

העתיד
פורח
במדבר



תכנית מתאר כוללנית ירוחם

דו"ח חזון תכנוני ופרוגרמה רעיונית

ינואר 2018



אדר' צדיק אליקים - ראש צוות
תמי גבריאלי - מתכנתת
אדר' אלי אליקים - ניהול
גאודע - מרכז תפעולי

ישראל רשטינקי-תנועה
אוהד פסטורניק- כלכלה
מלין מהנדסים- שאול גבירצמן- מים- ביוב-ניקוז והידרולוגיה
קמיל טרשנסקי רפאל- שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

רם אייזנברג עיצוב סביבה - נוף
עידית אלחסידי- שיתוף ציבור
חיים פיאלקוף- פרוגרמה וחברה
רונית טורק- סביבה
אביעד שר שלום- תיירות



ישי טלאור, משרד התחבורה
 יואב מורג, משרד החקלאות
 סיגל גבאי, משרד התיירות
 מעין בורק, המשרד להגנת הסביבה
 בועז פיירפלד, רשות הטבע והגנים
 זוהר צפון, קק"ל
 שי טחנאי, החברה להגנת הטבע
 עפר שאולקר, רשות הניקוז שקמה-בשור
 דורית הוכנר, משרד האנרגיה והמים
 יגאל צרפתי, משרד הכלכלה
 יורם חיימי, רשות העתיקות
 עופר יוגב, מועצה לשימור אתרים
 גנאדי קמנצקי, משרד החינוך
 סיון להבי, מינהל שלטון מקומי, משרד הפנים
 אורלי זיו, רשות המים
 אבנר שדה, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון

מיכאל ביטון, ראש מועצה מקומית ירוחם
 טלילה הראל, יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל התכנון
 תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום, מינהל התכנון
 דיאנה קורץ, לשכת התכנון מחוז דרום, מנהל
 התכנון
 מצדה כץ דרורי, לשכת התכנון מחוז דרום, מנהל
 התכנון
 אולגה גולדשמידט, מהנדסת מועצה מקומית ירוחם
 ערן דורון, ראש המועצה האזורית רמת נגב
 שירה מור יוסף, מהנדסת המועצה האזורית רמת נגב
 אינה טבק, משהב"ש
 אירנה ניידמן, מחוז דרום משהב"ש
 רפי אלמליח, רמ"י
 דוד דשן דויטש, רמ"י
 חגי סלע, מחוז דרום, רמ"י
 שחר אלוני, משרד הביטחון
 טלי כפיר, משרד הבריאות



מיכאל ביטון, ראש המועצה המקומית ירוחם
טלילה הראל, יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל התכנון
תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום, מינהל התכנון
דיאנה קורץ, לשכת התכנון מחוז דרום, מנהל התכנון
מצדה כץ דרורי, לשכת התכנון מחוז דרום, מנהל התכנון
אולגה גולדשמידט, מהנדסת מועצה מקומית ירוחם
אינה טבק, משהב"ש
אירנה ניידמן, מחוז דרום, משהב"ש
רפי אלמליח, רמ"י
דוד דשן דויטש, רמ"י
חגי סלע, מחוז דרום, רמ"י
אבנר שדה, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון



צדיק אליקים, ראש צוות התכנון

תמי גבריאלי, מתכנתת

מיטל עשות טייב, מרכזת תפעול מנהלי

עידית אלחסיד, יועצת שיתוף ציבור

חיים פיאלקוף, יועץ פרוגרמה וחברה

רם אייזנברג, יועץ נוף

אהוד פסטרנק, יועץ כלכלי

אביעד שר שלום, יועץ תיירות

אריה קמיל, יועץ שמאות

ישראל רשטניק, יועץ תנועה

שאל גבירצמן, יועץ מים, ביוב, ניקוז והידרולוגיה

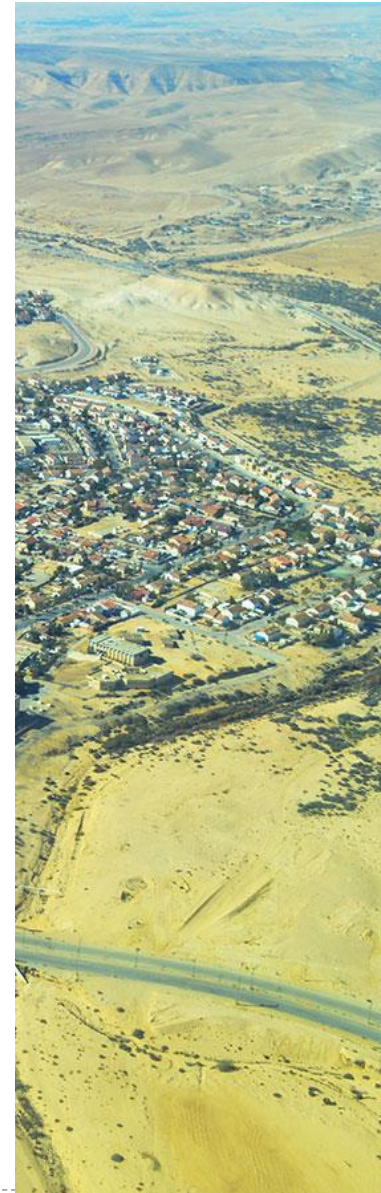
רונית טורק, יועצת סביבה



מסמך החזון מבנה

מבוא

1. מצב קיים – תקציר הזדמנויות ואתגרים
2. תמצית מפגש שיתוף הציבור - חזון היישוב
3. עקרונות ליבה לתכנית המתאר
4. הצעה לחזון ירוחם
5. תמונות עתיד | מטרות על ואמצעים לתכנון
6. סכמה מרחבית



מסמך החזון מבוא

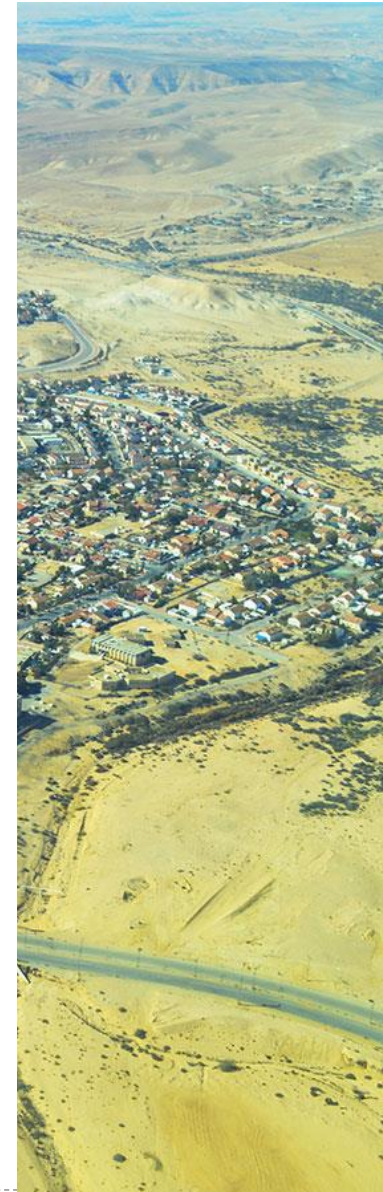
ירוחם נמצאת בצומת משמעותי בהתפתחותה. היישוב עבר תמורות רבות בשנים האחרונות, ועומד בפני שינויים אסטרטגיים, בעיקר מבחינת אופי הפיתוח הצפוי והיקפיו. הכנת תכנית המתאר הכוללנית היא הזדמנות לערוך חשיבה מחודשת ועדכנית לגבי החזון לפיתוח היישוב לטווח הארוך.



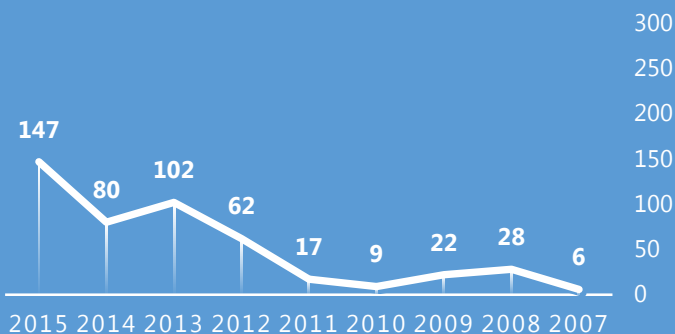
1. מצב קיים – תקציר הזדמנויות ואתגרים

מתוך סקירת המצב הקיים וניתוחו זוהו נקודות החוזק וההזדמנויות העומדות בפני היישוב לצד האתגרים איתם יש להתמודד.

הזדמנויות ואתגרים אלה עומדים בפנינו בעת גיבוש החזון והצבת מטרות תכנית המתאר החדשה.



מספר התחלות בניה 2016-2007



המשך מגמת עליה בהתחלות הבניה בשנים האחרונות היא הזדמנות לגידול ביישוב.



מגוון רחב של שירותי ציבור ויחזמות מקומיות למוסדות ושירותי קהילה ביחס לכמות האוכלוסייה. הזדמנות למשיכת אוכלוסייה נוספת.



פריחה של פעילות קהילתית וחברתית, שיוצרת סביבת מגורים ייחודית במרחב הישראלי. שמירת הקהילתיות היא הזדמנות לשמר את נכסי היישוב גם בעתיד.



ירוחם משופעת בשטחים פתוחים, ומוקפת באתרי טבע ואטרקציות תיירות, בהן המכתש והאגם. מינוף משאבים אלה - הזדמנות כלכלית ותיירותית.



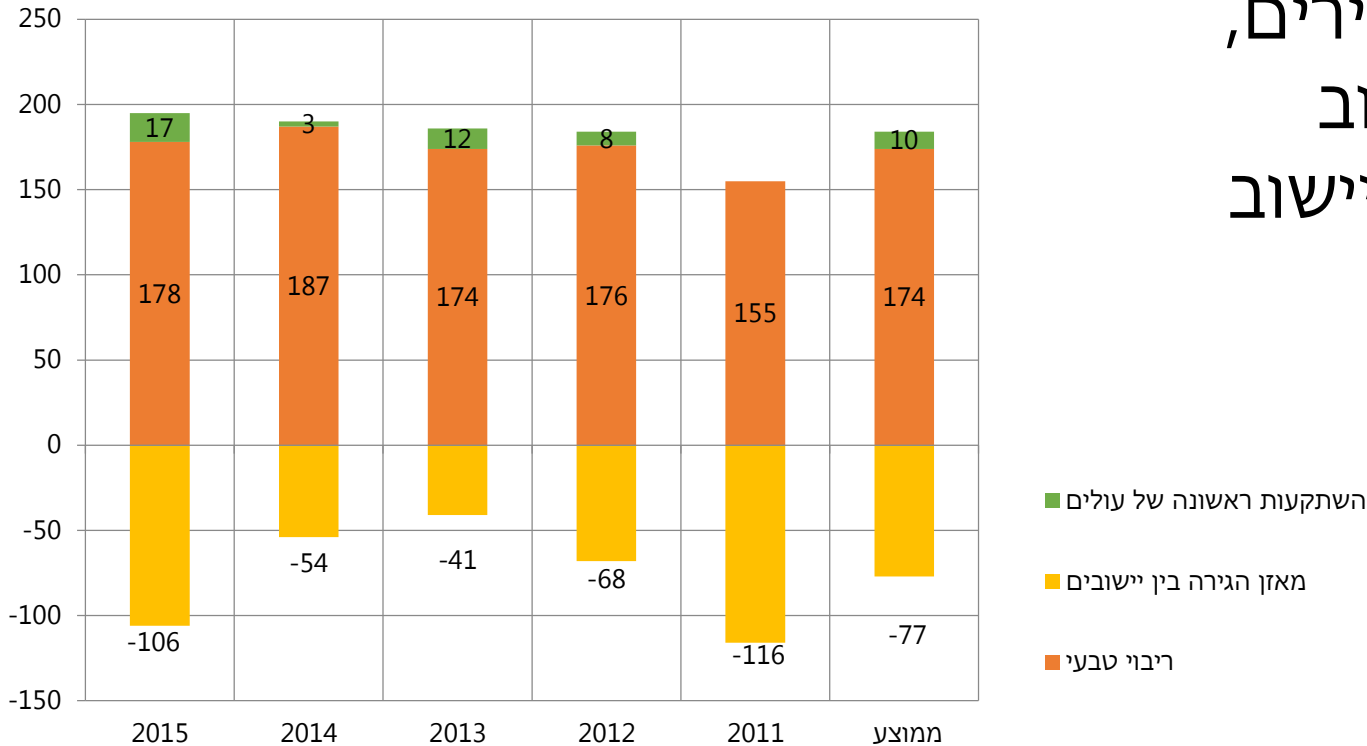
בחינת אופי הרחובות ביישוב מעלה כי ישנו פוטנציאל לתכנון מרחבים תומכי הליכה ברגל ורכיבה על אופניים אשר יקלו על הקישוריות והנגישות ביישוב.

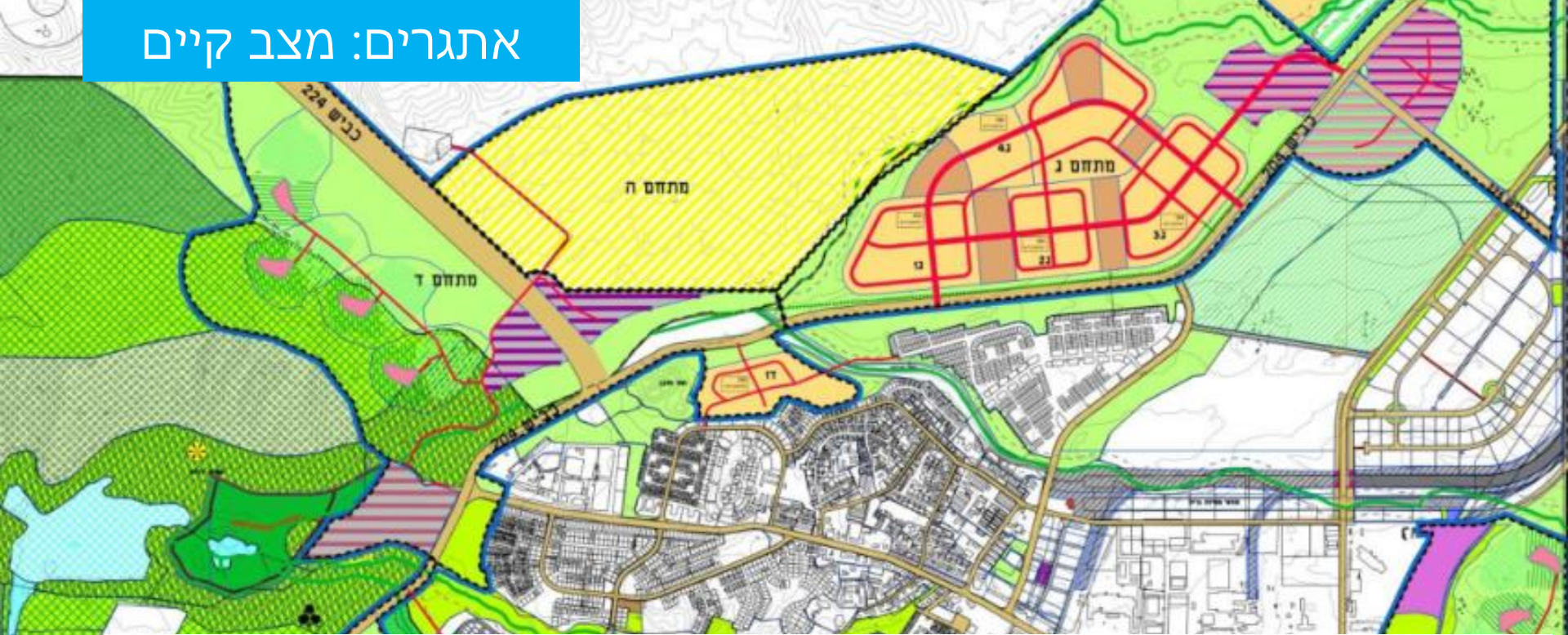
*צילום מתוך גוגל מפות: רחוב בורנשטיין, סביבת בניין הרשות המקומית.

בשנים 2011-2015 מאזן ההגירה של ירוחם שלילי (-77), ומקטין את שיעור הגידול ביישוב.

צמצום מגמת העזיבה, במיוחד של צעירים, הוא אתגר חשוב בהתפתחות היישוב בעתיד.

מרכיבי תוספת אוכלוסייה (2011-2015)





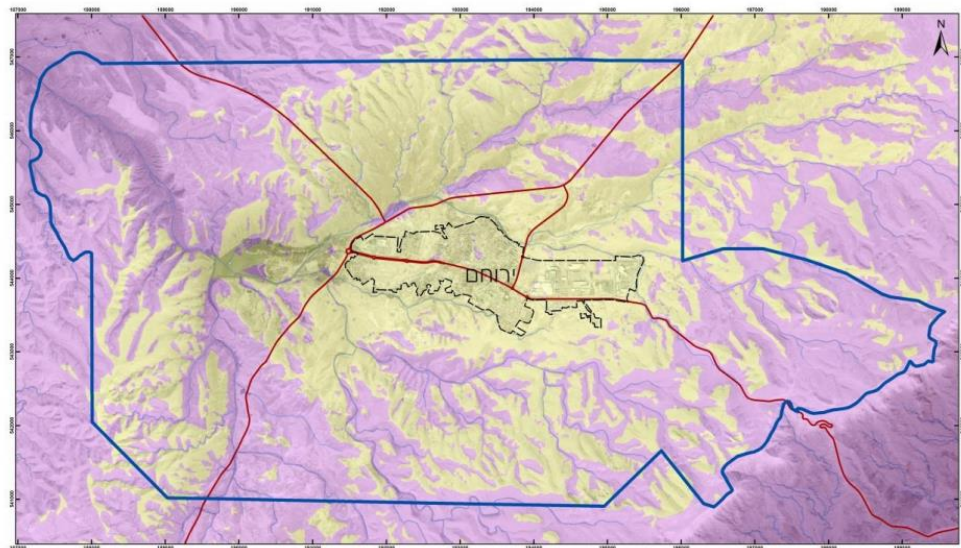
מלאי התכנון המוגדל הוא פוטנציאל להתפתחות אך פריסת הפיתוח, קצב הפיתוח ואופי הבניה צריכים להתבצע בקפידה על מנת לשמר את נקודות החוזקה של היישוב ולא להביא לתוצאות בלתי רצויות.

תכנית שלד לירוחם (הוכנה ב 2017 ביזמת רמ"י)

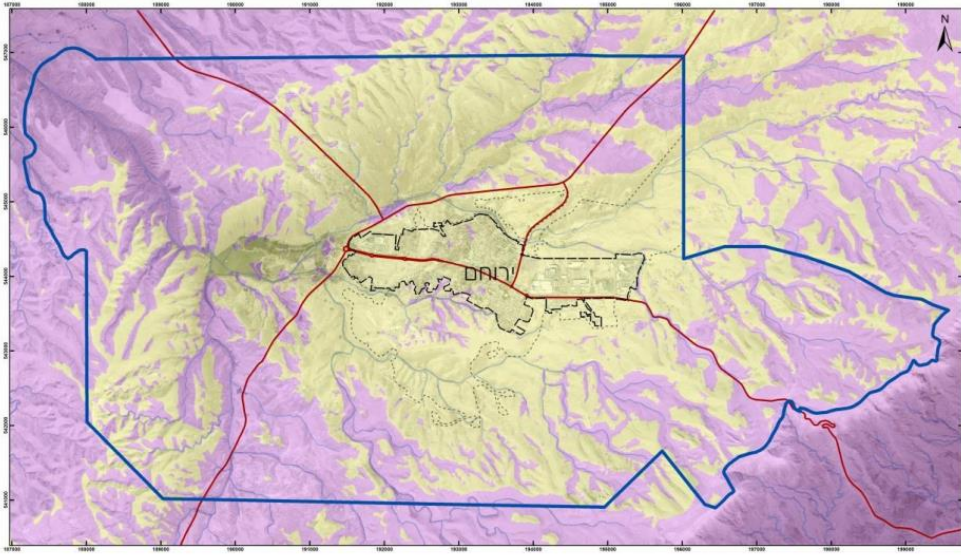
אתגרים: מצב קיים

המשך ביצוע התכניות עלול לפגוע בערכי הנוף ובהזדמנויות התיירותיות. למשל, הרחבת בניית השכונות מעבר לערוץ הדרומי של נחל שועלים עלולה לשנות את האופי הטבעי והנסתר מן העין של האזור.

בתכנון יש לבחון כיצד ניתן לפתח את הנחל כך שיהווה פארק עירוני יישובי במינימום עלויות ולבחון איך ניתן לשלב תיירות מדברית במרקם העירוני.



מפת נצפות: מצב קיים



מפת נצפות: מצב מתוכנן

על בסיס גבול הפיתוח המתוכנן בת. המתאר - בגובה 2 מ' מעל פני הקרקע
 מקרא השטח הבנוי פיתוח מתוכנן - ע"פ ת. המתאר שטחים נצפים שטחים נסתרים
 גאודע- מרכז תפעולי | CLINICUM ARCHITECTS

ישראל רשמי-א
 אהד פסטרניק-
 מלין מהנדסים-
 קמיל טרשנסקי

רם אייזנברג עיצוב סביבה - נוף
 עידית אלחסידי- שיתוף ציבור
 חיים פיאלקוף- פרוגרמה וחברה
 רונית טורק- סביבה
 אביעד שר שלום- תיירות





ירוחם אינה מקושרת לרכבת.

כרגע מקודם קו שימש למשא לאזור התעשייה. חיבור היישוב למערכת הרכבות יהדק את הקשר למטרופולין ויאפשר יוממות ופיתוח כלכלי.

האתגר הוא תכנון הרחבת היישוב תוך הסתמכות מירבית על קישור יעיל בתחבורה ציבורית למטרופולין ולמרכז הארץ.

* תכנית מאושרת מ-2012 מציעה תחנה בעיר הבה"דים - 10 ק"מ מהיישוב.

מקרא

תכנית בהליכים - 607-0193185

תכנית מאושרת - ד/266/03/11

קומפילצית מסילות ברזל - תכניות ארציות

תכנית מאושרת

תכנית מאושרת הכוללת הוראות מעבר

תחום שיפוט - רשויות מקומיות

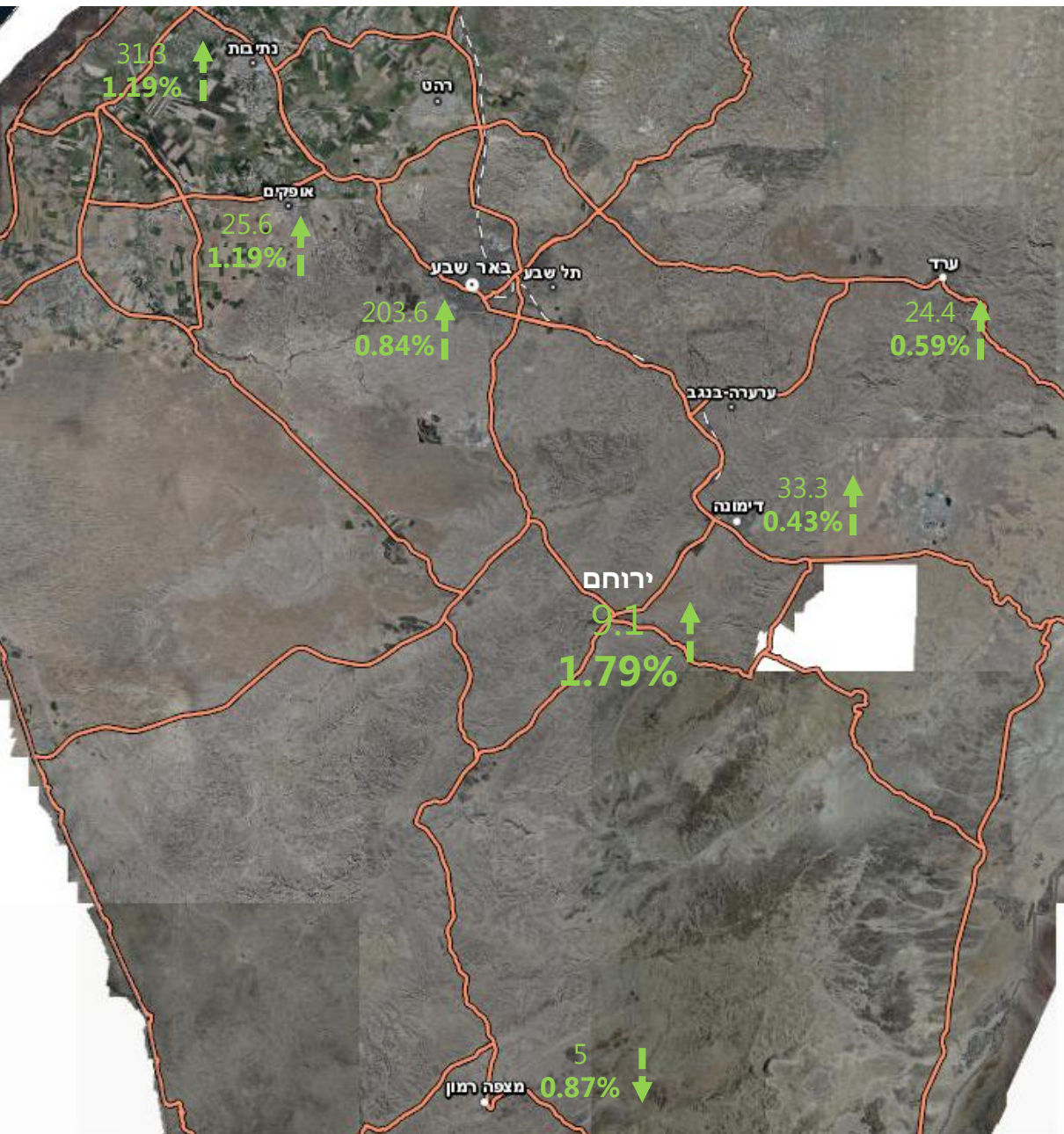
היישוב משופע בשטח ציבורי פתוח מתוכנן (30.8 מ"ר לנפש). **עודף שטחים פתוחים** עלול להקשות על התחזוקה ולהוות נטל לקופת המועצה. ריכוז השטחים עשוי להביא לפיתוח שטחים איכותיים שמנעימים את חווית הולכי הרגל לתושבים ולמטיילים. (בתמונה: שטחי ציבור פתוחים בערד)

תעסוקת היישוב מוטית תעשייה עם מחסור בשירותים. ענף התעשייה עדיין דומיננטי. 40% (לעומת 14% במדינה) מועסקים בענף זה. למרות שירוחם בעלת שטחים רבים יותר לתעסוקה לתושב לעומת סביבתה, הרווח משטחים אלה נמוך.

פיתוח מגוון ענפי תעסוקה עם דגש על שירותים עסקיים-יחזק את הכלכלה המקומית.

ישוב	אוכלוסייה	מ"ר עסקי לתושב	הכנסה מארנונה למ"ר עסקי (ש"ח)
ירוחם	9,100	18.0	61.0
דימונה	33,300	5.8	93.2
ערד	24,400	9.7	79.6
מצפה רמון	5,000	19.9	66.3

ניתוח דמוגרפי



היישוב	שיעור גידול שנתי, 2010-2015 (ב-%)
אופקים	1.19
באר שבע	0.84
דימונה	0.43
ירוחם	1.79
נתיבות	1.19
מצפה רמון	0.87
ערד	0.59

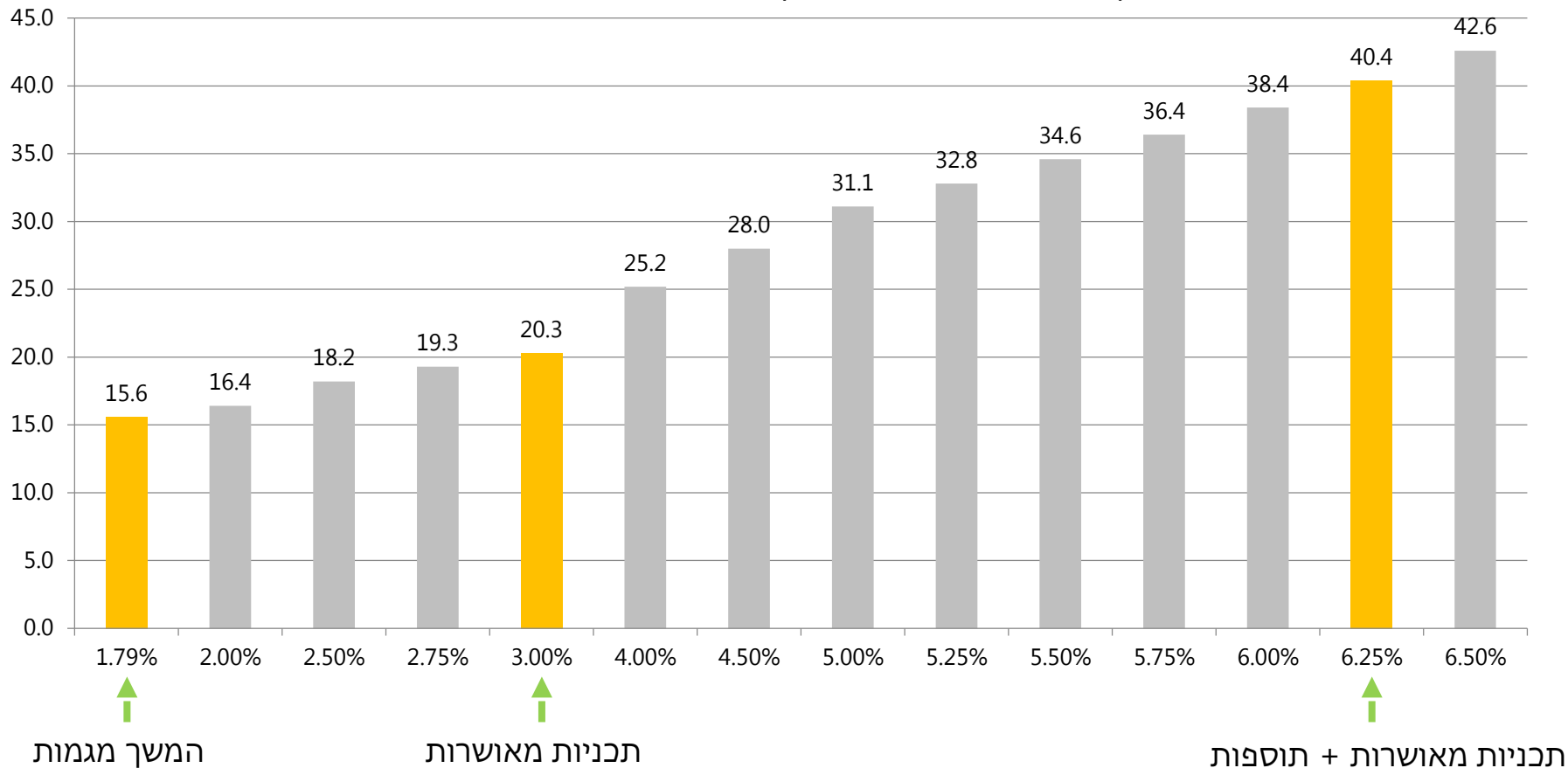
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסייה ביישובים מעל 5000 תושבים לפי גיל, שנים שונות.

מספר תושבים לשנת היעד יעמוד על 16,000 נפש

↑ תושבים (אלפים)
 % גידול שנתי 2015-2010
 (למ"ס)

אוכלוסייה חזויה (באלפים) בשנת 2040 על פי אחוז גידול שנתי ממוצע

התחזית נערכה על פי 10.6 אלף תושבים (מרשם אוכלוסין ישראל)



2. תמצית ממצאי מפגש שיתוף הציבור - חזון היישוב

להלן הצגת עיקרי ערב שיתוף הציבור שנערך
בחודש נובמבר 2017. ערב שיתוף הציבור כלל
עבודה קבוצתית עם תושבים על פי חלוקה לנושאים
וגיבוש חזון ליישוב.
ממצאי שיתוף הציבור שולבו בגיבוש החזון ליישוב.



תמצית מפגש שיתוף ציבור חזון היישוב

מועד 14 נובמבר 2017

משתתפים כ-80 תושבים
(0.8% מהתושבים)

סדר יום

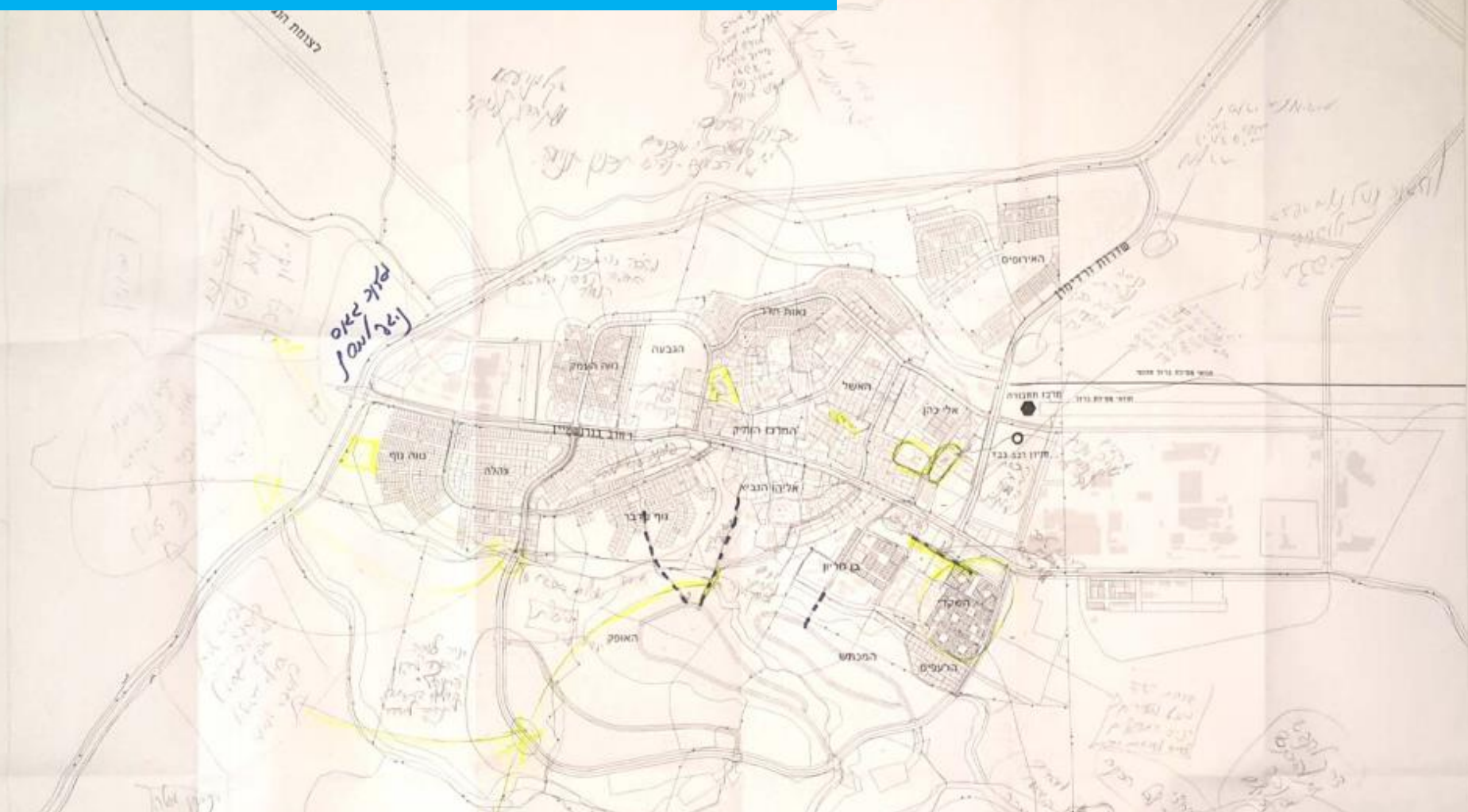
מליאה: סקירת מצב קיים והתנעה ציבורית של התכנית.

שולחנות עגולים לפי נושא מרכזי
(נוף ותחבורה, מרקם בנוי, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי וקיימות):

- בניית תמונת עתיד משותפת
- בניית חזון על פי נושא הקבוצה

מליאה: הצגת עבודת הקבוצות ודיון משותף עם ראש המועצה.





עבודה מפורטת עם התושבים במקביל לדיונים עקרוניים על החזון



הצגת החזון, האתגרים וההזדמנויות שגיבשה כל קבוצה ודיון משותף עם ראש המועצה.

תמצית מפגש שיתוף ציבור חזון היישוב

1. תחבורה שטחים פתוחים ונוף

- **הנגשת משאבי הטבע** הסובבים: מוקדי ארכיאולוגיה, המכתש. אגם ירוחם הוא חלק מחיי התושבים, ומבקרים בו מדי שבוע.
- **תכנון מרחב ציבורי** התומך בחיי קהילה, מעודד הליכה ברגל ומאפשר שהייה במרחב ע"י הצללה שקלה לתחזוקה. מקור השראה: שכונת שקד.
- **העדפת תחבורה איכותית ותדירה** לבאר שבע וצומת הנגב על פני מוקדים אחרים כגון דימונה. יצירת אלטרנטיבה לרכב הפרטי: אופניים ותחבורה ציבורית.



תמצית מפגש שיתוף ציבור חזון היישוב

2. מרקם בנוי | חיבור בין ישן וחדש

- איזון בין פיתוח השכונות הוותיקות והחדשות – **שיפור המרחב הציבורי ומוסדות הציבור במרקם הוותיק.**
- עידוד **אוכלוסייה מגוונת** ושמירה על איזון בין הקהילות השונות, עידוד **קשר פיזי ותפקודי בין השכונות.**
- התוויית **אופן גידול** שמאפשר לשמור על מרחק סביר בין המרכז והשכונות ומאפשר קישוריות בין כל האזורים.
- תכנון היישוב יתמוך ככל הניתן **בהסדרה של הפזורה הבדואית** הסובבת.



תמצית מפגש שיתוף ציבור חזון היישוב



3. דמות המרחב | מוסדות ציבור ומרחב ציבורי

- הענקת **שירותים מקומיים** כגון גני ילדים בתוך השכונות.
- **הוספת שירותי רפואה וממשל** ביישוב.
- **יצירת מרחב ציבורי שנותן כבוד לתושבים ותיקים, למרחב ולמורשת של היישוב.**



- שימור הייחודיות הסביבתית והנופית של היישוב.
- הוספת תשתיות לפינוי פסולת והגברת הנגישות למכלי אצירה. הגברת ההסברה.
- חיזוק כלכלה מקומית.
- טיפול בסוגיות סביבתיות כגון זיהום אור, מפגעי רעש ועומסי תחבורה.

- הענקת **סיוע ועידוד ליזמים**.
- עידוד **תרבות וחינוך** למבוגרים ולצעירים.
- יצירת **הזדמנויות כלכליות** נוספות ביישוב (פיתוח אזור התעשייה, הוספת עסקים, תמיכה בעסקים קטנים).



שמירה על קהילתיות וחמימות

".. גיוון חברתי, חברתיות וקהילתיות. ירוחם מקבלת וקולטת את כולם. פיתוח ובנייה ושיקום האזור הוותיק והקיים".

צמיחה מבוקרת המשאירה את ירוחם בעלת ייחוד קהילתי

"...ירוחם מאבדת את הקהילתיות שלה עם התרחבותה. מה שמצנע עשה עם המתאר זה איבוד הייחודיות של ירוחם".

קירוב בין קהילות ובין אנשים בצורה פרואקטיבית

".. שמירה על קהילתיות ויצירת סינרגיה בין קהילות. גאוות יחידה מקומית – גישור על פער בין הדורות".

דגש על עירוניות מתוכננת מודרנית ובת קיימא

".. יצירת עצמאות כלכלית ואיזון בין שמירה על הקיים לפיתוח..."

התנגדות לתכנית השלד, חשש מהפיכה לדימונה

"עיר נחמדה, אבל זה לא האופי שאנחנו רוצים".

חברה וקהילה

מרקם בנוי

יישוב שנותן מענה תרבותי, חברתי וכלכלי גם לדור הצעיר

" .. שהמקום ימשוך גם צעירים רווקים ודור המשך"

"....המשך שיפור מערכת החינוך הפורמלית והבלתי פורמלית".

קיום קשר דיאלקטי בין האורבניות והמדבר

"..נווה מדבר...מרחב ציבורי מוצל, שמירה על ערכי טבע ונוף."

מרחב ציבורי ומוסדות

יישוב בעל איתנות כלכלית

"הפיתוח הכלכלי והתעסוקה משמעותי וכן החוסן הכלכלי של היישוב, צריך להגיע ליישוב שהוא איתן כלכלית... ירידה באחוזי האבטלה"

"יצירת גיוון תעסוקתי"

כלכלה ותיירות

"ירוחם הינו **יישוב בעל קשר למדבר** בו הוא יושב. יישוב
בו **הקהילתיות והחמימות** נשמרים כעוגן מרכזי
ומתקיים קשר בין קהילות ובין אנשים בצורה
פרואקטיבית ו**חיבור בין שכונות ותיקות וחדשות**.
יישוב המקפיד על **תכנון מקיים** לטווח ארוך השומר על
אסתטיקה **במרחב הציבורי** ועל קשר דיאלקטי בין
האורבניות והמדבר. יישוב הדואג **ליציבות וחוסן כלכלי**
ונותן מענה תרבותי, חברתי וכלכלי **לדור הצעיר**".
(חזון היישוב, סיכום שיתוף הציבור)

3. עקרונות ליבה לחזון תכנית המתאר

להלן יוצגו העקרונות המרכזיים, או ה"עמודים" עליהם נשען החזון לתכנית המתאר. הם הבסיס לחזון ויבואו לידי ביטוי בכל חלופות התכנון שתפותחנה בהמשך.



1 מגוון קהילות. הקהילות המרכיבות את ירוחם ופועלות לקידומה הן אוכלוסיות מטרה חזקות ופעילות אשר למענן נועד הפיתוח.

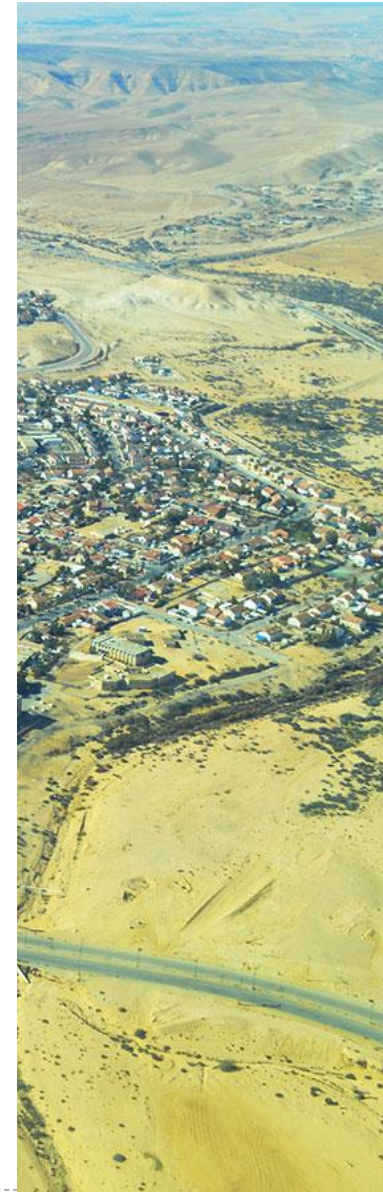
2 חיזוק המרקם הוותיק. המרקם הוותיק של ירוחם צריך התחדשות וחיזוק ככל שהעיר תמשיך להתפתח. בחזון היישוב יושם דגש על חיזוק המרקם הוותיק תחילה, ולהסב אותו למרכז משגשג ואטרקטיבי עבור התושבים.

3 תכנון קומפקטי. ירוחם נמצאת על פרשת דרכים בין התפרסות במרחב והתכנסות פנימה. החזון שם דגש על פיתוח של עיר קומפקטית בעלת נגישות גבוהה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בעלת מרחב ציבורי מפותח ופעיל, ושומרת על ערכי הטבע הסובבים מתוך תפישה הרואה חשיבות בפיתוח אחראי.

4 קיימות. על מנת שירוחם תתפתח להיות יישוב משגשג היא צריכה להיות מקיימת מבחינה חברתית, כלכלית וסביבתית. החזון מציע לקדם ערכים אלה על ידי גיוון הבסיס הכלכלי של העיר, עידוד תנועה מקיימת, עסקים מקומיים, סינרגיה עם הסביבה המדברית וניצול היתרונות הייחודיים של המרחב.

4. הצעה לחזון לירוחם

להלן הצעה לניסוח חזון ליישוב המבוסס על ניתוח ההזדמנויות והאתגרים של היישוב ועל הממצאים של מפגש שיתוף הציבור.





"ירוחם הוא יישוב צומח, המתפתח באופן הדרגתי ומוגדר ומהווה **סביבת מגורים איכותית וייחודית** ליושבו.

מרכז היישוב הוותיק מהווה **גרעין ציבורי, תרבותי וכלכלי אטרקטיבי** לתושבים ולמבקרים, ומקושר לשכונות המגורים באמצעות **פיתוח צמוד-דופן, קומפקטי וידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים.**

המורשת החברתית של ירוחם משמשת כבסיס לפעילות קהילתית ענפה ואקטיבית, ואופי הפיתוח תומך **בחיבור בין קהילות ויחידים ובכלכלה מקומית** מגוונת.

היישוב מקושר **לסביבתו הטבעית והכלכלית**, ופועל לקידום איתנות כלכלית, סביבתית וחברתית במרחב".

- **קביעת שלביות** לתוספת יחידות דיור ליישוב.
- יצירת מנגנון **לעיבוי וחיזוק גרעין היישוב** כבסיס להרחבת היישוב.
- הגדרת **עתודות פיתוח למגורים** השומרות על עקרונות של פיתוח מקיים כגון קומפקטיות, נגישות, שימור נופי ועוד.
- חיזוק **קישוריות השכונות למרכז** היישוב הוותיק בדגש על נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- חיבור **אזור התעשייה** לגרעין היישוב באמצעות קביעת עירוב שימושים ופיתוח סביבתו.
- חיזוק **וגיוון השימושים** העסקיים והציבוריים במרכז היישוב על מנת לחזק את תפקודו כלב היישוב, בדגש על מרכז התחבורה החדש.
- תכנון **מרחב ציבורי איכותי, נגיש, גמיש ויעיל** המעודד יחמה ופעילות קהילתית.
- קביעת **הנחיות בינוי לשכונות החדשות** המעודדות את שילובן במרקם היישוב הקיים.
- תכנון **קשרי תחבורה** (פרטית וציבורית) למוקדי תעסוקה, השכלה ותרבות אזוריים וארציים.
- יצירת תנאים לפיתוח **תיירות קהילתית** ביישוב המקושרת למשאבי הנוף והתרבות של היישוב.
- קביעת הנחיות נופיות הממזערות את פגיעת המרחב הבנוי **בערכים הנופיים המדבריים** ומעודדות **תכנון מותאם אקלים**.

יישוב בעל קצב ואופן גידול התומך בערכי קיימות חברתית, כלכלית וסביבתית.

יישוב בעל גרעין יישוב חזק ופעיל עליו מתבסס פיתוח השכונות החדשות.

יישוב המצטיין בחיזוק התושבים הקיימים והמשך פיתוח פעילות חברתית ייחודית.

יישוב המקושר היטב לסביבתו הבנויה והפתוחה, ומנצל את יתרונותיו היחסיים.

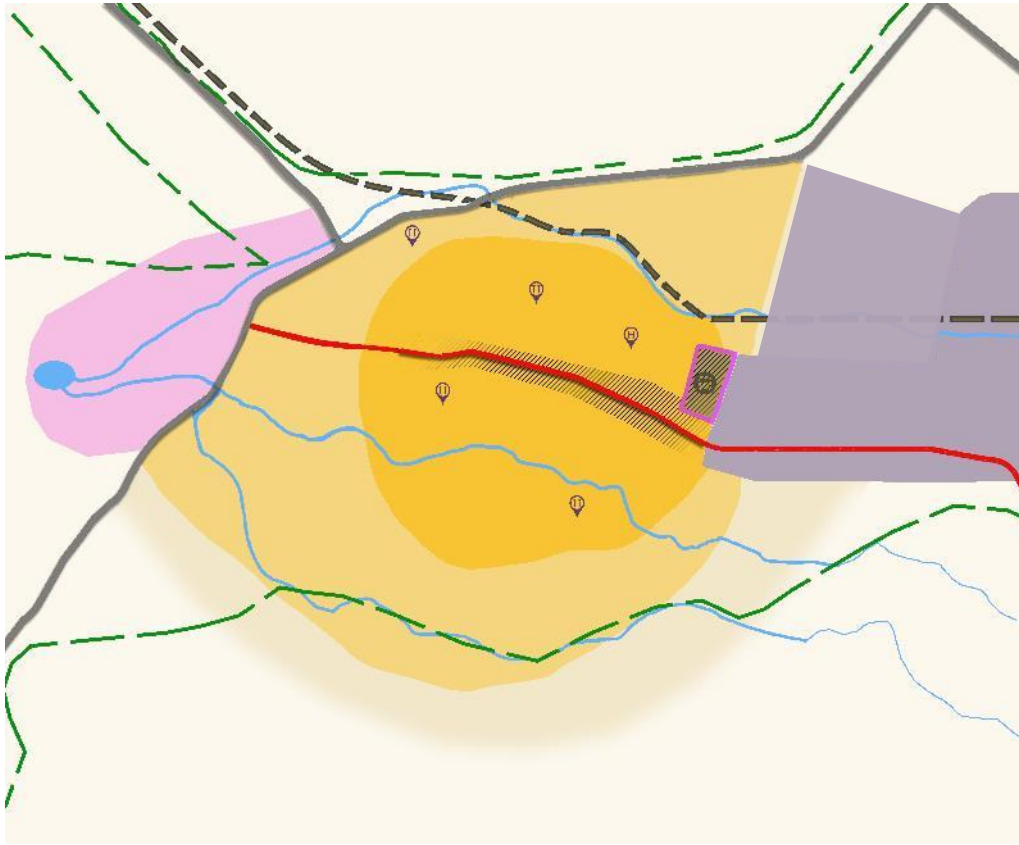
5. סכמה מרחבית



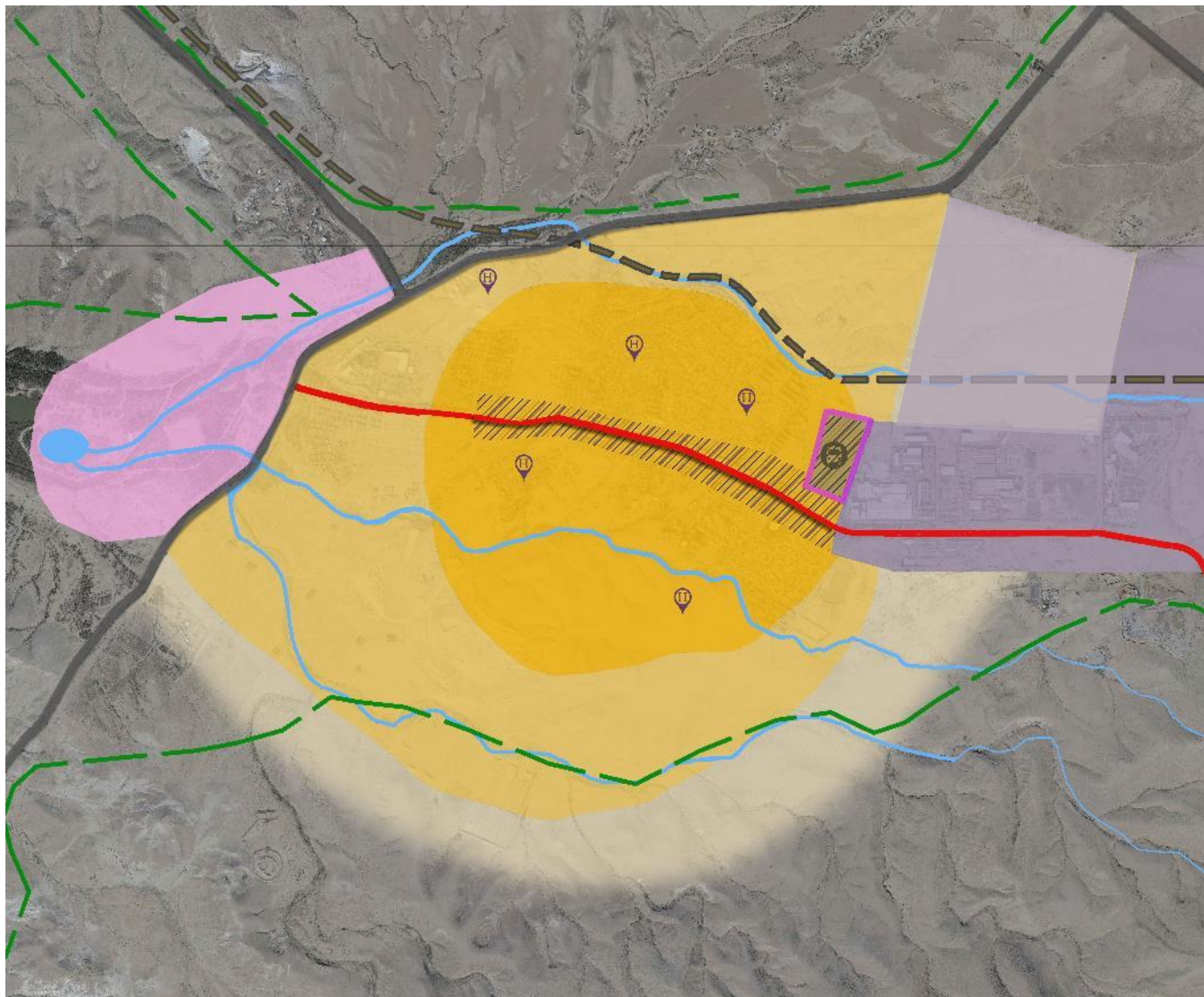
הסכמה המרחבית מציגה את עקרונות החזון ומשמעותם לגבי הפרישה העתידית של היישוב ואופי התפתחותו.

הסכמה תתורגם בהמשך לחלופות התכנון שתבססנה עליה.

- פיתוח של היישוב בשלבים ותוך הגדרת טבעות פיתוח סביב המרכז הוותיק ובזיקה אליו.
- טבעות הפיתוח יתוו את גבולות הפיתוח המוגדרים של היישוב.
- אזורים טבעיים סביב היישוב יישמרו ככל האפשר למען שימור ערכי נוף מדבריים.
- מרכז תחבורה ציבורית (רכבת) בתחום המע"ר – מקושר לבאר שבע.
- שטח התעשייה לאורך ציר בורנשטיין יתפתח כאזור שימושים מעורבים.



5. סכמה מרחבית



- טבעת פנימית
- טבעת שניה
- תחום פיתוח
- מרכז תחבורה ומע"ר
- אזור תעשייה
- אזורי תירות
- דרכים ראשיות
- מדרחוב
- רחוב עירוני ראשי
- תוואי רכבת מוצע
- נחלים
- שטחי אש
- מע"ר
- תיירות משולבת בעיר