



תכנית מס' 502-0286997
התחדשות עירונית בלפור 81 בת ים
נספח ניקוז, ביוב ומים מעודכן

1. אפיון המתחם

המתחם שבנדון נמצא בתחום תכנית מאושרת בי/604 502-0346007 רח' בלפור 81 בבת ים. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבה שהתקיימה בתאריך 26.02.18 להלן עקרי העדכון:

המבנה שיוקם במטרת התחדשות עירונית יהיה בעל 21 קומות למגורים מעל שתי קומות משרדים, קומה אחת לשימוש ציבורי וקומת מסד למסחר. במבנה יהיו שטחים למגורים, מסחר, תעסוקה, שטח לצרכי ציבור וחניון תת קרקעי.

במבנה הנוכחי יש 30 יח"ד ובפרויקט החדש יהיו 105 יח"ד למגורים, תוספת של 75 יח"ד.

2. נספח המים

אספקת המים למגרש תבוצע מקו מים עירוני קיים ברח' בלפור, קו בקוטר 10". עבור אספקת המים לצריכה פרטית וכיבוי אש תונח חיבור בקוטר 6" כמתואר בתכנית המצורפת.

להלן ספיקת המים הנדרשת לפרויקט -

יעד השטח	שטח / יח"ד	צריכה סגולית	סה"כ צריכת מים	אוכלוסייה אקוויוולנטית
מגורים	105 יח"ד	250 לנ"י	105 מק"י	420 נפש
שטח ציבורי	540 מ"ר	20 ל"מ"ר/ יום	10.8 מק"י	43 נפש
מסחר	300 מ"ר	20 ל"מ"ר/ יום	6 מק"י	24 נפש
תעסוקה	1,080 מ"ר	20 ל"מ"ר/ יום	22 מק"י	87 נפש
סה"כ			143.8 מק"י	574 נפש

1. לפיכך סך צריכת המים השעתית הממוצעת הינה כ- 9 מק"ש.

2. צריכת המים לצורך מערכות כיבוי אש תקבע בתכנית ההיתר ונספח הבטיחות.





3 . נספח הביוב

סילוק השפכים יבוצע באמצעות חיבור בקוטר 200 מ"מ אל מאספ העירוני המונח ברח' בלפור, מאספ בקוטר 500 מ"מ .

ספיקת השפכים הממוצעת והמקסימלית

- ספיקת הממוצעת היומית , לפי 80% מסך צריכת המים הינה 7.2 מק"ש .
- סך מספר הנפשות לתכנון הינו כ- 574 נפש (עבור 105 יח"ד והאוכלוסייה האקוויולנטית שמתקבלת מאזורי התעסוקה ומסחר) .
- מקדם האי שוויון עבור אוכלוסייה זו הינו $N=5$.
- הספיקה המקסימלית השעתית המתקבלת הינה 35 מק"ש .



4 נספח הניקוז

בהתאם לדרישות החלטת הועדה המצורפת מי הנגר בתחומי המגרש יסולקו בתחום המגרש . יש להבטיח כ- 15% לכל הפחות משטח המגרש יהיה מיועד לחלחול מי נגר, ככל הניתן בשולי המגרש . הדבר יבוא לידי ביטוי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית ותנאים להיתר .

על מנת לבצע תכנון מפורט לפרויקט יהיה צורך בסקר הידרולוגי וסקר גיאולוגי . לפיכך, התכנון המפורט של מתקני החלחול יתוכננו במסגרת תכנית ההיתר הבניה ע"פ הנחיות היועץ ההידרולוגי ויועץ הקרקע (נתונים גיאולוגיים של הקרקע, מהירות חלחול וכו') .



תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי המים היוצאים מהמגרש. תקופת החזרה תתוכנן לתדירות אירוע של 1:50 שנים (2%) לפחות. הספיקה היוצאת המותרת תחושב עפ"י הסתברות מרבית של 20% ובהתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים ומעלה. יפורטו פתרונות השהיה לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח, וכן יפורטו שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח הוראות לעניין תנאים להיתר ובקרה שיתנהלו ע"י חברת הניהול

העודפים יוזרמו אל מערכת ניקוז עירונית הקיימת לאורך רח' בלפור באמצעות קו תיעול קיים בקוטר 150 ס"מ .



בברכה,
אנקה ראף
יועצת תשתיות

