

נספח מים וביו

תכנית מס' 304-0845701

חפ' 1273/2 - אזור תעשייה מת"ם - גוש 10737 חלקות 23-25

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1273/2-304-0845701

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 40 ב - 23.09.20

(-) מיכאל אלפר
יושב ראש הועדה

(-) אריאל וטרמן
מהנדס העיר

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ' 1273/2-304-0845701

המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.

ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון

מיום ההודעה פורסמה ב.י. 9

מיום לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע

חינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ' 1273/2-304-0845701

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה

פורסמה בעיתון כלבו מיום 19.03.21

ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות

י. 9491 מיום 18.03.21





21/02/2021 : תאריך

20140/20P13 : מס'

5 : מהדורה

הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביו**תכנית מפורטת מס' 304-0845701****1. תוכן הנספח****הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביו****תכנית מפורטת מס' 304-0845701****1. תוכן הנספח****2. תיאור**

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא

2.2 מיקום

2.3 תרשים התמצאות ותצ"א

3. מצב עתידי מתוכנן

3.1 מצבת שטחי בינוי מקורבים

3.2 תחשיב צריכת המים העתידית

3.3 נתוני צריכת המים

3.4 טבלת ריכוז צריכות

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים

4. מערכת מים וביו

4.1 כללי

4.2 מערכת הביו

4.3 מערכת המים

רשימת תרשימים

איור 1 תרשים התמצאות כללי

איור 2 תצלום אויר עם סימון גבול תכנית

איור 3 תרשים סביבה ללא קוארדינטות עם סימון חלקות





2. תיאור

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא

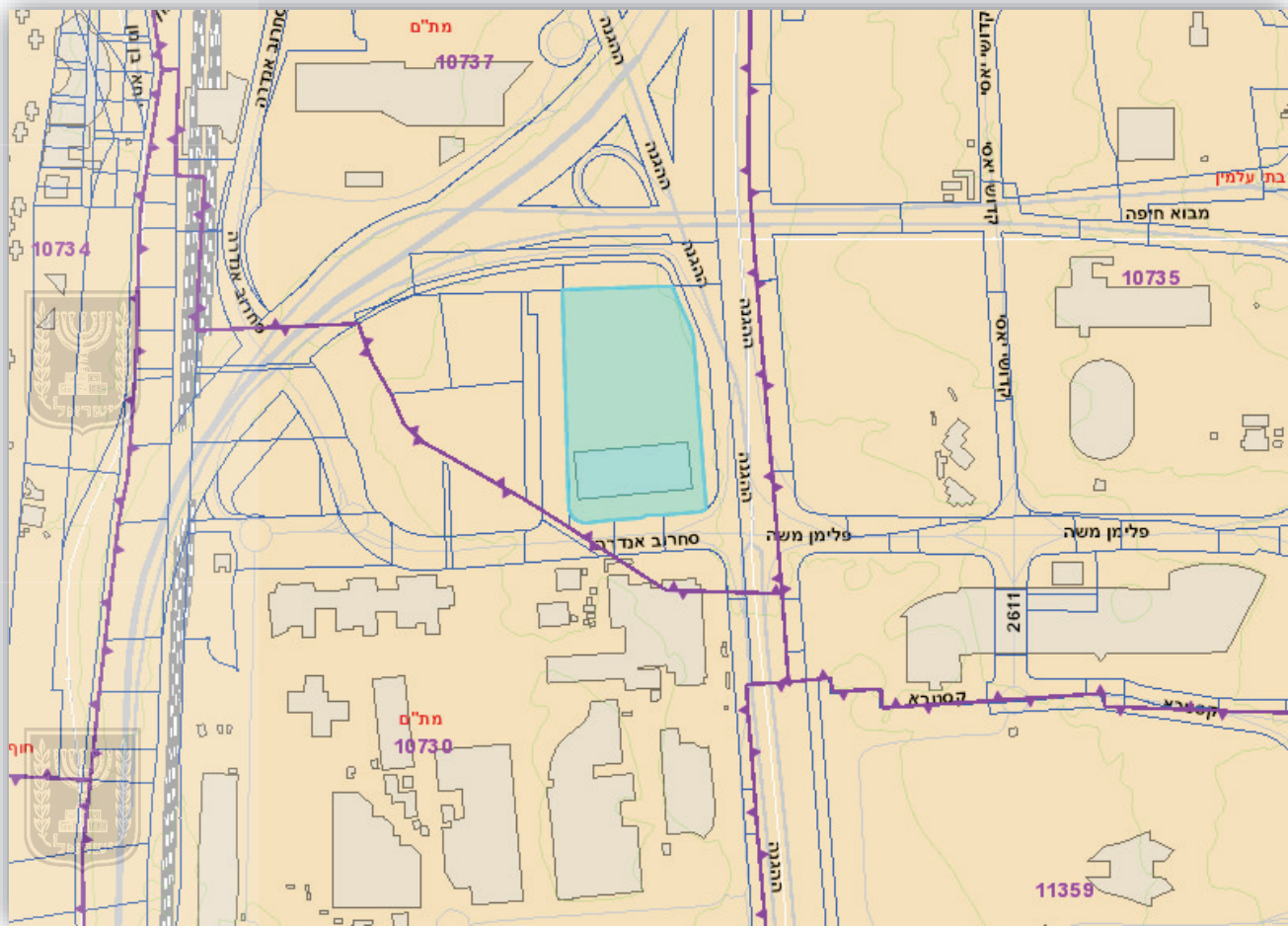
1. מבנה חדש.
- א. על קרקעי 10 קומות.
- ב. תת קרקעי 4 קומות חניה.
2. בניה מתוכננת תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.
3. שטח התכנית 20.405 דונם.

2.2 מיקום

1. תיאור מקום מבואות דרומיים של חיפה, מערבית לדרך 4 וצפונית לרחוב סחרוב אנדרה.
2. מרחב תכנון חיפה.
3. קואורדינטה X 196671.
4. קואורדינטה Y 744094.
5. מספר גוש 10737.
6. מספרי חלקות בחלקן 23-25.



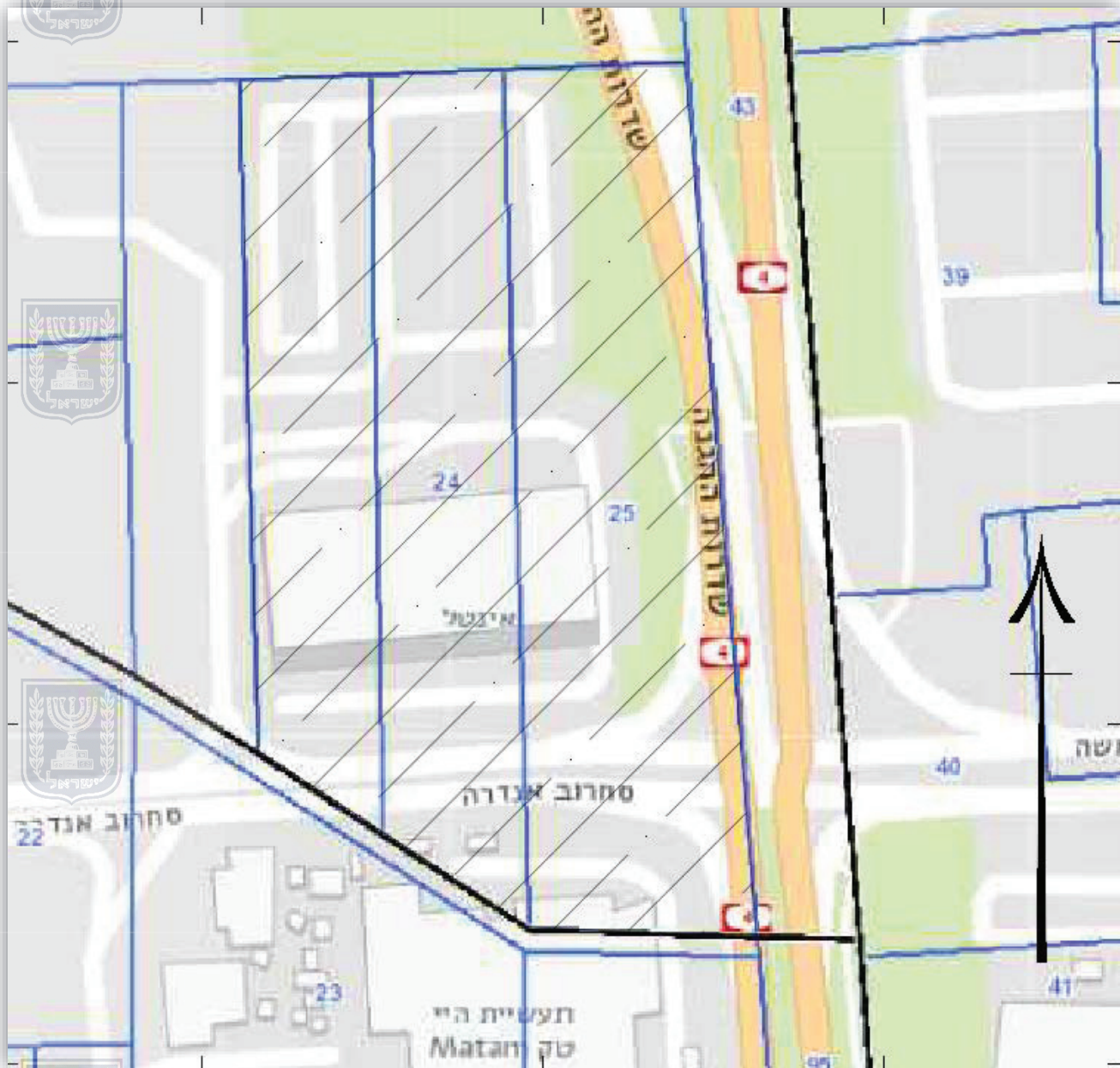
2.3 תרשים התמצאות ותצ"א



איור 1 תרשים התמצאות כללי







איור 3 תרשים סביבה ללא קוארדינטות עם סימון חלקות

3. מצב עתידי מתוכנן

המספרים שלהלן מקורבים ומשמשים כבסיס לתחשיב אופי משק המים והביוב העתידי של המתחם.

3.1 מצבת שטחי בניוי מקורבים

1. שטח עיקרי (מסחר/תעסוקה)..... כ- 91,410 מ"ר ברוטו.
2. מחסנים וחניות תת קרקעיים..... כ- 84,785 מ"ר ברוטו.

3.2 תחשיב צריכת המים העתידית

1. התחשיב נעשה לפי מספרי אצבע מקובלים בספרות למטר מרובע.
2. ההנחה היא שכמויות המים למטרות השקייה הינן ללא שינוי, עקב השמירה על שטחים ירוקים.

3.3 נתוני צריכת המים

1. צריכת המים המתוכננת למבני מסחר ותעסוקה הינה 2.0 מ"ק למ"ר לשנה.
2. צריכת המים המתוכננת לאזורי חניה הינה 0.2 מ"ק למ"ר לשנה.
3. מקדם יום השיא לצריכת מים במבני מסחר ותעסוקה הינו 0.5% מהצריכה השנתית.
4. מקדם יום השיא לצריכת מים בחניונים הינו 0.3% מהצריכה השנתית.
5. מקדם שעת השיא למים הוא 10% מצריכת יום השיא.

3.4 טבלת ריכוז צריכות

1. להן ריכוז תחשיב צריכת מים לכל המגרש :

סעיף לחישוב	צריכת מים (מ"ק)
צריכת מים שנתית מחושבת – מסחר ותעסוקה	182,800
צריכת מים שנתית מחושבת – חניונים	16,960
צריכת יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	800
צריכת שעת שיא - (10% מצריכת יום שיא)	80

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים

1. כמות השפכים המחושבת הינה 75% מצריכת המים, בקיזוז מים להשקייה.
2. השפכים הינם באיכות סניטרית.

סעיף לחישוב	שפיעת שפכים (מ"ק)
שפיעת שפכים שנתית נגזרת מצריכת מים	150,000
שפיעת שפכים חודשית ממוצעת	12,500
שפיעת שפכים יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	600

4. מערכת מים וביוב

4.1 כללי

1. חובה להדגיש כי כל עבודה שתתוכנן או תבוצע הנוגעת לתשתיות אלה חייבת לעבור תיאום ואישור של מהנדס התאגיד ומתכנני המערכות.

4.2 מערכת הביוב

1. הנחיות לתכנון מערכת גרביטציה לשטחים על קרקעיים:
 - א. למגרש מתוכננים שני חיבורי ביוב לכיוון רחוב סחרוב, מערבית למגרש.
 - ב. יש לתאם חיבור ביוב נוסף לכיוון רחוב סחרוב, מערבית למגרש. צפונית לחיבורים הקיימים.
 - ג. לאחר השלמת התקנת מערכת הביוב יש לבצע בדיקת אטימות לכל מערכת הביוב והניקוז לפי הלי"ת ותקן 1205.
 - ד. אין לחבר ניקוזי מי גשם למערכת הביוב.
2. מערכת מאולצת לשטחים תת קרקעיים:
 - א. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ממפלס פני הקרקע, כדוגמת חניונים, ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 - ב. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ביותר מ-20 ס"מ מפני תא בקרה עירוני ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 - ג. יינקטו אמצעים למניעת חזרת שפכים למערכת הפרטית, מן המערכת הציבורית.
3. ביוב שומני ממטבחים מסחר מזון:
 - א. סעיף זה עוסק בשטחים אשר פולטים שפכים שומניים (מסעדות/מטבחים).
 - ב. אין להזרים שפכים אלו למערכת הביוב ישירות, אלא רק לאחר טיפול מושלם במפרידי שומן אורגני מחושבים.
 - ג. בהתאם להוראות משרד הבריאות יש לתאם מיקום המפריד כך שלא יהווה מפגע סביבתי או הפרעה לתנועה בעת פינויו.
 - ד. חובה להתקין תא דיגום לאחר המפריד בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והתאגיד.

4.3 מערכת המים

1. לא נמצא חיבור מים למגרש במסגרת מדידת התשתיות האחרונה שבוצעה. יש לתאם חיבור מים לכיוון רחוב סחרוב, מערבית למגרש.
2. בכניסה למתחם ובגבול המגרש נדרשת מערכת מדידת מים בנישה נגישה לתפעול מבחוץ ללא צורך בתיאום כניסה לתוך המגרש. במידה והתכנון המפורט מחייב העתקת מערכות המנייה, יש לתאם מיקום ודרך גישה עם תאגיד "מי כרמל".
3. חלה חובה לבצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה למערכות מים לשימושים טכניים וצרכי כיבוי אש באמצעות מז"ח (מונע זרימה חוזרת) תקני.
4. יש להימנע מהצטלבויות בין קווי מים וביוב ולהקפיד על עבודה בהתאם להנחיות משרד הבריאות "הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, עדכון 2012".