



נספח מים וביו

תכנית מס': 410-0644021



פתח תקווה, מתחם שנקר צפוני

מחוז : מרכז

מרחב תכנון מקומי : פתח תקווה

סוג תכנית : מפורטת





הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביוב

תכנית מפורטת מס' 410-0644021

תוכן עניינים

3	1. תיאור
3	1.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא :
3	1.2 מצב קיים
3	1.3 מצב מתוכנן
4	1.4 מיקום
4	1.5 תרשים סביבה ותצ"א
5	2. מצב עתידי מתוכנן
5	2.1 מצבת שטחי בינוי מוצעים
5	2.2 תחשיב צריכת המים העתידית
5	2.3 נתוני צריכת המים
5	2.4 ריכוז תחשיב צריכות מים
5	2.5 ריכוז נתוני שפיעת שפכים
6	3. חיבורי תשתיות
6	3.1 מערכת הביוב
6	3.2 מערכת המים





1. תיאור

1.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא:

1. התכנית ממוקמת באזור התעסוקה קריית אריה בפתח תקווה.
2. גובלת ממזרחה עם רחוב אריה שנקר ומצפונה עם רחוב העמל.
3. נמצאת בסמוך לצירי תחבורה ציבורית ובקרבת הקו האדום המתוכנן של הרכבת הקלה ברחוב ז'בוטינסקי.
4. מטרת התכנית הינה הקמת מתחם תעסוקה חדש הכולל מבני משרדים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ומעבר להולכי רגל ורכבי אופניים.
5. הגושים והחלקות המיועדים לתכנית
 - א. גוש 6194
 - ב. חלקות 19, 111, 112
6. סה"כ גודל השטח המיועד לתכנית (בקירוב): כ ~ 11.60 דונם.

1.2 מצב קיים

1. המתחם הינו מתחם תעסוקה ישן הכולל בעיקרו עסקים בתחום הרכב (מוסכים, פנצ'ריות וכו') ודוכני מזון מהיר.

1.3 מצב מתוכנן

1. התכנית תיישם ותשתלב עם עקרונות תכנית המתאר לאזור, ותכלול בין היתר את הרחבת רחוב שנקר לרוחב של כ ~ 27 מ'.
2. עיקר התכנית: הקמת מתחם תעסוקה חדש הכולל מבני משרדים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ומעבר להולכי רגל ורכבי אופניים.
3. ייעודי הקרקע המאושרים לתכנית:
 - א. דרך מאושרת שטח של 928 מ"ר.
 - ב. תעסוקה שטח של 10,653 מ"ר.
4. השימושים המוצעים לתעסוקה הינם:
 - א. תעשייה עתירת ידע.
 - ב. מעבדות מחקר ופיתוח.
 - ג. משרדים, מסחר, מסעדות.
 - ד. מוסדות כספיים.
 - ה. שטחים לירידים ותערוכות.
 - ו. תעשייה ושטחי לוגיסטיקה.
 - ז. מבני תרבות, בילוי, פנאי ואולמי שמחות.
 - ח. שרותי בריאות ורפואה.
5. התכנית מתירה הקמת קומות מרתף במגרש, בקו בניין אפס ובתנאי שיובטחו פתרונות ניקוז וחלחול עילי במגרש.
6. השטחים הפנויים בשטח התכנית יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרות עצים, ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות לבתי קפה וכו'.



1.4 מיקום

1. תיאור מקום..... אריה שנקר 3-5 והעמל 17-19, פתח תקווה.
2. מרחב תכנון..... פתח תקווה.
3. קואורדינטה X..... 186,400.
4. קואורדינטה Y..... 666,780.
5. גוש וחלקה..... 112, 111, 19 – 6194.

1.5 תרשים סביבה ותצ"א



איור 1: תרשים התמצאות כללי



2. מצב עתידי מתוכנן

המספרים שלהלן מקורבים ומשמשים כבסיס לתחשיב אופי משק המים והביוב העתידי של המתחם.

2.1 מצבת שטחי בניוי מוצעים

1. תעסוקה 92,681 מ"ר.
2. מרתפים (חנייה וטכני) 21,306 מ"ר.

2.2 תחשיב צריכת המים העתידית

1. התחשיב נעשה לפי מספרי אצבע מקובלים בספרות למטר מרובע.

2.3 נתוני צריכת המים

1. צריכת המים המתוכננת לתעסוקה 1.5 מ"ק למ"ר לשנה.
2. צריכת המים המתוכננת לאזורי חניה 0.2 מ"ק למ"ר לשנה.
3. מקדם יום השיא לצריכת מים במבני משרדים 0.5% מהצריכה השנתית.
4. מקדם יום השיא לצריכת מים בחניונים 0.3% מהצריכה השנתית.
5. מקדם שעת שיא 10% מצריכת יום השיא.

2.4 ריכוז תחשיב צריכות מים

סעיף לחישוב	צריכת מים (מ"ק)
צריכת מים שנתית מחושבת - תעסוקה	139,020
צריכת מים שנתית מחושבת - חניונים	4,260
צריכת יום שיא מחושבת - תעסוקה (0.5% מהצריכה השנתית)	695
צריכת יום שיא מחושבת - חניונים (0.3% מהצריכה השנתית)	13
צריכת יום שיא - כללית	710
צריכת שעת שיא - כללית (10% מצריכת יום שיא)	71

2.5 ריכוז נתוני שפיעת שפכים

1. כמות השפכים המחושבת הינה 75% מצריכת המים.
2. השפכים הינם באיכות סניטרית.

סעיף לחישוב	שפיעת שפכים (מ"ק)
שפיעת שפכים שנתית (75% מצריכת המים השנתית)	107,460
שפיעת שפכים חודשית ממוצעת	8,955
שפיעת שפכים יום שיא (0.4% מהצריכה השנתית)	430



3. חיבורי תשתיות

3.1 מערכת הביוב

1. נתוני מידע קיים (ע"פ מערכת ה-GIS של תאגיד "מיתב")
 - א. קיימים קווי ביוב גרביטציוניים ברחוב שנקר וברחוב העמל אליהם ניתן יהיה להתחבר.
 - ב. ייתכן וקיים חיבור ביוב לחלקה 19 ממנו יתאפשר לבצע חיבור ביוב עתידי לשטח התכנית. יש לבדוק האם חיבור זה אכן קיים.
 - ג. בשטח של חלקה 111 עובר קו ביוב עירוני האוסף בין היתר את הביוב הסניטרי של החלקה השכנה (118). יהיה צורך לבטל קו ביוב זה ולבצע חיבור חדש לחלקה 118 מחוץ לגבולות של שטח התכנית. כל האמור בסעיף זה יתבצע בתיאום מול תאגיד המים העירוני.
2. הנחיות לתכנון מערכת גרביטציה:
 - א. לאחר השלמת התקנת מערכת הביוב, יש לבצע בדיקת אטימות לכל מערכת הביוב והניקוז לפי הל"ת ותקן 1205.
 - ב. אין לחבר ניקוזי מי גשם למערכת הביוב.
 3. הנחיות למערכת מאולצת לשטחים תת קרקעיים:
 - א. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ממפלס פני הקרקע (כדוגמת חניונים), ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 - ב. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ביותר מ-20 ס"מ מפני תא הבקרה העירוני אליו יחובר השטח, ינוקזו באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 - ג. ינקזו אמצעים למניעת זרימה חוזרת של השפכים מן המערכת העירונית ואל השטחים המצויים מתחת למפלס הקרקע.
 4. במידה ובשטח התכנית יתוכנן מסחר בתחום המזון, יהיה צורך להבטיח מניעה של הזרמת שמנים למערכת הביוב העירונית ע"י מפריד שומן.
 5. מתקני קדם טיפול בשפכים ימוקמו באופן המאפשר גישה נוחה וקלה לתחזוקה וניקיון, ללא יצירת מפגעים סביבתיים.

3.2 מערכת המים

1. ע"פ המידע הקיים, קיימים קווי מים עירוניים ברחוב שנקר וברחוב העמל.
2. ניתן יהיה לבצע חיבור מים לשטח התכנית דרך רחוב העמל או שנקר בהתאם לתכנית הבינוי והנוף ובתיאום עם תאגיד המים העירוני.
3. מערכת מי הצריכה והמים שאינם לצריכה (כביוי אש, השקייה וכו') יופרדו אחת מהשנייה ע"י מתקן ייעודי למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).
4. קוטר החיבור לחלקה יהיה "4".
5. על חיבור המים לחלקה יותקן (בתיאום עם תאגיד המים) מונה מים כללי.
6. יש להימנע מהצטלבויות בין קווי מים לשתייה וקווי ביוב ככל הניתן ולהקפיד על עבודה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.