



מנהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
מס' תכנית מס' 507-0767342
העדרת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
יום 5.3.78 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל המחוז התכנון יו"ר הועדה המחוזית

l.n

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0268342 תא/4050 מתחם פרי מגדים ב' - נחלת יצחק

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 31/01/2018 פרוטוקול 18-0002 החלטה 3

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 05/03/2018 ישיבה מס' 1281 15-05-2018

מנהל האגף	מוהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולין, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
שם		נתן אלנתו
		מ"מ יו"ר ועדת המשנה
		תאריך לבנין ובניה ת"א - יפו



תוכן עניינים

1. כללי 2
2. נתוני תכן ואוכלוסיה 3
3. המערכות הקיימות 4
4. המערכות המתוכננות 4
5. פתרון קצה 4
6. מסקנה 4





1. כללי

תכנית זו הינה תכנית שמטרתה התחדשות עירונית ברחוב פרי מגדים בשכונת נחלת יצחק בתל אביב באמצעות פינוי בינוי, בשטח כולל של כ-4 דונם.

במתחם הקיים 52 יח"ד ב-5 מבנים שהוקמו בשנות ה-50. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. מערכות התשתיות בתחום התכנית ירודות ומוזנחות. לצורך פיתוח המתחם, מוצע להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מספר יח"ד תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים וחידוש מערכת התשתיות.

התכנית כוללת עד 161 יח"ד במבנה מגורים בן 25 קומות על קומת קרקע + קומת גג, סה"כ 27 קומות. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית בשטח של 200 מ"ר.



מטרת מסמך זה הינה תכנון מערכות המים והביוב.





2. נתוני תכן ואוכלוסיה

- בתחום התב"ע ייבנה מבנה מגורים אחד ומעט מסחר. סה"כ יהיו בתחום התב"ע עד 161 יחידות דיור.
- כמות הנפשות לחישוב תהיה 3.2 נפש ליח"ד שזהו נתון שמשקלל בינוי חדש עם עיר רוויה.
- צריכת המים לנפש תחושב לפי 100 מ"ק לנפש לשנה.
- מקדם יום השיא הוא ל- 0.4% מהצריכה השנתית.
- מקדם שעת השיא הינו ל- 10% מצריכת השיא היומית.
- שפיעת השפכים תחושב לפי 180 לנ"י עפ"י ההנחיות המעודכנות של המינהל לתשתיות ביוב.
- שפיעת הביוב ביום שיא – פי 1.2 משפיעת הביוב ביום ממוצע.
- מקדם שפיעת הביוב בשעת שיא מחושב ע"פ הנוסחא הבאה :

$$K_{\max}^h = 8.5 \overline{Q_d}^{-0.145}$$

טבלה מספר 1 : ריכוז נתונים

מצב מתוכנן	מצב קיים	פרמטר
161	52	יח"ד
515	166	אוכלוסייה
141	46	צריכת מים יומית ממוצעת (מק"י)
206	67	צריכת מים יום שיא (מק"י)
20.6	6.7	צריכת מים שעתית מקסימלית (מק"ש)
93	30	שפיעת ביוב יומית ממוצעת (מק"י)
112	36	שפיעת ביוב יום שיא (מק"י)
16.6	6.25	שפיעת ביוב שעתית מקסימלית (מק"ש)





3. המערכות הקיימות

3.1 קווי מים

קו מים בקוטר 20" נמצא ברחוב נחלת יצחק.
קו מים בקוטר 10" נמצא ברחוב פרי מגדים.

3.2 קווי הביוב

קו ביוב בקוטר 500 מ"מ ובשיפוע ממוצע של 0.8%, נע ממזרח למערב, נמצא ברחוב נחלת יצחק.



קו ביוב בקוטר 250 מ"מ ובשיפוע ממוצע של 1.2% הנע מדרום לצפון, נמצא ברחוב פרי מגדים.

4. המערכות המתוכננות

4.1 קווי המים

קו המים של הבניין יתחבר ישירות לקו אספקת המים שבנחלת יצחק.

4.2 קווי ביוב

קו הביוב של הבניין יתחבר ישירות לקו הביוב שבנחלת יצחק. השפעת הספיקה המקסימלית שיכולה להגיע מהבניין לקו זה הינה מינימלית, ועומדת על פחות מ-1% מיכולת העברת השפכים של הצינור, ועל כן אין המבנה משנה את המצב.



5. פתרון קצה

פתרון הקצה של גוש דן הינו מט"ש השפד"ן. אין בתב"ע זו כדי להוסיף ספיקה משמעותית למערכת השפד"ן.

6. מסקנה

לא נדרש להגדיל קווים קיימים, במטרה לקלוט את תוספת יח"ד, במסגרת התכנית המוצעת.

