



תוכנית מספר 507-0908509



”תא/מק/5035 – בית אלפא 7 – ניווד

זכויות מנחלת בנימין 8”

תל אביב



נספח מיס ביוב

- גרסא 3 -



בר אוריין אדריכלים

אדריכלות

רועי שקדי, B.Sc

עריכה

ארז גלבווע, M.Sc

בקרה

16 ביוני 2022

תאריך





תוכנית מספר 507-0908509



”תא/מק/5035 – ניווד זכויות מנחלת

בנימין 8 לבית אלפא 7”

תל אביב



נספח תשתיות מים וביוב

- גרסא 1 -



בר אוריין אדריכלים

אדריכלות

רועי שקדג, B.Sc.

עריכה

ארז גלבווע, M.Sc.

בקרה

16 בדצמבר 2021

תאריך

עמוד 2 מתוך 5



תוכן העניינים

- 1. מבוא
- 2. מטרת המסמך
- 3. מקורות המידע
- 4. תחזית היקף צריכת המים
- 5. תחזית תרומת השפכים
- 6. מערכת אספקת המים – המלצות
- 7. מערכת איסוף השפכים – המלצות
- 8. נספח א': כללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה 2018)

טבלאות

- טבלה מס' 1 : סקירת תשתיות המים באזור הפרויקט
- טבלה מס' 2 : סקירת תשתיות הביוב באזור הפרויקט
- טבלה מס' 3 : צריכת המים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית
- טבלה מס' 4 : תרומת השפכים לפי שימוש – שנתית יומית ושעתית

איורים

- 1. איור מס' 1 : מפת מיקום האתר – GOVMAP





1. מבוא

1.1 מיקום

אתר התוכנית, הידוע כגוש מס' 7107 – חלקה מס' 305, ממוקם בסמוך לצומת הרחובות "בית אלפא" ו"שטיבל", בשכונת "מונטיפיורי" שבעיר תל אביב. ר' מיקום אתר התוכנית באיור מס' 1 להלן.

1.2 המצב הקיים

בשטח האתר קיים כיום בניין בגובה 2 קומות בייעוד תעשייה, המיועד בחלקו לשימור.

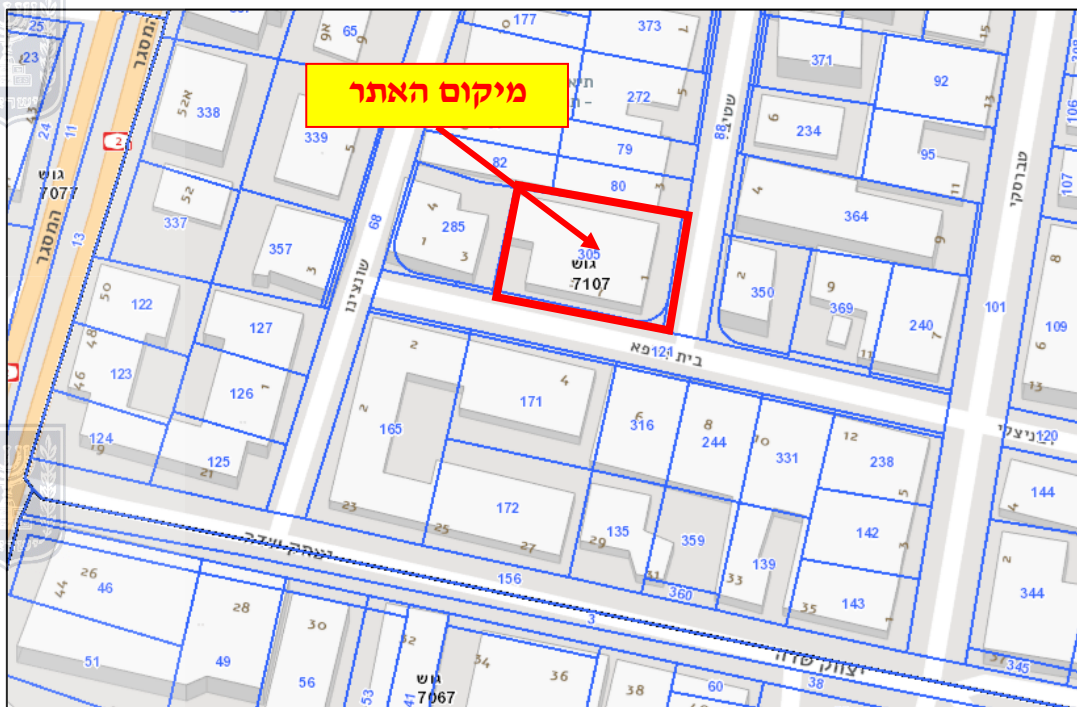
1.3 המצב המוצע

- 1.3.1 שינוי ייעוד הקרקע לתעסוקה.
- 1.3.2 ניווד זכויות בניה מבניין לשימור ברחוב נחלת בנימין 8.
- 1.3.3 הקמת בניין בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף ומעל הבניין לשימור.
- 1.3.4 שימור חלקי של הבניין.

1.4 שטח התוכנית

גודל אתר התוכנית: 1.178 דונם.

GOVMAP – איור מס' 1: מפת מיקום האתר



2. מטרת המסמך

מטרת נספח מים וביוב זה (להלן: "הנספח"), המוגש לרשויות התכנון ולתאגיד המים והביוב "מי אביבים", היא הצגת תשתיות המים והביוב באזור אתר הפרויקט, תחזית היקף צריכת המים ותרומת השפכים, התוויית תשתיות המים והביוב המתוכננות במתחם ואופן חיבורן למערכות התשתיות הקיימות והצגת המלצות לביצוע בהתאם.

עמוד 1 מתוך 8

3. מקורות המידע

הנספח מבוסס על מקורות המידע כדלקמן:

- 3.1 תשריט הבינוי והפיתוח המוצע.
- 3.2 הוראות תכנית 507-0858472 – "בן צבי – מתחם הגדנע".
- 3.3 מידע אודות מערכות המים ברחובות הסמוכים – תאגיד המים והביוב "מי אביבים".
- 3.4 מידע אודות מערכות הביוב ברחובות הסמוכים – תאגיד המים והביוב "מי אביבים".
- 3.5 נספח התשתיות לתוכנית המתאר המקומית תא/5000 – עיריית תל-אביב יפו.

4. תשתיות המים והביוב באזור אתר הפרויקט - המצב הקיים**4.1 תשתיות המים האזוריות****טבלה מס' 1: סקירת תשתיות המים באזור הפרויקט**

מיקום	סוג התשתית	קוטר	מידע נוסף
רח' בית אלפא ושטיבל	קו מים	4"	הונח בשנת 1967

4.2 תשתיות הביוב האזוריות**טבלה מס' 2: סקירת תשתיות הביוב באזור הפרויקט**

מיקום	סוג התשתית	קוטר	מידע נוסף
בית אלפא	קו ביוב	15 ס"מ	בשיפוע 1.2%

5. תחזית היקף צריכת המים**5.1 היקף צריכת המים – חישוב הערכה**

להלן, בסעיף 5.2, תחזית צריכת המים עבור התוכנית המוצעת בהתאם לנתונים המוצגים בטבלה מס' 3, ואשר חושבה תחת הנחת אכלוס מתחם מלא ועל פי על בסיס מפתח הצריכה כדלקמן:

- צריכת המים – שטחי התעסוקה
כ-1 מ"ק/מ"ר/שנה עבור שטחי תעסוקה ומסחר.
- צריכת המים – יום השיא
מקדם יום השיא הועמד על כ-0.35% מהיקף צריכת המים השנתי.
- צריכת המים – שעת השיא
מקדם שעת השיא הועמד על כ-10% מהיקף צריכת המים בשעת שיא.

טבלה מס' 3: צריכת המים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית

צריכת המים בשעת שיא	צריכת המים ביום שיא	צריכת המים השנתית	פריסת השטח (מ"ר)	ייעוד השטח
מק"ש	מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/יח"ד	יחידות המידה
2	19	5,352	5,352	תעסוקה

הערות

- היקף צריכת המים לצורכי כיבוי האש לא נכלל בתחזית, והוא יטופל במסגרת קבלת הנחיות הרשות הארצית לכבאות והצלה בשלב התכנון להיתר.
- היקף צריכת המים עבור שטחי הגינון כבר נכלל בהיקף הצריכה הסגולית של שטחי התעסוקה ולפיכך לא הוצג בנפרד.

5.2 היקף צריכת המים – סיכום הערכה

- שנתית: כ-5,352 מ"ק/שנה.
- יום השיא: כ-19 מק"י.
- שעת השיא: כ-2 מק"ש.

6. תחזית תרומת השפכים

6.1 היקף תרומת השפכים – חישוב הערכה

להלן, בטבלה מס' 4, נפח תרומת השפכים הצפויה להתקבל במסגרת הפרויקט (החישוב בוצע בהתאם לנתוני היקף צריכת המים לעיל – ר' טבלה מס' 3):

טבלה מס' 4: תרומת השפכים לפי שימוש – שנתית יומית ושעתית

שפיעת השפכים בשעת שיא	שפיעת השפכים ביום שיא	שפיעת השפכים השנתית	פריסת השטח (מ"ר)	ייעוד השטח
מק"ש	מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/יח"ד	יחידות המידה
1	13	3,746	5,352	תעסוקה

הערות

- מקדם שפיעת הביוב, ביחס להיקף צריכת המים, הועמד על כ-70%.
- היקף שפיעת הביוב של שטחי המסחר זניח ולכן לא נכלל בחישובים.





6.2 היקף תרומת השפכים – סיכום הערכה

- שנתית: כ-5,313 מ"ק/שנה.
- יום השיא: כ-13 מק"י.
- שעת השיא: כ-1 מק"ש.

7. מערכת אספקת המים – המלצות

- 7.1 מומלץ להחליף את קו המים ברחוב בית אלפא, מפעת גילו, לקו חדש בקוטר "6".
- 7.2 מומלץ לתכנן, במסגרת התוכנית, חיבור מים אחד בקוטר "4 אל קו המים ברחוב בית אלפא (ר' תשריט).
- 7.3 תאגיד המים מחויב לספק מים בטווח לחץ 2.5-5 אטמ' מרשת המים העירונית (ללא משאבות הגברת לחץ) עבור בניין בן 4 קומות. לפיכך תכנון אספקת המים לבניינים יכול לכולל מאגר מים ומשאבות הגברת לחץ פנימיות.
- 7.4 אין בנספח זה כדי לפטור מחובת הגשת תוכנית סניטרית לאישור תאגיד המים והביוב "מי אביבים", לצורך קבלת היתר הבניה.

8. מערכת איסוף השפכים – המלצות

- 8.1 מומלץ לתכנן, במסגרת התוכנית, חיבור ביוב אחד בקוטר 150 מ"מ אל קו הביוב ברחוב בית אלפא (ר' תשריט).
- 8.2 אין בנספח זה כדי לפטור מחובת הגשת תוכנית סניטרית לאישור תאגיד המים והביוב "מי אביבים", לצורך קבלת היתר הבניה.
- 8.3 איכות מי השפכים צפויה לעמוד ברמה הסניטרית. במידה ואיכותם תרד מתחת לרמה זו, יש לפעול לקבלת אישור משרד הבריאות לעניין זה וכן לתכנן מתקני טיפול קדם.



עמוד 4 מתוך 5

9. נספח א': כללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה 2018)

הספיקה ולחץ המים בברזי כיבוי האש המותקנים על צינור המים הראשי, בעת אירועי חירום - כבאות והצלה, יהיו בהתאם להוראות המפורטות להלן:

לחץ דינאמי	ספיקה	אזור
1.5 אטמוספירה	ברז כיבוי אש בעל ראש אחד עם ספיקה של 30 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 60 מ"ק/ש לפחות ב-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש אחד.	אזורי מגורים צמודי קרקע ובנייה שאינה בניין רב קומות
1.5 אטמוספירה	ברז כיבוי בעל ראש כפול עם ספיקה של 60 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 120 מ"ק/ש לפחות מ-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש כפול כל אחד.	מעטפת הגנה ואזור מגורים שאינו צמוד קרקע או שהוא בניין רב קומות
1.5 אטמוספירה	ברז כיבוי אש בעל ראש כפול עם ספיקה של 75 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 150 מ"ק/ש לפחות מ-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש כפול כל אחד.	אזור תעשייה

הערות

- לחץ המים הדינמי לא יפחת מ-2 אטמוספירות, ככל שספיקת המים בברזי כיבוי המותקן על צינור מים ראשי עומדת על 30 מ"ק/ש.
- ספק המים, בעת אירוע כבאות והצלה, יפעל להגברת הספיקה ולחץ המים מעל הקבוע בטבלה, כפוף למגבלות מערכת אספקת המים שלו.

