

חצור הגלילית

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

1. מבוא

מסמך זה נכנס לתוקפו לאחר אישור מליאת המועצה מיום 11.11.25

חצור הגלילית היא מועצה מקומית בגליל העליון, השוכנת בין ראש פינה לקריית שמונה. היישוב מתאפיין בבינוי חד-אדריכלי קומתי ובצפיפות נמוכה יחסית. בשכונות הוותיקות קיימים מבני שיכון שנבנו בעשורים הראשונים לאחר קום המדינה, וחלקם נדרשים להתחדשות ושדרוג. ההתפתחות הפיזית של היישוב מתפרסת על פני טופוגרפיה הררית, אשר משפיעה על פריסת המגורים ועל הנגישות למוקדי שירות ציבוריים. בחלק מהשכונות קיימת נגישות תחבורתית מוגבלת. אוכלוסיית המועצה מונה כיום כ-11,190 תושבים, המדד החברתי כלכלי בה הינו 4 (נכון לשנת 2021), היא בעלת צביון מסורתי ושיעור האוכלוסייה החרדית בה 26%.

בהמשך לעבודה שנעשתה לאיתור פרויקטים להתחדשות ברשויות הסיסמיות הוחלט על הכנת מסמך מדיניות למועצה חצור הגלילית. מטרת המסמך הינה לייצר כלי עבודה לרשות המקומית שכולל הנחיות להתחדשות עירונית. מסמך זה יסייע לעבודה מול יזמים, גופים ממשלתיים ופרטיים. בנוסף, המסמך ייצר תמונה ברורה יותר לגבי אופי ההתחדשות בישוב תוך התאמה למאפיינים המקומיים של חצור הגלילית.

בשנת 2014 אושרה תכנית מתאר מקומית לחצור הגלילית. התכנית מייצרת קיבולת אוכלוסייה של 18,000 נפש, קובעת מוקדים עירוניים ראשיים, הוספת אזורי מגורים חדשים בשיפולי הגבעות מסביב לישוב והפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה, תיירות ומסחר.

בנוסף הוכנה תכנית אסטרטגית לחצור הגלילית (חצור 2028), מטרתה הפיכת העיר לעיר מרכזית בגליל, תוך פיתוח עוצמה ישובית והקצאת משאבים לקידום הישוב כמוקד אזורי. התכנית מציעה יעדים אסטרטגיים בנושאים הבאים: חינוך, קהילה, תרבות ופנאי, שירותים חברתיים, תשתיות, תחבורה ופיתוח, דיור, פיתוח כלכלי, מסחר ותיירות.

2. פרוגרמה לצרכי ציבור

כחלק מעבודת ניתוח המצב הקיים למסמך זה נערך ניתוח פרוגרמתי ראשוני¹ לבדיקת בסיס הקיבולת והצרכים של המועצה, ולהלן מסקנותיו:

מוסדות ציבור פרושים על פני כל מרחבי המועצה, ובכלל זה מוסדות קטנים ובתי ספר. 3 חטיבות קרקע גדולות מאוד עבור מוסדות חינוך נמצאות במרחב העיר הוותיקה, ובהן משובצים גם מוסדות קטנים נוספים כגון בתי כנסת, מבני קהילה ושירותים עירוניים שונים. **בסה"כ נאמד פוטנציאל השימוש בשטחים ובמוסדות הקיימים עבור תוספת של מעל ל-4,300 יח"ד נוספות.** כמו כן, לבתי הספר הבנויים והפעילים באזור ההתחדשות יש **כושר קליטה זמין ומיידי לכ-850 יח"ד – קיימת תשתית זמינה למענה עבור תכניות ראשונות ללא צורך בתכנון או פיתוח מצד המועצה.**

3. שמאות וכלכלה

כחלק מעבודת ניתוח המצב הקיים למסמך זה נערכה סקירה ראשונית לנושא שמאות וכלכלה² ובה נבחנו, בין היתר, מגמות ביקוש והיצע והתקצוב החיצוני הנדרש להתחדשות עירונית במועצה.

מסקנות ונתוני הסקירה נכונות למועד הכנת התכנית (אוגוסט 2025) ויש לבחון אותן מעת לעת. כמו כן הסקירה אינה באה להחליף את הצורך בבדיקה שמאית ותקן 21 בתכניות מפורטות שיקודמו.

היצע וביקוש³: מגמת הביקוש ברשות תנודתית מאוד בשנה האחרונה – היקף החיפושים נע בין 2,900 חיפושים בחודש נובמבר 2024, לבין 1,300 בחודש אוקטובר 2024.

בצד ההיצע, קשה להגיע למסקנות, וזאת משום שההיצע עומד על כ-50 דירות, והנתונים הזמינים הם החל מלפני כשנה. מהנתונים הקיימים נראה כי חסרות דירות שני וחמישה חדרים, ומנגד יש עודף היצע של דירות שלושה וארבעה חדרים. (ראו הערת שוליים).

¹ ראו נספח א': פרוגרמה

² ראו נספח ב': סקירת מצב קיים שמאות וכלכלה

³ הבחינה נערכה בזמן מלחמה ויתכן שהמגמה אינה מייצגת לצורך הסקת מסקנות.

4. אופי יחידות הדיור הקיים

תמהיל גדלי הדירות במרכז הותיק של חצור, המשלב בין דירות שיכון בבנייה רוויה וצמודי קרקע לסוגיהם, כולל כשליש (34%) דירות עד 80 מ"ר. ישנן מעט דירות עד 55 מ"ר (כ-7%), אך באופן יחסי לכלל היישוב ובכלל מדובר בהיצע מכובד של דירות קטנות. תמהיל הדירות של מרחב ההתחדשות (א"ס 5) אינו חריג מאוד ביחס לממוצע המועצה, אך כולל כמעט פי-2 יח"ד קטנות ובינוניות (עד 105 מ"ר) ביחס לגדולות יותר.

5. אזורים פוטנציאליים להתחדשות

מסמך זה מגדיר תחום מוצע להתחדשות, שנקבע בהתאם לסקירת המצב הקיים של האזורים הבנויים. בסקירה זו אותרו מבנים שנבנו עד שנת 1984 ויש בהם לפחות 4 יח"ד, ומופו הפרמטרים הבאים:

א. גדלי החלקות

ב. מס' קומות

ג. צפיפות יח"ד לדונם

כמו כן, זהו אזורים המאופיינים בסוגי בניה שונים – שיכונים, צמודי קרקע, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, צירים מרכזיים ומוקדים עירוניים.

מצורף למסמך זה תשריט עוצמות בינוי⁴, בו מאופיינים מרקמי הבינוי המוצעים, אזורים לצרכים ציבוריים ורחובות ראשיים:
אזור 1: אזור המסומן בכחול, מאופיין בעוצמת בינוי נמוכה המאפשרת עיבוי מתון של תוספת עד 2 קומות ו 2 יחידות דיור, על המצב המאושר.

אזור 2: אזור המסומן בצהוב, מאופיין בעוצמת בינוי בינונית המאפשרת בניה של עד 10 קומות.

אזור 3: אזור המסומן באדום, מאופיין בעוצמת בינוי גבוהה המאפשרת בניה של עד 15 קומות.

אזור 4: אזור המסומן בסגול, אזור מיוחד הכולל עירוב שימושים ובניה של עד 15 קומות.

רחוב ראשי: מסומן בקו מרוסק שחור.

מבנים ומוסדות ציבור: אזור המסומן בחום.

שטח ציבורי פתוח: אזור המסומן בירוק.

⁴ ראו נספח ג': מפת עוצמות בינוי

6. מרכיבי המדיניות

#	מרכיב	תיאור	הנחיה
1	גובה הבנייה	מספר הקומות המירבי לבניה לפי אזור.	<p><u>אזור 1</u>: תותר תוספת עד 2 קומות, על המאושר.</p> <p><u>אזור 2</u>: עד 10 קומות.</p> <p><u>אזור 3</u>: עד 15 קומות.</p> <p><u>אזור 4</u>: עד 15 קומות.</p> <p>מומלץ לשלב בין בינוי מרקמי (9-6 קומות) לבין בינוי גבוה יותר (עד 15 קומות) בכל תכנית, ולתכנן דירות במבנים מרקמיים לפחות כמספר יחידות הדירור הקיימות במתחם.</p>
2	צפיפות / יח"ד	טווח צפיפות מומלץ במצב היוצא או תוספת יחידות דירור מומלצים לפי אזור.	<p><u>אזור 1</u>: תוספת 1-2 יחידות דירור על המצב המאושר.</p> <p><u>אזורים 2-4</u>: 35-45 יח"ד לדונם נטו.</p>
3	שימושים	שימושים עיקריים המאפיינים את אזור ההתחדשות. מרכיב זה אינו מגביל שימושים אחרים אלא מתווה את אופי האזור.	<p><u>אזור 1</u>: אזור מגורים. ניתן לשלב מסחר נקודתי מקומי (חנויות קטנות כגון מכולת, מספרה, מרפאה וכד') בקומת הקרקע.</p> <p><u>אזור 2</u>: אזור מגורים.</p> <p><u>אזור 3</u>: אזור מגורים.</p> <p><u>אזור 4</u>: אזור עירוב שימושים. ניתן לשלב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.</p> <p>חזית מסחרית: באזורים 2-4 עם סימון חזית מסחרית ניתן לשלב בקומת הקרקע שימושי מסחר מלווה רחוב ו/או שימושים ציבוריים.</p>
4	הנחות יסוד לעבודה שמאית		<p>א. לכל פרויקט תצורך בדיקה שמאית.</p> <p>ב. בדיקת השמאי תכלול התייחסות למחיר עלויות הבניה, מכפיל עקרוני, מחירי שוק בהתאם לאזור הספציפי ככל הניתן ומתן מענה להקצאות ציבוריות ככל שנדרשות.</p> <p>ג. יש לבחון היתכנות לסבסוד מסוים בכל פרויקט לעת הכנת התכנית המפורטת.</p>
5	גודל מתחם מינימלי לקידום	כללים מנחים לקידום מתחמים בתכניות מפורטות.	<p><u>אזור 1</u>: באזור זה ניתן לקדם תכניות למגרש בודד או לקבוצת מגרשים.</p> <p><u>אזורים 2-3</u>: עדיפות לקידום תכניות הכוללות קבוצת מגרשים. תכניות אלו יכללו הפרשות לצרכי ציבור.</p> <p><u>אזור 4</u>: עדיפות לקידום תכנית כוללת אחת או שתי תכניות לאזורים המיוחדים.</p>
6	תקן חניה	תקן החנייה מומלץ בטווח (מספר חניות ליחידת דירור).	<p><u>אזור 1</u>: מינימום 1:1 מקסימום 2:1</p> <p><u>אזור 2</u>: מינימום 1:1 מקסימום 1.5:1</p> <p><u>אזור 3</u>: מינימום 1:1 מקסימום 1.2:1</p> <p><u>אזור 4</u>: מקסימום 1:1</p> <p>תקן החניה יקבע בהתאם לאזור וסוג הבניה, לשיקול המועצה המקומית. עדיפות לתכנון חניה במרתפים תת קרקעיים.</p>

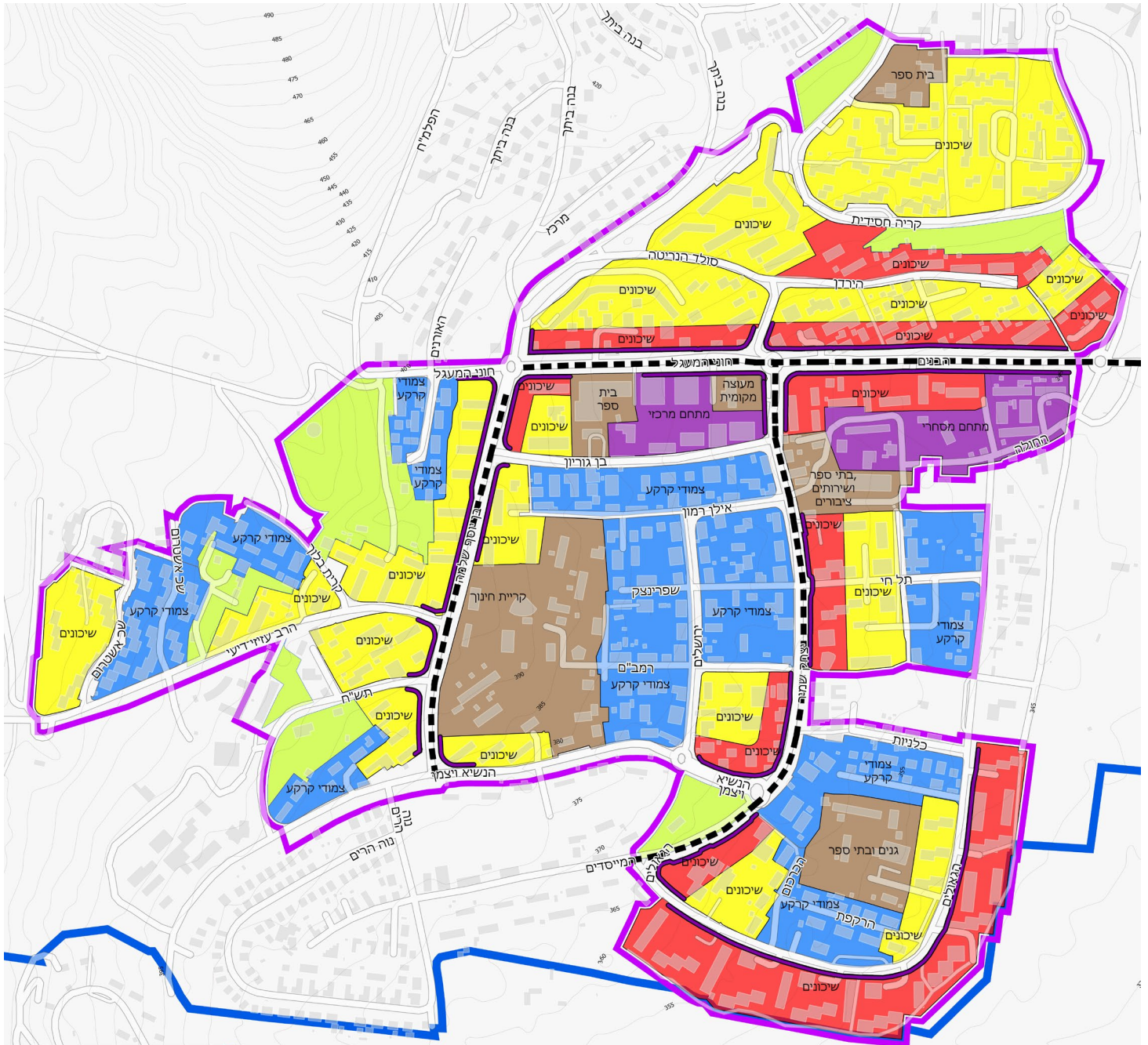
#	מרכיב	תיאור	הנחיה
7	תמהיל יחידות דיור	שימור גיוון, תוספת דירות קטנות/גדולות וכו'	<p>מומלץ לשלב בכל תכנית מעל 100 יח"ד מוצעות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לפחות 3 קבוצות גודל של דירות בהתאם להגדרת מנהל התכנון. הגדלת מספר הדירות הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר) והקטנות (עד 80 מ"ר) המוצעות בתוספת של 15% לפחות ביחס למצב הנכנס (בין אם כדירות יזם ובין אם כדירות תמורה). אפשרות להוספת דיוריות בהיקף של עד 15% מסך יחידות הדיור בתכנית, ורק בדירות שגודלן (פלדלת) 130 מ"ר או יותר. התכנית המפורטת תגדיר את מספר הדיוריות בכל מגרש/תא שטח. <p>מומלץ לשמר את היצע יחידות הדיור הקטנות והבינוניות בתחום ההתחדשות, בהסתכלות אזורית ובהתאם לסוגי הבינוי המוצעים:</p> <p>אזור 1: ללא הנחיות מיוחדות.</p> <p>אזור 2-3: יש להציע תמהיל מגוון הכולל מנעד גדלים, לרבות דירות גדולות.</p> <p>אזור 4: התאמת תמהיל וטיפוסי המגורים לאזור המיוחד ולעירוב השימושים, בדגש על שילוב אוכלוסיה חדשה.</p> <p>מומלץ לעודד טיפוסי מגורים מגוונים ככל הניתן, כדוגמת דיור להשכרה לסוגיו, דיור מיוחד, דיור בהישג יד וכדומה, בדגש על אזורים בהם קיימת קרקע פנויה ו/או מצויים שימושים שאינם מגורים (מסחר, תעסוקה וכו') בהם התמורה לדיירים מצומצמת ביחס לזכויות המוצעות.</p>
8	קרן תחזוקה		<p>הקמת קרן תחזוקה למינימום 10 שנים במימון מלא ע"י היזם עבור בעלי הדירות שישובו להתגורר בבניין החדש.</p>
9	צרכי ציבור	אופן ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה	<p>במתחמי תכנון להתחדשות עירונית באזורים השונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתחם תכנון ישמור במצב המוצע, ככל הניתן, על מאזן שטחים ציבוריים שאינו פוחת ממאזן השטחים הציבוריים במצב המאושר. תוספת יחידות הדיור בכל מתחם תכנון תיבחן אל מול כושר הנשיאה של השטחים הציבוריים הקיימים במועצה (ראו נספח פרוגרמה). ישנה עדיפות להקצאת קרקע ציבורית בכל מתחם תכנון בהיקף שיאפשר מתן מענה פרוגרמתי ראוי אך לא יסכל את קידום התכנית. ככל וידרש מענה פרוגרמתי בשטח ציבורי מחוץ למתחם התכנון לטובת הגדלת הקיבולת התכנונית, יש לבחון את הצרכים הנדרשים והאפשרות לשלבם בשטחים הקיימים ו/או המתוכננים. ניתן לשלב שטחים ציבוריים בנויים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכדומה במבני המגורים בקומת הקרקע ו/או בקומות מעל ובתנאי שתובטח נגישות למרחב הציבורי. יש להבטיח מתן מענה תכנוני גם לשטחי חצר/חוף המוצמדים לשטחים ציבוריים שעשויים לשמש לגנים, מעונות, מועדונים וכד', בהתאם להיקפים המוגדרים במדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור. יש לשקול שימוש בשטחים ציבוריים מבונים אל מול בחינת הכדאיות הכלכלית הכוללת של התכנית המוצעת. <p>אזור שטח ציבורי פתוח ישמר כמרחב פיתוח נופי, ניתן לאפשר באזורים אלו בניה דלילה לשימושים נלווים.</p> <p>אזור מבנים ומוסדות ציבור יפותח לצרכים ציבוריים בהתאם לנדרש במועצה, תוך עיבוי הבינוי הקיים וייעול וניצול שטחי הקרקע הפנויים. מומלץ לערוך תכנית פיתוח למתחמים ציבוריים גדולים מבוססת על פרוגרמה ספציפית, ובהתאמה לצורכי היישוב.</p>

7. עקרונות לתיעדוף מתחמים

- על פי העקרונות המפורטים להלן ניתן לעודד יוזמות או לתעדף מתחמים לטובת קידום יעיל:
- היתכנות חברתית – הסכמה או התארגנות של בעלי זכויות, קיומם של נציגות או יזם פעיל.
 - נגישות תחברתית – צמידות לרחובות ראשיים, תחבורה ציבורית קיימת או מתוכננת.
 - חיבורים עירוניים – מיקום המקדם רציפות עירונית או משיק לאזורי תעסוקה, מסחר או מוקדי ציבור.
 - פוטנציאל למומנטום – תפקוד כמתחם עוגן ראשון באזור רחב יותר, שיכול ליצור השפעה חיובית על הסביבה.
 - תרומה לתשתיות או לצרכים ציבוריים – אפשרות לשפר או להשלים רשת תשתיות קיימת או לאפשר הקצאות ציבוריות.
 - מצב פיזי – תשתיות בליות, בנייה בלתי מוסדרת וכד'.
 - כדאיות כלכלית – היתכנות כלכלית בסיסית.

תכניות להתחדשות עירונית יכללו, בהתאם לדרישת הרשות המקומית, נספחים נדרשים ובהם: תשתיות, תנועה, פרוגרמה, נוף וסביבה, וכן נספחים נוספים לפי הצורך.

נספח ג' - מפת עוצמות בינוי



מקרא

-  אזור התחדשות חזית פעילה רחוב ראשי
- מתחם**
-  אזור 1 : עוצמת בינוי נמוכה - עיבוי מתון תוספת עד 2 קומות
-  אזור 2 : עוצמת בינוי בינונית - עד 10 קומות
-  אזור 3 : עוצמת בינוי גבוהה - בניה עד 15 קומות
-  אזור 4 : אזור מיוחד - עירוב שימושים עד 15 קומות
-  מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח