

סגור חלון



## בניה ירוקה זה רק סיסמא שיווקית

האם ב-OECD לקחו בחשבון את הנדל"ן בישראל כשהכניסו אותה לחבר המדינות המפותחות  
אופירה אילון 3/11/10

ישראל של שנת 2010 נחשבת מפותחת, לפחות כך חושבים בארגון ה-OECD, ונשאלת השאלה אם בארגון לקחו בחשבון גם את נושא הנדל"ן של ישראל כשהחליטו להעניק לה את התואר המחייב של מדינה מפותחת. ישראל של שנת 2010 היא מדינה צפופה שגדלה בקצב מהיר, כפי שמקובל במדינות מתפתחות. ישראל של שנת 2010 בכל הקשור לתכנון וביצוע, מדשדשת מאחור, נמנעת מהתמודדות עם רפורמות חדשות, למשל בתחום הסביבה, ומסרבת לאמץ היבטים של בנייה ירוקה ומי שמפסיד מכל זה הוא הציבור שנאנק מנטל המשכנתא.

כך למשל, היבטים של **בנייה ירוקה**, הכוללים בעיקר סוגיות מהותיות של תכנון מיקום המבנה, המפנה המתאים, איטום, בידוד, איכות הזיגוג ואלמנטים של הצללה, נחשבים משמעותיים בכל הקשור לכיסו של הצרכן, כיוון שיש להם השפעה מכרעת על צריכת האנרגיה של בניינים.

בזכות תכנון נכון של בניין, מיקומו, תכנון התאורה הטבעית בבית, אוורור נכון, שימוש בחומרי בניה מבודדים ועוד, גם המשק וגם הציבור ייצאו נשכרים וימצאו תועלת כלכלית וסביבתית וחבל שמקבלי ההחלטות של ישראל טרם הפנימו זאת.

מבחינה משקית מדובר בהפחתת צריכת האנרגיה ולכך, כמוכן, השלכות חשובות על רכישת דלקים לייצור חשמל, הגברת הביטחון האנרגטי, צמצום מזהמי האוויר הקונבנציונאליים וכן, הפחתת פליטות גזי חממה.

ישראל, עם כניסתה לארגון ה-OECD, חייבת לעצמה, לתושביה ולקהילה הבינלאומית, לקחת בחשבון פרמטרים של חסכון באנרגיה תוך שמירה על איכות הסביבה ודווקא בתחום הדיוור היא יכולה לממש את התחייבותיה. דווקא שם ישראל יכולה יכולה להציג הפחתה של כ-10% מסך ההפחתות, עליהן התחייבה בדברים שנשא נשיא המדינה על הפודיום במהלך ועידת קופנהגן בשנת 2009, בפני הקהילה הבינלאומית.

ובאשר להשלכות של כניסה לתחום הבניה ירוקה, אזי מבחינת הצרכן מדובר בהקטנת חשבון החשמל בצורה ניכרת (הערכות צנועות מדברות על חסכון של מאות שקלים בשנה- בין 200 שקלים ועד חסכון אפשרי של כ-500 שקלים).

ולכן, אם פירות החסכון תלויים כל כך נמוך על העץ, לא ברור מדוע נושאי הבניה הירוקה נותרים בחלק מהמקרים ברמה שיווקית (שכונה ירוקה/ מתחם ירוק/ בית ירוק) וברוב המקרים אין לכך התייחסות כלל במפרט הבניה?

אולי ההסבר הוא משום שמדובר בנושא חוצה משרדים ממשלתיים, חוצה ארגונים וגופים, המביא לריבוי גורמי תכנון וביצוע: משרד השיכון והבנוי, מנהל התכנון – משרד הפנים, המשרד להגנת הסביבה, מכון התקנים, התאחדות הקבלנים, מרכז השלטון המקומי ורשויות מקומיות, חברות שיכון בדיוור הציבורי, חברות בניה ואחזקה של מבנים ואחרים, כאשר האינטרסים של הנ"ל לא תמיד זהים ומכאן חוסר התיאום וחוסר ההתקדמות!?

או שמא מדובר בחסמים הנוגעים לפער שבין שיקולי המתכנן אל מול שיקולי המשתמש – במקרה של תכנון מבנה נכנסים שיקולים של יעודי קרקע, אחוזי בניה וניצול השטח ועשויים להשפיע על המפנה של הבניין, על גובהו, ובמקרים מסוימים על חומרי הגלם ואף על עובי הקירות. כך, מתכנן מערכות מזג האוויר, לדוגמא, מתוגמל עפ"י סך תשומות הקירור שהוא מתכנן לבנין- ככל שהתכנון יהיה למערכות גדולות יותר, כך יגדלו תקבוליו. מדוע אם כך לא להפריז בדרישות המזג ולגרום לאנשים לישון בקיץ עם שמיכת פוך?

גם שיקולי שוכר מול שיקולי משכיר נכנסים לתמונה. במקרה של נכס מושכר, המשכיר לרוב נושא בעלויות ההון של הנכס, והשוכר בעלויות התפעוליות שלו. חלוקת עלויות זו בין שני השחקנים מעכבת השקעות שמטרתן חיסכון בעלויות התפעוליות, ומבחינה כלל משקית עשויה להביא לעודף עלות (במקרה של אנרגיה, למשל, מדובר בד"כ בעודף שימוש בחשמל או בדלק).

ללא מעורבות ממשלתית, ברמה של רגולציה וחיוב הקבלן בהפנמת עקרונות הבניה הירוקה, משמרת האנרגיה, כמו גם, שימוש בתמריצים כלכליים כגון הלוואות בתנאים נוחים, הקלות מס (רכישה, למשל) ועוד, לא יחול השינוי. ברור לנו כי מצבה הנוכחי ומעמדה של ישראל מחייבים שינוי תפיסה, בהקדם.

**הכותבת היא מנהלת תחום הסביבה וחוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן ומרצה בכירה באוניברסיטת חיפה.**