



14.12.2023

2740-1

עדכון 2.4.2024



נספח תשתיות

נת/מק/537/14/ג/6 - אגם 3, חלקות 338-339 בגוש 7940

מס' תכנית 408-1130350

מחוז מרכז

סוג תכנית – תכנית מתאר מקומית



כללי .1

7940	גוש :
307-308	מגרשים :
338-339	חלקות :
מסחר ותעסוקה	ייעוד הקרקע המאושר :
8.076 דונם	גודל המתחם :
עדן בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים.	עורך ראשי :
א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	עורך נספח תשתיות :
408-1130350	מספר התכנית :
186800	קואורדינטה X :
688600	קואורדינטה Y :
רח' תומס אדיסון.	תיאור המקום :
א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ	יזם :



**2. דברי הסבר לתכנית**

תוכנית בסמכות מקומית לשינוי הבינוי המאושר מתכנית 408-0974212

תוספת קומות ושטחי בניה בסמכות מקומית, עבור הקמת מבנה תעסוקה גבוה מעל קומות מסחר.

**2.1 מטרת התכנית**

ריכוז שטחי הבניה המאושרים בתא שטח אחד, תוספת קומות מותרות, תוספת זכויות וניוד שטחים בין תת ועל הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4(א) לחוק.
- ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 לחוק.
- ג. תוספת 500 מ"ר שטחי בניה לכל חלקה מאושרת עבור שטח עיקרי בתת הקרקע על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16(א) לחוק.
- ד. ניוד 800 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע, וניוד 1,297 מ"ר שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל לקרקע על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9 לחוק.

**3. מערכת המים**

ברחוב תומס אדיסון קיים צינור בקוטר 10" צמוד למדרכה נגדית לפרויקט. לפרויקט קיים חיבור בקוטר 4", לביטול.

בתוך המגרש יתוכננו מדי מים משניים למסחר ותעסוקה.

אנחנו מבקשים לקבל חיבור חדש בקוטר 4", צמוד לרמפת כניסה לפרויקט, במקום חיבור קיים.



לגינה מתוכנן חיבור מים נפרד, דרך מד מים נוסף בקוטר 1.5".

במבנים, יתוכננו מאגרי מים למערכת ספרינקלרים וכיבוי אש, במידת הצורך, ולצריכה שוטפת, כך שמהרשת העירונית יתבצע אך ורק מילוי מאגרי המים בפרויקט, ואספקת המים לברזי כיבוי אש חיצוניים.

בתכנית נספח תשתיות, מסומן חיבור חדש המבוקש וחיבור לביטול. מיקום מד מים ראשי יתואם בשלב הגשת נספח סניטארי בהקמת הפרויקט.



בכל מבנה, אנו מתכנים מאגר מים בקיבולת על פי דרישות התקן,



עבור מערכת ספרינקלרים וכיבוי אש (ברזים פנימיים). ברזים חיצוניים (הידרנטים) מתוכננים להתחבר לרשת העירונית ישירות. צריכה נדרשת עבור המערכת הנ"ל הינה 30 מ"ק/שעה.

עבור מערכת הגברת לחץ, יתוכננו מאגרי מים במרתף, בקיבולת לפי חישוב. מאגר המים יהיה נפרד לכל מבנה, על פי חלוקה שתוכנן בהיתרי בניה.



בנוסף לכך, בגג של כל בניין רב קומות (על פי דרישת כיבוי אש), יתוכנן מאגר מים להגברת לחץ למערכת כיבוי אש (הידרנטים פנימיים) בקיבולת של 15 מ"ק לפחות. לחץ שהתאגיד מתחייב לתת ברשת העירונית הינו 2.5 אטמ'. מעבר ללחץ הנ"ל, בפרויקט תתוכנן מערכת הגברת לחץ.

3.1 תוספת צריכת המים לפרויקט (עבור שטחים שמבקשים להוסיף)

ב. עבור שטח תעסוקה ומסחר

תעסוקה כ – 500 מ"ר לשטח מאושר בתב, ע 408-0974212 לפי דרישות הל"ת חישוב שטחים לפי 17 מ"ר ברוטו לאדם.

כמות כלים סניטריים בתעסוקה
בחלוקה של 50% - 50% נשים / גברים

עפ"י כמות אנשים המוגדרים בהל"ת, עפ"י שטח תעסוקה ומסחר.

ספיקות המים הינם ספיקות זניחות ולא משנות תמונה כללית ולא את גודל החיבורים.

3.2 הפרדת רשתות ואמצעים למניעת זיהום מים



מתוכננת הפרדה מוחלטת בין 2 מערכות המים. מערכת מים לצריכה שוטפת ומערכת המים לכיבוי אש וספרינקלרים.

בפרויקט יתוכננו מאגרי מים נפרדים לצריכת מים שוטפת ומאגרי מים נפרדים לכיבוי אש וספרינקלרים.

בנוסף, בכל מד מים ראשי לבניין, יותקן מז"ח (אביזר למניעת זרימה חוזרת), על פי תקנות משרד הבריאות. מז"ח יותקן בחדרי משאבות למערכות כיבוי אש. כל צנרת המים למערכות הנ"ל בפרויקט, מופרדת.



שטח הפרויקט לא נמצא ברדיוס מגן של בארות המים הקיימים, כך שאין חשש לזיהום קווי המים והשפכים של הפרויקט.



בשלב היתרי הבניה, יוגשו התכניות לאישור רשות המים. גודל המאגרים יחושב במפורט בשלבי היתרי הבניה.

בקרה

3.3

אביזרים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) יותקנו בהתאם לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) (תיקון) התש"ס-2000.



יש להקפיד על הנקודות הבאות:

- א. התקנת מז"ח ע"י מתקין מוסמך בלבד ובעל תעודה בתוקף.
- ב. המז"ח יוחזק במצב תקין בכל עת.
- ג. אחת לשנה יש לבצע בדיקה ע"י מתקין מוסמך בלבד ובעל תעודה בתוקף.
- ד. יש לנהל פנקס בדיקות ולרשום את פרטי הבדיקה.
- ה. לדווח למשרד הבריאות על ביצוע ההתקנה והבדיקה.
- ו. יותקנו אביזרים המאושרים ע"י משרד הבריאות בלבד.
- ז. אין לספק מים ללא התקנת מז"ח.



אכיפת התקנת המז"חים בעסקים קיימים ומתוכננים, תיעשה במסגרת היתרי בניה, טופס 4 ורשיונות עסק.

קווי המים לסוגיהם יסומנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות – הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) במהדורות המעודכנת ביותר. חציית קווי מש"ל וקווי מי שתייה תסומן כמפורט בהנחיות משרד הבריאות. יש לשאוף למינימום הצטלבויות בין קווי מים, ביוב וניקוז.



קווי מים חדשים (עיליים או תת קרקעיים) שאינם משמשים למי שתייה, יסומנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות. קווי מי שתייה חדשים יסומנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות כקווי מי שתייה ויחוברו למערכת מי שתייה מאושרת בלבד, לאחר חיטוי הצנרת.

בכל מקרה חריג, יש לנקוט באמצעי הגנה ע"ס דרישת רשות המוסמכת.

המרחק האופקי בין קווי מים וקווי ביוב יהיו בהתאם לקוטר צינור המים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. בכל מקרה, המרחק המינימלי לא יהיה פחות מ-1.0 מטר.



**4. מערכת ביוב****4.1 מצב קיים**

ברחוב תומס אדיסון קיים קו ביוב בקוטר 200 מ"מ, עם חיבור למגרש.
ברחוב צבי מויססקו קיים קו ביוב בקוטר 160 מ"מ.
מתוכנן חיבור ביוב לפרויקט בקוטר 200 מ"מ, משני רחובות. לא משני את
חיבורי הביוב.

**4.2 מצב מוצע כללי**

כל המגרש יחובר לחיבור ביוב מתוכנן בקוטר 160 מ"מ. כל החיבורים יתוכננו
על פי מפלסי 0.00 יחסית למפלס כבישים, בגרוויטציה. מפלסי בניינים
המתוכננים מתחת למפלסים 0.00, יחוברו למערכת הביוב דרך בורות שאיבה.

עבור המסחר, במידה ויהיה, מתוכננת מערכת ביוב סניטרית, וכן, מערכת ביוב
להפרדת שומנים. בשטח הפרויקט יתוכנן מפריד שומן עבור חיבור שפכים
ממסעדות ובתי קפה ורק לאחר טיפול ע"י מפריד שומן, השפכים הנ"ל יחוברו
למערכת הביוב הכללית. (מדובר על מבנה ציבור/חינוך).



בתוך הפרויקט, מתחת לתקרת המרתף, יתוכננו קווים מאספים של מערכת
הביוב.

כל מערכת הביוב מהמרתפים (ניקוז רצפה), אנו מאספים דרך בורות שאיבה,
ודרך סניקה, מחברים לשוחות השקטה בתוך המגרש, לפני חיבור לרשת
העירונית.

4.3 מערכת השפכים המתוכננת

את התכנון של קווי שפכים אנו מבססים על תכנית אב שקיבלנו מהתאגיד ועל
פגישות התאום מול מהנדסי התאגיד.

כל קווי השפכים בתוך המבנים ו/או מרתפים יהיו מצנרת HDPE וכל הקווים
המתוכננים בתוך הקרקע יהיו מקווי PVC.
כל השיפועים יתוכננו על פי הערות הל"ת ותקן 1205.

**4.4 ספיקות השפכים הכולל בפרויקט**

עקב שטח קטן שמוסיפים לפרויקט, תוספת ספיקות ביוב זניחות ביותר ולא
משנות גודל ו/או כמות חיבורים קיימים.



**עבור שטח תעסוקה ובמבנה ציבור**

כמויות הביוב זניחים לעומת כמויות הביוב מדירות מגורים.

מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

4.5



קווי הביוב המוצעים יהיו גרוויטציונית עשויים PVC או HDPE. כל הקווים יתוכננו בשיפוע על פי התקן. כל הצנרת מהבניינים יאספו מתחת לתקרת מרתף, ויחוברו למערכת הביוב העירונית, על פי היתרי הבניה.

איכות שפכי שטח התכנית

4.6

מקורות השפכים משטח התכנית יהיו בעיקר שפכים סניטריים. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב משטח התכנית יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011.

**המלצות להוראות התכנית**

4.7

א. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד נתניה ובאישור התאגיד, מהנדס העירייה ומשרד הבריאות.

ב. תנאי להיתר בניה הינו הבטחת מערך הביוב.

ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

ד. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית.

ה. מערכת ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע, בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.

ו. רום מגרשים ייקבע בתכנון מפורט בהתאם לפתרון הביוב המוצע בנספח הביוב.

ז. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון





אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות של תאגיד המים.

ח. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתיה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ט. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה.

י. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

יא. מערכות המים לא יישמשו לחיבורי הארקה.

יב. במסגרת תכנון מפורט, המתכנן יקח בחשבון שבכביש הפנימי, קיימות מערכות קיימות ויצטרכו לתת פתרון למעבר קווים הנ"ל בין חלקי החלקות במסגרת המגרש.

יג. מפלס רצפת המבנה חייב להיות במפלס של 20 סמ' + מעל מפלס פיתוח מסביב למבנה. מפלס הפיתוח חייב להיות לפחות ב-20 ס"מ יותר גבוה מעל מפלס T.L. של שוחה עירונית שהפריקט מתחבר אליה.

