

משרד הפנים  
מינהל התכנון

מועצה מקומית  
ירוחם

מינהל מקרקעי  
ישראל

משרד הבינוי  
והשיכון

ירוחם - תכנית אב

# ירוחם

## תכנית אב



פלסנר אדריכלים

מוטי קפלן

משרד הפנים  
מינהל התכנון

מועצה מקומית  
ירושם

מינהל מקרקעי  
ירושל

משרד הבינוי  
והשיכון



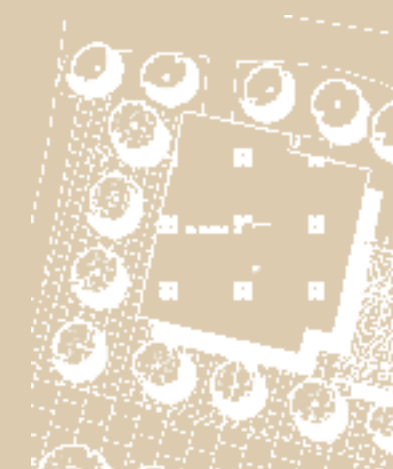
# ירוחם

## תכנית אב

ירוחם - תכנית אב

פּלסנר אדרכלים

מוטי קפלן





## מבואות

### 1. מבוא

### 2. תולדות המקום

### 3. המצב הקיים – נקודת מוצא לתכנון

3.1. אפיון כללי

3.2. מצב סטטוטורי

3.3. סביבה, טבע ונוף

גיאומורפולוגיה

גיאולוגיה

ארכיאולוגיה

ערכי טבע

3.4. ניתוח אורבני

מבנה היישוב

בחינת מוקדים מרכזיים לאורך ציר בורגשטיין

רקמה ישובית ודפוסי בינוי של שכונות המגורים

השטחים הפתוחים

צירי תנועה ושבילי הליכה

פרישה של מבני הציבור, מסחר, תעשייה ושירותים

תעשייה

גבול היישוב

תכנון עירוני



## עקרונות התכנון

### 4. תפיסה כללית

4.1. יתרונותיה היחסיים של ירוחם

4.2. תכנית מאפשרת

4.3. העצמת כח המשיכה של היישוב

4.4. יכולת יישום

4.5. התאמה למערכת התכנון הארצית והמחוזית

### 5. מיקוד מאמצים

5.1. תוספת מגורי איכות

5.2. שיקום וחיזוק מרכז היישוב

5.3. פיתוח תיירות ביישוב ובמרחב

5.4. חיזוק התעשייה הקיימת



# תכנית האב

## 6. הפרוגרמה המוצעת

6.1 שלב א' - קהילת ירוחם – גיבוש ותנופה

6.2 שלב ב' - תיירות, תעשייה ואיכות חיים

## 7. תכנית האב

7.1 מבנה היישוב

7.2 מרכז היישוב

לב היישוב - "השדרה הכפולה"

מרכז היישוב הקיים

עקרונות התכנון המרכזיים

7.3 מדיניות פיתוח מגורים

ציפוף ומילוי חללים בישוב הקיים

שכונות חדשות – התרחבות היישוב

ירוחם כישוב מדברי

גבולות היישוב – יחסי יישוב - מדבר

7.4 מבני ציבור

7.5 מערך השטחים הפתוחים

מערכת צירים ראשיים (צירי ראשיים)

פארק הנחל המרכזי

טיילת

צירים ירוקים

שטחים ציבוריים פתוחים בתוך היישוב (גני כיס)

מערכת ההצללות

שטחי חיץ

החיבור לפארק ולמכתש

פארק האגם

7.6 הכניסה ליישוב

7.7 מערכת הדרכים ופיתוח תחבורה

ציר בורנשטיין

הפניית התנועה העוברת לנתיבים חלופיים

7.8 מדיניות פיתוח תיירות

תפיסת תכנון תיירותית

מצאי תיירותי קיים

תיירות מדבר

מדיניות פיתוח התיירות

תיירות בירוחם כחלק מ"דרך הבשמים" ויוזמות אזוריות נוספות

7.9 מדיניות פיתוח תעשייה

## נספחים

נספח 1 - תמ"א 35 - תשריט המרקמים והוראות התכנית

נספח 2 – תכניות מתאר מקומיות

נספח 3 – אגם ירוחם – נתונים כלליים



# ועדת ההיגוי

ראש הוועדה הקרואה ירוחם	עמרם מצנע
יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון, משרד הפנים	אהוד יוסטמן
מתכנתת מחוז דרום, משרד הפנים	אדר' אליסיה סיבר
מנהל אגף הנדסה, מועצה מקומית ירוחם	שלמה לוגסי
מינהל אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל	אדר' דן סתיו
משרד הבינוי והשיכון, ירושלים	שלומית גרטל
משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום	אדר' אירינה ניידמן
מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים	יהודה זילברברג
מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום	חגי סלע
משרד התחבורה	ישי טלאור
מנהלת אגף תכנון, משרד התיירות	כרמית פינץ קדמי
המשרד לאיכות הסביבה, מחוז דרום	ליאורה גולוב
לשכת התכנון המחוזית, מחוז דרום, משרד הפנים	רחל קטושבסקי
אגף תכניות מתאר מחוזיות, מינהל התכנון, משרד הפנים	צילה ליטבק
רשות הטבע והגנים, מחוז דרום	גלעד גבאי
מתכנתת מרחב דרום, הקרן הקימת לישראל	ענת גולד
החברה להגנת הטבע, מחוז דרום	שי טחנאי
אגף תכנון תו"פ צה"ל	עופר לביא
רשות העתיקות	יורם חיימי
אגף תכנית מתאר מקומיות, מינהל התכנון, משרד הפנים	טלילה הראל

## צוות התכנון

ראשי הצוות	מוטי קפלן , אדר' אולריק פלסנר
תכנון נופי	אדר' אולריק פלסנר
תכנון פיסי ואורבני	אדר' דניאלה פלסנר
תכנון פיסי ואזורי	נרית ויטמן, אדר' יערה רוזנר
תכנון אורבני	אדר' נדב סלומון
כלכלה ודמוגרפיה	יעקב גדיש, רן חקלאי
תחבורה ודרכים	אמאב
תשתיות מים, חשמל ותקשורת	אבי גל, אבי גל הנדסת חשמל
תשתיות הנדסיות	לופו דורין, דור-אין מהנדסים יועצים
המגזר הבדואי	דודיק שושני
גיאולוגיה	ד"ר עמיר אידלמן
יעוץ משפטי	עו"ד אלי ווילצ'יק
חברה	ישראל קמחי
אקלים וסביבה	רונית טורק, אנוש
עיצוב גרפי והפקה	דנה שחם רוזנר



# חלק א' מבואות



## פתח דבר

ובסביבתו. תכנית לירוחם אשר לא תשים לנגד עיניה את מצבו המיוחד של המקום, רבגוניותה של אוכלוסייתו, התמורה החינוכית-חברתית העוברת על היישוב בשנים האחרונות, ואת ההזדמנות הגדולה הניצבת בפנינו לא תשיג את מטרתה, גם אם תהיה ערוכה וסדורה לכל פרטיה ודקדוקיה. התכנית שלפנינו אמורה לרתום את כליה להגשמת ההזדמנות, הפוטנציאל והתקווה הגדולים הטמונים בירוחם.

תכנית האב שלפנינו רואה את ירוחם כמקום של איכות ומצויינות, מקור גאווה לתושביו ואבן שואבת לאוכלוסייה המבקשת להצטרף אליו. יישוב בעל מערכת חינוך טובה, תחושת קהילה ובית, חברה מגוונת ותומכת, ומקום בעל זיקה לסביבה ולנוף הנשקפים אליו. תקווה זו, אינה משוללת יסוד. ירוחם הצמיחה בשנים האחרונות כוחות פנימיים וכוחות אשר הצטרפו אליה מבחוץ, ואשר סחפו את היישוב לדרכים חדשות. בני המקום ומצטרפים חדשים המשלבים ערכים ומעש, קבוצות אשר הציבו את ירוחם במרכז חייהן, והן מעורות – כל אחת בדרכה - בהווית המקום, ומסייעות לקידומו. הכח האנושי והאווירה הקהילתית הם המפתח להצלחת ישום התכנית.

יתרונותיו הסגוליים של היישוב יהיו על-פי תפישה זו בתחום התרבותי-חברתי; במערכת חינוך איכותית, בתרבות, יוצרת ומתחדשת המיתרגמת ומעורבת בחיים המודרניים, ובחברה מגוונת ובעלת אחריות וערבות הדדית.

אנו רואים את הקשר בין החברה והתרבות הצומחים בירוחם, ובין המקום, הסביבה, הנוף והדימוי המקומי, כחיוני ומהותי ביצירת המכלול. סגולותיו של המקום, העטוף במרחב מדברי, מרוחק מן ההוויה הסואנת של מרכז הארץ ואפילו של המרכז המטרופוליני בבאר-שבע, והתמזגותו הנכונה עם נופי המדבר, כל אלה מקנות לו ייחוד ואיכות.

תפקידה של תכנית הוא לכאורה הסדרה וייעוד שימושי קרקע במרחב. אנו מבקשים לא להסתפק בכך. התכנית על פי הצעתנו תטמיע את תמונת העתיד האמורה ותראה עצמה ככלי למימושה. התכנית תקצה שטחים מתאימים במקומות הראויים לתיפקודים הנדרשים להתפתחותה של ירוחם, ובהם מערכת חינוך, תרבות והשכלה, מגורים מרווחים בקנה מידה גדול, התחדשות של הרקמה הבנויה הקיימת, מערך דרכים ותשתיות, העונים אחר דרישותיו של יישוב מתחדש ומתפתח, דגש מיוחד ניתן לטיפוח הסביבתי, אשר יקנה לירוחם דימוי של נווה ירוק ופורח במדבר, ולחיזוק הקשר והפניית מבטיה של ירוחם לאוצרות הטבע - ממזרח – המכתש הגדול, וממערב – פארק ירוחם ושמורות הטבע, כמפתח לפיתוח תיירות מדברית ביישוב

# 1. מבוא

## מיקוד מאמצים

בירוחם, כישוב פריפריאלי, מרוחק וחלש, יידרשו מאמצים משמעותיים על מנת ליצור תנאי צמיחה, שיפור באיכות החיים והתפתחות יישובית. פיזור מאמצים בתחומים רבים, ועל פני כל היישוב, לא יביא – לדעתנו – לתוצאות המיוחלות. האסטרטגיה אותה נוקטת תכנית האב הינה של **ריכוז מאמצים**, על פני תחומים מוגדרים בישוב. זאת מתוך מחשבה כי מאמצים אלה ישאו פרי ויפרצו נתיב לקידומה של ירוחם. העדפה והתמקדות בריכוז מאמץ בנושאים מוגדרים, מתבססים על התקווה כי נושאים אלה יהיו בעלי ערך מוסף חזק דיו כדי להשפיע, ובהמשך יהוו מנוף ותמריץ לקידומם של מישורי פיתוח אחרים.

## מדיניות כללית

לצד ריכוז מאמצים במספר מוקדים, פורשת תכנית האב מתווה פיתוח המקיף נושאים רבים. התכנית מגבשת מדיניות פיתוח בנושאים המרכזיים המקיפים את חיי היישוב: מדיניות בתחום פיתוח המגורים - מגורי איכות, שיקום וטיפוח השכונות הקיימות, ופיתוחן של שכונות חדשות, עיצוב מחודש של גבולות היישוב, תוך מתן תשומת לב לזיקה עם המרחב המדברי הסובב, מדיניות פיתוח תיירות - תפיסתה של ירוחם כנקודת מוצא לשירותי דרך למטיילים בהר הנגב, פיתוח התיירות מתייחס ליישוב עצמו ולמרחב המדברי הסובב; מדיניות פיתוח התעשייה, ושילובה ברקמת החיים בירוחם; הצבת מתווה דרכים חדש, המתאים להיערכות החדשה של היישוב; עיצוב השטחים הפתוחים, כתורמים למבנה הכללי של היישוב ולאיכות החיים של תושביו; וטיפוח הזיקה למוקדים בסביבת היישוב, ובייחוד המכתש הגדול ואגם ירוחם.

ירוחם נמצאת זה שנים במצב של אי צמיחה, הגירה שלילית, בעיקר של כוחות צעירים ומשכילים ותדמית נמוכה. יתרוניתה ואיכותיה אינן באות לידי ביטוי. בהיעדר יוזמות, לא יחול שינוי משמעותי בישוב. תכנית האב מבקשת ליצור תשתית לשינוי, מהותי ותדמיתי, בירוחם, ובעקבותיו, מימוש הפוטנציאל הטמון בישוב והתנעת תהליכי צמיחה.

ירוחם אמורה לנצל את יתרוניתה היחסיים, בתחום הקהילה, בטיפוח מנהיגות מקומית, וברתימת הכוחות אשר הצטרפו אליה ובשילובם בכוחות הקיימים, בפיתוח יתרונות יחסיים אשר ירוחם הוכיחה יכולת בהם: בתחום החינוך, הסביבה המדברית והתיירות.

## תכנית מאפשרת

תפקידה המרכזי של תכנית האב והמתאר לירוחם, ליצור מצע ותשתית לפיתוחו העתידי של היישוב.

**תכנית האב** המוצגת במסמך הנוכחי מציעה מדיניות פיתוח כוללת לירוחם, בנושאים פסיים, חברתיים וכלכליים.

**תכנית המתאר** אשר תבוא בעקבותיה תניח את התשתית הסטטוטורית, על פי חוק התכנון והבניה, להגשמתה של תכנית האב.

שני חלקי התכנית, תכנית האב ותכנית המתאר, יהוו מצע מאפשר ליישוב להתפתח בכיוונים ראויים ובני קיימא. יחד עם זאת, תפקידה של התכנית להגביל כיווני פיתוח הנראים בעיניה שליליים.

התכנית נבנתה מתוך כוונה ליצור מרחב אפשרויות גדול ככל הניתן, על בסיס מצע נתון. התכנית שואפת לכך כי כיווני פיתוח חברתיים - כלכליים בעתיד, יוכלו לפגוש מצע פסי מתארי ראוי עליו יוכלו להגשים את מטרתיהם.

## תהליך התכנון

תכנית האב המוצגת לפנינו, היא סיכומו של שלב ראשון בתכנון כולל לירוחם, המורכב מתכנית אב ותכנית מתאר. הכנת תכנית האב כללה חמישה שלבי עבודה אשר סוכמו בדוחות נפרדים, הוצגו ואושרו בפני וועדת ההיגוי. תמצית תהליך העבודה מוצג בזאת לפנינו:

### שלב 1 - הערכות ובירור מוקדם

קביעה מדויקת ומפורטת של מטרות העבודה, הליכי התכנון, קביעת סדרי עבודה ונהלים ברורים. קביעת לוחות זמנים לשלבי העבודה.

### שלב 2 - הקמת מסד נתונים וניתוחם

בסיס הנתונים הקיף נושאים פיזיים (שימושי קרקע ומערכות תחבורה ותשתית), מאפיינים כלכליים, נושאי סביבה ותכניות סטטוטוריות רלוונטיות לאזור. בין המקורות לסקר שמשו פגישות עם גופים ואנשי מקצוע מעורבים באזור, מיפוי מצב קיים, איסוף חומר רקע, לימוד עבודות שנעשו וסדנאות עם כלל הציבור בירוחם. עבודת הסקר ובסיס הנתונים (שעודכנו תוך כדי העבודה) שמשו משך כל העבודה כרקע תכנוני וכבסיס לתחזיות הפיתוח הכלכלי והפיזי.

### שלב 3 - גיבוש פרוגרמה

הפרוגרמה הכוללת לטווח 2020 נוסחה על סמך ראיית ירוחם כישוב בתהליך המראה. במקרה זה, לא ניתן היה לבסס את הפרוגרמה התכנונית על חיוץ מגמות בלבד, בגדר "עסקים כרגיל" או "מה שהיה הוא שיהיה". תפיסתה של ירוחם כיישוב בתחילתו של תהליך צמיחה מהיר ומהפכני מחייבת קפיצה מחשבתית בכל הנוגע לגיבוש הפרוגרמה וניסוח כמותי של יעדי התכנון. התכנית מתייחסת לשני שלבים בהתפתחות היישוב: שלב א – "קהילת ירוחם" – יישוב איכותי בן כ 12,000 תושבים, בו מושם דגש על תחושת הקהילה והבית. חיצוק האיכויות הקיימות בירוחם ויצירת בסיס איתן להמשך התפתחות היישוב שלב ב' – ירוחם הגדולה, יישוב בן כ 20,000 תושבים הממשיך ומעצים את המגמות שסומנו בשלב הראשון.

### שלב 4 - חלופות תכנון ובחירת חלופה מועדפת

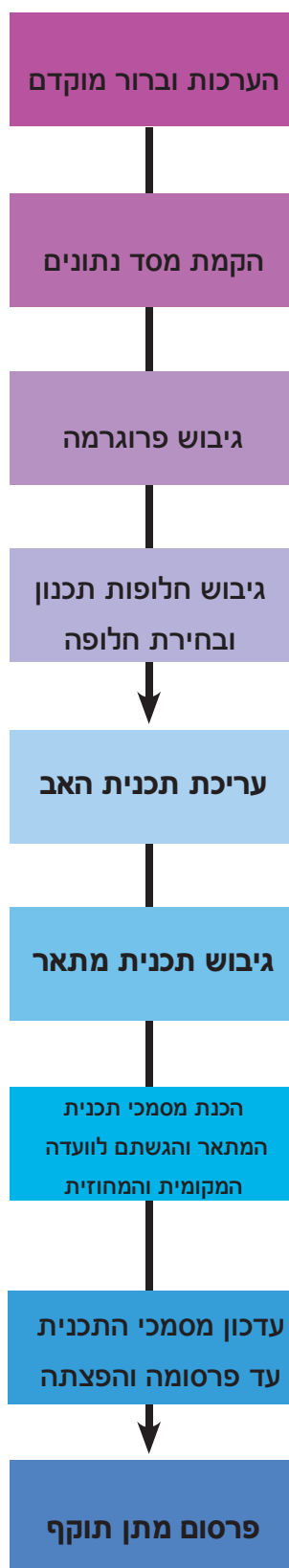
במהלך העבודה הוצגו חלופות התכנון ובהן מתווי פיתוח אפשריים וסבירים, ועם זאת נבדלים בצורה מובהקת זה מזה. זאת בכדי להאיר את אפשרויות הפיתוח, וחיידוד ההבדלים בין גישות והשקפות העולם שבבסיסן.

הכנת החלופות התבססה על תפיסת ירוחם כישוב משגשג וצומח. במקרה זה, קיימת דרגת חופש גדולה יותר בהשוואה למקרים רגילים בקביעת העיצוב העירוני ומערך שימושי הקרקע. יישוב הצפוי להכפיל את אוכלוסייתו במהלך 20 השנה הבאות, יכול וצריך לעבור תהליך של תכנון מחדש, בו יפותח שלד ישובי אלטרנטיבי. יישוב כזה אמור להגדיר מחדש את זהותו ותדמיתו. על עיצוב מבנה היישוב ופריסת הפונקציות העירוניות להציג את תמונת העתיד הרצויה של היישוב.

### שלב 5 - הכנת תכנית אב

תכנית האב מקיפה למעשה את כל תחומי החיים בישוב, והיא מציגה את תמונת העתיד הרצויה לירוחם. תמונת עתיד זו כוללת היבטים פיסיים, כלכליים, חברתיים, סביבתיים וארגוניים. התכנית יוצרת מצע מיטבי להמשך גידול ופיתוח היישוב, בכיוון של פיתוח בר קיימא, המאפשר גידול ושגשוג, יחד עם שמירה על משאבים פיסיים וחברתיים.

## תכנית האב והמתאר – תהליך העבודה





## 2. תולדות המקום

### כפר ירוחם

באמצע שנות החמישים ניסו המוסדות המיישבים להפוך את המעברה לכפר חקלאי, תוך מחשבה שהתושבים ימצאו פרנסה קבועה במפעל הפוספטים ויעסקו להשלמת הפרנסה בחקלאות ליד הבית – כמשק עזר.

עקב התנאים הקשים באזור – קרקע מלוחה ומציאות מים בצמצום, לא התפתחה חקלאות. מגמת העזיבה נמשכה, ובמקביל הובאו לעיירה קבוצות עולים חדשות מצפון אפריקה. עד סוף שנות החמישים עברו דרך היישוב כ-5000 עולים, בעלי היכולת והאמצעים עזבו למרכז הארץ, ולקראת שנות השישים היו בירוחם כ-800 תושבים בלבד.

מקור השם ירוחם, בעקבות השם "ערד לבית ירוחם" הנזכר בכתובת פרעה שישק (925 לפנה"ס) ויש הקושרים אותו עם שמה הערבי של באר המים העתיקה "ביר ר'חמה" - באר הרחמים הידועה גם בשמה "באר הגר".

ירוחם הוקמה בשנת 1951 והיתה בכך ליישוב העירוני הראשון במדינת ישראל, אשר הוקם דרומית לבאר שבע.

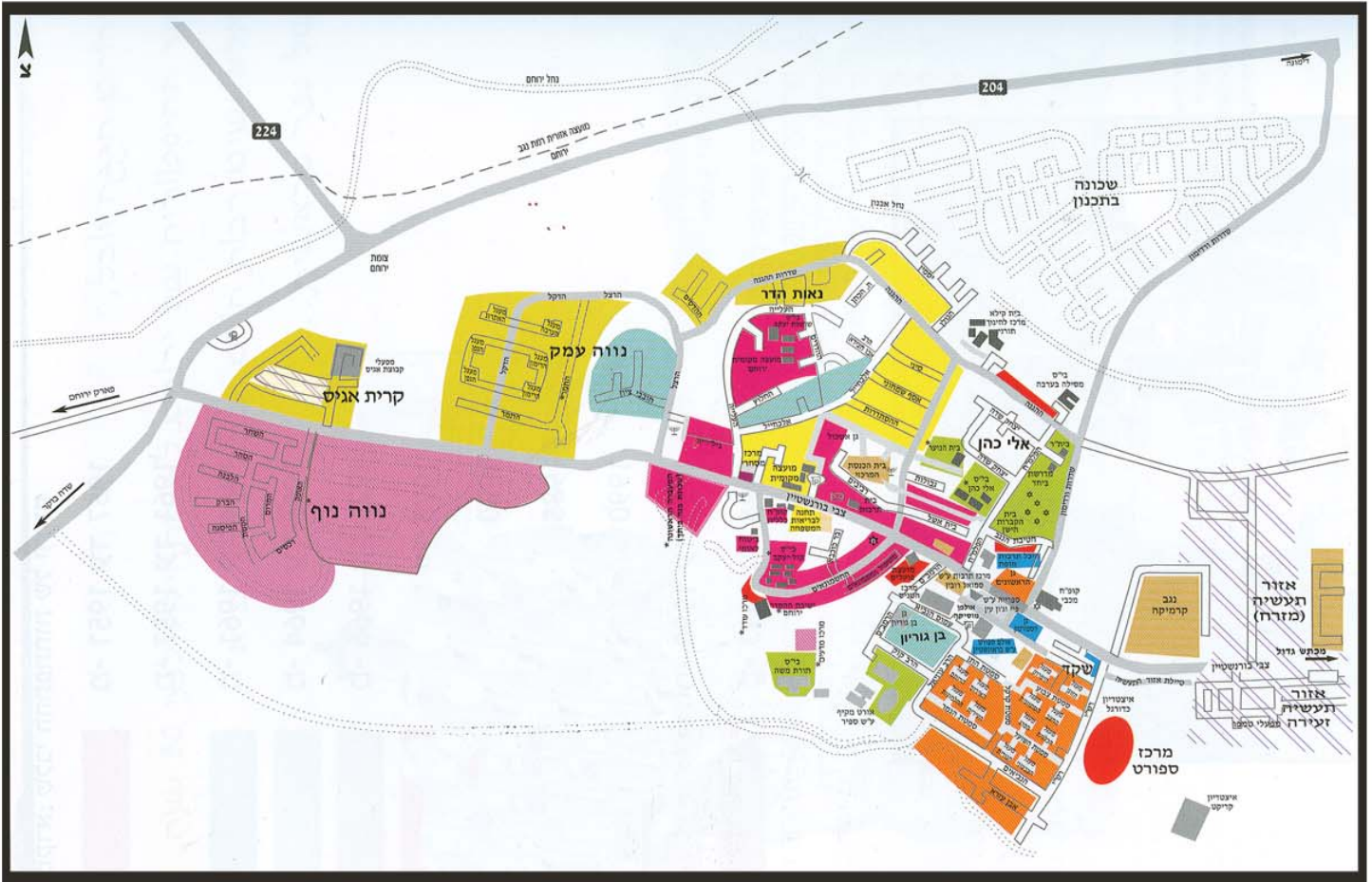
לאחר קום המדינה הוקמו יישובים רבים חדשים, באזורי הפריפריה, כחלק מהמטרה הלאומית של פיזור האוכלוסין ו"הפרכת השממה". העיירות שנבנו היו אמורות להיות המרכז העירוני של היישובים הכפריים סביבן, ולהוות חלק מן ההיררכיה היישובית אשר כללה יישובים כפריים, עיירות קטנות (העיירות החדשות) ועיר גדולה (תכנית שרון 1951). כיוון שהעיירות החדשות שנבנו בנגב חסרות עורף כפרי התבססה כלכלתן על משאבים מקומיים (דוגמת מחצבים ותעשייה המתבססת על חומרי גלם מקומיים) ועל פיתוח מקורות פרנסה ביוזמה ממשלתית.

הערים החדשות שהוקמו בנגב אוכלסו בעולים חדשים, חלקם הגדול הגיעו ללא אמצעים, ונזקקו לעזרת הממסד לקבלת דיור ותעסוקה. המצב החברתי והכלכלי הביא להגירה סלקטיבית מן הערים החדשות לערים הותיקות והמבוססות. יציאת ה"חזקים" מהערים החדשות תרם להחלשתן ולהגדלת הפער בינן לבין הערים המבוססות במרכז הארץ.

ירוחם נוסדה כמעברת עולים, שיקולי המיקום של היישוב היו כנראה קיומה של באר (ביר-רחמה) בסמוך לדרך (על כביש הנפט מבאר שבע למעלה עקרבים, במרחק של 35 ק"מ מבאר שבע) והקרבה למכתש הגדול ולאורון, מקומות אשר נחשבו כעיתירי אוצרות טבע ומשאבים.

לירוחם הובאו 270 עולים חדשים מרומניה. מקורות הפרנסה היו בדוחק, מעטים עבדו במכתש רוב האנשים עבדו בעבודות דחק וחלקם נותר ללא עבודה. היישוב היה מנותק ומבודד, המגורים היו בצריפים ובתנאים קשים, ורבים עזבו את היישוב.

התפתחות השטח הבנוי בירוחם, משנות החמישים, ועד שלהי שנות התשעים  
 על פי פרויקט תיעוד ההיסטוריה של ירוחם, המתקיים בספריה המקומית





## עיירת פיתוח ירוחם – שנות ה-60 עד סוף שנות ה-80

בשנת 1960 הוגדרה ירוחם כעיירת פיתוח – יישוב שלא היה ביכולתו להתפתח בכוחות עצמו ונזקק לסיוע תמידי מצד המדינה. מקורות העבודה העיקריים בירוחם היו הנחת קו הנפט, עבודה במחנות צה"ל, שיחזור עתיקות בעבדת ונטיעות קק"ל. פיתוח איטי ובלתי מספק של מקורות תעסוקה הפך חלק מן התושבים לתלויים במוסדות לפרנסתם, ותלות זו יצרה מצב סוציאקונומי קשה בעיירה. ירוחם סבלה מהעדר פיתוח ותעסוקה, חוסר במשאבים וניתוק מהמערכת האזורית. הדימוי השלילי וכושר המשכיה הנמוך הביא להמשך ההגירה השלילית של התושבים ה"חזקים" מירוחם.

פיתוח תעשייתי - בשנת 1963 הוקם מפעל "לון" לקוסמטיקה, על בסיס חומרים טבעיים מים המלח. בשנת 1965 הוקם בירוחם מפעל "פניציה" ליצור בקבוקים מזכוכית, ולאחריו מפעל "טמפו" (בשנת 1968) ומפעל "נגב קרמיקה" (בשנת 1972). מפעלים אלו שיפרו באופן משמעותי את מצב התעסוקה, היישוב גדל והתרחב, ובעיירה הוקמו מבני ציבור כמו בית כנסת ובריכת שחייה.

בידוד תחבורתי - כביש הערבה שנפתח לתנועה הסיט את הדרך לאילת לאזור דימונה והערבה, ובנוסף נפתח כביש בין באר שבע למצפה רמון דרך משאבי שדה. ירוחם שתלתה תקוות בתכניות פיתוח תיירותי מצאה עצמה מבודדת ממערכת הדרכים האזורית.

מערכת החינוך - בראשית שנות ה-60 הוקמו ביישוב שני בתי ספר יסודיים, ברמה חינוכית טובה מאשר ביתר עיירות הפיתוח, אולם החינוך התיכוני של ילדי ירוחם המשיך להיות מחוץ ליישוב.

מערכת החינוך בירוחם נחשבה בין הטובות בערי הפיתוח. אולם לקראת סוף שנות ה-70 גבר גל העזיבות את ירוחם, בעיקר בשל תנאי דיור קשים, תמריצים ומענקים בלתי מספקים, והביא לדילדול מערכת ההוראה. אשר נאלצה להתמודד עם עזיבת מורים ותיקים, ועם מורים חדשים שבאו לירוחם למספר שנים, לרכוש ניסיון בהוראה.

חזות היישוב – החזות הפיסית הוזנחה משך שנים רבות, רמת הניקיון בשטחי ציבור ובשטחים הפרטיים נמוכה, אחזקת התשתית הייתה לקויה, ולמבני המגורים התווספו תוספות בנייה ללא היתרים.





## תהליכים חברתיים - חינוכיים בירוחם - שנות ה-90

באמצע שנות ה-80 החל שיפור ברמת השירותים בישוב בעקבות כניסתם של צעירים בני המקום לעמדות מפתח בהנהגת היישוב, וסלילת כביש חדש לבאר שבע. הענף הכלכלי המרכזי בירוחם מתבסס על תעשיות חציבה ומינרלים, הענף השני בגודלו הינו ענף השירותים הציבוריים והקהילתיים. שיעור המובטלים במהלך שנים אלו היה גבוה מן הממוצע הארצי, בשל קשיים ומשברים כלכליים בהם נתונים המפעלים מן האזור.

בשנים אלו, עם צמיחתה של מנהיגות מקומית, פיתוח מערכת החינוך וראשיתם של תהליכים חברתיים-חינוכיים ואידאולוגיים העוברים על העיירה, משתנה לטובה דימויה של ירוחם.

התחום המרכזי הזוכה להצלחה החל מראשית שנות ה-90 הינו תחום החינוך ולימודי יהדות. בירוחם הוקמו מספר מוסדות חינוך ותרבות ברמה גבוהה ביותר:

- ישיבת הסדר, שלוחה של ישיבת הר ציון הוקמה בשנת 1993.
- בית מדרש יוצר - "במדבר", מרכז ללימודי יהדות ויצירה לדתיים וחילוניים מכל אזור הנגב.
- עמותת "עתיד" ופרויקט "תעודת זהות" - פרויקט לשימור ותיעוד ההיסטוריה של היישוב, שנועדה לחזק את הקשר בין התושבים לירוחם, והגברת הגאווה המקומית.

המהפכה החברתית שעברה על ירוחם בשנות התשעים, לא צמחה על רקע שינוי מדיניות בתעסוקה, או הגירה. כל כולה מבוססת על התמורות העמוקות שחלו בתחום החינוך. בהטמעת שיטות חינוך חדשות, בשיתוף פעולה עם המכון לחקר הטיפוח באוניברסיטה העברית בירושלים ובתפיסה ההוליסטית שיושמה בירוחם (במסגרת פרויקט 30 הישובים), בגיוס מורים מעולים, תקציבים ותשתיות.

להצלחתה זו של ירוחם אין אח ורע. שיעור הזכאים לתעודת בגרות, עלה מ-17%, הנמוך ביותר בארץ, והגיע לשיעור דומה לזה של הממוצע הארצי, כ-55% זכאות לתעודת בגרות.

ירוחם זכתה להערכה והוקרה על הישגיה אלו, בקבלת פרס החינוך הארצי לבית הספר המקיף, בבית הנשיא (1998), ובתואר "אביר איכות השלטון" שניתן למועצה המקומית בירוחם, על שהעמידה את החינוך בראש מעייניה.



### 3. המצב הקיים - נקודת מוצא לתכנון

רשימה מפורטת של כלל התכניות המקומיות המאושרות, והתכניות בשלבים סטטוטוריים מתקדמים מובאים להלן בנספח מס' 2

#### תכניות מתאר מקומיות

תכנית המתאר המאושרת לירוחם היא משנת 1978. תכנית זו מהווה עד היום את הבסיס לאישור תכניות בנין עיר מקומיות. התכנית כוללת את שכונות המגורים הקיימות, למעט שתי השכונות החדשות שנבנו בכניסה ליישוב ומייעדת לבניה שכונות מגורים חדשות בכיוון צפון מעבר לנחל אבנון, אזורי התעשייה ממזרח ובכניסה ליישוב וארבעה אזורים של מבני ציבור. משנת 1978 לא נעשתה תכנית כוללת לירוחם, אלא רק תכניות נקודתיות על פי הדרישה והצורך.

במסגרת העבודה הנוכחית נעשתה קומפילציה של תכניות המתאר המקומיות והיא מציגה את כל השינויים לתכנית המתאר שאושרו במשך השנים. השינויים המרכזיים לתכנית המתאר המאושרת הם:

- תוספת של שכונות מגורים בחלק המערבי של היישוב: שכונת נווה נוף, נווה העמק ושכונת בנה ביתך.
- תוספת של שכונות מגורים בכיוון צפון מערב – שכונת נווה הדר.
- הרחבת אזור התעשייה בכניסה ליישוב, וביטול אזור לשרותי דרך מול אזור התעשייה.
- תוספת של אזורים למבני ציבור: אזור גדול למבני ציבור מול המרכז המסחרי – מדרום לרחוב בורנשטיין ושטחים קטנים למבני ציבור המפוזרים בשכונות השונות.

יתר התכניות המקומיות המאושרות הן תכניות בינוי שמפרטות את הייעודים המאושרים בתכנית המתאר מ-1978, דוגמת תכנית בינוי לשכונת השקד, הסדרה סטטוטורית של השכונות הותיקות ותב"ע לשכונת אלי כהן.

קיימים ייעודים מאושרים בתכנית המתאר שאינם מקבלים ביטוי בתכניות המתאר המקומיות החדשות, אזור גדול למבני ציבור בין אזור התעשייה לשרות ורדיומן, שכונת מגורים צפונית לכביש 204, והרחבה של אזור התעשייה הזעירה לכיוון דרום.

תכנית האב מתבססת על ניתוח המצב הקיים, ורואה בו נקודת מוצא לתכנון. בשלבי העבודה הקודמים כונס ונותח מצבה של ירוחם בתחומי התכנון הפיסי והמתארי, תשתיות, חברה, כלכלה, לא ניתן להבין את דרכי גיבושה של תכנית האב, ללא סקירה ורענון של תנאים היסודיים של ירוחם ואלה יובאו כאן על השלכותיהם ומשמעותם, בקיצור נמרץ.

#### 3.1 אפיון כללי

המצב הקיים מתאפיין בפיתוח היישוב על פי נתוניו, כוחות השוק, משאבי האוכלוסין הקיימים בו, בלא יוזמות או התערבויות חיצוניות.

ניתוח תנועת ההגירה לירוחם וממנה מורה על עזיבתם של כוחות צעירים ומשכילים, והשתקעות בעיקר של אוכלוסייה חלשה. קצב גידול נמוך משמעו סטגנציה בהתפתחות היישוב.

שכונות חדשות אינן מוקמות, למעט השלמות, שיפוצים ובנייה מקומית לצרכים מוגדרים, דוגמת בניית שכונה חליפית לנווה עמק. הקיבולת הקיימת בירוחם מספיקה לתוספת של מספר אלפי נפש, הניתנים לקליטה בשטח הבנייה הקיים ובתכניות מאושרות.

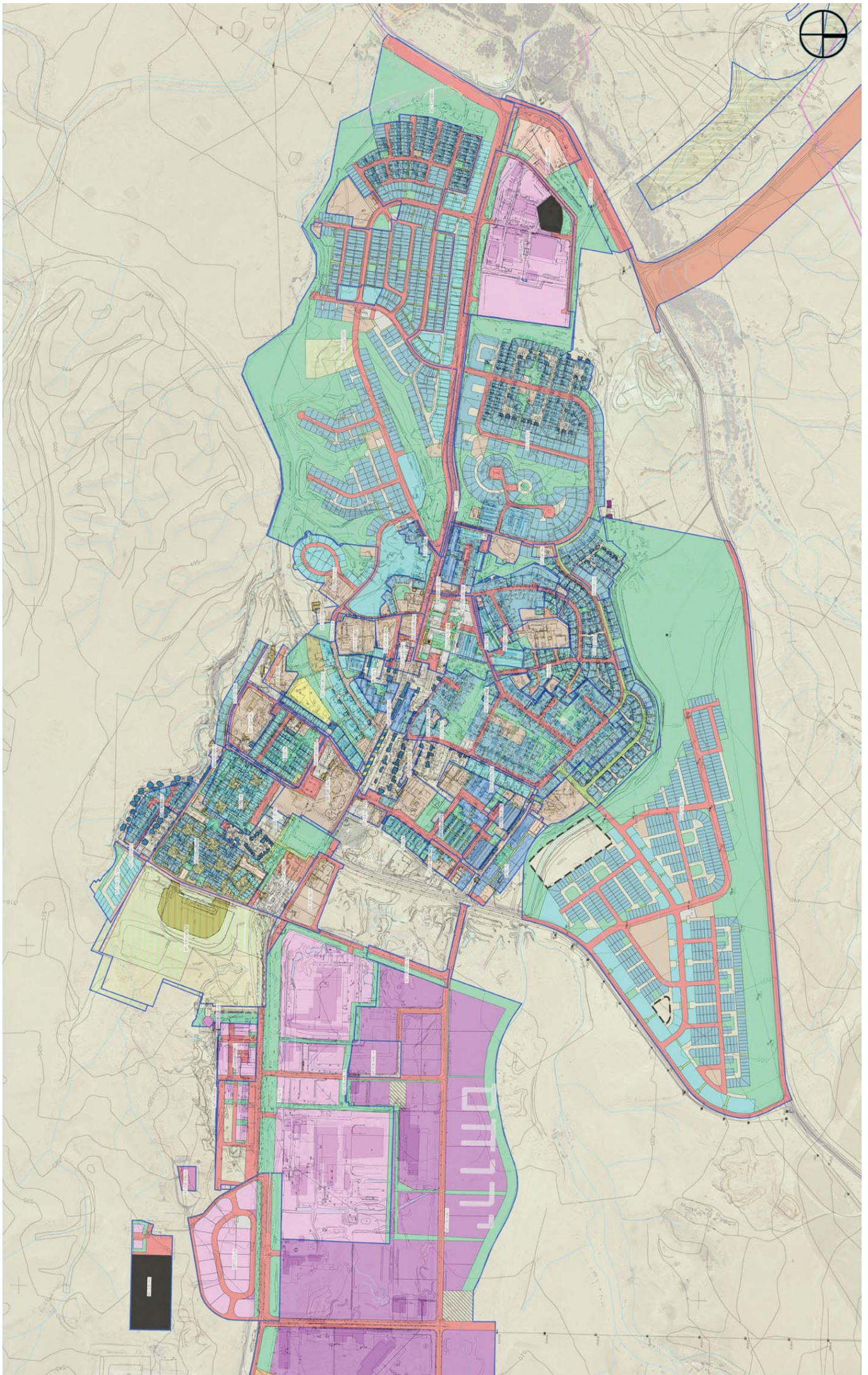
בהעדר יוזמות, לא יחולו שינויים משמעותיים בתחומי התעסוקה, התעשייה והתיירות. מפעלי תעשייה ימשיכו להתקיים במתכונתם הנוכחית, ללא צורך בתוספת שטחים, ולכל היותר תיקלט תעשייה נוספת בשטחי התעשייה הקיימים המאושרים על פי תכניות.

כך גם הדבר בנושאי תיירות. בהעדר יוזמות ימשך המצב הקיים, למעט אולי פיתוח האגם, וזאת ברמה המקומית, ולטובת תושבי המקום בלבד. אכסניית הנוער תוסיף להתקיים במתכונתה ולהיות מכוונת לפלח אוכלוסייה מסוים בלבד, בלא שיש לה השפעה על רקמת חיי היישוב בכלל.

#### 3.2 מצב סטטוטורי

תכנית האב נבנתה על בסיס המצב הסטטוטורי המקומי המאושר. כל התכניות המפורטות המאושרות נאספו לכדי קומפילציה המספקת תמונה עדכנית של התכנון המקומי.







## 3.3 סביבה, טבע ונוף

### 3.3.1 גיאומורפולוגיה

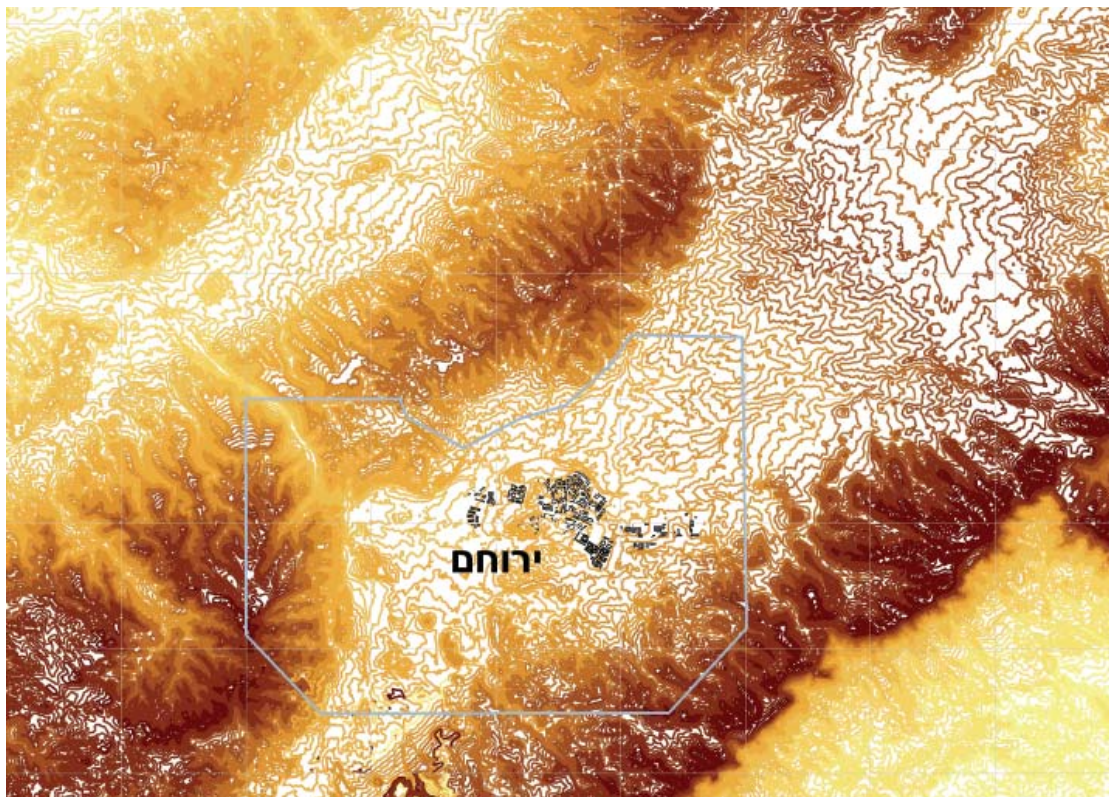
ממערכת טקטונית של קימוט שיצרה במרחב קמרים וקערים לסירוגין. הקמרים - אלו רכסי הנגב הצפוני - בנויים מסלעי גיר, קירטון וצור מתקופת הקנומן, הטורון והסנון ואילו עמקי הקער שביניהם מכוסים בקרקע אלוביאלית ובאדמת לס. אך כמה מן הקערים הגדולים של הנגב: קער ממשיית, קער מישור ימין, מכוסים בחול קוורץ מן התקופה הניאוגנית - אלו הם חולות שהגיעו לקערי הנגב הצפוני ע"י נחלי ענק שזרמו מעבר הירדן המזרחי אל הים התיכון לפני יצירת הבקע (אז היתה רציפות ניקוז מעבר הירדן לים התיכון).

בשני הקמרים המזרחיים של הנגב הצפוני: בקמר חתירה ובקמר חצרה, מפותחים מכתשים עמוקים ויפים (המכתש הגדול והמכתש הקטן) ושם נחשפים הסלעים הקדומים של האזור: אבני חול מתקופת הקרטיקון התחתון וסלעי גיר וחואר מתקופת היורה. בכמה מן הקערים של הר הנגב הצפוני יש מרבצים של

ירוחם ממוקמת ב"מישור ירוחם", בקער אורכי אשר בין שניים מרכסי הנגב. רכס חתירה ממזרח, ורכס ירוחם ממערב. מערכת הרכסים (הקמרים) בנגב הם הגורם המכתיב יותר מכל את פני השטח, והיא המעצבת את תבניות הנוף.

ירוחם נמצאת בלבם של הרי צפון הנגב - שטח המשתרע בין מישורי הנגב במערב לבקע ים המלח במזרח. האזור בנוי ממערכת של רכסים מקבילים שכיוונם מדרום מערב לצפון מזרח וביניהם עמקים דמויי מרזב. הרכסים הם אסימטריים בחתך הרחב שלהם: מדרונותיהם הפונים לצפון מערב הם בעלי שיפוע מתון ומדרונותיהם הדרום מזרחיים מגיעים לשיפועים חריפים, לעתים עד 70 מעלות ויותר (ברכס חתירה וברכס חצרה). עמקי המרזב המפרידים בין הרכסים נמשכים בקווים ישרים וקרקעיתם שטוחה ורחבה.

כל הרכסים והעמקים של הנגב הצפוני הם חלק



מיקומה של ירוחם בין האנטיקלינות בהר הנגב



המנדט, לשימוש הבדואים באזור, וכן שימשה כנקודות התכנסות לכוחות חטיבת גולני בדרכם לכיבוש הנגב במבצע עובדה, 1949.

**הר רחמה** (ג'אבל רחמה) נ.צ. 138.043 הר ברום 630 מ'. בפסגתו נמצאו שרידי יישוב גדול מתקופת הברונזה התיכונה. האתר משתרע על שטח של 5 מ"ר. בשנים 1963-73 נחפר חלק גדול מן היישוב. על פי הממצאים תושבי המקום עסקו בחקלאות עונתית, צייד ועיבוד מתכות. בין הממצאים נמצאו שרידי מזבח סלע מוקף אבנים, וכן מטילי נחושת. באזור נמצאו שרידי יישוב נוספים מאותה תקופה:

**נחל אבנון** נ.צ. 1460.044 שרידי יישוב נרחב מן השלב הראשון של תקופת הברונזה התיכונה.

**נחל ירוחם** (ואדי ר'חמה) נ.צ. 140.045 שרידי יישוב מן השלב הראשון של תקופת הברונזה התיכונה

דרורים, שבטה ונצר (חבורת יהודה). המחצבות במערה של ירוחם מנצלות גיר קשה מתצורת שבטה.

התרשים הגיאולוגי מציג את החתך הגיאולוגי, בצורה סכימטית, ואת השתרעותה של ירוחם על פניו.

### 3.3.3 ארכיאולוגיה

בתחום הר הנגב הצפוני נמצאים שרידי שתי ערים נבטיות: ממשית, במזרח האזור ושבטה - במערבו. כן עוברות באזור כמה דרכים עתיקות שהשתמרו היטב: דרך מעלה עקרבים, דרך מעלה תמר, דרך מעלה צורים. מצודות ומצדים רבים פזורים במרחבי האזור (מצד תמר היא הגדולה שבהם) ועל גבי הרכסים התגלו שדות של טומילי - גלי קבורה עתיקים מתקופת הברונזה. כן אפשר למצוא כאן בעמקי הנחלים מערכות חקלאיות קדומות ומאגרי מים קדומים ששמשו את חקלאי האזור. ליד ירוחם יש אתרים ישראלים קדומים (בתל ירוחם ובמצד חלוקים).

בסביבת ירוחם מספר אתרים מתקופת הברונזה והתקופה ההלניסטית, וכן מן התקופה הרומית-ביזנטית, מן הבולטים בשרידי אתרים אלה הם:

**מצד ירוחם** (קסר רחומה) נ.צ. 1408.043 שרידי תחנת דרכים מבוצרת מן התקופה הנבטית והרומית לאורך הדרך עבדת לממשית, כחלק ממערך דרך הבשמים הקדומה מפטרה לעזה. בחפירות שנערכו במקום נחשפו שרידי יישוב הכוללים רחובות, מבנים, חומה ומגדלים של מצודה. המצד שוקם ושוחזר בחלקו והוא מהווה כיום חלק מפארק ירוחם.

**נחל שועלים** (ואדי דיקה) נ.צ. 141.044 שרידי יישוב מן התקופה ההלניסטית והרומית-ביזנטית. ממזרח בית העלמין.

**באר אל רחמה** נ.צ. 1413.044 – המוכרת בשמה העברי באר הגר או באר הרחמים. באר עתיקה ששימשה כנראה מקור מים למצד ירוחם, הנמצא דרום-מערב לה. הוכשרה על-ידי הבריטים בתקופת







מיצד ירוחם



פלטפורמות מלבניות הממוקמות לאורך הדרכים והמעלות המרכזיים

## טרסות ביזנטיות

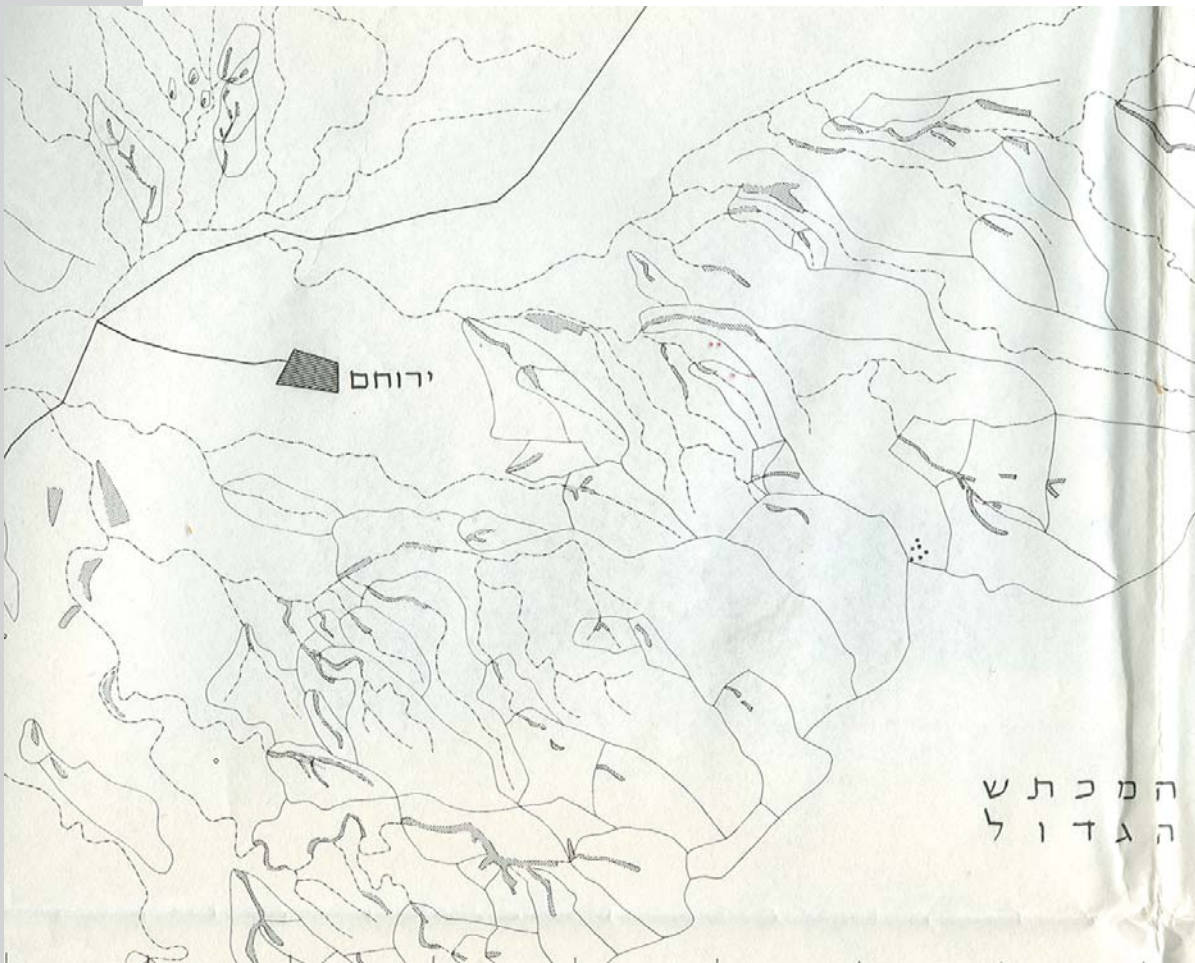
נופי החקלאות הקדומה בהר הנגב התפתחו כתוצאה מנסיבות חברתיות ואדמיניסטרטיביות - קיומן של נקודות חניה וערי מבצר לאורך דרכי המסחר המרכזיות של המזרח הקדום. הצורך באספקת מזון לסוחרים החונים ולחיילים החיים בערים אלו הביא לפיתוח טכנולוגיה ייחודית למקום: ניתוב ותיעול מים והכוננתם לשטחים מצומצמים בגודלם, בה עובדה הקרקע. מערכות התיעול והסיכור נבנו בעמקים ושינו את המערך הטופוגרפי המקומי. שרידיה נותרו עד היום במרחב הר הנגב.

ניתן למצוא את שרידיה של פעילות חקלאית עניפה שהתקיימה באזור בתקופה ההלניסטית, הרומית והביזנטית. שרידים אלו כוללים מערכות מים, מבני אגירה, סכרים ועקבות של שדות חקלאיים מעובדים. התנאים הסביבתיים הקשים בהם התקיימה החקלאות הקדומה בהר הנגב - העדר מקורות מים שופעים וקבועים, קרקע דלה ורדודה - והתמודדות האנושית עם תנאים אלו, בזמן קדום ובטכנולוגיה עתיקה, מעוררים הישגים עד לימינו אלה.

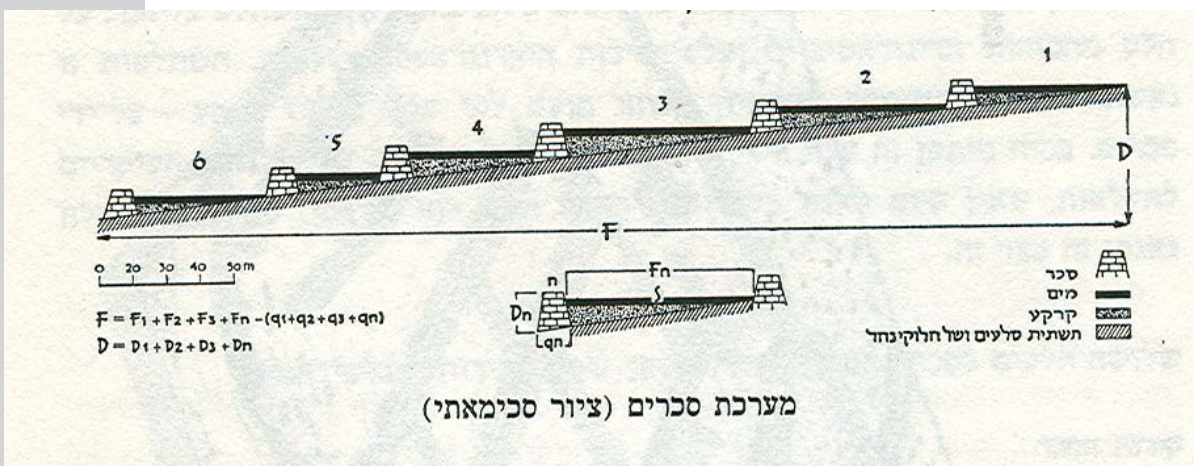


טרסות ביזנטיות מדרום לאגם ירוחם





מיפוי מיקומם של ערוצים מטורסים באזור ירוחם ע"פ "החקלאות הקדומה בערי הנגב" מאת יהודה קידר



חתך אופייני של מערך הטרטות הביזנטיות ע"פ "החקלאות הקדומה בערי הנגב" מאת יהודה קידר



### 3.3.4 ערכי טבע

ירוחם נמצאת בליבו של הר הנגב, סביבה מרוכזים ערכי טבע רבים בדמות התופעות המורפולוגיות השכיחות באזור, ובעיקר תופעת המכתשים, וכן ערכי חי, וצומח האופייניים לסביבה המדברית. ערכי הטבע המרכזיים סומנו בשמורות הטבע המקימות את היישוב ואלה יתוארו להלן:

#### שמורת מכתשים – עין יהב

סביב המכתש הגדול, ממזרח לירוחם מצוי חלקה הצפוני של שמורת מכתשים – עין יהב. השמורה כוללת את המכתש הגדול והמכתש הקטן, את מישור ימין, ואת קמריו האופייניים של צפון הנגב.

תופעת המכתשים הינה תופעה בלבדית לארץ, ומהווה אחת התופעות המקנות לאזור הר הנגב את ייחודו. המכתש הגדול הנמצא כשלושה קילומטר בלבד ממזרח לירוחם, מהווה מקור משיכה לתיירים רבים, הנהנים מתצפית על המכתש מן המצלעות, וכן ממסלולי הטיול בתחומיו. קירות המכתש שלמים ורצופים, הפער בלב הקמר חושף מערכת שכבות גיאולוגיות, אבני חול צבעוניות, ושכבות גיר וחרסית. במכתש הגדול מהווים הגיר והחרסית את מרבית קרקעיתו ומשמשים גם כחומרי גלם למפעלים באזור התעשייה של ירוחם.

#### שמורת אירוס ירוחם

על גבי גבעות הגיר השטוחות שבין ירוחם ודימונה, כשמונה קילומטר צפונית מזרחית מירוחם ממוקמת שמורת אירוס ירוחם. הריכוז הגדול של פרחי אירוס ירוחם, הפורחים בעיקר בשנות ברכה, הם המושכים לשמורה מבקרים מכל רחבי הארץ.

#### שמורת חלמוניות ירוחם

השמורה נמצאת כשלושה קילומטר צפונית מערבית לכניסה לירוחם, וכ – 500 מטר ממזרח לאגם ירוחם. השמורה משתרעת על במה שטוחה, ממנה יורדים מדרונות אל נחל רביבים ויובליו. בשמורה מצוי ריכוז גבוה של פרחי החלמונית הגדולה, הפורחים בסתיו. לצד פרחי החלמונית, נמצא גם מגוון של פרחי בתת הספר וצמחי מדבר.



חלמונית



אירוס ירוחם



נורית על מחשופי המכתש



המכתש הגדול



תמ"א 8 תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים

## 3.4 ניתוח אורבני

פרק זה סוקר את השימושים הקיימים ואת השלד ורקמת היישוב, כבסיס להבנת הבעיות ולאיתור הפוטנציאלים הקיימים במקום.

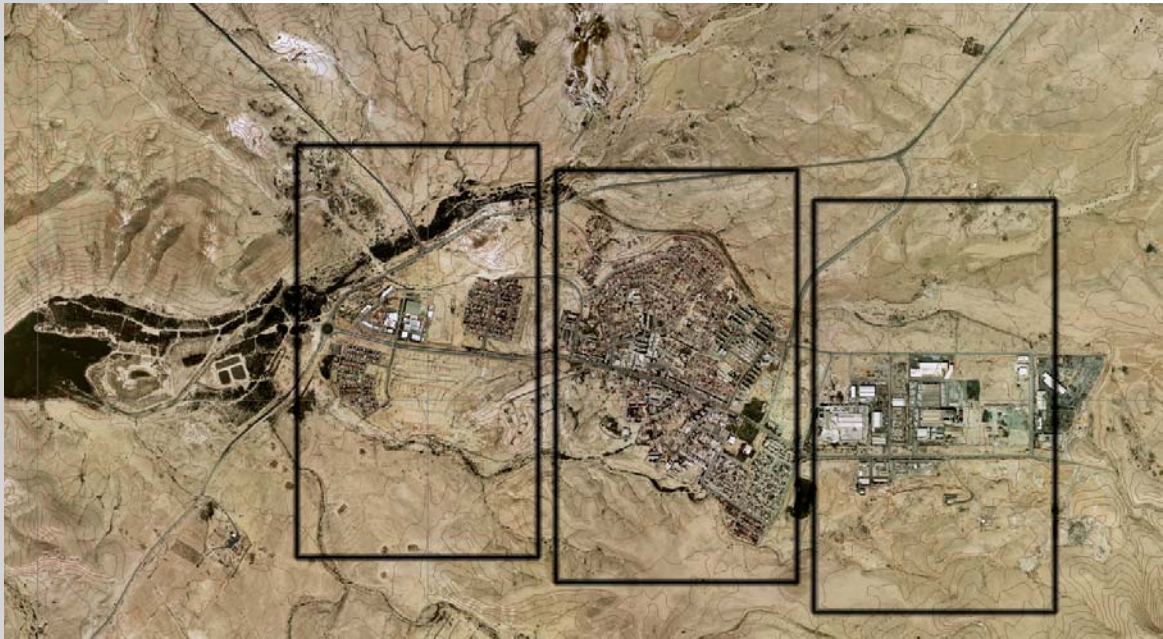
### 3.4.1 מבנה היישוב

ירוחם שוכנת כיישוב מוארך על פני קו פרשת מים - במה מישורית הנתונה בין שני נחלים: מצפון נחל אבנון ומדרום יובל של נחל שועלים. היישוב בנוי לאורך ציר מרכזי - רחוב בורנשטיין, כאשר מרכיבי היישוב השונים נמצאים משני צידיו של ציר זה מצפון ומדרום לו. ציר זה מקשר בין שני מוקדי קצה: ממערב - אגם ירוחם והכניסה ליישוב, וממזרח הר אבנון והמכתש הגדול. באופן סכמטי מורכב היישוב משלושה מקטעים מרכזיים הפרושים לאורך ציר בורנשטיין:

- הכניסה ליישוב, בסמוך לפארק, במערב
- אזור המגורים בתוך
- אזור התעשייה ממזרח

המצב הקיים הוא של יישוב מחולק למקטעים, ובין חלקיו מרווחים גדולים - שטחי מדבר ריקים שאינם מאפשרים תנועה נוחה בתוך תחומיו, ופעילות אינטנסיבית רצויה ברחובותיו של היישוב. עם זאת, ניתן לראות ברחוב בורנשטיין מרכז לינארי, בעל מספר מוקדים, שיש לחזקו ולהצמיד אליו את מפתחות היישוב העתידי.





תצלום אוויר של ירוחם



ירוחם - יישוב הבנוי לאורך ציר מרכזי

## 3.4.2 בחינת מוקדים מרכזיים לאורך ציר בורנשטיין

ציר בורנשטיין הוא עמוד השדרה של היישוב. שלושת המוקדים המרכזיים שלאורכו הם:

- 1 - מתחם הכניסה ליישוב
- 2 - אזור המרכז היישובי - מסחרי
- 3 - מתחם התרבות והספורט

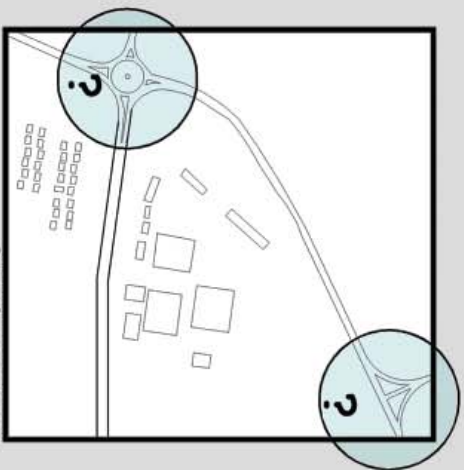


### מתחם הכניסה לירוחם

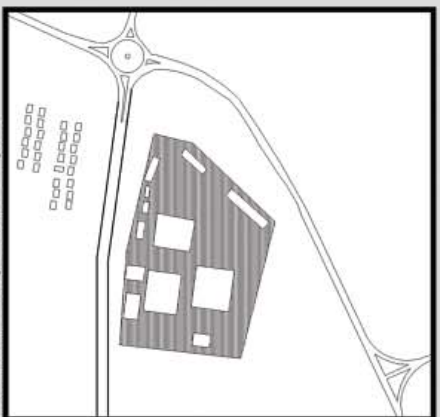
האלמנט הבנוי הבולט ביותר הוא מפעל התעשייה "אגיס". שכונת "נווה נוף", הסמוכה לכניסה ליישוב, ממוקמת במרחק מהרחוב הראשי ואינה מייצרת דופן בנויה. כתוצאה מכל אלה לא נוצרת תחושה בהירה של "שער היישוב". תחושת הכניסה ליישוב מתחזקת עם ההגעה לאזור "פסל הזהות" – (שני עמודים גבוהים), הנמצא כקילומטר וחצי מזרחית לצומת הכניסה, ומוצב בפתחה של מדרגה טופוגרפית עלייה בנוי היישוב. התכנית תבחן רעיונות לשיפור בהירות האוריינטציה בכניסה ויצירת רצף וקשר בין היישוב לפארק.

הכניסה לירוחם אינה מובהקת. כאשר מגיעים מכיוון באר שבע (מכביש מס' 224) לצומת ירוחם, נגלית ירוחם בכיוון דרום מזרח. נוצרת ציפייה שהכניסה ליישוב תהיה מצומת זו בעוד הכניסה נמצאת רק בצומת הדרומית הבאה. בצומת הכניסה ליישוב נוצרת אי בהירות בשל חוסר היררכיה בין ארבע הפניות סביב הכיכר: לפארק ירוחם, למצפה רמון, לירוחם או לדימונה. זאת ועוד - הכניסה לירוחם ממוקמת בתפר שבין היישוב לפארק, אך צומת הכניסה ואזורי המדבר הפתוחים משני צידי הכביש מפרידים ביניהם.

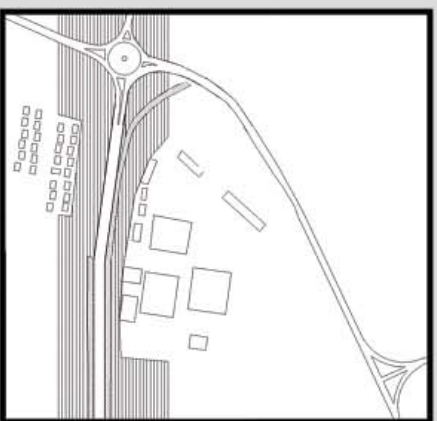




מתיכן מגיעים לירוחם?



נקודת האיון הבולטת בכניסה לעיר  
-מפעל אגיס



שטחים לא מטופלים  
לא נוצרת הגדרת כניסה לעיר



מבטים מאומות הכניסה



# הכניסה לירוחם



מועצה מקומית ירוחם

משרד הפנים

## תכנית אב ירוחם

פליסטר אדריכלים

מוטי קפלן תכנון



## מרכז היישוב

מבנה המועצה, מבני המרכז המסחרי, ומבני שירות נוספים מהווים את מוקד המסחר והשירותים בישוב. סביב מבנים אלה מרוכזים מבני קהילה ושירותים נוספים כמו: הדואר, מועדון פיס קהילתי, טיפת חלב ועוד.

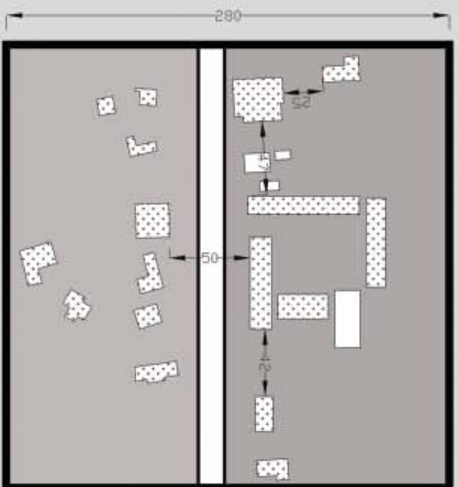
למרות ריכוז המבנים והשירותים באזור אחד לא נוצרת דופן רציפה וברורה לרחוב.

מבני הציבור בנויים במנותק זה מזה כשביניהם אזורים רבים ריקים ולא מטופלים. הפערים בין המבנים יוצרים תחושת נתק בין הפעילויות השונות. המבקר בשוק לא פוגש את הקונים בכיכר והמבקרים בטיפת חלב לא יפגשו את באי המועצה. מבנה הקולנוע הגדול עומד נטוש במרכז הכיכר ללא שימוש ומבנים נוספים נראים במצב ירוד ומוזנח.

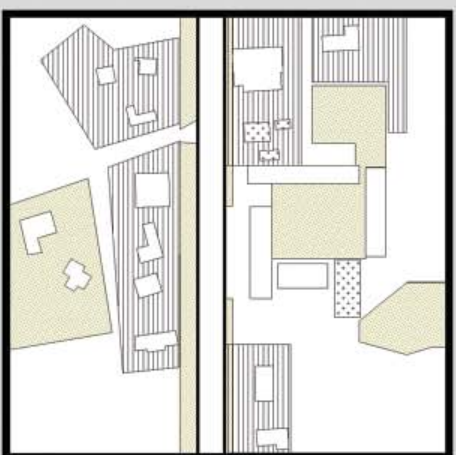
רחוב בורנשטיין מפריד בין שתי גדות הרחוב, בגלל רוחב הכביש ומהירות הנסיעה לא נוצר קשר בין שני הצדדים. החללים הציבוריים של הכיכר המסחרית ורחבת השוק ממוקמים מאחורי הבינוי ומוסתרים מההולכים והנוסעים לאורך הרחוב הראשי. נוצר פיזור של הפעילויות באזורים שונים: לאורך רחוב בורנשטיין, ברחבת המרכז המסחרי וברחבה משנית שהוספה לו, ברחבת השוק ולאורך מבני הציבור בצד הדרומי של הרחוב. החללים הציבוריים והמעברים הרבים מחלישים זה את זה ונוצרת תחושה של ריקנות וחוסר פעילות. מגרשי החניה באזור רבים ויכולים לתמוך בפעילות רבה יותר.



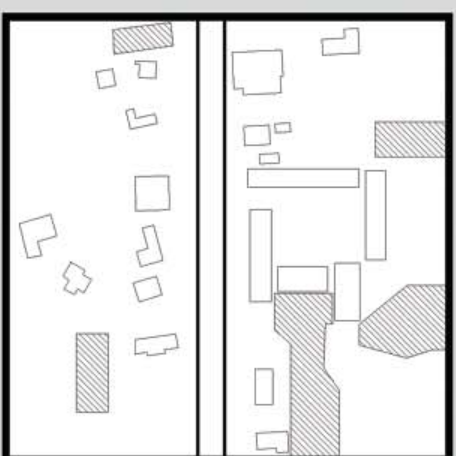
280



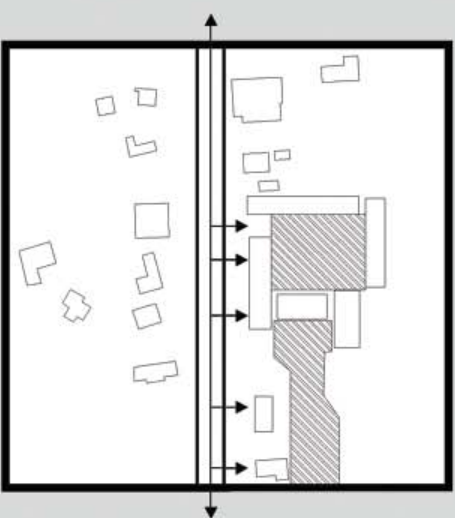
נתקן בין מבני הצבוע לא מארת דופן לרחוב



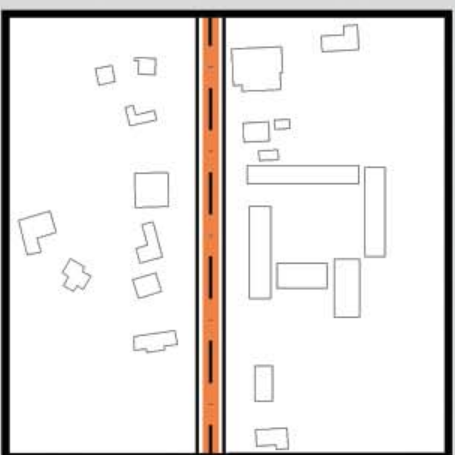
אזורים מטופלים  
אזורים מוזנחים



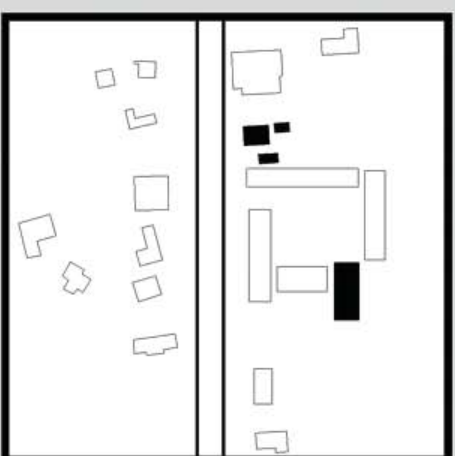
מגרשי חניה במתחם



החללים הצבועים מוסתרים מהרחוב הראשי



נתקן בין גדות הרחוב



בנינים הרוסים/רעועים

# אזור המרכז היישובי



משרד הפנים

# תכנית אב ירוחם

מועצה מקומית ירוחם

פלטר אדריכלים

מוטי קפלן תכנון

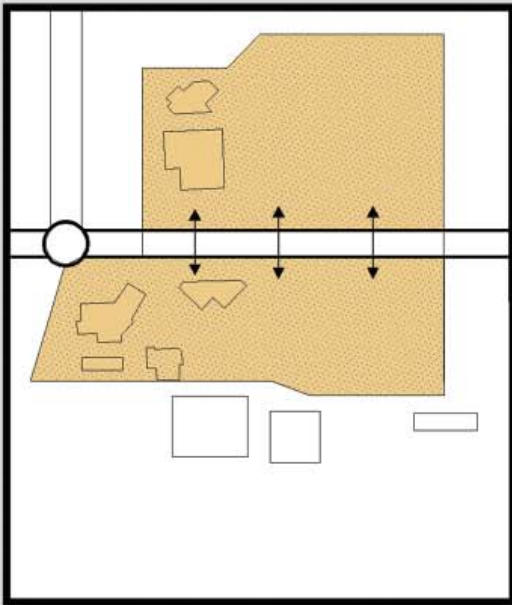
## מתחם התרבות והספורט

את התנועה העוברת בו. מתחם זה מהווה דוגמא טובה להגדרה של חלל ישובי אחד, שמתייחס לרחוב הראשי. האזורים הפתוחים המטופחים בין המבנים יוצרים מקומות מפגש ומעברים נעימים להולכי הרגל. מגרשי החניה באזור מועטים.

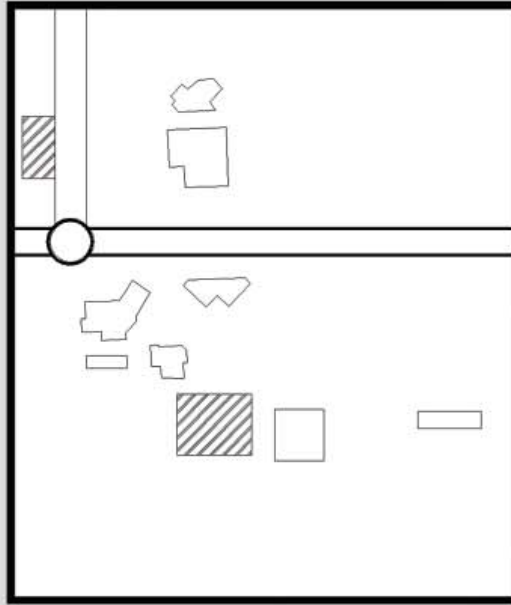
מתחם זה נמצא בקצה המזרחי של המקטע היישובי של רחוב בורנשטיין. המתחם כולל את המתנ"ס, הספרייה, היכל התרבות, אולם הספורט, בריכת השחייה, מגרשי טניס, מתקני משחקים לילדים ומדשאות ירוקות. באזור זה גם מתקיימים אירועים חגיגיים. אזור המדשאות משני צידי הרחוב פתוח לרחוב בורנשטיין והכיכר העגולה שלפני המתנ"ס מאיטה



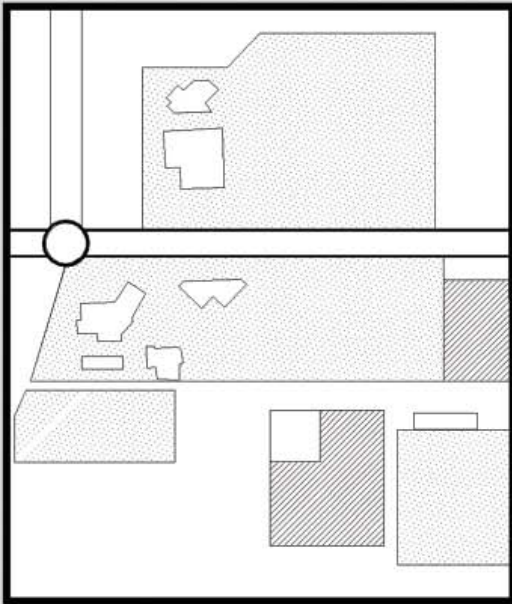




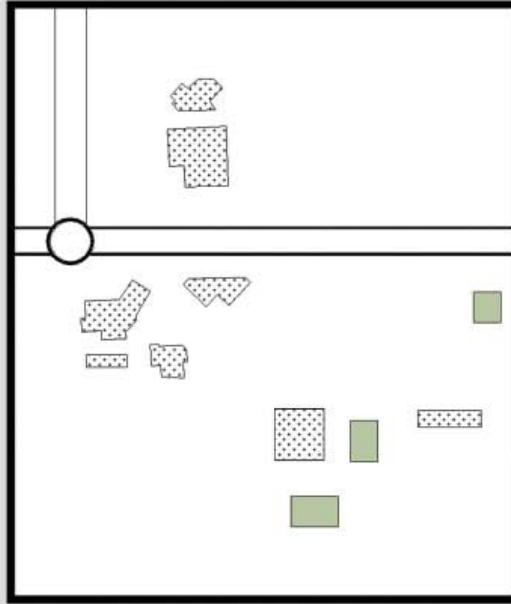
מצב של קשר בין שתי גדות הרחוב הראשי



מגרשי חניה במתחם



שטחים מטופלים  
שטחים מוזנחים



מבנים קימים  
מבנים מתוכננים



מתחם התרבות והספורט

מועצה מקומית ירוחם

משרד הפנים

תכנית אב  
**ירוחם**

פלסנר אדריכלים

מוטי קפלן תכנון

### 3.4.3 רקמה ישובית ודפוסי בינוי של שכונות המגורים

חיוני להבנת מערכי היישוב, ולטיפול נכון בריקמת היישוב בתכנית האב.

#### הצביון המדברי

ייחודה של ירוחם הוא בהיותה ממוקמת בנוף מדברי. יצירת תדמית וזהות משלה כרוכים בהתאמת הפיתוח לתנאי האקלים, הטופוגרפיה, הקרקע והקונטציות התרבותיות הקשורות בפיתוח יישוב במדבר. עד כה לא הוקדשה תשומת לב רבה להקניית הצביון המתאים לשכונות ירוחם. להפניית מבטיהם אל הסביבה ולהשתלבותן בנוף המקומי. זאת למעט השכונות שקד, בן גוריון, ופטיו אלי כהן, אשר מצויים בהם קווים חיוביים של התכנסות, חצרות פנימיות ומעברים להולכי רגל. תפקידה של התכנית להתוות קווים לפיתוח נופי של השכונות החדשות ולהקניית איכויות אשר תשתלבנה בסביבה המדברית האופיינית לירוחם.

קימת חלוקה לדפוסי בינוי שונים בירוחם. לא תמיד יש חפיפה בין דפוסי הבינוי וההגדרה של שכונות המגורים. באופן כללי ניתן לחלק את דפוסי הבינוי בירוחם לארבע קבוצות עיקריות:

#### השכונות הותיקות

השכונות הראשונות של ירוחם ממוקמות בלב השטח הבנוי של היישוב באזור רחוב העליה, אלכחיל וגוש עציון. אלו הם בתים פרטיים חד-קומתיים עם חצר קטנה ולרוב גג רעפים.

#### שכונת הפטיו

קיימות בירוחם שלוש שכונות שתוכננו על פי עקרונ של שכונה להולכי רגל בלבד. שכונת הפטיו אלי כהן, שכונת בן גוריון ושכונת השקד. שכונות אלו מתייחסות לאקלים ולסביבה המדברית ומנסות ליצור מעברים צרים להולכי רגל, חצרות פרטיות המוגדרות על ידי קירות, וחללים ציבוריים שכונתיים משותפים. בכל השכונות האלו בולט היעדר עצים שיצלו את מעברי הולכי הרגל ויהפכו את השכונה לנווה מדבר ירוק.

#### השיכונים

קיימים כשישה אזורים של שיכונים בירוחם, לאורך רחוב בורנשטיין מול פסל הזהות ואחרי בנין המועצה, באזור רחוב בר-כוכבא, בשכונת אלי כהן ובשכונת הגבעה. מבני השיכונים נחלקים לשני סוגים: שיכונים מוארכים ושיכונים מרובעים. השיכונים הם בני שלוש או ארבע קומות ולרוב הם בנויים על עמודים. יש לציין כי השיכונים בשכונת אלי כהן נטושים כיום כמעט כליל, למעט מספר משפחות.

#### השכונות החדשות

שכונת נווה הדר, נווה העמק ונווה נוף. בכל שכונה נבנה מודל אחר של בית דו-משפחתי עם גינה קטנה וגג רעפים. שכונת "בנה ביתך" חדשה מוקמת כעת מדרום לפסל הזהות, בה קיים טיפוס בניה חדש בירוחם של בתים צמודי קרקע עם גגות שטוחים וקירות טיח בצבעי מדבר אופייניים. בעמודים הבאים יתוארו בפרוטרוט דפוסי הבינוי והרקמה האופיינית בכל אחת מן השכונות. פירוט זה



# טיופוס יוני 1:10000

- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים
- אזור אגודת יונים

משרד הפנים

מזעה מקומית ירום

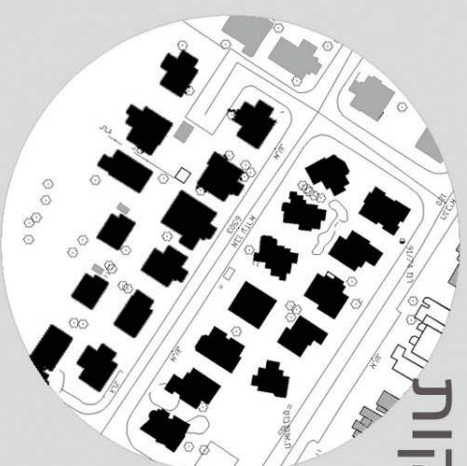
תכנית אג

**ירוחם**

פלטפורמה אורכלים

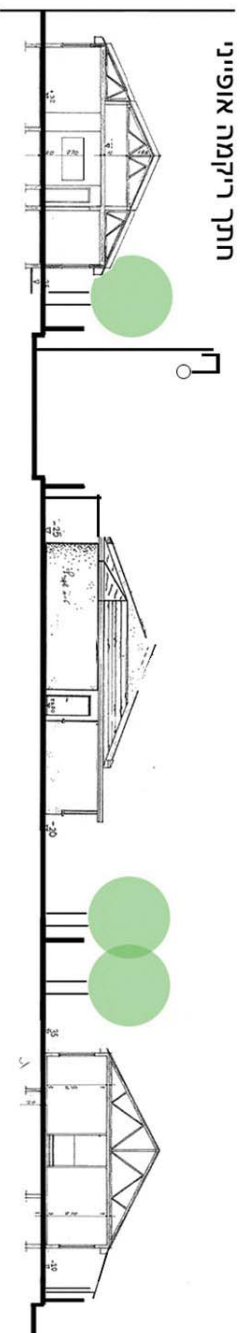
מוטי קפלי תכנון



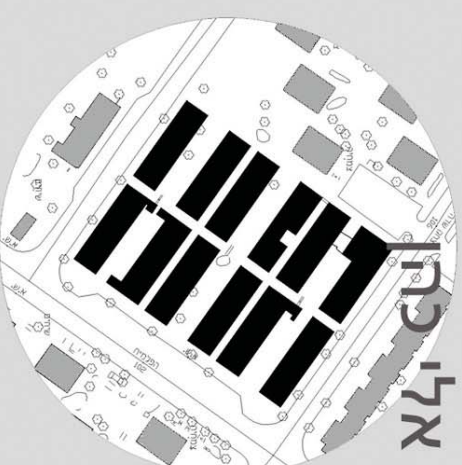


בתים בני קומה אחת עם גג רעפים ולכל בית חצר פרטית משלו. מרבית השכונות הוותיקות עברו שיקום, המדרכות רצפו מחדש, הרחובות המשניים הפכו לרחובות משולבים וגדרות חדשות מגדירות את חלל הרחוב.  
התארות ברובן אינן מטופלות וניתן להבחין בתוספות בניה שונות.

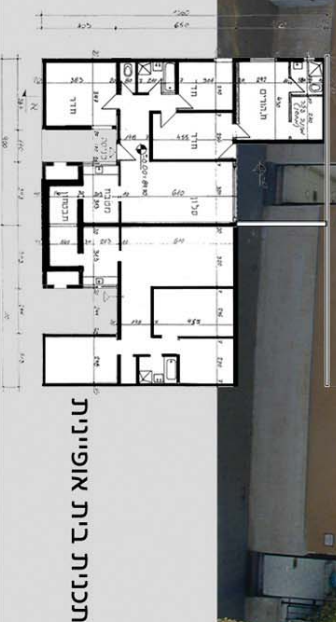
חתך ריקמה אופייני



# שכונת פטיו אלי כח

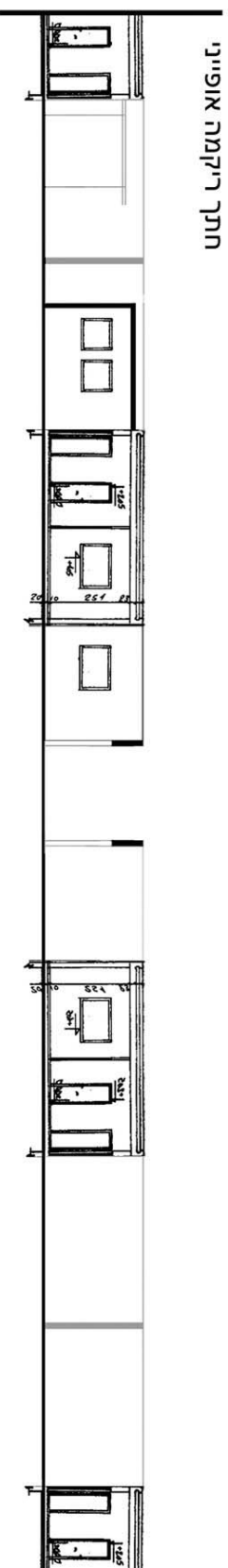


שכונה המבוססת על מעברים ומטאות להוליך רגל בלבד. הבתים ממוקמים על קו אפס (קו הרחוב) ומגדירים את הסמטאות והמעברים הצבוביים. הכניסות לבתים הן ממעברי הולכי הרגל ובחלק האחורי של הבית חצר-פטיו התחומה ע"י קירות. הכניסה לבית תוכננה להיות דרך חצר פנימית קדמית. חלק מהחברות הפנימיות הקדמיות והאחוריות נחסמו בתוספות בגיה. השכונה עברה לאחורונה שיקום חזיתות, גם כאן בולט היעדרם של עצים שנותנים צל. חומר יגמר: קירות טיח עם מסד אבן.

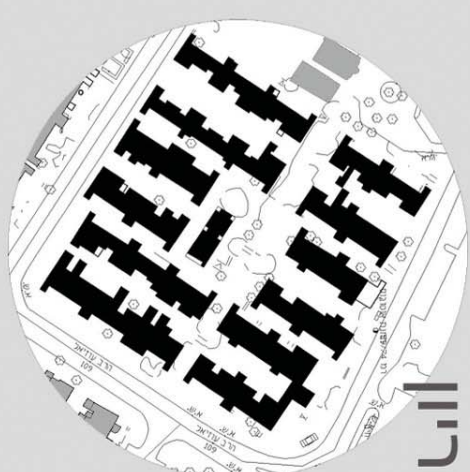


תכנית בית אופיונית

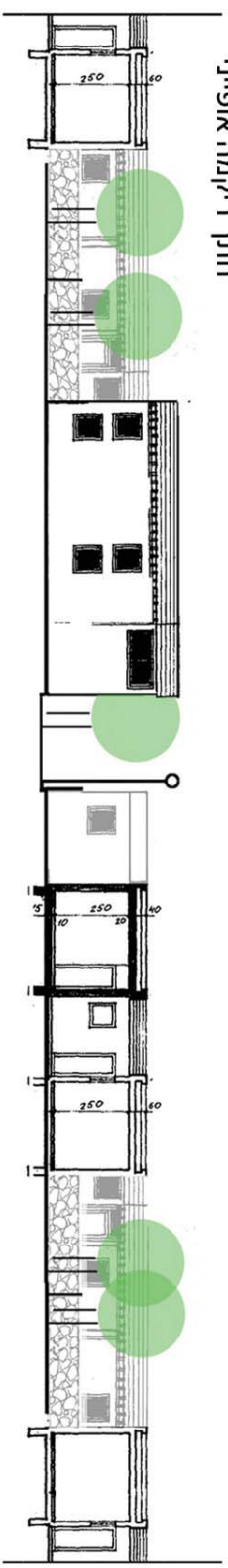
חתך ריקמה אופיוני







חתך ריקמה אופייני



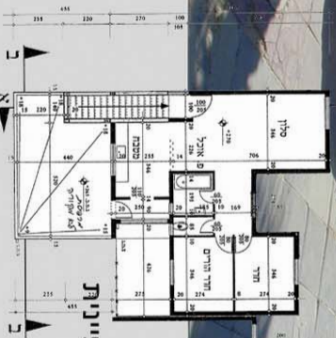
שכונה המבוססת על מעברים ומטאות להוליך רגל בלבד. מבנים ברובם חד קומתיים שיחד עם גדרות האבן מגדירים את מעברי הולכי הרגל. הכניסות לבתים הן ממעברי הולכי הרגל ולכל בית חצר פרטית קטנה משלו. תכנון השכונה מתייחס לאקלים ולסביבה המדברית ומנסה ליצור ביתי מרוכזים מעברים ארוכים מוצלים ויחד עם זאת שומר על פרטיות חצרות הבתים. בשכונה בולט היעדרם של עצים ואל. חומרי גמר: קירות טיח עם מסד של אבן.



# שכונת-השקד

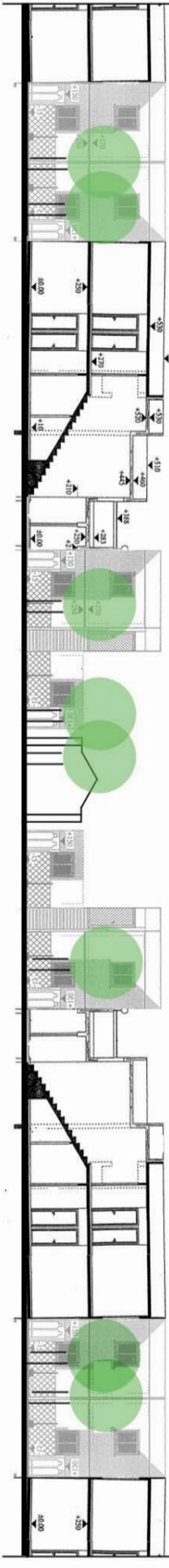


מכונה גם שכונת המעגלים.  
שכונה המתכננת ע"י עקרון של בתיים סביב חצרות פנימיות שמחוברות ביניהן ע"י שבילים להולי רגל. השכונה היא להולי רגל בלבד כשהחנייות ממקומות במגרשי חניה בהיקף השכונה. הכניסות לבתים הם מתוך החצרות המשותפות ולכל בית גם חצר פרטית מאחור. קיימות סה"כ 12 חצרות פנימיות, סביב שתי חצרות, בתים של 2 קומות וסביב שאר החצרות מבנים בני קומה אחת. בפועל הרבה מהחצרות ("מעגלים") מוזנחים ואינם מטופלים וחלק ממעברי הולי רגל בין החצרות נחסמו עם תוספות בניה. תכנון השכונה מתייחס לאקלים ולסביבה המדבריים של ירחם.  
חומרי הגמר העיקריים: קירות שפירץ, פריקסיים של גגות ומעקות מבטון ותוספות בניה מחומרים שונים כגון - גגות רעפים וסגרות עץ.

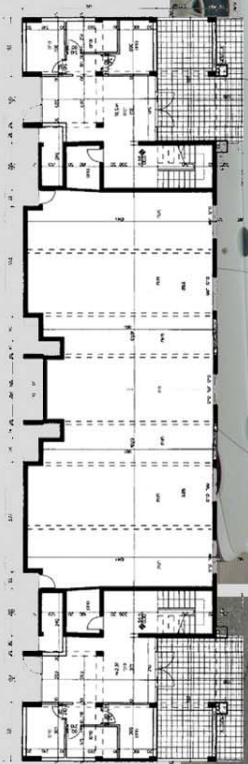


תכנית בית אופיינית

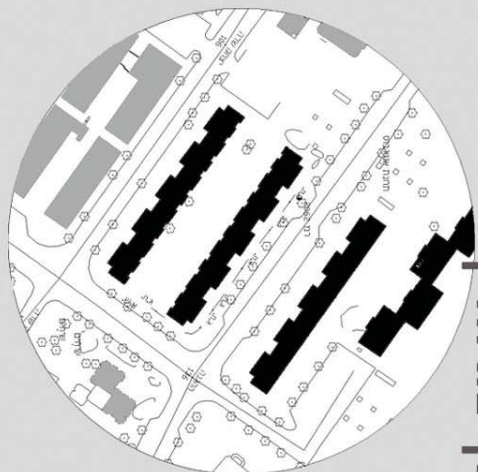
## חתך ריקמה אופייני







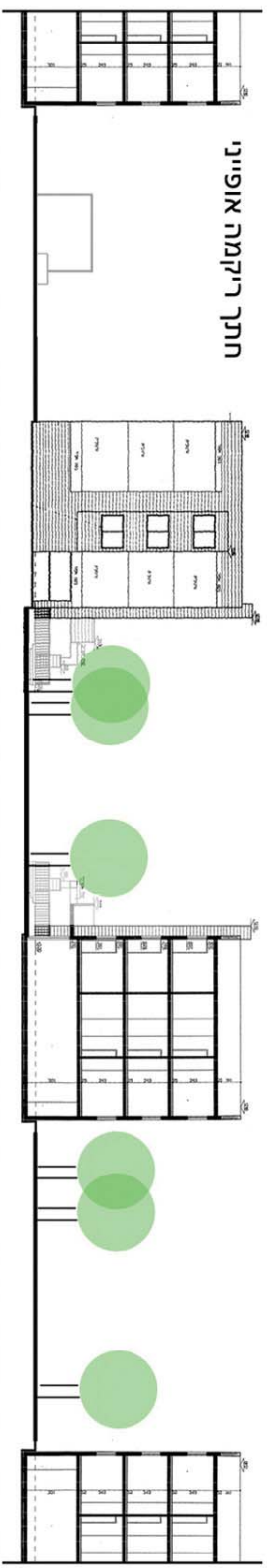
תכנית בית אופייני



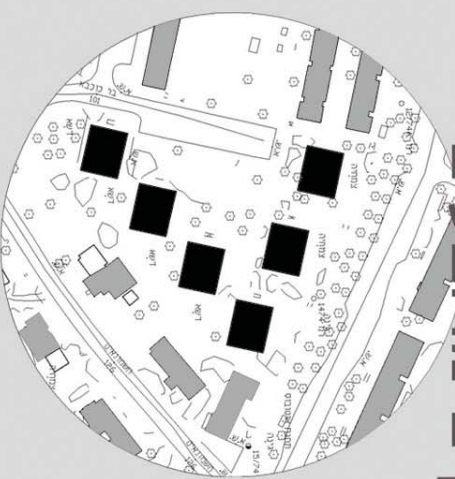
# שיכון מאור

שיכונים בני שלוש או ארבע קומות. לבנון 4 כניסות שכל כניסה משרתת 8-6 דירות. סה"כ קיימות 8 דירות לקומה ובין 24-32 דירות לכל השיכון. קומת המסד היא לרוב קומת עמודים ובמספר מבינים קומה סגורה עם פונקציות מסחריות. בשטח שבין השיכון לכביש ובשטח המשותף בין המבנים קיים אזור מגון ברמות תחזוקה שונות. חומרי הגמר: פריקסיים של גרנוליט ובסיס של אבן פראית או עמודי בטון.

חתך ריקמה אופייני



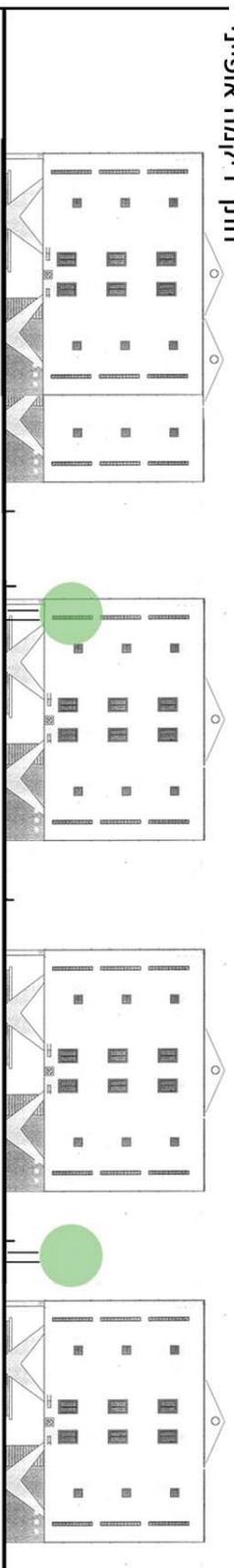
# בלוקים מרובעים



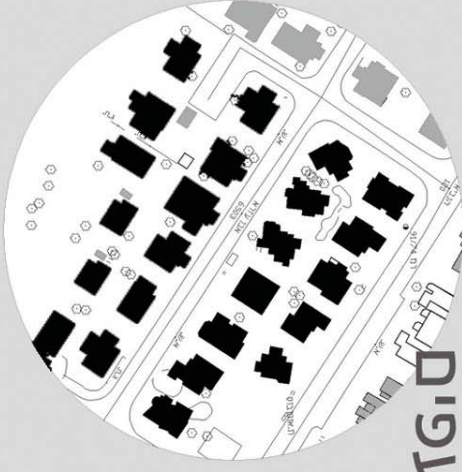
בלוקים של 3 קומות על קומת עמודים.  
בכל קומה 4 דירות. הכניסה לבנין ממדרגות  
הפתוחות לקומת העמודים. השטח של קומת  
העמודים והשטח בין הבנינים לרב לא מטופל.  
המבנים אמורים לעבור בקרוב שיפוץ חזיתות.  
חומר הגמרי: קירות טיח ועמודי בטון.



חתך ריקמה אופייני





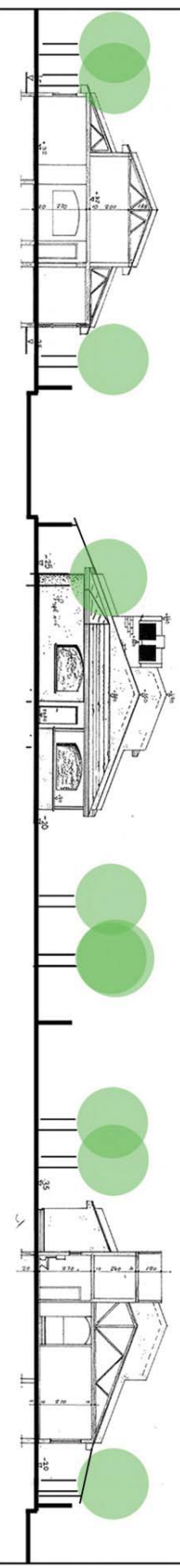


שכונה של בתים פרטיים. שטח המגרש של כל יחידה כ- 1/2 דונם. הבתים הם בני קומה אחת או קומה וחצי עם גג רעפים. החזית לרחוב מוגדרת לסירוגין ע"י חזיתות הבתים, גדרות החצרות והכניסות לחניית. חומרי גמר: קירות אבן גאות רעפים.

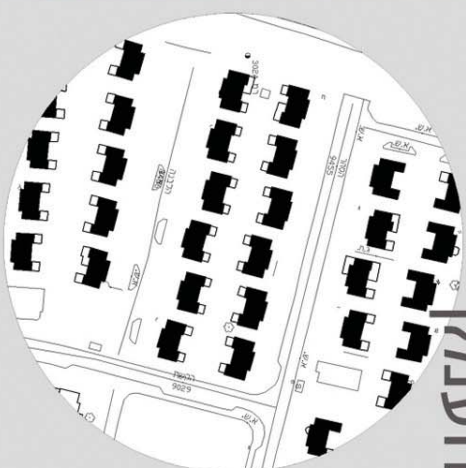


תכנית בית אופיינית

חתך ריקמה אופייני



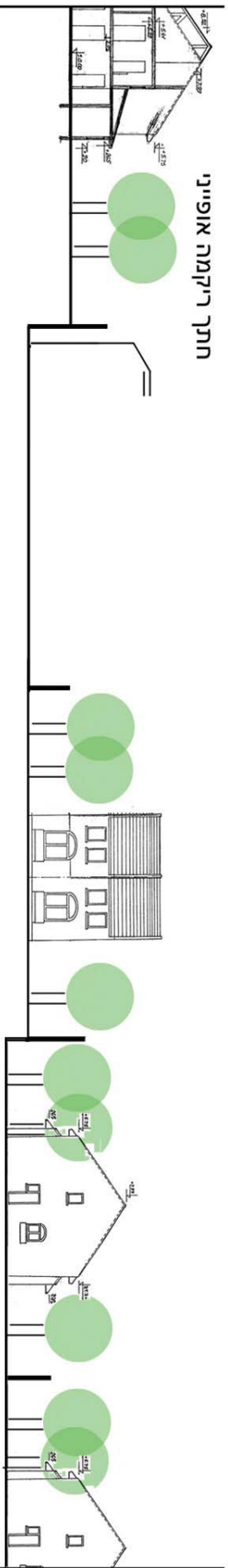
# שכונת העמק



שכונה של בתים דו-משפחתיים בני שתי קומות. רב הגגות הם רעפים. לכל יחידה גינה פרטית משלה. הרחוב מוגדר ע"י קירות תמך נמוכים ודורה. בשכונה רחובות משולבים מראפים ומשתל עצי לאורך המדרכות.



תכנית בית אופייני



חתך ריקמה אופייני



### 3.4.4 השטחים הפתוחים

#### תאור השטחים הפתוחים ביישוב

שטח השיפוט של היישוב מונה כ - 34,000 דונם, מתוכו רק כ 2000 דונם בנויים. השטח הנותר הינו למעשה שטח פתוח בתחום היישוב והוא מדברי באופיו.

השטחים הפתוחים ביישוב ניתנים לסיווג כדלהלן:

1. פארקים גדולים ומטופחים בקרבת המבואה המערבית ליישוב וסביב מתחם התרבות והספורט
2. גנים פנים ישוביים הכוללים מדשאות, עצי צל, ספסלים ומתקנים
3. גני כיס קטנים בעלי אופי מדברי
4. מעברים מוצללים

שפע השטחים הציבוריים הפתוחים, הן בתוככי היישוב והן בשוליו מהווה פוטנציאל ראוי לפיתוחו של יישוב איכותי. כיום רמת הפיתוח והאחזקה של חלק מן השטחים האלה אינה גבוהה. סקירה מפורטת של השטחים הפתוחים ביישוב העלתה כי:

- קיימות מובלעות של שטחים פתוחים מוזנחים בלב השטח הבנוי. אלו אזורים שהגישה אליהם לרוב בעייתית.
- קיימות גינות ומעברים ציבוריים שהוקמו בעבר, מוזנחים כיום ואינם מתוחזקים.
- שטחי המדבר החודרים ליישוב הופכים לרוב לשטחים של עזובה וריכוזי פסולת.
- שטחים פתוחים רבים בין מבני הציבור והמסחר אינם מטופלים, ואינם יוצרים קשר או חלל ציבורי מוגדר בין המבנים השונים. לדוגמא שטחים באזור המרכז המסחרי סביב הדואר וההיפר-נטו ומבני הציבור מצדו השני של הכביש - מועדון נעמ"ת, תחנה לבריאות המשפחה, קופ"ח כללית ומבנים נוספים.
- השטחים הפתוחים סביב המפעלים הופכים לאזורי אחסון ופסולת.
- השטחים הפתוחים המדבריים בכניסה ליישוב מפרידים את שתי השכונות החדשות, "נווה-נוף" ו"נווה-העמק", משאר חלקי היישוב.
- במרבית השטחים הפתוחים ובמעברים להולכי הרגל, בולט מאד היעדרם של עצים נותני צל.



שטח פתוח בפיתוח מדברי בסמוך לציר בורגשטיין



שטח פתוח מטופח בסמוך למרכז התרבות והספורט



שטחים פתוחים לצד מבני ציבור, על ידי רחוב בורגשטיין





### 3.4.6 צירי תנועה ושבילי הליכה

ציר התנועה המרכזי בירוחם הוא רחוב בורנשטיין, ממנו מתפצלים צירי משנה צפונה ודרומה. ניתן להבחין בסוגים שונים ורמת פעילות שונה של הצירים:

- **הציר הראשי:** רחוב בורנשטיין, משמש גם כרחוב הראשי של היישוב וגם כציר לתנועת רכב החולפת דרכו. רוחב הרחוב הוא כ-29 מטר הכוללים מדרכות רחבות משני הצדדים, חניות, שני נתיבי נסיעה לכל כיוון עם אי-תנועה באמצע. הכביש מאפשר מהירות נסיעה גבוהה, הוא בעייתי לחציה ואינו מזמין לעצור לאורכו.

- **רחובות שכונתיים ראשים ומשניים:** הרחובות השכונתיים יוצאים מרחוב בורנשטיין. אלה רחובות עירוניים, שמהירות הנסיעה בהם איטית יותר. רחוב הרחובות הוא כ-17 או כ-13 מטר הכוללים נתיב נסיעה אחד לכל כיוון ומדרכות משני הצדדים.

- **רחובות משולבים (רחוב המשלב תנועת רכב, אופניים והולכי רגל, ללא הפרדה):** בשכונות המגורים הותיקות ששוקמו, הפכו מספר רחובות לרחובות משולבים. בשכונות החדשות ובעיקר בשכונת "נווה העמק" רוב הרחובות הם משולבים.

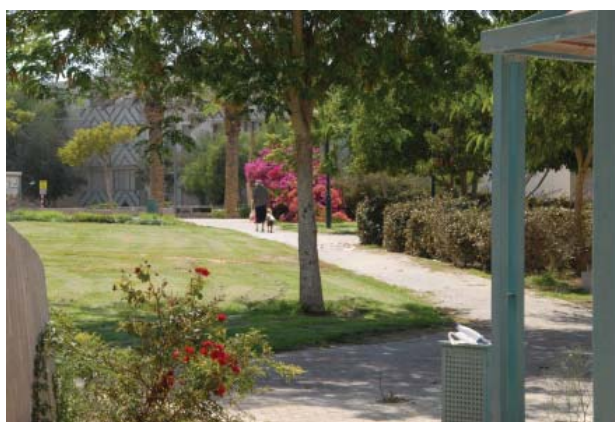
- **שבילים להולכי הרגל:** מערכת הקשרים של הולכי הרגל בישוב מפותחת מאד, קיימים שני סוגי של קשרים:

1. חיבורים בין הרחובות העירוניים היוצרים קיצורי דרך בין השכונות.
2. שבילים בתוך שכונות המגורים המיועדות להולכי רגל בלבד. כדוגמת "שכונת השקד", "בן גוריון" ו"פטיו אלי כהן".

מערך ומיקום שבילי הולכי הרגל לא תמיד ברור, חלק מהשבילים מקבילים לרחובות עירוניים, כך שהם מדללים את תנועת הולכי הרגל לאורך הכבישים, ומרבית השבילים אינם מובילים לחללי היישוב המרכזיים כמו הכיכר המסחרית או אזור המתנס"ס, אלא מקשרים בין רחובות משניים.



ציר הליכה מוצלל כחלק ממבנה מגורים



מערכת שבילי הולכי רגל המקשרת בין השכונות לבין עצמן ובינן לבין ציר בורנשטיין



ציר בורנשטיין





# צורה תמונה - רכב והולכי-רגל

- אזורי מגורים
- אזורי פנאי
- אזורי מסחר
- אזורי שירותים
- אזורי תעבורה
- אזורי תחבורה

מספר 1000 - תחנת תבור

פולטור אודורליס

**סנוול**

תכנית אב

מספר 1000 - תחנת תבור



### 3.4.5 פרישה של מבני הציבור, מסחר, ושירותים

מבני המסחר, השירותים, התרבות והספורט מרוכזים בעיקר לאורך ציר בורנשטיין בשני מוקדים מרכזיים השולחים "זרועות" אל תוככי היישוב, מצפון ומדרום לציר בורנשטיין.

המוקד הראשון נמצא בסמוך לבנין המועצה, שם נמצא גם המרכז המסחרי של היישוב, הכולל את סניף הקו - אופ, ומספר חנויות נוספות, וכן את רחבת שוק הירקות הפעיל בימי ג'. מדרום לרחוב בורנשטיין, מול בנין המועצה קיימים מספר מבני שירות, קופת חולים, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון נעמ"ת, שירות התעסוקה, ומועדון בני עקיבא.

מדרום למוקד זה של מבני הציבור קיימים מספר מבני חינוך - ישיבת ההסדר ירוחם, בית הספר "קול יעקב", בית הספר "תורת משה", המרכז למדעים ובי"ס אורט מקיף.

מצפון למוקד הסמוך לציר בורנשטיין נמצא אזור ציבורי נוסף הכולל את ביה"ס "שושנת יעקב", וכן מספר אגפים של המועצה המקומית. כך שמבני הציבור בנקודה זו מתפרשים מצפון לדרום, ועד לגבול היישוב הדרומי. מוקד נוסף של מבני ציבור מצוי בסמיכות לרחוב בורנשטיין, ממזרח לאזור המועצה. מוקד זה כולל את המרכז הקהילתי, היכל התרבות, הסיפרייה ואולם הספורט.

מלבד מבני הציבור המרוכזים סביב מוקדים מפוזרים גני הילדים, בתי הכנסת, המקלטים והמקוואות בשכונות.

על אף קירבת מבני ציבור רבים לרחוב בורנשטיין, לא נוצרת דופן בנויה ופעילה לאורכו. כמו כן מחליש פיזורם של מבני הציבור במוקדים השונים את מובהקות המבנה האופייני ליישוב, המתוח לאורכו של ציר מרכזי.



מבני ציבור באזור מתחם התרבות והספורט, בסמוך לציר בורנשטיין





### 3.4.6 תעשייה

עיקר כלכלתה של ירוחם נשען כיום על התעשייה הקיימת בתחומה. אזור התעשייה ממוקם ברובו ממזרח ליישוב הקיים, למעט מפעל "אגיס", הממוקם בכניסה המערבית ליישוב.

באזורי התעשייה מספר מפעלים, המתבססים על חומרי גלם מהסביבה - אקרשטיין תעשיות, פניציה ונגב קרמיקה.

מדרום לאזור התעשיות הכבדות, קיים אזור של תעשייה זעירה הכולל אולם אירועים, מפעלים זעירים של עיבוד שבבי ותעשיות מתכת ואלומיניום, ועוד.

הדרך אל המכתש עוברת דרך אזור התעשייה הקיים, ובשנים האחרונות טופלה והוסדרו בה חניות וגינון. בסמוך לאזור התעשייה מצויים שני אתרים להטמנת פסולת, וכן בית העלמין החדש.



מפעל אגיס בכניסה לירוחם



מפעלים באזור התעשייה שממזרח ליישוב הקיים





אזורי התעשייה בירוחם על גבי תצלום אוויר

### 3.4.7 גבול היישוב

גבולותיה של ירוחם הם נחל אבנון מצפון, אזור התעשייה ממזרח, ערוצו הצפוני של נחל שועלים מדרום, וכביש דימונה – שדה בוקר ממערב. כיום מפנות רוב השכונות את גבן לגבול עם המדבר. צירי התנועה מן היישוב אל הנוף הפתוח חסומים במקרים רבים, והבינוי מעמיד בינו ובין קצה היישוב גדרות וחסמים. במקרים אחרים הגבול אינו מובהק, הבינוי רחוק מקו הגבול וביניהם נוצר אזור ביניים מוזנח.



שכונת מגורים בגבול נחל אבנון



נחל שועלים, תוחם את היישוב מדרום



"חלונות" הפונים למדבר ביו בתי היישוב.





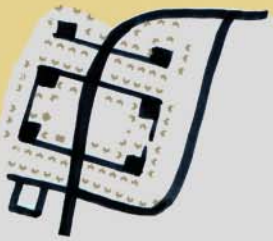




קצה אקראי

י'מסעגל'ים

מסכונת על רקע 'יהמך תלכנ'י שבקצמה



שכונת נווה העמק הנה מבודדת משאר היישוב ומוקפת שטחים מדבריים (דוג היישוב או מובלעות). המדולל את קצה היישוב הנו בדלקו הקרבה ל'הר הלכנ'י ולאזור התעשייה, ובדלקו אקראי. את השכונה חוצה רחוב ראשי וממנו יוצאים רחובות משולבים היוצרים רחבות פנימיות (י'מסעגל'ים). שלד הרחובות אדיש לחלוטין לקצה היישוב, ומתעלם ממנו. לבתים ספורים קיים קשר פיזי ונופי ל'המך הבנ'י הסמוד, אולם הוא אקראי (מגורים ריקים). נראה כי השכונה לא נהנת מקרבתה לקצה, ומכיוון שהוא אקראי, יש צורך להגדיר את קצה היישוב ואת הקשר שלו ל'הר הלכנ'י, ולאיזור התעשייה. ייתכן וניתן להוסיף בינוי (לכיוון צפון), אשר יגדיר מחדש את קצה היישוב במקטע זה.

'יהמך תלכנ'י

מסעגל'ים

מדרכה-מסעה-מדרכה

גינה

פונה ל'מסעגל'ים

שכנת נווה העמק - מקטע קצה



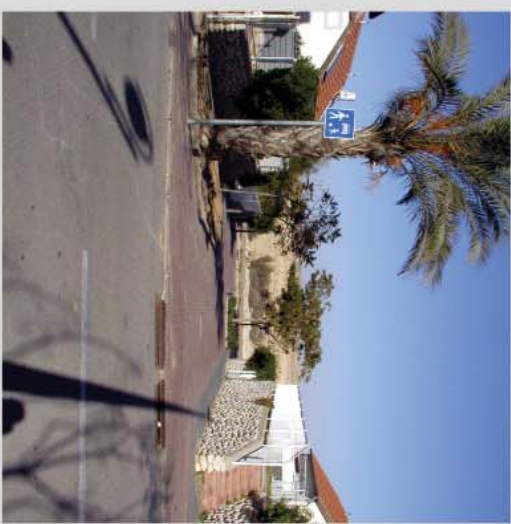
קיריית תומכים בי"ר הנחלה השכונה לערוג



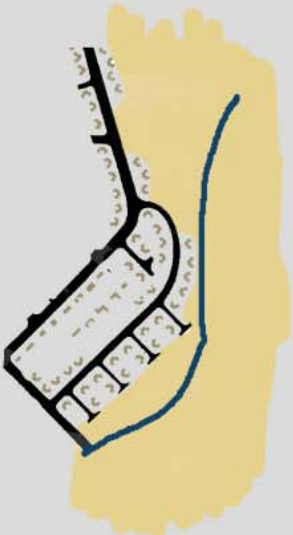
התנאים והתנאים



מקלט

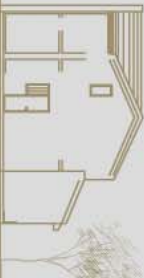


צילום מסך של שוכנות אל מתחבר



שוכנות נאות הדר הנה שכונת מגורים צפונית, המובלת בדלקה בנדל אבנון שמצפון ליישוב. השכונה נבנתה על שטח מיושר של ערוצי הנחל ובקצה קיריית תומכים לעבר הנחל. המחוז של קו הקצה הנו הקרבה לערוג או לקריות. חלקו של הבינוי הנו לאורך הרחוב הראשי, מקביל לקצה ומאפשר 'הצעות' אקראיות לנוף בין הבתים, ואילו בחלקו שלד רחובות קצרים משולבים המסתיימים בערוג ומועצמים על ידי טופוגרפיה קלה. בשני המקרים מפנה הבינוי את ה'דצר האזורי', גרוטאות, פעי זבל, עניויות ומחסנים לעבר הערוג. זהו קצה משמעותי. מכיוון שהוא נצפה לכל אורכו מכביש ירוחם-דימונה.

ניתן ליצור מפגש מעניין תוך שימוש ב'טרסות' שנוצרו ובשלב הרחובות המפנה מבטים לערוג. כיום מתוכננת שכונה חדשה מעברו השני של הערוג, אשר אינה עולה בקנה אחד עם ההתחטות לערוג נהל אבנון כקצהו הצפוני של היישוב.



בנייה מחוכמת

ערוג הנחל

משטח לט וגרוטאות

הירות תומכים

בינוי, דצר אזורי

שכונת נאות הדר - מקטע קצה



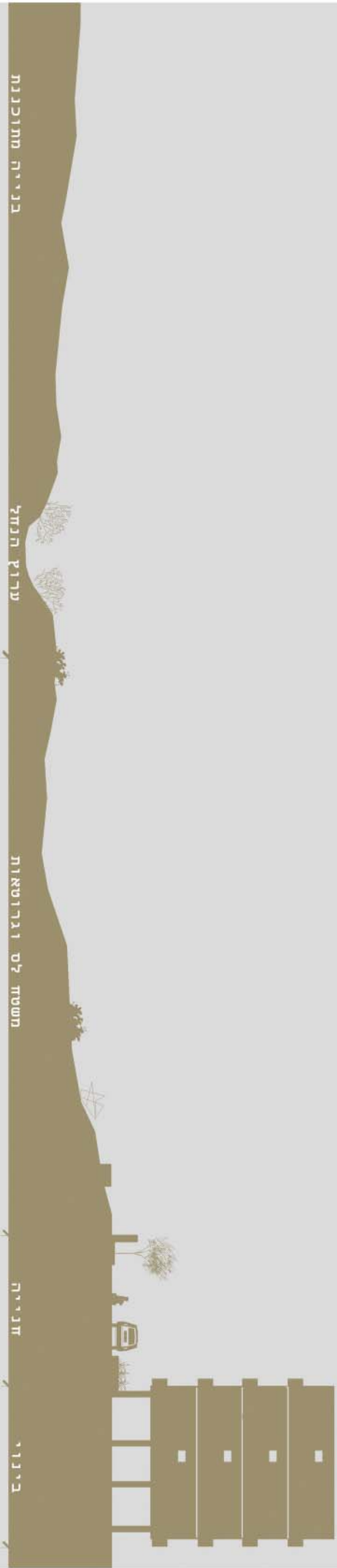


תערוך



ביניו, מקטיל לקו הקצצה

זוהי שכונת מגורים ותיקה, והבינוני בה הנו 'שייכוני רכבתי' מאורכים אופייניים. המחולל של קו הקצצה הנו אקראי אולם הוא קרוב למדי לערוך נחל אבנון. הבינוני מקביל לקו הקצצה ואדיש אליו, מגרשי התנויה פונים לערוך ואילו החללים הצירוביים בין המבנים. הקשר הנופי מתוך חירות אל הקצה מושעם בזכות גובה הבינוני. לאורך הקצה מוסדות דיינוד תורניים קיימים וממוכננים, אדישים גם הם לקצה. ניתן לששות שימוש במוסדות הקיימים והממוכננים להגדרת קצה תפקודי, עם אפשרות ל'קצה נושאי' - מוסדות דתיים ומסורתיים הנהנים מן הקרבה למדבר, תוך שמירה על קצה נופי לתושבים.



בנייה ממוכנת

ערוך הנחל

מטח לט וגרואות

בנייה

רחוב החמה - מקטע קצה





כבדט, מתחם טמוןט, מרפון



לדל, דלמט, כבדט ומרפס דלל



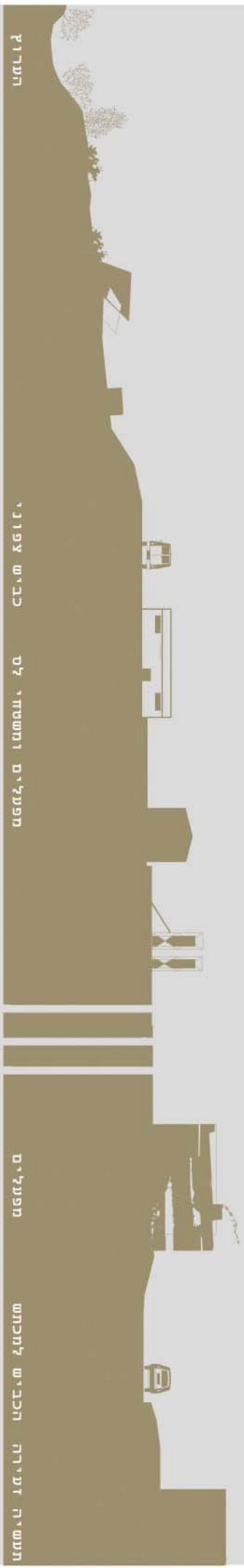
תעשית, אדור, לעבר, סבט



אזור התעשייה הנמצא ממזרח ליישוב מאופיין על ידי שטחים נרחבים ודלילים וריבוי שטחים נטושים ומזנזים. קיימת הבענה בין קצתו הדרומי לקצתו הצפוני, אולם עקב דלילות הבנוי ואופיו הצר ומאורך ניתן להתייחס לאזור התעשייה כולו כאל מתחם קצה, התחם את היישוב ממזרח.

דרך האזור עובר הכביש הראשי לכיוון המכתש, כאשר מצפון נמצאת תעשייה כבדה, אשר נחמת בכביש ברור, ומדרומו קיים אזור תעשייה זעירה ומקנני סילוק פסולת המתמססים לכיוון המדבר. לאורך בכביש מדרום נמצאת יטיילת אזור התעשייה.

אזור התעשייה אדיש לקצה, ומכיוון שהאבדנה בין קצה למרכז חסרת חשיבות באיזור זה ויכולתו להנות מן הקרבה לקצה מוגבלת, יש לבדון גם את הקשר בין התעשייה ליישוב, כעוד פן לקצה היישוב.



תעשייה זעירה הכביש לתחנת מפעלים זוג שיבט, סג, ומטמו, זלמט, מפעלים

אזור התעשייה – מקטע קצה



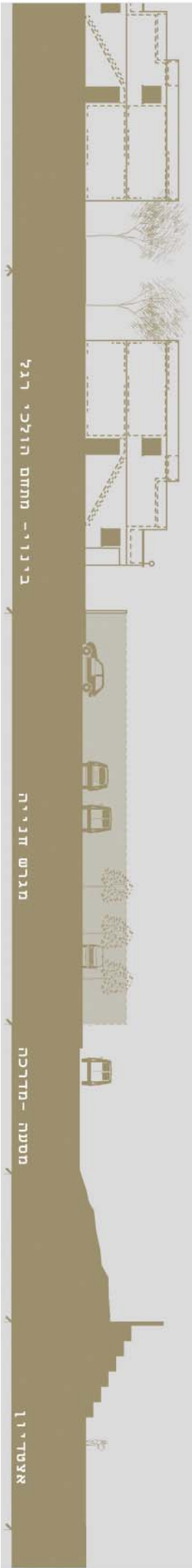
מבט ממגרש חזנייה

קיר האצטדיון הפונה אל חשבונה



שכונת שקד מתאפיינת בהיותה מתחם הולכי רגל, בעלת 'חצרות פנימיות' וסמטאות ביו הבתים, ולכן היא מופנמת ואדישה ל'קצה' שבקרבתה. המחולל של קו הקצה המזרחי שלה חנו אצטדיון, אשר היה בעבר מחוזג ליישוב וזה התפתח לעברו.

פנים האצטדיון חסום ומוסתר ויוצר חזית של קיר ארוך וגבוה, כד שהתושבים אינם נהנים מקרבתם לקצה או לדשא הירוק אלא מקיר בעבט מדברי.







מפגש הרחוב וה'חורשה'

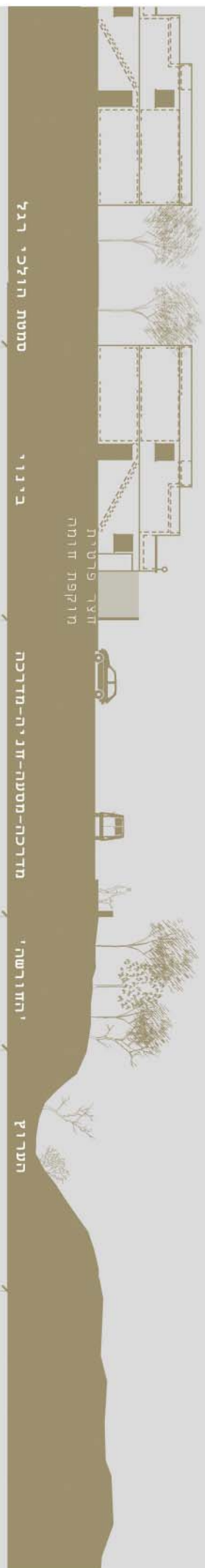


הרחוב והכיכוי



'חורשה' ומרוץ הנחל

שכונת שקד מתאפיינת בהיותה מתחם הולכי רגל, בעלת 'דצרות פנימיות' ומטטאות בין הבתים, ולכן היא מופנמת ואדישה ל'קצה' שבקרבמה. המחולל של קצהה הדרום-מערבי הנו ערוץ הנחל, אשר בקטע זה הוא עמוק ויש בו צמחייה. מקטע זה הנו קצר מאוד ועם זאת מציג מפגש נעים ורצוי בין היישוב לסביבתו, ואינו משמש כ'דצר אחורית'. השכונה תחומה על-ידי כביש, ומעברו השני צמחייה נטושה (אשלים, שיזים ועוד) אשר נצפת מהרחוב ומגיעה לטרון, ויוצרת מקום נעים להמתכוננות ואף לשהייה.



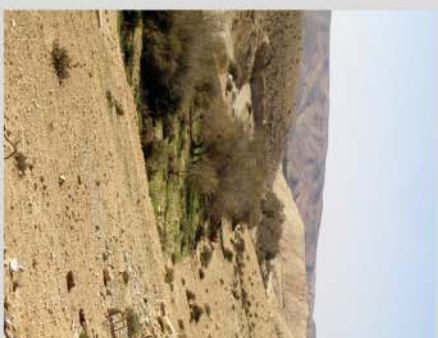




ישיבת המסדר על רקע המדבר



מבט לערוץ ומטנו

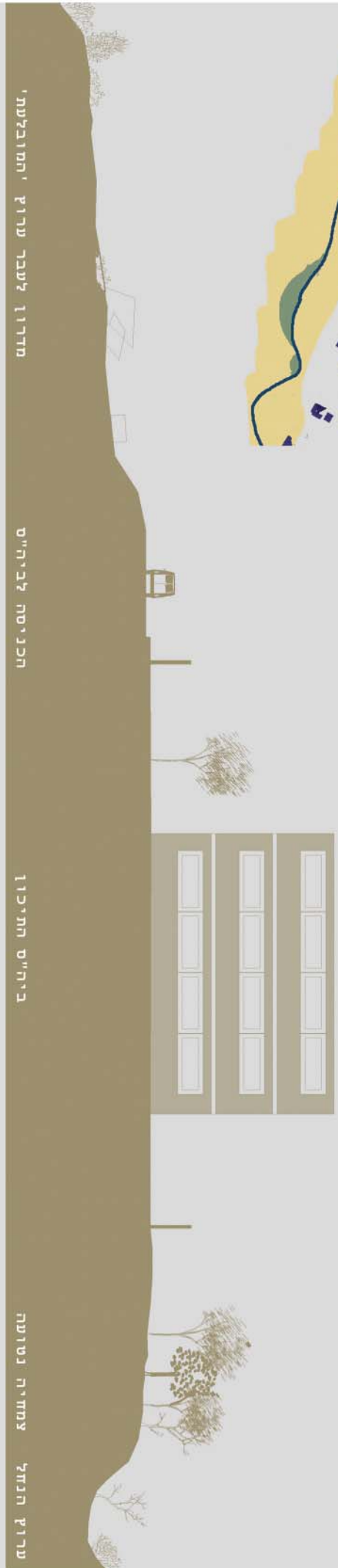


מבט לערוץ ומטנו



מבט מישיבת המסדר לעבר ביה"ח"ס

מקטע קצה ייחודי על ידי מוסדות ומבני ציבור, בעיקר מבני חינוך. מדולדל הקצה הנו קו הערוץ המלווה את היישוב לכל אורכו, וכן יובל נוסף הנכנס לתוך היישוב, מעין ימובלעת ומערכת הדרומי. כיום משמשת המובלעת כחצר גרוטאות אחורית לכל הסובב אותה, וכן גם הערוץ הדרומי. שני הערוצים במקטע זה מלווים בצמחייה, והערוץ הדרומי אף מלווה בצמחייה נטושה. ניתן ליצור קצה בעל משמעות נופית ותפקודית, המחברת את הקצה למרכז היישוב, וכן לאפשר למוסדות להנות מן הקרבה לקצה.



מדרון לעבר ערוץ המובלעת

הכניסה לביה"ח"ס

ביה"ח"ס המרכזי

ערוץ הנחל צמחייה נטושה

מוסדות החינוך – מקטע קצה

# חלק ב' עקרונות התכנון

## 4. תפיסה כללית

תכנית האב מתבססת על העקרונות וההזדמנויות שהוצגו לעיל, ועל הכרת המצב הקיים. כל אלה סייעו לבחירתנו ולגיבושו של כיוון תכנוני מועדף. עקרונות אלו הם:

- **ניצול והגברת יתרונותיה היחסיים של ירוחם**, בתחום הקהילה והחברה, זמינות השטח והמיקום האטרקטיבי.
  - **יצירת תכנית מאפשרת**, המותירה את מירב האפשרויות פתוחות, אשר תאפשר ליישוב לקלוט יזמיויות שונות המבקשות להתמקם במרחב.
  - **יכולת יישום**, בכלים סבירים וניתנים להשגה, בטווחי זמן התכנית.
  - **מענה אחר הנחיות ועקרונות מערכת התכנון הארצית והמחוזית**, ובעיקר תמ"א 35, תמ"מ 14/4 ותמ"מ 23/14/4.
- עקרונות אלה וביטויים המעשי בתכנית האב שלפנינו מפורטים להלן.

### 4.1 יתרונותיה היחסיים של ירוחם

**קהילתיות** - בירוחם קיימת עדיין תחושת הבית, המקום, הקהילה. משאב זה של קהילתיות והרגשת שייכות הינו נדיר למדי במדינה בה הקיטובים והשסעים החברתיים הולכים ומתגברים. תכנית האב תשאף לנצל ערך זה, וליצור תכנית שלבית, בה נשמרת תחושה של יישוב קטן ומכונס.

למרות הגידול הצפוי מבחינת שטחי מגורים ואוכלוסייה, הדגש הינו, בעיקר בשלב הביניים, על המשך היותה יישוב קטן, כ-12,500 תושבים, והדגשת תחושת השייכות והמעורבות של התושבים בחיי היישוב, המקיים אווירה משפחתית נעימה, מנוגדת להמולת העיר. תכנית האב מבקשת להמשיך ולקיים תחושה זו, גם כאשר מתקדם היישוב לכלל עיר קטנה, בסדר גודל הצפוי של כ-20,000 נפש.

**זמינות שטח** - היתרון היחסי המרכזי של ירוחם הוא קיומו של שטח פתוח נרחב, בעל רגישות נופית בינונית סביב היישוב, בניגוד לשטח המצומצם ואפשרויות הפיתוח המוגבלות העומדות לרשות כלל הישובים בארץ. ראוי לנצל את היתרון היחסי של משאב הקרקע למגורים בצפיפות נמוכה מן הממוצע הארצי, וליעודים הצורכים שטח גדול.

בצורה זו יתקבלו שכונות מגורים איכותיות, מרווחות, המשקפות אל המדבר. ניתן להניח כי סוג מגורים זה יהיה אטרקטיבי לאוכלוסייה יציבה, אשר תתגורר בירוחם, תוך התייחסות למרחב כולו כאזור חיפוש אחד לתעסוקה.

**מיקום בין שתי אטרקציות - המכתש והאגם** - ירוחם בנויה כיישוב ציר, בין שני אתרי תירות, המכתש הגדול המרוחק כ-2 קילומטרים ממזרח לירוחם, ופארק ירוחם, הכולל אגם וסביבו חורשות נטועות המצוי בכניסה המערבית ליישוב. שני אתרים אלה אינם באים לידי ביטוי כיום מבחינת השפעתם על הדימוי והפעילות התיירותית: ירוחם אינה נתפשת כ"יישוב על שפת מכתש" בדומה למצפה רמון, ואינה מקושרת בתודעה לנופי המכתש ולפעילות התיירותית בו. ירוחם אינה מנצלת את מלוא היתרון שמעניק לה האגם הן כשטח ציבורי פתוח ייחודי ואטרקטיבי לתושבי היישוב והן כמוקד משיכה תיירותי - אזורי. תכנית האב מעצימה ומפתחת את הקשר בין ירוחם לסביבתה, לנוף המדברי, למכתש ולאגם.

תכנית האב מחזקת את המבנה היסודי של ירוחם כיישוב - ציר המתוח בין שתי אטרקציות תיירותיות - נופיות. התכנית קובעת ציר תיירותי - נופי המקביל לציר היישוב ומהווה פארק מרכזי ליישוב, מחזק את הקשר של האזור המבונה לסביבותיו, ומאפשר מגע ישיר בין שכונות המגורים והמדבר מזה ואל הפארק מזה. כמו כן הוקדשו מחשבה וטיפול בכניסה ליישוב ליצירת מערך כולל המחבר בין הפארק והיישוב ומבטל את החיץ הקיים בדמות כביש ארצי המפריד ביניהם כיום.

התכנית מקדישה פרק מיוחד למערך התיירות, הכולל



### 4.3 העצמת כח המשיכה של היישוב

פיתוח וגידול עתידי של היישוב, ושינוי המצב הקיים למגמת עלייה, מותנה בכוחות פיתוח אשר תוארו לעיל, אך גם בחיזוק כוח המשיכה של היישוב עבור יוזמות או תושבים חדשים. כלומר, כדי שתכנית המתאר תוכל להשיג את יעד האוכלוסייה אשר הוצב בבסיסה, היא נדרשת, לפתח מוצר ייחודי לירוחם, ולחזק את הדימוי והאטרקטיביות של היישוב.

יעוד מגורי איכות ותיירות, מוצר ייחודי לירוחם בתחום המגורים והתיירות - התכנית תיעד שטחים גדולים מן הממוצע הארצי לסוג של מגורים המשלב בתוכו אכסון תיירותי וטיפוח השטח הפתוח הסובב, ותאפשר הקמת מגוון אמצעים של אכסון תיירותי בדמות צימרים ובתי הארחה קטנים ביישוב עצמו ו"מתחמי תיירות מדבריים" הפונים אל המרחב הפתוח.

### 4.4 יכולת יישום

בהיות ירוחם עירית פיתוח, משאבי הפיתוח של היישוב מוגבלים. עקרון היישום הוא עקרון מרכזי, אליו מתייחסת התכנית במספר מובנים

יכולת היישום והמימוש של תכנית האב, ושינוי המצב הקיים אפשריים רק אם יפעלו כוחות חיצוניים על ירוחם. פעילות זו תהיה בתחומים שונים: בהשקעות פיתוח וייזום פרויקטים, דוגמת פיתוח ישובי, הרחבת מקורות תעסוקה, פיתוח תעשייה, חינוך, תיירות וכו'. כוחות אלה עשויים להיות משרדי ממשלה, מערכת הביטחון - יוזמות והפניית פיתוח של פרויקטים ביטחוניים, וכן יזמים ומשקיעים, קרנות ועמותות, אשר יעודדו הזדמנויות, ומשיכת גרעיני מתיישבים מחוץ ליישוב. "כוחות חיצוניים" אלה אמורים לבוא כמובן מחוץ לירוחם, אך תנאי הכרחי למעורבותם הינו יוזמה ושותפות של תושבי ירוחם והנהגתה, ואלה יצרו אווירה פתוחה ומזמינה ליזמויות.

גם הוא תפיסה של ירוחם כנסמכת על שתי אטרקציות מרכזיות בשני קצותיה, ורואה את ירוחם בדמות יישוב קהילתי ומכניס אורחים - מרכז אזורי ונקודת מוצא לתיירות מדברית.

### 4.2 תכנית מאפשרת

תכנית האב לירוחם יוצרת היצע תכנוני גדול וגמיש, המנסה לענות על מרבית הביקושים העתידיים, ובכלל זה מענה לקהילות השונות, וליוזמות פיתוח בתחומי התעשייה, המסחר והתיירות, המבקשות להתמקם במרחב הנגב.

התכנית תשתמש בשני כלים ליצירת ההיצע התכנוני:

#### הקצאת שטחים גדולים

הפרוגרמה המוצעת על פי תכנית האב מקצה שטחים גדולים למספר יעודים מרכזיים:

- **מגורי איכות** - צמודי קרקע בצפיפות נמוכה.
- **תיירות** - מתחמי תיירות מדבריים המשלבים חדרי אירוח בבנייה מדברית, נמוכה ודלילה.
- **תעשייה** - הקצאת שטח נרחב לאזור תעשייה בין ירוחם לדימונה.

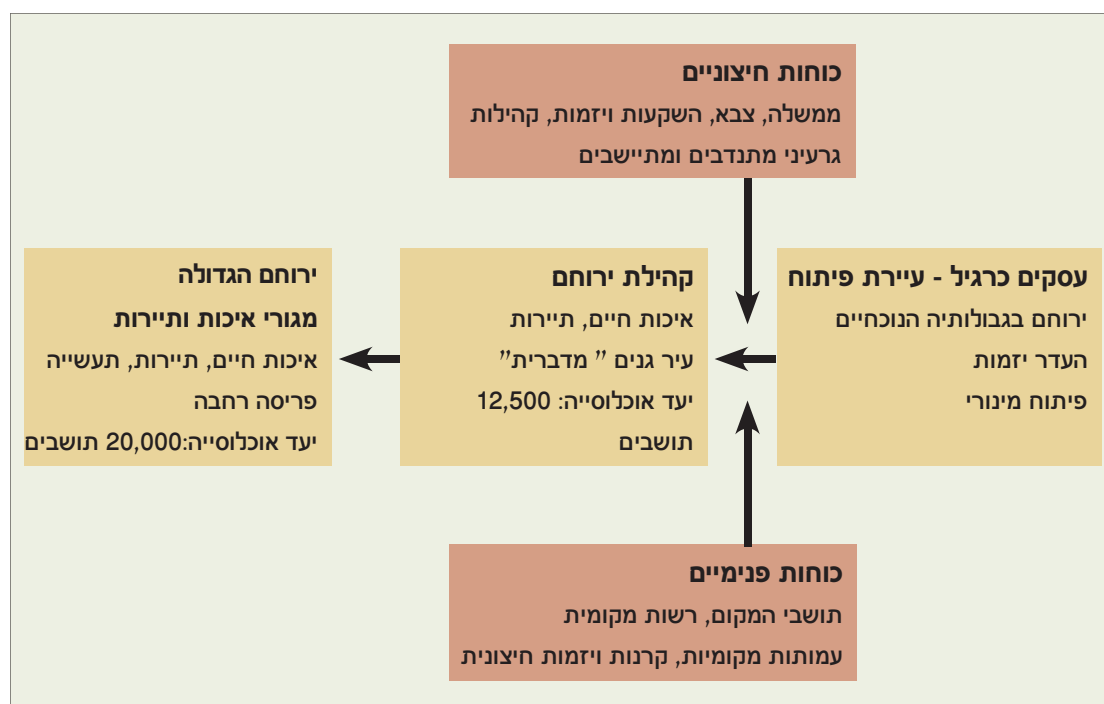
#### יצירת מנגנון גמישות

- **חלוקת שטחים גמישה**: על פי צרכים וביקושים אשר יעלו בעתיד.
- **תעשייה** - התכנית מאפשרת הקמת מפעלים אחדים בשטח המיועד לאזור התעשייה או הקמת מפעל אחד במרבית השטח
- **מגורים** - שכונות המאפשרות גודל מגרש משתנה בהתאם לביקושים,
- **אופי השכונה** - גמישות בהקצאת ובמיקומם של שצ"פים ומבני ציבור.
- **תכנית מודולרית** - ניתן ליישם את התכנית באופן חלקי או מלא, ולפרוש אותה בצורות שונות המתאימות עצמן לצרכי השעה והמקום.
- **לוח הזמנים** - התכנית מחולקת לשלבים, כל שלב מהווה תכנית שלמה וישימה בפני עצמה, אותה ניתן ליישם בטווחי זמן משתנים, ותוך יצירת פערים בזמן בין שלב לשלב.

## שלביות

יישום התכנית כרוך בחלוקה לשלבי משנה ויעדי ביניים. התכנית מציגה סדרי קדימויות ושלביות ברורים באשר להתקדמותה, התכנית מדגישה כי יש להשלים שלבים מוגדרים לפני התחלתם של השלבים הבאים. זאת בין השאר על מנת למנוע מצבים של חללים ריקים בהתפתחות היישוב. השימוש בשלביות בא כדי להדגיש את הרצון לשימות, להצגת הנתביב בו אמור לעבור היישוב, בדרך להגשמת התכנית. התכנית מצביעה על חשיבות רבה הנודעת לצעדי היום יום, להחלטות המתקבלות בישוב כבר עתה, ובעיקר למעורבות כוחות חיצוניים, הנדרשת כבר היום, על מנת ליצור סיכוי להשגת היעדים האמורים בתכנית. תכנית האב פרושה על פני שני טווחי זמן, המקבילים למגמת יעדי האוכלוסייה:

- יעד אוכלוסייה 12,500 נפש בשלב הביניים, "קהילת ירוחם".
- יעד אוכלוסייה 20,000 נפש בשלב השני בו תהפוך ירוחם ליישוב המתאפיין במגורי איכות, תיירות ותעשייה.



כוחות חיצוניים ופנימיים האמורים לפעול בירוחם כתנאי להשגת השניו המיוחל

## 4.5 התאמה למערכת התכנון הארצית והמחוזית

תמ"א 35

התכנית מאפשרת פיתוח שטח בהיקפים גדולים, וגידול רב היקף של ירוחם. הכללת ירוחם ודימונה במרקם אחד מכוונת את הפיתוח העתידי בתחומי מרקם זה ואולי אף מרמזת ליצירת מרחב עירוני משותף. אזורי הרגישות הגבוהה סומנו בקפדנות למניעת פיתוח באזורים אלו. (תאור מפורט של יעודי תמ"א 35 המופיעים בתשריט ובהוראות התכנית - בנספח 1)

### תכנית המתאר תמ"מ 14/4

על פי התכנית המחוזית ההתמחות התפקודית של ירוחם הינה בתחומי השירותים, תעשייה, כרייה וחציבה וכן יוממות לתעסוקה אזורית. גבולות הפיתוח היישובי מותווים על פי תמ"א 31. התכנית מיעדת את פארק ירוחם כגן לאומי וכאתר תיירות, אשר מותרות בו תכליות תיירותיות על פי תמ"א 12, תכנית המתאר הארצית לתיירות. התכנית מיעדת בשטח הפארק אתר תיירות הכולל הקמת אכסון תיירותי - עממי בהיקף של עד 250 חדר. השמורות הקיימות בתמ"א 8, שולי המכתש הגדול, שמורת החלמוניות ואירוס ירוחם, מהוות רקע ופוטנציאל לביסוס תיירות מרחבית.

### תמ"מ 23/14/4 תכנית מתאר מחוזית חלקית למטרופולין באר-שבע

תכנית זו מהווה מסמך מדיניות בנושא פיתוח מטרופולין באר שבע. התכנית שואפת להעצים את האטרקטיביות של ערכי הסביבה כמו הנוף המדברי מרחבי השטח הפתוח והאקלים היבש כמנוף כלכלי-חברתי, וכיתרון יחסי של מטרופולין הדרום בהתמודדות מול המטרופולינים האחרים.

העקרונות התכנוניים מניחים כי התעשייה הינה הבסיס הכלכלי היציב של ישובי המטרופולין, ובעקבותיה יפותחו שירותים ותיירות. התכנית מיעדת את ירוחם כאחד ממספר אגני משנה לפיתוח תיירותי, (יחד עם אגן שדה בוקר-מצפה רמון, אגן משאבים ועוד). באגן ירוחם מיעדת התכנית פיתוח תיירותי ובכלל זה תשתית איכסונית, המשך פיתוח פארק ירוחם והסדרת מסלולי טיול במכתש. ירוחם מוגדרת כישוב לוויין של באר שבע, יחד עם ישובים נוספים. ישובי הלוויין יגדלו בהתאם ליתרונות הייחודיים שלהם, ירוחם מציעה ערכים סביבתיים אטרקטיביים. על פי התכנית אוכלוסיית היישוב תכפיל את עצמה עד שנת 2020. התמ"מ אומצה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית דרום בינואר 2020



## 5. מיקוד מאמצים

תושבי ירוחם, מהווה מצע ופוטנציאל לפיתוח מערך תיירותי מקומי, אמצעי תיירות המכוונים ליישוב עצמו ולמרחב התיירותי הסובב. פיתוחה של ירוחם כיישוב מוצא תיירותי עשוי להיות מנוף כלכלי ותעסוקתי להמשך פיתוחו של היישוב.

### 5.4 חיזוק התעשייה הקיימת

התעשייה מספקת כיום את מירב מקומות התעסוקה בירוחם. התכנית מקצה שטחים נרחבים להמשך פיתוח התעשייה, כולל תעשייה מתקדמת, הן במילוי חללים בתוך השטח המיועד כבר לתעשייה, והן בהקצעת שטחים חדשים לתעשייה. כמו כן מציעה התכנית לשלב את התעשייה בתיירות, בדמות מרכזי מבקרים במפעלים, הדגשת הקשר שבין המפעלים וחומרי הגלם שבמכתש וכן הלאה.

תכנית האב מבקשת לרכז מאמצים בארבעה עוגני פיתוח - שיקום וחיזוק מרכז היישוב, הקמתה של שכונת מגורים איכותית חדשה, פיתוח מערך תיירותי יישובי ומרחבי, וחיזוק התעשייה. ארבעה עוגנים אלה יהוו בסיס לפריצת דרך ולקידומה של נושאי פיתוח אחרים.

### 5.1 תוספת מגורי איכות

התכנית מייעדת שטח להקמתה של שכונה חדשה דרומית לנחל שועלים. שכונה חדשה זו תהיה מסוגלת להעניק איכות חיים ומגורים ברמה גבוהה, מקושרת היטב לשכונות הוותיקות, מוקד משיכה לאוכלוסיה חדשה וחזקה, ותורמת ומחזקת את קהילת ירוחם. שכונת המגורים החדשה תשאב ליישוב אוכלוסייה חזקה אשר תחזק את המרקם החברתי הקיים. השכונה החדשה תהייה מקושרת פיזית ליישוב הוותיק, תקרין ותשפיע עליו.

### 5.2 שיקום וחיזוק מרכז היישוב

התכנית ממליצה על ריכוז מאמצים לחיזוקו ושיקומו של מרכז היישוב הקיים, על שני אגפיו. פיתוח מוקד יישובי, חי ותוסס לירוחם, החייאת מבני ציבור, תרבות ומסחר לאורך ציר מרכז היישוב, הפניית חזיתות, רחבות ומבטים אל הרחוב המרכזי. המרכז היישובי המשוקם יהווה מוקד כלכלי וחברתי, אבן שואבת להתכנסות ולפעילות חברתית.

### 5.3 פיתוח תיירות ביישוב ובמרחב

היתרון היחסי המובהק של ירוחם, הוא מיקומה כיישוב מדברי, בסמיכות לאטרקציות תיירותיות בקנה מידה ארצי, באזור מטויל, אך חסר אזורי לינה תיירותיים ושרותים נדרשים. מצב זה, ביחד עם האופי הקהילתי מסביר הפנים של

# חלק ג' תכנית האב

## מקומה של תכנית האב במהלך התכנוני הכולל

תכנית האב אמורה להציג את מדיניות הפיתוח הישובית, בתחומים המרכיבים את חיי היישוב. התכנית מפרטת תחומים אלה, בשפה אשר תאפשר יישום ואימוץ המדיניות, ותהווה בסיס לתכנית המתאר אשר תבוא בעקבותיה. לשם כך נעשה כבר עתה שימוש בטרמינולוגיה המקובלת בתכניות סטטוטוריות, כדי להקל על המעבר והתרגום בין שני שלבי התכנית. התכנית מלווה בתשריט ראשי - תכנית האב הכללית וליצידו סדרת תשריטים המתארת את שלבי בניית תכנית האב. התשריטים המופיעים בתכנית:

- תכנית אב
- תשריט מערך השטחים הפתוחים
- תשריט מערכת התחבורה
- תשריט המתאר את הקשר עם המכתש הגדול
- תשריט מערך התיירות

התכנית מציגה מדיניות פיתוח בנושאים הבאים: המבנה הפיסי של היישוב וכיווני התפתחותו, המבנה היישובי המוצע, מרכז היישוב, פרישת מבנה המגורים, מערכת השטחים הפתוחים, מערכת התחבורה, ומדיניות פיתוח התעשייה. פרק נפרד ורחב הוקדש לפיתוח מדיניות התיירות המהווה עוגן מרכזי בתכנית כולה.





## 6. הפרוגרמה המוצעת

### 6.1 שלב א' - קהילת ירוחם - גיבוש ותנופה

#### יעד אוכלוסייה

בשלב זה נקבע גידול אוכלוסייה מתון עד 20,000 נפש. בכוונה להמשיך ולקיים יישוב קטן וקהילתי, כנקודת מעבר בדרך אל מימוש הפרוגרמה העתידית.

#### עקרונות ותפיסה כללית

**אופי ודימוי** - יישוב קטן וקהילתי, בעל גוון אינטימי ותחושת שייכות. כלכלת היישוב נשענת על התעשייה המסורתית, על פיתוח מוקדי תיירות. התיירות תפותח במוקדי איכסון ושירותים ביישוב עצמו, ובאטרקציות הפונות למדבר בשולי היישוב.

**קהילת ירוחם** - קהילת ירוחם שומרת על ייחודו של היישוב, באווירה האינטימית, המוכרת, הדומה במעט לקיבוץ גדול. כוח המשיכה של יישוב קטן וקהילתי הינו מתן תחושת שייכות ואכפתיות לתושביו, והיכולת להשפיע על מהלך החיים וקבלת ההחלטות. תבנית זו נשמרת בשלב א', ומהווה יתרון בפני עצמו לדימוי היישוב וכוח משיכה שלו.

**בידול** - כבר בשלב הראשון הוגדרו אזורי תעשייה, באתרים מובדלים ונפרדים מאתרי המגורים. פיתוח תעשייה יתרכז באגף הצפוני מזרחי של היישוב, ביחידה קומפקטית אחת. ואילו התפתחות הבינוי למגורים נצמדת אל הדופן הדרומית של היישוב, כך שנקודת המגע של המגורים והתעשייה מינימלית.

**ירוחם כיישוב מדברי** - ירוחם בשלב א', כיישוב מדברי קלאסי, מכונס סביב המרכז והבינוי הקיים. התכנית מדגישה את הקשר למדבר, הן בטיפול בגבולות היישוב, והן באופי וחומרי הבניה.

סביב היישוב הוגדרה רצועה המהווה מרחב מדברי - מעין רצועת הגנה סביב היישוב. אזור זה מיועד למנוע מטרדים ויזמות לא רצויות ומהווה שטח שמור טבעי המחבר את השמורות המוכרזות ממזרח וממערב והופך את כל המרקם לשטח שמור הקפי. בתוך המרחב העוטף את היישוב ניתן להקים מיזמים בקנה מידה מצומצם המפורט בהמשך.

הנחות יסוד ופרוגרמה למגורים		
תוספת יחידות דיור		
8,680	מספר תושבים בירוחם כיום	
2,800	יחידות דיור קיימות	
12,500 נפש	מספר תושבים בסוף שלב א'	
3.1 נפשות	גודל משק בית ממוצע בסוף שלב א'	
4,030 יחידות דיור	מספר משקי בית בסוף שלב א'	
1,230	סה"כ תוספת יחידות דיור בשלב א'	
תמהיל צפיפות למגורים בתוספת שלב א'		
צפיפות	שיעור	יח"ד
5 יח"ד לדונם נטו	20%	246
1.25 יח"ד לדונם נטו	80%	984
חישוב שטחים נדרשים לפיתוח מגורים בשלב א'		
מספר יחידות דיור	שטח נטו (דונם)	שטח ברוטו (דונם)
246	50	83
984	790	1,317
סה"כ שטח נדרש לתוספת למגורים בשלב א'	840	1,400
סה"כ שטח בנוי קיים		2,000
<b>סה"כ שטח המיועד למגורים בשלב א'</b>		<b>3,400</b>

פרוגרמה למסחר	
0.3	מ"ר מסחרי לנפש קיים בירוחם
1.3	מ"ר מסחרי לנפש בכלל הארץ
1.3	מ"ר מסחרי לנפש בירוחם בעתיד לבוא
16.5	סה"כ שטח מסחר (דונם)
2.5	הפחתת שטח מסחר קיים (דונם)
14	תוספת שטח מסחרי (דונם)
2	קומות מבני מסחר
7	שטח תכנית (דונם)
7	50% הפרשה לצורכי ציבור (דונם)
<b>14 דונם</b>	<b>סה"כ שטח למסחר *</b>

\* המסחר מבוסס ברובו על ביקושים מקומיים

פרוגרמה לתעשייה	
1,000	אזורי תעשייה קיימים ומאושרים
1,500	תוספת שטח לתעשייה
<b>2,500 דונם</b>	<b>סה"כ שטח לתעשייה</b>



פרוגרמה לתיירות	
מתחמי תיירות מדברית – תמ"רים*	
סה"כ מתחמי תיירות	עד 8 מתחמים
סה"כ חדרים בכל מתחם	10 (6-12)
סה"כ מספר חדרים בכל המתחמים	עד 80 חדר
מתחמי התיירות בפארק האגם	
בהתאם לתכנית מפורטת שבהכנה	

\* השטח וזכויות הבניה יקבעו בתכנית המתאר

טבלה מסכמת שלב א'	
מגורים	3,400 דונם
תיירות	יקבע בתכנית המתאר
מסחר	14 דונם
תעשייה	2,500 דונם

## 6.2 שלב ב' - תיירות, תעשייה ואיכות חיים

### עקרונות ותפיסה כללית יעד אוכלוסייה

ירוחם עתידה לצמוח - על פי מתווה התכנון הארצי והמטרופוליני ליעד אוכלוסייה בן כ-20,000 נפש. תכנית האב לירוחם קובעת יעד זה בשלב מאוחר יותר, לאחר התבססותו וגיבושו של היישוב בשלב הראשון.

#### אופי ודימוי

פיתוח ירוחם כיישוב תיירות ואיכות מנצל את היתרון היחסי של ירוחם – שטח גדול בעל רגישות נמוכה יחסית, המאפשר בינוי מרווח, הקצאת שטחים גדולים למתחמי תיירות מדבריים ולחקלאות מדברית.

#### בידול

בשלב א' נקבע עיקרון הבידול וההפרדה בין שטחי התעשייה והמגורים. עיקרון זה ישמר גם בהמשך פיתוחו של היישוב. תוספת משמעותית של שטחי התעשייה ושטחי המגורים, אשר יובדלו ויופרדו בצורה ברורה ומוחשית. ירוחם תהיה מסוגלת להציע איכות חיים גבוהה לתושביה – שקט, רוגע קרבה למדבר ולטבע, וכן להציע פיתוח תיירותי לצד המרכז התעשייתי, בלא שתהיינה הפרעות בין שני התחומים. סביב היישוב תתרחב הרצועה המהווה מרחב מדברי, אזור אשר יגדיר את גבולות היישוב וקו המגע עם המדבר. ביעודים של שטח שמור ואזורי תיירות מדבריים ספורים, אשר יוגדרו בתכנית האב והמתאר.

הנחות יסוד ופרוגרמה למגורים – שלב ב'		
תוספת יחידות דיור		
מספר תושבים בסיום שלב א'	12,500	נפש
יחידות דיור קיימות עם סיום שלב א'	4,030	
מספר תושבים בסוף שלב ב'	20,000	
גודל משק בית ממוצע בסוף שלב ב'	3.1	נפשות
מספר משקי בית בסוף שלב ב'	6,450	יחידות דיור
<b>סה"כ תוספת יחידות דיור בשלב ב'</b>	<b>2,420</b>	<b>יחידות דיור</b>
תמהיל צפיפות למגורים – תוספת היחידות בשלב ב'		
צפיפות	שיעור	יח"ד
5 יח"ד לדונם	34%	820
2.5 יח"ד לדונם	33%	800
1.25 יח"ד לדונם	33%	800
חישוב שטחים נדרשים לפיתוח מגורים בשלב ב'		
מספר יחידות דיור	שטח נטו (דונם)	שטח ברוטו (דונם) *
820	164	230
800	320	448
800	640	896
<b>סה"כ תוספת שטח המיועד למגורים בשלב ב'</b>	<b>1,124</b>	<b>1,574</b>

\* רוב השטחים הציבוריים מגולמים בפארק הנחל המרכזי ובשטחים המיועדים למבני ציבור שלאורכו ולכן הוקצו כ- 30% בלבד לצרכי ציבור בשטח השכונה

סה"כ שטח למגורים ברוטו (דונם)	
סה"כ שטח בנוי קיים	2000
סה"כ שטח תוספת למגורים נטו בשלב א'	1,400
סה"כ שטח תוספת למגורים נטו בשלב ב'	1,574
<b>סה"כ שטח למגורים בסיום שלב ב'</b>	<b>4,974</b>





פרוגרמה למסחר	
0.3	מ"ר מסחרי לנפש קיים בירוחם
1.3	מ"ר מסחרי לנפש בכלל הארץ
1.3	מ"ר מסחרי לנפש בירוחם בעתיד לבוא
26	סה"כ שטח מסחר (דונם)
2.5	הפחתת שטח מסחר קיים (דונם)
23.5	תוספת שטח מסחרי (דונם)
2	קומות מבני מסחר
13	שטח תכסית (דונם)
13	50% הפרשה לצורכי ציבור (דונם)
<b>26</b>	<b>סה"כ שטח נדרש למסחר (דונם)*</b>

\*המסחר מבוסס ברובו על ביקושים מקומיים

טבלה מסכמת - ירוחם עם סיום שלב ב' (דונם)	
4,974	מגורים
יקבע בתכנית המתאר	תיירות
26	מסחר
2,500	תעשייה

## 7. תכנית האב

### 7.1 מבנה היישוב

ירוחם בנויה על ציר מרכזי - רחובה הראשי של העיירה - הנמשך לאורך כ-4 קילומטרים, ומשני עבריו שכונות מגורים. הרחוב הראשי נמצא על קו פרשת מים, בין שני נחלים, נחל אבנון ונחל שועלים, התוחמים את היישוב מצפון ומדרום.

**תכנית האב קובעת ציר מרכזי נוסף, המקביל לרחוב הראשי, ושניהם כאחד מהווים "שדרה כפולה" ליישוב. ציר נוסף זה עובר לאורך כל אגנו הדרומי של היישוב.**

התכנית מחזקת ומדגישה את מבנה היישוב כיישוב ליניארי, בנוי סביב הציר שבין האגם למכתש. המבנה הצירי מודגש ואף מוכפל בציר "ירוק" - נחל שועלים צפון, שיהווה שטח ציבורי פתוח אורכי ומרכז יישובי מקביל ומשלים לציר בורנשטיין.

**ציר בורנשטיין** הוא הציר "הסואן" של היישוב, עליו מתנהלת התנועה העיקרית, וממנו יוצאות שלוחות הנקשרות לשאר חלקי היישוב.

סביב ציר זה מרוכזים המוקדים המסחריים, ומתן השרותים.

**ציר הנחל**, הוא ציר ירוק, עליו נסמכים מבני הציבור והחינוך של היישוב (חלקם קיימים וחלקם מתוכננים), והוא ציר תרבותי - חינוכי, הקשור לתרבות הפנאי ולשירותים קהילתיים (מתנ"ס, מרכזים חינוכיים, שרותי תרבות, שרותי דת וכו')

בין שני צירי האורך שכיונם מזרח מערב, מקשרת מערכת צירי רחב שכיוונם צפון דרום. צירי הרחב מקשרים בין שני המרכזים הליניאריים ובין השכונות למרכזים.

תכנית האב מציבה את עתודות הפיתוח ליישוב מדרום לנחל, כאשר הנחל עצמו הופך להיות פארק מרכזי פתוח - ציר ירוק הנמשך לכל אורכו של היישוב, ומקביל (במרחק כמה מאות מטרים) לרחוב המרכזי.

התכנית מחזקת את המבנה המכונס של היישוב, כיישוב מדברי שאינו נמתח ומתרחב אלא מתכנס בגבולותיו סביב מרכז ירוק. הדימוי הניתן לכך הוא נווה מדבר מכונס.



מצב קיים - יישוב - ציר מכונסת



מבנה היישוב - "השדרה הכפולה"



מרכז היישוב



כיווני תנועה – אל מוקדי היישוב וביניהם



מבנה היישוב – מבט כללי



שמירת מבטים פתוחים מהיישוב אל המדבר

יש להימנע מהמצב הקיים של פריסת היישוב והחללים הריקים הרבים שמייצרת התפרסות זו, ולשאוף למילוי החללים ולציפוף. התכנית מכוונת לאינטנסיביות ישובית – מסחרית במרכז היישוב, בדמות שיקום וחיידוש הרקמה היישובית הקיימת. התכנית שוללת את קיומם של פערים ורווחים המייצרים שטחים מוזנחים, אשר הבעלות עליהם אינה ברורה. התכנית מכוונת לאינטנסיביות של פעילות פנאי וחינוך בפארק המרכזי.

המבנה הכללי – מערך הצירים וקשרי הגומלין ביניהם, מוצג בפתחה של תכנית האב, מפני חשיבותו והקרנתו על התכנית בכללה.

- מבנה זה יוצר שלד יציב, הנושא עליו את פרטיה של התכנית.
- המבנה מאפשר קריאות ובהירות של המרקם היישובי.
- המבנה המוצע יוצר קומפקטיות והתכנסות, כיאה ליישוב מדברי, ועדיין שומר על המתווה הצירי האופייני לירוחם.

## סיכום

המבנה המוצע הוא של יישוב מכונס סביב שני צירי אורך (או "שדרה כפולה"), ובמקביל, יצירת מערכת צירים, הנמתחים בכיוון צפון – דרום ומקשרים ביניהם. פן אחד של מערכת הצירים הוא תנועתו – יישובי - מסחרי, סביב מרכז היישוב לאורך רחוב בורנשטיין. הפן השני הוא ירוק – טבע – פנאי – תרבות, סביב פארק הנחל, דרומית לציר בורנשטיין. סביב מערכת הצירים הזו מתפתח בשלביות גמישה יישוב מדברי מכונס ומרוכז שחלקיו קשורים זה לזה, ואל הצירים והמרכז.



## 7.2 מרכז היישוב

### 7.2.1 לב היישוב "השדרה הכפולה"

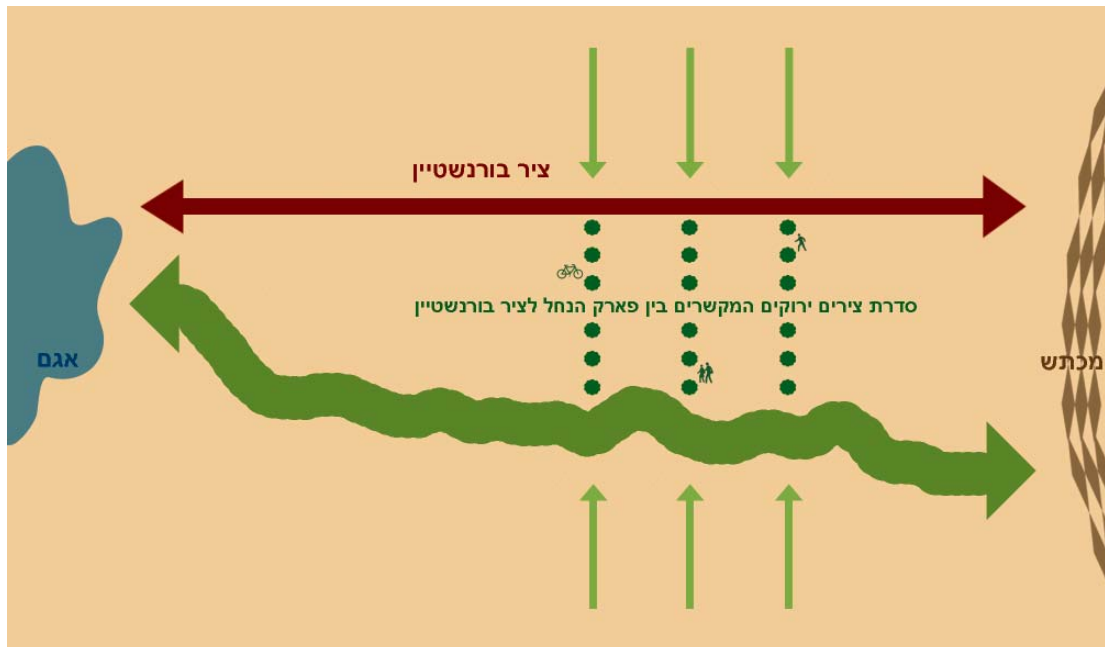
ציר בורנשטיין וציר הנחל מהווים יחדיו את לב היישוב – "השדרה הכפולה", שני חלקים מקבילים המשלימים זה את זה. ציר בורנשטיין הוא המרכז המסחרי – עסקי – אינטנסיבי של היישוב, ואילו ציר הנחל הוא המרכז הירוק – התרבותי – חינוכי.

לאורך ציר בורנשטיין ימוקמו אזורי המסחר והשירותים, ציר הנחל יפותח כפארק ליניארי ולאורכו ימוקמו מבני התרבות והחינוך.

שני הצירים המשלימים מהווים את הלב היישובי החדש. מרכז זה, על שני אגפיו משרת את כל תושבי היישוב – תושבי השכונות הקיימות, המתהוות והעתידות. סידרת צירים ירוקים ומוצללים מובילה מן השכונות אל לב היישוב, ומקשרים בין שני חלקיו.

### 7.2.2 מרכז היישוב הקיים

- מרכז היישוב הקיים כיום, לצד רחוב בורנשטיין סובל מבעיות קשות, המכבידות על תפקודו:
- חתך כביש רחב המאפשר נסיעה מהירה, ואינו מותיר לתושבים שהות במרכז היישוב.
  - פיזור הפונקציות המסחריות – אין אינטנסיביות יישובית.
  - ההתרחשות הקיימת מסתתרת מאחורי חומת בינוי ואינה מורגשת ברחוב הראשי, ועל כן אינה תורמת לפעילות ערה לאורכו.
  - מבני המגורים המקיפים את מרכז היישוב הם באיכות נמוכה (שיכונים) ומהווים דפנות רחוב.
  - מרכז היישוב מפוצל כיום, בין ריכוז מסחרי בסמוך לבנייני המועצה, ממערב, וריכוז קהילתי המצוי בקצהו המזרחי של היישוב.
- בעיות אלו, היוו נקודת מוצא לאיתור דרכי טיפול ופתרונות לתפקוד נכון של מרכז היישוב, כמפתח לפעילות שתקרין על היישוב כולו.



מערכת הצירים והתפקודים של ציר בורנשטיין והפארק המרכזי, בזיקה למרכז היישוב

### 7.2.3 עקרונות התכנון המרכזיים

- המתווה המוצע הינו יישוב בעל מרכז אחד – ליניארי, רחוב בורנשטיין, אשר לאורכו שני מוקדים עיקריים: אזור המועצה ואזור המתנ"ס. התכנית שואפת למילוי תכנים ומוקדי משנה ביניהם.
- לצורך יצירת הדינאמיות – יש להפנות את כל ההתרחשויות הישוביות אל הרחוב הראשי, ולמקד אותן ככל הניתן אל מרכז אחד (בניגוד למצב הקיים של פיזור מרכזים שכונתיים קטנים).
  - האמצעים אותם מציעה התכנית להשגת מטרה זו הם:
  - יצירת מרכז ליניארי, בעל שני קטבים, הנסמך על המרכז הקיים.
  - הפניית החצרות ומרכזי הפעילות אל הציר הראשי - רחוב בורנשטיין.
  - הצללה של הציר ושל רחבות הפעילות הנסמכות עליו.
  - מערכת של קשרים בין מוקדי הפעילות לבין עצמם ובין מרכז היישוב והשכונות.
  - התייחסות תחבורתית – האטת התנועה, חניה, הטיית תנועה שאינה קשורה ישירות למרכז היישוב, לכיוון השכונות.
  - קשר רעיוני ופיזי אל הפארק המרכזי.



מראה כללי של רחוב בורנשטיין בתחום מרכז היישוב

## התכנית מתייחסת למרכז היישוב במספר אופנים:

- התייחסות סטטוטורית: לאורך כל ציר בורנשטיין יוקצו שטחים שיוגדרו כרב שימושיים – מסחר, שרתים, מגורים, תעסוקה. שורת השיכונים שבין המוקדים במרכז היישוב תוסב לייעודים תיירותיים - מסחריים.
- מתווה תכנוני עקרוני (מקור השראה) למרכז היישוב הקיים - מקטע הרחוב שבין הקו-אופ והמתנ"ס: התכנית מפנה מבטים אל הרחוב ומייצרת סדרה של כיכרות מוצלות הפונות אל הרחוב, סביבן בינוי ציבורי – מסחרי – שרתים.

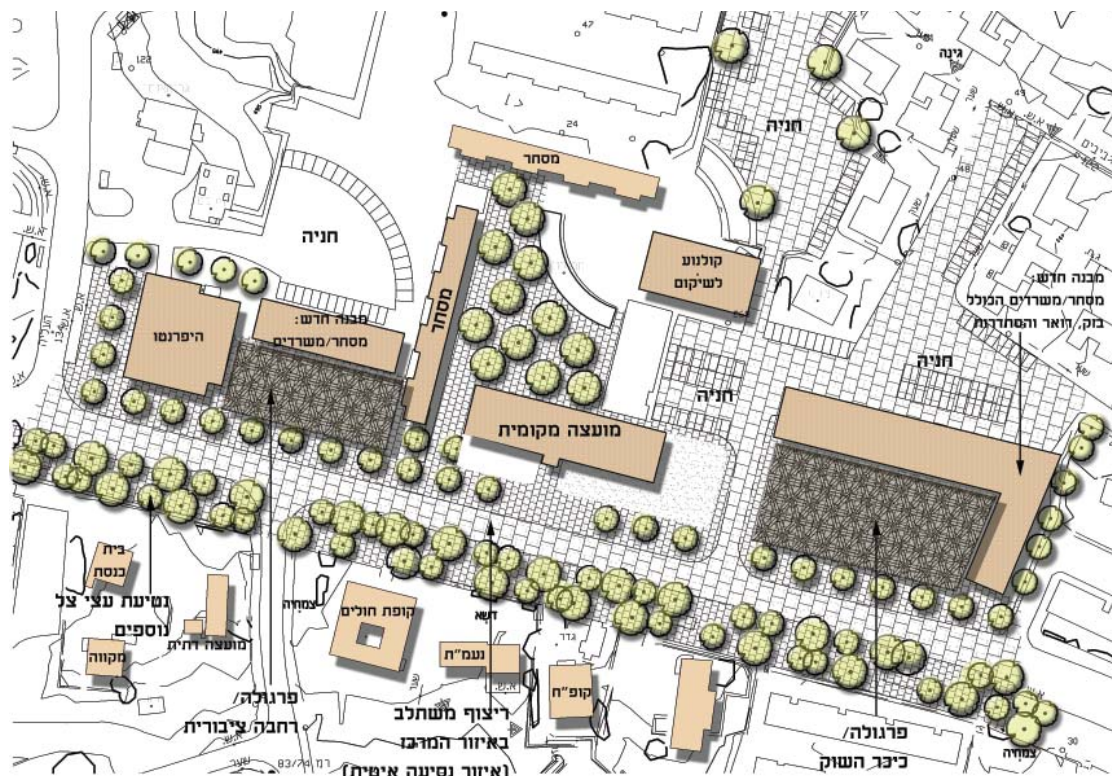


שוק הירקות בירוחם – הצללה מאולתרת



הצעה לאלמנט הצללה – פלסטר אדריכלים

חתך הרחוב, ישונה כדי לאפשר התנהלות רגלית: תואט התנועה, על ידי ריצוף מדרחוב, המשפיע גם על התודעה לפיה נתפס המקום כמיועד להולכי רגל ולהתרחשות יישובית. ישנו סדרי החניה באופן כזה שתיווצר שדרה ומערכת מעברים מוצלים לכיכר.







מבנה הקולנוע הסמוך לכיכר המרכזית

צרוף כל הפעולות הללו ייצור רחוב מרכזי - מסחרי, שהתנועה המשמעותית בו היא של הולכי הרגל, המגיעים אליו לצורך מסחר ושרותים ולצורך פנאי ומפגש, "לראות ולהראות" – תפקודיו הקלאסיים-מסורתיים של רחוב. השילוב של חיי הרחוב עם פיתוח התיירות יגביר את האינטנסיביות היישובית ואת החוויה של מרכז יישוב.

עיקר המאמץ בשלב הראשון יתמקד בחלקים שיש בהם התחלה קיימת (בין המתנ"ס לקו-אופ), מתוך כוונה לחזק את הקיים. בהמשך התפתחות היישוב ניתן יהיה לבחון את התקדמות מרכז היישוב מערבה, לכיוון הכניסה ליישוב.

### שיקום מבנים קיימים במרכז היישוב

התכנית מציעה שיקום וחידוש מבנה או מספר מבנים, ויעודם כמתחמים המיועדים כמתחמי מגורי סטודנטים, או הסבת שיכון לתיירות. על כך ראו בפירוט בפרק הבא הוא פרק המגורים.



שיכונים לאורך מרכז היישוב מיועדים לשיקום

## 7.3 מדיניות פיתוח מגורים

### גישת התכנון

מדיניות פיתוח המגורים היא אחד הנושאים המרכזיים בתכנית האב. חשיבותה גוברת גם על סמך הפרוגרמה המוצעת לתכנית, ולפיה אמור היישוב לגדול עד כדי 20,000 נפש, פי שניים מהיקפו הנוכחי.

התכנית מבקשת ליצור תנאים למשיכת אוכלוסיה חדשה, חזקה ויציבה כמנוף כלכלי-חברתי, כח חיצוני שעשוי לקדם את היישוב מבחינות רבות. שילוב של אוכלוסיה חדשה במרקם הקיים, הינו גורם חשוב בהצלחת התכנית.

העקרונות העומדים בבסיס מדיניות פיתוח מגורים:

- ציפוף ומילוי החללים ביישוב הקיים - ביסוס תוספת אזורי המגורים על מילוי חללים ביישוב ועיבוי הבינוי הקיים. יצירת קשר והמשכיות בין תוספת הבינוי והרקמה הקיימת בירוחם.
- התרחבות היישוב אל מעבר לגבולותיו, ועם זאת צמידות דופן של השכונות החדשות למרקם הקיים בירוחם ושילוב הישן והחדש.
- איתור השטחים האטרקטיביים ביותר והקצאתם למגורים, בדגש על שטחים הצופים על פני נוף מדברי, ביצירת שטח פנים גדול בינם ובין המדבר.
- קביעת שלביות בפיתוח השכונות החדשות.
- הפרדה בין אזורי המגורים והתעשייה

מדיניות פיתוח המגורים נחלקת לשני שלבים: **שלב א' -** שיקום המרקם היישובי והקמת שכונה חדשה. האמורים להביא את היישוב לכדי 12,500 תושבים.

**שלב ב' -** פיתוח מגורים נרחב, אשר יביא את היישוב לכדי 20,000 תושבים.

במהלך השלב הראשון יבוצעו במקביל מספר פעולות: מילוי חללים, שיקום והחייאה של המרקם היישובי הקיים, ולצידם, הקמת שכונה חדשה, דרומית לנחל שועלים - "מגורי איכות מדבריים" למשיכת כוחות חיצוניים לחיזוק היישוב.



שכונות מגורים בירוחם



בנוי חדש במיקום אטרקטיבי, על גבול המדבר

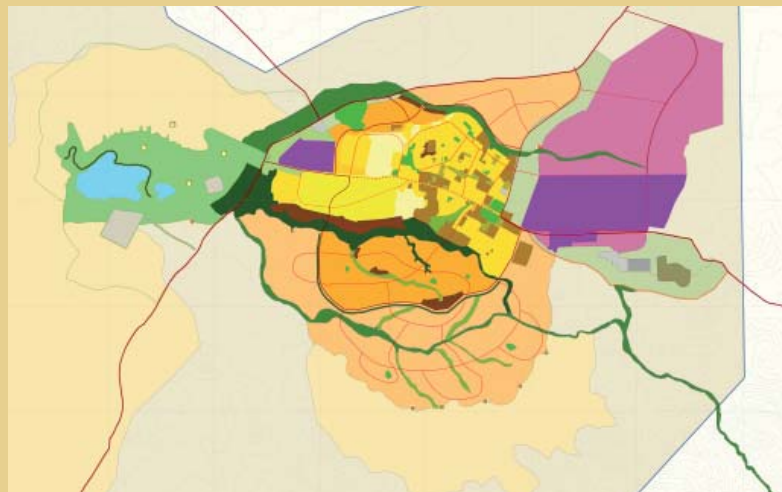


השלבים המוצעים בהתפתחות

שלב א'



שלב ב'





## 7.3.1 ציפוף ומילוי חללים ביישוב הקיים

### מילוי חללים בקנה מידה גדול

בעת כתיבת התכנית נמצאות כבר תכניות מאושרות המחזיקות כ-1000 יחידות דיור, בשכונות הכלולות בשטח היישוב הקיים, ובצמוד לו, ברובן בתים צמודי קרקע. התכניות מתייחסות לחלקה הצפוני והדרומי של ירוחם והן מתיישבות באופן כללי עם מבנה היישוב הכללי המוצע בתכנית הנוכחית.

התכנית רואה בפערים בין השכונות גורם המחליש את המרקם היישובי, ומבקשת להימנע מפערים אלה. במקביל לבניה בשכונות החדשות, ימולא המרקם היישובי הקיים בבינוי, ברובו צמודי קרקע למגורים.



### מילוי חללים בתוך השכונות הקיימות

בתוך השכונות הקיימות קיימים שטחים פתוחים שאינם משוייכים בברור לתפקוד כלשהו והופכים לעזובה. התכנית מתמודדת עם חללים כאלה בשלוש דרכים עיקריות:

**1. ציפוף הבינוי** - תוספת והשלמות מבני מגורים בחללים הפתוחים, זאת בתנאים של השלמה וחיבור נכונים לרקמה הבנוייה הקיימת, וקיומן של דרכי גישה סבירות אל המתחמים.

**2. תוספת מבני ציבור קטנים** - המשרתים את האוכלוסיה הקרובה, כגון גני ילדים, מועדוני קשישים וכו'.

**3. יצירת שטחים פתוחים** - קטנים יחסית הדורשים תחזוקה מינימלית, מבחינת השקיה ניקיון וכו', שטחים קטנים, מוצלים ומרוצפים היכולים לכלול ספסלים, מתקן משחק לילדים וכו', ומתייחסים לסביבה המיידית והקרובה כקהל היעד לשימוש בהם. מעין חצר שכונתית משותפת.



חללים ריקים בין השכונות



חללים פתוחים בין שכונות המגורים בירוחם

מתחם משרדי העירייה ובית הספר שושנת יעקב  
 אופציה א - העברת משרדי העירייה לכיכר העיר  
 ומילוי החללים הריקים במגרשים למגורים



מתחם משרדי העירייה ובית הספר שושנת יעקב  
 אופציה ב - מילוי חללים ריקים במגרשים למבני ציבור נוספים.  
 מגרשים בגודל של כ- 1.5-2 דונם



### גן מדברי

כאמצעי למילוי חלל מזנח בין מבני מגורים



שערי כניסה לשטח המשותף

גן מדברי - תחזוקה נמוכה

עצי צל מדבריים  
השקיה רק בשנים הראשונות

משטח חצץ

### גן מדברי הכולל מבנה קהילתי משותף לתושבי הבלוק

כאמצעי למילוי חלל מזנח בין מבני מגורים



מבנה משותף לדיירי הבלוק  
רב תכליתי

שערי כניסה לשטח המשותף

גן מדברי - תחזוקה נמוכה

עצי צל מדבריים  
השקיה רק בשנים הראשונות

משטח חצץ





בתים חדשים בירוחם



שכונות "נווה העמק" על רקע מפעל "אגיס"



"ריהוט רחוב" מודרני בשכונות החדשות בירוחם

**4. שיקום שכונות בשיכונים הקיימים - בירוחם**  
 קיימים כ-30 שיכונים מוארכים אשר נבנו בסביבות שנות החמישים והשישים. מצבם הכללי של השיכונים רעוע. תשתיות המים, הצנרת והחשמל במצב מוזנח. הם מוחזקים בידי חברות דיור ממשלתיות – עמידר, ומתגוררת בהם אוכלוסייה במצב סוציאקונומי נמוך ביותר.

מידי כמה שנים מתעוררת יוזמה לשיפוץ השיכונים, בתרומה של קהילות או ביוזמת הרשות המקומית. שיפוצים אלה נעשים על פני המעטפת וכוללים צביעה ושיפור חזות. אך אין בהם כדי להחליף תשתיות ושיפור משמעותי של מצב המבנים.

השיכונים מפוזרים בשישה מקבצים: משני צידי הציור המרכזי, ומהווים את הגרעין הותיק של היישוב. ביישוב לא גדול כירוחם, ניכר רישומם של השיכונים, הן מבחינה חזותית, והן מבחינת השפעתם על הרכב האוכלוסייה, בהיותם מוקד משיכה לאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית נמוכה.

**שיקום והתחדשות רקמה אורבנית - חידוש השיכונים ותוספת משמעותית של שטח בנוי, בסגנון אשר נעשה במספר שכונות בארץ במסגרת פרויקט שיקום שכונות.** במסגרת זו התווספו והוצמדו שטחים משמעותיים לכל דירה, כדי 50% משטחה המקורי של הדירה, הוחלפו תשתיות, ולמעשה שוקמו ושודרגו הדירות לבלי הכר. קיימים מספר מודלים מוצלחים לכך בכל רחבי הארץ אשר העלו משמעותית את ערכה של הדירה, הביאו לכניסת אוכלוסיות חזקות לשיכון, ושינוי ללא היכר את מערך האורבני הקרוב.

גישה זו מחייבת מיקוד מאמצים, הן בארגון, כינוס ותיאום בין דיירי הבלוק, והן בהשקעות ראשוניות מצד רשויות המעמידות משאבים לשיקום ולתוספת, כנגד משאבים מצד התושבים עצמם שיש להניח כי יהיו מוגבלים ביותר במקרה שלפנינו.

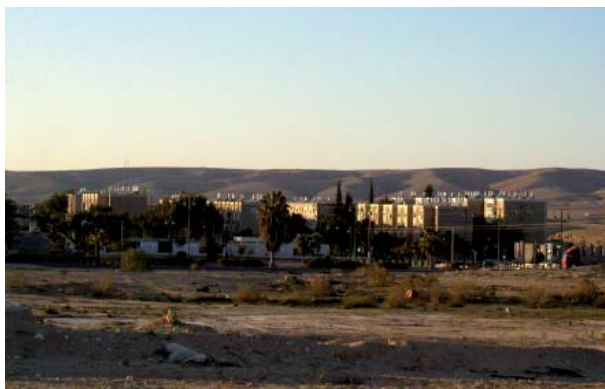
**שיקום והתחדשות - יעוד מוגדר - בעיקר השיכונים לאורך הרחוב המרכזי, או בקצה היישוב, הפונים אל נופי המדבר - אפשרות זו כוללת בתוכה מרכיבים של חידוש ושיקום המבנים, בדומה לאפשרות**



שיכונים קיימים הפונים אל תוואי הנחל



פינות משחק בסמוך לשיכונים



שיכונים ביישוב הקיים



מבנים ראויים לשיקום לאורך רחוב בורנשטיין



חזית שיכון לשיפור



שיכונים בצפון היישוב הקיים - חזית עירונית

הקודמת. ייחודה בכך שהיא מייעדת את המבנים המשוקמים לתכלית ציבורית או תיירותית.

ניתן להציע שיקום וחיידוש מבנה או מספר מבנים, וייעודו ככפר סטודנטים הלומדים באוניברסיטת בן גוריון באר שבע, ומתגוררים בירוחם. הסטודנטים יקדישו מזמנם וישתתפו בחיי הקהילה בירוחם, בהוראה בחינוך, בפעילות במתנ"ס ובחוגי נוער, בהדרכת מבוגרים, וכל זאת תמורת מגורים וייתכן אף מלגת קיום בירוחם. לריכוז של סטודנטים במוקד מוגדר (השיכונים שיועדפו למטרה זו יהיו מטבע הדברים בסמיכות למרכז היישוב), תהיה השפעה מבורכת על חיי היישוב, ככל שהם יתערו ויהיו מעורבים עם האוכלוסייה מקומית. צורה נוספת של הרעיון הנזכר, אפשרית בשיפוץ וחיידוש אחד המבנים, והסבתו למלון דירות. הדוגמא הקרובה לכך היא המלון אשר יוסד על בלוק מגורים רגיל במצפה רמון, ואשר נכלל ברשת ישרוטל. הפרוייקט נחל הצלחה והוא אחד מאתרי הלינה התיירותיים המבוקשים בדרום.

### שיתוף ציבור

המנגנון המוצע למילוי חללים ו"ריפוי" רקמת היישוב הקיימת הוא שיתוף ציבור הדוק ומעורב מצד האוכלוסייה השוכנת בסמיכות לאותו חלל. הדרך למימוש הנושא הינה הכנת תכנית מקומית/מפורטת לשיקום ומילוי חללים, ועריכת מפגשים וסדנאות עבודה לתושבי השכונה. מאחר ונושא זה הינו קונקרטי ביותר לעתידה של סביבת המגורים המיידית, הרי שלתושבי המקום אמורה להיות דעה ויכולת השפעה בנושא. משיכת כוחות חדשים לירוחם תדרוש יצירת מגורים אטרקטיביים המשתמשים ביתרונותיו המובהקים של היישוב: נוף, קשר למדבר, זמינות שטח גבוהה המאפשרת הקצאת חלקות גדולות יחסית, וגמישות בגודלן ובדרך הקצאתן.



## 7.3.2 שכונות חדשות – התרחבות היישוב

### מגורי איכות

התכנית מפתחת מוצר ייחודי לירוחם – מגורי איכות, בעלי גמישות תכנונית. התכנית מאפשרת, באופן חריג ביחס ליתר יישובי הארץ, הקצאת שטחים גדולים במיוחד ליחידות דיור צמודות קרקע, או לתכנון קהילתי של שכונה בעלת מבנה ייחודי, למשיכת תושבים המעוניינים בבתים צמודי קרקע על פני שטחים גדולים ולקהילות המעוניינות בתכנון המותאם לצרכיהן הייחודיים.

התכנית מאפשרת מודל של שילוב תירות ומגורים, העשוי למשוך יזמים קטנים, שירכשו שטח גדול, יקימו עליו בית מגורים, ומספר יחידות אירוח הפונות אל המדבר, וישלבו מגורים עם פרנסה ביישוב.

מספר קבוצות אוכלוסייה עשויות להתעניין במגורי האיכות ביישוב:

א. גרעיני מתיישבים. קבוצה המגיעה כיחידה אורגנית, מתוך כוונה לשלב איכות חיים, חיי קהילה פעילים ותרומה חברתית. קבוצות כאלה נקלטו בהצלחה בירוחם בשנים קודמות, וחבריהן מהווים חלק ניכר ומשמעותי בקרב תושבי היישוב. מגורי איכות, והאפשרות לתכנן שכונה ייעודית המותאמת לצרכי קהילה ספציפית, עשויה לסייע במשיכת פלח אוכלוסייה איכותי זה.

ב. אנשי צבא קבע – המועסקים באזור ועשויים למצוא בשכונה חדשה ואיכותית מענה לצרכי משפחותיהם. הקמת שכונות מסוג זה עשויה להשתלב בתכנית להעתקת בסיסי צבא גדולים לדרום ולענות על צרכיהן.

ג. עובדי המפעלים באזור התעשייה ובמפעל «אגיס». ובעיקר אלו אשר מועסקים באזור התעשייה בירוחם ומתגוררים מחוץ ליישוב. אוכלוסייה זו הינה בעלת פוטנציאל למגורים בירוחם. יש לפעול ולהשקיע מאמצים במשיכתה, על ידי הקמת מתחמים ייעודיים המתאימים ספציפית לצרכיהם. יש לציין כי גם למפעלים עצמם יהיה אינטרס ב«השבת» העובדים לירוחם, והם עשויים להירתם למשימה זו.

ד. תושבים המעוניינים לשלב מגורים עם מקור הכנסה נוסף בדמות חדרי אירוח להשכרה.

### מיקום השכונות החדשות

שכונות המגורים העתידיות יתרחבו דרומה ומערבה באזור שמעבר לנחל שועלים צפון, אך יישארו צמודות דופן אל היישוב הקיים, בכדי להמשיך ולשמור על מבנה היישוב כיישוב מדברי מרוכז.

בניית השכונות החדשות תחל במקביל לבינוי בתוך היישוב הקיים, וזאת מתוך הנחה שקהל היעד של שכונות אלה הוא שונה, ומתוך כוונה לחזק את הקיים בעזרת כוחות חיצוניים וחדשים. עם זאת בתוך מבנה השכונות החדשות קיימת שלביות – רק לאחר מילוי שלב מוגדר, תחל בנייתו של השלב הבא, וזאת בכדי להימנע מהמצב הקיים היום בירוחם בו קיימים פערים וחללים גדולים ומוזנחים בין שכונה לשכונה.

השכונות החדשות יישענו על היישוב הקיים מבחינת שירותי היישוב ושירותים ומסחריים, (מרכז היישוב הקיים ישרת את השכונות הישנות והחדשות), ויהיה יחס שווה של התושבים הותיקים והחדשים אל פארק הנחל המשותף ואל מבני הציבור.

ישמר עקרון ההפרדה בין מגורים ותעשייה. שטחי הביניים בין האזורים יוגדרו כמרחבי חיץ, כשטחים ירוקים למניעת מטרדים, המיועדים לספורט ונופש.

### תאור השכונות החדשות

#### שלב א'

התכנית מייעדת שטח לבניית שכונה חדשה מדרום לנחל שועלים, צמודת דופן ליישוב הקיים. לשכונה החדשה שתי תצורות עיקריות:

**מודל שכונת השקד** - המשך הבינוי – אשר זכה להצלחה - של שכונת השקד. בניה מדברית אופיינית סביב חצרות פנימיות.

**מגורים צמודי קרקע** - התכנית מציעה הקצאת שטחים גמישה לבינוי צמוד קרקע, גודל החלקות ינוע בין 400 מ"ר ל - 1000 מ"ר על פי הביקושים. תיתכן גמישות באופן חלוקת החלקות ובתכנון הפנימי של השכונות (למשל תכנון שכונה ייחודית לקהילה מסוימת דוגמת קבוצות עובדים של מפעל מקומי, גרעיני מתנדבים, אנשי צבא קבע, יוצאי קיבוץ). השכונה תתוכנן בצורה מודולרית, מחלקות בעלות

ולצידו טיילת נופית הפונה למדבר. יתרונות השכונה מבחינה זו ברורים – נגישות טובה ברכב בצורת כביש היקפי המזין את רחובותיה הפנימיים של השכונה, ומן העבר השני – כל בתי השכונה פונים במערכת דרכים אל הפארק המרכזי, אליו צמודים מבני הציבור.

גדלים משתנים, וכן ממרקמים וצפיפויות משתנים. לדוגמא: אזור המיועד לזוגות הצעירים ולתלמידי ישיבה וסטודנטים – דירות קטנות וצפופות יותר; בתים צמודי קרקע, ומרווחים למשפחות על חלקות של 600 מ"ר; בניה קהילתית סביב חצרות משותפות; חלקות ייעודיות הכוללות מיזמים תיירותיים או ציבוריים בשילוב מגורים, כל אלה יחדיו בתוך שכונה אחת המיועדת לקהילה מסוימת.

### מבנה השכונה

השכונה החדשה תמוקם מדרום ליישוב הקיים, על גבי סדרת שלוחות וביניהן ערוצים המתנקזים אל פארק הנחל המרכזי – נחל שועלים צפון. על גבי השלוחות המתונות, סדרת בתים צמודי קרקע, ומערכת של כבישים פנימיים הפונים אל הפארק המרכזי, מסתיימים בו, ואינם חוצים אותו. הרחובות כולם מופנים אל פארק הנחל, כך שהגישה אליו, הן מבחינת מבט ומבחינת תנועה ברגל או באופניים היא מיידית. בקצה השכונה, לאורך קו פרשת המים, מתווה התכנית כביש היקפי



סדרה של שלוחות מתונות, הפונות אל ערוץ הנחל המרכזי, על גביהן יתפרסו השכונות החדשות בשלב א'

## היחס בין השכונות, השצ"פים ומבני הציבור

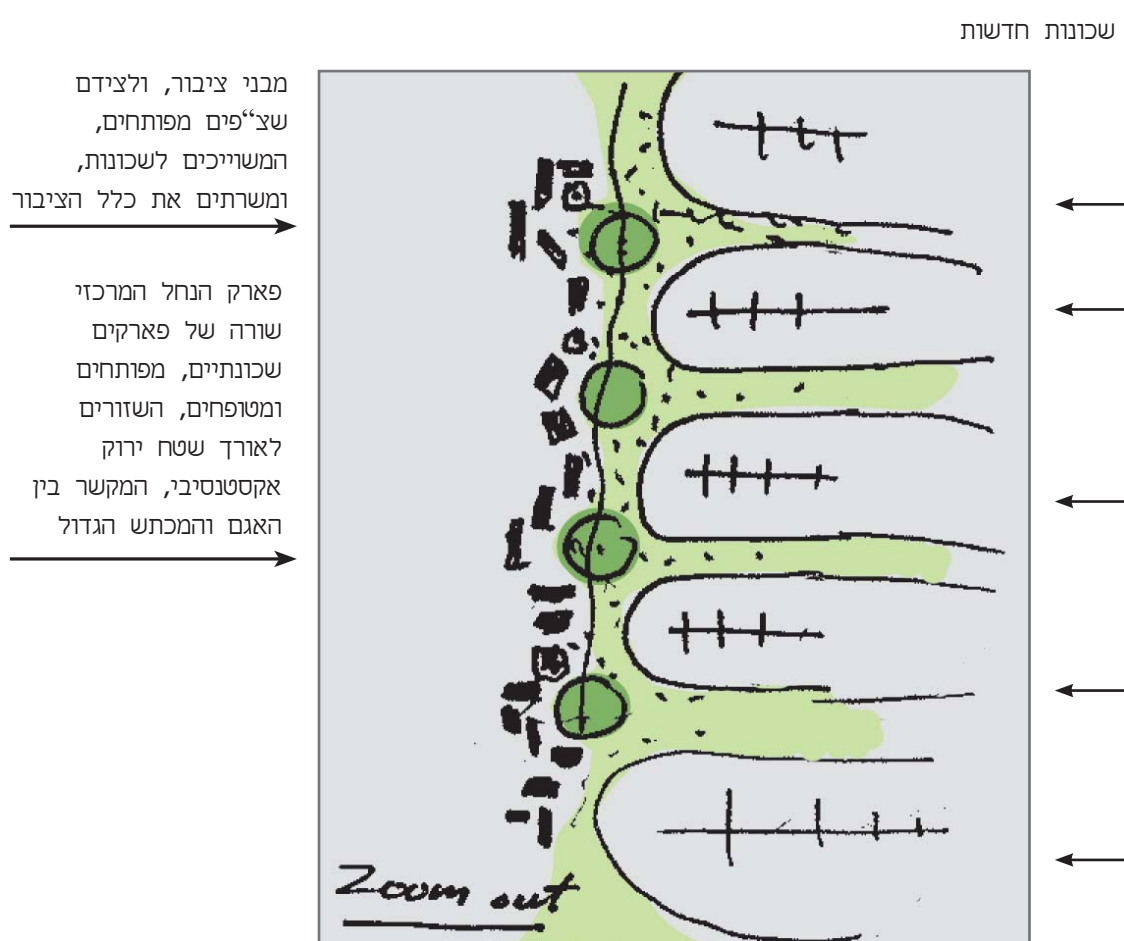
הייחודיים של תושבי השכונה ובמקביל ישרתו את תושבי היישוב כולו.

השכונות החדשות תהיינה צמודות דופן לבינוי הקיים וצמודות זו לזו, הן תיבנה באופן המשכי, לאורך פארק הנחל המרכזי, כך שכל שיתקדם הבינוי בשכונות, ילך ויתפתח הפארק המרכזי. שכונות חדשות המוקמות בתחומי היישוב הקיים, מצפון לפארק הנחל המרכזי, יצטרפו אל המערך החדש. גם להן יוקצו שצ"פים, מבני ציבור וערוצים ירוקים ומטופחים המפרידים בין השכונות.

כיוון שהשכונות החדשות מתוכננות ונבנות כיחידה

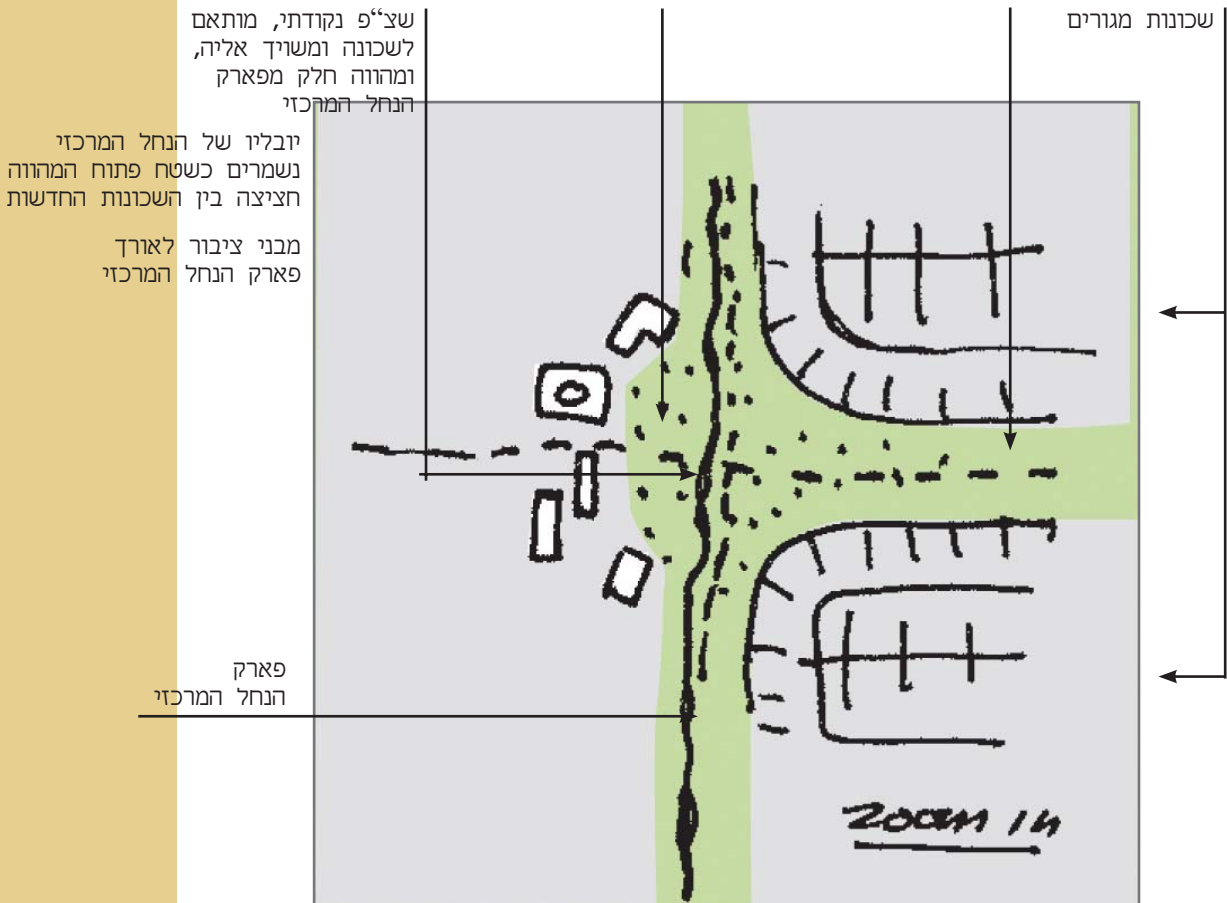
השכונות החדשות ממוקמות לאורכו של פארק הנחל המרכזי. הבינוי, השטחים הפתוחים ומבני הציבור הסמוכים לפארק הנחל יתוכננו כיחידה אורגנית. כל שכונה תיבנה כיחידה שלמה הכוללת בינוי ייעודי למגורים, שצ"פ בחלק של פארק הנחל המרכזי המקביל אליה, ומבני ציבור המותאמים לצרכיה. שצ"פ נוסף יוקצה לאורך ערוץ הנחל הסמוך לשכונה, ויהווה חציצה בינה ובין המדבר בשלב ראשון, ובינה ובין השכונות ההולכות ונבנות בשלב מאוחר יותר.

השטחים הציבוריים ומבני הציבור השכונתיים יבנו לאורך ערוצו של הנחל המרכזי, הם יותאמו לצרכיהם





אורגנית, הכוללת את שטחי ומבני הציבור שסביב ערוצו של הנחל המרכזי, וכיוון שהתקדמות בניית השכונות הינה צמודת דופן והמשכית, יוצר מצב שעם התפתחות השכונות יתקדם גם פיתוחו של פארק הנחל. המקטעים השונים, המפותחים כשצ"פים המשויכים לשכונות המגורים נחרזים בחוט המקשר על ידי ערוץ הנחל ושבילי הולכי הרגל והאופניים שלאורכו, לכדי פארק אורכי – יישובי.



## הקשר ליישוב הקיים

השכונה החדשה תהיה קשורה הדוקות אל היישוב הקיים. קשר זה יתממש במספר מישורים:

**מיקום –** השכונה הינה **צמודת דופן** ליישוב הקיים מדרום.

**פארק הנחל -** המהווה את גבולה הצפוני של השכונה הוא שצ"פ מרכזי ומשמעותי לשני חלקי היישוב. בפארק הנחל, בחלקיו הירוקים ובמבני הציבור שבו, יהי מקום מפגש לקהילות השוכנות לאורכו.

**מבני הציבור -** יהיו משותפים ונמצאים על הדופן **הצפונית** של פארק הנחל. הם יתנו שרותי חינוך ותרבות לשכונות הישנות והחדשות גם יחד. התכנית נמנעת במכוון מהקמת מבני ציבור וחינוך נפרדים בתחום השכונה החדשה, דבר שהיה גורם לבידול והפרדה בין השכונה החדשה והשכונות הוותיקות. השאיפה היא כי תושבי השכונה החדשה יידרשו להצטרף אל התושבים הוותיקים, בשימוש במערכת הציבורית הקיימת, דבר שיגרום לערוב ושיתוף התושבים, ולחידוש והמרצה של המערכות היישוביות.

סה"כ בשלב א' ייבנו כ- 800 יחידות דיור. זהו מספר גמיש, בהתאם לקהל היעד אשר אמור לאכלס את השכונה החדשה.

## שלב ב'

בניית השכונות החדשות בשלב ב', אמורה להשלים את יעד האוכלוסיה ל 20,000 נפש. יש לציין כי מרכז הכובד בתכנית שלפנינו מופנה דווקא לשלב א', הדגשת פיתוחו של יישוב איכותי, המסוגל לעמוד ולצמוח בזכות עצמו.

שלב ב' מתמקד בבניית שכונות מגורים בהיקף רחב ידיים, באגפו הדרומי של היישוב. גם כאן ננקטה מדיניות פיתוח של מגורי איכות בצפיפות נמוכה על מנת לאפשר כניסתה וביסוסה של אוכלוסיה חזקה ביישוב.

יובליו של נחל שועלים חודרים אל השכונה החדשה וקובעים בה סדר היררכי ואת מערך השטחים הפתוחים.

בתחום השכונה המיועדת בשלב ב' ייבנו "מתחמי התיירות המדבריים". ראו בפרוט בפרק מדיניות פיתוח התיירות.

שלב ב' כולל גם השלמות של שכונות מגורים בהיקף הצפוני של היישוב.



### 7.3.3 ירוחם כיישוב מדברי

היישוב ירוחם הינו יישוב מדברי, זהו ייחודו. תנאי המדבר הקשים - הפרשי טמפרטורות גבוהים בין יום ללילה, ובין החורף והקיץ, קרינת שמש בעלת עוצמה גבוהה, העדר צמחיה ונוף מונוכרומטי, מהווים אתגר תכנוני והזדמנות להדגשת ייחודיות היישוב. בכדי להשיג סביבה מבונה אשר תשמור בתנאים הקיצוניים של המדבר על נוחות תרמית, אקלימית ואסטטית תוך חיסכון באנרגיה - יש להתאים את תכנון המבנים לעקרונות בניה מדבריים.

עקרונות אלה יבואו לידי ביטוי בשני מישורים:

- הבניה המדברית
- שימוש במי הנגר

#### עקרונות הבניה המדברית

עקרונות הבנייה במדבר משפיעים על יצירת המבנה בכללותו: החל מתכנון השכונה, אופן הצבת המבנה ביחס לרוח ולשמש, בקרת הפתחים בקירות, שימוש בחומרי הבניה הטבעיים ומציאת פתרונות תרמיים. כל אלה יוצרים יחד אסטטיקה של בנייה במדבר, ויוצרים נוף אנושי ייחודי למקום.

#### תכנון שכונה מדברית

לעת תכנונה של שכונה מדברית יש לתת את הדעת על מספר נושאים תכנוניים:

**א. רגישות הנוף המדברי** - הנוף המדברי פתוח וחשוף. ללא תכנית הצמחיה, נצפית כל פגיעה בנוף למרחוק וקשה מאד לשקם מתחם נופי פגוע. על כן כל פעולת פיתוח שנעשית במדבר צריכה להיעשות בזהירות, ובפגיעה מינימאלית בנוף החשוף. תכנון שכונה יחויב בתכנית נופית המתארת את שיקום הנוף המדברי שנפגע על ידי הפיתוח.

**ב. הגנה על התחום המבונה מפני סופות חול** - זאת באמצעות המבנים עצמם, או צמחיה שתולה, המושקית במי הנגר העילי של השכונה.

**ג. מיקום המבנים והרחובות ביחס למשטר הרוחות** - על מנת להשיג מעבר רוחות דרך השכונה בקיץ החם והיבש והגנה מפני רוחות החורף הקרות.

**ד. מיקום המבנים, החצרות והרחובות ביחס לשמש** - ניצול מקסימאלי של השמש לחימום בחורף, והגנה מפני קרינה ישירה בקיץ. יצירת שטחים פתוחים בין המבנים בהפניות שונות (חצר דרומית לחורף, וצפונית לשעות מסוימות בקיץ).

**ה. ציפוף הבינוי והקטנת המעטפת** - בנייה נמוכה וצפופה, המתאימה יותר לאקלים המדברי, ומאפשרת יצירת חללים פתוחים מוגנים, מקטינה הפסדי אנרגיה דרך מעטפת המבנים ומצמצמת השקעה בתשתית ופיתוח.

שטחים ציבוריים קטנים יחסית, בין המבנים, המאפשרים הגנה מפני מזג האויר, הצללה, הגנה מפני רוחות חזקות וסופות חול.

#### תכנון בית מדברי

**א. מצג המבנה** - התצורה וההפניה של המבנה הבודד תתייחס בראש ובראשונה לכווני הרוחות. הרגישות של מבנה לסטיות בתחום האורור גדולה יותר מאשר הפנייתו ביחס לשמש.

**ב. הגג** - הוא המרכיב החשוב והחשוף ביותר במעטפת הבניין הן מבחינה תרמית והן מבחינת אחזקה וטיפול. הגג צריך להיות מוגן עד כמה שאפשר מהשמש. ההגנה יכולה להיעשות באופנים שונים כמו בנייה בשיטת "הגג ההפוך" (בה שכבת הבידוד נמצאת מוגנת מעל השכבה הקונסטרוקטיבית) או ע"י הצללה של הגג (ע"י בניית גג נוסף או פרגולה).

**ג. הקירות** - קירות מעטפת הבניינים נדרשים להיות בעלי כושר בידוד מתאים לאזור ובעלי מסת אגירה תרמית שתאפשר ניצול השמש והאוויר לשיפור התנאים בתוך הבית. אלה יאפשרו לשמור על טווח טמפרטורות סביר בתוך הבית. ברוב המקרים מומלץ למקם את הבידוד בצד החיצוני של הקיר וכן להשתמש בגוונים מתאימים.

**ד. הפתחים** - הפתחים הם נקודת השבר התרמית בבניין. בשימוש נכון משפרים הפתחים את איכות החיים במבנה. מומלץ לתכנן חלונות קטנים ביחס למעטפת, להרבות בפתחים בחזית הדרומית והצפונית ולמעט בפתחים בחזיתות האחרות, לאפשר מעברי



## שימוש במי הנגר

תכנון יישובי המתייחס למערכת הניקוז ולאיסוף המים מקובל כבר במקומות רבים בעולם. בישראל נמצא הנושא בראשית דרכו. במובן זה יכולה ירוחם להיות פורצת דרך, בתחום הבניה החדשנית.

### יתרונות השימוש בנגר העילי

- חיסכון משמעותי במים.
- הקלה על מערכת הניקוז היישובית, ובעיקר ביישובים מדבריים, בעת שיטפון.
- חיסכון בעלויות תחזוקה והקמה של מערכות הניקוז התת קרקעיות.

הבניה ביישוב אוטמת חלק ניכר מן הקרקע. כתוצאה מכך, ירידת משקעים על השטח הבנוי יוצרת נגר על קרקעי בכמות גדולה. ריבוי הנגר העילי יוצר אי נוחות למשתמש ברחובות היישוב, וגורם בזבוז מים יקרים האובדים במערכת הביוב המקומית.

בתכנון נכון מי הנגר העילי עשויים להוות משאב. תכנון רגיש למים יגשר בין השאיפה לפנות את הנגר במהירות וביעילות ובין הצרכים היישוביים העשויים לצאת נשכרים מתוספת מים שפירים – גינות, שטחים פתוחים, צמחיה בצידי הדרך.

עיקר השטחים המיועדים לתכנון וניתוב מי הנגר העילי הם הדרכים ושטחי החניה. עם זאת, ניתן גם להסב מי נגר מגגות הבתים ומן המגרשים הפרטיים ולצרפם למערכת מי הנגר הציבורית.

תכנון רגיש למים יכלול הכוונת מרזבים, שימוש בצמחיה מקומית, בחצץ ובטוף, אמצעים פשוטים וזולים המשמשים להעברת המים אל המקום בו הם נדרשים – השקיית הצמחיה בשטחים הציבוריים ביישוב.

בתכנון נכון, ישתלב הנגר העילי במערך התכנון הנופי של הפארק ושל היישוב, כערוצים פתוחים, הזורמים בעת שיטפון אל הפארק המרכזי ומדגישים את מבנה היישוב, ואת מרכזיות הפארק.

בתנאי המדבר נפוצה תופעת השיטפונות, שמשמעם כמות גדולה של מים היורדת במרוכז, במשך מספר ימים, ויובש במשך כל השנה. יש לתת את הדעת גם על מערכת של אגירה מקומית, המסונפת לפארק הנחל או השבת מים מהמט"ש המוקם אל הפארק. מערכת

אוויר מצד אחד לשני בבית, ולהצל את הפתחים.  
**ה. חומרי גמר וצבע –** לחומרי הגמר והצבע אפקט תרמי בשל מקדמי הבליעה וההחזרה השונים של חומרים וצבעים שונים וכן אפקט ויזואלי של אסטטיקת בנייה במדבר. בסביבה מדברית ראוי להשתמש בחומרי גמר טבעיים (טיח מינרלי או כורכרי), בעלי גוון בהיר או בצבעי אדמה המונעים בזה. בנוסף כדאי למקם הצללה על שטחי הקירות בכדי למנוע סנוור או התחממות במקרה של צבע כהה יותר. יתרון נוסף בשימוש בחומרים טבעיים הוא בתגובתם לבליה הגבוהה בשל תנאי האקלים באזור, חומרים בצורתם הטבעית יתבלו באופן שישתלב בסביבה.

**ו. גינות –** הצמחיה המדברית תתאים לסביבה המדברית. להתאמה זו שתי פנים: יצירת צל ויכולת להסתפק בכמות קטנה של מים.

א. בכדי לפתור את בעיית המים ימצאו פתרונות מקומיים להשקיית הגינה כגון: מחזור מי קולחין ואיסוף נגר עילי ממשטחים מרוצפים ומגגות לתוך בורות מים.

ב. סוגי הצמחיה יהיו אופייניים למדבר, חסכוניים במים, ובעלי יכולת הצללה.



בניה מדברית טיפוסית – חמרים מבודדים, הצללה, הפניית כיווני הבתים.

מעובד על פי: "היבטים אנרגטיים בתכנון באזורים מדבריים" מאת: יצחק מאיר, יאיר עציון, ודוד פיימן. הוצאת מדינת ישראל משרד האנרגיה והתשתית, היחידה לאדריכלות מדברית, היחידה לחישובים סולאריים, והמכון לחקר המדבר, אונ' בן גוריון בנגב, הקריה בשדה בוקר. מאי 1993.



דוגמאות לניקוז מי נגר עילי, והפנייתם להשקיית השטחים הפתוחים בישוב מיתר



דוגמאות לניקוז מי נגר עילי, והפנייתם להשקיית השטחים הפתוחים בירוחם

כזו יכולה גם היא להוות חלק מן הפיתוח הנופי של הפארק המרכזי, ולהופכו לנווה מדבר, המשלים ומאזן את האופי המדברי של הבניה הסובבת.

הבניה המדברית והשימוש במי הנגר משלימים זה את זה. המדבר היבש, החם והצחיח, והבניה המותאמת לו, ונווה המדבר, הירוק, המוצל והנעים, המהווה מקום מפלט מנוגד לתנאים הסובבים.

בירוחם תכנית האב ממליצה על שימוש רב בטכנולוגיה זו של איסוף נגר עילי וניצולו, הן באזורים הבנויים הקיימים ובוואדאי לעת הקמת השכונות החדשות. העקרונות המרכזיים בנושא זה יהיו:

- השכונות החדשות, הן בתחומי היישוב הקיים והן בחלקים שמדרום לערוץ הנחל המרכזי, יהיו שכונות משמרות מים. מי השיטפונות יוטו אל ערוצי הנחלים ואל השטחים הפתוחים לצורך השקיה, יש לבחון אפשרות לאיגום המים בתחומי הפארק המרכזי, כך שניתן יהיה להשתמש במי הנגר השטפוניים להשקיה לטווח ארוך.
- בניה של מערכות השבת מים אפורים כחלק מן הבניה החדשה. מים אלה, הזורמים לאורך כל השנה, עשויים להוות את תשתית ההשקיה ליצירת מערך השטחים הפתוחים השכונתי והיישובי.
- שיתוף פעולה עם קק"ל בכל הנוגע להפניית מי המט"ש למערך ההשקיה היישובי, ולנטיעות בתחומי פארק הנחל המרכזי ופארק האגם המצטרף אל מערכת השטחים הפתוחים ביישוב.

מעובד על פי: נגר עירוני בשכונות מגורים – שמואל בורמיל, אורי שמיר, נעמי כרמון. הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל. המרכז לחקר העיר והאזור, מכון גרנד לחקר המים.

### 7.3.4 גבולות היישוב – יחסי יישוב – מדבר

לו גם הכביש לכוון דימונה) מהווים גבולות גיאוגרפיים טבעיים ביניהם בנויה ירוחם. אזור התעשייה ממזרח מהווה גבול ברור של התפתחות יישובית בכוון מזרח. במערב, הכביש לכוון שדה בוקר, הפארק מעבר לו, ומפעל "אגיס" מסמנים גבול נוסף. לגבולות היישוב – לקו המגע בין היישוב ובין המדבר – איכויות בפני עצמן. קו מגע זה הנו משאב יישובי-נופי הנדרש להתייחסות תכנונית. מרבית הבתים בשולי היישוב, הגובלים במדבר, מפנים את גבם אל המדבר. וכך ירוחם מתעלמת מן המשאב הסביבתי החשוב ביותר שלה – המדבר.

בהתאם לתפיסה כי מבטים פתוחים ונוף הנשקף ממגורים מעלה את ערכם בצורה משמעותית, נחקרו בפירוט גבולות היישוב. התכנית מקדישה תשומת לב מיוחדת לטיפוחו של קו הגבול כערך יישובי. חלקים מן הגבול הנוכחי נשארים כקו גבול גם בתכנית החדשה, לעומת אזורים בהם הורחב היישוב ועוצב לו קו גבול חדש. תחומי הגבול החדשים נקבעו על פני תוואים טבעיים ככל הניתן, בצורה המאפשרת להעניק להם עיצוב חזותי בהתאם למיקומם ולאופיים – קווי נחל, בהם ישיק היישוב לפארק נחל, וקו פרשת מים, בו יתייצב גבול היישוב על פני טיילת הצופה למדבר (ראה פירוט בהמשך).

לגבולות היישוב תגובשנה, בשלב המתארי, הנחיות עיצוביות המשקפות את איכותו של המקום וכן עקרונות טיפול נופי בשולי היישוב הנפתחים אל המדבר.

ייחודה של ירוחם הוא בהיותה ממוקמת בנוף מדברי. פיתוח תדמית וזהות משלה, כרוכים בהתאמת הפיתוח לתנאי האקלים, הטופוגרפיה, הקרקע והקונטציות התרבותיות הקשורות ביחס בין מקום יישוב ומדבר. המפגש בין היישוב לשטח הפתוח שמסביבו הנו מקום ייחודי מבחינה חזותית ותדמיתית. זהו מקום אשר מקיים יחסי נצפות מורכבים, בין היישוב והשטח הפתוח, ואלה מקנים לו ריבוי זוויות מבט מעניינות וייחודיות. התבוננות מתוך היישוב אל השטח הפתוח, קו אופק רחב, מעניקה תחושת מרחב ופתיחות. גבול היישוב הינו תווך שניתן לראותו כחזית הפונה לשני צדדים המבטאת את המיטב מכל צד ואת המפגש ביניהם.

בניתוח גבולות היישוב ניתן להבחין בגבולות טבעיים, וגבולות מעשה ידי אדם, ביניהם מכונס היישוב. ירוחם ניצבת על גבי במה מישורית מוגבהת, בין שני נחלים התוחמים אותה, ומהווים את גבולותיה הטבעיים. אפיקו של נחל שועלים בדרום, ונחל אבנון בצפון (מעבר



קו המגע בין השכונות הדרומיות ופארק הנחל העתידי.



קו המגע בין השכונות הצפוניות וערוץ נחל אבנון, כיום מגודר ומנותק.





## ביטוי בתכנית:

### גבולות היישוב הקיים

**ערוצי הנחלים - מצפון ומדרום תחומה ירוחם בערוצי נחלים.** בתכנית החדשה הופכים ערוצים אלה לפארקים יישוביים – אורכיים. במקרים רבים קיימת גדר בין הבינוי הקיים וערוץ הנחל, במקרים אחרים יש שטחים נרחבים ומוזנחים בין הבינוי לערוץ. התכנית ממליצה למלא את החללים בבינוי, (בדרך כלל בבינוי הממשיך את הרקמה הקיימת), לפרק את הגדרות, ולהצמיד אל הערוץ את מבני הציבור והחינוך. כך שסביב הערוץ תיווצר שדרה ירוקה – ציבורית, המהווה מקום מפגש ובילוי לתושבי היישוב. עם התרחבות היישוב, הופך נחל שועלים מגבול היישוב לחלק מליבו של היישוב. גבולו הדרומי של היישוב עובר אל קו פרשת מים מקומי עליו מתוכננת טיילת נופית אשר תהווה את קצה היישוב בשלב א'.

**פארק האגם והכביש הראשי – פארק האגם סומן בתכנית "דרך הבשמים" כמוקד תיירות הכולל חדרי אירוח, הסעדה ומוקדי עניין שונים.** התכנית רואה בגבול זה את התפר שבין המתחם התיירותי ליישוב, כך שממערב לכביש תיווצר דופן תיירותית, סביב אזור הכניסה ליישוב. המתחם התיירותי יכלול מוקדי עניין, בדמות "חאן" תיירותי, שוק בדואי, ומרכז מקומי, הכולל גן מדברי בתחומו (ראה פרק "הכניסה ליישוב"). לאורך הכביש מתוכננת רצועה ירוקה המהווה המשך לשטחים הפתוחים סביב האגם וציר הנחל, ומפרידה את היישוב מן הכביש הראשי. הכניסה ליישוב דרך אזור התיירות מחזקת את התפיסה של ירוחם כמוקד תיירותי – אזורי.

**אזור התעשייה – בין היישוב הקיים ואזור התעשייה** יפותחו שטחי חיץ נרחבים, בהם יטופחו שטחים ירוקים, דוגמת חורשות צל, שטחי שיחים וצומח מדברי, או חקלאות המותאמת לתנאי המדבר. שטחים ירוקים אלו יהוו חיץ בין אזורי המגורים והתעשייה.

**היציאה אל המכתש – כיום עוברת הדרך למכתש דרך אזור התעשייה.** התכנית מסמנת דרך נופית חדשה, המקיפה את אזור התעשייה, תוחמת אותו, ומפרידה אותו מדרך היציאה אל המכתש. כך מתאפשר שער יציאה ירוק מן היישוב אל המכתש, ישירות אל הנוף הפתוח.

## אופי הבינוי

התכנית מבקשת לשמור על צירי מבט ותנועה פתוחים אל המדבר, ואל הפארקים היישוביים שבנחלים. וזאת הן בשכונות החדשות, והן בבניה הקיימת. הבינוי החדש לא יחסום צירים אלה, ולא יוקמו גדרות וחסומות מבט מסוגים שונים, לרוב הציר. כמו כן יוסרו מכשולים קיימים המפרידים בין היישוב ובין המדבר דוגמת גדרות, קירות והפרשי גובה בלתי עבירים.



מבטים פתוחים מן היישוב אל



המבט מן היישוב אל המדבר חסום על ידי

## גבול השכונות החדשות –

**מצג הבינוי** - מבנה השכונות החדשות מותאם למבנה הטופוגרפי של הרכס הסובב את ירוחם. השכונות החדשות מתפרשות על הגבעות המתונות שסביב היישוב, ואינן ממשיכות על המדרונות התלולים של הרכס.

**גבול משתנה בשלבים** - השכונות החדשות יבנו בשלבים, וייצרו בכל מספר שנים גבול חדש ליישוב. הגבולות כולם הם נגזרת של תוואי הנוף הטבעי. בסיום שלב א', יוצר גבול חדש ליישוב, בדמות טיילת נופית, לאורך קו פרשת המים המקומי. בשלב הבא הגבול עובר לערוץ נחל שועלים דרום, שיפוח גם הוא כפארק יישובי. כלומר גבול היישוב והמדבר הוא שטח ירוק ופתוח.

בסיום שלב ב', הגבול עובר למרגלות המדרונות התלולים של מצלעות המכתש הגדול. הבינוי ממשיך עד למדבר, ללא חסימה או הפרדה ויזואלית בין היישוב והמדבר וללא כביש החוצץ ביניהם. הבתים הקיצוניים של היישוב יתוכננו כבתים מדבריים, ובחלקם אף כחוות או מתחמי תיירות מדבריים המשתלבים ומשתמשים בשטח המדברי הפתוח.

**גבול דיפוזי** - לאורך גבול התכנית, ובצמידות דופן אליה, יוקמו מספר מתחמי תיירות מדבריים. מתחמים אלה שולחים אצבעות אל בין הערוצים, ומייצרים גבול דיפוזי, הנמוג בהדרגה אל השטח הפתוח.



## דוגמאות למצב מוצע של גבולות היישוב:

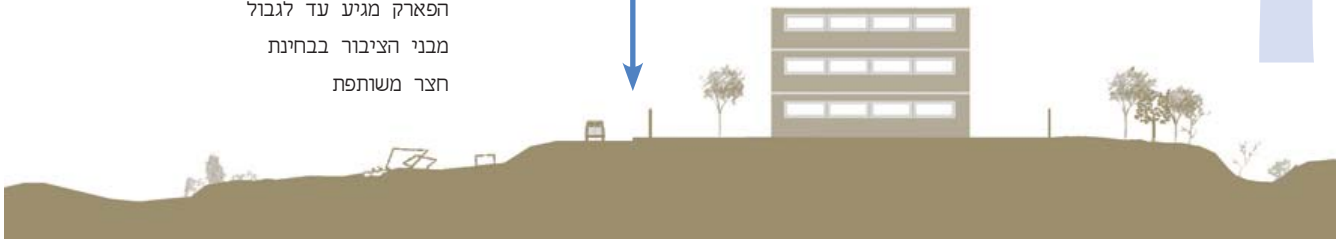
### מוסדות החינוך



העברת הכביש לעורף  
מבני הציבור

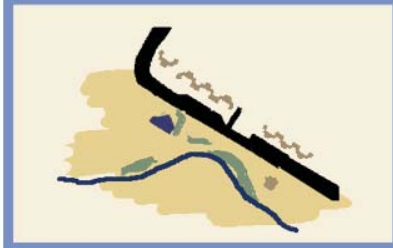
מבנה ציבור וחינוך  
חלק משדרת מבנים  
סמוכים לנחל

הפארק מגיע עד לגבול  
מבני הציבור בבחינת  
חצר משותפת



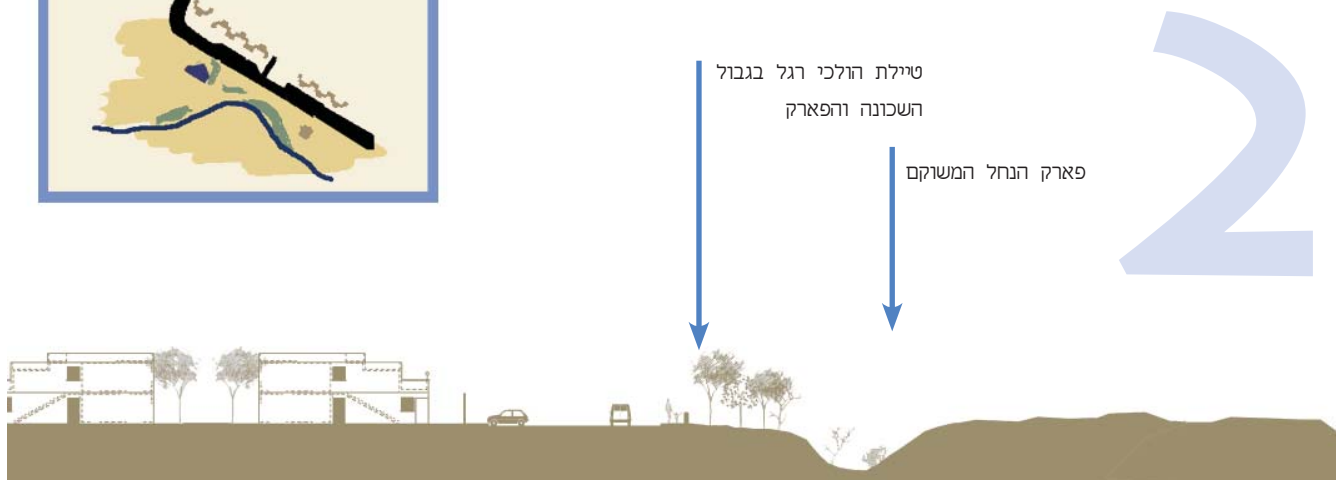
גבול דיפוזי בין מוסדות החינוך ובין פארק הנחל המרכזי. הפארק אמור לשרת את באי מוסדות החינוך

### שכונת השקד 2



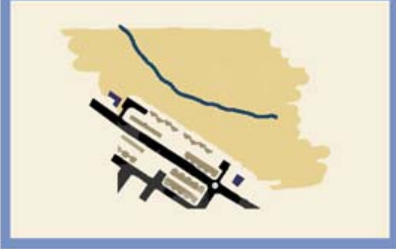
טיילת הולכי רגל בגבול  
השכונה והפארק

פארק הנחל המשוקם



גבול חד בין בתיה הקיצוניים של שכונת השקד ובין המרחב המדברי. ניתן "לרכך" גבול זה באמצעות מבנים ומעברים פתוחים בין השכונה ובין המדבר

## רחוב ההגנה



פארק ישובי אורכי לאורכו של נחל שועלים צפון

מגורים קיימים ולצידם טיילת וממנה ירידות אל פארק הנחל המרכזי

טיפול בערוץ הנחל

3



טיילת המהווה קו מגע נעים ומזמין בין המגורים ובין הנחל

## שכונת נאות הדר



טיפול בערוץ הנחל – הסטת זרימה שטפונית, נקוי פסולת וטיפול גדות

אזור פארק הנחל: עצי צל ומתקנים

הסרת גדר המפרידה בין השכונה ופארק הנחל

4



טרסות בנויות בין שכונות המגורים בצפון היישוב ובין נחל אבנון. טרסות אלה בטיפול מתאים עשויות להפוך גבול עשיר בעל תוכן מרחבי.

## 7.4 מבני ציבור

תכנית האב מגדירה מערך של מבני ציבור, האמורים לשרת את תושבי היישוב הקיים ותושבי השכונות החדשות כאחד. המערך המתוכנן מתמקם לאורך הגדה הצפונית של פארק הנחל המרכזי וכולל מספר מבני ציבור וחינוך הקיימים לאורכו כיום, אליהם יתווספו המבנים העתידיים כשדרה תרבותית - חינוכית לאורך הפארק.

מיקומם של המיבנים העתידיים לאורך הפארק עונה על מספר עקרונות יסוד:

- משיכת ציבור גדול של משתמשים אל הפארק
  - יצירת שדרה ציבורית משותפת לשכונות הקיימות ולתושבים החדשים, המהווה את הלב התרבותי-חינוכי של היישוב, ומונעת מצב של הסתגרות, ובידול בין חדשים וותיקים.
  - הקצאת השטחים האיכותיים שעל פארק הנחל, ליעוד מבני ציבור מתוך כוונה כי ציבור רב ייחשף לערכי שטח גבוהים.
  - מתן אפשרות לשימוש בפארק כחצר יישובית משותפת של מבני הציבור.
- השדרה הציבורית-תרבותית שלאורך הפארק תענה על צרכיו העיקריים של היישוב הקיים והעתידי בכל הנוגע לחינוך, תרבות ופנאי, ותהווה מערך משלים למערך השירותים והמסחר המתקיים לאורך ציר בורנשטיין. סידרה של צירים ירוקים ומוצללים יקשרו בין שתי השדרות ליצירת לב יישובי המורכב משתי אונות - מסחרית כלכלית ותרבותית חינוכית.
- מבני הציבור הממוקמים על גבול הנחל לא יחסמו את הגישה החופשית והמבט הפתוח מרחובות היישוב, הקיימים והחדשים, אל הנחל.
- הדרך ומגרשי החניה המשרתים את מבני הציבור ימוקמו בעורף המבנה ביחס לנחל, ולא בין המבנים לבין הנחל, כך שהגישה לפארק הנחל היא ישירה ובלתי מופרת.



מבני ציבור קיימים בירוחם



מבני ציבור קיימים על שפת פארק הנחל המרכזי



מבנה ציבור על ציר בורנשטיין



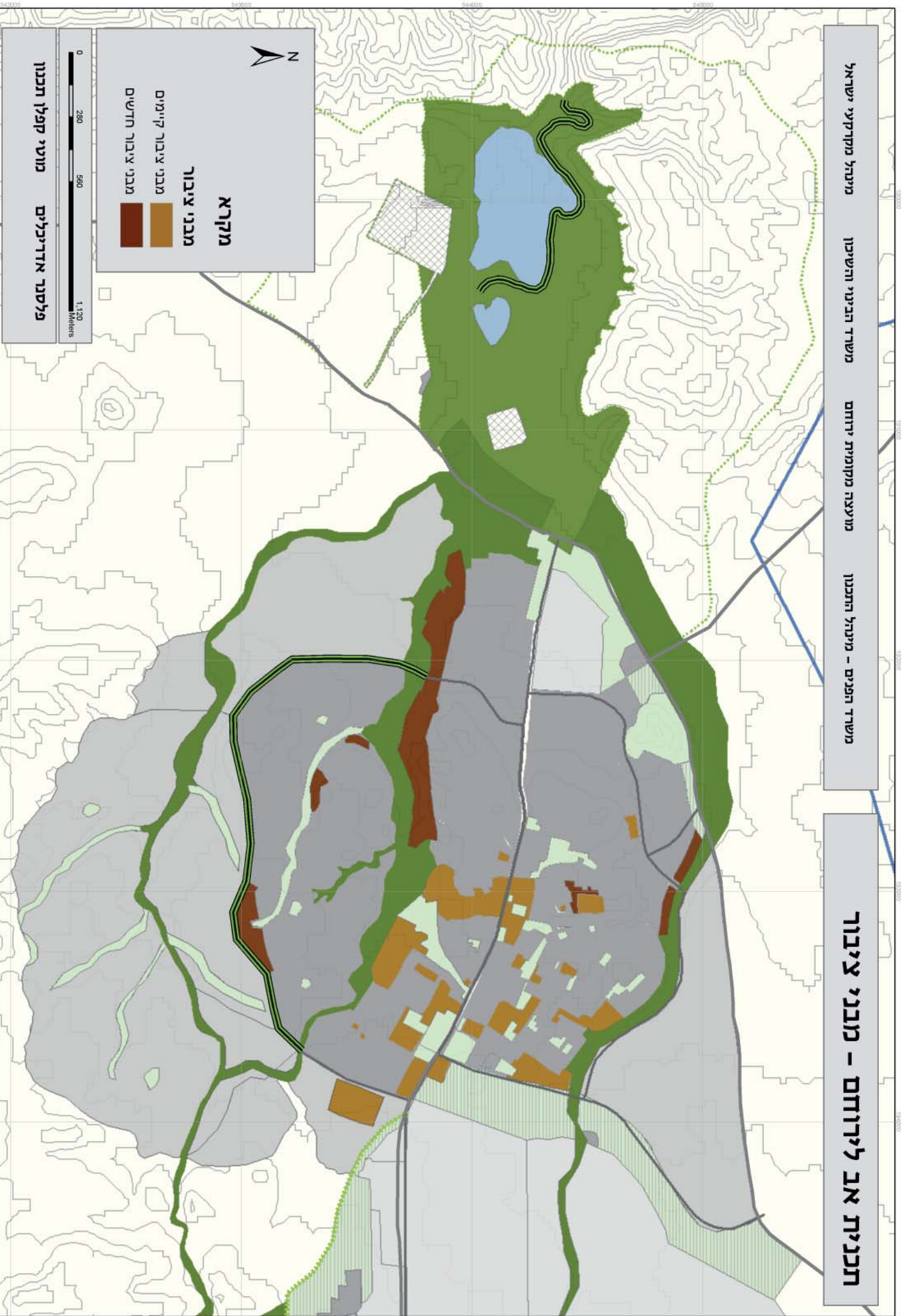
מעלה מקודקודי ישראל

משד הביני והשיכון

מועצה מקומית ירחם

משד הפנים - מעלה התכנון

תכנית אב לירוחם - מבני ציבור



מקרא

מבני ציבור

מבני ציבור קיימים

מבני ציבור חדשים



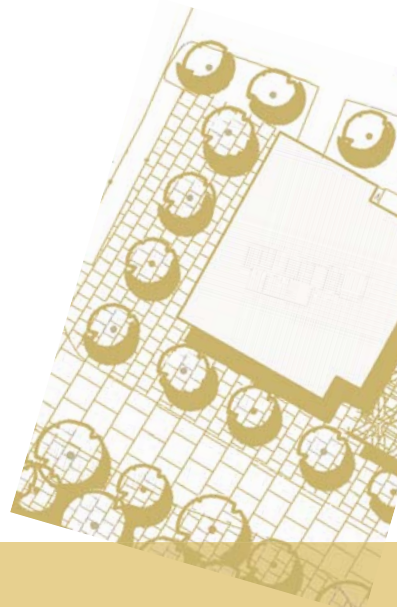
פלטת אדריכלים - מוטי קפול תכנון

## 7.5 מערך השטחים הפתוחים

### תפקידם של השטחים הפתוחים במערכת היישובית

- **סיוע ביצירת מבנה יישובי** - מבנה סדיר ובהיר, בקביעת היררכיה וסדר חשיבות בין חלקי היישוב השונים.
- **שיפור איכות החיים ביישוב** - כיישוב קטן, בו ניתן לנוע רגלית או באופניים ממקום למקום, בתנאים מוצלים ונינוחים.
- **מילוי חללים פגועים** - אחת הבעיות הקשות בירוחם היא ריבויים של חללים ושטחים מוזנחים ביישוב. דרך מוצעת לרפויים של חללים אלה הינה הסבתם לגינות מטופחות ומוצלות, אשר ישפרו את מראה פניו של היישוב.
- **חיבור וקישור** - מערכת השטחים הפתוחים היישובית תחבר ותוביל אל המרחבים הסובבים את ירוחם, ובפרט אל שתי האטרקציות המרכזיות - המכתש והאגם.

תכנית האב מתווה היררכיה ברורה של מערכת השטחים הפתוחים, הממלאת אחר התפקודים המתוארים לעיל. פרוט מלא של סוגי השטחים הפתוחים נמצא בתשריט מערך השטחים הפתוחים הנלווה לתכנית האב.





מנהל ממוקדעי ישראל

משרד הבעי והשיכו

מועצה מקומית ירוחם

משרד הפנים - מנהל התכנו

תכנית אב לירוחם - שטחים פתוחים

# מקרא

## שטחים פתוחים

פארק קיים  
פארק הנחל המרכזי  
גבול פארק קק"ל  
נחל עירוני  
צירים ירוקים  
גמים עירוניים  
גמים עירוניים - לשיקום  
ההר הלבן-פארק עירוני  
שטחי חיץ  
אגם  
אתר ארכיאולוגי  
נוף מדברי שמור

כביש ארצי  
צירים להצללה  
טיילת  
אתר ארכיאולוגי

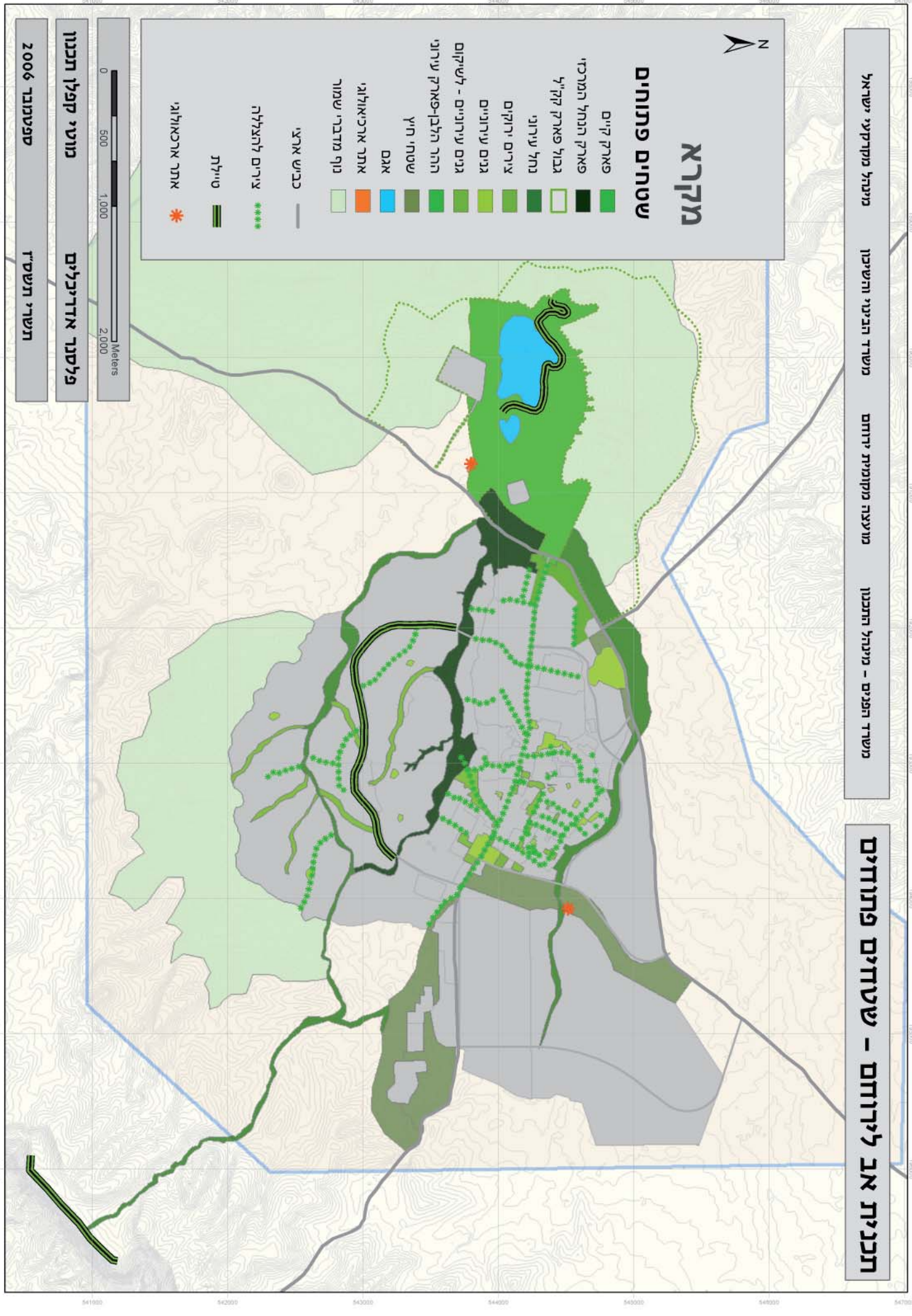
Meters  
0 500 1,000 2,000

נוטי קפלו תכנו

ספטמבר 2006

פלסנו אודינלים

תשרי תשס"ז



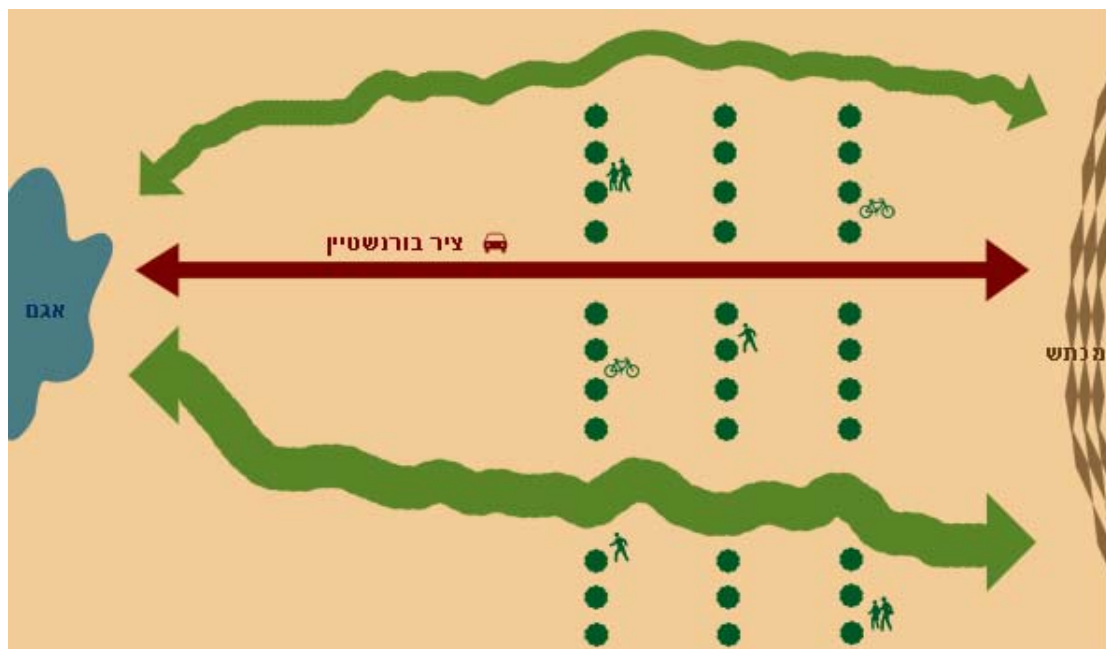


## פרישת השטחים הפתוחים

מערכת השטחים הפתוחים ביישוב נבנתה בצורה היררכית. שני צירים פתוחים ראשיים, בדמות ערוצי נחלים, חוצים את היישוב בכיוון מזרח – מערב. צירים אלה מהווים את הפארקים היישוביים הגדולים. בינם לבין עצמם ובינם לבין מרכז היישוב, מתווה התכנית מערכת צירי משנה שכיוונם הכללי הוא צפון – דרום. צירי משנה אלה הם צירים מוצללים המיועדים להליכה ברגל ולרכיבה באופניים, הם מכילים בתוכם שטחים פתוחים ושבילי הולכי רגל קיימים.

מלבד מערכת הצירים היישובית, מגדירה התכנית מספר גני כיס – מקומות פתוחים ומוזנחים, הכלואים בין הבינוי הקיים. התכנית מציעה לשקם אותם כחצרות שכונתיות, המשותפות לבתים הסובבים אותן (ראה פרוט ואיור בפרק מילוי חללים ביישוב הקיים).

כמו כן מגדירה התכנית מספר אזורי הפרדה (buffer) ירוקים, בין אזור התעשייה והמגורים, בין אזור התעשייה והדרך הנופית שמדרום לו, ובין היישוב והכביש הבין עירוני דימונה – שדה בוקר.



צירים פתוחים ראשיים בדמות ערוצי נחלים חוצים את היישוב בכיוון מזרח מערב. סדרה של צירי משנה שכיוונם צפון דרום מקשרת ביניהם.

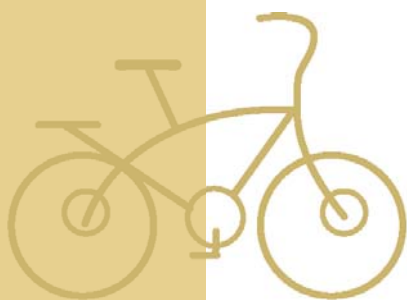
## 7.5.1 מערכת צירים ראשיים (נחלים ראשיים)

מערכת זו עוקבת אחר צירי הנחלים הראשיים החוצים את היישוב, בכיוון כללי מזרח - מערב. המדובר בנחל אבנון, המקיף את החלק הצפוני של היישוב, ויובלי נחל שועלים מדרום לחלק הבנוי כיום. נחלים אלה תחילתם בראש קמר חצרה במזרח והם מנקזים שטח רחב ידיים – כמה עשרות קמ"ר, עד הגיעם לסביבת ירוחם. (למידת היקפו של אגן ההיקוות המתנקז לירוחם חשיבות בפני עצמה אשר תידון בפרד). מערכת יובלים זו המקיפה את ירוחם משני עבריה מתכנסת בסופו של דבר לנקודה אחת ויחידה – במבוא לפארק ירוחם, בסמיכות לכניסה הראשית ליישוב. מקום מפגש הנחלים יוצר משטח רחב, כדי כמה מאות דונם, דרומית למבוא לירוחם.

התכנית מייעדת את הנחלים הראשיים להיות צירים פתוחים ירוקים מרכזיים לאורך היישוב. צירים אלה נותנים הזדמנות לתנועה נינוחה – ברגל או באופניים, על פני שבילים המותווים לאורך הנחלים. התכנית מפרידה ומרחיקה במפורש את צירי התנועה – הכבישים – מן הנחלים.

צירי הנחלים יהוו פארקים מרכזיים לכל אורכו של היישוב, כאן יתרכזו שימושי הפנאי דוגמת מגרשי משחקים, מדשאות, גנים ציבוריים, מתקני פנאי, משחקים וספורט, חורשות וריכוזי צומח טבעי.

בסמוך לרשת הפארקים היישוביים יכונסו מבני ציבור – ובעיקר בתי ספר, גני ילדים, מבנים קהילתיים, ומבני תרבות, על מנת לחשוף ציבור רחב ככל האפשר לשטחים הפתוחים. (ראה על כך בפרק מבני הציבור) צירי הנחלים אינם שווים במעמדם: הציר המרכזי הינו יובל צפוני של נחל שועלים, התוחם כיום את גבולו הדרומי של היישוב, ומדרום לו אמורות להתפתח שכונות המגורים החדשות. ציר זה אמור להיות פארק מרכזי ליניארי לאורכו של היישוב.



## 7.5.2 פארק הנחל המרכזי

הפארק המרכזי החוצה את היישוב בכיוון מזרח-מערב, מקביל לציר בורנשטיין, שניהם מהווים יחדיו שדרה כפולה עליה נשענות הפונקציות העיקריות ביישוב. אפיקו של הנחל רחב, ופזורים בו שיחים ועצים מקומיים, כך שקיימת תשתית טובה להמשך טיפוחו. לאורך הנחל יפותחו שבילי הליכה, שבילי אופניים (לחלוטין לא דרכים למכוניות), נקודות שהייה ומנוחה, ופינות צל ומשחק.

אל הגדה הצפונית של הפארק נסמכת רצועת מבני ציבור – חינוך ותרבות, חלקם קיימים וחלקם עתידיים, כך שהפארק מקבל משנה תוקף כחצר ענקית של האזור הציבורי ביישוב, ומבני הציבור מקבלים את השטח האיכותי ביותר ביישוב, ובכך מחזקים את מעמדם. כמו כן נודעת חשיבות לסמיכות המבנים זה לזה המאפשרת אינטראקציה בין הפעילויות השונות לבין עצמן ובינן לבין הפארק. גם למבני הציבור תפקיד חברתי ביישוב המתפתח: איחוד וריכוז שימושים לוותיקים ולחדשים, באופן רב גילאי ורב מעמדי, המאפשר מפגש והתערבות של אלה באלה לעומת מצב של ניתוק: איש איש בד' אמותיו.

כפועל יוצא מתקבל ציר ירוק פתוח, חופשי מתנועת מכוניות, אשר ניתן לחצות בעזרתו את היישוב ולהגיע בקלות יחסית לכל אתריו.

סדרת שבילים מובילה מן הנחל אל הרחוב הראשי ותורמת לזיקה בין שני הצירים.

השכונה הדרומית בנויה רחובות קטנים, היורדים על פני יובלים הנקשרים לאפיק הנחל המרכזי. כך מתקשרת השכונה, בהליכה רגלית ונינוחה אל פארק הנחל, והופכת חלק מן המרקם היישובי הכללי.

התכנית בכללותה מונחת על ציר הנחל, המקשר בין חלקיה הוותיקים והחדשים של היישוב והופך להיות מוטיב מרכזי בתכנון היישוב.

פארק הנחל המרכזי קושר את היישוב גם מזרחה ומערבה. מזרחה - בשביל הליכה עד לשפת המכתש הגדול, ובכך קושר ומחבר את המכתש עם ירוחם, ומסייע ל"שיוכו" של המכתש לירוחם. מערבה - לכיוון פארק האגם, תוך חצייה מתחת לכביש הראשי במעברים תת קרקעיים קיימים. בכך מספח ציר הנחל את פארק האגם לתוככי ירוחם.



נחל שונגלים צפון – מצב קיים



דוגמא לפארק נחל עירוני מדברי בישוב מיתר



פארק לאורך ערוץ נחל בישוב מיתר

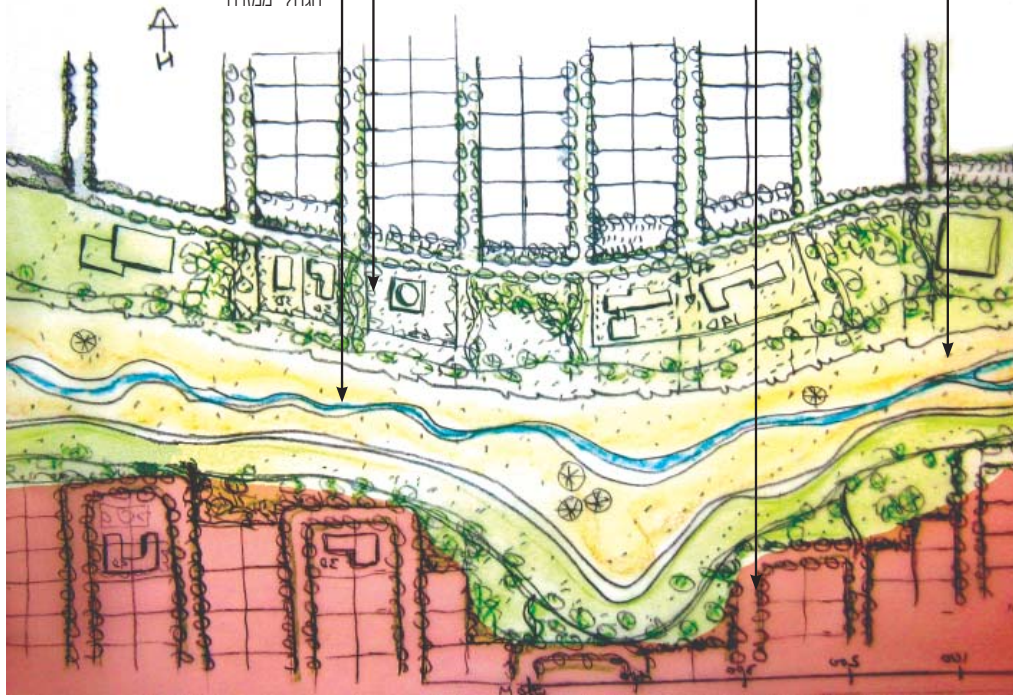


ואדי הנחל מהווה שטח פתוח בין השכונות החדשות הקיימות הכולל קשר רגלי לפארק ירוחם ממערב למכתש הגדול ממזרח

מבני ציבור

בנייני עתיד ל שכונות מגורים בשלב א' או ב'

יובל של נחל שתעלים נחל עירוני



שכונה חדשה שלב א' או ב'

ואדי הנחל מהווה שטח פתוח בין השכונות החדשות הקיימות הכולל קשר רגלי לפארק ירוחם ממערב למכתש הגדול ממזרח

יובל של נחל שתעלים נחל עירוני

מבני ציבור



### 7.5.3 טיילת

הטיילת – בקצה הדרומי של היישוב החדש, שייכת לרובד הגבוה מבחינת הירארכיית השטחים הפתוחים. הטיילת ממוקמת בקצה השכונה החדשה – שלב א', מדרום ליישוב, בקצה במה גבוהה (קו פרשת מים מקומי), המשקיפה על הנוף המדברי מדרום. הטיילת מחברת ברצועה ירוקה בין ערוצי נחל שועלים הדרומי והצפוני, המהווים את הפארקים האורכיים כאמור.



פיתוח שטח אינטנסיבי

### 7.5.4 צירים ירוקים

צירים אלה משניים. כיוונם לרוב צפון-דרום, מחברים את קווי הנחלים הניצבים להם, ביוצרם רשת שטחים פתוחים החובקת למעשה את היישוב כולו. צירים אלו יהיו לאורך היובלים המתכנסים אל הנחלים הראשיים - שכיוונם לרוב צפון דרום. צירים אלה מגדירים את גבולות הבינוי בעיקר בשכונות הדרומיות, החדשות. במרקם הקיים יטופחו מספר צירים ירוקים המתבססים על המערך הקיים של שטחים פתוחים. כל זאת מחזק את המערכת הקיימת ויוצר רצפים ירוקים בין חלקיה אשר כיום מנותקים זה מזה.

בצורה זו מתקבל מערך הגיוני ורציף של יישוב, אשר האוריינטציה הכוללת שלו הנה מזרח מערב, ובכללה פארקים ושדרות יישוביות. מערך זה תורם לקריאות ובהירות המבנה היישובי.



שטח בפיתוח מידברי, סמוך לציר בורגשטיין

### 7.5.5 שטחים ציבוריים פתוחים בתוך היישוב (גני כיס)

גנים קטנים כדי עשרות עד מאות מטרים רבועים כל אחד, הקשורים ומזוהים עם שכונה או קבוצת מבנים ומשרתים ישירות אוכלוסיה מוגדרת וסמוכה להם. חשיבותם המקומית רבה ביותר, בהעניקם אפשרות לשהייה בשטח פתוח, מטופח ומוצלל, בקרבה מיידית לבתי המגורים. מערך הגנים החדש ישתלב במערך הקיים, ויצרף אליו שטחים פתוחים ומוזנחים ביישוב הכלואים בתוך הבינוי ללא דרך גישה נוחה. יש להדגיש את חשיבותם היתרה בעיקר לקהילות נבדלות וסגורות המתקיימות – וסביר כי ימשיכו להתקיים בירוחם. תשומת לב תינתן לשימויות וליכולת הטיפול והנשיאה של היישוב לגבי תחזוקה של גנים אלה. בשל הקשיים בטיפול ובאחזקה של שטחים פתוחים, ומתוך רצון



גן כיס בפיתוח מידברי





פרגולות ברחבה שמאחורי בנין המועצה



עצי צל לאורך רחוב בורנשטיין



מעברים מוצללים להולכי רגל בישוב הקיים

לייצר איכות חיים מבלי להעמיס על היישוב אתגרים שאינו יכול לעמוד בהם, מתווה התכנית גישה חסכנית ומעשית לגנים אלה (ראה דוגמא לעיל), הכוללת גנים מרוצפים, עם מספר עצי צל מדבריים, ובהם ספסלים, מתקני משחק וכו'. התכנית נמנעת מהמלצה על טיפוח אינטנסיבי בדמות דשאים נרחבים וגינות ירק שעלות הטיפול בהם גבוהה, והם עתידים לחזור למצב העזובה בו היו.

### 7.5.6 מערכת הצללות

ירוחם הינה כיום יישוב קטן וקומפקטי. תכנית האב מעוניינת לשמור על אופיו המכונס של היישוב, למרות הגידול בהיקפו. אחד המאפיינים של יישוב קומפקטי היא היכולת לחצות אותו ברגל או באופניים בנעימות ובקלילות. הגורם המקשה על תפקוד ממין זה הוא כמובן מזג האוויר המדברי. התכנית מציעה מערכת הצללות ליישוב הקיים האמורה לשמש מקור השראה גם לתכנון המפורט בשכונות החדשות. אותרו צירי תנועה רגלית קיימים, חלקם על גבי רחובות וחלקם בין החצרות ו"דרכי קיצור" שונות, וכן הושקע מאמץ בקישור צירים קיימים למרכזים ישוביים דוגמת מרכז היישוב, פארק הנחל, מבני ציבור, שצ"פים – ליצירת רשת שבילים מוצללים, בהם ניתן יהיה לנוע רגלית בזיקה למערך השטחים הפתוחים.

### 7.5.7 שטחי חיץ

התכנית מגדירה שלושה שטחי חיץ שתפקידם להפריד בין שכונות המגורים ומטרידים בדמות אזורי תעשייה וכבישים ראשיים.

- שטח ירוק בין אזור התעשייה והשכונות הצפוניות הקיימות והמתוכננות
- שטח ירוק בין אזור התעשייה הקיים והכביש החדש העולה לכיוון המכתש. – שטחים המיועדים לחקלאות מדברית.
- שטח ירוק בין כביש דימונה שדה בוקר ובין השלמת השכונות הצפוניות. – נטיעות של עצים המפרידים בין המגורים והכביש הראשי, וכן מסתירים את התעשייה (מפעל "אגיס").



## 7.5.8 החיבור לפארק ולמכתש

ירוחם ממוקמת בין שתי אטרקציות נופיות – תיירותיות: המכתש הגדול ממזרח ופארק אגם ירוחם ממערב. במצב הנוכחי אין לכך כל ביטוי ביישוב – היישוב מנותק מן האגם ותושביו כמעט ואינם נהנים ממנו, הקרבה למכתש כערך נופי ופוטנציאל תיירותי-כלכלי אינה מורגשת.

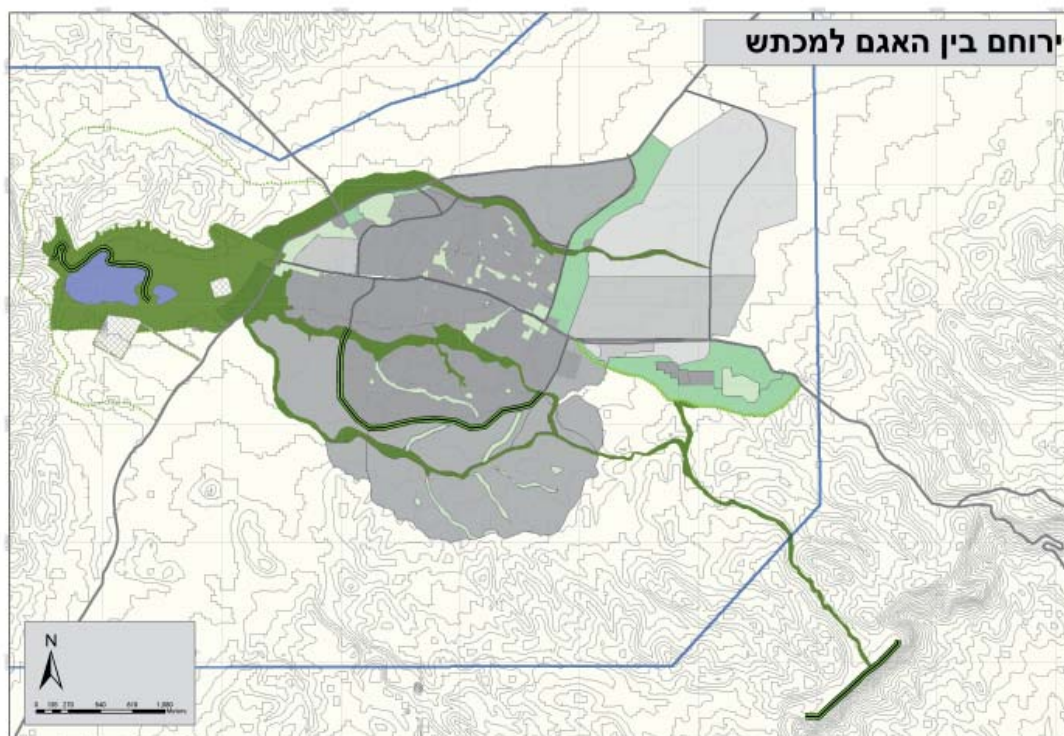
החיבור פארק – מכתש בא לידי ביטוי בתכנית בעיקר על ידי קישור בציר של הולכי רגל ואופניים – ציר ירוק, דרך פארק הנחל המרכזי. ציר זה מחבר את שכונות המגורים למכתש מזה ולפארק ירוחם מזה, ומאפשר לכל אחד מתושבי היישוב גישה אליהם, זאת לצד היותו פארק יישובי ליניארי, המנקז אליו פעילות פנאי משתי גדותיו.



ערוץ הנחל המחבר בין המכתש הגדול ואגם ירוחם



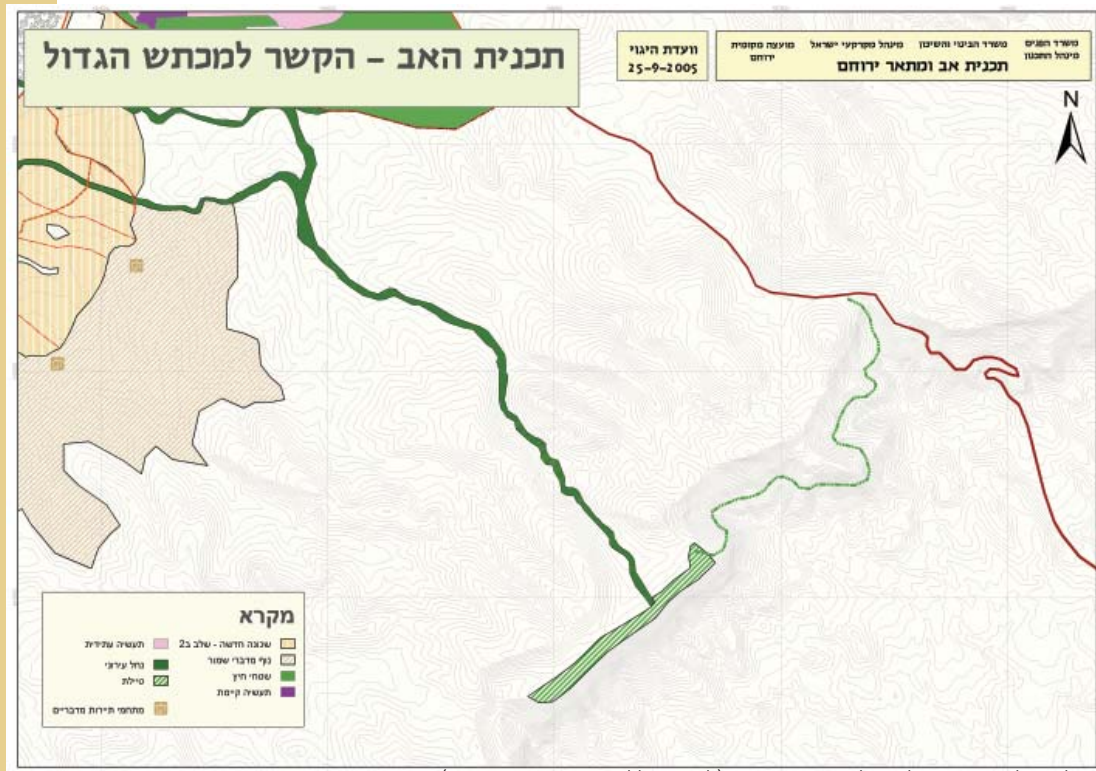
החיבור בין ציר הנחל המרכזי ופארק האגם, עובר מתחת לכביש הראשי, ומאפשר מעבר רגלי קל ונוח ביניהם.



הצעת החיבור בין טיילת המכתש, (בקצה הימני התחתון של האיור, מוחץ לגבולות היישוב), ובין פארק הנחל המרכזי. החיבור מוצע במסלול הערוץ המחבר בין שניהם.



תצפית אל המכתש הגדול



הגדלה של אזור הטיילת על שפת המכתש (למפה כללית, ראה עמוד קודם)



## 7.5.9 פארק האגם

### היחס לאגם

לירוחם כשטחי יער או שטחים ציבוריים פתוחים. קק"ל תשתתף כספית בהקמת המט"ש (כ-10 מליון ₪) ועל כן המועצה המקומית מתחייבת להעמיד לרשות הקק"ל מי שופכין מטוהרים לצורך השקיית הפארק ונטיעת שטחי יער נוספים בעתיד

### תפיסת התכנון

בפארק אגם ירוחם משולבים התערבות אנושית – מעשי ידי אדם עם תופעות טבע. מפגש מרהיב של מדבר ואגם מים. התמונה הכללית המתקבלת היא של נאת מדבר גדולה, כתם ירוק-כחול על רקע הנוף המדברי הצחיח מסביב. שילוב זה של מעשי אדם ותופעות טבע, מזמין את המשכו בדמות פיתוח משולב המאפשר תנועה ונוכחות אנושית במרחב, תוך טיפוח וכיבוד ערכי הטבע הסובבים. ממדיו הגדולים של הפארק, ועצמת התופעות הכלולות בו מאפשרים רמת פיתוח גבוהה למדי במרחב הפארק. עוצמה שאינה מקובלת ומתאפשרת בדרך כלל בסמיכות לתופעות טבע מרשימות המוגדרות לרוב כשמורות טבע, ואין זמינות לפיתוח.

שטח הפארק מעוגן כגן לאומי בתכנית המתאר הארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים – תמ"א 8. בשנת 2001 נחתם הסכם בין רשות הטבע והגנים, מועצה מקומית ירוחם והקרן הקיימת לישראל, המעביר את האחריות על הפארק לקק"ל לתקופה של 25 שנים. ההסכם כולל הקמה משותפת של מתקן טיהור שפכים על ידי הקק"ל והמועצה המקומית ירוחם, והקצאת המים המטוהרים להשקיית הצומח בפארק הקיים ובשטחים אשר יתווספו, ומילוי האגם.

### עיקרי ההסכם

שטח הפארק מוכר למועצה המקומית על ידי מנהל מקרקעי ישראל, והמועצה תעמיד את השטח לקק"ל בחכירת משנה.

בסמכות קק"ל לפתח ולנהל את הפארק, ובכלל זה ליזום תכניות פיתוח וביצוע פעולות ייעור, פיתוח ובינוי. קק"ל אחראית לאחזקה וטיפול בפארק וכן כל הפעילויות הקשורות בקליטת קהל.

המועצה המקומית תגדיר בתחומי השיפוט כ-6,000 דונם אשר ייעודו במסגרת תכנית המתאר העתידית



אגם ירוחם מבט מדרום



## הצגת התכנית

- **חקלאות עתיקה** - בעיקר בטרסות הביזנטיות המשוקמות מדרום לפארק. עצי בוסתן, ערוגות בשמים וצמחיית מדבר מקומית.
- **מצד ירוחם** - אתר עתיקות משוחזר מן התקופה הביזנטית העשוי להשתלב במרחב הפארק.

## מיקומו של הפארק במערך התיירות הארצי

היקפו של הפארק, עוצמת האטרקציות בו – גוף המים הגדול, נאת המדבר, והמיקום על נתיב טיולים ארצי, מורים על חשיבותו של הפארק בקנה מידה ארצי. מעבר לתפקודו ולתרומתו החשובה לתושביה של ירוחם. בהתאם לכך יש להפנות את המשאבים לפיתוחו של הפארק, על ידי גורמים ממלכתיים דוגמת קק"ל, החברה הממשלתית לתיירות ועוד, בתפיסת פיתוח בקנה מידה ארצי.

\*נתונים נוספים לגבי אגם ירוחם – ראה נספח: אגם ירוחם נתונים כלליים

תכנית האב קובעת תחומים מוגדרים בפארק ובאגם, המיועדים לשימושים ותכליות שונים. ביחד הם מהווים פסיפס של שימושי פנאי ונופש, ברמות עוצמה וגיוון שונות. תשריט פארק האגם, המהווה פירוט של תשריט תכנית האב, מציג את יעודי הקרקע המוצעים בפארק. יעודי קרקע אלה הם:

• **מרחב פנאי, נופש ופעילות בחיק הטבע** - מרחב זה מוגדר על פני "חצי אי" אשר נוצר בין האגם הגדול במזרח, והאגם הקטן במערב והוא מוקף "חופים" משלושה עברים.

"חצי אי" זה, מהווה את ליבו של הפארק, זיקתו למראות מים, הנגישות הטובה אליו, ושטחו הגדול, מספקים תנאים טובים לפעילות פנאי ונופש, בחיק הטבע, ובקרבה מיידית לחופי אגמים ונחלים. בשטח תותר הקמתם של מסעדות, בתי קפה, מגרשי ומתקני ספורט, מתקני משחק ופיקניק, שרותי השכרת סירות וציוד ספורט ימי. לאורך החוף יוקמו מזחים לקשירת סירות, והשטח יהווה נקודת מוצא לשיט על פני חופי האגם הגדול.

• **כפרי נופש מדברי** - בשולי האגם, למרגלות המדרון התלול היורד אל האגם, נהנים מיתרונות של חוף אגם ומן הנוף המדברי מסביב. כפר הנופש יכיל כמה עשרות חדרים (ההיקף המדויק ייקבע בהמשך).

• **שטח האגם** - בו תותר פעילות ספורט מים, מזחים, סירות, פינות טבע שיוקדשו לטיפוח בעלי חיים וצמחיית נאת מדבר.

• **שטחים ציבוריים פתוחים** - אשר יתפקדו כ"נאת מדבר", מתוך מגמה לטיפוח צמחייה מקומית ומקום שהייה לבעלי חיים המתאימים לאופי המדברי.



אגם ירוחם מבט ממערב



אגם ירוחם בעת שיטפון

## 7.6 הכניסה ליישוב

- הכניסה ליישוב תהווה מקום מפגש של שני הנחלים הגדולים – נחל שועלים ונחל אבנון, התוחמים את היישוב מצפון ומדרום. נחלים אלה מטופלים ומשוקמים על פי התכנית החדשה, והופכים לפארקים המרכזיים של היישוב המתאחדים בכניסה אליו.
- תכנית המתאר המחוזית החלקית "דרך הבשמים", מייעדת לאזור הפארק והכניסה ליישוב מתחם תיירותי – נושאי וכן אזור מלונאות ונופש. כל אלה מניחים מצע רחב לתכנון מפורט של הכניסה באופן שישקף את תכניה המשמעותיים ויפנה את התנועה אל מרכז היישוב שלאורך ציר בורנשטיין.
- הכניסה ליישוב תתוכנן כמרכז תיירות ועניין.
- הפער הקיים בין היישוב ובין הפארק ייסגר, התכנית "תמשוך" את הפארק עד לגבול היישוב, ואת השטחים הפתוחים בתוך היישוב עד לגבול הפארק.





פארק האגם גובל בשכונות המגורים שבכניסה לירוחם



הכניסה לירוחם



## 7.7 מערכת הדרכים ופיתוח תחבורה

מערכת התחבורה של היישוב נשענת על המערכת הקיימת, הארצית והיישובית ומשכללת אותה בהתאם למבנה היישוב החדש.

### 7.7.1 ציר בורנשטיין

ציר התנועה המרכזי ביישוב הוא ציר בורנשטיין, ציר המקשר בין הכניסה ליישוב ממערב, ועד לאזור התעשייה וממנו למכתש הגדול. לאורך הציר, מלבד היותו ציר תנועה ומעבר, מתקיים מרכז היישוב המסחרי וניתנים רוב שירותי היישוב (דואר, בנק, טיפת חלב). ציר בורנשטיין כולו מיועד להוות ציר מסחרי – יישובי ולב שוקק ליישוב. לצורך כך טופל חתך הרחוב, (ראה שרטוט מצורף), והתנועה העוברת הופנתה לנתיבים חלופיים. בשלב זה התמקד הטיפול בחיזוק המצב הקיים בחלק שבין הקואופ והמתנ"ס, אך בהחלט ייתכן שעם התרחבות היישוב יתפרס מרכז היישוב על שטח נרחב יותר. התכנית מאפשרת התפרסות זו מבחינה סטטוטורית.

### 7.7.2 הפניית התנועה העוברת לנתיבים חלופיים

מציר בורנשטיין, בשלב שלפני הפיכתו למרכז היישוב, מתפצלים כבישים מאספים לשכונות מצפון ומדרום, כך שאל מרכז היישוב עצמו יגיע מי שיש לו עניין בכך ותופחת התנועה העוברת בדרך לשכונות.

במצב הקיים קולט ציר בורנשטיין תנועת רכב, ומתוכנן מתפזרת התנועה לכל חלקי היישוב. נוצר מצב בו כל כלי רכב האמור להגיע לאחת השכונות, נאלץ לעבור דרך רחוב בורנשטיין. החלק המערבי של הרחוב כולל שני מסלולים לכל כיוון, והוא מותאם לתנועה ערה. בנקודת פסל הזהות מצטמצם הרחוב הראשי מארבעה נתיבים לשניים. נוצר מצב בו תנועה הכוללת רכב כבד, נכנסת לנתיב אחד צר. מצב זה מעיק על מערכת התנועה ביישוב, יוצר מפגעים, זיהום אויר, ותאונות דרכים.

התכנית מציעה לפתור בעיה זו בדרך של פיצול התנועה הנכנסת, והסבתה בכבישים מאספים היוצאים מציר בורנשטיין, ומזינים את השכונות המרוחקות:



**1. המערך הצפוני – כביש עורקי צפוני, עוטף את** השכונות הקיימות ומתחבר אל שדרות ורדימון. כביש זה אמור לחבר גם את השכונה החדשה. הכביש עובר בין שכונות המגורים למפעל "אגיס", וממשיך ומקיף את השכונות מצפון, בצמוד לנחל שועלים. חתך הכביש מטופל באופן כזה שיכיל הן טיילת והן שביל אופניים בסמוך לנחל. מתוך הכביש העורקי מתפצלים כבישים מאספים לשכונות הצפוניות.

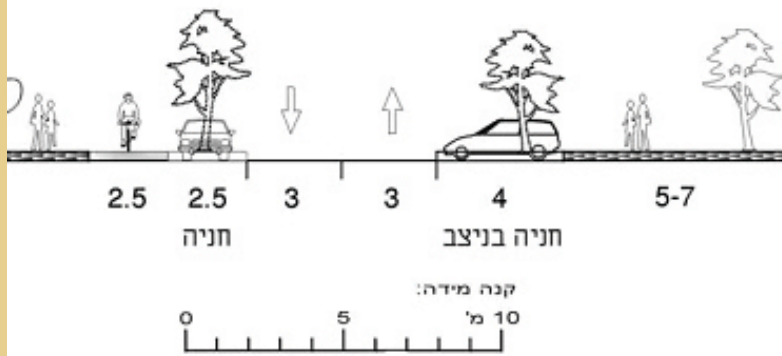
**2. המערך הדרומי – כביש עורקי דרומי, שחוצה** את השכונות הדרומיות הקיימות, וממשיך ועוטף את השכונה העתידית (שלב א') ומתחבר חזרה לרחוב רש"י הקיים, וממנו אל כביש 225, המשך ציר בורנשטיין. לאורך הכביש, המקיף את שלב א' של הבינוי החדש מדרום, טיילת נופית על קו פרשת המים, שבגבול השכונה. מתוך הכביש העורקי מתפצלים כבישים שכונתיים, המובילים אל תוך השכונות ואל הפארק המרכזי, אך לא חוצים אותו. כבישים אלה נצמדים אל מערך הערוצים ואל הטופוגרפיה הקיימת.

עם בניית שלב ב' (אך לא לפני כן), ימשיך מערך הכבישים דרומה. כביש עורקי – מעגלי יעבור בלב השכונה הדרומית (שלב ב'), ויתחבר אל כביש הטיילת ואל הצומת המזרחית. מכביש זה מתפצלים הכבישים השכונתיים, לכיוון הנחל (צפונה) והמדבר (דרומה).

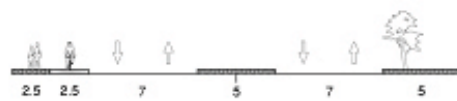
**3. הפרדה בין אזורי תעשייה ומגורים.** התכנית מקפידה על הפרדה בין כבישים, האמורים לשרת את אזורי המגורים, לבין אלה המשרתים את אזורי התעשייה. תנועת רכב תעשייתי כבד מוסטת מאזורי המגורים לכיוון אזור התעשייה באמצעות כביש המתפצל מדרך 225, מצפון לירוחם, ומוביל ישירות אל אזור התעשייה ואל המכתש, ללא צורך לעבור דרך היישוב.

**4. דרך עפר המובילה אל מתחמי התיירות המדבריים –** בכדי להימנע ממצב בו רכבי שטח "סוללים" דרכים פרטיזניות בדרך אל מתחמי התיירות המדבריים, תיסלל דרך עפר, על התוואי העתידי של דרך שלב ב', וממנה יתפצלו דרכי עפר אל מתחמי התיירות, צמודי הדופן, שמדרום.





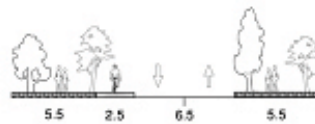
מרכז היישוב  
ד' - 25 - 29 מ'



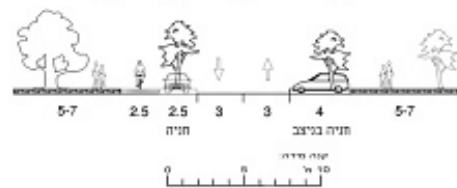
עורקי:  
א' - 29 מ'



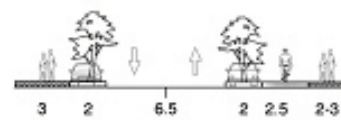
עורקי:  
ב' - 25 מ'



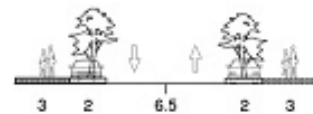
עורקי:  
ג' - 20 מ'



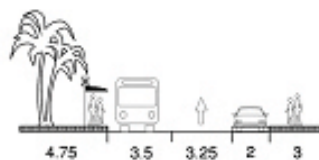
עורקי - מע"ר:  
ד' - 25-29 מ'



מאסף טיפוס:  
ה' - 18 מ' (עם אופניים)



מאסף טיפוס:  
ו' - 16.5 מ' (ללא אופניים)



מאסף עם תחנת אוטובוס:  
ז' - 16.5 מ'



## 7.8 מדיניות פיתוח תיירות

### 7.8.1 תפיסת תכנון תיירותית

ירוחם אינה תופסת כיום מקום על פני מפת התיירות הארצית. מצפה רמון השוכנת על שפת מכתש, תפסה מקום של "מרכז מבקרים ארצי" ביחס למכתשי הנגב, ובאר שבע נטלה את הבכורה כעיר מוצא לתיירות מדברית עירונית.

בתחום התיירות, עומדים לירוחם מספר יתרונות. ראשית, קיומם של משאבי הטבע והנוף: המכתש הגדול ופארק ירוחם. יתרונות אלו אינם באים כיום לידי ביטוי מיטבי. ירוחם אינה מזוהה עם המכתש הגדול בתודעה הציבורית (כפי שמצפה רמון, למשל מזוהה עם מכתש רמון), ומעטים יודעים על סמיכותה לתופעת טבע מרתקת זו. פארק ירוחם, ואגם ירוחם שבמרכזו, אינם ממצים את הפוטנציאל הטמון בהם, ואינם תופסים את המקום הראוי להם במפת הנופש והטיול בנגב.

אך במשאבי טבע אלו אין די. התחרות על התיירים מצד מוקדי תיירות כמצפה רמון, שדה בוקר או אתרי נחל הבשור, המציעים קרבה לאוצרות טבע דומים, קשה. כאן עומד לירוחם היתרון האנושי: הצמיחה בחיי התרבות והרוח במקום, המגוון התרבותי, בד בבד עם ההתפתחות בתחום החינוך, עשויים להירתם לצורך משיכת תיירות, ליישוב.

החיבור בין היתרון האנושי, ובין מוקדי המשיכה הסביבתיים, הוא יתרונה היחסי של ירוחם. פלח התיירות יתמקד בקהל שמעוניין להרוויח ערך מוסף מביקורו. סדנאות אמנים, פסטיבלי יצירה; מרכזי לימוד - לתולדות ההתיישבות בנגב, לחקלאות מדברית, לבניה אקלימית; מוקדי רוח - סדנאות מדיטציה, מרכזים דתיים, אורתודוקסיים ואלטרנטיביים; צורות תיירות אלו ואחרות הן פוטנציאל למשיכת תיירים לירוחם.

משכי הביקור יהיו ארוכים מהמקובל בתיירות נופש. ממספר ימים כחלק מסדנא, ועד לשהות ארוכה, אותם יבלה המבקר בירוחם, בתכנית חילופי סטודנטים, או בקורס העשרה. בכדי לקיים פעילויות אלו תתקשר ירוחם עם מוסדות השכלה גבוהה, בארץ ובעולם, עם תכניות חילופי סטודנטים בינלאומיות, ועם אומנים

ומנחים שונים.

האוכלוסייה המקומית תהיה מעורבת במערך התיירות. התיירים יתפסו כאורחיו של היישוב, ואפילו יתערו בה, למשך זמן ביקורם. בתי הספר המקומיים ומערך השירותים הציבוריים, יותאמו לקלוט ולהעניק שירותים גם למבקרים ולתיירים. באופן זה ייווצר יישוב שתושביו ואוכלוסיית המבקרים בו חיים בצוותא, ותורמים הדדית זה להעשרת עולמו של זה.

#### יתרונותיה של ירוחם ביחס לפיתוח התיירות

לקהילת ירוחם קיימים יתרונות מובהקים ביחס לתיירות: יישוב קטן, המקיים אווירה משפחתית נעימה. ירוחם מסוגלת להוות בסיס ליציאה לטיולים במרחבים המדבריים, שמורות טבע, מסלולים ואתרים הסובבים אותה.

יתרונותיה של ירוחם כ"יישוב מוצא" לתיירות מדברית, הם:

- מיקומה ובידודה במרחב פתוח
- דמותה ואופיה, כקהילה פתוחה ומכניסת אורחים.
- היצע תיירותי מגוון ואטרקטיבי בסביבתה של ירוחם, בדמות המכתשים, שמורות הטבע, אתרי העתיקות והנוף המדברי.
- תנועה ערה של המוני המבקרים והמטיילים באזור, בעיקר בחורף ובאביב.
- מיקומה של ירוחם על דרך הבשמים והפוטנציאל לשילובה במערך התיירותי המתגבש כיום סביב דרכי הבשמים.

למרות יתרונות אלו, שרותי התיירות בירוחם ובסביבתה לוקים בחסר, ובעיקר בכל מה שנוגע לאיכסון תיירותי ולהסעדה. היצע האיכסון התיירותי האזורי מוגבל כיום לבית ההארחה במשאבי שדה, הכולל כ-70 חדר, ולצימרים ולריכוזי חדרים בהיקף נמוך - כדי כמה עשרות בלבד, ביישובי חבל הבשור. היצע האיכסון התיירותי בבאר שבע אינו גבוה, והוא אינו מספק את חווית המדבר והיציאה אליו.



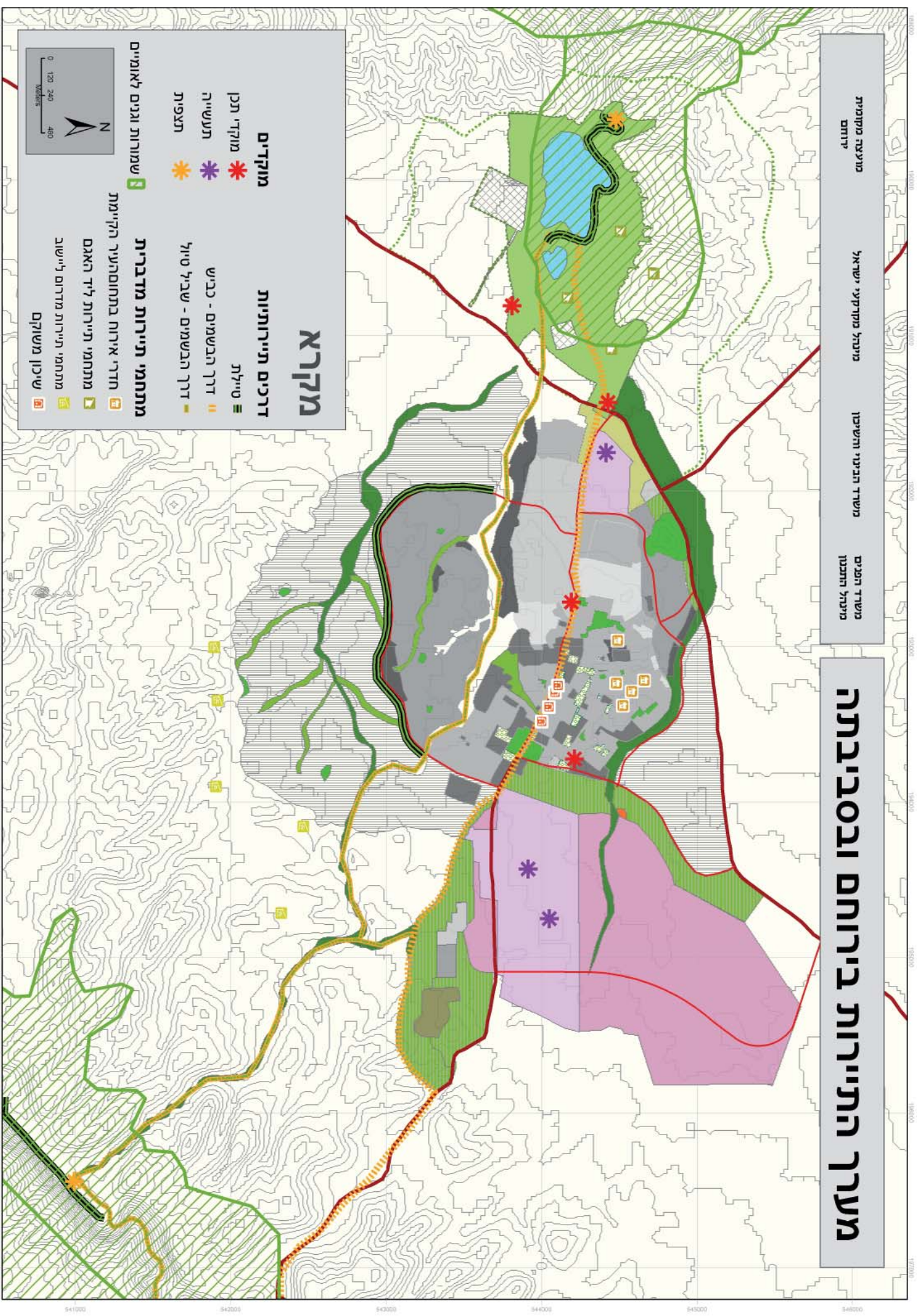
מועצה מקומית  
ירושם

מינהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד הפנים  
מינהל התכנון

# מערך התיירות בירוחם ובסביבתה



## מקרא

### מקדים

- מקודי תכן \*
- תעשייה \*
- תצפית \*

### דרכים תיירותיות

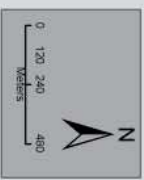
- טיילת ≡
- דרך הבשמים - כביש
- דרך הבשמים - שביל טיול

### שמורות וגנים לאומיים



### מתחמי תיירות מדברית

- חדרי אירוח בתחומהעיר התיישת
- מתחמי תיירות ליד האגם
- מתחמי תיירות מדרום ליישוב
- שיכון משוקם



541000 542000 543000 544000 545000 546000



בית הארחה הקיים כיום בירוחם, כולל 32 חדר, ומספק כ-30,000 לינות לשנה, מלמד על הפוטנציאל המקומי.

פיתוח התיירות יבוסס על יוזמות תיירותיות המנצלות את היתרון היחסי של ירוחם כיישוב מדברי בעל משאבי קרקע גדולים הממוקם בין שמורות טבע. כמו כן, פיתוח התיירות יחזק ויסדיר את היוזמות התיירותיות הקיימות, בגוון קהילתי הייחודי ליישוב: מוזיאון עיירות הפיתוח בנגב (ירוחם עיירת הפיתוח הראשונה) ופעילויות משותפות נוספות ביזמת מדרשת "ביחד" ובית המדרש היוצר "במדבר", בנושאי יהדות, ידיעת הארץ, תרבות וסביבה.

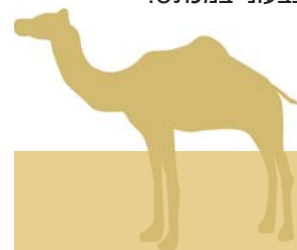
## 7.8.2 מצאי תיירותי קיים

**אכסניית מדרשת "ביחד"** - מדרשת "ביחד" משלבת פעילויות חינוכיות-ערכיות והכרת הארץ, על ידי עריכת סמינרים בנושאי יהדות, חברה וחלוציות והדרכת טיולים באזור. באי המדרשה לנים באכסניית "ביחד". האכסניה כוללת 48 חדרי אירוח חדשים, ובהם כ-240 מיטות. האכסניה מתוכננת לכלול כ-72 חדרים בתום פעולות הבנייה והשיקום ולקלוט עד 340 איש. המקום כולל מדשאות, מגרשי ספורט, כיתות לימוד ומועדון. באכסניה כ-30,000 לינות בשנה.

**"במדבר" – בית מדרש יוצר בירוחם** - מרכז ללימוד סוגיות ביהדות ויצירה תרבותית בזיקה למקורות היהדות. המרכז מפעיל תוכנית לימודים ויצירה בירוחם ומשתתפים בה תושבי ירוחם ותושבים מרחבי הנגב והערבה.

**"נגב נגיש"** – ירוחם משתלבת במיזם אזורי הכולל תכניות טיולים לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים, כמו מסלול למוגבלי נידות, מסלול ריחות וטעמים ללקויי ראייה, ומסלולים חווייתיים לבעלי מגבלות קוגניטיביות.

**קבוצות מבקרים במפעלים** - מפעל "אגיס", מקבל פניות מקבוצות של מטיילים לביקורים במפעל ובחנות. כיום יש אפשרות להיענות רק לחלק קטן מן הפניות. הביקור כולל גם את חנות המפעל של קרליין. מפעל פניציה מארח קבוצות מבקרים בשבוע. יש ביקוש גדול לביקור במפעל לייצור זכוכית ובקבוקים. ניתן שלב את הביקור יחד עם קניית בקבוקים ואיסוף חול צבעוני במכתש.



### 7.8.3 תיירות מדבר

תביא לקטיעה ולהרס רצף המרחב המדברי, שהוא כה חשוב לקיומה של תיירות מדברית.

האסטרטגיה המוצעת בזאת, הינה הצמדת נקודות פיתוח של תיירות מדברית, בקנה מידה קטן, לשולי ירוחם. אמצעי פיתוח אלה, בדמותם של "מתחמי תיירות מדבריים", יענו על הגדרתה של תמ"א 12, תכנית המתאר הארצית לתיירות. חוות הבוודדים המתוכננות כיום "בדרך היין", מקיימות בחלקן גישה זו, אך יש לזכור כי היקפן יהיה תמיד מוגבל, וראוי שיהיה כך, מפני שתפוצתן ופרישתן בקנה מידה גדול, תקטע את הנוף והמרחב הפתוח, ותכרות בסופו של דבר את היתרון עליו אמור להתבסס הענף כולו.

תפיסה זו מבקשת לשמור על איכותיותו וייחודו של המדבר, ועדיין לשמור על המרחב הפתוח, הבלתי מופר, שהוא כה חיוני לקיומו של המוצר התיירותי. הכיוון המוצע הוא הצמדת מספר "מתחמי תיירות מדבריים", בתחומי השכונה החדשה המוצעת בשלב

המוצר התיירותי המתבקש באזור ירוחם (ובנגב בכלל) הינו תיירות מדבר. פלח זה בתיירות הישראלית נדון רבות במסגרות התכנון הארציות והתיירותיות, אך לא זכה עדיין לביטוי תכנוני ויישומי הולם. זאת למרות ההתעוררות בשנים האחרונות ביחס לפיתוח תיירות מדברית.

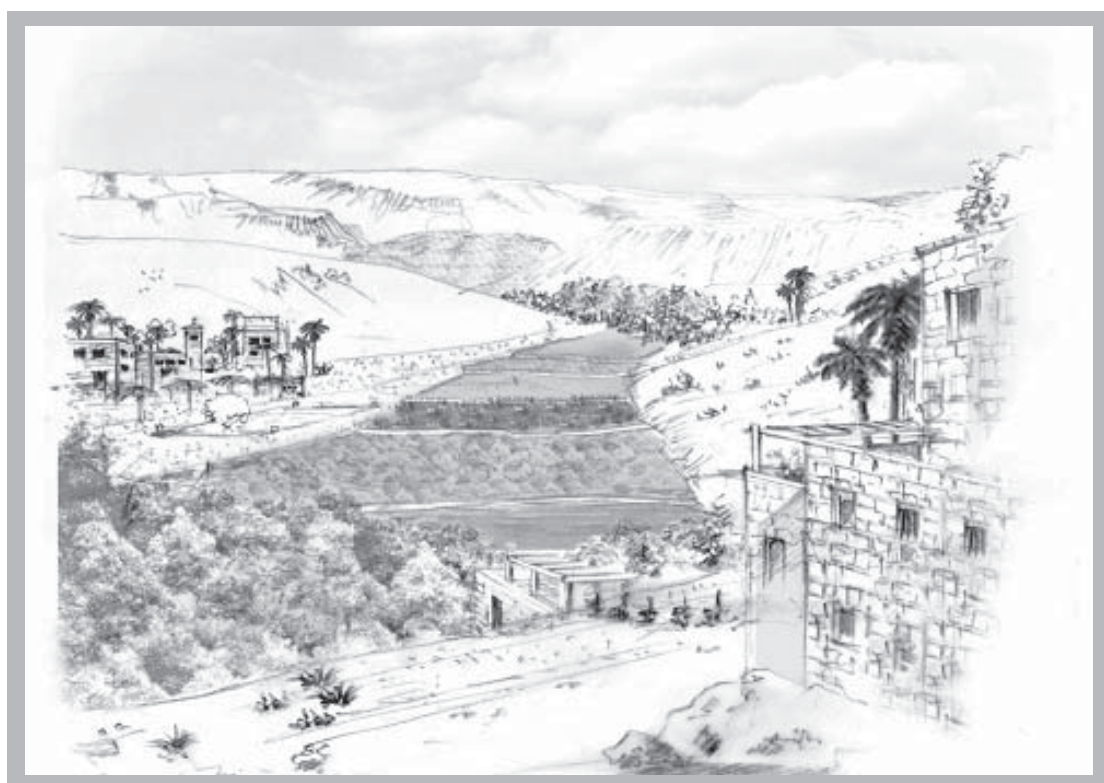
תיירות מדברית, נסמכת על משאבי המרחב, טבע, בדידות (ולפיכך לא תוכל להיות המונית), עוצמת נופים פראיים ופיתוחים, הרגשת המרחבים (ולפיכך אין לקטוע את המרחב תכופות), והמחשת מורשת תרבותית – חיי אדם במדבר לאורך תקופות היסטוריות.

המרחב המדברי הפתוח שנתר במדינת ישראל לאחר תשתיות הפיתוח השונות, ובעיקר שטחי האש הפרושים בו, הינו צר ומצומצם. הוא אינו יכול לספק את היעדים והתכנים שהוצגו בהגדרת תיירות מדברית, בשל ממדיו הקטנים. הקמתן של נקודות רבות אשר יכילו את האפשרות לשהייה ולהתבודדות במדבר,



דימויים של פיתוח תיירותי בשולי היישוב. איור – אולריק פלסנר

ב'. וזאת בסביבה פתוחה, בהרגשת ריחוק ושקט, כנוה מדבר בודד. התכנית שלפנינו מגדירה חלק מאגן נחל שועלים כמרחב מתאים לאיתור מתחמים אלה, והיא אף קובעת אותם באתרים מוגדרים. הקמת עד 10 מתחמים כסדר גודל של כ- 100 חדרי אירוח סך הכל, תיצור מנוף בעל משמעות לפיתוח תעסוקה תיירותית בירוחם. כל יתרונותיה של ירוחם, אשר נמנו לעיל – הרגשת הקהילתיות, הכנסת אורחים, המגוון התרבותי, יבואו לידי ביטוי בהפעלתה וטיפוחה של תיירות מדברית בגבולותיו של היישוב.



פיתוח תיירותי בשולי היישוב איור – אולריק פלסנר



## 7.8.4 מדיניות פיתוח התיירות

תכנית האב רואה בפיתוח התיירות את אחד המנופים המרכזיים לפיתוח היישוב. ענף התיירות מהווה פוטנציאל משמעותי לקידום היישוב. קיימת נכונות מצד הנהגת היישוב ותושבי ירוחם באשר לקידום הנושא, והוא עונה אחר צרכים וביקושים בקרב הציבור הישראלי.

תכנית האב רואה את פיתוח התיירות כמחולק לשני היבטים: תיירות בתחום היישוב ותיירות מחוצה לו.

### תיירות בתחומי היישוב

פיתוח מערך תיירות מקומי, המופעל על ידי תושבי ירוחם, ומאורגן במערך מסודר, ואשר כלל מספר מישורים:

- פיתוח צימרים, המושכרים על ידי משפחות, בעיקר בעלות דירות גדולות, הפונות לנוף מדברי, ולשטח רחב ידיים. כאן ניתן לנצל את יתרונות המרחב, הרגשת הקהילתיות, הסברת הפנים של אוכלוסיית ירוחם, ואופי האירוח בגוון מקומי אותנטי. חדרי התיירות, יאוגדו במערך אירגוני מסודר, החדרים יוצעו דרך עמותת תיירות נגב (או עמותת תיירות ירוחם, אשר תהפוך לחלק מעמותת התיירות האזורית).
- הקצאת מבנה (שיכון מחודש) כמלון דירות. דוגמת המלון במצפה רמון. התכנית מצביעה על שורת המבנים סביב רחוב בורנשטיין, כציר מועדף להקמתם של בתי מלון קטנים, ובעיקר בתחום שבין שני המוקדים (ראה פרוט בפרק מרכז היישוב). איכסון מלונאי על פני הציר המרכזי בישוב, ובעיקר בסביבת מרכז היישוב, יתרום להחייאה ולהתעוררות מרכז ירוחם.
- שידרוג ותוספת לבית הארחה הקיים. הפניית פעילות וקשירת בית הארחה לרקמת החיים בירוחם (בעיקר בנושאי הסעדה). פעולות חינוכיות ותרבותיות משותפות. אירוח בבתי תושבים, הפניית המבקרים בבית הארחה לפעילות משותפת עם תושבי היישוב.

## תיירות במרחב הסובב

תכנית האב מציעה הקמתם של מתחמי תיירות מדבריים – על גבול המדבר, בתחום השכונה החדשה בשלב ב'.

מתחמי התיירות יהיו צמודים, לשטח הבנוי של היישוב, מנותקים ממנו כליל, אינם צופים ואינם נצפים ממנו. שומרים על שקט מדברי, ורחוקים מטווח שמיעה והמולה של קולות היישוב.

מתחמי התיירות המדברית יישענו וייפנו לתוואי נחל מדורג, טרסות קדומות של חקלאות ביזנטית או שיחזור מערכת קדומה של חקלאות. המבנים יבנו באופי, בחומרים ובאיפוק המתבקשים מן הסביבה המדברית, והמשתלבים בה. ניתן יהיה לשוות לכל מתחם אופי ודימוי יחודיים: יש מן המתחמים אשר יישענו על חקלאות מסורתית, ובעיקר גידול כרמים וייצור יין ביקב מקומי, באתרים אלה יוכשרו כמה עשרות דונם לכרם. אחרים יתמחו בהפקת שמן, מוצרי חקלאות אורגנית, צמחי בושם ורפואה. במתחמי התיירות המדבריים יתקיימו ימי עיון ועריכת סדנאות לקבוצות המבקשות ליהנות מן השקט המדברי, קידום ועיון בנושאים "המתקשרים" לסביבה השקטה ול"טוהר" המדברי: רפואה הוליסטית, אומנות ואמנות, מוסיקה, ציור, פיסול, שיש להם הד זיקה למרחב המדברי.

במסגרת זו יוקצו מגרשים גדולים כדי מספר דונמים, להקמת מתחמי תיירות מדבריים. כל מתחם יכלול קבוצת מבנים בצמוד לשטח פתוח מדברי, ומהווה



כרמי עבדת – שימשו צנוע בחמרים מקומיים המשתלבים בסביבה המדברית



בציר ב"כרמי עובדת", מהווה חלק מן החוויה במקום.



אזור מעבר למדבר. השטח יכלול בוסתן, ערוגות צומח אורגני, תצפית ונקודת מוצא לטיולים במדבר, בינו בסמוך לטרסות ביזנטיות משוחזרות, בוסתני פרי, חלקות עיבוד, פינות חי וכו'. שיקום הטרסות יכול להוות דוגמא לפיתוח תיירותי המשתלב בסביבה – שיחזור נופי קדם במדבר (לפני איתור השטח לבינוי יערך סקר ארכיאולוגי בפיקוחה של רשות העתיקות, בכדי למנוע פגיעה באתרים).

תכנית האב קובעת מספר מתחמי תיירות מדבריים ומגדירה את מיקומם, היקפם ואופיים כדלהלן:

- מיקום - התכנית מציגה את הגדרת המיקום של מתחמי התיירות. המתחם יהיה צמוד לדופן המבונה של שלב ב'. נהנה מן התשתית הישובית בעורפו, אך פונה במובהק כולו לנוף מדברי. כך שנשמרת הרגשה של מתחם מבודד במדבר, המנותקת כליל מן הרקמה הישובית.
- היקף - כל מתחם תיירותי יכלול עד 10 חדרי אירוח. מספר זה ייבחן בהמשך עם אגף התכנון של משרד התיירות.
- אפיון - גובה הבניה לא יעלה על שתי קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. המבנים יהיו בצפיפות בינוי נמוכה. אופי הבנייה יותאם לסביבה המדברית ולתנאי תוך שימוש בחומרים מקומיים ובהשתלבות מרבית עם תנאי הסביבה.



צורות בינוי אופייניות "בכרמי עובדת". מודל ראוי למתחמי התיירות המדבריים.



## שילוב תעשייה ותיירות

לירוחם, כיישוב הנשען על ענפי התעשייה, תהינה לכאורה מגבלות בפיתוח תיירות.

תעשייה ותיירות יוצרות במקרים רבים קונפליקט קשה לגישור, הן מפריעות זו לזו. צרכי התיירות (שקט, נוף פתוח, אוויר נקי) מופרים לעיתים קרובות על ידי התעשייה, ותכניות רבות מנסות ליצור הפרדה ומרחק בין השימושים.

תכנית האב מניחה כי ירוחם כישוב מתמחה בתעשיות, אינה נוגדת את תפיסת פיתוח התיירות.

שילוב הכיוונים נובע מן הרצון שלא להתעלם מן הפוטנציאל התיירותי – תדמיתי הנמצא בירוחם ובסביבתה. היישוב צריך לנצל פוטנציאל זה לטובת רוחתו, כלכלתו ודימויו.

שילוב זה מחייב מאמץ תכנוני, בריכוז אזורי התעשייה במקומות מוגדרים, בעלי רגישות סביבתית נמוכה, ובמקומות שאינם פוגעים בפוטנציאל התיירותי, חסימת נוף, ופגיעה במשאבי טבע ומורשת. בנוסף לכך, ניתן לשלב תעשיות מסוימות במסלולי הביקור התיירותיים.

למפעלים אחדים באזור התעשייה ממזרח לירוחם זיקה למכתש ולחומרי הגלם מופקים ממנו. לדוגמה מפעל הזכוכית פניציה המשתמש בחולות מתוך



במפעלי התעשייה בדרך למכתש, יושקע מאמץ עיצובי ותדמיתי, כמבואה לחווית המכתש, וכאתר ביקור בפני עצמו.

המכתש, ומפעל הלבנים אקרשטיין. במפעלים אלה יוקמו מרכזי מבקרים צנועים. ובהיותם על הדרך למכתש, ישתתפו בחווית הביקור בו. המטייל יבין את הקשריו הכלכליים של המכתש, תרומתו לחומרי גלם לתעשייה המקומית, לכלכלה ותעסוקה. לתרומה זו לצד ערכיו הנופיים של המכתש תהיה חשיבות בפני עצמה בבניית המוצר התיירותי הכולל. מרכזי המבקרים במפעלים עצמם יעוצבו בצורה מעוררת עניין יקשרו את תהליך ההפקה, היצור והגימור המוצר עד שלביו הסופיים. ניתן יהיה לרכוש מתוצרת המכתש, ואף להשתתף בקבוצות עבודה בתהליך הייצור והעיצוב.

לכל אלה תהיה תרומה מעבר לתיירות גרידא, בהעלאת דימוייה של ירוחם. רעיונות אלה אפשר להמשיך גם בכיוון של סדנאות עבודה לאומנים על שפת המכתש, בחסותם של מפעלי התעשייה, היוצרים ומעצבים בחומרי המקום, עיצוב ופיסול בזכוכית בחסותה של פניציה, קדרות ועיצוב בחימר ובאבן בחסות מפעלי אקרשטיין וכיוצא באלו.

סדנת זכוכית בת שניים שלושה ימים בחצר המפעל, חוויה קולינרית בירוחם, ושני ימי מסע במכתש ובסביבתו יוצרים מותג תיירותי חדש ובולט בנוף התיירותי בארץ.



במפעלי התעשייה מזמינים קבוצות ותלמידים לסיור במפעל כחלק מההיצע התיירותי ביישוב

## 7.8.5 תיירות בירוחם כחלק מ"דרך הבשמים" ויוזמות אזוריות נוספות

### מרחב דרכי הבשמים וארץ המכתשים

2. מעבר דרך הציר הירוק, הפארק המרכזי, דרומית לרחוב בורנשטיין. כאן התוואי ילבש פנים "רכות" יותר, ויתאים למטיילים רגליים ולרכבי אופניים. למעשה ראויות ליישום שתי הדרכים, המשלימות זו את זו ומספקות עורף נדרש למטיילים בדרכי הבשמים. במעברו דרך היישוב, יתפצל התוואי לשני אגפים – הולכי הרגל יופנו לפארק הנחל וימשיכו במסלול רגלי, מהמכתש הגדול, דרך פארק הנחל והיישוב, אל האגם ומקומות הלינה. כלי הרכב יופנו אל רחוב בורנשטיין, וייסעו דרך מרכז היישוב אל מוקד התיירות שבפארק האגם.

#### ב. אגם ירוחם

תכנית האב לירוחם מציעה ליצור מספר מוקדי פיתוח בסביבת האגם:

1. מוקדי תיירות ועניין באזור הכניסה ליישוב: סדרה של מוקדים המייצרים מערך משולב, הכולל הסעדה, מוזיאונים ואטרקציות דוגמת שוק בדואי, שוק בשמים וכיוצא באלו. המתחם התיירותי, לצד מעגל התנועה, יוצר תחושת עניין, ומקדם את פני הבאים לירוחם.
2. מקומות אכסון סביב האגם: סביב האגם הקיים, בין העצים בפארק שישוקם, ימוקמו מתחמי תיירות הכוללים חדרי אירוח בלבד. מספר מתחמים בקבוצות קטנות יפוזרו באזורים המתאימים. למתחמי תיירות אלה לא יוקצו שטחים לחקלאות מדברית, ועל כן שטחם יהיה קטן בהרבה מן השטח המוקצה לחוות שמדרום ליישוב. הטיילת והשטח הצמוד לאגם יישארו פתוחים למעבר הציבור.

#### ג. מקומות לינה

ירוחם תציע שלושה סוגים של מתחמי תיירות מדבריים האמורים להשתלב בדרך הבשמים – סביב האגם, בתחומי היישוב העתידי ובגבול היישוב, הכוללים מקומות אכסון, חקלאות מדברית ואטרקציות תיירותיות.

#### ד. פרויקטים קהילתיים

ירוחם, בהיותה קהילה קטנה ומכניסת אורחים,

תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב דרכי הבשמים וארץ המכתשים (תמ"מ 4/14 שינוי 55) נועדה ליישם את עקרונותיה של תכנית האב לדרכי הבשמים אשר הכנתה הסתיימה בשנת 2002, ואת החלטת הממשלה משנת 1994 אשר ביקשה לשמור ולהגן על מרחב ארץ המכתשים בהיותם "שטח בעל רגישות של ערכי טבע ונוף ייחודיים".

תכנית אב לפיתוח כלכלי תיירותי: "דרך הבשמים" היא למעשה רשת של דרכים מן התקופה הנבטית, המובילות מדרום ערב אל חופי הים התיכון, דרך מרכז הנגב. לאורך צירים אלה שרידי תרבויות רבות, והם חוצים מספר מדינות במזרח התיכון. תכנית האב "דרך הבשמים" רואה במערך הדרכים ההיסטורי מותג, אשר עליו נשענים מערך של מקומות אכסון, עניין והסעדה. תכנית "דרך הבשמים" מכילה את ירוחם בתוואי הדרך, ומציעה מספר מוקדי פיתוח בתחום השיפוט של היישוב. סביב האגם מגדירה התכנית מוקד תיירות ואכסון ומוקד אכסון נוסף במרחב הסמוך למכתש הגדול. סה"כ מגדירה התכנית 400 חדרי אכסון באזור ירוחם.

כמו כן מדגישה התכנית כי "יושם דגש על פרויקטים קהילתיים שידגישו את ייחודם וערכיותם של מוקדי ההתיישבות השונים" ("דרך הבשמים – תכנית אב לפיתוח כלכלי תיירותי"), ושמה לה למטרה לקדם פרויקטים בעלי נושאים מוגדרים כגון – חקלאות מדברית, בשמים, תבלינים ועוד.

תכנית האב לירוחם, מתייחסת מטבע הדברים ביתר פירוט לכל הנוגע לציר דרך הבשמים, בקירבתו לירוחם. התכנית נשענת על גישתה של תכנית דרך הבשמים, ומציעה פירוט הרעיונות ביחס לירוחם כדלהלן:

#### א. מעבר תוואי דרך הבשמים:

תכנית האב לירוחם מציעה, לשלב את התוואי בתוך היישוב בשתי דרכים:

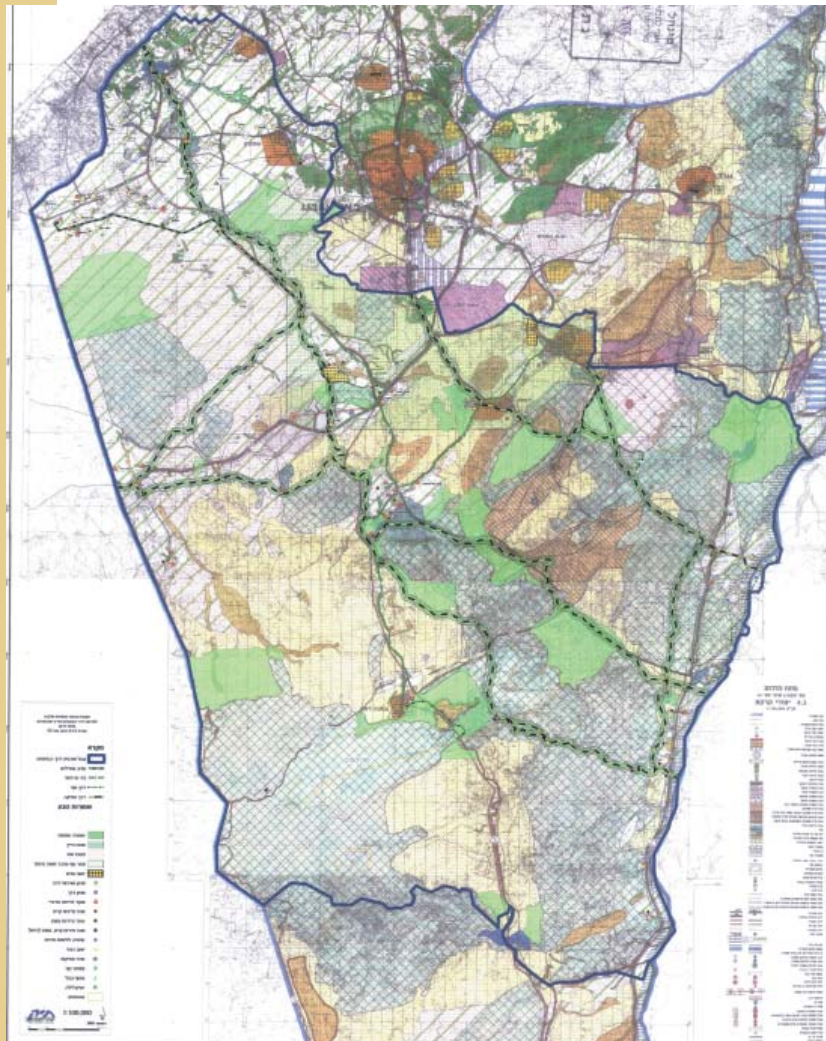
1. מעבר התוואי דרך רחובה הראשי של ירוחם, ופיתוח מוקדי מידע, הכוונה, לינה, שירותי דרך, הסעדה ומסחר. מבחינה זו תהווה ירוחם "יישוב מוצא ושירות" בדרך הבשמים.



הינה בעלת היצע ייחודי – מקומי, שיש לו משמעות תיירותית. פרויקטים קהילתיים רבים קיימים או נמצאים בשלבי התהוות. כמו כן מציעה תכנית האב פרויקטים המשלבים סטודנטים בפעילות הקהילתית, וכן פעילות קהילתית סביב שיקום וטיפוח היישוב הקיים (ראה פרק מגורים בישוב הקיים). כל אלה עשויים להשתלב ולהעשיר את תוואי דרך הבשמים.

### ה. פרויקטים נושאים

ירוחם עשויה להשתלב במערך הנושאי, אותו מציעה דרך הבשמים בנושא החקלאות המדברית, ובנושא הבשמים והתבלינים. בתחומי היישוב וסביב מוקד התיירות באזור האגם והכניסה ליישוב.



תשריט תכנית 4/14 שינוי 52 – "דרך הבשמים"

## 7.9 מדיניות פיתוח תעשייה

בירוחם קיימת היום תשתית תעשייה התורמת חלק נכבד לתעסוקה ביישוב. אחד ממוקדי המאמץ בתכנית האב הינו פיתוח התעשייה, כמנוף כלכלי, וכמוקד משיכה לתושבים, ותיקים וחדשים. כיום קיימת תופעה של יוממות – תושבים המועסקים במפעלים בירוחם, אך מתגוררים בישובים הפזורים במרחב. כתוצאה מכך מאבדת ירוחם כח אדם איכותי, הפועל בישוב ושוהה בו חלק גדול מזמנו, אך אינו מעורה בחייו, ואינו תורם לכללתו.

אחד מיעדי התכנית הינו פיתוח מאומץ ומרוכז של מוקדי תעשייה איכותיים, שיהיו אטרקטיביים לסוג זה של אוכלוסייה. לפיתוח מוקדי תעשייה קיימים ונוספים, וליצירת מצב בו אוכלוסיית העובדים בהם מתגוררת בירוחם, נדרשים מאמצים משלימים, שכונות ותנאים המתאימים לקהילות העובדים, שירותים משופרים, מערכת חינוך יעודית וכדומה.

### עקרונות מדיניות פיתוח התעשייה

התכנית מציעה הפרדה בין אזורי תעשייה ואזורי המגורים. התשתית המתארית לאזור התעשייה, מאפשרת את התרחבותו, צפונה ומזרחה, לכיוון דימונה, בעוד אזורי המגורים מתרחבים דרומה. בין אזור התעשייה ואזורי המגורים, מיועדים אזורי חיץ ירוקים, המיועדים לחקלאות מדברית. יש להקפיד גם כי התפתחות אזור התעשייה לכיוון מזרח, לא תפגע באגן החזותי של הר אבנון ומרחב קרבת המכתש הגדול.

### עקרונות פיתוח התעשייה על פי תכנית האב:

- א. ריכוז תחומי התעשייה באתר מוגדר.
- ב. הישענות על תשתיות קיימות - מיקום אזורי התעשייה החדשים בצמוד לאזור התעשייה הקיים במזרחה של ירוחם, תוך השענות על תשתיות קיימות.
- ג. רגישות סביבתית נמוכה - מיקום אזור התעשייה החדש בשטחים שרגישותם הנופית והסביבתית פחותה יחסית. (מבחינה רגישות על פי תמ"א 35 מורים כי אזור הקער (סינקלינה) בין ירוחם ודימונה, נמצא ברגישות נמוכה יחסית לקמרים הסובבים אותם. ולכן

בעל אטרקטיביות נמוכה מבחינת מגורים או תיירות. זאת לעומת שטחים אחרים, המשקיפים על המדבר בכיוון המכתש.

ד. הקצאת שטחים נרחבים - שטחי התעשייה המיועדים ימשכו שימושים הנדרשים לשטח נרחב: מפעלי תעשייה כבדה, אחסון חומרי גלם, תחנת כוח סולארית הכוללת "שדות" של קולטי שמש, ועוד. ירוחם כמרכז תעשייתי תספק תעסוקה לכמות גדולה של אוכלוסייה, אשר חלקה תתגורר בישוב. הכוונתו של אזור התעשייה לתחום זה הינה נכונה מההיבט החזותי והנופי.

ה. הישענות על רשתות דרכים ארציות המקיימות נגישות טובה, ואי הפרעה לתפקודה השוטף של ירוחם. תכנית התחבורה מסמנת ציר נוסף, ומפנה את הרכבים הכבדים ישירות אל אזור התעשייה, ללא מעבר בישוב.

ו. הפרדה בין מערכת הדרכים התעשייתית ממזרח והישובית ממערב - הדרכים התעשייתיות מקשרות ישירות בין ציר דימונה - ירוחם, אזור התעשייה, והמכתש הגדול. הכניסה לאזור התעשייה היא מצפון לירוחם והכניסה לאזורי המגורים הינו מדרום. כמו כן קיימת מערכת דרכים נפרדת המשרתת את אזור התעשייה.

ז. נגישות גבוהה - שטח התעשייה המוצע יעבור משני צידיו של כביש אזורי המקשר בין ירוחם ודימונה, תוך מתן אפשרות לחיבור שטחי התעשייה של דימונה וירוחם בעתיד. ויצירת נגישות טובה לתחבורה המשרתת את התעשייה, בכל מצב יש להימנע ממעבר נתיבי התעשייה בתוך תחום היישוב ובסמוך לשטחי מגורים.

ח. התכנית מציעה טיפוח חזותם של מפעלי התעשייה בדרך למכתש ושילובם במערך התיירות למכתש.

## אחרית דבר

תכנית האב מתווה מדיניות לפיתוח ירוחם, תוך הישענות על היתרונות היחסיים של היישוב. התכנית מבקשת להניע מגמה חדשה של פיתוח הקיים ומשיכת אוכלוסייה חדשה ליישוב. התכנית מציעה ריכוז מאמצים בארבעה עוגני פיתוח עיקריים: שיקום וחיזוק מרכז היישוב, תוספת מגורים במבנים צמודי קרקע ובצפיפות נמוכה, פיתוח התעשייה, ופיתוח תיירות מקומית תוך השתלבות במערכת התיירות האזורית כמו למשל בתכנית דרך הבשמים, חיבור למכתש הגדול וכיוצא בזה.

המבנה היישובי המוצע בתכנית האב הוא של יישוב מכונס סביב ציר מרכזי, רחוב בורנשטיין, שירכז את פעילות היישוב בין המוקדים החשובים - פארק אגם ירוחם והמכתש הגדול. כמו כן, יפותח ציר ירוק לאורך נחל שועלים - פארק הנחל - ולאורכו ירוכזו מבני ציבור שישרתו את כלל תושבי היישוב. התכנית כוללת מגוון אטרקציות תיירותיות, וביניהן כפר נופש בסמוך לאגם ירוחם, מתחמי תיירות מדבריים בדרום היישוב, מסלולי טיול למכתש הגדול ועוד.

תכנית האב הינה למעשה שלב ראשון לקראת תכנית מתאר חדשה ליישוב, אשר תתבסס על עקרונות ומדיניות תכנית האב. תכנית המתאר תשים דגש על פרויקטים ליישום שיהוו בסיס לתנופת הפיתוח וההתחדשות בירוחם. אנו רואים בהון האנושי הקיים ביישוב ובתחושת הקהילתיות החזקה מרכיבים חשובים ביכולת המימוש של הפרויקטים המוצעים. מכאן החשיבות הרבה בשיתוף ובמעורבות התושבים בתהליך היישום.





# נספחים

## נספח 1 - תמ"א 35 - תשריט המרקמים והוראות התכנית

### תשריט המרקמים תאור התשריט

היישוב ירוחם כלול בתוך מרקם כפרי, המחבר בינו לדימונה ולכל המרחב הכפרי הסובב את באר שבע. המרקם הכפרי באזור ירוחם עוקב אחר גבולות השיפוט ברובו, ומרחיב אותם מעט לכיוון צפון מזרח. סביב המרקם הכפרי כלול השטח בתוך מרקם שמור ארצי ובתוכו בירוק מסומן שטח ערכי טבע, שמורות טבע וגנים לאומיים (שמורת החלמוניות ואירוס ירוחם, הפארק ושולי המכתש). מרכז המכתש מסומן כמכלול נופי.

### דברי הסבר מרקם כפרי

אליו יכונן פיתוח ישובים כפריים ופיתוחם של הישובים המיוחדים שבו, לרבות שטחי תעסוקה, שטחים חקלאיים ושטחים לתיירות ובלבד שלא יפגע אופיו הכפרי חקלאי הכולל וישמר, ככל האפשר, רצף שטחים פתוחים וחקלאיים.

בדברי ההסבר מתואר המרקם הכפרי העוטף את ירוחם, כמרקם המאפשר פיתוח של הישובים בתוכו, ובלבד שלא יפגע רצף השטח הפתוח, המדברי באופיו.

### הוראות תמ"א 35 7.2 מרקם כפרי

#### 7.2.1 תוספת שטח לפיתוח

1. הפיתוח משתלב באופיו הכפרי והחקלאי של האזור.
2. שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור התכנון והשתכנע בצורך בתוספת השטח.
3. הוראות סעיף 6.1 (פיתוח צמוד דופן) לא יחולו במחוזות צפון ודרום באם תוספת השטח לפיתוח הנה בהמשך רצוף לשטח המתאים לדעת מוסד

התכנון להיות מיועד לפיתוח.

בתוך המרקם הכפרי הסובב את ירוחם ניתן להוסיף שטח לפיתוח על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון. ההוראה בנוגע לפיתוח צמוד דופן אינה חלה במחוז דרום, אם השטח נמצא, לדעת מוסד התכנון, מתאים לפיתוח.

### 7.3 מרקם שמור ארצי תוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור ארצי תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים: תכנית שעיקרה תוספת שטח לפיתוח המיועד לאכסון מלונאי ושירותי תיירות: התכנית תחייב הכללת הוראות בתכנית מקומית אשר יבטיחו כי אופי הפיתוח והבינוי ישתלבו בסביבה מבחינת גודל, גובה, עיצוב, תכנון אקלימי, חומרי הגמר וכדומה.

הוראות סעיף 6.1 (פיתוח צמוד דופן) לא יחולו.

מרקם שמור ארצי סובב את המרקם הכפרי שבתוכו ירוחם. פיתוח החורג מגבולות המרקם הכפרי, לעבר המרקם השמור הארצי, יכול לכלול שטח לפיתוח תיירותי. על פי זאת ניתן בתכנית המתאר ליעד מלונאות מדברית סביב ירוחם, במרקם השמור הארצי.

### 12.2 צפיפות נטו ממוצעת למגורים בתכנית מקומית

12.2.1 תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות המוצעת למגורים (נטו) בשטח התכנית לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1 ולא תעלה על כפל הצפיפות הקבועה בלוח מס' 1 (להלן הצפיפות המותרת):

12.2.2 על אף האמור בסעיף 12.2.1 רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת את התקיים אחד מהתנאים הבאים:

2. החליט מוסד תכנון לחרוג מצפיפות המינימום מאחד הנימוקים הבאים:

1. דירוג סוציו אקונומי של היישוב או השכונה לגביה מוגשת התכנית נמוך מהחציון.
2. גודל משק הבית של האוכלוסייה הצפויה להתגורר בשטח.
3. במחוז צפון ובנפת באר שבע, עפ"י הקבוע בתכנית



מתאר מחוזית כוללת.  
צפיפות הבנייה המינימלית ליישוב ירוחם, על פי לוח מס' 1 (דגם יישוב 4 הכולל 5,000-20,000 נפש) הינה 3 יח"ד לדונם. מוסד תכנון יכול לחרוג מהצפיפות הנתונה, כיוון שהדירוג הסוציו אקונומי של היישוב נמוך מן החציון, והתכנית הנה בנפת באר שבע.

## סיכום

תמ"א 35 מגדירה את ירוחם כיישוב מיוחד גדול, ומסמנת את כיווני הפיתוח וגבולותיו של היישוב במרקם כפרי הכולל את כל השטח המוניציפלי. המרקם כפרי מאפשר התפתחות עתידית של יישוב מיוחד בתחומו, על פי צפי האוכלוסייה המוגדר בטבלאות התמ"א, תוך כדי שמירה על שטח הפתוח השובב. מעבר לתחום המוניציפלי מייעדת התכנית מרקם שמור ארצי, מרקם שמטרתו שימור מרחבים גדולים ורציפים של שטח פתוח, ערכי נוף, תוך מגמה לעודד פעילויות פנאי ונופש.

"הרחבת יישובים מיוחדים"

8.2.1 תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת יישוב אשר נקבע בלוח 3 כ"יישוב מיוחד" או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית אינה עולה על הקבוע בלוח

8.2.2 תכנית מצאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד ליישוב המוגדר בלוח 3 כ "יישוב לפיתוח מיוחד" תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. קבע מוסד תכנון את צפי האוכלוסייה של היישוב לתקופה שלא תפחת מ - 20 שנה
2. שוכנע מוסד התכנון כי התכנית תואמת עקרונות תכנית זו

3. נימק מוסד התכנון את החלטתו

8.2.3 תכנית מקומית בתחום השטח המיועד לפיתוח בתכנית המתאר המחוזית תופקד אף אם צפי האוכלוסייה ביישוב, לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, עולה על הקבוע בלוח 3

8.2.4 באין תכנית מתאר מחוזית תקפה יחול הקבוע בסעיפים 8.2.1 ו - 8.2.2 על התכנית המקומית

## נספח 2 – תכניות מתאר מקומיות

### תכנית מתאר מקומיות מאושרות:

שנה	חודש	ייעוד	שם תכנית
1984	10	תעשייה ומלאכה באזור התעשייה המזרחי	2/104/03/26
1994	7	ייעוד עיקרי מגורים - שכונה צפונית חדשה	1/79/במ/26
1997	6	שטח לספורט באזור האיציטדיון	25/107/02/26
1999	2	מבני ציבור - אזור רחוב אליהו הנביא	52/101/03/26
1998	11	תחנת מעבר לפסולת ביתית	3/102/03/26
1996	3	דרך, באזור התעשייה המזרחי	5/104/03/26
1978	5	ייעוד עיקרי מגורים בשכונת אלי כהן	15/101/03/26
1984	5	מתקן הנדסי, מגדל המים	12/107/02/26
1981	11	מגורים - הרחבה של שכונת הרעפים מזרחה	5/107/02/26
1983	2	מגורים לאורך רחוב הרמב"ם	4/107/02/26
1987	6	דרך באזור בנה ביתך	116/03/26
1988	6	שטח פתוח ומוסד באזור גן אשכול	א35/101/03/26
1992	4	מגורים - הרחבה של שכונת הרעפים מזרחה	א5/107/02/26
1989	3		40/101/03/26
1988	3	מבני ציבור ודרך מדרום לרחוב בורנשטיין באזור המרכז	38/101/03/26
		המסחרי	
1983	11	שטח פתוח צומת רחוב אלכחיל והדרים	28/101/03/26
1987	11	מבני ציבור - ישיבת הסדר	26/101/03/26
1988	3	מסחר ומשרדים באזור מרכז מסחרי מדרום לרחוב בורנשטיין	29/101/03/26
1982	5	מסחר ומשרדים באזור היכל התרבות	24/101/03/26
1980	11	שטח למוסד באזור גן אשכול	20/101/03/26
1981	8	מבני ציבור - בי"ס קול יעקב	22/101/03/26
1994	2	מדרשת ביחד	20/107/02/26
1982	5	שטח למוסד בצומת הרחובות בורנשטיין והעליה	23/101/03/26
1997	7	מגורים אזור נווה הדר	117/03/26
1988	8	שטח לתחבורה ושטח פתוח באזור תחנת הדלק	37/101/03/26
1999	1	תעשייה ומלאכה באזור תעשייה זעירה	57/בת/26
1969	5	אזור למוסד בין רחוב ההדרים ורי' אבו-חצירה	35/ג'יר/
1970	1	שטח למוסד בית כנסת המרכזי	4/15/3/ת
1996	6	מגורים, בלוקים רחוב אלכחיל	4/15/9
1977	10	שטח פתוח באזור בי"ס למדעים	1/103/03/26
1974	9	שטח לדרך שכונת אלי כהן	1/101/03/26
1997	8		51/101/03/26
1975	3	מבני ציבור - מרכז מדעים ובי"ס תורת משה	105/03/26
1987	11	שטח לדרך באזור מרכז מסחרי	36/101/03/26
1988	3	שצ"פ בשכונת אלי כהן	32/101/03/26

1988	3	שטח לדרך אזור תחנת הדלק	14/107/02/26
1995	11	מסחר ומשרדים, אזור הכיכר המרכזית	47/101/03/26
1995	12	תעשייה ומלאכה אזור התעשייה המזרחי	4/104/03/26
1974	6	תעשייה ומלאכה באזור התעשייה הזעירה	102/03/26
1984	1	מגורים - שכונת הרעפים	1/108/03/26
1967	1	בית קברות במזרח היישוב	114/03/26
1983	12	מוסד ציבורי באזור המתנ"ס	8/107/03/26
1980	11	דרך, רחוב בורנשטיין	17/101/03/26
1996	6	מגורים, אזור רחוב בר-כוכבא	4/15/10
1989	3	שטח פתוח, דרכים, מסחר ומשרדים - צומת רחובות עליה ורש"י	15/107/03/26
1980	8	תעשייה ומלאכה באזור תעשייה זעירה	1/102/03/26
1997	4	מגורים, שצ"פים ומוסדות ציבור בשכונת נווה נוף והשכונות הצמודות לה	202/במ/26
1999	1	מסחר ומשרדים אזור מבנה המשטרה	א115/03/26
1999	4	תעשייה ומלאכה אזור תעשייה מערבי	39/בת/26
1991	3	מגורים שצ"פים ומבני ציבור - שכונת נווה העמק	32/במ/26
1991	3		47/במ/26
1991	11	דרך, באזור הכניסה רחוב בורנשטיין	68/במ/26
1974	12	מוסד ציבורי - אורט ספיר	103/03/26
1992	9	מגורים, שצ"פים בשכונת נווה הדר	135/במ/26
1991	7	מגורים ומוסדות ציבור, סוף רחוב אליהו הנביא	1/47/במ/26
1992	9	שצ"פ, מערבית לשכונת נווה נוף	1/68/במ/26
1980	1	תעשייה ומלאכה באזור התעשייה המזרחי	1/104/03/26
1989	7	מוסד, רחוב הנביאים	1/106/03/26
1969	1	מוסד ציבורי במתחם המועצה הישן ושטח מגורים לאורך רחוב בורנשטיין	4/101/03/26
1989	3	מגורים ושצ"פים בשכונת השקד	16/107/03/26
1985	6	מגורים, אזור רחוב בר-כוכבא	33/101/03/26
1985	6	תעשייה ומלאכה, אזור תעשייה מזרחי	4/15/7
1973	12		106/03/26
1999	7	מוסד באזור גן הדר	119/03/26
1977	4	שצ"פ, מגורים ודרך ליד מתחם מועצה ישן	8/101/03/26
1980	2	מגורים ושצ"פים בשכונת אלי כהן	4/15/6
2000	8		23/107/02/26
1997	5	מגורים, שצ"פים ושטח לדרך - רחוב העליה	4/15/11
1999	7	מגורים, רחוב הפלמח	4/15/15
1997	6	מגורים ושצ"פים ומוסדות ציבור בשכונת השקד	4/15/12
1997	6	מגורים שצ"פים מסחר ומבני ציבור - שכונת בן גוריון	4/15/13
1996	10		221/03/10
1991	7	כריה וחציבה, מצפון לכביש 224	1/222/03/10
1977	12	כריה וחציבה, מצפון לכביש 224	123/03/10
1996	10	שצ"פ, אזור הפארק	250/03/10
1983	6	שצ"פ, אזור הפארק	1/180/02/10
1979	11	דרך, כביש מס' 224	163/03/10
		מוסד ליד שכונת הגבעה	18/101/03
		ייעוד עיקרי מגורים, אזור השכונות הותיקות	4/15/4-תרשצ
		מלאכה ומסחר, אזור תעשייה מזרחי	7/101/03/26
		מלאכה ומסחר, אזור תעשייה מזרחי	2/102/03/26



## פרוט תכניות מתאר מקומיות בהליכי אישור (פירוט למפת קומפילציית תכניות בפרק מצב קיים)

במפה הנ"ל מוצגות כל התכניות הנמצאות כיום בשלבי דיון ואישור שונים התכניות המרכזיות הן:

1. הסדרה סטטוטורית של אזור השכונות הותיקות תב"ע מס' 4/101/03/26.
  2. תב"ע לאזור מבני ציבור בגבול הצפוני של שכונת אלי כהן ונחל אבנון 28/107/02/26.
  3. תב"ע למבני השיכון המאורכים לאורך רחוב בורנשטיין. (איו מספר לתכנית)
  4. תב"ע לפרויקט לדיור מוגן.
  5. תב"ע להרחבת אזור התעשייה מס' 1026/107/02/26.
  6. פארק ירוחם: תכנית לפיתוח ושיקום פארק ואגם ירוחם ביוזמת ירוחם וקק"ל.
  7. "כפר המדע": תכנית ליישוב קהילתי על המורדות המערביים של הר אבנון. הרעיון נמצא בשלבי דיון ראשוניים בין המועצה המקומית ירוחם, יזמי התכנית ומשרד השיכון.
  8. חווה סולרית: חווה ליצור אנרגיה סולרית בשטח של כ- 900 דונם, מצפון מזרח לירוחם. אזור המיועד לחווה הסולרית כולל בתוכו את שטחי ההרחבה העתידיים של אזור התעשייה.
- בבדיקה של תכניות הקומפילציה השונות ניתן לראות כי אין רעיון ברור לגבי כיוון ההתפתחות העתידי של היישוב. על ציר לינארי מפארק למכתש, פארק ירוחם ושכונות המגורים במזרח וכפר המדע במערב. או דווקא תכנון של יישוב מרוכז – המתרחב צפונה מעבר לנחל אבנון לכיוון כביש מס' 204 שכונות המגורים הצפונית, הרחבה של אזור התעשייה והחווה הסולרית.
- קיימות היום בירוחם כ- 2840 יחידות דיור לכ- 10,000 תושבים ועפ"י תכניות מאושרות עוד כ- 1800 יח"ד שישרתו כ- 9000 תושבים נוספים. בהתאם לכך קיימות מספיק יחידות דיור מאושרות הנתנות מענה ליעד של שנת 2020 להכפלת מספר התושבים לכ- 20,000.
- תכנית האב מציעה חלופות להתפתחות הרצויה של היישוב ובמסגרתן תבחן את הרלוונטיות התכניות המאושרות שעדיין לא מומשו ואת ההתאמה של היוזמות החדשות לרעיונות אלו.

## נספח 3 : אגם ירוחם – נתונים כלליים

בהנחה שרק 80% מצריכת המים מגיעה למערכת הביוב

ספיקת שפכים יומית הינה: 2832 מ"ק מתוך כמות זו 850 מ"ק שפכים תעשייתיים.

תוצאות תכנית דיגום מקיפה אשר בוצעה לצורך תכנון המט"ש, עולה כי ארבעת המפעלים הגדולים מזרימים שפכים רעילים, מתכות כבדות וריכוזים חריגים של מוצקים מרחפים.

**ת.ב.ע. פארק מאושרת תכנית מס 19/107/02/26**

התכנית מהווה בסיס סטטוטורי לפיתוח הפארק. התכנית כוללת שטחים בעלי יעוד תיירותי מסחרי. שטח התכנית: 1289 דונם. אושרה במרץ 1994.

שטח הפארק לאחר ההרחבה בשנת 2002 : 3500 דונם

שטח האגם ה"טבעי" בהצפה מלאה ( רום הסכר ) : 320 דונם

נפח האגם בעומק ממוצע של כ-2.5 מ': כ- 800,000 מ"ק

שטח האגם המלכותי: 17 דונם

אורך חופים בהצפה מקסימלית : 3500 מ'

שטח היער, אזורים נטועים : 1200 דונם

### מקורות המים לפארק

הפארק כאתר תיירות מתבסס על אטרקציות "מים במדבר", כל היתר בניה ו/או הפעלה מותנה באיכות המים ומקורותיהם.

#### א. מי נגר

ממזרח נחל ירוחם ונחל אבנון המתנקז אליו.

מדרום נחל שועלים ונחל רביבים.

#### ב. מי קולחין מטוהרים

בשלב א' ועד סיום מט"ש הקבע, מי קולחין מטופלים מהמתקן הזמני.

בשלב ב' מי קולחין מטוהרים ברמה גבוה וע"פ קריטריוני משרד הבריאות.

ממט"ש הקבע, כמות מי קולחין מוערכת כ 1 מליון מ"ק בשנה.

ירוחם רוכשת מים ממקורות ממוצע שנתי של 1.2 מליון מ"ק.

#### התפלגות צריכת המים :

• מגורים ומוסדות ציבור: 706,000

מ"ק לשנה

• מלאכה ותעשייה: 370,000 מ"ק לשנה

#### צריכת מים שנתית במפעלים הגדולים

• אגיס קרליין : 54,500 מ"ק

• אקרשטיין : 27,800 מ"ק

• נגב קרמיקה : 65,000 מ"ק

• פניציה : 173,000 מ"ק