

2. 465. 43. 2

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון

תוכנית מס' 916/ע

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 705 מיום 2-5-11

18-4-16

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

הודעה על הפקדת תכנות מס' 916/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7077

מיום 16-7-15 עמוד 7426

מחוז חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון

מועצה מקומית זכרון יעקב

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון

תוכנית מס' 916/ע

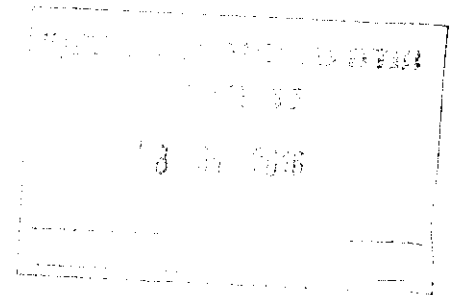
הומלצה לאישור

בישיבה מס' 767 מיום 15-6-14

18-4-16

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

תוכנית מס' ש/916/ב



גבעת זמרי

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

20-04-2016

נתקבל

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

20.11.15

לאשר את התכנית

יוסף משלב 11.5.16

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

נספח ביוב

שלב: מתן תוקף

מחזור: 1

תאריך: 2/3/2016

מועצה מקומית
זכרון יעקב



ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ
היוזמה 2, טירת הכרמל 3903202

עורך נספח:

טלפון: 04-8509595 פקס: 04-9509596

אורי זרובבל

אדריכלים ומתכנני ערים
רח' הכנב 1 תד 52435 חיפה 6107
טל: 04-5101077

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

1. כללי

נספח ביוב זה הוכן עבור תוכנית ש/916/ב – גבעת זמרין, הנמצאת בסמוך ליקב זכרון יעקב.

התוכנית מציעה שינוי יעוד מאיזור מלאכה ותעשייה זעירה לשטח אכסון מלונאי לסוגיו, מסחר ותיירות, כמו כן גם מגורים צמודי קרקע, הכל תוך שימור, שיקום/שחזור מבנים בתחום גבעת זמרין.

שטח התוכנית כ- 45.5 דונם המיועדים כדלקמן:

מגורים א' ומגורים משולב – כ- 68 יח"ד
 תיירות/מלונאות – כ- 100 חדרים / 4,443 מ"ר
 מסחר תיירותי (גלריות, סדנאות וכו') כ- 5,060 מ"ר
 מסחר משולב – כ- 2 דונם

2. שפיעת שפכים חזויה

לפי תוכנית האב לביוב של זכרון יעקב (2020), שפיעת השפכים מחושבת לפי 180 ל.ג.י. לנפש או לחדרי מלון כ- 720 ליטר לחדר ליממה.
 שפיעת השפכים למבנה שירות, ספא וסדנאות תחושב לפי 2.0 מ"ק לדונם ליום.
 כנ"ל שפיעת שפכים למוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

מגורים לפי 3.5 נפש ליחידה = $(0.18 \times 68 \text{ יח"ד} \times 3.5 \text{ נפי}) = 43 \text{ מק"י}$
 חדרי אירוח שהייה יומית = $(0.72 \times 100 \text{ חדר}) = 72 \text{ מק"י}$
 שטחי ציבורי, סדנאות, מסחר ותעסוקה = $(2.0 \times 7 \text{ דני}) = 14 \text{ מק"י}$
 סה"כ 129 מק"י

אוכלוסיה אקוויולנטית כ- 700 נפש.

מקדם אי שוויון – 5.36

ספיקת שעת שיא = $700 \times 0.18 \times 5.35/24 = 30 \text{ מק"י ש}$

מערכת ביוב מוצעת

קו פרשה המים חוצה את גבעת זמרין לשני אגני ביוב – הדרומי והצפוני.

אגן ביוב דרומי מתנקז לקו ביוב קיים בכביש הכניסה שתוכנן מראש לקלוט את שפכי השכונה.

אגן ביוב צפוני, עקב המבנה הטופוגרפי של האיזור, מתנקז לקו ביוב מוצע, העובר בעורפי המגרשים במקביל לגבול הצפוני של ש/916/ב, בתוך רצועת תשתיות, המאפשרת גישה לתחזוקת קו הביוב.

פתרון הביוב עבור אגן צפוני הינו ביצוע תחנת שאיבה לביוב הכולל: מבנה תת-קרקעי ומיכל אגירה לגלישת חרום; מבנה דיזל גנרטור ולוחות חשמל; מערכת טיפול קדם בשפכים כגון מרסקת או מגוב מכני בכניסה לתחנת השאיבה; מערכת פיקוד ובקרה וכו'. תחנת השאיבה תחובר באמצעות קו סניקה למערכת הביוב הקיימת השייכת לאגן דרומי.

התחנה תתוכנן לספיקה שעתית מקסימאלית של כ- 25 מק"ש, לפי הקריטריונים שבסעיף 2 וכמפורט להלן:

20 יח"ד X 3.5 נפש X 0.18 מק"י	=	12.6 מק"י
75 חדרי מלונאות ואירוח X 0.72 מק"י	=	54.0 מק"י
934 מ"ר מסחר X 2 מק"י/ש/300	=	6.2 מק"י
סה"כ ספיקה יומית		72.8 מק"י

אוכלוסייה אקוויוולנטית כ- 405 נפש

מקדם אי שוויון = 7.57 (לפי בלשה)

ספיקה שעתית מקסימאלית: $25 = 405 \times 0.18 \times 7.57/24$ מק"ש

מכיל אגירה יתוכנן לאוגר של כ- 6.0 שעות שהייה במקרה של תקלות, כלומר לכ- 20 מ"ק.

בתכנון וביצוע התחנה יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת המטרדים כגון: רעש, זיהום אוויר וכו'.

מערכת ביוב פנימית מוצעת של גבעת זמרין תהיה מערכת גרביטציונית מצנרת פי.וי.סי. לביוב ושוחות בקרה טרומיות חרושתיות עם אטמים מסוג "איטוביב" ו"אטופלסט", להבטחת אטימות מוחלטת של המערכת, שתתפרס לאורך הכבישים והשבילים המוצעים.

שני מאספים יובילו את שפכי השכונה עד לנקודות התחברות למערכות הביוב הקיימות ברח' היקב ובשד' רבין (כביש הכניסה המזרחית לזכרון).

נציין, כי שפכי המסעדות יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב הציבורית יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. הנושא יבוא לידי ביטוי בתוכניות מפורטות, שתוגשנה להיתר.

מערכות איסוף שפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכות הניקוז והתיעול.

לא יחובר לביוב ציבורי מפלסי בניין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.

כל מבנה או מרתף בית במפלס נמוך מרום מכסה תא ביקורת בקו ציבורי, יחוברו באמצעות משאבה, אשר תסנוק את השפכים לשוחה פרטית וממנה בגרביטציה אל המערכת הציבורית.

קווי הביוב הציבוריים ברח' היקב ובשד' רבין שייכים לאגן בייב צפון-מזרחי, המחובר למט"ש מעיין צבי, באמצעות מאסף ביוב משותף של זכרון יעקב – פרדיס – חוף כרמל.

התוכנית כללית לתיגבור המאסף אושרה ע"י הועדה המחוזית לפי חלופה ד' ונמצאות כעת בשלב השלמת תכנון מפורט לקראת ביצוע.