



תל מונד - תכנית המתאר המתגבשת

פברואר 2023

הפיכת תל מונד לרשות מובילה, משתפת,

מאפשרת ומחדשת

בכל תחום תוך מימוש נכסים קיימים ויצירת

מנופים לאיתנות כלכלית

תכנית מתאר: מה? למה? וכמה?

מהי? תכנית המתווה את ההתפתחות הפיזית העתידית של היישוב לכ-15 השנים הבאות.

מתי? תכנית המתאר האחרונה של תל מונד נערכה ב-1999 ועודכנה ב-2001.

ב-2016 החל תהליך שיתוף ציבור וגיבוש חלופות שנתקע בשנים הקשות שעברו על היישוב. החל מ-2021, הנושא מקודם במסגרת סדרת פגישות עם ועדת ההיגוי של הועדה המחוזית.

מטרה מרכזית: הוספת שטחי מסחר ותעסוקה: כ-2 מ"ר בלבד לתושב, נדרשים כ-12 מ"ר.

מטרה נוספת: תוספת שטחי ציבור והתווית הפיתוח במגוון רחב של נושאים (התחדשות, לב הישוב).

תכנית מתאר: מה? למה? וכמה?

הכנסות ארנונה משטחי מסחר ותעסוקה הינו מרכיב הכרחי בהכנסות הרשות, שכן ארנונה ממגורים הינה גרעונית ביחס לשירותים שהרשות נדרשת (ומעוניינת) לספק לתושבים שלה.

ללא קידום תכנית מתאר, הפער בין רמת השירות שהרשות תוכל לספק לתושבים לבין יכולת הרשות לספקה, ילך ויגדל.

הרצון שלנו: שמירה על צביון היישוב, גודלו, גובה הבינוי וצפיפותו



אל מול

הנחיות מחייבות ע"פ תכניות/מדיניות להן כפוף תכנון הישוב:
צפיפות מינימאלית, פיתוח צמוד דופן, פרוזדורים אקולוגיים, תוספת יח"ד...

תכניות ארציות ומחוזיות קיימות:
תמ"א 35 ("ישוב מיוחד" במרקם "שימור משולב")
תממ/ 3 / 21 ("אזור פיתוח עירוני" ומסביבו "נוף כפרי פתוח") ועידכונים תמ"מ נושאים

תכנית המתאר מאזנת בין האתגרים השונים: היא עונה על צרכי היישוב, עומדת בדרישות כלל גופי התכנון ושומרת על מדיניות פיתוח **אקסטנסיבית**.

" הזמן הטוב ביותר לשתול עץ היה לפני

20 שנה.

הזמן הבא הכי טוב הוא עכשיו. "

- פתגם סיני

תכנון ועיצוב עירוני אדר'

משרד מזור – פירשט

אורי מזור - ראש הצוות

אדר' יונתן כץ - מתכנן

פרופ' אדר' אלי פירשט ז"ל

ריכוז תפעולי מנהלי

פרוגרמה ושיתוף ציבור

כלכלה וחברה

סביבה – קיימות

נוף

תנועה ודרכים

שמאות מקרקעין

מים, ביוב וניקוז

ייעוץ משפטי

אירית גיל תכנון ערים בע"מ

לואיס בר ניר -אורבניקס בע"מ (חגית ג'יניאו אדיב ז"ל)

עופר מנחם -גיאוקרטוגרפיה

נועה תמרי - אורבניקס בע"מ

טלי מרק - גרינשטיין הר - גיל אדריכלים

אורן צמיר, פאדי עראקי -מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה

ארז כהן, עודד לנדאו - ז.כ. שמאות מקרקעין, מדידות

והנדסה אזרחית

אמל חוסיין - בלשה ילון מערכות תשתית

עו"ד ארז שפירא - צילקר - שפירא עו"ד

במה עוסקת תכנית מתאר כוללנית?

מנהל התכנון בשיתוף המועצה המקומית תל מונד מקדם תכנית מתאר כוללנית לישוב.



תכנית המתאר הכוללנית החדשה תיתן כלים חוקיים למימוש מדיניות תכנונית רצויה בישוב בעשורים הקרובים, מדיניות שתיגזר ממטרות ויעדים שיקבעו.

התכנית החדשה תתייחס ברמה מתארית למגוון תחומים: מגורים, פיתוח אזורי תעסוקה ומסחר, מוסדות ציבור וחינוך, שטחים פתוחים, תחבורה, תשתיות ועוד.

התכנית תקבע הוראות והנחיות להכנת תכניות מקומיות מתאריות ומפורטות שבסמכות המועצה המקומית.

תכנית מתאר אינה תכנית מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים.

מה יתאפשר עם קידום התכנית

✓ איתנות כלכלית הכרחית ליישוב

✓ "החייאת" מרכז היישוב : בתי קפה עסקים ועוד

✓ הקלה בעומסים ותנועה במרכז היישוב

✓ אופציות לתעסוקה באזור

✓ מענה לצרכים ציבוריים כגון: פארקים, מקום התכנסות, מתנ"ס, אודיטוריום ועוד.

✓ תשתיות ספורט נוספות כדוגמת: שביל אופניים היקפי, מגרשי טניס, כדורסל, כדורגל סקייט פארק ועוד.

סיכום יעדי החזון התכנוני



שירותי ציבור

הקצאות ציבוריות המשלימות פערים לעמידה בכלל צרכי הציבור



מערכות תנועה ודרכים

-חיבורים לדרכים ארציות
-5522, 562 (הלורד)
-5531, 553 (הדרים)
-554



התחדשות המרחב הציבורי

-המרחב הציבורי
-דוגמת רח' השקד, הדקל
והלורד



התחדשות עירונית

-המרחב הפרטי
-שכונות ושיכונים:
* אלי כהן
* שפרינצק
* וולפסון



פיתוח תעסוקה

(במקביל למגורים)
וחתירה לאיתנות כלכלית

תל מונד – היישוב במספרים | מצב קיים

שטח שיפוט

| כ- 7,600 דונם

שטח בנוי

| כ- 2,700 דונם

אוכלוסייה

| כ-15,000 נפש (ע"פ מרשם התושבים)

קצב גידול שנתי

| 5.1%

סה"כ יח"ד / נפש (קיים + מאושר)

| כ- 5,500 יח"ד ; כ-20,000 נפש

מסחר ותעסוקה

| כ-30,000 מ"ר (כ- 2 מ"ר לתושב)

* יח"ד = יחידות דיור

שילבי תכנית המתאר הכוללנית

תכנית עבודה

שלב העבודה הנוכחי הינו פיתוח

התכנית

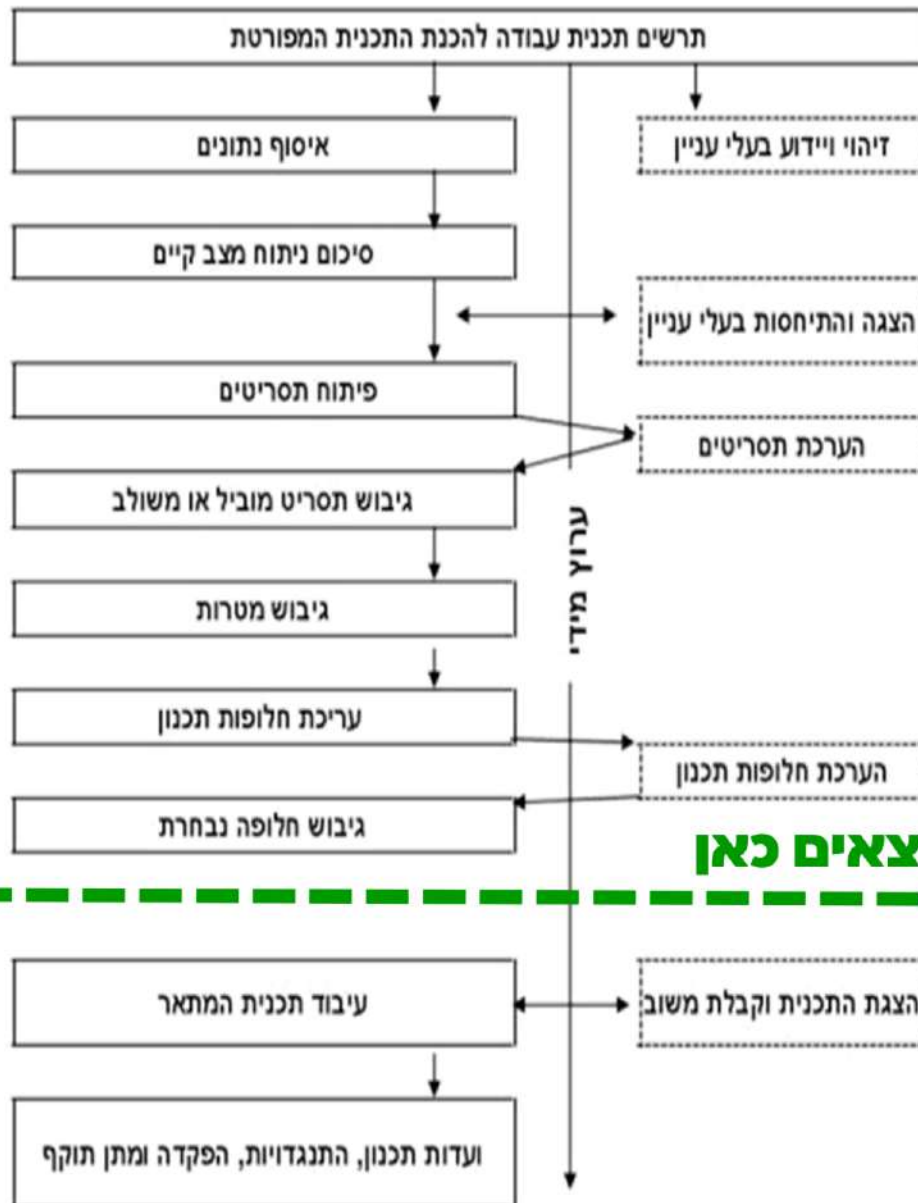
ותשריטים בתיאום המועצה

והיועצים.

"זמנים חדשים אינם מתחילים בבת אחת.

סבי כבר חי בזמן החדש, נכדי בוודאי עוד

יחיה בישן" (ברטולט ברכט)



אנו נמצאים כאן

תהליך שיתוף הציבור

- במהלך 2016 התקיימו שני מפגשי שיתוף ציבור בהם השתתפו כ- 300 איש בסך הכל.
- הנושאים והסוגיות שהועלו במפגש, יחד עם הנתונים והמידע שאסף צוות התכנון, מהווים את הבסיס להגדרת החלופות הרעיוניות לחזון הפיתוח של היישוב.



מפגש שני - מה תל מונד רוצה להיות בעתיד?

- הזהות היישובית ומאפייני תל מונד
- נושאים הדורשים מענים במסגרת התכנית
- זיקות וקשרים קיימים ורצויים למרחב הסובב
- בחירת חלופה רעיונית תואמת חזון



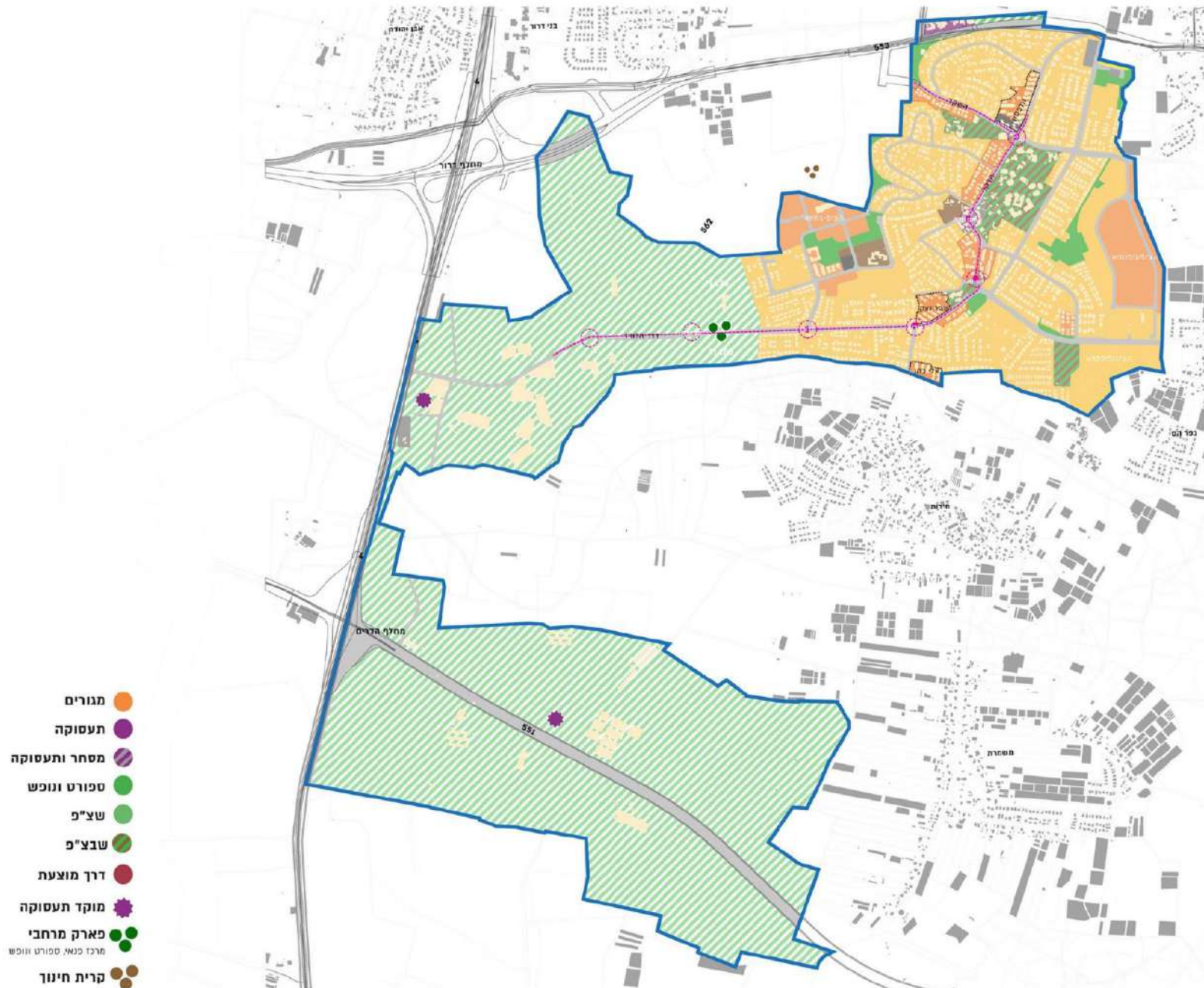
מפגש ראשון - תיאום ציפיות

- הכרות עם עולם התכנון
- האזנה לצרכי התושבים כגון: צביון היישוב, מאפייני בניה, זיקה מרחבית תנועה ותחבורה, שירותי ציבור והמרחב הציבורי, מסחר, תעסוקה והבסיס הכלכלי של היישוב

תכנית המתאר הכוללנית

חלופות

מצב קיים יעודי קרקע וגבול מוניציפלי

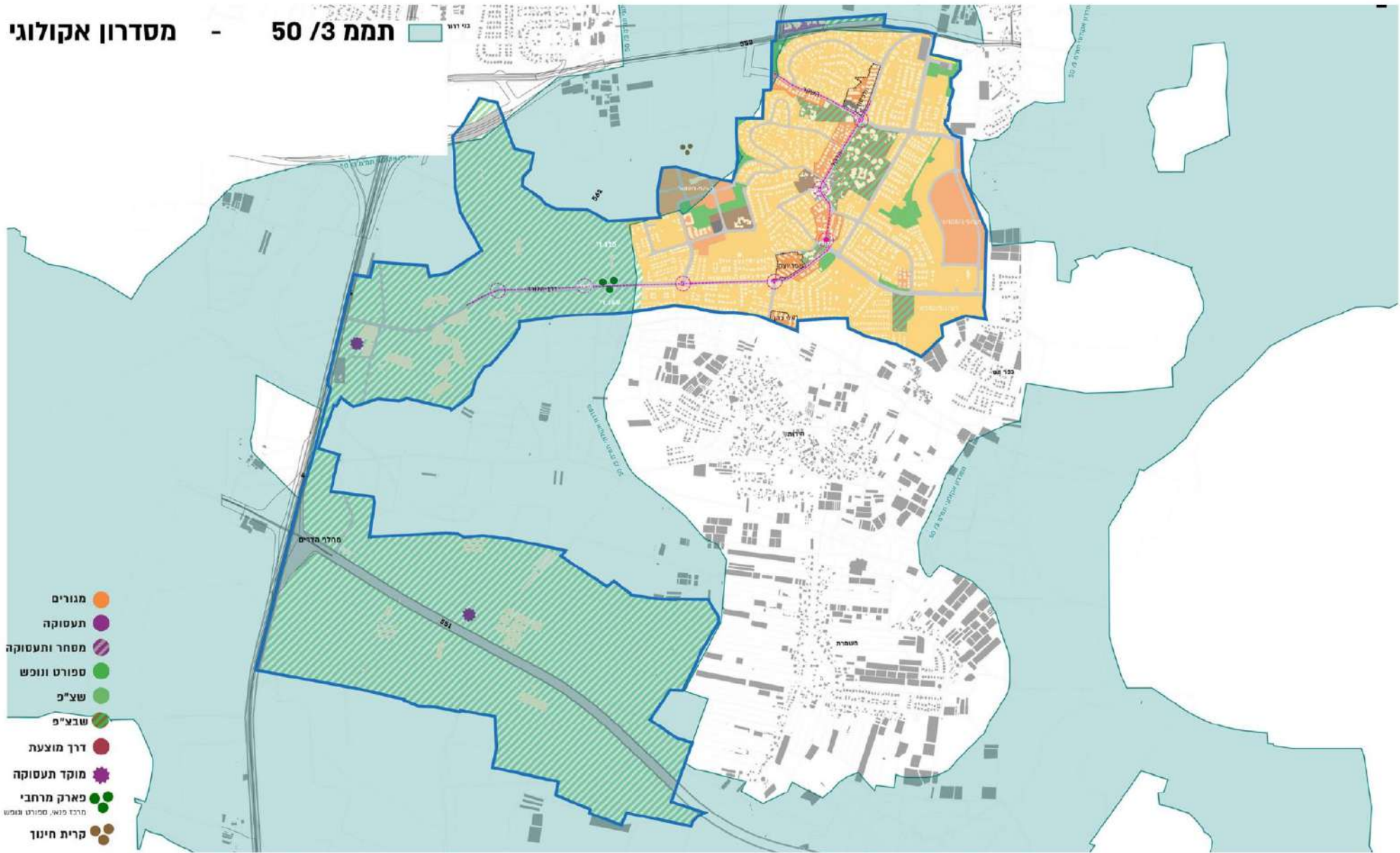


- מגורים
- תעסוקה
- ▨ מסחר ותעסוקה
- ספורט ונופש
- שצ"פ
- שבצ"פ
- דרך מוצעת
- ✳ מוקד תעסוקה
- פארק מרחבי
- מרכז כנא, ספורט ונופש
- קרית חינוך

קומפילציה – תממ 3 / 50

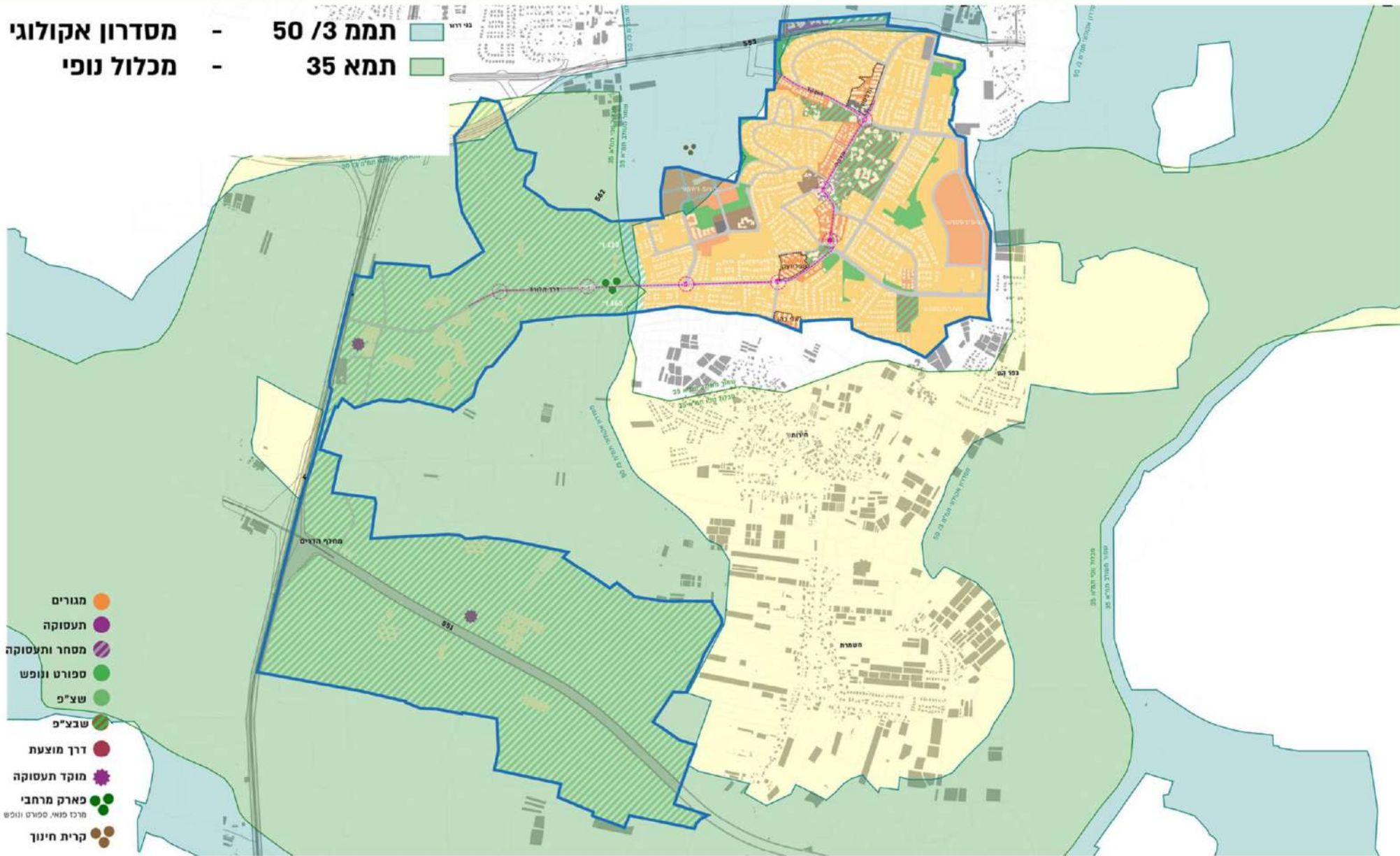
מסדרון אקולוגי

תממ 3 / 50



קומפילציה – תממ 3 / 50, תמא 35

- מסדרון אקולוגי תממ 3 / 50
- מכלול נופי תמא 35



מגבלות תכנוניות: מסדרון אקולוגי ומכלול נופי מהן לא ניתן לחרוג למעט באחוזים נמוכים מאוד שהתכנית לקחה בחשבון

מידע על תכניות ארציות ומחוזיות:

תמ"א 35 מגדירה תחום מכלול נופי במקומות בהם הרגישות הנופית גבוהה, תחום זה ממוקם מערבית לתל מונד ע"פ הסימון הירוק.

תמ"מ 3 / 50 מגדירה מסדרון אקולוגי שהינו למעשה שטח רציף המאפשר מעבר מינים, חי וצומח, תחום זה ממוקם מערבית ובהשקה לתל מונד ע"פ הסימון הכחול.

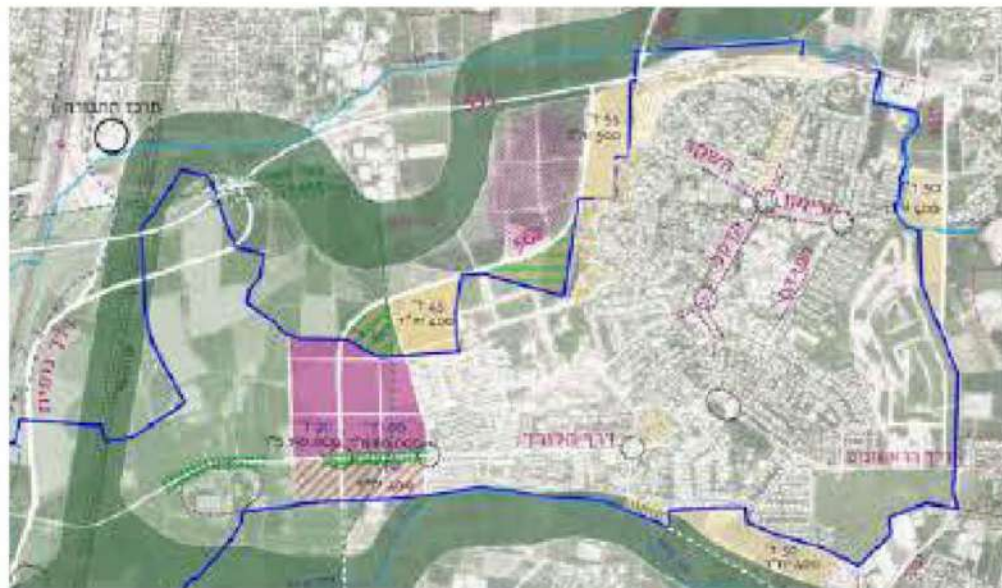
את המסדרון האקולוגי ניתן להביא לשינוי בתנאי שמבינים את ההשלכות הסביבתיות.

- 
- מגורים
 - תעסוקה
 - מסחר ותעסוקה
 - ספורט ונופש
 - שצ"פ
 - שבצ"פ
 - דרך מוצעת
 - מוקד תעסוקה
 - פארק מרחבי
 - מרכז כנס, ספורט ונופש
 - קרית חינוך



בכל החלופות הנ"ל מדובר על גידול משמעותי יותר וכן פגיעה באזור שימור נופי גבוה שלא תתאפשר על ידי הוועדה המחוזית

חלופות עבר - הגדלה



החלטה של ועדת המשנה לעררים

של המועצה הארצית לתכנון ובניה מתאריך 27.6.19

החלטה

1. לפנינו ערר על החלטת הוועדה להשלמת תכנית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ממוזר מרכז (להלן: "הוועדה להשלמת תכנית" או "הוועדה המחוזית") מיום 18.1.2018, לדחות את תכנית המ/5-1/237: אזור תעסוקה – מערב תל מונד (להלן: בתנאים: "החלטה" ו"תכנית").
2. הערר הוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (להלן: "הוועדה המקומית") והמועצה המקומית תל מונד (להלן: "המועצה"), מכוח סעיף 110(א)2 לחוק התכנון והבניה, התשס"ו-1965 (להלן: "החוק").
3. ביום 27.6.19 קיימו דיון בע"ר. בסופו, וכפי שיפורט להלן, החליטה פה אחד לדחות את הערר.

הרקע לערר

4. ערר זה הוא בגלול סוף של ערר 24/18, שהחליטה הוועדה בו ניתנה ביום 12.9.2018. להלן יונאר הרקע המשותף לעררים, והשתלשלות העניינים מאז פתח ההחלטה בערר 24/18.
5. התכנית היא תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת, שמטרתה הקמת אזור תעסוקה בזוהר המערבי של היישוב תל מונד. התכנית חלה בטבח של כ-115 דונם ומציעה שינוי ייעוד של שטח חקלאי לתעסוקה, ובכלל זה לתעשייה חקלאית, מבנים ומסודות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
6. על פי תמ"א 35, שטח התכנית הוא במרקם שמור-משולב, באזור בעל גישות נופית וסביבתית גבוהה, במכלול נופי ובשטח לשימור משאבי מים. על פי תמ"א 4/2/34, שטח התכנית הוא בתחום רגישות א. על פי תמ"מ 21/3 שטח התכנית הוא בתחום אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. חלק משטח התכנית נמצא ברדיוס מגן של קידוח מי שתייה.

7. להלן השתלשלות העניינים בתכנית:

א. בתאריך 8.3.2010 החליטה מליאת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.

ב. בתאריך 27.7.2010 החליטה הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הוולנת"ע"), ברוב קולות:

- "שלא לאשר את התכנית לפי סעיף 9.1.5 בתמ"א 35, סעיף 7.1.2 בתמ"מ 21/3 וסעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק, מהנימוקים הבאים:
1. הוועדה לא שוכנעה בדבר הצורך בהרחבת המוצעת, בין השאר היות ולא נבחנו והוצגו בפניה חלופות מחוץ למכלול הנוף, כנדרש במסגרת סעיף 9.1 וסעיף 11 לתמ"א 35.
 2. לא הוצג דרי"ח מיצוי עתודות קרקע ליישוב תל מונד.
 3. התוכנית משנה ייעודו של שטח פתוח בעל ערכיות גבוהה הכלול בתחום תוכנית מחוזית [מרקמית] לשימור מרחב נחל הפולג.
 4. המוצעת המקומית תל מונד ויתרה בעבר על אזורי תעסוקה שהיו ברשותה לטובת ייעודים אחרים."

ד. בתאריך 26.7.2011 דנה הוולנת"ע שנית בתכנית, והחליטה כדלקמן:

לאור זאת, פונה הולנת"ע ללשכת התכנון לבחינת ישומה של חלופה מס' 3, וככל שתמצא ישימה, הולנת"ע מאשרת חלופה זו בהתאם לסעיף 7.1.2 לתמ"מ 21/3 ובהתאם לסעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק התו"ב בתנאי והיקף שטחה יתאם להיקף המוצע בתכנית זאת, מיקומה יהיה צמוד דופן ליישוב, מדרום לדרך מס' 553, ופריסת שימושי הקרקע תערך תוך התחשבות בדופן המגורים הנמצאת ממזרח לתכנית.

7. להלן השתלשלות העניינים בתכנית:

א. בתאריך 8.3.2010 החליטה מליאת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.

ב. בתאריך 27.7.2010 החליטה הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הוולנת"ע"), ברוב קולות:

- "שלא לאשר את התכנית לפי סעיף 9.1.5 בתמ"א 35, סעיף 7.1.2 בתמ"מ 21/3 וסעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק, מהנימוקים הבאים:
1. הוועדה לא שוכנעה בדבר הצורך בהרחבת המוצעת, בין השאר היות ולא נבחנו והוצגו בפניה חלופות מחוץ למכלול הנוף, כנדרש במסגרת סעיף 9.1 וסעיף 11 לתמ"א 35.
 2. לא הוצג דרי"ח מיצוי עתודות קרקע ליישוב תל מונד.
 3. התוכנית משנה ייעודו של שטח פתוח בעל ערכיות גבוהה הכלול בתחום תוכנית מחוזית [מרקמית] לשימור מרחב נחל הפולג.
 4. המוצעת המקומית תל מונד ויתרה בעבר על אזורי תעסוקה שהיו ברשותה לטובת ייעודים אחרים."

לאור זאת, פונה הולנת"ע ללשכת התכנון לבחינת ישומה של חלופה מס' 3, וככל שתמצא ישימה, הולנת"ע מאשרת חלופה זו בהתאם לסעיף 7.1.2 לתמ"מ 21/3 ובהתאם לסעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק התו"ב בתנאי והיקף שטחה יתאם להיקף המוצע בתכנית זאת, מיקומה יהיה צמוד דופן ליישוב, מדרום לדרך מס' 553, ופריסת שימושי הקרקע תערך תוך התחשבות בדופן המגורים הנמצאת ממזרח לתכנית.

למרות העלייה לערכאות גבוהות בתקופת הועדה במונה לא אושר אזור תעשייה בחלק הדרום מערבי של הבינוי הקיים

קומפילציה – תממ 3 / 50, תמא 35

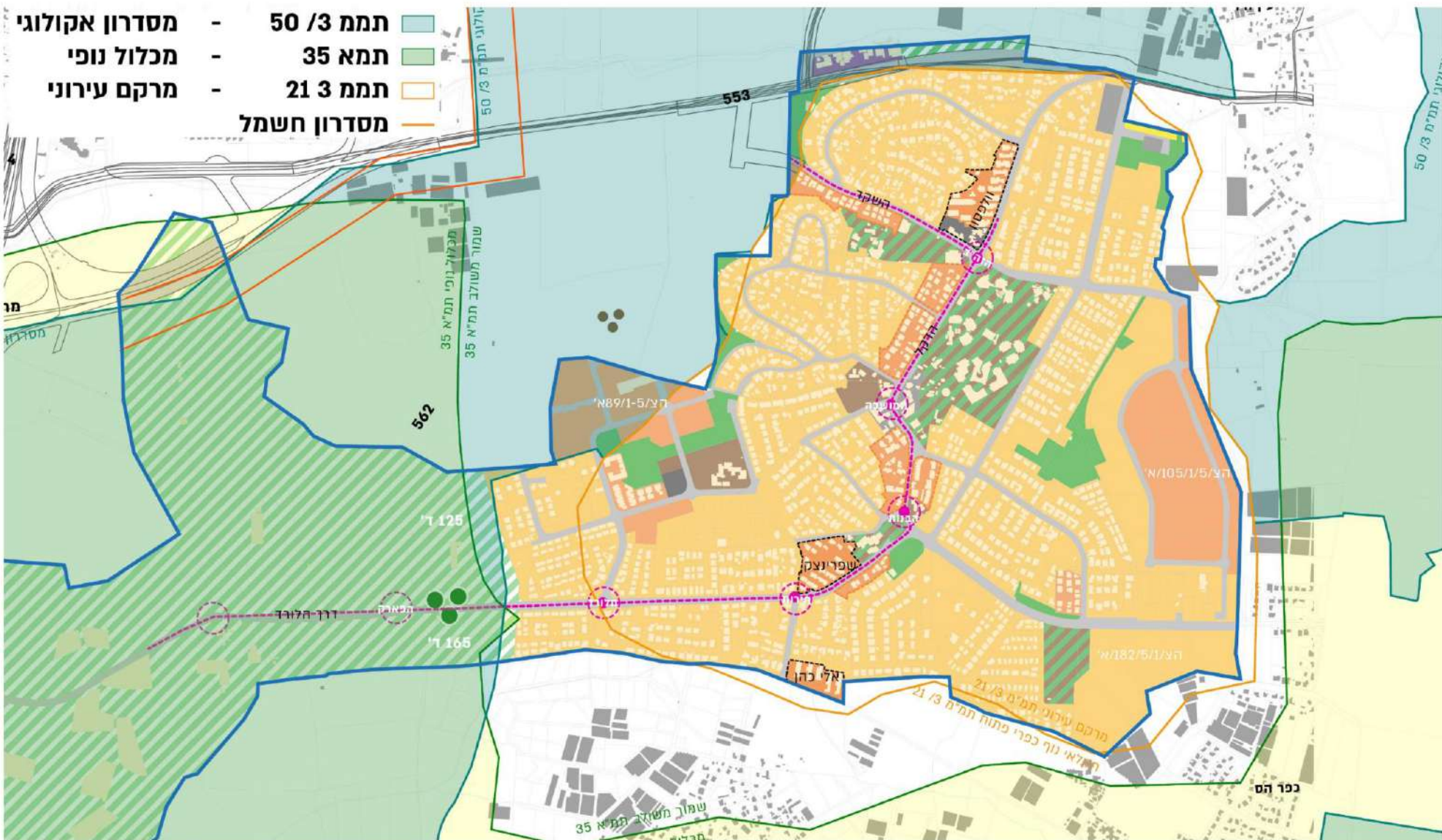


קומפילציה – תממ 3 / 50, תמא 35, 3 / 21

- מסדרון אקולוגי תממ 3 / 50
- מכלול נופי תמא 35
- מרקם עירוני תממ 3 / 21



קומפילציה – תמ"מ 3/50, תמ"מ 35/3, מסדרון חשמל



חלופה נבחרת - תשריט מוצע



שינוי גבולות נדרש על מנת לאפשר את התפתחות היישוב

גיבוש, בחינת והערכת החלופות נשענו בין היתר על

- פיתוח צמוד דופן (בצמוד לבינוי הקיים).

- כפיפות ועמידה בהוראות התכניות החלות במרחב (תמ"א, תמ"מ, מדיניות וכו')

- צפיפויות עדכניות

- הנחיות גורמי תכנון (לשכת התכנון המחוזית, משרד התחבורה, המשרד להגנת

הסביבה, רשות ניקוז וכו')

- תכלול כלל תובנות הצוות המקצועי שאמון על גיבוש, תכנון וקידום התכנית

- הערכה ובחינת המשמעויות הסביבתיות, בממשק עם השטחים הפתוחים

והבינויים

- פוטנציאל השירות והחיבור אל מערכות תנועה (ציבורי, פרטי, רכיבה, הליכה וכו')

תל מונד – תשריט יעודי קרקע מצב מאושר (קיים)

תשריט יעודי קרקע
ייעודי הקרקע במצב הקיים,
בתחומי תל מונד, מחלקים את
היישוב לאזורי מגורים, שטחי
ציבור, שטחים ירוקים וגינות
ואזורי תעסוקה ומסחר.



תכנית המתאר הכוללנית





שלד התכנית המתגבשת

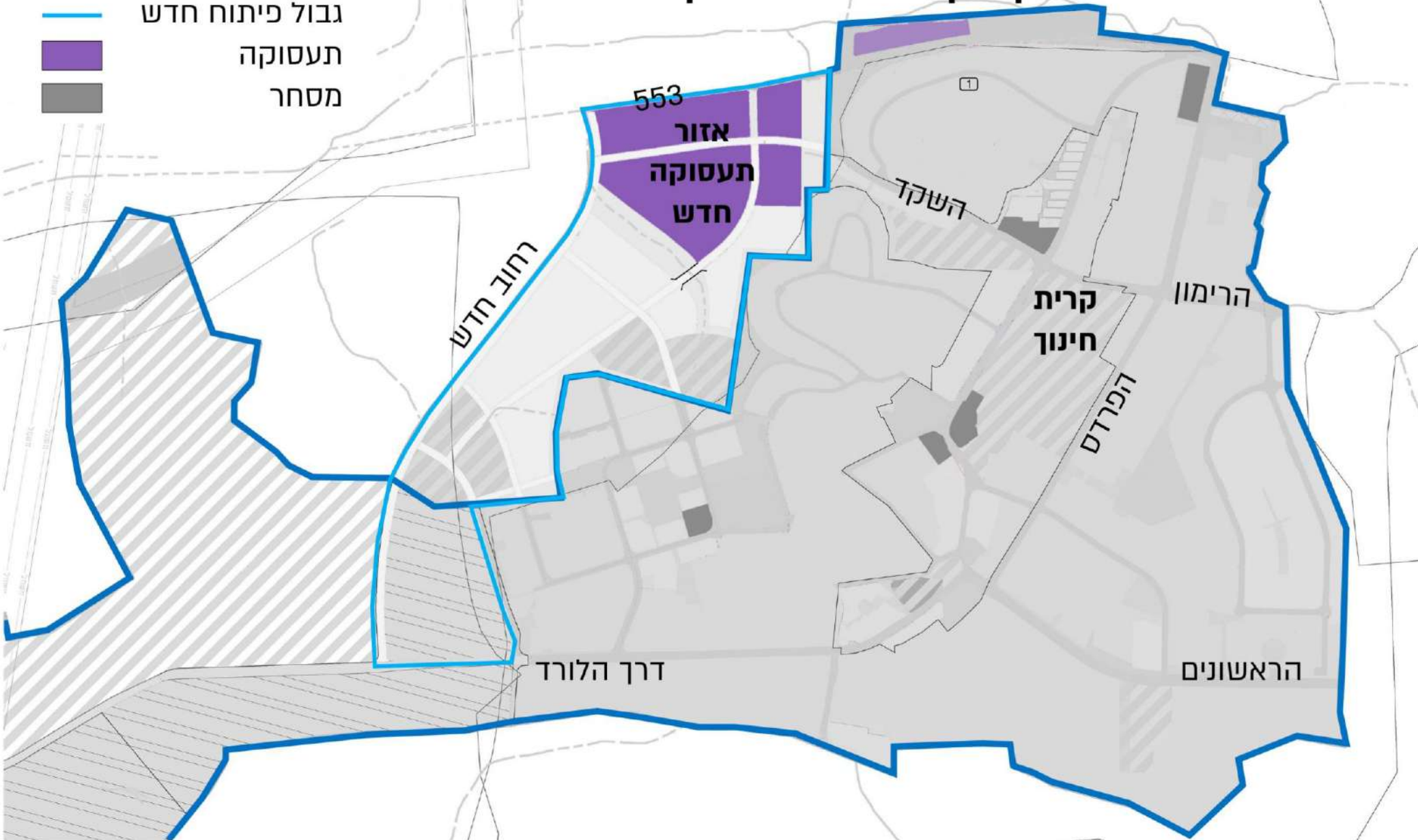
גבול תכנית המתאר הכוללנית

- גבול תכנית מתאר
- גבול פיתוח חדש








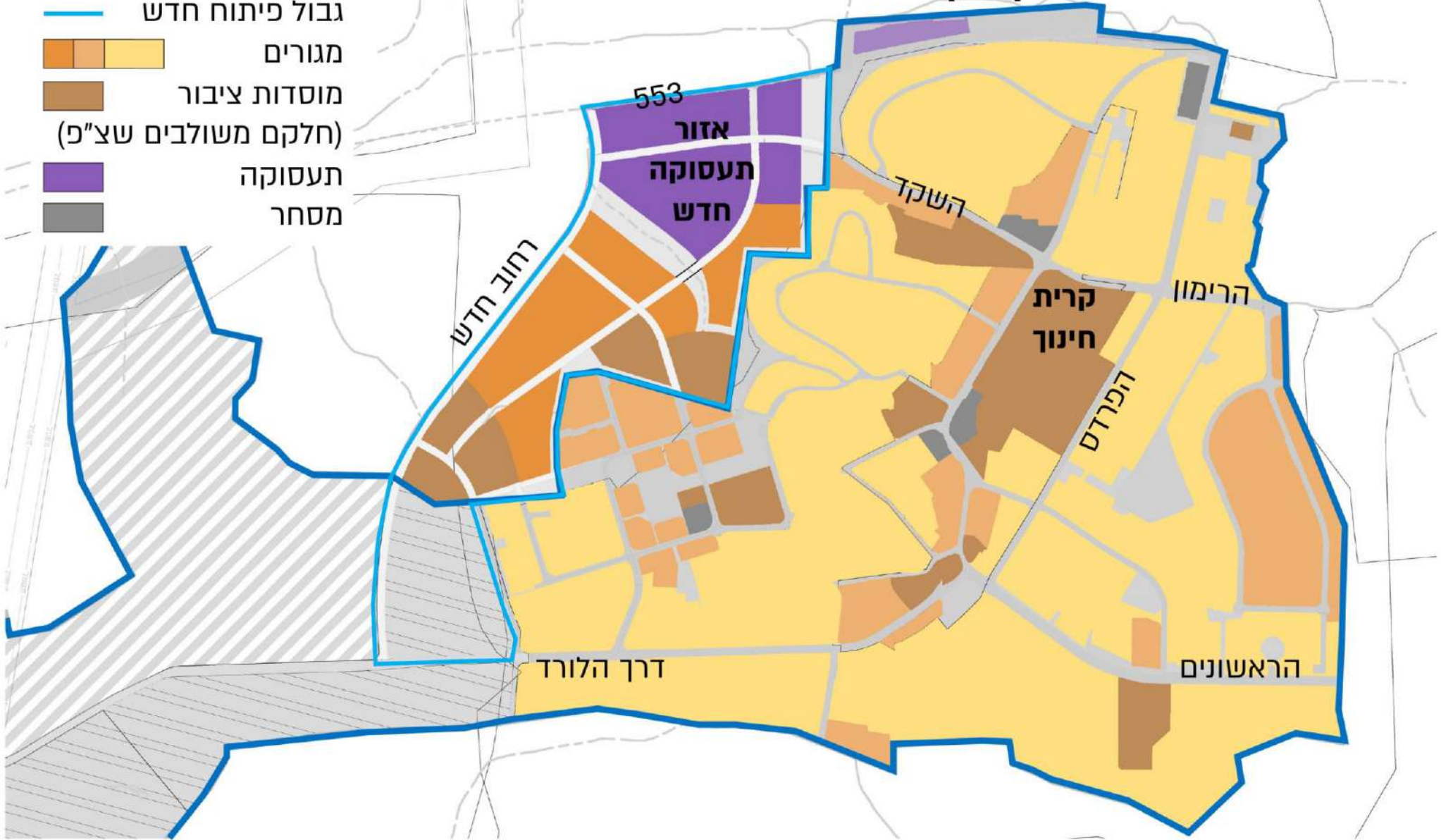
תשריט יעודי קרקע – תעסוקה ומסחר

-  גבול תכנית מתאר
-  גבול פיתוח חדש
-  תעסוקה
-  מסחר



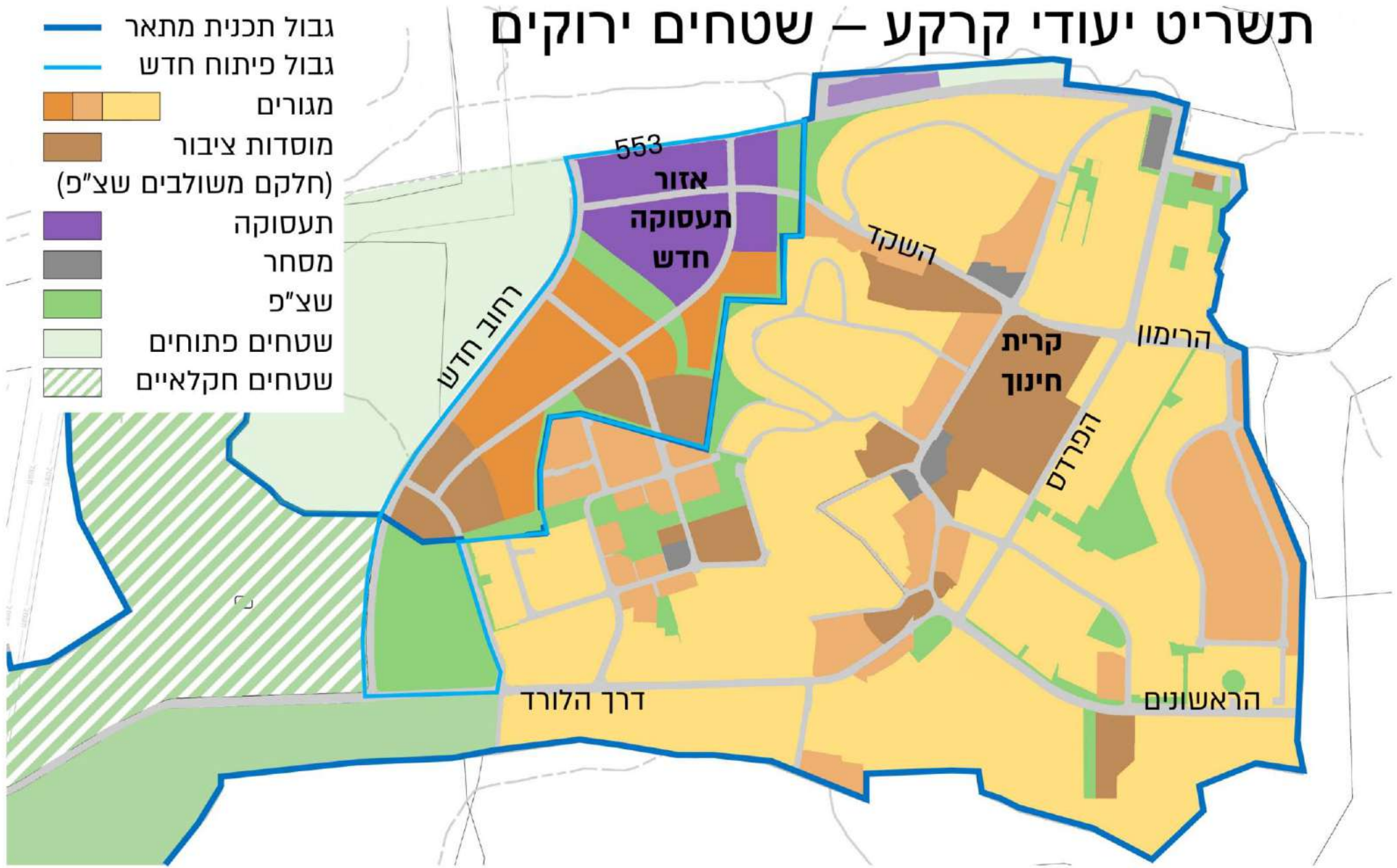
תשריט יעודי קרקע – מגורים ומוסדות ציבור

-  גבול תכנית מתאר
-  גבול פיתוח חדש
-  מגורים
-  מוסדות ציבור
(חלקם משולבים שצ"פ)
-  תעסוקה
-  מסחר



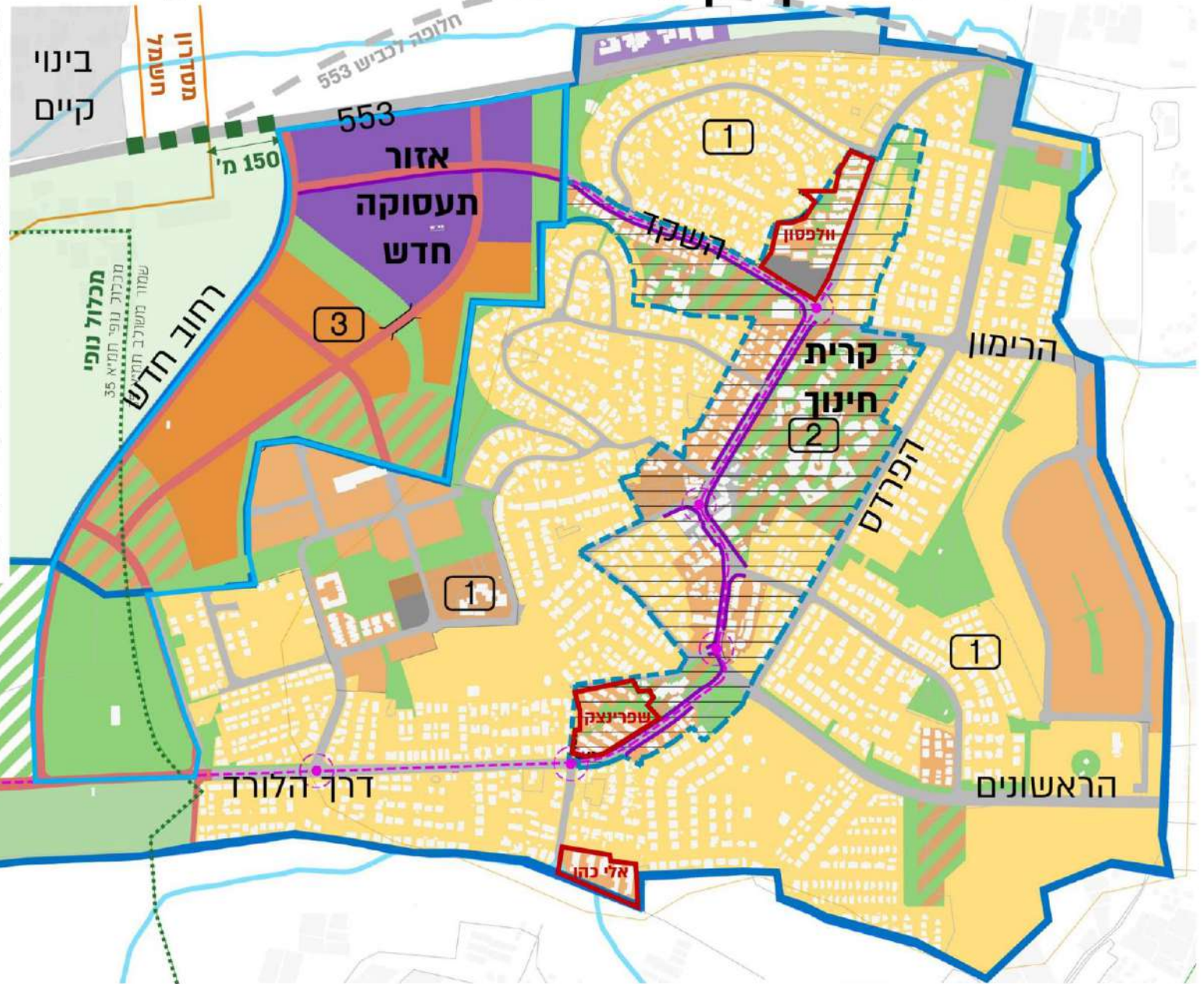
תשריט יעודי קרקע – שטחים ירוקים

-  גבול תכנית מתאר
-  גבול פיתוח חדש
-  מגורים
-  מוסדות ציבור (חלקם משולבים שצ"פ)
-  תעסוקה
-  מסחר
-  שצ"פ
-  שטחים פתוחים
-  שטחים חקלאיים



תשריט יעודי קרקע כללי – מצב מוצע

- גבול תכנית מתאר
- גבול פיתוח חדש
- מגורים
- מוסדות ציבור (במקווקו בשילוב שצ"פ)
- תעסוקה
- מסחר
- שצ"פ
- שטחים פתוחים
- שטחים חקלאיים
- דרך קיימת/מוצעת
- חזית מסחרית
- מתחמי התחדשות



צפיפות

ע"פ מדיניות התכנון, כפי שבאה לידי ביטוי גם במסגרת התכניות המחייבות (תמ"א 35, תמ"מ 21/3 ועוד) מחייבות כל פיתוח חדש להיות בצמידות דופן למרקם קיים מחד ומאידך להיות מתוכנן בצפיפות מינימאלית מוגדרת, הגבוהה בהרבה מזו של הישוב הקיים.

גובה מבנים

בהרחבת הישוב המוצעת אופי הבינוי כולל מבנים נמוכים של עד 4 קומות, הגובלים עם הבינוי הקיים. בשולי הישוב המערביים, במסגרת הפיתוח העתידי ובמרחק מן המרקם הקיים, כמו גם באזור התעסוקה החדש, מתחייב בינוי של עד 9 קומות בין היתר לעמידה בהנחיות התכנון

תשריט נספח עיצוב עירוני – מצב מוצע

עין ורד



- מגורים צמודי קרקע
- מגורים (לתעסוקה קיים) עד 4 קי
- מגורים 5-7 קי
- תעסוקה 8-9 קי
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים
- שטחים חקלאיים
- שטח ציבורי פתוח ומבני ומסודות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- גבול תכנית מתאר כוללת
- גבול הרחבה מערבית
- תמ"א 35 מכלול נופי
- תמ"א 3 ו 21 מרקם עירוני
- 1 מספר מתחם
- גבול מתחם
- מתחם התחדשות עירונית
- * מוקד מסחר לתעסוקה/תיירות
- * חזית מסחרית
- * שצ"פ עירוני (אינסטיטוט לאקסמטיבי)
- * מסדרון קו חשמל
- חלופת דרך עוקפת

תל מונד – היישוב במספרים | מצב קיים ומוצע

- גבול פיתוח מתאר
- גבול פיתוח חדש
- מגורים
- מוסדות ציבור (במקווקו שב"צפ)
- תעסוקה
- מסחר
- שצ"פ
- שטחים פתוחים
- שטחים חקלאיים
- דרך קיימת/מוצעת
- חזית מסחרית
- מתחמי התחדשות



* יח"ד = יחידות דיור

"...אם אין לך תכנית, אתה עלול

להפוך לחלק מתכנית של

אחרים..."

**"...If you don't have a plan, you become
part of somebody else's plan..."**

Terence Mckenna