



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

A

מתחם האטד



נספח תשתיות מים וביוב לתוכנית מס' 507-0743096

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב – יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0629261 תא/מק/מרחב האטד

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

תאריך 06/07/2022 פרוטוקול 22-0021 החלטה 13

תאריך 28/06/2023 פרוטוקול 23-0011 החלטה 9

מנהל העיר
ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה
יו"ר הועדה/ועדת המשנה

מנהל האגף
ממונה מחוז ת"א

28-05-2025

יזם : חברת תדהר

מתכנן: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ

מנהל אגף תכנון העירייה
אלי לוי

25 פברואר 2020
עדכון אוגוסט 2021
עדכון יוני 2022



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 Tel:074-7870000

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

A

מיקום התוכנית

התכנית ממוקמת בתא שטח התחום בין הרחובות :
דרך יפו , רחוב פינס , תוואי המסילה ומגדל נווה צדק.
שטח התכנית הינו כ- 6 דונם.

מטרת התוכנית

במתחם האטד התחום בין הרחובות פינס , דרך יפו , תוואי המסילה ומגדל נווה צדק מתוכנן פרויקט פינוי-בינוי.
במסגרתו ישומרו ארבעה מבני טמפלרים בצפון המתחם , שביל האטד מס' 7,9,11,13.

סה"כ מתוכננים שטחי בניה לתעסוקה ומסחר - 33329 מ"ר (מתוכם בניה קיימת במבנים לשימור 857 מ"ר) ושטחי בניה למגורים - 11,395 מ"ר (סה"כ 130 יח"ד)

תנאים טופוגרפיים

שטח התוכנית משופע מצפון לדרום.
רומים – מרום +15.3 מדרום לרום +17.0 מצפון.

תחזית אכלוס

הבינוי בתא השטח משלב :
שטחים לתעסוקה בשטח ברוטו של – 32186 מ"ר .
שטחים למסחר בשטח ברוטו של 2000 מ"ר.
שטח למגורים ברוטו של 11395 ובסך הכל 130 יח"ד.
שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור הינו כ- 65 מ"ר.



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

A

מערכת המים

תחזית צריכת מים

התחזית נעשית בהתאם להנחיות המנהל למשק מים ברשויות המקומיות ובהתאם :

- צריכת המים לנפש לשנה הינה 100 מ"ק (כוללת צרכים כלליים).
- צריכת יום שיא הינה לפי מקדם של 0.4%.
- צריכת שעת שיא הינה 10% מהצריכה היומית.

בהתאם לכך צריכת המים החזויה :

תעסוקה	יחידות דיור	צריכה שנתית (מ"ק)	צריכה יומית שיאית (מ"ק)	צריכת שעת שיא (מ"ק)
	130	52000	208	21
32186 מ"ר		23750	95	12

תוספת הספיקה השעתית השיאית הינה של כ – 33 מ"ק/ש.
תוספת הספיקה אינה אמורה להשפיע על המערכת העירונית גם לאור העובדה שיתוכננו מאגרי מים לפרויקט.

מערכת המים הקיימת

- אספקת המים הנוכחית כוללת קו מים בקוטרים 8" ו – 10" ברחוב "דרך יפו".
- ברחוב פינס וכן בשביל האטד ישנו קו מים בקוטר 6" הסוגר טבעת בחזרה לדרך יפו.

הזנת המים לפרויקט

לא נראית בעיית אספקת מים לפרויקט בהסתמך על קווי מים קיימים אלו וכן לאור העובדה שלמתחם הנדון יתוכנן איגום מים לפי התקנות ומשאבות הגברת לחץ (הן למגורים והן לתעסוקה).
במסגרת התוכנית ובניית החניון תחת שטח המתחם יישמר מעבר מים לסגירת הטבעת במעבר ציבורי מעל החניון במסגרת רצועת תשתיות המיועדת לכך ומצורפת בחתכי האדריכלות בבינוי.



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 Tel:074-7870000

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

A

מערכת הביוב

קריטריונים לתכנון

כמויות השפכים מיחידות הדיור מחושבות לפי :

- הספיקה הסגולית של השפכים למגורים היא 320 ל/נפש ליום.
- הספיקה הסגולית של השפכים לתעסוקה היא 40 ל/נפש ליום.

כמות נפשות	ספיקה סגולית (ל/נפש ליום)	ספיקה יומית (מ"ק)	ספיקה שעתית שיאית (מק"ש)
520 נפש למגורים	320	166	17
1890 נפש בתעסוקה	40	75.6	9.5

תוספת הספיקה מהמתחם היא של כ – 27 מק"ש.

רשת הביוב הקיימת והמתוכננת

לפי תוכנית האב לביוב שהוכנה על ידי אינג' ש. בדולח עבור מי אביבים מתאריך מרץ 2019 לשנת 2030 נכללת תוכנית האטד ומתחם זה (נק. ריכוז 4.2 בפרשה ואגן ביוב 4).

בהתאם לתוכנית מתוכננת החלפת קו ביוב לקוטר 250 מ"מ בדרך אילת.

הנושא נדון עם גורמי העריה והתאגיד ומצורף צילום מתוכנית האב .

חיבור ביוב בהתאם מתוכנן לפינה הדרום מזרחית כמפורט בתוכנית.

כמו כן קיים קו ביוב העובר בשביל האטד ממערב למזרח וחוצה את המתחם ומגיע לרחוב פינס ומשם ממשיך צפונה.

קו זה מופה על ידי המודדים ויישאר במצבו הנוכחי בתחום רצועת התשתיות שמתוכננת במסגרת הבינוי וכמתואר בתוכנית ובחתכים מצורפים בתוכנית.