

# הצגת מסמכי תכנית מתאר

## כוללנית ירוחם

תכנית מס' 612-0692913

מפגש תושבים - יולי 2020

# תהליך הכנת תכנית המתאר 2020-2017



# אבני דרך - שלב עבודה 1

## מצב קיים, בניית חזון ופרוגרמה

13.2.2018

**ועדת היגוי 1**  
מצב קיים, חזון  
ופרוגרמה

6.2.2018

**מפגש תושבים**

5.12.2017

**ועדת עבודה 2**  
חזון ופרוגרמה

14.11.2017

**מפגש תושבים**

19.7.2017

**ועדת עבודה 1**  
מצב קיים

# אבני דרך - שלב עבודה 2

## פיתוח חלופות והצגת החלופה הנבחרת

25.12.2018

סיור תיירות  
אנשי מקצוע  
ותושבים

7.6.2018

ועדת היגוי 2  
חלופה נבחרת

28.5.2018

מפגש תושבים

24.4.2018



סיור סביבה ונוף  
אנשי מקצוע ותושבים

20.2.2018

מפגש תושבים



← → ↻ 🏠 ⓘ Not secure | yeroham.muni.il/Planning/Pages/Master\_Plan.aspx

🔍 מה לחפש ...  

**ירוקים** מידע כללי **חינוך** **תכנון ובנייה** **תרבות** **עסקים ותעסוקה** **GREENEGEV**

דף הבית > תכנון ובנייה > תוכנית מיתאר כוללת ירוחם

## תוכנית מיתאר כוללת ירוחם

מנהל התכנון במשרד האוצר והמועצה מקומית ירוחם מקדמים בחודשים האחרונים תכנית מתאר כוללת בשיתוף צוותי מתכננים מקצועיים רב תחומיים בראשות אד' צדיק אליקים. מטרתה של התכנית לקבוע מדיניות תכנון ליישוב ולגבש את הפיתוח לשנים הבאות. לאחר שתאושר תהפוך תכנית המתאר הכוללת למסמך חוקי מחייב שינהא את התפתחות ירוחם לטווח הארוך.

**הציבור מוזמן לקחת חלק בתהליך לצורך לימוד וקבלת משב ליגיבוש החזון שישפיעו על הכנת התוכנית.**

תוכנית המתאר לירוחם תימן מענה לתכנון העתידי ( לעשור הקרוב) של הישוב כמו כן תגדיר את ייעוד השטחים המיועדים: לבניית שכונות, מוסדות ציבור, תעשייה, מסחר, תיירות, מלונאות, תחבורה יזמות ועוד. היכן יוקמו, והאם יוקמו – לשם כך אנו מזמינים את הציבור להשמיע את עמדותיו ומחשבותיו בנושא.

- פרוטוקול וועדת היגוי 1 מיום ה- 13.02.2018
- דוח מסכם מפגש שיתוף ציבור מתאריך 14/11/17
- דו"ח מצב קיים
- מצגת שיתוף ציבור

### תכנון ובנייה

- ◆ וועדה מקומית לתכנון ובנייה
- ◆ וועדת ההקצאות
- ◆ הודעות לציבור
- ◆ טפסים
- ◆ איתור תוכניות (תב"ע)
- ◆ החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם
- ◆ מערכת מידע גאוגרפית - GIS
- ◆ **תוכנית מיתאר כוללת ירוחם**

## תכנית מחאר ירוחם 2050

צמיחה | קהילה | חדשנות



**דברי ראש המועצה, סל אוחנה**

התכנית של ירוחם תהיה חזון בולטת הוא להפוך את הירוקים המבוק על היישוב של ירי קיימת אפיו היישר והמפתוח בחייל. הבית נחמנו איתנו תבנית ישירה ליצור אלא יישום תכנון של הון הצי של ירי הקיימת יעודת שונים של שמה לבנות אפשרויות נכון- תימות, מימן, משות, תקלות וכו'.

תוכנית המתאר של ירוחם תהיה לוח מטה לרשות צמיחתו של היישוב 10 אלף תושבים להובלתו של ירי לרד 50 אלף איוו כמות הישום האיוו. תימות המבנה הקיים ויהא מנסות תוכנית ימות ביישוב לאיתו מרים של מפתח איתות הכירו שלילית, ירוחם נבנת כפנים האחרונה העלית במספר החמלה רבנית, מטיילת הכרית הישם מכרות בינו יירודיים, מפתחחמה לאופרות הטבע הטובים איווה ומאנו קניית חירותית בעלות איווה חקוטי. תור גוה, תוכנית להתיכב על היישוב טעוית לייים על האופי החקוטי של היישוב, מודף על

ייעוד המרכזי קומפטי קהילתי 2050 צמיחה ותחדשנות

**ירוקים**

# שלב עבודה 3: סיום עריכת מסמכי התכנית והגשה לועדות התכנון

תכנית מס' 612-0692913

## הוראות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

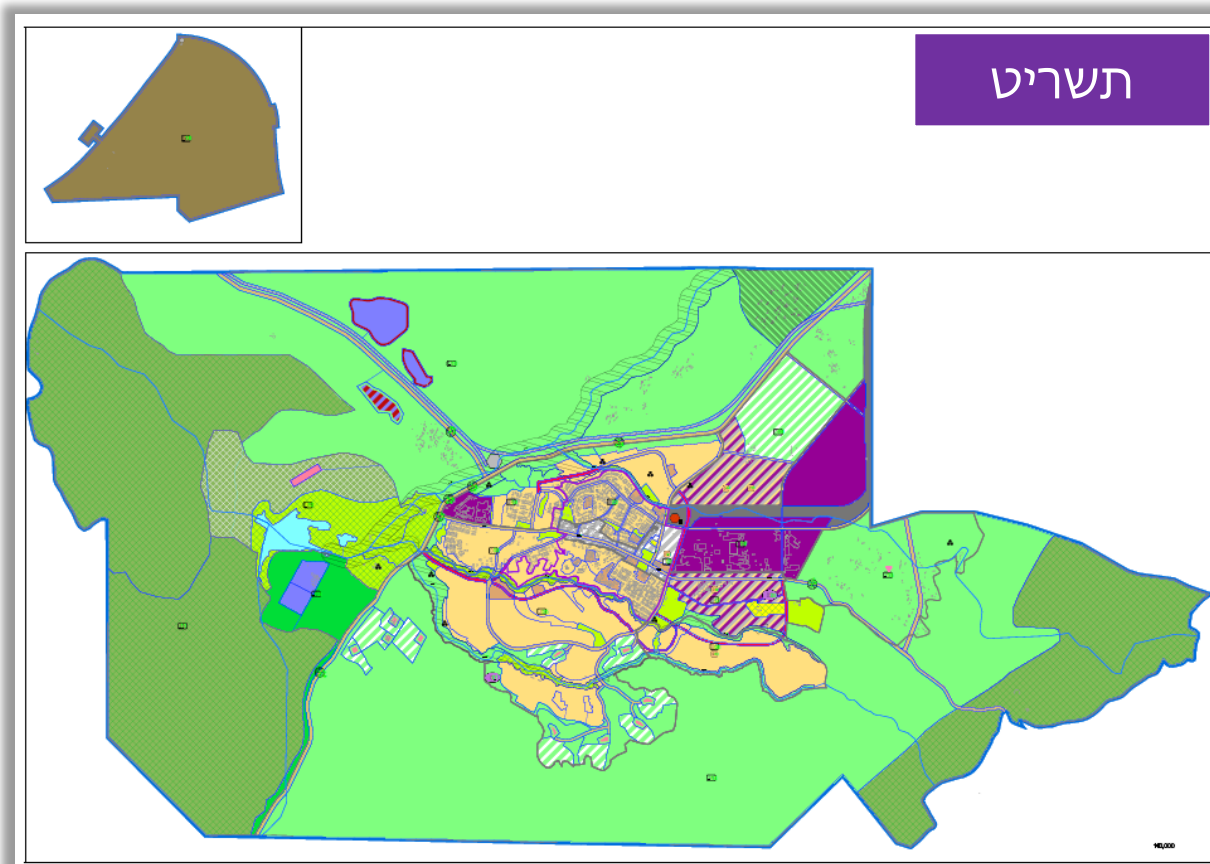
תכנית מס' 612-0692913

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת ירוחם

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: ירוחם  
 סוג תכנית: תכנית כוללת

אישורים


מתן תוקף	הפקדה



נספחי התכנית  
מעמד מנחה

- יישום
- תשתיות
- נוף, סביבה ותיירות
- תחבורה
- עיצוב עירוני
- רקע תכנוני

# התמצאות בהוראות התכנית: הוראות לייעודי קרקע ומתחמים

<b>4.2 הוראות למתחמים</b>				
<b>4.2.1 מתחם 1 – מרכז היישוב</b>				
<b>4.2.1.1 תיאור המתחם</b>				
 <p>מרכז היישוב הוותיק כולל את רחוב בורנשטיין משני עבריו, וכן שטח משמעותי (תא שטח 201) המיועד להוות את המרכז האזרחי של היישוב ולהתוות את החיבור למסוף התחבורה המרכזי (מסומן כסימבול בתשריט) ותחנת הרכבת המזרחית.</p> <p>מרכז היישוב כולל עירוב שימושים של מוסדות ציבור מרכזיים, מגורים ועסקים. אזור זה מיועד להתחדשות ולחיזוק כאזור מעורב שימושים המוטה לטובת הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית וכן כאזור של פעילות ציבורית, קהילתית ותיירותית ענפה.</p>				
<b>4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם</b>				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאוסר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 2,800	כ- 4,600	ע"פ הנחה של 3.6 נפשות למושק בית, סה"כ כ- 1,270 יח"ד.

<b>3.1 מגורים</b>	
<b>3.1.1 שימושים</b>	
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים לסוגיהם כולל דיור לאוכלוסיות מיוחדות
<b>שימושים משניים</b>	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (3) מלונאות ויחידות אירוח
<b>3.1.2 הוראות</b>	
(1)	יותר לקיים שימושים משניים בנפרד מהשימושים העיקריים במגרשים ו/או בבניינים נפרדים. הקמתם של בתי מלון תתאפשר בכפוף לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים מכל סוג.
(2)	יותר שילוב של שימושים משניים בבתי מגורים אם מוסד התכנון מצא כי פעולתם או אופן השתלבותם לא עשויים לגרום לפגיעה באזור המגורים.
(3)	שימושים משניים העלולים לגרום למטרדים סביבתיים לאזורי המגורים ילוו במסמך סביבתי, שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
(4)	בסמכות הועדה המקומית לאשר פיצול יחידות דיור בדירות מגורים בבנייה רוויה וששטחן 120 מ"ר ומעלה לטובת יצירת יחידת אירוח עם כניסה נפרדת בשטח של 20-40 מ"ר נטו, כחלק מזכויות הבניה של יחידת המגורים, ובתנאי שתעמוד בתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.
(5)	בסמכות הועדה המקומית לאשר בבתי צמודי קרקע בשטח של 250 מ"ר ומעלה הקמת יחידת אירוח בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים באותה עת ובהתאם להנחיות מרחביות שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

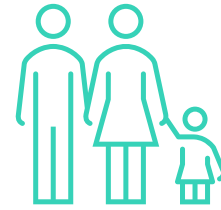
- הוראות מיוחדות בכל מתחם/תא שטח/מוקד.
- הוראות בניוי (גובה/צפיפות)

- הוראות לשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- הוראות כלליות לכל היישוב.

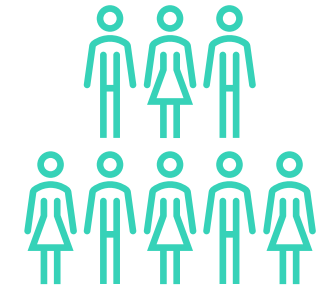




# מבט על ירוחם



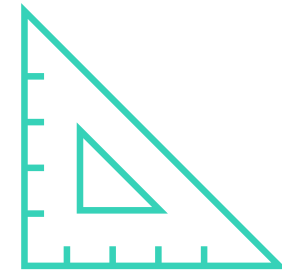
**3.6**  
משק בית ממוצע



**10,000** תושבים  
למ"ס 2018



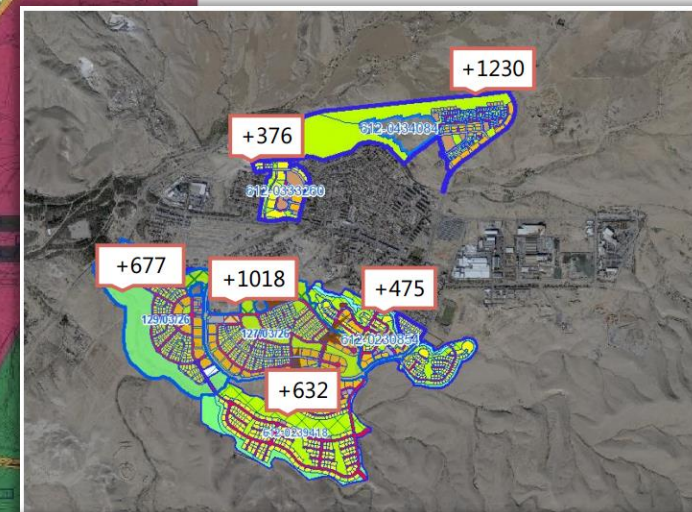
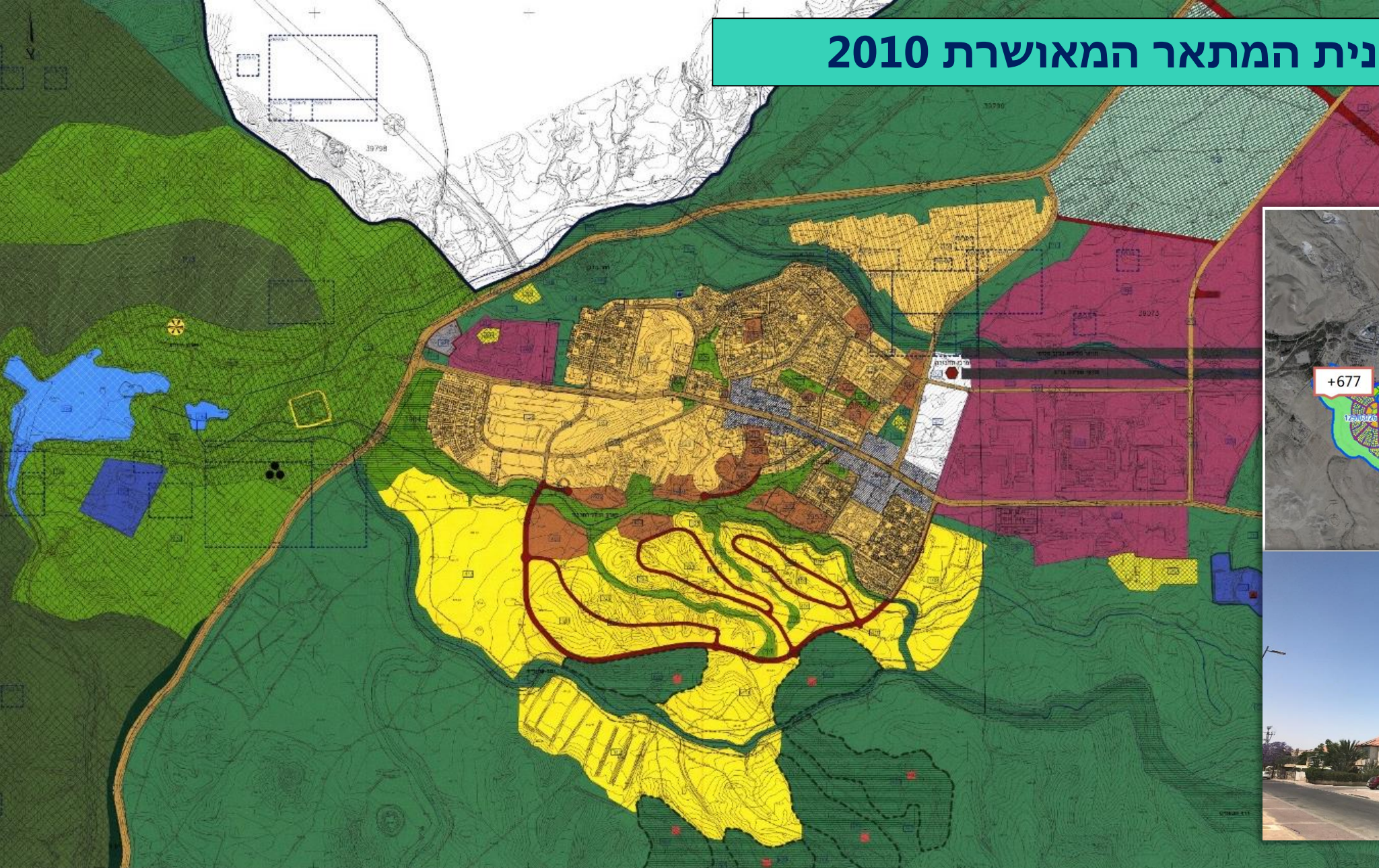
**1.79%**  
ממוצע גידול שנתי



**56,075** דונם  
שטח שיפוט



# מיצוי עתודות תכנית המתאר המאושרת 2010





# עקרונות תכנית המתאר

## מגוון קהילות

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



## 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.



# עקרונות תכנית המתאר

## 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.



## קיימות

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





# מבט על תכנית המתאר



## תחבורה

-

תחנת רכבת

מסוף תחבורה ציבורית



## חדרי אירוח

189

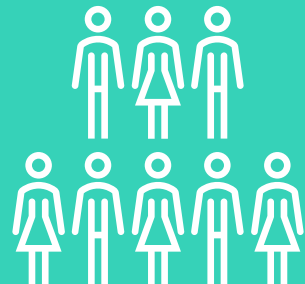
904 חדרי אירוח\*\*\*



## שטח עסקי (מ"ר)

מאושר: 785,000 \*

מוצע: 1,200,000 \*\*



## אוכלוסייה

קיים: 10,000 תושבים

קיבולת מתאר

53,000 תושבים

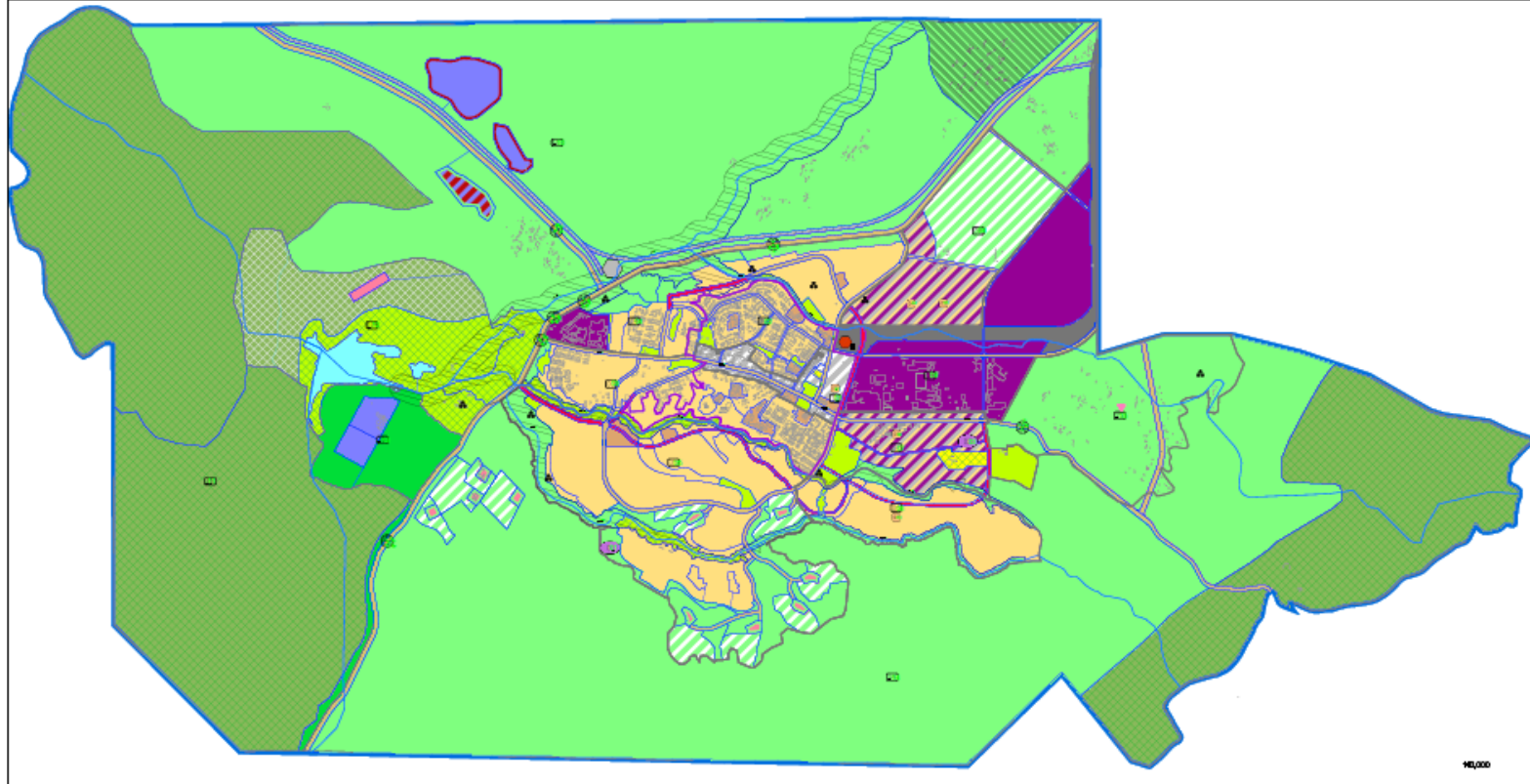
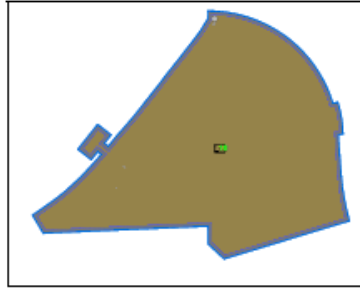
\* באזור התעשייה המזרחי

\*\* מתחמים 7+8 בעירוב שימושים

\*\*\* ללא תוספת מאות יחידות אירוח פוטנציאליות באזורי המגורים

# תשריט המצב המוצע

## קביעת ייעודי קרקע



1:6,000

- כריה חציבה ופסולת
- בית קברות
- מחנה צבאי
- תעסוקה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מסילת ברזל מאושרת
- מסילת ברזל מוצעת
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- הנחיות מיוחדות
- הנחיות מיוחדות נוספות
- חניון רכב כבד
- מוקד תיירותי
- מסוף תחבורה ציבורית
- עתיקות/ אתר ארכיאולוגי

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- שטח ציבורי פתוח
- ספורט ונופש
- פארק אגן ציבורי
- יער
- שמורת טבע
- נחל/ תעלה/ סאגר מים
- מתקנים הנדסיים
- עירוני מעורב
- תיירות
- אירוח כפרי
- כריה חציבה

# חידושים מרכזיים בתכנית

## קביעת תוואי רכבת לקישור היישוב למטרופולין



**גיוון הבסיס העסקי**  
איפשרור היצע מגוון של שירותי תיירות ונופש

**התחדשות המרכז הותיק**  
תוספת זכויות לעידוד התחדשות וציפוף

**שדרוג אזורי תעסוקה**  
עידוד עירוב שימושים ושיפור הקשר ליישוב

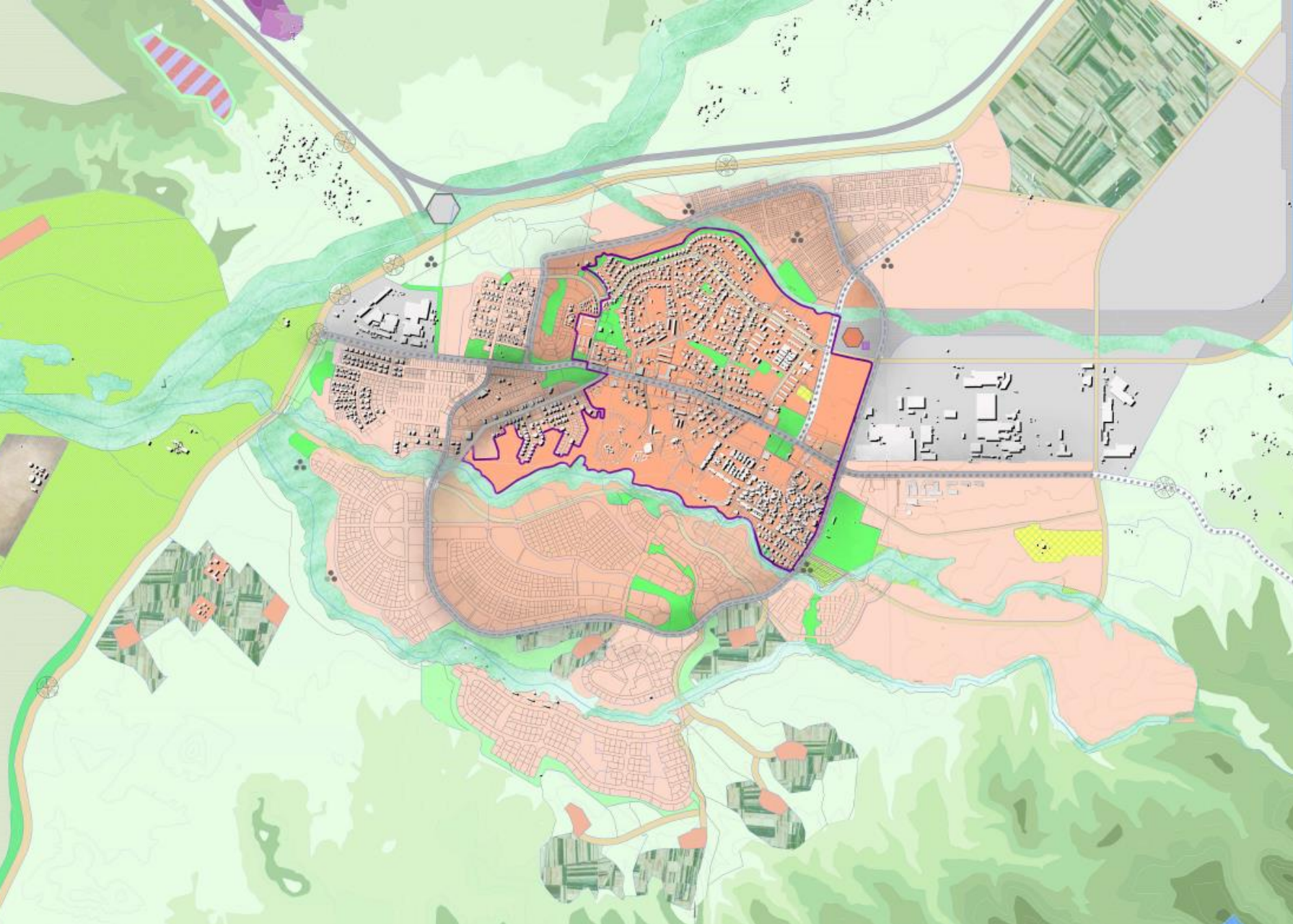
**פיתוח נחל דורבנים**  
הפניית הבינוי לנחל ופיתוח הפארק באופן המקשר את היישוב

**הגדרת מרחב פיתוח**  
המאזן בין מרחב לפיתוח ומרחב פתוח

**שיפור המרחב הציבורי**  
חיזוק תפקודו של מרכז העיר ושיפור הקישוריות



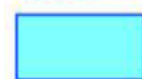
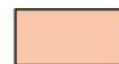
# הגדרת מרחב פיתוח צפיפויות וגבולות



פיתוח קומפקטי ומתכנס, עם  
מרכז בעל צפיפות ונגישות  
גבוהה, היורדת ככל  
שמתרחקים ממנו.

הגנה על שטחים  
פתוחים מפני פיתוח

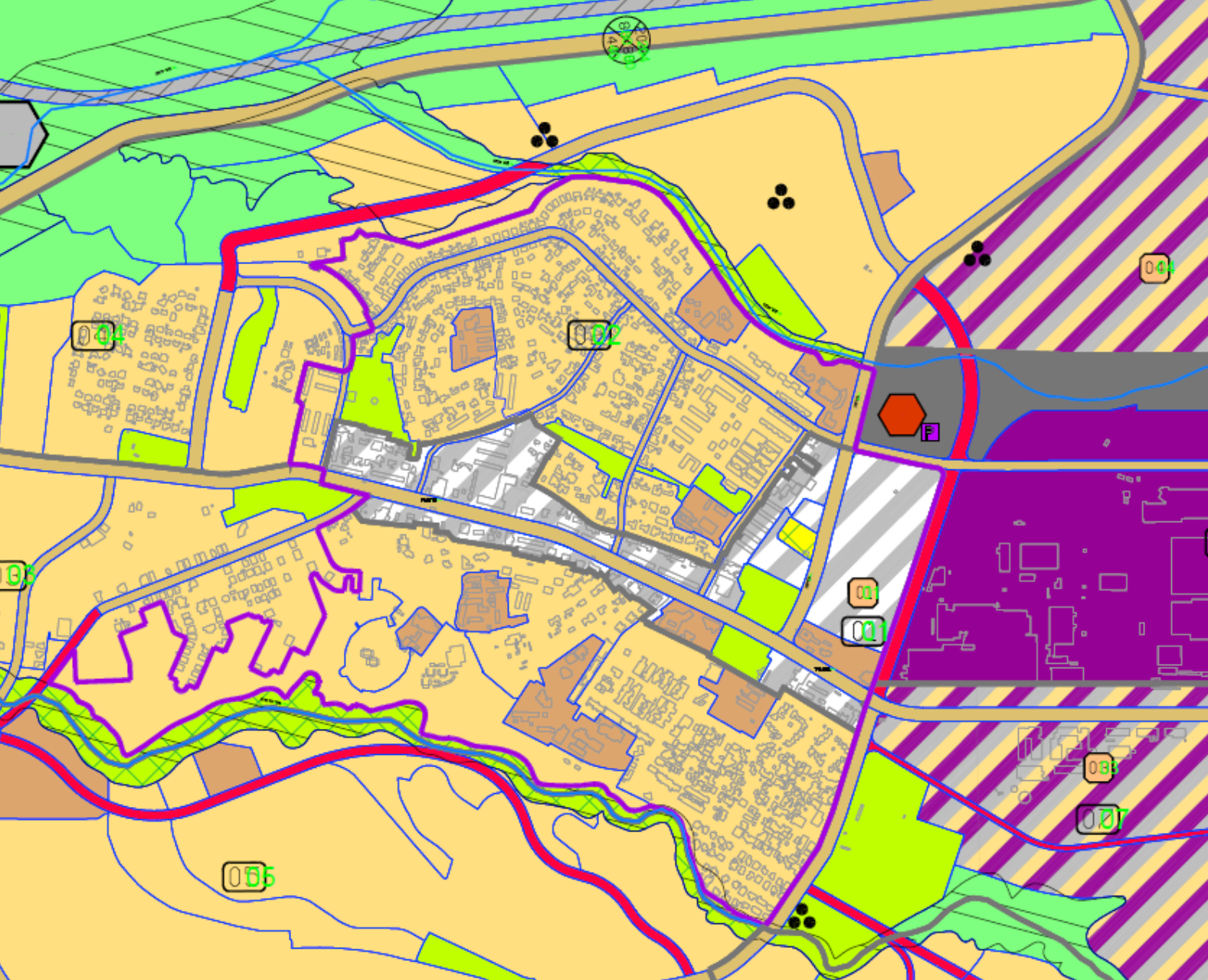
תכנון ממשק עם נחלים






# התחדשות המרכז הותיק

## מתחמים 1,2,3

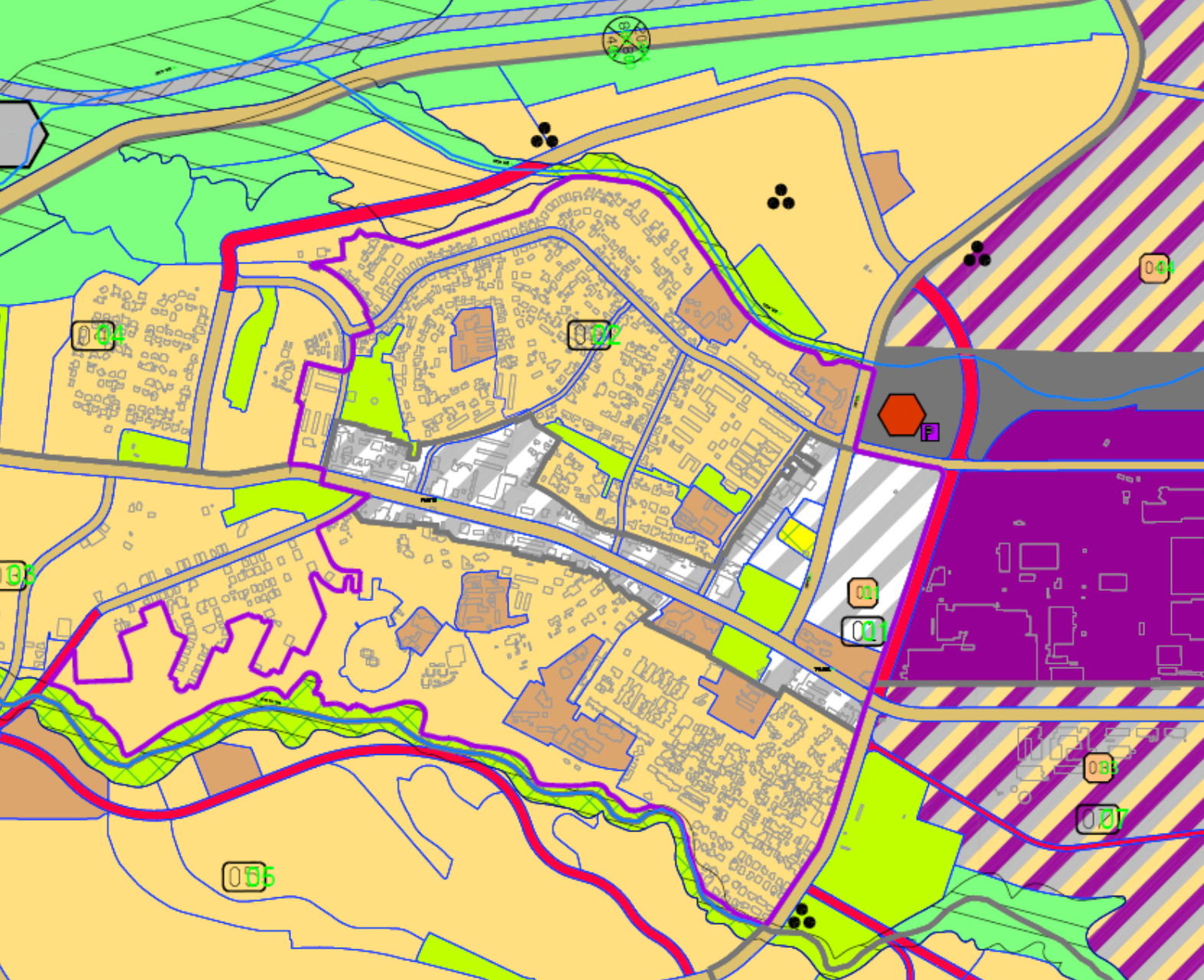


גבול מתחם שיקום  
והתחדשות 

- תוספת זכויות וגמישות נדרשת לעידוד ציפוף המרקם הבנוי.
- הנחיות לתכניות מפורטות המחייבות התייחסות לתשתיות ואמצעי תנועה (בדגש על תחבורה מקיימת), תכנון אקלימי וסביבה.
- עידוד שימושים אזרחיים-ציבוריים.
- הנחיות לחיזוק תפקודו של רחובות בורנשטיין וורדימון.

# התחדשות המרכז הותיק הוראות לבינוי

- **גובה הבינוי** עד 6 קומות מלבד מבני מסחר/תעסוקה בהם תותר בניה עד 12 קומות.
- **בעיבוי** של מבנים תועדף שמירה על המרקם הקיים (ללא איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים).
- **בתכניות פינוי-בינוי בהיקף גדול** המרקם יתוכנן מחדש על מנת להבטיח מענה מתאים למרחב הציבורי.
- תנתן עדיפות לשימור צורת הבינוי של שכונת השקד.





# מבנה עירוני מוצע במסגרת התחדשות המרכז הותיק



טובינגן, גרמניה



פריבורג, גרמניה



טובינגן, גרמניה



רחוב אחתה, רענה. צילום: עיריית רענה



רחוב ויצמן, כפר סבא. צילום: עזרא לוי



כפר סבא. צילום: עזרא לוי

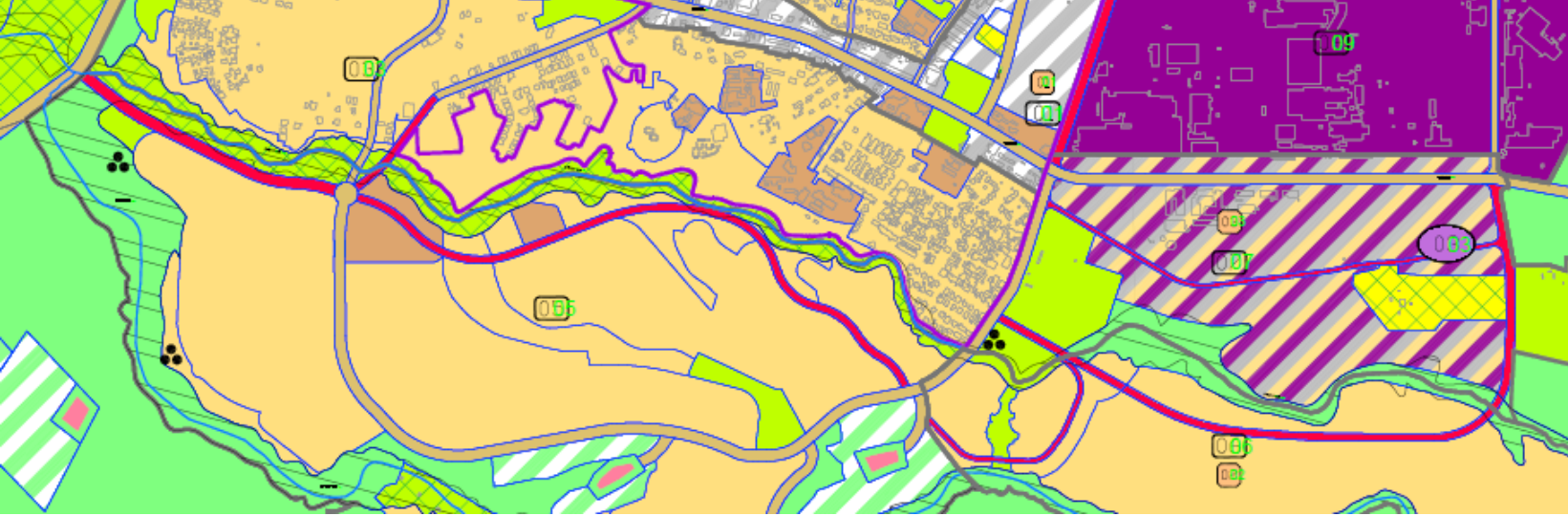


רחוב אחתה, רענה. צילום: אקרשטיין



# פיתוח נחל דורבנים

## מתחמים 3,5,6,7



- קירוב אזורי הבינוי לנחל על מנת ליצור דופן פעילה כלפי הפארק ולשפר את הנגישות ביישוב.
- בניה מדורגת עד 3 קומות.
- יצירת רצף הליכתיות בין הפארק ליישוב.
- תכנית מפורטת תכלול הוראות מפורטות לניקוז, סינון והשהיית נגר עילי ומניעת הצפות.
- קביעת הנחיות פיתוח הולמות לפארק, המתאימות לאקלים ולפיתוחו לטובת הציבור.



מגורים מדורגים – נחל ענבה, מודיעין



# התוויית קו רכבת למטרופולין דימונה-באר שבע (דרך עיר הבה"דים)

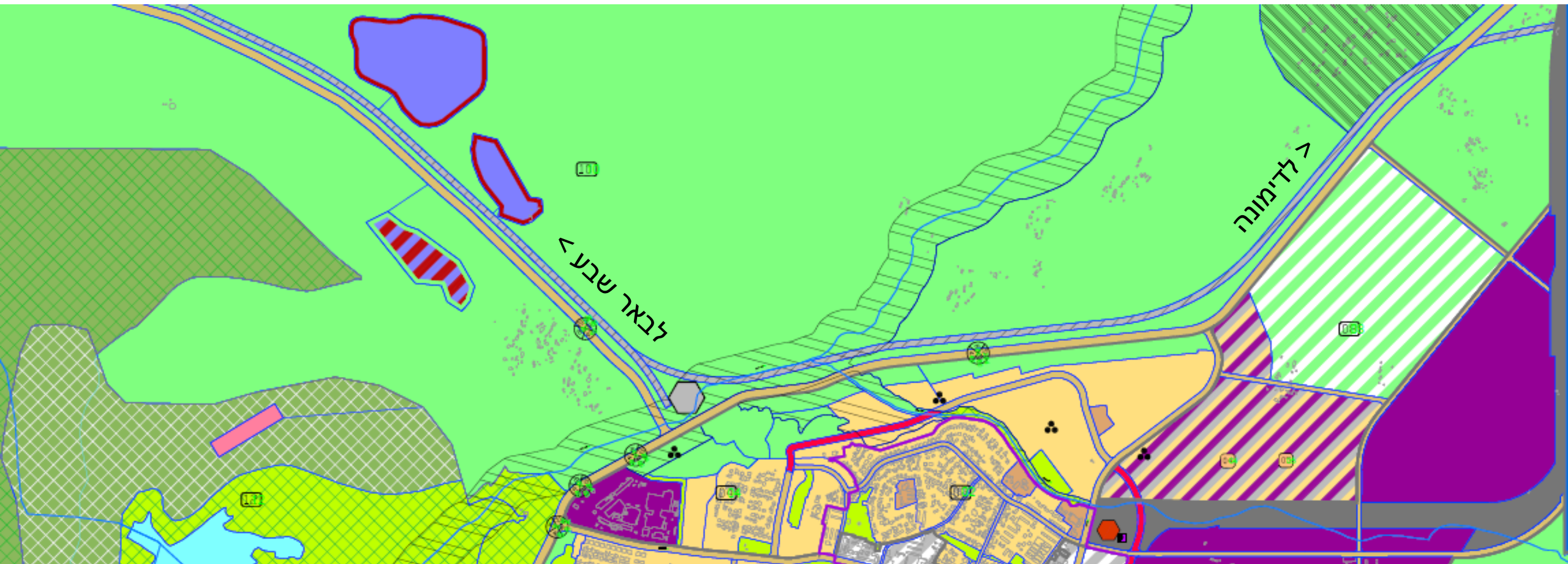
מסילה מאושרת



מסילה מוצעת



מסוף מתע"נ





### חקלאות

שמירה על כמות הולמת של שטחי חקלאות לפיתוחים עכשוויים ותוספת שטחי חקלאות עצמאית, בשילוב עם אירוח כפרי.



### תיירות

מתן זכויות נרחבות ואיתור שטחים לפתיחת חדרי אירוח למגוון סוגי תיירות ונופש. התוויית פיתוח שבילי פנאי וטיילנות ושמירה על האיכויות הייחודיות של היישוב והקשר לסביבתו.



### מסחר ועסקים

תוספת שימושי מסחר ועסקים וריכזם לאורך רחובות בורנשטיין וורדימון. הסבת חלקים נרחבים מאזור התעשייה לאזורי תעסוקה משולבים ותוספת זכויות בניה לשימושים אלה.



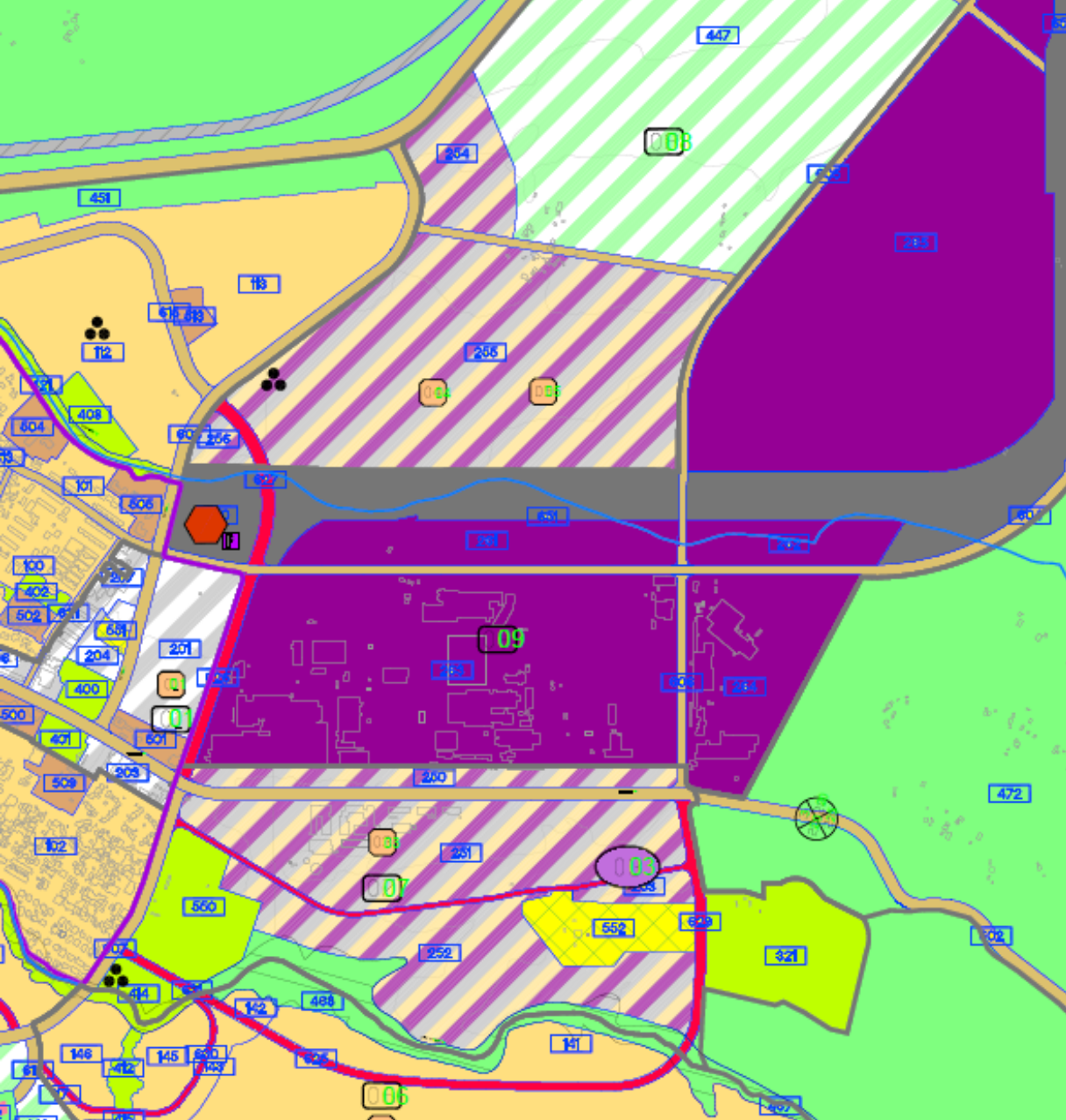
### תעשייה

שמירה על הקצאת שטחים הולמים לתעשייה המסורתית הקיימת ותוספת שימושים לתעשייה ביטחונית וניסויים.



# שדרג אזורי תעסוקה

מתחמים 4,7,8,9



תוספת שימושים באזור התעשייה



תוספת 490 דונם לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה.

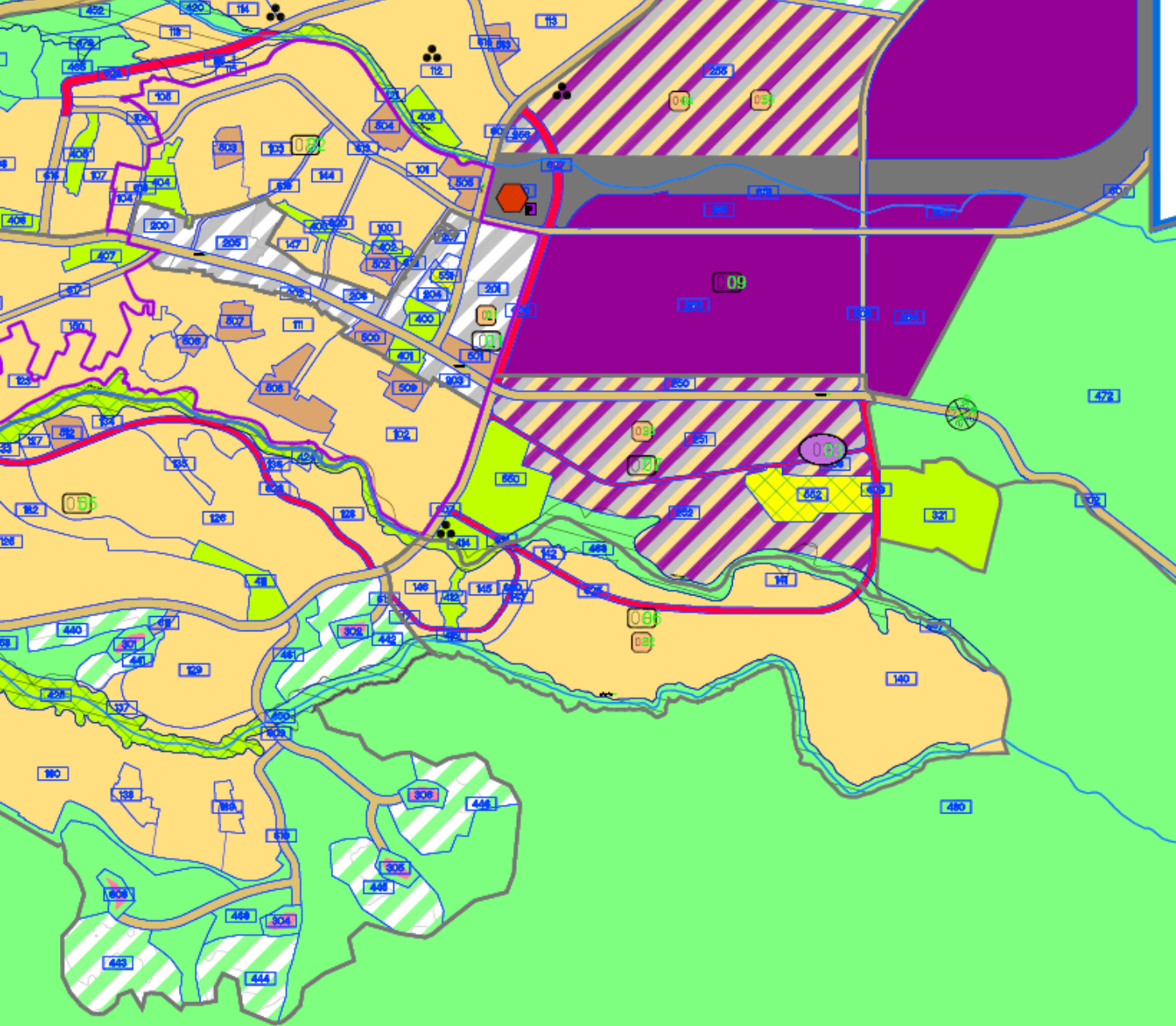


יצירת שער צפוני אטרקטיבי בכניסה ליישוב.

קביעת רצף הליכה

באזורי התעסוקה וממשק עם מוקדים מיוחדים במרחב הציבורי.

# תוספת פוטנציאל פיתוח תיירותי מבט למזרח



עידוד הקמת מלונות ויחידות  
אירוח במרכז הוותיק.



מתן זכויות לפוטנציאל תוספת  
של מאות יחידות וחדרי אירוח  
באזורי המגורים.



חוות חקלאיות מאושרות לפי  
תכנית המתאר המאושרת.

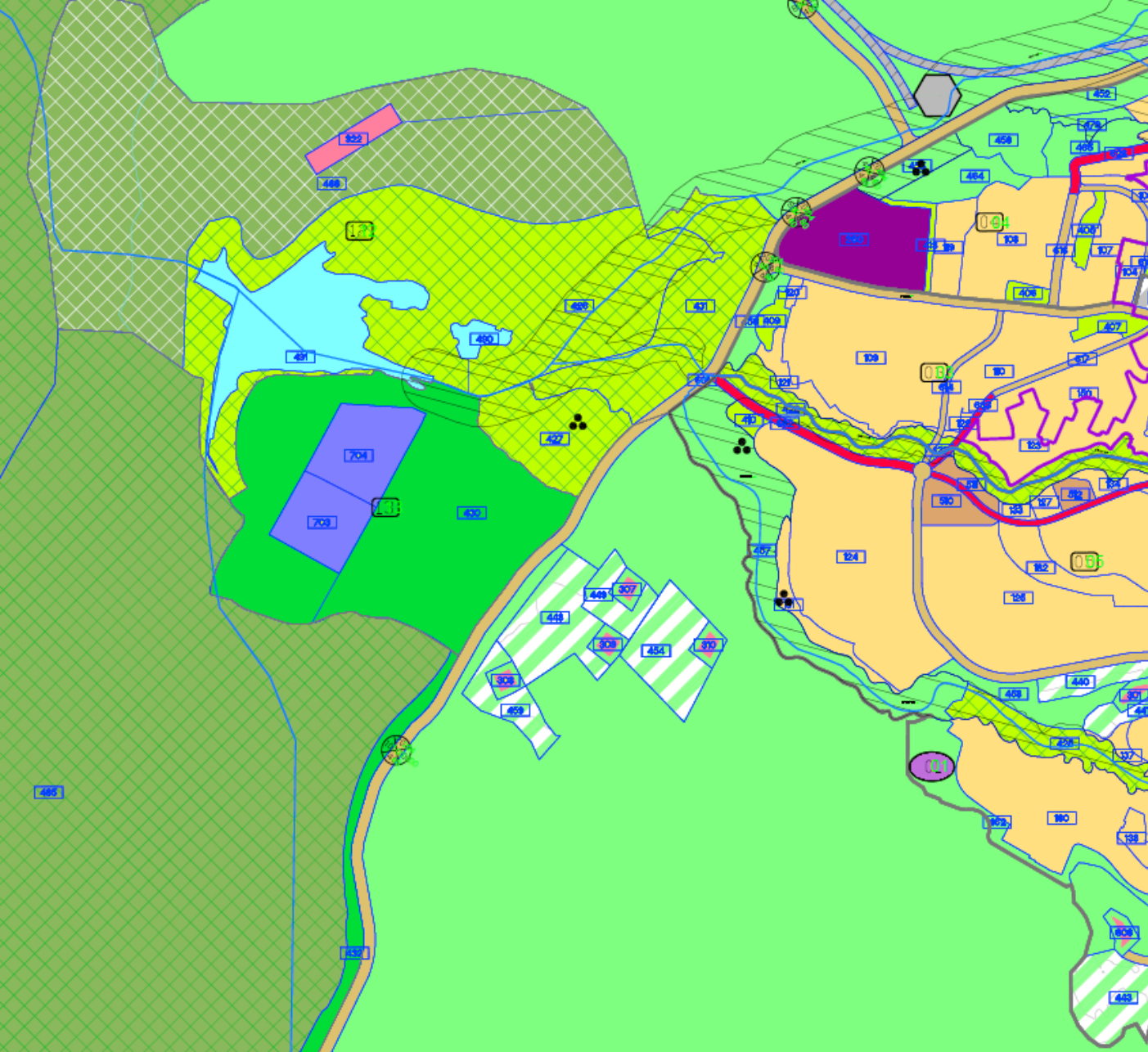


סימון מוקד תיירות בהר אבנון  
המיועד לתיירות מדברית  
מצומצם (עד סה"כ 450 מ"ר  
במבנים בני קומה אחת).





# תוספת פוטנציאל פיתוח תיירותי מבט למערב



מתן זכויות לפוטנציאל תוספת  
של מאות יחידות וחדרי אירוח  
באזורי המגורים.



ייעוד 25.5 דונם למלון צופה על  
אגם ירוחם תחת מגבלות  
נופיות וסביבתיות. המשך פיתוח  
פארק ירוחם לפנאי ונופש.

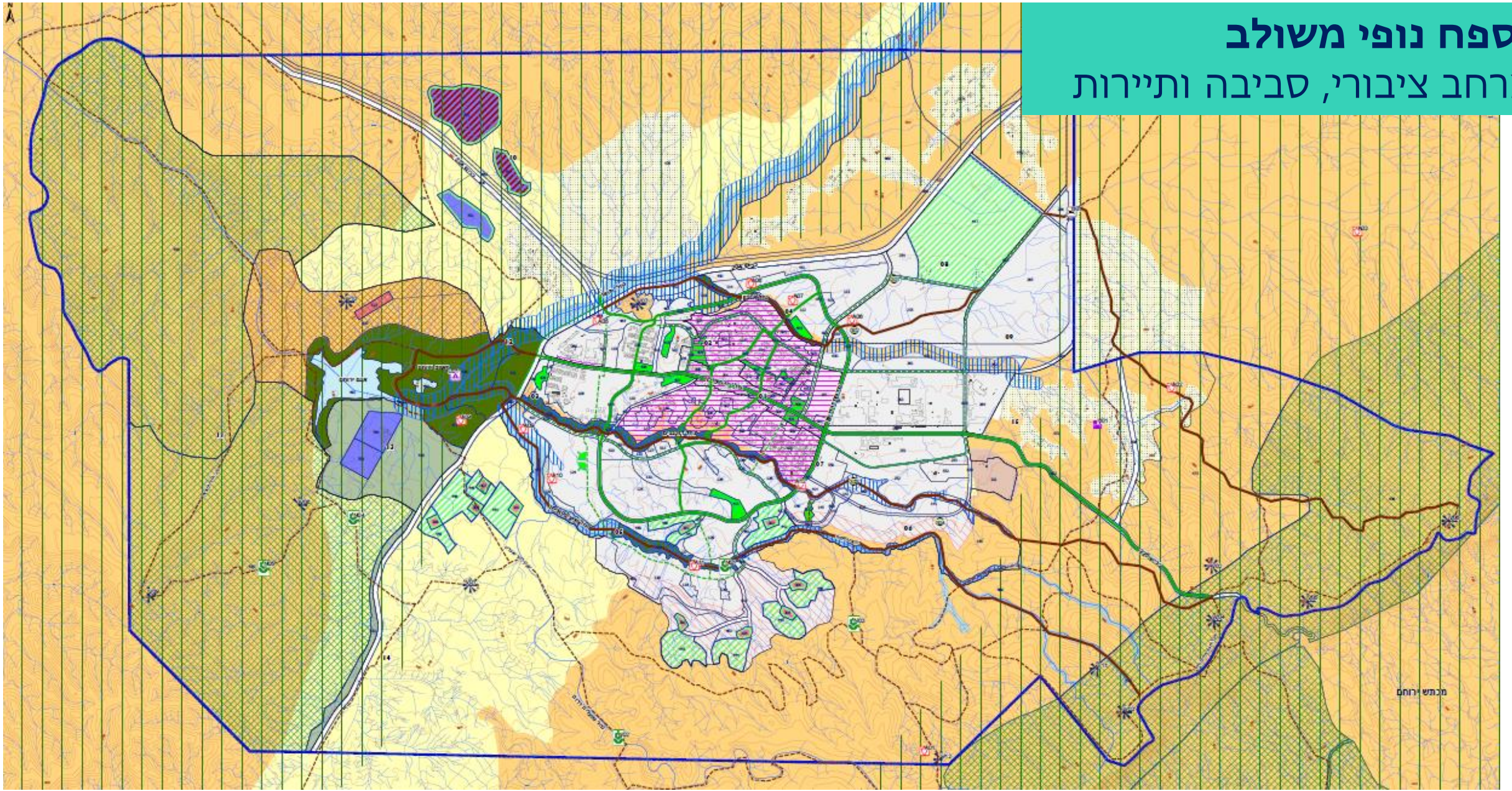


תוספת 280 דונם לפיתוח חוות  
חקלאיות לאורך דרך 204  
("דרך היין")



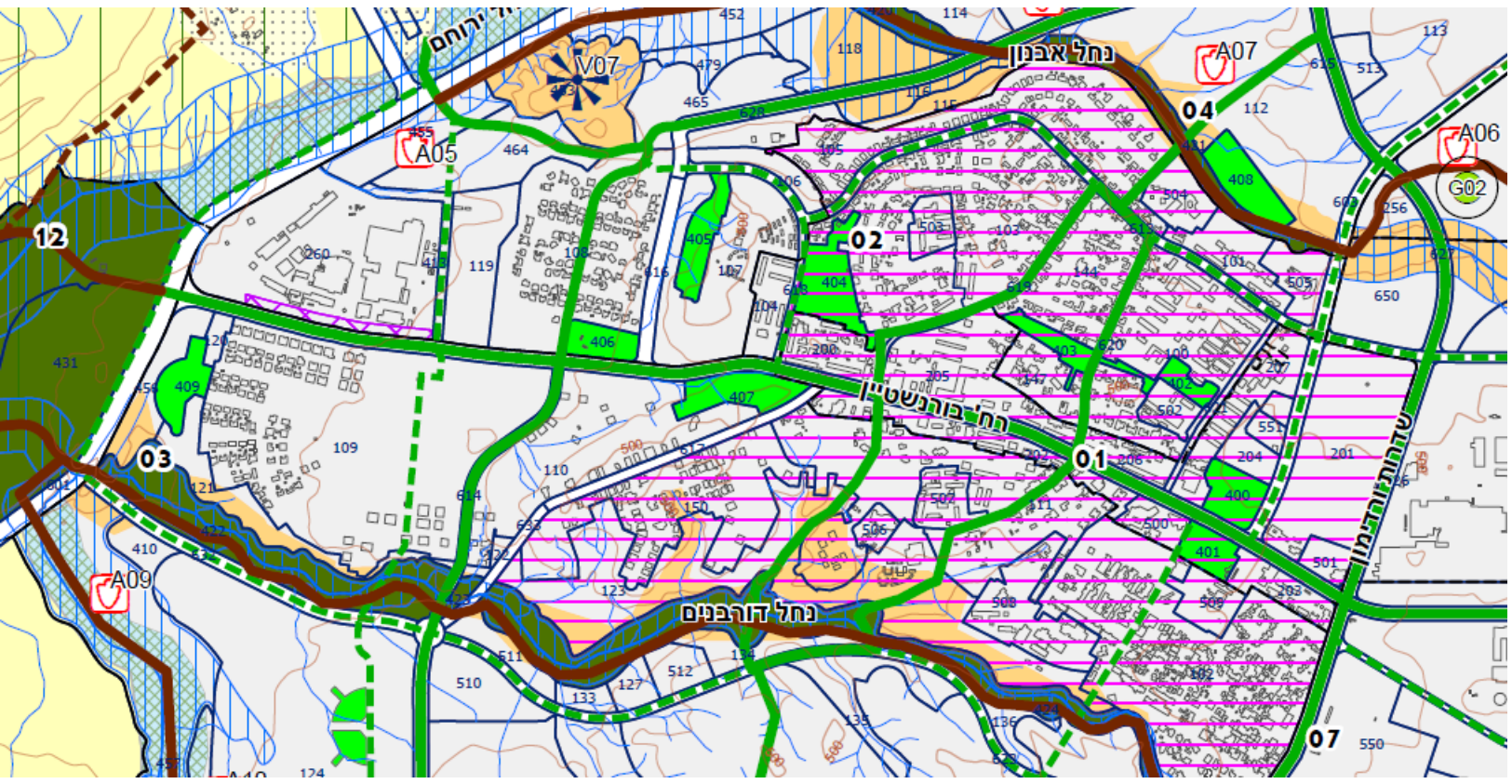


# נספח נופי משולב מרחב ציבורי, סביבה ותיירות









# נספח נופי משולב הגדרת שלד נופי עירוני



## שלד נופי עירוני

- ציר הליכה ורכיבה עירוני - ראשי/משני 
- שצ"פ עירוני 
- פארקים וגנים ציבוריים 
- שצ"פ עירוני בתכנית מפורטת 

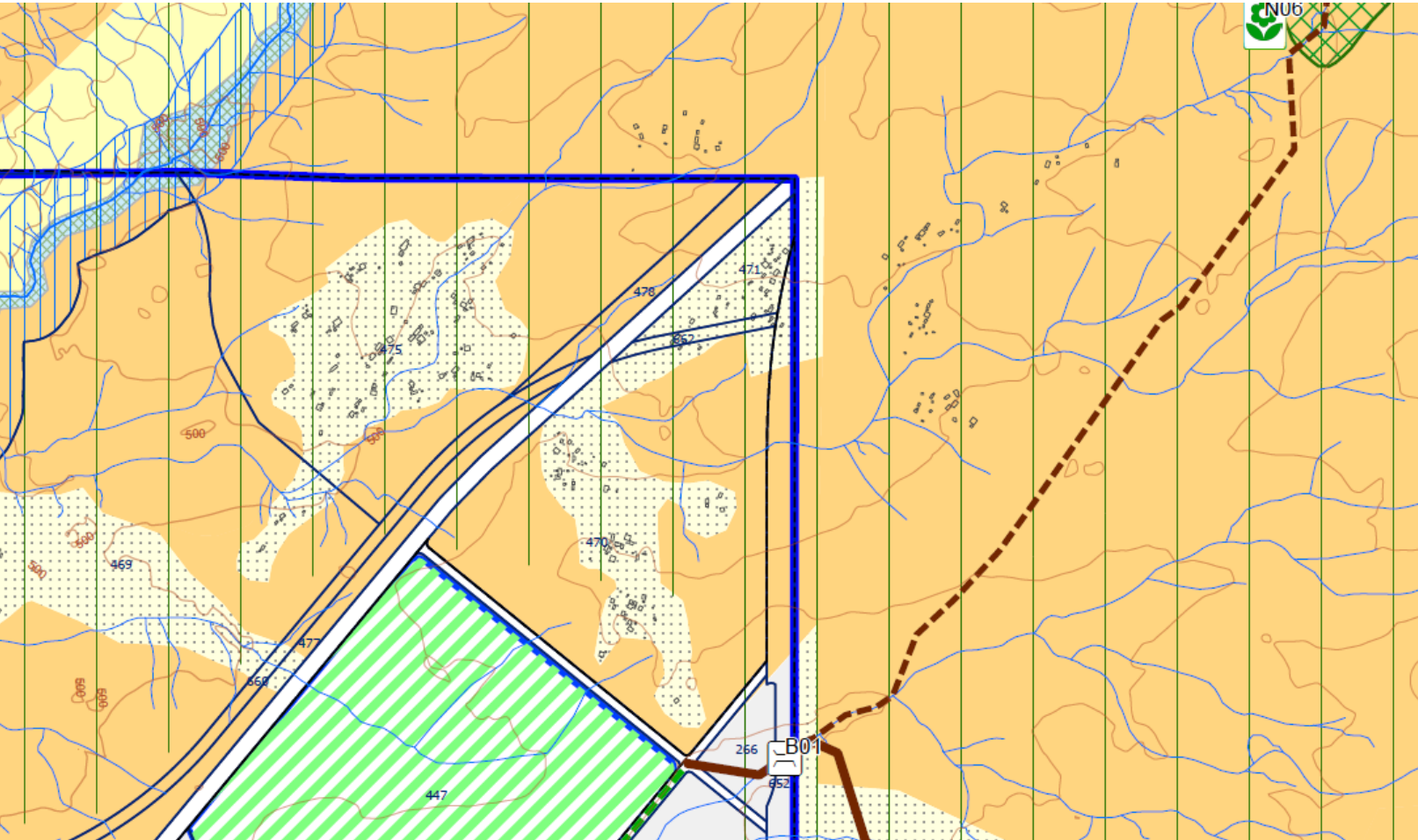
- יצירת מערכת הליכה ורכיבה רציפה והגנה על פארקים וגינות משמעותיים בתפקוד גבוה.
- חיבור היישוב למכתש והאגם באמצעות רשת רציפה.
- קביעת הנחיות לפיתוח גינות, פארקים ורחובות באופן המותאם לאקלים המדברי.

# נספח נופי משולב

## הגדרת שלד נופי פתוח

### שלד נופי פתוח

ציר הליכה ורכיבה נופי - ראשי/משני	
מדבר טבעי בערכיות גבוהה	
מדבר טבעי	
שטח להנחיות מיוחדות	
אגם ירוחם	
רצועת נחל טבעי	
יער נטע אדם	
שטח לשיקום נופי	
קרקע חקלאית	
תירות	
אירוח כפרי	
מרחב חיפוש למלונאות עירונית	
שמורת טבע	
גן לאומי	








- קובע הנחיות מתאימות לשטחים פתוחים בעלי ערכים שונים.
- קובע הנחיות לממשק בין המרחבים המפותחים למדבר.
- הנגשת המרחב על ידי צירי הליכה ורכיבה על אופניים.



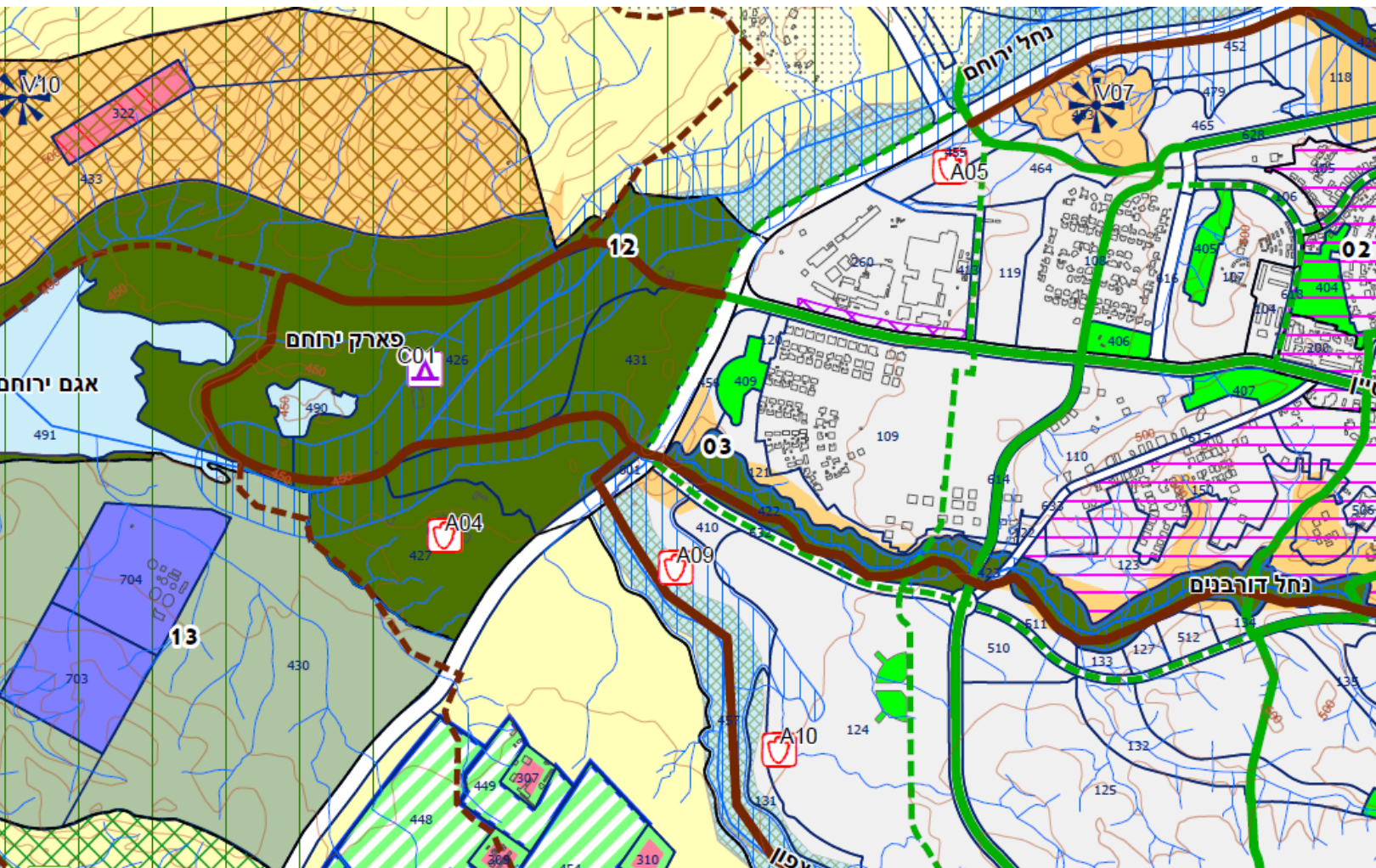
# נספח נופי משולב

## נקודות עניין

### נקודות עניין

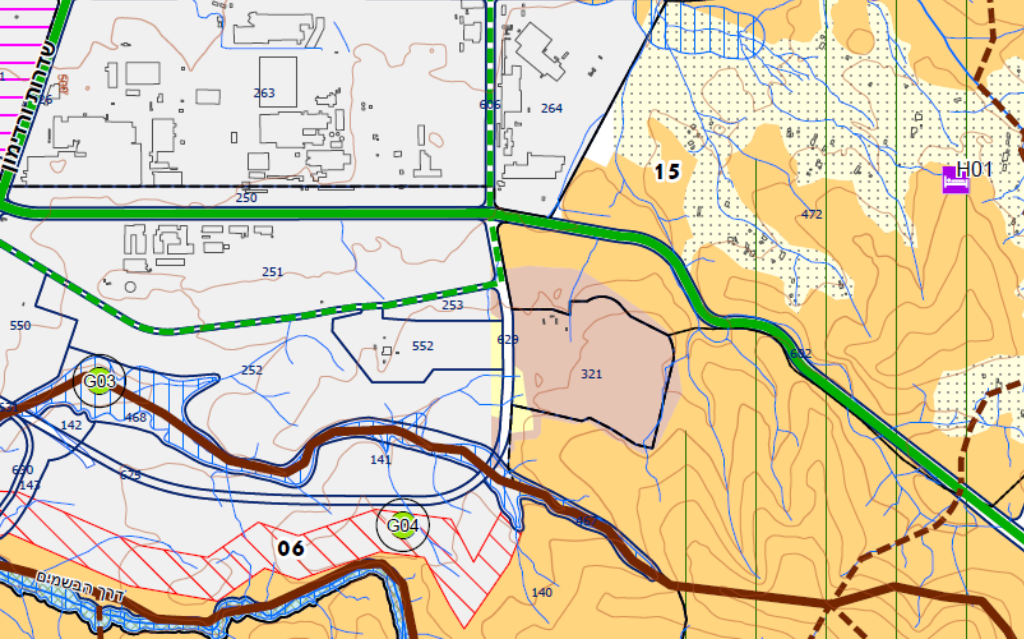
ארכיאולוגיה		אתר תצפית	
חניון לילה		מוקד טבע	
		מוקד תיירותי	

- קביעת הנחיות לשילוב נקודות עניין (למשל: אתרי עתיקות או מוקדי טבע) בפיתוח המרחב הבנוי והטבעי.
- הגדרת רצף הליכה/רכיבה על אופניים המקשר בין נקודות העניין השונות.

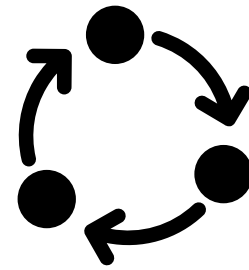


# נספח נופי משולב

## שיקום אתר הפסולת והטמנתה במחצבה



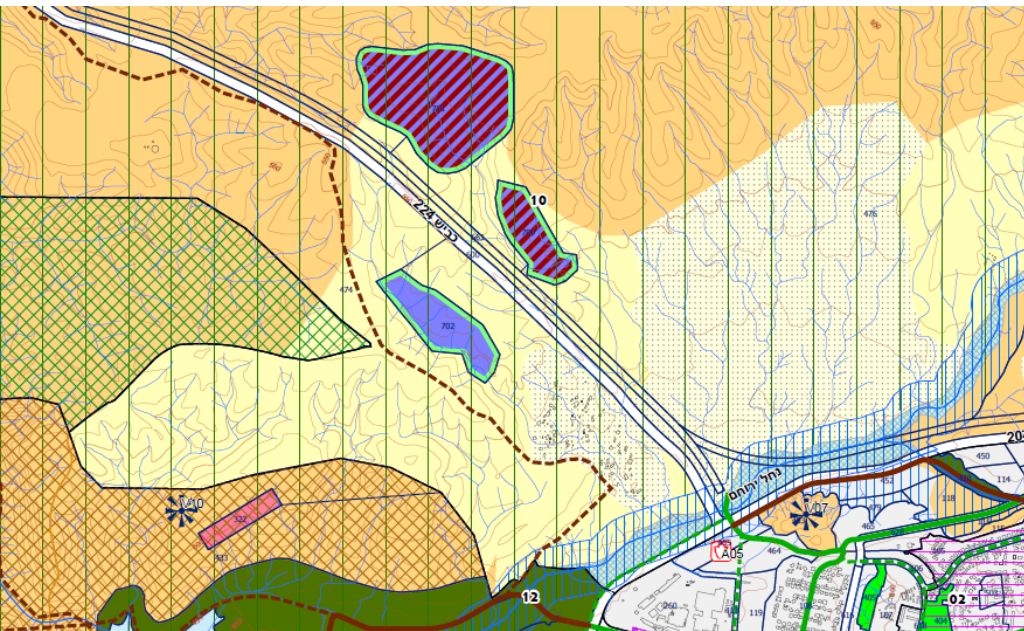
הר הפסולת



שכונת מגורים  
חדשה

מחצבה

שטח לשיקום נופי



תכנית לפיתוח השכונה המזרחית החדשה תכלול הוראות לשיקום הר הפסולת הקיים ואיכלוס השכונה יותר בביצוען.

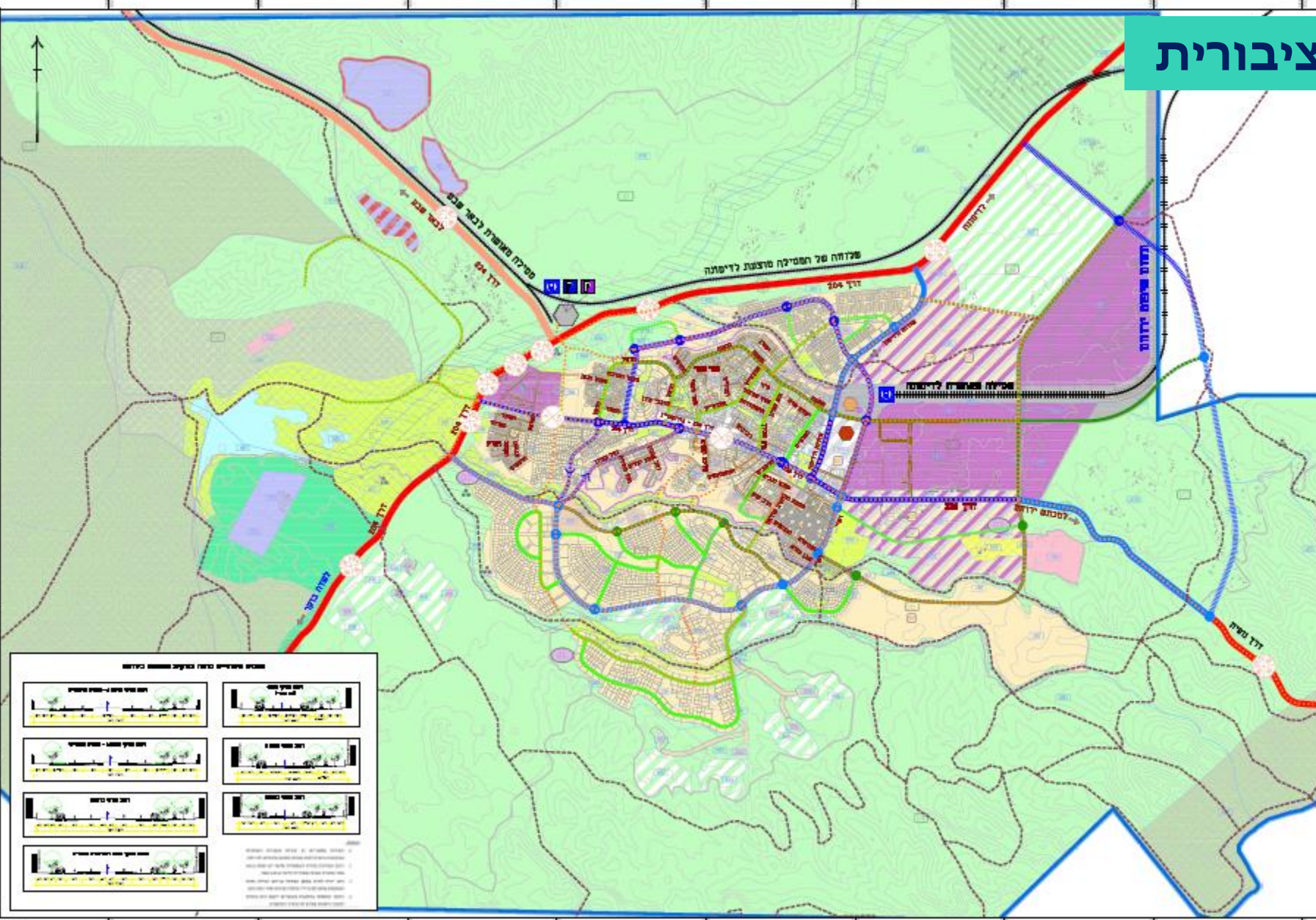
כריה, חציבה ופסולת

עם סיום החציבה, יפונה הר הפסולת וזו תוטמן במיקום זה. ההטמנה תערך כחלק מתהליך שיקום המחצבה על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותוך טיפול נופי.



# נספחי תנועה ותחבורה ציבורית

- חיבור מסילתי של ירוחם למטרופולין.
- קביעת כניסה דרומית חדשה ליישוב.
- קביעת טבעת של דרכים עורקיות לשיפור התנועה הציבורית והפרטית ביישוב והוצאת תנועה ממרכזו.
- שילוב שבילי אופניים ברחובות ראשיים.









# תודה על ההקשבה והשותפות צוות תכנית מתאר כוללנית ירוחם

