



נס ציונה

מרכז מסחרי – תכנית מס. 407-0564765

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

18/04/2021

נספח ביוב

פרשה טכנית
(מעודכן)

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מלין מהנדסים בע"מ

ספטמבר 2020



נס ציונה

מרכז מסחרי – תכנית מס. 407-0564765

1. תאור התכנית

התכנית כוללת הקמת מתחם לתעסוקה, מגורים, מבני ציבור, מסחר ודיור מוגן האתר המיועד לבניה, נמצא בחלק הדרומי של העיר, וגובל במתחמים הבאים:

מצפון – דרך הנפת הדגל.

מדרום – כפר אהרון.

ממערב – רחוב תרמ"ג.

ממזרח – כביש גישה לטירת שלום.

הפרויקט כולל 2 מגרשים, אשר במסגרתו ייבנו במגרש העיקרי (מס. 101) 2 מבנים רבי קומות, עם עירוב שימושים לצרכי ציבור, לתעסוקה ולמסחר, בשטח בניה כ- 69,000 מ"ר, וכן כ- 300 יחידות דיור מוגן, בשטח בניה כ- 32,000 מ"ר, (במגרש מס' 102). בנוסף לכך, במגרש נפרד (מס. 501), מבנה בן 4 קומות לשימוש ציבורי, בשטח כולל כ- 10,400 מ"ר.

המבנים במגרש 101 ו-102, כוללים חניונים תת-קרקעיים, משותפים כמעט על כל שטח המגרש.

מבני הציבור במגרש 501, אינם כוללים חניונים תת קרקעיים.

סה"כ שטח הקרקע של הפרויקט כ- 45.5 דונם.

2. חישוב כמויות השפכים:

2.1 כמות כוללת: (יום שיא):

למגורים: 200 יח"ד X 3.5 = 700 נפש

126 מ"ק/יום = 700 נפש X 180 לניי

לדיור מוגן/מעונות: 300 יח"ד X 1.8 = 540 נפש

81 מ"ק/יום = 540 נפש X 150 לניי

68 מ"ק/יום = 10,800/100 מ"ר X 3.5 X 0.18 = (לפי 100 מ"ר = 1 יח"ד)

למסחר ותעסוקה: 69,000 מ"ר X 4 ליטר/מ"ר = 276 מ"ק/יום

551 מ"ק/יום = סה"כ כמויות צריכת שפכים חזויות למתחם: כ-

=====

(אקויוולנט לכ- 870 יח"ד)

ספיקה שעתית מירבית: כ- 90 מק"ש

מלין מהנדסים בע"מ





3. תכנית הביוב המוצעת

3.1 הבנין הציבורי (מגרש 501) המתוכנן ללא מרתפי חניה, יחובר לקצה קו ביוב קיים ברח' תרמ"ג.

3.2 המגרשים העיקריים (מס. 101 ו-102) הכוללים מרתפי חניה משותפים כמעט על כל שטח המגרש, יחובר, ב- 2 חיבורים בקוטר 200 מ"מ אל קווים קיימים בהיקף המתחם:

- מגדל הדיור המוגן, בחלק המערבי, ומבני המסחר הסמוכים אליו, יחוברו לקו קיים בקוטר 200 מ"מ ברח' תרמ"ג.
- מגדל המשרדים, ומבני המסחר הסמוכים אליו, יחוברו לקו קיים בקוטר 300 מ"מ ברחוב טירת שלום.

3.3 החיבורים לתאים העירוניים, יבוצעו לנקודות בהם רוס הכביש הקיים נמוך בכ- 50 ס"מ מרום 0.00 של המבנים.

3.4 קווי איסוף למבנים הממוקמים במרכז המתחם, יבוצעו כקווים פרטיים, בתחום מרתף החניה העליון.

4. תכניות

תכנית נספח ביוב בקני"מ 1:500 – גל' מס. 12/09122.



מלין מהנדסים בע"מ

תכנית מס': 407-0564765 - שם התכנית: מרכז מסחרי נס ציונה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי/תחנת/מספר	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מכתב-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מספר	הכסית % מהא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	59	200		סה"כ שטחי בניה	33000	גודל מגרש כללי	101	תעסוקה	מגורים מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	10000				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	56	200		סה"כ שטחי בניה	10000	גודל מגרש כללי	101	מגורים	תעסוקה
						מתחת לכניסה הקובעת	3500				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	33			סה"כ שטחי בניה	21500	גודל מגרש כללי	101	מסחר	מגורים מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	(3) 4500				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	33			סה"כ שטחי בניה	5040	גודל מגרש כללי	101	מבנים ומסדות	תעסוקה
						מתחת לכניסה הקובעת	2160				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	33			סה"כ שטחי בניה	69540	גודל מגרש כללי	101	ציבור <סך הכל>	מגורים מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	20160				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	64	300		סה"כ שטחי בניה	3360	גודל מגרש כללי	501	דיר מיוחד	מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	1440				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	64	300		סה"כ שטחי בניה	23000	גודל מגרש כללי	102	דיר מיוחד	מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	8500				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	64	300		סה"כ שטחי בניה	5500	גודל מגרש כללי	102	דיר מיוחד	מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	(3) 1500				
קדמי/תחנת/מספר	אחורי	מגדל הכניסה הקובעת	64	300		סה"כ שטחי בניה	28500	גודל מגרש כללי	102	דיר מיוחד <סך הכל>	מסחר
						מתחת לכניסה הקובעת	10000				

תכנית מס' 407-0564765 - שם התכנית: מרכז מסחרי נס ציונה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מדידת-נוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
2200	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2400	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	מבנים ומסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3200	501	דיוור מיוחד	מבנים ומסדות ציבור
	102	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר
	102	<סך הכל>	דיוור מיוחד ומסחר

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 המינימיים בתכנית זו

הערכים בטבלה מהניחים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה בדמות הטבלה:

- א - יותר לנייד עד 10% בין השימושים למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותר נידד בשטחי מגורים ודיוור מוגן.
- ב - יותר נידד עד 10% של שטח שרות ועיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.
- ג - במגרש 501: יותרו שימושים סחירים למסחר ומשרדים בשיעור של עד 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- ד - ניתן לנייד שטחי מסחר ותעסוקה בין תאי שטח 101 ו-102 מבלי לשנות את הסך הכולל של השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ק"ק + 11 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) ק"ק + ק' מסחר או מגורים + 12 ק' מגורים + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (3) שטח שרות עבור גשרים, גוונים והצללות יהיה בנוסף.
- (4) ק"ק מסחרית + 5 ק' לצורכי ציבור + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (5) שטח שרות תת קרקעי עבור כל השימושים במגרש. מתוכם עד 18400 מ"ר לאחסנה בהתאם להוראות תכנית נס/2,1, נס/2,1. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי בניה לצורך עמידה בתקני התניה הנדרשים.
- (6) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (7) בהתאם למסומן בתשריט.
- (8) ק"ק + 4 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (9) ק"ק + 14 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.