



כלניות

לחיות בעיר. לגור בכפר.

חוברת מידע לתושבי שכונת כלניות

שכונת וילות חדשה באווירה כפרית בבאר שבע



תושבי שכונת לאונון היקריים,

העיר באר שבע נמצאת בעיצומו של תהליך היסטורי, מחולל שינוי, שבמרכזו בניית מטרופולין של איכות הנותן מענה לכלל תושבי הנגב.

מדובר במשימה לאומית בעלת חשיבות אסטרטגית, בראש ובראשונה, לחיזוקה של מדינת ישראל ולביסוסו של הנגב כאזור ההזדמנויות הבלתי מוגבלות.

למימוש החזון יש השפעה מכרעת על חייכם כתושבי העיר, הנוגעת כמעט בכל התחומים בהם: תעסוקה, טכנולוגיה, חינוך והשכלה גבוהה, תשתיות, תחבורה, בריאות, תרבות, תיירות, ספורט, בילוי ופנאי.

"הסכם הגג" שנחתם בין ממשלת ישראל לבין עיריית באר שבע, הוא חלק מיישום החזון של הפיכת העיר למטרופולין מוביל בדרום. במסגרת ההסכם, סוכם על שיווק מואץ של כ-20,000 יחידות דיור, במשך כחמש שנים.

שכונת כלניות היא אחת מהשכונות שמשווקות במסגרת "הסכם הגג". תכנון השכונה נעשה בקפידה יתרה על ידי צוותים מקצועיים, במטרה להבטיח איכות חיים ברמה הגבוהה והטובה ביותר בעבור תושבי השכונה.

חזונה של העיר מעמיד בראש סדר העדיפויות את מתן השירות האיכותי לתושב. החוברת המובאת בפניכם נועדה לסייע ולהקל עליכם לאורך התהליך הנדרש בעבודה מול נותני השירות השונים בעיריית באר שבע.

אני מאמין שיחד בשיתוף פעולה נצליח לסייע רבות לעיצוב דמותה התרבותית והחברתית של באר שבע כבירת ההזדמנויות של ישראל וכעיר מטרופולין תוססת ופורצת דרך. יחדיו נמשיך לחולל מהפכה בעיר.

בהזדמנות זו אבקש להודות לכל השותפים לקיומו של מפגש התושבים.



שלכם,
רוביק דנילוביץ'





שכונת כלניות ממוקמת בגבולה הצפון מערבי של העיר באר שבע.

השכונה כוללת כ-1,200 מגרשים בעבור בנייה צמודת קרקע, וזו על מנת לתת מענה לביקוש הרב למגורים מסוג זה בעיר באר שבע. השכונה היא חלק מ"הסכם הגג" שעליו חתמה עיריית באר שבע עם ממשלת ישראל ובמסגרתו מתוכננים לצאת לשיווק כ-20 אלף יחידות דיור ברחבי העיר בתוך חמש שנים. כחלק מיישום הסכם הגג פועלת העירייה על מנת לספק מערך שירותים עירוני איכותי לתושבי השכונות החדשות.

הגורמים המעורבים בתהליך שיווק השכונה ופיתוחה הם: עיריית באר שבע, רשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי, חברה מנהלת CPM. התכנון של השכונה נעשה בהתאם לסטנדרטים הגבוהים ביותר, זאת על מנת להבטיח מענה ראוי לצורכי תושביה העתידיים של השכונה, זאת על בסיס ניתוח מקדים של צרכים ונתוני השטח.

השכונה מתוכננת להיבנות על פי אבני דרך ובהתאם לשני שלבי מועדי שיווק המגרשים, כך שהמגרשים ששווקו בשלב א' יפותחו תחילה, ומיד אחריהם יחל פיתוח מואץ של שלב ב'.


כלניות
 לחיות בעיר. **לגור בכפר.**





מוסדות ציבור וחינוך מתוכננים

במטרה לתת מענה מיטבי לצורכי אוכלוסיית השכונה, מתוכננים להיבנות בשטחי הציבור בשכונה מגוון מוסדות חינוך, דת, קהילה, פנאי ורווחה. כמו כן, במרכז השכונה מתוכנן לקום מרכז מסחרי, אשר יאפשר לתושביה נגישות נוחה לשירותי מסחר ועסקים זמינים.

להלן פריסת המוסדות המתוכננת:

* ההדמיות להמחשה בלבד.

* העירייה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף לקבלת אישורים מהגורמים הרלוונטיים, לשנות את תמהיל מוסדות הציבור בשכונה, היקפם ומיקומם.



בי"ס יסודי וחט"צ

מרכז קהילתי / מרכז לגיל הרך /
מעון / מרכז מסחרי

גן ילדים

בית כנסת

מקווה



בית ספר יסודי | הדמיה





מוסדות דת | הדמיה



גן ילדים | הדמיה



פיתוח נופי ופארק מרכזי

בלב השכונה מתוכנן פיתוחו של פארק מרכזי שישתרע על פני שטח של כ-120 דונם.

הפארק יהווה ריאה ירוקה ומזמינה, שתייצר חיבור בין שני חלקי השכונה. לפי התכנון, עתיד הפארק לכלול: מתקני משחק מגוונים, מתקני כושר וספורט, מסלולי אופניים, צירי הולכי רגל, מגרשי קט רגל וכדורסל, מדשאות והצללות.







תיאור שלבי הפיתוח של השכונה

במטרה לאפשר את פיתוחה של השכונה במקביל ובמספר מוקדים, חולקה השכונה למספר מרכיבי פיתוח. להלן שלבי הפיתוח השונים:



שלב ב'

יבוצע לאחר השלמת הבנייה ב- 70% מהמתחם.

עבודות הפיתוח אשר יבוצעו בשלב זה הם:

- השלמת מדרכות
- השלמת שכבה שנייה וסופית של אספלט



שלב א'

עבודות פיתוח לרבות:

- עבודות עפר - מילוי וחפירה
- תשתיות תת קרקעיות: מים, ביוב, ניקוז
- הכנות לביצוע תשתיות עבור חברת חשמל, בזק, כבלים
- הכנות לטובת ביצוע תשתיות תאורה
- הצבת גומחות לטובת חברת חשמל ושאר גורמי התשתית
- הצבת גומחות אשפה
- ביצוע אבני שפה
- ביצוע שכבה ראשונה של אספלט
- תאורה (יבוצע לאחר השלמת העבודות הרשומות למעלה)





מועד סיום עבודות הפיתוח

שלב א' חלקה הצפוני של השכונה: **2/2017**

חלקה הדרומי של השכונה: **6/2017**

שלב ב' מותנה בקצב הבנייה של המשתכנים

חלקה הצפוני של השכונה: **1/2019**

חלקה הצפוני של השכונה: **9/2019**

מועד מסירת המגרשים

חלקה הצפוני של השכונה: **2/2017**

חלקה הדרומי של השכונה: **6/2017**

מועד אכלוס משוער

מותנה בקצב הבנייה ע"י המשתכנים עצמם

חלקה הצפוני של השכונה: **5/2018**

חלקה הדרומי של השכונה: **7/2018**





הנחיות לתכנון בשכונת כלניות

כל ההנחיות בפרק זה הן בכפוף לתב"ע (תכנית בניין עיר) המאושרת של השכונה.

התב"ע משמשת את הרשות ואת אדריכל המבנה וגורמי המקצוע האחרים לצורך התכנון וכוללת תקנון המפרט את כל הזכויות והגבלות הבנייה הקיימות באזור שבו מצוי המגרש, כמו: מספר יחידות הדיור המותר בשטח, אחוזי הבנייה, תכנית הקרקע, קווי הבניין, גובה המבנה, אפשרות למרתף, פתרונות חניה ועוד. למגבלות/זכויות אלו, תפקיד מרכזי בהתוויית אופיה של השכונה ובשמירה על מרקם החיים בה.

בחוברת זו ניסינו לרכז את עיקרי ההנחיות המופיעות בתב"ע. יודגש, כי אין החוברת מהווה תחליף לכתוב בתכנית. עוד יודגש, כי רק המפורט במסמכי התב"ע הוא המחייב ובכל סתירה בין האמור בחוברת למסמכי התכנית, הוראות התכנית גוברות ומחייבות.



שטחים עיקריים ושטחי שירות

שיטת חישוב השטחים בישראל מבדילה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, בהתאם ליעוד הקרקע של השטח שבו בנוי המבנה. שטחים עיקריים מוגדרים כשטחים המשמשים בצורה ישירה את הייעוד של השטח (במקרה זה, הכוונה היא לשטח בית המגורים), ואילו שטחי שירות הם שטחים נלווים, שאינם משמשים ליעוד העיקרי (כמו לדוגמה במקרה זה - שטחי חניה). זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות מפורטים בטבלת זכויות הבנייה בתב"ע.

קווי בניין

קווי הבניין המוגדרים בתב"ע קובעים את המרחק מגבולות המגרש המותר לבנייה. מטרת סימון קווי הבניין היא למנוע בניית בניינים קרובה מדי לדרכים (קו בניין קדמי), לבתים משני צידי המגרש (קו בניין צידי) או מאחוריו (קו בניין אחורי).

תקן חניה

חניה מקורה נחשבת כשטח שירות ותחשב לצורך אגרות למיניהן. השכונה תוכננה על פי דרישות תקן חניה תקף והתכנון עומד בכל הדרישות המחייבות. ברחובות הרחבים מתוכננות חניות בשני צדי הרחוב. ברחובות משולבים, מתוכננות החניות כחלק מהרחוב, על פי הנחיות משרד התחבורה ליצירת דרך בטוחה למשתמשים. על פי ההנחיות בתב"ע, תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה של עד 2.30 מטר.

מרתף

תותר בניית מרתף בקו המתאר של קומת הקרקע בלבד בשטח של עד 80 מ"ר. על פי התב"ע, מוגדר המרתף כשטח שירות ולא כשטח עיקרי לשימוש מגורים.

מחסן

תותר בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר, זאת בתנאי שבנייתו תיעשה מחומרי המבנה בלבד ושלמחסן תהיה כניסה חיצונית נפרדת, שאיננה מתוך שטח הבית. בנייתו תעשה בהתאם להגבלות המפורטות בתב"ע.

גדר היקפית

על פי הנחיות התכנית, גובה הגדר המאושרת היא 1.1 מטר מפני החצר. לנוכח בקשות שנתקבלו בנושא, אושרה תכנית בינוי הקובעת גובה גדר של 1.4 מטר. במגרשים שבהם קיים הפרש גובה חריג בין מפלס החצר לבין מפלס המדרכה, ניתן לבקש הקלה לגדר בגובה מקסימלי של עד 2.1 מטר. על פי ההנחיות, תיבנה הגדר בחיפוי אבן מתועשת ולא יותרו סבכות מעל הגדר הבנויה. ככלל, יובהר כי בחוברת פרטי הבניין, המצורפת לתכנית הבינוי, מופיעים כלל ההנחיות בדבר בניית הגדר והן המחייבות. באחריותם הבלעדית של תושבי השכונה לוודא כי בניית הגדר עומדת בהנחיות אלו.

בררכת שחייה פרטית

הנחיות להגשת בקשה להיתר בנייה לברכת שחייה פרטית, נקבעו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. ניתן לצפות בטופס הבקשה ובהנחיות התכנון באתר העירוני באופן הבא: "דף הבית" > "תושבים" > "הנדסה" > "טפסים ונהלים" > "ברכת שחייה פרטית".

גג רעפים

על פי התב"ע החלה במקום לא תותר בניית גג רעפים.

ככלל, יובהר כי כל בקשה להקלה מההנחיות המופיעות בתכנית תישקל לגופה ותיבחן בהתאם לתנאי עמידתה בהוראות החוק.



תהליך רישוי והוצאת היתר בנייה

הליך בניית בית מחייב התייחסות להיבטים רבים, בעלי השפעה ברמה הביתית, השכונתית והעירונית, לרבות: חיבור לתשתיות חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבישים, מדרכות, חנייה ועוד. כדי לקשור מערכת שלמה של היבטים אלו, נקבעה סדרה של חוקים ותקנות לבנייה ולקבלת היתר בנייה.

בקשה לתיק מידע במערכת רישוי זמין

תיק המידע התכנוני בא לסייע למבקש ולעורך הבקשה לעשות את כל הנדרש כדי לחסוך זמן ולמנוע סיבוכים והתרוצצויות מיותרות. התיק מכיל את כל המידע התכנוני הקיים ברשותה של העירייה ומשרדי ממשלה, השותפים לתהליך הנפקת היתר בנייה במערכת "רישוי זמין". מידע זה מהווה נדבך חשוב בתכנון המבנה ומימוש הפרוגרמה שנקבעה בשיתוף עם הדיירים ובהתאמה לתנאים התכנוניים והפיזיים במגרש.

יובהר כי כלל הבקשות למידע תכנוני יוגשו במערכת הכלל ארצית "רישוי זמין", אשר פותחה על ידי מנהל התכנון וממשל זמין במטרה לייעל את הליכי הרישוי והבנייה ברשויות המקומיות, הסדרתם והאחדתם.

קיומו של תיק המידע מהווה תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בוועדה המקומית.

בהתאם להגדרות מנהל התכנון, משמשת מערכת "רישוי זמין" את ציבור עורכי הבקשות ואת רשויות הרישוי ומלווה אותם בכל שלבי רישוי הבנייה. מסיבה זו, המערכת נגישה לבעלי מקצוע מתחום התכנון בלבד.

תושבים המעוניינים להתעדכן בסטטוס הדיון בבקשתם, יוכלו לצפות ולעקוב אחריה באתר האינטרנט העירוני דרך לחיצה על לשונית "תושבים" >> "הנדסה" >> "איתור בקשות להיתר בנייה".

על מנת לפתוח בקשה לתיק מידע במערכת "רישוי זמין", על בעלי המקצוע מטעמכם לפעול על פי השלבים הבאים:

1. מילוי טופס בקשה לתיק מידע

על מנת לפתוח בקשה לתיק מידע במערכת רישוי זמין, נדרש למלא טופס בקשה. את הטופס ניתן להוריד באתר עיריית באר שבע דרך: "דף הבית" >> "תושבים" >> "הנדסה" >> "טפסים ונהלים" >> "טופס בקשה לתיק מידע סעיף 145".

לאחר מילוי הטופס יש לסרוק את הטופס המלא ולשלוח אותו במייל למזכירות מחלקת מידע תכנוני בעירייה:

mayad2@br7.org.il / noye@br7.org.il

2. שובר אגרה

הליך הגשת בקשה במערכת רישוי זמין מחייב תשלום אגרה. סכום האגרה נקבע על פי התקנות ונכון לתאריך ה-01/09/2016 עומד על 190 ₪.

לאחר קבלת טופס הבקשה לתיק מידע נבחנת הבקשה על ידי הצוות המקצועי של המחלקה, ועם אישורה יונפק שובר תשלום וקישור לתשלום מקוון באתר האינטרנט. כמו כן, ניתן לשלם גם באמצעות המוקד טלפוני, דואר או במשרדי מחלקת גבייה בעיריית באר שבע. הודעה על ביצוע התשלום מתקבלת אוטומטית במחלקת מידע תכנוני.



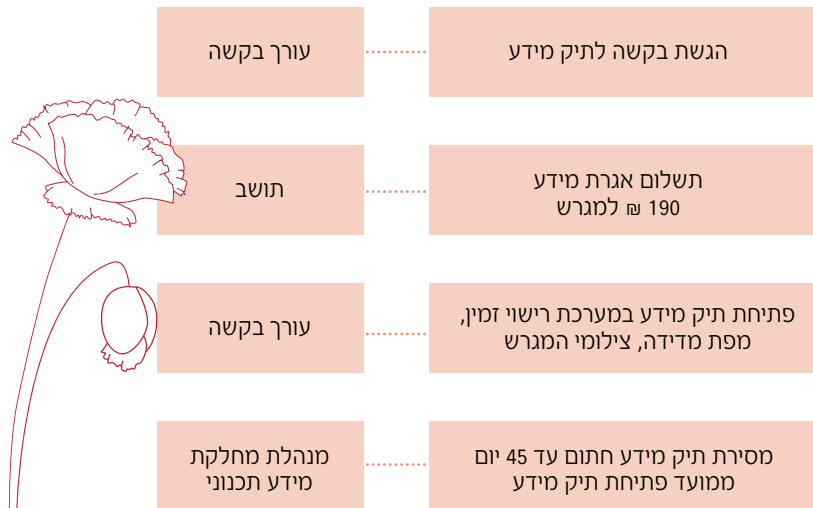
3. פתיחת הבקשה במערכת "רישוי זמין"

בשלב זה יזין עורך הבקשה את אישור התשלום במערכת "רישוי זמין", בצירוף מפת מדידה ותצלומים של המגרש לבנייה. לאחר קליטת המסמכים במערכת, מחלקת מידע תכנוני תאשר או תדחה את הבקשה, תוך חמישה ימי עבודה. הודעה בנושא תישלח אל שולחן עורך הבקשה במערכת.

4. קבלת תיק המידע

תיק המידע יועבר לעורך הבקשה תוך 45 ימי עבודה מיום קבלת האישור כי הבקשה עמדה בתנאים המוקדמים ובאמצעות המערכת. בקשה להיתר בנייה במערכת "רישוי זמין".

תיק מידע תכנוני



בקשה להיתר בנייה במערכת רישוי זמין

היתר הבנייה הוא האישור החוקי הניתן מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר שבע לבניית המבנה במגרש. הבקשה להיתר בנייה מוגשת לוועדה על ידי מי שהוסמכו על פי חוק תכנון ובנייה והם: אדריכלים, מהנדסים או הנדסאים. היתר הבנייה ניתן לאחר דיון בוועדה המתאימה, נחתם על ידי מהנדס הוועדה ויו"ר הוועדה ולאחר ששולמו כלל האגרות וההיטלים. טרם התחלת עבודות הבנייה במגרש, יש להגיש בקשה לטופס 2 בעבור חיבור זמני למים ולחשמל.

החל מתאריך 4.9.2016 בקשות להיתר מוגשות במערכת "רישוי זמין" בלבד. על מנת לפתוח בקשה להיתר במערכת "רישוי זמין" יש לבצע את השלבים הבאים:

1. קבלת תיק מידע

הגשת בקשה להיתר מותנת בקבלת תיק מידע להיתר מהוועדה. נתוני הבקשה להיתר נדרשים להיות תואמים לנתונים בתיק המידע להיתר.

2. תשלום פיקדון

לצורך הגשת בקשה להיתר על מבקש הבקשה לשלם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה פיקדון בשיעור של 20% מגובה אגרות הבנייה המבוקשות (התשלום מקוזז מהחשבון הסופי).

3. הגשת בקשה להיתר במערכת "רישוי זמין"

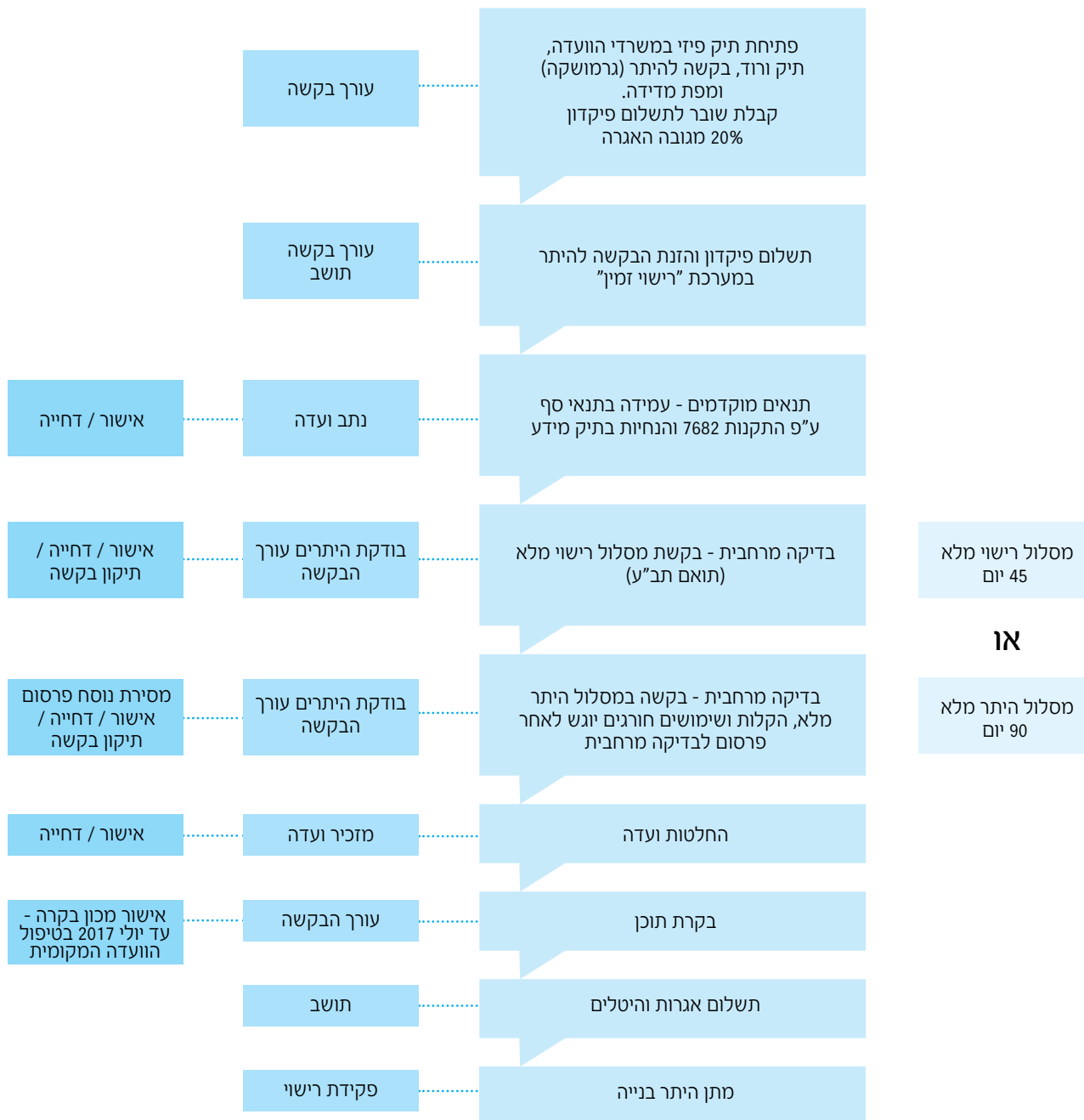
על מנת להזין בקשה להיתר בנייה, נדרש לפתוח תיק באופן פיזי. יש להמציא, בין היתר, את המסמכים הבאים:

- **תיק ורוד** - ניתן לרכוש במכוני העתקה או במוקד בלובי הכניסה למבנה העירייה.
 - **עותק קשיח של הבקשה** (המכונה "גרמושקה") עם חתימות כל בעלי הזכויות בחלקה ועורכי הבקשה. אם לא כל בעלי הזכויות חתמו על העותק, יש להמציא לוועדה מעטפות מבוילות עם מספר הבקשות כמספר החתימות החסרות וכתובות, על מנת שהוועדה תשלח הודעות ע"פ תקנה 22' לחוק התכנון והבנייה.
 - **עותק קשיח של מפת מדידה** חתומה ע"י מודד מוסמך ומודד העירייה.
 - **פרטי עורך הבקשה** כולל כתובת דוא"ל.
- במקרה של בקשה הכוללת הקלה או שימוש חורג, יש להגיש את הבקשה במערכת "רישוי זמין" למסלול "היתר מלא-הקלות ושימושים חורגים". במקרה זה, תכלול הבקשה את כל פרטי ההקלות והשימוש החורג, על פי הנחיות מנהל תכנון. הוועדה לתכנון ובנייה תתחיל לטפל בבקשה רק לאחר שנקלטו במערכת "רישוי זמין" כל המסמכים הנדרשים ע"פ התקנות והנחיות תיק המידע להיתר.





תרשים זרימה היתר בנייה



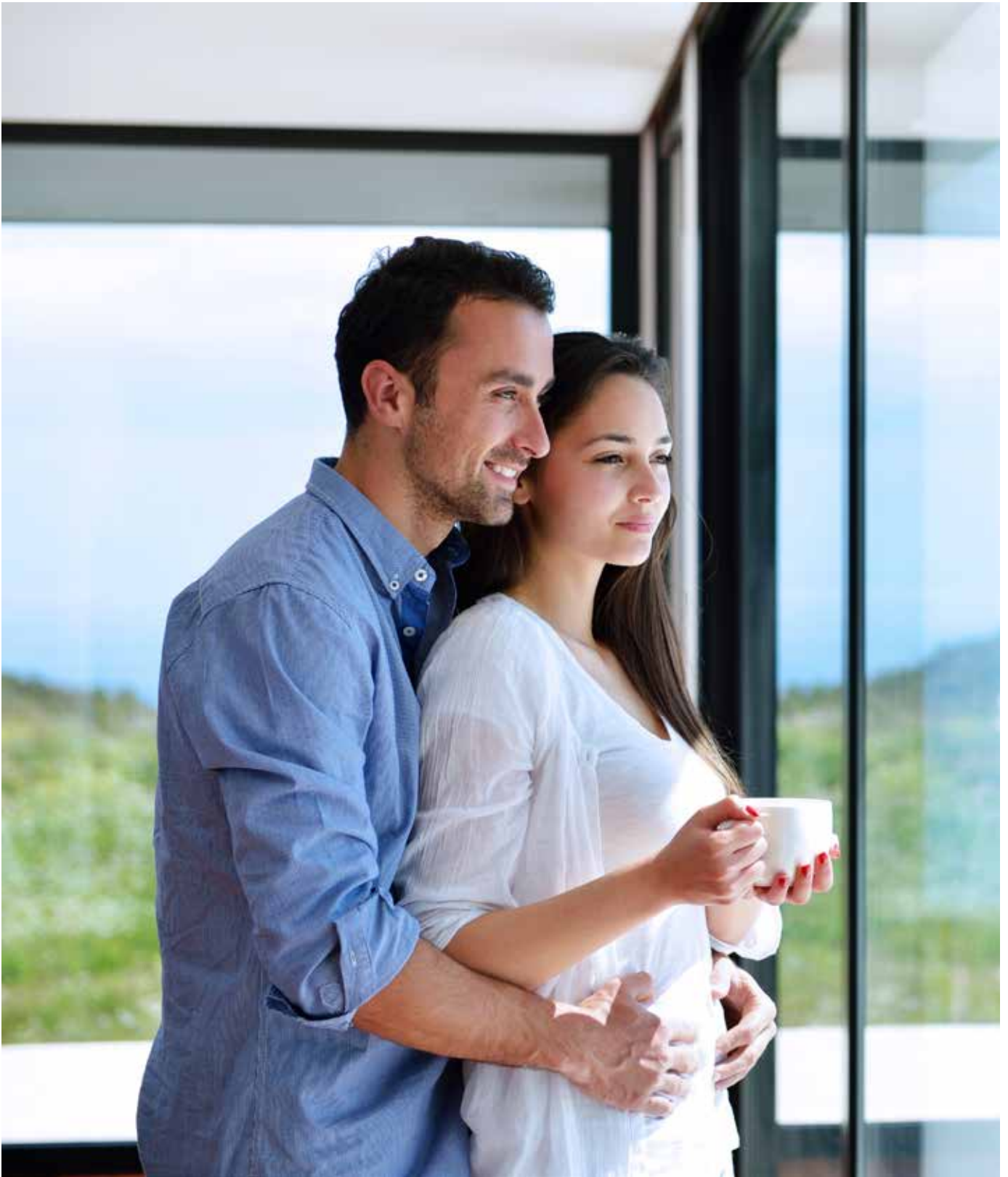
4. אופן חישוב הארנונה

על מנת שתוכלו לאמוד את ההוצאה השנתית בגין הארנונה, הוכן סימולטור המאפשר לכל רוכשי המגרשים לאמוד את גובה התשלום בהתאם לגודל שטחי הבנייה. בסימולטור מופיעים כל רכיבי החיוב. על מנת לאמוד את גובה התשלום בהתאם לתכניות הבינוי הפרטניות שלכם, תוכלו לסרוק את הברקוד מטה ולהתנסות בסימולטור בעצמכם:

כמו כן, תוכלו גם להיכנס ישירות לאתר האינטרנט העירוני דרך:

"דף הבית" > "תושבים" > "ארנונה" > "מחשבון ארנונה"









שירותים מקוונים

היום, יותר מתמיד, אין צורך להגיע פיזית למשרדי העירייה וניתן לבצע ישירות מהבית חלק מהשירותים באמצעות אתר האינטרנט העירוני בכתובת: www.beer-sheva.muni.il

✓ תשלום ארנונה מקוון ✓ רישום למוסדות חינוך ✓ פתיחת פנייה למוקד 106 ✓ פתיחת פנייה לפניות הציבור

עיריית באר שבע מזמינה אתכם להצטרף לקבלת מידע ישירות לנייד ולמייל:

קבלת חשבונות ארנונה ישירות לתיבת הדואר האלקטרוני שלכם! הירשמו לשירות באתר: www.citypay.co.il
בקישורית: "חשבונות במייל".

טלפונים ודרכי יצירת קשר

משרד	זמני קבלת קהל
פיקוח	ימים ראשון, שני, שלישי, חמישי 8:30 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00
רווחה	יום שני 8:30 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00
הנדסה	יום שני 9:00 - 13:00 - קבלת קהל לעורכי בקשה בלבד, בזימון תורים מראש יום שלישי 16:30 - 19:00 יום חמישי 9:00 - 13:00
חינוך	יום שני 8:30 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00
אגף הגבייה	ימים ראשון, שני, שלישי, חמישי 8:30 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00, בזימון תורים מראש בלבד
איכות הסביבה	יחידה סביבתית, מדור פסולת וכלי אצירה - יום שלישי 8:30 - 16:30 - קבלת קהל למתכננים, יזמים, קבלנים ואדריכלים בלבד יום שלישי 16:30 - 19:00 - לכלל התושבים יום חמישי 9:00 - 13:00 מחלקת גנים ונוף ימים שני, חמישי 9:00 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00
רישוי עסקים	ימים שני, חמישי 9:00 - 13:00 יום שלישי 16:30 - 19:00
פניות ציבור לשכת ראש העיר	ימים שני, שלישי ורביעי 11:00 - 13:00
יום שלישי קבלת קהל בין השעות 16:30 - 19:00, בשעה 18:30 סגירת דלתות	
ביום רביעי לא מתקיימת קבלת קהל בעירייה	



שעות מענה טלפוני

משרד	שעות מענה טלפוני
לשכה משפטית	לשכה משפטית - בתיאום פגישה מראש בלבד לשכת היועץ המשפטי: 08-6463619 תכנון ובנייה ורישוי עסקים: 08-6463922 פיקוח כללי: 08-6463906 גבייה: 08-6463699 מדור אזרחי: 08-6463802 בימים ראשון עד חמישי, בין השעות 8:30 - 16:00
פיקוח	08-6205145 ימים ראשון עד חמישי 08:30 - 18:30
הנדסה	רישוי ופיקוח על הבנייה: 08-6840600 ימים ראשון, שני וחמישי 08:00 - 09:00, 13:30 - 15:00
איכות הסביבה	יחידה סביבתית, מדור פסולת וכלי אצירה: 08-6840263, 08-6840258 ימים ראשון, שני וחמישי, 10:00 - 14:00
מוקד גבייה	*9771 ימים ראשון עד חמישי, 8:00 - 17:00, 08-6206511
רישוי עסקים	08-6463639/941 ימים ראשון עד חמישי, 8:00 - 9:00, 13:30 - 15:00
מרכז רישום מוסדות חינוך	072-2705161 ימים ראשון עד חמישי 08:00 - 20:00, יום שישי 08:00 - 12:00
פניות ציבור לשכת ראש העיר	08-6463895 ימים ראשון עד חמישי 08:00 - 16:00

מחיר לשירות



