

16/08/2021

להפקיד את התכנית

05/01/2023

פרשה טכניתמתחם לב העיר, אופקיםמס' תכנית 601-0375196

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

1. כללי

לב העיר אופקים הינו מתחם המהווה תא המרכז העירוני של העיר.

התכנית מציעה הסדרת המרכז המסחרי וחלוקתו למגרשים ביעודי מסחר ותעסוקה בעלי שתי קומות, יצירת כיכר עירונית המהווה את המרכז התרבותי והקהילתי של העיר, הגדלת זכויות בנייה עבור מבנים ציבוריים ותוספת מגרש מגורים בחזית רח' כצנלסון.

שטח המתחם הינו כ-78.450 דונם.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

78.450

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתכניות		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		26,154	+23,154	3,000	מ"ר	מבני ציבור
		86	+64	22	יח"ד	מגורים
		7,323	+183	7,140	מ"ר	מסחר
		8,800	+8,800	-	מ"ר	תעסוקה

עקרונות תכנון מערכות מים וביוב:

חישובים הידראוליים של המערכת, חלוקה לאזורי לחץ עיקריים, והגדרת ספיקות שיא ושפל במערכת נעשו בהתאם להנחיות והקרטריונים של רשות המים, מנהל למשק המים לרשויות המקומיות והמנהל לתשתיות ביוב.

כמות הנפשות למגרש 4

צריכה שנתית לפי 100 מ"ק/נפש/שנה

צריכת יום שיא לפי 0.004 מצריכה שנתית

צריכת שעת שיא לפי 0.1 מיום שיא

שפיעת ביוב סגולית לנפש - 0.18 מ"ק/נפש/יום

צריכה שנתית למסחר, מוסדות ציבור ותעסוקה 500 מ"ק/דונם/שנה

צריכה שנתית לשצ"פ 500 מ"ק/דונם/שנה

2. אספקת מים

2.1 מקורות לאספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.
המתחם יתחבר לקו מים ראשי קיים בקוטר 225 מ"מ.

2.2 צנרת מים

- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- צנרת המים תהיה עשויה פוליאטילן מצולב בקוטר 160 מ"מ.
- מערכת אספקת המים תכלול: מגופי סגירה מסוג טריז, ברזי כיבוי אש, שסתומי אוויר וחיבורים למגרשים.
- תוואי קווי המים יענה על דרישות תכנית תאום המערכות.
- הכיסוי המינימאלי לצנרת המים במדרכות יהיה 80 ס"מ ובאזור הכביש יהיה 1.0 מ'.
- קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה (מש"ל).

2.3 תחזית צריכת מים לשלב פיתוח מלא

יעוד קרקע	יח"ד	שטח במ"ר
מגורים - מוצע	64	-
מסחר, מבנה ציבור ותעסוקה - מוצע	-	32.137

צריכת מים כוללת			
תאור צרכן המים	שנתית (מ"ק/שנה)	יום שיא (מ"ק/יממה)	שעתית (מק"ש)
אוכלוסייה של 256 נפשות 64 יח"ד מתוכננות	22,600	102.40	10.24
מסחר, מבנה ציבור ותעסוקה (32.137 דונם)	16,068.50	66.95	6.69
סה"כ:	41,668.50	169.35	16.93

3. מערכת הביוב

3.1 מערכת ביוב קיימת:

המערכת הקיימת בשטח התכנית לאיסוף וסילוק השפכים המחוברת למאספי ביוב קיימים.

בבדיקה מול מר אריה שוורץ, מתכנן תכנית אב לביוב של העיר, אושר כי מערכת הביוב מסוגלת לקלוט את תוספת השפכים של המתחם ולא נדרשים שינויים במערכת הביוב הקיימת/מתוכננת.
כמו כן, להלן התייחסות התאגיד:



ה' בכסלו תשפ"ב
09 בנובמבר 2021



לכבוד
גבי אפרת נוגאוקר
אני, וי. מהנדסים יועצים בע"מ

באמצעות דוא"ל: office@iv-eng.co.il

שלום רב,

הנדון: תוכנית מס' 601-0375196 - תב"ע מתחם לב העיר, אופקים

התביע מאושרת הנדסית, בכפוף לביצוע הסטת שפכי שגב שלום ותל שבע למט"ש שוקת לפי החלטת רשות המים, המותכנן למחצית השנייה של שנת 2024. במידה והחלטת הרשות לא תיושם, יישום השינוי בתב"ע אפשרי ויאושר רק לאחר סיום הרחבת המט"ש המשווער לשנת 2027, עקב שפיטת שפכים חורגת.

בברכה,
עוז יחיא
מנהל אגף הנדסה

העתקים:
איגוד מריו לובטקין - מנכ"ל תאגיד מי שבע
מר גונאדי קסלמן - מהנדס מים וביוב, תאגיד מי שבע
גבי ויואן מאו ריבקיין - מהנדסת תהליך מט"ש, תאגיד מי שבע



3.2 מערכת ביוב מתוכננת:

מערכת איסוף וסילוק שפכים מתוכננת במערך גרביטציוני בקטר 200 מ"מ.

3.2 שפיעת ביוב:

• עקרונות תכנון:

- הגדרת ספיקות שיא ושפל במערכת נעשו בהתאם להנחיות והקריטריונים של המנהל לתשתיות ביוב:
- מס' הנפשות למגרש - 4
- שפיעת ביוב סגולית לנפש - 0.18 מ"ק/נפש/יום
- שפיעת שפכים סגולית לשטחי מסחר, מבנה ציבור ותעסוקה - 360 מ"ק/דונם/שנה

• תחזית לשפיעת ביוב לשלב הפיתוח המלא - מצב מוצע



צריכת ביוב כוללת				תאור צרכן
שנתית (מ"ק/שנה)	יומית (מ"ק/יממה)	שעתית (מק"ש)	ספיקה שעתית מקסימלית (מק"ש)	
16,819.20	46.08	1.92	7.68	אוכלוסייה של 256 נפשות 64 יח"ד מתוכננות
11,569**	46.27	4.62	4.62	מסחר, מבנה ציבור ותעסוקה (32.137 דונם)
28,388.20	92.35	6.54	12.30	סה"כ:



** שפיעה שנתית ממוצעת לשטחי מסחר, מבנה ציבור ותעסוקה חושבה לפי 250 ימי עבודה בשנה.





חישוב ספיקה שעתית מקסימלית תעשה לפי מקדם אי-שוויון מקסימלי אשר פותח ע"י ד"ר דן רום, לפי הנוסחה כדלקמן:

$$K_{max} = 8.5 \times Q^{-0.145}$$

K_{max} - מקדם אי שוויון ספיקה שעתית מקסימלית.

Q - ספיקה יומית ממוצעת (מק"י).

ספיקה שעתית מקסימלית: $Q_{max} = Q * K_{max}$

24

כאשר:

$$Q * n = \text{יומי } q$$

$$q = \text{ספיקה סגולית}$$

$$n = \text{ספר תושבים}$$



נערך ע"י אירינה מייליך

א.י.י. מהנדסים
יועצים ח"מ
ח.פ. 514238843

