

30/1051-44
12/11
19.12.13

2007746_49

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

26.12.2014

בנין

הועדה על אישור תוכנית מס' 2222/חפ

מורטניה בילקום הנדסה בע"מ

בנין

חיפה

עיבוי מתחם רמת שאול - אמיל גולא

שינוי תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' חפ/2222

הועדה על אישור תוכנית מס' 2222/חפ

מורטניה בילקום הנדסה בע"מ

בנין

מערכת הספקת מים ומערכת ביוב

השרד הפנימי ורמת חיפה

חוק התכנון והבניה תשי"ג-1963

אישור תוכנית מס' 2222/חפ

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

מורטניה בילקום הנדסה בע"מ

נספח תשתיות

נספח מס' 5ב - מסמך מנחה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - ב

(-) א.א.וטרמן
מהנדס העיר

(-) י.יהב
יושב ראש הועדה

בלשה-ילון

מערכות תשתית בע"מ

חיפה, רעצמאית 31, ת.ד. 33600

02/12/2013

- עדכון אוגוסט 2007
- עדכון 29 לדצמבר 2005
- עדכון 28 לדצמבר 2005
- עדכון דצמבר 2005
- עדכון ספטמבר 2005
- עדכון אוגוסט 2005
- מאי 2005

פ.מ. 4937-7



- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבודות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקיון והשקיה

בלשה-ילון

מערכות תשתית בע"מ



חיפה

עיבוי מתחם רמת שאול - אמיל זולא

שינוי תוכנית מתאר מקומית - תוכנית מס' חפ/2222

נספח מים וביוב מס' 5ב - מסמך מנחה

1. כללי

שטח תוכנית "עיבוי מתחם רמת שאול - אמיל זולא", שינוי תוכנית מתאר מקומית תוכנית מס' חפ/2222, נמצא בשכונת רמת שאול, חיפה.

השטח הכולל של התוכנית 95.265 דונם בקרוב.

בתחום הקו הכחול של התוכנית, קיימות כיום, בבתים קיימים המתוכננים להרחבה ולתוספת קומות, 397 יח"ד.

בבתים המיועדים להרחבה ולתוספת קומות, מתוכנן להוסיף 277 יח"ד, כך שסה"כ מספר יח"ד במתחם יגיע ל- 674 יח"ד.

לפרשה הטכנית של נספח תשתיות זה מצורפות תוכניות תכנון כללי של מערכת הספקת המים ושל מערכת הביוב, הקיימות והמתוכננות.

הפרשה הטכנית והתכנון הכללי, של שתי המערכות, הוכנו על רקע ועל בסיס תשריטי התביע והבינוי והתקנון שהוכנו ע"י משרד "גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ", ועל בסיס תוכניות כבישים שהוכנו ע"י משרד "ת.ד.ס הנדסה אזרחית".

2. מערכת הספקת המים

- 2.1 באזור תוכנית "עיבוי מתחם רמת שאול - אמיל זולא" ובסביבתה, קיימים כיום קווי הספקת מים עירוניים/ציבוריים של עיריית חיפה, המשרתים את הבינוי הקיים.
- 2.2 מערכת הספקת המים העירונית הקיימת, המשרתת את הבינוי הקיים בתחום הקו הכחול של התוכנית, ניזונה משתי בריכות מים עירוניות קיימות "אדמונד פלג", האחת נפחה 200 מ"ק והשנייה נפחה 500 מ"ק. רוס רצפת הבריכה הנמוכה מבין השתיים +156.
- 2.3 בהתאם לנתונים שהתקבלו מאגף המים, הביוב והניקוז של העירייה, באזור רמת שאול יש כיום מצוקת מים. תחנת שאיבה להגברת לחץ מים וקו ההספקה המזינים את הבריכות הקיימות אינם עונים על צריכות המים בהווה. גם נפח האיגום הקיים קטן מהדרוש.
- 2.4 כעת נמצאת בשלבי הכנה, עי"י חברת תה"ל, תוכנית אב להספקת מים לעיר חיפה. במסגרת תוכנית האב תוצגנה הדרישות לשידרוג והגדלת מערכת הספקת המים העירונית.
- 2.5 נתוני הבנייה החזוייה בתחום התוכנית הועברו לעירייה כדי להעביר אותם לתה"ל. היזמים של הבניינים שיבנו בשטח התוכנית ישאו בחלקם היחסי בעלות שידרוג והגדלת המערכת, שתכלול: תוספת איגום, שידרוג תחנת השאיבה להגברת לחץ מים, הגדלת חיבור חשמל לתחנה, תוספת דיזל-גנרטור והנחת קו הזנה/הספקה חדש.
- 2.6 בעיריית חיפה מקובל שלחץ המים המינימלי בחיבור לבניין יהיה 3.0 אטמי (30 מטר). דרישה זו תואמת את הנחיות המינהל למשק המים ברשויות העירוניות, ואת דרישות איגוד ערים לשרותי כבאות.
- 2.7 העובדה שרום רצפת בריכת "אדמונד פלג" הנמוכה הוא +156, משמעותה שניתן לספק מים בלחץ נאות רק לבניינים שרום רצפת הקומה התחתונה שלהם נמוך מ- +126. מרבית הבתים בתחום שטח התוכנית עונים על תנאי זה.

2.8 בבתים בהם לחץ המים המינימלי אינו עונה על דרישות המינהל למשק המים ברשויות המקומיות, יהיה על היוזמים לתת לבעיה מענה ע"י פתרונות מקומיים, כגון התקנת מערכת הגברת לחץ (תחנת שאיבה) נפרדת בכל בניין.

2.9 קווי המים הקיימים בתוך שטח התוכנית הם ישנים, וחלקם בקטרים קטנים שאינם מתאימים לספק מים בספיקות הדרושות לבינוי המתוכנן, ולספיקות הנדרשות ע"י שרותי הכבאות. כמו כן חלק מקווי המים הקיימים נמצאים כיום לאורך גבולות ובתחום מגרשים פרטיים, חלקם מגרשים בהם מתוכנן לבצע את עבודות ההרחבה ותוספת הקומות. במסגרת עבודות הבינוי והפיתוח, יהיה צריך להחליף את קווי המים הקיימים בקווים חדשים בקוטר מתאים. כמו כן לפי דרישת עיריית חיפה קווי המים שיוחלפו יונחו בתחום כבישים ושטחים ציבוריים. הקווים יבוצעו בתוואים ובשלבים שיתואמו עם הבינוי ושלבי הביצוע של ההרחבה ותוספת הקומות, והפיתוח והסלילה של הכבישים והחניות.

2.10 מערכת הספקת המים העירונית/ציבורית החדשה שתיבנה בתוך שטח התוכנית תהיה בנויה מרשת של טבעות סגורות. קטרי הצינורות יחושבו עפ"י הנחיות תוכנית האב ועפ"י הספיקות החזויות לצריכה למגורים שתזרומנה בקווים אלה בשלב הסופי, ובהתחשב בצריכות לכיבוי אש.

קווי המים החדשים. המתוכננים, יהיו עירוניים/ציבוריים בלבד ויונחו לאורך כבישים, שבילים ושטחים ציבוריים. הקווים החדשים יתנו חיבור מים חדש מהמערכת הציבורית בקוטר הדרוש לכל מגרש ומגרש.

קווי המים המתוכננים יחוברו גם הם, במספר מקומות, בגבולות שטח התוכנית, לקווי מים עירוניים קיימים.

בכל הרחבות בהם יבוצעו קווי מים חדשים יהיה על היוזמים לבצע מהם חיבורים חדשים לכל הבתים הקיימים, שהספקת המים אליהם היא מקווים קיימים שנועדו לביטול וקווים חדשים/מתוכננים יחליפו אותם, גם אם הבתים אינם מיועדים להרחבה ולתוספת קומות במסגרת התוכנית.

ראה תוכנית מצורפת של מערכת הספקת המים הקיימת והמתוכננת, גיליון מס' 554.

3. מערכת הביוב

3.1 כללי

כל הרשויות באזור, ובכלל זה עיריית חיפה, חברות באיגוד ערים חיפה (ביוב). השפכים מכל אזור מפרץ חיפה מוזרמים, באמצעות מערכת של תחנות שאיבה וקווי סניקה והולכה ומאספים גרביטציוניים אזוריים, אל המכון האזורי לטיפול בשפכים של האיגוד, הנמצא מדרום לבתי הזיקוק ולנחל קישון.

3.2 מערכת ביוב קיימת באזור התוכנית ובסביבתה

3.2.1 השפכים מהבינוי הקיים בשטח התוכנית ובסביבתה בשכונת רמת שאול, נאספים באמצעות מערכת ביבים גרביטציוניים ומוזרמים אל מאסף ביוב קיים לאורך רחוב שדרות ההגנה.

דרך המאסף השפכים מוזרמים אל תחנת שאיבה לשפכים קיימת "דולפין" הנמצאת בצפון-מזרח שטח תחנה מרכזית אגד הישנה.

3.2.2 מהתחנה השפכים נסנקים מזרחה דרך קו סניקה, ובהמשך דרך מאספים גרביטציוניים ראשיים, אל המכון האזורי לטיפול בשפכים.

3.2.3 קווי הביוב הגרביטציוניים הקיימים הנשרתים את הבינוי הקיים בשטח הפרוייקט הם ישנים. כמו כן חלק מהקווים נמצאים בתחום מגרשים בהם מתוכנן לבצע את עבודות הרחבת הדירות ותוספות קומות.

3.3 מערכת ביוב מתוכננת

3.3.1 לפי נתונים שנמסרו לנו ע"י נציגי אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה כושר ההולכה של מערכת הביוב הקיימת מחוץ לשטח התוכנית; קווים גרביטציוניים, למעט תחנת שאיבה לשפכים "דולפין", קווי סניקה ומאספים ראשיים עד המכון האזורי לטיפול בשפכים, מספיק לשרת גם תוספת הבינוי המתוכנן בשטח התוכנית.

לפי נתוני אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה כושר השאיבה של תחנת השאיבה לשפכים הקיימת "דולפיין", מנוצל כיום באופן מלא, ללא כל רזרבה, ולכן לא ניתן לחבר אליה ספיקות שפכים נוספות משמעותיות. לפי דרישתם תנאי למתן היתרי בנייה, להרחבת דירות ולתוספת קומות בתחום שטח התוכנית מותנה בשידרוג התחנה והגדלת כושר השאיבה שלה.

3.3.2 להלן העקרונות לפיהם יוכן תכנון מערכת הביוב העירונית/ציבורית החדשה בתחום שטח התוכנית.

3.3.2.1 מערכת הביוב הציבורית/עירונית המתוכננת לאיסוף, שאיבת וסילוק השפכים תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז, שנועדה לאיסוף והולכת מי הנגר העילי.

3.3.2.2 בתחום התוכנית תיבנה מערכת של קווי ביוב גרביטציוניים תת-קרקעיים מצינורות פיו.סי. לצינורות אלה מקדם חלקות גבוה, זאת אומרת כושר העברה גבוה של מי שפכים בחתך זרימה יחסית קטן, והם עמידים בפני שחיקה.

3.3.2.3 כמתואר לעיל, קווי הביוב העירוניים/ציבוריים הקיימים בשטח הפרוייקט הם ישנים, קוטרם קטן וחלק מהם נמצא בתחום מגרשים פרטיים. במסגרת עבודות הבינוי והפיתוח של השכונה יהיה צריך להחליף אותם בקווי ביוב גרביטציוניים חדשים בתוואים ובקטרים שיתואמו עם הבינוי והפיתוח המתוכננים. ביצוע הקווים החדשים יעשה בשלבים בהתאמה לשלבי הביצוע של ההרחבה ותוספת הקומות בבניינים הקיימים והפיתוח, והסלילה של כבישים והחניות.

3.3.2.4 הקווים החדשים יונחו לאורך ובתחום כבישים, דרכים, שבילים, ושטחים ציבוריים.

3.3.2.5 הקווים החדשים יתנו אפשרות חיבור של כל הבניינים שבתחום גבולות התוכנית למערכת הביוב העירונית/ציבורית החדשה. בתים

קיימים שאינם מיועדים להרחבה הנמצאים בתחום שטח התוכנית,
יחברו גם הם, אל קווי הביוב החדשים.

3.3.2.6 קווי הביוב הציבוריים המתוכננים יחברו במספר מקומות, בגבולות
שטח התוכנית אל קווי ביוב ציבוריים קיימים. לפי דרישת נציגי אגף
המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה, יאושר חיבור לקווים
קיימים בתנאי שקוטרם לפחות 200 מ"מ.

ראה תוכנית מצורפת של מערכת הביוב הקיימת והמתוכננת, גיליון מס' 554.