

2126890-33

מתאר - תכנון אורבני ויעוץ כלכלי

רח' אלברס שוויצר 66, חיפה 34995
טל. 04-8255349 · פקס. 04-8294071 · דוא"ל: amnonf@tx.technion.ac.il

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
06-11-2014
נתקבל
ועדת עילית

**תכנית מתאר חצור הגלילית
נספח פרוגרמתי**

לפי הוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2/9

נובמבר 2008

נספח זה נערך בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2/9 הדורשות הכנת נספח פרוגרמתי לתכניות מקומיות להרחבה ניכרת של תחום היישוב. נספח זה כולל התייחסות למאפייני האוכלוסייה והמגורים ביישוב כיום ובמצב המתוכנן (שנת 2020), לשירותי הציבור הקיימים והנדרשים ביישוב, וכן לשטחים הכלכליים בו.

הודעה על אישור תכנית מס' 2899/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה תש"ל 1965
אישור תכנית מס' 2899/1
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 2.11.14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון: אורי איזן - י"ר הועדה המחוזית

מהממוצע. נוסף על אלו ישנן שכונות חדשות בהן אוכלוסייה צעירה יחסית, כמו שכונת הבוסתן למשפחות עם ילדים וכן מתוכננות שכונות מגורים נוספות בצפיפות נמוכה על מנת להביא למשיכה של צעירים אל היישוב ובלימת עזיבה של משקי בית צעירים את היישוב. באומדן האוכלוסייה של היישוב שוקללו אלה על מנת לאמוד את קיבולת האוכלוסייה לשטח התוכנית.

קיבולת האוכלוסייה על פי היצע הדיור המאושר סטטוטורית נאמד בכ-16,100 נפש. התוכנית כוללת הקמת שכונה חדשה בתחום השיפוט באזור הדרום מזרחי של היישוב (מבנן יב1) על שטח שכיום ייעודו הוא שטח חקלאי בקיבולת של 390 יח"ד. בנוסף התוכנית מציעה את הרחבת שטח השיפוט תוך סיפוח שטחים מהמועצה האזורית מבואות חרמון ובהם קיבולת נוספת של 740 יח"ד. סה"כ מוצע להוסיף לשטחים המאושרים היצע דיור כולל של 1,130 יח"ד אשר מגדיל את קיבולת האוכלוסייה בכ-3,735 נפש בנוסף לקיבולת בהיצע המגורים המאושר סטטוטורית, כאשר הקיבולת הסופית של האוכלוסייה עומדת על כ-20,000 נפש.

הצפיפות בשטחי ההרחבה המוצעת עומדת בממוצע על 2.3 יח"ד לדונם נטו (ראו לוח 1). צפיפות זו נמוכה מצפיפות המינימום אשר נקבעה בהוראות תמ"א 35 לדגם היישוב (דגם 3) בנפת צפת במרקם השמור משולב אליו משתייכת חצור הגלילית ואשר עומדת על 4.0 יח"ד דיור לדונם נטו. יחד עם זאת היישוב אשר אינו אטרקטיבי כיום רואה בשטחים אלה פוטנציאל לשינוי מגמה אשר תביא למשיכה של אוכלוסייה צעירה מהאזור אשר מבקשת דיור בצפיפויות נמוכות ואטרקטיביות. הוראות תמ"א 35 בסעיף 12.2.2 מאפשרות למוסד תכנון להפקיד תוכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המיועדת שטח למגורים (נטו) החורגת מהצפיפות המותרת אם התקיים אחד ממספר תנאים שהתוכנית מפרטת. ביניהם בסעיף קטן 2א' מוגדר כי ניתן לאשר זאת כאשר הדירוג הסוציו-אקונומי של היישוב נמוך מהחציון. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדרגת את חצור הגלילית בדרגה 4 מתוך 10 הדרגות של הרמה הסוציו-כלכלית ולכן היא עומדת בתנאי זה. כאמור, החשיבות של הפעלת הסמכות במקרה זה היא יצירת היצע מגורים אטרקטיבי לאוכלוסייה צעירה וחזקה יחסית על מנת לשפר את מצבה של חצור הגלילית להעלות את רמתה.

בשכונות הוותיקות של חצור הוכנו בשנים האחרונות שתי תוכניות נרחבות לציפוף והגדלת מצאי הדיור ושיפורו. תוכניות אלו אשר הוכנו ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל מציעות תוספת של כ-350 יח"ד למרקם הוותיק, אך בייחוד מטפלות בשיפור איכות הדיור והגדלת שטח הדירות הקיימות. יחד עם זאת מימוש הזכויות נתקל בקשיים רבים בגלל הצורך בהסכמה של הדיירים והמשתמשים בכל מיזם מוצע.

3. תוספת שטח לפיתוח

השטח המיועד לפיתוח יישובי כמסומן בתוכנית המחוזית תמ"מ 2/9 כולל את כל השטחים המאושרים שבתחום השיפוט המקומי. מאחר ושטחי היישובים בתוכנית המחוזית, לא הותאמו לקליטת קיבולת האוכלוסייה מעבר לשנת 2010, כוללת התוכנית המחוזית מנגנון המאפשר את הרחבת היישובים מעבר לשטחים המיועדים בתוכנית. לצורך זה התוכנית נותנת גמישות מרבית לדרג המקומי בקביעת כיוון הפיתוח הרצוי במרחב, תוך עמידה בכללים של צפיפות מינימאלית, צמידות דופן ותאימות לתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח של התוכנית המחוזית. בהתאם לכך

על פי הוראות תמ"מ 2/9 ניתנה לוועדה המחוזית הסמכות להרחיב את השטח המיועד ליישוב מעבר לפוליגון המסומן בתוכנית המחוזית ב-30%.

השטחים החדשים שמעבר לשטחי השיפוט של חצור הגלילית ואשר מוצעים בתוכנית החדשה לסיפוח (משתייכים כיום לשטח השיפוט של המועצה האזורית מבואות חרמון) על מנת לאפשר פיתוח של שכונות מגורים (מבניים י 1-2 ו-יא) עד לקיבולת של כ-20,000 נפש וכן השטח המיועד למיזם מסחר ומלונאות באזור שממזרח לאזור המלאכה ועד לכביש 90 (מבני יג), משתרעים על שטח כולל של 1,590 דונם. אישורם לשימושים המוצעים יגדיל את השטח היישובי של חצור ב-29.7% היקף שהוא בסמכות האישור של הוועדה המחוזית.

יש להביא בחשבון כי מתחם יב הכלול אף הוא בשטחי ההרחבה ומשתרע על שטח של 234 דונם איננו מתוכנן לספק את צורכי היישוב. זהו מיזם תעסוקה גדול אשר תוכנן כמיזם משותף על ידי ראש פינה וחצור הגלילית ומיועד לספק שטחי מסחר סיטונאי ומלונאות בשטחים גדולים אשר רדיוס השירות עליו הוא מתבסס הוא אזור אצבע הגליל כולו (ראו פירוט בסעיף 5). השטח עליו תוכנן המיזם כולו בין אזור המלאכה וכביש 90 ונמצא בתוך שטח השיפוט של ראש פינה. בשעתו שטח זה לא נכלל בתוכנית המתאר החדשה. לאור הגשת תוכנית מפורטת להקמת המיזם התבקשו עורכי תוכנית המתאר על ידי לשכת התכנון המחוזית, לצרף אותו לשטח התוכנית ועל כן התסריט המוצע להפקדה כולל גם שטח זה.

4. שירותי ציבור

מערכת השירותים הציבוריים היא מבין הגורמים המשפיעים ביותר על איכות החיים ביישוב. סקירת מצאי שירותי הציבור בחצור הגלילית כללה את תחומי החינוך, התרבות, החברה והקהילה, הבריאות, והספורט והדת. בכל תחום נבחן ההיצע הקיים ביישוב, תוך זיהוי אוכלוסיית המשתמשים. בלוח 2 בהמשך מוצג סיכום השטחים הדרושים לשירותי ציבור ביישוב בקיבולת סופית של תוכנית המתאר. תוספת זו מתורגמת, בהתאם להנחיות התדריך להקצאת שטחי ציבור, לשטח בנוי ולשטח קרקע.

בעשורים האחרונים חלו תמורות בדפוסי הצריכה והאספקה של שירותי הציבור, כתוצאה מתהליכים דמוגרפיים, כלכליים, טכנולוגיים וחברתיים. הבולטים שבתהליכים אלה הם: עליית תוחלת החיים והזדקנות האוכלוסייה, עלייה מהירה ברמת החיים ובהיקף שעות הפנאי, כמו גם הצטמצמות והתייקרות משאב הקרקע. לתהליכים אלה השפעה ישירה על מאפייני השירותים, דגמי הביקוש ואופן אספקתם. ביקושים אלה יוצרים דרישה לשירותים רבים ומגוונים, ברמה בסמיכות ובתדירות גבוהות. מכאן, שתכנון מערך השירותים הציבוריים בעיר צריך לתת מענה לביקושים עדכניים ולספק היצע מגוון ואיכותי של שירותים, בהתאמה למגזרי האוכלוסייה השונים ותוך ניצול יעיל וממצה של משאב הקרקע (למשל, ע"י שילוב מבני ותפקודי של שירותים).

הערכת הצרכים לקיבולת הסופית של האוכלוסייה בתוכנית בתחום השירותים מתבססת על המלצות המופיעות ב"תדריך התיכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" (2005)¹. בבסיס הפרוגרמה העקרונות התיכנוניים הבאים:

- **ייעול השימוש בקרקע** – לאור הצטמצמות משאב הקרקע והתייקרותו התפישה המנחה היא לייעל את השימוש בקרקע, ללא פגיעה ברמת השירות.
- **שילוב תפקודי של מערכות שירותים ציבוריים** – התפישה המנחה היא התייחסות למערכות החינוך, התרבות, הקהילה והספורט כיחידה תפקודית אחת. שילוב זה מתקיים בעיקר ברמה השכונתית (אליה לא מתייחסת פרוגרמה זו בפירוט). הכוונה היא למקם מוסדות ומתקנים בסמיכות זה לזה ובכך ליצור מרכז שירותים מקומי שיהווה מרכז לפעילות הקהילתית. דגם זה של אספקת שירותים מאפשר רמה גבוהה יותר של השירותים המסופקים, הרחבת מגוון הפעילויות, וניצול יעיל יותר של הקרקע.
- **שילוב מוסדות ציבור** – הכוונה היא לעודד שילוב של מוסדות, גם כאשר לא מתאפשר שילוב תפקודי של השירותים הניתנים במסגרתם. שילוב מוסדות, מאפשר חיסכון בקרקע, תורם להדגשת מוקדי השירות במרחב ועל-ידי כך מעודד שימוש בשירותים אלה וניצול יעיל ואינטנסיבי יותר של מבנים.
- **שילוב מוסדות ציבור בשטחים סחירים** – מגוון גדול של שירותים ציבוריים, בעיקר משרדי ממשלה, חלק מהשירותים הכלל עירוניים ומוסדות בריאות, אפשרי ומומלץ לקיים בשטחים סחירים. לשירותים אלה אין צורך להקצות קרקע ציבורית.

שירותי חינוך

חינוך, תרבות, חברה וספורט – הרכב אוכלוסיית היישוב כולל אוכלוסייה חרדית מקהילת חסידי גור, אוכלוסייה מסורתית דתית (בחלקה שולחת את ילדיה לרשת החינוך העצמאי של ש"ס) ואוכלוסייה חילונית. הפרוגרמה שהוכנה הביאה בחשבון את התמהיל הצפוי של האוכלוסייה העתידית, בהתחשב בריבוי הטבעי של האוכלוסייה החרדית וכניסה של אוכלוסייה חזקה וצעירה לשכונות החדשות המוצעות בעיר. תפיסת תכנון השירותים הציבוריים נשענת על ראיית מוסדות החינוך ביישוב כמוקדי שירות משולבים, הכוללים בתוכם אגף קהילתי ומתקני ספורט, אשר יעמדו לרשות כלל האוכלוסייה בשעות אחר הצהריים. מערך השירותים המשולב ירכז בתחומו את פעילויות החינוך, הקהילה והספורט (ברמת השכונה /או היישוב), ייעל את תפקודן של מערכות השירות, יחסוך במשאב הקרקע וישפר את איכות השירותים הניתנים לתושבים.

מרכזי תרבות קהילתיים נוספים יוקצו בצמוד לבתי הספר החדשים שיוקמו בשכונות החדשות ויהוו חלק מהמרכז הקהילתי של השכונה.

מתקני הספורט הנוספים הדרושים ישולבו גם הם כחלק מהמרכזים הקהילתיים שייבנו בשכונות החדשות. יש מקום לשקול הוספת בריכת שחיה ליישוב עם הגיעו לקיבולת הסופית.

¹ משרד הפנים, משהבי"ש, משרד החינוך, משרד האוצר, (2005). תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור. המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.

תוספת השטחים עבור שירותי בריאות נדרשת עבור הקמת תחנה לבריאות המשפחה אחת בלבד, אשר אינה מצריכה לכשעצמה הקצאת קרקע ציבורית, אלא שילוב בשטחים סחירים, על שטח כולל של כ- 250 מ"ר.

שירותי דת – כיום ביישוב מספר רב של בתי כנסת על פי העדות ושני מקוואות העונים על צרכי האוכלוסייה. בשכונות החדשות על פי הרכב האוכלוסייה מוצע לשקול הוספה של שני בתי כנסת בהתאם לצורך.

לוח 2: סיכום הדרישות הכמותיות לשירותי ציבור בחצור הגלילית

הערות	סה"כ תוספת נדרשת לקיבולת סופית		סה"כ נדרש בקיבולת סופית	מתקנים קיימים	סוג המוסד	מערכת
	שטח קרקע (בדונם)	דונם ליח'				
	7.0	0.5	14		גני ילדים ילדים בגילי 3-5 (מ"מ) רממ"ד	
	3.0	0.5	6	12 כיתות	ילדים בגילי 3-5 (חודל) מוח	
	2.0	0.5	4	6 כיתות	חסדי גור	
	1.0	0.5	2	6 כיתות	זרם עצמאי ש"ס	
	10.0	0.5	20	ביח"ס אחד 12 כיתות שני בתי ספר 18 כיתות	בתי ספר (מ"מ וממ"ד)	צ"ר
	3.0	0.5-0.3	8	13 כיתות לבנות 22 כיתות לבנים	בתי ספר חרדיים חרדי (קרית חסידית)	
	4.0	0.5-0.3	11	26 כיתות	עצמאי ש"ס	
	6.0		0	1 היכל תרבות	אולם כינוסים	תרבות וחינוך
			2	4	מרכז קהילתי	
			1	2	מרכז יום לקשיש	
			1	2	ספריה	
			0	1	אולם ספורט	
			0	1	אינטרין עירוני	
	6.0	0.6	1	2	ברכת שחיה	
			0	1	מרכז טניס	
			1	3	תחנה לבריאות המשפחה	
			0	3	מרפאה שכונתית	
	1.0	0.5	2	23	בתי כנסת	
			0	2	מקוואות	
	43.0				תוספת שטח נדרשת	

4. תעסוקה

גידול האוכלוסייה הצפוי בחצור יבוא לידי ביטוי בגידול בהיצע כוח העבודה של אוכלוסיית היישוב והוא ישליך על הביקושים לתוספת מקומות עבודה בסקטורים שונים להם יש השפעה על פריסת שימושי הקרקע העירוניים.

על פי תחזיות כוח עבודה והמועסקים אשר הוכנו במסגרת התוכנית מספר המועסקים בחצור יעמוד על כ-7,000 עובדים עד להשגת יעד הקיבולת הסופית, בהשוואה לכ-3,000 כיום. הגידול נובע לא רק מיעד האוכלוסייה אלא גם מהשינוי הצפוי במבנה הגילים והעלייה הצפויה בשיעור ההשתתפות בכוח העבודה.

תחזית פילוח ענפי כלכלה

לוח מס' 3 מצביע על תמהיל הענפים המיועד לשנת 2020. תמהיל ענפי התעסוקה שגובש בתוכנית משקף השגתם של מטרות כלכליות לפיתוח התעסוקת-כלכלי של חצור, תוך גיבוש יעדים נורמטיביים לשינוי המבנה התעסוקתי של האוכלוסייה. ההנחה היא כי המפרנסים במשקי בית המהגרים אל היישוב יעסקו בענפי הייצור והיזמות ופחות בענפי שירותי הציבור המאפיינים את האוכלוסייה החרדית. צמצום ענף החקלאות - משבר המים הארצי, שיפורים טכנולוגיים, שכר נמוך וגורמים נוספים, יקטינו את היקף המועסקים בחקלאות עד להיקף של כ-3% מסך המועסקים בענף ביישוב, בהשוואה למצב ב-1995 בו כ-7% מהמועסקים ביישוב עבדו בענף זה.

לוח מס' 3: התפלגות המועסקים בחצור לפי ענף כלכלי בשנים 1995 ו-2020

2020		1995 (התפלגות באחוזים)	ענף כלכלי
מועסקים בענף	אחוז		
220	3.1	6.9	חקלאות
1,750	25.0	20.6	תעשייה
1,260	18.0	15.4	מסחר ושירותים אישיים
570	8.1	6.9	שירותים עסקיים
2,150	30.8	35.2	שירותים ציבוריים
1,050	15.0	15.0	אחר ¹
7,000	100.0	100.0	סה"כ

מקור לנתונים 1995-: עיבוד מסקרי כוח אדם של ת.מ.ס.
1. כולל את ענפי החשמל ומים, הבינוי, ותחבורה ותקשורת.

מטרת התכנון הכלכלי הייתה חיזוק ענף התעשייה - שינוי מבני בהרכב התעסוקה של המועסקים ביישוב, כתוצאה מחיזוק ושינויים מבניים הצפויים במשק הישראלי ובאזור הגליל העליון. השינוי יתרחש תוך הפעלת מדיניות אשר תביא לגידול הדרגתי של ענף התעשייה בתעסוקה המקומית לכדי 30% מכלל המועסקים ביישוב.

כיום הפעילות המסחרית והעסקית בחצור מאופיינת בהיקף מצומצם באופן יחסי וזאת בשל רמת ההכנסה הנמוכה של תושבי היישוב, מיקום פריפריאלי וגורמים נוספים. צפויה עלייה בהיקף

המסחר ביישוב כתוצאה מגידול באוכלוסיית היישוב, הגירה של אוכלוסייה צעירה וחזקה יחסית אל היישוב, עלייה ברמת הכנסה בכלל המשק הישראלי ושינויים בדפוסי הצריכה. כתוצאה משינויים אלה צפוי גידול הביקושים לשירותי מסחר ועסקים בחצור והסביבה. גורם נוסף לעלייה המיועדת בענף השירותים האישיים הוא העלייה הצפויה ברמת החיים של האוכלוסייה, שתוביל לגידול בביקושים לשירותים מסוג זה. יש לחזק את היזמות המקומית ולפתח את ענפי המסחר והעסקים הקטנים ביישוב, בעיקר על ידי פיתוח התשתיות העירוניות ומתן שירותי ייעוץ ותמיכה פיננסית ליזמים הפוטנציאליים.

חיישוב שטחים לתעסוקה ומסחר

מסחר ושירותים עסקיים

מרכז המסחר והעסקים של חצור מתפצל כיום לשני מוקדים עיקריים. הראשון ממוקם במרכז היישוב הוותיק ומשמש כמרכז הישן של העיר אשר התפתח עם היישוב. השני, המרכז החדש אשר נפתח עם הקמתו של קניון הגליל העליון בצמוד לכביש הכניסה ליישוב. מיקומו הגיאוגרפי של מרכז הקניות הופך אותו אף ליעד עבור נוסעים החולפים בכביש 90, כביש האורך העיקרי המוביל אל אצבע הגליל. מיקומו של הקניון מרמז על המגמה הקיימת להעתקת פעילות מסחרית בקנה מידה נרחב לאורכה של דרך השירות ובאזור עם הזנתו של תוואי כביש 90 מזרחה. מגמה זו מוצאת את ביטויה ביוזמה עסקית על השטחים שמזרחה לאזור המלאכה אשר הוגשה כמיזם משותף של שתי הרשויות המקומיות חצור הגלילית וראש פינה (ראו בהמשך).

פוטנציאל הפיתוח למסחר בחצור על בסיס התוכניות הקיימות כולל בתוכו את הפירוט הבא:

המרכז המסחרי הוותיק - יעוד שטח מסחרי בתוכנית 3276/ ל-10.1 דונם נטו. אחוזי הבנייה שנקבעו למתחם זה עומדים על 100%, כלומר פוטנציאל לבנייה של כ-10 אלף מ"ר. בפועל נוצלו כ-4.5 דונם קרקע עליהם מצויים מבני מסחר ישנים. שאר השטח מיועד לתכנון מחדש והתוכנית המפורטת למרכז היישוב אשר הוכנה כוללת התייחסות מפורטת לניצול שטחים אלה ועיצובם.

המוקד השני הוא קניון הגליל העליון - מרכז קניות חדש יחסית ומקורה. שטח התוכנית 8408/ 12.1 דונם. פוטנציאל הקמת שטחי מסחר במימוש מלא של זכויות הבנייה (80%) הוא 9,680 מ"ר. עד כה מומשו למעלה מ-5,000 מ"ר (שטח מסחרי עיקרי).

מרכזי מסחר משניים בשכונות המגורים - מרכזי מסחר שכונתיים קטנים קיימים בשכונת אשטרום, גאולים, שלמה בן-יוסף וירושלים.

חצור הגלילית שוכנת בפריפריה במרוחק ממרכזי עסקים גדולים. פועל יוצא מכך הוא אי קיומה של אפשרות להישען על אספקת שירותי מסחר ועסקים אשר מתפתחים באזורים מרכזיים גדולים. התוצאה היא שנוצר ביקוש גדול יותר לשירותים עצמאיים אשר יתפתח ביישוב שכזה כתוצאה ממיקומו בפריפריה וככל הנראה מרבית הביקושים הקשורים בקניות יומיומיות יתועלו למקום. גורם זה יפעל לפיתוח שירותי מסחר בהיקף גדול יותר מזה הנגזר מגודל היישוב החזוי בטווח התכנון.

המיקום בצמוד לתוואי החדש של כביש 90 והתוואי המתוכנן של מסילת הברזל ותחנת הרכבת המתוכננת, עשוי ליצור ביקושים נוספים על אלו אשר ייווצרו מצריכת התושבים המתגוררים ביישוב. הגידול הצפוי בנפחי התנועה בכביש זה וקירבתו למרכזי מסחר העתידיים להתפתח לאורכו, בתחום חצור וראש פינה, עשויים למשוך ביקושים של תנועת הנוסעים בכביש ולהעלות את הביקוש הכולל של שירותים אלה באזור.

על פי תחזיות הביקושים שנעשו בתוכנית בקיבולת מלאה צפוי ביקוש של כ-24,000 מ"ר שטחי מסחר + כ-6,000 מ"ר שטחי משרדים ושירותים עסקיים. בלוח 4 מוצגים הביקושים החזויים בקיבולת סופית בהשוואה לשטחים הקיימים. מנתונים עולה הצורך בפיתוח שטחים נוספים בהיקף של 12,500 מ"ר הקמתו של המיזם המשותף לחצור הגלילית וראש פינה יספק מענה גם לצרכים אלה ולצרכים אחרים כפי שיפורט בהמשך.

לוח 4: הביקושים לשטח מסחר ושירותים עסקיים (מ"ר)

השימוש	קיים	נדרש בקיבולת סופית	תוספת
מסחר	14,000	24,000	10,000
שירותים עסקיים	3,500	6,000	2,500
סה"כ	17,500	30,000	12,500

1. מבוסס על דוח ארנונה

מיזם משותף ראש פינה – חצור הגלילית: מרכזי תיירות ומסחר

מיזם המשותף לשתי הרשויות הוגש במסגרת תוכנית מפורטת המתייחסת למבני יגל של התוכנית ממזרח לאזור המלאכה ובצמוד לתוואי החדש של כביש 90. השטח הוא מחוץ לגבולות השיפוט של חצור הגלילית ונמצא בשטח השיפוט של ראש פינה. בתוכנית המתאר המחוזית שטח זה לא נכלל בשטחו של היישוב העירוני חצור, אך הוא כלול בתחשיב הרחבת השטח היישובי של חצור המתבקש בתוכנית זו ובסמכות הוועדה המחוזית כאמור לאשרו.

לשכת התכנון המחוזית אשר דנה באופן עקרוני ביוזמה זו דרשה כי המיזם יוטמע בתוכנית המתאר של חצור ויהווה חלק מהשטח היישובי בה. דגש יינתן על הגברת הקשר של התוכנית לרצף העירוני של היישוב ויכללו בו פונקציות עירוניות כגון שטח המיועד לבניין המועצה, שירותים עירוניים (בנקים, קופ"ח) וכדומה. פיתוח המתחם עשוי גם לשמש עוגן לפינוי עתידי של אזור התעשייה של חצור הצמוד למתחם והעברתם של המפעלים לאזור התעשייה של חצור המצוי בעודף קיבולת, כפי שממליצה תוכנית המתאר (ראו בהמשך).

המיזם המתוכנן רק בחלקו בא לענות על ביקושים הנובעים ישירות מגודלה הצפוי של חצור הגלילית וגם ראש פינה הסמוכה. הרציונאל לתכנון מיזם זה הוא המיקום האטרקטיבי של השטח בצמוד לכביש 90 ולתוואי המתוכנן של מסילת הברזל ותחנת הרכבת. המיזם אמור לספק ביקושים לשימושים אשר אין מקומם בתוך מרכזי הערים אלא בשוליו (שטחים סיטונאים גדולים). למעשה סוג זה של שימושים כמעט ואיננו מפותח בכל אזור אצבע הגליל והמיזם המוצע בא לשרת ביקושים מעין אלה.

במסגרת תכנון המיזם בוצעה בחינה של ההצדקה הכלכלית להקמתו של מרכז המיועד לשמש כמרכז מסחר, תיירות ושירותים באזור חצור. הבדיקה כללה את אומדן הביקושים הנוכחים לשימושי הקרקע הנייל ואומדן עתידי הנגזר מהגידול החזוי באוכלוסיות השירות הפוטנציאליות שזוהו ברדיוסי שירות שונים הקשורים לסוגי השימושים המוצעים בו. בהתאם לכך בחינת הביקושים נעשתה בהתייחסות לאוכלוסייה המתגוררת באזור ויוצרת ביקוש למוצרים בני קיימא, וזו המבקרת ומתיירת באזור (תיירות פנים וחוץ) אשר יוצרת ביקוש למוצרים הנלווים לפנאי ונופש.

במקביל לבדיקת הביקוש לשירותים השונים, בוצעה סקירה של ההיצע הקיים והעתידי של שירותי מסחר ותיירות באזור. תהליך בדיקה זה התייחס לשני ענפים עיקריים: האחד מסחר קמעונאי וסיטונאי ושירותים, והשני תיירות ושירותי הארחה. תהליך זה אפשר להעריך את עיקר ההיצע הקיים מבחינת שירותי מסחר והארחה באזור וכן לאמוד את ההיצע העתידי. בסיכום התהליך בוצעה השוואה של הביקושים החזויים עם ההיצע הקיים והמתוכנן ובהתאם נקבעה פרוגרמה כמותית לתוספת שטחים נדרשת. בלוח שלהלן מוצגת לסיכום הפרוגרמה הכמותית של שטחים מתוכננים במיזם וכן תוספת מקומות העבודה אשר יידרשו בעטיו

לוח 5: פרוגרמת שטחים (מ"ר) ועובדים למיזם מיזם משותף ראש פינה – חצור הגלילית: מרכז תיירות ומסחר

תחזית ביקושים		ייעוד השטח/ שטחים נדרשים (מ"ר)
רזרבה	2025	
8,000	16,000	מוצרים יומיומיים (מזון, הלבשה והנעלה וכד')
2,000	5,000	מוצרים ייחודיים (ריהוט, מחנאות וכד')
8,000	23,000	מוצרים עתירי שטח (אולמות תצוגה גדולים)
-	כ- 120 חדרים	מלון תיירות
18,000	44,000	סה"כ שטחי רצפה
		ענף/ כמות מועסקים
370	1,000	מסחר
-	120	תיירות
370	1,120	סה"כ מועסקים

תעשייה

אזור התעשייה של חצור ממוקם ממערב לכביש 90 ומזרח לשכונות המגורים ביישוב. באזור זה מיועדים שטחי תעשייה בשטח כולל של 266.9 דונם. האזור מתפקד למעשה כאזור מיושן עם בתי מלאכה שונים, כאשר בשנים האחרונות חודרים לתוכו פעילויות מסחריות שונות. במסגרת תוכנית האב לאזור צ.ח.ר. כולו, הומלץ כי עיקר תוספת הפיתוח הנדרשת לשטחי תעשייה לאזור תרוכז באזור התעשייה הבינעירוני צ.ח.ר., תוך העתקתם של מפעלי התעשייה הנמצאים באזור

התעשייה של חצור לצ.ח.ר. על מנת להביא לשחרור קרקעות בצמוד לאזורי המגורים בחצור. ברור כי זהו מחלך ארוך טווח, אך יתרונו בכך שיביא להגדלת הריכוז האגלומרטיבי של אזור התעשייה בצ.ח.ר., מהלך זה יגביר את היעילות הכלכלית של אזור צ.ח.ר., ייצור ריכוז תעשייתי גדול אשר ייהנה מיתרונות לגודל ולכן יגביר את מידת האטרקטיביות שלו למשיכת תעשיות אליו. אתר זה כבר כיום הוא אזור התעשייה הגדול באזור ומצויות בו תשתיות אשר יקטינו את עלות הפיתוח של הרחבת אזור התעשייה הקיים. מיקומו של אזור התעשייה צ.ח.ר. בצמוד לשדה התעופה מחננים וקירבתו לשדה התעופה הבין לאומי המיועד בכורזים מקנים לו יתרונות משמעותיים ביותר. כמו כן האזור שייך לארבע הרשויות המקומיות השותפות בפיתוחו" צפת, חצור הגלילית, ראש פינה וטובא זנגריה הנהנות מחלוקת הארנונות ממנו ובכך יתרום הפיתוח המוצע לכל הרשויות שבמרחב.

רזרבות הקרקע באזור התעשייה צ.ח.ר. כיום עומדות על 225 דונם נטו. אלה עשויות לענות על הביקושים הצפויים. הגדלת הביקושים תמצא את פתרונה באפשרויות ההרחבה של אזור צ.ח.ר. קיימות עתודת קרקע לאזור התעשייה הממוקמת מצידו המערבי של אזור התעשייה הנוכחי והשייכת למועצה האזורית הגליל העליון המעוניינת בכך. באופן זה ייוצר אזור תעשייה גדול של כ-2,000 דונם ברזוטו, אשר יוכל לפתח יתרונות לגודל משמעותיים.

5. שטח ציבורי פתוח

התכנון של שטח ציבורי פתוח נעשה ל פי מדד של 7 מ"ר שטח לנפש בהתאם לסטנדרט שנמצא בספרם של לרמן ולרמן 'הקצאות קרקע לצורכי ציבור'. לפיכך הקצאת השטחים תהיה כדלהלן:

לוח 6: שטח ציבורי פתוח נדרש לתושבי חצור בקיבולת סופית

סוג הגן	שטח נדרש לנפש	סה"כ שטח נדרש
גני כיס - פינות ישיבה ורחבות פתוחות	2 מ"ר	40.0 דונם
גינות משחק פנים שכונתיות	2 מ"ר	40.0 דונם בפיזור נרחב בשכונות המגורים (2.0-5.0 דונם לגינת משחק)
גן שכונתי מרכזי	3 מ"ר	60.0 דונם בחלוקה בין שכונות המגורים (10-20 דונם לגן)
סה"כ שכונתי	7 מ"ר	140.0 דונם
פארק עירוני	3 מ"ר	60.0 דונם

פירוט המצאי הקיים והמוצע במבננים השונים, הן בשטחים המבוניים והן בשטחי ההרחבה מובא בהרחבה בנספח הנופי המצורף לתוכנית.