

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

שם התכנית 507-1028927 תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 222-0004	החלטה 5
תאריך 12/07/2023	פרוטוקול 223-0013	החלטה 13
תאריך 05/03/2025	פרוטוקול 225-0005	החלטה 7

א.ח. תכנון וייעוץ

בהנדסת מים וביוב

אינג'. ולי אנטוני
אינג'. ודים חניצ'וק



מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, ע"ד
אורלי אראל	אהוד כרמל, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה

16-06-2015

31.7.2022

2694-1

אלי לוי
מנהל אגף תכנון וייעוץ

פרשה טכנית לתשתיות

דרך השלום 105-117, ת"א

חב' דוניץ

כללי

1.

מספר תב"ע מאושרת תא / דרך השלום 105-117, ת"א, חב' דוניץ
תכנית מס. 507-1028927
מחוז תל אביב

הפרויקט הנ"ל מיועד להליך התחדשות עירונית לתא שטח ברח' דרך השלום, ת"א.

תכנית התחדשות עירונית בשטח של כ- 16.9 דונם ממוקמת ממזרח לדרך השלום, מערבית לרחוב עמישב, דרומית לרחוב מרטון ארנסט וצפונית לבית ספר שושנה דמארי, בסמוך לגבול המוניציפלי עם העיר גבעתיים.
בשטח התכנית היום קיימות 150 יחיד (בשטח ממוצע של כ- 89 מ"ר ובשטח כולל של כ- 13,315 מ"ר ברוטו), בחלוקה של 6 בניינים בני 22 דירות ובניין אחד בן 18 דירות, הכולל גם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע (בשטח כולל של כ- 386 מ"ר ברוטו). כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא ושימור הזהות המקומית של המרחב. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית, הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב והמשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח למערב ומצפון לדרום, תובטח זיקת הנאה עד לקירות המבנים בתאום התכנית.

1.1 שטח התכנית 16,900 דונם.

קואורדינטה X 181800

קואורדינטה Y 663100

מתכנן ראשי: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים.



2. מצב קיים

בשטח התכנית קיימים 7 מבנים ישנים עם 150 יח"ד סה"כ.

3. מצב מוצע

דירות מגורים - 490 יח"ד, בבניינים בני 19-9 קומות
מבנה ציבור בשטח של 400 מ"ק

4. מערכת מים

ברחוב דרך השלום קיים צינור מים בקוטר 8".
אנחנו מתכננים חיבורים חדשים בקוטר 4" מהקו הנ"ל, סה"כ לפחות 2 חיבורים,
אחד לתא שטח 101 והשני לתא שטח 100, בנוסף חיבור לתא שטח 400 ונפרד לתא
שטח 670 (סה"כ 4 חיבורי מים חדשים).

בשטח הפרויקט, אנו מתכננים מאגר מים בקיבולת של כ-130 מ"ק לפחות, 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. גודל המאגרים המדויק ייקבע במסגרת היתרי הבניה, על פי
דרישות התקן.

עבור מערכת הגברת לחץ, יתוכננו מאגרי מים במרתף, בקיבולת לפי חישוב 0.4 מ"ק
לכל דירה בבניין. מאגר המים יהיה נפרד, על פי חלוקה שתתוכנן בהיתרי בניה.
במידת הצורך, יתוכנן מאגר מים נפרד להגברת לחץ למבנה הציבורי.

מאגרי המים יכולים להיות מתוכננים בשטחי המרתף או בגגות, הכל עפ"י סכמת
המים לשלב היתר הבניה.

לחץ המים הנדרש בחיבורים הצרכן, בין 2.5 ל-5.5 אטמ'.



צריכת המים לפרויקט עבור מגורים

4.1

צריכת המים	יחידות	נתונים
490	יח"ד	יחידות דיור
1,960	נפש	אוכלוסיה
100	מ"ק/נפש/שנה	צריכה לנפש
274	לני"י	צריכה סגולית ממוצעת
400	לני"י	צריכה סגולית – יום שיא
537,040	ליטר/יום	צריכה יומית – ממוצעת
784,000	ליטר/יום	צריכה יומית – יום שיא
67,130	ליטר/שעה	ספיקה בשעת שיא – יום ממוצע
98,000	ליטר/שעה	ספיקה בשעת שיא – יום שיא

שטחים ציבוריים בכל המתחם קטנים יחסית לצריכה השוטפת של מגדלי מגורים ובניין התעסוקה.

הפרדת רשתות ואמצעים למניעת זיהום מים

4.2

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.

בשלב היתרי הבניה, יוגשו התכניות לאישור רשות המים. גודל המאגרים יחושב במפורט בשלבי היתרי הבניה.

בקרה

4.3

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





מערכת ביוב

5.

ברחוב דרך השלום קיים קו ביוב בקוטר 20 מ"מ. אנחנו מתכננים חיבורים חדשים בקוטר 160 מ"מ, כל החיבורים הישנים הקיימים מבוטלים.

מתוכננים 4 חיבורים, אחד לתא שטח 101 והשני לתא שטח 100, אחד לתא שטח 400 ועוד נוסף לתא שטח 670.



5.1 ספיקות השפכים הכולל בפרויקט המגורים

שפכים	יחידות	נתונים
490	יח"ד	יחידות דיור
1,960	נפש	אוכלוסיה
180	לני"י	תרומת שפכים סגוליות - ממוצע
260	לני"י	תרומת שפכים סגוליות - יום שיא
352,800	ליטר/יום	כמות שפכים יומית - ממוצע
509,600	ליטר/יום	כמות שפכים יומית - מקסימלית
44,100	ליטר/שעה	ספיקת שעת שיא - יום ממוצע
63,700	ליטר/שעה	ספיקת שעת שיא - יום שיא



5.2 מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

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.



5.3 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. מקומת המסחר, כל השפכים יחוברו למפרידי שומן (במידה והיה מכירות או הכנת מזון במתחם). רק לאחר טיפול במפרידי שומן, השפכים יחוברו למערכת הביוב הכללית.

