

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/07/2022

לאשר את התוכנית

תכנית מתאר כוללנית 20/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

טורעאן

נספח יישום

2022



דני לזר אדריכלים





שלביות והתניות	המלצות והנחיות למימוש המטרות	מאפייני המקום ועקרונות התכנון	נושא / אזור בישוב	
	<p><u>תכנית פיתוח ותנועה:</u> תוכן תכנית פיתוח לשיקום המרחב הציבורי, רחובות, ככרות וסמטאות, שתקבע הנחיות בתחומים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אופי טיפול בחתך הרחוב (בדיקת אפשרות לריצוף המסעות), במדרכות, בריהוט הרחוב, בתאורה, באופן שילוב צמחיה, שילוט וכד'. 2. הנחיות למיתון תנועה והסדרי תנועה (בדיקת אפשרות לתנועה חד סטרית). 3. בחינת האפשרות של שילובי בנייני ציבור כחלק רציף מהמרחב הציבורי והדגשתם כנקודות ציון. 4. הגדרת גבולות מרחב השוטטות בגרעין ההיסטורי באופן ברור להולכי רגל ולתנועת כלי רכב. <p><u>תכנית שימור והתחדשות המרקם ההיסטורי:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכנת תיק תיעוד מרקמי לאזור הגרעין ההיסטורי לפי הגבולות המסומנים בתשריט. 	<p>גרעין הכפר בעל ערכים היסטוריים, אורבניים, אדריכליים, חברתיים, חינוכיים ואסתטיים.</p> <p>בתכנית המתאר מוצע לחזק את הגרעין ההיסטורי כמוקד מסחרי, עסקי, תיירותי ייחודי, משולב במגורים. על מנת לממש יעדים אלו נקבעו עקרונות תכנוניים בכמה מישורים:</p> <p>המרקם הבנוי, המרחב הציבורי ומערך התנועה. הרצף וכמות המבנים ההיסטוריים במתחם הגרעין יוצרים מרקם ייחודי שיהווה מוקד משיכה תיירותי בשילוב המסחר במקום.</p>	<p>גרעין הישוב</p>	<p>1</p>





2. הכנת כרטסת של בנינים לשימור תוך עדכון רשימת השימור הראשונית המצורפת לנספח השימור של תכנית זו.

3. תוכן תכנית שימור שתכלול הנחיות לשימור מבנים. יושם דגש על שימוש בחומרי בניה מסורתיים. תכנית השימור תכלול שמירה על חומות אבן המקיפות מגרשים/חצרות ככל שקיימות וימצאו לראויות לשימור.

4. גיבוש מדיניות להנחיות לתכנון בניה חדשה במגרשים ריקים, תוספות בניה או הריסה ובניה כשהקיים לא ראוי לשימור, תוך התייחסות להתאמה לבניה הקיימת.

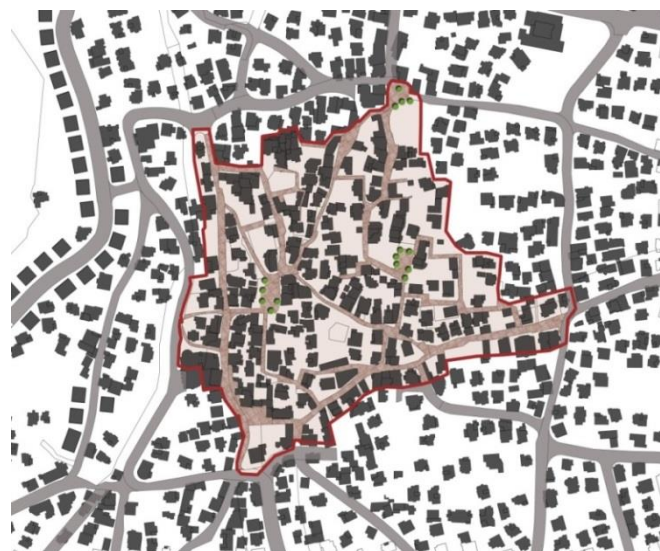
מדיניות המועצה:

1. עידוד הקמת בתי עסק, מסעדות ובתי קפה לפיתוח המקום כאזור תירותי על ידי הטבות ארנונה וזירוז הליכי רישוי עסקים.

2. תמריצים לשיפוץ חזיתות בתי עסק ומגורים במתחם.

3. השקעה במרחב הציבורי ופיתוח הסמטאות והכרות כאזורי שוטטות.

4. חיפוש מקורות מימון עבור התחדשות המתחם במשרדי הממשלה השונים.



המרקם הבנוי – בתכנית מוגדרים הנחיות לשימור מאפייני הרקמה ההיסטורית של גרעין הכפר והוראות לטיפול באתרים, מבנים וחצרות המיועדים לשימור. בנספח השימור מצויינים המבנים המוצעים לשימור, בהם יעשה שימוש בחומרי בניה מתאימים המשתלבים בחומרי הבניה המסורתיים, תוך הדגשת המבנה ההיסטורי והתייחסות לגדרות ולחומות המקיפות אותו. גגות המבנים במתחם יהיו שטוחים ללא גגות רעפים.





	<p>5. מתן פתרון לנושא חניה מרוכזת קרוב ככל הניתן לגרעין.</p> <p><u>פעילות מוניציפאלית:</u></p> <p>מומלץ להקים מנהלת למתחם התיירותי אשר תאגד את הפעילויות במקום ותעודד שיתוף פעולה בין בעלי העסקים לבין המועצה. המנהלת תדאג לתפעול שוטף, אחזקה ולבטחון.</p>	<p><u>המרחב הציבורי</u> – בתכנית מוצע פיתוח וחינוך הסמטאות כמתחם שוטטות, בילוי, פנאי ותיירות. מרחב ציבורי מתפקד ותוסס מורכב ממגוון חללים פתוחים כגון: רחובות, ככרות, סמטאות, שווקים ועוד. המתחם יפותח בדגש על מרחב שוטטות תוך מתן עדיפות להלכי רגל.</p> <p><u>שימור</u> - מתחם גרעין הכפר מסומן בנספח השימור של תכנית זו, בדגש על: מרקם בנוי, אופי וחומריות של מבנים, סמטאות וחצרות. מאפיינים אדריכליים אלו הם בעלי ערכיות היסטורית, תרבותית ואדריכלית. התכנית קובעת רשימת שימור ראשונית בנספח השימור.</p>		
	<p><u>תכנית בנין עיר:</u></p> <p>1. תוכן תכנית מפורטת לאזור צפון מערב הישוב, לאורך כביש הטבעת המוצע ממזרח ליער טורעאן (תכנית ג/12955). תאפשר את הרחבת אזור המגורים הקיים ותבטיח את השלמת כביש הטבעת.</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת לאזור מבני הציבור והשטחים הפתוחים אשר תכלול קרית</p>	<p>מתחם זה כולל את שכונות המגורים ביישוב אשר אינן מיועדות לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר, ואזור חדש למגורים בצפון מערב היישוב, לאורך כביש הטבעת החיצונית.</p> <p>בתכנית המתאר מוגדר "משולש" הרחובות המסחריים. רחוב אבן סינא, רחוב בעל חשיבות רבה, המקשר את הכניסה המזרחית אל לב הישוב ואל הגרעין ההיסטורי.</p>	<p>2</p> <p>התחדשות שכונות ותיקות</p>	





	<p>חינוך ושירותים אזרחיים נוספים, בצמוד לאזור מבני הציבור הקיימים לאורך אבן סינא. התכנית תעשה בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית המתאר ולתדריך הארצי ותתן מענה לצרכי הציבור של הישוב בהתחשב בפיתוח השכונות החדשות.</p> <p style="text-align: center;"><u>תכנית עיצוב ותנועה:</u></p> <p>1. תוכן תכנית אשר תסדיר את מגמת תכנית המתאר לאפשר תנועה העוקפת את הגרעין ההיסטורי ע"י שימוש בדרכים חלופיות – כביש הטבעת הפנימי (על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו).</p> <p>2. התכנית תתן הנחיות לקישור השכונות הותיקות אל השכונות החדשות ולאזור התעסוקה על ידי פיתוח הרחובות הראשיים תוך עידוד מרחבי הליכה ורכיבה על אופניים.</p>	<p>הרחוב השני, אסלאם, מקשר בין הכניסה הראשית של הישוב מכביש 77 אל הגרעין ההיסטורי.</p> <p>הרחוב השלישי הינו שדרת כביש הטבעת בשכונה הדרומית המתוכננת. (יפורט בפרק שכונות חדשות).</p> <p>בתכנית המתאר מוצע לחזק את הרחובות הראשיים על ידי יצירת חזית מסחרית רציפה, הוספת שבילי אופניים, שימת דגש על המרחב הציבורי ויצירת נגישות טובה יותר למרחבים הציבוריים הקיימים ולשטחים הפתוחים הסובבים את הישוב.</p> <p>ריכוז מבני הציבור לאורך רחוב אבן סינא כולל את בניין המועצה, הספרייה העירונית, מתנ"ס, מבני חינוך ואולם ספורט. תכנית המתאר מציעה לבחון יצירת רחבה ציבורית הפונה אל הרחוב הראשי במבנים בהם אין חובה בטיחותית (כגון מתנס או ספרייה עירונית), ובכך ליצור אזור מפגש בקנה מידה ישובי.</p> <p>בתכנית מוצעת תוספת שטחים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אשר יחד עם פיתוח שטחי ציבור בשכונות החדשות אמורים לתת מענה להתפתחות הישוב. יש לבחון אפשרות בניה נוספת על הקרקע ע"י תוספת בנינים, תוספת קומות, תוספת זכויות בניה או יצירת מבנים רב תכלתיים.</p>		
--	--	---	--	--





	<p>מסמך מדיניות:</p> <p>תוכן תכנית מדיניות לרצף הרחובות המסחריים, שתקבע את אופי ותמהיל העסקים הרצוי ואת ההסדרי התנועה והחניה ברחובות. יש לשים דגש בתכנון הרחוב על פיתוח דופן מסחרית, פיתוח מדרכות, ריהוט רחוב וכד'.</p>			
<p>פיתוח שכונות מגורים חדשות יבוצע במקביל לפיתוח מפרידן בכניסה המזרחית לישוב על מנת להתמודד עם עומסי התנועה הצפויים.</p>	<p>תכנית עיצוב ותנועה:</p> <p>1. תוכן תכנית אשר תסדיר את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל, לאורך כביש הטבעת בשכונות הצפוניות ואף בשכונות החדשות הדרומיות, תוך שימת דגש על רציפות מדרכות, הצללה, נטיעות והוספת שבילי אופניים אם ניתן.</p> <p>2. התכנית תתן הנחיות לקישור השכונות החדשות אל השכונות הותיקות ולאזור התעסוקה במזרח הישוב על ידי פיתוח הרחובות הראשיים תוך עידוד מרחבי הליכה ורכיבה על אופניים.</p> <p>תוכנית בניין עיר:</p> <p>תוכן תכנית מפורטת לכל המתחם של השכונות החדשות מדרום (קיימת תכנית בהכנה). הוראות בדבר הכנת תכנית מפורטת מצויינות בתקנון תכנית המתאר.</p>	<p>מתחם השכונות הצפוניות הינו מתחם של שכונות מגורים חדשות המתחברות באופן המשכי לתוואי הכבישים ביישוב הקיים. מתחם זה אינו מיועד לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר.</p> <p>תכנית המתאר קושרת את השכונות הצפוניות אל היישוב הקיים על ידי פיתוח ציר תנועה היקפי ראשי (כביש הטבעת) החוצה את השכונה הצפונית ומציעה מערך של שדרות וצירים אשר מגבירים את הנגישות אל הגרעין ההיסטורי.</p>	<p>פיתוח שכונות מגורים חדשות</p>	<p>3</p>





בתכנית המתאר מוצע אזור חדש לפיתוח מגורים מדרום בצמידות דופן לישוב הקיים. הפיתוח בשטח זה יעשה על ידי בניוי פתוח קצה על מנת לאפשר התרחבות דרומה לאורך השנים וקישוריות לשטחים החלקאיים הסובבים. לאורך הציר הראשי (כביש הטבעת) בשכונה החדשה תכנית המתאר נותנת עדיפות למסחר בקומת הקרקע ומעודדת מרחב ציבורי חי ושוקק.





		<p>כמו כן, תכנית המתאר מציעה להוסיף שטח לספורט ונופש במערב הישוב הכולל איצטדיון כדורגל וקאנטרי קלאב לרווחת תושבי הישוב.</p>		
<p>פיתוח אזור התעסוקה יעשה במקביל להוספת המפרידן בכניסה המזרחית לישוב על מנת למזער כניסת כלי רכב כבדים לשכונות המגורים.</p>	<p><u>תכנית בניין עיר:</u></p> <p>1. תוכן תכנית מפורטת עבור אזור התעסוקה בחלק המזרחי של הישוב (קיימת תכנית בהכנה). הוראות נוספות בדבר תכנית מפורטת לאזור התעסוקה מצויינות בתקנון תכנית המתאר וכוללות תמהיל שימושים והוראות סביבתיות למניעת מטרדים כולל הנחיות לשימושים הנמצאים תחת תחום ההשפעה של מצחבת גולני.</p> <p><u>מדיניות המועצה:</u></p> <p>1. הקפדה על עמידה בתקנות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה במתחם, בדגש על אכיפה ופיקוח, כולל בדיקות הזיהום אחת ל-3 חודשים ונקיטת צעדים בהתאם.</p>	<p>פיתוח מתחם תעסוקה לישוב יהווה עוגן כלכלי ותעסוקתי למועצה. תכנית המתאר מציעה שימושים של תעסוקה, מסחר תעשייה, מלאכה ואחסנה באזור המזרחי של הישוב הקיים סביב ציר הכניסה המזרחי, בנגישות טובה ל לתושבי היישוב, תושבי האזור וכן לתנועה חולפת וזאת על מנת לאפשר מנוף כלכלי ליישוב. בצומת הכניסה מומלץ לבנות מוקד פעילות הנהנה מסמיכות למחלף גולני ומגישה תחבורתית נוחה מכביש 77.</p> <p>כמו כן, התכנית מוסיפה מפרידן בכניסה המזרחית של הישוב, על מנת לאפשר גישה ישירה גם לפניות שמאליות. סביב מוקד זה מומלץ לתכנן בניה לתעסוקה אשר תקנה בולטות ונראות לאזור, תוך דגש על משרדים ומסחר המייצג את ייחודיות היישוב כגון: מסעדות, מאפיות, מוצרי זית וכן הלאה.</p>	<p>פיתוח אזור תעסוקה</p>	<p>4</p>





	<p>2. עידוד העברת בתי עסק ומלאכה מזהמים מתוך הישוב הקיים אל אזור התעשייה ע"י מתן תמריצים, והטלת קנסות על בתי עסק מזהמים באזורי המגורים.</p> <p>3. קידום תחבורה ציבורית נוחה ויעילה בין אזור התעסוקה לבין היישוב.</p>			
<p>יש לתת עדיפות לפיתוח התנועתיות על מנת לאפשר פיתוח של שכונות המגורים החדשות ואזור התעסוקה ולמנוע עומסי תנועה עתידיים.</p>	<p><u>תכנית בניין עיר:</u></p> <p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת למתחם התעסוקה או לשכונת המגורים הדרומית יתוכנן מפרידן בכניסה המזרחית לישוב וחניון לרכב כבד. המפרידן יאפשר גם חצית הולכי רגל מעל כביש 77 (קיימת תכנית בהכנה). יש לקדם תכנון לביצוע והשגת האישורים והתקציבים לכך.</p> <p><u>תכנית עיצוב:</u></p> <p>תוכן תכנית עיצוב לכניסות הפרזנטטיביות ליישוב ויקבע שימוש באלמנטים נופיים, עיצוביים ושילוט מתאימים. בתכנית יבחנו חתכי הכבישים המוצעים בתכנית המתאר הכוללים הרחבות של הכבישים הקיימים ויתוכננו רצועות עצים לאורך כבישי הכניסה.</p>	<p>בתכנית המתאר מוצע ציר טבעת העובר בכל חלקי הישוב הקיימים והמוצעים, ומתחבר אל שתי הכניסות הקיימות של הישוב. כביש טבעת זה מאפשר התחברות לשכונות הצפוניות ולאזור התעסוקה באופן היקפי ובכך יפחית את עומסי התנועה העוברת דרך גרעין הישוב.</p> <p>כמו כן, חניון לכלי רכב כבד מוצע לאורך כביש הכניסה המזרחית אשר תמזער את כניסתם אל תוך הישוב. בנוסף, מוצע לפתח מפרידן בצומת הכניסה המזרחית של הישוב, אשר יאפשר גם פניות שמאלה בצומת.</p> <p>במתחם גרעין הישוב מוצע אזור למיתון תנועה ופיתוח מרחב ציבורי אשר נותן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים (פירוס נוסף בסעיף 1).</p>	<p>מערך תנועה וכניסות ליישוב</p>	<p>5</p>





	<p>מדיניות המועצה:</p> <p>1. עידוד שימוש בתחבורה ציבורית, על ידי תכנון מערך האוטובוסים על פי הנספח המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. עידוד רכיבה על אופניים והליכה ברגל על ידי קידום סלילת שבילים מוצלים.</p> <p>3. פיתוח כביש הטבעת כמרחב ציבורי נעים להליכה על ידי הוספת הצללות, נטיעות ומקומות ישיבה לאורכו.</p>			
	<p>תכנית בניין עיר:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים, פסולת וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרה לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כדוגמת נטיעת שורות עצים צפופי עלווה בין המחצבה לשאר השימושים.</p>	<p>בתכנית המתאר קיימת התייחסות למפגעים הקיימים בישוב לרבות זיהום אוויר ורעש מהמחצבה, מכביש 77 וממבני משק חקלאי, וכן מפגעי פסולת ביתית ותעשייתית, ומציעה הנחיות לתכנון מפורט לצורך שיפור איכות החיים ביישוב.</p> <p>פיתוח אזור מלאכה ותעשייה בתחום השפעת המחצבה מנצל את השטחים בצורה המיטבית ומציע מרחב מרוכז להוצאת העסקים המזהמים מתוך הישוב הקיים.</p>	<p>איכות סביבה</p>	<p>6</p>





	<p>מדיניות המועצה:</p> <p>1. הקפדה על עמידה בתקנות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה במתחם התעשייה והמלאכה, בדגש על אכיפה ופיקוח.</p> <p>2. עידוד העברת בתי עסק ומלאכה מזהמים מתוך הישוב הקיים אל אזור התעשייה.</p> <p>3. ריכוז מבני משק חקלאיים במזרח הישוב במרחב חקלאי יעודי והרחקתם משכונות המגורים.</p>			
	<p>תכנית פיתוח:</p> <p>תוכן תכנית פיתוח לציר נחל טורעאן אשר תכלול שילוב שביל הולכי רגל ופיתוח אקסטנסיבי של שטחי השצ"פ.</p> <p>פיתוח הרחובות בתחום הישוב הקיים, בהם נחל טורעאן עובר במובלים תת קרקעיים יכול אלמנטי פיתוח אשר ידגישו את היות הרחוב ציר נחל וציר דרך היסטורית אשר יכללו נטיעות וריצוף ייחודי.</p>	<p>מערך השטחים הפתוחים בתוך הישוב וכן באלו הסובבים אותו מהווים חלק מהשלד היישובי ובעלי חשיבות עליונה לשיפור איכות החיים בו. התכנית משמרת את הנוף החקלאי ואת הנצפות של שטחים אלו מהישוב וכן מסביבתו.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו בישוב במסגרת כל מתחם בנפרד אך עם ראייה כלל ישובית לקישוריות ביניהם ואל השטחים הפתוחים מסביב למרקם הבנוי.</p> <p>בתכנית המתאר מוצע לשמר את השטחים החקלאיים מזרוע ליישוב הקיים ומאפשרת גישה נוחה אליהם מתוך השכונות החדשות על ידי קשירת מערכת הכבישים המוצעת אל דרכי העפר הקיימות.</p>	<p>שטחים ירוקים וצירים נופיים</p>	<p>7</p>





	<p><u>מדיניות המועצה:</u></p> <p>פיתוח שבילים מקשרים מהיישוב אל השטחים הפתוחים הסובבים תוך עידוד התושבים והבאים מבחוץ לבקר באתרי הטבע והנוף ונקודות התצפית.</p>	<p>בתכנית המתאר מוצע לשמר גם את השטחים הפתוחים מדרום לכביש 77 ומצפון לישוב הקיים, תוך פיתוח ציר הליכה אל שמורת יערות הקשת ושמירה על הציר המוביל לפסגות רכס טורעאן, שימור אופי הטראסות החקלאיות בדגש על טיפוח מטעי הזיתים הקיימים.</p> <p>ציר נחל טורעאן יפותח באופן שיאפשר הליכה לאורכו ויקושר בקצותיו אל השביל המוביל אל עין טורעאן ואל רכס טורעאן. ציר הנחל ההיסטורי העובר בישוב הקיים מהווה ציר תיירותי הנקשר גם למתחם הגרעין ההיסטורי ומהווה הזדמנות ליצירת מערך מסלולים תיירותיים בתוך הישוב ואל מחוצה לו.</p>		
	<p><u>מדיניות עירונית:</u></p> <p>1. מדיניות עירונית לעידוד הקמת בתי עסק, מסעדות, בתי קפה לפיתוח אזור הגרעין כאזור תיירותי על ידי הטבות ארנונה וזירוז הליכי רישוי עסקים.</p> <p>2. תמריצים לשיפוץ חזיתות בתי עסק ומגורים במתחם הגרעין, השקעה במרחב הציבורי ופיתוח הסמטאות והכרות כאזורי שוטטות.</p> <p>3. מתן פתרון לנושא החניה בסמיכות למתחם הגרעין.</p>	<p>הגרעין ההיסטורי יחד עם אתרי טבע ונוף בסביבת היישוב וביניהם - רכס טורעאן יער טורעאן ומעיין טורעאן, גן לאומי שדה עמודים, דרך הבשורה ועוד, מהווים מוקדים תיירותיים בעלי פוטנציאל למשיכת קהל לביקור בישוב.</p> <p>הפוטנציאל התיירותי אטרקטיבי מספיק למשיכת חלק מהתנועה העוברת לאורך כביש 77 לקבלת שירותי מסחר, מסעדות, שהייה וביקור במכלול האתרים של היישוב.</p> <p>תכנית המתאר מדגישה את הפוטנציאל על ידי פיתוח המוקדים ושימורם כפי שמתואר בסעיף 1 (גרעין הישוב) ובסעיף 7 (שטחים ירוקים וצירים נופיים).</p>	<p>תיירות</p>	<p>8</p>



	<p>4. הוספת שילוט מתאים בכניסות היישוב והכוונה ברורה לאתרי הפעילות בתוך היישוב ובסביבתו.</p> <p>5. שימור צירי הליכה נופיים ופיתוחם לשיפור הנוחיות למטיילים – הוספת נקודות עצירה ותצפיות עם הצללות וברזיות.</p> <p><u>תכנית בניין עיר:</u></p> <p>תוכן תכנית מפורטת לאזור תיירות במערב הישוב, להקמת כפר נופש. המתחם יקושר במסלולי הליכה אל מוקדי תיירות נוספים ואל ציר הטבע והנוף בסביבת הישוב.</p>	<p>בנוסף, מוצע פיתוח תיירותי באזור מערב הישוב, לצורך כפר נופש. התנעת פיתוח תיירותי במוקדים האחרים ימשוך קהל רחב יותר של מבקרים וייצר ביקושים לאחסון תיירותי המשלב פעילות של פנאי ונופש.</p>		
	<p><u>תכנית בניין עיר:</u></p> <p>תוכן תכנית מפורטת להעתקת קו החשמל במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח השכונות הדרומיות (או כתכנית נפרדת). התכנית תתואם מול חברת החשמל. מיקום קווי החשמל ועמודי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל בתחום מסדרון התשתיות אשר רוחבו לא יעלה על 60 מ'.</p>	<p>מוצע העתקת קו מתח עליון העובר בתוך הישוב לרצועה העוברת מדרום לכביש 77.</p>	<p>תשתיות</p>	<p>9</p>

