



דרישות לתכנון ממגיש הבקשה ומתכנן תכנית סניטרית והנחיות לאחר קבלת היתר בנייה ואישור תחילת עבודה

א. תכנית סניטארית תכלול את הפרטים הבאים:

1. א. מפה מצבית ותרשים סביבה, בהתאם להנחיות להגשת מפה מצבית המפורסמות באתר האינטרנט של תאגיד מי בת ים.
2. א. הרקע יהיה תוכנית אדריכלות מעודכנת. כל שינוי בתוכנית האדריכלית צריך לבוא לידי ביטוי ברקע של התכנית הסניטארית לפני הגשתה לאישור.
3. א. יש להציג את שמות הרחובות, פרטי הנכס הכוללים: מס' גוש וחלקה, מס' הנכס, שם הרחוב, ומס' הבית. לבתים משותפים יש להגיש בנוסף את מספר הקומות, מספר הדירות. יש לציין במפורש קווי מים ו/או ביוב קיימים וקווי מים ו/או ביוב לביצוע, כולל קווים לביטול.
4. א. תכנית קומות כולל גבהים בקני"מ 1:100.
5. א. טבלת חישוב שטחים לבינוי.
6. א. בחלקה עם יותר ממגרש אחד, יש להגיש עם התכנית הסניטארית את תכנית הבינוי של כל החלקה, כולל נספח מים וביוב מאושר ע"י כל בעלי המגרשים, לכל המגרשים בחלקה. (בתכנית המוגשת יש להציג את מערכת המים והביוב של כל החלקה).
7. א. אם חיבור הביוב של הנכס מחובר למערכת הביוב של חלקה סמוכה, יש להציג זאת בתכנית הסניטארית.
8. א. סכימת מערכת מים (מי שתייה וכיבוי אש) וסכימת מערכת ביוב.
9. א. חתכים לאורך של מערכת הביוב. (יש להכניס לחתך את גובה האפס המתוכנן של המבנה)
10. א. כל פרט ביוב או מים המופיע בתכנון, יובהר בתכנון לאן הוא שייך בתכנית.

ב. דרישות תכנון – מערכות מים

1. א. הצגת צריכות מים שעתיות בזמני חירום (כיבוי אש) וצריכות שעתיות למי שתייה ולגינון, בטבלת חישובי צריכת מים על פי מהות הצריכות. (מי שתייה וסניטרי, כיבוי אש, גינון וכו'). על סמך חישוב הצריכות יש להציג בתכנית, חישובים הידראוליים של מהנדס האינסטלציה לכמויות המים וגודל החיבור הנדרש.
 2. א. בבקשות להיתר בנייה של בית משותף או מספר בניינים, קביעת מיקום, קוטר, מספר ומהות מדי המים, יקבע בתאום ואישור התאגיד, לפני הגשת הבקשה להיתר לועדה המרחבית. אישור התאגיד יתקבל רק לאחר הגשת סכימת מערכת המים לכל הבניינים.
 3. א. תכנון מיקום, קוטר וכמות מדי המים
- מיקום חיבור הצרכן הראשי יהיה בתוך נישה, על גבול החלקה הפונה לצד כניסת מקור המים. חייבת להיות גישה נוחה (כולל פתח כניסה) לחיבור הצרכן מהשטח הציבורי. בבתים משותפים, אפשר לתכנן את מיקום חיבור הצרכן במרחק של עד 1 מטר מגבול החלקה הפונה לצד כניסת מקור המים ובמאונך לו. יש קשר ישיר בין מיקום חיבור המים על גבול המגרש לבין תוכנית הבינוי (העמדה) ועל האדריכל המתכנן לקחת בחשבון את מיקום חיבור המים במהלך תכנון תכנית העמדת המבנה.
- כללי אצבע לתכנון כמות מדי המים הראשיים ולחישוב קוטר מד מים נדרש:
- כאשר ספיקה שעתית מתוכננת לצריכה וכיבוי אש היא עד 75 מק"ש, מד המים בחיבור צרכן ראשי יהיה בקוטר 2" והוא יהיה משותף לצריכת מי שתייה וכיבוי אש.
 - כאשר ספיקה שעתית מתוכננת לצריכה וכיבוי אש היא מעל 75 מק"ש, והבניין מתוכנן עד ל-20 יחידות



- דיוור, יש להפריד בין מערכת מי השתייה למערכת כיבוי האש ולתכנן שני חיבורים נפרדים (2 מדי מים ראשיים) כאשר כל מד מים מקבל הזנה נפרדת מהקו המגיע לגבול החלקה.
- כאשר ספיקה שעתית מתוכננת לצריכה וכיבוי אש היא מעל 75 מק"ש, והבניין מתוכנן מעל ל-20 יחידות דיוור, קוטר מד המים הראשי יהיה 3" והוא יהיה משותף לצריכת מי שתייה וכיבוי אש.
- בבתים משותפים יש לתכנן בנוסף לחיבור המים הראשי למי שתייה וכיבוי אש, חיבור מים נוסף לגינון וחדר אשפה. 2 מדי המים יותקנו בנישה אחת כאשר מד המים לגינון יקבל את ההזנה אחרי מד המים הראשי מקו מי השתייה.
- בחלקה בה מתוכננים מספר בתים על מרתף משותף, יש לתכנן חיבור מים ראשי משותף למי השתייה וכיבוי אש לכל הבתים (מד מים ראשי אחד). במידה ומתוכנן גינון משותף לכל הבתים בחלקה, יתוכנן באותה נישא גם מד מים ראשי לגינון משותף שמקבל את ההזנה אחרי מד המים הראשי מקו מי השתייה.
- 2 מדי המים יותקנו בנישה אחת ויקבלו את ההזנה מאותו קו המגיע לגבול החלקה.
- בחלקה בה מתוכננים מספר בתים על מרתף משותף, יתוכנן חיבור מים משני-ראשי לכל בנין. הוא ימוקם בשטח המשותף לכל דיירי הבניין, נגיש לאחזקה, רצוי בנישה או בלובי הכניסה לבנין. מיקום מד המים לא יתוכנן במרתף.
- כאשר מתוכננים מתחם ובו מספר בנינים הממוקמים על שתי חלקות ומתוכנן גינון משותף לכל הבנינים, אזי יש לתכנן שני ראשי אחד לשתי החלקות ושני ראשי לשתי החלקות שיקבל את ההזנה שלו אחרי מד המים הראשי. לכל בנין על כל חלקה יתוכנן מד מים ראשי לבנין בהתאם למפורט לעיל. (כאשר הבנייה במתחם לא מתבצעת בו זמנית, ויש גינון משותף לכל הבנינים, אזי צריך לתכנן חיבור מים ראשי לכל חלקה וחיבור גינון משותף אחד לשתי החלקות מקו המים הציבורי. חיבור הגינון המשותף יתוכנן בסולם עם אחד מחיבורי המים הראשיים לאחת החלקות.
4. בחיבור מים ראשי, כאשר נדרשת הפרדה בין אספקה לכיבוי אש ואספקה למי שתייה, האביזרים הנדרשים למערכת כיבוי אש כולל מז"ח/אל חוזר כפול לא יתוכננו מעל למד המים הראשי אלא בהמשך ציר מד המים או בגב הנישה או במיקום אחר ללא שום קשר לנישה של מד המים הראשי.
5. רצפת הנישה לחיבור הצרכן(מד המים הראשי) לא תהיה רצפת בטון או ריצוף שיש/קרמיקה אלא מילוי מצעים. ריצוף אפשרי רק של אבנים משתלבות. מכיוון כניסת קו ההזנה של המים לא תתוכננה חגורות בטון בקרקע ועל פני הקרקע.
6. כאשר קו ההזנה לחיבור הצרכן למים או מיקום חיבור הצרכן מתוכנן מעל למרתף, יש לתכנן את הנמכת תקרת המרתף בתאום עם האדריכל, כדי לאפשר עבודות אחזקה בחיבור הצרכן וקו ההזנה. ההנמכה הנדרשת היא 70 X70 ס"מ.
7. מד מים משני ראשי לבניין המתוכנן להעביר עד 11 מק"ש, **יהיה מד מים רב זירמי קלאס C בקוטר 1" .** בספיקה מתוכננת מעל 11 מק"ש, **יהיה מד מים אוקטב בקוטר 1.5" .**
8. קוטר מד מים דירתי בבניין יהיה **1/2" קלאס C או 3/4" קלאס C** בהתאם לספיקה המתוכננת.
9. קוטר מד מים לבית קרקע יהיה **3/4" קלאס C**.
10. בחיבורים דירתיים כולל בתי קרקע הברזים(מגופים) יהיו ברזים אלכסוניים.
11. בחיבורים הדירתיים הברזים האלכסוניים יהיו בקוטר 3/4", בחיבורים לבתי קרקע הברזים האלכסוניים יהיו בקוטר 1".
12. מדי מים דירתיים יתוכננו בנישות/פירים מתאימים, בחדר המדרגות בקומות השונות או בחצר הפרטית.



13. בפרויקטים של תמ"א 38, יש לתכנן החלפת קווי המים מהשעון הראשי לשעונים הדירתיים, החלפת כל חיבורי הצרכן הדירתיים והחלפת כל הצנרת והאביזרים עד לכניסה שלהם לדירות הקיימות.
14. ב. חיבורים דירתיים יתוכננו במקום נגיש, עם אפשרות נוחה לאחזקה, בסולם. בסולם יתוכננו לא יותר מחמישה חיבורים דירתיים כאשר גובה החיבור העליון לא יהיה יותר מגובה של 1.50 מטר מגובה פני הקרקע.
15. ב. בחיבור ראשי המתוכנן עם צנרת בקוטר 3" ומעלה, המגופים המתוכננים לפני ואחרי מד המים הם מגופי פרפר 3". במקרה זה יש לתכנן אביזר מלכודת אבנים לפני מד המים הראשי.
16. ב. בחיבור ראשי המתוכנן עם צנרת יציאה בקוטר 4" מקו חיבורי ראשי, יש להכניס בתכנון מגוף תת קרקעי חיבורי בשוחה במדרכה, לפני כניסת הצינור לנישה.
17. ב. שסתום אוויר בחיבור צרכן יתוכנן אחרי מד המים.
18. ב. שסתום אל חוזר יתוכנן אחרי מד המים לפני הפיצול למערכת כיבוי אש ואספקת מי שתייה או על קו אספקת מי השתייה אחרי מד המים.
19. ב. אין לשתול על קו המים המזין את חיבור הצרכן ובקרבת חיבור הצרכן עצים, שיחים וכל צמח ששורשיו עלולים לפגוע בקווי המים התת קרקעיים או שיפריעו לתחזוקה שוטפת של חיבור הצרכן.

ג. דרישות תכנון – מערכת ביוב :

1. ג. כאשר מערכת הביוב של הנכס איננה מחוברת ישירות למערכת הביוב הציבורית, או שלמערכת הביוב הפרטית של הנכס קשורה מערכת ביוב של נכס או נכסים אחרים, יש לתכנן את מערכת הביוב תוך התחשבות מלאה לא לפגוע במערכות הקיימות. יש להציג בתכנון את מערכות הביוב הקשורות למערכת הביוב של הנכס בתכנון כולל מיקום וגבהי שוחות וצינורות.
2. ג. יש להימנע מתכנון קווי ביוב המשותפים ליותר מחלקה אחת. כאשר יש כוונה לתכנן קווי ביוב משותפים ליותר מחלקה אחת זה דורש תאום עם תאגיד מי בת ים.
3. ג. לחלקה יש לתכנן חיבור ביוב אחד למערכת הביוב הציבורית. דרישה ליותר מחיבור ביוב אחד למערכת הציבורית יש לתאם עם תאגיד מי בת ים לפני הגשת הבקשה להיתר לוועדה המרחבית.
4. ג. מערכת ביוב פרטית, לא תעבור בשטח פרטי של חלקה/חלקות אחרות ללא זכות מעבר כנדרש בחוק.
5. ג. תוגש סכימת מערכת הביוב של המבנה הכוללת קוטר הקווים, סוג הקווים, אורך קווים בין שוחות, I.L/T.L שוחות, סוג וקוטר שוחות. יש להציג את גבהי הקומות כולל גבהים אבסולוטיים, יש לציין את מיקום בור השאיבה במידה וקיים כולל קווים הנכנסים לבור, קווים היוצאים מהבור, לאיזה שוחה סונקת המשאבה. כל קולטן יסומן לאיזה שוחה הוא מתחבר.
6. ג. יש להגיש חתך לאורך של מערכת הביוב הפרטית.
7. ג. T.L של שוחת הביוב הציבורית אליה מתחברת מערכת הביוב הפרטית תהיה נמוכה ב-20 ס"מ לפחות מגובה 0.0 של המבנה ומגבה כל שוחה פרטית במערכת הביוב הפרטית.
8. ג. השוחה האחרונה של המבנה תמוקם בתוך גבולות המגרש, עד 3 מטר מגבול המגרש.
9. ג. לא תהיינה מערכות סניטריות במבנה ומחוצה לו הנמוכות מגובה 0.0. הקמת מערכות סניטריות נמוכות מגובה 0.0, תחייב תכנון תחנת שאיבה לביוב במערכת הביוב הפרטית.
10. ג. שפכים שאינם שפכים סניטאריים, חובה לציין את איכותם בהתאם לנדרש בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב). יש לתאם מול התאגיד את טיפול הקדם הנדרש לצורך הזרמת שפכי התעשייה בהתאם לדרישות הכללים.
11. ג. במבני תעשייה יש לתכנן הפרדת זרמי תעשייה מזרמים סניטאריים כולל תכנון שוחת דיגום מתאימה.
12. ג. מסעדות, בתי מלון, מפעלי מזון, תחנות דלק, מוסכים מחויבים בהתקנת מפריד שומן/שמן/דלק מתאים לתהליך. מומלץ מאד לתכנן הפרדת זרמי תעשייה מזרמים סניטאריים.



ג.13. יש לתכנן מיקום שוחת דיגום בהתאם לנדרש בכללי תאגידי מים וביוב.

ד. כללי

- ד.1. הביצוע בשטח יהיה לפי התוכנית הסניטרית המאושרת. כל שינוי חייב לקבל את אישור התאגיד, לאחר הגשת תוכנית סניטרית מתוקנת.
 - ד.2. לוחות הזמנים לביצוע חיבורי מים וביוב מותנים בקבלת היתרים לביצוע העבודה מעיריית בת ים, משטרה, בזק, כבלים, חברת חשמל ועוד.
תהליך קבלת ההיתרים לביצוע העבודה אורך עד 3 חודשים. באחריות מבקש הבקשה לתאם את מועד בקשתו לביצוע חיבורי מים וביוב בהתאם, כך שיוכל לקבל את החיבורים עפ"י לוח זמנים שמתאים לו.
 - ד.3. בקשה לחיבור מים (זמני או קבוע) /או לביוב, יש להזמין דרך מזכירות התאגיד (03-5552111), רק לאחר תשלומי האגרה וההיטלים הנדרשים על פי החוק.
הפרטים הנדרשים לבקשה הם: שם המבקש, מספר גוש וחלקה, כתובת הנכס ופרטי איש הקשר לתאום.
 - ד.4. ביצוע חיבור המים /או הביוב יבוצע ע"י התאגיד רק לאחר קבלת היתרי עבודה מכל הגורמים.
 - ד.5. חיבור ביוב, אשר יבוצע כאמור ע"י התאגיד, יכלול את הפעולות הבאות:
 - הנחת ביב(צינור ביוב) מהשוחה הציבורית ועד למיקום השוחה הפרטית המתוכננת בתוך שטח החלקה (עד 3מטר מגבול החלקה).
 - ד.6. בעל היתר ומבצע העבודות של מתקני התברואה בנכס צריכים לבצע את הבדיקות הבאות:
 - בדיקת אטימות של צנרת מערכות המים.
 - שטיפה וחיטוי צנרת המים.
 - בדיקת ביב (צינור ביוב) המתקן (כולל בדיקת אטימות בין שוחה לשוחה).
 - בדיקת המערכות הקיימות.
 - ד.7. הבדיקות יבוצעו בהתאם לנדרש בתקן 1205, בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. במהלך בניה (לדוגמא תמ"א 38), כאשר קיים חיבור ביוב, במידה והקבלן יפגע במערכת הביוב הפרטית, יזרוק פסולת למערכת הביוב הפרטית, יפתח מכסי שוחות פרטיות, התאגיד יחסום את מעבר הביוב ממערכת הביוב הפרטית למערכת הביוב הציבורית. במקרה כזה מבקש הבקשה והקבלן יאלצו לפנות את השפכים על חשבונם לאתר פינוי שפכים מאושר בתאום עם התאגיד.
 - ד.8. חיבור ביוב חדש, לאחר ביצועו, ייסתם עד לקבלת תעודת גמר (נתון להחלטת מהנדס התאגיד).
 - ד.9. בבנייה חדשה, חיבור הביוב הקיים ייסתם עד לקבלת תעודת גמר (נתון להחלטת מהנדס התאגיד).
 - ד.10. פתיחת חיבור הביוב תבצע ע"י נציג תאגיד "מי בת ים" בלבד ולאחר סיום הפעולות הבאות:
 - גמר עבודות הבנייה בשטח.
 - שטיפת קווי הביוב ובדיקת אטימות מערכת הביוב. מתן העתק דו"ח הבדיקה לנציג התאגיד.
 - שטיפת הביב הציבורי תבוצע ע"י התאגיד.
- הצגת כל מסמכי הבדיקות
- הנדרשות בחוק.

בכבוד רב,

אסף זרביב – מהנדס ראשי



תאגיד "מי בת ים" בע"מ