



# מתחם אגד חוף הכרמל



## תכנית מתאר מקומית מס' 304-0119404 חפ/1332/ג/1

### מתחם חוף הכרמל

מרכז תחבורתי משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות



### נספח ביוב מנחה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ\1332\ג\1 304-6119404	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה - 68	ב - 03.09.2012
ח. אלמוג	א. וטרמן
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

3275/250916-17

אפריל 2017



המתכנן: ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ  
היוזמה 2, טירת הכרמל 3903202  
טלפון: 04-8509595 פקס. 04-9509596

## כללי



בתחילת שנות ה-2000 גובשה תכנית תחבורתית חדשה לעיר חיפה על פיה פותח המתחם הנ"ל, במבואות הדרום מערביים של העיר חיפה, כמרכז תחבורתי לאוטובוסים מרכזית חוף הכרמל בשילוב עם תחנת רכבת.

תכנית זו מציעה לפתח את המתחם כמוקד תעסוקה, מסחר ותיירות הנשען על מרכז תחבורתי ועל זיקה לחוף הים.

מתחם זה יתוכנן ויפותח כרצף לפיתוח הקיים לאורך חוף הים, תוך יצירת מערכת הולכי רגל ורוכבי אופניים אל חוף הים ותוך שילוב הפרויקט במערכת הסעה המונית של אוטובוסים, מטרונית, רכבת וחיבור למנהרת הכרמל. המתחם כולל היום בניין דו קומתי, שטח הבניין כ-6.5 דונם, חניון על קרקעי הכולל תחנת דלק, מכונת שטיפת אוטובוסים ומוסך.



במתחם חוף הכרמל מתוכננת הקמה של 3 מבנים גבהים חדשים ומדורגים.

מבנה A

אגף ראשי A1 – מבנה בגובה 16 קומות המשלב משרדים, מסחר ומלונאות.

אגף ראשי A2 – מבנה בגובה 15 קומות המשלב משרדים ומסחר.

מבנה משותף A1+A2 – כולל חמישה מפלסי חניה ואגפים משניים E ו-F הכוללים קומת מסחר ושלוש קומות המיועדות למשרדים.

אגף ראשי B1 - מבנה אגד הקיים הכולל משרדים ומסחר.

אגף ראשי B2 – מבנה בגובה 14 קומות המשלב משרדים, ומסחר וחניונים.

אגף C

מבנה הכולל מסחר ו-5 מפלסי חניונים, מהם חניון אחד על גג המבנה.

אגף D1, D2 – מבנים מסחריים לאורך הטיילת העליונה המקבילה לרחוב סחרוב.





## תשתית פנימית (פרטית של מתחם חוף כרמל)

### מערכת הביוב הקיימת

במתחם חוף הכרמל קיימת מערכת ביוב, המערכת הקיימת מתחברת לקו עירוני של חיפה העובר ברח' סחרוב.

קווי הביוב הקיימים במתחם הם קווים בקטרים 160 מ"מ ו-200 מ"מ.

בשטח מתחם חוף הכרמל מותקנים 4 מפרידי שומן/שמן:

- שני מפרידי שומן ליד בניין התחנה במתחם אוכל (בנפח 3,650 ליטר כל אחד).
- מפריד שמנים נוסף ליד בניין התחנה באזור הכניסה הדרומית (בנפח 3,650 ליטר).
- מפריד שמנים ליד מוסך קים - 2,000 ליטר.



### מערכת ביוב מתוכננת

מערכת הביוב המתוכננת תותאם להרחבת הבנייה העתידית בשלבי תכנון מפורט. תכנון מיקום קווי הביוב וקווי המים בהתאם להנחיות משרד הבריאות. חיבור שפכי מסעדות והמטבח של המלון לאחר ממפרידי השומן הקיימים. או למפריד נוסף במידת הצורך.

סה"כ יתווספו כ-8 דונם בנייה, לגובה עד 16 קומות. סה"כ שפיעת השפכים העתידית מסתמכת על תרומת השפכים מהמלונית (סה"כ המלונית תכלול 200 חדרי אירוח). דרך חישוב תרומת השפכים עבור מסחר ומשרדים היא 80% מצריכת המים במשרדים: עבור כל 1 מ"ר של התכנון היא כ-1 - 2 מ"ק מים ליום. דרך חישוב תרומת השפכים עבור מלונות היא 80% מצריכת המים במלונות: 220 מ"ק לחדר אירוח אחד ליום.



### **טבלת חישובים:**

שיפוע קיים/ מתוכנן	קוטר צינור (מ"מ)	ספיקה שעתית (מק"ש)				מקדם אי שוויון בזרימה		אוכלוסיה שקולה	ספיקה יומית (מק"י)		יעוד וסוג השטח
		מינימאלית	מקסימלית	מוצעת	מינימום	מקסימום	(תוספת)		(סכומי)		
									28		מתחם חוף כרמל קיים
170	180	6	82	25	0.26	3.34	3,472	590	590.25	שטחי משרדים ומסחר	
100	110	1	17	4	0.18	4.34	567	96	96.44	200 חדרי מלון 4 כוכבים	
195	200	8	97	30	0.26	3.27	4,039	715		סה"כ	





תנאי זרימה מינימאלית			תנאי זרימה מקסימלית			תנאי זרימה ממוצעת			תנאי זרימה בצינור מלא		יעוד וסוג השטח
דרגת מילוי	גובה מים (ס"מ)	מהירות (מ"ש)	דרגת מילוי	גובה מים (ס"מ)	מהירות (מ"ש)	דרגת מילוי	גובה מים (ס"מ)	מהירות (מ"ש)	מהירות (מ"ש)	ספיקה (מק"ש)	
0.04	0.4	0.42	0.20	2.20	1.25	0.09	1.0	0.76	2.03	69	מתחם חוף כרמל קיים
0.18	3.0	0.64	0.75	12.70	1.25	0.36	6.1	0.94	1.11	90	שטחי משרדים
0.09	0.9	0.58	0.44	4.38	1.47	0.20	2.0	0.97	1.55	44	200 חדרי מלון
0.18	3.4	0.62	0.70	13.61	1.21	0.34	6.7	0.91	1.09	117	4 כוכבים סה"כ



לאור חישובים אלו הקוטר המתאים לקו מאסף של המערכת הפנימית של המתחם בקוטר 200 מ"מ.

שפיעת שפכים מקסימלית עבור צינור ביוב בקוטר 200 מ"מ עם דרגת מילוי 0.8 ושיפוע אורכי של הצינור 0.8% היא 110 מק"ש.



יש צורך בהנחת קווי ביוב בקוטר 160 מ"מ ו-200 מ"מ עבור הבניינים החדשים (אגף D2, D1, C, B2, A2, A1). אגפים D1, D2, C יחוברו ישירות לקו הביוב העירוני צפונית לחיבור הראשי של מתחם חוף הכרמל.

מערכת הביוב החדשה תהיה מערכת אטומה ונפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז.

הצנרת הגרביטציונית תהיה צנרת P.V.C מסוג S.N.8 עפ"י ת"י 884.

השוחות יהיה שוחות טרומיות מבטון בקוטר מינימלי של 100 ס"מ.

### תשתית לראש השטח (מערכת ביוב עירונית של חיפה)



הקו הראשי של מתחם חוף כרמל מחובר היום לקו ביוב עירוני קיים, בקוטר 250 מ"מ ברח' סחרוב, בסוף הרחוב הקו מגיע לתחנת שאיבה. בעתיד יתווסף חיבור נוסף – חיבור של אגף C.

שפיעת שפכים מקסימלית עבור צינור ביוב בקוטר 250 מ"מ עם דרגת מילוי 0.8 ושיפוע

אורכי של הצינור 0.8% היא 200 מק"ש.

תחנת השאיבה תוכננה לשלב פיתוח סופי לסנוק 750 מק"ש.

