

פרוטוקול ישיבת מליאת המועצה 04/2026

שהתקיימה ביום 30/04/2026

נוכחים: דני עברי (יו"ר, ראש המועצה), אחמד עלי סואעד (ס. ראש המועצה, סלאמה), אסף אברהמי (ס. ראש המועצה, גילון), אורן ג'וליאן (לבון), רונן גל (מעלה צביה), אבי גרובסקי (הררית), ליאור דינרמן (אשבל), תמר ויינר (תובל), אופיר ויצמן (יובלים), אורה ויגלמן (עצמון), תלם חורין (כישור), רמה טויג (יעד), חיים כץ (צורית), מיקי מלך (מצפה אבי"ב), חוסיין נעים (ערב אל נעים), זיאד סואעד (כמאנה), חוסיין סואעד (חוסנייה), יהודית סלע (קורנית), אראל עוזיאל (יודפת), חיים ריס (שורשים), דפנה שני אופק (פלך).

חסרים: אמיר אביב (כמון), חני בן עימול (אשחר), אמיר בשן (הר חלוץ), גלית גרסמל (שכניה), דיאב יונס דיאב (דמיידה), יריב המאירי (אבטליון), מירב מלך (מורשת), פבל טריפונוב (מכמנים), שמעון-מוני כורם (חרשים), אביהר לוי (מורן), ארז מיזל (מנוף), מיכל מינצר (מל-אל), סעדה ניקולא (ראס אל עין), נורית צ'סינק שקד (לוטם), גיא שורץ (רקפת).

משתתפים נוספים: מירב בן-דע (מנכ"לית המועצה), לימור ברק (גזברית המועצה), רותם אטיאס (דובר המועצה), תומר לוין (מנהל אנג' הנדסה ותשתיות), עו"ד איתן מימוני (יועמ"ש), יוסי שק (חברת "ערן מבל אדריכלים"), ליאורה חי (מחברת "ערן מבל אדריכלים").

1. אישור פרוטוקול ישיבות המליאה הקודמות

חברות וחברי המליאה התבקשו לאשר את אישור פרוטוקול ישיבת המליאה הקודמת 03/2026 מיום 26/03/2026.

בעד: 20, נמנע: 0, נגד: 0.

2. אישור מיזמת הסכם הגג לבינוי ופיתוח היישובים

המועצה מקדמת מזה תקופה הסכם גג לפיתוח, המתגבש עם משרד השיכון. ההסכם יאפשר לקבל כספים תוספתיים לפיתוח תשתיות מחוץ ליישובים, אשר יהווה רכיב חיוני (ביחד עם חוק העזר לתשתיות ציבוריות) בהיערכות לקליטה הנרחבת של משפחות ליישובי המועצה. עו"ד איתן מימוני, היועץ המשפטי, הציג לחברות/ המליאה את מיזמת ההסכם ולפיו המדינה תעמיד את המימון והמועצה תבצע את תהליך התכנון והביצוע (מצורף כנספח א'). מהנדס המועצה, תומר לוין, הציג את טבלת השיווק והעלויות של התכנית (מצורף כנספח ב'). חברות/ המליאה ברכו על הסכם הגג וביקשו לפעול בשיתוף עם היישובים בקידום התכנית.

בעד: 20, נמנע: 0, נגד: 0.

3. אישור תכנית האב להגדלה ופיתוח יישובי משגב

תכנית האב נועדה לתת מענה לגידול הצפוי באוכלוסייה ולאתגרים הדמוגרפיים ביישובים, כחלק מהתוכנית האסטרטגית "משגב 2030" (שאושרה במליאה, 09/2024). התכנית תאפשר להיערך לקליטת משפחות בשנים הקרובות, תוך בחינה וראייה תכנונית כוללת של יישובי המועצה. יוסי שק וליאורה חי (מחברת "ערן מבל אדריכלים"), פירטו בהרחבה, בפני חברות/ המליאה, את עיקרי התכנית, הרציונל והמטרות והציגו את התכנון לקראת מעבר לשלב ג' (מצורף כנספח ג'). חברות/ המליאה העלו שאלות במגוון סוגיות והדגישו את חשיבות התכנית להתפתחות יישובי המועצה. ראש המועצה, דני עברי, עדכן שנציגי חברת "ערן מבל אדריכלים" ייפגשו עם נציגי היישובים באופן פרטני. הודגש כי ההצבעה היא על סיום שלב ב' של התכנית והמעבר לשלב ג'.

בעד: 20, נמנע: 0, נגד: 0.

4. אישור תב"רים

לימור ברק, גזברית המועצה, הציגה בפני חברות/ המליאה את רשימת התב"רים השוטפים והתב"רים לפיתוח שמצורפים (נספח ד'). חברות/ המליאה התבקשו לאשר את התב"רים.

בעד: 20, נמנע: 0, נגד: 0.

5. אישור תב"ר/ הלוואה לטובת קידום מיזם כפר הגמלאים

לימור ברק, גזברית המועצה, הציגה בפני חברות/ המליאה את הצורך בלקיחת הלוואה בגובה 7 מיליון שקלים לטובת תחילת שלב א' במיזם כפר הגמלאים. לחברות ולחברי המליאה הוסבר כי מדובר בהלוואה מבנקים עד למימון מלא של המשתכנים.

בעד: 19, נמנע: 0, נגד: 1.

6. אישור שינוי סממטס תעסוקתי

מונכ"לית המועצה הציגה לחברות/י המליאה רשימה של עובדות ועובדי מערכת החינוך המבקשות/ים חופשה ללא תשלום ושבתונים, ובה ההמלצות מנהלות ומונהלי בתי הספר לאישור. חברות/י המליאה התבקשו לאשר את הבקשות בהתאם להמלצות שברשימה.

בעד: 20, נמוע: 0, נגד: 0.

בברכה,



דני עברי

ראש המועצה

רשמה: מירב בן-דע, מונכ"לית המועצה.



איתן מימוני, טבק ושות'

— משרד עורכי דין —

**הסכם גג
מ.א. משגב, משרד הבינוי
והשיכון משרד האוצר**

עקרונות עיקריים:

המדינה מקדמת שיווק ומעמידה מנגנוני מימון.

המועצה מובילה את התכנון, הביצוע והניהול.

ההסכם מגדיר חלוקת אחריות, מקורות מימון ובקרה.



התחייבויות המדינה - משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר

- מימון ותמיכה:
- - קידום מימון תיכנון.
- - אישור אומדנים ותקציבי פיתוח.
- מימון והעברת תקציבים לפיתוח תשתיות על ותשתיות צמודות.
- מימון "ישן מול חדש" (שידרוג תשתיות בישוב הישן), מוסדות חינוך(ע"ח מ. החינוך) ומוסדות ציבור.
- תקצוב מנהלת הפרויקט שתקום.
- תשלום עמלה גלובלית לניהול ביצוע על ידי המועצה.
- המדינה תגבה את הוצאות הפיתוח ישירות מהמשתכנים ותעביר למועצה. (לבחינה אם רלבנטי במשגב שלה חוקי עזר לפיתוח).
- שיווק המגרשים.
- ליווי, בקרה ויכולת התערבות במקרה של עיכובים.



התחייבויות המועצה

אחריות ביצועית

- תכנון וביצוע עבודות פיתוח ותשתיות לרבות מים וביוב.
- הקמת מוסדות ציבור.
- עמידה בייעדי השלמת עבודה בהלימה לקצב השיווק ומועדי מסירת המגרשים ואכלוסם. 850 לפחות ב-5 שנים. 20% שנה ראשונה כולל שיווק 18 חודש רטרואקטי.
- תכנון ובניית מוסדות חינוך יבוצע על ידי הרשות המקומית במימון משרד החינוך.
- המועצה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי חפירה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ-90 ימים מועד הגשת הבקשות.

אחריות ניהולית

- פתיחת חשבון בנק נפרד לפרויקט בכל יישוב וביצוע הפרדה תקציבית.
- הקמת מנהלת ייעודית לניהול הפרויקטים מכוח ההסכם.



מימון הפרויקט

מימון על ידי המדינה

- הקדמת מימון עלויות תכנון.
- מימון תשתיות על.
- מימון בניית מוסדות ציבור, מוסדות חינוך.
- "ישן מול חדש", בהתאם להחלטה מס' 3.5.2 להחלטות רמ"י.
- עמלה גלובלית למועצה.
- מימון עלויות מנהלת הפרויקט.
- מתן סבסוד להוצאות פיתוח בהתאם לאזור עדיפות.

מימון על ידי המועצה

- תחזוקה שוטפת לאחר תום הפרויקט.
- השלמת מימון (ככל שיידרש).
- עלויות פיתוח בקרקע פרטית.





איתן מימוני, טבק ושות'
— משרד עורכי דין —

שאלות?

הצגה למליאת המועצה



30.04.2026

מזמין העבודה / וועדת היגוי

- משרד הבינוי והשיכון – אגף בניה כפרית
- מועצה אזורית משגב – ראש המועצה ומנהלי מחלקות

חברי/ות צוות התכנון – אחריות :

- ערן מבל, אלי לוי, שחר מורג, ליאורה חי, יוסי שק
- ישראל רשטניק
- לוי פלד ג'ולי / הילה בורדובסקי
- דוד ילוז
- תמר מייר גור
- עידית הוד
- תמיר בן שחר
- אורלי עין דר נעים / הגר פרי יגור / אירה פינסקר

ניהול פרוייקט :

- איתמר בן דוד
- רהב בשן לב

עורך התכנית / ראש צוות תכנון
כבישים ותנועה
נוף ושטחים פתוחים
תשתיות מים וביוב
תשתיות ניקוז / הידרולוגיה
היבטי סביבה
כלכלה, מסחר ותעסוקה
חברה וקהילה – פרוגרמה מוסדות ציבור

ערן מבל אדריכלים
מתופ מתכננים
JI-think nature
ה.מ.ד.י. מהנדסים
בלשה ילון
תכנון סביבתי בר קיימא
בן שחר
תכנון מרחבי ואורבני

מטרתה של התכנית האסטרטגית למועצה אזורית משגב - להתוות מדיניות למועצה ולישוביה, תוך התווית סדרי עדיפויות ושילבי פיתוח הנגזרים ממנה לטווח הבינוני ולטווח הקצר. התכנית מתייחסת לשינויים ותהליכים המתחוללים במועצה ומחוצה לה, ואמורה לשמש מצפן לניהול נכון, קידום תכניות מפורטות, ושיפור איכות החיים של התושבים.

התכנית האסטרטגית נערכה בהתאמה לתמ"א 35/5 (מקודמת לקראת אישור במינהל התכנון), וככזו היא מהווה תכנית חלוץ אזורית במרחב הכפרי המתחדש. **חשיבותה** –ראייה כוללת ומכלילה ומתן אופק לצמיחת הקהילות ולהגדלה משמעותית של קבולת יח"ד ביישובי המועצה. **אימוץ ויישום העקרונות תכנית זו** יאפשר זרוז הליכי תכנון, קידום תכניות ישוביות מפורטות וכנגזרת מכך עידוד צמיחה דמוגרפית וחיזוק המרחב האזורי.

התכנית מהווה גם חוליית המשך ל'תכנית האסטרטגית משגב 2030' (אושרה במליאת המועצה 2024), שהדגישה שלושה נושאים אסטרטגיים: פיתוח אדם וקהילה, פיתוח ישובים ותשתיות, פיתוח עסקים ותעסוקה.

שלב א' – נעשה ניתוח ומיפוי מצב קיים בהיבטים השונים וזוהו נקודות חוזק וחולשה. תוצר שלב זה – דו"ח מסכם לשלב א' (הוגש באוגוסט 2025). להלן יוצגו תיאור תמציתי של עיקרי המלצות שלב א'.

שלב ב' – התמקדות בפרוגרמה ויעדי אוכלוסיה, מתווה פרוגרמתי לפיתוח כלכלי, ובניית מסד לחלופות תכנון הכולל סכמות תכנון מרחביות לפריסת מוקדים במועצה, ואיתור מרחבי חיפוש למגורים ביישובי המועצה.

שלב ג' – גיבוש חלופות תכנון ובחירת חלופה נבחרת הן למוקדים ושירותי תעסוקה, חינוך, תחבורה ברמה המועצתית והן לגדילת היישובים.

במסגרת גיבוש והכנת כרטיסיות הישובים, צוות התכנון ביצע סיורי שטח, תיאומי תכנון ופגישות עבודה עם הגורמים שלהלן :



- הנהלת מוא"ז משגב – ראש המועצה, מהנדס, מנכ"לית, גזבר, מנהל מח' ישובים
- משב"ש : תחום תכנון ענייני כפר – צוות מחוז חיפה ומשרד ראשי ירושלים
- מנהלי מחלקות במוא"ז משגב – חינוך, רווחה, עבודה קהילתית, מרחבים, שפ"ע ואיכות הסביבה.
- תכנית אסטרטגית סובב כרמיאל – תיאומים עם צוות התכנית (משרד 'מליס').
- פורום נציגי ישובי המועצה – פגישה רבת משתתפים במועצה (נערך 4/8/25)
- תאגיד קולחי משגב (תשתיות ביוב) – ליאוניד זלוטניקוב, מהנדס התאגיד
- מנכ"ל החברה הכלכלית – נבות גולדווין : פגישת עבודה וסיור בא"ת תרדיון
- רט"ג – פגישת תיאום בנושא שטחים מוגנים
- סיורים מקצועיים בישובי ומוקדי המועצה – בשיתוף והובלת נציגי ישובים
- מקורות (תשתיות מים) – תאום תכנון ראשוני
- רשות ניקוז - תיאום תכנון ראשוני

תיאור שטח התכנון



* נוסף גגל מפות

רקע פיזי

ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים



רקע כללי – מועצה אזורית משגב מתפרסת על פני שטח של כ-164 קמ"ר ומתאפיינת בטופוגרפיה מגוונת, יישובים קהילתיים וכפריים, ונופים פתוחים עשירים.

המועצה גובלת עם מספר רב של רשויות ומתפרשת לרובם של 3 רכסים שכיוונם מזרח – מערב:

- בצפונה מתלול צורים.
- במרכזה רכסי נחל חילזון
- בדרומה הרי יודפת / הר עצמון.

בשטח המועצה 35 יישובים : 22 קהילתיים, 5 קיבוצים, 2 מושבים, 6 יישובים ערביים.

אוכלוסייה : כ-30,845 תושבים (למ"ס 2025). מתוכה כ-8,350 תושבים ביישובים לא יהודיים.



רקע | ניתוח פיזי

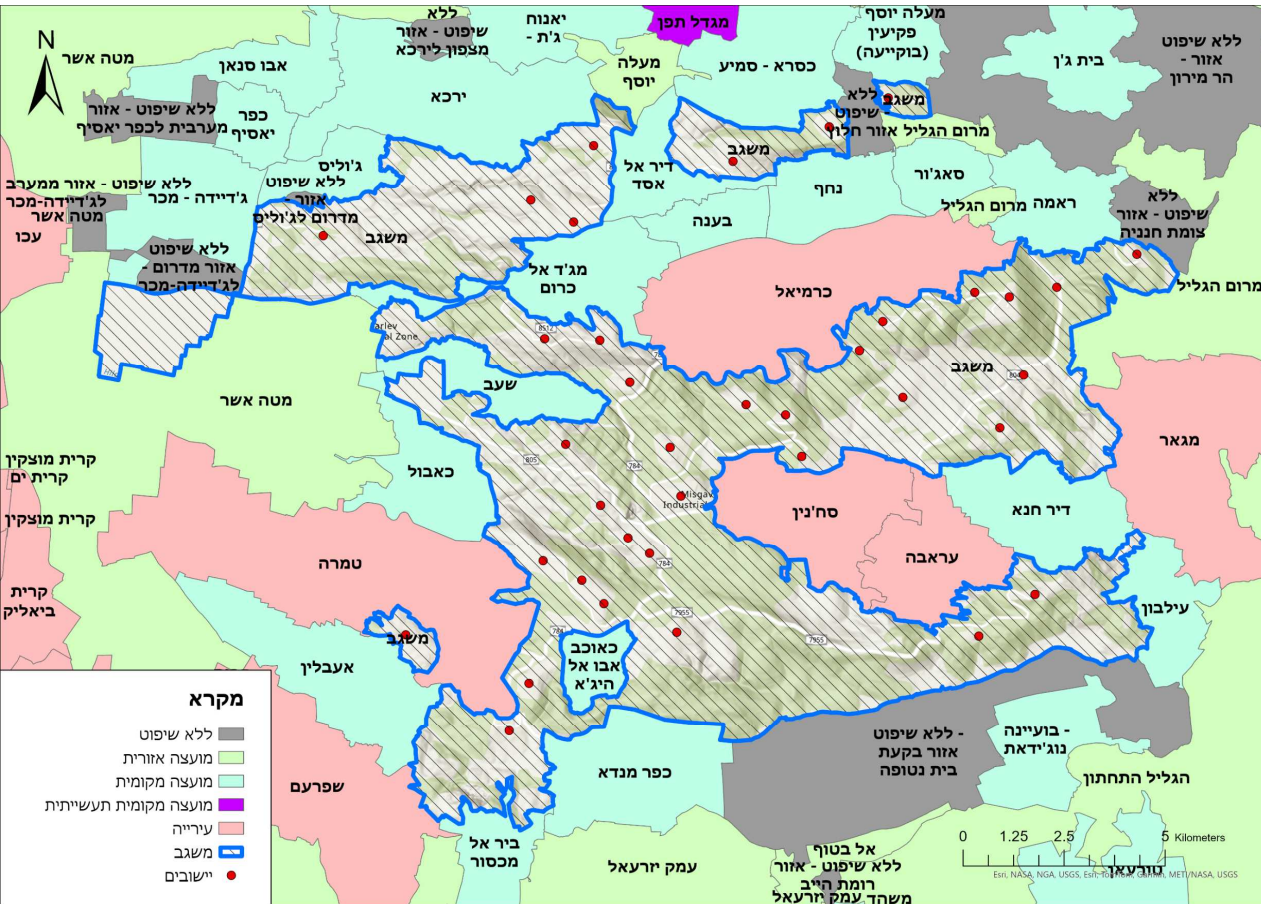
מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

ישובים גובלים – שטח מועצה אזורית משגב אינו רציף ומתפרש על שטחים נרחבים של רכסי הגליל כך, שסך אורך גבולות המועצה כ-231 ק"מ. לכן, המועצה גובלת עם מספר רב של רשויות מגוונות (ערים, מועצות מקומיות ומועצות אזוריות).

בין הרשויות הבולטות נמנות:

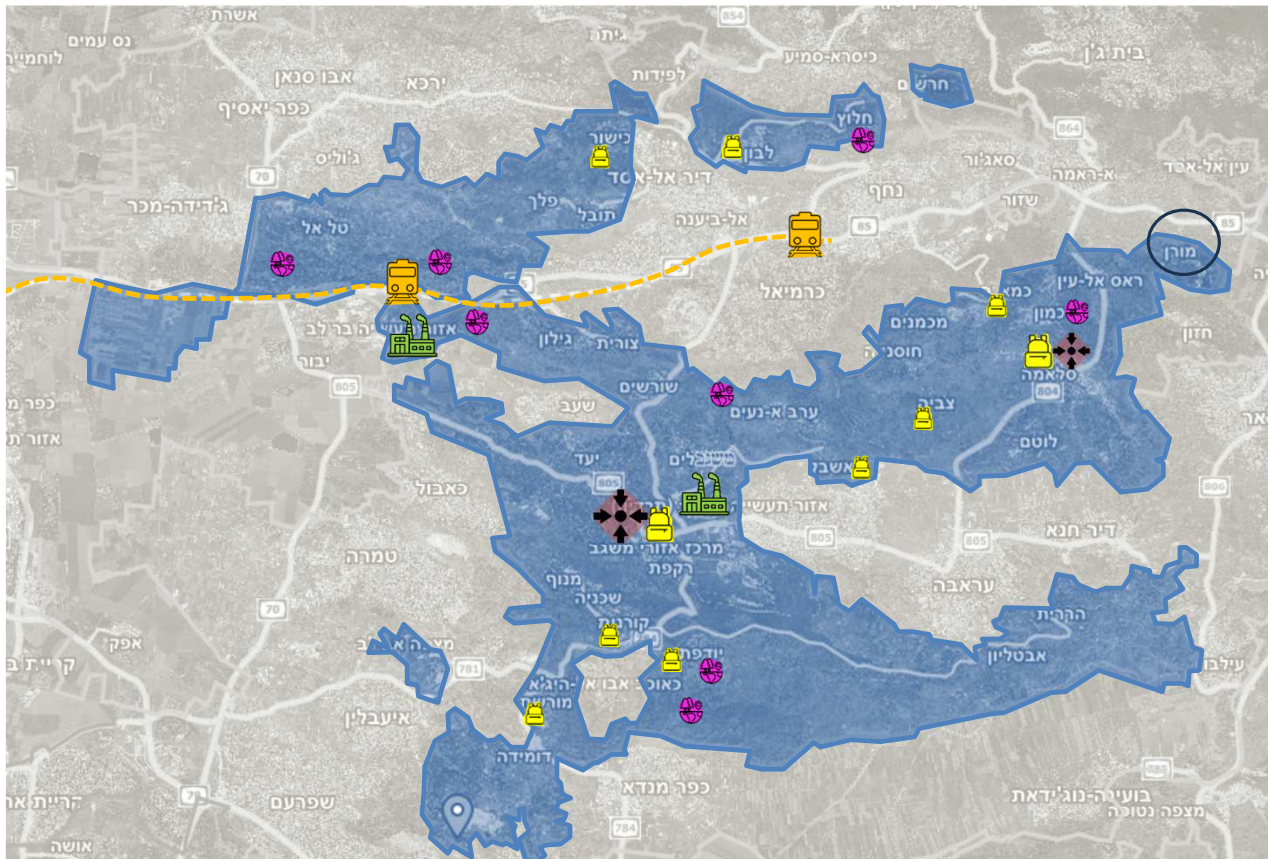
- הערים בבקעת בית הכרם (כרמיאל, מג'ד אל כרום, דיר אל אסד ועוד).
- הערים בבקעת סכנין (סכנין, עראבה, דיר חנא).
- ערים ממערב: טמרה, כאבול, אעבלין, שפרעם.

המבנה המוניציפלי המבוזר והמקוטע של המועצה, והממשקים המרובים עם רשויות מקומיות שכנות מהווה הזדמנות לשיתופי פעולה אזוריים בתחומים שונים ומגוונים כגון תשתיות, חינוך, שטחי ציבור וספורט, מקומות תעסוקה וכדומה



ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים





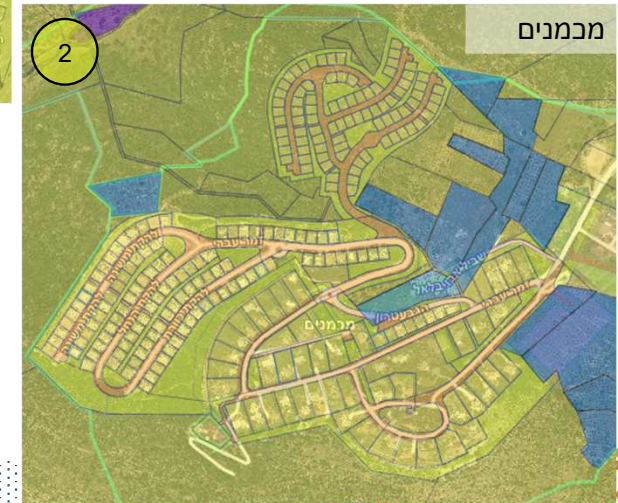
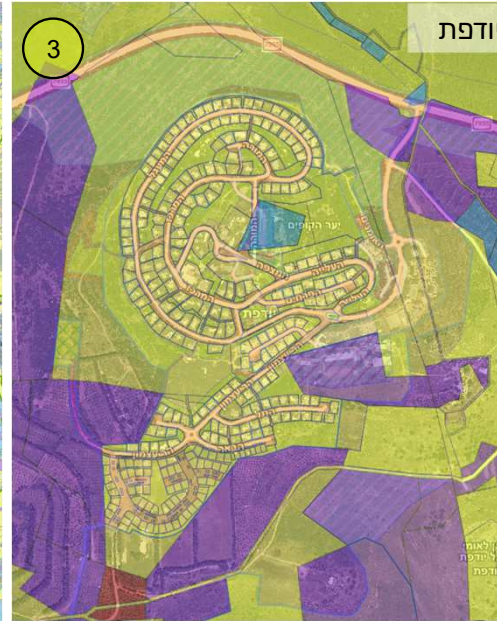
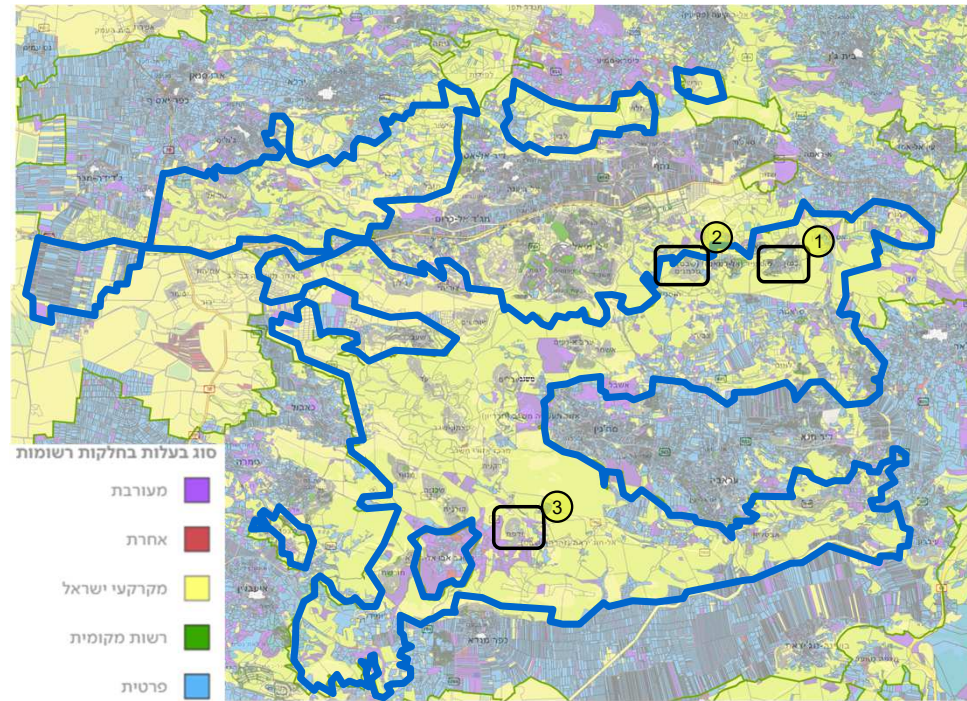
מוקדים מועצתיים

-  בתי ספר
-  מרכז מועצתי
-  אזור תעשייה מועצתי
-  מסילת רכבת ותחנות
-  מוקדי תיירות

- מלבד בתי הספר במרכז המועצה וסלאמה (יסודי+על תיכוני), ישנם עוד תשעה יישובים עם בתי ספר יסודיים.
- מרכז מועצתי במרכז המועצה ליד רקפת ומרכז אזורי בדאוו בסלמה.
- ישובי צפון המועצה, גוש מכמנים ומוון - נמצאים במרחק גדול ממרכז המועצה (מוערך ב-30 ד' ויותר נסיעה אל מרכז המועצה)

פרישת מוקדים מועצתיים - המועצה מאופיינת במוקד ראשי המרכז חינוך, תרבות, ספורט ומשרדי המועצה. **מוקדי תעסוקה** - בסמיכות למרכז המועצה מצויים גם מוקדי התעסוקה העיקריים – תרדיון ורפא"ל. מקבצי ישובים בצפון ובמזרח המועצה מצויים במרחק גדול ממוקדי פעילות ושרותים מועצתיים

ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים



מרבית שטח המועצה הינו בבעלות מדינה. כשמרבית ישובי משגב הוקמו על שטחי יער שנגרעו. בישובים רבים תחומי הבעלויות קובעים את מבנה הישוב ואת אפשרויות הפיתוח העתידיות. נתון זה מהווה חסם פיתוח בחלק מהישובים ואינו מאפשר ניצול מלא של המצאי הסטטוטורי המאושר.

ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים

ניתוח סטטוטורי | תכניות מתאר ארציות

תמ"א 5 / 35 (סטטוס : לאחר דיון ולנת"ע)

מטרת תיקון 5 בתמ"א 35

מתן מענה לגידול ולצמיחה רב דורית של הישובים הכפריים תוך שמירה על מגוון יישובים, אופי היישובים והמרחב הכפרי, תפקודם החקלאי וערכי המורשת שבהם.

- **תיקון 5 לתמ"א 35** - מבטל למעשה את לוח 2 (קיבולת יח"ד ליישוב) ומתייחס לצורך לספק מענה לגידול ולצמיחה הרב דורית ביישובים כפריים. התיקון מעדכן את מכסת יח"ד המותרת ליישובים, וקובע את ההנחיות והתנאים הנדרשים להגשת תכנית לצמיחה רב דורית ולתוספת יחידות דיור.

מרבית יישובי המועצה מוגדרים כיישובים בדגם 8 (700 יח"ד ליישוב)

טווח צפיפות המגורים: 3 – 6 יח"ד/ד' .

קיימים 3 יישובים שבהם מעל 700 יח"ד מאושרות – טל-אל, סלאמה ומצפה אביב, כלומר ניתן לתכנן יישובים אלו לאופק של 1,000 יח"ד בצפיפות של 4-7 יח"ד לדונם.

על פי סעיפי התמ"א, ביישובי משגב לא תהיה הקלה מצפיפות המינימום הנקובה. רק בתנאים חריגים, מוסד תכנון יאשר תוספת שטח חדש למגורים עד 50 דונם

מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

8.1.2 טווח הצפיפות והיקף יחידות הדיור ביישוב כפרי

1. הגדרות לעניין סעיף זה:

דגם יישוב	מספר בין 6-8 המבטא השתייכותו של יישוב כפרי לקבוצת יישובים להם היקף אוכלוסייה בפועל ע"פ נתוני למ"ס בעת הגשת תכנית.
דגם 6	יישובים כפריים שאוכלוסייתם 3,001-4,999 נפש.
דגם 7	יישובים כפריים שאוכלוסייתם 2,101-3000 נפש.
דגם 8	יישובים כפריים שאוכלוסייתם 0-2100 נפש.

2. טווח צפיפות המגורים והיקף יחידות הדיור המירבי ביישוב כפרי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טווח צפיפות מגורים			דגם יישוב:
6	7	8	
1400	1000	700	היקף יחידות דיור מירבי ליישוב:
8-10	6-8	5-7	אזור א: מחוזות מרכז, ירושלים, תל-אביב
6-8	5-7	4-6	אזור ב: מחוז חיפה, נפת אשקלון למעט יישובי עוט
5-8	4-7	3-6	אזור ג: נפת ב"ש, יישובי עוטף עזה, מחוז צפון

מגמות דמוגרפיות



* נוסף גגל נפות

ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים

משרד
הבנייה
והשיכון

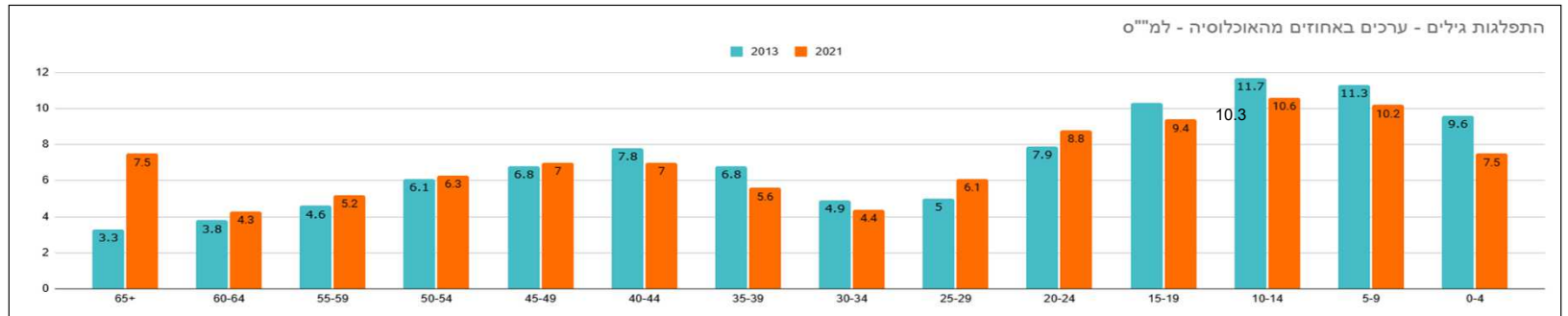


מועצה אזורית
משגב
المجلس الاقليمي مسجاب

תהליך מואץ של התבגרות האוכלוסייה

- המועצה מתאפיינת בתהליך של התבגרות אוכלוסייה, בעיקר ביישובים היהודיים הקהילתיים, בהם שיעור בני ה-65+ עלה פי ארבע בממוצע, (מ-2% ל-9.4%). במקביל חלה ירידה בשיעור הילדים ובני הנוער מ-40.9% ל-36.5%.
- המגזר הערבי מציג **מגמות הפכות** – אמנם ניכרת מגמת התבגרות, אך בשיעור מתון בהרבה (מ-2.2% ל-4.4%) וזאת לצד שיעור עולה של צעירים (מ-37.7% ל-40.2%).
- פערים אלו מצביעים על תהליכי **תחלופה שונים בין המגזרים – עם שחיקה דמוגרפית ביישובים יהודיים מסוימים אל מול קהילות ערביות צעירות וצומחות.**
- המבנה הגילאי משפיע מערכת השירותים, החינוך והקהילה - ודורש בהתאמה תכנון דיפרנציאלי בשירותים החינוכיים והקהילתיים.

המועצה מתבגרת – פערי גילאים בין היישובים מחייבים חשיבה חדשה על שירותים, קהילה וחינוך.

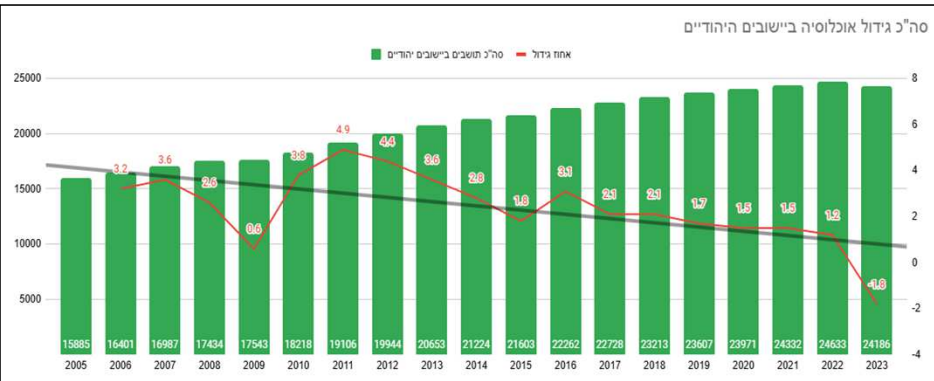




מגמת בלימה ניכרת בארבעה מרכיבים דמוגרפיים בעשור האחרון ביישובים

- קצב גידול האוכלוסייה
- גודל משק הבית
- מאזן ההגירה
- הריבוי הטבעי

- קצב הכניסה של משפחות חדשות יורד בהדרגה
- הגידול הדמוגרפי נסמך בעיקר על ילודה פנימית – מודל שאינו מספיק לייצוב ולהתחדשות קהילתית לאורך זמן ולשמירה על מגמות פיתוח
- יישובים בסטגנציה או בצמיחה שולית עלולים להיקלע להזדקנות אוכלוסייה ולשחיקת השירותים המקומיים.



השלכות ודרישות תכנוניות:

- גיבוש מדיניות למשיכת משפחות צעירות והחזרת בני המקום
- פיתוח מענה ליישובים במגמות שונות - מהרחבה ועד התחדשות יישובית פנימית
- חיזוק התשתיות, החינוך והזהות היישובית כבסיס למשיכת אוכלוסייה חדשה ושימור הקיימת

פרוגרמה לתכנון ישובים יהודים מדורגים לפי גודל ישוב

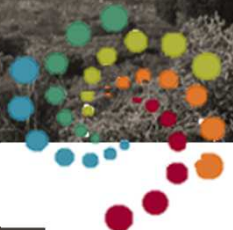
טיפוסי ישובים והיקף פרוגרמתי מוצע:

- ישוב קטן מאוד או קטן : קיימת צמיחה, עם רזרבות פיתוח מעל 100 יח"ד ביחס לתמ"מ = ללא שינוי מהתמ"מ ועד 500 יח"ד
- ישוב 400 עד 1000 תושבים, צמיחה משתנה, עם רזרבות פיתוח קטנות ביחס לתמ"מ /מפורטות = גודל ישוב מוצע 500 - 700 יח"ד
- ישוב מעל 1000 תושבים, צמיחה משתנה, עם רזרבות פיתוח עד 700 יח"ד = גודל ישוב מוצע - 1000 - 700 יח"ד
- ישובי בدد גדולים = 1400 - 1000 יח"ד

פרוגרמת יח"ד	
	350-500
	500-700
	1000
	1400

פרוגרמה לתכנון MIN- MAX 2050	מס' יח"ד תמ"מ 9/2 /מפורטות	מס' יח"ד בנויות ו/או שווקו	מגמות גידול		מצב קיים 2022		שם הישוב
			חומש	עשור	גודל ישוב	מס' תושבים	
350-500	300	61	מואץ	מואץ	קטן מאוד	210	פלך
	350	42	מואץ	מואץ		150	אשבל
	368	65	מואץ	מואץ		210	כישור
	500	82	שילי	שילי		280	מעלה צביה
(1500)							סה"כ
500-700	120/166	84	קיפאון	מתון	קטן	330	חרשים
	350	124	שילי	מתון		470	אבטליון
	350	152	קיפאון	מואץ		500	מכמנים
	300	154	מואץ	מואץ		350	תובל
	350	163	שילי	שילי		440	מורן
	350	173	מתון	מואץ		570	הר חלוץ
	350	181	מואץ	מואץ		540	שורשים
	350	191	שילי	שילי		730	שכניה
	350	213	שילי	מתון		850	מנוף
	350	215	שילי	שילי		710	כמון
	350	226	שילי	מתון		710	לוטם
	350	252	מואץ	מואץ		710	לבון
	300	238	מתון	מואץ		990	יודפת
	350	263	שילי	קיפאון		890	קורנית
	350	270	שילי	קיפאון		980	רקפת
	500	166	מואץ	מואץ		630	הררית
	500	217	קיפאון	מואץ		930	אשחר
	500	222	מואץ	מתון		720	יעד
	500	251	קיפאון	מתון		930	צורית
	700-1000	500	340	מתון		מתון	בינוני
500		317	מואץ	קיפאון	1210	גילון	
550		342	מתון	קיפאון	1220	יבליים	
1000-1400	688	307	קיפאון	מתון	בינוני- גדול ישוב בדד	1070	מצפה אבי"ב
	610	339	מואץ	מואץ		1260	טל אל
	520	373	מתון	מתון		1600	מורשת
16,000-22,000	11,686	6,023					סה"כ

חזון התכנית, מטרות, סכמות תכנון מרחביות וישוביות



מועצה אזורית משגב תעצים את איכות החיים הגבוהה והשירותים הציבוריים הייחודיים לה – קהילתיות ופסיפס אנושי, מערכת חינוך ומשאבי סביבה. המועצה תעודד צמיחה דמוגרפית בהתבסס על מגוון של ישובים וקהילות, תשמור על המרחבים הפתוחים ומשאבי הטבע, תפתח בסיס כלכלי איתן במוקדים בין הישובים, ותנצל את הביקושים והיתרונות היחסיים שלה במרחב הסובב.

מטרות התכנית האסטרטגית

מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

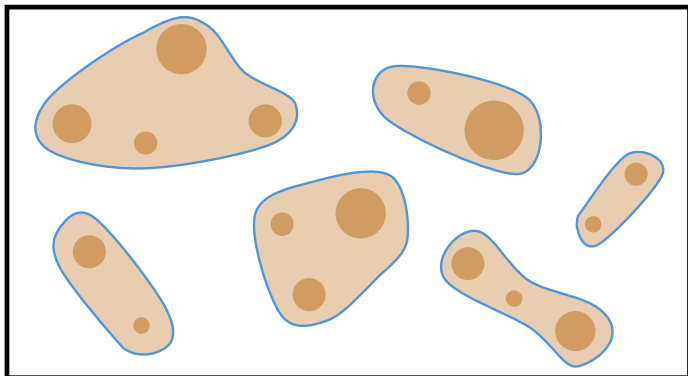
מטרות התכנית גובשו על בסיס ניתוח ולמידה של המצב הקיים בישובי המועצה, ומתוך הבנה בצורך למתן כלים תכנוניים יישומיים, כמנוף לשינוי והתערבות אסטרטגית בבלימת תהליכי האטה בהתפתחות המועצה, הישובים והקהילות.

הרחבת היישובים ומימוש הפוטנציאל לצמיחה דמוגרפית על פי תמ"א 35/5, תוך שמירה על הייחודיות הקהילתית תוך מתן מגוון פתרונות דיור גמישים לקיומן של קהילות רב דוריות (הגיל השלישי, צעירים ורווקים, שכירות ארוכת טווח ומשפחות צעירות).	צמיחה דמוגרפית מאוזנת
הגדלת שטחי הנדל"ן המניב (תעשייה, מסחר ותעסוקה) המתבססים על הסקטורים בעלי יתרון יחסי באזור ומותאמים למבנה הגיאוגרפי של המועצה, לצד חיזוק שיתופי פעולה עם מוקדי תעשייה ותעסוקה הסובבים את המועצה.	פיתוח כלכלה ותעסוקה מקומית
גיבוש והמלצה על פרויקטי תשתית התומכים בגידול האוכלוסייה ובפיתוח של מרחב המועצה. התשתיות יתבססו על קשרי הגומלין של כפר-עיר בתחומי שירותי ציבור, תחבורה וקישוריות, מערכות מים וביוב, אנרגיה ותקשורת.	שדרוג תשתיות אזוריות
שמירה על ייחודיות הקהילות וחיזוק הקשרים החברתיים והבין יישובים, וזאת על ידי הקמת תשתית מתאימה המעודדת ומאפשרת פעילויות משותפות וגיבוש צביון יישובי.	העצמת קהילות
הגדלת אוכלוסיית המועצה תוך שמירה על שלושת מחוללי איכות החיים: קהילה-חינוך-סביבה. שימור משאבי טבע ונוף בערכיות גבוהה, חיזוק מערכת החינוך הפורמלית והבלתי פורמלית, והעצמה חברתית.	שמירה על איכות חיים
מיקסום הפוטנציאל המרחבי הגלום במרחב האורבני של לב הגליל בתחומי כלכלה ותעסוקה, תשתיות, תרבות וכדומה.	שיתופי פעולה מרחביים
שיפור איכות החיים של תושבי המועצה על ידי הקטנת סה"כ זמני הנסיעה ליעדים מרכזיים. קידום מטרה זו יתבצע על ידי הנגשת שירותים ליישובים/לאשכולות יישובים, פיתוח מוקדי תעסוקה והקטנת היוממות ושיפור תשתיות.	צמצום זמני נסיעה

סכמות תכנון מרחביות

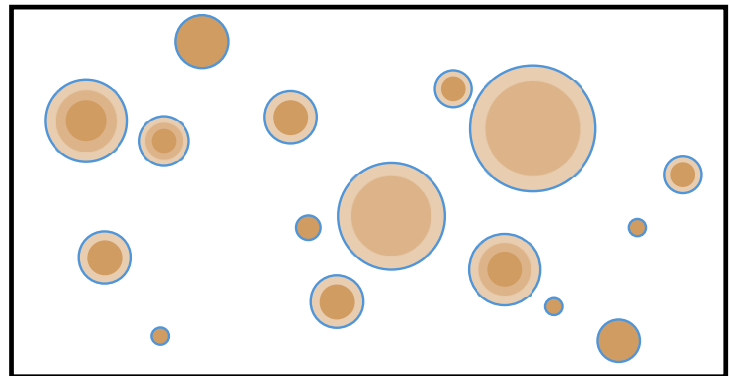
רציונל : זיהוי והגדרת הכיוונים והאפשרויות לתוספת פיתוח במרחב המועצה
ובישובים, כבסיס לגיבוש חלופות תכנון ברות יישום.

חלופה 2 – אשכולות ישובים



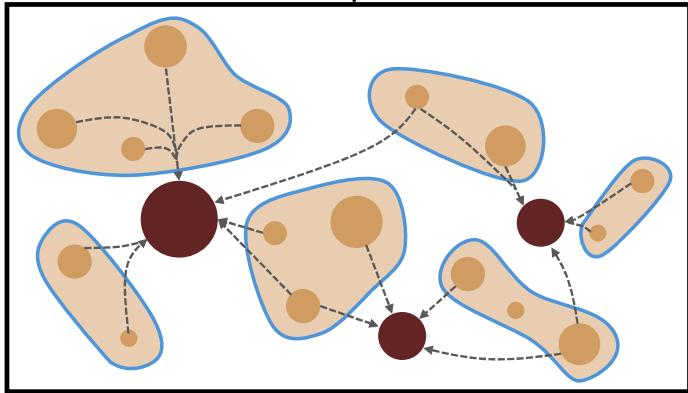
'אשכולות ישובים' - פיתוח משולב של ישובים סמוכים-קרובים

חלופה 1 – הישוב הבודד



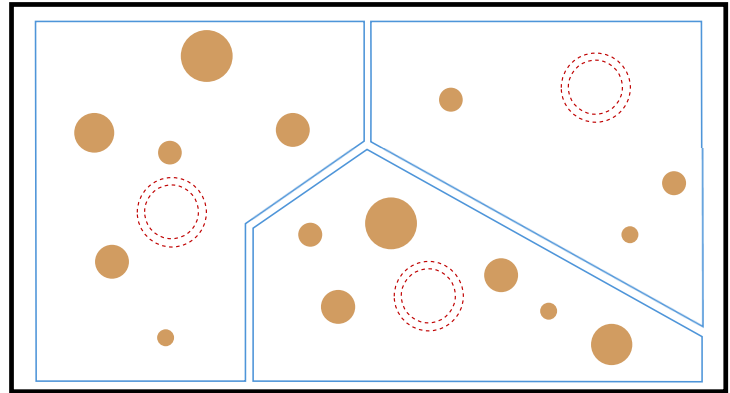
'טיפות הגשם' - כל ישוב מתפתח באופן נפרד עצמאי

חלופה 4 – יחסי גומלין עיר וכפר



'הישענות על מרחבים עירוניים' - פיתוח המסתמך על מרכזים עירוניים סמוכים-קרובים (דוגמה : סובב כרמיאל).

חלופה 3 – מרחבים תפקודיים



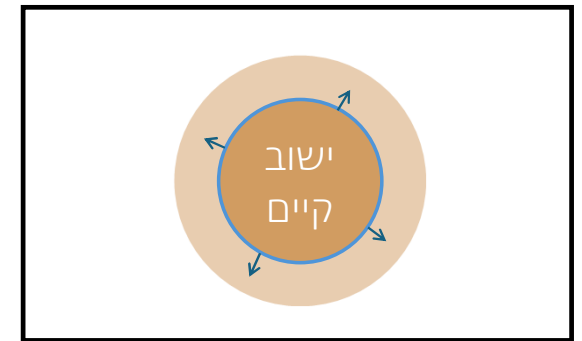
'מרחבים תפקודיים' - חלוקת השטח לפי מאפיינים גיאוגרפיים, הכוללים בתחומם מספר ישובים גדול יחסית

-  מרכז אזורי
-  ישוב קיים
-  גבול
-  פיתוח
-  מוקד עירוני

סכמות תכנון יישוביות

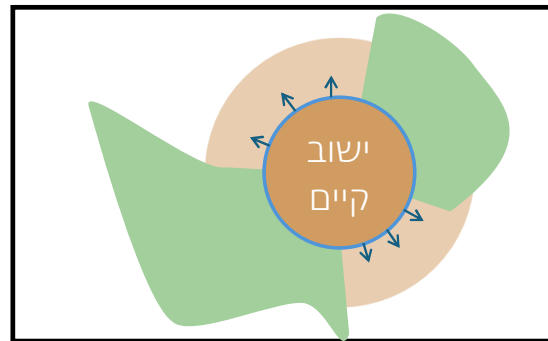
מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

חלופה 1



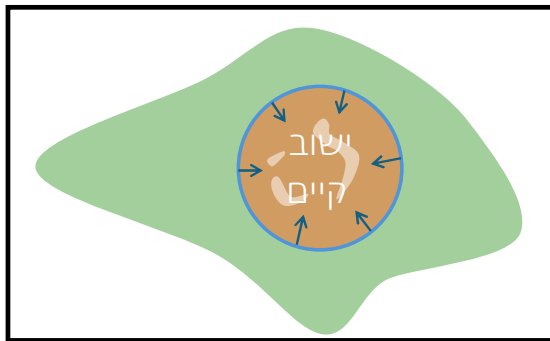
פיתוח צמוד דופן היקפי סימטרי (רב כיווני)
רציונל: אין מגבלות לפיתוח סביב הישוב

חלופה 2



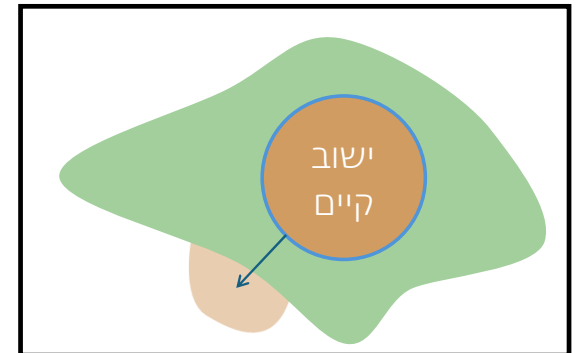
פיתוח צמוד דופן לכיוון ספציפי (בר מימוש)
רציונל: זיהוי המגבלות המקומיות לפיתוח סביב הישוב

חלופה 3



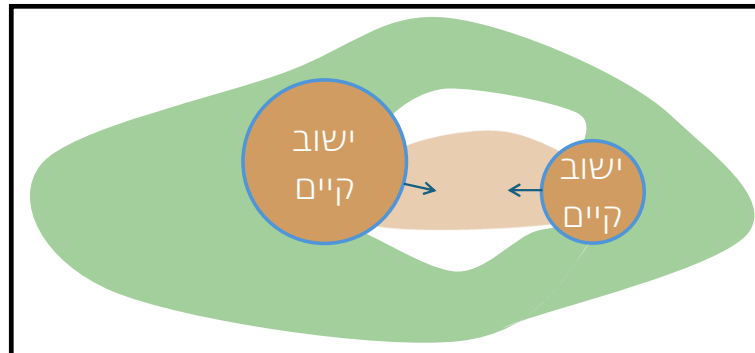
פיתוח אינפיל בלבד - עיבוי פנימי כולל פינוי בינוי.
רציונל: ניצול שצ"פים (שינוי ייעוד), פיצול מגרשים גדולים, תוספת זכויות בניה, בניה לגובה, מגוון טיפוסים מגורים וכד'.

חלופה 4



'קפיצת צפרדע' - הוספת שטחי פיתוח
שטחים מופרים שאינם צמודי דופן, עקב חסם
ו/או מגבלות נופיות סביבתיות היקפיות קיימת.

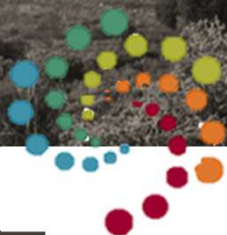
חלופה 5



'גשר מחבר בין יישובים' סמוכים (בסיס ליצירת אשכול)
רציונל: פיתוח מאחד המשלב בין שני יישובים סמוכים

- מגבלות פיתוח
- ↖ כיוון פיתוח יישובי
- יישוב קיים
- קו כחול יישובי (תב"עי)
- גדילה יישובית

עיבוי פנימי בישובים (INFILL) – ייעול ומיצוי עתודות קרקע

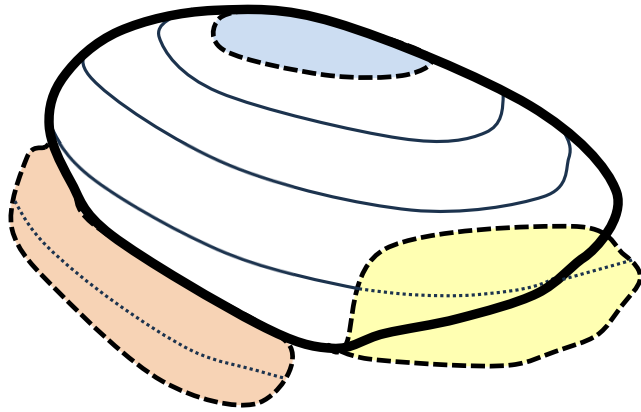


ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים



מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית


סכמה לתוספת פיתוח בישוב – עפ"י גרדיאנט צפיפות מגורים





על פי תמ"א 35 תיקון 5 * -


- קידום תכנית בישובים כפריים וקהילתיים, כהגדרתם בתכנית, צריך להערך בהתייחס להנחיות ולכללים המפורטים להלן:
- א. תוספת יחידות הדיור המוצעת תעשה תוך ייעול השימוש בקרקע.
- ב. תוספת יחידות הדיור המוצעת תעשה באופן המשתלב באופי הבינוי בישוב, בדגש על מתן עדיפות למיקומם בתוך שטחי המגורים בישוב (Infill).

תמא 35 שינוי 5 : ישובים בגודל 700,1000,1400 תושבים

תחום הישוב המאושר 

- INFILL - בינוי בצפיפות נמוכה 

- חיבור למרקם קיים- בינוי בצפיפות בינונית 

- שטח חדש - בינוי בצפיפות גבוהה 

2. טווח צפיפות המגורים והיקף יחידות הדיור המירבי בישוב כפרי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טווח צפיפות מגורים			
6	7	8	דגם ישוב:
1400	1000	700	היקף יחידות דיור מירבי לישוב:
8-10	6-8	5-7	אזור א: מחוזות מרכז, ירושלים, תל-אביב
6-8	5-7	4-6	אזור ב: מחוז חיפה, נפת אשקלון למעט יישובי עוט
5-8	4-7	3-6	אזור ג: נפת ב"ש, יישובי עוטף עזה, מחוז צפון

כללים מנחים לזיהוי שטחים מותאמים ל-INFILL

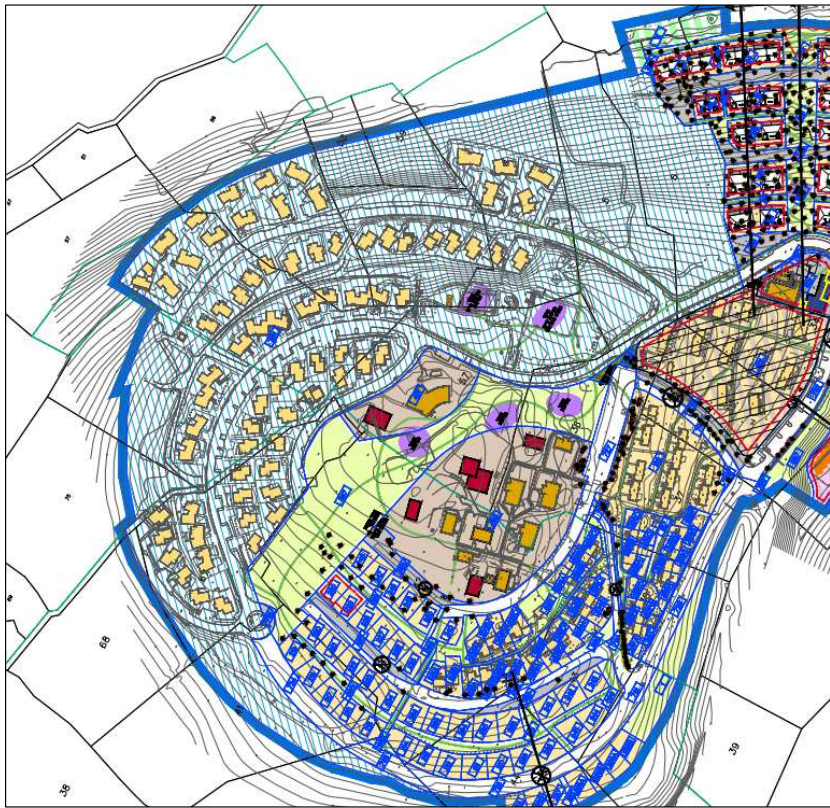
מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

מוצע שזיהוי שטחים מותאמים ל-INFILL בישובי משגב ייערך בהתאם לבחינת הקריטריונים המצויינים להלן:

- בחינת פריסת הבינוי הקיים בישוב (מידת הקומפקטיות) – שטח פנוי לעומת בנוי, מידת הניצול של שטחי מגורים מאושרים לבניה, מערך התנועה והתשתיות בישוב
- גודל, מאפיינים פיזיים וסביבתיים של השטח המיועד, כגון מבנה טופוגרפי, קרבה לואדיות, ערוצי ניקוז, מסדרונות אקולוגיים וכיו"ב.
- מערך ומאפייני השטחים הציבוריים - כושר נשיאה של שטחי הציבור והתשתיות בשטחים שיש בהם פוטנציאל ל-INFILL
- רה- תכנון לשטחים מאושרים ביעודים שונים – יש לבחון האם השטח מתוכנן לניצול בעתיד, מה המשמעות של שינוי ייעוד.
- אופי הישוב ומאפייניו החברתיים והקהילתיים- בהיבט של מיקום הישוב (חלק מאשכול ישובים או ישוב מבודד), הערכות לצמיחה דמוגרפית עתידית, פעילות קהילתית
- אופי הבינוי בשטחים סמוכים גובלים, יש לקחת בחשבון משמעות בינוי וציפוף ושינוי יעוד על שטחים גובלים
- מבנה בעלויות- מהוות מרכיב שיש לקחת בחשבון, בשל מורכבות רבה יותר לביצוע ויישום בניה בקרקע בבעלות פרטית, מושע וכיו"ב.

דוגמא: תכנית מתאר לקיבוץ מורן 205-0753988 (אושר ב-2023)

התכנית מאפשרת תוספת של 94 יח"ד בצפיפויות שונות 4, 6 ואף 10 יח"ד לדונם בבניה של 2-3 קומות



ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים

כללים מנחים לINFILL

מסלולי ביצוע INFILL:

1) ה תכנון של תכניות מאושרות שטרם מומשו

(הליך שכבר בוצע במספר ישובים במועצה)

- ❑ מאפשר הגדלת מס' יח"ד וציפוף בשטחים שאושרו למגורים בתכניות ישנות, תוך הגדלת צפיפות מס' יח"ד לדונם.
- ❑ עדיפות לאיתור שטחים הנשענים על תשתיות קיימות (שטחי ציבור, דרכים ותשתיות)
- ❑ מאפשר תמהיל בניה מגוון ותוספת יחידות קטנות.
- ❑ ככל הניתן, הגדלת השטח המאושר לבניה במגרשים קיימים
- ❑ בתכנון המוצע לשקול צמצום דרכים רחבות, חניות לכל מגרש ובמקומן לייעד שטחים לגינות כיס, שבילים חניות מרוכזות.

כרטיסיות ישובים - ניתוח תכנוני להערכת אפשרויות וכיווני פיתוח לישוב (זיהוי מרחבי חיפוש)



כרטיסיות ישובים

רציונל : ניתוח תכנוני רב נושאי לבחינת והערכת אפשרויות וכיווני הפיתוח לישוב (הגדרת מרחבי חיפוש)

מטרה : יצירת בסיס תכנוני מקצועי לזיהוי ואיתור עתודות קרקע זמינות ברות יישום להרחבת הישוב/ים

השיטה - צוות התכנון בחן בכל ישוב את הנושאים הבאים :

- ניתוח סטטוטורי - תמ"אות, תמ"מ, מפורטות, מסדרון אקולוגי.
- גידול דמוגרפי - תחזית גידול, מאפייני הישוב וניתוח חברתי/קהילתי.
- ניתוח פיזי, סביבתי ונופי – מאפיינים פיזיים, מגבלות שטחים מוגנים, מסדרון אקולוגי, שיפועי קרקע, חתכי נוף ועוד.
- תשתיות ותנועה – היבט אזורי כלל מועצתי. השלכות על הישובים.
- היבטי קניין – תשריטים בעלויות קרקע.

תוצאה : יצירת בסיס לניתוח והצלבת מידע תכנוני רב נושאי, ככלי עזר עיקרי לזיהוי ולהגדרת מרחבי חיפוש (פוליגונים), המאפשרים תוספת מבוקרת של שטחי פיתוח בישובים.

זיהוי וסקירת מרחבי חיפוש בישובים – מתודולוגיה

מטרה : זיהוי מרחבי חיפוש פוטנציאליים ברי מימוש להרחבת הישובים, ביחד עם מיצוי מיטבי של עתודות הקרקע הזמינות בתחום הישוב הבנוי.

שלב ראשון : ניתוח פוטנציאל הגידול נבחן באמצעות סיורי עומק במרבית ישובי המועצה, כולל הצלבת מידע תכנוני רב נושאי המבוסס על רקע סטטוטורי ומערכת GIS, הבוחנת ומצליבה שכבות מידע מגוונות, ככלי עזר מקצועי לניתוח השטח.

זיהוי ואיתור 'מרחבי חיפוש' לתוספת פיתוח נעשה בעיקר ע"י זיהוי שטחים בתחום הישוב עצמו (INFILL) ו/או שטחים צמודי דופן לישוב, ו/או שטחים פנויים זמינים לפיתוח בדגש על בחינת מגבלות סטטוטוריות, מידת שיפועי הקרקע ו/או קונפליקט עם שטחים פתוחים ערכיים.

שלב שני : צוות התכנון בחן פרטנית את תחום שטחי החיפוש שזוהו בכל ישוב (בשלב הראשון) באמצעות הצלבת מרכיבי נוף, סביבה, פרוגרמה ותשתיות, שתוכלו ונבחנו ע"י שיטת הערכה משולבת (מטריצה), באמצעותה גובשו המלצות על כיווני פיתוח אפשריים בכל ישוב (פנימה ו/או החוצה).

התייחסות ל- 4 ישובי מועצה "מיוחדים" : פלך, אשבל, כישור, מעלה צביה

בישובים אלה לא בוצעה בחינת התכנות תכנונית לתוספת שטחים לפיתוח והרחבה, בהיותם ישובים קטנים יחסית בעלי יתרת פיתוח סטטוטורית וכמותית מספקת, הנותנת מענה לצרכי הקהילה וקצב גידולם בשנים הקרובות.

שלב 1 : ניתוח סטטוטורי, פיזי ונופי – חלוקה למרחבי חיפוש (פוליגונים צמודי דופן)

ניתוח הפוליגונים :

- הערכת מידת ההתאמה (שיטת הניקוד) של כל שכבה, לתוספת הפיתוח הישובית
- הכנת מטריצה מתכללת : קבלת ניקוד מצרפי רב שכבתי לכל מרחב חיפוש
- הצבעה על מרחבי חיפוש בעלי התאמה גבוהה או נמוכה : ביצוע חלוקה מדרגת

- שכבה 1 : סימון פוליגונים - מרחבי חיפוש אופציונליים
- שכבה 2 : ניתוח ישובים : מאפייני תבנית הבינוי הישובית
- שכבה 3 : ניתוח מגבלות סטטוטוריות. בעלויות קרקע
- שכבה 4 : ניתוח פיזי קרקעי – שיפועים, שטח מופר
- שכבה 5 : מגבלות שטחים פתוחים ערכיים. מסדרון אקולוגי

צוות ערן מבל
יועצת נוף

שלב 2 (מקביל ל-1) : הוספת תשומות צוות התכנון : ניתוח רב נושאי

הוספת מידע תכנוני רב נושאי משלים

- פרוגרמה מבנים ומוסדות ציבור
- פרוגרמה כלכלה, מסחר ותעסוקה
- היבטי תנועה ותחבורה. נגישות וניידות
- היבטי תשתיות : מים, ביוב וניקוז (הידורולוגיה)
- היבטי סביבה

יועצים :
צוות התכנון

הצלבת מידע

תוצאה :
כל ישוב מקבל תמונה
תכנונית ברורה,
בהתייחס למיקום
ולהיקף מרחבי
החיפוש הנבחרים
לתוספת הפיתוח
הנדרשת לישוב.



איתור מרחבי חיפוש בישובים : קריטריונים להערכה ושיטת הניקוד מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

צוות התכנון בחן כלים תכנוניים משולבים לזיהוי והערכת מרחבי חיפוש, במענה לצורך בתוספת שטחי פיתוח בישובים.

שיטת הניקוד המוצעת :

- מדרג :
 - 1 – לא מתאים לפיתוח
 - 5 – מתאים ביותר לפיתוח

- קריטריונים ליעודי קרקע :
 - 5 – מאושר לפיתוח ולא מצריך שינוי יעוד למגורים/מבני ציבור
 - 4 – מאושר לפיתוח ומצריך שינוי יעוד תעשייה/ספורט/תיירות
 - 3 – חקלאות, שצ"פ
 - 2 – שטחים פתוחים, יער נטע אדם
 - 1 – שמורות טבע, גנים לאומיים

- קריטריונים לגודל תא שטח :
 - 5 – מעל 80 דונם
 - 4 – 60-80 דונם
 - 3 – 40-60 דונם
 - 2 – 20-40 דונם
 - 1 – עד 20 דונם

מסקנות ודירוג מצאי שטחי ציבור בישוב :
 ירוק – רזרבת שטחים מעל 15 דונם
 כתום – רזרבת שטחים בינונית 5-15 דונם
 ורוד – רזרבת שטחים קטנה מ-5 דונם

קריטריונים סטטוטוריים ופיזיים

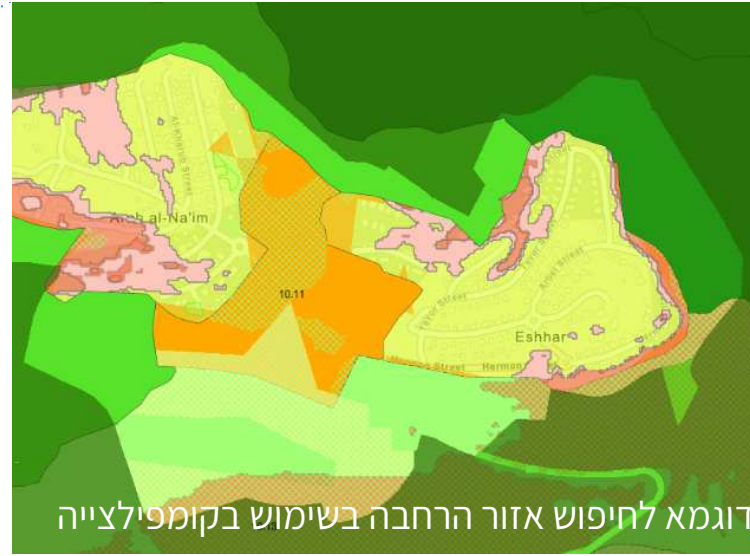
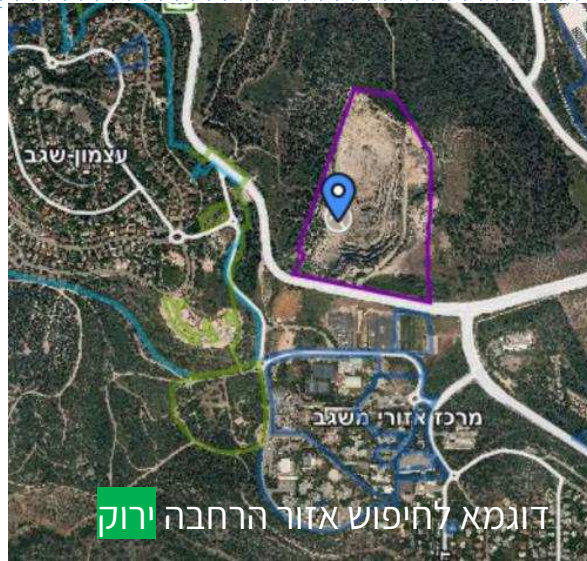
קריטריונים נוף וסביבה

מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש
מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש	מס' מרחב חיפוש
1									
2									
3									



מתודולוגיה לניתוח נופי – שיטת הרמזור

מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית

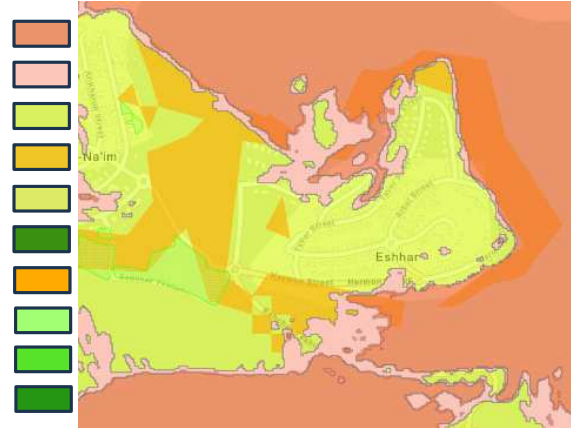


ירוק - אפשרי	כתום - בדיקת היתכנות	אדום - חסם מוחלט
שיפועים עד 15%	שיפועים 15-20%	שיפועים מעל 20%
מחצבות נטושות	יערות	שטחים בנויים
אזורים מופרים	שטח לפיתוח מותנה לפי תמא/תממ	שמורות טבע
	שטח לפיתוח לשימוש קרקע מוגדר לפי תמא/תממ	שמורות נוף
	בארות, בריכות חורף, שטח הצפה עונתי, מאגר מים/קולחים	גנים לאומיים
	פשט הצפה	מסדרון אקולוגי
	שטחי חקלאות	יערות
	ערכיות נופית לפי סקר מכון דשא 1-3	מעיינות, נחלים
	ערכיות מרחבית ואקולוגית לפי סקר מכון דשא 1-3	שטח מוגן מפיתוח לפי תמא/תממ
	מחצבות פעילות	ערכיות נופית לפי סקר מכון דשא 4-5
	שטחי חקלאות	ערכיות מרחבית ואקולוגית לפי סקר מכון דשא 4-5
	תשתיות קוויות	תכניות מאושרות לבניה
	עתיקות	פסגות
	ערכיות נופית לפי סקר מכון דשא 1-3	רדיוסי מגן מאזורי תעשייה חומרים מסוכנים
	שטחים פתוחים תוך יישוביים	מתקנים בטחוניים
	שטחים כלואים בין מרחבים מופרים	פשט הצפה רצועת מגן
	אזורי מפגעים הזקוקים לשיקום וסמוכים ליישובים	מתקנים הנדסיים ורדיוסי מגן
	חיץ נדרש כהגנה מפני שריפות	תשתיות קוויות

דוגמא לחיפוש אזור הרחבה ירוק

דוגמא לחיפוש אזור הרחבה בשימוש בקומפילצייה

- שיפועים מעל 20%
- שיפועים 15-20%
- שיפועים מתחת ל 15%
- ערכיות מרחבית 1
- ערכיות מרחבית 2-3
- ערכיות מרחבית 4-5
- ערכיות נופית 1
- ערכיות נופית 2-3
- ערכיות נופית 4
- ערכיות נופית 5

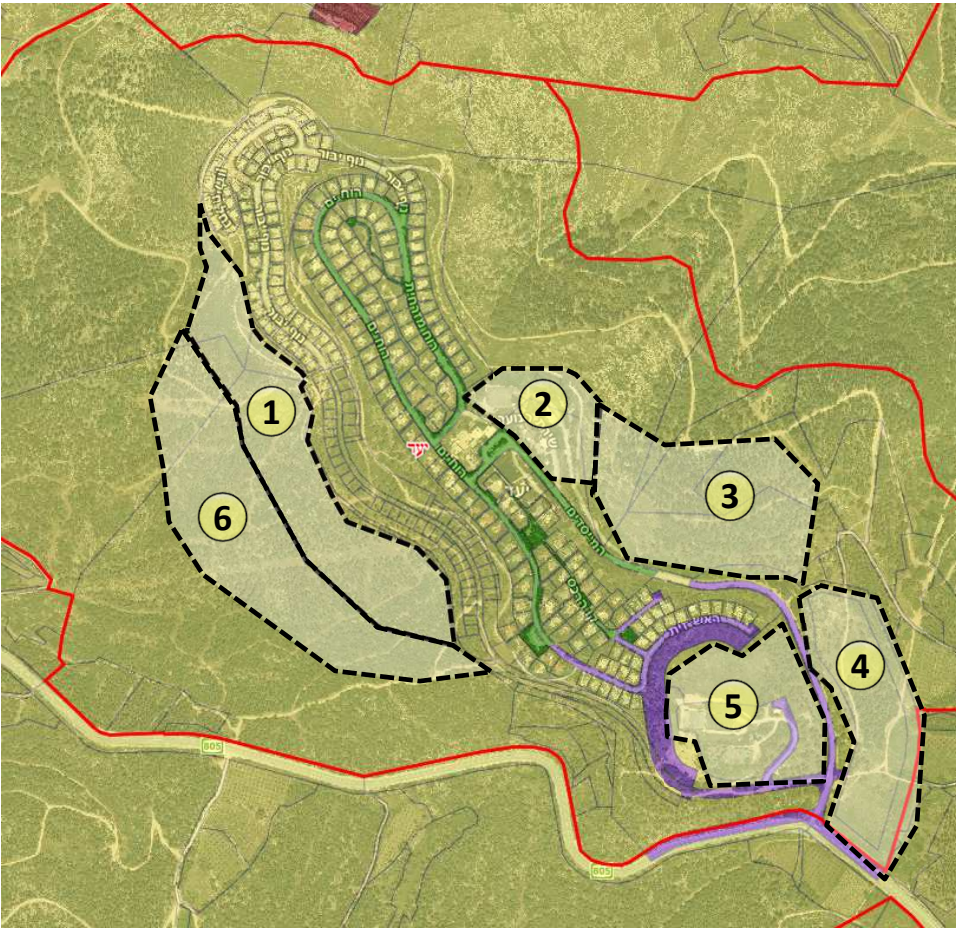


מחצבת שגב: כ-200 דונם. מיקום מרכזי. סמוך לכביש ראשי מרחק של כמה מאות מטרים מיישובי שגב, עצמון, רקפת, יובלים, מועצה תעשייתית תרדיון ומרכז אזורי משגב. השטח המופר אף נרחב יותר משטח המחצבה. סטטוס: נטושה מוכרזת דורש המשך בדיקה.

זיהוי מרחבי חיפוש – ישוב לדוגמה

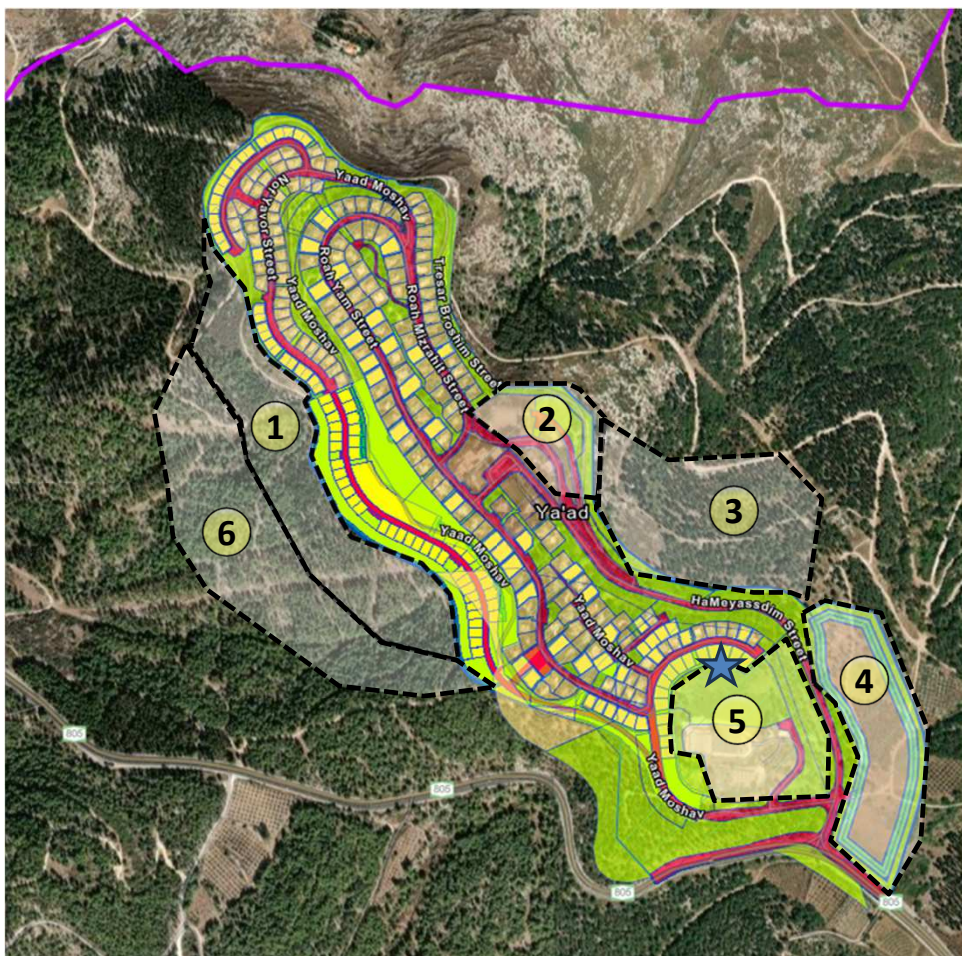
בעלויות קרקע

מרבית הקרקעות בישוב וסביבתו הינן בבעלות מדינה.
 בחלק הדרומי של הישוב קיימות מספר חלקות בבעלות מעורבת
 (מושות) בתוואי הרחובות.
 הרחובות של השכונה הותיקה הם בבעלות הרשות המקומית.



תיאור מרחבי החיפוש (פוליגונים):

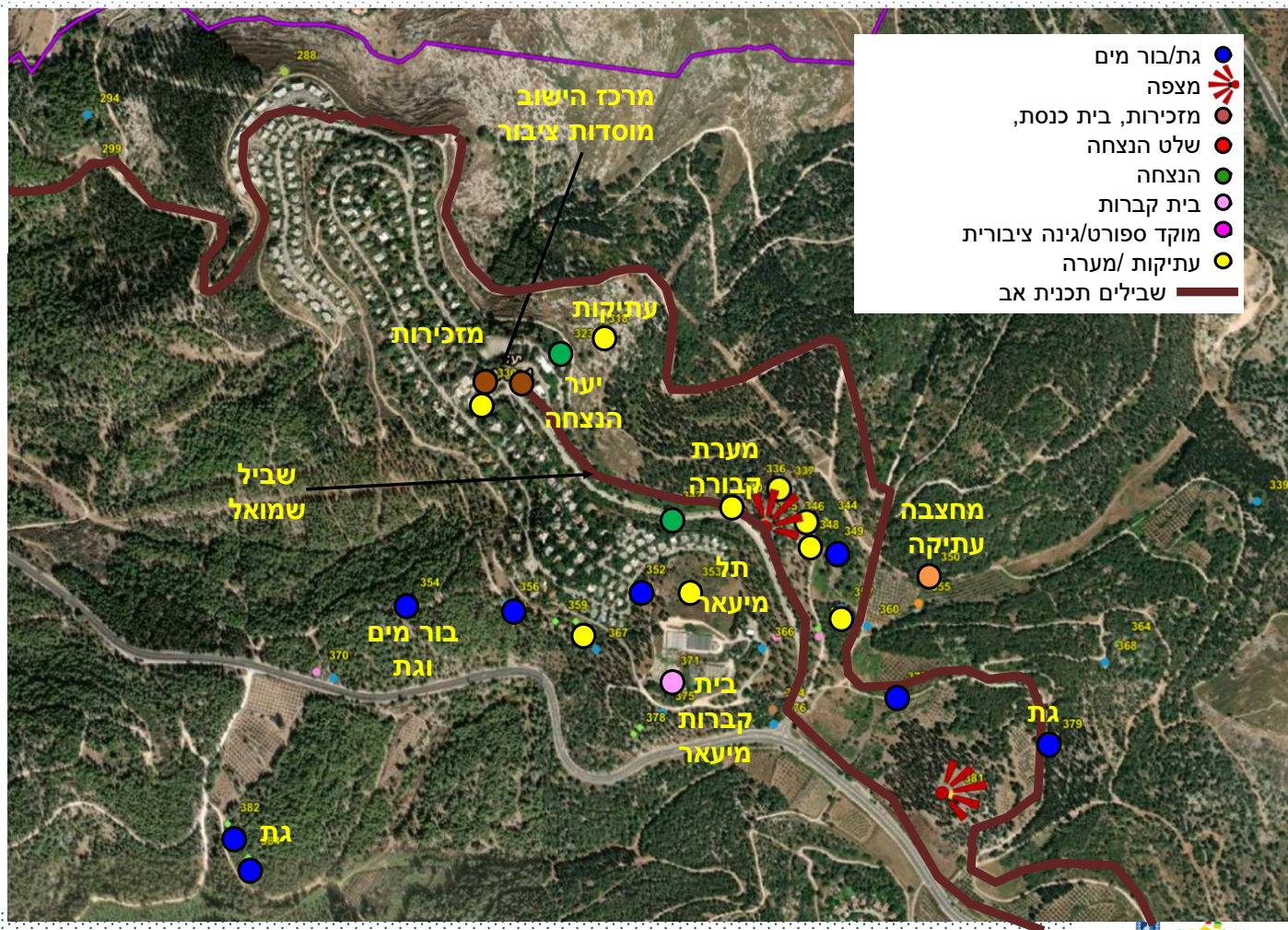
מס' פוליגון	מצב מאושר	התאמה לתמ"מ 2/9	הערות
1	ללא יעוד	חקלאי נוף כפרי	צמוד דופן לשכונה מאושרת
2	שב"צ, שצ"פ	ישוב כפרי	מבונה בדלילות. מתאים לבחינת INFILL
3	יער (ג/15452)	חקלאי נוף כפרי	נשען על כביש הכניסה לישוב. פתוח, יער
4	ספורט ותעסוקה (ג/12442)	ישוב כפרי	לא מבונה.
5	משקי עזר ויער (ג/12442)	ישוב כפרי	תחום בין שטח המגורים לכביש הכניסה.
6	יער (ג/15452)	חקלאי נוף כפרי	הרחבה מערבה של פוליגון 1. פתוח. שטח יער ע"פ תמ"א 1



★ בית עלמין מוסלמי

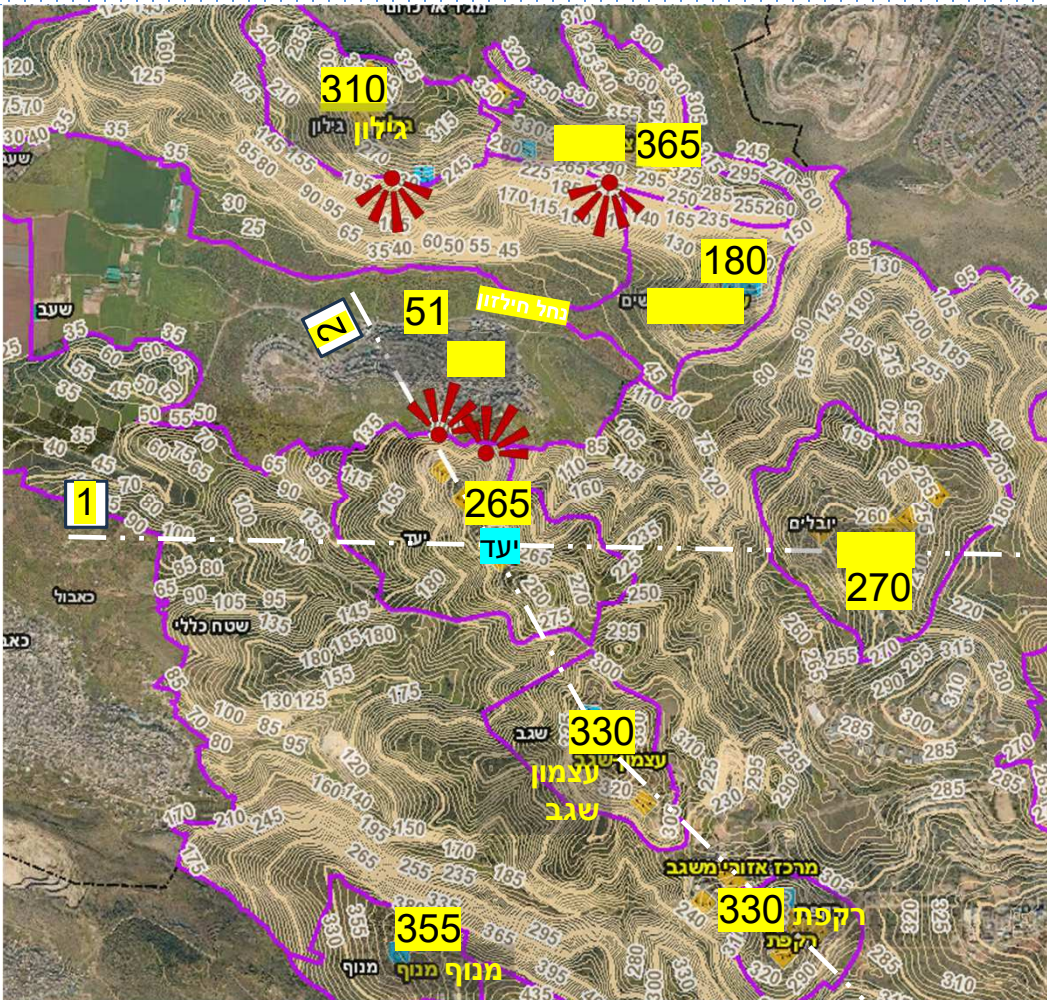
ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים



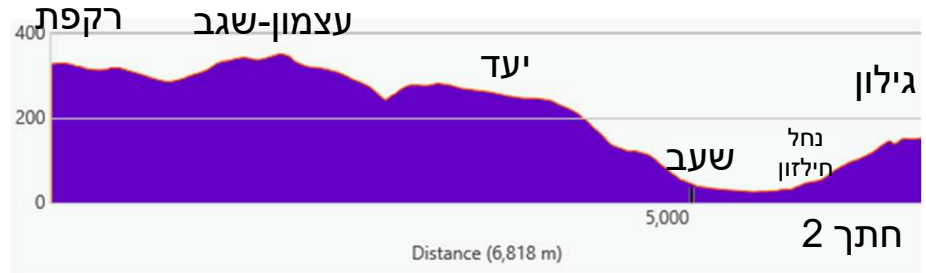
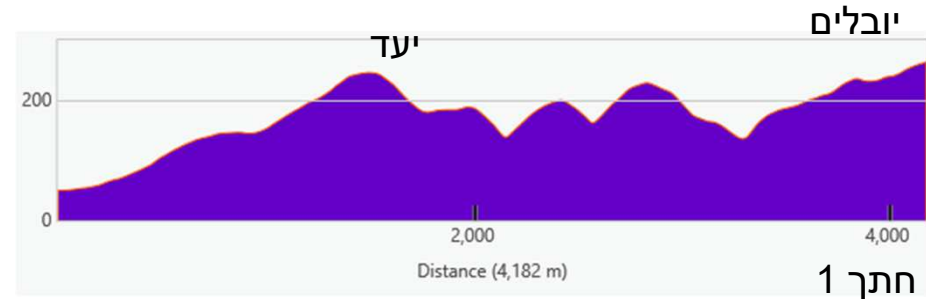


ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים

מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית



הישוב וסביבתו יעד

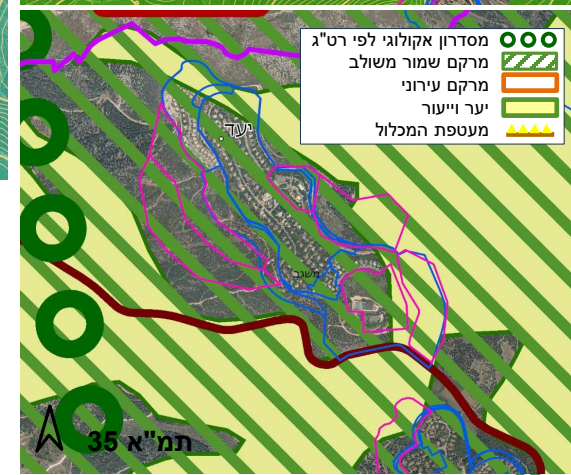
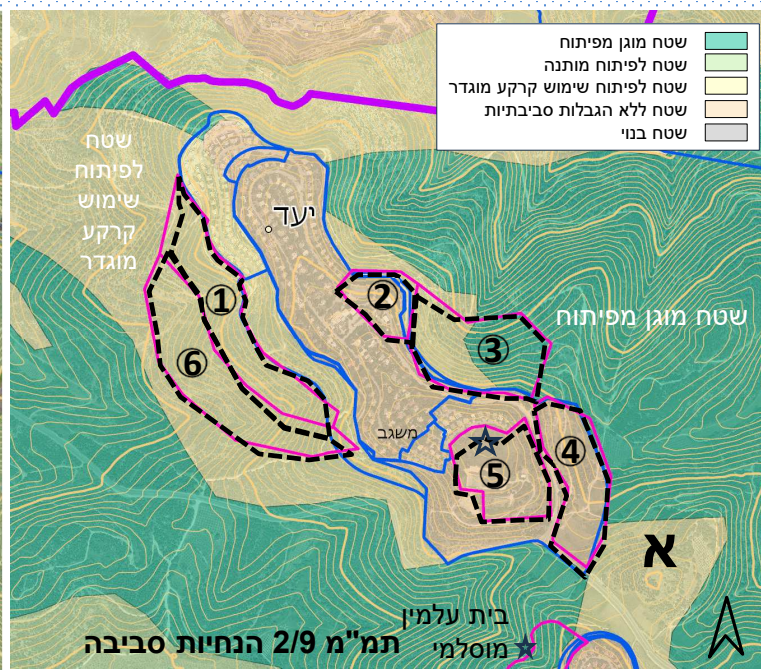
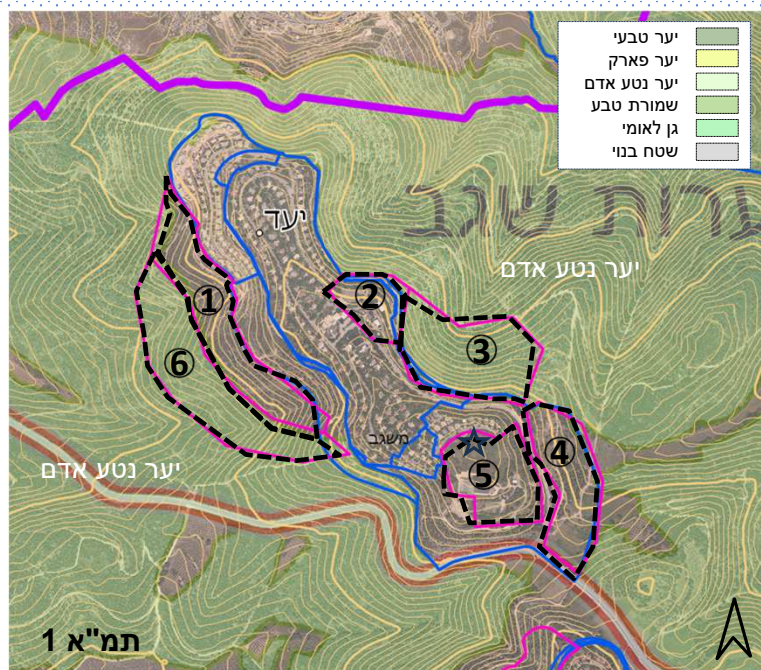


מבחינה טופוגרפית הישוב יעד נמצא על אותו הרכס יחד עם עצמון-שגב ורקפת. מצפון הישוב מנותק ע"י ואדי של נחל חילזון מצורית וגילון. יעד צופה לכיוון צורית, גילון ושורשים, ונצפה ע"י צורית וגילון.

נקודת גובה 000

פוטנציאל התרחבות - בדיקת סטוטוריקה

מוא"ז משגב | תכנית אסטרטגית



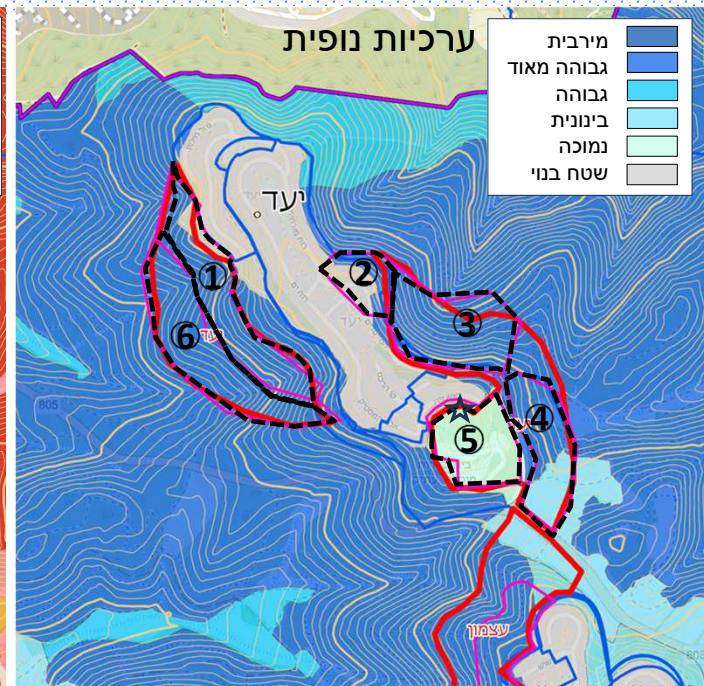
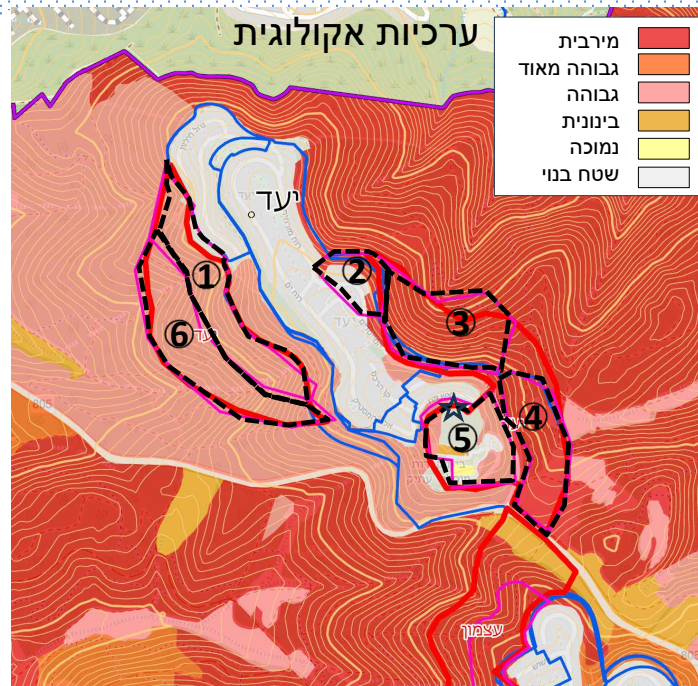
אותרו 6 פוליגונים:
 פוליגון 1 שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ובשולי מסדרון אקולוגי.
 פוליגון 2 אזור ללא מגבלות פיתוח.
 פוליגון 3 שטח מוגן מפיתוח לפי תמ"מ בחלקו ובחלקו לשימוש קרקע מוגדר, יער נטע אדם לפי תמ"א 1 מסדרון אקולוגי לפי רט"ג בחלקו.
 פוליגון 4-5 שטח ללא מגבלות פיתוח, מסדרון אקולוגי בחלקו לפי רט"ג.
 פוליגון 6 שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר לפי התמ"מ, שטח יער נטע אדם לפי תמ"א 1 ומסדרון אקולוגי לפי רט"ג.

מסקנה: פוליגון 1,2,4,5 ו3 בחלקו מועדפים לפיתוח

איתור פוליגונים להרחבה לפי אדריכל
 תחום שיפוט מועצה מקומית משגב

פוטנציאל התרחבות - בדיקת ערכיות

מא"ז משגב | תכנית אסטרטגית



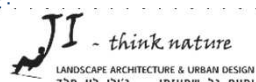
בדיקת הפוליגונים על פי מפות הערכיות:

- 1 – ערכיות נופית גבוהה מאוד, ערכיות אקולוגית גבוהה וערכיות מרחבית בינונית-גבוהה.
- 2 – ערכיות נופית, אקולוגית ומרחבית גבוהה מאוד אבל רק בשולי הפוליגון. ברובו ערכיות נמוכה.
- 3 – פוליגון בערכיות נופית, גבוהה מאוד ואקולוגית מרחבית מירבית.
- 4 – ערכיות נופית גבוהה מאוד בחלקו ובחלקו בינונית, ערכיות אקולוגית מירבית, ומרחבית בינונית-גבוהה.
- 5 – ערכיות נופית נמוכה, אקולוגית גבוהה, ומרחבית נמוכה.
- 6 – ערכיות נופית גבוהה מאוד, אקולוגית גבוהה ומרחבית מירבית.

מסקנה: פוליגונים 1,2,5,4 מועדפית לפיתוח.

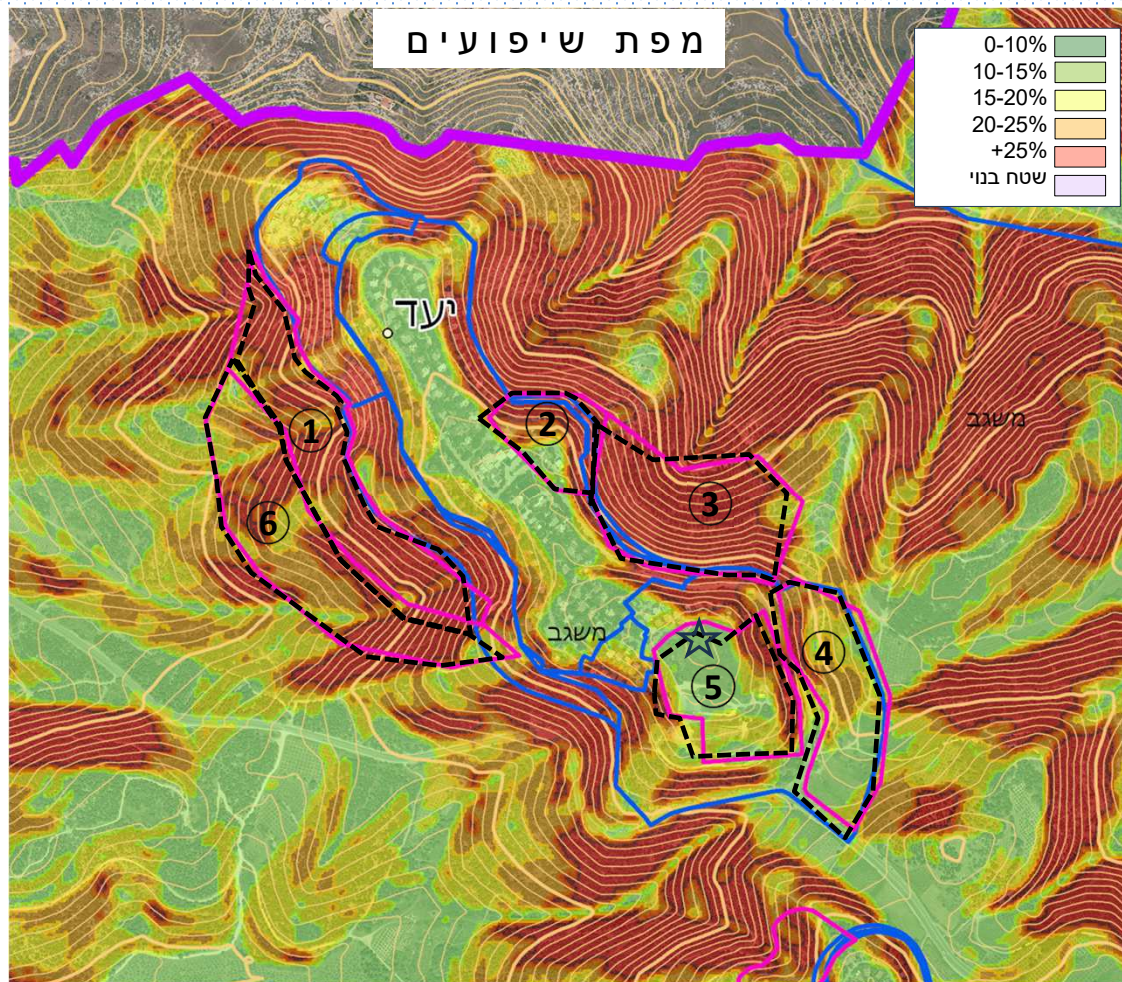
שטח להרחבה לפי המועצה	■
שטח פוטנציאלי להרחבה לפי תמ"מ 2/9	■
תחום שיפוט מועצה מקומית משגב	■

מפות ערכיות לפי מכון דש"א, 2023



מפת שיפועים

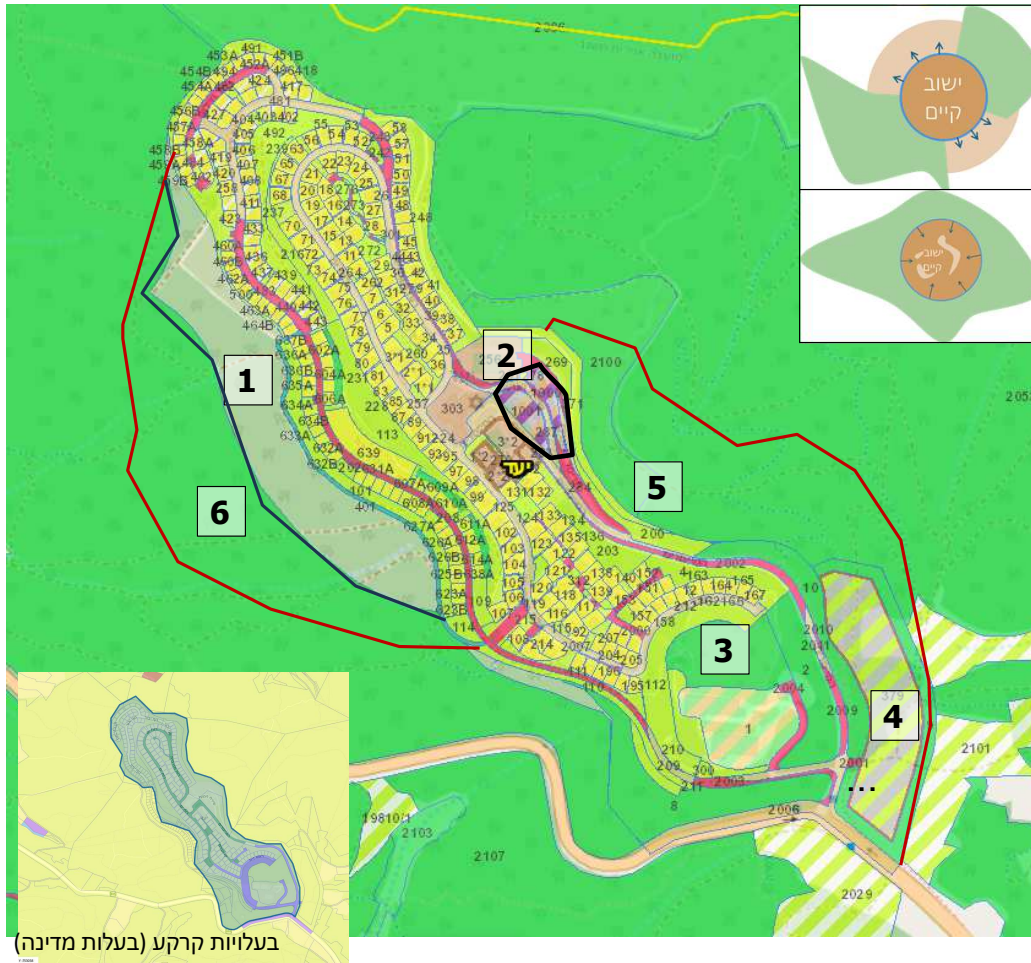
- 0-10%
- 10-15%
- 15-20%
- 20-25%
- +25%
- שטח בנוי



- בדיקת הפוליגונים מבחינת שיפועים:
- 1 – שטח בשיפועים גבוהים
 - 2 – שטח שבחלקו שיפועים גבוהים ובחלקו מתון.
 - 3 – שטח בשיפועים גבוהים מאוד.
 - 4 – שטח ברובו מתון ובחלקו שיפוע בינוני.
 - 5 – שטח ברובו מתון, מעט תלול בשוליים.
 - 6 – שטח בשיפועים גבוהים בחלקו ובינוניים בחלקו.

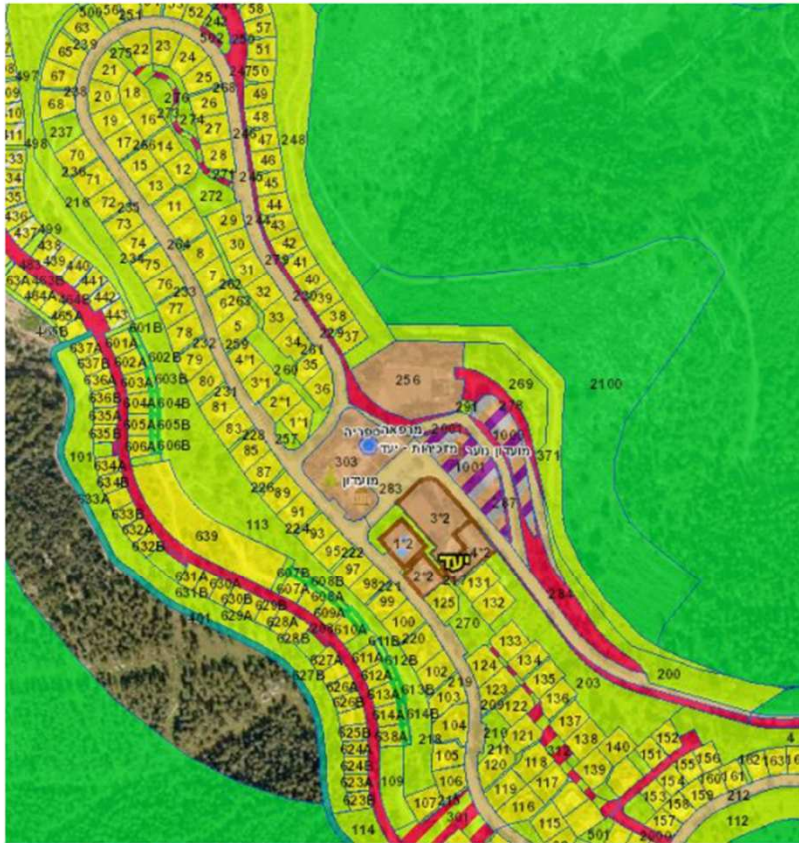
מסקנה:
פוליגון 4-5 מועדפים לפיתוח ו-2 בחלקו.

איתור פוליגונים להרחבה לפי אדריכל תחום שיפוט מועצה מקומית משגב



- **כיוון פיתוח 1**: הרחבת קו כחול – בשולי ההרחבה המתוכננת ממערב ליישוב, ישנו שטח פתוח מיוער בעל שיפועים מתונים יחסית. האזור צמוד דופן ומהווה פוטנציאל להרחבה.
- **כיוון פיתוח 2**: אינפיל – ציפוף ושינוי יעוד של השטחים בייעוד תעשייה ומבני ציבור (בשטח של כ- 6 ד').
- **כיוון פיתוח 3**: הרחבה/ אינפיל- הרחבת אזור המגורים הבנוי דרומה על חשבון שטח פתוח של כ- 20 ד' (ייעוד 'שמורת יער') בכניסה ליישוב. בצמוד לאזור משקי עזר וגבול המגורים.
- **כיוון פיתוח 4**: הרחבת מגורים – הרחבת שטחי מגורים באמצעות שינוי ייעוד מ"ספורט ומשרדים" (שטח זמין גדול יחסית), לייעוד מגורים ושימושי משנה לתעסוקה, מלאכה ומסחר.
- **כיוון פיתוח 5**: הרחבה מזרחה – הפוטנציאל להתרחבות מזרחה צריך להיבחן אל מול מגבלות / חסמים כגון: שיפועים גבוהים. שטחים מוגנים, מסדרון אקולוגי ועוד
- **כיוון פיתוח 6**: הפוטנציאל להתרחבות מערבה צריך להיבחן אל מול מגבלות / חסמים כגון: שיפועים גבוהים. שטחים מוגנים, מסדרון אקולוגי ועוד

ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים



קומפילציית יעודי קרקע, GIS המועצה

הערה	בניו קיים	שטח	מגרש
	מזכירות, מועדון, מרפאה, ספרייה, בית כנסת	5.7	303
	מגרש כדורסל עם טריבונות	6.2	256
יעוד לחינוך	גן ילדים	1	1*2
יעוד לחינוך	קיים בינוי	0.9	2*2
יעוד לחינוך	מבנה בחלק קטן, מגרש כדורגל	3	3*2
יעוד לחינוך	לא מבונה: חנייה, עצים	1.4	4*2
מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור; אי רגולרי, נראה חלק מדרך ולא מתאים לבינוי	לא מבונה	2.4	1000
מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור; אי רגולרי	מועדון נוער	3.5	1001
		24.1	סה"כ ישובי
		0	סה"כ על ישובי
		24.1	סה"כ

הערות	ציון משוקלל	גודל תא שטח	בעלויות	צמידות דופן	ייעודי קרקע	סטטוטוריקה סביבתית (תוכניות ארציות ומחוזיות)	שיפועים	ערכיות אקולוגית+מרחבית	ערכיות נופית	
	29	5	5	4	3	3	2	3	4	1
	30	2	5	5	5	4	3	4	2	2
	24	5	5	4	2	1	1	1	5	3
	31	3	5	4	5	4	4	3	3	4
מדרש לדייק מיקום בית הקברות	32	3	4	5	5	4	5	5	1	5
	26	5	5	2	1	1	3	4	5	6

האם יש שימושים על ישובים	סטטוס/המלצות	
אין	יש עודף קרקע חומה המאפשר גידול. עם זאת, המגרשים הקיימים ברובם אינם מכילים שטחים לא מבונים, וצפוי שיידרש ציפוף או עיבוי הבינוי הקיים.	שטחי ציבור בישוב
	תוספת יחידות הדיור בישוב לא תצריך שדרוג מיוחד של מערכת הדרכים.	תחבורה

מסקנות ודירוג השטחים הציבוריים:
 ירוק – רזרבת שטחים מעל 15 דונם
 כתום – רזרבת שטחים בינונית 5-15 דונם
 ורוד – רזרבת שטחים קטנה מ-5 דונם

תובנות

מרבית מרחבי החיפוש להרחבת הישוב הינם במדרונות משופעים במערב ומזרח לישוב לכן, כדי לנסות למקסם שטחים פוטנציאליים אחרים לפני מימושם. תוספת שטחי פיתוח לישוב תחייב גריעת שטחי יער.

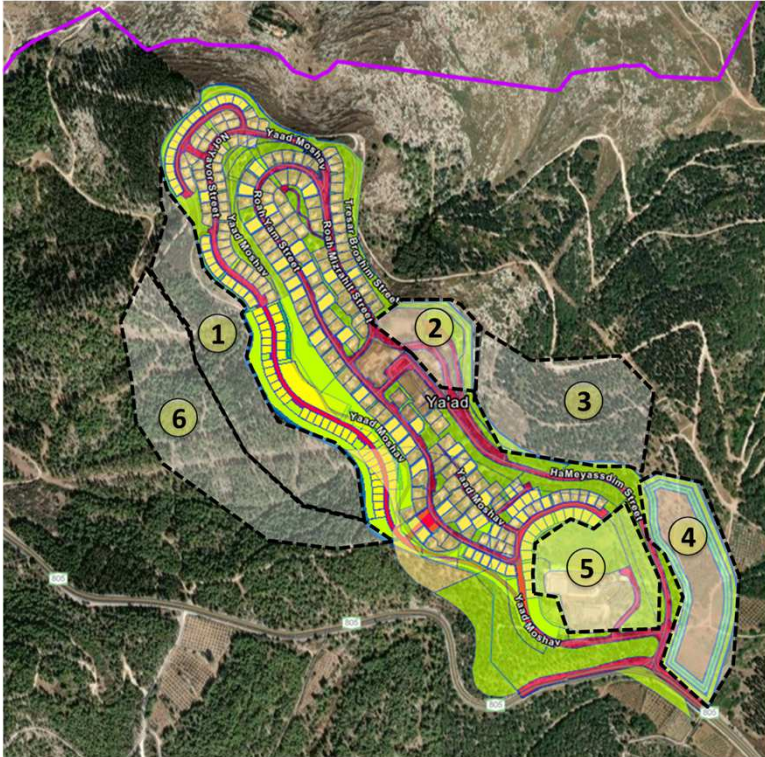
פוליגונים 1, 3, 6 - מורדות הישוב בשיפועים חדים, יאפשרו פיתוח רחבות בודדים. החלקים הנמוכים בפוליגונים 3, 6 הינם בהפרש גובה משמעותי ממרכז הישוב ולא יאפשר חיבור נאות לישוב הקיים בנוסף, להיותם שטחי יער קיימים וסטטוטורים.

פוליגון 2 - שטח ביעוד סטטוטורי מאושר לפיתוח, המתאימים ל"אינפיל" בתחום הישוב.

פוליגונים 4, 5 – בעלי עדיפות פיתוח בטווח הבינוני שכן הינם משלימים רצף לישוב בשיפועים נוחים ועירוב שימוש שיהוו בסיס כלכלי לישוב.

כיוונים תכנוניים :

- עתודות קרקע ההיקפיות הנן מצומצמות בהתייחס לזמינות לפיתוח.
- הקהילה מעוניינת בהגדלת הישוב, תוך ניצול מבני הציבור ומוסדות החינוך הקיימים בישוב.
- נכונות גבוהה למגוון טיפוסי מגורים.



תכנית העבודה – מה בהמשך?

משגב | תכנית אסטרטגית

תחילת עבודה

תכנית אסטרטגית משגב – תכנית עבודה, אבני דרך ול"ז

דו"ח שלב א' – בירור מוקדם : לימוד וניתוח המצב הקיים

- פגישות עבודה עם בעלי עניין : המועצה האזורית משגב (ראש המועצה, המהנדס המועצה, מנכ"לית המועצה, חן גביע - מנהל אגף ישובים ועוד), נציגי משב"ש (מחוז חיפה), לשכת התכנון מחוזית צפון, יו"ר הועדה המחוזית צפון, נציגי הישובים : פורום יו"ר / מנהלי ישובים, רמ"י, קק"ל, רט"ג, רשות הנחלים, רשות הניקוז ועוד.
- ריכוז חומרי ונתוני הרקע : נושאי ומרכיבי התכנון – רקע פיזי וסטטוטורי, מערכת התחבורה והכבישים, פריסת תשתיות הנדסיות : מים, ביוב וניקוז, היבטים דמוגרפיים וחברתיים (ישובי המועצה), פריסה והיקף מוקדי תעסוקה ומסחר, היבטי נוף, סביבה ועוד.
- גיבוש והצגת מסקנות ותובנות עיקריות – ארגז הכלים להמשך התכנון.
- הצגת דו"ח מצב קיים : צוות לשכת התכנון מחוזית צפון.
- אישור דו"ח מצב קיים – ע"י מזמין העבודה (מועצה, משב"ש).

לו"ז : 3 חודשים

בוצע

דו"ח שלב ג' – גיבוש חלופות לתכנון. בחירת חלופה מועדפת נבחרת

- גיבוש והצגת חלופות תכנון מרחביות - תכלול פתרונות ואמצעים להשגת מטרות התכנית (דוגמה : ניתוח עפ"י אשכולות, ניתוח עפ"י הישוב הבודד, ניתוח עפ"י גודל ישובים ועוד).
- בחירת חלופה נבחרת מתכללת - באמצעות קריטריונים רב תחומיים ברי השוואה והערכה.
- שיתוף הציבור : הצגת חלופות תכנון וחלופה נבחרת - במסגרת פורום יו"ר / נציגי ישובים.
- הצגת חלופות תכנון ובחירת חלופה נבחרת : יו"ר הועדה וצוות לשכת התכנון מחוזית צפון.
- הצגת חלופות תכנון ואישור החלופה הנבחרת – ע"י מזמין העבודה (מועצה, משב"ש).

לו"ז : 4 חודשים

דו"ח שלב ד' – דו"ח מסכם התכנית האסטרטגית

- עיבוד החלופה המרחבית הנבחרת לדו"ח מסכם : התכנית האסטרטגית.
- שיתוף הציבור : הצגת דו"ח מסכם - במסגרת פורום יו"ר / נציגי ישובים.
- הצגת הדו"ח המסכם - לדיון ואישור מזמין העבודה (מועצה, משב"ש)
- הצגת הדו"ח המסכם – אישור ואימוץ ע"י יו"ר הוועדה וצוות לשכת התכנון מחוזית צפון.

לו"ז : 3 חודשים

סיכום לו"ז מצטבר : 12 חודשים להשלמת העבודה

דו"ח שלב ב' - ניתוח s.w.o.t.

- תובנות ומסקנות עיקריות, כבסיס להשגת מטרות התכנית.
- הצגת פרוגרמה תכנונית כמותית : ניתוח מגמות צמיחה קהילתית ודמוגרפית, מוקדי תעסוקה ומסחר ע"י חברי/ות הצוות החברתי והכלכלי תעסוקתי.
- ניתוח מגבלות פיזיות, סביבתיות ונופיות לתכנון : הכנת מפות מצרפיות מגבלות תכנון ע"י חברי/ות הצוות הפיזי, הנופי והסביבתי.
- שיתוף הציבור : הצגת מסקנות תכנון ועיקריות ופרוגרמה, במסגרת פורום נציגי ישובים.
- הצגת מסקנות תכנון ופרוגרמה : צוות לשכת התכנון מחוזית צפון.
- אישור מסקנות תכנון ופרוגרמה – ע"י מזמין העבודה (מועצה, משב"ש).

לו"ז : 2 חודשים

בוצע

תכנון וחשיבה קדימה

- במקום תכנון שרק מגיב למציאות
- קידום תכניות מפורטות יישוביות בצורה יעילה וממוקדת יותר

מתן מענה לדור הצעיר

- יצירת מסד תכנוני לפיתוח וגידול היישובים כמנוף לקליטת משפחות צעירות ובנים חוזרים.

קיצור תהליכי תכנון

- בדגש על חסכון בזמן ומשאבים כספיים
- צמצום הצורך בהכנת מסמך יישובי רב תחומי – עפ"י דרישות מוסדות התכנון (תמ"א 5/35)

מפגש ראשון – שיתוף ציבור (סבב ראשון עם יישובים)

מהלך חודש מאי

שולחנות עגולים עם בעלי תפקידים במועצה

4.6

פגישה משותפת עם צוות סובב כרמיאל

9.6



במקביל לקידום שלב ג'

תב"רים לאשור המליאה אפריל 2026

מס' תב"ר	נושא	מקורות מימון בש"ח				הערות
		תקציב מאושר נוכחי	עדכון התקציב	תקציב מאושר חדש	הוצאות צפוי	
2077	שוק איכרים 2026	-	500,000	500,000	500,000	הרשאה חדשה מנגב גליל
		סה"כ:	0	500,000	500,000	0
2080	שיפוץ והצטיידות מבנה יחידה קהילתית	-	250,000	250,000	250,000	הרשאה חדשה מנגב גליל
		סה"כ:	0	250,000	250,000	0
1901	גריטה של אוטובוס צהוב	55,500	-	55,500	128,900	מכירה של מספר רכבים
		מכירת רכוש	14,500	114,400	184,400	0
		סה"כ:	70,000	114,400	184,400	0
1628	גן ילדים מכמנים	50,000	300,000	350,000	1,159,643	מתב"ר 1968 חלף השבחה מכמנים
		קרן השבחה	1,159,643	-	1,509,643	0
		משרד החינוך	1,209,643	300,000	1,509,643	0
		סה"כ:	1,209,643	300,000	1,509,643	0
1753	סלאמה-תשתיות למגרשי אינפיל	9,546,406	-170,000	9,376,406	-	העברה לתב"ר חדש
		קק"ל	547,000	-547,000	-	העברה לתב"ר חדש
		סה"כ:	10,093,406	-717,000	9,376,406	0
2082	הרחבה מורשת 42 יח"ד	-	400,000	400,000	400,000	קידום מימון לתכנון הרחבה חדשה במורשת
		סה"כ:	0	400,000	400,000	0
2083	מיגוניות לישובי המועצה	-	665,000	665,000	665,000	הרשאה מקק"ל ל-7 מיגוניות
		סה"כ:	0	665,000	665,000	0
1962	תכנון כפר גמלאים שלב א'	-	7,000,000	7,000,000	7,000,000	הלוואה מבנקים עד למימון מלא של המשתכנים
		סה"כ:	0	7,000,000	7,000,000	0
2084	סלאמה-גן משחקים מריסאת	-	170,000	170,000	520,952	העברת הרשאה מתב"ר 1753
		קק"ל	-	520,952	690,952	העברת הרשאה מתב"ר 1753
		סה"כ:	0	690,952	690,952	0
		סה"כ	11,373,049	9,203,352	20,576,401	0

