

משרד הבינוי והשיכון



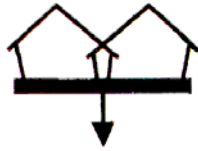
מדינת ישראל

# תוכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא משרד הבינוי והשיכון



חשון תשס"ז

נובמבר 2006



משרד הבינוי והשיכון

## דבר המנכ"ל

"פיתוח בר קיימא הוא פיתוח  
המתחשב בצרכים של הדור הנוכחי  
מבלי לפגוע ביכולת של הדורות הבאים  
לספק את צורכיהם"

(מתוך דו"ח ברונטלנד, הוועדה העולמית לסביבה ופיתוח, 1987)

המושג פיתוח בר קיימא נולד בעקבות המשבר הסביבתי בו מצוי כדור הארץ. אותותיו של משבר זה ניכרים בכל מקום על פני כדור הארץ. אנו עדים למשבר זה בזיהום האוויר שאנו נושמים, באיכותם הירודה של המים שאנו שותים, בחשיפה המזיקה לקרינת השמש, בשימוש ללא גבולות במשאבי הטבע היקרים ובפגיעה מתמשכת במערכות האקולוגיות של כדור הארץ.

עיר בת-קיימא היא זו שתושביה משיגים איזון בסוגיות חברתיות, כלכליות, תרבותיות וסביבתיות, כאשר כל דור מעביר הלאה מקום איכותי לחיות בו. המושג בר קיימא נמצא במקורות היהדות, שם אנו למדים על דרך החשיבה לטווח ארוך.

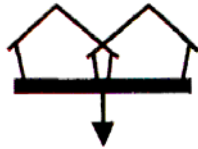
על כתפיו של משרד הבינוי והשיכון מוטלת משימה כבירה בתחום. הגורם שתכנן ובנה מאות יישובים וערים צריך בכל דוד ודור לראות את צרכי השעה ואת יום המחר. עלינו לראות את בעיות ההווה, אך חלילה לנו מלעוות את העתיד. חטא הוא לפעול בראייה קצרת טווח.

פיתוח בר קיימא הינו פיתוח העונה על צרכי ההווה מבלי להתפשר על יכולתם של הדורות הבאים לענות על צורכיהם. זהו פיתוח שיכול להתקיים לאורך זמן רב יותר כיוון שהוא אינו פוגע בבסיס המשאבים שהוא נשען עליהם. כלומר, ניצול המשאבים נעשה בקצב המאפשר לתהליכים הטבעיים לחדש את מה שנוצל, באופן מאוזן.

כיום, לאור העובדה שההידרדרות הסביבתית איננה יודעת גבולות, מושג זה הפך לאמת-מידה אוניברסלית מקובלת בקהילה הבין-לאומית להבטחת עתיד האנושות וכדור הארץ. בישראל, פיתוח בר קיימא ישפיע על עתיד הארץ ותושביה, שיצטרכו להתמודד עם אויב חדש, האיום האקולוגי. הדו"ח שיצא תחת ידיה של ועדת התיאום הפנים משרדית, הוציא מסמך מרשים ועמוס בתכנים. ברכות לכל אלו שעסקו במלאכה וכולי תקווה שתוכנית אסטרטגית זו תשמש כמסד לקראת יישומו.

בברכה,

אריה בר



משרד הבינוי והשיכון

## הדוח נערך בהיגוי ועדת התאום הפנים משרדית להכנת התוכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא:

- גב' שרה אהרון – ראש המינהל לבנייה כפרית
- אדר' סופיה אלדור – מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
- גב' צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות
- אדר' נעמה אשל צוברי – מנהלת תחום תכנון נוף, אגף תכנון והנדסה
- גב' מיכאלה גרזון – ס/מנהלת אגף אכלוס
- גב' שולמית גרטל – מרכזת בכירה לתכנון, בינוי ערים
- גב' איריס דוד – סגנית ממונה ארצי למוסדות ציבור, פרוגרמות
- אדר' קרלוס דרינברג – אדריכל ראשי וסגן מנהל המינהל לתכנון והנדסה
- גב' סולי היימברג – ממונה על מחקרים ומידע, שיקום שכונות חברתי
- גב' רחל הולנדר – מנהלת אגף בכיר מיידע וניתוח כלכלי
- אדר' אברי לבני – מנהל אגף תכנון וביצוע, בנייה כפרית
- אדר' ליאורה ליבקוביץ זיידמן – ראש תחום תכנון מבנים, אגף תכנון והנדסה
- אינג' יוסקה מנור – מנהל מינהל תכנון והנדסה
- אדר' מיכל נאור ורניק – ראש תחום תכנון אורבני, אגף תכנון והנדסה
- אדר' אירנה ניידמן – ס/מנהלת החטיבה הטכנית - תכנון, מחוז דרום
- אינג' משה סוקולובסקי – מנהל תחום ביסוס וקרקע, תכנון והנדסה
- ד"ר חיים פיאלקוף – סמנכ"ל בכיר לתאום ותכנון
- גב' שרה צימרמן – מנהלת אגף נכסים ודירור
- גב' אריאלה רבדל נדקוב – מנהלת אגף בכיר שיקום שכונות חברתי
- מר יוסי שבת – ס/מנהל אגף בכיר מיידע וניתוח כלכלי
- מר שבתאי שגב – מנהל אגף בכיר שיקום שכונות פיזי
- מר יוסי ששון – מנהל אגף תאום וחקר הנדסי, מדען ראשי

### כתיבה ועריכה:

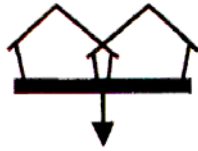
### ייוזום והנחיה:

ירמי בן-שלום – יועץ לתכנון ופיתוח בר קיימא  
טל. 050-4217616 ; פקס. 02-5611432  
[j.ben-shalom@uclmail.net](mailto:j.ben-shalom@uclmail.net)

שולמית גרטל – מרכזת בכירה לתכנון, האגף  
לתכנון ובינוי ערים  
[shulamitg@moch.gov.il](mailto:shulamitg@moch.gov.il)

אדר' סופיה אלדור – מנהלת האגף  
לתכנון ובינוי ערים

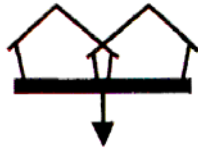
ד"ר חיים פיאלקוף – סמנכ"ל בכיר  
לתאום ותכנון



משרד הבינוי והשיכון

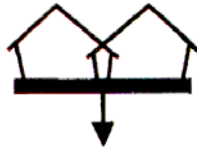
## תוכן

<u>3</u>	<u>רקע</u>	<u>1</u>
<u>3</u>	<u>הקדמה</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>מתודולוגיה</u>	<u>3</u>
3	מבנה התוכנית האסטרטגית	3.1
3	מדידת היישום	3.2
3	כתיבת התוכנית האסטרטגית	3.3
<u>3</u>	<u>פרק א' - חזון משרד הבינוי והשיכון</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>פרק ב' - תכנון, הנחיות תכנון ופרוגרמות</u>	<u>5</u>
16	תכנון עיר ואזור והנחיות תכנון לפיתוח בר קיימא	5.1
3	מדיניות	5.1.1
3	מטרות ויישומן	5.1.2
3	טיפול במרקמים אורבנים וכפריים וותיקים	5.2
3	מדיניות	5.2.1
3	מטרות ויישומן	5.2.2
3	טיפול במלאי יחידות הדיור הישן	5.3
3	מדיניות	5.3.1
3	מטרות ויישומן	5.3.2
<u>3</u>	<u>פרק ג' - רישוי תקינה, אבטחת איכות ובטיחות</u>	<u>6</u>
3	רגולציה והסדרת נורמות הבנייה והפיתוח	6.1
3	מדיניות	6.1.1
3	מטרות ויישומן	6.1.2
3	שוויון באיכות התשתיות	6.2
3	מדיניות	6.2.1
3	מטרות ויישומן	6.2.2
<u>3</u>	<u>פרק ד' - טיפול באוכלוסיה</u>	<u>7</u>
3	הגדלת מספר בעלי הדירות	7.1
3	מדיניות	7.1.1
3	מטרות ויישומן	7.1.2
3	סיוע לאוכלוסיות מיוחדות	7.2
3	מדיניות	7.2.1
3	מטרות ויישומן	7.2.2



משרד הבינוי והשיכון

<b>3</b>	<b>פרק ה' - שיווק ופעילות בשטח</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>שיווק במסלולים מיוחדים המאפשרים דיור במחיר סביר</b>	<b>8.1</b>
3	מדיניות	8.1.1
3	מטרות ויישומן	8.1.2
<b>3</b>	<b>ויסות מחירי הדירות</b>	<b>8.2</b>
3	מדיניות	8.2.1
3	מטרות ויישומן	8.2.2
<b>3</b>	<b>פעילות בת קיימא של החברות המשכנות</b>	<b>8.3</b>
<b>3</b>	<b>פרק ו' - פיקוח ובקרה</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>בקרה וליווי התכנון</b>	<b>9.1</b>
3	מדיניות	9.1.1
3	מטרות ויישומן	9.1.2
<b>3</b>	<b>בקרה וליווי ביצוע פרויקטים</b>	<b>9.2</b>
3	מדיניות	9.2.1
3	מטרות ויישומן	9.2.2
<b>3</b>	<b>פרק ז' - מחקר</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>מחקר כלכלי - חברתי</b>	<b>10.1</b>
3	מדיניות	10.1.1
3	מטרות ויישומן	10.1.2
<b>3</b>	<b>קידום המחקר ההנדסי</b>	<b>10.2</b>
3	מדיניות	10.2.1
3	מטרות ויישומן	10.2.2
<b>3</b>	<b>פרק ח' - ניהול והפצת מידע</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>מתן רמת שרות גבוהה לציבור בנושאי בינוי ושיכון</b>	<b>11.1</b>
3	מדיניות	11.1.1
3	מטרות ויישומן	11.1.2
<b>3</b>	<b>ביבליוגרפיה</b>	<b>12</b>



משרד הבינוי והשיכון

## 1 רקע

בשנת 1992 התכנסה בחסות האו"ם ועידת הפסגה בעניין כדור הארץ. במהלך הוועידה טוו מדינות העולם את סדר היום העולמי לקראת המאה ה-21 (אג'נדה 21) לפיתוח בר קיימא.

פיתוח בר קיימא הגדרה:

"לאנושות היכולת להתפתח באופן בר קיימא – לוודא שהיא מגשימה את צרכי ההווה מבלי לפגוע ביכולת הדורות הבאים לספק את צרכיהם".  
(World Commission on Environment and Development 1987)

במהלך ועידת הפסגה הוחלט כי: "על מדינות העולם לאמץ אסטרטגיות לאומיות לפיתוח בר קיימא שנשענות, ומותאמות למגוון המגזרים הכלכליים, חברתיים, סביבתיים ומדיניותם." (ועידת ריו 1992, אג'נדה 21 – פרק 8). בהתבסס על ההחלטות שהתקבלו בוועידת ריו, ובוועידת הפסגה שלאחריה ביוהנסבורג 2002, התקבלה החלטה (מספר 246)<sup>1</sup> כי מדיניות ממשלת ישראל תתבסס על עקרונות של התנהלות פיתוח בר קיימא:

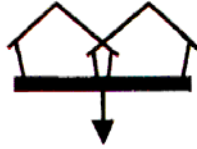
החלטת ממשלה מספר 246 (סעיפים 1-3)

"מחליטים (פה אחד):

1. מדיניות ממשלת ישראל תתבסס על עקרונות של התנהלות פיתוח בר קיימא המשלבים: כלכלה דינמית, שימוש מושכל במשאבי טבע, הגנה על מערכות אקולוגיות ומתן שוויון הזדמנויות לכל. זאת - על מנת לענות על הצרכים של הדור הנוכחי וצרכי הדורות הבאים, ובהמשך להחלטת הממשלה מס' 2426 מיום 4 באוגוסט 2002, וברוח החלטות הפסגה העולמית לפיתוח בר קיימא שהתקיימה ביוהנסבורג, דרום אפריקה (אוגוסט-ספטמבר 2002).
2. הממשלה רושמת לפנייה את "תוכנית היישום" שהתקבלה בהסכמה כללית בפסגה העולמית ביוהנסבורג 2002, המתבססת על תוכנית הפעולה משנת 1992 (פסגת כדור הארץ בריו דה-ז'נרו, ברזיל - AGENDA 21) ותפעל לביצוע מרכיביה השונים בישראל, ככל שהם תואמים את תנאי הארץ והיכולת הכלכלית למימון הפעולות הנובעות מהתוכנית.
3. ברוח "תוכנית היישום" יכין כל משרד ממשלתי תוכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא שתכלול, בין היתר, תוכנית פעולה משרדית, דרכי יישום, מקורות מימון מתקציב המשרד, יעדים בני מדידה ותאריכי יעד להשגתם. התוכנית תקבע כלים לאיתור פעילויות שאינן עומדות בקנה אחד עם עקרונות פיתוח בר קיימא. (החלטה מס' 246 מיום 14.05.2003)

1

[http://www.sviva.gov.il/Enviroment/bin/en.jsp?enPage=BlankPage&enDisplay=view&enDispWhat=object&enDispWho=News%5E11487&enZone=gov\\_decisions&enVersion=0](http://www.sviva.gov.il/Enviroment/bin/en.jsp?enPage=BlankPage&enDisplay=view&enDispWhat=object&enDispWho=News%5E11487&enZone=gov_decisions&enVersion=0)



משרד הבינוי והשיכון

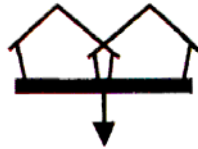
מטלות משרד הבינוי והשיכון מתוך החלטת ממשלה מספר 246:

- קידום ויישום עקרונות של בנייה ירוקה בבנייה ציבורית
- ייזום, תכנון והקמת פרויקטים בהתבסס על שיקולי פיתוח בר קיימא
- הטמעת אמצעים לחיסכון באנרגיה ובמים בתכניות ובמרכזי הבנייה לסוגיהם

בהתאם להחלטת הממשלה ולעקרונות בין-לאומיים הוכנה התוכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא של משרד הבינוי והשיכון. התוכנית האסטרטגית שואפת לקדם משמעותית את חזון המשרד: 'דירה נאותה לכל משפחה במחיר סביר', בפיתוח שהוא בר קיימא.

#### משרד הבינוי והשיכון ופיתוח בר קיימא

- בנייה איכותית ויציבה, ובנייה מתחזקת היטב, הם אבני הפינה של יעילות אקולוגית ויציבות חברתית.
- תכנון, מיקום, פריסה ועיצוב של בינוי ושיכון מהווים חלק חשוב בפיתוח בר קיימא של משאב הקרקע ומארג היחסים החברתיים.
- איכותם ומצבם של המבנים קובעים את בריאות חייהם של התושבים. בנוסף איכותם ומצבם של מבנים משפיעים על נגישות לחינוך, תעסוקה, קידום כלכלי, ותדמית עצמית.
- בחירת מיקום הבנייה, תכנון המבנה והשכונה, וחומרי הבנייה משפיעים רבות על צריכת האנרגיה, שימושי המים, אמצעי תחבורה, ומגוון השלכות סביבתיות.



משרד הבינוי והשיכון

## 2 הקדמה

משרד הבינוי והשיכון מייחס חשיבות רבה ליישום החלטת הממשלה 246 ממאי 2003. פיתוח בר קיימא הינו נושא חשוב, הנמצא על סדר היום המשרדי ומוטמע בעשייה היום יומית. התוכנית האסטרטגית שלפניכם מצביעה על המעמד והדרך המשרדית לפיתוח בר קיימא בראיה כוללת ומתוכננת.

התוכנית האסטרטגית אינה מתיימרת לכלול את כל הסוגיות האפשריות שבטיפול המשרד. אלא, מיקודן וצמצומן על פי רלוונטיות הנושאים והסוגיות שבטיפול המשרד. התחומים המובאים הם תוצר של עבודה ממושכת, אשר מייצגת את מכלול החזון של אגפי המשרד לקידום פיתוח בר קיימא והועלו על ידי בעלי המקצוע באגפים השונים. בנוסף, סביר כי נושאים נוספים המטופלים על ידי המשרד יכללו בהמשך עדכון הדוח.

התכנית הוכנה על פי הנחיות צוות המנכ"לים לפיתוח בר קיימא. היא מאתרת את המדיניות, המטרות, היעדים והפעולות ליישום, באמצעותן יכול המשרד לקדם התנהלות של פיתוח בר קיימא. משולבים בתכנית עקרונות של כלכלה דינמית, שימוש מושכל במשאבי טבע, הגנה על מערכות אקולוגיות ומתן שוויון הזדמנויות לכל (בהתאם להחלטת הממשלה סעיף 1), לדוגמה: נושאים של הבטחת איכות, איכות הסביבה, התחדשות עירונית, שיקום שכונות, שיכון ציבורי, וכד'.

התוכנית מבוססת על מספר ראשי פרקים, שהוגדרו במסגרת הוועדה לתאום פנים-משרדי, בעניין הכנת התכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא, והם: חזון המשרד, תכנון פרוגרמות ופיתוח, הנחיות תכנון, רישוי תקינה ואבטחת איכות, טיפול באוכלוסיה, שיווק ופעילות בשטח, ניהול הפצת מידע וידוע הציבור, ומחקר. כל פרק מתייחס למדיניות המשרד בעניין ומציב מטרה כללית בהתאם. מתוך מהות המדיניות והמטרות נגזרים יעדים והגדרות אופרטיביות, כגון:

- א. יעדי פיתוח בר קיימא
- ב. דרכי יישום היעדים
- ג. טווחי זמנים להשגת היעדים
- ד. מקורות מימון ליישום היעדים
- ה. מדידת יישום היעדים



על פי התכנית האסטרטגית, משרד הבינוי והשיכון יתאם ויבצע מדיניות פיתוח בר קיימא, לפי אבני בוחן מוגדרות, מתוך ראייה כוללת ואבחנה אסטרטגית. בד בבד, הליך השגת יעדי התכנית הוא דינמי, מתמשך ושואף לשיפור מתמיד בקידום הנושא, ולפיכך פעולות היישום גמישות, מתחדשות ומתעדכנות.

התכנית האסטרטגית שואפת לבסס מדיניות של פיתוח בר קיימא. לשם כך, האסטרטגיה פורטת מטרות ומגדירה פעולות לביצוע אשר, במהותן הן חלק בלתי נפרד מהעשייה המשרדית, בכפוף ללוח הזמנים ולתקצוב השוטף של סך פעילות המשרד.

פיתוח בר קיימא במהותו הינו תהליך מתמשך ומתפתח. אנו רואים בפיתוח בר קיימא מטרה מרכזית שמדי שנה נזהה באמצעותו משימות ויעדים חדשים ליישום. ביצוע משימות אלה יאפשר העמקה, הרחבה וביסוס עקרונות פיתוח בר קיימא במערכות השיכון והבינוי.

דוח זה הופץ להתייחסות ולשיתוף משרדי הממשלה וקואליציית הארגונים הסביבתיים חברתיים. הדוח ניתן להורדה באתר משרד הבינוי והשיכון : [www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il)

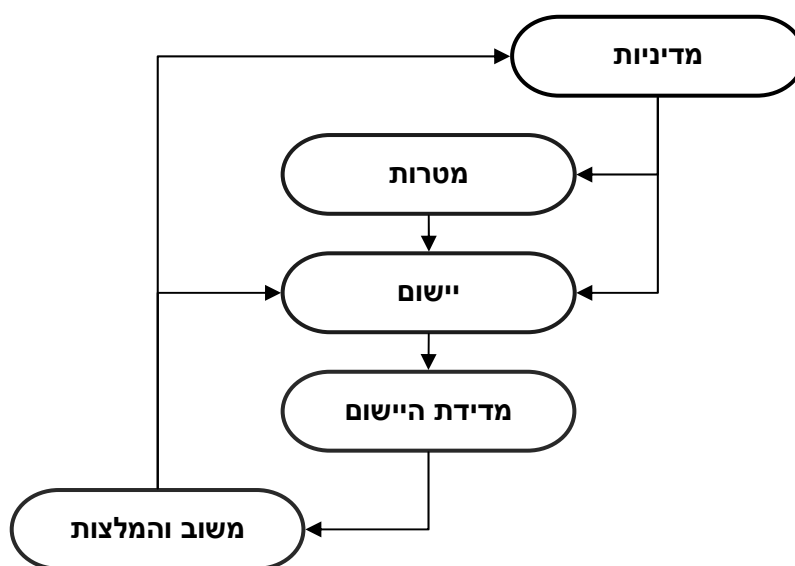


## 3 מתודולוגיה

### 3.1 מבנה התוכנית האסטרטגית

התוכנית האסטרטגית של המשרד שמה לה מטרה כפולה: א. להיות אופרטיבית, מציאותית וישימה, ב. להיות גמישה דיו בכדי לאפשר תהליך הפקת מסקנות לעדכון היישום. כמו כן, התוכנית משקפת את ייחודיות משרד הבינוי והשיכון כמשרד מתווה מדיניות, וכמשרד רב-תחומי בו פעילות האגפים השונים שזורה זה בזה. המרכיבים הנ"ל משתקפים במבנה התוכנית האסטרטגית: א. פרקי התוכנית הם פרקים נושאים כוללניים המציבים מדיניות ברורה. ב. ישימות התוכנית באה לידי ביטוי בחלוקת פרקי התוכנית למדיניות, מטרות, וגילום המטרות (הפעולות). חלוקה זאת לספקטרום של רמות תכנון וביצוע החל ממדיניות כללית כמעין חזון-על, דרך מטרות להשגה וכלה בפעולות שצריך לעשות בטווח המיידי, מובילות לעשייה מתוכננת ומסודרת לפיתוח בר קיימא. בנוסף, המטרות שהתוכנית האסטרטגית מציבה ניתנות למדידה ומשמשות כיעדים למעקב, מדידת ישימותם, משוב, והמלצות ליישום. ראוי לציין כי הליך השגת יעדי התכנית במהותו הליך דינאמי, מתמשך ושואף שיפור, לפיכך פעולות היישום והמדידה גמישות, מתחדשות ומתעדכנות. כמו כן, הפעולות שאותרו בתוכנית האסטרטגית הן חלק בלתי נפרד מהעשייה המשרדית וכפופות ללוח הזמנים ולתקצוב השוטף של סך פעילות המשרד.

#### חלוקה לרמות של התוכנית האסטרטגית





### 3.2 מדידת היישום

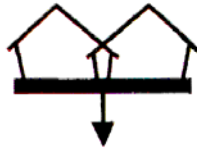
מדידת היישום של התוכנית האסטרטגית נסמכת על זוג גורמים: עדכון המטרות לאחר בחינת השגתם, וקביעת זמן תקופתית לבחינה מחודשת של המימוש. בסוף כל סעיף מצויה טבלה המסכמת את המטרות וטווח הזמן ליישום. טבלה זאת מהווה את הבסיס על פיו נבדקת השגתה של האסטרטגיה.

טווח הזמן למדידה מבוסס על החלטת הממשלה מספר 246 הקובעת כי "התוכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא תתייחס לתקופה של עד שנת 2020... ותעודכן אחת ל-3 שנים... (סעיף 4)". על כן, כל מטרה אשר הוגדרה בתוכנית למימוש בטווח הקצר עד ארוך תיבדק לאחר כשלוש שנים במסגרת עדכון התוכנית האסטרטגית. בדיקת המטרות של הטווח הקצר תבצע על ידי מדידת ההתקדמות לפי אחוזים במסגרת הטווח הקצר. בדיקת המטרות של הטווח הבינוני והארוך יתבצעו על פי עצם ההתקדמות ליישום המטרה.

הדינאמיות בתוכנית האסטרטגית יוצרת עדכון מתמשך של מטרות הטווח הקצר. סביר להניח כי מטרות הטווח הבינוני יהפכו לטווח הקצר וכי במהלך הזמן יתווספו מטרות נוספות. מדידת היישום תבצע על פי הטבלה הבאה (דוגמה להמחשה בלבד):

מדיניות: רגולציה והסדרת נורמות הבנייה והפיתוח			
מטרה	אחוז הביצוע מתוך יישומי הטווח הקצר	טווח בינוני	טווח ארוך
ניהול וארגון מכרזים	100% (חוק המכרזים הוסדר)		
התאמה ואחדות של תקני הבנייה	20% (כל שקשור לתקני עבודות עפר הוסדר)	+ -	+ +
אבטחת איכות בבנייה חדשה		+ +	
.....			

מקרא: ++ היישום בעיצומו; + - התחלת יישום; - - אין התחלה במידה והיישום סומן בעיצומו או בתחילתו בטווח הקצר הוא חל גם על הטווח הבינוני וגם על הטווח הארוך. באותו אופן במידה והיישום סומן בעיצומו או בתחילתו בטווח הבינוני הוא חל גם על הטווח הארוך.



משרד הבינוי והשיכון

### 3.3 כתיבת התוכנית האסטרטגית

התוכנית האסטרטגית היא פרי של עבודה תוך משרדית מאומצת. תחילה מופו תחומי הרוחב לפיתוח בר קיימא. נושאים אלו אוגדו לפרקי התוכנית האסטרטגית. לאחר מכן בכל פרק אותרו הנושאים הרלוונטיים הנוגעים לפרק והצוות המקצועי האחראי והמדיניות המשתמעת.

#### פרקי התוכנית האסטרטגית

פרקי התוכנית	מדיניות
א- חזון משרד הבינוי והשיכון	דירה נאותה לכל משפחה במחיר סביר ובשכונה הולמת, בינוי ושיכון המקדם מטרות לאומיות לפיתוח בר קיימא, מיניסטריון הבנייה: מיצוב קוד ואיכות בנייה תוך שמירת איכות הסביבה והגשמה חברתית צודקת
ב- תכנון, הנחיות תכנון ופרוגרמות	תכנון עיר ואזור, והנחיות תכנון לפיתוח בר קיימא, טיפול במרקמים אורבנים וכפריים וותיקים, טיפול במלאי יחידות הדיור הישן
ג- רישוי תקינה, אבטחת איכות ובטיחות	רגולציה והסדרת נורמות הבנייה והפיתוח, שוויון באיכות התשתיות
ד- טיפול באוכלוסיה	הגדלת מספר בעלי הדירות, סיוע לאוכלוסיות מיוחדות
ה- שיווק ופעילות בשטח	שיווק במסלולים מיוחדים המאפשרים דיור במחיר סביר, ויסות מחירי הדירות, פעילות בת קיימא של החברות המשכנות
ו- פיקוח ובקרה	בקרה וליווי התכנון, בקרה ולווי ביצוע פרויקטים
ז- מחקר	מחקר לשילוב סיוע מיוחד באזורי עדיפות לאומית, קידום המחקר ההנדסי
ח- ניהול הפצת מידע	מתן רמת שרות גבוהה לציבור בנושאי בינוי ושיכון



## 4 פרק א' – חזון משרד הבינוי והשיכון<sup>2</sup>

מדיניות משרד הבינוי והשיכון נשענות על הידע והניסיון הרב שצבר המשרד בתחומים של:

- **בינוי** – היקפי הבינוי, איכות הבנייה וסביבתה, סוגי החומרים והטכנולוגיה המיושמת, ייזום ופיתוח.
- **תכנון** – תכנון בראיה כוללת תוך איזון בין החדש לקיים.
- **חברה וכלכלה** – קליטת עליה, סיוע לאוכלוסיות מוחלשות, תפקוד המרקם העירוני-קהילתי. מטרות-העל מורכבות משלושה אלמנטים אשר תומכים, משלימים ומחזקים אחד את השני ובאות לידי ביטוי במדיניות ויישום בפרקי התוכנית האסטרטגית. בנוסף, המטרות מסמנות את הדרך והגישה האסטרטגית ארוכת הטווח לפיתוח בר קיימא.

### מטרות-העל:

#### **א. דירה נאותה לכל משפחה במחיר סביר ובשכונה הולמת**

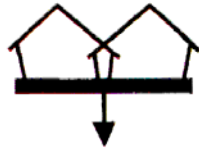
כל משפחה<sup>3</sup> בישראל ללא קשר לדת, גיל, מגדר, עדה ורקע כלכלי-חברתי בעלת זכות שווה לגור בדירה איכותית התואמת את צרכיה, בשכונה בטוחה, נוחה, עם די מבנה ציבור, מקומות פנאי וכד'. כל זאת במחיר בר השג שניתן למימוש על ידי הפרשה נורמטיבית מהכנסות המשפחה.

#### **ב. בינוי ושיכון המקדם מטרות לאומיות לפיתוח בר קיימא**

בינוי ושיכון הוא מנוף משמעותי לניתוב תהליכים פיזיים ועיצוב תהליכים חברתיים. על כן, במישור הלאומי למשהב"ש תפקיד חשוב בקביעת עתיד טוב יותר. המשרד יפעל לפיתוח בר קיימא באופנים האלו:

- א. צמצום פערים חברתיים – כלכליים בדגש על הפריפריה ואוכלוסיות מוחלשות.
- ב. עידוד בנייה 'ירוקה' ברמת הבית הבודד, שכונה ועיר. בנייה ירוקה כוללת אלמנטים של חסכון בחומרי גלם, חסכון באנרגיה, בנייה שמזהמת פחות וכד'.
- ג. תפקוד תקין של המרקם העירוני/שכונתי/קהילתי על פני זמן בדגש על שמירה וטיפול איכות החיים במלאי הדיור הישן.

<sup>2</sup> המטרות על שמובאות כאן נגזרו מהמצע לדיון של התוכנית האסטרטגית הכלל משרדית  
<sup>3</sup> משפחה – משק בית אשר יכול לכלול גם אדם יחיד: רווק/ה, גרושה, עלמן/ה וכד'



משרד הבינוי והשיכון

ג. מיניסטריון הבנייה: מיצוב קוד ואיכות בינוי תוך שמירת איכות הסביבה והגשמה חברתית

#### צודקת

מיצוב והרמוניזציה של ענף הבנייה על ידי פעולות ארגוניות ומערכתיות לגיבוש והפעלה של:

א. קוד בנייה ישראלי הכולל הנחיות, תקנות, מפרטים לבינוי על פי מטרות א' ו-ב' הנ"ל.

ב. איכות בנייה – פיקוח, הנחיה, ביטוח, ויצירת מלאי של בעלי מקצוע שונים לבינוי על פי מטרות א' ו-ב' הנ"ל.



## 5 פרק ב' – תכנון, הנחיות תכנון ופרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון יפעל ליישם תכנון מקיים אשר מחזק את הקשר בין תכנון וביצוע היוצר השבחה של אזורים מזדקנים ובנייה יעילה של אזורים חדשים.

### 5.1 תכנון עיר ואזור לפיתוח בר קיימא

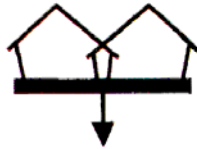
#### 5.1.1 מדיניות

תכנון בכל הרמות<sup>4</sup> של אזורים חדשים וישנים אשר מאפשר איכות חיים בסביבה הולמת ומגורים נאותים בני השג לכלל האוכלוסייה תוך פגיעה מינימאלית בטבע. בנוסף, הכנה ועדכון של הנחיות תכנון המכוונים לתכנון בר קיימא בטווח קצר עד ארוך.

#### 5.1.2 מטרות ויישומן

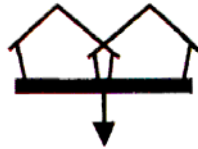
- **מטרה:** הקמתן של שכונות עם תשתיות ששומרות על איכות הסביבה ובניה של מבנים שפגיעתם בסביבה פחותה.  
**יישום 1:** הכנת מדריך תשתיות בשכונות בנות קיימא. מדריך זה מנחה את תכנון התשתיות ובוחן את העלויות והחיסכון המצטבר לאורך זמן בהקמת סביבות מגורים ירוקות. כגון, הקמתן של מערכות פינוי אשפה מתקדמות ובנייה משמרת מים.  
**יישום 2:** עידוד בניה על פי תקן מבנים שפגיעתם בסביבה פחותה (תקן ישראל מספר 5281): בניה חסכונית באנרגיה, מינימום שימוש בחומרים מסוכנים לבריאות ולסביבה וכד'. התקן כולל פרמטרים הנדסיים למבנה 'רוק'.
- **מטרה:** מעורבות ציבורית. תכנון עיר ואזור אשר ער לצרכי הקהילה המקומית, לוקח חלק בידוע התושבים, ומגביר את הדמוקרטיזציה של התכנון.  
**יישום:** תכנון שמבוסס על מעורבות הציבור: א. מתן מענה מדויק יותר לצרכים המקומיים; ב. מקור ידע מקומי על ידי שיתוף הציבור בתוכניות מתאר יחד עם הרשות המקומית. כל תוכנית מתאר אשר באחריות המשרד מלווה ביועץ חברתי על מנת להכיל אלמנטים של שיתוף הציבור.

<sup>4</sup>החל מתוכניות אב ומתאר ארציות וכלה בתוכניות מפורטות ותוכניות בינוי לביצוע



### משרד הבינוי והשיכון

- **מטרה:** בנייה של תמהיל דירות אשר מיושב במגוון אוכלוסיות ורגיש לצרכים החברתיים, הכלכליים והסביבתיים של הקהילה.  
**יישום:** תכנון שכונות עם היצע מגוון ומספק של שטחים משותפים, שטחים פתוחים, וסוגי דיור המתאימים לחברה מגוונת התומכת באורך חיים בריא. בנייה למגורים הכוללת דירות לגילאים שונים, למגוון בעלי יכולת כלכלית.
- **מטרה:** שמירה על איכות הסביבה של הפרט וצמצום הפגיעה בטבע.  
**יישום:** ניתוח סביבתי של מתחם התכנון על מנת לבחון מחד את השפעת הסביבה על הדיור המוצע (מקורות זיהום כגון מפעלים, מחצבות וכד'), ומאיך את השפעות הבינוי על הסביבה הטבעית (כגון, רגישות אקולוגית, שמירה על מגוון ביולוגי וכד').
- **מטרה:** תכנון בראיה כוללת לפיתוח בר קיימא.  
**יישום 1:** עידוד הכנת תוכניות מתאר תוך דגש על פיתוח בר קיימא. לדוגמה, תוכנית אב/מתאר למצפה רמון ישוב בר קיימא.  
**יישום 2:** תכנון שכונות חדשות ועיבוי ישובים תוך כדי מענה ואיזון בין החדש ובין המרקם הקיים. כגון, בניה חדשה אשר מחזקת את מרכז העיר ההיסטורי, יצירת מוקדי תרבות משותפים וכד'.
- **מטרה:** ייעול השימוש במשאב הקרקע.  
**יישום 1:** תכנון על פי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור, לשילוב מוסדות הציבור והקטנת שטח ההפרשות לצרכי ציבור. התדריך מאפשר מימוש בנייה של מספר מבני ציבור בעלי פונקציות שונות על אותו מגרש, שילוב שימושי קרקע ציבוריים במסגרת המרקם השכונתי, ניצול מיריבי של שטחים עירוניים ושימור שטחים ירוקים, ויצירה של שכונה קומפקטית, נגישה, בטוחה, ופעילה במרבית שעות היממה. התוצר הוא תכנון ציבורי רגיש לצרכי הקהילה, יעיל במתקנים ובמבנים.  
**יישום 2:** הכנת מדריך בנושא הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ם) לפי אזורי אקלים, סוגי אוכלוסיה, וטופוגרפיה.  
**יישום 3:** תכנון שכונות צמודות דופן לאזורים עירוניים קיימים תוך שמירה על איזון חברתי. בנוסף, תכנון סוגי בינוי שונים ותמהילי דירות שונים בצפיפות המאפשרת שימוש משותף בתשתיות על מנת להוריד את מחיר הפיתוח ולהביא לייעול השימוש במשאב הקרקע.  
**יישום 4:** תכנון שכונות ממותנות תנועה (לדוגמה, באר שבע ומודיעין), על פי הנחיות חדשות של משרד התחבורה, לשיפור איכות החיים והבטיחות בשכונות.



משרד הבינוי והשיכון

**יישום 5:** התנהלות סביבתית בביצוע עבודות עפר ופיתוח אתרים. לדוגמה:

א. תכנון משולב בטופוגרפיה טבעית.

ב. צמצום עודפי עפר ומניעת שפכים על ידי ביצוע עבודות עפר על כל השטח, דרכים ומגרשים.  
ג. גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב- top-soil ומצא אדמה מתאים לבתי גידול בשטחים ציבוריים פתוחים.

ד. גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר, ושימוש חוזר בבולדרים ליצירת מסלעות.

**יישום 6:** שימור אתרים בעלי ערכי טבע, נוף, ארכיאולוגיה, ושילובם במערכת השטחים הפתוחים.

**יישום 7:** הכנת הנחיות חדשות בשיתוף עם משרד התחבורה לתכנון רחובות בערים, תוך מתן מענה לכלל משתמשי הרחוב, ושימת דגש על בטיחות ונגישות של המשתמשים הרכים – הולכי הרגל ורוכבי האופניים. בנוסף, השתתפות בצוות ההיגוי להכנת הנחיות לתנועת הולכי רגל ואופניים לעידוד אמצעי תנועה חליפיים לרכב הפרטי.

**יישום 9:** תכנון שטחים ציבוריים פתוחים המהווים מוקד חברתי תרבותי נוח ונגיש לכל התושבים ובהתאם לאיכויות המקומיות תוך ניצול ופגיעה מינימאלית במשאבי הטבע: א. הקצאה רגישה של שטחים פתוחים לפי הצרכים המקומיים המשתנים. ב. התייחסות לאפשרויות קיום של אתר טבע עירוני לשמירה על ערכי טבע מקומיים. ג. תכנון מראש של שטחים שישמשו לגינון קהילתי. ד. תכנון שטחים פתוחים נגישים. ה. שילוב של אומנות, פיסול סביבתי, ואלמנטים תרבותיים בשטחים פתוחים.

**יישום 10:** תכנון ושיווק לקבלנים של מתחמים בגודל אופטימאלי. המטרה לאגם משאבים, להוזיל את עלויות הפיתוח והביצוע, להסדיר ולשמור על היעדים הלאומיים, הציבוריים והממשלתיים.

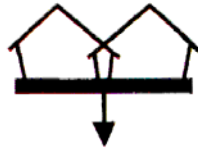
**יישום 11:** תכנון של פרוזדורי תשתיות אשר מאגדים את תשתיות התקשורת, חשמל, כבלים וכד'. פרוזדור תשתיות מוזיל את עלות הביצוע, ומאפשר תחזוקה טובה יותר של התשתיות.

• **מטרה:** שימור משאב המים.

**יישום 1:** יישום מדריך נגר עילי המורה על הדרכים האפשריות לנצל בצורה אופטימאלית את הנגר המים העילי, לטובת הכלל ולהביא לחסכון ציבורי ולאומי במשאבי המים. בערים מודיעין ובאר שבע מתוכנן ביצוע פיילוט של תכנון שכונות חדשות על פי המדריך.

**יישום 2:** תכנון צנרת כפולה לשימוש במי קולחין להשקיית שטחי ציבור, כחלק מתוכנית אב לביוב של הערים.

**יישום 3:** ביצוע הנחיות לחסכון במים בתכנון צמחייה: שימוש בצמחים חסכוניים במים, שתילת מדשאות לשימוש ולא לנוי, שימוש בצמחיה מייצרת הצללה וכד'.



משרד הבינוי והשיכון

**יישום 4:** כתיבת מסמך מדיניות לתכנון עירוני רגיש למים, המתייחס לארבע תחומים: תכנון עירוני ואזורי והפנמת שיקולי מים בתוכו, תכנון אלטרנטיבי של הניקוז העירוני ומניעת שיטפונות, שימור נגר עירוני והחדרתו לקרקע, חסכון במים ותוספת מים מקומית ממקורות לא קונבנציונאליים.

• **מטרה:** חיסכון באנרגיה.

**יישום 1:** תכנון שכונות ביו-אקלימיות, מרמת השכונה ועד רמת הבית הבודד. לדוגמה, שכונה ביו-אקלימית ניסיונית מתוכננת בבאר שבע.

**יישום 2:** תכנון סביב מערכות הסעת המונים. לדוגמה, בבאר שבע מתוכנן רובע של 17,000 יחידות דיור הנסמך על מערכת הסעת המונים שכוללת רכבת, רכבת קלה, ותחבורה ציבורית.

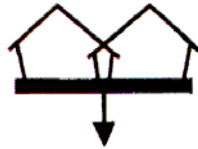
**יישום 3:** תכנון בניינים תוך חסכון באנרגיה בתהליך הבניה, ובשימוש ותחזוקת מבנים.

• **מטרה:** טיפוח ותחזוקה נאותה לאורך זמן של תשתיות, ומתקנים ציבוריים, החל מפארקים וכלה במתקני בטיחות של מבני ציבור. חיסכון ארוך טווח ומצטבר במשאבי כוח אדם ובמשאבים חומריים.

**יישום:** תכנון מוטה תחזוקה - תכנון של המרחב האורבני בהתייחסות לכל 'מעגל החיים' של האתר ותכנון מושכל של מערכות ותשתית המבנה. התאמה בין המערכות האורבניות שתוכננו לאפשרויות התחזוקה של הרשות המקומית למניעת התדרדרות המערכת. תכנון זה בא לידי ביטוי בעיצוב מערכות תשתית ושטחים פתוחים נוחים וקלים לתחזוקה.

• **מטרה:** תכנון נכון של הבית המשותף והמרחבים המשותפים על מנת להבטיח רמה נאותה וצמצום מחיר התחזוקה.

**יישום:** הכנת הנחיות תכנון לתחזוקת בתים – הבית המשותף. הכנת הנחיות לתכנון, ניהול, שימור, ותחזוקה של הבית המשותף. בחינת אספקטים של ניהול המרחב המשותף, תחזוקה, זיקה לשטחים משותפים והתאמת הבניה לצרכי הדייר. הנחיות אלו מתוכננות להוות בסיס לחקיקה חדשה בנושא.



משרד הבינוי והשיכון

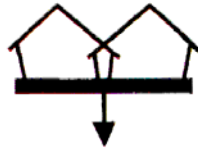
- מטרה:** תכנון עיר ואזור פיזי אשר מעודד פעילות כלכלית מאוזנת.

**יישום:** הכנת הנחיות תכנון הבודק את יחס האיזון הכלכלי של ערים ועיירות, כתוצר של תשלומי ארנונה, המספק רמת שירותים גבוהה לתושבים. ההנחיות יאתרו את כמות המסחר והתעסוקה מול כמות המגורים אשר יהפכו את העיר לעצמאית כלכלית.
- מטרה:** שמירה על אחדות מרכיבי התכנון.

**יישום:** הגדרת נוהל אחד לתכנון שמתבסס על שלבי תכנון ברורים. הגדרת רמת שירותים ומחויבות של צוות התכנון בכל המקצועות עבור שלבי התכנון השונים, והכנת תעריף בהתאם לנוהל.
- מטרה:** פיקוח בקרה ושמירה על איכות התכנון.

**יישום:** הנחיות תכנון, תכנון מפורט לביצוע, נספחי בינוי וכד' הם חלק מהמנגנונים המאפשרים את האיכות הגבוהה של התכנון. (פרוט בפרק פיקוח ובקרה)

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - תכנון עיר ואזור לפיתוח בר קיימא			
מדיניות: תכנון בכל המאפשר איכות חיים בסביבה הולמת ומגורים נאותים תוך פגיעה מינימאלית בטבע. הכנה ועדכון של הנחיות תכנון המאפשרים תכנון בר קיימא.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
הקמתן של שכונות עם תשתיות ששומרות על איכות הסביבה ובניה של מבנים שפגיעתם בסביבה פחותה	+ -	+ -	+ +
מעורבות ציבורית. תכנון עיר ואזור אשר ער לצרכי הקהילה המקומית, לוקח חלק בידוע התושבים, ומגביר את הדמוקרטיזציה של התכנון	+ -	+ -	+ +
בנייה של תמהיל דירות אשר מיושב במגוון אוכלוסיות ורגיש לצרכים החברתיים, הכלכליים והסביבתיים של הקהילה	+ +	+ +	+ +
שמירה על איכות הסביבה של הפרט וצמצום הפגיעה בטבע	+ -	+ +	
תכנון בראיה כוללת לפיתוח בר קיימא	+ +	+ +	+ +
ייעול השימוש במשאב הקרקע	+ -	+ +	+ +
שימור משאב המים	+ -	+ +	
חיסכון באנרגיה	+ -	+ +	
טיפול ותחזוקה נאותה לאורך זמן של תשתיות,	- -	+ +	



משרד הבינוי והשיכון

ומתקנים ציבוריים			
++	+ -	- -	תכנון נכון של הבית המשותף והמרחבים המשותפים על מנת להבטיח רמה נאותה וצמצום מחיר התחזוקה
	++	+ -	תכנון עיר ואזור פיזי אשר מעודד פעילות כלכלית מאוזנת
		++	שמירה על אחידות מרכיבי התכנון
	++	+ -	פיקוח בקרה ושמירה על איכות התכנון

## 5.2 טיפול במרקמים אורבנים וכפריים וותיקים

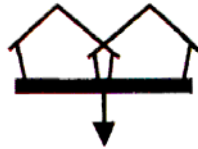
המטרה היא לייצר תהליך פיזי לחידוש מתחמים, שכונות וישובים כפרים אשר עברו תהליך התיישנות, והפיכתם לאבן שואבת למגוון אוכלוסיות רחב. הטיפול לרוב ברמת המתחם והמרקם כוללים את השבחת המרחב הציבורי – שירותיים, מוסדות ציבור וכן שיפוץ ושדרוג מלאי הדיור הקיים. שדרוג האזור יגביר את אטרקטיביות הדיור ויגדיל את מספר התושבים. כתוצאה מושגת ציפוף וניצול טוב יותר של התשתיות האורבניות, הכפריות והציבוריות.

### 5.2.1 מדיניות

התחדשות עירונית, טיפול במרקמים ותיקים ושיקום שכונות במסגרת שדרוג תנאי הדיור, איכות המגורים, סביבת המגורים ורמת התשתיות הציבוריות. צמצום פערים אורבנים כרוך בתכנון פיזי אשר מגדיל את האפשרויות וההזדמנויות הכלכליות-חברתיות של קבוצות ואנשים מוחלשים.

### 5.2.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** התחדשות עירונית – חידוש ושדרוג המרחב האורבני בדגש על מרכזי הערים תוך התמקדות במתחמים הכוללים תשתיות לשדרוג, החייאה קהילתית, ועידוד כלכלי תוך שמירה על משאב הקרקע.
- יישום 1:** תוכניות פינוי בינוי: פינוי מתחמים לשדרוג באמצעות בנייה מחודשת על אותו מתחם בתוספת אחוזי בניה. מימון שדרוג התשתיות והשטחים הציבוריים מתבצע כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור. בסוף התהליך הדייר מקבל דירה אחרת משודרגת ולרוב גדולה יותר עם תשתיות חדשות באזור מגורים המאופיין בצפיפות גבוהה יותר.



משרד הבינוי והשיכון

**יישום 2:** עיבוי עירוני: עיבוי וציפוף מתחמים הכוללים את הרחבת יחידות הדיור. העיבוי משמש מנוף לחידוש התשתיות הפיזיות כאשר המערכת הציבורית משדרגת את מוסדות הציבור. יישום יעיל של 1 ו-2 נסמך על:

- בחינה ואיזון מחירי הנדל"ן במסגרת תכנון כולל.
- קיום חקיקה המסדירה ומרחיבה את הפטור מתשלום היטלים לשיקום שכונות.
- בחינה של חקיקה המאפשרת את קיומן של פרויקטי התחדשות על פי דעת רוב התושבים, כלומר דייר אחד שמתנגד לא יוכל להכשיל את הפרויקט; על ידי חקיקה כזאת מתקצר הזמן עד ההוצאה לפועל של הפרויקט וניתן יהיה להרחיב את היקף הפרויקטים.

● **מטרה:** תוכניות "מרקם ותיק" - חידוש ופיתוח של מרקמים ושכונות באמצעות אסטרטגיות לשדרוג אזורים עירוניים בהן מחירי הקרקע נמוכים ושוללים את כדאיות השדרוג על ידי ציפוף או עיבוי, ופינוי בינוי.

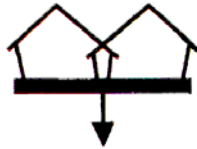
**יישום:** הכנת תוכניות התחדשות תוך יצירת תכנון אטרקטיבי הממתג את המרקם, ויצירת כלי מימון ציבוריים ופרטיים אשר משלבים ומדגישים את ייחודיות המקום: ארכיאולוגיה, מורשת, או תרבות. נקודות ציון ייחודיות אלו משמשים "עוגני" פיתוח לאזור כולו. בנוסף, התוכניות מאתרות פרויקטי יזמות כלכלית אשר ישימים בטווח המייד. לדוגמה, תוכניות "מרקם ותיק" 2005-07: באר שבע, אור עקיבא, שדרות, דימונה; בשנת 2007-08 יתווספו עוד כשש ערים לתוכנית.

● **מטרה:** שיקום וחידוש שכונות על פי מדרג וקריטריונים קבועים לזכאות.

**יישום:** הכנת תוכניות שדרוג של מבנים אינטגרטיביות הכוללות הרחבות דיור, שדרוג המבנה, טיפוח שטחים משותפים, שדרוג התשתיות. לתוכנית שיקום אינטגרטיבית פוטנציאל לשפר את איכות החיים בשכונה בצורה רחבה ולהטיב את אופי האזור. ליישום מלא של מטרה זאת מתבקשת ההרחבה של הגדרת פרויקט שיקום שכונות על מנת להכליל שכונות אשר נבנו בבנייה לא רוויה, לדוגמה כפרים ערביים, מושבים וכו'.

● **מטרה:** הגדלת מספר השכונות המשתתפות בפרויקטי שיקום על ידי הכנסת מודלים של שותפויות ציבוריות-פרטיות (PPP's) Public Private Partnership.

**יישום:** המשרד מוביל פרויקטים של שותפויות ציבוריות פרטיות כאשר הוספת יחידות דיור חדשות על ידי יזמים פרטיים מממן את הרחבתם ושיפוצם של מבנים לשיקום.



משרד הבינוי והשיכון

- מטרה:** מעורבות הציבור בתהליך התחדשות עירונית ושיקום השכונה בכדי לאפשר לתושבים לקחת חלק פעיל בתכנון שכונת מגוריהם והתאמת אופי ומבנה הישוב/שכונה לרצון הציבור.
 

**יישום 1:** שיתוף התושבים מלווה בחלוקת הסמכויות הביצועיות של הפרויקט ומלווה בחלוקת אחריות על התוצאות: נציגות התושבים לוקחת חלק מצוות ההיגוי של שיקום השכונה, העמדת אנשי מקצוע כ"מתרגמי" תכנון, על מנת לאפשר לצרכי התושבים לבוא לידי ביטוי בתכנון. נבחנת האפשרות להרחבת החלטת הממשלה לכלול עוד ישובים בפרויקט שיקום שכונות- הפן חברתי. וקביעת פרוט הישובים והשכונות לשיקום על פי חולשת הקהילה. כמו כן, שילוב עם מקורות מימון משלימים לא ממשלתיים להעצמת הקהילה חברתית וכלכלית.

**יישום 2:** במסגרת פרויקט פינני בינוי שדרוג המבנים מתבצע ביוזמת הדיירים על בסיס חבילת עסקה רווחית עבור הקבלן ותושבי המקום.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - טיפול במרקמים אורבנים וכפריים וותיקים			
מדיניות: התחדשות עירונית, טיפול במרקמים ותיקים ושיקום שכונות במסגרת שדרוג תנאי הדיור, איכות המגורים, סביבת המגורים ורמת התשתיות הציבוריות.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
התחדשות עירונית	++		
תוכניות "מרקם ותיק"	+ -		
שיקום שכונות על פי מדרג וקריטריונים קבועים לזכאות	++		
הגדלת מספר השכונות המשתתפות בפרויקט שיקום על ידי הכנסת מודלים של Public Private Partnerships	--	+ -	++
מעורבות הציבור בתהליך שיקום השכונה	+ -		



## 5.3 טיפול במלאי יחידות הדיור הישן

מלאי הדיור בישראל הולך ומתדרדר עקב רמת תחזוקה נמוכה. כיום, בפועל אין הסדרה של כללי תחזוקה, לוח זמנים, סוגי טיפוח, מימון וכד'. משרד הבינוי והשיכון סבור כי אסטרטגית ההשקעה בקיים צריכה להיות שוות ערך ואולי אף יותר, מול השקעה בבנייה בשכונות חדשות.

### 5.3.1 מדיניות

פיתוח תוכניות של טיפוח, החזקה, טיפוח ושמירה על מלאי הדירות הקיים ללא קשר לסוג המתחם, אוכלוסייתו, שימושו, והפוטנציאל הגלום בו.

### 5.3.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** יצירת מנגנון של תחזוקה ושדרוג של מבנים שנבנו לפני 1980 (כולל חיזוק בפני רעידות אדמה). התמקדות ברמת המבנה וצעד משלים למטרת העל "שמירה על קורת גג נאותה בסביבה הולמת לכל התושבים".

**יישום:** הקמה של מערכת שותפות בינמשרדית: בעל דירה, רשות מקומית, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון. בשותפות זאת תגובש המדיניות, דרכי הביצוע והמימון לתחזוקה ושדרוג המבנה. כל גוף בשותפות יתרום מתחום מקצועיותו כאשר לרשות המקומית תפקיד מרכזי בביצוע. אחד הכלים הנבחרים ליישום הוא שימוש נרחב יותר בחוק שיפוץ בתים ואחזקתם תש"ם – 1980 תוך עריכת התיקונים המתבקשים. במקביל נבחנות דרכים להקמתו של מנגנון ארגוני (כגון, קרן ייעודית, משכנתאות, סבסוד בינים וכד') בכדי להתמודד עם בעיות המימון שבטיפוח, החזקה, טיפוח ושמירה על מלאי הדירות הקיים.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - טיפוח במלאי יחידות הדיור הישן			
מדיניות: פיתוח תוכניות של טיפוח, החזקה, טיפוח ושמירה על מלאי הדירות הקיים ללא קשר לסוג המתחם, אוכלוסייתו, שימושו, והפוטנציאל הגלום בו.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
יצירת מנגנון של תחזוקה ושדרוג של כלל המבנים שנבנו לפני 1980	- -	+ -	+ +



משרד הבינוי והשיכון

## 6 פרק ג' - רישוי תקינה, אבטחת איכות ובטיחות

יצירת בסיס ארגוני וממסדי המסדיר במבט ארוך טווח את ענף הבנייה לעמידה בסטנדרטים בטיחותיים ואיכותיים תוך פגיעה מינימאלית באדם ובטבע.

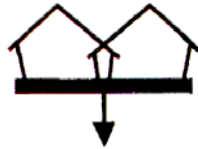
### 6.1 רגולציה והסדרת נורמות הבנייה והפיתוח

#### 6.1.1 מדיניות

רגולציה וסטנדרטיזציה של ענף הבנייה להשגת רמת איכות ומקצועיות תואמות חזון המשרד בבנייה ופיתוח.

#### 6.1.2 מטרות ויישומן

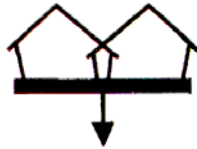
- **מטרה:** ריכוז תקני הבנייה בקוד משולב. איגוד הנחיות המשרד לפי נושאים ויצירת אוגדנים מחייבים ליזם:
  - גיבוש "קוד הבנייה והפיתוח" – מערכת קבצי חיקוקים הכוללת את החוקים, תקנות, ותקנים המכילים דרישות בתחום הבנייה והפיתוח. כולל, ריכוז תקינה רחבה המפרטת את הדרישות המינימאליות של הפעילות בעבודות הבנייה והפיתוח.
  - עדכון "המפרט הכללי" – פרוט דרישות הביצוע של כל מרכיב ופעילות בעבודות הבנייה והפיתוח.
- **יישום:** ארגון מחדש של כל החיקוקים והתקנות בסדר לוגי ובתקונת של דרישות תפקודיות. מיפוי התקנים והמפרטים הקיימים והנדרשים, מיונם בהתאם לחשיבותם ואיגודם בקובץ בהתאם לכל עניין ונושא. במקביל, הקמת מערכת מידע ציבורית כוללת בתחומי התכנון והבנייה.
- **מטרה:** גיבוש, הכנה וריכוז נורמות הבנייה באוגדני בנייה ופיתוח לתכנון ובינוי בר קיימא.
  - **יישום:** הטמעת עקרונות התכנון ופיתוח כפי שמובאים בפרק 5 "תכנון פרוגרמות ופיתוח" - תכנון והנחיות תכנון בתקנות אוגדן הבנייה והפיתוח ליזמים. לדוגמה החלה של "קוד הבנייה" לחסכון באנרגיה, שימור הקרקע, ייעול השימוש בקרקע, בנייה נגישה לקהילה והחלה של תקנות בנייה לבינוי מוטה תחזוקה.



### משרד הבינוי והשיכון

- **מטרה:** ניהול וארגון מכרזים כאשר מושם דגש על טיב המוצר הסופי.  
**יישום:** נבחנות האפשרויות לשינוי חוק המכרזים בכדי לכלול פרמטרים של טיב הביצוע. זאת בניגוד לשיטה הנפוצה היום בהן הזכייה נבחנת רק על פי המחיר הנמוך ביותר. על מנת ליצר שיטות מכרז מיוחדות לנושאי בינוי הכוללות התחשבות בטיב הבינוי המוצע יש צורך לעבודה משותפת עם משרד האוצר והחשב הכללי.
- **מטרה:** נכון לשנת 2006 ישנן כ- 400,000 דירות שנבנו לא בסטנדרט הראוי לעמידה בפני רעידות אדמה. משרד הבינוי והשיכון שם למטרה לקדם את חיזוק המבנים האלו<sup>5</sup>.  
**יישום:** נבחנת האפשרות ליצירת תמריצים כלכליים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על ידי מתן משכנתאות ייעודיות ופרמיית ביטוח מופחתת לדירה ממוגנת. בנוסף, הקמת צוותי משימה בינמשרדיים (יחד עם הרשויות המקומיות) לטיפול בחיזוק מבנים ותחזוקת דירות.
- **מטרה:** הפחתה במספר העברות הסביבתיות שמתבצעות על ידי קבלנים רשומים.  
**יישום:** נקיטת צעדים משמעותיים נגד קבלנים אשר ביצעו והורשעו בעברות סביבתיות.
- **מטרה:** עמידה באיכות ותקני משרד הבינוי והשיכון.  
**יישום:** הקפדה יתרה לתהליך בו באמצעות החוזים שנחתמים עם הקבלנים הם מחויבים לאיכות ולתקנים המפורטים בחוזה ועל כן נשמרת אבטחת האיכות. במידה ויש הפרה של החוזה מתבצעת חליטה של הערבויות המופקדות בידי המשרד.
- **מטרה:** אבטחת איכות בבנייה חדשה.  
**יישום:** יצירת מערך ביטוחי משותף ליזם ולרוכש הדירה המלווה בפיקוח מוגבר הנותן כיסוי לפגמים בבינוי, בדרך זאת, נמנעות תביעות נזיקין ארוכות ומסורבלות.

<sup>5</sup> הממשלה, עת שאישרה את תמ"א 38, מינתה ועדת מנכ"לים לבחון את יישום התמ"א. תמ"א 38 מציעה לממן את חיזוק המבנה על ידי הוספת קומה. פתרון זה טוב לאזורים מסוימים אך באופן כללי חסר וכוללני מדי, על כן קיים צורך בהתערבות נוספת.



משרד הבינוי והשיכון

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - רגולציה והסדרת נורמות הבנייה והפיתוח			
מדיניות: רגולציה וסטנדרטיזציה של ענף הבנייה להשגת רמת איכות ומקצועיות תואמות חזון המשרד בבנייה ופיתוח.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
ריכוז של תקני הבנייה של המשרד	+ -	+ +	
גיבוש, הכנה וריכוז נורמות הבנייה באוגדני בנייה ופיתוח לתכנון ובינוי בר קיימא	+ -	++	
ניהול וארגון מכרזים כאשר מושם דגש מרכזי על טיב המוצר הסופי	+ +	+ +	
חיזוק מבנים לעמידה בפני רעידות אדמה	- -	+ -	+ +
הפחתה במספר העבירות הסביבתיות שמתבצעות על ידי קבלנים רשומים	- -	+ -	+ +
עמידה באיכות ותקני משרד הבינוי והשיכון	+ -	+ +	
אבטחת איכות בבנייה חדשה	+ -	+ +	

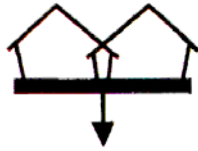
## 6.2 שוויון באיכות התשתיות

### 6.2.1 מדיניות

אבטחת שוויון והגינות סביבתית באיכות התשתיות של שכונות חדשות ללא קשר למיקומן הגיאוגרפי.

### 6.2.2 מטרות ויישומן

- מטרה:** כלל הבנייה של שכונות חדשות טעונה עמידה בסטנדרטים ורמת תשתיות שנקבעו בהנחיות המשרד ללא קשר לערך הקרקע או הישוב. כמו כן, השוואת איכות התשתיות באזורים ותיקים בישובים כפריים להרחבות חדשות. במעמד הרחבת הישוב הכפרי, במידת האפשר, יתבצע שדרוג התשתיות של האזורים ותיקים בישוב.
- יישום:** קביעה והגדרה של רמת איכות התשתיות בכדי שייכללו אלמנטים כגון טיפול בשפכים, מתקני איסוף אשפה ומחזור, שימור אנרגיה, נגישות לבעלי מוגבלויות וכד'. תשתיות אלו יבוצעו במידת האפשר בהקמתן של שכונות חדשות והרחבות ישובים אשר בסמכות המשרד ללא קשר למיקומן הגיאוגרפי. לצורך כך בישובים הכפריים נבחנת האפשרות להקמת צוות פעולה להתחדשות כפרית.



משרד הבינוי והשיכון

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - שוויון באיכות התשתיות			
<b>מדיניות:</b> אבטחת שוויון והגינות סביבתית באיכות התשתיות של שכונות חדשות ללא קשר למיקומן הגיאוגרפי.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
כלל הבנייה של שכונות חדשות טעונה עמידה בקריטריונים ורמת תשתיות שנקבעו בהנחיות המשרד ללא קשר לערך הקרקע או הישוב	++		
השוואת איכות התשתיות באזורים ותיקים בישובים כפריים להרחבות חדשות	+ -	++	



## 7 פרק ד' – טיפול באוכלוסיה

משרד הבינוי והשיכון יפעל לקידומן של מטרות דיור חברתיות-לאומיות, קורת גג לכל תושב ולצמצום ממימדי העוני.

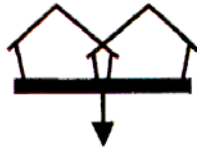
### 7.1 הגדלת מספר בעלי הדירות

#### 7.1.1 מדיניות

הגדלת מספר האנשים בעלי דירות והפחתה במספר המתגוררים בשכירות - מגורים בבעלות הם נכס רב-דורי המהווה הון משפחתי נצבר אשר תורם ליציבות המשק והחברה. במקביל יצירת מסלול לשכירות ארוכת טווח לקבוצות אוכלוסיה שאינן מעוניינות או מסוגלות לרכוש דירה משלהן.

#### 7.1.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** משכנתאות נוחות יותר ליותר תושבים.  
**יישום 1:** הגדלת מעורבות המשרד בסבסוד ריבית המשכנתא. משכנתאות משרד הבינוי והשיכון מורכבות מזוג מרכיבים פיננסיים: סכום המשכנתא (הקרן) והריבית על הקרן. משכנתאות המשרד נבדלות ממשכנתאות הבנקים בשער הריבית על הקרן ובתנאי תשלום ההחזר. הכוונה היא להותיר את תפקידי מתן הקרן בידי הבנקים ולהתמקד במתן הסובסידיה על הריבית. בדרך זאת, משרד הבינוי והשיכון יוכל להתרכז ביצירת תנאים נוחים בהחזר המשכנתא ללא הצורך לערוב את מתן האשראי לפרט.  
**יישום 2:** המשרד בוחן את האפשרות לפתח תוכנית משכנתאות למטרת הרחבת דירה, שיפורה, או חיזוק מבנה המגורים נגד רעידות אדמה.  
**יישום 3:** יצירת מנגנון הנותן תוספת זכויות למשכנתא עבור משפחות שגרות בתנאי צפיפות יתר.
- **מטרה:** התייעלות הדיור הציבורי – הסבה לבעלות של הדיירים.  
**יישום:** ישנן כ-100,000 דירות בדיור ציבורי. ברשות הפרט הנטייה לתחזוקת הנכס טובה יותר. על כן נבחנת האפשרות להעברתם לרשות הפרט על ידי מתן הנחות לטובת הרוכשים. כצעד משלים אוכלוסיות חלשות יקבלו השתתפות בשכר דירה.



משרד הבינוי והשיכון

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - הגדלת מספר בעלי הדירות			
מדיניות: הגדלת מספר האנשים בעלי דירות והפחתה במספר המתגוררים בשכירות.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
הגדלת היקף הסיוע: משכנתאות נוחות יותר ליותר תושבים	+ -	+ +	
התייעלות הדיור הציבורי - עידוד בעלות על ידי הדירים	+ +		

## 7.2 סיוע לאוכלוסיות מיוחדות

### 7.2.1 מדיניות

סיוע לאוכלוסיות מיוחדות, ומציאת פתרונות דיור על פי צרכיהם – קורת גג לכל תושב.

### 7.2.2 מטרות ויישומן

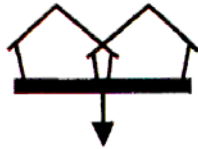
- מטרה:** הסדרת הבנייה ללא היתר ומתן פתרונות דיור נאותים כולל תוספת זכויות בניה לציפוף במיוחד במגזר הערבי, הבדואי והחרדי.

**יישום:** גיבוש רפורמה שכוללת:

  - קביעת כללים להחלטה על הסדרה.
  - תכנון בתקציבי המשרד.
  - קביעת כללים לסיוע במימון תשתיות.
- מטרה:** הגברת היציבות והביטחון הכלכלי-חברתי שבדיור בשכירות.

**יישום:** עידוד בנייה של דירות מגורים המיועדים לשכירות ארוכת טווח ללא צורך ברכישת הדירה אך עם היציבות במגורים קבועים לתקופות ממושכות.
- מטרה:** סיוע בשיכון ומציאת פתרונות דיור מותאמים אישית לצרכי התושב הפרטניים כגון: גיל, גודל משפחה, מגבלות פיזיות, מגבלות זמניות וכד'.

**יישום 1:** נבחנת האפשרות לגיבוש מבחן תקופתי השוואתי שימשם ככלי לבחירת מתן סוג הסובסידיה בדיור. בחירת הסובסידיה תהיה על פי צרכי הפרט, לדוגמא מעבר מסיוע בשכר דירה לסיוע במשכנתא.



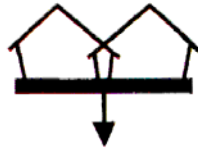
משרד הבינוי והשיכון

**יישום 2 :** הגדלת אפשרויות המעבר מדיור בשכירות לדיור בבעלות. נבחנת האפשרות לגיבוש תהליך בו המשרד יוצר תמריץ אשר ממיר, במצבים מסוימים, את תשלומי השכר דירה לתשלומי קניית הדירה.

- **מטרה:** חיזוק היכולת הכלכלית בהחזרי המשכנתא בקרב אוכלוסיות מוחלשות.  
**יישום:** נבחנת האפשרות להקמת מנגנון בדיקה תקופתי הבוחן את הצורך בסיוע כמענה לקושי זמני בהחזר בתשלומי המשכנתא.

- **מטרה:** הגדלת האפקטיביות של תמיכות המשרד.  
**יישום:** קישור תמיכות הדיור של משרד הבינוי והשיכון עם קצבאות ביטוח לאומי למתן סיוע "מותאם אישית". התאמה אישית של הסיוע הממשלתי בתחום הרווחה והדיור מיועד לשפר את התמיכה החברתית-כלכלית באוכלוסיות מוחלשות והקטנת היקפי "מלכודת העוני".

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - סיוע לאוכלוסיות מיוחדות			
מדיניות: סיוע לאוכלוסיות מיוחדות, ומציאת פתרונות דיור על פי צרכיהם – קורת גג לכל תושב.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
הסדרת הבנייה ללא היתר כולל תוספות זכויות בנייה לציפוף – בדגש על המגזר הערבי, הבדואי והחרדי	+ -	+ +	
הגברת היציבות והביטחון הכלכלי-חברתי שבדיור בשכירות	+ -	+ +	
סיוע בשיכון ומציאת פתרונות דיור מותאמים אישית	+ -	+ +	
חיזוק היכולת הכלכלית בהחזרי המשכנתא בקרב אוכלוסיות מוחלשות	- -	+ -	+ +
הגדלת האפקטיביות של תמיכות המשרד	+ -	+ +	



משרד הבינוי והשיכון

## 8 פרק ה' - שיווק ופעילות בשטח

יצירת מערכת שיווק המחזקת את הקשר החיובי שבין יזמות, בנייה ופיתוח בר קיימא. כמו כן, הפעלת יד מכוונת כלכלית המגדילה את הזדמנויות הדיור של כל מגוון האוכלוסיות.

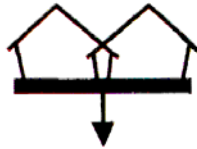
### 8.1 שיווק במסלולים מיוחדים המאפשרים דיור במחיר סביר

#### 8.1.1 מדיניות

יצירה והפעלה של מסלולי שיווק המאפשרים דיור נאות ארוך טווח לכל משפחה על פי רצונות הדיירים הפוטנציאליים.

#### 8.1.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** "מחיר למשתכן" - הפעלת מסלול שיווק ייחודי בו המכרז הוא על מחיר הדירה הסופי ולא על מחיר הקרקע. במצב רגיל היזם מגיש הצעה לרכישת קרקע לבנייה של מגורים על בסיס השטח לבניו. בדרך זאת אין שליטה על המחיר הסופי של הדירה בזמן יציאתה לשוק. במסלול מחיר למשתכן, לעומת זאת, מחיר הדירה נקבע מראש עם עדיפות לזכאים מחוסרי דירה.
- **יישום:** שיווק והתקשרות מול יזמים על בסיס תוצר סופי - דירות במחיר שנקבע מראש. היזם מחויב למכור כ- 50% מהדירות לזוגות צעירים. בנוסף מבוצעת בדיקה פרטנית לאיכות הבנייה.
- **מטרה:** שיווק למסלולי בנייה של דירות להשכרה ארוכת טווח.
- **יישום:** מתן הטבות מס לשכירות ארוכת טווח ופרסום מכרזים לבנייה של מבני מגורים המיועדים לשכירות ארוכת טווח.
- **מטרה:** מעקב והיזון על מצב שוק הנדל"ן ומחירי הקרקע.
- **יישום:** תוצאות השיווק מהוות מדד ואינדקטור למספר תרחישים לטיפול:
  - התכנון כולל בניו ופיתוח יקר מדי (מבני ציבור גדולים, פארקים רבים וכד') אשר מביא את שיווק הקרקע לחוסר כדאיות.
  - לפעמים חוסר הצלחה בשיווק נובע מביקוש נמוך לאופי הבינוי המתוכנן (לדוגמה, ביקוש למגורים בצמודי קרקע ולא למגורים בשיכונים).



משרד הבינוי והשיכון

- במקרים אחרים התכנון המרחבי יוצר חוסר בביקוש. לדוגמה, חוסר הצלחה בשיווק של עיבוי עירוני כתוצאה משיווק "מתחרה" של הרחבה של ישוב כפרי באותו אזור.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - שיווק במסלולים מיוחדים המאפשרים דיור במחיר סביר			
מדיניות: יצירה והפעלה של מסלולי שיווק המאפשרים דיור נאות ארוך טווח לכל משפחה.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
"מחיר למשתכן" - הפעלת מסלול שיווק ייחודי בו המרכז הוא על מחיר הדירה הסופי	+	+	
שיווק למסלולי בנייה של דירות להשכרה ארוכת טווח	+	-	
מעקב והיזון על מצב שוק הנדל"ן ומחירי הקרקע	+	-	

## 8.2 ויסות מחירי הדירות

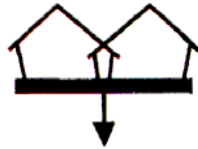
### 8.2.1 מדיניות

יצירת פתרונות דיור מגוונים לשמירה על מלאי דירות זמין שמשמש כווסת של מחירי הדירות.

### 8.2.2 מטרות ויישומן

- מטרה: שיווק של 30,000-35,000 דירות בשנה בראייה מרחבית מאוזנת המווסתת את השיווק בין הפריפריה, המרכז, והישובים הכפריים.
- יישום:** חלוקת הביצוע והשיווק למנות ולמגוון תוך ראייה כלכלית-חברתית במטרה למנוע כשלי שוק ופגיעה באוכלוסיות חלשות. הגדרת היצע לדיור מתבצעת על ידי תוכניות חומש אשר הוכנו לכל מחוזות המשרד באוגוסט 2005.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - ויסות מחירי הדירות			
מדיניות: יצירת פתרונות דיור מגוונים לשמירה על מלאי דירות זמין שמשמש כווסת של מחירי הדירות.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
שיווק של 30,000-35,000 דירות בשנה בראייה מרחבית מאוזנת המווסתת את השיווק בין הפריפריה, המרכז, והישובים הכפריים	+	-	



משרד הבינוי והשיכון

## 8.3 פעילות בת קיימא של החברות המשכנות

התוכנית האסטרטגית מצפה כי החברות משכנות שבאחריות המשרד יכינו תוכנית אסטרטגית לפעילות לפיתוח בר קיימא.

### 8.3.1 עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל

חברת עמידר ביצעה במהלך 2006 תכנון אסטרטגי לפעילות החברה. במסגרת עבודת המחקר לתוכנית נבחנו תחומי הדיור הציבורי בארץ ובמספר מדינות בעולם. התוכנית גיבשה 10 יעדים לביצוע במהלך השנתיים הקרובות ותוקפה 5 שנים. בהתאם לתוכנית החברה ולתוכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא של משהב"ש עמידר מעוניינת לקדם את הנושאים האלו (רשימה חלקית):

- טיפול באוכלוסיה – סיוע לאוכלוסיות מיוחדות:
  - הוסטלים לקשישים.
  - סיוע בשכר דירה לזכאים.
- שיווק ופעילות בשטח:
  - השתלבות בשכירות ארוכת טווח על ידי פיקוח ובקרה על הקבלנים / יזמים והפניית שוכרים.
- טיפול במרקמים אורבנים וכפריים ותיקים:
  - ביצוע שיקום שכונות פיזי.
  - שדרוג מבנים ותשתיות.
- שוויון באיכות התשתיות:
  - שיפור תשתיות ופיתוח.



## 9 פרק ו' – פיקוח ובקרה

### 9.1 בקרה וליווי התכנון

#### 9.1.1 מדיניות

יצירת מנגנונים המוודאים תכנון איכותי העונה ליעדים של פיתוח בר קיימא.

#### 9.1.2 מטרות ויישומן

- מטרה:** בדיקה ובקורת של הכדאיות הכלכלית – סביבתית של פרויקטי הבנייה אשר באחריות המשרד.

**יישום 1:** ליווי צמוד של התוכנית על ידי הדרג המקצועי במטה של המשרד.

**יישום 2:** הכנת נספחי בינוי לתוכניות מפורטות הכוללת בדיקה הנדסית פרטנית במבט תלת-ממדי של האתר כחלק מהתב"ע (תוכנית בינוי עיר).

**יישום 3:** ועדת האישורים הפנים משרדית בוחנת את הכדאיות הכלכליות של התוכניות שביזמת המשרד, נבחנת האפשרות של הרחבת מסגרת פעילות הוועדה על מנת שתוכל לשכלל בחישוביה את העלויות החיצוניות<sup>6</sup> של הפרויקטים הנבחרים.
- מטרה:** בקרת איכות תכנון מפורט לביצוע.

**יישום:** נכתב ואושר נוהל בקרת תכנון לביצוע המחייב לפני הוצאת מכרזי ביצוע.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - בקרה וליווי התכנון			
מדיניות: יצירת מנגנונים המוודאים תכנון איכותי העונה ליעדים של פיתוח בר קיימא.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
בדיקה ובקורת של הכדאיות הכלכלית – סביבתית של פרויקטי הבנייה אשר באחריות המשרד	+ -	+ +	
בקרת איכות תכנון מפורט לביצוע	+ -	+ +	

<sup>6</sup> עלויות חיצוניות משמע המחיר הכלכלי של פגיעה סביבתית אשר לרוב לא נכלל בשיקולים הכלכליים הרגילים. לדוגמה אחת מהעלויות החיצוניות בבנייה של אזור תעשייה הוא רמת זיהום האוויר שנפלט ומחיר פגיעתו בבריאות הציבור.



## 9.2 בקרה וליווי ביצוע פרויקטים

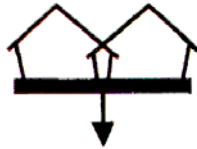
### 9.2.1 מדיניות

הגדלת יכולות ההערכה והבקרה על הפרויקטים שבאחריות המשרד.

### 9.2.2 מטרות ויישומן

- מטרה:** בדיקה ובקורת של התכנות הבנייה, צורת הבנייה, קצב הבנייה והפיתוח, של שכונות ישנות וחדשות, כך שאכלוס השכונה יתבצע בשלביות מאוזנת המתאימה לפיתוח התשתיות ומבני הציבור.
   
**יישום:** התאמת קצב הבנייה לקצב פיתוח התשתיות על ידי בקרה ומעקב על תקציבי פיתוח תשתיות ביוב, כבישים, מדרכות, תאורה, פינוי אשפה, שטחים ציבוריים פתוחים, וכו'.
- מטרה:** בדיקה, בקורת של יציבות הבניה לטווח הארוך.
   
**יישום:** בדיקת תנאי האתר כגון, תכונות הנדסיות של הקרקע טופוגרפיה ונתונים מיוחדים. בהתאם לשלבי התכנון ובהמשך ביצוע הבניה והתשתיות.
- מטרה:** שמירה על איכות בניה גבוהה.
   
**יישום 1:** חיוב קבלנים במעמד חתימת החוזה על רמת איכות בביצוע.
   
**יישום 2:** חילוט ערבויות קבלנים במקרים של אי עמידה בהסכמים.
   
**יישום 3:** העסקת מפקחים הבודקים ומוודאים את איכות הביצוע.
   
**יישום 4:** חיוב חברות הבניה להתקשר עם מכון בקרת בניה עצמאי, ממאגר משרד הבינוי והשיכון, לאישור תקינות מתכנון המגרש ועד לסוף ביצוע הבית. בקרת הבניה נעשית על פי מפרט אבני דרך שנקבע בחוזה מראש.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - בקרה וליווי ביצוע פרויקטים			
מדיניות: הגדלת יכולות ההערכה והבקרה על הפרויקטים שבאחריות המשרד.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
בדיקה ובקורת התכנות של קצב הבנייה והפיתוח של שכונות ישנות וחדשות כך שאכלוס השכונה יתבצע עם כל התשתיות המתאימות לכך	+ -	+ +	
בדיקה, בקורת של יציבות הבניה לטווח הארוך	- -	+ -	+ +
שמירה על איכות בניה גבוהה	+ -	+ +	



משרד הבינוי והשיכון

## 10 פרק ז' – מחקר

פיתוח מערך מחקרי המקדם פיתוח בר קיימא של ענף הבנייה.

### 10.1 מחקר כלכלי - חברתי

#### 10.1.1 מדיניות

ביצוע מחקר כלכלי וחברתי המשכלל מגוון רחב של גורמים לחיזוק מערך הסיוע בענייני תרבות, תחזוקת הדיור ויצירת מרחבים אטרקטיביים לאורך חיים.

#### 10.1.2 מטרות ויישומן

• **מטרה:** בחינה והצעה של הכלים המתאימים ביותר לעידוד ההתיישבות באזורי עדיפות לאומית.

**יישום:** ביצוע מחקר שיבחן את יעילות הכלים שננקטו בעבר והננקטים כיום ויציע את הכלים המתאימים ביותר (כולל כלים חדשים) לעידוד ההתיישבות באזורי עדיפות לאומית, באופן המועיל והיעיל ביותר, בטווח הקצר ובטווח הארוך. שימוש במגוון כלים בתחומים שונים, כגון: סיוע במענקים ומשכנתאות לדיור, הנחות בהחזרי פיתוח, הטבות מס, הטבות המסגרת החוק לעידוד השקעות הון, נושאי תחבורה, תעסוקה, חינוך, וכד'. הכלים הנבחרים מתחשבים בהגשמת יעדים שונים כגון, משיכת אוכלוסיה בעלת רקע סציו-כלכלי חיובי.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - מחקר כלכלי-חברתי			
מדיניות: ביצוע מחקר כלכלי וחברתי המשכלל מגוון רחב של גורמים לחיזוק מערך הסיוע בענייני תרבות, תחזוקת הדיור ויצירת מרחבים אטרקטיביים לאורך חיים.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
בחינה והצעה של הכלים המתאימים ביותר לעידוד ההתיישבות באזורי עדיפות לאומית	+ -	+ +	



## 10.2 קידום המחקר ההנדסי<sup>7</sup>

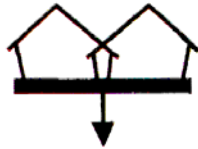
### 10.2.1 מדיניות

יצירת נדבכי ידע חדשים ועיבוי ידע קיים לצורך פיתוח משק הבנייה ולצורך פתרון בעיות במשק הבנייה.

### 10.2.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** קידום המחקר של הנדסת מבנים.
  - יישום 1:** חיזוק ושדרוג מבנים – יצירת מתודולוגיה מסודרת לתיקון מבנים, שחזור או שדרוג חוזקו המבני של המבנה.
  - יישום 2:** פיתוח גישות לאבחון כושרו של מבנה לעמוד ברעידת אדמה.
  - יישום 3:** מחקר לתכנון מבנים אשר יוכלו לעמוד ברמת נזק מסוימת עקב שריפה ופיצוץ (נושא מרכזי עקב התמוטטות מבנה התאומים בניו-יורק).
- **מטרה:** קידום מחקר חומרי בנייה וטכנולוגיה ליעילות אקולוגית והפחתת סיכונים סביבתיים.
  - יישום 1:** ניצול אגרגטים ממוחזרים מבטון ישן כמשאב לשימוש חוזר, בעיקר ליצור בטון חדש.
  - יישום 2:** שימוש במים מושבים ממקורות שונים וניצולם להכנת בטון וחומרי בנייה שוני.
  - יישום 3:** איתור וניתור חומרי כשל ובלייה במבנים ומערכות בנייה.
  - יישום 4:** ניצול מקורות חומרי גלם חדשים: מחקר להגדלת תכולת חומרים דקים (כגון חרסית) בבטון.
  - יישום 5:** פיתוח חומרים חדשים בעלי עמידות לעומסים דינאמיים.
- **מטרה:** מחקרים ליעול ושיפור ניהול הבנייה הפרטית והציבורית.
  - יישום 1:** תיעוש הבנייה – פיתוח שיטות בנייה מתקדמות חסכוניות בכוח אדם ומשאבים חומריים.
  - יישום 2:** בדיקת כדאיות של פרויקט בנייה פרטית (ניהול סיכונים, שיטות להשוואת השקעות בבנייה ועוד).
  - יישום 3:** ניהול בנייה ציבורית – הגברת יעילות מימוש (תכן, ביצוע, הפעלה) של גופים ציבוריים האמונים על רווחת הדיור ושרותי בינוי אחרים.

<sup>7</sup> מתוך: תוכנית אסטרטגית לקידום המחקר ההנדסי בבנייה, בהוצאת המכון הלאומי לחקר הבנייה, מרץ 2005.



משרד הבינוי והשיכון

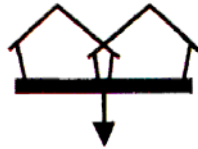
- מטרה:** מחקר לתפקוד פיזי של מבנים וסביבתם.

**יישום 1:** מחקרים לעודד בנייה בת קיימא. לדוגמה, אפיון פרוגרמות לתכנון שהוא בר קיימא ברמת היזם; פיתוח מדדים לבנייה בת קיימא; ואפיון ההשפעות הסביבתיות של טכנולוגית הבנייה השכיחה כיום.

**יישום 2:** מעקב אחר איכות אוויר תוך בנייה. לדוגמה, הכנת מאגר נתונים עבור פלטות מחומרים מקומיים כגון חומרי בנייה, ריהוט, ציוד וכד'.
- מטרה:** התמודדות עם בעיות בינדיסציפלינריות – כלל משקיות.

**יישום:** שימור הסביבה - שימור אנרגיה בבניינים, מחזור חומרי בנייה, הכשרת אתרי פסולת וכד'.

טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - קידום המחקר ההנדסי			
מדיניות: יצירת נדבכי ידע חדשים ועיבוי ידע קיים לצורך פיתוח משק הבנייה ולצורך פתרון בעיות במשק הבנייה.			
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
קידום המחקר של הנדסת מבנים	+	+	
קידום מחקר חומרי בנייה וטכנולוגיה ליעילות אקולוגית והפחתת סיכונים סביבתיים	+	-	+
מחקרים ליעול ושיפור ניהול הבנייה הפרטית והציבורית	+	-	+
מחקר לתפקוד פיזי של מבנים וסביבתם	+	-	+
התמודדות עם בעיות בינדיסציפלינריות – כלל משקיות	+	-	+



משרד הבינוי והשיכון

## 11 פרק ח' – ניהול והפצת מידע

חיזוק השקיפות ומחויבות משרד הבינוי והשיכון להפצת מידע ורמת שרות גבוהה לציבור הרחב ואנשי המקצוע בתחום.

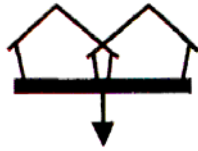
### 11.1 מתן רמת שרות גבוהה לציבור בנושאי בינוי ושיכון

#### 11.1.1 מדיניות

שימוש מוגבר באתר המשרד ובשער למשרדי הממשלה על מנת לספק מידע כללי לציבור בנושאי בינוי ושיכון, זכויות וחובות, לוחות ומחשבוני כלכליים, ומידע נרחב על שרותי משרד הבינוי והשיכון.

#### 11.1.2 מטרות ויישומן

- **מטרה:** פרסום מחקרים ותוכניות באינטרנט.  
**יישום 1:** עריכת תוכניות סטטוטוריות בפורמט הנדרש על פי לשכת התכנון על מנת שיופיעו באינטרנט.  
**יישום 2:** המחקרים שנעשים על ידי המשרד מפורסמים באתר האינטרנט של המשרד בתחומי: כלכלה, חברה, סקרים, מידע סטטיסטי, פעילות המשרד בביטאון "עת לבנות", ניירות עמדה, הנחיות תכנון, דוחות שונות, וכד'.  
**יישום 3:** פרסום תוכניות לא סטטוטוריות באתר המשרד.
- **מטרה:** פרסום מידע על פעילות המשרד באינטרנט.  
**יישום:** פרסום מידע בנושאים: סיוע בדירור, חוקים, פרויקטי בנייה, תוצאות מכרזים, המינהל לבנייה כפרית – רשימת מגרשים לבניית בנה ביתך, הודעות המשרד, הנחיות תכנון ותקנוני בנייה, פרויקטי בנייה עירונית, מאגר מתכננים / מודדים, מידע על החברות המשכנות ועוד.



### משרד הבינוי והשיכון

#### טבלת סיכום מטרות וטווח זמן ליישום - מתן רמת שרות גבוהה לציבור בנושאי בינוי ושיכון

**מדיניות:** שימוש מוגבר באתר המשרד ובשער למשרדי הממשלה על מנת לספק מידע כללי לציבור בנושאי בינוי ושיכון, זכויות וחובות, לוחות ומחשבוני כלכליים, ומידע נרחב על שרותי משרד הבינוי והשיכון.

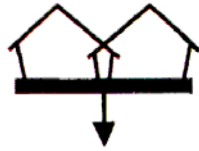
מטרה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
פרסום מחקרים ותוכניות באינטרנט	+ -	+ +	
פרסום מידע על פעילות המשרד באינטרנט	+ -		



משרד הבינוי והשיכון

## 12 ביבליוגרפיה

- א. ורשבסקי, תוכנית אסטרטגית לקידום המחקר ההנדסי בבנייה, המכון הלאומי לחקר הבניה, חיפה מרץ 2005.
- המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור, תל אביב 2005.
- מלאי תכנון - תוכנית חומש למחוזות משרד הבינוי והשיכון, אוגוסט 2005.
- תוכנית מרקם ותיק שדרות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים 2006.
- מידע חודשי, האגף למידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון, מאי 2006.
- עת לבנות מספר 2,3,4,5; האגף למידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון.  
[/http://www.moch.gov.il/Moch/EtLivnot](http://www.moch.gov.il/Moch/EtLivnot)
- דוח מספר 2 ביצוע החלטת ממשלה בנושא פיתוח בר קיימא, המשרד לאיכות הסביבה, יולי 2006.
- אג'נדה 21 והצהרת ריו; רקע, תקציר והיבטים ישראליים, המשרד לאיכות הסביבה אפריל 2002.
- נוסח החלטת ממשלה מספר 246, מאי 2003.
- תמונת השער -  
[http://greenpack.rec.org/our\\_earth\\_in\\_the\\_future/sustainable\\_development/index.shtml](http://greenpack.rec.org/our_earth_in_the_future/sustainable_development/index.shtml)



משרד הבינוי והשיכון

דוח זה הוכן על ידי:  
מר ירמי בן-שלום – יועץ לתכנון ופיתוח בר קיימא  
[j.ben-shalom@uclmail.net](mailto:j.ben-shalom@uclmail.net)