



מאושרת
סמכות מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 223-0014	החלטה 15
תאריך 26/06/2024	פרוטוקול 224-0009	החלטה 12
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
		תאריך

תוכנית מספר 507-1102870

תא/מק/5216 העברת זכויות

מביאליק 19 ללינקולן 16

תל אביב-יפו

נספח תשתיות מים וביו

- גרסא 4 -

יזם: צמרות לינקולן בע"מ

אדריכלות: בר אוריאן בע"מ

עריכה: אלמוג בלייר, M.Sc

בקרה: רועי שקדי, B.Sc

תאריך: 16 באוגוסט 2023



תוכן העניינים

1. מבוא
2. מטרת המסמך
3. מקורות המידע
4. תשתיות המים והביוב באזור אתר הפרויקט - המצב הקיים
- 4.1 תשתיות המים האזוריות
- 4.2 תשתיות הביוב האזוריות
5. תחזית היקף צריכת המים
- 5.1 היקף צריכת המים - חישוב הערכה
- 5.2 היקף צריכת המים - סיכום הערכה
6. תחזית תרומת השפכים
- 6.1 היקף תרומת השפכים - חישוב הערכה
- 6.2 היקף תרומת השפכים - סיכום הערכה
7. מערכת אספקת המים - המלצות
8. מערכת איסוף השפכים - המלצות
9. נספח א': כללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה 2018)

טבלאות

- טבלה מס' 1: סקירת תשתיות המים באזור הפרויקט
- טבלה מס' 2: סקירת תשתיות הביוב באזור הפרויקט
- טבלה מס' 3: צריכת המים לפי שימוש - שנתית, יומית ושעתית
- טבלה מס' 4: תרומת השפכים לפי שימוש - שנתית יומית ושעתית

איורים

- איור מס' 1: מפת מיקום האתר



1. מבוא

1.1 מיקום

אתר התוכנית, הידוע כגוש מס' 7103 – חלקה מס' 146, ממוקם לאורך רחובות "לינקולן" (מצפון), "סעדיה גאון" (ממזרח) בסמוך לשדרות מנחם בגין ולתחנת קרליבך של הרכבת הקלה בעיר "תל אביב". ר' מיקום אתר התוכנית באיור מס' 1 להלן.

1.2 המצב הקיים

בשטח האתר קיים בניין בעל קומת קרקע מסחרית וארבע קומות תעסוקה, המיועד להריסה.

1.3 המצב המוצע

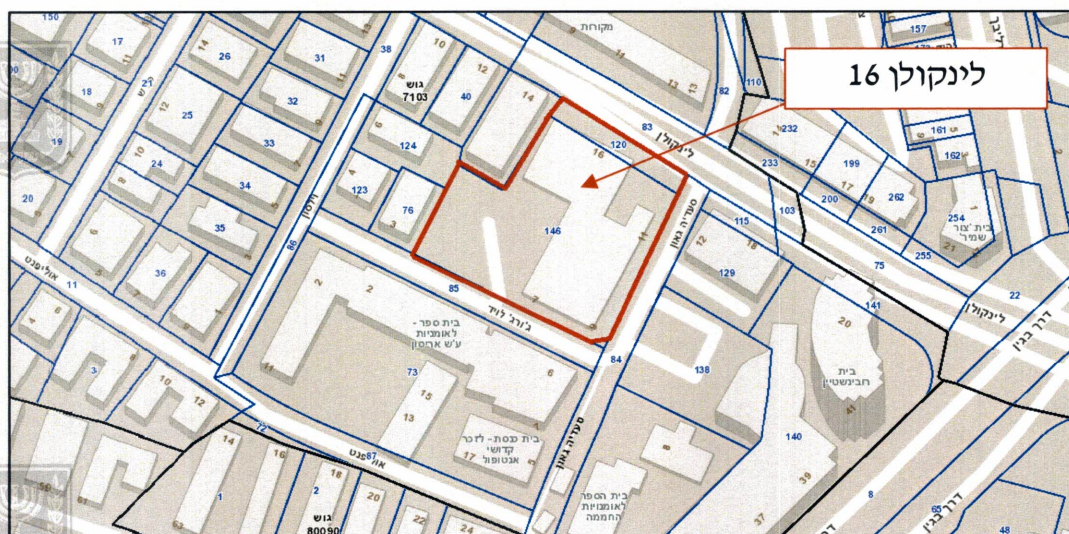
1.3.1 הקמת מגדל חדש כולל שימוש של תעסוקה, בן 16 קומות, מעל 2 קומות מרתף.

1.3.2 הקמת חזית בקומת הקרקע הפונה אל רחובות לינקולן (מצפון) ולויד ג'ורג' (בדרום) תיועד למסחר. מרחוב סעדיה גאון תהיה רמפת כניסה לחניון בקומות המרתף.

1.4 שטח התוכנית

גודל אתר התוכנית (תא שטח 100): כ- 4.561 דונם.

איור מס' 1: מפת מיקום האתר. בפוליון אדום – מיקום האתר



2. מטרת המסמך

מטרת נספח מים וביוב זה (להלן: "הנספח"), המוגש לרשויות התכנון ולתאגיד המים והביוב "מי אביבים", היא הצגת תשתיות המים והביוב באזור אתר הפרויקט, תחזית היקף צריכת המים ותורמות השפכים, התוויית תשתיות המים והביוב המתוכננות במתחם ואופן חיבורן למערכות התשתיות הקיימות והצגת המלצות לביצוע בהתאם.





מקורות המידע

3.

הנספח מבוסס על מקורות המידע כדלקמן:

- 3.1 תשריט הבינוי והפיתוח המוצע.
- 3.2 מידע אודות מערכות המים ברחובות הסמוכים – תאגיד המים והביוב "מי אביבים".
- 3.3 מידע אודות מערכות הביוב ברחובות הסמוכים – תאגיד המים והביוב "מי אביבים".
- 3.4 נספח התשתיות לתוכנית המתאר המקומית תא/5000 – עיריית תל-אביב יפו.
- 3.5 נתוני צריכת המים השפירים של תאגידי המים והרשויות המקומיות, דו"ח שנתי 2020 – רשות המים.



תשתיות המים והביוב באזור אתר הפרויקט - המצב הקיים

4.

תשתיות המים האזוריות

4.1

טבלה מס' 1: סקירת תשתיות המים באזור הפרויקט

מיקום	סוג התשתית	קוטר	מידע נוסף
לינקולן	קו מים	10"	הונח בשנת 2018.
סעדיה גאון	קו מים	6"	הונח בשנת 1984.



תשתיות הביוב האזוריות

4.2

טבלה מס' 2: סקירת תשתיות הביוב באזור הפרויקט

מיקום	סוג התשתית	קוטר	מידע נוסף
לינקולן	קו ביוב	200 מ"מ	שפכי הקו זורמים לכיוון מזרח, אל קו הביוב שברחוב סעדיה גאון.
סעדיה גאון	קו ביוב	200 מ"מ	שפכי הקו זורמים צפונה.





5. תחזית היקף צריכת המים

5.1 היקף צריכת המים – חישוב הערכה

להלן, בסעיף 5.2, תחזית צריכת המים עבור התוכנית המוצעת בהתאם לנתונים המוצגים בטבלה מס' 3, ואשר חושבה תחת הנחת אכלוס מתחם מלא ועל פי על בסיס מפתח הצריכה כדלקמן:

• צריכת המים – תעסוקה ומסחר

כ-1 מ"ק/מ"ר/שנה.

• צריכת המים – יום השיא

מקדם יום השיא הועמד על כ-0.35% מהיקף צריכת המים השנתי.

• צריכת המים – שעת השיא

מקדם שעת השיא הועמד על כ-10% מהיקף צריכת המים בשעת שיא.

טבלה מס' 3: צריכת המים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית

ייעוד השטח	פריסת השטח (גודל/כמות יח"ד)	צריכת המים השנתית	צריכת המים ביום שיא	צריכת המים בשעת שיא
יחידות המידה	מ"ר/יח"ד	מ"ק/שנה	מק"י	מק"ש
מסחר ותעסוקה	24,955	24,955	87	9

הערות

- היקף צריכת המים לצורכי כיבוי האש לא נכלל בתחזית, והוא יטופל במסגרת קבלת הנחיות הרשות הארצית לכבאות והצלה בשלב התכנון להיתר.
- היקף צריכת המים עבור שטחי הגינון כבר נכלל בהיקף הצריכה הסגולית של שטחי המגורים ולפיכך לא הוצג בנפרד.

5.2 היקף צריכת המים – סיכום הערכה

- שנתית: כ-24,955 מ"ק/שנה.
- יום השיא: כ-24,955 מק"י.
- שעת השיא: כ-9 מק"ש.

6. תחזית תרומת השפכים

6.1 היקף תרומת השפכים – חישוב הערכה

להלן, בטבלה מס' 4, נפח תרומת השפכים הצפויה להתקבל במסגרת הפרויקט (החישוב בוצע בהתאם לנתוני היקף צריכת המים לעיל – ר' טבלה מס' 3):



עמוד 3 מתוך 5

טבלה מס' 4: תרומת השפכים לפי שימוש – שנתית יומית ושעתית

שפיעת השפכים בשעת שיא	שפיעת השפכים ביום שיא	שפיעת השפכים השנתית	פריסת השטח (גודל/כמות יח"ד)	ייעוד השטח
מק"ש	מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/יח"ד	יחידות המידה
6	61	17,469	24,995	מסחר ותעסוקה

הערות

- מקדם שפיעת הביוב, ביחס להיקף צריכת המים, הועמד על כ-70%.
- היקף שפיעת הביוב של שטחי המסחר זניח ולכן לא נכלל בחישובים.

6.2 היקף תרומת השפכים – סיכום הערכה

- שנתית: כ-17,469 מ"ק/שנה.
- יום השיא: כ-61 מק"י.
- שעת השיא: כ-6 מק"ש.

7. מערכת אספקת המים – המלצות

- 7.1 מומלץ במסגרת התוכנית, לעשות שימוש בחיבור המים הקיים, בקוטר 4" מחיבורי הצרכן, אל קו המים הקיים בקוטר ברחוב לינקולן.
- 7.2 מפעית גילו מומלץ להחליף את קו המים ברחוב סעדיה גאון קו חדש וקוטר זהה.
- 7.3 חיבורי המים הנותרים בשטח התוכנית יבטלו (ר' תשריט).
- 7.4 תאגיד המים מחויב לספק מים בטווח לחץ 2.5-5 אטמ' מרשת המים העירונית (ללא משאבות הגברת לחץ) עבור בניין בן 4 קומות. לפיכך תכנון אספקת המים לבניינים יכלול מאגר מים ומשאבות הגברת לחץ פנימיות.
- 7.5 אין בנספח זה כדי לפטור מחובת הגשת תוכנית סניטרית לאישור תאגיד המים והביוב "מי אביבים", לצורך קבלת היתר הבניה.

8. מערכת איסוף השפכים – המלצות

- 8.1 מומלץ לתכנן חיבור ביוב חדש, בקוטר 150 מ"מ, אל קו הביוב הקיים ברחוב סעדיה גאון, לצורך חיבור הבניין אל המערכת העירונית.
- 8.2 מומלץ לתכנן, במסגרת התוכנית, חיבור ביוב אחד (1), בקוטר 150 מ"מ, אל קו הביוב המוצע ברחוב סעדיה גאון.
- 8.3 חיבורי הביוב הנותרים בשטח התוכנית יבטלו (ר' תשריט).
- 8.4 אין בנספח זה כדי לפטור מחובת הגשת תוכנית סניטרית לאישור תאגיד המים והביוב "מי אביבים", לצורך קבלת היתר הבניה.

8.5 איכות מי השפכים צפויה לעמוד ברמה הסניטרית. במידה ואיכותם תרד מתחת לרמה זו, יש לפעול לקבלת אישור משרד הבריאות לעניין זה וכן לתכנן מתקני טיפול קדם.

9. נספח א': כללי המים (אספקת מים לכבאות והצלה 2018)

הספיקה ולחץ המים בברזי כיבוי האש המותקנים על צינור המים הראשי, בעת אירועי חירום - כבאות והצלה, יהיו בהתאם להוראות המפורטות להלן:

אזור	ספיקה	לחץ דינאמי
אזורי מגורים צמודי קרקע ובנייה שאינה בניין רב קומות	ברז כיבוי אש בעל ראש אחד עם ספיקה של 30 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 60 מ"ק/ש לפחות ב-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש אחד.	1.5 אטמוספירה
מעטפת הגנה ואזור מגורים שאינו צמוד קרקע או שהוא בניין רב קומות	ברז כיבוי בעל ראש כפול עם ספיקה של 60 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 120 מ"ק/ש לפחות מ-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש כפול כל אחד.	1.5 אטמוספירה
אזור תעשייה	ברז כיבוי אש בעל ראש כפול עם ספיקה של 75 מ"ק/ש לפחות או ספיקה של 150 מ"ק/ש לפחות מ-2 ברזי כיבוי סמוכים בעלי ראש כפול כל אחד.	1.5 אטמוספירה

הערות

- לחץ המים הדינמי לא יפחת מ-2 אטמוספירות, ככל שספיקת המים בברז כיבוי המותקן על צינור מים ראשי עומדת על 30 מ"ק/ש.
- ספק המים, בעת אירוע כבאות והצלה, יפעל להגברת הספיקה ולחץ המים מעל הקבוע בטבלה, כפוף למגבלות מערכת אספקת המים שלו.



עמוד 5 מתוך 5