



אום בטין

תוכנית מס' 624-0424226



נספח מים



אוקטובר 2017

ערוך ע"י סוטובסקי מערכות אזרחיות

טל: 077-5447501 פקס: 077-5447502
E-mail: office@civil-systems.co.il
Web site: www.civil-systems.co.il





אום בטין

תוכנית מס' 624-0424226

1. תאור התוכנית

תכנית זו מפרטת את שכונות המגורים בישוב אום בטין, בהתאם לתכנית המתאר מס' 102/02/28, למעט השכונה הצפונית (מפורטת בתכנית מס' 624-0221374) ושכונה מס' 1 (המפורטת בתכנית מס' 624-0328880). התכנית מפרטת את המגרשים למגורים, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, המגרשים המסחריים, מערך הרחובות, בית הקברות, הוראות לחקלאות ועוד.



התכנית מרחיבה את גבול הישוב לצד מזרח, על מנת לתת מענה להסדרת מגורים למשפחות נוספות בעלות זיקה לישוב זה ומתגוררות כיום בסמיכות לגבול הישוב.

תכנית זו מהווה תוספת של כ-4,500 יחידות דיור על הקיבולת שנקבעה בתכנית המתאר לישוב אום בטין.

תכנית המתאר לאום בטין הקצתה לטובת מגורים שטחים נרחבים, מתוכם כ-2,130 דונם בגבול תכנית זו. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 2.5 יחידות דיור לדונם בהתאם להקלות האפשריות מתמ"א 35 בהתאם לאוכלוסיית הישוב. בהתאם לצפיפות זו ולשטח המיועד למגורים ובהתאמות לפריסת המגורים של משפחות הישוב תוכננו מגרשי המגורים והקצאות לצרכי ציבור בהתאם. שטח התכנית כ-5,200 דונם.



בתחום התכנית מתוכננים כ-1900 מגרשי מגורים המאפשרים קיבולת של כ-4,500 יחידות דיור. עבור קיבולת אוכלוסייה במתחם התכנון המונה כ-22,800 נפש.

בתכנית זו הושקע מאמץ תכנוני גדול על מנת לתת מענה תשתיתי לכל מגרש ומגרש למגורים הכולל פתרונות למים וביוב, ניקוז ודרכי גישה העומדים בסטנדרטי התכנון הנהוגים בארץ. ניתן פתרון תכנוני לכל המגרשים כך שהתשתיות תהיינה ללא מעבר במגרשי מגורים סמוכים.

גבולות התכנית: מצפון-מערב רצועת הכרזת נחל חברון והשכונה הצפונית, ממזרח גבול רצועת כביש 6, התוכנית גובלת בדרום-מערבה לשכ' אום בטין מס' 1.

2. כללי:

2.1 מטרת התוכנית

התוכנית מבקשת באמצעות נספח המים לבחון כאמת מידה לתכן הנדסי את משמעות מימושה המלא של הקיבולת המתוכננת, וע"י כך לתת כלים תכנוניים בהיבטים הנדרשים למימושה בכל שלבי צמיחת היישוב מהיבט תשתיות המים.

2.2 שיטה ונתוני תכנ

התוכנית נשענת על ניתוח הקרקע ביחס לתכנון הבינוי והכבישים במתחמים קיימים ומתוכננים וזאת ע"מ להתוות ככל שניתן את תוואי מערכת המים והתאמתה לטופוגרפיה הקיימת והמתוכננת אל מקורות המים הקיימים והמתוכננים.

בחינה והבנת צפי האוכלוסייה לכל אופק תכנוני תאפשר לתמוך שיטה לתכנון שלביות התוכנית על בסיס התוכנית במימושה המלא.

2.3. תוכנית זאת נשענת על נתונים מהמסמכים כדלקמן:





2.3.1. תוכנית האב למים לשנת יעד 2040 מאי 2017 שהוכנה ע"י חב' מבת מהנדסים יועצים בע"מ.

2.3.2. תוכנית האב לביוב לשנת יעד 2040 מאי 2017 שהוכנה ע"י חב' מבת מהנדסים יועצים בע"מ.

2.4. נתוני אוכלוסייה:

כאמור התכנית הנדונה מפרטת את שכונות המגורים מדרום לנחל חברון בישוב אם בטין, ובתחומה מתוכננים כ-1960 מגרשי מגורים המאפשרים קיבולת של כ-4,500 יח"ד עבור אוכלוסייה המונה 22,800 תושבים. מתוך כלל מגרשי המגורים המתוכננים, כ-750 מגרשים המסדירים את מבני המגורים הקיימים בישוב.



בנוסף לתכנית זו ישנן שתי תכניות מפורטות מאושרות למגורים: תכנית לשכונה הצפונית המאפשרת הקמת 1730 יח"ד עבור כ-6,900 תושבים, ותכנית לשכונה מס' 1 המאפשרת הקמת 800 יח"ד עבור כ-3,200 תושבים. שלוש התכניות יחד מגדירות קיבולת תכנונית של כ-33,000 תושבים לישוב. תכניות אלו מהוות שינוי לתכנית המתאר לאם בטין המאפשרת קיבולת של כ-11,000 תושבים.

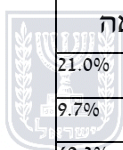
גודל האוכלוסייה כיום בישוב הקיים על פי אומדן כ-4,900 תושבים באם בטין, כ-3,000 מהם מתגוררים בגבול תכנית זו, כ-1,500 נפש בשכונה הצפונית וכ-400 נפש יצטרפו מפזורת כביש 6. תחזית האוכלוסייה חושבה לפי הכפלה של 2.4 בטווח השנים עד לשנת היעד 2035 (על פי תכנית המתאר הכוללת לאוכלוסיית הבדואים בנגב) ובהתאם לכך עתיד הישוב לכלול כ-11,760 נפש.



כתוצאה מפער הקיים בין אומדן צפי האוכלוסייה לבין קיבולת יחידות הדיור האפשרית בשטח התכנית נערכה פרוגרמה מקיפה לצרכי הישוב ובפרט למתחם התכנון בגבול תכנית זו ובשכונה מס' 1. הפרוגרמה למוסדות ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים לתכנית הסתמכה על חישוב גודל משק בית לשנת היעד של 4.4 נפשות.

להלן טבלה המגדירה את צפי האוכלוסייה לאופקי התכנון של התכנית לעומת קיבולת:

קיבולת מלאה	שנת תחזית האוכלוסייה מחושבת			שכונה צפונית
	שנת 2040	שנת 2030-2025	שנת 2018-2017	
21.0%	6,900	2,400	1,300	שכונה מס' 1
9.7%	3,200	1,200	600	שכונות דרומיות
69.3%	22,800	8,200	4,300	סה"כ
100%	33,000	11,800	6,200	



הוראות התכנית מאפשרות שלביות למערכות התשתית ולהקצאות מוסדות הציבור בהתאם לצפי האוכלוסייה בהסתמך על היקף יחידות דיור המבוקשות בהיתרי הבניה. עבור אוכלוסייה המונה 7,200 נפש מתוכננות כ-1600 יחידות דיור, בהסדרת מגרשי המגורים כיום ונוספים. יחידות הדיור שיינתנו בהיתרים מעבר לכך מתייחסות לקיבולת שהתכנית מאפשרת. נתוני אוכלוסיית התכן לשנת 2040 לתוכנית זו (שכ' דרומיות מס' 3-2) הינו 8,200 נפש.





מתוך הכרות עם האוכלוסייה הבדואית ותושבי הישוב אם בטין בפרט, אנו מעריכים שבשנים הקרובות לא תהגר ליישוב אוכלוסייה שאינה מתגוררת בו. הערכתנו היא שאכלוס יחידות דיוור אלו יהיה הרחק מעבר לשנת היעד 2035.

3. מערכת המים

3.1. צריכת מים הקיימת והחזויה

מנתוני הצריכה שהתקבלו מהמועצה האזורית אל קסום עולה כי צריכת המים הסגולית לנפש יציבה בשנים האחרונות (כ-70 מ"ק/נפש/שנה), מספר זה כולל בתוכו פחת מים בשיעור משתנה בין 10% ל-20%.



צריכת המים הסגולית לנפש משנת 2040 עד היקף אוכלוסייה בקיבולת מלאה נקבעה ל-80 מ"ק/נפש/שנה:

צריכת מים לנפש 70 מ"ק/נפש/שנה בשלב הנוכחי.

צריכת מים לנפש 75 מ"ק/נפש/שנה בשלב בינוני (2030-2025).

צריכת מים לנפש 80 מ"ק/נפש/שנה בשלב שנת היעד (204).

צריכת מים לאזור תעשייה 650 מ"ק/דונם/שנה.

מקדם יום שיא 4.0 פרומיל מצריכה השנתית.

צריכת שעת שיא לפי 10/ מצריכת יום שיא.

להלן טבלה המפרטת את צריכות המים החזויות באום בטין:

צריכת שעת שיא (מק"ש)	צריכת יום שיא (מ"ק/יממה)	צריכת מים שנתית (מ"ק/שנה)	אזור תעסוקה (דונם)	אוכלוסייה (נפש)	שנה
137.0	1,370	343,000	0	4,900	2016-2017
262.0	2,620	655,000	291.0	6,200	2025-2030
480.0	4,800	1,200,000	415.9	11,800	2040
1,160	11,600	2,910,000	415.9	33,000	לפי קיבולת מלאה



להלן טבלה המפרטת את צריכות המים החזויות בתוכנית:

צריכת שעת שיא (מק"ש)	צריכת יום שיא (מ"ק/יממה)	צריכת מים שנתית (מ"ק/שנה)	אזור תעסוקה (דונם)	אוכלוסייה (נפש)	שנה
84.0	840	210,000	0	3,000	2016-2017
129.0	1,290	322,500	0	4,300	2025-2030
262.0	2,624	656,000	0	8,200	2040
730.0	7,296	1,824,000	0	22,800	לפי קיבולת מלאה





הצינורות חושבו לקיבולת מלאה אולם יתאימו ברובם גם לשלב 2040. הצינורות הראשיים לביוב יהיו בקוטר 400 (לשלב סופי בקיבולת מלאה), 280, 225, 160, 110 מ"מ הצינור המינימלי לקווים שאינם ראשיים יהיה 160 מ"מ. קווי הזנה למגרשים יהיו בקוטר 110 מ"מ.

4. תאור המצב הקיים

מקור המים העיקרי לאזור הוא קידוחי תל שוקת 1-2 וקידוחי עומר 1. כל הקידוחים סונקים לבריכת שוקת ברום +380. הישוב אום-בטין מחובר לקו המים הקיים בקוטר 16" לאורך כביש 60, בתוך גבולות הישוב לאחר שפנה דרומה משנה הקו הראשי את קוטרו ל-12". מערכת המים מתוכננת לאורך הכבישים המתוכננים.



5. התוכנית המוצעת

התוכנית מציעה התקנת רשת קווי מים ראשיים בקטרים 225 ו-280 מ"מ אשר ישענו בשלב ראשון על קו מים הקיים בקוטר 12" כאמור לעיל, עם התפתחות וצמיחת הישוב ייבחן קוטרו של הצינור הקיים, ע"פ חישובים, במימוש הקיבולת המתוכננת, יידרש החלפת הקו לקוטר 400 מ"מ. קווי רשת המים המשניים יהיו בקוטר 160 מ"מ. הצנרת תהיה צנרת לחץ פלסטית מפוליאתילן מצולב בקטרים 110 עד 400 מ"מ. המערכת תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון רשת המים העירונית, בהוצאת המנהל למשק המים ברשויות המקומיות, תתוכנן רשת המים בטבעות, בקטרים מתאימים להספקת הספיקה הנדרשת לכיבוי אש. כך יותקנו ברחובות ברזי כיבוי אש בהתאם להנחיות ולצרכים.



6. רום פני הקרקע בתחום התוכנית נע בין 335 מ' ועד 320 מ', מערכת המים הקיימת באזור נשענת כאמור על מפעל המים האזורי אשר נישלט ע"י עומד בריכת שוקת ברום +380 מ' ולפיכך מובטח עומד סטטי תקין.

7. רדיוסי מגן וקידוחי מי שתיה

אין קידוחי מי שתיה או רדיוסי מגן בתחום התוכנית.

8. מבנים גבוהים



במידה וייבנו מבנים גבוהים תתוקן בכל מבנה מערכת לאספקת מים בלחץ שמקורם ברשת העירונית. הלחץ הדרוש לשתיה ולכיבוי אש בתוך המבנה יסופקו ע"י מערכת השאיבה שתותקן בתוך המבנה ותתוחזק ע"י הדיירים. מערכת זו תבטיח הספקת מים בלחץ לכל קומות הבניין הנדרש לצריכה הביתית והן לכיבוי אש כמתחייב מדרישות כיבוי אש.

9. הצטלבויות עם קווי מים

הצטלבויות בין קווי מים וביוב יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווים שאינם מיועדים לשתיה (משמ"ל).



לוח: גליונות 1,2 למערכות מים בקנ"מ 2,500:1