

גישור תכנית מס' 413-0865725

ית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 28/04/2022

ת לא נקבעה טענה אישור שר

החברה הכלכלית ראש"צ

ראשון לציון

מ"מ יו"ר הועדה המחוזית



רצ/1/1000/14 – תוספת 500 יחידות דיור במתחם א'

במתחם ה-1000

תכ' מס' 413-0865725

נספח אספקת מים

ספטמבר 2021



פרשה טכנית

1. מבוא

התכנית ממוקמת בפינה הצפון מערבית של מתחם ה-1000 בראשון לציון הנמצא בבניה, בין הרחובות אבא אבן ומרילנד, שטח התכנית כ- 152 דונם.

התכנית מציעה שינויים ביחס לתכ" 413-0498980 (להלן מצב מאושר) ומבקשת להוסיף 500 יח"ד למתחם א' שהינו חלק ממתחם ה- 1000 וכמו-כן התכנית מציעה שינויים במיקום ייעודי הקרקע במתחם וכן הגדלת שצ"פ ושב"צ וביטול רצועת תשתיות.

2. ייעודי קרקע וזכויות בנייה

בטבלה מס' 1 מפורטים ייעודי הקרקע וגודל השטחים שבתחום התכנית, הן במצב המאושר והן במצב המוצע.

טבלה מס' 1 - טבלת ייעודי קרקע ושטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		ייעוד/ שימוש
[%]	[מ"ר]	[%]	[מ"ר]	
-	-	7.61	11,545	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.01	6,081.95	-	-	דיוור מיוחד
22.52	34,172.24	31.28	47,458	מסחר ותעסוקה
8.73	13,237.99	6.24	9,469	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	19.86	30,136	מגורים, מסחר ותעסוקה
23.47	35,609.22	-	-	מגורים ד'
8.78	13,313.83	3.92	5,943	שצ"פ
26.07	39,547.05	29.07	44,108	דרך מאושרת
0.98	1,484.11	-	-	דרך מוצעת
2.69	4,086.14	-	-	דרך משולבת
2.75	4,179.08	-	-	דרך ואו טיפול נופי
-	-	2.01	3,053	רצועת תשתיות
100%	151,711.6	100%	151,712	סה"כ

טבלה מס' 2 מרכזת השינויים (תוספות) במצב המוצע ביחס למצב המאושר.





טבלה מס' 2 - תוספת יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור ביחס למצב המאושר

תוספת ביחס למצב המאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד/שימוש	
500	1002	502	[יח"ד]	מגורים
-	300	300	[יח"ד]	דיור מיוחד
8,112	30,566	22,454	[מ"ר]	מסחר
6,675	22,960	16,285	[מ"ר]	מוסדות ציבור
8	246,606	246,598	[מ"ר]	תעסוקה

ע"פ טבלה מס' 2 לעייל במסגרת התכנית מתוכננת תוספת של 500 יח"ד למגורים, וכ- 14,800 מ"ר של שטחי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, אין תוספת של יחידות דיור מיוחד.

4. תחזית צריכת המים

א. הנחות יסוד

- צפיפות ממוצעת של 3.2 נפשות ליחידת דיור,
- צריכת המים העירונית ע"פ תכ' האב למים לאזור הכולל מגורים, משרדים ושטחי תעסוקה אחרים נקבעה כ-100 מ"ק/נפש/שנה,
- צריכת המים עבור דיור מיוחד חושבה לפי 150 מ"ק/יח' דיור/שנה,
- מקדם צריכת יום שיא למגורים הינו 0.4% מהצריכה השנתית,
- מקדם צריכת שעת השיא – 8% מצריכת יום שיא,
- צריכה לתעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור – 0.5 מ"ק/לשנה/למ"ר,
- מקדם צריכת יום השיא 0.33% מצריכה שנתית,
- מקדם צריכת שעת השיא - 10% מצריכת יום שיא.

ב. כמות המים

חישוב כמויות המים בעקבות מימוש כל התכנית נעשה על בסיס טבלת זכויות והוראות בניה המופיעה בהוראות התכנית וכמפורט בטבלה מס' 3 בהמשך.





טבלה מס' 3 – צריכת המים החזויה בהתאם לייעודי הקרקע המוצעים

שעת שיא [מ"ק/שעה]	יום שיא [מ"ק/ יום]	צריכה שנתית [מ"ק/שנה]	גודל	יעוד	
				[יח"ד]	מגורים
103	1,283	320,640	1002	[יח"ד]	מגורים
14.4	180	45,000	300	[יח"ד]	דיור מיוחד
47.1	471	142,669	22,454	[מ"ר]	מסחר
			16,285	[מ"ר]	מוסדות ציבור
			246,598	[מ"ר]	תעסוקה
165	1,934	508,309	סה"כ		

טבלה מס' 4 מרכזת את תוספת צריכת המים במצב המוצע ביחס למצב המאושר.

טבלה מס' 4 - תוספת צריכת המים במ"ק

שעת שיא	יום שיא	צריכה שנתית	התוספת ביחס למצב המאושר	יעוד/שימוש	
				[יח"ד]	מגורים
52	640	160,000	500	[יח"ד]	מגורים
0	0	0	-	[יח"ד]	דיור מיוחד
2.5	25	7,400	8,112	[מ"ר]	מסחר
			14,795	[מ"ר]	מוסדות ציבור
			8	[מ"ר]	תעסוקה
54.5	665	167,400	סה"כ		

התוספת השנתית בצריכת המים ביחס לתכנית המאושרת נאמדת בכ- 167,400 מ"ק,

התוספת ליום שיא ביחס לתכנית המאושרת נאמדת בכ- 665 מ"ק.

התוספת לשעת שיא ביחס לתכנית המאושרת נאמדת בכ- 55 מ"ק/שעה.





5. מערכת אספקת המים הקיימת

מקורות אספקת המים לעיר הן בארות וחיבורי חב' "מקורות".

מערכת אספקת המים של העיר מחולקת לשני אזורי לחץ: לחץ גבוה, הכולל את רוב שטח העיר ואזור לחץ נמוך הכולל את האזור המערבי עד לרום +40.

מתחם ה-1000 משתרע בין רומים טופוגרפיים הנעים בין +15 בחלק הדרומי ועד ל-+35 בחלק המערבי, מבחינת אספקת המים המתחם משתייך לאזור הלחץ הנמוך הנשלט ע"י מגדל "חולות" +75 ברח' "בסקינד".



מקורות המים לאזור לחץ נמוך הן בעיקר בארות. קו אספקה ראשי בקוטר "16 הקיים בשד' "רחבעם זאבי" מספק את המים מבארות לאזור ועודפים מוזרמים לבריכות איגום בפארק גנים דרך קו "20 הקיים בשד' "רבין". בפארק גנים קיים חיבור חב' "מקורות" המספק את המים לאזור לחץ גבוה עם אפשרות לתת גיבוי גם לאזור לחץ נמוך.

מערכת האספקה הקיימת מסביב למתחם ה-1000 כוללת מצפון למתחם ברחוב רחבעם זאבי קו אספקה ראשי בקוטר "16 ובמקביל לו קו הידרנטים בקוטר "8, ממערב למתחם קו מים חדש בקוטר "18 לאורך הקטע הצפוני של שד' מרילנד וקו בקוטר "8 המספק מים מבאר פארק 1 לאורך הקטע הדרומי של שד' מרילנד, מזרם למתחם קו מים בקוטר "18 לאורך רחוב אבא אבן וממזרח למתחם לאורך הגבול עם נתיבי איילון קו קוטר "16 + קו "12 מבאר פארק להשקיה.



בתוך מתחם ה-1000 הותקנה מערכת אספקת מים במסגרת עבודות הפיתוח בהתאם לחלוקת המגרשים ויעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 413-0498980. המערכת שבוצעה כוללת קווים ראשיים בקטרים "8-16", הכנות לחיבורי מגרשים, מגופים וברי כיבוי.

6. מערכת אספקת המים המוצעת

בתוך מתחם ה-1000 התכנית החדשה מתבססת על מערך הקווים שבוצע ובתוספת שני קטעי קווים בקוטר "8 לסגירת טבעות כדי לאפשר חיבורים בהתאם לחלוקת המגרשים החדשה.



מחוץ למתחם ה-1000, עם הגידול בצריכת המים באזור בעתיד וכדי להבטיח את אמינות אספקת המים מתוכננים שני חיבורי מקורות" נוספים מקו "מקורות" "48 היוצא צפונה ממתקן התפלה "שורק" והעובר לאורך שד' מרילנד ממערב למתחם ה-1000.

החיבור הדרומי יהיה ישירות לחלקו הדרומי של מתחם ה-1000 ויספק מים ישירות לאזור לחץ נמוך, ואילו החיבור הצפוני יהיה לבריכות האיגום בנפח 10,000 מ"ק המתוכננות בסמוך לבית ספר לכבאות והצלה שיעבירו המים בשאיבה לאזורי הלחץ הגבוה והנמוך.

