

03.03.2026

## מסמך מדיניות - עקרונות עלייה לגובה

### רקע: תוכנית מתאר ירוחם 2020

1. תפיסת הפיתוח העירונית של ירוחם בתכנית המתאר 2020 רציונל תכנית המתאר היא: להגדיל משמעותית את היישוב מעיר של כ-10,000 תושבים לכושר קליטה של כ-53,000 תושבים.

לשם כך התכנית קובעת מספר עקרונות תכנון מרכזיים:

א. חיזוק המרקם העירוני הקיים, התכנית מדגישה כי יש:

א. לחזק ולעבות את המרקם הוותיק של ירוחם

ב. לשדרג את מרכז היישוב

ג. להפוך אותו למוקד עירוני פעיל ומושך אוכלוסייה.

כלומר: הדגש הוא התחדשות וציפוף של העיר הקיימת, ולא רק פיתוח שכונות חדשות.

### 2. מדיניות ציפוף והגדלת היצע יחידות דיור

התכנית קובעת במפורש כי אחד הכלים המרכזיים לפיתוח העיר הוא: עיבוי וציפוף המרקם הבנוי בתכנית נכתב כי:

"תכנית המתאר מאפשרת ציפוף של המרקם הבנוי הקיים, במטרה לייצר שטחים פתוחים יעילים ונגישים יותר וליצור רצף עירוני פעיל להולכי רגל ורכבי אופניים."

כלומר:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור

ב. שימוש יעיל יותר בקרקע העירונית

ג. צמצום פרבור והתפשטות מיותרת.

### 3. תפיסת "העיר הקומפקטית"

התכנית מדגישה מודל תכנוני ברור: ירוחם כעיר קומפקטית המסמך קובע כי:

א. יש להעדיף התכנסות פנימה וציפוף במקום התפרסות.

ב. התכנון צריך ליצור עיר קומפקטית עם נגישות גבוהה להולכי רגל ואופניים.

זה למעשה עקרון תכנוני מודרני:

א. פחות פרבור

ב. יותר בנייה עירונית צפופה

ג. מרכז עיר פעיל.

### 4. תנאי יסוד לציפוף ולהוספת יחידות דיור

למרות התמיכה בציפוף, התכנית קובעת תנאי ברור: הציפוף חייב להיות מותנה בכושר נשיאה עירוני כלומר: תשתיות, תחבורה, שטחי ציבור, שירותים עירוניים, מערכות ניקוז וביוב, שטחים פתוחים כל זאת ועוד צריכים להיות מסוגלים לתמוך בגידול האוכלוסייה. זהו עיקרון תכנוני מרכזי בתוכנית המתאר ובמסמך מדיניות זה.

## 5. שילוב שימושים להגדלת אינטנסיביות עירונית

עוד כלי להגדלת היצע הדיור הוא:

**עירוב שימושים:** התכנית מעודדת: שילוב מגורים, מסחר, תעסוקה באותם מתחמים, במיוחד: באזור התעשייה, במרכז העיר. מטרת הדבר: יצירת מוקדי פעילות עירונית, הגדלת צפיפות שימושים, חיזוק הכלכלה המקומית.

## 6. ייעודי הקרקע למגורים בתכנית

בטבלת ייעודי הקרקע בתכנית נקבעים אזורים גדולים למגורים: מתחמי מגורים, מתחמי מגורים-מסחר-תעסוקה, מתחמים עירוניים מעורבים.

## 7. גישה לבנייה לגובה בתוכנית המתאר:

התכנית אינה קובעת מספר קומות אחיד לעיר, אלא מגדירה:

- מתחמי מגורים שונים
- הנחיות בינוי ייעודיות למתחמים.

עם זאת התפיסה התכנונית הכוללת של:

- ציפוף
- עיר קומפקטית
- עיבוי המרקם העירוני

משמעותה בפועל היא: אפשרות לבנייה רוויה, שימוש בגובה ככלי תכנוני במרכז העיר ובשכונות חדשות. המספרים המדויקים של קומות מופיעים בדרך כלל בתכניות המפורטות או בהנחיות בינוי לשכונות.

## 8. עקרונות קיימות ואיכות חיים

הציפוף אינו עומד בפני עצמו, התכנית מחברת אותו לעקרונות נוספים: בנייה ירוקה, רחובות מוצלים, הליכתיות, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, ניצול נכון של המרחב הציבורי. כלומר: הציפוף נועד לשפר איכות חיים, לא רק להוסיף יחידות דיור.

## 9. סיכום תמציתי של המדיניות התכנונית: מתוך תקנון תכנית המתאר עולה מתווה של מדיניות

הבאה:

- הגדלת אוכלוסיית ירוחם באופן משמעותי.
- הגדלת היצע יחידות הדיור בעיר.
- ציפוף המרקם העירוני הקיים.
- פיתוח עיר קומפקטית ולא מתפרסת.
- שילוב שימושים במרכז העיר ובאזורי תעסוקה.
- התחדשות המרקם הוותיק.
- הציפוף מותנה בכושר נשיאה תשתיתי וחברתי של העיר.

## רקע: בניין גבוה:

ההגדרה החוקית המקובלת בישראל ל"בניין גבוה" אינה מופיעה ישירות בחוק התכנון והבנייה עצמו, אלא בתקנות התכנון והבנייה (בעיקר בתקנות הנוגעות לתכן הבנייה ולבקשה להיתר).

**הגדרה חוקית:** "בניין גבוה – בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים."

**מראה מקום:** תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) וכן תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), פרק ההגדרות – הגדרת "בניין גבוה". "כדי להבין את ההבדל בין בניין רגיל, בניין גבוה ובניין רב-קומות, החוק בישראל מודד גובה במטרים, לא במספר קומות. בתכנון אדריכלי נוהג לתרגם זאת להערכה של מספר קומות.

## ההגדרה החוקית (במטרים)

לפי תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) ותקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות:

- בניין רגיל: הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין הקומה העליונה המיועדת לאכלוס עד 13 מ'.
  - בניין גבוה: הפרש גובה מעל 13 מ' ועד 29 מ'.
  - בניין רב-קומות: הפרש גובה מעל 29 מ'.
- מקור: תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה), פרק ההגדרות – הגדרת "בניין גבוה" ו"בניין רב-קומות".

תרגום מקובל בקירוב למספר קומות

בבנייני מגורים טיפוסיים בישראל גובה קומה הוא בערך 3.2-3.3 מ' (ברוטו כולל תקרה). לכן מקובל להעריך כך:

<u>סוג הבניין</u>	<u>גובה לפי תקנות</u>	<u>מספר קומות טיפוסי</u>
בניין רגיל	עד 13 מ'	בערך 3-4 קומות
בניין גבוה	13-29 מ'	בערך 5-9 קומות
בניין רב-קומות	מעל 29 מ'	10 קומות ומעלה

הסיווג הזה אינו רק סמנטי, הוא משפיע ישירות על דרישות תכנון כגון:

- מערכות בטיחות אש, לחץ חיובי בחדרי מדרגות, מערכות גילוי וכיבוי
- מעליות חובה.
- דרישות פיבוי ועשן
- לעיתים גם דרישות כיבוי של רשות הכבאות.

## פרק 1 – מטרת המסמך ומעמדו הסטטוטורי

מטרת המסמך לקבוע עקרונות תכנוניים מחייבים לעליה לגובה, אשר יאפשרו חריגה מגובה הבינוי המאושר, תוך שמירה על:

- א. איכות עירונית
- ב. יציבות כלכלית עתידית
- ג. התאמה למרקם הקיים
- ד. יכולת תחזוקה ארוכת טווח

הוראות מסמך זה יחולו על כל תכנון מפורט, היתר בנייה, הקלה או שימוש חורג בתחום המגרש.

## פרק 2 – רקע תכנוני ומסגרת סטטוטורית

### 2.1 מיועד לייעוד מגורים, מגורים מעורב:

- א. מגורים
- ב. מסחר בקומת קרקע
- ג. שטחי ציבור מבונים

### 2.2 על המגרשים חלות:

- א. תוכנית מתאר כוללנית ירוחם, בהכנה.
- ב. תוכנית מתאר מחוזית דרום נקודתית
- ג. תקנות התכנון והבנייה
- ד. תקן 5281 לבנייה ירוקה (מומלץ)

### 2.3 הבינוי המאושר כיום מאפשר:

- א. עד 6 קומות עיליות
- ב. קומה תת-קרקעית אחת

### 2.4 המדיניות המוצעת מבקשת לאפשר:

- א. עד 9-10 קומות עיליות, כהגדרת מבנה גבוהה בחוק. (מצ"ב בתחילת המסמך)
- ב. בתנאים מצטברים ומפורטים במסמך זה.

## פרק 3 – עקרונות מדיניות כלליים

### 3.1 העליה לגובה במגרש תבצע אך ורק במסגרת:

- א. ציפוף עירוני מבוקר
- ב. עירוב שימושים אמיתי
- ג. יצירת חזית עירונית פעילה

### 3.2 לא תאושר עלייה לגובה אם לא תוכח:

- א. התאמת המתחם מחדש לשימושו העדכני (תוספת מסחר, שימושים ציבוריים ועוד..)
- ב. כושר נשיאה, קיבולת פרוגרמטית לצורכי ציבור ביה"ס, גני ילדים ועוד.
- ג. התאמה לתשתיות, פתרון תחבורתי, תנועת, חניה, ביוב וניקוז מלא
- ד. יכולת תחזוקה לאורך שנים

עליה לגובה אינה זכות קנויה אלא שיקול תכנוני מותנה בעמידה בתנאי מסמך זה.

## פרק 4 – הוראות בינוי מחייבות

### 4.1 גובה הבינוי:

- א. עד 10 קומות מעל הקרקע
- ב. קומה 10 תהיה נסיגה לפחות 3.0 מ' מכל החזיתות

### 4.2 תכסית:

תכסית מקסימלית: בהתאם לתכנית המפורטת.  
יש להותיר רצועות פתוחות רציפות לשטחים ציבוריים

#### 4.3 קווי בניין:

- א. ייקבעו בתכנית המפורטת לא יותרו קווי בניין פחות מ' 3 מ'
- ב. לא פחות מ' 6.0 מ' בין בינוי לבינוי

#### 4.4 מרפסות:

- א. יתוכננו כך שלא תיווצר פגיעה בפרטיות
- ב. יישמר מינימום 4.0 מ' בין מרפסות נגדיות

### פרק 5 – קומת הקרקע ועירוב שימושים

5.1 יש לבחון שקומת הקרקע תציג שימושים פעילים:

- א. מסחר
  - ב. שירותים קהילתיים
  - ג. מוסדות ציבור
- 5.2 לא תאושר קומת קרקע מלאה סגורה למגורים בלבד.

שטחי המסחר ינהלו ניהולית, כלכלית ורישומית בנפרד מהמגורים.

### פרק 6 – חניה ותחבורה

6.1 תקן החניה ייקבע לפי:

- א. צו חניה מקומי
- ב. מדיניות מחוז דרום
- ג. בדיקת תחבורה ייעודית (נספח תנועה חובה)

#### 6.2 חניונים:

- א. תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית
  - ב. במקרה ולא ניתן לייצר חניה תת קרקעית מבחינה כלכלית וכד' תתאפשר חניה עילית
- 6.3 לא יינתן היתר בנייה ללא:
- א. נספח תנועה מאושר
  - ב. במקרה הצורך בדיקת עומסי תנועה
  - ג. פתרון בטיחותי להולכי רגל

### פרק 7 – תשתיות וניקוז

7.1 לא תאושר עלייה לגובה ללא:

- א. בדיקת קיבולת ביוב
- ב. בדיקת קיבולת מים
- ג. בדיקת ניקוז אזורית
- ד. דיקת רשת חשמל

7.2 תנאי למתן היתר: אישור כל גורמי התשתית בכתב

### פרק 8 – תחזוקה, ניהול וכלכלה עירונית

בכל תכנית יוגש:

- א. אומדן דמי ניהול במקרה הצורך הצפויים לדירה
- ב. טבלת הוצאות תחזוקה צפויה

8.2 כל שטח מסחרי ינהל כיחידה כלכלית מופרדת.

הוועדה רשאית לדרוש:

א. חוות דעת כלכלית מוניציפלית מלאה.

### פרק 9 – היבטים סביבתיים ואקלימיים

חובה לצרף:

- א. חישובי הצללה
- ב. בדיקת רוחות
- ג. חישוב אי־חום עירוני

9.1 יומלץ על:

- א. תכנון לפי עקרונות בנייה ירוקה
- ב. הצללות טבעיות
- ג. חיסכון אנרגטי

### פרק 10 – מנגנון סטטוטורי לאישור חריגת גובה

חריגה מגובה 6 קומות תאושר רק אם:

- א. עומדים בכל תנאי מסמך זה
- ב. כל הנספחים מאושרים
- ג. אין פגיעה מהותית בסובבים.

הוועדה רשאית:

- א. להגביל מספר יחידות דיור.
- ב. לבטל זכויות גובה אם ימצא כשל תשתיתי.

### פרק 11 – נספחים מחייבים לתב"ע

לא תופקד תכנית ללא:

- 1. נספח בינוי
- 2. נספח תחבורה
- 3. נספח תשתיות
- 4. נספח ניקוז
- 5. נספח סביבתי
- 6. נספח כלכלי-מוניציפלי

### פרק 12 – תחולה

- א. מסמך זה יחול מרגע אישורו בוועדה.
- ב. כל היתר ייבדק לפיו.
- ג. כל סטייה תחייב דיון מחודש בוועדה.

### סיכום

כנאמר: עליה לגובה אינה זכות קנויה אלא שיקול תכנוני מותנה בעמידה בתנאי מסמך זה. עלייה לגובה תאושר אך ורק כבנייה עירונית מבוקרת, ולא כחריגה נקודתית.

המדיניות שואפת לאיזון בין: פיתוח עירוני, יכולת תחזוקה אמיתית, יציבות כלכלית לרשות, איכות חיים לדיירים

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.