

צמצום צריכת הקרקע בתכניות "בנה ביתך"

יהודה זיו

תכניות "בנה ביתך" מקובלות יותר ויותר ובמיוחד על הישוב הוותיק והמבוסס. הרשימה לבנייה צמודת קרקע תגדל ומאידיך אנו במצוקה של חוסר קרקע מספיקה למגורים ובמיוחד לסוג זה של מגורים. מצב זה מחייב לחפש פתרון חליפי למתכונת הקיימת של "בנה ביתך".

על הפתרון לתת מענה לשני צרכים בסיסיים:

- א. להשאיר את מתכונת הבית הבודד ללא שכנים וללא רכוש משותף.
 - ב. להשאיר בידי המשתכן פיסת קרקע לגינון ולכל המתלווה לכך.
- במתכונת הקיימת של "בנה ביתך" ניתן למנות מספר חסרונות:
- א. צרכן קרקע גדול ליחידת מגורים אחת - בין 400 ל-500 מ"ר.
 - ב. צרכן מים גדול יחסית עבור שטחי הגינון.
 - ג. בניית השכונה מסתיימת תוך מספר שנים רב יחסית, לפחות 5 שנים. (חלק מהמשתכנים חוזר בו או שאינו מסוגל לסיים את בניית ביתו).
 - ד. השכונה חסרת מראה ארכיטקטוני אחיד וסובלת ממגוון רב של צורות וסגנונות.
 - ה. שכונות "בנה ביתך" מרחיקות מהערים אוכלוסייה חזקה מבחינה חברתית וכלכלית.

הפתרון המוצע

באזורים העירוניים יש לאמץ ולעודד את הבנייה הטורית צמודת הקרקע. הכוונה לבניינים טוריים בני 5-6 יחידות מגורים, כאשר רחב החזית כ-8 מטר בלבד. הקושי העיקרי בכך הוא, ההכרח לבנות את המבנה במשותף על-ידי כל המשתכנים בו זמנית ועל-ידי קבלן אחד. הפתרון לכך הוא שהחברה המפתחת תקים אף את שלד הבניין כולל גמר חיצוני, כך שכל דייר יוכל להשלים את בניית ביתו מבלי להיות צמוד לשכניו. הן בנוגע לקצב הבנייה והן בנוגע לתכנון הפנימי של הבית.

היתרונות בדרך זאת הם רבים. להלן עיקרים:

- א. השטח ליחידת מגורים יקטן ויהיה בגבולות 180 מ"ר ליחידת מגורים. בכך יקטן השטח ב-60% ממתכונת "בנה ביתך".
 - ב. צריכת המים לגינון תקטן בהתאם.
 - ג. מחירי הקרקע ועלות הפיתוח יקטנו למחצית כך שהתכנית תהיה פתוחה למגורי אוכלוסייה נוספים.
 - ד. בניית הבניין תסתיים בזמן קצר יחסית ולא תחזור התמונה של ערימות חומרי בנייה ושלדים בלתי גמורים כחלק מהנוף השכונתי.
 - ה. הבנייה המשותפת המבוצעת על-ידי החברה המפתחת תזיל אף את עלות הבנייה וגם תבטיח את איכותה.
 - ו. המשתכנים יהיו משוחררים מהזמנת תכנון ומכל הכרוך באישור תכניות להיתר בנייה וכן ישיגו חסכון כספי משמעותי.
 - ז. שכונת המגורים תקבל דמות ארכיטקטונית אחידה, ללא חריגות צורמות.
- ת החברה המפתחת תוכל לזווג, במסגרת שירותיה למשתכנים, פרסום מכרזים לשלבי הבנייה הנספיים: אינסטלציה מים וחשמל, נגרות, טיה, ריצוף וכו', כך שלרשות המשתכנים יעמדו בעלי מקצוע במחירים שנבדקו והומלצו.