

01.2.2026

## מסמך מדיניות עירונית לתוספת יחידות דיור בשכונות העיר ירוחם

### 1. רקע ומטרת המסמך

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. מטרת מסמך זה לקבוע עקרונות מחייבים לבחינת תכניות המוסיפות יחידות דיור בשכונות קיימות, תוך איזון בין:

- א. הצורך בציפוף ופיתוח,
- ב. שמירה על איכות חיים,
- ג. שמירה על תפקוד מערכות עירוניות,
- ד. קיימות ארוכת טווח.

### 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 ובתוכניות 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. עקרונות תכנוניים ומדדי בחינה

לצורך יישום מטרות המסמך, תיקבע מתודולוגיה אחידה לבחינת כל תכנית המציעה תוספת יחידות דיור בשכונות קיימות, המבוססת על ניתוח רב-תחומי ומשולב של כלל מערכות התכנון העירוניות. הבחינה תכלול, בין היתר:

בדיקת קיבולת מערכות התנועה והתחבורה הציבורית, התאמת היקפי השטחים הציבוריים הפתוחים והפרוגרמות לצורכי ציבור (חינוך, רווחה, תרבות, ספורט וקהילה), בחינת עומסי תשתיות מים, ביוב וניקוז, וכן ניתוח השפעות אורבניות כגון הצללות, מסות בינוי, מרחקי מבנים, איכות המרחב הציבורי ורציפות הליכתית.

עוד ייקבע כי כל תכנית תלווה בחוות דעת מקצועיות עדכניות, מבוססות נתונים ומדידות, ולא תסתפק באומדנים כלליים.

תוספת יחידות דיור תאושר רק במקום בו הוכח כי מתקיימת הלימה מלאה בין היקף הבינוי המבוקש לבין יכולת הקליטה של השכונה בפועל, או לחלופין הוצגה תכנית אופרטיבית וממומנת להשלמת הפערים הנדרשים.

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.**

## 3. עקרונות יסוד

- א. **ציפוף כן, עומס לא.**  
תוספת יח"ד תאושר רק לאחר הוכחת יכולת המערכות לשאת את הגידול.
- ב. **תשתית תחילה, בנייה אחר כך.**  
לא תאושר תוספת משמעותית ללא בדיקה הנדסית של תשתיות.
- ג. **שכונה כיחידה תפקודית.**  
כל שכונה תיבחן כמערכת אורגנית הכוללת מגורים, ציבורי, פתוח ותשתיות.
- ד. **השלמה ולא פגיעה.**  
אין לאשר תכנית המייצרת גרעון פרוגרמטי (כיתות חסרות, חוסר שצ"פ וכו').
- ה. **איזון בין מסה לבינוי אנושי.**  
ציפוף אינו תחליף לאיכות תכנון.
- ו. **גמישות תכנונית, עירונית.**  
תוספת יח"ד ב תיבחן בחיוב כל עוד היא עומדת בכלל הפרמטרים התכנוניים, הרשות המקומית מצידה מתחייבת לבדוק כל מתחם על בסיס איכותי ולא כמותי.

## 4. פרמטרים לתוספת יח"ד:

- א. **גמישות:** תותר בתכנית גמישות תוספת יח"ד למגורים ממספר יח"ד המותרות במגרש ע"פ התכנית החלה במקום. בכל מקרה, ההחלטה הסופית על מספר יחידות הדיור תהיה נתונה לשיקול הוועדה המקומית.
- ב. **יח"ד קטנות:** ככל והתכנית התקפה קבעה מס' יח"ד קטנות מסך היח' המותרות במגרש, יש לשמור על היחס בהתאם למספר היח' שיתווספו במגרש.  
במידה ולא נקבעו מס' יח"ד קטנות במגרש, וכחלק מהגדלת יח' הדיור במגרש מבוקשות גם יח"ד קטנות, סך יח' הדיור הקטנות יהוו מינימום 20% מסך היח' המוצעות במגרש לאחר ההגדלה.
- שטח יח"ד קטנה:** הינו בין 30-80 מ"ר כולל שטח הממ"ד. שטח מינימאלי לשאר יח"ד הדיור המבוקשות יהיה לפחות 90 מ"ר כולל ממ"ד.

- ג. **תוספת קומות**: תותר תוספת קומות, מס' הקומות ייבחנו וייקבעו ע"י הועדה בהתאם לתנאי הסביבה ואופי התכנון באזור.
- ד. **קווי בניין**: יותרו שינויי קווי בנין. שינוי קווי בנין מהותיים (קו אפס וכד') ייבחנו ע"י הועדה בהתאם לאופי התכנון באזור ובמגרשים הסמוכים ולאורך הרחוב.

### 5. תוספת יחידות דיור במגרשים תאושר בהתאם לתנאים הבאים:

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

### 6. פרוגרמה לצורכי ציבור

#### 6.1 עקרונות חישוב

כל תוספת יח"ד תחויב בבחינת השלכות פרוגרמטיות בהתאם למקדמים הבאים (בהתאם להנחיות משרד הפנים ומינהל התכנון): בכפוף לממוצע עירוני ותלוי גודל משק בית מקומי/שכונתי הנתונים הבאים הינם "כלל אצבע"

#### חינוך

- א. גן ילדים: כיתה אחת לכל 60-70 יח"ד (בהתאם להרכב אוכלוסייה)
- ב. ב"ס יסודי: כיתה לכל 80-100 יח"ד
- ג. על יסודי: בהתאם לקיבולת עירונית כוללת לא מחוייב להיות שכונתי ייתכן ויהיה על אזורי
- ד. תוספת של 500 יח"ד תוספת של ביה"ס יסודי

#### שטחי ציבור כלליים

1.5-2.5 מ"ר שטח בנוי ציבורי לנפש (בהתאם לאופי השכונה)

#### שירותי קהילה

- א. מעונות יום
- ב. טיפת חלב
- ג. מתנ"ס/מרכז קהילתי
- ד. בית כנסת/מרכז רוחני בהתאם לצרכים
- כל הנאמר לעייל כפוף לחו"ד נק' של פרוגרמטור.

### 6.2 תנאי סף לאישור תוספת יח"ד

- א. בדיקת קיבולת מוסדות חינוך קיימים
- ב. בדיקת זמינות קרקע ציבורית להשלמה
- ג. התחייבות לייזום מוסדות חסרים במידת הצורך
- ד. פתרון זמני מתוכנן (לא מאולתר)
- לא תאושר תוספת יח"ד היוצרת מחסור בכיתות לימוד ללא מענה סטטוטורי.

### 7. שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים)

#### 7.1 תקן מנחה

בהתאם לתמ"א 35 והנחיות מינהל התכנון:

- 10-7 מ"ר שטח פתוח ציבורי לנפש
- מתוכם לפחות 2-3 מ"ר לשצ"פ שכונתי איכותי

### 7.2 איכות ולא רק כמות

בדיקה תתייחס ל:

- נגישות הליכתית (עד 300-400 מ' מבית)
- הצללה
- מתקני משחק
- שבילי הליכה רציפים
- חיבור למרחב טבעי (נחל, וואדי, חורשה)

### 7.3 מדיניות

תוספת יח"ד תחייב:

- השלמת שצ"פ חסר
  - שדרוג שצ"פים קיימים אם הם ברמת תחזוקה נמוכה
  - מניעת צמצום עתודות פתוחות
- לא תאושר תכנית הפוגעת בשטח פתוח פעיל ללא חלופה שוות ערך.

## 8. תחבורה ותנועה

### 8.1 עקרונות

כל תוכנית המביעה תוספת של מעל 50 יח"ד תחויב ב:

חוות דעת יועץ תנועה

כל תוכנית המביעה תוספת של מעל 100 יח"ד תחויב ב:

- בדיקת נפחי תנועה בשעות שיא
- סימולציית עומסים עתידיים

### 8.2 מקדמי יצירת נסיעות

בממוצע:

- 0.6-0.8 נסיעות בוקר ליח"ד
- 5-7 נסיעות יומיות ליח"ד

### 8.3 בדיקות מחייבות

- קיבולת צמתים
- רמת שירות (LOS)
- כניסות ויציאות לשכונה
- השפעה על צירי תנועה ראשיים
- קישוריות תחבורה ציבורית
- שבילי אופניים והליכתיות

### 8.4 מדיניות תחבורתית

- עדיפות לריבוי כניסות לשכונה למניעת צווארי בקבוק
  - שילוב תחבורה ציבורית נגישה במרחק 300 מ' הליכה
  - תכנון רחובות לא רק לכלי רכב אלא גם להולכי רגל
- לא תאושר תכנית המדרדרת רמת שירות תחבורתית מתחת ל- LOS ללא פתרון תשתיתי.  
כל הנאמר לעיל כפוף לחו"ד נק' של יועץ תנועה ותחבורה.

## 9. ביוב וניקוז

### 9.1 בדיקות חובה

כל תוספת מעל 30 יח"ד תחייב:

- בדיקת קיבולת קווי ביוב קיימים
- בדיקת עומסי קצה בתחנות שאיבה
- בדיקת קיבולת מט"ש אזורי
- חישוב ספיקות ניקוז בהתאם לתקן 1928

### 9.2 עקרונות ניקוז

- ניהול נגר עילי בתחום המגרש (שהייה והחדרה)
  - מניעת העמסה על מערכות קיימות
  - תכנון בר-קיימא (SUDS)
- כל הנאמר לעיל כפוף לחו"ד נק' של יועץ ביוב וניקוז.

### 9.3 מדיניות

לא תאושר תוספת יח"ד כאשר:

- קיימת חריגה בקיבולת ביוב
- קיימת סכנת הצפות
- אין פתרון הנדסי ממומן ומאושר

## 10. מנגנון בדיקה עירוני

כל תכנית תוספת יח"ד תחויב ב:

- טבלת השפעות שכונתית
- חוות דעת מהנדס העיר
- חוות דעת יועץ תנועה
- חוות דעת תאגיד מים וביוב
- בדיקת פרוגרמה אגף חינוך
- הצגת חלופות בינוי (מניעת מסות חריגות)

## 11. מדרג תוספות

היקף תוספת	דרישות
עד 20 יח"ד	בדיקה תשתיתית בסיסית
20-50 יח"ד	חו"ד תנועה + ביוב
50-150 יח"ד	בדיקה פרוגרמטית מלאה
מעל 150 יח"ד	מסמך מדיניות שכונתי כולל

## 12. סיכום מדיניות

עיריית ירוחם מעודדת ציפוף מושכל ותוספת יחידות דיור כחלק מחיזוק העיר. עם זאת, כל תוספת תיבחן תחת שלושה עקרונות ברזל:

- קיבולת תשתיתית 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.

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.