

03/05/2021

פתרון אספקת מים, וסילוק שפכים להפקיד את התכנית

21/11/2021

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

1. מסמכי התוכנית: 8 עמודים

2. תוכנית כללית למים וביוב 1:500 (גליון 2115/1)

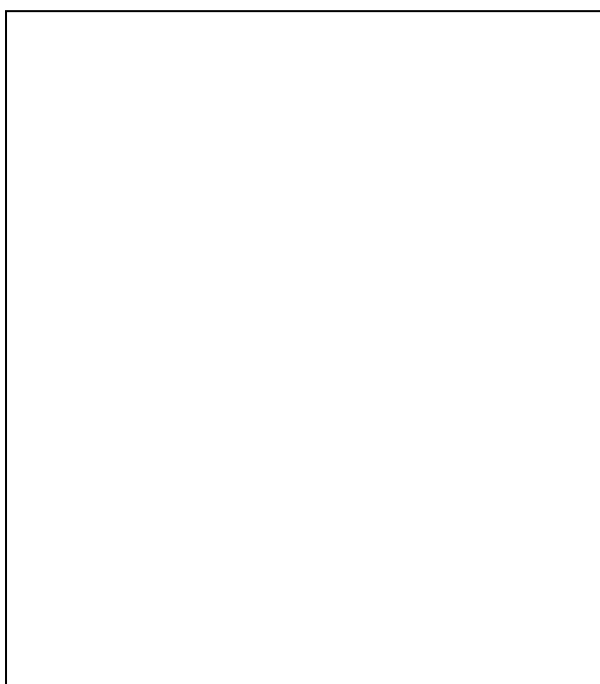
יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: אדריכלית יערה רוזנר מנור, יערה רוזנר אדריכלים

תאריך עדכון:

7/2020 עריכה:





אזור תעסוקה עיסאווייה

1. כללי

תכנית זו הינה תכנית לאזור תעסוקה חדש בשוליים המזרחיים של שכונת עיסאווייה בירושלים.



התכנית כוללת כ 44 ד', ומגדירה שטחים לתעשייה קלה, תעסוקה ומסחר, כמו גם מערכת דרכים חדשה.

במרכז התוכנית עובר ערוץ ניקוז טבעי- זורם ממערב למזרח, וממנו שטח התוכנית מתרומם לכיוון צפון ולכיוון דרום.

הגובה ה-טופוגרפי (0.0) של מגרשי התוכנית נע בין +675 באזורים הגבוהים לבין +665 באזורים הנמוכים בסמוך לערוץ הטבעי במרכז התוכנית.



גובה הבנינים המקסימלי המותר על פי התוכנית הינו 8 קומות לכל היותר.

הערה : גבולות התוכנית גובלים בתוכנית להפרדה מפלסית של הכניסה לשכונת עיסאווייה (ולאזור התעסוקה). תוכנית זו הינה בשלבי תכנון מפורט.





אזור תעסוקה עיסאווייה

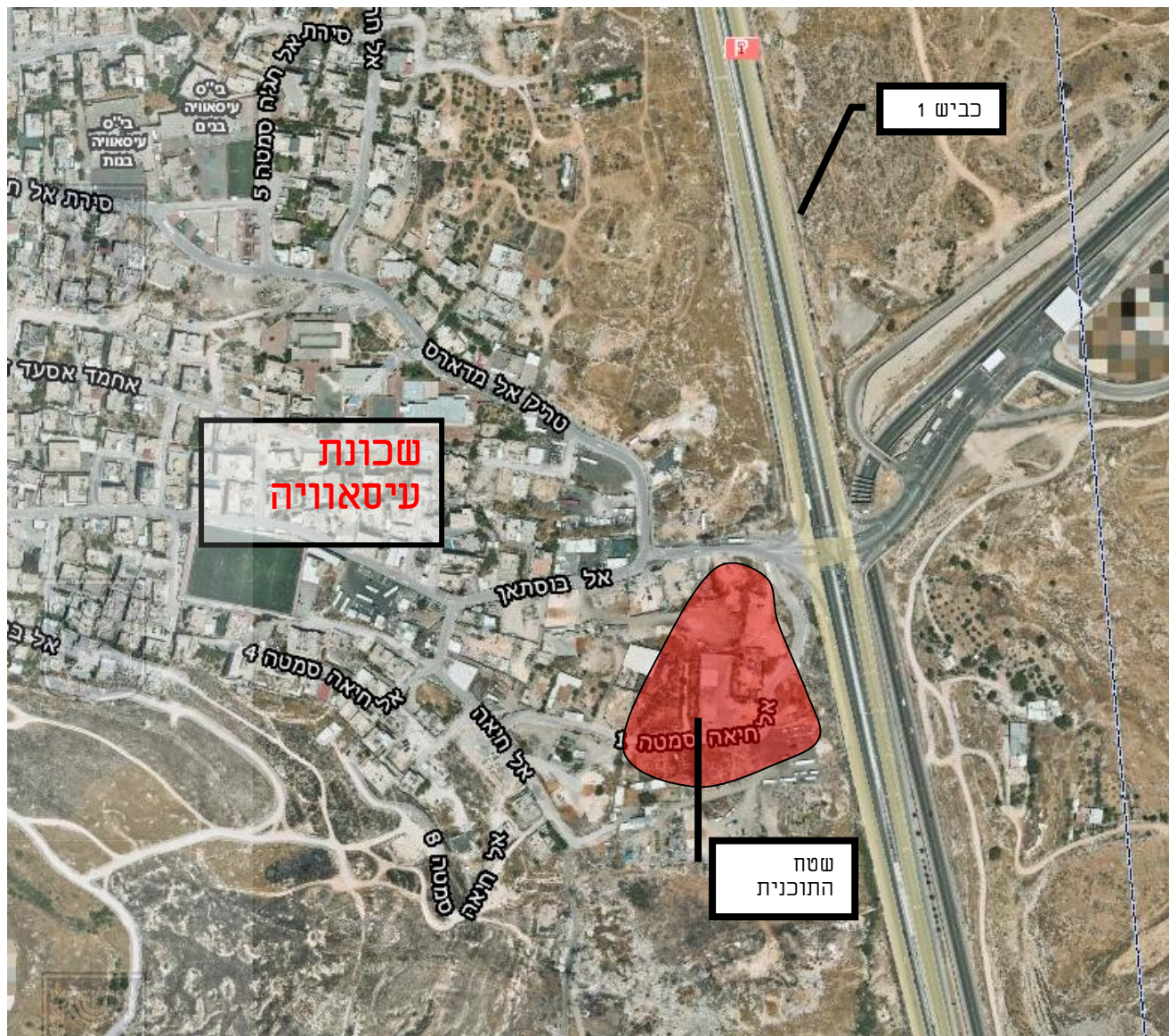
נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	34,732.71	ללא תכנון
100	34,732.71	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.63	8,555.15	דרך מוצעת
24.87	8,639.47	מסחר ותעסוקה
7.26	2,521.43	שביל
4.63	1,609.2	שטח ציבורי פתוח
38.60	13,407.46	תעשייה קלה ומלאכה
100	34,732.71	סה"כ





אזור תעסוקה עיסאווייה



תרשים סביבה- אזור תעסוקה עיסאווייה





אזור תעסוקה עיסאווייה



1. אוכלוסיה, צריכת מים וכמויות שפכים

טבלה 1 - הערכת צריכה – בינוי מתוכנן

נתון	יחידת מידה	מצב מוצע
שטחי תעסוקה ומסחר	מ"ר	22,050



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





אזור תעסוקה עיסאווייה

טבלה 4 - הערכת צריכה

	הערכת צריכה
33.1	צריכת מים - שנתית [אמ"ק לשנה]
100	צריכת מים - יום שיא [מ"ק ליום]
10	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: 60 מק"ש לכיבוי אש +70% מהצריכה הביתית.





אזור תעסוקה עיסאווייה

2. אספקת המים

2.1 המצב הקיים



בשטח התוכנית כיום יש שטחי חניה ומבנים ארעיים.

ברחוב אל בוסתן יש קו מים בקוטר "6 המגיע מכיוון השכונה הקיימת משנת 1992 בלחץ +780.

קו זה הינו לא טבעתי.

2.2 תכנון אזורי תאגיד מים גיחון

במסגרת תוכנית האב לשכונת עיסאווייה הגיחון מתכנן לספק מים לאזור ע"י חיבור צרכן לחברת מקורות ממזרח לכביש 1. החיבור יעשה על ידי קידוח.



תוכנן מקטין לחץ ראשי אשר נמצא צמוד לקטע כביש אותו מתכננים להפוך לרמפה במסגרת בניית המחלף החדש.

תוכנית זו מציעה מיקום חלופי למקטין הלחץ אשר תואם לבניית המחלף החדש.

2.3 מצב מוצע

קו המים הראשי של הגיחון יעבור דרך מקטין לחץ ראשי אשר ימוקם בשצפ 202 ובדרכו לעיסאווייה יחלק גם לאזור התעסוקה.



הלחץ בשכונה לאחר מקטין הלחץ יהיה +710.

במידה ועל פי תכנון הגיחון האזורי, הלחץ בכניסה לשכונה יהיה גבוה יותר יוצב מקטין לחץ מקומי בשצפ הסמוך למגרש.

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.





אזור תעסוקה עיסאווייה

3. מערכת סילוק השפכים

3.1 המצב הקיים



באזור התוכנית לא קיימת מערכת ביוב מוסדרת של חברת הגיחון. ממזרח לכביש 1 קיים קו מאסף לביוב "מאסף אוג" הזורם למט"ש נבי מוסא (פתרון הקצה).

3.2 מצב מוצע

קוי הביוב המאספים, בקוטר 200 מ"מ, יעברו בכבישים ובשצפים בשכונה, מצפון לדרום, לכיוון הפינה הדרום מזרחית בתוכנית, ומשם יועברו בגרביטציה אל הצד המזרחי של כביש 1.



חלופה א- חציה על ידי קידוח אופקי מתחת לכביש מס' 1 אל קו מאסף האוג.

חלופה ב' – המשך קו גרביטציוני מאסף מהשכונה דרומה אל נק' חצית ביוב קיימת החוצה את כביש 1 לכיוון מזרח אל מאסף האוג.

במסגרת התכנון המפורט- יש להטמיע את תוכנית הפיתוח המתוכננת בכביש הכניסה לעיסאווייה.

כל מגרש יחובר גרביטציונית לקוי הביוב אל תא שגובה הכביש בנק' החיבור יהיה לפחות 40 ס"מ מתחת לגובה ה-0.00 כפי שמוגדר בתבע.

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

