

11/01/2023

לאשר את התוכנית

26/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח מים וביו

תכנית 414-0926584

שם פרויקט – תוספת זכויות ביזנס פארק הורביץ רחובות

מרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי





תאריך : 28/10/2021

מס' : 1829/21296

מהדורה : 2

הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביו**תכנית מפורטת מס' 414-0926584****1. תוכן הנספח**

הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביו..... 2

תכנית מפורטת מס' 414-0926584..... 2

1. תוכן הנספח..... 2

2. תיאור..... 3

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא..... 3

2.2 מיקום..... 3

2.3 תרשים התמצאות ותצ"א..... 4

3. מצב עתידי מתוכנן..... 5

3.1 מצבת שטחי בינוי מקורבים (מצב מוצע כולל מאושר)..... 5

3.2 תחשיב צריכת המים העתידית..... 5

3.3 נתוני צריכת המים..... 5

3.4 טבלת ריכוז צריכות..... 5

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים..... 5

4. מערכת מים וביו..... 6

4.1 כללי..... 6

4.2 מערכת הביו..... 6

4.3 מערכת המים..... 6

רשימת תרשימים

איור 2 תצלום אויר..... 4





2. תיאור

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא

1. סעיפי מהות תכנית רלוונטיים לפרשה טכנית זו :
 - א. שינוי יעוד קרקע מתעשייה לתעסוקה.
 - ב. הגדלת זכויות בניה על קרקעות מ-210% ל-500%.
 - ג. שינוי מספר קומות מ-5 ל-16.
2. שטח מגרש 4200 מ"ר.

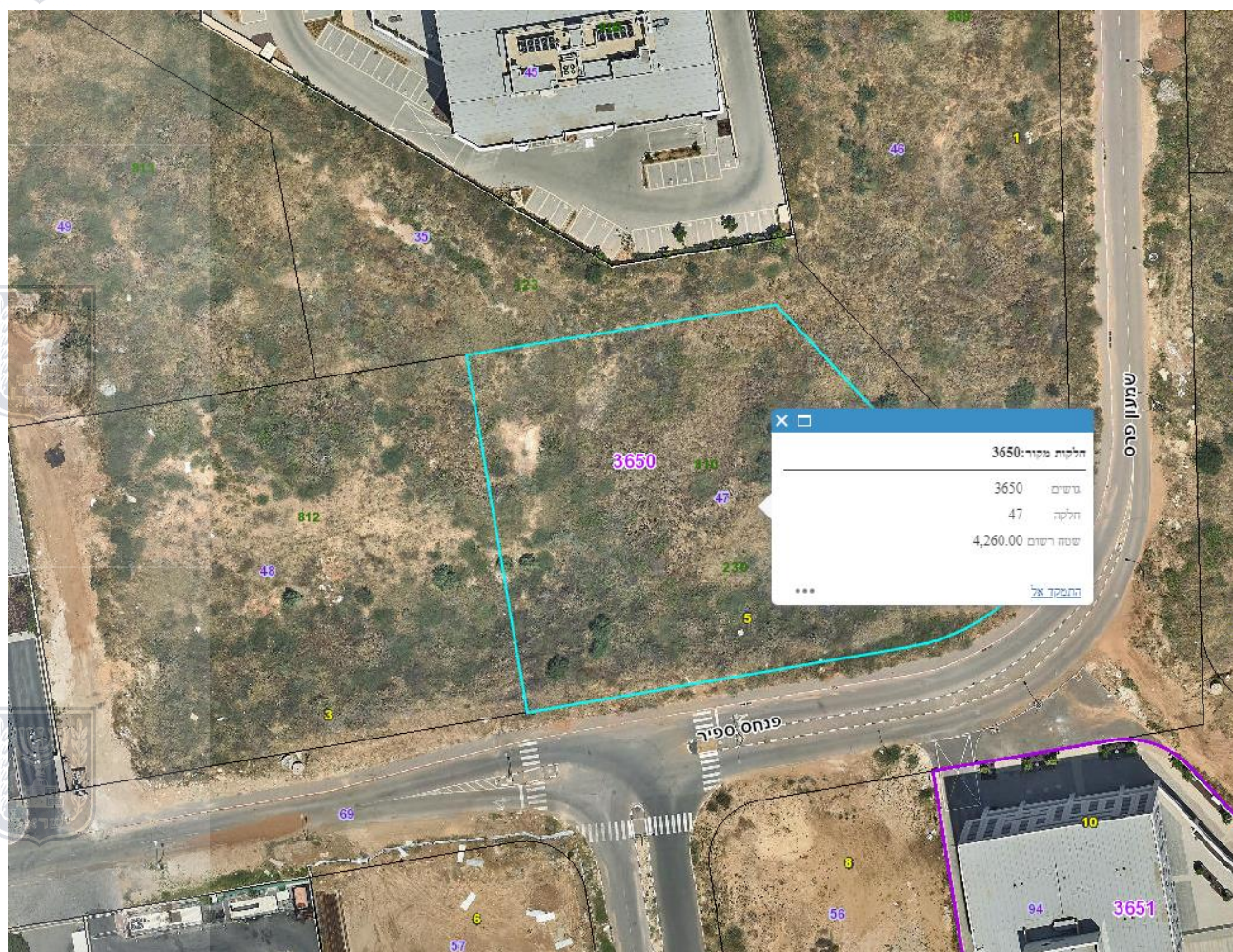


2.2 מיקום

1. תיאור מקום פנחס ספיר 5 רחובות.
2. קואורדינטה X 180135
3. קואורדינטה Y 645170
4. מספר גושים 3650
5. מספר חלקות בשלמותן 47



2.3 תרשים התמצאות ותצ"א



איור 1 תצלום אוויר





3. מצב עתידי מתוכנן

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

3.1 מצבת שטחי בניוי מקורבים (מצב מוצע כולל מאושר)

1. מבנה מעל הכניסה 21,300 מ"ר ברוטו.
2. חניונים כ- 13,650 מ"ר ברוטו.

3.2 תחשיב צריכת המים העתידית

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



3.3 נתוני צריכת המים

1. צריכת המים המתוכננת למבני משרדים ומסחר הינה 2.5 מ"ק למ"ר לשנה.
2. צריכת המים המתוכננת לאזורי חניה הינה 0.2 מ"ק למ"ר לשנה.
3. מקדם יום השיא לצריכת מים משרדים ומסחר הינו 0.5% מהצריכה השנתית.
4. מקדם יום השיא לצריכת מים בחניונים הינו 0.3% מהצריכה השנתית.
5. מקדם שעת השיא למים הוא 10% מצריכת יום השיא.

3.4 טבלת ריכוז צריכות

1. להן ריכוז תחשיב צריכת מים לכל המגרש.
2. התחשיב נעשה למצב סופי.
3. המשמעויות לתשתיות כתוצאה מתוספת הזכויות מגולמת בכמויות המובאות להלן.



סעיף לחישוב	צריכת מים (מ"ק)
צריכת מים מחושבת שנתית	53,000
צריכת מים מחושבת - חניונים	2,700
צריכת יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	220
צריכת שעת שיא - (10% מצריכת יום שיא)	22

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים

1. כמות השפכים המחושבת הינה 75% מצריכת המים, בקיזוז מים להשקיה.
2. השפכים הינם באיכות סניטרית.
3. המשמעויות לתשתיות כתוצאה מתוספת הזכויות מגולמת בכמויות המובאות להלן.



סעיף לחישוב	שפיעת שפכים (מ"ק)
שפיעת שפכים שנתית נגזרת מצריכת מים	42,000
שפיעת שפכים חודשית ממוצעת	3,500
שפיעת שפכים יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	170

4. מערכת מים וביוב

4.1 כללי

1. חובה להדגיש כי כל עבודה שתתוכנן או תבוצע הנוגעת לתשתיות אלה חייבת לעבור תיאום ואישור של מהנדס התאגיד ומתכנני המערכות.

4.2 מערכת הביוב

1. הנחיות לתכנון מערכת גרביטציה לשטחים על קרקעיים:
 - א. חיבור ביוב למגרש נמצא דרומית לבניין.
 - ב. לאחר השלמת התקנת מערכת הביוב יש לבצע בדיקת אטימות לכל מערכת הביוב והניקוז לפי הל"ת ותקן 1205.
 - ג. אין לחבר ניקוזי מי גשם למערכת הביוב.
2. מערכת 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 בקרה עירוני ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 - ג. יינקטו אמצעים למניעת חזרת שפכים למערכת הפרטית, מן המערכת הציבורית.
3. ביוב שומני ממטבחים מסחר מזון:
 - א. סעיף זה עוסק בשטחים אשר פולטים שפכים שומניים (מסעדות/מטבחים).
 - ב. אין להזרים שפכים אלו למערכת הביוב ישירות, אלא רק לאחר טיפול מושלם במפרידי שומן אורגני מחושבים.
 - ג. בהתאם להוראות משרד הבריאות יש לתאם מיקום המפריד כך שלא יהווה מפגע סביבתי או הפרעה לתנועה בעת פינוי.
 - ד. חובה להתקין תא דיגום לאחר המפריד בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והתאגיד.

4.3 מערכת המים

1. הזנת המים של המבנה נמצא בפינה דרום מערבית.
2. בכניסה למתחם ובגבול המגרש מתוכננת מערכת מדידת מים בניה נגישה לתפעול מבחץ ללא צורך בתיאום כניסה לתוך המגרש.
3. חלה חובה לבצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה למערכות מים לשימושים טכניים וצרכי כיבוי אש באמצעות מז"ח (מונע זרימה חוזרת) תקני.
4. יש להימנע מהצטלבויות בין קווי מים וביוב ולהקפיד על עבודה בהתאם להנחיות משרד הבריאות "הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, עדכון 2012".