



תמ"ל / 1016 – באר שבע : רובע מנחם



יזם התכנית : רשות מקרקעי ישראל
ניהול : מליס-מלצר-כהן

מדריך קצר לשימוש בשקופית שכבות

בשקופית 3 תוכלו לצפות בתשריט התכנית וכן להדליק ולכבות כל שכבת ייעודי קרקע בנפרד.
(1) לחצו על הכפתור הזה

(2) תיפתח חלונית צד עליכם ללחוץ על ה" + " ליד הלשונית "שכבות"

(3) ייפתחו מספר לשוניות. החשובות הן "גבול התוכנית" ו"תמ"ל 1016 – באר שבע" בעת לחיצה על סימבול העין תוכלו להדליק ולכבות אותה שכבה.

(4) בלחיצת כפתור " + " ליד הלשונית "תמ"ל 1016 – באר שבע" תוכלו להדליק ולכבות את השכבה הרלוונטית על ידי לחיצה על סימבול העין.

מקרא

	גבול התכנית
	מסחר ומשרדים
	תיירות
	חניון
	דרך מאושרת
	פארק וגן ציבורי
	שטחים פתוחים
	מגורים ב'
	שטח ציבורי פתוח
	מגורים ותיירות
	מבנים ומוסדות ציבור
	מגורים מסחר ותעסוקה
	דרך מוצעת
	מגורים א'



תמ"ל 1016 - באר שבע: עזר מרחבי

מקרא

גבול התכנית



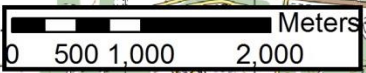
נתונים מרכזיים:

ישוב : באר שבע

מספר תכנית : תמ"ל/ 1016

שטח : 4525 דונם

מספר יחידות דיור : 4150





תמ"ל 1016 - באר שבע

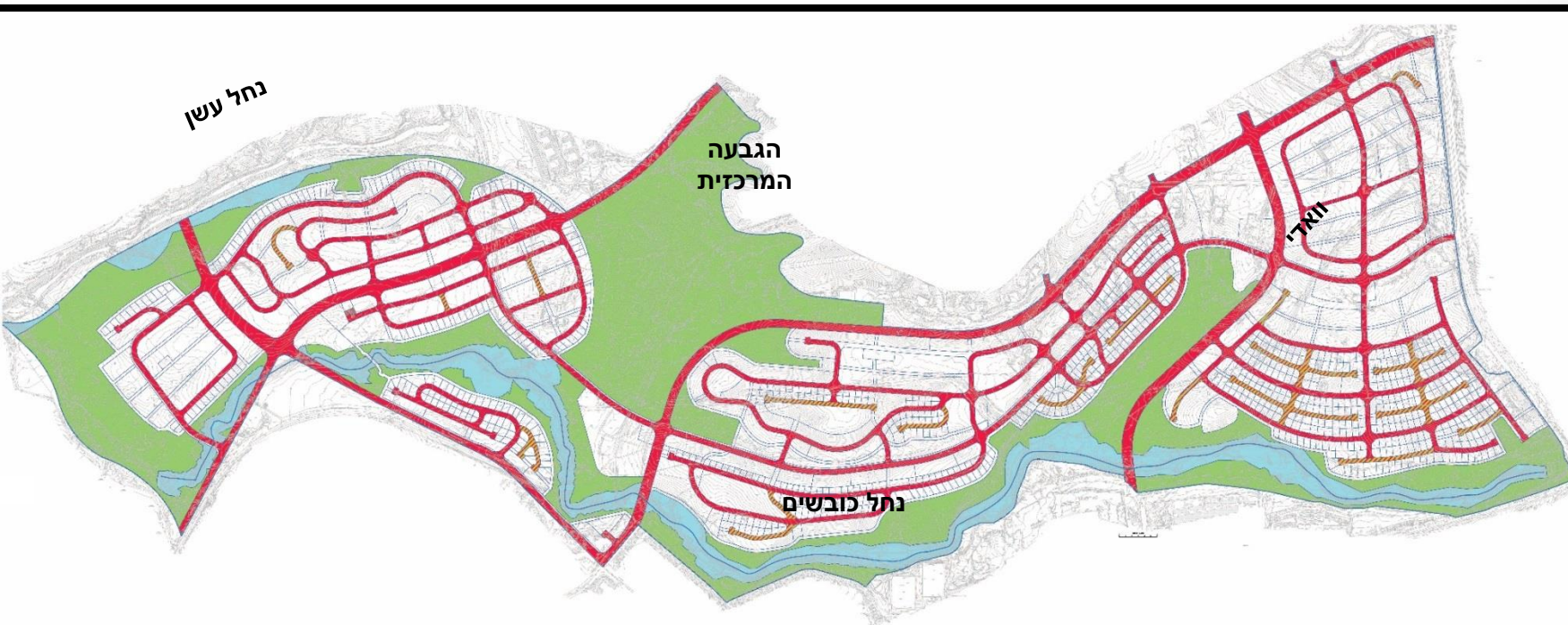
מקרא

- גבול התכנית
- מרכז_תחבורה_
- מתקנים_הנדסיים_
- נחל_תעלהמאגר_מים_
- דרך_משולבת_
- חניון_
- טיילת_
- יעוד_עפי_תכנית_מאושרת_אחרת_
- יער_
- ככר_עירונית_
- מגורים_ג_
- מסחר_
- מסחר_ומבנים_ומוסדות_ציבור_
- שטחים_פתוחים_
- דרך_ואו_טיפול_נופי_
- דרך_מאושרת_
- דרך_מוצעת_
- מבנים_ומוסדות_ציבור_
- מגורים_א_
- מגורים_ב_
- ספורט_ונופש_
- שביל_
- שטח_ציבורי_פתוח_

נתונים מרכזיים:

ישוב : באר שבע
מספר תכנית : תמ"ל/1016
שטח : 4525 דונם
מספר יחידות דיור : 4150

0 500 1,000 Meters

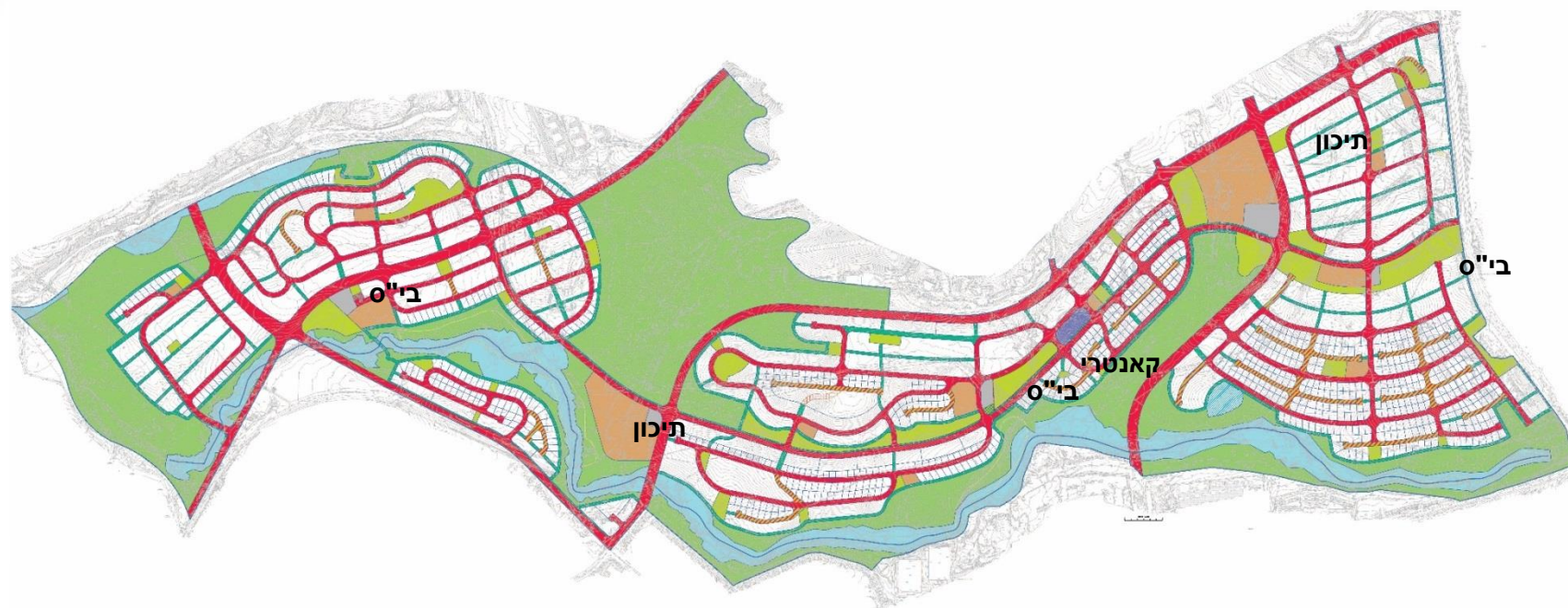


ישטחים פתוחים ראשיים לפי מתאר רובע מנחם: נחל עשן, נחל כובשים, אזור הגבעה המרכזית, וואדי
היררכיה בצירי התנועה: צירים מרכזיים מחברים השכונה לעיר מדרום וממזרח.
גריד רחובות מותאם לטופוגרפיה ולאקלים.



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



• **מערך רחובות, שבילים ושטחים פתוחים** מסוגים שונים שוזר את התכנית כולה.

• **מרכז לכל אזור** הכולל בי"ס יסודי, מסחר, שצ"פ ומקושר לשטחים הפתוחים האקסטנסיביים וסביב צומת מרכזי.

• **מרכזים על שכונתיים** במפגש בין 2 שכונות, כולל תיכון ומסחר. במפגש שטחים פתוחים וצירים ראשיים.

• סה"כ כ 133 ד' למוסדות ציבור.



3 סוגי מגורים עיקריים בתכנית:

- מגורים א' - בנייה צמודת קרקע במרבית התכנית
- מגורים ב' - מדורגים בשיפועים חדים
- מגורים ג' - בנייה רוויה לאורך רגר

רחובות מוצלים, מעודדי הליכה



קו מגרש

קו מגרש



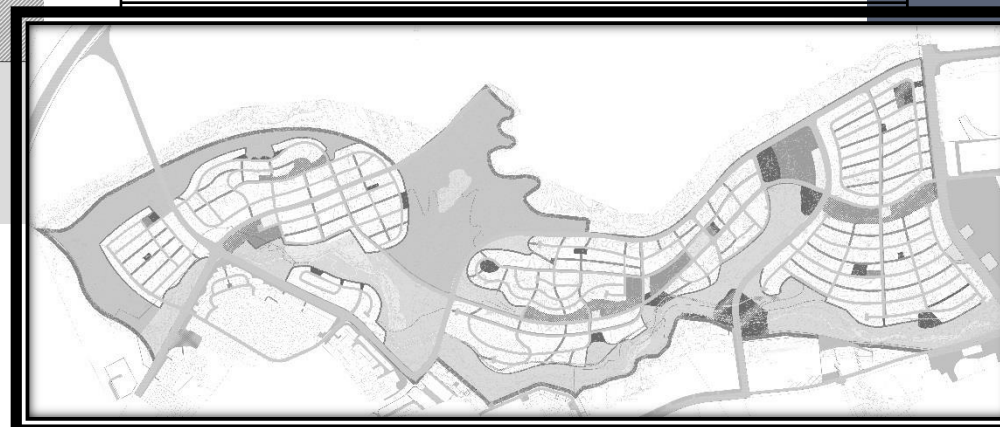
2.5	1.5	2.5	1.5	6.5	5.5	6.5	1.5	2.0	3.0
אזור	הולכי רגל	אופניים	אזור	רצועת עזר/ ריצוף	מיסעה	אי תנועה/ ניקוז מים	מיסעה	הולכי רגל	אזור
8.0					18.5			6.5	
מדרכה					כביש			מדרכה	
					33.0				

קו מגרש

קו מגרש



2.0	1.0	2.0	1.5	6.5	5.5	6.5	1.5	2.5	1.5	2.5
הולכי רגל	אופניים	רצועת עזר/ אזור	מיסעה	אי תנועה/ ניקוז מים	מיסעה	אזור	אופניים	רצועת עזר/ אזור	הולכי רגל	אזור
6.5				18.5				8.0		
מדרכה				כביש				מדרכה		
				33.0						



רחובות מוצלים, מעודדי הליכה



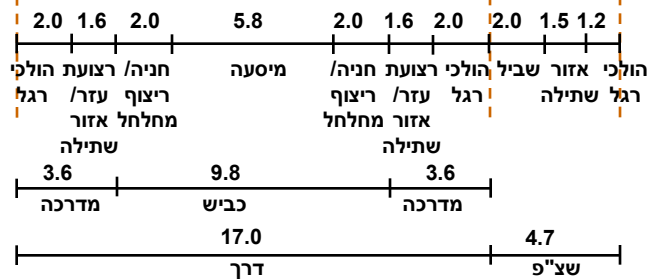
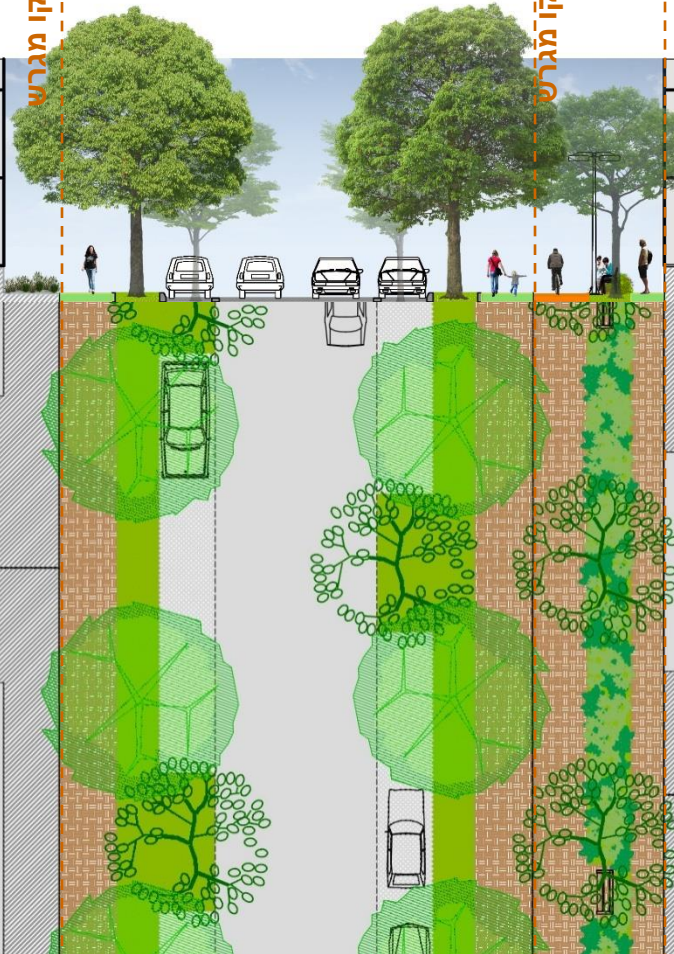
הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון

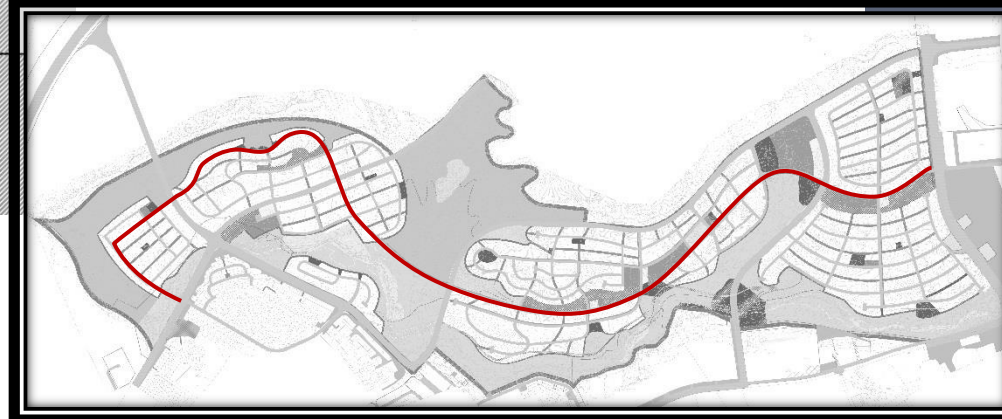


יחידת סמך

קו מגרש קו מגרש קו מגרש



רחוב שכונתי ראשי

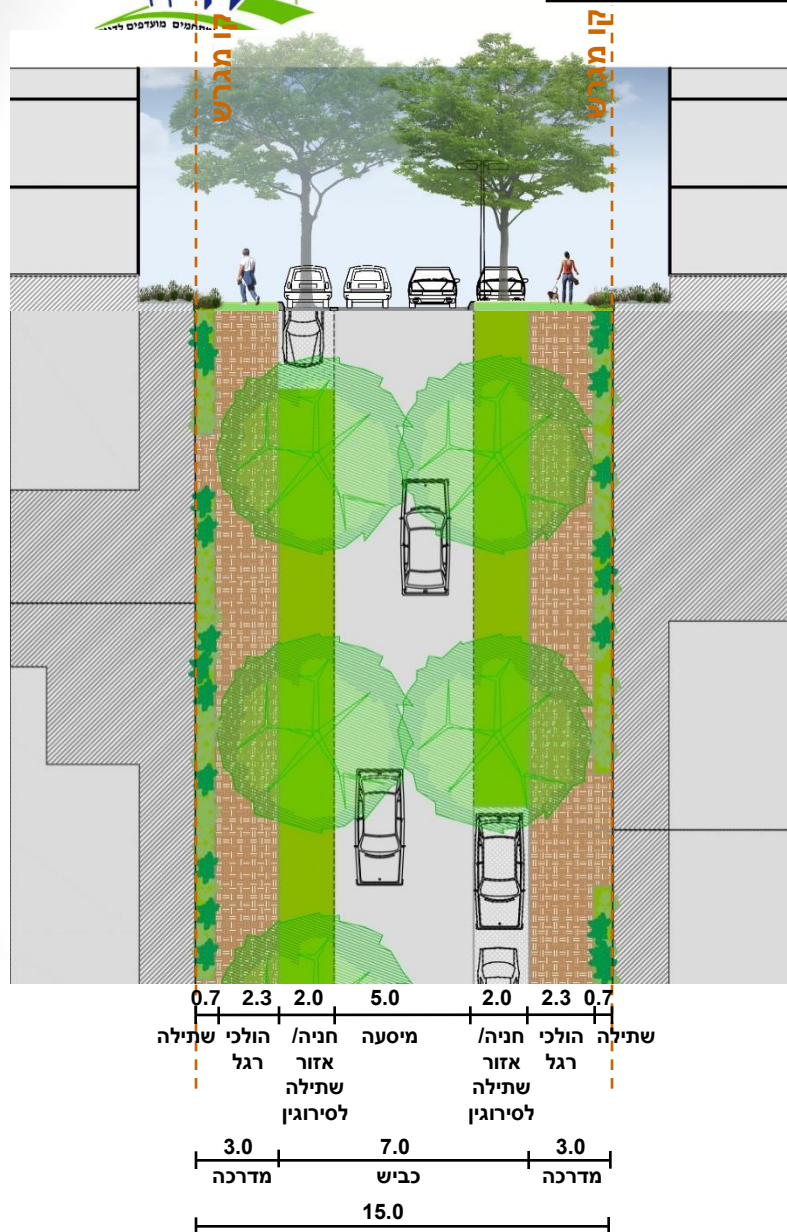


רחובות מוצלים, מעודדי הליכה

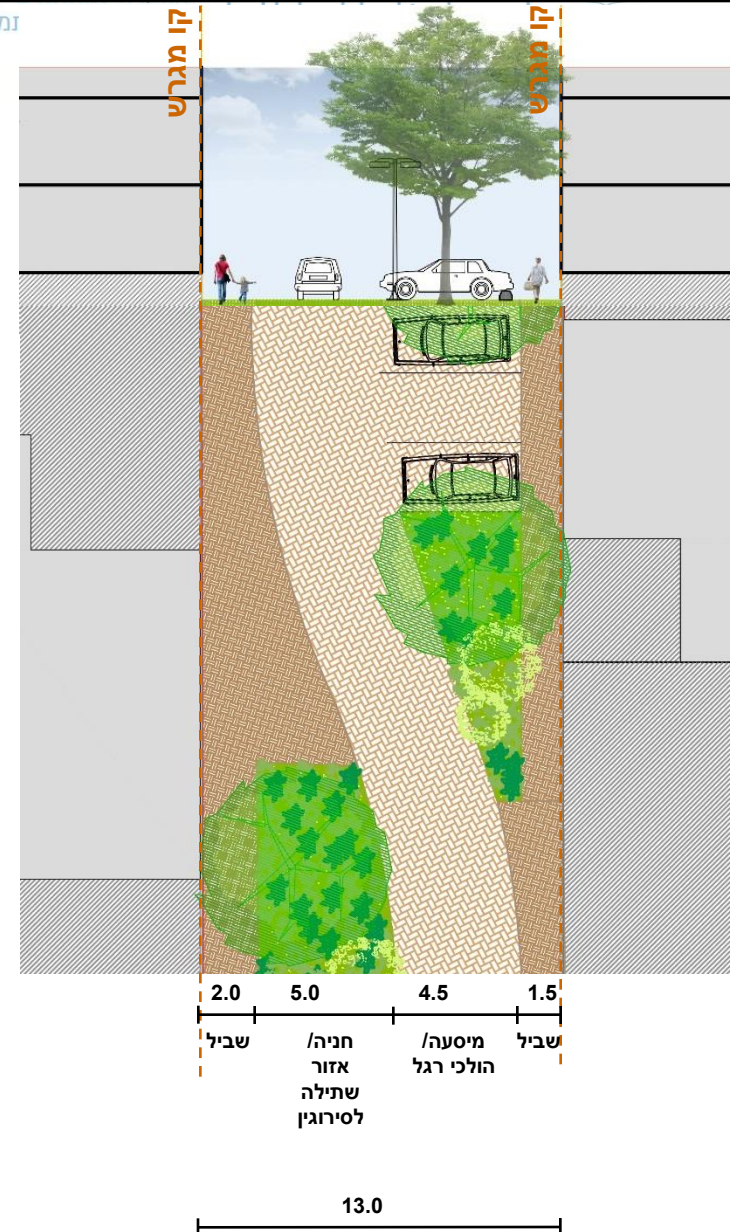


השטח למחצית
(נמ"ל)

מינהל
התחבורה



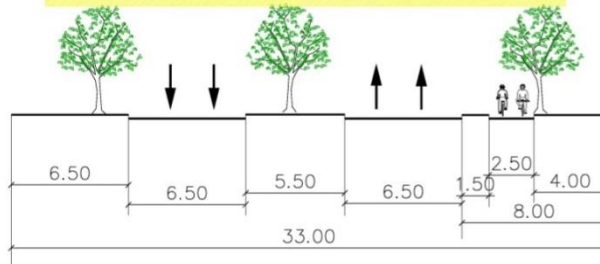
רח' מיתון
תנועה



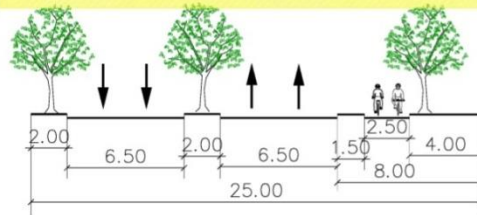
רח'
משולב

חתכים טיפוסיים

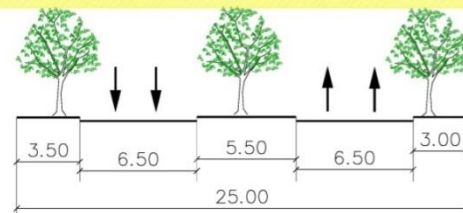
חתכים טיפוסיים כביש חייץ



בקטע ללא צמתים

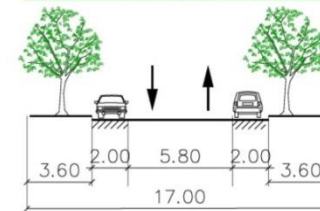


בקטע עם צומת מרומזר



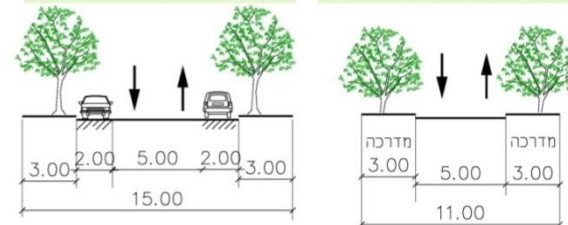
חתך טיפוסי

אזור מתון תנועה טיפוס ב'



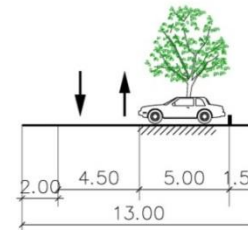
חתך טיפוסי

אזור מתון תנועה טיפוס א'



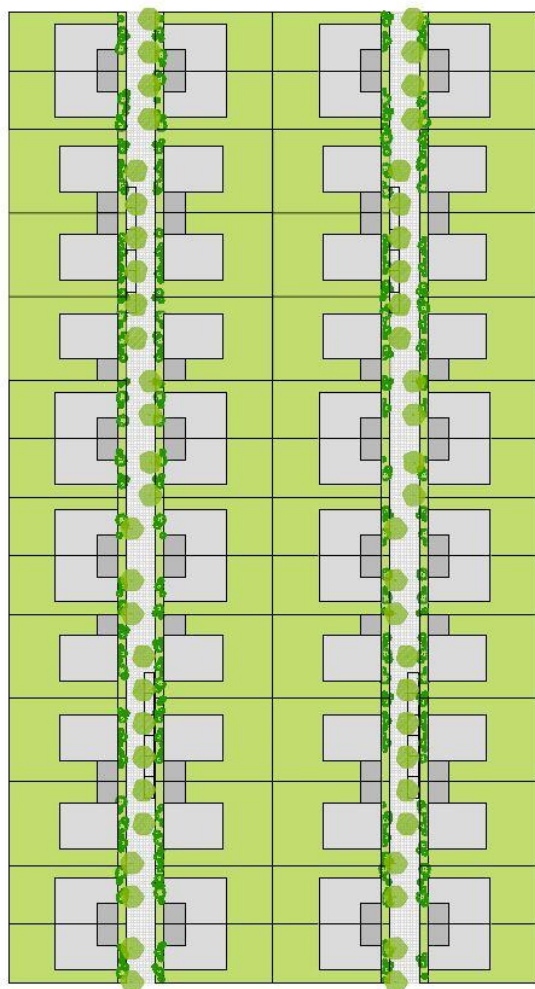
חתך טיפוסי

רחוב משולב





בינוי



- חניה במגרש הפרטי. 2 מקומות המקביל (6 מ')
- חנייה בנויה במרווח הצידי או משולבת במבנה. בנוסף לשטח יח"ד.
- קו בניין קדמי 0 מאפשר רציפות של החנייה במבנה וגינה אחורית גדולה.
- גדלי מגרשים:
- יחד-משפחתי, בין 350 ל-700 מ"ר.
- ידו משפחתי: בין 500 ל-700 מ"ר
- יח"ד לדונם ברוטו: 1.9
- סה"כ 885 יח"ד



טיפוס A – בנייה בשיפועים מזעריים



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון

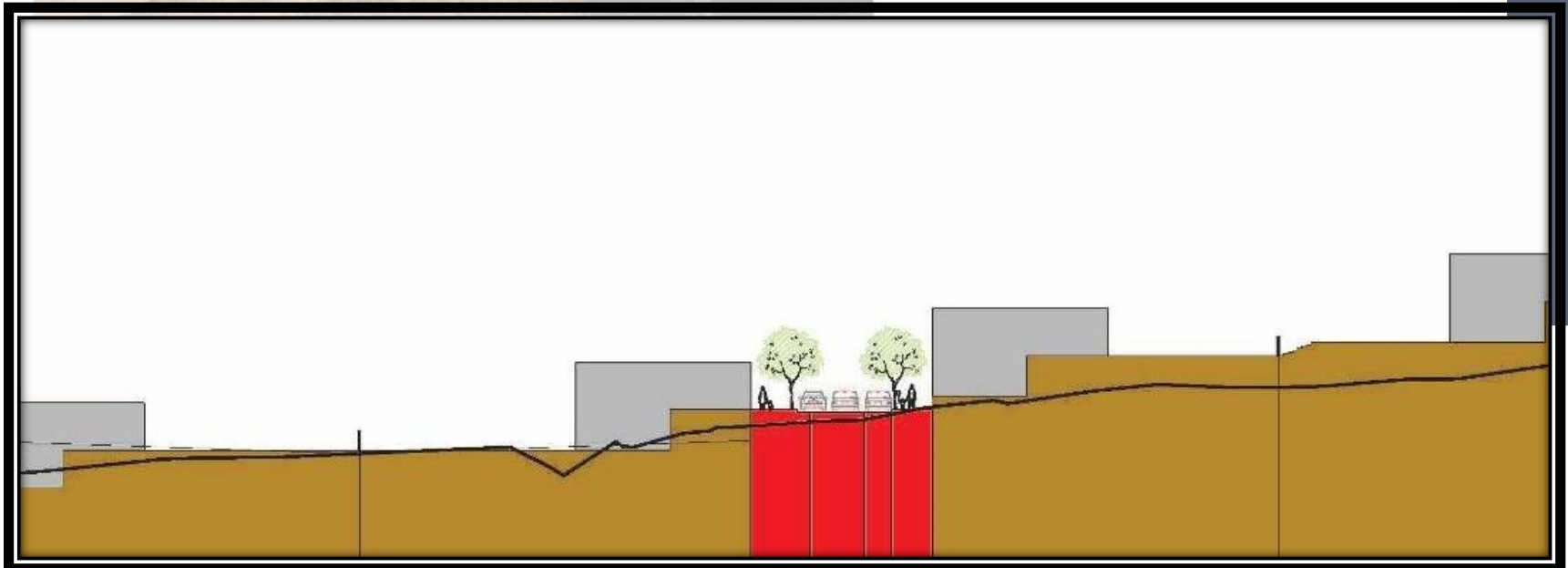


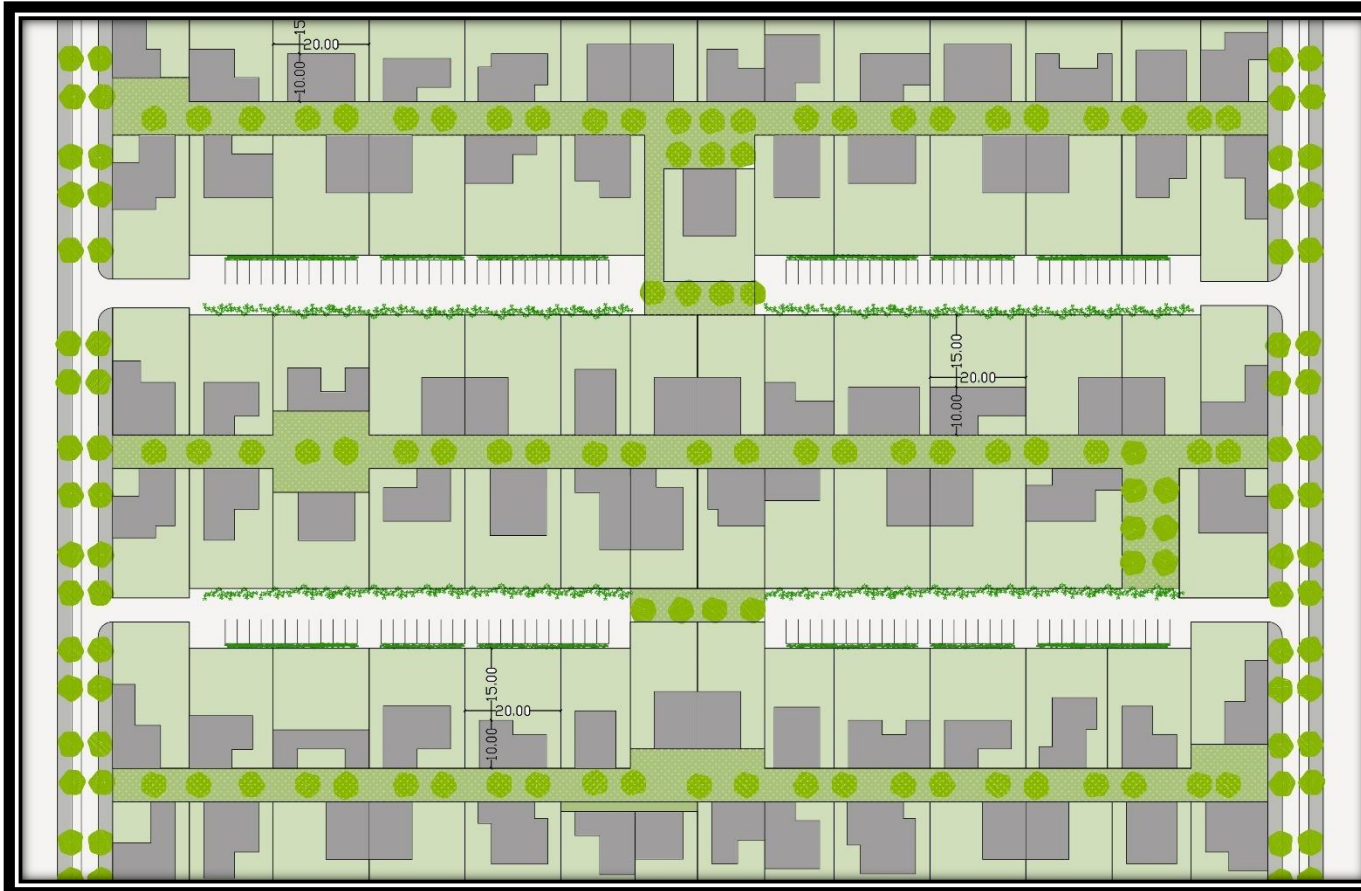
- הפרשי גבהים עד כ- 3 מ'.

- כמו בנה ביתך רגיל (טיפוס 1א'), רק עם פתרון להפרשי גובה במגרש.

- מינימום קירות תומכים. עדיפות לבניין כקיר תומך.

- רחוב מוצל, גינה אחורית גדולה





• הפרדה של הולכי רגל
ותנועת כלי רכב – ללא
כניסות רכב למגרשים
פרטיים מהחזית.

• חנייה פרטית אחורית
מקורה, במתקן משותף.

• חניית אורחים ברחובות
ציבוריים.

• קו בניין "0"

• גדלי מגרשים:

• חד-משפחתי, בין
350 ל-700 מ"ר.

• דו משפחתי: בין
500 ל-700 מ"ר

יח"ד לדונם ברוטו 1.8

סה"כ 887 יח"ד



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

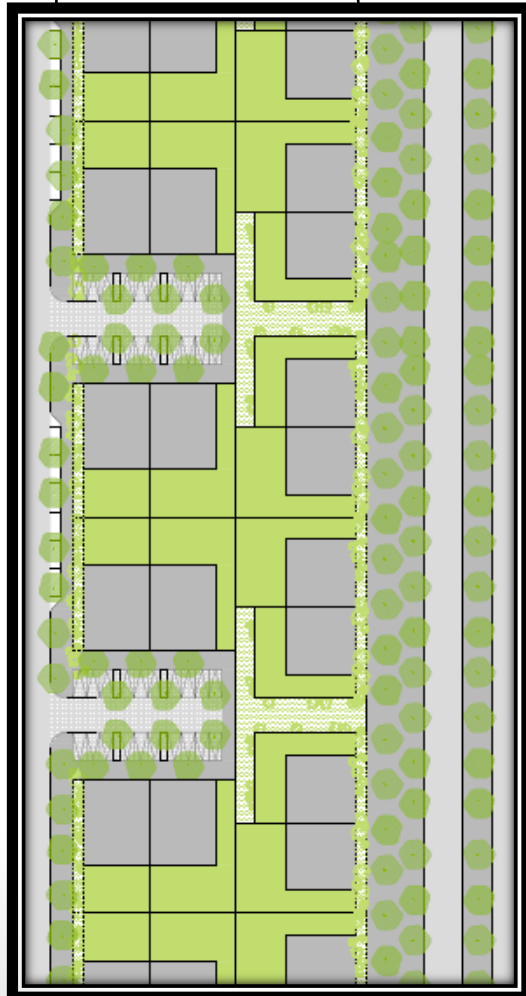
טיפוס C – לאורך רחובות ראשיים

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



מ' 45-50



• גן/גג או קוטג'ים דו משפחתיים סביב חצר/חניה לאורך צירים ראשיים.

• דו משפחתי לאורך רחוב מקומי.

• מאפשר שורה כפולה של מגרשים.

• כ- 3 יח"ד לדונם נטו (כולל חניון)

• סה"כ: 629 יח"ד



תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

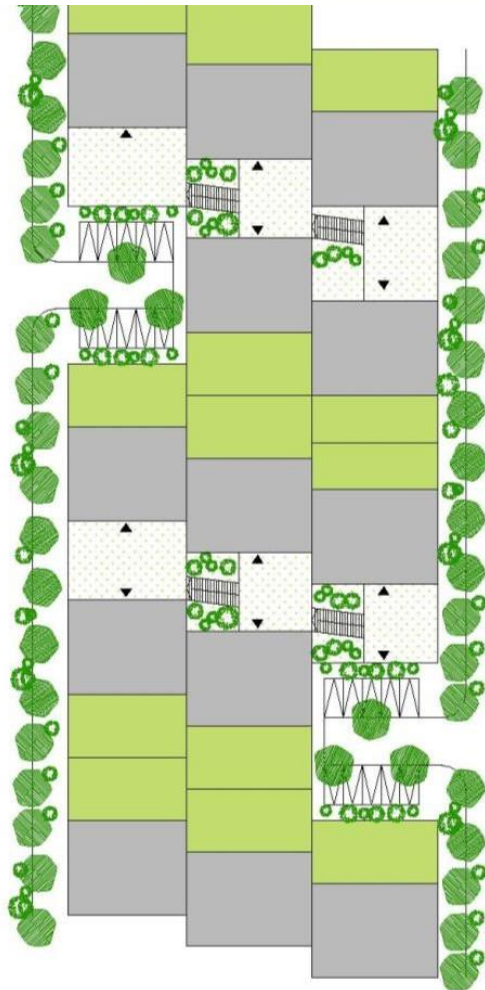
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

טיפוס D - מדורגים בשיפועים בינוניים



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



• הפרשי גבהים עד כ- 7 מ'.

• סמטאות מדורגות מובילות ליחידות הדיור.

• חנייה בחניונים משותפים ל 5 יח"ד לאורך רחוב תחתון ועליון לסירוגין.

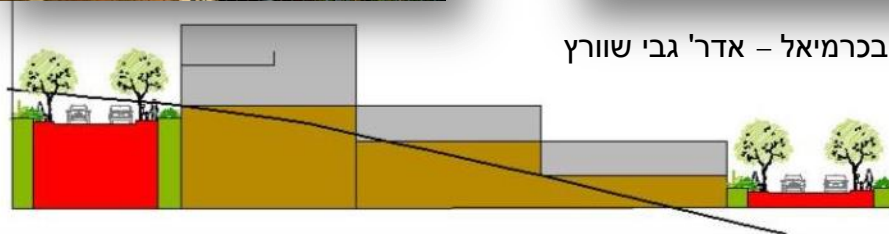
• בשורות תחתונות יחידות בנות קומה אחת בשטח של כ 160 מ"ר.

• שטח מגרש בדוגמא: כ- 300 מ"ר.

• צפיפות: (כולל מעברים) בין 1.5 ל-3.3 יח"ד לדונם.



שכונה בכרמיאל – אדר' גבי שוורץ



תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

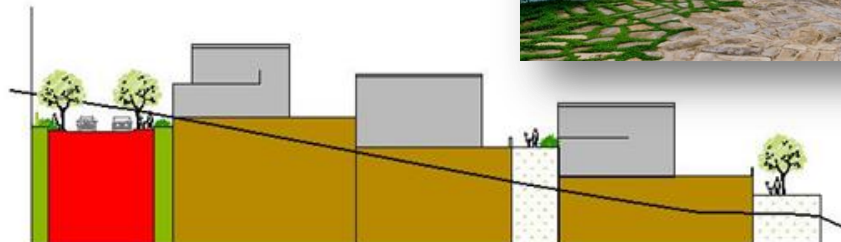
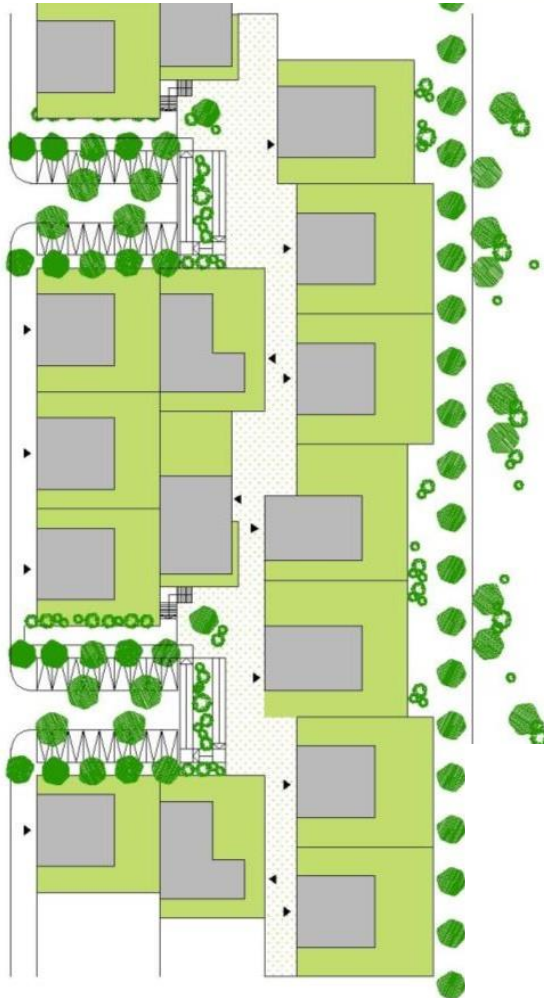


הוועדה למתחמים
מועדפים לדיר(ותמ"ל)

מינהל
התכנון



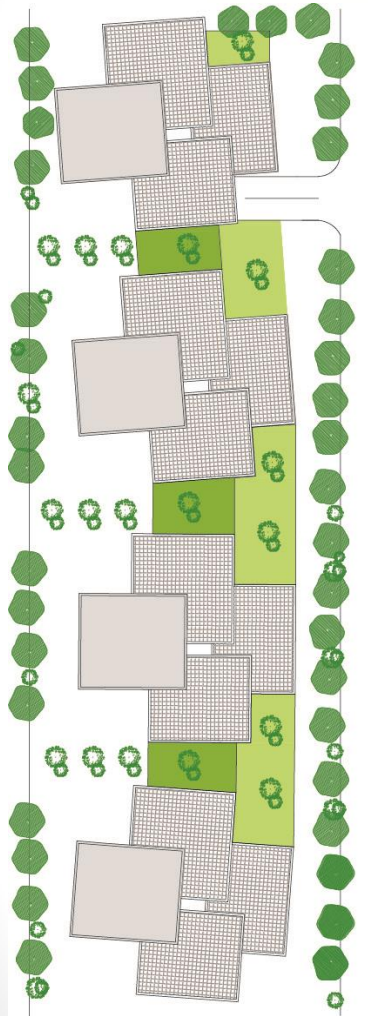
- הפרשי גבהים עד כ- 7 מ'.
- שביל הולכי רגל במפלס 3- . ממנו כניסות לשתי שורות קוטג'ים
- מדרגות ורמפה מקשרים בין החניה המשותפת לשביל.
- חנייה בחניון משותף.
- צפיפות: (כולל שביל) בין 1.5 ל-3.3 יח"ד לדונם.
- סה"כ: 349 יח"ד



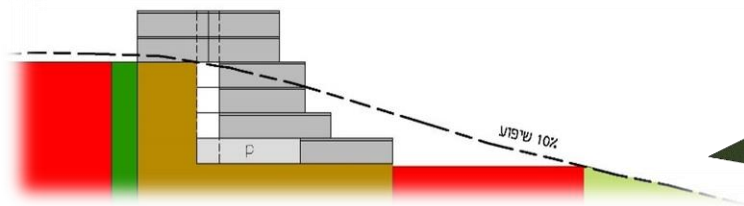
טיפוס E - מדורגים שיפועים חדים

הוועדה למתחמים
משורבים לדיור (תמ"ל)

מינהל
התכנון



- הפרשי גבהים הגדולים מ 7 מ'
- בית משותף מדורג – חניה מרחוב תחתון.
- 4-7 ק'
- כ- 7-13 יח"ד במבנה.
- מגרש אחד יכול כ 3-5 מבנים, עד כ- 70 יח"ד.
- צפיפות: בין 4 ל 9 יח"ד לדונם.
- סה"כ: 572 יח"ד



תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

טיפוס F - בנייה רוויה (לאורך רגר)



הוועדה למתחמים



• צפיפות: כ- 12 יח"ד לדונם נטו.

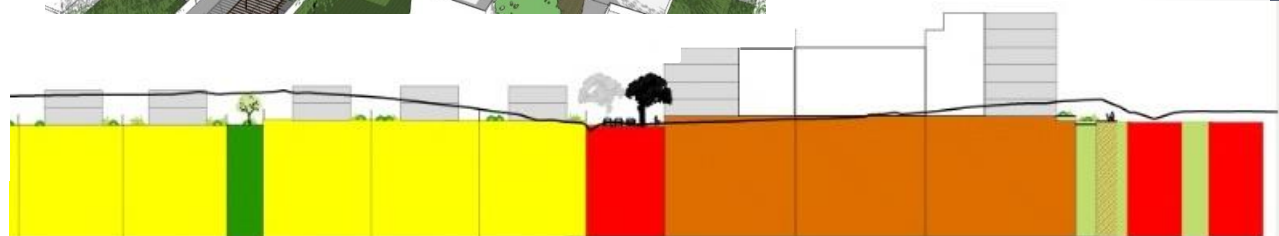
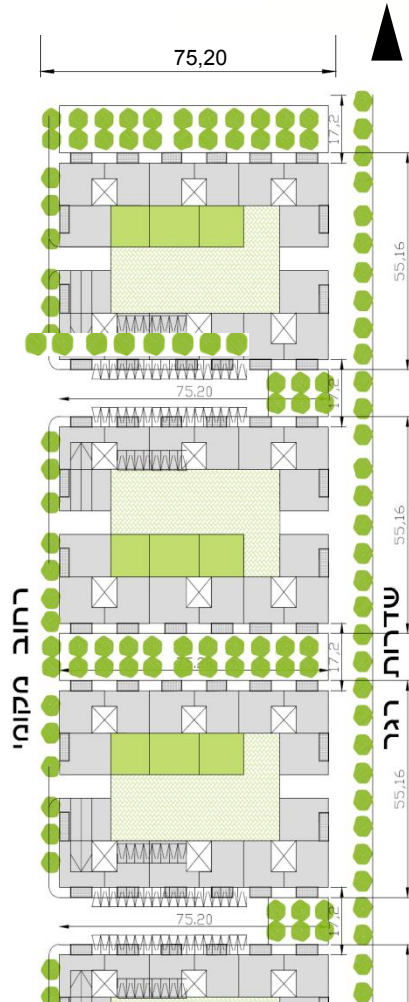
• כ 30% חניה על קרקעית. השאר תת-קרקעית.

• 4-6 קומות. קומה אחרונה בנסיגה.

• 75% מדירות בהפנייה צפון-דרום

• כ 55 יח"ד בבלוק טיפוס I.

• סה"כ כ- 766 יח"ד



תמ"ל/1016

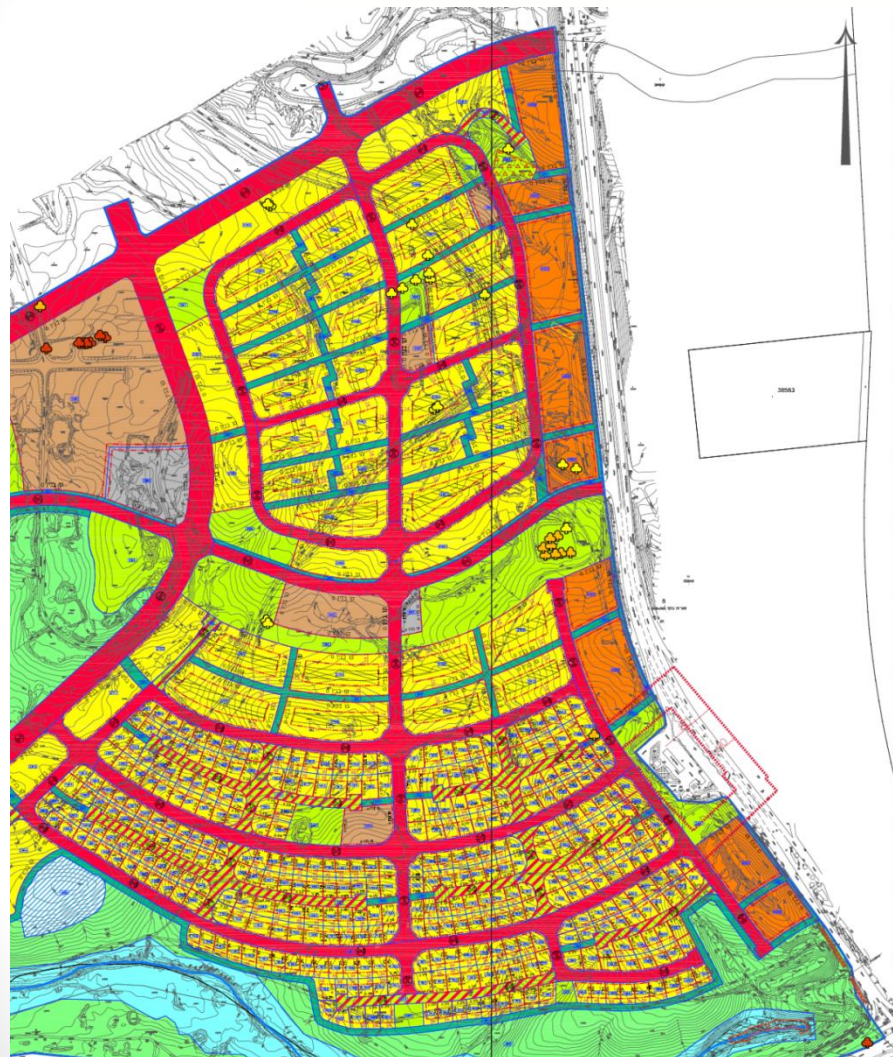
באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



766 יח"ד בנייה רוויה

מתוכן 20% יח"ד להשכרה – 153 יח"ד להשכרה

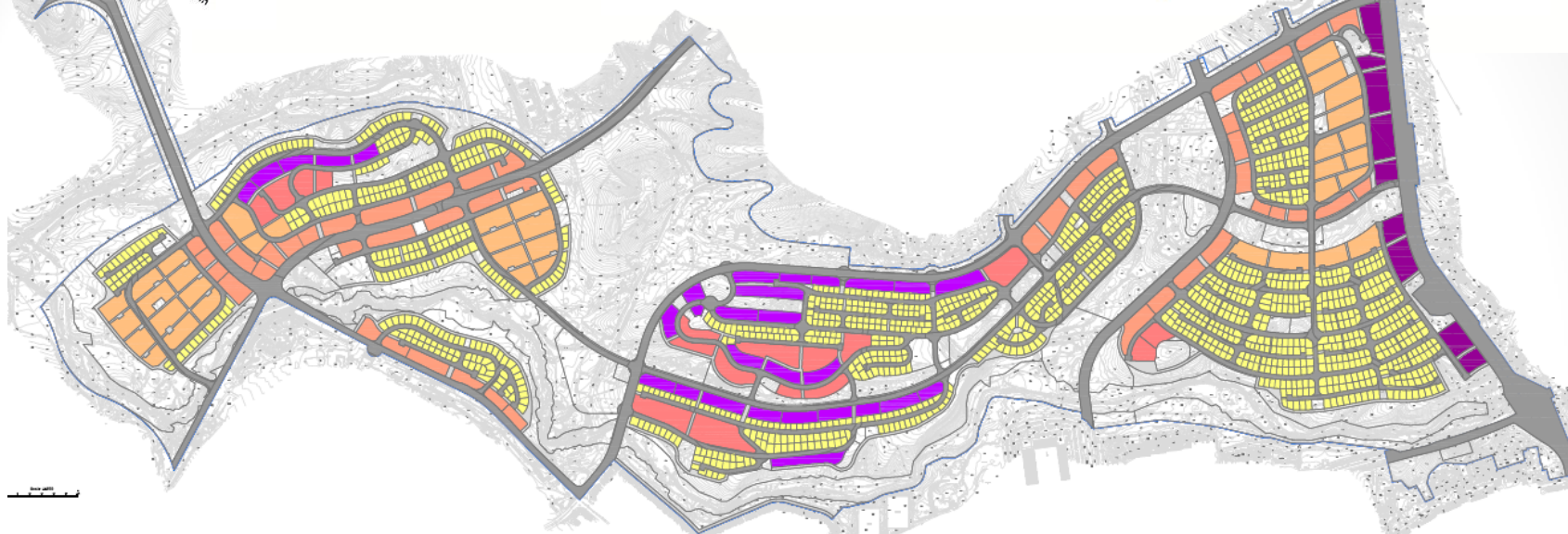
ריכוז בשני תאי שטח – 565 + 575

106 יח"ד + 47 יח"ד = 153 יח"ד



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



טיפוס	גודל מגרש/ יח"ד (מ"ר)	סה"כ	
A	צמודי קרקע "רגילים" + שיפועים מזעריים	350-700	כ- 1367
B	מקבץ צמודי קרקע	350-500	כ- 454
C	צמודי קרקע לאורך רחובות ראשיים	250-350	כ- 575
D	צמודי קרקע בשיפועים בינוניים	350-500	כ- 205
E	מדורגים שיפועים חדים	100-140 מ"ר עיקרי	כ- 748
F	בנייה רוויה (לאורך רגר)	80-120 מ"ר עיקרי	כ- 801
סה"כ			כ- 4150

תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



תמ"ל/1016

באר שבע : רובע מנחם

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



אדריכלות : נעמה מליס

נוף : ז"ק רייכר

תנועה וכבישים : אמאב

סביבה : רון לשם

אקלים : ערן קפטן

כלכלה : אהוד חסון

ניקוז, מים וביוב : אפיק

קרקע וביסוס : מכטה גיאוטכניקה

חשמל : טיקטין

מודד : חץ הצפון