חדשות לרכוש דירות ירוקות. ממנו עולה, כי קיימת פרמיה של בין 5%-2% במחיר המכירה. או במילים אחרות, יזמים הצליחו לתת רגש בנייה ירוקה לערך כלכלי גבוה יותר וזאת משום שרוכשים עתידיים מוכנים לשלם יותר על דירות בבניינים ירוקים לעומת רגילים. מכאן, שהיזם מרוויח על בנייה ירוקה בעלויות זולות יותר מהעבר האחד, ובפרמיה גבוהה יותר מהעבר האחד.

אביעד שר שלום, יועץ לבנייה ירוקה המלווה את חברת שיוכן ובינוי מעיד: "אחד היתרונות

בבנייה ירוקה על-פי תקן. הוא היכולת להשיג נקודות בעלות נמוכה. חברת שיוכן ובינוי, המקי פידה לבנות ירוק, יודעת זה מכבר כי בנייה ירוקה העומדת בבסיס התכנון אינה עולה כסף בכלל. לדוגמה, העמדה נכונה של המבנה במגרש (שאפשרית כמובן רק כאשר התכנון המתארי מותאם לתנאי האקלים), או תכנון נכון של גודל הפתיחים ומיקומם, אינם יקרים יותר ואינם מצריכים השקעה כלכלית נוספת. לאחרונה הסמיכה שיוכן

ובינוי בנין מגורים בפתח תקווה לתקן בנייה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים, במחיר דומה לעלות בניין אחי באותו סטנדרט בנייה באותו אזור. הידירים קיבלו נכס בריא ונעים יותר שתחזוקתו זולה יותר". פורום ה-15 - פורום הערים העצמאיות בישראל, מחייב בשנים האחרונות לבנות לפי התקן הירוק. עו"ד איתן אטיה, מנכ"ל הפורום, מציג את הניסיון שנצבר מאז ההחלטה לחייב את הת-

להתמודדות עם יוקר המחיה באמצעות בנייה ירוקה

באחרונה פרסמה המועצה הישראלית לבנייה ירוקה נייר עמדה מקיף המצביע על האפשרויות הטמונות בבנייה ירוקה כמענה להתמודדות עם יוקר המחיה ומשבר הדיור, וממליץ לממשלה על שורה של צעדים על מנת לספק מענה איכותי לביקושים ולהבטיח תכנון של סביבות מגורים נעימות ומשתלמות גם לדורות הבאים. בין יתר ההמלצות, צמצום הפחתה על המבנה והוצאות על שרשרת ניהול לא יעילה באמצעות בנייה חכמה, צמצום עלויות לטווח ארוך באמצעות פתיחת רונות של בנייה ירוקה (שיביאו להפחתת הוצאות שוטפות על תשלום חשמל ומים, וכן הפחתת תת הוצאות בגין שימור ותחזוקה של המבנה), קידום עירוניות וצמצום נסועה באמצעות אימוץ עירוב שימושים בתוכניות (כולל הליכתיות ותבנית מרקמית) וכן מתן דגש לפתרונות משולבים בתחבורה ודיור. כלומר, בנייה בדגש על גישות תחבורתיות, כמו בנייה בסמוך לתחנות רכבת (פיתוח קרקעות מדינה בסביבות הרכבת תחילה), לצד מתן דגש לחיבור הפיננסי בין השקעה ממשלתית בתחבורה הציבורית לבין עלות הדיור (בגיית פרמיה מהיזמים אשר מרוויחים מהשקעת כספים ציבוריים בתחבורה הציבורית).

קן הירוק: "בנייה ירוקה הינה השקעה חברתית הכרחית ונחוצה. כיום כבר ברור לכל שבנייה ירוקה לא רק מפחיתה את השפעתה של הבנייה הבורד על הסביבה, אלא גם מביאה לשיפור בכריאותם של היירים, משרתת באופן ניכר את איכות הבנייה, את עמידותו אל מול שינוי הזמן, ומביאה לחיסכון והפחתה ניכרת בעלויות התפעול של הבניין והדירות, במיוחד בכל הקשור בצריכת החשמל, מים ועוד. מכאן, שבטווח הבינוני והארוך הבנייה הירוקה תורמת ישירות להפחתת יוקר המחיה של התושבים".

להפוך שכונות חדשות לבריאות וחסכוניות

בשנים האחרונות פועלים גופים כמו פורום ה-15 ומשרד הבינוי והשיכון, להנחיל את התפיסה שהי אם כוונתנו לחיות בסביבת מגורים חסכונית, אך גם איכותית יותר - עלינו לצאת מהסדרות על רמת הבניין לרמת השכונה והעיר. "תכנון בר-קיימא מבוסס על התפיסה שדיור לא יכול לעמוד בפני עצמו. אלא שהוא חייב להיות חלק ממכלול, שכולל שירותים, שטחי ציבור, פארקים וגנים, עירוב שימושים, ברחובות השכונה והעיר (תנויות), קליניקות, בתי קפה וכדומה). על מנת לקדם תפיסה זו אין ברירה אלא לנטוש לגמרי את הפרדיגמה התכנונית המיושנת ששולטת בישראל מאז תחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת - פרדיגמת 'שכונות השינה', שכל כך פופולרית בישראל", מדגיש אטיה. אחד הפרויקטים שעומדים בחזית העשייה

אביעד שר שלום: "בנייה ירוקה העומדת בבסיס התכנון אינה עולה כסף בכלל. לדוגמה, העמדה נכונה של המבנה במגרש, או תכנון נכון של גודל הפתיחים ומיקומם, אינם יקרים יותר ואינם מצריכים השקעה כלכלית נוספת".



ורן אברהם | צילום: יח"צ

הוא "שכונה 360" - כלי מדידה עבור מתכננים שנוצר בשיתוף המועצה הישראלית לבנייה ירוקה, הבוחן שורה של מרכיבים בתכנון של שכונה במטרה להפוך שכונות חדשות לבריאות, נעימות, סביבתיות וחסכוניות יותר, או במילים אחרות - לאיכותיות יותר.

אסתי כהן ליס, מנהלת תחום תכנון תוכניות בינוי עירוניות במשרד הבינוי והשיכון מפרטת את המהלך: "מצאנו שתכנון נכון של שכונה יכול להזיל משמעותית את יוקר המחיה. השאיפה היא להחזיר את קנה המידה והפרופורציות הנכונות לשכונה ולעיר - לצמצם את התלות ברכב הפרטי, המייקר משמעותית את הוצאות משק הבית, ולאפשר גישות ותרונות ניירות זולים, חברתיים וסביבתיים יותר. המרכיב התחבורתי משתלב במארג של פתרונות תכנוניים, שיחד מייצרים עירוניות טובה ובריאה יותר. לכן, יש להגביר את הציפוף בשכונות שנועים לחיות בהן, לפתח רחובות מעודדים הליכתיות, לעודד קהילתיות, להעניק פתרונות לצרכים בסיסיים בקרבת הבית, להעניק את המרחב הציבורי והשימושי הציבוריים לדייר ועוד. כל אלה הופכים את המרחב הבנוי לסביבתי יותר ולא פחות חשוב - לאיכות, נעים ומשתלם יותר כלכלית למחיה".

כהן ליס מוסיפה שבמקביל לתהליך ההטמעה של הכלי "שכונה 360", מקפיד משרד הבינוי והשיכון ליישם תפיסה זו בתהליכי תכנון הנאמרים צאים בסמכות: "בתוכניות שהמשרד מלווה, אנחנו דואגים לליווי צמוד באמצעות אדריכלי המשרד המקפידים שלא לוותר על איכות התכנון במ"



אבי מאור | צילום: אייל טואג

תן מענה לתפוקות המהירות. חלק בלתי נפרד מההטמעה היא ההכשרה והערכת הידע למעגל לים מקצועיים העובדים עמנו, וזאת אנוחנו עושים באמצעות סדנאות ובאמצעות חשיפה לכלי "שכונה 360".

האתגר - להשתלב בתוכניות קיימות

לפני מספר חודשים פרסמה המועצה הישראלית לבנייה ירוקה נייר עמדה המפרט על הצעדים שיש לעשות על מנת לבנות בניינים ושכונות ירוקות המסוגלות להתמודד עם אתגרי ההווה והצורך בבנייה מסוימת שלא מכחיח דה על יוקר המחיה (ראה מסגרת). קרן שווק, מנהלת תחום מחקר ופיתוח במועצה מסבירה: "מטרתנו היא לוודא כי למרות המחיר הריס הנמוכים, הדירות המוצעות אינן נפגמות באיכותן. אם ניקח את תוכנית 'מחירי למשתכן' לדוגמה, מצאנו כי חסר בה מנגנון תקיף יותר להבטחת איכות הבנייה, תמהיל דירות ותמהיל אוכלוסיות ונגישות של תחבורה ציבורית. במידה ונושאים אלה לא יטופלו בטייח והחמידי אנוחנו צופים, על כספים ניסיון בין-לאומי, כי בטווח הארוך חלק מהשכונות יהיו חשופות להתדרדרות ואף הפכו ל'סלאמס'. הטמעת בנייה ירוקה במחירי למשתכן תשמש מדד לאיכות ואחת הדרכים לעשות זאת היא באמצעות שינוי המרכזים כך שחלק מהדירות ישווקו במחירי שוק והם יממנו את העלות הנוספת הנדרשת לצורך בנייה ירוקה של הב-

עירוב שימושים כפתרון ליוקר המחיה | אבי מאור, מנכ"ל קבוצת חזן מור

היום רשויות התכנון בישראל מבינות את זה ואנוחנו עדים לתופעה גוברת של עירוב שימושים. שילוב מוגבר ונכון של מגורים לצד מסחר, בתי ספר ומוקדי קהילה, עם מרחבים ציבוריים פתוחים שבהם אנשים יכולים להיפגש, לעבוד ולבלות. זאת התפיסה של העירייה דשה שאנוחנו חייבים לתכנן ולבנות, בניגוד למה שאיפיון את הבנייה העירונית עד היום. ברגע שנעשה את זה נצליח לייצר את העיירות ארוכות הטווח, החל מהרמה הפרטנית של התא המשפחתי, דרך התא החברתי ועד השכונה ועד המרחב החברתי של העיר. בכל מקום בו אתה עושה את הדברים נכון וחושב עליהם נכון, אתה משפר את איכות החיים וזה מה שכולנו רוצים - חיים טובים יותר. חיים בריאים עם תעסוקה ופרנסה, שעות פנאי, תרבות, צריכה וכדומה. כשיש לחיות חיים נוחים שונים, סגנון טבעי, טווח ועוד יתרונות, סביבתנו יש אימונים מסוגים שונים, סגנון טבעי, טווח ועוד יתרונות, צריכים לחשוב כיצד אנוחנו מייצרים עמידות והתאוששות מהירה משברים לאורך זמן.



איתן אטיה | צילום: יח"צ

אסתי כהן ליס, מנהלת תחום תכנון תוכניות בינוי עירוניות במשרד הבינוי והשיכון: "השאיפה היא להחזיר את קנה המידה והפרופורציות הנכונות לשכונה ולעיר ולצמצם את התלות ברכב הפרטי, המייקר משמעותית את הוצאות משק הבית".

ניין כולו".

שווק מוסיפה, כי פעולה זו הכרחית במיוחד בערי הפריפריה בהן אין מדיניות עירונית המייבט בנייה לפי תקן הבנייה הירוקה הישראלי (כמו שנעשה למשל בערי פורום ה-15), ואם המדינה לא תייצר מנגנון למימון הבנייה הירוקה במקומות אלה, הסכירות כי תתבצע היא נמור כה. זוהי רק דוגמה אחת לאופן שבו אנחנו מצפים מהמדינה להתערב על מנת להבטיח את איכות הבנייה, בעלויות נמוכות של תחזוקה לאורך זמן, תמהיל אוכלוסיות ותמהיל דירות (לטובת החוסן החברתי) וכל זאת, מבלי לוותר על יעדי התכנון השאפתניים שהציבה לעצמה, אשר בגינם אנו מצפים גם להתייחסות לתכנון מרחבי, לסוגיות של גישות לשירותים ורמת שירות גבוהה של תחבורה ציבורית".

עו"ד אטיה מדגיש את הנחיצות שבשינוי הדיסקט הביטחוני הרוחב והסתכלות מורמת הכיניין הירוק והחסכוני למרחב הבנוי בכללותו: "על-פי התחזיות, האוכלוסייה בישראל צפויה להכפיל את עצמה עד שנת 2050, ואף לרשש את עצמה עוד לפני סוף המאה ה-21. אם נשמור על הגישות התכנוניות הנוכחיות, ישראל צפויה להפוך בתוך זמן קצר לרצף של מתחמי מגורים, המשועבדים לרכב הפרטי, ומחוברים אחד לשני בפקק אחד גדול. עלינו לאמץ כלים תכנוניים חדשים, שיחזקו את המרכיבים העירוניים השוקקים, המהווים את הקטר החברתי והכלכלי של המדינות בעידן המורדני, לייצר מתחמים ומבנים שמשמשים ליותר משביל לחיות חיים נוחים, סגנון טבעי, טווח ועוד יתרונות, קדמת ביתה, הנתמכת בין היתר במערך של שבילי אופניים לצרכי יומיומיות".

הכותב הוא עורך תוכן בתחום הסביבה והקיימות