



מינהל התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ
Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.
מנהל אילן בנין ריאלי קומה 4 ד.נ. ירוי יהודה 9085000
טל : 074-7870000 Fax: 972-2-5868768
E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



20/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מגדל המוזיאון חיפה

נספח תשתיות מים וביוב לתוכנית מס' 304-0815100

יזם :

מוזיאון חיפה ד.ר לימיטד (Haifa Museum Ltd)
שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
קימה השקעות בע"מ

מתכנן: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ

08 יוני 2022
עדכון מרץ 2024



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאליטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



-2-

מיקום התוכנית

התכנית ממוקמת בשד' פל ים פינת רחוב נתנון.
שטח התכנית הינו כ- 8.317 דונם.

מטרת התוכנית

הקמת מבנה לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, שטח ציבורי ומגורים.

סה"כ מתוכננים :

שטח בניה ברוטו לתעסוקה 5,700 מ"ר

שטח בניה ברוטו למסחר 1,800 מ"ר

שטח בניה ברוטו למבני ציבור 720 מ"ר

שטח בניה ברוטו למגורים 17,800 מ"ר - סה"כ 210 יח"ד

תנאים טופוגרפיים

שטח התוכנית משופע מדרום לצפון.
רומים – מרום +11.2 + מצפון לרום +7.5 מדרום.

תחזית אכלוס

הבינוי בתא השטח משלב :

שטחים לתעסוקה ומסחר בשטח ברוטו של – 8320 מ"ר .

מגורים בסך הכל 210 יח"ד.

-3-

מערכת המים

תחזית צריכת מים

התחזית נעשית בהתאם להנחיות המנהל למשק מים ברשויות המקומיות ובהתאם לתחזית נעשית בהתאם להנחיות המנהל למשק מים ברשויות המקומיות ובהתאם למגורים :

- צריכת המים לנפש לשנה הינה 110 מ"ק (כוללת צרכים כלליים).
- צפיפות – 3.8 נפש / יח"ד.
- צריכת יום שיא הינה לפי מקדם של 0.4%.
- צריכת שעת שיא הינה 10% מהצריכה היומית למגורים.
- צריכת מים לשטחי תעסוקה, מסחר – 1.5 מ"ק / מ"ר / שנה.
- צריכת מים ליום שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – 5 ליטר / מ"ר.
- צריכת מים לשעת שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – לפי 8 שעות ביום.

בהתאם לכך צריכת המים החזויה :

תעסוקה/מסחר/ציבורי	יחידות דיור	צריכה שנתית (מ"ק)	צריכה יומית שיאית (מ"ק)	צריכת שעת שיא (מק"ש)
210	87780	351	35	
8320 מ"ר	12480	41.6	5.2	

סה"כ הספיקה השעתית השיאית הינה של כ – 40.2 מק"ש. תוספת הספיקה אינה אמורה להשפיע על המערכת העירונית לאור העובדה שיתוכננו מאגרי מים לפרויקט עבור מגדל המגורים.

מערכת המים

בהתאם לתאום מקדים עם התאגיד (עם אינג' שטקלברג סמי מהנדס תשתיות בכיר) :

- אספקת המים תבוצע באמצעות חיבור שימוקם ברח' נתנוון. ההזנה תהיה מקו ציבורי בקוטר 14" .
- יתוכננו מאגרי מים לצריכה ולכיבוי בהתאם לנדרש.

לחצי המים

לשלב א' שהוגש להיתר ובהתאם לסיכום עם התאגיד הלחץ העירוני יספק את הנדרש – מותנה בבדיקת לחצים בפועל בזמן הגשת ההיתר. במידה והתאגיד ידרוש תגבור במאגרים יתוכננו גם לשלב א' מאגרי מים .



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



לשלב ב' (מגדל המגורים) בכל מקרה יתוכנן איגום מים לפי התקנות ומשאבות הגברת לחץ.

מערכת הביוב

קריטריונים לתכנון

כמויות השפכים מיחידות הדיור מחושבות לפי :

- הספיקה הסגולית של השפכים למגורים היא 320 ל/נפש ליום.
- הספיקה הסגולית של השפכים לתעסוקה היא 40 ל/נפש ליום.

כמות נפשות	ספיקה סגולית (ל/נפש ליום)	ספיקה יומית שיאית (מ"ק)	ספיקה שעתית שיאית (מק"ש)
798 נפש למגורים	320	255	26
490 נפש בתעסוקה	40	20	2.5

ספיקת השפכים השעתית השיאית מהמתחם היא של כ – 29 מק"ש.

רשת הביוב הקיימת והמתוכננת

חיבור המבנה למערכת הביוב מתואמת עם התאגיד לביוב הציבורי ברח' נתנון. המערכת תתוכנן בהפרדה בין מערכת הביוב של המסחר/תעסוקה לבין מערכות הביוב של המגורים. התכנון לשטחי המסחר יכלול מפרידים ונקודת דיגום בחיבור למערכת הסניטרית.