

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/06/2022

תכנית מס' 611-0885061

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מסחר תעסוקה ומגורים רח' בן יהודה 18 שדרות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להקים מתחם מסחרי הכולל תעסוקה ומגורים בכפוף למפורט בתכנית המתאר שדרות 34/101/02/21 ביעוד מרכז עירוני ראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסחר תעסוקה ומגורים רח' בן יהודה 18 שדרות
		מספר התכנית	611-0885061
1.2	שטח התכנית		4.811 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	161507
קואורדינאטה Y	603284

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	בן יהודה	18	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1898	מוסדר	חלק	81	
2835	מוסדר	חלק		47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
26 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /02 /101 ממשיות לחול.	4212	3239		05/05/1994
34 /101 /02 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 21 /02 /101. הוראות תכנית 21 /101 /34 הוראות תכנית על 21 /02 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	7770	7082		17/04/2018



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		18	21/12/2021	אייל קליידר	16: 03 12/01/2022	נספח סביבתי- חסימת הארה טבעית	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/05/2022	ישראל מסילטי	10: 38 24/05/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100		22/05/2022	רומן קריץ	10: 39 24/05/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/01/2022	ישראל מסילטי	14: 30 12/01/2022	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי פרץ			שדרות	שניאור זלמן	2	050-4420011		guy.peretz7@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat.i.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א. ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	052-6899101		eyalklaider@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רומן קריץ	114044	א.ס.בי.קיי. מיכל פרויקטים בע"מ	אירוס	(2)		054-5967087		kritsr@gmail. com

(1) כתובת : ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת : רח הכורכר 22 אירוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם משולב מסחר תעסוקה ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"אזור תעשייה" ל-"מסחר תעסוקה ומגורים".
2. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100

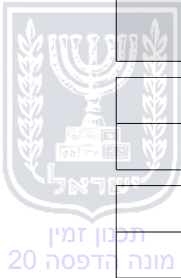
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתעשייה	4,811	100
סה"כ	4,811	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	4,793.29	100
סה"כ	4,793.29	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	אזור לשימושי קרקע מעורבים שמהווה מרכז כללי עירוני מיועד למסחר, תעסוקה, משרדים, שרותי בריאות, מלונאות, בידור וקולנוע, מגורים, דיור מוגן חדרי שנאים ותקשורת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה משולב מסחר ותעסוקה עד 3 קומות, כמו כן תותר הקמת מבנה מגורים עד 9 קומות מעל הקרקע.</li> <li>2. תותר הקמת מרתף עבור חניה, אחסנה ומתקנים טכניים עד 2 מפלסים.</li> <li>3. תתאפשר בליטת מרפסות מעבר לקווי בניין עד 40% באישור ועדה מקומית.</li> <li>4. חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-70% אבן טבעית/ מתורבתת בשני גוונים, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>5. גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת.</li> <li>6. מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר.</li> <li>7. מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך והכל באישור מהנדס הוועדה.</li> <li>8. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</li> <li>9. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</li> <li>10. תיהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לאגף המגורים ולשימושים הציבוריים, הכניסה לכל עסק במבנה תהיה מחזית הרחוב בלבד. לא תתאפשר כניסה מחצר המגורים.</li> <li>10. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגגמונה הדפסה 20 תכנון זמין מונה הדפסה 20</li> <li>11. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</li> <li>12. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</li> <li>13. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כל מפרידי השומן לכלול נקודת דיגום המאפשרת דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</li> <li>14. תאסר הקמת גידור בין הבניינים לרחוב שד אריאל שרון, תישמר יכולת נגישות להולכי רגל לכיוון החזית המסחרים וכניסות המגורים.</li> <li>15. תתאפשר המרת 40 יח"ד ל 80 דירות קטנות/יחידות להשכרה (עד 60 מ"ר) במסגרת זכויות הבניה המותרות באישור ועדה מקומית</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>אזור זה אינו מיועד לבינוי ויישמר לתכנון עתידי של רחוב בן יהודה, בהתאם לתכנית להתחדשות עירונית המקודמת ע"י עיריית שדרות.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	40	30	5800			1400	4400	4811	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1		70	3000			500	2500	4811	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2		70	4000			1000	3000	4811	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	40	70	22000	9200		2900	9900	4811	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. התרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז ואישורה בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית זו.
3. בקשה להיתר תפרט את הפיתוח הגנני ותכלול פרוט חומרי גמר, גדרות, ריצוף ותכנית גינון ושתילה מלאה
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הרשות המקומית ולפי הנחיות הועדה המקומית:

  - א. תכנית הבינוי תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.
  - ב. התכנית תוגש בקנ"מ לאישור הועדה המקומית בהתאם לצורך, לפחות 500:1.
  - ג. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר" סימון קווי בניין, מפלסי מבנים וכניסות למגרש, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, תשתיות קוויות ונקודתיות וכו'.
  - ד. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע ואפיון גמרים מושלם. התכנית תפרט את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתאום עם הרשות המקומית.
  - ה. יוצג גם מיקום ופרוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור במידה ורלוונטי, מתקני שרות ומיקום חניות.
  - ו. יוצגו גם: עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב וכד'.

6. הגשת נספח בינוי ועיצוב אדריכלי אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
7. הגשת נספח תנועה הכולל התחברות עם הכביש האחורי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר, תוכנית התנועה תתוכנן ותאושר מול הרשות בהסתכלות רחבה הכוללת התחברות לתוכנית להתחדשות עירונית המקודמת ברשות.
8. תיאום עם מהנדס העיר לענין חיבור השצ"פ האחורי לפרויקט, מבחינת חיבור פיזי וקישוריות לפרויקט.
9. השימוש החורג במבנה התעשייתי הקיים לשימוש מסחרי יותר לתקופה של 3 שנים מתאריך ה-21/03/2022. הועדה המקומית תיהיה רשאית להאריכו בשנה נוספת בלבד (סה"כ במצטבר 4 שנים) ובלבד שהתכנית אושרה למתן תוקף עד שנה ממועד החלטת הועדה, וכשימוש זמני עד למימוש תכנית זו בזמן סביר. מעבר לכך לא יותר שימוש חורג במבנה הקיים מעבר לתקופה זו ולא יותר כל שימוש אחר במבנה כלל. כל שימוש מעבר לתקופה זו יהווה סטיה ניכרת.

**6.2**

**חניה**

החניה במגרש תהיה תת קרקעית בלבד וע"פ תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר ובהתחשב בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות.

**6.3**

**חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון

<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	והבניה. ב. החלוקה תיהיה בהתאם לשטחים בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>																														
	<p>1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: center;">מרחק מתיל חיזוני</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">מרחק מציר קו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td style="text-align: center;">2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">1.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td style="text-align: center;">6.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td style="text-align: center;">8.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>שטח בנוי</td> <td style="text-align: center;">9.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">13 מ'</td> </tr> <tr> <td>שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')</td> <td></td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>		מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי	5 מ'	6.5 מ'	בשטח פתוח	8.5 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:			שטח בנוי	9.5 מ'	13 מ'	שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')		20 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35 מ'
	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר קו																													
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2 מ'	2.25 מ'																													
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'																													
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																															
בשטח בנוי	5 מ'	6.5 מ'																													
בשטח פתוח	8.5 מ'																														
קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:																															
שטח בנוי	9.5 מ'	13 מ'																													
שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')		20 מ'																													
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35 מ'																													



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>

<b>ניקוז</b>	<b>6.5</b>
<p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים בעיריית שדרות.</p> <p>ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת קומת המסד, אשר תיבנה בהינף אחד.	הבינוי יכלול את כל שטחי המסחר, לרבות החזיתות הפונות לרחוב וכן את החניה התת קרקעית, למלוא זכויות הבניה למגרש. ההיתר יראה את אופן מיצוי הזכויות המלאות במגרש וכן יראה ויחייב את הקמת התשתיות הנדרשות לכך.
2	הקמת הקומות שמעל קומת המסד(שטחי התעסוקה).	בהתבסס על התשתיות לכך והחניה שהוקמה בשלב 1.
3	הקמת הקומות העליונות עבור מגורים.	ביצוע שלב 1 ושלב 2.

### 7.2 מימוש התכנית