



מהנדסי מים וביוב בע"מ.

ELA BOGDANOVICH - WATER & SEWERAGE PLANNERS LTD.

תכנון מערכות אינסטלציה סניטרית, יעוץ ופיקוח.

מס' תכנית 502-0352799

בי/697 - מתחם מנחם בגין



נספח מים וביוב - פרשה טכנית

המתכנן: אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ

העליה 5 אשקלון

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 7308 אשקלון, מיקוד 78172

טלפון: 08-6755260

פקס: 08-6729537

Email: bogdano@bezeqint.net



דצמבר

2020



אשקלון ת. ד. 7308, טלפקס 08-6755260, טל 08-6729537

דואר אלקטרוני: **bogdano@bezeqint.net**





אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ. ELA BOGDANOVICH – WATER & SEWERAGE PLANNERS LTD. תכנון מערכות אינסטלציה סניטרית, יעוץ ופיקוח.

1. כללי



המתחם מתוכנן במרכז בת ים במיקום אסטרטגי ונגיש על רחוב הקוממיות. תכנית מגדילה את זכויות הבניה בהתאם למדיניות התכנון של אזור העסקים בעיר. תכנית זו מציעה הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים מגורים, תעסוקה ומסחר עם קומת קרקע מסחרית, שטחים פתוחים ומבנה ציבור. התכנית מחזקת את ציר הכניסה לעיר (רח' הקוממיות) על ידי יצירת נתיב פעיל ותוסס הן למגורים והן לתעסוקה. תכנית מציעה 170 יח"ד חדשות בשני בנייני מגורים, אחד בגובה 10 קומות והשני בגובה עד 40 קומות ומגדל משרדים בן 37 קומות. כמו כן התכנית מציעה מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות. מבנה הציבור ימוקם כקומה במבנה המשרדים ו-2 גני ילדים בקומת הקרקע של מבנה המגורים המרכזי. מימוש התכנית יהווה חלק חשוב מההתחדשות העירונית של אזור העסקים בעיר בת ים.



אשקלון ת. ד. 7308, טלפקס 08-6755260, טל 08-6729537
דואר אלקטרוני: bogdano@bezeqint.net





אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ.

ELA BOGDANOVICH – WATER & SEWERAGE PLANNERS LTD.

תכנון מערכות אינסטלציה סניטרית, יעוץ ופיקוח.

2. נתוני תכן ואוכלוסייה



- בתחום התב"ע ייבנו בנייני מגורים, תעסוקה ומבני ציבור הכוללים 170 יחידות דיור וכ-77,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומבני ציבור.
- כמות הנפשות לחישוב תהיה 3.6 נפש ליחיד שזהו נתון שמשכלל בינוי חדש עם עיר רוויה.
- צריכת המים לנפש עבור מגורים תחושב לפי 100 מ"ק לנפש לשנה לפי הנחיות רשות המים.
- צריכת המים עבור אזורי המסחר תחושב לפי אוכלוסייה צפה – 0.1 נפש למ"ר ליטר/נפש/שנה.
- מקדם יום השיא הוא 0.4% מהצריכה השנתית.
- מקדם שעת השיא הינו 10% מצריכת השיא היומית.
- שפיעת השפכים תחושב לפי 180 לניי.
- שפיעת הביוב עבור אזורי המסחר והתעסוקה תחושב לפי 80% מצריכת המים.
- שפיעת הביוב ביום שיא – פי 1.2 משפיעת הביוב ביום ממוצע.



טבלה מספר 1: ריכוז נתונים

מצב מתוכנן	מצב קיים	פרמטר
170	-	יח"ד
612	-	אוכלוסייה
77,000	-	שטחי מסחר ותעסוקה (מ"ר)
167	-	צריכת מים יומית ממוצעת (מק"י)
127	-	שפיעת ביוב יומית ממוצעת (מק"י)
298	-	צריכת מים יום שיא (מק"י)
152	-	שפיעות ביוב יום שיא (מק"י)
30	-	צריכת מים שעתית מקסימלית (מק"ש)
21	-	שפיעת ביוב שעתית מקסימלית (מק"ש)





אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ.

ELA BOGDANOVICH - WATER & SEWERAGE PLANNERS LTD.

תכנון מערכות אינסטלציה סניטרית, יעוץ ופיקוח.

3. המערכת הקיימת

3.1 קווי המים

בגבול הצפוני, ברחי הקוממיות קיים קו 8" ובדרך מנחס בגין קיים קו 12". במצב הקיים אספקת מים למבנים היא ע"י 2 קווים 6" העוברים בשטח מצפון לדרום.

3.2 קווי הביוב

תחום התב"ע משופע מדרום מזרח לצפון מערב וזהו כיוון הזרימה באופן כללי. בגבול הצפוני, ברחי הקוממיות קיים קו בקוטר 250 מ"מ (קו מס' 39), הזורם לכיוון מערב. בגבול דרומי של תב"ע עובר קו בקוטר 250 מ"מ (קו מס' 45) אשר זורם לכיוון מערב בהמשכו (קו מס' 40).

4. המערכת המתוכננת

4.1 קווי המים

ל-3 תאי שטח של מגרש 14 (תעסוקה, מגורים, שצ"פ) מתוכננים חיבורים בקוטר 4" מקו מים עירוני מתוכנן בקוטר 6" העובר ברחוב הרב ניסנבוים יצחק, המחובר לקו קיים 8" ברחוב קוממיות מצפונה ולקו עתידי 10" מדרומה (ע"פ תוכנית אב למים).

4.2 קווי הביוב

לבניין מגורים בן 140 יח"ד מתוכנן חיבור ביוב בקוטר 200 מ"מ, לבניין מגורים בן 30 יח"ד ובניין משרדים מתוכננים חיבורי ביוב בקוטר 160 מקו ביוב קיים בקוטר 250 מ"מ (קו מס' 45).

5. פתרון קצה

פתרון הקצה של בת ים הינו מט"ש השפדן. אין בתב"ע זו כדי להוסיף ספיקה משמעותית למערכת הביוב העירונית.

6. לא נדרש שדרוג לקווים ומתקנים עירוניים.

