

A.H. Water & Sewage Consultants, LTD

Eng. Valentina Antoni
Eng. Vadim Khinchuk

א.ת. תכנון וייעוץ
בהנדסת מים וביוב בע"מ
אינג'. ולי אנטוני
אינג'. ודים חינצ'וק



13.2.19
2297-6
עדכון 21.2.2022

מנהל אגף הנדסה
אלי לוי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0595439 תא/מק/3962 שדרות ששת הימים (חיות יפת)			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 15/03/2023	פרוטוקול 23-0005	החלק 6	החלק 6
תאריך 06/12/2023	פרוטוקול 23-0022	החלק 8	החלק 8
תאריך 10/04/2024	פרוטוקול 24-0005	החלק 5	החלק 5
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד	יוריק התעדה/יוריק תכנון
אחיד כרמלי, אדרי	תאריך	09-2024	תאריך

פרשה טכנית

ששת הימים, תל-אביב
פרויקט פינוי בינוי 2646 ב.מ. 59
כפר שלם (נווה חן, ניר אביב)
תכנית מס. 507-0595439

1. כללי

שטח התכנית 27.679 דונם
תא/מק/3962 תל אביב - ששת הימים

1.1 תוואי המקום

182202 קואורדינטה X
662060 Y

1.2 גושים / חלקות

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	49-50, 39-45, 157, 146, 56, 206, 159-160, 218, 210	61, 51-53, 215, 213, 148, 237, 234, 229
6146	מוסדר	חלק	352, 356	219, 211, 65, 461, 377, 276
7205	מוסדר	חלק		41
7241	מוסדר	חלק		48

רח' מגשימים 6, פתח תקוה. טל': 03-5706582, פקס: 03-5706580, דוא"ל: office@ah-eng.co.il



1.3 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס. תכנית מאושרת	סוד יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס. עמ' בילקוט פרסומים	תאריך
תא/1673	ללא שינוי		2163	438	6.11.75
תא/1909	ללא שינוי		3338		27.5.86
תא/460	ללא שינוי		1763	30	1.10.71
תא/808	ללא שינוי		2258	2645	23.9.76
תא/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג. הוראות תכנית תא/ג, תחולנה על תכנית זו	4208	2974	21.4.94
תא/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20.8.07
רג/ל	ללא שינוי		1422		28.12.67
תא/2383	ללא שינוי		3599		8.12.88
תא/311	ללא שינוי		243	989	7.8.52
תא/807	ללא שינוי		1958		8.11.73
תא/807/ב	ללא שינוי		2884		20.1.83
תא/במ/2580/48	ללא שינוי		4330	4687	27.8.95
תא/במ/2646/59	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/במ/2646/59 ממשיכות לחול	4435	4370	11.8.96

1.4 יזם התכנית

גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ
יגאל אלון 65, תל אביב

1.5 עורך התכנון

עורך התכנית : משרד דאובר אדריכלים

1.6 עורכי הנספח

עריכת הנספח נעשתה ע"י משרד א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ

1.7 רשימת מקורות נתונים

- תכנון תשתיות של עיריית תל אביב ומי אביבים
- תכנית אדריכלית
- פגישות עם הגורמים הרלוונטיים בתאגיד המים תל אביב



1.8 מטרת התכנית

- לאמוד את כמויות השפכים המיוצרים בשטח התכנית
- לאמוד את כמויות המים הנצרכים בשטח התכנית
- לבדוק את החיבורים של מערכות המים והביוב עבור שטח הפרויקט

1.9 מצב קיים

במגרש קיימות 32 יח"ד

1.10 מיקום וגבולות התכנית

במערב – רחוב ששת הימים בשכונת כפר שלם
בדרום – רחוב מוצא
בצפון מזרח – שד' עזריה קורין

בתחום התכנית המוצעת, הוספת 564 יח"ד, כאשר מתוכם 267 יח"ד מתוקף תכנית ב.מ. 2646 המאושרת.

סה"כ 564 יח"ד שמתוכן 267 מאושרות בתב"ע.

1.11 מצב מוצע

בינוי בנייני מגורים בגובה משתנה, המייצרים דופן עירוני לאורך ששת הימים, וכוללים 3 בניינים בני 16 קומות, מעל קומת קרקע כפולה ו-2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת קרקע כפולה. סה"כ 564 יח"ד.

בניית 3 מגדלים של 24 קומות מעל קומת קרקע כפולה במזרח תא השטח.

תנאי לבניית שלב ב' (3 מגדלים) היא פינוי כל הבנים.

בנוסף, מתוכננות יחידות מסחר בקומת קרקע בבניינים הצמודים.



2. מערכת המים

2.1 ברחוב שדרות ששת הימים הצמוד לפרויקט קיים קו מים כלל בקוטר 8", בחלק בדרומי של התכנית.

בשדרות ששת הימים, יותר דרומה עד רחוב מוצא, קיים קו מים בקוטר 8", בחלק המזרחי. אנו מבקשים להמשיך את קו המים הנ"ל, לפחות עד פינת רחוב ששת הימים עם רחוב מוצא. עפ"י התכנית אנו מבקשים לקבל חיבורים בקוטר 4" לפחות לפרויקט שלב א'+ב' וחיבור נוסף, נפרד, למבנה ציבור בקוטר 4", על פי התרשים המצ"ב.

בפרויקט יתוכננו מאגרי מים למערכות כיבוי אש וספרינקלרים במרתפים של הפרויקט. כמו כן, יתוכננו מאגרי מים ומשאבות להגברת לחץ לצריכה שוטפת לכל מגרש בנפרד.

בכל מגרש אנו מתכננים מאגר מים בקיבולת של כ-120 מ"ק, 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 0.4 מ"ק לכל דירה בבניין. מאגר המים יהיה נפרד לכל מגרש, על פי חלוקה שתתוכנן בהיתרי בניה.

בנוסף לכך, בגג של כל בניין רב קומות, יתוכנן מאגר מים להגברת לחץ למערכת כיבוי אש (הידרנטים פנימיים) בקיבולת של 30 מ"ק.

2.2 תוספת צריכת המים לפרויקט

נתונים	יחידות	צריכת המים
יחידות דיור	יח"ד	564
אוכלוסיה	נפש	2,256
צריכה לנפש	מ"ק/נפש/שנה	100
צריכה סגולית ממוצעת	לנ"י	274
צריכה סגולית – יום שיא	לנ"י	400
צריכה יומית – ממוצעת	מ"ק/יום	618
צריכה יומית – יום שיא	מ"ק/יום	902
ספיקה בשעת שיא – יום ממוצע	מ"ק/שעה	62
ספיקה בשעת שיא – יום שיא	מ"ק/שעה	90
צריכת מים שנתית	מ"ק/שעה	22,630



2.3 הערה :

צריכת המים מחושבת על פי הנחיות מנהל משק המים.
 לא נלקח בחשבון חסכון במים עלפי בניה ירוקה.
 ניתן להתייחס לצריכות המחושבות כאן כאל מצב מקסימום.

2.4 הפרדת רשתות ואמצעים למניעת זיהום מים

כפי שמשומן בסעיף 2.1 בפרויקט, מתוכננת הפרדה מוחלטת בין 2 מערכות המים. מערכת מים לצריכה שוטפת ומערכת המים לכיבוי אש וספרינקלרים.

בפרויקט יתוכננו מאגרי מים הנפרדים 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.

2.5 בקרה

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) במהדורתם
 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. קווים 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 בתוך הקרקע יהיו בהתאם
 לקוטר צינור המים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. בכל מקרה המרחק
 המינימלי לא יהיה פחות מ-1.0 מטר.

3. מערכת ביוב

3.1 מצב קיים

ברחוב שדרות ששת הימים, בחלק הדרומי, קיימים קווי ביוב
 עירוניים בקוטר 20 מ"מ.

3.2 מצב מוצע כללי

אנו מבטלים את כל קווי הביוב הקיימים בתוך שטח הפרויקט (בתוך
 הקו הכחול), מכיוון שמתחת לכל השטח יתוכנן מרתף תת-קרקעי.
 הקווים יבוטלו לאחר פינוי המבנים הקיימים בשטח.

ברחוב ששת הימים מבקשים להמשיך קו ביוב קיים צפונה, עד שביל
 כניסה לחניה עילית.

בנספח תשתיות מסומנים חיבורים חדשים מבוקשים בקוטר מבוקש
 של 160 מ"מ כ"א, סה"כ 6 חיבורים.
 3 מרחוב ששת הימים ו 3 – מרחוב מוצא.

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.

ברחוב מוצא אנחנו מבקשים קו ביוב חדש במחובר לקו ביוב קיים ברחוב ששת הימים.
ביצוע הקו הנ"ל יהיה ע"י תאגיד המים ובתאום מלא.

מערכת השפכים המתוכננת

3.3

את התכנון של קווי שפכים אנו מבססים על תכנית שקיבלנו מהתאגיד.

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.

ספיקות השפכים הכולל בפרויקט

3.4

שפכים	יחידות	נתונים
564	יח"ד	יחידות דיוור
2,256	נפש	אוכלוסיה
180	לני"י	תרומת שפכים סגוליות - ממוצע
260	לני"י	תרומת שפכים סגוליות - יום שיא
406	מ"ק/יום	כמות שפכים יומית - ממוצע
586	מ"ק/יום	כמות שפכים יומית - מקסימלית
40	מ"ק/שעה	ספיקת שעת שיא - יום ממוצע
58	מ"ק/שעה	ספיקת שעת שיא - יום שיא
14,822	מ"ק/שנה	כמות שפכים שנתית

מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

3.5

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



3.6 איכות שפכי שטח התכנית

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.

3.7 המלצות להוראות התכנית

- א. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד תל אביב ובאישור התאגיד, מהנדס העירייה ומשרד הבריאות.
- ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצא מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
- 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 להוראות 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 השתייה 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. על תורם השפכים להתקין מתקן לטיפול קדם, בהתאם לצורך, על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.



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

יא. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.

