



הדרך הנכונה בע"מ

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
17-10-2018
ג.ת.ק.ג.

251-6436477



עילבון – משרדים
תכנית ג/23134
נספח מים וביוב



251-0436477 - -

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום
11-11-2018



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס'
251-0436477 - -
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/09/18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אוקטובר 2016

פינקל את פינקל בע"מ
הורדים 1, תא 1527, יקנעם 20692
טלפון 04-9890461 פקס : 04-9891532



תוכן העניינים



2..... תוכן העניינים

3..... 1. נתונים כלליים

3..... 1.1 תחום התכנית ומטרתה

4..... 1.2 היקף מוצע

4..... 1.3 מטרות הדו"ח

5..... 2. מערכת המים

5..... 2.1 מערכת המים הקיימת בעילבון

6..... 2.2 תחזית צריכת מים של מבנה המשרדים המוצע

6..... 3. מערכת הביוב

6..... 3.1 מערכת איסוף וסילוק קיימת

7..... 3.2 שפיעת ביוב חזויה ממבנה המשרדים

7..... 4. תאור התכנית המוצעת

7..... 4.1 חיבור למערכת המים העירונית

8..... 4.2 חיבור למערכת הביוב העירונית

8..... 6. הוראות לתקנון התב"ע

8..... 6.1 אספקת מים

8..... 6.2 סילוק ביוב





1. נתונים כלליים

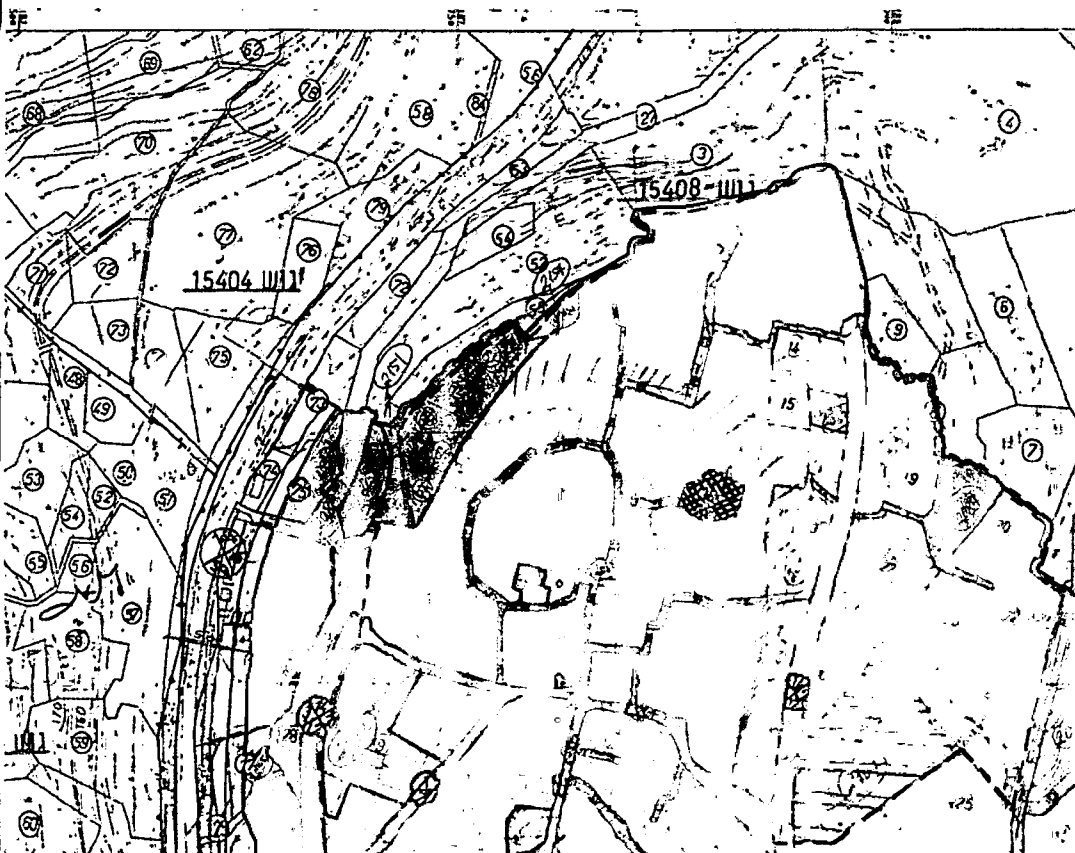
1.1 תחום התכנית ומטרתה

תכנית עילבון – משרדים ג/23134 (מספר 051-0436477) לשינוי יעוד שטח למסחרי נמצאת בתוך תחום תכנית המתאר של עילבון שם השטח מוגדר כשפ"פ. התכנית על שטח של 726.21 מ"ר, מהווה חלק ממגרש 75 בגוש 2153, ונמצא בקואורדינטות $X=237650$ $Y=749750$ וברום 137.5 מטר מעל פני הים.

התכנית מציעה שינוי יעוד של שטח שפ"פ לשטח שיעודו מסחרי לצורך הקמת מבנה משרדים. האתר המוצע גובל בשטח תעשייה מאושר הנמצא מדרום לתכנית המוצעת ובצמוד לדרך 806 מאושרת הנמצאת ממערב. קו הבנין של הדרך - 10 מ'.

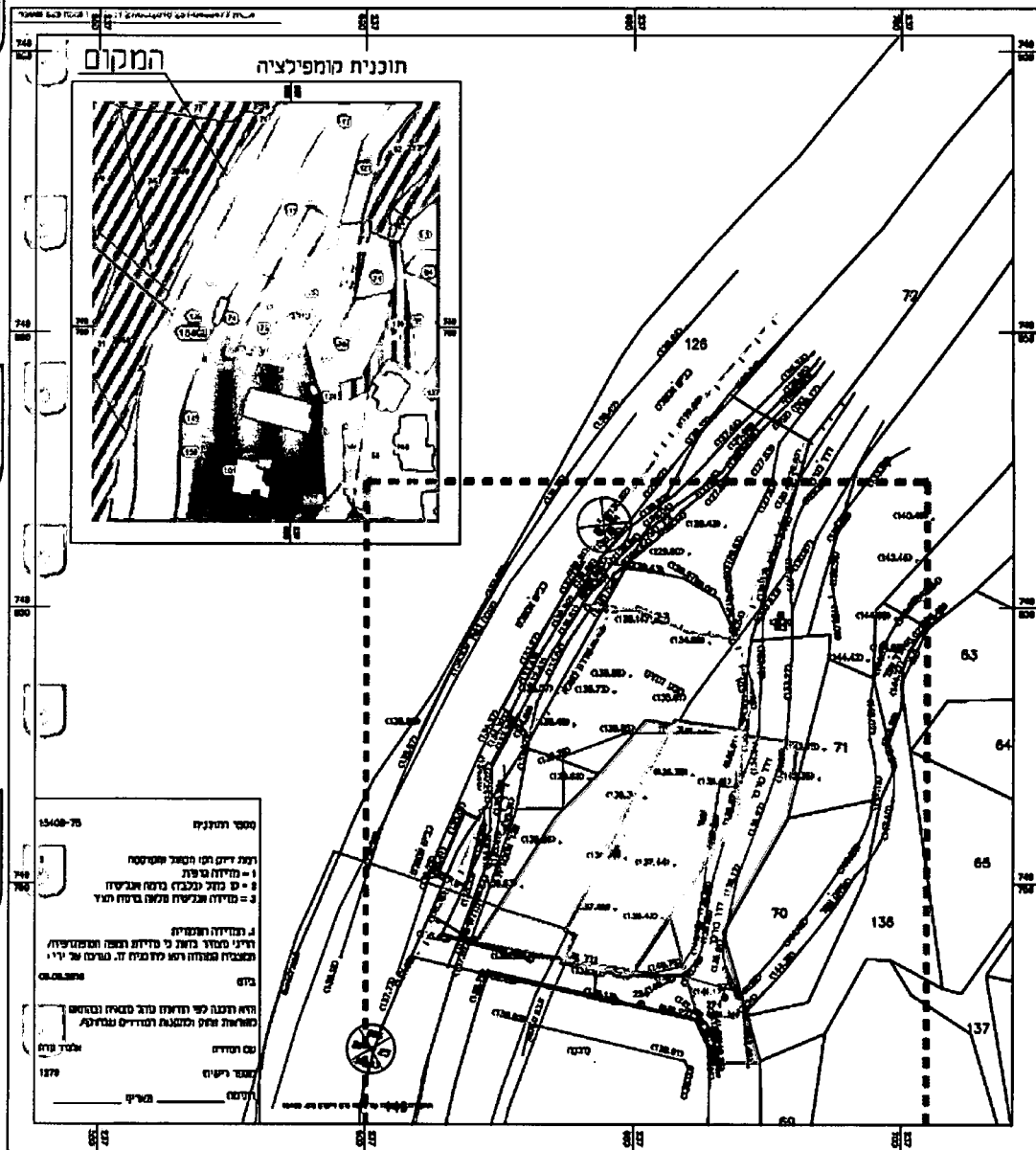


איור 1: איתור מיקום השטח המיועד למשרדים



איור 2: תכנית מתאר מאושרת של עילבון





איור 3: מצב מאושר



1.2 היקף מוצע

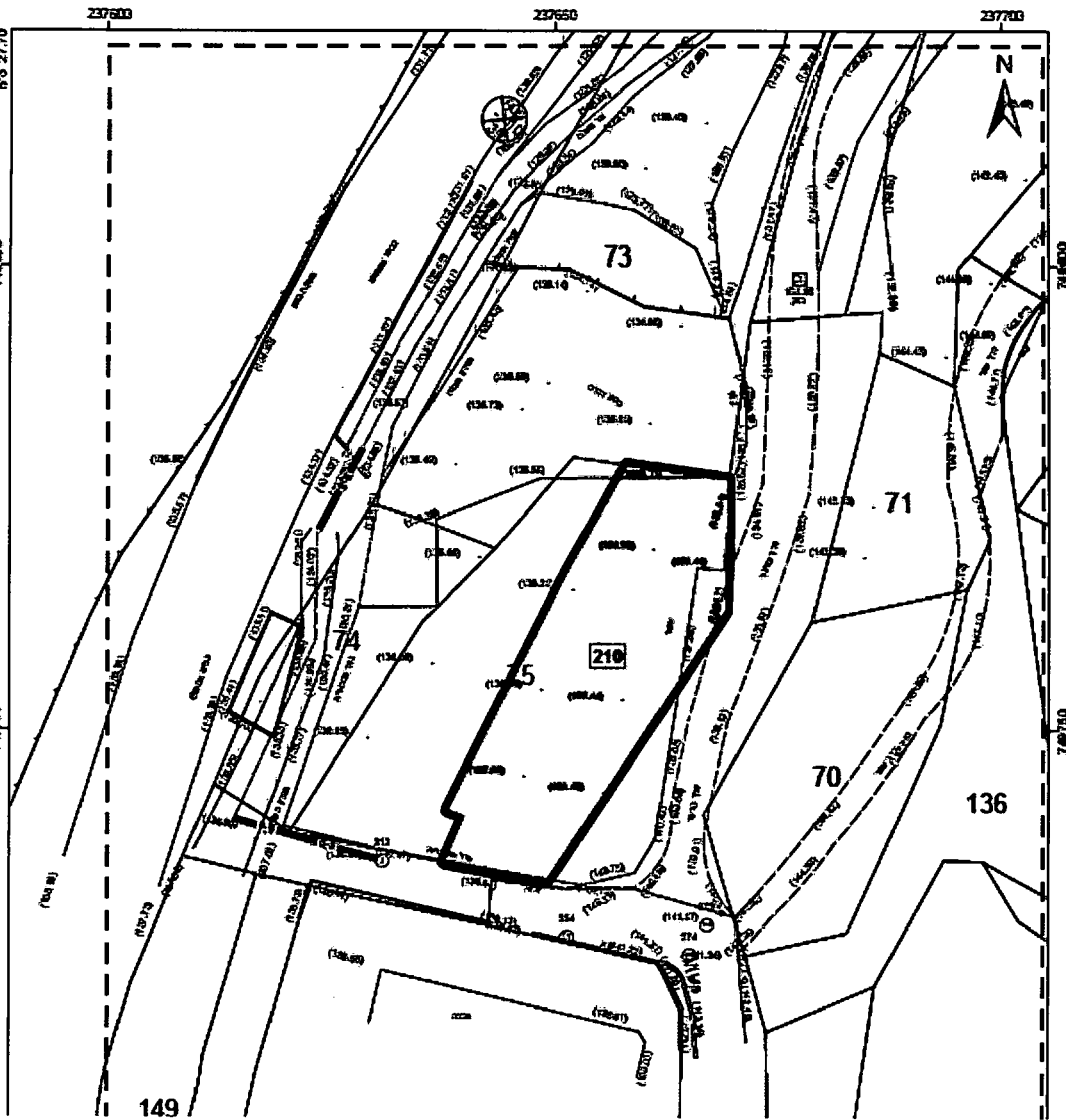
התכנית הנוכחית מציעה שינוי יעוד משטח שפ"פ לשטח מסחרי וכן שינוי בקוי הבנין של כביש 806.

בשטח התכנית מוצע להקים מבנה משרדים בעל 3 קומות בשטח כולל של כ 1,080 מ"ר על תכנית של כ 360 מ"ר (כ 50% משטח המגרש). התכנית מאפשרת הקמה של כ 60 משרדים בעלי שטח ממוצע של 18 מ"ר.

1.3 מטרות הדו"ח

מטרת נספח המים והביוב היא לקבוע מדיניות בנושא אספקת המים לתכנית ואיסוף וסילוק הביוב מתחומי התכנית.





איור 4: התכנית המוצעת

2. מערכת המים

2.1 מערכת המים הקיימת בעילבון

הספקת מים לעילבון מתבצעת ע"י חברת מקורות באמצעות בריכה בנפח 1,000 מ"ק ברום +270 הממוקמת בדרום מזרח הכפר. קיימים קוי הספקת מים של עילבון מדרום לתחום התכנית המוצעת.

נתוני צריכת מים בפועל בעילבון נמדדים. טבלה מספר 1. מציגה נתונים (מקור הנתונים: עילבון רוזיה לתכנית אב לביוב, פברואר 2012, עמוס דנק). על פי הטבלה צריכת המים הממוצעת מגיעה לכדי 74 מ"ק/נפש/שנה





טבלה 1: נתוני צריכת המים של עילבון

שנה	צריכת מים סגולית גולמית' <מ"ק/נפש/שנה>
2008	78.78
2009	70.50
2010	73.24
ממוצע	74.17

על פי דו"ח הרשויות המקומיות בישראל לשנת 2012 צריכת המים הסגולית הגולמית לשנת 2012 הגיעה לכדי 71.15 מ"ק/נפש/שנה ואילו צריכת המים למגורים בפועל הגיע לכדי 48.0 מ"ק/נפש/שנה. אלו מייצגים צריכת מים סגולית של 195 ו 131 ליטר לנפש ליממה (לני"י) בהתאמה.



תכנית האב למים לעילבון מתבססת על צריכת מים סגולית יומית של 200 לני"י כיום ועל 220 לני"י בשנת 2030.

2.2 תחזית צריכת מים של מבנה המשרדים המוצע

צריכת מים סגולית למבנה משרדים נאמד בסדר גודל של 6-10 ליטר למ"ר ליום. לצורך החישוב נבחר 8.

סך צריכת המים היומית למבנה המשרדים המוצע נאמד על כן בסדר גודל של 8.6 מ"ק ליממה.

$$8,640 = 8 \times 1080 \text{ ליטר}$$



צריכת המים השנתית, בהנחה של 250 ימי עבודה בשנה, נאמד ב 2,160 מ"ק.

הצריכה השנתית הממוצעת, בהנחה של פעילות רק לאורך 10 שעות ביממה, נאמדת ב 0.864 מ"ק (864 ליטר) לשעה.

ספיקת השיא השנתית, הקובעת את קוטרי הצינורות, עשויה להגיע לכדי פי 3 מהספיקה הממוצעת, דהיינו כ 2.5 מ"ק לשעה. קוטר הצינור הדרוש להעביר ספיקה זו הוא מזערי.

כיבוי אש הגוא מבנה משרדים בהיקף כזה נדרש הידרנט.

3. מערכת הביוב

3.1 מערכת איסוף וסילוק קיימת



תכנית האב לביוב עילבון הוכנה בשנת 1996. בפברואר שנת 2012 הוכנה "עילבון, רויזיה לתכנית אב לביוב" ע"י עמוס דנק. הרוויזיה נערכה להתאמת תכנית האב לביוב לתכנית המתאר שהוכנה ב 2006 והמקיפה 1846 דונם. התכנית אושרה ומשמשת במקום נספח מים וביוב לתכנית המתאר של עילבון.

על פי התכנית עובר מאסף ביוב מערבי ראשי קיים של עילבון בקוטר 10" בקרבת חלקה 75 עליה מוצע להקים את מבנה המשרדים. הקו עובר בין החלקה לכביש 806. מאסף זה גדל לקוטר 12" לפני הגיעו לתחנת שאיבה ראשית מספר 1 של עילבון. קוטרי מאספי ביוב ראשיים אלה ערוכים לקלוט שפכים חזויים לשנת 2030.

תחנה השאיבה הראשית, הקיימת, שואבת את ביוב עילבון, בהיקף של 9,000 מ"ק ליממה (320,000 מ"ק לשנה) אל עבר בריכה הקולטת גם את שפכי מעאר ומשם נשאבים שפכי עילבון



¹ צריכת מים גולמית כוללת את כל המים המסופקים כולל מים לשימוש עירוני, תעשייתי וחקלאי, וכולל הפסדי מים



ומעאר אל מט"ש ליבנים. תחנת שאיבה מס' 1 כוללת משאבות גדולות מהצרכים המידיים ויכולו לטפל אף בקיבולת החזויה לשנת 2025.

הרוויזיה לתכנית האב לביוב עילבון מומליצה לתכנן על בסיס הערכה כי שפיעת הביוב הגולמי תגיע לכדי 170 ליטר/נפש/יממה, תרומת צחי"ב סגולית – 60 גרם לנפש ליממה, ותרומת מוצקים מרחפים 60 גרם לנפש ליממה. דהיינו התכנית ממליצה לתכנן על בסיס ההערכה כי שפיעת הביוב מגיעה לכדי כמעט 80% מצריכת המים הגולמית.



איור 5: תכנית אב לביוב עילבון – קטע צפוני (חלקה 75 צבועה בכתום)



3.2 שפיעת ביוב חזויה ממבנה המשרדים

בהנחה ש 80% מצריכת המים תגיע למערכת הביוב נחשב:

שפיעת ביוב יומית: 7 מ"ק ליממה
שפיעת ביוב שנתית: 1,730 מ"ק
ספיקת שיא שעתית: 2 מ"ק/שעה

זוהי כמות מזערית. קוטר הקו הנדרש להעביר כמות זו קטן מהקוטר המינימלי (6") של קו ביוב עירוני.

4. תאור התכנית המוצעת

4.1 חיבור למערכת המים העירונית

קו מים בקוטר 4" נמצא במרחק מטר מדרום לתכנית ואילו קו מים בקוטר 3" והידרנט נמצא במרחק 45 מטר מדרום לתכנית מול מבנה התעשייה שם.



מוצא לספק מים מקו 3" קיים. נדרשת הנחה של קו באורך 45 מטר עד לגבול החלקה ולהאריך קו זה בכ 30 מטר נוספים לכניסה למבנה מול מרכזו. בקצה הקו מוצע למקם הידרנט 3" מול מרכז מבנה המשרדים המוצע (ראה תשריט מצורף).



4.2 חיבור למערכת הביוב העירונית

מאסף הביוב הראשי של עילבון עובר בקרבת החלקה. מוצע לחבר את מערכת הביוב הפנימית של מבנה המשרדים אל שוחה קיימת על הקו הראשי מדרום לחלקה במרחק כ 10 מטר מהחלקה (ראה תשריט מצורף).

6. הוראות לתקנון התב"ע

6.1 אספקת מים

1. אספקת מים תהיה ממערכת המים המרכזית של עילבון

2. אין להניח רשת צינורות מים ללא היתר ממועצה מקומית עילבון, מועדת בנין הערים ומתאגיד המים והביוב

3. צנרת המים תהיה תת קרקעית למעט מגופים והידרנטים

6.2 סילוק ביוב

1. סילוק ביוב יהיה באמצעות חיבור למאספי ביוב של מערכת הביוב המרכזית של עילבון

2. אין להניח קוי ביוב ללא היתר ממועצה מקומית עילבון, מועדת בנין הערים ומתאגיד המים והביוב

3. צנרת הביוב תהיה תת-קרקעית

