

351599-43



מינהל התכנון
 הועדה המחוזית-מחוז חיפה
 09-12-2021
 נ ת ק ב ל

החברה לפיתוח קיסריה



תוכנית מספר 303-0789941

מתחם 7 קיסריה



נספח תשתיות ביוב



מינהל התכנון-מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8/11/2021 ~~לעצמה את התכנית~~
 20/12/2021
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית
 פורסמה בילקוט פרסומים
 מס': 10096 בתאריך: 29.12.21

המתכנן: ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ

היוזמה 2, טירת הכרמל 3903202

טלפון: 04-8509595 פקס: 04-8509596





1. נתוני רקע כלליים

1.1. החברה לפיתוח קיסריה יוזמת התוכנית שבנדון במטרה לשנות ייעוד קרקע של אזור למלונאות ונופש, ושטח פרטי פתוח (מגרשי גולף) למגורים ותיירות במתחם 7 בצמוד למגרשי הגולף בקיסריה בהתאם להנחיות לתוכנית המתאר לקיסריה הנמצאת בשלבי אישור.



שטח התוכנית 66.25 דונם ובתחומה מוצע מלון בן כ- 150 חדרים שטח למבנה ציבור, עד 112 יח"ד למגורים ועד 300 מ"ר למסחר תוך קביעת זכויות בניה והנחיות בינוי.

התוכנית משנה ייעודי קרקע של אזור של מלונאות ונופש, שטח פרטי פתוח ושטח חקלאי לייעודי קרקע למגורים ותיירות, לדרכים מוצעות, לשצי"פים ולשפי"פ.

1.2. טופוגרפיה



קיסריה נמצאת בלב גוש חולות הגדול ביותר שנותר בצפון משור החוף. בין החולות מבצבצים רכסי כורכר ושקעים לחים עם קרקע עשירה בחרסיות. החוף נמוך והחולות משתפלים בהדרגה לכיוון הים.

רח' רוטשילד, העובר מצפון לדרום בין כל השכונות הקיימות, מחלק את הישוב לצד המזרחי הגבוה יחסית שברומים בין 27.0 + - 20.0 מ' בצפון, ובדרום ברומים 35.0 + מ' - 20 + מ'. מתחם 7 נמצא בחלק הזה של הישוב צמוד לרח' רוטשילד וגובל עם שטחי מועדון הגולף בצפון ובמזרח עם מלון דן קיסריה בדרום.



מפלסי קרקע קיימת של מתחם 7 נעים בין 27.5 + מ' ÷ 21.0 + מ'.

1.3. הידרולוגיה

קיסריה שוכנת באזור החוף בלב גוש חולות, לפיכך מרבית המשקעים בשטח הפתוח מחלחלים ומעשירים את אקוויפר החוף הנמצא בתוך תת קרקע. אקוויפר זה קשור למערכת המים הארצית ומהווה אחד מהמקורות העיקריים של מי תהום בארץ. האקוויפר משתרע ממורדות הכרמל בצפון ועד לסיני בדרום, ממרגלות ההרים במזרח ועד הים במערב.





הגבול העליון של האקוויפר הוא משטח הקולט מים ממקורות הטבעיים (מי נגר) ומלאכותיים (החדרות), כמו מאגרי מנשה נמצאים בשטח צמוד לכביש 4.

שטח הישוב קיסריה גובל בשני נחלים – נחל חדרה – בגבול הדרומי, ונחל עדה – בגבולו הצפון-מזרחי, שמתנקז לנחל תנינים. אין נחלים החוצים את שטח התוכנית.



2. מערכת הביוב הקיימת

עקב המבנה הטופוגרפי של הישוב, מערכת הביוב הישובית מחולקת לשני אגני ביוב עיקריים – צפוני ודרומי.

מתחם 7 שייך לאגן ביוב דרומי, ולפיכך השפכים של המתחם צריכים להתנקז בסופו של דבר דרך מערכות הקיימות ו/או מתוכננות אל נקודת המוקד של ביוב באגן זה – לתחנת שאיבה מס' 1.



אך בפועל, כיום שפכי מועדון הגולף מנוקזים לתחנת שאיבה מס' 2 של אגן ביוב צפוני היות ומערכות הביוב המובילות אליה זמינות יותר לחיבור מאשר המערכות המובילות דרומה.

3. מערכת הביוב המוצעת

3.1 כמויות שפכים חזויות

לפי תכנית אב לביוב של קיסריה כמויות השפכים תחושבנה לפי שפיעת שפכים סגולית כדלקמן:



אזורי מגורים- 220 ליטר/נפש/יום
מלונאות- 0.72 מ"ק/נפש/יום
שטחי מסחר- 2 מ"ק/מ"ר/שנה



נתון	יחידות	כמות
מסי יח"ד במתחם	יח"ד	112
מספר נפשות (לפי 3.2 ליחידה)	נפש	360
מסי חדרי מלון	חדר	150
מסי נפשות בחדר (אקוויולנטי) 3.27 (לצורך חישוב מקדם אי שוויון)	נפש	490
שפיעת ביוב יומית (מגורים)	מ"ק	80
שפיעת ביוב יומית (מלון)	מ"ק	108
שפיעת ביוב יומית (מסחר 300 מ"ר)	מ"ק	1.6
מקדם אי שוויון (ע"פ Babbit)	-----	5.2
ספיקה שעתית מקסימלית	מ"ק/שעה	42

3.2 אגני ביוב ופתרון קצה

שטח המתחם מחולק לשני אגני ביוב משניים על ידי קו פרשת המים העובר בערך מהפינה הצפון מזרחית לדרום מערבית במפלס +28 מ'.

שפכי הביוב של תת אגן צפון מערבי יאספו למערכת הביוב הגרביטציונית שתתפרס לאורך הכבישים הפנימיים של המתחם לכיוון כביש רוטשילד.

בנקודה זו, כמפורט בתשריט הנספח, תבוצע שוחת סניקה זמנית וממנה שפכי תת אגן צפוני יסנקו בשתי חלופות כדלקמן:

חלופה א- לכיוון מערכת קיימת המתנקזת לתחנת שאיבה 2 הקיימת.

חלופה ב- למערכת ביוב מוצעת של תת אגן דרומי ובאמצעותה לשכונה 9 ובהמשך לתחנת שאיבה מס' 1 קיימת.

פתרון זה מתואם עם מחלקת התשתיות של החברה לפיתוח קיסריה, כפתרון זמני עד להקמת תחנת שאיבה מס' 13א' – תחנת שאיבה צפונית לאגן דרומי, שמהווה פתרון ביוב סופי לפי תכנית אב לביוב.

כאמור, תת אגן דרום מזרחי של מערכת הביוב המוצעת יתנקז לנקודה דרומית במתחם וממנה באמצעות מערכת גרביטציונית אל מערכת הביוב הקיימת של שכונה 9.



חשוב לציין, כי מערכת הביוב של המלון בהיותו בשטחי רדיוס מגן ג' תתוכנן כמערכת ביוב גרביטציונית ולשם כך מפלסי מרתפי השירות לא יהיו נמוכים מהמפלס האבסולוטי +23.0 מ', כדי לאפשר חיבורם למערכות הביוב הציבוריות בגרביטציה בלבד.

שפכי מסעדות ומטבחים יופרדו מהשפכים הסניטריים ויחוברו למערכת הביוב הציבורית לאחר הטיפול להפרדת שמנים.



במגרשי מגורים, הנמצאים בשטח המוגבל על ידי רדיוס מגן ג' לא תאושר בניית מרתפים עם בתי שימוש או כל שימוש אחר המחייב פינוי שפכים בסניקה.

4. מגבלות בניה בקירבה לקידוח מים

שטח המתחם נמצא קרוב לקידוח מים שדות ים ג' וכך שחלק מהשטח נמצא בתום רדיוס מגן ב' ו- ג' של הקידוח.



על שטחים אלה ישנם מגבלות בניה ופיתוח כפי שמפורט להלן:

4.1 רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה

על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995, חלים האיסורים הבאים באיזורי המגן של קידוחי מים:



- אזור מגן א' – כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- אזור מגן ב' – כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- אזור מגן ג' – כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.





רדיוסי המגן נתונים לפי (באקוויפר חולי):

אזור מגן א' - 10 מטר

אזור מגן ב' - כמפורט בתשריט הנספח

אזור מגן ג' - כמפורט בתשריט הנספח

כאשר: Q – ספיקת הקידוח

L – אורך קידוח טבול



הגנה על קידוחי מי שתייה

4.2

על מנת להגן על קידוחי המים מפני זיהומים תכניות מפורטות תכלולנה

התייחסות במידת הרלוונטיות לנושאים הבאים:

קווי ביוב מתוכננים

• לא יונחו קווי ביוב בתחום אזורי מגן א' ו-ב'.

• קווי ביוב שבלתי נמנע ביצועם באזור ג' ימוגנו כמפורט:



המרחק בין שוחות הבקרה יהיה מקסימאלי ככל שניתן בהתחשב

במידת ההתפתלות של התוואי, וזאת כדי להקטין למינימום את

מספר השוחות לאורך הקו בתחום רדיוס המגן.

מיגון קווי ביוב בתחום אזור מגן ג' ייעשה ע"י כך שהקו עצמו יהיה

עשוי מפוליאתילן המסופק בגלילים או במוטות ארוכים ככל שניתן

(בהתאם לקוטר הצינור ומגבלות הייצור) כאשר שיטת הריתוך תהיה

בריתוך פנים.

שוחות הבקרה לביוב תהיינה אטומות עם תחתית וקירות כיחידה

אינטגרלית אחת.

