



Amnon Yosha Consulting Eng Ltd. אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ
נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000
טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768
E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



תא / 4945 – חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה
והעברת זכויות משימור
מספר תוכנית – 507-0802447

נספח תשתיות מים וביוב



יזם : חברת יובלים סיטי בוי בע"מ
חברת אקזיט יובלים בע"מ
חברת שבת משה נכסים בע"מ

מתכנן: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



- 2 -

מקום התוכנית

המגרש ממוקם במרכז הדופן הדרומית של מרחב יצחק שדה - חסן ערפה

צפון : חלקה : 53 גוש : 7077

דרום : רחוב 1185

מזרח : חלקה : 55 גוש : 7077 מגרש 2'ב' שבתוכנית תא/3319

מערב : השפ"פ המרכזי על פי תכנית תא/331

כתובת : רחוב 1185 מס' 3



תנאים טופוגרפיים

שטח התוכנית משופע ממערב למזרח.

רומים – מרום +22.5 ממערב לרום +23.5 בדרום מערב.

מטרת התוכנית ותחזית אכלוס

בתחום התכנית כיום קיים מבנה מגורים נמוך וארעי של פולש אשר מיועד לפינוי והריסה.

המגרש מצוי במרחב התכנון של יצחק שדה-חסן ערפה שבתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של מגדלי משרדים, מלונאות ומגורים בשלבי בניה ופיתוח שונים על פי תכנית תא/ 3319. כמו כן, לאורך רח' מנחם בגין, גבולו המערבי של המתחם, מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.

במרכז מרחב חסן ערפה הכולל מתוכנן שפ"פ, המשרת את המרחב כולו, השפ"פ של התכנית המוצעת מהווה חלק מתוך השפ"פ המרכזי.

במסגרת התכנית יהרסו המבנים הנמצאים במתחם ובמקומם יוקמו 5 קומות מסד (קומות המסד יהיו המשכיות למבנים הנמצאים בבניה במספר הקומות ובגובהן) ומעליהן מגדל בן 37 קומות בעירוב שימושיים לתעסוקה, מגורים ומסחר, סך הכל 42 קומות. כמו כן, חלקו הצפוני של המגרש יקבע ביעוד שפ"פ, בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת לתכנית תא/ 3319 ויפותח כחלק מהגן המרכזי של המרחב ויסומן בזיקת הנאה לציבור.

התוכנית כוללת :

תעסוקה בשטח של 31996 מ"ר מעל לקרקע

מגורים – 151 יחידות דיור

התכנית מקצה כ- 2856 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור



תאום חיבורים לתשתיות עירוניות :

החיבורים הינם בהתאם לתוכנית תשתיות עירוניות המתוכננת לכלל המתחם בניהול יה"ל מהנדסים ועל ידי מתכנני תשתיות המתחם - ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ (תאום עם מהנדסת פלינר אינה ממשרד ח.ג.מ.).

מצורפת תוכנית חיבורים לתשתיות העירוניות לאחר תאום זה.





מערכת המים

תחזית צריכת מים

התחזית נעשית בהתאם להנחיות המנהל למשק מים ברשויות המקומיות ובהתאם:

- צריכת המים לנפש לשנה הינה 110 מ"ק (כוללת צרכים כלליים).
- צפיפות – 3.8 נפש / יח"ד.
- צריכת יום שיא הינה לפי מקדם של 0.4%.
- צריכת שעת שיא הינה 10% מהצריכה היומית למגורים.
- צריכת מים לשטחי תעסוקה, מסחר, משרדים – 1.5 מ"ק / מ"ר / שנה.
- צריכת מים ליום שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – 5 ליטר / מ"ר.
- צריכת מים לשעת שיא (תעסוקה, מסחר, משרדים) – לפי 8 שעות ביום.

בהתאם לכך צריכת המים החזויה:

קטגוריה	כמות	צריכה שנתית (מ"ק)	צריכה יומית (מ"ק)	צריכת שעת שיא (מק"ש)
תעסוקה	31996 מ"ר	47994	160	20
יחידות דיור	151 יחידות דיור	63118	252	25

הספיקה השעתית השיאית הינה של כ – 45 מק"ש .
כאמור הבינוי המתוכנן תואם למתוכנן ולבינוי שאליו התייחסה תוכנית התשתיות של ח.ג.מ. ולכן לא צריכה להתעורר בעיה.

הזנת המים לפרויקט

בתאום שנעשה מול ח.ג.מ. ויה"ל מהנדסים סוכם שהזנת הפרויקט תוזן משני חיבורי מים מרחוב מרחוב 1185 – כמסומן בתוכנית מצורפת.
קו מים עירוני בקוטר 10".

לחצי המים

רום פני השטח במתחם הינם בין 22.50-23.50 מטר (אבסולוטי) ובהתחשב במקור המים העירוניים בלחצי אספקה שיהיו בין 3-4 אטמ'.
ללחצים אין השפעה על הפרויקט שכן בכל מקרה למתחם יתוכנן איגום מים לפי התקנות ומשאבות הגברת לחץ.

מערכת הביוב

קריטריונים לתכנון

כמויות השפכים מיחידות המחושבות לפי:

- חישוב הכמויות לוקח בחשבון כל מקורות השפכים משימושים ביתיים, ציבוריים, מסחריים ועסקיים כחלק מהספיקה הסגולית.
- תחזית הספיקה מחושבת לפי 80% מספיקת המים.



אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ Amnon Yosha Consulting Eng Ltd.

נווה אילן בנין ריאלטי קומה 4 ד.ג. הרי יהודה 9085000

טל : 074-7870000 פקס: 972-2-5868768

E-mail: yosha@yosha.co.il Site: http://yosha.co.il



- 4 -

קטגוריה	כמות נפשות	ספיקה (מ"ק ליום)	יומית	ספיקה (מק"ש)	שעתית	שיאית
מגורים	574	202		20		
תעסוקה	1882	128		16		

הספיקה השעתית השיאית הינה 36 מק"ש.

חיבורי ביוב

ישנו תאום לחיבורי ביוב לתשתיות החדשות המתוכננות על ידי ח.ג.מ. ברחוב 1185 לקו חדש בקוטר 12" כמתואר בתוכנית מצורפת.

מערכת הניקוז

מערכת הניקוז כוללת חיבור ניקוז לקולטן ברחוב 1185 כמסומן בתוכניות. חיבורים אלו מתואמים עם משרד ח.ג.מ. מתכנני התשתיות העירוניות.