



החברה לפיתוח קיסריה  
אדמונד בנימין דה רוטשילד



# פארק העסקים והתעשייה קיסריה

## מתחם 1

# צומת כניסה לאורך כביש 651



נספח מים וביוב לתכנית מתאר מקומית

308-0817866

מאי 2022-מהדורה 5



י. שיפריס, מהנדסים יועצים בע"מ

כיאט 6 ת.ד 730 חיפה 31000  
טל: 04-8650396 פקס: 04-8650390  
e-mail:office@shifris.co.il





# נספח מים וביוב - פארק תעשייה קיסריה מתחם 1

## 1. כללי:

פארק התעשייה והמסחר של קיסריה נמצא ממזרח לכביש 4 ומערבית לכביש 652. את הפארק חוצה במרכזו כביש 651 ובכך מבדיל בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי של הפארק. הפארק ממוקם מערבית ליישוב פרדס חנה-כרכור אך מנותק מהיישוב עצמו.



את הפארק ממזרח תוחמת מסילת רכבת, מצפון מועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה, מדרום גן שמואל וחדרה.

מתחם 1 הממוקם בחלקו הדרומי של הפארק, כלומר, מדרום לכביש 651, הינו מתחם קיים ומפותח בחלקו.

פארק תעשייה קיסריה מאוכלס כיום ע"י חברות הייטק, משרדים ותעשייה קלה ומיועד להתפתח ולאכלס חברות הייטק, משרדים, תעשייה קלה וחלק מסחרי.





**2. תחשיב שטחי בינוי מיועדים:**

להלן שטחי הבינוי בהתאם לשינוי התב"ע הנוכחית עבור מתחם 1.  
 מצורפת טבלת שטחים בהתאם לתקנון התכנית גרסה 67.



תכנית מס: 17800-08-308 - שם התכנית: פארק העסקים והתעשייה קיסריה - מתחם 1 - צומת כניסה לאורך כביש 105

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 4	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	(1) 190	4611	500	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	15309	501	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(9) 5	(8) 3	(7) 3	(10) 4	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	4032	502	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(12) 5	(11) 8	(7) 4	(6) 5	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	3128	503	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(9) 5	(8) 4	(13) 4	(6) 4	2	4	(5) 40	65	305	(3) 85	(3) 85	(2) 15	120	11000	504	תעשייה ומשרדים	תעשייה
					1	(15) 7	50				(14) 2000				א/א	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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





### 3. מערכת המים:

מערכת המים בפארק תוכננה בשנת 1996 והיא נפרדת לחלוטין מהרשת של הישוב. מקור המים לפארק מגיע מבריכת קיסריה השייכת לחברת מקורות וממוקמת בקיסריה, דרום מזרח למפגש הרחובות הגשם והשמש, ברום +42 מ', נפח בריכה 12,000 מ"ק. אספקת המים עוברת דרך קו בקוטר 10" מכיוון מערב לכיוון מזרח.



הפארק, משתרע בין הגבהים +20 מ' ל- +40 מ' מעל פני הים, מקבל את אספקת המים בחיבור צרן מקורות (חיבור 76849) ברום +35 מ', הלחץ בחיבור 15 מ'.

לצורך אספקת מים לאזור התעשייה ואיגום מקומי בהתאם להנחיות מנהל המים, הוקם בשטח הפארק מכון שאיבה ברום +37 מ', הממוקם בפארק צפון-מזרח למפגש הרחובות חלמיש ותרשיש. מכון השאיבה מורכב מבריכת מים בנפח 5,000 מ"ק ותחנת שאיבה למים הבנויה על גג הבריכה (בריכת המים הינה תת-קרקעית).



בתחנה 3 משאבות צנטריפוגליות אנכיות של חברת המחדש תוצרת חברת ווטינגטון. נק' עבודה מוזמנת: 375 מק"ש לעומד כולל של 60 מ'. המשאבות עובדות לשמירת לחץ בסניקה שנקבע ע"י מתמר לחץ, עם ירידת לחץ נכנסת לעבודה משאבה נוספת בהתאם לצורך. בתחנה 2 יחידות שאיבה פעילות ואחת חלופית. סה"כ ספיקת שעת שיא 750 מק"ש.





בתמונה: מכון שאיבה לאספקת מים קיים (מודגש במלבן לבן)

בשנת 2017 צריכת המים של הפארק כולו עמדה על כ- 630,000 מ"ק. מכאן ניתן להסיק כי הצריכה היומית עמדה על 2,080 מ"ק, שעת שיא 208 מק"ש (לפי כל הפרמטרים המקובלים).

קווי מים קיימים במתחם 1 – 4", 6", 8".



לפארק התעשייה תוכנית אב למים שנמצאת כיום בשלבי תכנון (07/2021).

א. הבסיס לחישוב צריכת המים העתידית לשטחים החדשים במתחם 1:

צריכת המים למבני תעשייה/מסחר/משרדים עומדת על 1.5 מ"ק/מ"ר לשנה.  
עבור חישוב יום שיא נלקח מקדם 3.3%.  
שעת שיא מהווה 10% מיום שיא.



ב. חישוב צריכת המים העתידית במתחם 1:

צריכת מי שתיה

מתחם 1:



[מ"ק/שנה]	96,978	: 1.5 * [מ"ק/מ"ר*שנה]	שטח מיועד לתעשייה ומשרדים 64,652 [מ"ר]
[מ"ק/שנה]	32,368	: 1 * [מ"ק/מ"ר*שנה]	שטח בתת הקרקע 32,368 [מ"ר]
[מ"ק/יום]	427		ספיקת יום שיא (כ 3.3% מצריכה שנתית):
[מק"ש]	43		ספיקת שעת שיא (10% מצריכת יום שיא):

מכאן נדרש לספק עבור מתחם 1 בשעת שיא כמות של 43 מק"ש.  
כאמור מדובר בתוספת למצב קיים.





**ג. צריכת מים לכיבוי אש:**

להלן הדרישות בהתאם להנחיות כללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה), תשע"ח-2018. באירוע כבאות והצלה הספיקה ולחץ המים בברזי כיבוי האש המותקנים על צינור מים ראשי באזור תעשייה:



ברז כיבוי אש בעל ראש כפול עם ספיקה של 75 מ"ק לשעה לפחות או ספיקה של 150 מ"ק לשעה לפחות משני ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש כפול כל אחד. לחץ דינמי של 1.5 אטמ'. לפיכך נדרש לספק 150 מק"ש עבור כיבוי אש. ברזי כיבוי במעטפת הגנה ובאזור תעשייה יהיו במרחק שלא יעלה על 80 מטרים זה מזה. במצב הנוכחי אין בעיה של אספקת מים לכיבוי.



**הערה:** בהמשך לנ"ל יכולת מערכת אספקת המים לפארק כולו עומדת על 750 מק"ש. ספיקת שעת השיא של הפארק כולו במצב קיים כולל מתחם 1 עומד על 235 מק"ש. מכאן, שאין מניעה לספק את ספיקת שעת השיא למתחם 1 המתוכנן בהתבסס על המערכת הקיימת.





#### 4. מערכת הביוב:

##### א. מערכת סילוק השפכים הקיימת:

עפ"י נתונים שנלקחו מתוך תוכנית אב לביוב, אפריל 2019, פארק תעשיה דרומי, הספיקה היומית עומדת על 500 מ"ק וספיקת שעת שיא של 75 מ"ק/ש.



הולכת שפכי המתחם הדרומי מתבצעת בגרביטציה דרך קו קיים בקוטר 250 מ"מ המוליך שפכים אל קו מאסף פרדס חנה – חדרה.

בשטח המתחם הדרומי קיים קו סניקה המשמש לסילוק שפכי המתחם הצפוני.

בקו זה יבוצעו שינויים בהתאם לתוכנית אב.

##### ב. חישוב שפיעת שפכים עתידית ממתחם 1:

להלן הבסיס לחישוב כמות השפכים העתידית:

שפיעת השפכים הסגולית עבור שטחי מסחר ותעסוקה עומד על 85% מספיקת המים לשעת שיא.



##### ג. חישוב שפיעת השפכים העתידית:

מתחם 1:

צריכת מים בשעת שיא עומדת על **43 מ"ק/ש**

מכאן שפיעת שפכים שעת שיא עומדת על **34.1 מ"ק/ש**.



מכאן ניתן להסיק כי מתחם 1 יתרום סה"כ **תוספת של 34.1 מק"ש** על המצב הקיים.





**מצ"ב תוכניות:**

- חברה לפיתוח קיסריה, פארק קיסריה מתחם 1, מערכות אספקת מים קיימות ומתוכננות, תוכנית מס' 368/10 – 1250 – AR1 - WR
- חברה לפיתוח קיסריה, פארק קיסריה מתחם 1 מערכת סילוק שפכים קיימות והמתוכננות, תוכנית מס' 368/10 – 1250 – AR1 – SW

