



מאגזין תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה

אשרור תכנית - מיזוג, בטיחות, נגישות

לאשר את התוכנית

24/09/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

16 לנובמבר 2023

מכ/ 2598-03

הנדון: אור עקיבא מתחם משולב מסחר, משרדים ומגורים מיוחדפרשה טכנית ונספח תשתיות למס' תכנית: 353-1060706תמצית התכנית:

התכנית ממוקמת באור עקיבא באזור מע"ר נוף ים, בין רחוב השיקמים, רחוב יהודה הנשיא ורחוב מיכאל גלפנשטיין.

התכנית מציעה תוספת שימושים למע"ר אור עקיבא – מסחר ומשרדים, 315 יח"ד במטרה לייצר מרחב עירוני פעיל.

חשובי צריכות המים והביוב לתב"ע המוצעת:צריכות הביוב:

נחשב את צריכות הביוב במתחם, בהתבסס על ייעודם של המבנים במתחם אם זה מבני מגורים או מבנים לציבור. זאת על מנת לחשב את תוספת העומס על קווי הביוב העירוניים הקיימים.

צריכות הביוב נחשב לפי:

1. צריכת ביוב למגורים: 200 ליטר לנפש ליממה.

2. צריכת ביוב למבני ציבור ומשרדים: 4 ליטר\מ"ר\יממה.

חשובי תוספת צריכת ביוב:

נוסחאות לחישוב:

$$Q_{max,hr} = Q_{day} * K / 24$$

כאשר:

$$K = 8.5 * Q_{day}^{-0.142}$$

ייעוד	יחידה	נפשות	ספיקת יום שיא (Qday) מ"ק	ספיקת שעת שיא (Qmax,hr) מ"ק\שעה
מגורים	300 יח"ד (יח"ד\מ"ר)	1050 נפשות עפ"י 3.5 נפשות ליח"ד	210	35
מסחר	10000 מ"ר	-	40	8.39
משרדים+ציבורי	10850 מ"ר	-	43.4	9

סה"כ: 53 מ"ק / שעה



מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

אינסטלציה · מיזוג · בטיחות · נגישות

MARO

מערכת ביוב מתוכננת:

קיימים 5 הכנות ביוב למגרש להתחברות לביוב העירוני. גם ברחוב הנשיא ויצמן ורחוב השיקמים.

צריכות המים:

נחשב את צריכות המים במתחם, בהתבסס על ייעודם של המבנים במתחם אם זה מבני מגורים או מבנים לציבור. זאת על מנת לחשב את תוספת האיגום שהמתחם מוסיף למאגרים העירוניים.

צריכת המים השנתית:

את צריכות המים השנתיות נחשב לפי הכללים הנ"ל:

1. צריכה למגורים: 90 מ"ק לנפש לשנה.

2. צריכה למבני ציבור ומשרדים: 1.5 מ"ק למ"ר לשנה.

צריכת מים ביום שיא:

את צריכות המים ביום שיא נחשב לפי הכללים הנ"ל:

1. יום שיא מגורים: $4 \cdot 10^{-3}$ מצריכה שנתית.

2. יום שיא למסחר ומשרדים: $3.3 \cdot 10^{-3}$ מצריכה שנתית.

שעת שיא לכל הצריכות מחושבת לפי 10% מצריכת יום שיא.

חישובי צריכת מים:

ייעוד	יחידה	נפשות	צריכת מים שנתית (מ"ק)	צריכת מים ביום שיא (מ"ק ליום)	צריכת מים בשעה שיא (מ"ק לשעה)
מגורים	300 יח"ד	1050 נפשות עפ"י 3.5 נפשות ליח	94500	378	37.80
מסחר	10000 מ"ר	עפ"י 1.5 מ"ק/מ"ר/שנה	15000	49.50	4.95
משרדים + ציבורי	10850 מ"ר	עפ"י 1.5 מ"ק/מ"ר/שנה	16275	53.70	5.37
סה"כ			125775	481.20	48.12

תוספת איגום נדרשת: 1/3 תוספת הצריכה ביום שיא = **160 מ"ק**

מערכת מים מתוכננת:

קיימים 3 הכנות לחיבור המגרש למערכת המים העירונית בקוטר 6", והכנה אחת בקוטר 3" שיש להגדיל אותה ל 4", מרחוב גלפנשטיין מיכאל.

בכבוד רב,

מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

