



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

ליו"ר

18/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח מים

פרשה טכנית



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 צריכת המים:

2.1 כמות כוללת: (יום שיא):

למגורים: $200 \text{ יח"ד} \times 3.5 = 700 \text{ נפש}$

$700 \text{ נפש} \times 80 \text{ מ"ק/נפש/שנה} \times 0.004 = 225 \text{ מ"ק/יום}$

לדיור מוגן/מעונות: $300 \text{ יח"ד} \times 1.8 = 540 \text{ נפש}$

$540 \text{ נפש} \times 60 \text{ מ"ק/נפש/שנה} \times 0.004 = 130 \text{ מ"ק/יום}$

למבני צבור: $10,800/100 \times 3.5 \times 0.2 = 75 \text{ מ"ק/יום}$

(לפי 100 מ"ר = 1 יח"ד)

למסחר ותעסוקה: $69,000 \text{ מ"ר} \times 4 \text{ ליטר/מ"ר} = 310 \text{ מ"ק/יום}$

סה"כ כמויות צריכת מים חזויות למתחם: כ- 740 מ"ק/יום

=====

2.2 ספיקה שעתית מכסימלית: $740/10 = 74 \text{ מ"ק/שעה}$

2.3 בתוספת כיבוי אש: $120 \text{ מק"ש} + 70\% \times 74 = 172 \text{ מק"ש}$.

2.4 קוטר צינור אספקה ראשי נדרש (בהיקף המתחם): "8".





3. המצב הקיים:

קווי אספקת מים ראשיים בקוטר 12" – 14" קיימים, בהיקף המתחם ברחוב ויצמן וברח' הנפת הדגל.



כמו כן, קיים קווי אספקה בקוטר 8" ברחוב תרמ"ג. בכביש הגישה לטירת שלום, אין עדיין קו מים, אולם יש כבר הכנת הסתעפות בקוטר 8", עפ"י תכנית האב.

4. התכנית המוצעת:

4.1 חיבור בקוטר 4" ברחוב תרמ"ג לבניין ציבורי המתוכנן במגרש 501, ולמגרש דיור מוגן (102).

4.2 השלמת קו אספקה ראשי בקוטר 8" לאורך כביש הגישה לטירת שלום, עד הגבול הדרומי של המתחם עם הידרנטים לכיבוי – אש במרווחים של כ- 70 מ'.



4.3 חיבור ראשי בקוטר 6" מהקו הנ"ל למגרש 101, וממנו פיצול למערכות מדידה משניים בתחום המגרש, לחלקים השונים, כגון: דיור מוגן, מבנה משרדים, מבנה ציבור, מבני מסחר, גינון משותף וכו'. מערכות המדידה המשניות, ימוקמו במיקום נוח לגישה, בתאום עם התאגיד.

5. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתרי בניה, הוא השלמת ביצוע קו אספקה ראשי לאורך כביש הגישה לטירת שלום.

6. תכניות מצורפות:

תכנית נספח מים למתחם, בקנ"מ 500:1.



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

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

| מספר-בנוסף לשמה העיקרי (מ"ר) | מדידת-בנוסף לשמה העיקרי (מ"ר) | האי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------------------|-------------------------------|---------|---------------------|---------------------|
| 2200 | 101 | 101 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 2400 | 101 | 101 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 101 | 101 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 101 | 101 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 101 | 101 | <סק הכלל> | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 3200 | 501 | 501 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 102 | 102 | דירור מיוחד | דירור מיוחד ומסחר |
| | 102 | 102 | מסחר | דירור מיוחד ומסחר |
| | 102 | 102 | <סק הכלל> | דירור 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 המירביים בתכנית זו הערלים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א - יותר לנייד עד 10% בין השימושים למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותר נייד בשטחי מגורים ודירור מוגן.
- ב - יותר נייד עד 10% של שטח שרות ועיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.
- ג - במגרש 501: יותר 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"י"ק + 11 ק"י + ק"י טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) ק"י"ק + ק"י מסחר או מגורים + 12 ק"י מגורים + ק"י טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- (3) שטח שרות עבור גשרים, גוגנים והצללות יהיה בנוסף.
- (4) ק"י"ק מסחרית + 5 ק"י לצורכי ציבור + ק"י טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (5) שטח שרות תת קרקעי עבור כל השימושים במגרש. מותכם עד 18400 מ"ר לאחסנה בהתאם להוראות התכנית נספח 2/1, נספח 2/1.ב. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי בניה לצורך עמידה בתקני התחיה הנדרשים.
- (6) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (7) בהתאם למסומן בתשריט.
- (8) ק"י"ק + 4 ק"י + ק"י טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (9) ק"י"ק + 14 ק"י + ק"י טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.