



מינהל ההנדסה מודיעין מכבים רעות

סיכום פעילות 2024

## תוכן עניינים

2	.....	דבר מהנדס העיר
3	.....	תקציר מנהלים
5	.....	אדר' העיר
6	.....	מחלקת תכנון עיר
8	.....	מידע תכנוני
9	.....	מחלקת בינוי ופיתוח
10	.....	מחלקת רישוי
12	.....	הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין
13	.....	מחלקת השבחה
15	.....	מחלקת פיקוח על הבניה
18	.....	מחלקת פניות הציבור
19	.....	מחלקת תנועה

אפריל 2025

## דבר מהנדס העיר

ראשית ארצה לשבח את עובדי מינהל ההנדסה, המהווים את ליבת העשייה התכנונית בעיר, אשר כמו כלל אזרחי המדינה, חוו ימים לא פשוטים מאז ה-7.10.2023. לצד המשבר הגדול, מתוך הבנה כי התחום בו אנו עוסקים נפגע וטרם שוקם, הצלחנו באמצעות עבודת צוות ושיתופי פעולה, לשמור על שגרת עבודה ועל שירות מקצועי לצד עמידה ביעדים הנדרשים.

במבט לאחור ניתן לומר בברור כי שנת 2024 התאפיינה בקידום מספר מהלכים תכנוניים רחבי היקף כפועל יוצא של אישור תכנית המתאר בסוף 2023. תכניות משמעותיות לתכנון ופיתוח מרחבי של העיר מודיעין מכבים רעות קודמו ולצדן הונחה תשתית להמשך הבנייה תוך הקפדה על איזון במרחב העירוני בין הצרכים הסביבתיים, הכלכליים, החברתיים והתרבותיים. עוד חשוב לציין כי ברבעון האחרון לשנה זו הוארכה הסמכתה של הועדה המקומית מודיעין כוועדה עצמאית לשנה נוספת.

בהליכי הרישוי והפיקוח קודמו היתרים ובוצעו התאמות ועדכונים לצד שמירה על איכות המרקם הבנוי ושמירה על חזות פני העיר ואיכויות הבניה כאשר ישנם שני מוקדים שהיוו את מרכז הפעילות בשנה זו:

- שכונת מורשת:

כ-80% מיחידות הדיור בשכונה כבר קיבלו תעודות גמר ונותרו כ-10 מגרשים לסיום בניה ואכלוס.

- מע"ר:

מגרש 21 קיבל תעודת גמר והחל באכלוס המסחר, המגורים והמלון.

כלל המגרשים האחרונים לפיתוח במע"ר נמצאים בשלבי פיתוח שונים.

החל מהלך תכנוני ושיפור וחיידוש פני כיכר העיר המחברת את כיכר התחבורה, מתחם הקניון ומגרש 21 אל

המע"ר דרך מגרש 10 לרבות קידום תכנית לתוספת זכויות ויצירת מרחב עירוני פעיל.

לצד כל אלו, חשוב להדגיש כי מינהל ההנדסה פועל לטיוב נתונים לטובת הנגשת מידע הנדסי מקצועי ואיכותי באופן שוטף באמצעות האתר ההנדסי הכולל מערכת מידע גיאוגרפי, ארכיב תיקי בנין, הנחיות מרחביות ופרסומי הועדה לתכנון ובניה. שירות לתושב ניתן באמצעים דיגיטליים ופרונטליים שונים ובאמצעות מערכת פניות ייעודית לטובת מענה מקצועי ומהיר עליו אנו מקפידים באופן שוטף.

בברכה,

אדרי' זיו גדון

מהנדס העיר מודיעין מכבים רעות

## תקציר מנהלים

### אדריכלית העיר

צוות אדריכלית העיר עסק בתכנון ועיצוב עירוני ברחבי העיר שתכליתו מימוש מדיניות התכנון העירונית בהיקפים שונים, כתיבת הנחיות מרחביות, קידום תכניות למבני ציבור, מוסדות חינוך, מסחר ותעסוקה. האגף פעל לקידום רישיונות עסק, פיתוח המרחב הציבורי תוך הקפדה על חזות העיר.

### מחלקת תכנון עיר

תכניות שקיבלו תוקף לתוספת זכויות בניה במ"ר ניתנו בעיקר לשטחים בייעוד מסחר, מלאכה ותעסוקה. כתוצאה צפויים גידול בהכנסות ויצירת מקומות עבודה חדשים בעיר.

### מידע תכנוני

בשנה זו נמסרו כ-200 תיקי המידע ברובם עבור בקשות לשינויים ותוספות בנייה בייעוד מגורים, בעיקר בשכונות רעות ואבני חן.

### מחלקת בינוי ופיתוח

המחלקה ממשיכה לסייע במימוש תכנית ההרחבות (מד/מק/43) ובשנה זו אושרו 43 נספחים אדריכליים ו-37 פטורים מנספח אדריכלי וזאת כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר. אושרה תכנית בינוי לשכונת כרמים מזרח וכן תכניות בינוי ופיתוח למתחמים ששווקו.

### מחלקת רישוי

נפח הפעילות של מחלקת הרישוי בשנה זו הינו בעיקר לאישור תכנית שינויים ותוספות בניה למגורים בעיקרן בשכונות רעות, משואה, נחלים, שבטים ומוריה. 44% מכלל בקשות אלו מכח תכנית ההרחבות (מד/מק/43). ניתן לראות קיטון ב-15% של סך הבקשות ביחס לשנה קודמת. שטחים עיקריים בבניה חדשה ניתנו בעיקר לשימושי מסחר, תעשייה ומבני ציבור. קיטון של כ-14% בסך השטחים (מ"ר) בהיתרי בניה, בהתאמה יחסית לקיטון בסך היתרי הבניה ביחס לשנה שעברה.

### הועדה לתכנון ובניה

התקיימו 11 ועדות משנה בהם נדונו תכניות בנין עיר, תכניות בינוי ומסמכי מדיניות. כמו כן, התקיימו 50 ועדות רשות רישוי ו-19 ועדות בסמכות מהנדס. בכלל הועדות נדונו בקשות להיתרים וניתן לראות קיטון של 22% במספר סעיפי הבקשות שהובאו לדיון, בהתאמה מסוימת לקיטון בבקשות שהוגשו.

### הכנסות:

סה"כ הכנסות מאגרות בניה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה בשנה זו 62.9 מ"ח.  
הכנסות מאגרות והיטלים עומדים על סכום ללא שינוי ניכר ביחס לשנה שעברה, כ-12 מ"ח. ביחס לשנה קודמת, חל גידול של 28% בסך ההכנסות הנובעים בעיקר מהכנסות מהיטל השבחה.

### מחלקת הפיקוח על הבניה

ניתנו תעודות גמר ל-1,380 יח"ד חדשות - קיטון של כ-26% ביחס לשנה קודמת (אכלוס שכונת מורשת). תעודות סיום בניה עבור תוספות בניה ניתנו ל-158 יח"ד - 19% מהן בשכונת אבני חן ו-16% בשכונת רעות.

### מחלקת אדריכלות נוף

מחלקת אדריכלות נוף פעלה בשנה החולפת לקידום וליווי תכניות בנין עיר וכן בבדיקה ואישור תכניות בינוי ופיתוח להיתרי בניה במרחב הציבורי והפרטי.

### מחלקת פניות הציבור

בשנת 2024 הועברו לטיפול המחלקה כ-540 מהמוקד העירוני. ביחס לשנה שעברה קיים קיטון של כ-10% בכמות הפניות הכוללת.

### מחלקת התנועה

בדומה לשנה קודמת, התקיימו 6 ועדות תנועה והועלו לדיון 140 סעיפים. המחלקה מספקת ליווי קבלנים ותושבים בוועדות היתרי עבודה במרחב הציבורי באופן שוטף. בנוסף, המחלקה מתעסקת בתכנון פרויקטים מיוחדים כגון: תכנון חניונים, הסדרת רמזורים ושינויים גיאומטריים.

## אדר' העיר

צוות אדריכלית העיר עוסק בתכנון, יזום ועיצוב עירוני ברחבי העיר שתכליתו מימוש מדיניות התכנון העירונית וקידום תכניות מסוגים שונים בקנה מידה ובהיקפים שונים, החל בתכניות אב, תכניות שכונתיות /אזוריות, וכלה בתכנון מפורט /נקודתי.

פעילות עיקרית בשנת 2024

- כתיבת הנחיות מרחביות ומדריכים העוסקים בתכנון ועיצוב עירוני  
בחינה ועדכון שוטף של הנחיות מרחביות.
- יישום תפיסות אורבניות חדשות ליצירת איכות חיים ברמה גבוהה.  
קידום הצעה להכנת הנחיות מרחביות בדבר התייעלות הועדה המקומית בנושא אנרגיה מתחדשת, אנרגיה מתקדמת וניהול של האנרגיה בשיתוף עם הממונה על אנרגיה מתחדשת בעיר ואגף מוסדות ציבור.
- קידום תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.  
ליווי תכנית שכונת המעיינות אשר תכלול כ-3,200 יח"ד בדגש על גיבוש עקרונות לתכנון טיפוסי בניה בהתאם לשפה העירונית, מיקום ותמהיל שטחים למבני ציבור ומוסדות חינוך לפי פרוגרמה.
- ליווי תכנון ובקרה של תכניות של מבני ציבור ומוסדות חינוך סה"כ כ-30 בקשות
- בקרה של תכניות לרישיון עסק-סה"כ כ- 100 בקשות כ- 70 בתי עסק חדשים + כ- 30 בקשות לחידוש ושינוי בעלות לרישיון עסק:  
קידום בקשות לרישיון עסקים מול מחלקת רישוי עסקים בעיקר לעסקי מזון במע"ר ובשכונת מורשת המתאכלסת וכן במבני תעשייה ומלאכה במרכז עינב ובפארק הטכנולוגי.
- ליווי פרויקטים עירוניים בדגש על הטמעת שפת הרחוב במרחב הציבורי.  
אישור חזיתות וחומרי גמר במסגרת ישיבות ליווי לפרויקטים חדשים וקיימים.

## מחלקת תכנון עיר

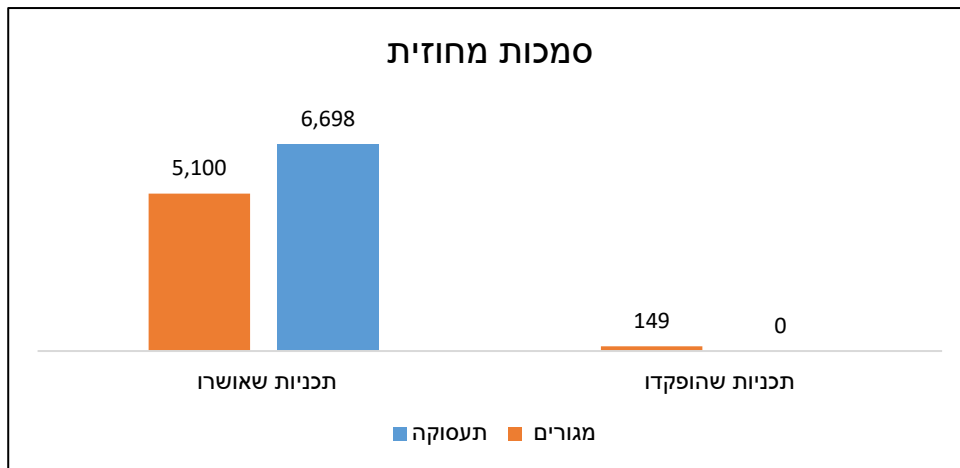
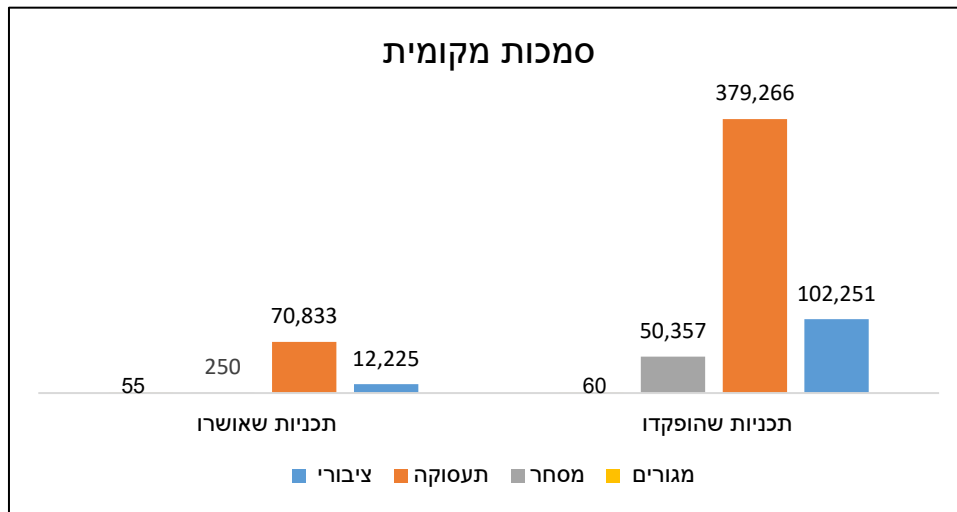
מחלקת תכנון עיר ליוותה בשנת החולפת תכניות משמעותיות ורחבות היקף במקביל לקידום תכניות נקודתיות למבני מגורים, מסחר ותעסוקה בשכונות העיר. קודמה תכנית להרחבת והעצמת אזור התעסוקה, הופקדה תכנית לתוספת זכויות בנייה באזור המלאכה המגדילה את מגוון הפעילויות והתפתחות המתחם וקובעת תנאים להקמת אצטדיון וארנה. כמו כן הואץ קידומה של תכנית שכונת "המעיינות" אשר תכלול כ-3,200 יח"ד, מוסדות ציבור ושטחי תעסוקה ומסחר. לצד אלו קודמו, בהתאם לתכנית המתאר, תכניות עבור כלל מעטפת השטחים הפתוחים והגבעות הדרומיות ובמסגרתן נדון הממשק בין השטחים הפתוחים למרחבים העירוניים הבנויים מתוך שאיפה ליצר חיבורים שיאפשרו גישה טובה לשטחים אלו לצד שמירה על האיכויות והטבע שבהם. לאחר מספר שנים של תכנון אינטנסיבי, קיבלה תוקף התכנית של החווה האקולוגית המשלבת מוסדות חינוך ופעילות קהילתית בנושאים אקולוגיים וחקלאיים.



### מהות התכניות שטופלו בסמכות מקומית

קביעת הוראות בינוי	תכנית שלד	שינוי בקו בניין	תוספת שימושים	הסדרת דרך	תכניות מפורטות למתחמים	ניוד זכויות בניה	תוספת זכויות בניה
27	1	4	2	3	2	3	26

**תוספת זכויות בניה במ"ר – חלוקת שטחים עפ"י מהות:**

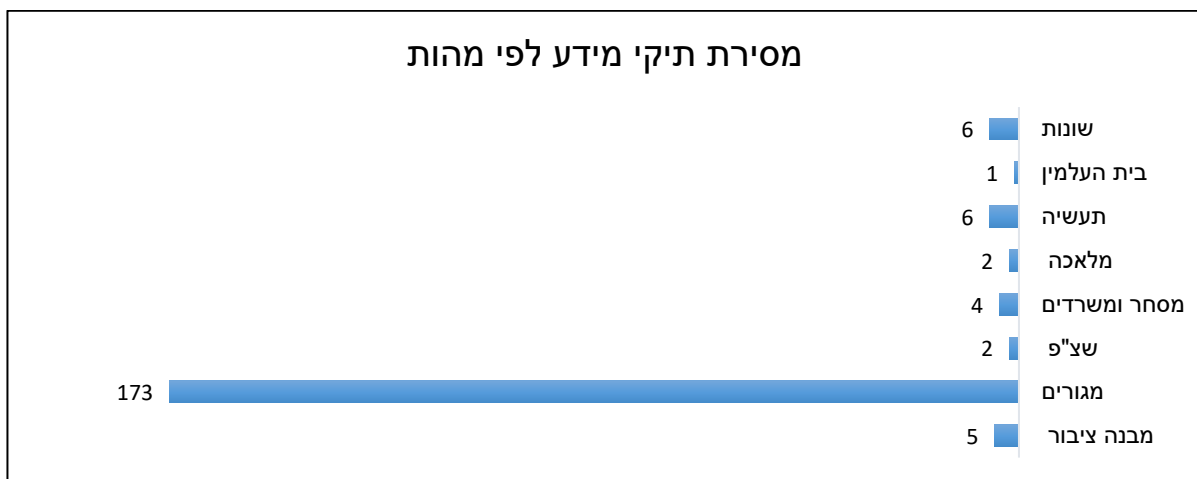
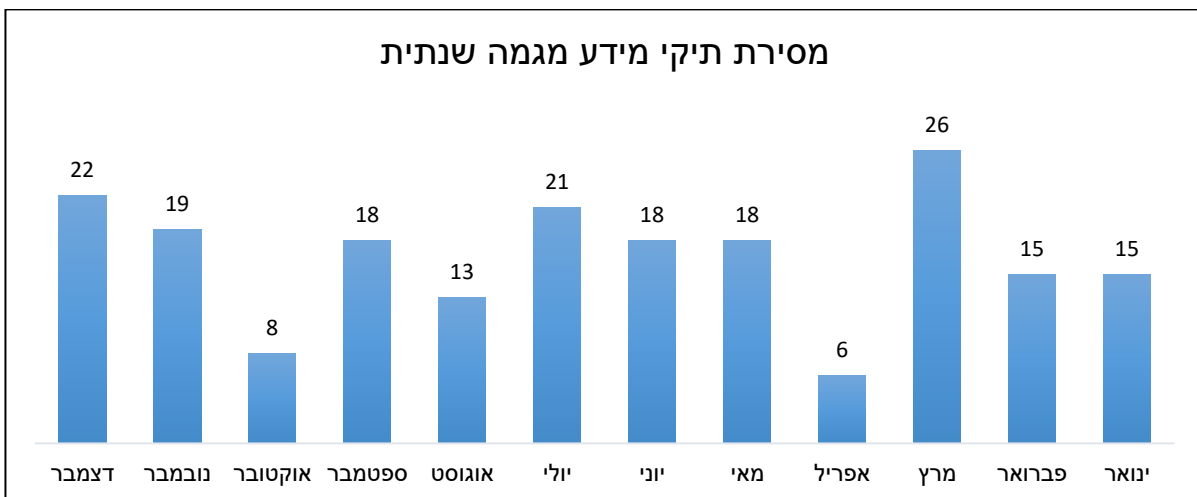
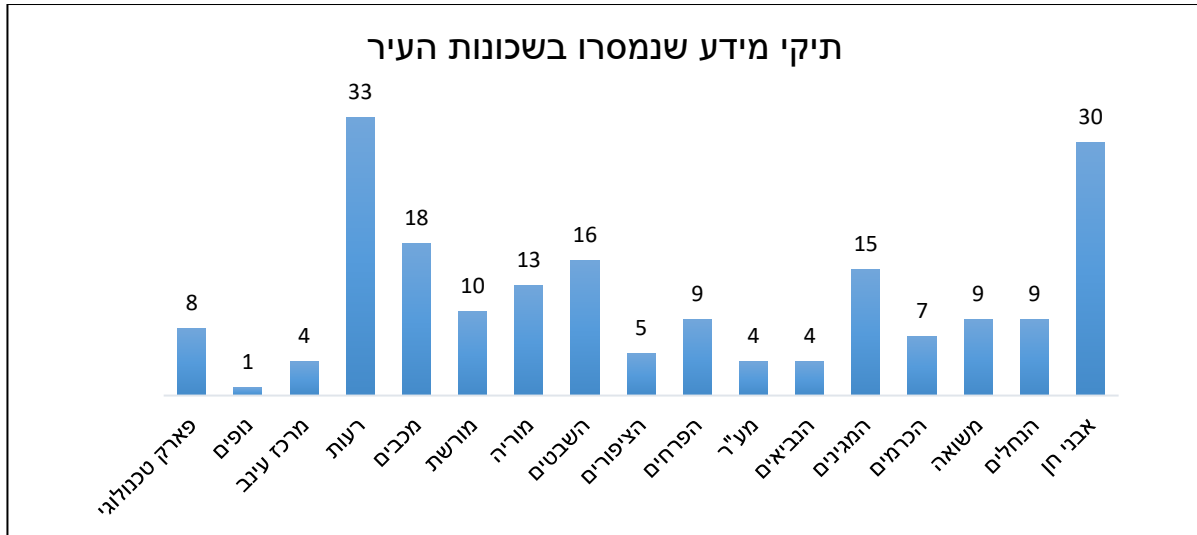


הזכויות המצוינות אינן כוללות שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת

### מידע תכנוני

מדור מידע תכנוני פעל בשנה זו להטמעת הנחיות, נהלים מדיניות הועדה ותקנות התכנון והבניה בתיקי המידע להיתר לרבות עדכוני חקיקה מחייבים כגון הפנייה למכוני הבקרה ועדכון נוהל פינוי פסולת.

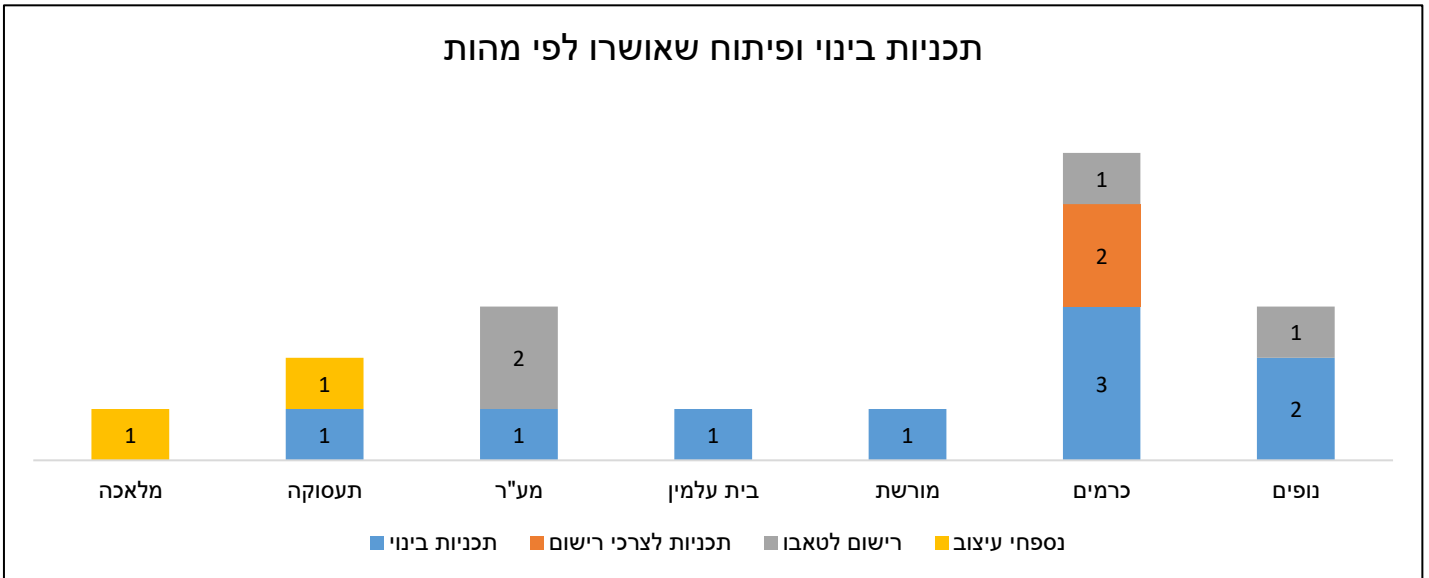
נמסרו 199 תיקי מידע לפי הפילוחים הבאים:



### מחלקת בניוי ופיתוח

לאחר אישור תכנית הבינוי של כרמים מזרח בוועדה המקומית, אישרה הוועדה גם את תכניות הבינוי והפיתוח של מתחמי הבניה ששווקו בשכונה. כמובן שקודמו ואושרו תכניות בינוי נוספות במגרשים פרטיים וציבוריים בשכונות מאוכלסות בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה המקומית כאשר היקף התכניות דומה לשנה הקודמת.

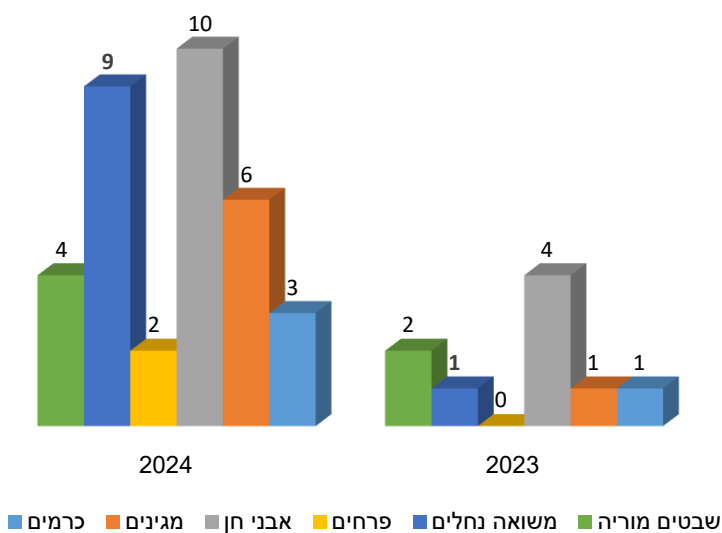
תכניות בינוי ופיתוח שאושרו לפי מהות



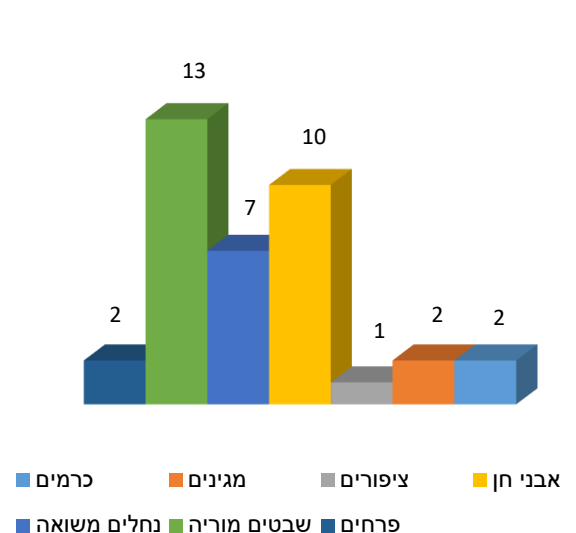
### תכנית המתאר להרחבות בניה

הוגשו 44 נספחים אדריכליים - אושרו מתוכם 34 נספחים אדריכליים  
אושרו 9 נספחים שהוגשו בסוף שנת 2023  
ניתן פטור מנספח אדריכלי עבור 37 בקשות

נספחים שאושרו לפי שנת הגשה

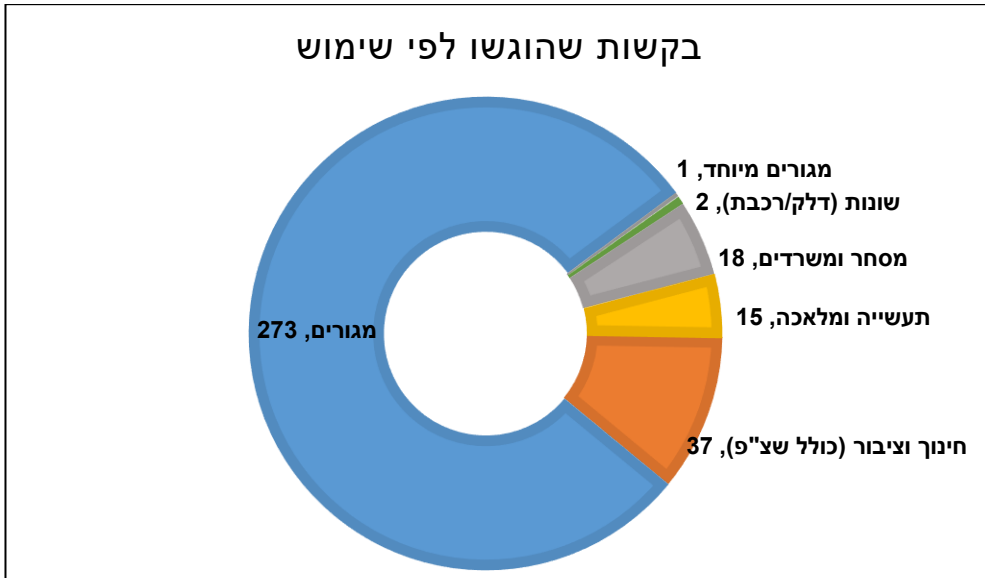


פטורים מנספחים אדריכליים

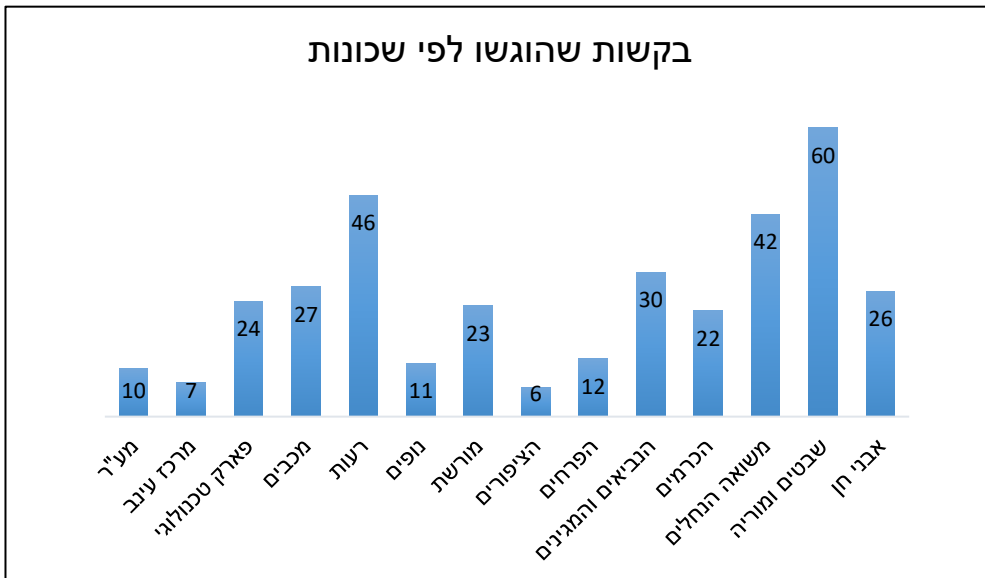


**מחלקת רישוי**

הוגשו למח' רישוי 346 בקשות להיתר

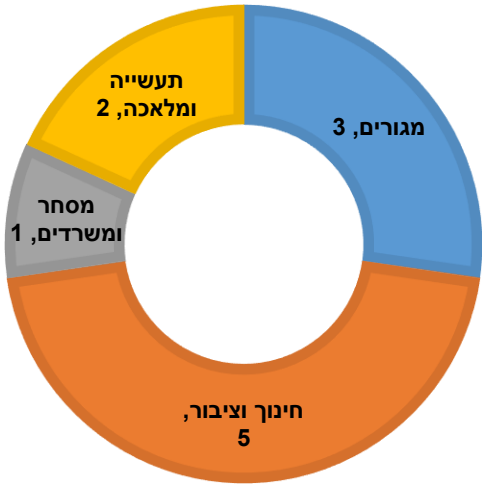


119 בקשות לתוספות בניה במגורים הינם מתוקף תכנית ההרחבות.

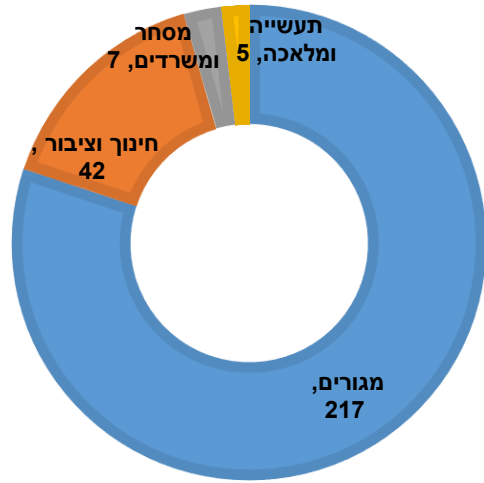


הופקו 282 היתרי בניה לפי הפילוחים הבאים:

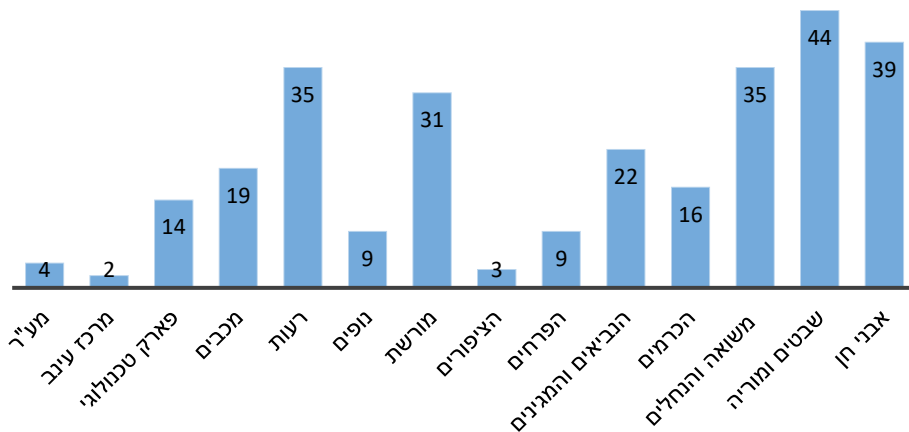
היתרים לבניה חדשה לפי שימוש



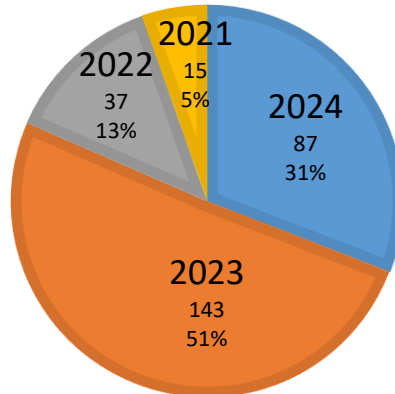
היתרי שינויים ותוספות בניה



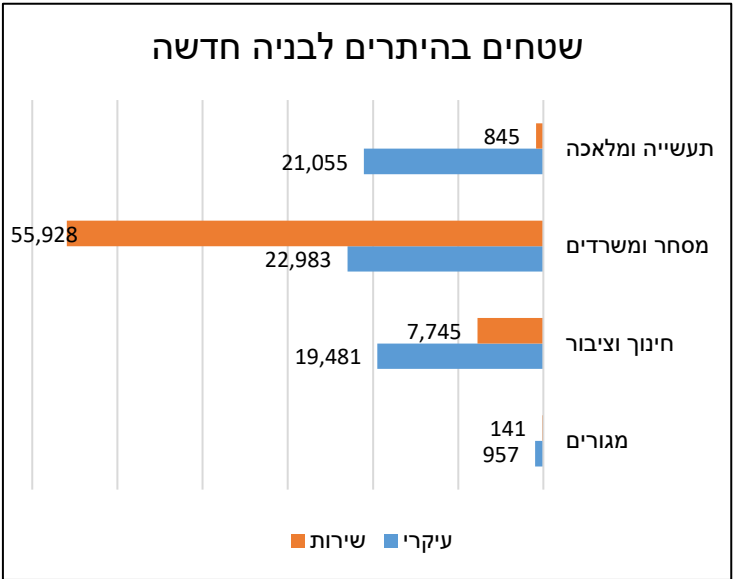
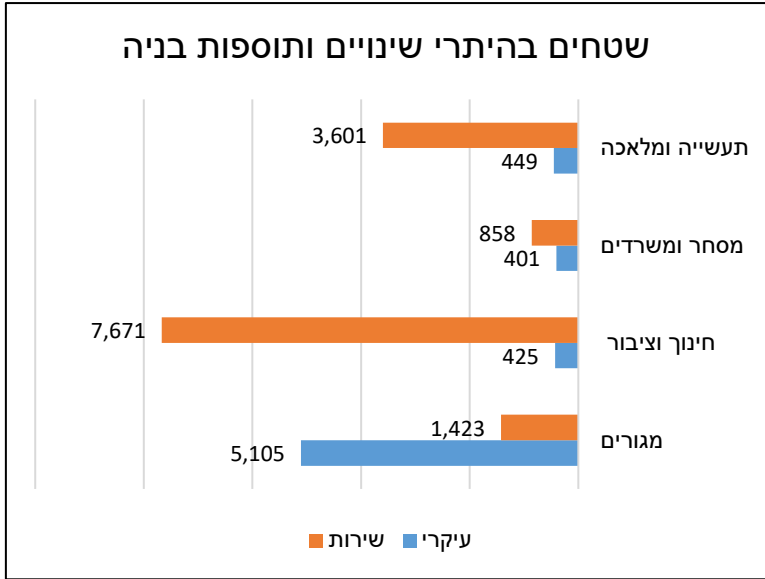
היתרי בניה שהופקו לפי שכונות



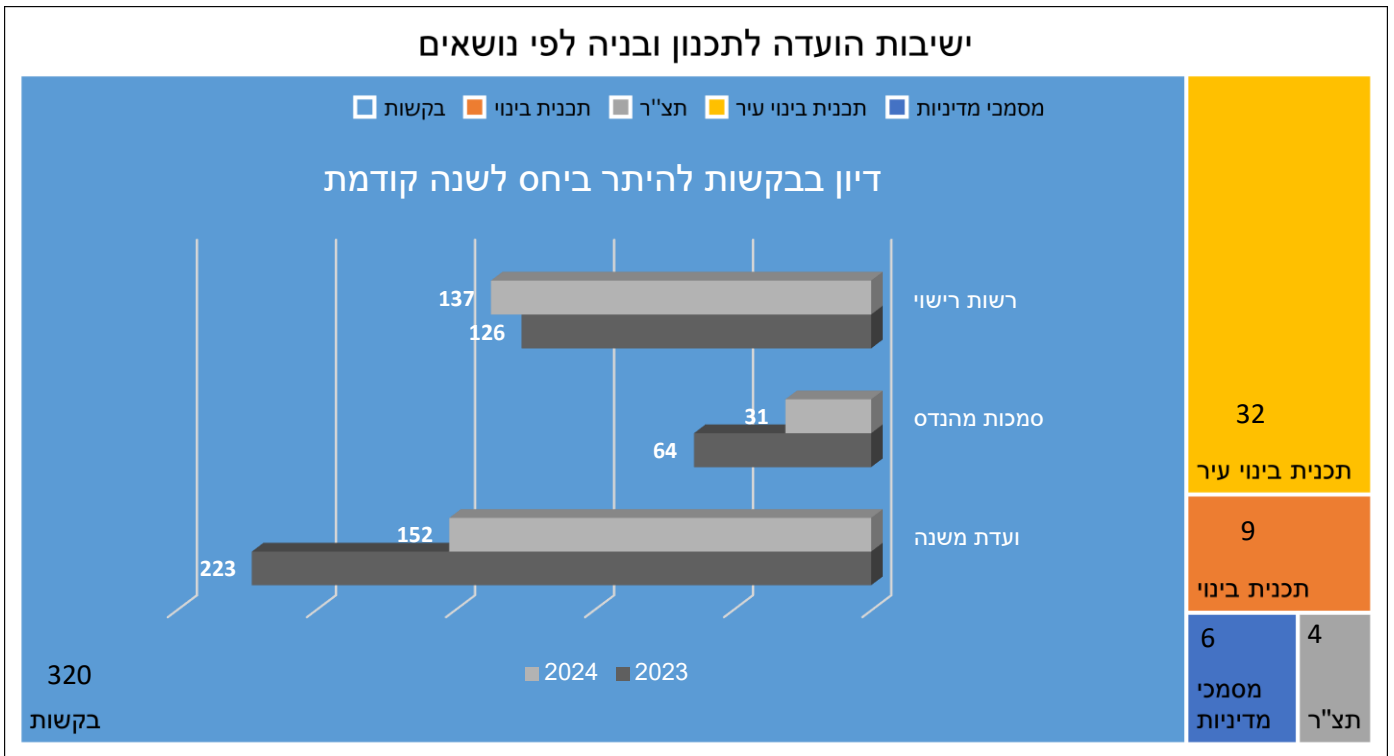
היתרים שהופקו בשנה זו לפי שנת הגשה



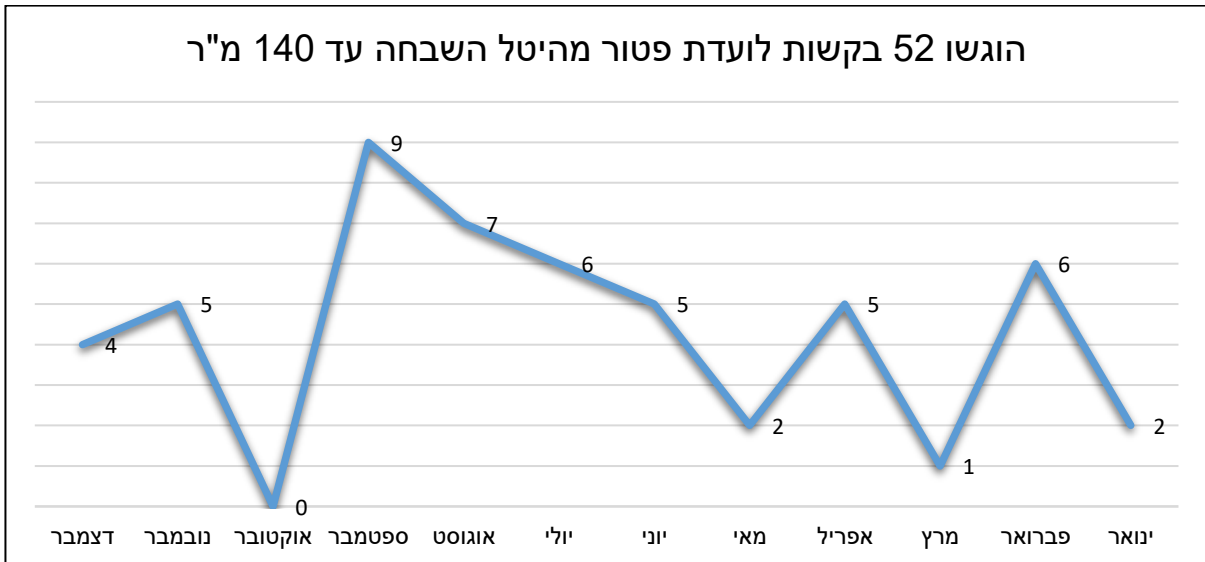
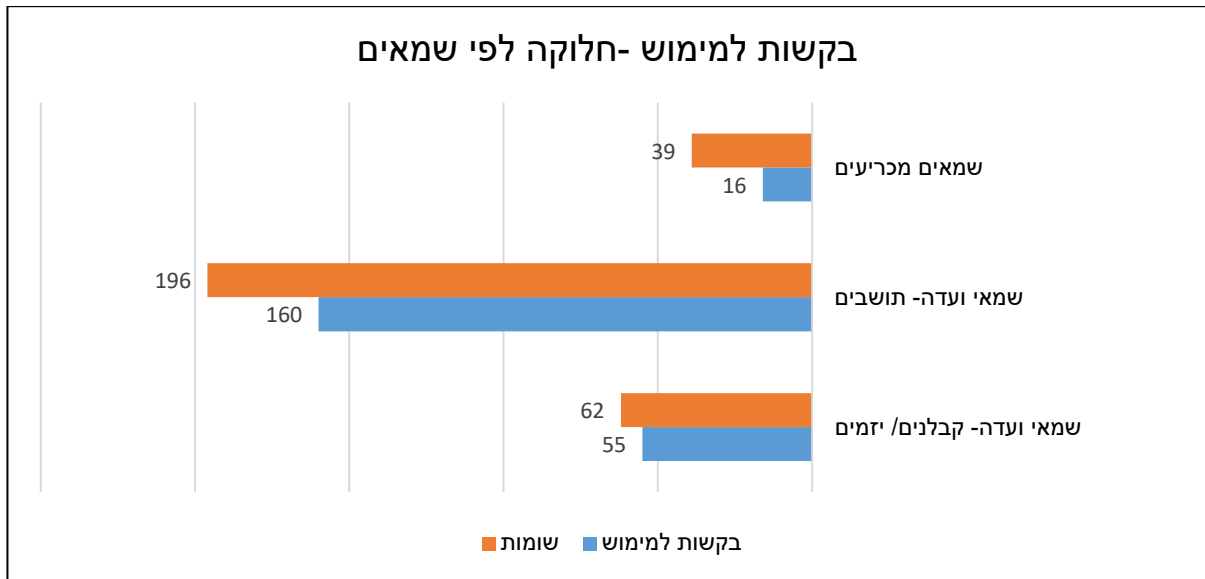
**סה"כ ניתנו היתרי בניה ל-149,068 מ"ר**



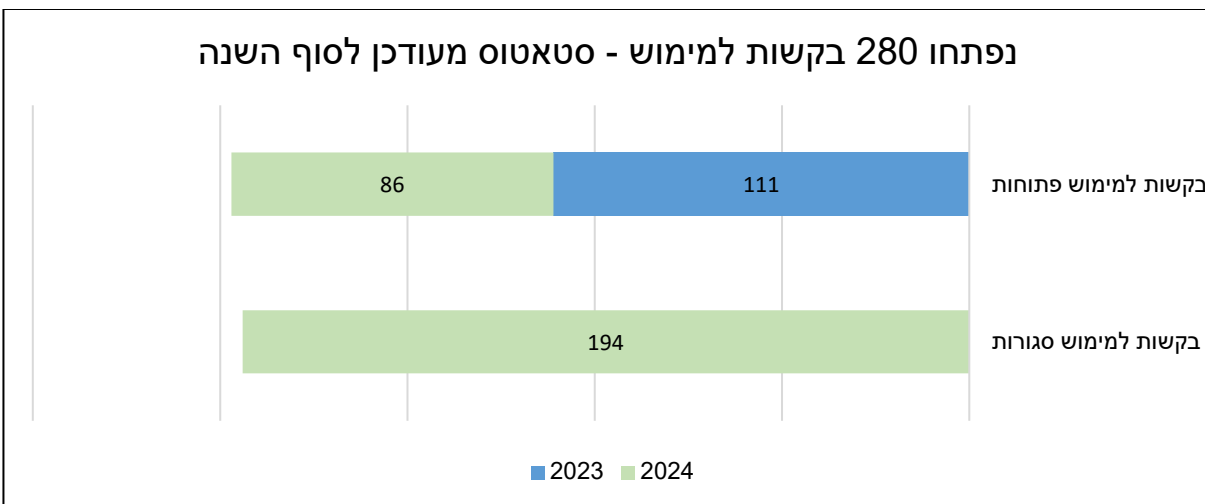
**הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין**



**מחלקת השבחה**



הועברו וטופלו באמצעות המערכת המקוונת העירונית כ-100 העברות בעלות לתושבים ובעלי עסקים בעיר.

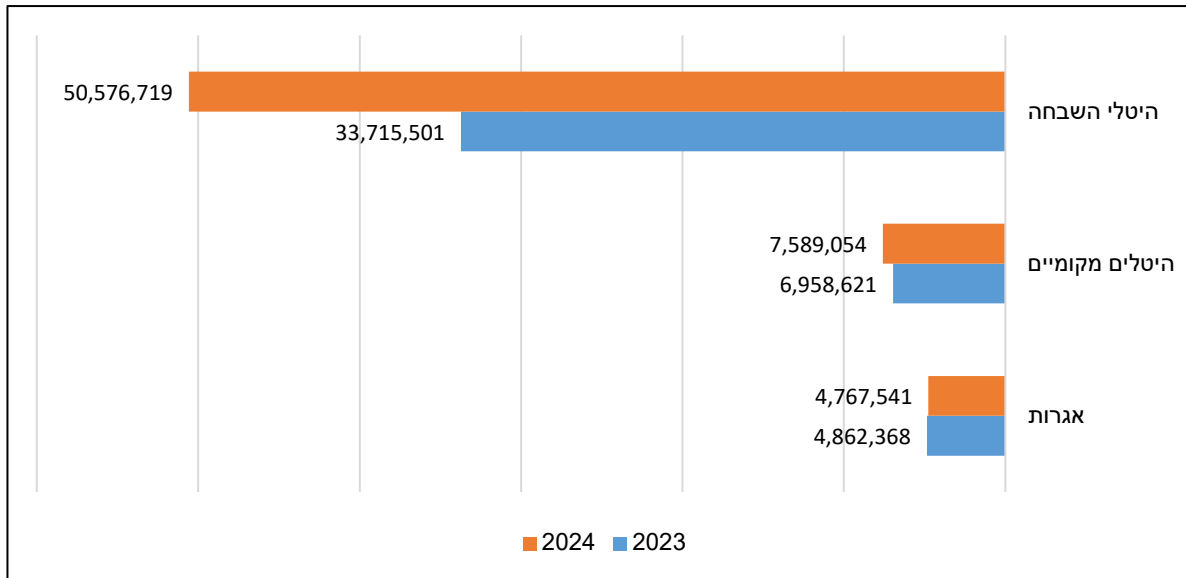


**פירוט הכנסות מהיטלי השבחה**

היתרי בניה	תושבים	9,344,515 ₪
	קבלנים	39,416,678 ₪
מכר העברת בעלות	תושבים	649,819 ₪
	קבלנים	1,165,707 ₪
<b>סה"כ</b>		<b>50,576,719 ₪</b>

\*\* לא כולל סה"כ החזרים בפועל שבוצעו

**סה"כ הכנסות במינהל הנדסה לשנת 2024 ביחס לשנה קודמת**

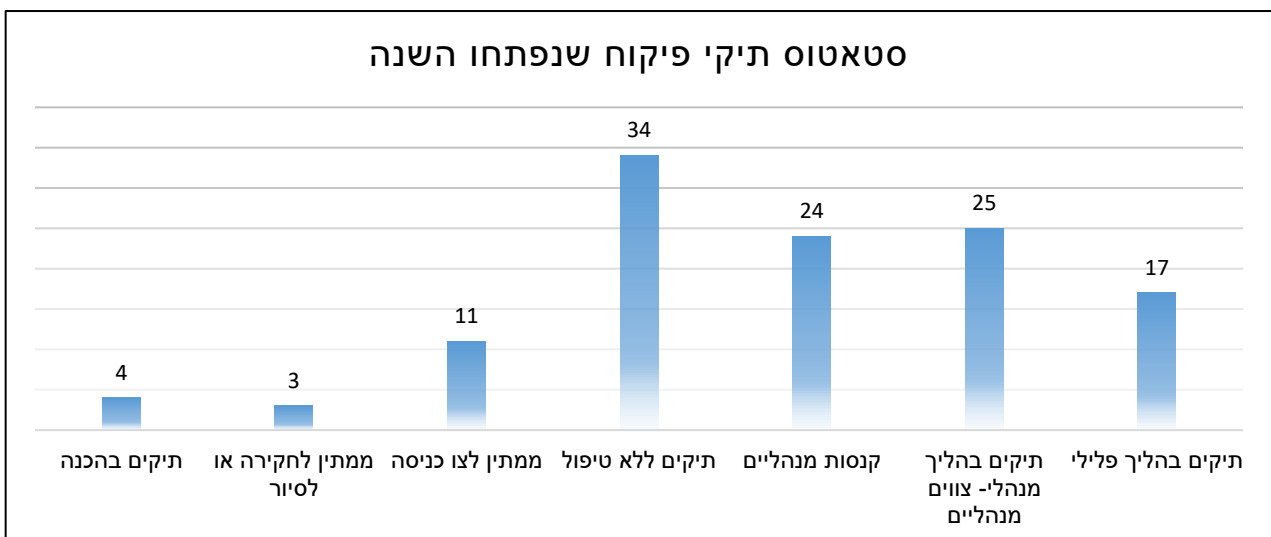
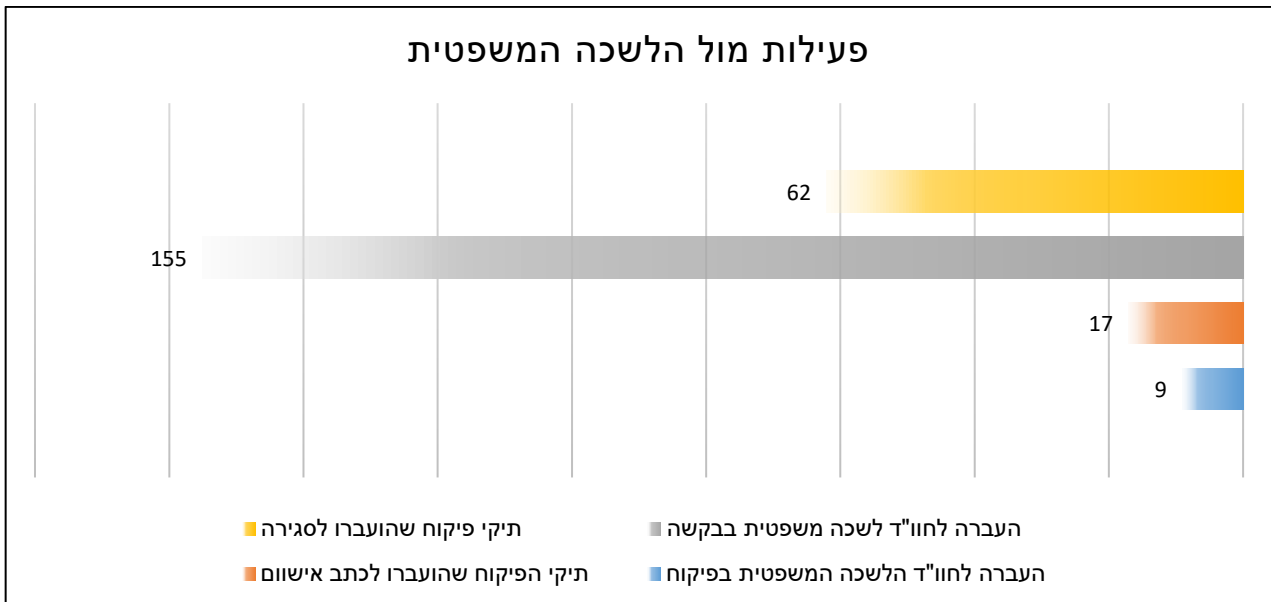


**סה"כ הכנסות מאגרות והיטלים לשנת 2024 - 62,933,314 ₪**

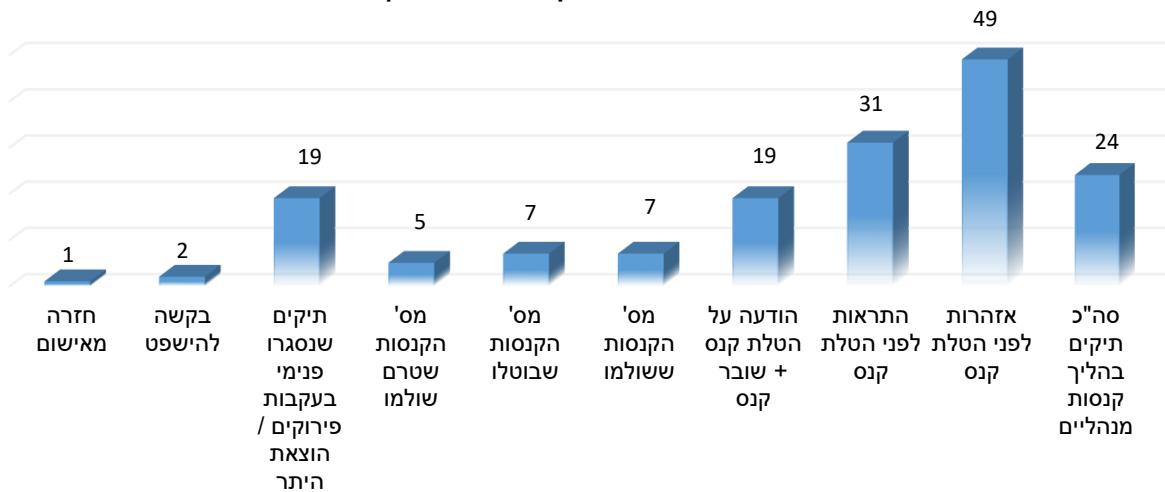
## מחלקת פיקוח על הבניה

מחלקת הפיקוח על הבניה פועלת בשיתוף פעולה עם הלשכה המשפטית והרשות הארצית לאכיפה בהתאם לתיקון 116 לחוק התכנון והבניה, המקנה סמכויות רבות ומשמעותיות בתחום האכיפה המנהלית. בשנה החולפת גובשה תכנית עבודה רב שנתית בהתאם לממצאי סקרי עבירות הבניה שבוצעו בשנים האחרונות. כמו כן, החלה המחלקה לבצע בדיקה יזומה, סקירה ודרישה לטיפול בליקויים המצויים בקירות פיתוח וגדרות על מנת לאתר ולמנוע סכנות פוטנציאליות.

בעקבות דוח מבקר העירייה בנושא פלישת תושבים לשטחים ציבוריים פתוחים, החליטה מועצת העיר על הקמת ועדה אשר תבחן את הנושא ותגיש את המלצותיה לקביעת מדיניות למועצת העיר על מנת לאפשר לדרג המקצועי בעירייה לפעול בצורה מוסדרת על פי קווים מנחים ברורים. בסוף שנת 2024 אושרה במליאת הוועדה המקומית מדיניות אכיפה בשטחים ציבוריים פתוחים המאפשרת למח' הפיקוח ליישם את תכנית העבודה ולפעול בנושא.



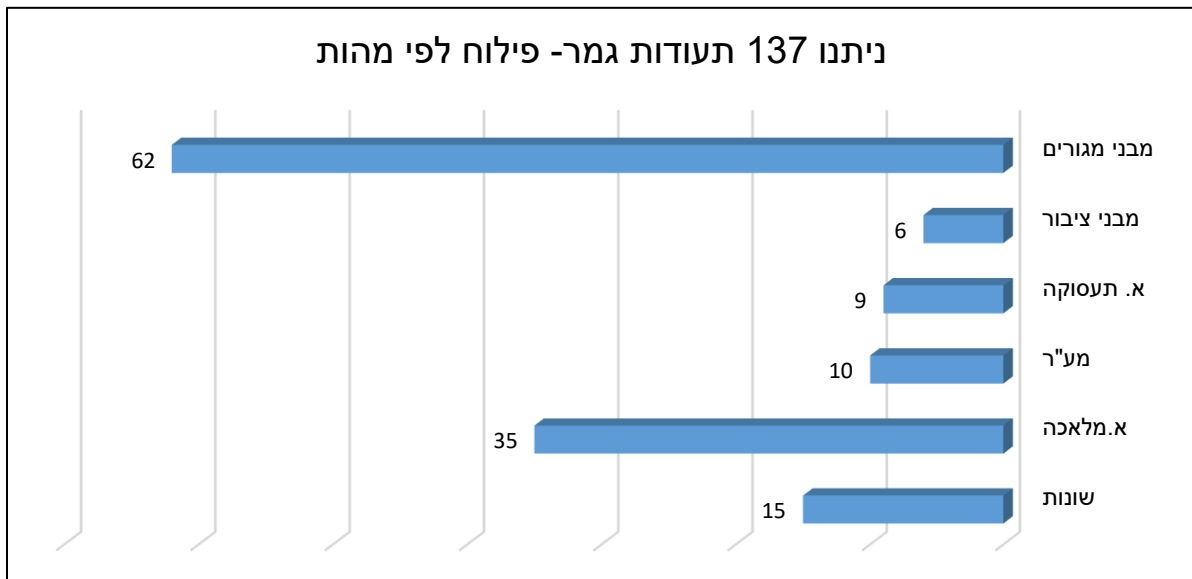
### פעילות בהליך מנהלי - קנסות



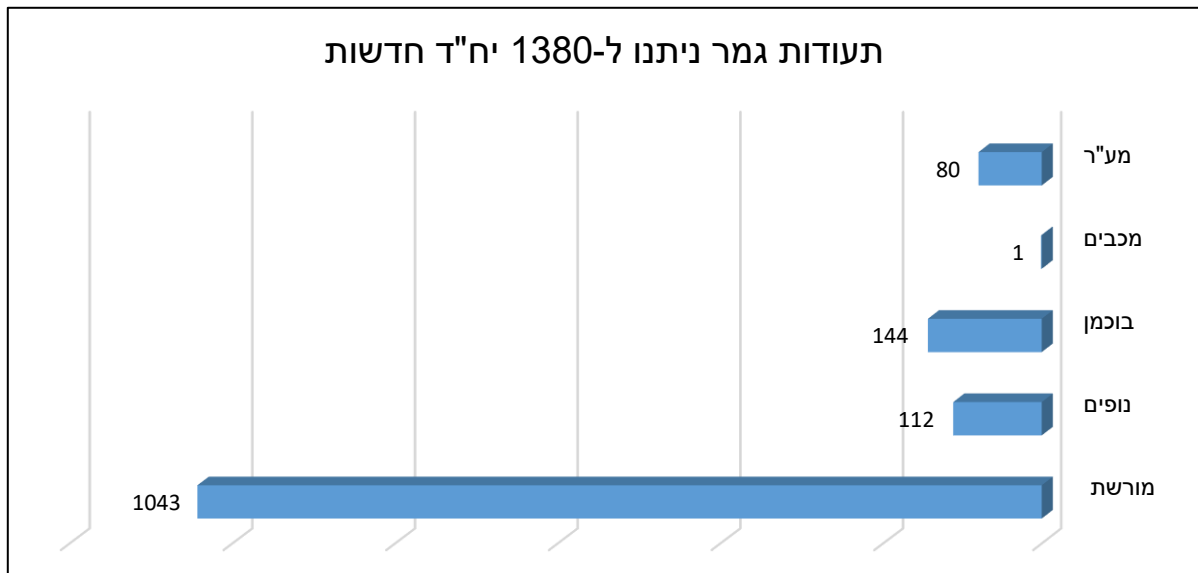
### פיקוח על הליכי רישוי

המחלקה פועלת לפיקוח אחר תהליכי רישוי וביצוע החל ממתן חו"ד לבקשה להיתר, אישור תחילת עבודות, ליוון ובקרה אחר שלבי הבניה ועד מתן תעודת גמר.

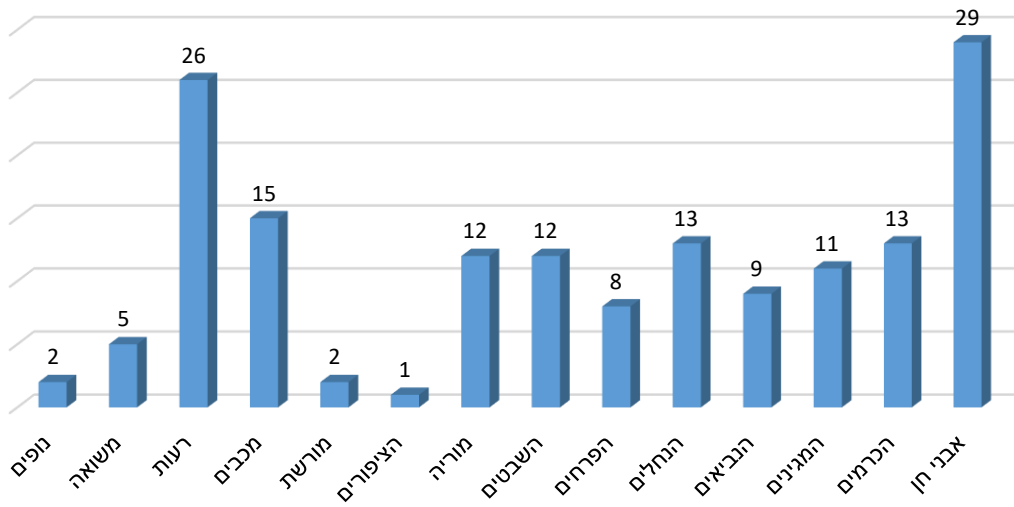
### ניתנו 137 תעודות גמר- פילוח לפי מהות



### תעודות גמר ניתנו ל-1380 יח"ד חדשות

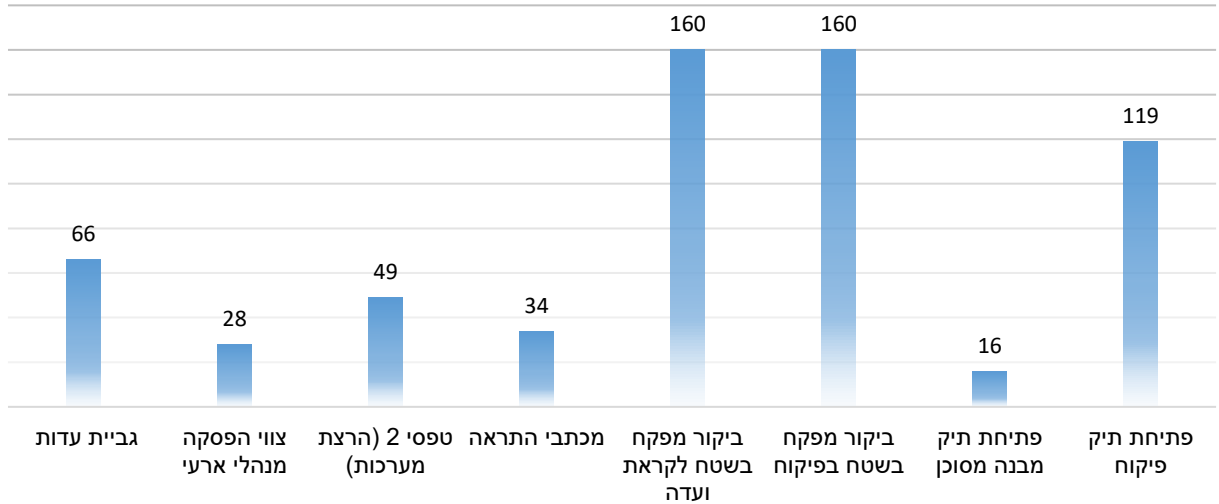


**תעודות סיום בניה עבור תוספות במבני מגורים לפי שכונות**

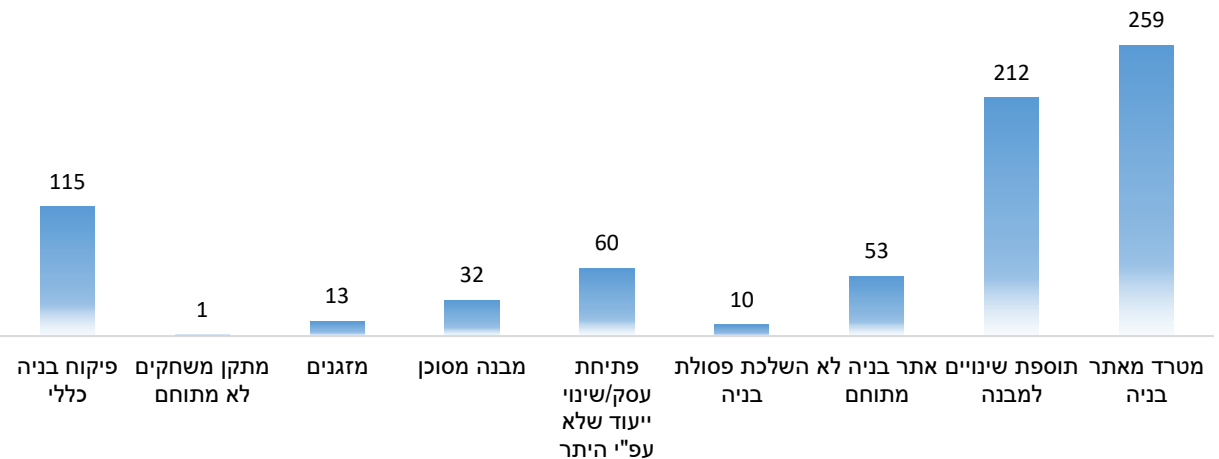


כללי:

**פעילות פנימית במחלקה**



**פניות תושבים במחלקה**

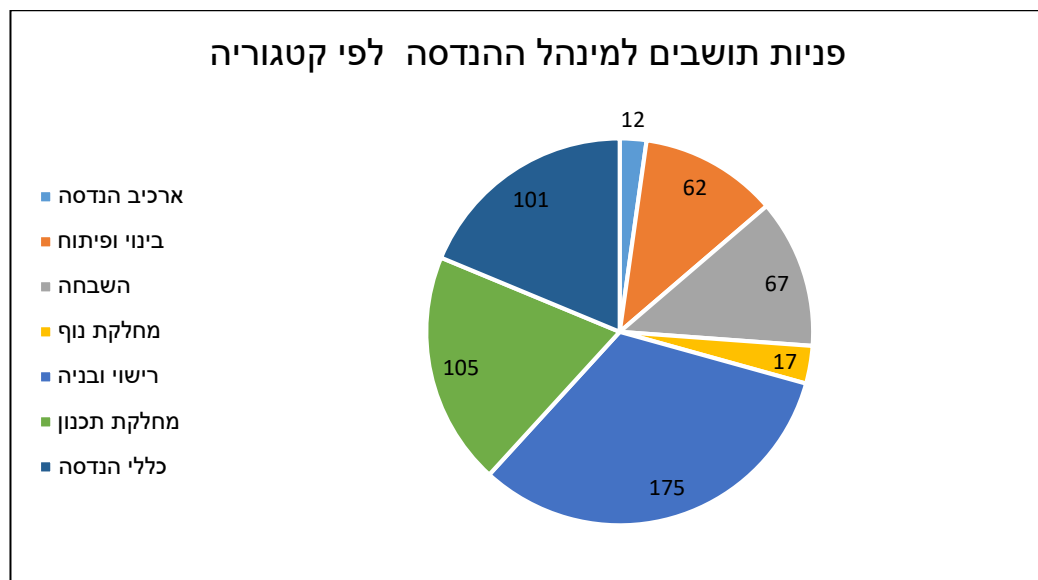
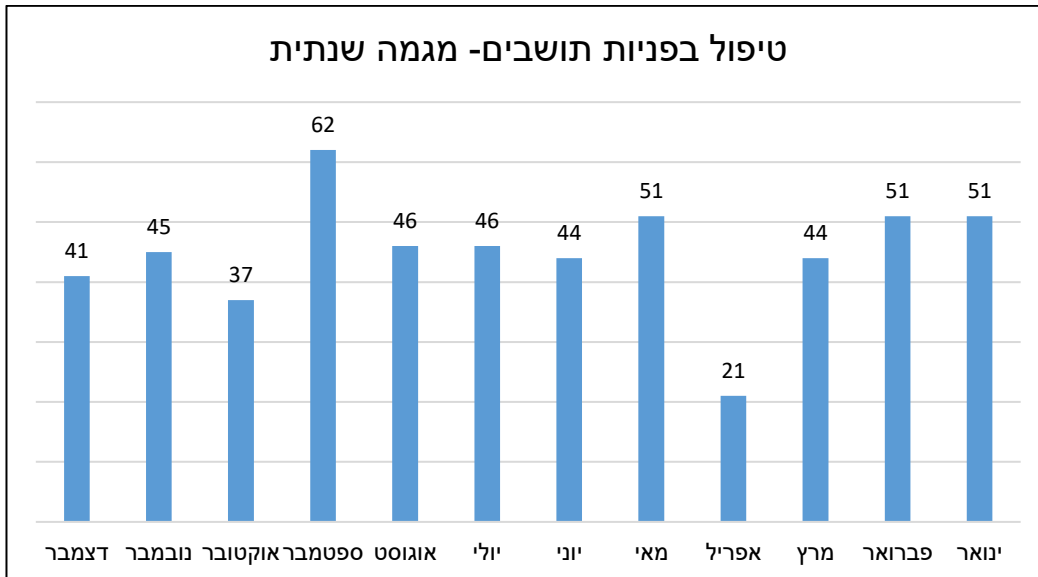


### מחלקת פניות הציבור

מחלקת פניות הציבור במינהל ההנדסה מטפלת בפניות תושבים ויזמים הנוגעות לנושאים הנדסיים בתחום הרשות המקומית.

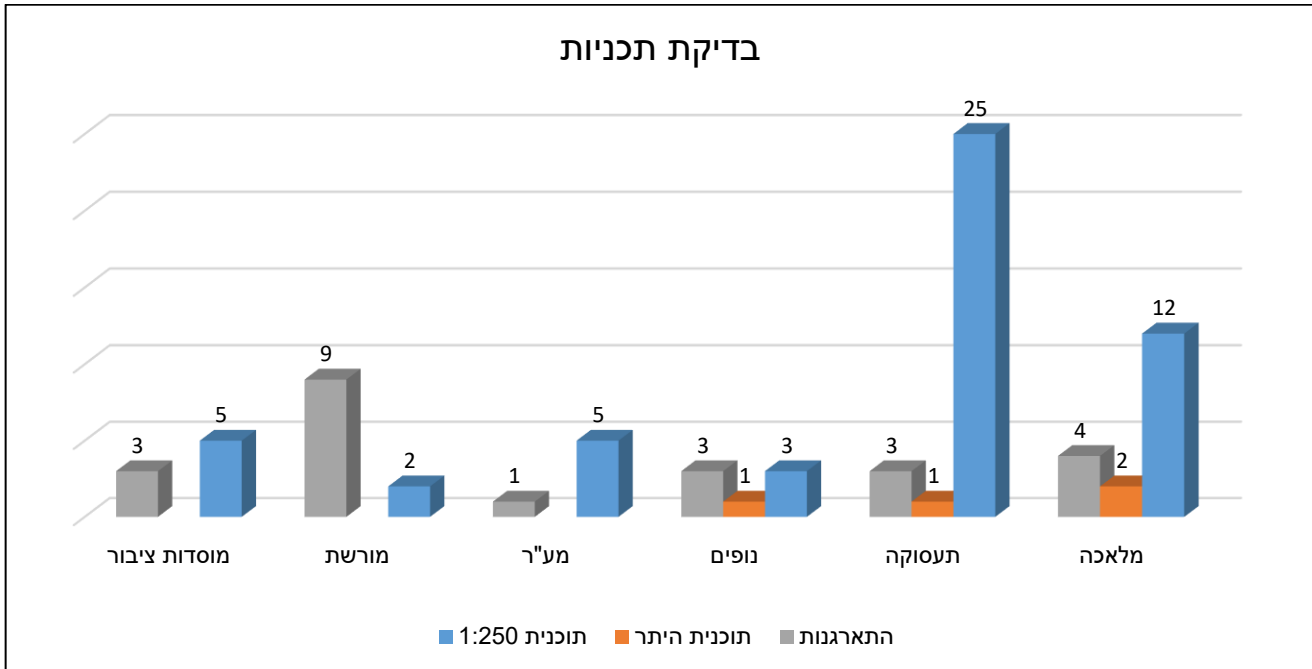
המחלקה מספקת מענה לשאלות, תלונות ובקשות מידע הקשורות להליכי רישוי בנייה, תכנון עירוני, פיקוח על הבנייה, שימושים חורגים, הנגשת מידע תכנוני ועוד.

תפקיד המחלקה הוא להוות גשר בין הציבור לבין הגורמים המקצועיים במינהל ההנדסה, תוך הבטחת שקיפות, נגישות ועמידה בנהלים ובתקנות הרלוונטיות. הפניות מטופלות בהתאם לחוקים ולמדיניות התכנון של הרשות, במטרה לאזן בין פיתוח העיר לבין שמירה על איכות החיים של התושבים.

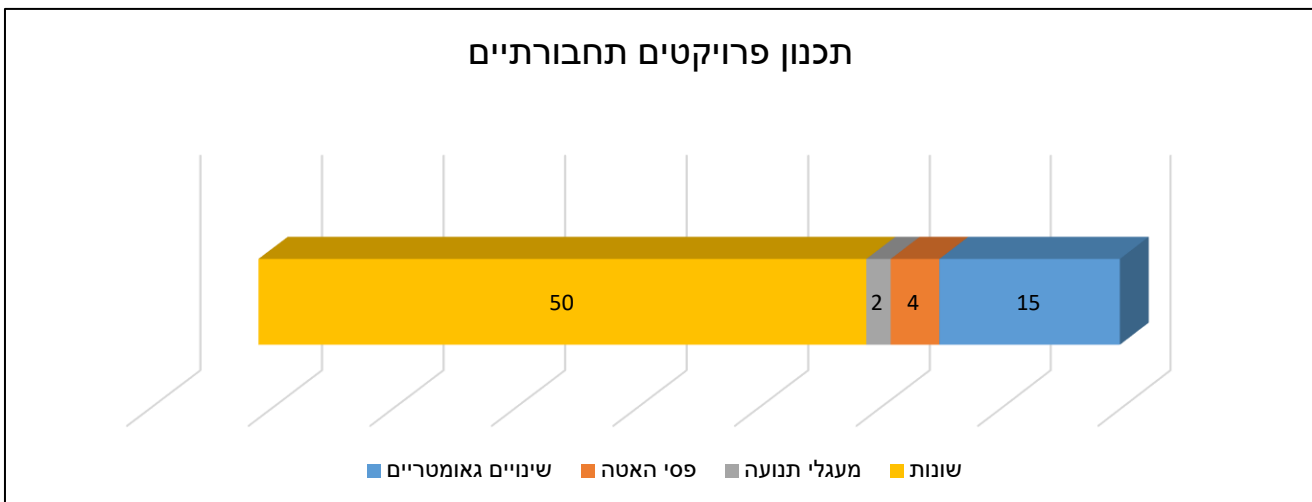


## מחלקת תנועה

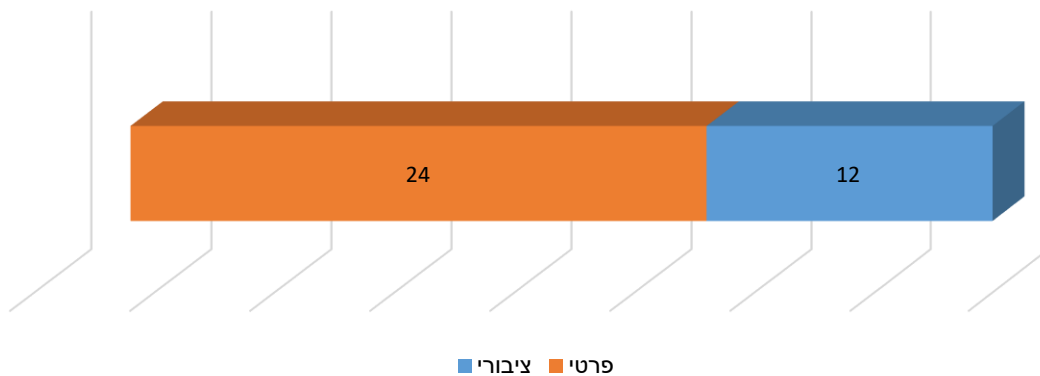
מחלקת התנועה פועלת בראייה כוללת של תכנון ותכלול מערך התנועה והתחבורה בעיר באמצעות קידום וניהול פרויקטים תחבורתיים ברחבי העיר, אישור נספחי תנועה לתכניות בניוי, רישוי עסקים, הליכי רישוי בניה, הסדרי חניות נכים וטיפול בפניות הציבור בנושאים תחבורתיים.



בנוסף, ניתנו 35 חו"ד תנועתיות לשינויים בבתי פרטיים בעיר במסגרת היתרי בנייה.



### חניות נכים



### פניות תושבים בתוך הרשות

