



בס"ד

**תכנית מפורטת שער לחצור הגלילית**  
**מס' תכנית מקוונת 259-0218446**  
**מס' תכנית מחוזי ג'/21855**



**נספח פרוגרמתי**

**יולי 2020**



**אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים**





בס"ד

## תכנית מפורטת שער לחצור הגלילית מס' תכנית מקוונת 259-0218446 מס' תכנית מחוזי ג'/21855

### נספח פרוגרמתי

#### רקע לתכנית:

חטיבת השטח שגודלה כ-280 דונם העברה לפני כ-25 שנים מתחום שיפוט ראש פינה לתחום שיפוט המועצה המקומית חצור הגלילית. הקרקע מחולקת לחלקות צרות וארוכות והיא רובה ככולה בבעלות פרטית. בתכנית המתאר החדשה לחצור הגלילית מוגדר השטח כמבני יד1. חלק מן השטח מיועד למגורים וחלק אחר נותר בייעוד של קרקע חקלאית.

במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר החדשה של חצור הגלילית החליטה הועדה המחוזית לראות את השטח החקלאי שנכלל במבני יד1 כשטח שיועד לפיתוח במסגרת תכנית מפורטת לכל המבני. הכללת שטח זה בתכנית מפורטת לפיתוח לא תחרוג ממכסת השטחים המותרים לפיתוח ע"פ הוראות שינוי 9 לתמ"מ 2.

#### מטרות התכנית:

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים לבנייני ציבור למסחר ולספורט ונופש יצירת טיילת עירונית עם חזית מסחרית ונוכחות מגורים מעליה על כביש הכניסה אל העיר דרך מעלה חוני המעגל.

יצירת שכונת מגורים אטרקטיבית בשער לחצור איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. קביעת הנחיות לביצוע חלוקה ללא הסכמת בעלים תוספת יחידות דיור - 1443 יח"ד, תוספת שטחי בניה ציבוריים תוספת מסחר ספורט ונופש ועירוב שימושים. קביעת זכויות הבניה ומגבלות הבניה באזורים השונים שבתחום התכנית קביעת ההוראות לטיפול בנושאי נוף, ואיכות הסביבה. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח שטחי ציבור פתוחים

#### שימושי קרקע בתכנית:

**מגורים** התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור. מגרשים דו משפחתיים בבניינים צמודי קרקע. מגרשים ובהם 4 יח"ד ו-6 ו-8 יח"ד ו-12 יח"ד וכן מגרשים בחזית הטיילת בבנייה רוויה 33 יח"ד למגרש + חזית מסחרית ומגרשים בני 36 יח"ד בבנייה רוויה. לפחות 20% מיחידות הדיור במגורים ג' יהיו יחידות דיור קטנות 10% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 80 צ"ר עיקרי+ממ"ד, ו-10% נוספים יהיו בשטח של עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

בתכנית זו מוצעים 20 מגרשים דו משפחתיים, 10 מגרשים ל-4 יח"ד. 46 מגרשים ל-6 יח"ד 33 מגרשים ל-8 יח"ד, 2 מגרשים ל-12 יח"ד. 10 מגרשים ל-33 יח"ד, 12 מגרשים ל-36 יח"ד. 1 מגרש ל-37 יח"ד. סה"כ 1443 יח"ד.

אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים





## אוכלוסיה ומגורים

חצור הגלילית מוגדרת בתמ"א 35 כיישוב מיוחד גדול תכנית המתאר החדשה מגדירה את חטיבת שטח נשוא תכניתנו כמתחם יד'1 חלקו מגורים וחלקו חקלאי. התכנית המפורטת שער לחצור מציעה 1443 יח"ד. בתמהיל מגורים מגוון. גודל משק בית משוקלל בחצור הגלילית נאמד ב3.5 נפשות למשק בית. אוכלוסית היעד החזויה לשכונה המוצעת היא אוכלוסיה צעירה של זוגות צעירים. סה"כ האוכלוסיה החזויה לשכונת שער לחצור מסתכם בכ 5071 נפש. גודל שנתון צפוי לשכונת שער לחצור לפי 2.2% עומד על 111 ילדים לשנתון.



### לוח 1 היצע מגורים לפי סוגים וקיבולת אוכלוסיה

סוג מגורים	גודל ממוצע של מגרש	היצע גדולות למגרש יח"ד	סה"כ יח"ד גדולות לסוג המגורים	היצע קטנות למגרש יח"ד	סה"כ יח"ד קטנות לסוג המגורים	סה"כ יחידות דיור במתחם	קיבולת אוכלוסיה
מגורים א	500	2	40				140
מגורים א	750	4	40				126
מגורים א	800	6	276				987
מגורים א	850	8	144				504
מגורים ב	900	8	120				420
מגורים ב	1200	12	24				70
מגורים ג ומסחר	1400	27	270	6	66		1039
מגורים ג	1400	29	348	7	86		1659
מסחר ומגורים	2600	37	37				126
סה"כ	-	-----		-----	152	1443	5071



## מסחר ותעסוקה

בגבולה הצפוני של התכנית לאורך דרך מעלה חוני המעגל, טיילת כניסה מגוננת. התכנית מציעה לשדרג את הטיילת ומוסיפה לה שימושים מסחריים בתי קפה ופאבים לכל אורכה במפלס הקרקע. כ3500 מ"ר שטח רצפה למסחר כחזית מסחרית לאורך הטיילת. בקומות העליונות מוצעות דירות למגורים, דירות קטנות למגורי לדיור בר השגה, דירות להשכרה. כל זה מתוך מטרה להחיות ולהתסיס את קטע הכניסה אל העיר. בלב השכונה מוצע מרכז מסחרי שכונתי כ2470 מ"ר שטח רצפה למסחר ולשירותים אישיים מעליו בנין מגורים ובסמוך חניון ציבורי.

## ספורט ונופש

בתכנית זו מוצע ליעד כ27 דונם כשטח לספורט ולנופש שימש כקאונטרי קלאב לכלל תושבי חצור הגלילית. השימושים המוצעים: בריכת שחיה מקורה ופתוחה חדרי כושר וטיפולים אולם ספורט משולב, מגרש כדור רגל ואתלטיקה קלה, מגרשי טניס וסקווש קפטריה ומשרדי ניהול. שטח רצפה מבונה כ11,300 מ"ר.



אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים





## שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

בתכנית זו מוצע ליעד כ-30 דונם כשטח למבני ציבור ולשטחים פתוחים. השימושים המוצעים: מבנים לצרכי חינוך בריאות ותרבות כגון: גני ילדים ומעונות יום, מוסד אקדמי, בית ספר תיכון, חטיבת ביניים או בית ספר יסודי ככל שתבחר הרשות המקומית. בית כנסת, מקווה, מרפאה, טיפת חלב, וכן לפארק מרכזי שכונתי.

### שטח ציבורי פתוח

בתכנית זו מוצע ליעד כ-12.5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים לשימוש, אינטנסיבי ואקסטנסיבי. וכן יועד שטח פתוח 2כ דונם לכיכר עירונית כמקום מפגש עירוני וכאתר לכינוסים וארועים עירוניים.



### נגישות ותחבורה

התכנית נשענת על כביש הכניסה הקיים ליישוב התכנית מציעה 2 כניסות ויציאות חדשות לשכונה מציר הכניסה, סובה חדשה תפוג תנועה הן לאזור התעסוקה הצפוני והן תשמש מבואה לכניסה הראשית לשכונה. כל זה בנוסף לכניסה המוצעות לשכונה מן הכביש הקיים ממערב. חיבור לאזור התעסוקה ממזרח לשכונה המוצעת. וחיבור מזרחי נוסף לאזור המיועד למרכז תחבורה. החניות במגרשים צמודי הקרקע על פי תקן החנייה בתחומי המגרשים. החניות למתחם הטיילת במגרש חניה תת קרקעי שימוקם מתחת לכיכר העירונית בנוסף תהיה חניה במבנה חניה מגוון על הטיילת בקצה המערבי שלה. החניות למתחם הספורט והנופש במגרשי חניה צמודים למתחם. החניה למרכז המסחרי השכונתי תהיה במגרש חניה פתוח הצמוד למרכז המסחרי. הוכן בה"ת לתכנית ומסקנותיו הוטמעו בתכנית. בתחומי התכנית שבילים להולכי רגל בשטח כולל של 6 דונם.



### שירותי ציבור

אחד הגורמים העיקריים המשפיעים על איכות החיים בשכונת מגורים הם מגוון שירותי הציבור הניתנים לתושבי השכונה. על מנת ליצור שכונה אטרקטיבית לאוכלוסייה הצעירה של חצור הגלילית. מציעה התכנית המפורטת שער לחצור כ-30 דונם שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ועוד 14.5 דונם שטח ציבורי פתוח.



פריסת השטחים המיועדים למבני ציבור בתכנית באה לידי ביטוי בפריסה במרכז השכונה בחלק המרכזי ברחבי השכונה בפריפריה. שטחים ציבוריים פתוחים גנים שכונתיים פרוסים ברחבי השכונה ופארק מרכזי במרכז. שטחי הציבור מוצעים בשכונה מתוך תפישה של ייעול השימוש בקרקע. ללא פגיעה ברמת השירות שיינתן לאזרחים תושבי השכונה. הרצון בתכנית הוא למקם מוסדות ומתקנים בסמיכות מקום וכך ליצור מרכז שירותים מקומי שכונתי שיהווה מרכז לפעילות קהילתית. דגם זה של אספקת שירותים לציבור יאפשר לספק לתושבי השכונה שירותים ברמה גבוהה תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע וחסכון בעלויות של הקמה ותפעול מבני ציבור.



אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים





לוח 2: סיכום הדרישות הכמותיות לשירותי ציבור בשכונת שער לחצור  
 סה"כ אוכלוסיה חזויה 5050 נפש, גודל משק בית 3.5 נפשות למשק בית גודל שנתון 2.2% - 111 ילדים לשנתון

מערכת	סוג המוסד	סה"כ נדרשים בקיבולת סופית	סה"כ יחידות	שטח בדונם ליחידה	סה"כ שטח בד'	מרחקי הליכה מכסי' ממגורים	הערות
חנוך	מעון יום	9	9		2	180 מ'	שרות שכונתי
חנוך	גן ילדים	12	12		4.5	180 מ'	שרות שכונתי
חנוך	בי"ס תיכון	12 כיתות	12 כיתות	0.5	6		שרות כלל יישובי נדרש לצרכי השכונה
חנוך	חטיבת ביניים	12 כיתות	12 כיתות	0.5	6		נדרש לצרכי השכונה
	בי"ס יסודי	24 כיתות	24 כיתות	0.4	9.6		נדרש לצרכי השכונה
דת	בית כנסת+ מועדון לגיל הזהב	2	2	0.5	1		שרות שכונתי
דת	מקוה	1	1	0.250	0.25		שרות שכונתי
בריאות	טיפת חלב	2	2	0.250	0.5		שרות שכונתי
בריאות	מרפאה שכונתית	1	1	0.5	0.5		שרות שכונתי
ספורט	מגרש כדורגל בריכת שחיה מגרשים ואולם משחקי כדור והתעמלות	1	1		27		שרות ציבורי כלל יישובי
חנוך	מועדון נוער	3	3		1.5		
	שירותים כלל עירוניים				1.5		

## מסחר ותעסוקה

התכנית המפורטת שער לחצור מציעה שני אזורי מסחר ותעסוקה האחד מרכז מסחרי שכונתי בגודל כ 2470 מ"ר שטח רצפה למסחר שעיקרו מתן שירות ברמה המקומית השכונתית כמו סופר מרקט, סופרפארם, חנות לציוד ביתי מקצועי ( חומרי בניין ), מעבדה לתיקון מכשירי חשמל ואלקטרוניקה, בנק, בית דואר שירותים אישיים כגון מספרה, קוסמטיקה מניקור פדיקור והשני חזית מסחרית בגודל סה"כ 3,500 מ"ר שטח רצפה בסמוך לטיילת המוצעת שתהווה כניסה מושכת ותוססת ליישוב. בתי קפה פאבים וחנויות אופנה והנעלה חזית מסחרית זו מציעה שטחי מסחר לשירות כלל התושבים והמבקרים ביישוב. מיקומה לאורך הטיילת המוצעת המלווה את כביש הכניסה המרכזי ליישוב חצור הגלילית דרך מעלה חוני המעגל. על פי הוראות התכנית יהיה ניתן להמיר באזור מגורים ג' זכויות בניה למסחר לשימושים של משרדים ולשימושים למבני ציבור כגון גני ילדים מעונות יום ומועדוני קשישים ונוער.

על פי תחזית הביקושים שנעשו במסגרת תכנית המתאר החדשה צפוי כי בקיבולת מלאה של תכנית המתאר נחזה ביקוש של כ-24,000 מ"ר שטחי מסחר בהשוואה לשטחים המסחריים הקיימים היום בחצור הגלילית עולה כי יידרשו שטחים נוספים למסחר בהיקף של כ-13,000 מ"ר. במסגרת תוספת זו המחושבת והחזויה נכללים שטחי המסחר המוצעים בתכנית המפורטת שער לחצור.



אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים





## מרכז ספורט ונופש

התכנית המפורטת שער לחצור מציעה ליעד כ-26 דונם שטח לספורט ונופש שבמסגרתו יוקם קאונטרי קלאב לכלל תושבי חצור הגלילית. במסגרת הקאונטרי קלאב המוצע ייבנו כ-11,700 מ"ר שטח בנוי עיקרי ושירות השטח הבנוי יכלול אולמות לספורט כדור סל, כדור עף, סקווש. בריכת שחיה מקורה, קפטריה חדרי כושר וספא משרדי הנהלה ולובי לאורחים.. בנוסף מוצע שטח למגרש כדור רגל תקני יציעי מושבים לקהל צופים חדרי הלבשה ומקלחות. וכן מגרשי ספורט פתוחים לכדור סל כדור עף, קט רגל, טניס, מגרשי החלקה על גלגיליות וכיוב'.



אלישע מור – אדריכלים מתכנני ערים, יוזמים ויועצים

