



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ  
9085000 נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה  
Tel:074-7870000 Fax: 972-2-5868768 פקס: 074-7870000 טל :  
E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



## הרצל-יהודה הלוי



נספח תשתיות מים וביוב לתוכנית מס' 507-0617084



יזם : קנדה אקרו בסיטי





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

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

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

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



### מקום התוכנית

התכנית ממוקמת בתא שטח התחום ברחוב יהודה הלוי מצפון, רחוב הרצל ממערב ושטח ציבורי פתוח בתוואי המסילה, בו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה בתת הקרקע מדרום. שטח התכנית הינו כ- 4 דונם.

### מטרת התוכנית

בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים: מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי בגובה 13 קומות, 'בית מאני' המוגדר לשימור בתכנית השימור העירונית ומבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי. במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה 40 קומות עם שימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים וקומת קרקע מסחרית.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי תכנית המתאר תא/5000. כתובת מדויקת:

רחוב יהודה הלוי 24, 26, 28, 30, 32, 34  
רחוב הרצל 19

### תחזית אכלוס

הבינוי בתא השטח משלב מגדל חדש עם שימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה בחזית רחוב הרצל ושני מבנים קיימים - מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי ו'בית מאני' מבנה לשימור ע"פ תכנית השימור העירונית כמתואר בנספח הבינוי.

בתחום הבניה החדשה, קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בשלושת חזיתות המבנה, במפלס הרחובות ושצ"פ המסילה.  
בינוי מתוכנן:

- מגורים - 102 יח"ד.
  - שטח ברוטו למבני ציבור - 2370 מ"ר
  - שטח ברוטו לתעסוקה ומסחר - 37390 מ"ר  
בינוי קיים/מאושר:
  - 102 יח"ד
  - שטח ברוטו למשרדים - 13800 מ"ר
- סה"כ תוספת בינוי מוצעת - :  
25960 מ"ר לתעסוקה ומסחר (ברוטו)



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

9085000 נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה  
Tel:074-7870000 Fax: 972-2-5868768 פקס: 074-7870000 טל :  
E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



## מערכת המים

### תחזית צריכת מים

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

צריכת המים לנפש לשנה הינה 100 מ"ק ( כוללת צרכים כלליים )

צריכת יום שיא הינה לפי מקדם של 0.4%

צריכת שעת שיא הינה 10% מהצריכה היומית.

למשרדים :

צריכת המים לנפש ליום הינה 50 ליטר

צריכת שעת שיא הינה 8% מהצריכה היומית

בהתאם לכך תוספת צריכת המים החזויה לאור גידול שטח המשרדים :

קטגוריה	מ"ר ברוטו	מספר אנשים	צריכה יומית שיאית ( מ"ק )	צריכת שעת שיא ( מק"ש )
משרדים קיים	13800	812	40.6	5
משרדים חדש	39760	2339	117	15

סה"כ תוספת ספיקה שעתית שיאית = 10 מק"ש - אין לכך משמעות לגבי קוטר קו  
ביוב קיים.

### הזנת המים לפרויקט

בתאום שנעשה מול "מי אביבים" סוכם שהזנת הפרויקט תוזן מחיבור קיים ברחוב  
הרצל על ידי קו ציבורי קיים.

### לחצי המים

למתחם המסחרי בקומת הקרקע ולשטחים תת קרקעיים תתוכנן הזנה ישירה  
מהקו העירוני.

לכל מתחם המשרדים ומגורים העילי תתוכנן איגום ומערכת הגברת לחץ והקטנות  
לחץ שישמרו על לחצי אספקי בין 2.5 אטמ' ועד ל - 6 אטמ' במכסימום.

## מערכת הביוב

### קריטריונים לתכנון

- הספיקה הסגולית של השפכים למגורים היא 320 לנפש ליום.
- הספיקה הסגולית של שפכים לתעסוקה היא 40 ליטר/נפש ליום
- חישוב הכמויות לוקח בחשבון כל מקורות השפכים משימושים ביתיים, ציבוריים, מסחריים ועסקיים כחלק מהספיקה הסגולית.



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



- תחזית הספיקה השעתית השיאית מחושבת לפי מקדם אי שוויון של ספיקה שעתית מקסימלית ביחס לספיקה שעתית ממוצעת.

מאחר ואין שינוי במגורים בין מאושר קיים לחדש ההתייחסות הינה רק לתוספת תעסוקה בין מאושר למתוכנן :

קטגוריה	יחידה	מספר אנשים	צריכה יומית שיאית (מ"ק)	צריכת שעת שיא (מק"ש)
תוספת משרדים חדש	25960 מ"ר	1527	61	7.6

סה"כ שפיעת ביוב נוספת לקיים שיאית שעתית הינה :  
7.6 מק"ש.

רשת הביוב הקיימת

ברחוב הרצל קיים קו ביוב שיכול לקבל את הגידול בהתאם לפרויקט.

