

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/11/2020

להפקיד את התכנית

פתרון אספקת מים, וסילוק שפכים

15/08/2021



יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פרשה טכנית - 8 עמודים

1. מסמכי התוכנית:

תוכנית כללית למים וביוב 1:1000 (גליון 2113/1)

2.



יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

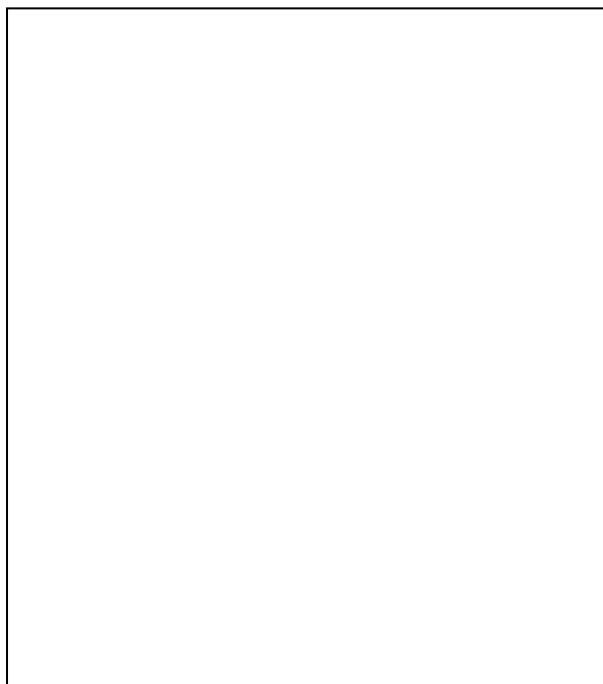
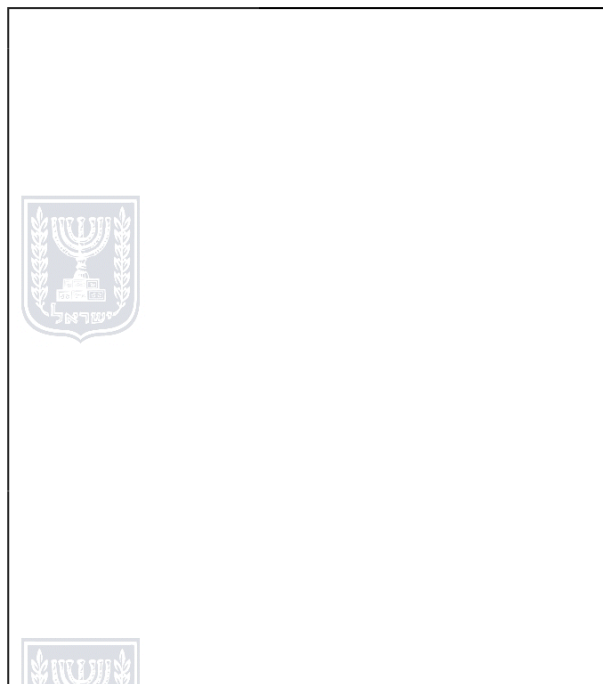
אדריכל רננה נילי חר"ג, ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים

עורך התוכנית:



תאריך עדכון: 8/2020

תאריך עריכה: 2/2020





מתחם תעסוקה אום טובא

1. כללי

תוכנית 101-0690750 הינה תוכנית להקמת אזור תעסוקה אום טובא בדרום מזרח העיר, על פי תוכנית האב לשכונות אום טובא, צור באהר ואום ליסון.

התוכנית כוללת 12 מגרשים לתעסוקה, כולל שילוב מסחר בקומות הקרקע, פיתוח נופי ומערכת כבישים פנימית. כמו כן ישנו שטח מיועד לתחנת דלק.

הגובה ה-טופוגרפי (0.0) של מגרשי התוכנית נע בין +627 באזור בדרומי ל-+644 באזור הצפוני.

גובה הבנינים המקסימלי המותר על פי התוכנית הינו 8 קומות.

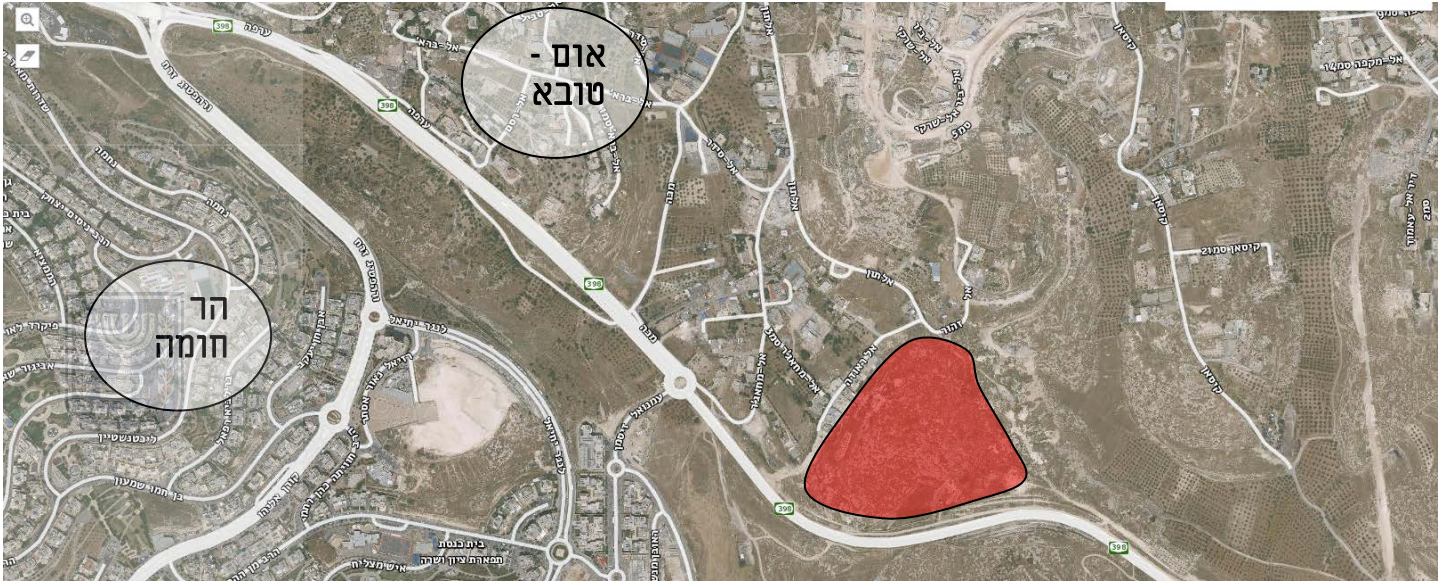
נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית:

נתון	יחידת מידה	מצב מוצע
מסחר ותעסוקה	מ"ר	8,565
מסחר ותעשייה קלה- מלאכה	מ"ר	3,270
תעסוקה	מ"ר	1,500
תעשייה קלה ומלאכה	מ"ר	3,270
סה"כ שטחים למסחר	מ"ר	16,605





מתחם תעסוקה אום טובא



תרשים סביבה - אזור תעסוקה אום טובא





מתחם תעסוקה אום טובא

1. אוכלוסיה, צריכת מים וכמויות שפכים

טבלה 1 - הערכת צריכה – בינוי מתוכנן

נתון	יחידת מידה	מצב מוצע
שטחי תעסוקה ומסחר	מ"ר	16,605

טבלה 2 - הערכת צריכה - פרמטרי תכנון

פרמטרי תכנון	ערך
צריכה	
צריכת אזור תעסוקה [מ"ק/מ"ר/שנה]	1.5
מקדם ספיקת יום שיא כאחוז מספיקה שנתית	0.0033
שפיעת ביוב יומית לנפש [L]	180
שפיעת ביוב שנתית לנפש [מ"ק]	65.7
מקדם אי שוויון (התפלגות שפיעת ביוב במהלך היום- על פי נוסחת הרמן)	4.0





מתחם תעסוקה אום טובא

טבלה 4 - הערכת צריכה

	הערכת צריכה
24.9	צריכת מים - שנתית [אמ"ק לשנה]
82	צריכת מים - יום שיא [מ"ק ליום]
8.5	ספיקת מים - שעת שיא [מק"ש]
70	ספיקה בשעת שיא כולל כיבוי אש [מק"ש]
65	שפיעת ביוב - יומית [מ"ק]
11	שפיעת ביוב - שעת שיא [מק"ש]

חישוב הספיקה לפי תקנות כיבוי אש: 120 מק"ש לכיבוי אש +70% מהצריכה הביתית.





מתחם תעסוקה אום טובא

2. אספקת המים

2.1 המצב הקיים

בשטח התוכנית אין בינוי וכבישים קיימים.



ברחוב אלתון, הנמצא צפון מערבית לפרויקט, קיים קו מים באזור לחץ נמוך (+780) בקוטר "6.

קו זה הינו טבעתי.

2.2 מצב מוצע

במסגרת עבודות הגיחון השנתיות מתוכנן קו מים בקוטר "6 עד לרחוב אל-ראודה המתוכנן על ידי סיד מהנדסים.



על פי התכנון אספקת המים לאזור התעסוקה תגיע מקו זה, כאשר בכניסה לאזור התעסוקה יוצב מקטין לחץ אשר יקטין את הלחץ בקו הראשי ללחץ +680.

קוי המים בתוך אזור התעסוקה יהיו בקוטר של "6, פריסת ההידרנטים תהיה לפי הנחיית יועץ בטיחות בהתאם לתכנון המפורט.

הערה: צריכה לכיבוי אש תקבע ע"י יועץ הבטיחות או יועץ כיבוי אש. לצורך כיבוי אש תדרש זמינות של ספיקת מים גבוהה ובלחצים גבוהים עקב גובה המבנים. דבר זה מחייב התקנת בריכת מים ומשאבות במקום, בהתאם לדרישות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש.





מתחם תעסוקה אום טובא

3. מערכת סילוק השפכים

3.1 המצב הקיים

אום טובא נמצאת באגן התבייבות "דרגה דרום".

כיום שפכי אום-טובא לא מתבייבים לפתרון קצה מוסדר ורובם מתבייבים לבורות ספיגה בתחומי השכונה.

האזור הדרומי של אום טובא מגיע כיום אל קו מאסף בקוטר 250 מ"מ, אשר בעתיד יחובר לתחנת סניקה מתוכננת, אשר עתידה לקום ממזרח לאום טובא (כיום הקו אינו מחובר אליה אלא הולך לבור ספיגה, התחנה מתוכננת אך איננה קיימת עדיין)

3.2 פתרון קצה מתוכנן

קו ביוב מאסף ראשי בקוטר 250 מ"מ, עובר מתחת לאזור התעסוקה המתוכנן (בסמוך לכביש 398). בקצה קו זה מוכננת לקום תחנת סניקה "אום טובא".

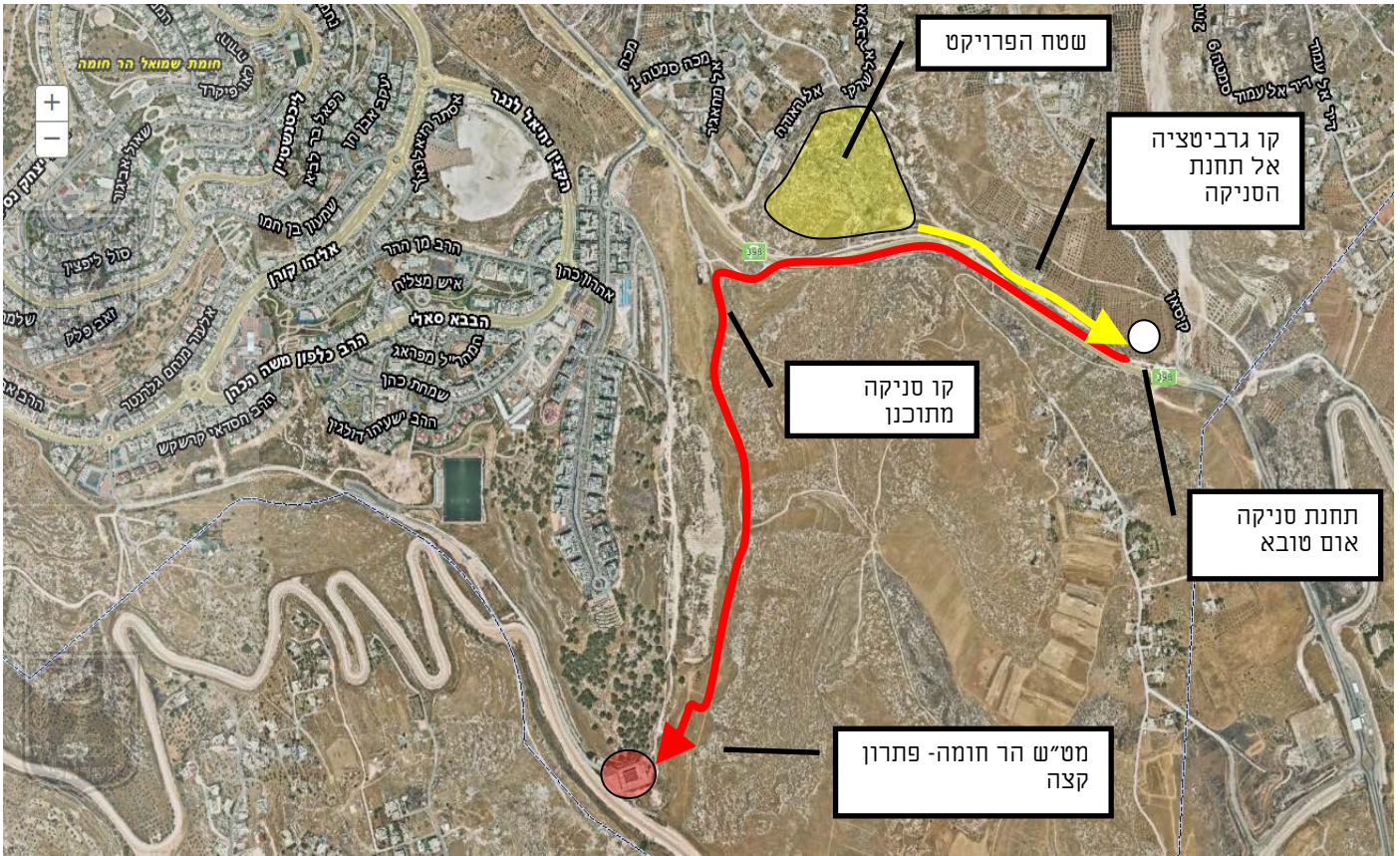
כמו כל שפכי אגן "דרגה דרום" תחנה זו תסנוק את השפכים אל מט"ש הר חומה אשר נמצא בקצה הדרום-מזרחי של שכונת הר חומה.

נבחנת אפשרות בשלב עתידי, לסנוק את תחנת אום טובא אל קו מאסף בקוטר 710 מ"מ אשר יעבור בכביש האמריקאי ויבייב את כל שפכי אגם דרום אל נחל הקידרון. שם לאחר מתקן תפיסה יוזרמו השפכים דרך צנרת גרביטציונית אל מטש נבי מוסא.





מתחם תעסוקה אום טובא



3.3 מצב מוצע

קוי הביוב המאספים יעברו בשכונה מצפון לדרום בכבישים ובשצפים. ראה תוכנית.



קוי הביוב יחוברו אל קו הביוב המאסף ב-2 נק':

נק' אחת בכביש הכניסה למתחם ונק' שניה עבור המגרשים המזרחיים.

כל קוי הביוב, לרבות קו הביוב הקיים העובר בשצפ, יעברו בסמוך לשבילי שירות שיאפשרו גישה מסודרת לתאי הביוב.

הערה:

במידה ויבנו שירותים או יצרן ביוב אחר מתחת לפני הקרקע, הביוב יסנק במשאבה פרטית אל המערכת הגרביטציונית מחוץ למבנה, אך בתוך המתחם.

