

03.03.2026

## שכונת האופק, שכונה דרומית ירוחם מסמך הגדלת מס' יח"ד.

תוכנית מאושרת בתוקף: תוכנית 127 / 03 / 26, ירוחם

היקף בנייה: 839,054 מ"ר, המזמין: מ.מ. ירוחם, אושר למתן תוקף: 04/2013 סטטוס: בתוקף.

1. **רקע:** השכונה נמצאת בחלקה הדרומי של ירוחם ובצמוד לנחל שועלים בדרום. כוונת תוכנית המתאר המקורית שנערכה לפני כעשור בירוחם הינה להכפיל את אוכלוסיית היישוב ועדיין ליצור יישוב מדברי קומפקטי המתאפיין בתנועה רגלית ובאמצעות שבילי רכיבת האופניים.

### תוכנית המתאר בהכנה של ירוחם משנת 2020

#### מטרות תכנית המתאר:

מתן מענה תכנוני כולל לירוחם עבור יעד אוכלוסייה של כ-53 אלף תושבים. יצירת בסיס תכנוני להתחדשות מרכז היישוב הוותיק כגרעין ציבורי, תרבותי וכלכלי אטרקטיבי לתושבים ולמבקרים.

יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על שמירה על קומפקטיות ורציפות. קישור היישוב לסביבתו המדברית בדגש על היבטים נופיים, סביבתיים ותירותיים. ניצול יעיל של השטחים הבנויים והתאמת הפיתוח לאופי המדברי של האזור. פיתוח מערך מגוון, גמיש, איכותי ויעיל של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי והתאמתו לאופי המדברי.

הסדרת מערך התנועה ביישוב, לרבות מענה לרכב הפרטי, תחבורה ציבורית ואופניים, ושילובו במערך התנועה האזורי, לרבות יצירת קשר מסילתי בין ירוחם ומטרופולין באר שבע.

**תוכנית המתאר מדברת על 5,573 דונם לשימוש של מגורים, סה"כ: תוספת של 9,918 יח"ד, לעיר על הקיים, התצורה הסופית היא סה"כ: כ- 21,244 יח"ד**

סה"כ קיבולת הנומינלית של התכנית עומד על 21,244 יח"ד. מתוכן קיימות בפועל ובתכנוניות מאושרות 5,663 יח"ד. בתחום התכנון ניתן להוסיף 15,581 יח"ד נומינליות. מתוכן 9,099 יח"ד ראליות.

סה"כ הקיבולת הראלית של התכנית 14,762 יח"ד = 5,663 + עומדת על 9,099 שהם 53,143 תושבים לפי גודל משפחה של 3.6.

**מסמך מדיניות זה מתכתב בצורה הדוקה עם תוכנית המתאר שבהכנה.**



- 2. שכונת האופק** הוא: במיקומה הצמוד לנחל שועלים מדרום ובכך שאחד מערוצי הנחל יוצר פארק מרכזי העובר לאורך צירה המרכזי של השכונה ובכך יוצר חיבור ירוק של צירי הולכי רגל ואופניים וזאת תוך מתן דגש לנושא ההצללה ולצמחיה מצילה. במקור השכונה הייתה אמורה להכיל 910 יח"ד למגורים מתוכם: 322 יח"ד צמודי קרקע, 198 יח"ד בבנייה רוויה צמודת קרקע (דירות גן בקומת קרקע), ו-390 יח"ד בבנייה רוויה. בנוסף יבנו 108 יחידות "מגורים מיוחד" כך שסה"כ יח"ד בשכונה יגיע ל-1018 יח"ד.
- התוכנית המקורית לשכונה אינה עומדת בציפיות הביקוש והפיתוח הסמי עירוניות הקיימות כיום בירוחם דבר המעיד על צמיחה חיובית ועל רצון להגיע לעיר להשתקע ולקבל את סך כל השירותים שעיר ושכונה אמורה לספק.**
- כמו כן מעבר עיר הבה"דים : לדרום יצרה הזדמנות למשוך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה ליישוב תוך מתן מענה לשכונה בעלת איכות חיים גבוהה המאופיינת על ידי בנייה איכותית במגרשים של בנה ביתך בגדלים שבין 500-700 מ"ר למגרש ובבנייה מדורגת של עד 4 קומות לכיוון הש.צ.פ המרכזי החוצה את השכונה. 20% מכמות יח"ד בבנייה הרוויה במבנים של עד 4 קומות מוקצות ל"דירות קטנות" - דירות בשטח של עד 100 מ"ר סה"כ 200 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד בשכונה.
- 3. מטרת מסמך זה** לקבוע עקרונות מחייבים לבחינת תכניות המוסיפות יחידות דיור בשכונת האופק, כמסמך משלים למסמך המדיניות העירוני לתוספת יח"ד. כל זאת תוך איזון בין: הצורך בציפוף ופיתוח, שמירה על איכות חיים, שמירה על תפקוד מערכות עירוניות, וקיימות ארוכת טווח.



**4. עקרון היסוד המנחה** הינו כי ציפוף איננו מטרה בפני עצמה, אלא כלי תכנוני ליצירת עירוניות איכותית, מאוזנת ובר-קיימא, כזו המשלבת מגורים, שירותים ותשתיות באופן מדורג, אחראי ומתוכנן לטווח הארוך.

**5. הגדלת היצע יח"ד:** כיום, עיריית ירוחם רואה חשיבות עליונה בהגדלת היצע יחידות הדיור בעיר, חיזוק המרקם העירוני הקיים, ציפוף מושכל ושיפור איכות החיים העירונית. יחד עם זאת, תוספת יחידות דיור תיעשה אך ורק בהתאם לכושר הנשיאה הפיזי, התשתיתי והחברתי של כל שכונה, ובכפוף להשלמת תשתיות ופרוגרמות תואמות. כל זאת ועוד בכפוף למסמכי המדיניות העירוניים שאושרט בוועדה לתוספת יחידות דיור ועליה לגובה.

**6. תוספת יחידות דיור במגרשים תאושר בהתאם לתנאים הבאים :**

- א. עמידה בתנאים מסמך תוספת יח"ד.
- ב. עמידה בתנאים מסמך עליה לגובה.
- ג. הגשת נספח לבחינה פרוגרמטית לצרכי ציבור בשכונה בהתאם למצב הקיים בתוספת יח' הדיור המוצעות בתכנית.
- ד. מתן פתרון חניות בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי ומדיניות הוועדה (כמפורט במסמך התקנת מקומות חניה).
- ה. כל יחידת דיור תקבל פתרון אחסנה בהתאם למפורט במדיניות הוועדה למחסנים.
- ו. נספח בינוי הכולל תמהיל דירות ותכנית קומה טיפוסית.

**7. חזון ההתפתחות לשכונת האופק בירוחם:** שכונת האופק, הממוקמת בדרום ירוחם ובצמידות לנחל שועלים, מהווה נדבך מרכזי בתהליך התרחבותה האורבנית של העיר ובהגשמת יעדיה הדמוגרפיים והתכנוניים של תוכנית המתאר העירונית. חזון הפיתוח לשכונה נשען על יצירת שכונה מדברית מודרנית, קומפקטית ואיכותית, המשלבת בין מגורים מגוונים, מרחב ציבורי איכותי ונגישות גבוהה להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. הפארק המרכזי המתוכנן לאורך ערוץ הנחל יהווה שלד נופי-אקולוגי המחבר בין חלקי השכונה ומייצר רצף של שטחים פתוחים מוצלים המשולבים בשבילי הליכה ורכיבה. במסגרת מדיניות העירייה להגדלת היצע יחידות הדיור בעיר, נבחנת תוספת יחידות דיור

בשכונה באופן מדורג ואחראי, תוך שמירה על איזון בין ציפוף עירוני לבין איכות חיים, התאמה לאופי המדברי של המקום, והבטחת קיבולת מספקת של תשתיות, שירותים ציבוריים ומערכות תחבורה.

שכונת האופק מיועדת לשמש מודל לפיתוח שכונות חדשות בירוחם, שכונה בעלת מרקם מגוון מגוון הכולל צמודי קרקע לצד בנייה רוויה מדורגת, מרחב ציבורי איכותי ומערכת שירותים עירונית מתפקדת, אשר יחד יאפשרו משיכת אוכלוסייה חדשה וחיזוק מעמדה של ירוחם כעיר מדברית מתפתחת ואטרקטיבית בדרום.

**8. חזון פרוגרמתי לשכונת האופק:** מפורט במסמך העדכני של יועץ הפרוגרמה, שם נבחנו כלל הפרמטרים הבאים:

- קיבולת שכונתית קיימת: 1018 יח"ד
- איכלוס נוכחי ב-237 יח"ד/משפחות.
- קיבולת עתידית, (לכמה רוצים להגיע או להוסיף יח"ד): כ-500 יח"ד מתוכם 118 יח"ד כבר מאושרות ו-209 יח"ד בתהליכי תכנון.
- שרותים נלוים נוספים נדרשים במקרה הצורך.

**9. חזון תחבורתי, תנועתי לשכונת האופק:** מפורט במסמך העדכני של יועץ התנועה שם נבחנו כלל הפרמטרים הבאים:

- קיבולת שכונתית קיימת: 1018 יח"ד
- איכלוס נוכחי במס' יח"ד ובכמות תושבים
- קיבולת עתידית, לכמה רוצים להגיע או להוסיף יח"ד תוספת של כ-500 יח"ד
- דרכי גישה ויציאה אל השכונה ומהשכונה

**10. חזון ביוב, מים וניקוז:** יפורט במסמך נקודתי לכל תוכנית המוסיפה יח"ד.

- קיבולת שכונתית קיימת: 1018 יח"ד
- איכלוס נוכחי במס' יח"ד ובכמות תושבים
- קיבולת עתידית 1518 יח"ד סה"כ

**11. חזון משלים לשכונה אפקטיבית ומתפקדת:**

פיתוחה של שכונת האופק נשען על תפיסה תכנונית הרואה בתוספת יחידות הדיור אמצעי לחיזוק המערכת העירונית ולא יעד בפני עצמו.

הגדלת מספר יחידות הדיור תאפשר יצירת מסה קריטית של אוכלוסייה התומכת בקיומם של שירותים ציבוריים איכותיים, מסחר שכונתי פעיל ותחבורה ציבורית יעילה, ובכך תחזק את החיות העירונית של השכונה לאורך כל שעות היום.

במסגרת זו, תינתן עדיפות לתוספת יחידות דיור במגרשי הבנייה הרוויה ובאזורים הסמוכים לצירים המרכזיים ולשטחים הציבוריים הפתוחים.

העלייה לגובה בדפנות השכונה, ובעיקר לאורך הצירים הראשיים ובקרבת הפארק המרכזי, תאפשר יצירת בינוי מדורג המגדיר מרחב עירוני ברור, מייצר חזיתות פעילות לרחוב ולשצ"פים, ומשמר בוזמנית את קנה המידה האנושי של השכונה ואת הקשר לנוף המדברי הפתוח.

לצד זאת, יושם דגש על עירוב שימושים מבוקר ומידתי, בעיקר בקומות הקרקע לאורך הרחובות המרכזיים ובסמוך למוקדי ציבור, באופן שיאפשר שילוב של מגורים עם מסחר שכונתי, שירותים קהילתיים ותעסוקה מקומית.

שילוב זה יתרום ליצירת שכונה חיה, נוחה ונגישה, המקטינה תלות ברכב הפרטי, מעודדת הליכה רגלית ושימוש במרחב הציבורי, ומחזקת את תפקודה של שכונת האופק כשכונה עירונית איכותית, מגוונת ובר-קיימא במסגרת התפתחותה העתידית של ירוחם.



- 12. תוספת יחידות דיור:** עיריית ירוחם מעודדת ציפוף מושכל ותוספת יחידות דיור כחלק מחיזוק העיר. עם זאת, כל תוספת תיבחן תחת שלושה עקרונות ברזל:
- קיבולת תשתית מוכחת
  - איזון פרוגרמטי
  - איכות תכנון עירונית
- הוועדה המקומית לא תאשר תכנית אשר יוצרת עומס בלתי סביר על מערכות שכונתיות, גם אם עומדת בהוראות סטטוטוריות מינימליות.
- 13. חוות דעת מקצועית זו מסמכת על 2 התייעצות עם יועץ תנועה ויועץ פרוגרמה .**  
 מסמכי חוות דעת חיצוניות נמצאות בהכנה .

אין בהוראות מדיניות זו כדי לגרוע מסמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירוחם והיא רשאית לסטות מהן במקרים המתאימים, לאחר בחינת נסיבותיו הייחודיות של כל מקרה ובהתאם להוראות הדין.