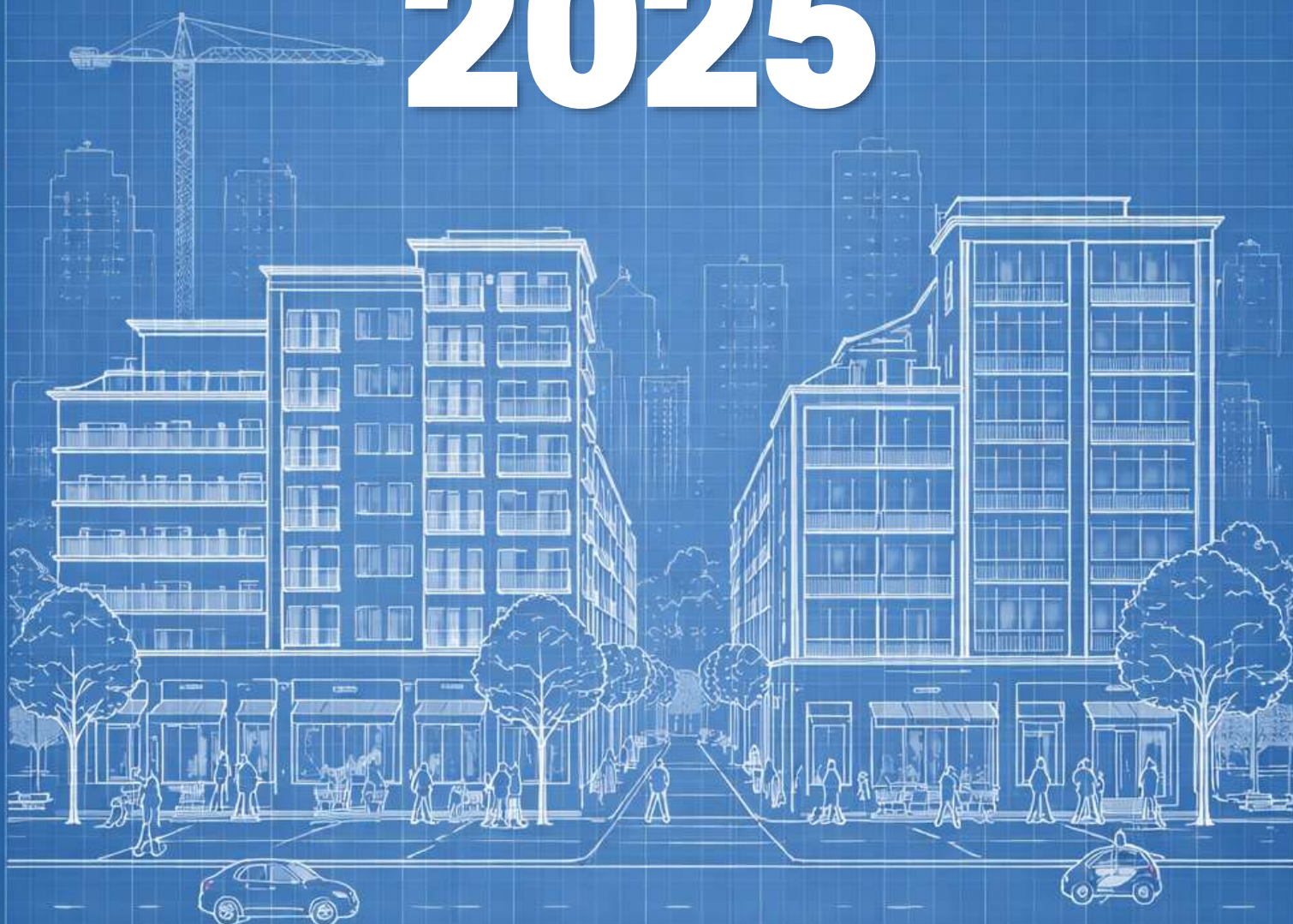


סיכום פעילות מינהל ההנדסה

2025



תוכן עניינים

2	..... דבר מהנדס העיר
3	..... תקציר מנהלים
5	..... הועדה המקומית לתכנון ובניה
6	..... תכנון העיר
8	..... מידע תכנוני
10	..... אדריכלית העיר
11	..... בינוי ופיתוח
12	..... רישוי בניה
15	..... פיקוח על הבניה
18	..... תכנון תנועה
20	..... תכנון נוף
22	..... השבחה
24	..... פניות הציבור
27	..... סיכום

מרץ 2025

דבר מהנדס העיר

שנת 2025 התאפיינה בפעילות ענפה של מינהל ההנדסה, אשר פעל בתקופה מורכבת ברמה הלאומית והמשקית, תוך שמירה על רציפות תפקודית, מקצועיות גבוהה ומתן שירות איכותי לתושבי העיר. עובדות ועובדי המינהל ממשיכים להוות את ליבת העשייה התכנונית בעיר, ואני מבקש להודות להם על מחויבותם, גמישותם ויכולתם להמשיך ולהוביל תהליכים משמעותיים גם בתנאים מאתגרים.

שנה זו התאפיינה בהמשך קידום תכניות תכנוניות משמעותיות לצד התקדמות במימוש ואכלוס פרויקטים בעיר. בין היתר נמשכה תנופת הפיתוח במע"ר וקודמה תכנית שכונת "המעיינות", ובמקביל ניכרת התקדמות בהשלמת פרויקטים ואכלוס שכונות חדשות, ובראשן שכונת מורשת.

בתחום הרישוי והבנייה נמשכה הפעילות בהיקפים משמעותיים, הכוללת טיפול בבקשות להיתר לשינויים ותוספות בנייה והפקת היתרי בנייה, בעיקר למגורים, תוך שמירה על איכות הבנייה, חזות העיר והתאמה למדיניות התכנונית העירונית, ומתן שירות מקצועי לתושבים ולמתכננים. במקביל, ניכרת הפחתה מסוימת בהיקף הבקשות, ההיתרים ושטחי הבנייה ביחס לשנה הקודמת, כחלק ממגמה רב-שנתית' בין היתר על רקע קידום תכניות רחבות היקף לשלבי פיתוח עתידיים.

בשנת 2025 הושלמו ואוכלסו בהיקפים משמעותיים פרויקטים בשכונת מורשת ובמע"ר, תוך מתן תעודות גמר למאות יחידות דיור. במקביל, נמשכה תנופת הפיתוח במרחבים הציבוריים, בדגש על קידום פארק ענבה, תכנון פארק הכבשנים ושיפור המרחב העירוני במוקדים מרכזיים בעיר.

עוד בשנה זו הוקם אגף ההשבחה, המהווה נדבך מקצועי חשוב בניהול הכלכלי של תחום התכנון והבנייה, ותורם ליצירת תשתית נתונים איכותית לקבלת החלטות.

מינהל ההנדסה המשיך לפעול גם בתחום הדיגיטציה והנגשת המידע לציבור, תוך שיפור מערכות המידע ההנדסיות, הרחבת השירותים המקוונים וחיזוק הקשר עם התושבים באמצעות מערכות פניות ושירות מתקדמות.

במבט קדימה, נמשיך לפעול לקידום תכנון איכותי, בר-קיימא ומאוזן, תוך שילוב בין פיתוח עירוני, שמירה על הסביבה ואיכות החיים של תושבי מודיעין מכבים רעות.

בברכה,

אדר' זיו גדון

מהנדס העיר מודיעין מכבים רעות

תקציר מנהלים

במהלך שנת 2025 פעל מינהל ההנדסה בתקופת מעבר בין שלבי פיתוח, המאופיינת בהתקדמות משמעותית במימוש ואכלוס פרויקטים לצד ירידה זמנית בהיקפי הרישוי, על רקע קידום תכניות רחבות היקף לשכונות העתידיות. לצד זאת, המשיך מינהל ההנדסה לפעול לטיוב תהליכי העבודה, חיזוק השירות לתושב ופיתוח המרחבים העירוניים, בהתאם למדיניות התכנון העירונית.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה המשיכה לפעול כוועדה מוסמכת בעלת סמכויות מורחבות, תוך קיום פעילות שוטפת בתחומי התכנון והרישוי. במהלך השנה התקיימו עשרות ישיבות במסגרות שונות, בהן נדונו תכניות, בקשות להיתר ונושאים משלימים. נתוני הבקרה מצביעים על רמה מקצועית גבוהה, ובפרט על זמני טיפול קצרים מהממוצע הארצי בכלל מסלולי הרישוי, המעידים על יעילות תהליכית ושירות מקצועי וזמין.

תחום **התכנון העירוני** המשיך להוות מנוע מרכזי בפיתוח העיר, תוך קידום תכניות רחבות היקף לצד תכניות נקודתיות למגורים, מסחר ותעסוקה. במהלך שנת 2025 הוגשו למחלקה כ-30 תכניות הופקדו 21 ואושרו 16 תכניות. בנוסף, 4 תכניות הוקפאו או נסגרו עקב חוסר קידום או חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בחוק. במרכז הפעילות, תכנית שכונת "המעיינות" בהיקף של כ-3,575 יחידות דיור נדונה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, והתקבלה החלטה על הפקדתה בתנאים – צעד משמעותי לקראת גל הפיתוח הבא בעיר. במקביל, קיבלה תוקף תכנית להרחבת מרכז עינב, הכוללת עיבוי זכויות ותוספת מגרשי מסחר ותעסוקה לאורך רחוב הסוחר וכן מגרש ייעודי להקמת קריית ספורט. בנוסף, בפארק הטכנולוגי מקודמת תכנית רחבת היקף לתוספת שטחי תעסוקה ומסחר, בממשק עם תכנית "יער מודיעין", המסדירה את הוראות הבינוי למעטפת השטחים הפתוחים ומגדירה טיילת עירונית היקפית, לרווחת הציבור ולחיזוק הקשר בין העיר לסביבתה הטבעית..

במהלך השנה נמסרו כ-190 תיקי מידע להיתר, בעיקר עבור בקשות לשינויים ותוספות בנייה במגורים.

פעילות **צוות אדריכלית העיר** כללה קידום הנחיות מרחביות, ליווי תכניות בינוי ופיתוח ועיצוב המרחב הציבורי, תוך הטמעת עקרונות תכנון עירוניים ושמירה על שפה אדריכלית מקומית. תכניות הבינוי שקודמו ואושרו מהוות שלב מקדים ומהותי בהליכי הרישוי ותורמות ליצירת ודאות תכנונית. במרכז העיסוק, אושרה תכנית הבינוי והפיתוח להקמת אצטדיון וארנה בסמיכות לתחנת הרכבת במרכז עינב. בנוסף, נמשך ליווי ובקרה של בקשות לרישוי עסקים, תוך הקפדה על איכות המרחב הציבורי וחזות העיר.

בתחום **הרישוי** נמשכה פעילות בהיקפים משמעותיים: במהלך השנה הוגשו כ-280 בקשות להיתר והופקו כ-210 היתרי בנייה. לצד זאת, ניכרת הפחתה מסוימת במספר הבקשות וההיתרים וכן בהיקף שטחי הבנייה ביחס לשנה הקודמת, כחלק ממגמה רב-שנתית. מגמה זו מושפעת בין היתר ממשך הליכי התכנון, שינויים רגולטוריים ותמורות בסביבה הכלכלית. במקביל, התאפשר למינהל ההנדסה להתמקד בטיוב תהליכי העבודה, קיצור זמני טיפול ושיפור השירות לתושב, תוך ליווי מקצועי של בקשות להיתרי בנייה. נתוני הבקרה מצביעים על זמני טיפול קצרים מהממוצע הארצי בכלל מסלולי הרישוי, המעידים על רמה מקצועית גבוהה, יעילות תהליכית ושירות מקצועי וזמין.

בתחום **הפיקוח** נמשכה פעילות שוטפת של אכיפה וליווי תהליכי הבנייה, ובמהלכה ניתנו תעודות גמר ל-592 יחידות דיור חדשות, בעיקר בשכונת מורשת ובמע"ר, לצד עלייה במספר תעודות הסיום לתוספות בנייה.

תחום **תכנון הפיתוח והתשתיות** עוסק בתכנון המרחב הציבורי והמערכות התומכות בו, לרבות תנועה, נוף וניהול מי נגר. במהלך השנה נמשכה פעילות תכנונית שוטפת לקידום פרויקטים במרחב הציבורי, ליווי תכניות בינוי ופיתוח ומתן מענה לצרכים עירוניים משתנים. בין היתר קודמו פרויקטים מרכזיים כגון כיכר לב העיר ופארק הכבשנים, לצד תכנון פרויקטים תחבורתיים והסדרת תשתיות במרחבים שונים בעיר. בנוסף, צוות האגף זכה במקום השלישי בתחרות ארצית בתחום ניהול מי נגר.

בחינת **ההיבטים הכלכליים וההכנסות** מעלה כי בשנת 2025 הסתכמו הכנסות מאגרות והיטלים בכ-56.3 מיליון ₪. במהלך השנה נרשם קיטון בהכנסות מאגרות בנייה והיטלים מקומיים, לצד יציבות בהכנסות מהיטלי ההשבחה -

מגמה התואמת את הירידה הזמנית בהיקפי הרישוי והבנייה, ובפרט בפעילות המגזר הפרטי. במקביל, הוקם אגף השבחה במינהל ההנדסה, המהווה כלי מקצועי לניהול ההיבטים הכלכליים של תחום התכנון והבנייה.

לצד כלל הפעילות המקצועית, מינהל ההנדסה רואה ב**שירות לתושב** ערך מרכזי בעבודתו, ופועל באופן שוטף לשיפור זמינות המענה, פיתוח כלים דיגיטליים והנגשת מידע תכנוני. פעילות זו, המשתלבת בכלל תחומי העשייה של המינהל, תורמת לחיזוק השקיפות, היעילות והקשר עם הציבור.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

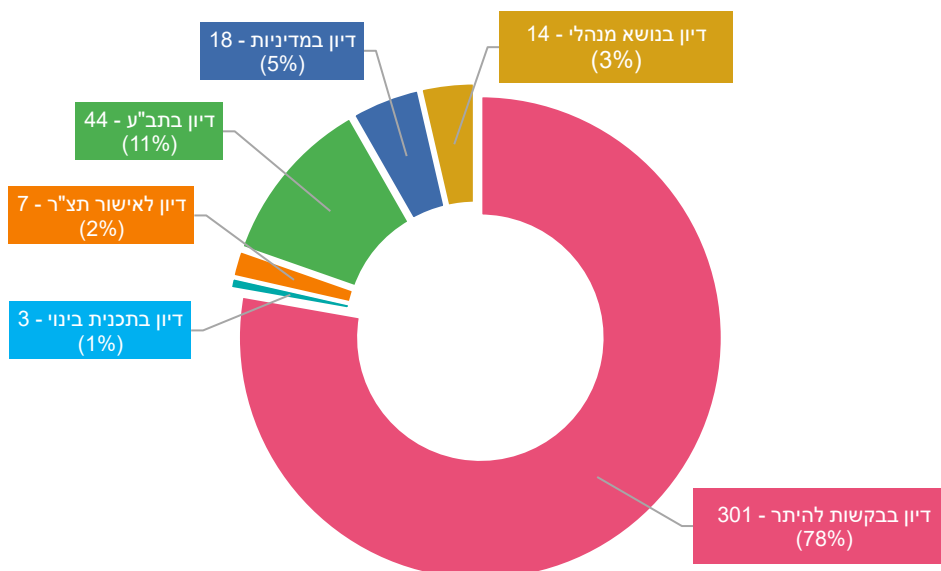
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פועלת כוועדה עצמאית מוסמכת בעלת סמכויות מורחבות מכוח חוק התכנון והבניה החל מינואר 2014. בספטמבר 2023 נכנסה לתוקף תכנית המתאר הכוללנית, אשר אפשרה את המשך חידוש ההסמכה. בהתאם לכך, מוסמכת הוועדה לדון ולאשר תכניות רחבות היקף ולהפעיל סמכויות נוספות, המאפשרות מתן שירותים מגוונים ונרחבים לתושבי העיר וליזמים הפועלים בתחומה.

בהתאם לחוק, פעילות הוועדה מתקיימת במסגרת מערכת בקרה ופיקוח של גורמי רגולציה ובהם מינהל התכנון, משרד המשפטים והרשות הארצית לאכיפה. גורמים אלו מנחים את פעילות הוועדה, קובעים אמות מידה מקצועיות בתחומים שונים ומהווים גורמים ממליצים לחידוש הסמכתה מעת לעת. חידוש ההסמכה האחרון בוצע לאחר ביקורת שנערכה במהלך שנת 2025, ובמסגרתו **אושרה המשך פעילותה כוועדה מוסמכת עד לתאריך 10.11.2027**.

במסגרת הליך הבקרה נבחנו היבטים שונים של פעילות הוועדה, ובכללם תחומי התכנון, הרישוי, הפיקוח והשקיפות. ממצאי הבקרה מצביעים על פעילות מקצועית ענפה, לרבות קידום ואישור תכניות, עבודה שוטפת במערכות מקוונות ושקיפות בפרסום מידע לציבור. כמו כן, הודגש כי בתחום הרישוי **זמני הטיפול בבקשות להיתר, בכלל המסלולים, קצרים מהמוצע הארצי** – נתון המעיד על יעילות תהליכית, זמינות מקצועית ויכולת טיפול בהיקפי עבודה משמעותיים תוך שמירה על רמת שירות גבוהה.

לצד זאת, הבקרה הציפה גם נושאים הדורשים שיפור, בעיקר בהיבטי השלמה וחידוד של תהליכי עבודה, התאמה מלאה להוראות הדין וייעול ממשקי העבודה. **מינהל ההנדסה רואה בבקרה כלי מקצועי לשיפור מתמיד** ופועל באופן שיטתי וממוקד לטיפול בליקויים שעלו, תוך קביעת סדרי עדיפויות ולוחות זמנים קצרים, במטרה לעמוד באופן מיטבי בדרישות החוק, התקנות ונהלי העבודה.

במהלך השנה התקיימו 12 ועדות משנה, 40 ועדות רשות רישוי ו-22 ועדות בסמכות מהנדס. **פילוח הנושאים שעלו לדיון בוועדה המקומית מצביע על כך שמרבית הדיונים הנם בתחום הרישוי, המהווה את עיקר סדר היום, לצד**



פעילות בתחום התכנון ונושאים משלימים נוספים. נתונים אלו משקפים את היקף הפעילות השוטפת של הוועדה ואת ריבוי הסוגיות הנדונות במסגרתה, החל מבקשות פרטניות להיתרים ועד לקידום תכניות ומסמכי מדיניות ברמה העירונית.

מכלול פעילות זה מצביע על ועדה מקצועית,

פעילה ומתפקדת, המשלבת בין קביעת מדיניות, הפעלת סמכויות תכנון ורישוי וניהול שוטף של הליכי עבודה מגוונים. עבודתה המקצועית של הוועדה משתקפת הן מפילוח הנתונים, המעיד על היקף פעילות רחב וריבוי תחומי עיסוק, והן מממצאי הבקרה החיצונית, אשר הצביעו על רמה מקצועית גבוהה, יעילות תהליכית ושמירה על סטנדרטים מקצועיים.

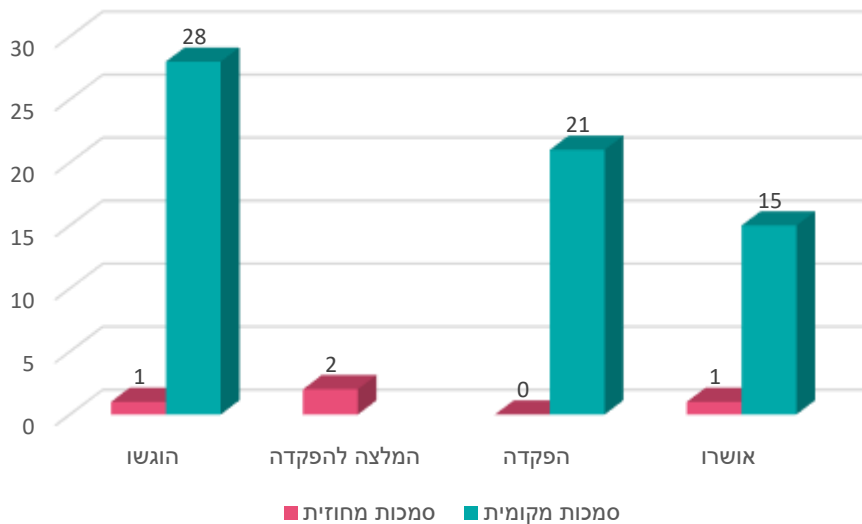
תכנון העיר

מחלקת תכנון עיר אחראית על קידום תכניות סטטוטוריות בעיר, תוך יישום מדיניות התכנון העירונית ואיזון בין צרכים עירוניים, סביבתיים וכלכליים.

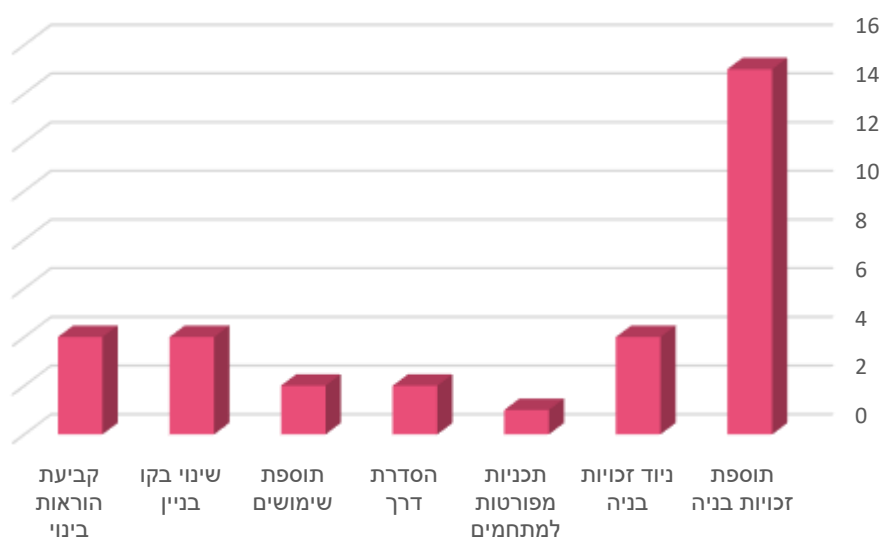
בשנת 2025 ליוותה המחלקה תכניות משמעותיות ורחבות היקף, לצד קידום תכניות נקודתיות למבני מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בשכונות העיר. בין היתר קודמה תכנית להרחבת והעצמת אזור התעסוקה, וכן קיבלה תוקף תכנית לתוספת זכויות בנייה במרכז עיבב, המרחיבה את מגוון השימושים והפעילויות באזור ומתווה את המשך פיתוחו בהתאם לעשורים הבאים.

במקביל, הואץ קידומה של תכנית שכונת "המעיינות", הכוללת כ-3,575 יחידות דיור, מוסדות ציבור ושטחי תעסוקה ומסחר ובעת נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה.

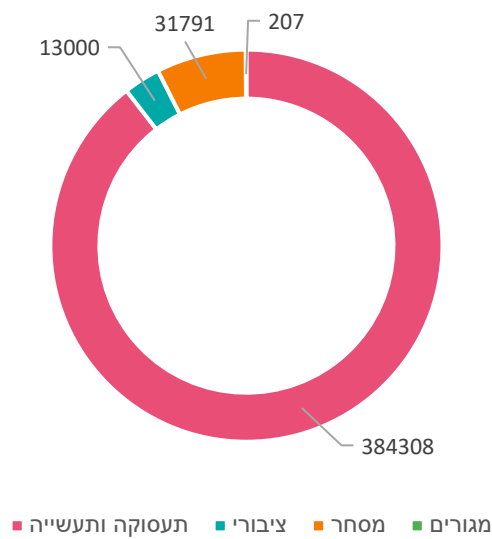
לצד זאת, ובהתאם לתכנית המתאר, קודמו תכניות למעטפת השטחים הפתוחים והגבעות הדרומיות. במסגרתן נבחן הממשק בין השטחים הפתוחים למרחבים העירוניים הבנויים, מתוך מטרה לייצר חיבורים נגישים לציבור תוך שמירה על הערכים הנופיים והטבעיים.



ניתוח ← היקף הפעילות התכנונית בשנת 2025 מעלה כי מרבית מתבצעת במסגרת הוועדה המקומית, דבר המשקף יכולת תכנונית רחבה של הרשות המקומית בקידום תהליכים תכנוניים, לצד היקף פעילות מצומצם יותר בסמכות מחוזית.



← פילוח מהות התכניות בסמכות המקומית מצביע על דומיננטיות של תכניות לתוספת זכויות בנייה, לצד היקף משמעותי של תכניות להתאמות תכנוניות כגון שינוי קווי בניין, ניוד זכויות ותוספת שימושים. מגמה זו משקפת התמקדות במיצוי והעצמת המרקם הבנוי הקיים, תוך מתן מענה לצרכים משתנים.



ניתוח ← **תוספת זכויות הבנייה לפי שימושים** מצביע על דומיננטיות מובהקת של שטחי תעסוקה ותעשייה, בהיקף גבוה משמעותית ביחס לשאר השימושים. מגמה זו משקפת מיקוד בפיתוח כלכלי וחיזוק בסיס התעסוקה בעיר. לצד זאת, תוספות זכויות למסחר ולשטחים ציבוריים משלימות את הפיתוח ומספקות מענה לצרכים הנלווים, בעוד שתוספות למגורים נותרות בהיקף זניח ומתקיימות בעיקר במסגרת תכניות רחבות היקף.

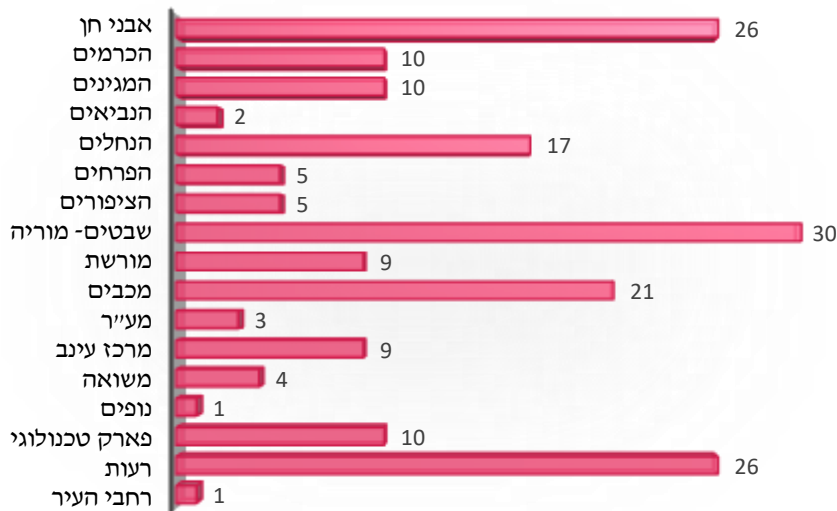
פעילות מחלקת תכנון עיר בשנת 2025 משקפת המשך יישום מדיניות התכנון העירונית ומימוש החזון התכנוני של תכנית המתאר הכוללנית מד/2040, תוך שילוב בין קידום תכניות רחבות היקף לבין טיפול בתכניות נקודתיות במרקם הבנוי. המגמה התכנונית של פיתוח והעצמת אזורי התעסוקה והמסחר, לצד פיתוח מאוזן של המרחב הציבורי והשטחים הפתוחים, תורמת להעצמת הבסיס הכלכלי של העיר, הנגשת והרחבת השירותים ושיפור איכות החיים לתושביה, תוך שמירה על ערכי הסביבה והמרחב.

מידע תכנוני

מחלקת מידע תכנוני מספקת מידע תכנוני להיתר, לציבור ולגורמי מקצוע מתחום התכנון והבניה העירוני, המהווה שלב מקדמי מחייב ומהותי בהליך רישוי בניה.

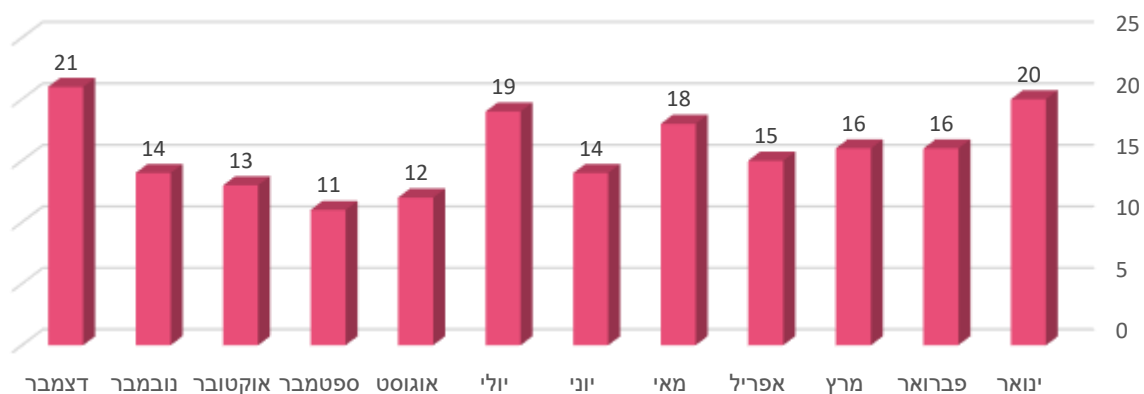
פעילות המחלקה כוללת ניהול, איסוף, ניתוח, תך סינון המידע הרלוונטי וארגון מידע הנדסי ממקורות ומאגרי מידע תכנוניים שונים מתך מנהל ההנדסה ומחוץ לה והפיכתו לידע זמין ובעל ערך עבור הועדה ועבור גורמי המקצוע. עיקר עבודת המחלקה הוא בהכנה ומסירת תיקי מידע להיתר המרכזים את המידע הנדסי הקיים ברשות מבחינה תכנונית (תכניות, הנחיות וזכויות בניה), תשתיות, מסמכי מדיניות, הנחיות מרחביות והתנאים להמשך הליך הרישוי, על פי תקנות הרישוי, עד שלב תעודת גמר ואת דרישות גורמי פנים וגורמי חוץ (רשויות וגופים מוסמכים כגון: חברת חשמל, משרד הבריאות, רשות העתיקות וכו').

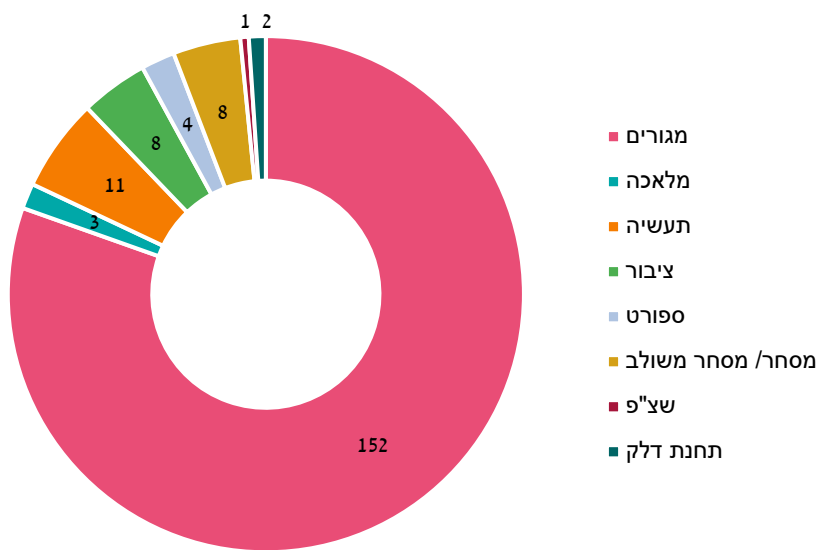
בשנת 2025 נמסרו 189 תיקי מידע להיתר, המשקפים את היקף הפעילות התכנונית והביקוש לשירותי המחלקה.



פילוח ← **תיקי המידע להיתר שנמסרו לפי שכונות** מצביע על ריכוז פעילות בשכונות ותיקות ומבוססות, כגון שבטים-מוריה, אבני חן, רעות ומכבים, דבר המשקף ביקוש לתוספות בניה והתאמות במרקם הבנוי. לצד זאת, ניכרת פעילות גם בשכונות מתפתחות, המעידה על המשך קידום והשלמת פיתוח עירוני. הפיזור הרחב של תיקי המידע בכלל שכונות העיר מצביע על פעילות תכנונית מגוונת ועל שירות עירוני הניתן לכלל התושבים.

ניתוח ↓ **המגמה השנתית של מסירת תיקי המידע להיתר** מצביע על פעילות רציפה לאורך השנה, עם פתיחה בהיקפים גבוהים בתחילת השנה, ירידה והתייצבות במהלך הרבעון הראשון, ועלייה מחודשת במחצית השנייה של השנה. שיאי פעילות נרשמו לקראת סוף השנה, דבר המעיד על האצה בהגשת בקשות לקראת סגירת שנה והיערכות לשנה העוקבת. מגמה זו משקפת ביקוש יציב לשירותי מידע תכנוני לאורך השנה כולה.





פילוח ← תיקי המידע להיתר שנמסרו לפי מהות מצביע על דומיננטיות מובהקת של תחום המגורים, המהווה את עיקר הביקוש לשירותי המחלקה. מגמה זו משקפת פעילות ענפה של תושבים פרטיים המבקשים לקדם תוספות ושינויים במרקם הבנוי הקיים. לצד זאת, קיימת פעילות משלימה בתחומי התעסוקה והמסחר, בעוד ששימושים ציבוריים וייעודיים מהווים חלק מצומצם יותר ומטופלים לרוב במסגרת תכניות רחבות היקף.

לסיכום, פעילות מחלקת מידע תכנוני בשנת 2025 משקפת ביקוש יציב לשירותי מידע תכנוני בעיר, ומהווה נדבך מרכזי במתן שירות לתושב. היקף הפעילות והפיזור הרחב של הבקשות מעידים על שימוש מתמשך במידע התכנוני ככלי תומך בקידום תהליכים תכנוניים ובהתאמות במרקם הבנוי, תוך הנגשת מידע מקצועי ועדכני לציבור ולגורמים מקצועיים.

אדריכלית העיר

אדריכלית העיר וצוותה מובילים את תחום העיצוב העירוני, ומהווים גורם מתכלל לקידום איכות התכנון והמרחב האורבני בעיר. פעילות זו נועדה ליישם את מדיניות התכנון העירונית, לגבש ולשמור על השפה האדריכלית המאפיינת את העיר ולהבטיח תכנון איכותי בקני מידה שונים – החל מתכניות אב ותכניות שכונתיות, ועד לתכנון מפורט ונקודתי.

במהלך שנת 2025 קודמו מסמכי מדיניות והנחיות מרחביות, ובהם אוגדן הנחיות לתכנון ועיצוב עירוני, הנחיות להתחדשות מרכזים מסחריים ותיקים, וכן עדכון תדריכים מקצועיים בתחומי המסחר והשימושים הציבוריים. במקביל, קודמה יוזמה לגיבוש הנחיות בתחום האנרגיה, בדגש על אנרגיה מתחדשת, התייעלות אנרגטית וניהול משאבים, בשיתוף גורמים מקצועיים בעירייה.

לצד זאת, ליווה צוות אדריכלית העיר תכניות בינוי ופיתוח בקני מידה שונים, לרבות פרויקטים למגורים, מסחר ותעסוקה, והיה שותף לגיבוש עקרונות תכנון לשכונת "המעיינות", בדגש על טיפוס בנייה, מיקום ותמהיל שטחים ציבוריים ומוסדות חינוך. כמו כן, נמשך ליווי תכניות במע"ר, הכוללות עירוב שימושים ופיתוח חזיתות מסחריות, כחלק מחיזוק המרחב העירוני הפעיל.

הפעילות כללה גם ליווי ובקרה אדריכלית של פרויקטים עירוניים ומבני ציבור, תוך בחינת חזיתות, חומרי גמר ושילובם במרחב הציבורי. בתוך כך, ניתן דגש על הטמעת שפת הרחוב והמרחב הציבורי בפרויקטים חדשים וקיימים.

בנוסף, פועל צוות אדריכלית העיר בתחום רישוי העסקים בהיבטים אדריכליים, לרבות ליווי ובקרה של בקשות לרישוי עסקים וקידום התאמות תכנוניות לשימושים מסחריים, בעיקר באזורי המע"ר, שכונת מורשת, מרכז עינב והפארק הטכנולוגי.

לסיכום, פעילות צוות אדריכלית העיר בשנת 2025 מדגישה את תפקידו המרכזי בעיצוב המרחב העירוני ובהבטחת איכות התכנון בעיר, כגורם מתכלל המחבר בין מדיניות, תכנון וביצוע. באמצעות קידום הנחיות, ליווי תכניות ובקרה אדריכלית, פועל הצוות ליצירת מרחב עירוני איכותי תוך התאמה לצרכים העירוניים המשתנים ושמירה על זהות עירונית ברורה.

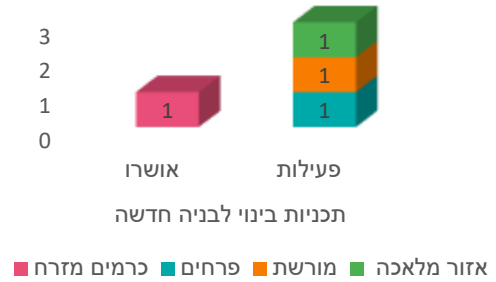
בינוי ופיתוח

מחלקת בינוי ופיתוח עוסקת בקידום, ליווי ואישור **תכניות בינוי ונספחים אדריכליים** במגרשים פרטיים וציבוריים, ומהווה שלב מקדים ומהותי בהליכי הרישוי והבנייה. פעילות המחלקה מתמקדת בהבטחת איכות הבנייה ובתיאום בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקטים, תוך יישום מדיניות התכנון של הוועדה המקומית.

תשריטי בית משותף ותכניות לצרכי רישום



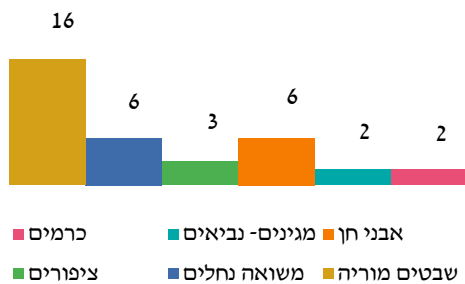
תכניות בינוי ופיתוח 1:250 בנייה חדשה



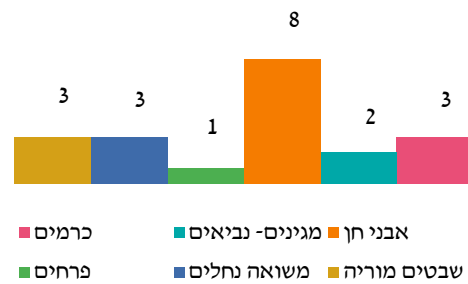
↑ **פילוח פעילות המחלקה** מצביע על היקף עבודה משמעותי בתחום תשריטי בית משותף, אשר תופס נפח כמותי גבוה ומהווה רכיב מרכזי בעבודת המחלקה. לצד זאת, עיקר פעילותה המקצועית של המחלקה מתמקד בליווי וקידום תהליכי בנייה חדשה והרחבות, המהווים את ליבת העשייה בתחום הבינוי והפיתוח. התפלגות זו משקפת שילוב בין טיפול בהליכי הסדרה ורישום לבין קידום פיתוח ובנייה בפועל.

במהלך השנה קודמה ואושרה תכנית בינוי ופיתוח למרכז הספורט העירוני הכולל אצטדיון וארנה. תכנית זו מהווה שלב תכנוני מתקדם, המתרגם את הוראות התב"ע לתכנון מפורט הכולל העמדת מבנים, מערך תנועה, נגישות ופיתוח המרחב הציבורי. הפרויקט משתלב במערך הפיתוח הרחב של מרכז עינב, המאופיין בעירוב שימושים ובהישענות על נגישות תחבורתית גבוהה, ומהווה נדבך משמעותי בהתקדמות מתכנון סטטוטורי לשלב המימוש.

פטורים מנספחים אדריכליים



נספחים אדריכליים שאושרו לפי שכונות העיר



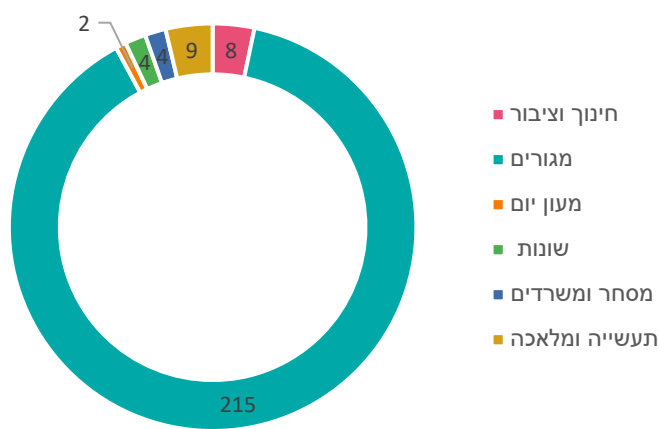
במסגרת יישום תכנית המתאר להרחבות בנייה (מד/מק/43), נבחנו במהלך השנה נספחים אדריכליים המהווים תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר. ↑ **פילוח הנספחים לפי שכונות מצביע** על ריכוז פעילות בשכונות מוריה ואבני חן, לצד פעילות מתונה בשכונות נוספות בעיר. מתוך הבקשות שהוגשו, אושרו השנה 20 נספחים אדריכליים ו-35 בקשות קיבלו פטור, כאשר במספר שכונות ניכר היקף גבוה יחסית של פטורים. התפלגות זו משקפת הפעלת שיקול דעת תכנוני בהתאם לאופי הבקשות ולהיקף ההתערבות המבוקשת, כחלק מהליך תיאום מוקדם טרם פתיחת הליך הרישוי.

לסיכום, פעילות מחלקת בינוי ופיתוח בשנת 2025 משקפת היקף עבודה שוטף בקידום ובחינת תכניות בינוי, תוך ליווי תהליכים במרקם הבנוי הקיים. כמו כן, שילוב בין בדיקת נספחים אדריכליים לבין מתן פטורים במקרים מתאימים מצביע על איזון בין בקרה תכנונית לבין גמישות תפעולית, כחלק מהיערכות מוקדמת להליכי הרישוי.

רישוי בניה

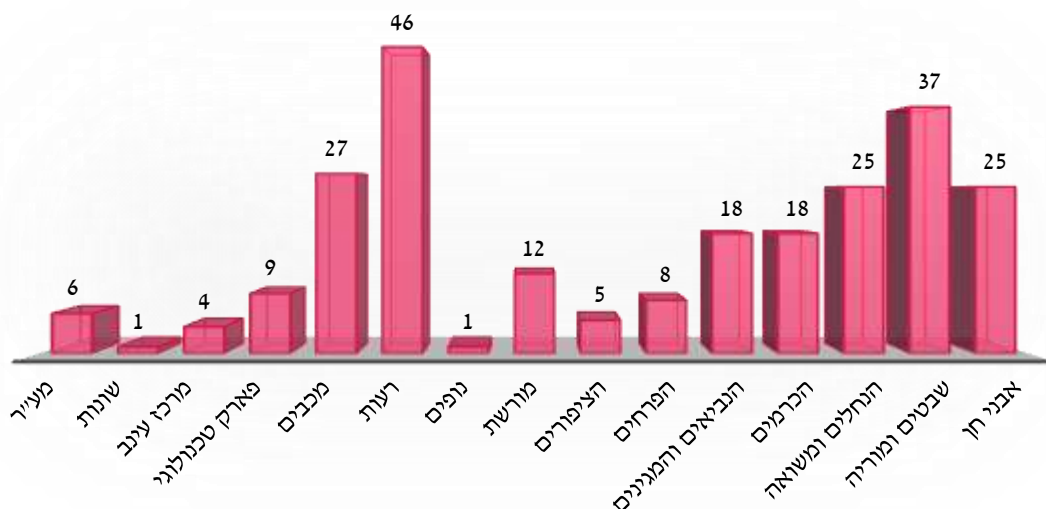
מחלקת רישוי בניה אחראית על טיפול בבקשות להיתרי בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו, ומהווה שלב מרכזי במימוש התכנון העירוני. פעילות המחלקה כוללת בדיקת הבקשות להיתרים, בחינת התאמתן לדרישות הדין והתכניות החלות, שיבוץ הבקשות להיתר לדיון, הפקת היתרי בניה וליווי מבקשי ההיתר לאורך כל הליך הרישוי. בשנת 2025 הוגשו למחלקה 276 בקשות להיתר בניה, מתוכן 46 בקשות לתוספות בניה במגורים מכוח תכנית ההרחבות (מד/מק/43). במהלך השנה שובצו לדיון בוועדות הרישוי השונות 301 בקשות להיתר והופקו 210 היתרי בניה, מהם 45 היתרים מכוח תכנית ההרחבות.

היתרים אלו משקפים היקף פעילות משמעותי במימוש זכויות בניה במרקם הקיים, לצד המשך קידום פרויקטים חדשים בעיר כאשר בסך הכול ניתנו היתרי בניה בהיקף של כ-91 אלף מ"ר.

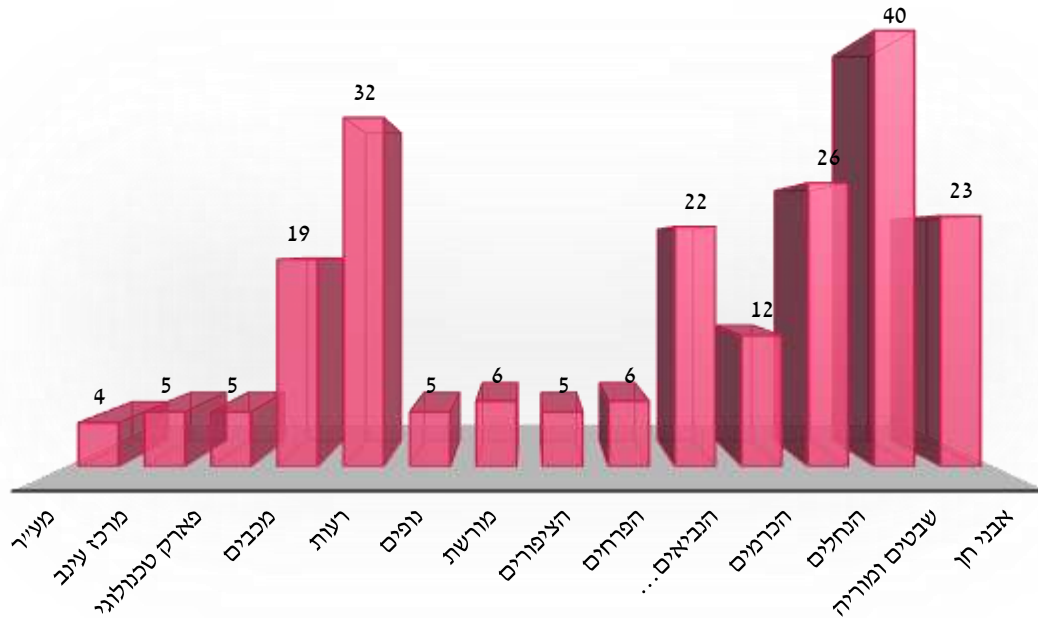


← **פילוח הבקשות להיתר לפי שימוש מצביע** על דומיננטיות מובהקת של תחום המגורים, המהווה את עיקר פעילות הרישוי בעיר. לצד זאת, בקשות בתחומי התעסוקה, המסחר והשימושים הציבוריים מהוות חלק מצומצם יותר. התפלגות זו משקפת את אופייה של פעילות הרישוי כממוקדת במרקם הבנוי הקיים ובמתן שירות לתושבים, לצד טיפול נקודתי בשימושים נוספים.

↓ **פילוח הבקשות להיתר לפי שכונות מצביע** על ריכוז פעילות בשכונות ותיקות ומבוססות, ובראשן רעות, שבטים ומוריה, מכבים ואבני חן. לצד זאת, נרשמה פעילות בינונית בשכונות הכרמים והנביאים-המגינים, בעוד שבשכונות החדשות יותר היקף הבקשות היה מתון יחסית. התפלגות זו משקפת את אופייה של פעילות הרישוי בשנת 2025, שהתמקדה בעיקר במימוש זכויות, תוספות ושינויים במרקם המגורים הקיים, ופחות בקידום בנייה חדשה בהיקפים רחבים. במקביל, ניכרת פעילות נקודתית באזורי תעסוקה ומסחר, המלמדת על המשך התפתחות כלכלית משלימה.

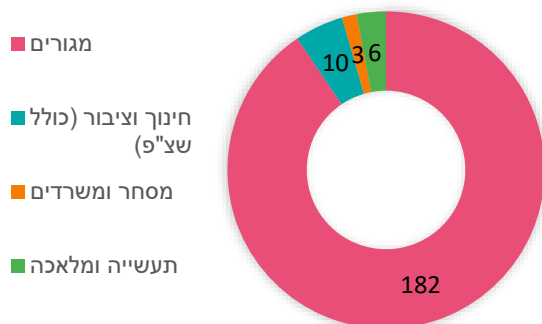


השוואה בין פילוח הבקשות להיתר לבין ↓ **פילוח ההיתרים לפי שכונות** מצביעה על פער בין מוקדי הביקוש לבין מוקדי המימוש. בעוד שבחלק מהשכונות נרשם היקף גבוה של בקשות, היקף ההיתרים בהן נמוך יחסית, ולהפך. פער זה משקף את אופיו הרב-שלבי של הליך הרישוי, שבו הבקשות וההיתרים אינם מתכנסים בהכרח לאותה שנת פעילות. לצד זאת, בשכונות מסוימות ניכרת התאמה גבוהה בין הבקשות לבין ההיתרים, המעידה על תהליך רישוי מתקדם ורציף.

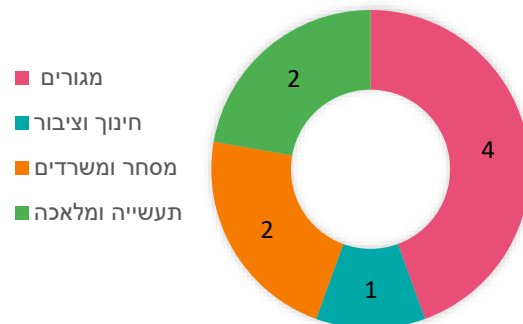


בחינת היתרי הבנייה שהונפקו במהלך השנה, הן בבנייה חדשה והן בשינויים ותוספות בנייה, מצביעה על דומיננטיות מובהקת של תחום המגורים, המהווה את עיקר פעילות הרישוי בעיר. בעוד שבבנייה חדשה מתקיימת גם פעילות משלימה בתחומי התעסוקה והמסחר, הרי שבתחום השינויים ותוספות הבנייה מדובר כמעט באופן בלעדי בבקשות למגורים, דבר המשקף מימוש זכויות והתאמות במרקם הבנוי הקיים.

היתרי שינויים ותוספות בניה

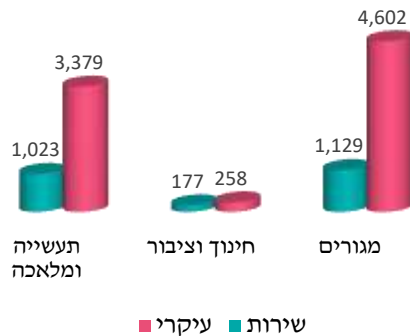


היתרים לבנייה חדשה לפי שימוש

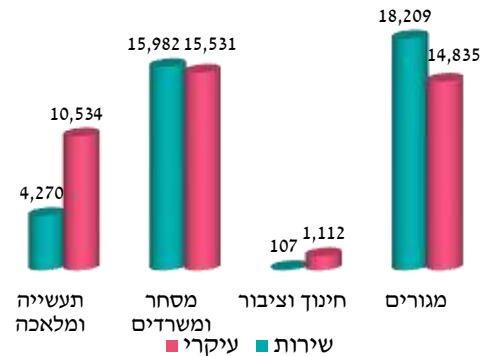


במקביל, **בחינת היקפי השטחים מלמדת** כי הבנייה החדשה מהווה רכיב משמעותי יותר בהיקף המ"ר הכולל, ומשקפת את המשך פיתוחם של מתחמים חדשים בעיר. בסך הכול, בשנת 2025 ניתנו היתרי בנייה בהיקף של כ- 91,000 מ"ר. ניתן לראות כי בבנייה חדשה מתקיימת גם פעילות בהיקף משמעותי בתחומי המסחר והתעסוקה, בעוד שבהיתרי שינויים ותוספות הבנייה הפער גדל והפעילות מתמקדת כמעט באופן בלעדי במגורים. התפלגות זו משקפת שילוב בין המשך פיתוח עירוני לבין מימוש והרחבה של המרקם הבנוי הקיים.

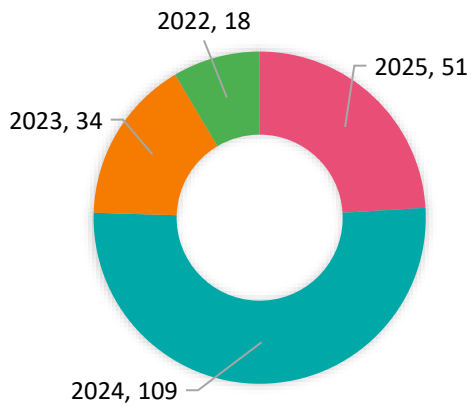
שטחים בהיתרי שינויים ותוספות



שטחים בהיתרים לבניה חדשה

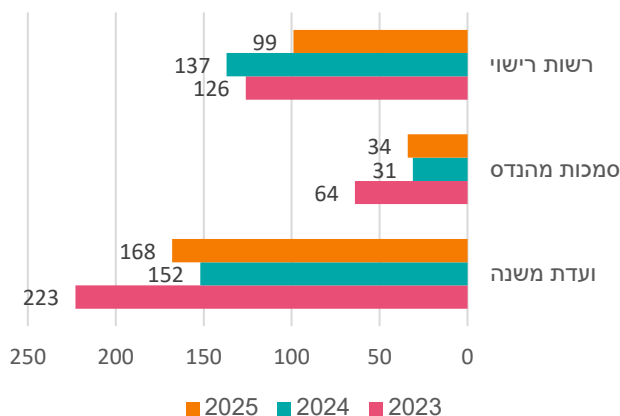


שילוב בין מספר הבקשות לבין היקפי השטחים מצביע על פער בין היקף הפעילות הכמותי לבין נפח הבנייה בפועל: בעוד שעיקר הבקשות מתמקד בשינויים ותוספות במגורים, עיקר נפח הבנייה נובע מפרויקטים של בנייה חדשה. מצב זה משקף פעילות רישוי המתנהלת בשני מישורים במקביל – טיפול בכמות גדולה של בקשות נקודתיות במרקם הקיים, לצד ליווי פרויקטים רחבי היקף בבנייה חדשה.



← **פילוח ההיתרים לפי שנת הגשת הבקשה** מצביע על התפלגות מאוזנת של פעילות הרישוי, כאשר כמחצית מההיתרים שניתנו בשנת 2025 מתייחסים לבקשות שהוגשו בשנת 2024. לצד זאת, ניכר כי כרבע מההיתרים ניתנו לבקשות שהוגשו במהלך השנה, וכן נמשכת סגירה של יתרות משנים קודמות. התפלגות זו משקפת תהליך רישוי סדור, הכולל טיפול שוטף בבקשות חדשות לצד המשך קידום בקשות קיימות.

← **דיון בבקשות להיתר לפי שנים ומסלולי רישוי** מצביעה גם היא על ירידה משמעותית בהיקף הבקשות,



אשר החלה עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023 ונמשכה (עם תיקון קל) גם אל תוך שנת 2025 לצד העובדה כי מוצו התכניות התקפות בעיר וטרם הושלמה התכנית לשכונה הבאה. הירידה ניכרת בכלל מסלולי הרישוי, ובעיקר במסלול הרישוי המלא. פעילות מחלקת רישוי בניה בשנת 2025 משקפת מערכת רישוי פעילה ומגוונת, הפועלת במקביל בשני מישורים מרכזיים: טיפול בכמות גדולה של בקשות נקודתיות במרקם הבנוי הקיים, לצד ליווי פרויקטים רחבי היקף בבנייה חדשה.

במקביל, ניכרת שונות בין מוקדי הביקוש למוקדי המימוש, המשקפת את אופיו הרב-שלבי של הליך הרישוי ואת הפער הטבעי בין הגשת הבקשות לבין הנפקת ההיתרים בפועל. התפלגות ההיתרים לפי שנות הגשה מצביעה על צנרת רישוי מאוזנת, הכוללת טיפול שוטף בבקשות חדשות לצד קידום בקשות משנים קודמות.

מכלול נתונים זה מצביע על פעילות רישוי סדורה ורציפה, התומכת הן בהמשך פיתוח העיר והן במימוש זכויות והרחבת המרקם הבנוי הקיים, תוך מתן מענה שוטף לצרכי התושבים והיזמים.

פיקוח על הבניה

מחלקת פיקוח על הבניה אחראית על בקרה ואכיפה של עבודות הבניה בהתאם להיתרי הבניה ולהוראות החוק, ומהווה שלב מרכזי במעבר מהליך הרישוי למימוש בפועל. פעילות המחלקה כוללת פיקוח על אתרי בניה, איתור וטיפול בעבירות בניה, וליווי תהליכי הביצוע עד להשלמתם. לשם כך, המחלקה פועלת בשיתוף פעולה עם הלשכה המשפטית והרשות הארצית לאכיפה, בהתאם לתיקון 116 לחוק התכנון והבניה, המרחיב את סמכויות האכיפה המנהלית ומאפשר טיפול אפקטיבי בעבירות בניה. פעילות הפיקוח מתבצעת בהתאם לתכנית עבודה רב-שנתית, הנשענת על ממצאי סקרי עבירות בניה ומדיניות הוועדה המקומית בנושא, ומשלבת פעילות יזומה לצד טיפול בפניות.

← פילוח תיקי הפיקוח לפי סטטוס בשנת 2025 מצביע על



דומיננטיות של תיקים המטופלים במסגרת הליך מנהלי, ובפרט קנסות מנהליים, לצד טיפול בתיקים באמצעות צווים מנהליים וצווים שיפוטיים. היקף נמוך יותר של תיקים בהליך פלילי מעיד על העדפה לשימוש בכלי אכיפה מנהליים, המאפשרים טיפול יעיל ומהיר יותר בעבירות בניה. התפלגות זו משקפת מדיניות אכיפה מגוונת, המשלבת בין מספר מסלולי טיפול בהתאם לאופי העבירה ולשלב הטיפול בה.

בחינת ↓ הטיפול בהליך האכיפה המנהלי מצביעה על פעילות מדורגת, המתמקדת בשלבים המקדימים להטלת קנס, ובראשם מתן אזהרות והתראות. היקף נמוך יחסית של פעולות קצה, כגון פנייה להליכים משפטיים, מעיד כי במרבית המקרים מתאפשרת הסדרה של העבירות כבר בשלבים מוקדמים. התפלגות זו משקפת מדיניות אכיפה המשלבת בין מתן הזדמנות לתיקון לבין הפעלת אמצעים מנהליים בהתאם לאופי העבירה.

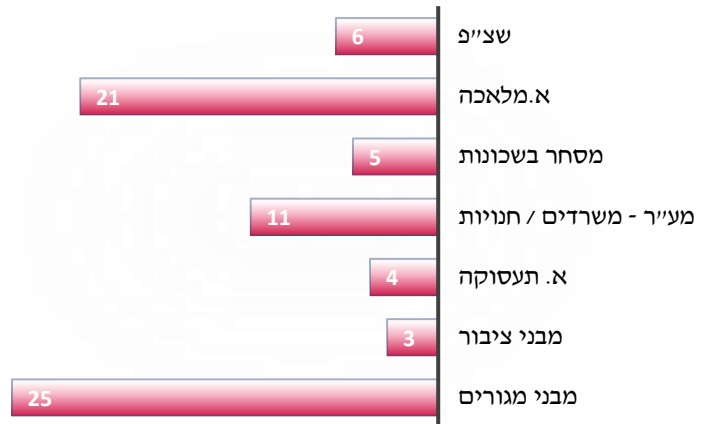


↓ פילוח פעילות מחלקת הפיקוח עם הלשכה המשפטית מצביע על ריכוז משמעותי של תיקים בסטטוס של טיפול והעברה במסגרת העבודה השוטפת, לצד מספר נמוך יותר של תיקים המועברים להליך של הגשת כתב אישום ושלבים נוספים בהליך המשפטי. התפלגות זו משקפת את היקפי הפעילות בשלבים שונים של הטיפול המשפטי בתיקי הפיקוח.

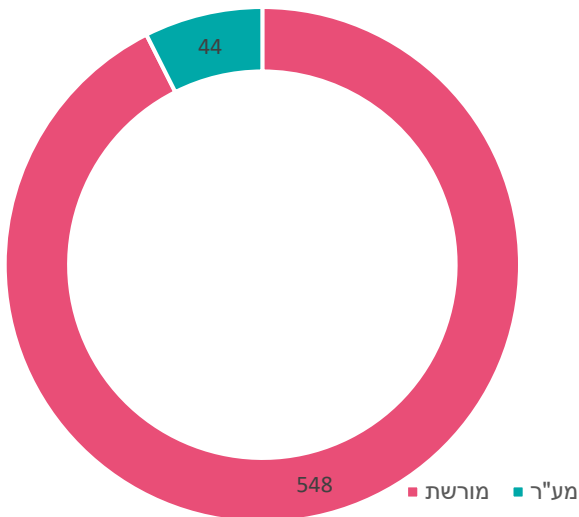


בתחום הפיקוח על הליכי רישוי בניה, המחלקה פועלת לליווי ובקרה של תהליכי הרישוי והביצוע, החל משלב גיבוש הבקשה להיתר, דרך אישור תחילת עבודות וליווי שלבי הבנייה, ועד למתן תעודת גמר.

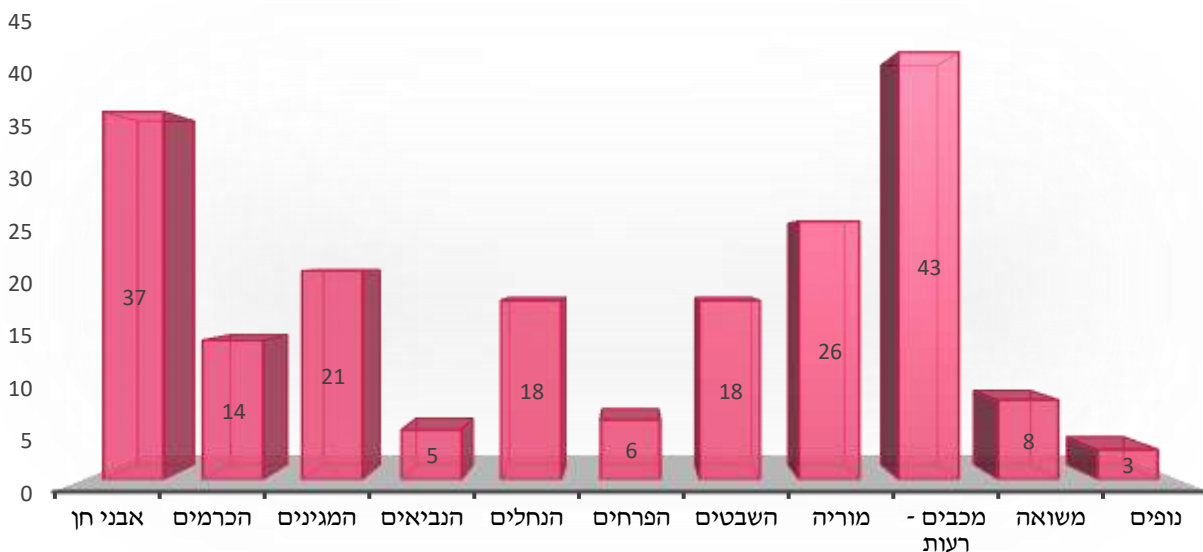
במהלך השנה הונפקו 75 תעודות גמר. → פילוח תעודות הגמר לפי מהות מצביע על דומיננטיות של מבני מגורים, לצד היקף משמעותי של מבני מלאכה. פעילות נוספת נרשמה במתחמי המע"ר ובשימושים מסחריים בשכונות, בעוד ששימושים כגון מבני ציבור ותעסוקה מופיעים בהיקפים מצומצמים יותר. התפלגות זו משקפת את מוקדי המימוש בפועל של הבנייה בעיר, בדגש על מגורים לצד פעילות משלימה בשימושים נוספים.



במהלך שנת 2025 עיקר השלמות הבניה של יחידות הדיור החדשות נרשמו בשתי שכונות המצויות בשלבי אכלוס מתקדמים – המע"ר ושכונת מורשת. ← פילוח תעודות הגמר שניתנו ליחידות דיור חדשות (592) מראה כי מתוכן 548 בשכונת מורשת ו-44 במע"ר.

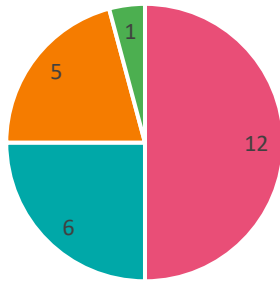


לעומת זאת, בכל הנוגע לתוספות ושינויים במבני מגורים, ↓ פילוח תעודות סיום בניה לפי שכונות מצביע על פיזור רחב של פעילות ברחבי העיר, כפי שגם השתקף בפעילות הרישוי, בדגש על שכונות ותיקות ומבוססות, ובראשן מכבים-רעות, נופים ומוריה. לצד זאת, נרשמה פעילות בהיקפים בינוניים בשכונות נוספות, וכן היקפים נמוכים יותר באזורים מסוימים. התפלגות זו משקפת את אופייה של פעילות התוספות וההתחדשות במגורים, המתבצעת באופן רחבי במרקם הבנוי הקיים.



המחלקה לפיקוח על הבניה אמונה גם על תחום **המבנים המסוכנים**, המעוגן בחוקי העזר ובנהלי עבודה עירוניים. בשנים האחרונות חלה עלייה בהיקף הפעילות בתחום זה, הנובעת בין היתר מוותק ואופי הבנייה בעיר.

לאור הגידול במספר הפניות והמשאבים הנדרשים לטיפול בהן, מונה במהלך השנה מפקח בכיר כאחראי על התחום, במטרה למסד את הנהלים וסדרי העבודה, לחזק את יישומם בפועל, לרכז את הטיפול בפניות, וללוות את כלל שלבי הטיפול – החל ממתן חוות דעת, דרך ביצוע העבודות הנדרשות ועד לסגירת התיקים.



- במחלקה מול מהנדס מבנים מסוכנים
- אגף מבני ציבור מול מהנדס מבנים מסוכנים
- בטיפול עם פי נוהל פנימי במחלקה
- מול חברת חשמל

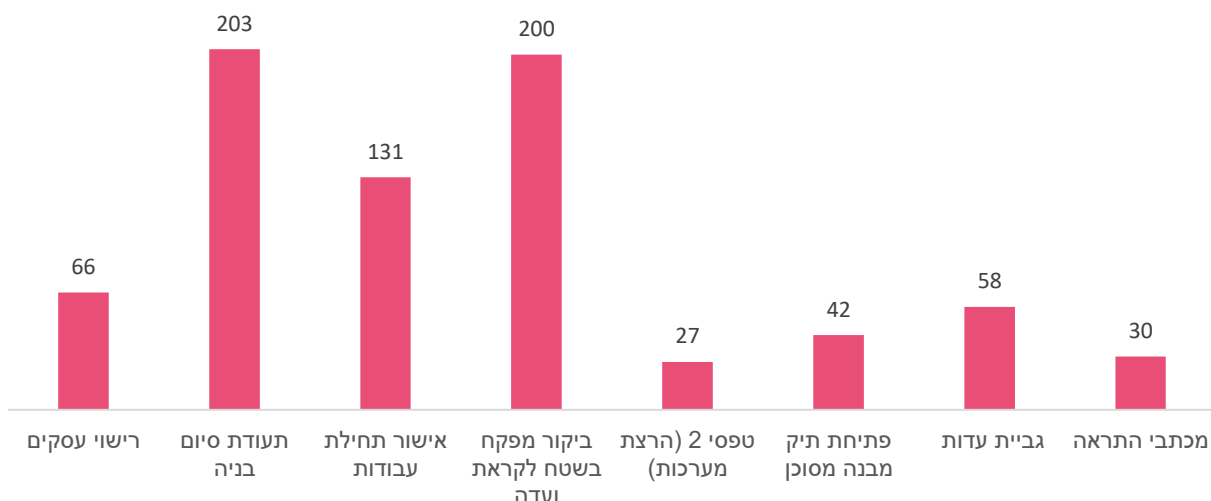
בשנת 2025 נבחנו 45 תיקי ביקורת למבנים מסוכנים, מתוכם 21 תיקים נסגרו ו-24 נמצאים בטיפול. התפלגות זו מצביעה על פעילות שוטפת ורציפה בתחום, הכוללת הן קידום טיפול בתיקים קיימים והן סגירה בפועל של חלק משמעותי מהם.

← **פילוח תיקי הביקורת הפעילים** בתחום המבנים המסוכנים מצביע על ריכוז משמעותי של תיקים שבהם כבר אותרו ממצאים הדורשים טיפול, לצד היקף פעילות שוטפת של תיקים הנמצאים בשלבי טיפול שונים, הן במסגרת המחלקה והן מול גורמים עירוניים נוספים. היקף נמוך יותר של תיקים חדשים משקף התמקדות בהמשך טיפול וקידום תיקים קיימים.

↓ **פעילות מחלקת הפיקוח על הבניה** בשנת 2025 משקפת היקף עבודה משמעותי ומגוון, המתפרש על פני כלל שלבי הבנייה – משלב תחילת העבודות, דרך פיקוח שוטף בשטח ועד להשלמת הבניה ומתן תעודות גמר. לצד זאת, פועלת המחלקה במישורי אכיפה, טיפול בעבירות בניה, ניהול תחום המבנים המסוכנים ומתן מענה לפניות ציבור, תוך שילוב בין פעילות יזומה לטיפול שוטף בתיקים.

נתוני הפעילות מצביעים על דומיננטיות של תחום המגורים, הן בהיבטי הפיקוח והן בהשלמת הבניה, לצד פיזור רחב של פעילות התחדשות ותוספות בניה במרקם הבנוי הקיים. במקביל, ניכרת פעילות אכיפה מדורגת ומגוונת, לצד ניהול שוטף של תיקים בשלבי טיפול שונים, והעמקת הטיפול בתחום המבנים המסוכנים באמצעות מיסוד תהליכי עבודה וריכוז הטיפול.

מכלול זה משקף פעילות פיקוח סדורה ורציפה, המשלבת בין בקרה, אכיפה וליווי תהליכים, ותומכת הן במימוש הבנייה החדשה בעיר והן בתחזוקה ובהתחדשות של המרקם העירוני הקיים.



תכנון תנועה

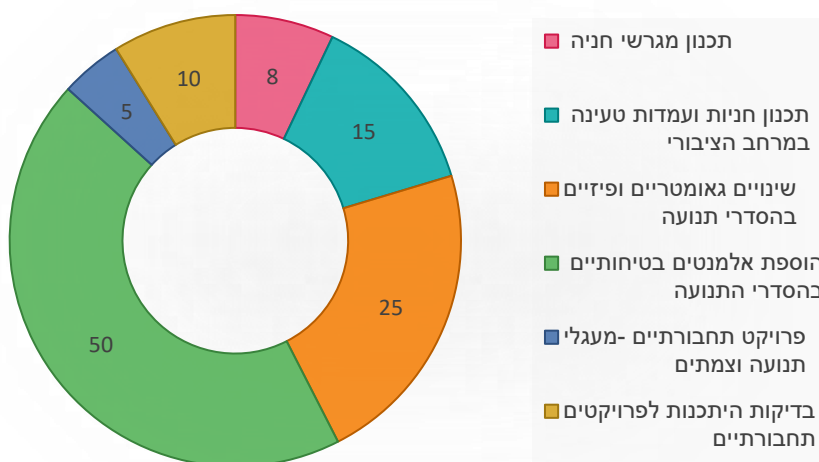
מחלקת התנועה פועלת בראייה מערכתית כוללת לתכנון, תכלול וניהול מערך התנועה והתחבורה בעיר, ומהווה גורם מקצועי מרכזי בקידום ובקרה של פרויקטים תחבורתיים. פעילות המחלקה משתרעת על פני מגוון תחומים, ובהם אישור ותיאום נספחי תנועה לתכניות בינוי, רישוי ותב"ע, גיבוש והטמעת הסדרי תנועה זמניים, וליווי עבודות במרחב הציבורי.

באמצעות פעילות זו מבטיחה המחלקה רציפות תכנונית ותפעולית, תוך שילוב בין צרכי הפיתוח העירוני, בטיחות משתמשי הדרך ונגישות המרחב הציבורי.

פילוח פעילות המחלקה במסגרת **↓ אישורים להסדרי תנועה קבועים וזמניים** מצביעה על כך שעיקר העיסוק מתמקד בנספחי תנועה לתב"ע, בינוי ורישוי. לצד זאת, בהיקפים משמעותיים מטפלת המחלקה גם בהסדרי תנועה זמניים ובעבודות בתחום הציבורי. התפלגות זו משקפת מעורבות מקצועית רחבה של המחלקה כבר בשלבי התכנון המוקדמים, לצד המשך ליווי אינטנסיבי לאורך שלבי הרישוי והביצוע.



בתחום **← תכנון ובקרת תכנון לפרויקטים תחבורתיים**, פעילות מחלקת התנועה בשנת 2025 התמקדה במגוון רחב של פרויקטים תחבורתיים כגון: תכנון מגרשים חניה, תכנון חניות ברחובות (כולל עמדות טעינה), שינויים גאומטריים בהסדרי התנועה, הסדרים בטיחותיים, מעגלי תנועה בצמתים ובדיקות התכנות.



שינויים גאומטריים בטיחותיים מהווים את עיקר נפח העבודה. לצד זאת, בוצעו גם פרויקטים של שינויים גאומטריים בהיקף משמעותי, וכן פעולות ממוקדות כגון התקנת פסי האטה והקמת מעגלי תנועה. התפלגות זו משקפת פעילות תכנונית מגוונת וגמישה, המותאמת לצרכים המשתנים במרחב העירוני.

ועדות התנועה מתקיימות באופן שוטף וסדור ונציגי הועדה משמשים כגורם מקצועי מייעץ לראש רשות התמרור המקומית. מחלקת תכנון התנועה מרכזת את כלל הסוגיות הנדונות בוועדה ואמונה על גיבוש חוות הדעת המקצועית. במהלך שנת 2025 התקיימו 6 ועדות תנועה, במסגרותיהן נדונו 105 סעיפים, הכוללים סוגיות תנועתיות שוטפות הנוגעות להסדרי תנועה, בטיחות ונגישות, לצד בחינת בקשות פרטניות והסדרה של נושאים במרחב הציבורי. בתוך כך, נדונות גם בקשות להסדרת חניות נכים בהתאם להוראות הדין ולהנחיות הרלוונטיות, כחלק ממערך קבלת החלטות מקצועי וסדור.

לסיכום, פעילות מחלקת תכנון התנועה בשנת 2025 משקפת מעורבות רחבה ורב־שלבית בתכנון, הסדרה וליווי מערך התנועה העירוני. פעילות זו מתפרשת על פני כלל שלבי התכנון והביצוע – החל מבדיקת תכניות וליווי פרויקטים תחבורתיים, תוך שיתוף פעולה עם יועצי תנועה וגיבוש חוות דעת מקצועיות, דרך קידום פתרונות תנועתיים במרחב העירוני, ועד לטיפול שוטף בפניות הציבור והסדרת חניות נכים.

המחלקה משמשת גורם מקצועי מתכלל, המרכז את כלל הסוגיות התחבורתיות בעיר ומגבש חוות דעת המובאות לדיון במסגרת ועדות התנועה, הפועלות באופן סדור ותדיר. פעילות זו מאפשרת קבלת החלטות מבוססת, שיטתית ורב־תחומית, המשלבת בין שיקולי תכנון, בטיחות ונגישות.

בנוסף, המחלקה פועלת בשיתוף פעולה שוטף עם משרד התחבורה בניהול וקידום תחבורה ציבורית בעיר, וכן מקיימת עבודה מתואמת עם מרכז השליטה והבקרה העירוני, הרלב"ד ומשטרת ישראל בכל הנוגע לניתוח נתוני תאונות דרכים וגיבוש צעדים למניעתן.

מכלול פעילות זה משקף עשייה מקצועית רציפה ודינמית, המותאמת לצרכים המשתנים של העיר, ותורמת באופן ישיר לשיפור איכות החיים, הבטיחות והנגישות במרחב הציבורי.

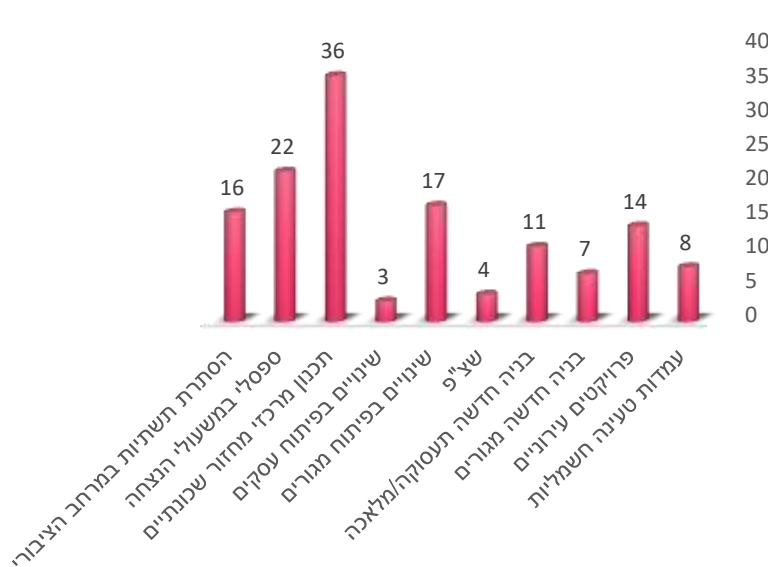
תכנון נוף

תחום תכנון הנוף מהווה גורם מקשר מרכזי בין כלל מרכיבי המרחב הציבורי בכל התערבות תכנונית – החל משינויים נקודתיים ועד לפיתוח מרחבים עירוניים שלמים. מחלקת תכנון הנוף פועלת בליבת העשייה התכנונית בעיר ואמונה על תכלול רבת-תחומי של המרחב הציבורי, לרבות רחובות, גינות ופארקים, וכן על יצירת ממשק רציף עם השטחים הפתוחים במעטפת העיר. פעילות זו מבטיחה רצף מרחבי, תפקודי ואסתטי במרחב העירוני.

לצד זאת, תחום ניהול הנגר מהווה נדבך מרכזי בעבודת המחלקה, על רקע שינויים רגולטוריים והצורך בהטמעת פתרונות תכנוניים המשלבים בין פיתוח עירוני לבין ניהול וניצול מיטבי של משאבי מים במרחב הציבורי.

בשנת 2025 התמקדה פעילות מחלקת תכנון הנוף בקידום וליווי פרויקטים מרכזיים במרחב הציבורי, תוך שילוב בין ערכי נוף, סביבה ומורשת:

- תכנון פארק הכבשנים, המהווה מרחב ייחודי לשימור והצגת כבשנים עתיקים כ"מוזיאון" פתוח, ומשלב חוויית ביקור של מורשת, טבע ונוף כחלק מהפארק העירוני ענבה.
- קידום תכנון אקו-הידרולוגי בנחל ענבה, המשלב עקרונות הנדסיים לניהול נגר וניקוז עם שיקולים אקולוגיים, במטרה לשפר את ניהול משאבי המים ולצמצם סיכוני הצפות.
- הנעת תכנון פרוגרמטי לפארק הטבע העירוני במודיעין מכבים רעות, כחלק מחיזוק הממשק בין העיר לסביבתה הטבעית.
- ליווי תכנון חידוש כיכר לב העיר, בסמוך למרכז התחבורה העירוני, בדגש על שיפור איכות המרחב הציבורי והחוויה העירונית.



פילוח פעילות מחלקת תכנון הנוף בתחום **ליווי ואישור תכניות** מצביע על ריכוז משמעותי של פעילות בפרויקטים מורכבים ורב-מערכתיים, ובראשם תכנון מרכזים מסחריים, מרחבי רחוב ושצ"פים. נתונים אלו מדגישים את תפקידו של תכנון הנוף כמרכיב אינטגרלי בתהליכי פיתוח עירוני, ולא כשלב משלים בלבד.

לצד זאת, ניכרת פעילות בתחומי תשתית וניהול, כדוגמת התאמות במערכות השקיה, המעידה על שילוב בין שיקולי תכנון לבין תחזוקה והתייעלות משאבים. פיזור הפעילות בין מגוון רחב של סוגי פרויקטים משקף מנעד מקצועי רחב וגמישות תכנונית, לצד טיפול גם בפניות נקודתיות בהיקפים נמוכים יותר.

פעילות מחלקת תכנון הנוף בשנת 2025 משקפת תפקיד מרכזי בעיצוב המרחב הציבורי בעיר, כגורם מתכלל המחבר בין תכנון, סביבה ונוף. המחלקה פועלת על פני מגוון קני מידה – מהתערבויות נקודתיות ועד לקידום פרויקטים רחבי היקף – תוך יצירת רצף מרחבי ואיכותי בין המרחב הבנוי לשטחים הפתוחים.

במהלך השנה הובילה המחלקה פרויקטים משמעותיים המשלבים ערכי טבע, מורשת וסביבה, לצד הטמעת עקרונות תכנון עדכניים ובהם ניהול נגר ואקו־הידרולוגיה, אשר הפכו לחלק בלתי נפרד מהתכנון הנופי העירוני. פעילות זו משקפת התאמה לאתגרים רגולטוריים וסביבתיים, לצד חיזוק הקשר בין פיתוח עירוני לבין שמירה על משאבי הטבע. מכלול זה מצביע על פעילות מקצועית רחבה, המשלבת בין תכנון אסטרטגי, ליווי פרויקטים ומתן מענה שוטף, ותורמת ליצירת מרחב ציבורי איכותי, מקיים ומזמין עבור תושבי העיר.

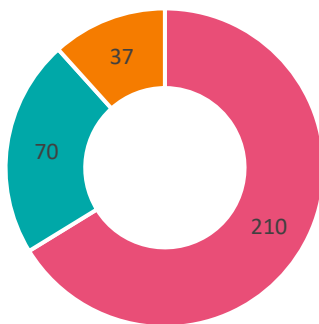
השבחה

בשנת 2025 הוקם אגף השבחה ושמאות במינהל ההנדסה, המהווה גוף מקצועי האמון על הערכת שווי נכסים, תוך התחשבות במכלול היבטים כלכליים, משפטיים וסביבתיים. האגף, אשר נמצא בהליך אפיון והקמה צפוי לספק תמונת שווי עדכנית ומדויקת לנכסים מסוגים שונים – פרטיים, ציבוריים ומסחריים.

בשנת 2025 הסתכמו **↓ הכנסות העירייה מהיטלי השבחה** בכ־50.3 מיליון ש"ח, על בסיס 227 מסמכים כספיים. עיקר ההכנסות נובע ממימוש זכויות במסגרת היתרי בניה, ובפרט מפעילות יזמים ועסקים, בעוד שהיקף המימושים במסגרת עסקאות מכר נמוך יחסית.

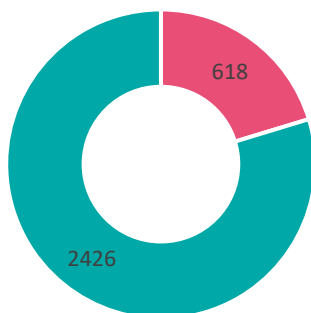
היטלי ההשבחה נגבים בהתאם להוראות החוק ומשמשים את הרשות המקומית למימון פיתוח תשתיות ושירותים עירוניים, כחלק ממימוש מדיניות התכנון והבניה. היקף הגבייה משקף את היקף הפעילות התכנונית והבנייה בעיר, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנגנון המאפשר את פיתוחה והמשך צמיחתה של העיר לטובת תושביה.

סוג מימוש	סוג המבקש	מסמכים כספיים	סה"כ הכנסה
היתר בניה	תושבים	150	₪ 5,779,147
	יזמים ועסקים	21	₪ 42,154,680
מכירה	תושבים	40	₪ 847,624
	יזמים ועסקים	16	₪ 1,593,355
סה"כ		227	₪ 50,374,806



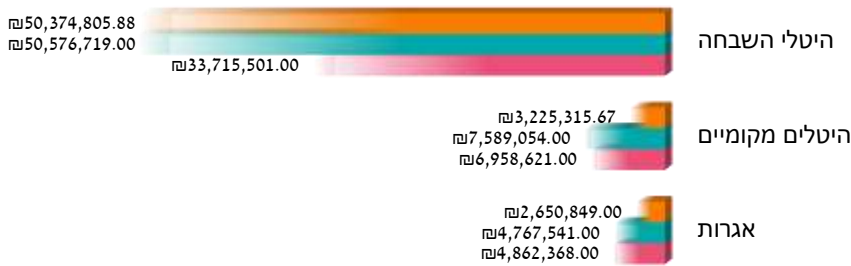
- בקשות שומה שנסגרו
- בקשות שומה פעילות
- בקשות פטור

← **פילוח הבקשות למימוש שטופלו בשנת 2025** מצביע על כך שמרבית הבקשות הסתיימו במהלך השנה, לצד קיומו של מלאי עבודה פעיל והיקף מצומצם של בקשות פתוחות. התפלגות זו משקפת פעילות שוטפת ורציפה של האגף, הכוללת טיפול בבקשות קיימות לצד ניהול צנרת עבודה מתמשכת, תוך שמירה על איזון בין סגירת תיקים לבין המשך טיפול בבקשות פעילות.



- טרם מכירה
- לאחר מכירה

במהלך השנה התקבלו 3,044 ← **בקשות לאישורים בדבר היעדר היטל השבחה**, המייצגות ממוצע חודשי של כ־254 בקשות. מרבית הבקשות הוגשו לאחר ביצוע העסקה, לצד היקף נמוך יותר של בקשות טרם מכירה. נתונים אלה משקפים פעילות שוטפת בהיקף משמעותי מול הציבור, וכן את היקף העסקאות המבוצעות בשוק הנדל"ן בעיר.



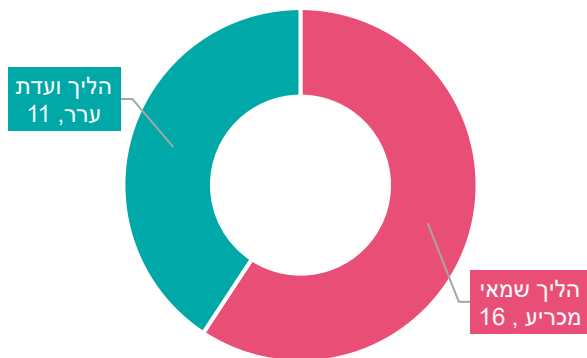
	אגרות	היטלים מקומיים	היטלי השבחה
2025	2,650,849	3,225,316	50,374,806
2024	4,767,541	7,589,054	50,576,719
2023	4,862,368	6,958,621	33,715,501

■ 2025 ■ 2024 ■ 2023

בחינת ← הכנסות מינהל ההנדסה ביחס לשנים קודמות מצביעה על יציבות בהיקף ההכנסות מהיטלי השבחה, אשר נותרו ברמה גבוהה בדומה לשנה הקודמת, לאחר עלייה משמעותית בשנת 2024. מנגד, נרשמה ירידה בהכנסות מהיטלים מקומיים ואגרות.

הירידה בהכנסות מאגרות משקפת את שלב הביניים שבו מצויה הבנייה בעיר, עם השלמת הבנייה בשכונות מורשת והמע"ר, טרם קידום

שכונות חדשות בהיקפים משמעותיים. במקביל, הירידה בהכנסות מהיטלים מקומיים נובעת מצמצום בהיקף פעילות הבנייה הפרטית, ובפרט במספר הבקשות לתוספות ושינויים, מגמה שהחלה עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023.



← פילוח ההליכים השיפוטיים בתחום ההשבחה, מציג 27 תיקים אשר מתוכם 16 במסגרת שמאי מכריע ו-11 בוועדת ערר. נתונים אלו משקפים פעילות משמעותית בתחום יישוב המחלוקות, המצריכה השקעת משאבים מקצועיים ניכרים מצד האגף והלשכה המשפטית. לצד זאת, בולט השימוש בכלים מקצועיים, ובראשם מוסד השמאי המכריע, כמרכיב מרכזי בטיפול במחלוקות בתחום השומה.

לסיכום, הפעילות בתחום ההשבחה בשנת 2025 משקפת היקף עבודה משמעותי ורב-ממדי, הכולל טיפול בבקשות למימוש, מתן שירות שוטף לציבור, ליווי הליכים מקצועיים ושיפוטיים וניהול שומות בהיקפים נרחבים. במהלך השנה נשמרה פעילות רציפה, תוך איזון בין סגירת תיקים לבין ניהול מלאי עבודה פעיל ומתמשך.

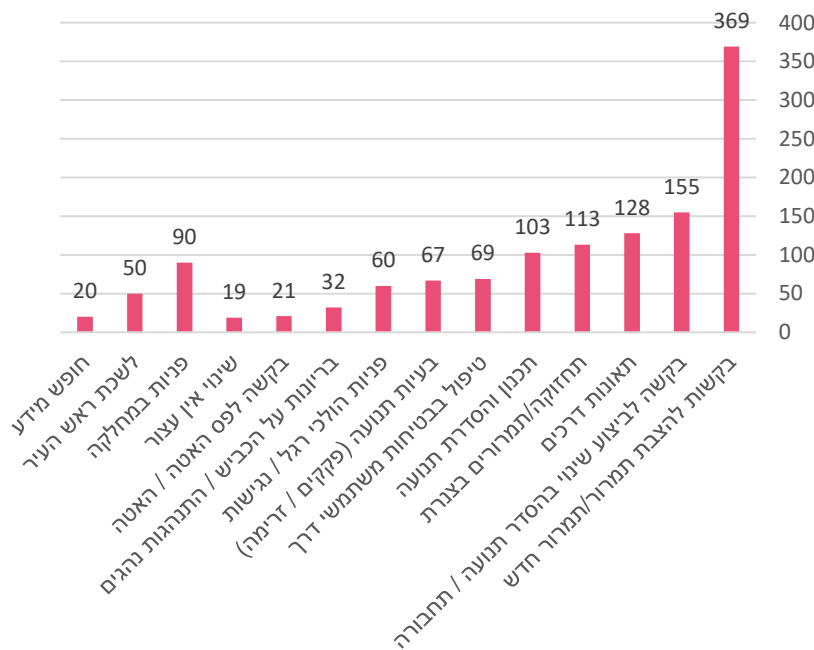
הכנסות מינהל ההנדסה מאגרות והיטלים הסתכמו בשנת 2025 בכ-56.3 מיליון שקלים חדשים, כאשר עיקרן נובע מהיטלי השבחה, המשקפים את היקף הפעילות התכנונית והבנייה בעיר. כאמור, היטלים אלה נגבים בהתאם להוראות החוק ומשמשים למימון פיתוח תשתיות ושירותים עירוניים, כחלק ממימוש מדיניות התכנון והפיתוח העירונית.

מכלול זה מצביע על פעילות מקצועית סדורה, המשלבת בין היבטים שמאיים, שירותיים וכלכליים, ותומכת הן במימוש הפיתוח העירוני והן במתן שירות יעיל ומקצועי לציבור.

פניות הציבור

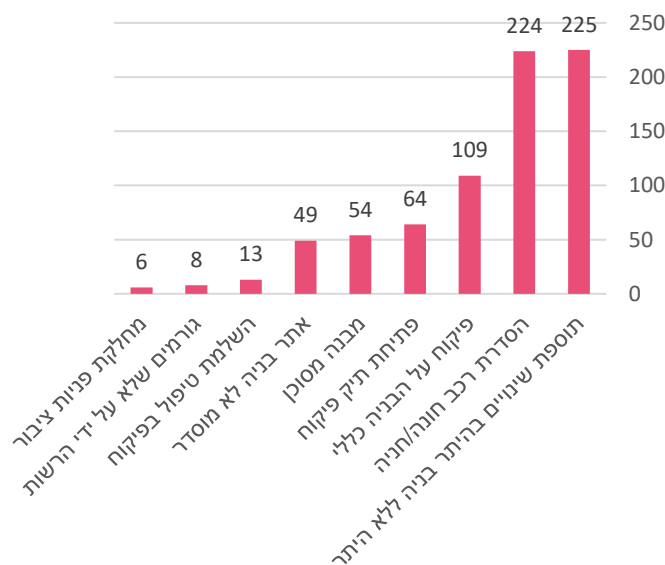
מחלקת פניות הציבור במינהל ההנדסה מטפלת בפניות תושבים ויזמים בנושאים הנדסיים ומהווה גורם מקשר בין הציבור לבין הגורמים המקצועיים במינהל. הפניות מתקבלות במגוון ערוצי תקשורת ומטופלות באופן שוטף ורציף, תוך הקפדה על מתן מענה מקצועי, זמין ושקוף ובהתאם להוראות הדין והנהלים.

הנתונים המוצגים בדוח זה מתייחסים לפניות שנפתחו דרך מערכת הפניות הייעודית בלבד, ומהווים חלק מהיקף הפעילות הכולל של המחלקה. במקביל, מקודמת מערכת חדשה הנמצאת בשלבי אפיון ופיתוח, אשר תאפשר תכלול של כלל הפניות והצגת תמונת מצב רחבה ומלאה יותר של פעילות המחלקה.



← **בתחום התנועה התקבלו 1,296 פניות ציבור**, המשקפות מגוון רחב של סוגיות תחבורתיות. עיקר הפניות נוגע לבקשות להסדרה ושינוי של הסדרי תנועה, ובראשן בקשות להצבת תמרורים ושינויים בהסדרי תנועה, לצד היקף משמעותי של פניות בנושאי תאונות דרכים, בטיחות ותחזוקת תשתיות. בנוסף, נרשמו פניות בנושאים תפעוליים והתנהגות משתמשי דרך, וכן פניות הנוגעות לנגישות והולכי רגל.

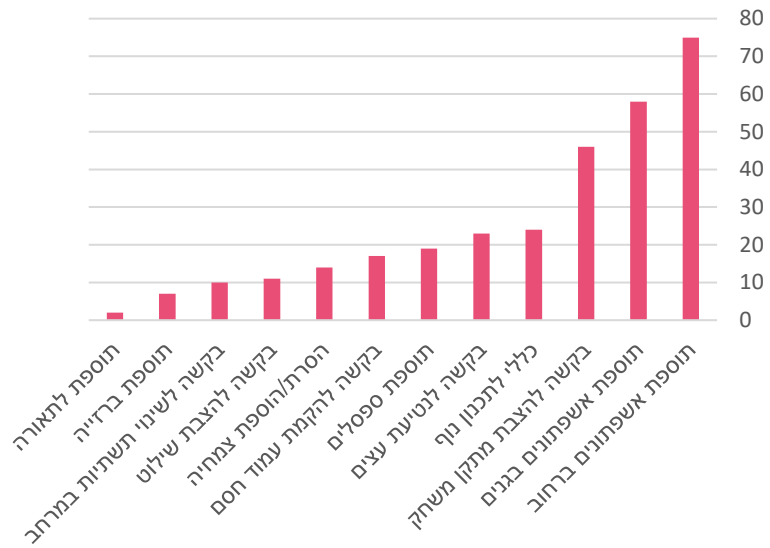
חלק מהפניות התקבלו באמצעות ערוצים נוספים, ובהם פניות ישירות למחלקה, לשכת ראש העיר ובמסגרת בקשות חופש מידע, המשקפים את ריבוי נקודות הממשק בין הציבור לבין תחום התנועה בעיר.



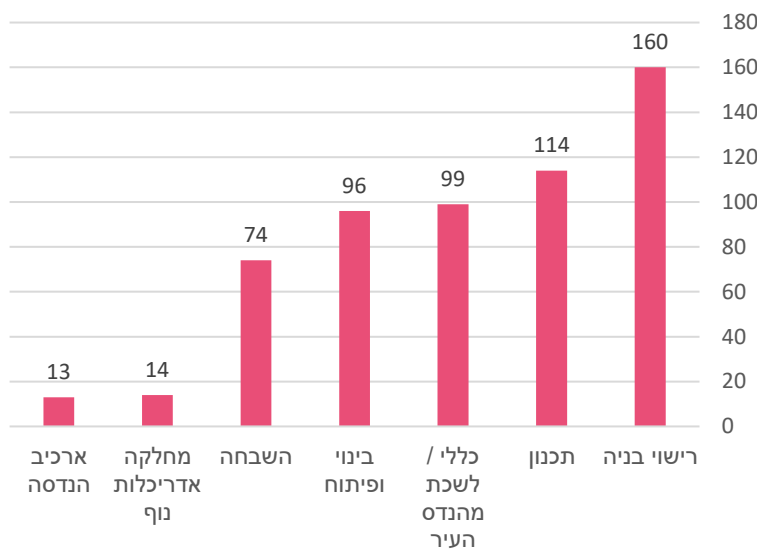
← **בתחום הפיקוח על הבניה התקבלו 752 פניות ציבור**. פניות הציבור מהוות רכיב משמעותי בזיהוי וטיפול בעבירות בניה ובשימושים בלתי מוסדרים. עיקר הפניות עוסק בבניה ללא היתר ובהסדרת שימושים במרחב הציבורי, לצד היקף ניכר של פניות המובילות לטיפול הכולל פתיחת תיקי פיקוח, בדיקות בשטח וטיפול במבנים מסוכנים ובאתרי בניה. התפלגות זו מדגישה את תפקידו של הציבור כשותף באיתור חריגות, ואת מחלקת הפיקוח כגורם מבצע המתרגם פניות לפעולות אכיפה בשטח.

↓ בתחום תכנון הנוף התקבלו 306 פניות ציבור, אשר עיקרן נוגע לשיפור ותחזוקת המרחב הציבורי, ובראשן בקשות

להצבת אשפתונים, מתקני משחק וריהוט רחוב. לצד זאת, נרשמו פניות בנושאים כגון נטיעת עצים, הסדרת צמחייה והוספת מתקנים שונים, המשקפות צורך מתמשך בהתאמות ושדרוגים נקודתיים במרחב הציבורי. התפלגות זו מצביעה על מעורבות גבוהה של התושבים באיכות המרחב העירוני ועל תפקידה של המחלקה במתן מענה שוטף לשיפור חוויית השימוש במרחב הציבורי.

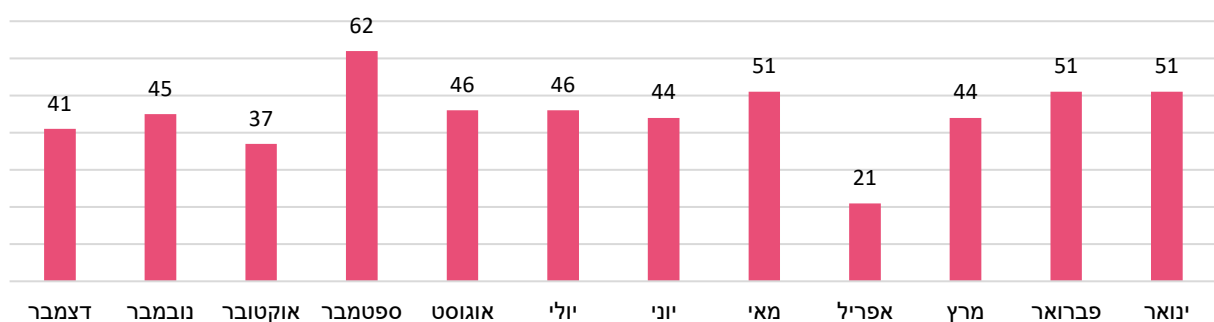


התבוננות על פילוח ← פניות הציבור במינהל ההנדסה לפי תחומים מעלה כי עיקר הפניות מתרכזות בתחומי הרישוי



והתכנון, המהווים את נקודת הממשק המרכזית בין הציבור לבין פעילות המינהל. לצד זאת, נרשם היקף משמעותי של פניות בתחומי הבינוי והפיתוח וההשבחה, וכן פניות כלליות המנותבות ללשכת מהנדס העיר לצורך הכוונה וטיפול. התפלגות זו משקפת את מגוון נקודות המגע של הציבור עם פעילות המינהל, ואת תפקידה של מחלקת פניות הציבור כגורם מרכזי בניתוב הפניות לגורמים המקצועיים הרלוונטיים ובהבטחת טיפול שוטף ומתואם. לצד זאת, בחינת התפלגות הפניות לאורך חודשי השנה מצביעה על יציבות יחסית בהיקפי הפניות. תרשים

זה משקף השפעות עונתיות ולוחות פעילות, ומדגיש את הצורך במענה רציף וגמיש לאורך השנה בהתאם להיקפי הפניות המשתנים.



פעילות מחלקת פניות הציבור במינהל ההנדסה בשנת 2025 משקפת היקף עבודה משמעותי ומגוון רחב של נושאים, המשקפים את מכלול תחומי העשייה של המינהל ואת ריבוי נקודות הממשק עם הציבור. הפניות התקבלו בכלל תחומי הפעילות – תכנון, רישוי, תנועה, פיקוח ותכנון נוף – והצביעו הן על צורך בהכוונה והבהרה והן על דרישות לשיפור, הסדרה והתערבות במרחב הציבורי.

הפניות מהוות כלי מרכזי בזיהוי צרכים, פערים וסוגיות בשטח, ומהוות לעיתים בסיס להנעת תהליכי בדיקה, תכנון ואכיפה. התפלגות הפניות לפי תחומים וסוגי טיפול מצביעה על שילוב בין טיפול שוטף בפניות פרטניות לבין השפעה רחבה על תהליכים מערכתיים במינהל.

מכלול זה מדגיש את תפקידה של המחלקה כגורם מתכלל המחבר בין הציבור לבין הגורמים המקצועיים, תוך ניתוב הפניות, ליווי הטיפול בהן והבטחת מענה מקצועי, רציף ושקוף, התורם לשיפור השירות ולחיזוק איכות החיים בעיר.

סיכום

שנת 2025 התאפיינה כשלב מעבר בין גלי פיתוח בעיר, במסגרתו נמשכה התקדמות משמעותית במימוש ואכלוס פרויקטים לצד ירידה זמנית בהיקפי הרישוי, הנובעת מקידום תכניות רחבות היקף לשכונות העתידיות. מגמה זו אינה משקפת האטה בפיתוח העיר, אלא מעבר טבעי בין שלבי תכנון לביצוע, על רקע קיומו של מלאי תכנוני משמעותי והמשך קידום תכניות בקנה מידה רחב.

מינהל ההנדסה המשיך לפעול בכלל תחומי האחריות – תכנון, רישוי, פיקוח, פיתוח ותשתיות – תוך שמירה על רמה מקצועית גבוהה ועמידה בדרישות הדין והרגולציה. פעילות הוועדה המקומית, לצד ממצאי הבקרה, מעידים על תפקוד מקצועי, יעילות תהליכית וזמני טיפול קצרים מהממוצע הארצי, לצד מחויבות מתמשכת לשיפור וטיוב תהליכי העבודה.

לצד זאת, נמשך פיתוח המרחב הציבורי וקידום פרויקטים עירוניים מרכזיים, תוך שילוב בין תכנון אסטרטגי לבין מענה לצרכים שוטפים של העיר והתושב. במקביל, נרשמה התאמה של היקפי הפעילות הכלכלית למגמות בשוק, תוך שמירה על יציבות בהכנסות מהיטלי השבחה והקמת מערך מקצועי ייעודי לניהול התחום.

מינהל ההנדסה רואה בשירות לתושב ערך מרכזי בעבודתו, ופועל באופן שוטף לשיפור זמינות המענה, קיצור זמני טיפול והנגשת מידע תכנוני. פעילות זו משתלבת בכלל תחומי העשייה של המינהל ותורמת לחיזוק הקשר עם הציבור, להגברת השקיפות ולשיפור איכות השירות.

מכלול פעילות זו מצביע על ארגון מקצועי, יציב ומתפתח, הפועל בראייה מערכתית, תוך היערכות לשלב הפיתוח הבא של העיר והמשך קידום תכניות רחבות היקף לטובת תושביה.