



נספח מים וביו

תכנית מס' 507-0776815



שם פרויקט – תא/ מק/ 4895 - התחדשות רחוב ברזיל

תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

מאושרת
סמכות מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0776815 תא/מק/ 4895 התחדשות רחוב ברזיל		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
החלטה 9	פרוטוקול 20-0011	תאריך 08/07/2020
החלטה 11	פרוטוקול 21-0025	תאריך 15/12/2021
החלטה 10	פרוטוקול 24-0018	תאריך 25/09/2024
החלטה 3	פרוטוקול 25-0013	תאריך 25/06/2025
החלטה 13	פרוטוקול 25-0015	תאריך 09/07/2025
החלטה 17	פרוטוקול 25-0024	תאריך 24/12/2025
ליאור שפירא, עו"ד	מנהל העיר	מנהל האגף
ליאור שפירא, עו"ד	אורלי אראל	אורלי אראל
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה		

08-09-2726

08-09-2725



14/10/2020

תאריך :

20P43/20390

מס' :

1

מהדורה :

הנדון: פרשה טכנית לנספח מים וביוב**תכנית מפורטת מס' 507-0776815****1. תוכן הנספח**

1. תוכן הנספח.....

2. תיאור.....

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא.....

2.2 מצב קיים.....

2.3 מצב מתוכנן.....

2.4 מיקום.....

2.5 תרשים סביבה ותצ"א.....

3. מצב עתידי מתוכנן.....

3.1 מצבת שטחי בינוי מקורבים.....

3.2 תחשיב צריכת המים העתידית.....

3.3 נתוני צריכת המים.....

3.4 טבלת ריכוז צריכות.....

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים.....

3.6 כללי.....

מערכת הביוב 101.....

3.7 - טיפול בתשתיות קיימות.....

3.8 מערכת הביוב 101 ו-102 - חיבורים חדשים לבניינים.....

3.9 מערכת המים.....

רשימת תרשימים

איור 1 מבט תלת מימדי מצפון כלפי דרום.....

איור 2 תרשים כללי להתמצאות.....

איור 3 תצלום אוויר עם סימון גושים וחלקות.....





2. תיאור

2.1 הסבר כללי לעיקרי התכנית ומבוא

1. התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי לאורך הדופן הדרומית של רחוב ברזיל.
2. הבינוי המוצע מורכב לסירוגין מבניין בגובה 15 קומות, ומבנין מרקמי בגובה עד 8 קומות.
3. המתחם המזרחי (תא שטח 101) גודלו כ- 5.4 דונם, כולל:
 - א. הריסת שלושה בנייני מגורים, (84 יח"ד קיימות).
 - ב. בניית 2 מבנים בני 15 קומות, עם בנייה מרקמית של 8 קומות.
4. המתחם המערבי (תא שטח 102), גודלו כ- 5.9 דונם, כולל:
 - א. הריסת ארבעה בנייני מגורים (112 יח"ד).
 - ב. בניית 3 מבנים בני 15 קומות וארבעה מבנים בני 8 קומות.
5. מצב סופי לאחר הגדלת זכויות:
 - א. במתחם המזרחי (תא שטח 101) יהיו כ- 22,600 מ"ר ברוטו ו- 205 יח"ד.
 - ב. במתחם המערבי (תא שטח 102) יהיו כ- 31,641 מ"ר ברוטו ו- 270 יח"ד.
 - ג. שטח הציבורי גדל משטח של 1.5 דונם, לשטח של 2.75 דונם, עבור שב"צ ושצ"פ.



2.2 מצב קיים

1. המתחם המזרחי (תא שטח 101) גודלו כ- 5.4 דונם, כולל כיום שלושה בנייני מגורים (84 יח"ד).
2. המתחם המערבי (תא שטח 102), גודלו כ- 9.5 דונם, כולל כיום ארבעה בנייני מגורים (112 יח"ד).
3. שטח ציבורי כיום של כ- 1.5 דונם.



2.3 מצב מתוכנן

1. המתחם המזרחי (תא שטח 101) גודלו כ- 4.5 דונם, יכלול:
 - א. 2 מבנים בני 15 קומות.
 - ב. בנייה מרקמית של 8 קומות.
2. המתחם המערבי (תא שטח 102), גודלו כ- 9.5 דונם, כולל:
 - א. 3 מבנים בני 15 קומות.
 - ב. 4 מבנים בני 8 קומות.
3. מצב סופי לאחר הגדלת זכויות:
 - א. במתחם המזרחי (תא שטח 101) יהיו כ- 22,600 מ"ר ברוטו ו- 205 יח"ד.
 - ב. במתחם המערבי (תא שטח 102) יהיו כ- 31,641 מ"ר ברוטו ו- 270 יח"ד.
 - ג. שטח הציבורי גדל משטח של 1.5 דונם, לשטח של 2.75 דונם, עבור שב"צ ושצ"פ.

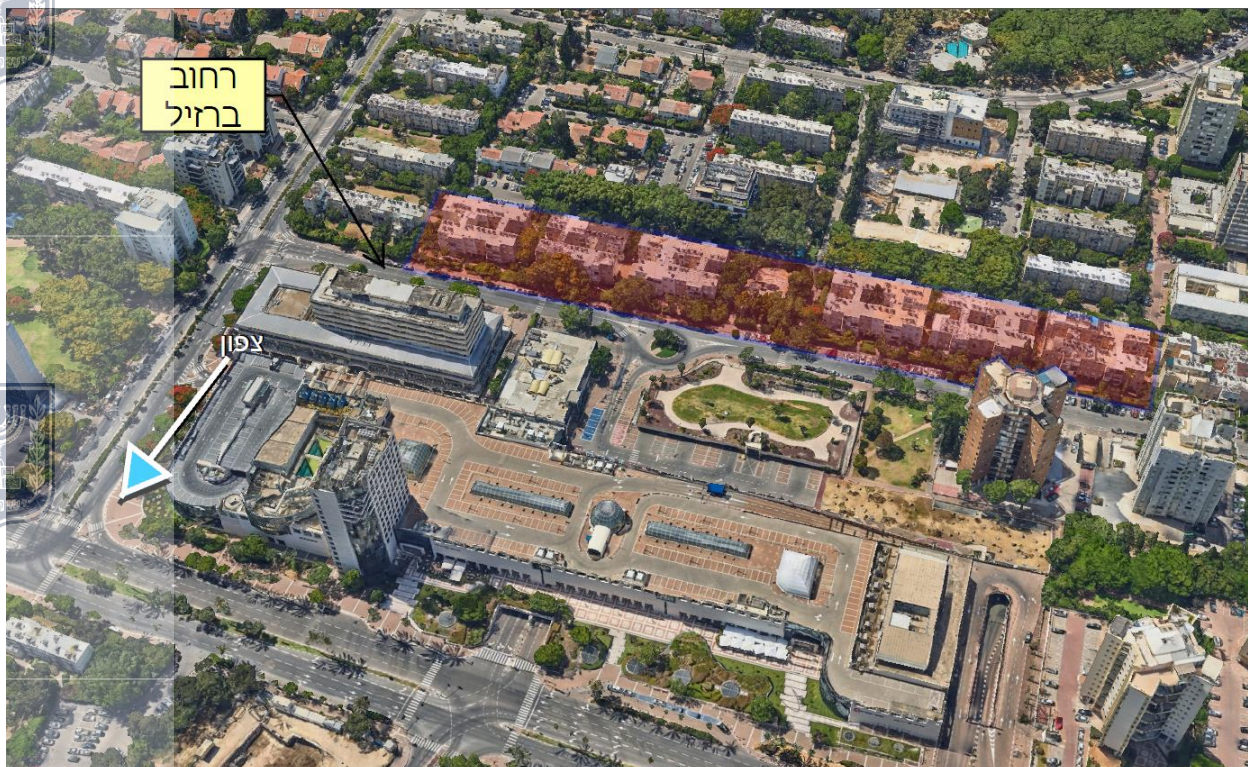


2.4 מיקום

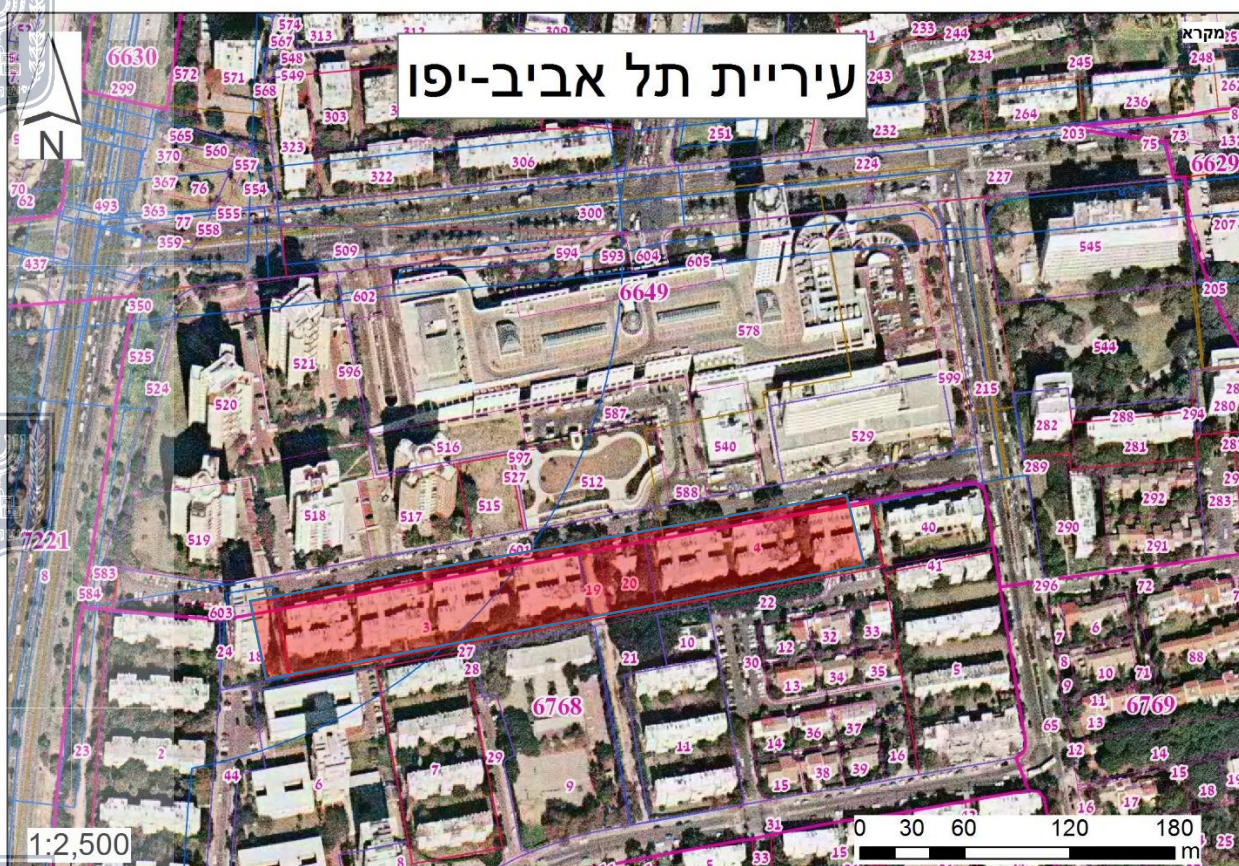
1. תיאור מקום רח' ברזיל 34-6, תל אביב.
2. מרחב תכנון תל אביב יפו.
3. קואורדינטה X 180856.
4. קואורדינטה Y 668688.
5. גושים 6649,6768.



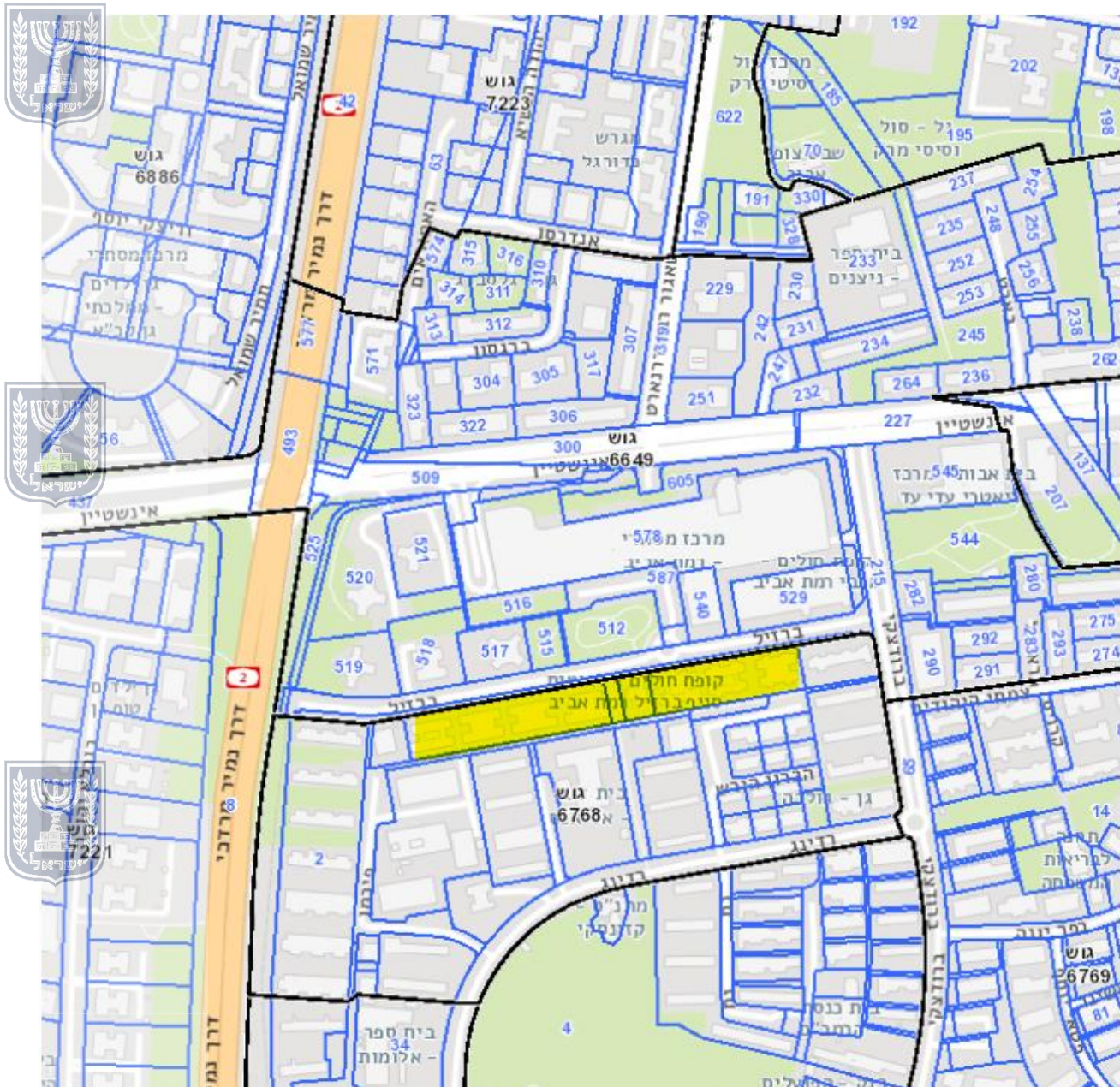
2.5 תרשים סביבה ותצ"א



איור 1 מבט תלת מימדי מצפון כלפי דרום



איור 2 תרשים כללי להתמצאות



איור 3 תצלום אוויר עם סימון גושים וחלקות





3. מצב עתידי מתוכנן

המספרים שלהלן מקורבים ומשמשים כבסיס לתחשיב אופי משק המים והביוב העתידי של המתחם.

3.1 מצבת שטחי בינוי מקורבים

1. מגורים מגרש 101 (205 יח"ד) כ- 22,600 מ"ר.
2. מגורים מגרש 102 (270 יח"ד) כ- 30,000 מ"ר.
3. מבני ציבור כ- 9,000 מ"ר.
4. מרתפי חניונים כ- 52,500 מ"ר.



3.2 תחשיב צריכת המים העתידית

1. התחשיב נעשה לפי מספרי אצבע מקובלים בספרות למטר מרובע.
2. ההנחה היא שכמויות המים למטרות השקייה הינן ללא שינוי, עקב השמירה על שטחים ירוקים.

3.3 נתוני צריכת המים

1. צריכת המים הביתית המתוכננת הינה 275 לני"י (כ-100 מ"ק לנפש לשנה).
2. צריכת המים המתוכננת למבני ציבור הינה 2.5 מ"ק למ"ר לשנה.
3. צריכת המים המתוכננת לאזורי חניה הינה 0.2 מ"ק למ"ר לשנה.
4. מקדם יום השיא לצריכת מים ביתית הינו 0.4% מהצריכה השנתית.
5. מקדם יום השיא לצריכת מים במבני הציבור הינו 0.5% מהצריכה השנתית.
6. מקדם יום השיא לצריכת מים בחניונים הינו 0.3% מהצריכה השנתית.
7. מקדם שעת השיא למים הוא 10% מצריכת יום השיא.



3.4 טבלת ריכוז צריכות

1. להן ריכוז תחשיב צריכת מים :

סעיף לחישוב	צריכת מים (מ"ק)
101 - צריכת מים שנתית מחושבת - מגורים	80,000
102 - צריכת מים שנתית מחושבת - מגורים	110,00
צריכת מים שנתית מחושבת - מבני ציבור	22,500
צריכת מים שנתית מחושבת - חניונים	10,500
101 - צריכת יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	320
101 - צריכת שעת שיא - (10% מצריכת יום שיא)	32
102 וציבור - צריכת יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	532
102 וציבור - צריכת שעת שיא - (10% מצריכת יום שיא)	53

3.5 טבלת ריכוז נתוני שפיעת שפכים

1. כמות השפכים המחושבת הינה 75% מצריכת המים, בקיזוז מים להשקייה .
2. השפכים הינם באיכות סניטרית.

סעיף לחישוב	שפיעת שפכים (מ"ק)
101 - שפיעת שפכים שנתית נגזרת מצריכת מים	60,000
101 - שפיעת שפכים חודשית ממוצעת	2,000
101 - שפיעת שפכים יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	240
102 וציבור - שפיעת שפכים שנתית נגזרת מצריכת מים	100,000
102 וציבור - שפיעת שפכים חודשית ממוצעת	3,300
102 וציבור - שפיעת שפכים יום שיא - (0.4% מצריכה שנתית)	400



כללי

3. חובה להדגיש כי כל עבודה שתתוכנן או תבוצע הנוגעת לתשתיות אלה חייבת לעבור תיאום ואישור של מהנדס התאגיד ומתכנני המערכות.

3.6 מערכת הביוב 101 - טיפול בתשתיות קיימות

- א. בתחום המגרש עובר קו ביוב קוטר 350 ס"מ, מצפון לדרום, אשר נדרש להטייה.
 ב. יש לתפוס את הקו שמגיע ממזרח ברחוב ברזיל ולחברו לקו שממשיך בברזיל לכיוון מערב.
 ג. קוטר הקו ברחוב ברזיל יוגדל בהתאם ל-500 מ"מ. בהמשך הקו שיוּרד דרומה לא נדרש שינוי.

3.7 מערכת הביוב 101 ו-102 - חיבורים חדשים לבניינים

1. כל בניין יקבל חיבור קוטר 160 מ"מ.
 2. חיבורי הבניינים יהיו לכיוון דרום, לקו מאסף (קוטר 200 מ"מ) שילווה את המגרש.
 3. הקווים המאספים יתחברו לצינור הראשי שיוּרד דרומה (קוטר 500 מ"מ).
 4. הנחיות לתכנון מערכת גרביטציה לשטחים על קרקעיים:
 א. לאחר השלמת התקנת מערכת הביוב יש לבצע בדיקת אטימות לכל מערכת הביוב והניקוז לפי הל"ת ותקן 1205.
 ב. אין לחבר ניקוזי מי גשם למערכת הביוב.
 5. מערכת מאולצת לשטחים תת קרקעיים:
 א. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ממפלס פני הקרקע, כדוגמת חניונים, ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 ב. כל השטחים המקורים שמפלס נמוך ביותר מ-20 ס"מ מפני תא בקרה עירוני ינוקזו למערכת הביוב באמצעות בורות שאיבה פרטיים.
 ג. יינקטו אמצעים למניעת חזרת שפכים למערכת הפרטית, מן המערכת הציבורית.

3.8 מערכת המים

1. קיימת מערכת מים ברחוב ברזיל, עם חיבורים קיימים למגרשים.
 2. קיימת מערכת מים גם בצידו הדרומי של המגרש, ברחוב ליאון בלום.
 3. נדרש לבצע חיבורים חדשים מרחוב ליאון בלום "4" (לפי תכנית) על מנת להתאים למיקום החדש של הבניינים.
 4. נדרש לבצע חיבור מים חדש לתא שטח של מבנה הציבור.
 5. נדרש לבצע חיבור מים לשצ"פ לצרכי השקיה.
 6. בכניסה למתחם ובגבול המגרש נדרשת מערכת מדידת מים בנישה נגישה לתפעול מבחוץ ללא הפרעות.
 7. חלה חובה לבצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה למערכות מים לשימושים טכניים וצרכי כיבוי אש באמצעות מז"ח (מונע זרימה חוזרת) תקני.
 8. פיצול למניית מים של כל בנין תבוצע בתחומי המגרש.
 9. יש להימנע מהצטלבויות בין קווי מים וביוב ולהקפיד על עבודה בהתאם להנחיות משרד הבריאות "הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, עדכון 2012".

