

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיות(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיות החליטה ביום
25/12/2019
לאשר את התכנית
19/01/2020
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיות



משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 18-20 תמ"ל 1052
אבו גוש
תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים



- 1. מסמכי התוכנית: 7 עמודים
- 2. תוכנית נספח מים וביוב מתחמים 18-20 1:500 (תכניות 1-2)
- 3. תוכנית נספח מים וביוב כל תחום התכנית 1:1250 (תכנית 3)



יזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התוכנית: אבי בן גור- גיא בן גור אדריכלות בע"מ

עורך הנספח: א. בלאו – מהנדסים בע"מ

תאריך עריכה: 9/6/2016 תאריך עדכון: 24/06/2019



--	--



משרד הבינוי והשיכון

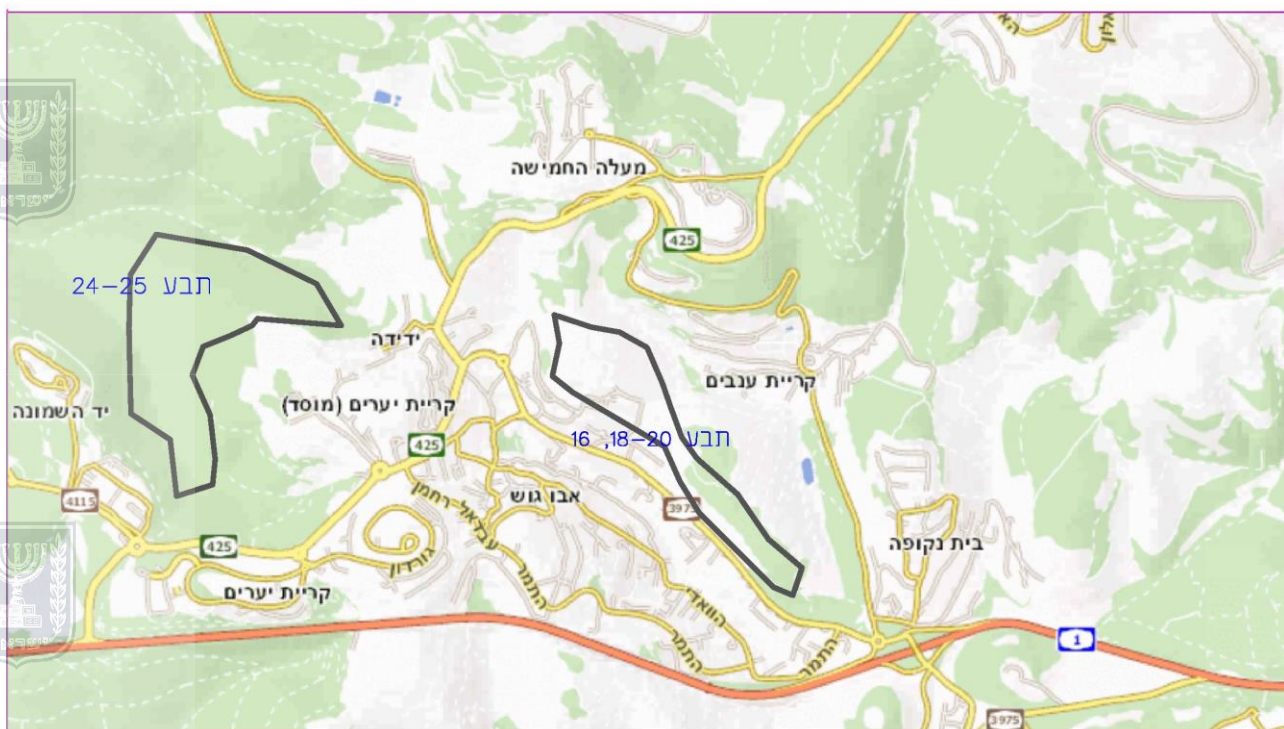
תב"ע מתחמים 16, 18-20 תמ"ל 1052
אבו גוש
תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

1. כללי

במסגרת תוכנית להרחבת אבו גוש מתוכננים מתחמים 16, 18-20. התכנית כוללת הקמת 651 יח"ד ביעוד מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 23.5 דונם ומבני ציבור בהיקף של 19.5 דונם, קביעת שטחים פתוחים והתווית מערך הדרכים.

טווחי הגבהים הטופוגרפיים של המגרשים משתנים בין המתחמים:

מרבית רום המגרשים נע בין +725 ל- +708 מ'. קיימים מספר בודד של מגרשים ברום נמוך מ- 700 מ'. בתכנית זו יוצגו פתרונות לאספקת מים וסילוק הביוב באזור התוכנית.





משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 20-18 תמ"ל 1052
אבו גוש
תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

2. אוכלוסיה, צריכת מים ותרומת שפכים

טבלה 1 - הערכת צריכה - בינוי מתוכנן

ערך	בינוי
651	יח"ד [-]
19550	מבני ציבור [מ"ר]
23500	שטחי מסחר ותעסוקה [מ"ר]

טבלה 2 - הערכת צריכה - פרמטרי תכנון

ערך	פרמטרי תכנון
	אוכלוסיה
4	מספר נפשות ליחידת דיור
7.5	שטחי ציבור משוקללים לפי נפשות [נפש לדונם]
10	שטחי מסחר משוקללים לפי נפשות [נפש לדונם]
	צריכה
65	צריכת מים לנפש שנתית [מ"ק]
0.004	מקדם ספיקה יום שיא כאחוז מספיקה שנתית - צריכה ביתית
0.0033	מקדם ספיקה יום שיא כאחוז מספיקה שנתית - צריכה תעשיתית
0.26	צריכת מים לנפש יום שיא [מ"ק]
180	שפיעת ביוב יומית לנפש [L]
65.7	שפיעת ביוב שנתית לנפש [מ"ק]
3.4	מקדם אי שוויון (התפלגות במהלך היום)

טבלה 3 - הערכת צריכה - נתוני אוכלוסיה

ערך	אוכלוסיה
2604	נפשות - מגורים [נפש]
147	שטחי ציבור [נפש] - משוקלל
235	מבני מסחר [נפש] - משוקלל
2986	סה"כ נפשות משוקלל [נפש]





משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 20-18 תמ"ל 1052
אבו גוש
 תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

טבלה 2 - הערכת צריכה - נתוני תכנון מים

ערך	נתוני תכנון
169.26	צריכת מים פרטית - שנתית [אמ"ק לשנה]
677.04	צריכת מים פרטית - יום שיא [מ"ק ליום]
9.6	צריכת מים בשטחי ציבור - שנתית [אמ"ק לשנה]
38.4	צריכת מים בשטחי ציבור - יום שיא [מ"ק ליום]
15.3	צריכת מים בשטחי מסחר - שנתית [אמ"ק לשנה]
61.2	צריכת מים בשטחי מסחר - יום שיא [מ"ק ליום]
145	מים לכיבוי אש [מק"ש]
194	צריכת מים כוללת - שנתית [אמ"ק לשנה]
777	צריכת מים כוללת - יום שיא [מ"ק ליום]
78	צריכת מים כוללת - שעת שיא [מק"ש]
174	ספיקה דרושה בשעת שיא כולל כיבוי אש [מק"ש]

טבלה 3 - הערכת צריכה - נתוני תכנון ביוב

ערך	נתוני תכנון
171.1	שפיעת ביוב פרטית - שנתית [אמ"ק לשנה]
468.72	שפיעת ביוב פרטית - יומית [מ"ק ליום]
9.7	שפיעת ביוב בשטחי ציבור - שנתית [אמ"ק לשנה]
26	שפיעת ביוב בשטחי ציבור - שפיעה יומית [מ"ק ליום]
15	שפיעת ביוב שטחי מסחר - שנתית [אמ"ק לשנה]
42	שפיעת ביוב שטחי מסחר - שפיעה יומית [מ"ק ליום]
196	שפיעת ביוב כוללת - שנתית [אמ"ק לשנה]
537	שפיעת ביוב כוללת - שפיעה יומית [מ"ק ליום]
76	שפיעת ביוב כוללת - ספיקה לשעה [מק"ש]





משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 20-18 תמ"ל 1052
אבו גוש
 תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

3. מערכת אספקת המים

3.1 כללי

נתוני אספקת המים האזורים נלקחו מתוכנית האב לאספקת המים לאבו גוש שביצעה חברת תה"ל מהנדסים עבור חברת הגיחון בשנת 2013 וממידע על קווים קיימים שהתקבל מחברת הגיחון. המים לשכונה יסופקו מהמערכת הקיימת דרך חיבור צרן של מקורות- 'המשטרה', מס' ח"צ 68224,

על מנת שהמערכת תוכל לספק את הלחצים והספיקות הנדרשים במתחמים החדשים יש לבצע חיבור נוסף למערכת מקורות:

- יצירת חיבור מקורות חדש- על קו המים המתוכנן (קו החמישי לירושלים) העובר בקצה הצפון מערבי של התכנית והנחת קו להזנת השכונה,
- בנוסף מוצע חיבור אחד למערכת הקיימת

תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) – ינואר 2011".
 כלל קווי המים יבוצעו על פי הוראות, תכנון ופיקוח של הגיחון.

3.2 מערכת מקורות בתחום התכנית

- בתחום התכנית עובר קו מקורות- בקוטר 6". הקו מתוכנן לביטול במסגרת פיתוח המערכת החמישית לירושלים.
- לא יתאפשר פיתוח בקרבת קו מקורות לפני ביצוע העתקת הקו או ביטולו אשר יהיה בתאום עם חברת מקורות.
- כל פיתוח שיבוצע בתחום קווי מקורות מצריך תאום מול חברת מקורות.

3.3 מערכת המים במתחמים השונים

- כלל המערכת בלחץ +760.
- חיבורי הצרן אשר נמצאים ברום הנמוך מ-705+ יחוברו דרך מקטיני לחץ פרטיים.
- במתחם 16 לא מתוכנן בינוי אלא רק גיבון לדרכים. יבוצע חיבור למערכת הגיבון בצד הדרך, ליד מגרשים 110, 111. על מערכת ההשקיה יותקנו מקטיני לחץ בהתאם לאזורי ההשקיה.
- במידה ותידרש העתקת תשתיות קיימות, ההעתקה תבוצע על חשבון היזם על פי הוראות, תכנון ופיקוח הגיחון.

3.4 מבנים למקטיני לחץ

- מוצע מבנה למקטין לחץ בשצ"פ 601.
- יש להקצות למקטין לחץ מגרש עבור מבנה בגודל 7X7 מ"ר
- יש לציין בתקנון התב"ע שבכל שצ"פ ניתן לבנות במידת הצורך מבנים למתקנים הנדסים כגון מקטיני לחץ.





משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 18-20 תמ"ל 1052
אבו גוש
תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

4. מערכת הביוב

4.1 פתרון קצה:

שפכי אבו גוש מתבייבים לקו ביוב מאסף הכסלון ודרכו למט"ש בית שמש. שפכי המתחמים 16-20 יתבייבו למערכת הקיימת של אבו גוש. יש לבצע שידרוג לקווי הביוב הקיימים על מנת שיעמדו בשפיעת הביוב המתוכננת. תאגיד מי שמש אישר שכיום מט"ש בית שמש יכול לקלוט עוד כ-1400 יח"ד (187 מק"ש). ע"פ מ.א. מטה יהודה כיום קו הכסלון עמוס מעבר ליכולת ההנדסית שלו והתחיל תהליך של תכנון שדרוג הקו. כיום לא ניתן להגדיל את התורמים לקו כלל.

4.2 מתחם 18-20:

רוב מתחמי 18-20 יתבייבו דרך קו ביוב מאסף אשר יעבור בכבישי המתחמים עד התחברות לביוב קיים בצומת רחובות א-רשיד ודרך השלום. ברחוב דרך השלום מתוכנן קו ביוב חדש אשר יוליך את השפכים עד לקצה מערכת אבו גוש והתחברות לקו הכסלון. את המורדות הצפון מזרחיים של מתחם 19 (מגרשים 15-28) לא ניתן לבייב באופן גרביטציוני למערכת הביוב הקיימת של אבו גוש. מוצע לסלק את השפכים בקו גרוויטציוני אשר יחובר לישוב קריית ענבים של מ.א. יהודה אשר שוכן מתחת למתחם. התקבל תגובה מקריית ענבים שהם יבחנו את הנושא לחיוב כאשר יקדמו את תכנון ההרחבה של הישוב. סה"כ מדובר על 156 יח"ד, אזור מגורים בלבד, כ-18 מק"ש.

4.3 כללי:

- מתחמי התעסוקה יחויבו בהתקנת מערכות טיפול קדם מאושרת ע"י משרד הבריאות בגבול המגרש ויציאו שפכים באיכות העומדת בתקנות.
- כל הטיות קווי הביוב הנדרשות בעקבות הפיתוח יתוכננו ויבוצעו ע"י יזם התב"ע ועל חשבוננו, בתיאום מח' הביוב של הגיחון.
- העברת קווים פרטיים (של מבנים קיימים) בתוך שטחים פרטיים (מגרשים חדשים) תהיה באחריות בעל המגרש החדש
- תותר הנחת קווי ביוב בכל הכבישים והשטחים הציבוריים.
- כל דרכי השירות הנדרשים לבצוע התב"ע יתוכננו ויבוצעו ע"י היזם
- כלל קווי הביוב יבוצעו על פי הוראות, תכנון ופיקוח של הגיחון.





משרד הבינוי והשיכון

תב"ע מתחמים 16, 20-18 ות"ל 1052
אבו גוש
תוכנית אספקת מים וסילוק השפכים

נספח א' - תוואי מאסף כסלון

