



החברה לפיתוח קיסריה

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית-מחוז חיפה
 09-12-2021
 נת קבל



תוכנית מספר 303-0789941

מתחם 7 קיסריה



נספח תשתיות מים



מינהל התכנון-מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8/11/2021 לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
 תאריך 20/12/2021
 פורסמה בילקוט פרסומים
 מס': 10096 כתאריך: 29.12.21

המתכנן: ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ

היוזמה 2, טירת הכרמל 3903202

טלפון: 04-8509595 פקס: 04-8509596



1. נתוני רקע כלליים

1.1. החברה לפיתוח קיסריה יוזמת התוכנית שבנדון במטרה לשנות ייעוד קרקע של אזור למלונאות ונופש, ושטח פרטי פתוח (מגרשי גולף) למגורים ותיירות במתחם 7 בצמוד למגרשי הגולף בקיסריה בהתאם להנחיות לתוכנית המתאר לקיסריה הנמצאת בשלבי אישור.

שטח התוכנית 66.25 דונם ובתחומה מוצע מלון בן כ- 150 חדרים שטח למבנה ציבור, עד 112 יח"ד למגורים ועד 300 מ"ר למסחר תוך קביעת זכויות בניה והנחיות בינוי.

התוכנית משנה ייעודי קרקע של אזור של מלונאות ונופש, שטח פרטי פתוח ושטח חקלאי לייעודי קרקע למגורים ותיירות, לדרכים מוצעות, לשצי"פים ולשפי"פ.

1.2. טופוגרפיה

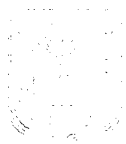
קיסריה נמצאת בלב גוש חולות הגדול ביותר שנותר בצפון משור החוף. בין החולות מבצבצים רכסי כורכר ושקעים לחים עם קרקע עשירה בחרסיות. החוף נמוך והחולות משתפלים בהדרגה לכיוון הים.

רח' רוטשילד, העובר מצפון לדרום בין כל השכונות הקיימות, מחלק את הישוב לצד המזרחי הגבוה יחסית שברומים בין 27.0 + - 20.0 מ' בצפון, ובדרום ברומים 35.0 + מ' - 20 + מ'. מתחם 7 נמצא בחלק הזה של הישוב צמוד לרח' רוטשילד וגובל עם שטחי מועדון הגולף בצפון ובמזרח עם מלון דן קיסריה בדרום.

מפלסי קרקע קיימת של מתחם 7 נעים בין 27.5+ מ' ÷ 21.0+ מ'.

1.3. הידרולוגיה

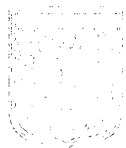
קיסריה שוכנת באזור החוף בלב גוש חולות, לפיכך מרבית המשקעים בשטח הפתוח מחלחלים ומעשירים את אקוויפר החוף הנמצא בתוך תת קרקע. אקוויפר זה קשור למערכת המים הארצית ומהווה אחד מהמקורות העיקריים של מי תהום בארץ. האקוויפר משתרע ממורדות הכרמל בצפון ועד לסיני בדרום, ממרגלות ההרים במזרח ועד הים במערב.



הגבול העליון של האקוויפר הוא משטח הקולט מים ממקורות הטבעיים (מי נגר) ומלאכותיים (החדרות), כמו מאגרי מנשה נמצאים בשטח צמוד לכביש 4.

שטח הישוב קיסריה גובל בשני נחלים – נחל חדרה – בגבול הדרומי, ונחל עדה – בגבולו הצפון-מזרחי, שמתנקז לנחל תנינים. אין נחלים החוצים את שטח התוכנית.

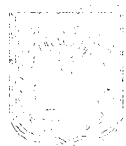
2. מערכת אספקת המים הקיימת



לפי מיקום וגובה טופוגרפי שטחי מתחם 7 שייכים לאזור אספקת מים בלחץ גבוה של קיסריה – 75 + מ'.

אספקת המים לאזור זה מתבצעת מחיבור צרכן ראשי, הנמצא ליד צומת אור עקיבא קרוב לאזור המתחם.

שני קווי אספקת מים ראשיים של אזור דרום קיסריה בקטרים של 12" עוברים קרוב לשטח המתחם כדלקמן:



קו מים 12" ברח' רוטשילד – בחזית המתחם.

קו מים 12" בשטח הגולף – בעורף המתחם ואף חוצה את שטחי המתחם בחלק הצפון מזרחי שלו.

קטע קו זה יועתק מחוץ לגבולות המתחם או ישולב בתוך מערכת המים של המתחם בשלב הכנת תכנון מפורט לביצוע.



קו מים פרטי של מועדון הגולף בקוטר 8", העובר בשטח המתחם, יועתק מחוץ לגבול המתחם לשטח המועדון.

אספקת מים למתחם מתוכננת על ידי חיבורי צרכן פרטי שיוזמן מקווי אספקת מים ראשיים של בקוטר של 12".

3. צריכות מים חזויות



לפי נתוני תוכנית האב למים של קיסריה:
צריכת מים סגולית למגורים נקבעה לכ- 256 מ"ק/נפש/שנה.
צריכת יום שיא – 0.4% מהצריכה השנתית.



- צריכה סגולית לתיירות כ- 350 מ"ק/חדר/שנה.
- מקדם צריכת יום שיא – 0.4% מהצריכה השנתית.
- מקדם צריכה סגולית לשטחי מסחר נקבעה ל- 2.0 מ"ק/מ"ר/שנה.
- מקדם צריכת יום שיא – 0.33% מהצריכה השנתית.
- מקדם צריכת שעת שיא – 10% מצריכת יום שיא.

לפיכך, צריכות המים החזויות למתחם יהיו כדלקמן:



הנושא	כמות	צריכה שנתית	צריכת יום שיא	צריכת שעת שיא
מגורים 112 יח"ד (3.2 נפש/יח"ד)	358 (נפש)	92,000	367	36.7
מלון	150 (חדרים)	52,500	210	21
מסחר	300 (מ"ר)	600	1.64	1.6
סה"כ		145,100	580	60



צריכת המים לכיבוי אש תחושב לפי הנחיות לאזורי מגורים צמודי קרקע ובניה שאינה בניין רב קומות. באזור המלון והמסחר צריכת המים תחושב לפי קריטריונים לבניין רב קומות, וכדלקמן:

לצמודי קרקע



- א. ספיקה של 60 מק"ש.
 - ב. ספיקה של 30 מק"ש בתוספת 70% ספיקת שעת שיא.

$$30 \text{ מק"ש} + 70\% \times 60 = 72 \text{ מק"ש};$$
 - ג. ספיקת שעת שיא ללא כיבוי – 54 מק"ש.
- ספיקת תכן תהיה הספיקה הגדולה בין שלושתם, כלומר 72 מק"ש.





לאזור מלון ומסחר

א. ספיקה של 150 מק"ש.

ב. ספיקה של 120 מק"ש בתוספת 70% משעת שיא.

$$120 \text{ מק"ש} + 70\% \times 54 = 158 \text{ מק"ש}$$

ג. ספיקת שעת שיא ללא כיבוי – 54 מק"ש.



ספיקת תכן תהיה הספיקה הגדולה בין שלושתם, כלומר 160 מק"ש.

לפי הנתונים שלעיל מערכת המים תתוכנן באזור מגורים לספיקה מירבית של 70 מק"ש ובאזור מלון ומסחר לספיקה של 160 מק"ש.

