



הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/02/2024

לאשר את התוכנית

17/04/2024

מרחב תכנון מקומי "רמת גן"

תכנית מס' 506-0695189

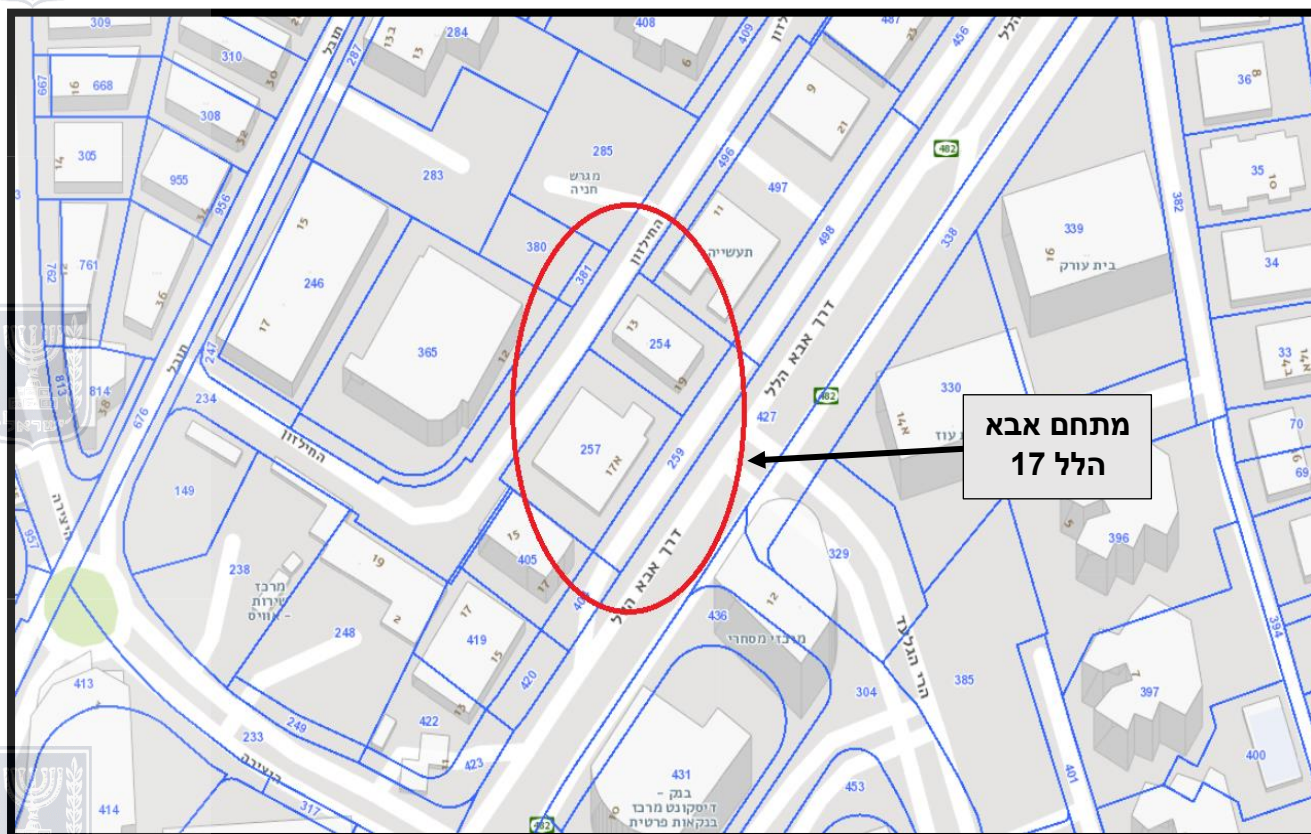
רג/1813 - אבא הלל 17

נספחי תשתיות:

מים וביוב

תאריך הגשה - 17.03.2024

מהדורה 5.0





1. **שם התוכנית:** רג/ 1813- אבא הלל 17
2. **מקום התוכנית:** מחוז – תל-אביב
עיר – רמת גן
3. **גושים וחלקות:**

מס' גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
6109	מוסדר	259 , 257 , 254	427
4. **מסמכי התוכנית:** תכניות תשתיות מים, ביוב וניקוז בקנ"מ 1:250 בגיליון 1 מתוך 1.
5. **שטח התוכנית:** 3.738 דונם.
6. **גבולות התוכנית:**

צפון – חלקה 497 (גוש 6109)
דרום – חלקה 405 (גוש 6109)
מזרח – רח' אבא הלל
מערב – רחוב החילזון
תדהר בע"מ
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
7. **יזום התוכנית:**
8. **עורך התוכנית:**
9. **מתכנן תשתיות מים ביוב ניקוז וניהול נגר:** מלין מהנדסים בע"מ
10. **מטרת התוכנית ונתוני תכנון:**

במסגרת איחוד וחלוקה בתכנית, מתוכננת הריסת שני מבני תעסוקה קיימים והקמת מגדל תעסוקה בן עד 45 קומות. לכן, לשטח התוכנית יתוכנן חיבור מים אחד וחיבור ביוב אחד עבור המגרש המאוחד.
11. **להלן שטחי התעסוקה לפי שימושים במצב המוצע:**
 - תעסוקה – סה"כ 27,472 מ"ר
 - מסחר – סה"כ 500 מ"ר
 - מבנים ומוסדות ציבור – סה"כ 2,238 מ"ר
 - סה"כ שטחי תעסוקה – סה"כ 30,210 מ"ר



נספח מים

1. כללי

נספח המים נועד להציע דרכים לשדרוג המערכת הקיימת ולהתאימה לתוכנית המוצעת. הנספח מתבסס על בחינת המצב הקיים ומידע שהתקבל מתאגיד המים והרשות המקומית. הנספח מתאר את תוואי הקווים במערכת המים המתוכננת למתחם. הנספח מתאים לאמור בתוכנית האב למים לעיר רמת גן.

2. מערכת מתוכננת

2.1. מערכת קיימת



2.1.1. ברח' אבא הלל, בגבול הדרום-מזרחי של המתחם, מונח קו מים ראשי חדש בקוטר 8".

2.1.2. לקו זה חיבור צרן בשטח המתחם בקוטר לא ידוע.

2.2. פרמטרים לחישוב צריכות מים

2.2.1. ספיקות המים חושבו לפי הפרמטרים הבאים:

- צריכת מים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור: 1.0 מ"ק/מ"ר/שנה
- צריכה יום ממוצעת (ע"ב 250 ימי עבודה): 4% מצריכה שנתית
- צריכת שעתית ממוצעת: 10% מצריכה יומית
- צריכת שעת שיא: 1.5 פעמים צריכה שעתית ממוצעת

2.3. צריכת מים חזויה



מ"ק	30,210	סה"כ צריכת מים שנתית כוללת:	2.3.1
מ"ק	120	צריכה יומית ממוצעת:	2.3.2
מ"ק	12	צריכה שעתית ממוצעת:	2.3.3
מ"ק	18	צריכה שעתית מקסימלית:	2.3.4

2.4. מערכת מים מוצעת

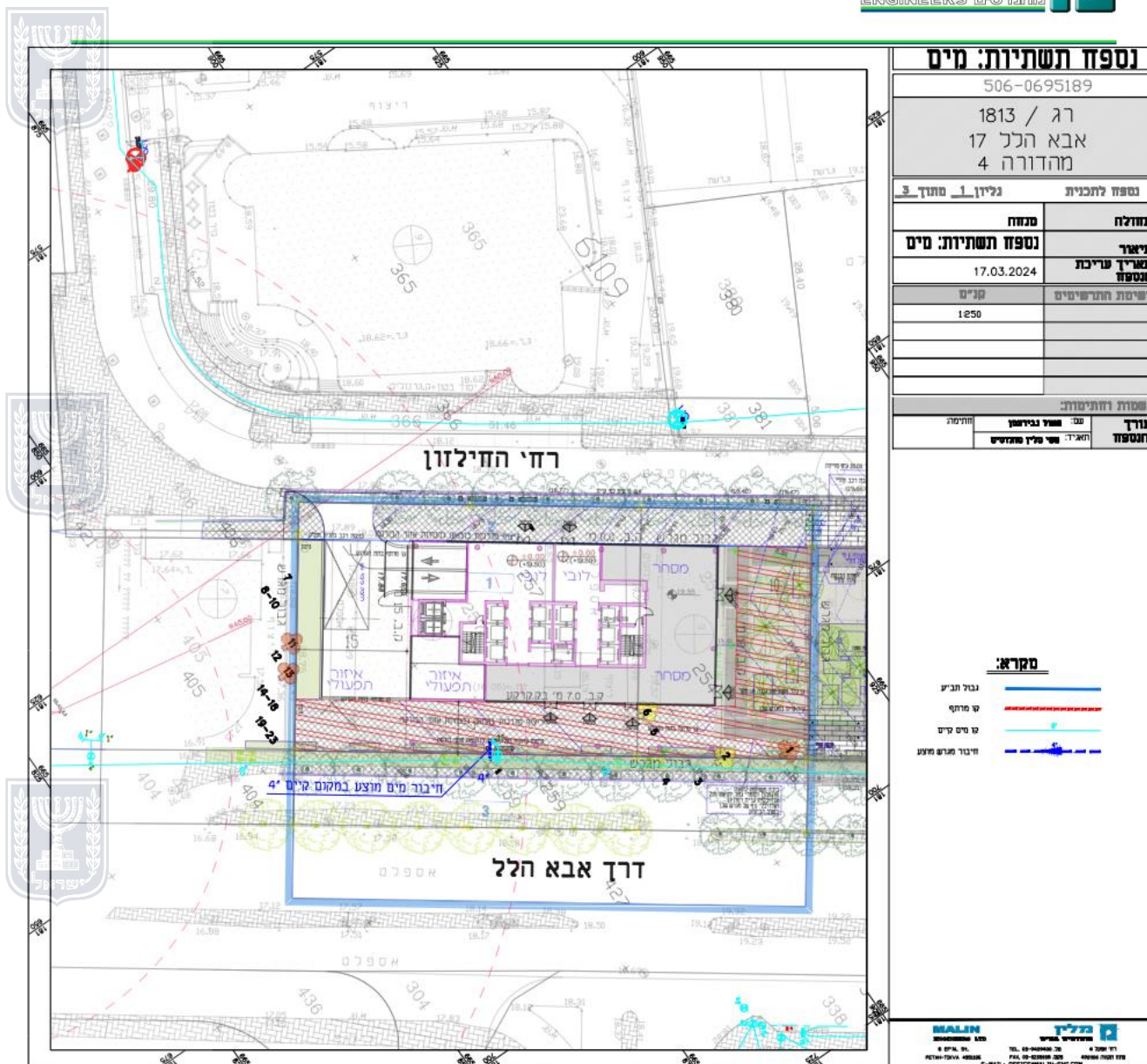
2.4.1. מוצע לחבר את מבנה המתחם למערכת המים הקיימת – קו 8", בחיבור יחיד בקוטר 4" אשר יבוא במקום החיבור הקיים.

2.4.2. מיקום החיבור הסופי הקבוע, עם גמל, יאושר בתוכנית אדריכלית ובתיאום עם תאגיד מי רמת גן.

2.4.3. בגג של בניין רב קומות יתוכנן מאגר מים להגברת לחץ למערכת כיבוי אש (הידרנטים פנימיים) במקרה ויידרש על ידי כיבוי אש.



2.4.4. בשרטוט להלן מוצג קו המים הקיים וכן חיבור המים המוצע (במקום הקיים) כאמור:



3. הנחיות תכנוניות

- 3.1. רשת קווי המים במתחם תכלול ראש מערכת להשקיה, מגופים לבקרה ולשליטה על קטעים במערכת למטרת אחזקה, והידרנטים לצורכי כיבוי אש, כפי שיידרש ע"י התאגיד.
- 3.2. רשת קווי המים תתוכנן ע"פ כל ההנחיות הרלבנטיות של משרד הבריאות.
- 3.3. רשת קווי המים תתוכנן ותעמוד בכל הת"י הרלבנטיים.
- 3.4. במבנים יתוכננו מאגרי מים למערכת ספרינקלרים, כיבוי אש ולצריכה שוטפת, כך שמהרשת העירונית יתבצע מילוי מאגרי המים בלבד.
- 3.5. במידה והרשת העירונית תאפשר, ברזי שריפה חיצוניים יחוברו לרשת המים העירונית.
- 3.6. בנוסף בגג של בניין רב קומות יתוכנן מאגר מים להגברת לחץ למערכת כיבוי אש (הידרנטים פנימיים) במקרה ויידרש על ידי כיבוי אש.
- 3.7. בשלב הגשת בקשה להיתר, יש להציג לתאגיד מי רמת גן דו"ח קרקע ומפלס מי תהום ופתרון שאיבת מי תהום מקולטן ניקוז/שוחת ביוב (כולל חישוב ספיקות שאיבה ויכולת קו להכיל ספיקות הנ"ל), באישור השפד"ן או ברשיון להגדרת מי תהום.



נספח ביוב

4. כללי

בתוכנית המוגשת מובאים באופן כללי התוואים של הקווים במערכת הביוב הקיימת והמתוכננת. התוכנית מתבססת על ניתוח מצב קיים ומתוכנן ונתונים שנתקבלו מתאגיד המים והרשות המקומית. התוכנית תואמת לתוכנית האב לביוב לעיר רמת גן.

5. מערכת ביוב קיימת

5.1. כללי



- 5.1.1 בחלקו הצפוני של המתחם קיימים 3 חיבורים בקוטר לא ידוע לקו ביוב ברח' החילזון.
- 5.1.2 קו הביוב ברח' החילזון בקוטר 200 מ"מ זורם מכיוון צפון-מזרח לכיוון דרום-מערב, ומתחבר לקו ביוב ברח' תובל.
- 5.1.3 בקצה מערכת הביוב העירונית עבור הקווים הנ"ל, חיבור אל מאסף ביוב קיים של איגודן.

5.2. פתרון הקצה

- 5.2.1 פתרון הקצה לשפכי המתחם הוא מתקן איגודן, מט"ש לרמת טיפול שלישוני.

6. ספיקות שפכים מחושבות

6.1. כמויות שפכים וחישוב תנאי זרימה בקווי ביוב

- 6.1.1 ספיקות הביוב חושבו ע"ב 80% מצריכת המים.

6.2. ספיקות ביוב חזויות

96 מ"ק	ספיקת ביוב יומית (מ"ק)	6.2.1
9.6 מ"ק	ספיקת ביוב שעתית ממוצעת (מ"ק)	6.2.2
14.4 מ"ק	ספיקת ביוב שעתית מקסימלית:	6.2.3

7. תכנית ביוב מוצעת

7.1. חיבור המתחם לקו מוצע

- 7.1.1 מוצע לחבר את המתחם בקו ביוב אחד בקוטר 200 מ"מ, בחלקו הצפון-מערבי של המתחם, אל קו ביוב ברח' החילזון אשר מתוכנן להגדלה לקוטר 250 מ"מ.
- 7.1.2 מידע עבור הגדלת קו הביוב ברח' החילזון התקבל מתאגיד מי רמת גן.
- 7.1.3 מיקום חיבור המתחם המוצע, מיקום הקו המתוכנן להגדלה ברח' החילזון האמור ומיקום חיבורו לקו המאסף במורד רח' תובל – יתואמו בין היזם ובין תאגיד מי רמת גן.
- 7.1.4 בכפוף לאמור בסעיפים 7.1.1-7.1.3, תתואם העבודה להנחת הקו החדש עם התאגיד ומחלקת הדרכים בעיריית ר"ג.
- 7.1.5 בשרטוט להלן, מוצגים קווי ביוב קיימים, חיבור המתחם המוצע וביטול החיבורים הקיימים.





קו ביוז חושבן
תחילת חשבוני
חיבור מרגע מרגע



7.2. הוראות כלליות לנספח ביוב:

- 7.2.1 יש להזרים למערכת הביוב העירונית שפכים באיכות סניטרית בלבד העומדים בכל הדרישות של משרד הבריאות וחוק התאגידים.
- 7.2.2 יש להבטיח חיבור וקליטת השפכים למערכת הביוב העירונית בכל תחומי התוכנית.
- 7.2.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת.
- 7.2.4 יתוכנן עבור המסחר והתעסוקה בשטח הפרויקט מפריד שומנים לשפכי מסעדות, בתי קפה וכל תורם הנדרש לכך. רק לאחר טיפול הקדם ע"י מפריד שומן, יוזרמו השפכים למערכת הביוב העירונית.
- 7.2.5 בכל שלבי ביניים בפיתוח מתחם התב"ע תחול שלביות בנייתן מבינים להריסה ופינוי וחיבור המבנה המיועד לבינוי ואכלוס. כמו כן יבוצעו הטיית קווי ביוב המצויים בתאי שטח של מבנה מגורים וציבור, אם הדבר יידרש.
- 7.2.6 היתר בניה ינופק בתנאי שיוצג דוח קרקע ובדיקת מפלסי מים תהום.
- 7.2.7 תנאי למתן היתר בניה יהי בכפוף לאישור מ"רמת גן לתוספת השפכים לקו המאסף ולשפד"ן.



7.3. מיגון בארות וקידוחי מים:

- 7.3.1 אינו נדרש הואיל והתוכנית אינה מצויה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים.

7.4. חציית קווי מים וביוב:

- 7.4.1 במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתאום מערכת התשתית יקבע מיקום צינור הביוב כך שיהיו מינימום הצטלבויות בין קווי המים והביוב.
- 7.4.2 במקרה של הצטלבות קווי מים עם קווי ביוב יש לנהוג כדלקמן:
- קווי צינורות הביוב יונחו מתחת לקווי המים.
 - המרחק האנכי המינימלי בין הצינורות מקודקוד צינור הביוב לתחתית צינור המים יהיה לפחות 50 ס"מ.
 - המרחק האופקי המינימלי בין דופן צינור המים מדופן צינור הביוב יהיה לפחות 1 מ' ועבור צינור מים מעל 12" מרחק אופקי מינימלי של לפחות 3 מ'.
 - קווי המים והביוב יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות להנחת "קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)" עדכון אוקטובר 2012 (או מאוחר יותר, כפי שיהיה בתוקף).
 - קווי המים, לפני חיבור לרשת האספקה, יעברו שטיפה וחיטוי לאחר ההנחה ולפני החיבור לרשת. יבוצע לפי הנחיות משרד הבריאות.
 - מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מרבי בשטחים המיועדים להצפה לפי התוכנית.

