



תכנית 507-0367482 12/08/2018 09:36:03 נספח ביוב פרשה טכנית



בין ערים

נספח ביוב

פרשה טכנית

המתכנן : י.לבבל מהנדסים יועצים בע"מ
 נחלת יצחק 32א תל-אביב, 67448
 טלפון : 03-6952418
 פקס : 03-6916647
 דוא"ל : lebel@lebel.co.il

08/08/2018

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0367482 תא/4206 מגדל בין ערים		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 14/03/2018	פרוטוקול 18-0005	החלטה 12
תאריך 09/05/2018	פרוטוקול 18-0008	החלטה 5
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 04/06/2018	ישיבה מס' 1287	
מנהל האגף	מחנך העיר	דורון ספקר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבלי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

מנהל אגף נכסי העירייה



משרד: 03-6952418 פקס: 03-6916647 נחלת יצחק 32א ת"א, 67448 lebel@lebel.co.il www.lebel.co.il



תוכן הענינים

2	1. כללי
3	2. שטח התכנית ושימושי קרקע
4	3. נתוני תכן
4	4. מערכת קיימת
5	5. מערכת מתוכננת
5	6. אומדן הנדסי ראשוני

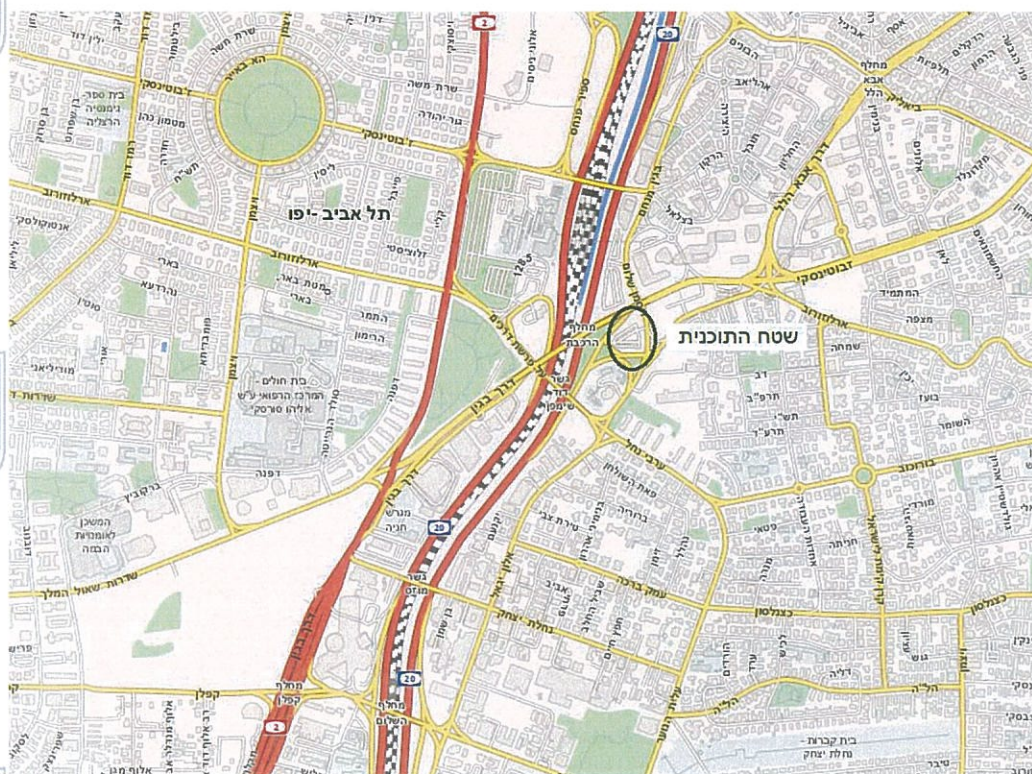


1. כללי

פרויקט בין ערים הינו יוזמה של עריית תל אביב –אגף תב"ע, להקמת מגדל אשר ישמש למבני ציבור, עסקים, מסחר ומלונאות. המבנה ממוקם על איזור הגבול בין רמת גן-גבעתיים-תל אביב, בין הרחובות זיסמן שלום במזרח, דרך בגין בצפון ורמפת העליה מאיילון דרום ממזרח. שטח המגרש הוא כ 6 דונם עליו מתוכנן בניין של 100 קומות בגובה של כ- 400 מטר. המגדל יכלול שטחי מסחר, מלונאות ומשרדים.

מטרת מסמך זה להסדיר את מערכת סילוק השפכים מהמגדל למערכת העירונית.

תרשים מספר 1: גבול התכנית על רקע מפת העיר תל אביב





2. שטח התכנית ושימושי קרקע

הפרויקט נמצא בתחום העיר תל אביב, ונמצא בנקודת המפגש של הערים: תל אביב, רמת גן וגבעתיים.

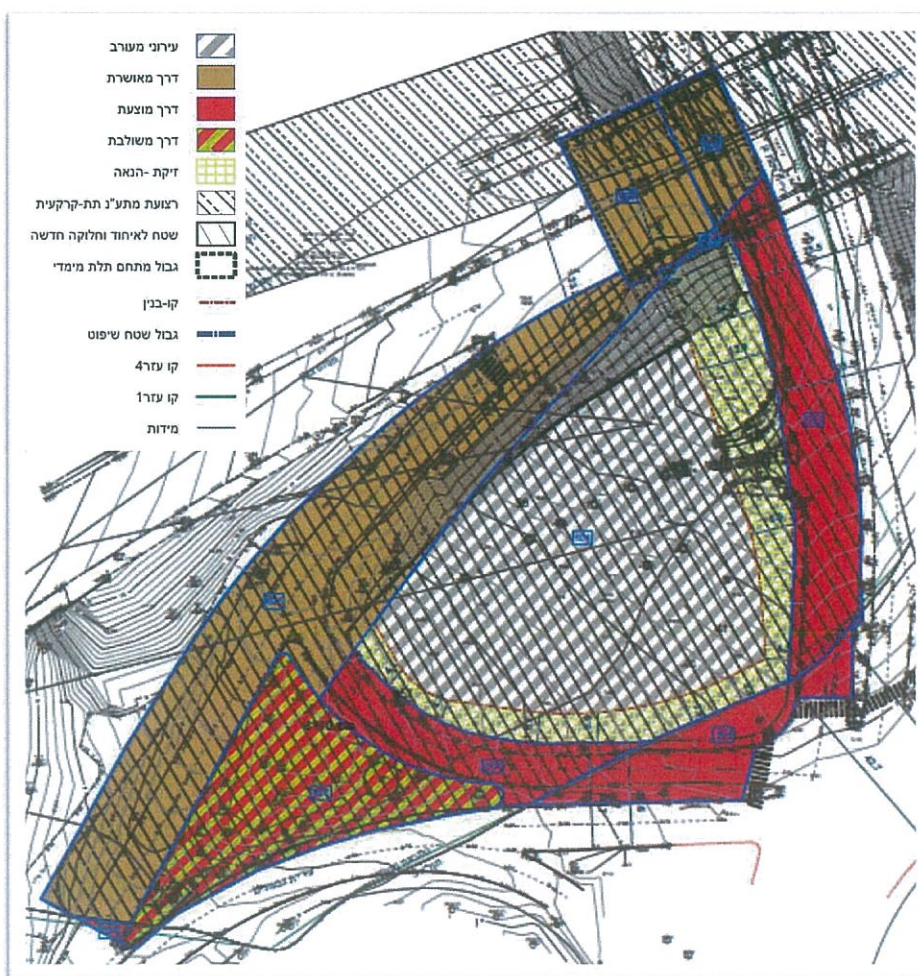
המיקום הינו בין רחובות זיסמן שלום, דרך בגין ורמפת נתיבי איילון. ממערב לשטח קיימים: נתיבי איילון, תוואי נחל איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז.

סביבת תחום התכנית מאופיינת במגדלי עסקים רבי קומות, כאשר פרויקטים זהים נבנים או מתוכננים באותו אזור. צפונית לאזור התב"ע קיים מתחם "הבורסה" באזור הרחובות זיבוטנסקי ודרך אבא הלל ברמת גן. מערבית לשטח נמצאים נתיבי איילון כאשר ביניהם זורם נחל איילון. ממזרח קיימת שכונת מגורים השייכת לעיר גבעתיים.

השטח בו יוקם המגדל משמש כיום לחניון ציבורי.

במפת יעודי הקרקע להלן יבנה המגדל על תא שטח 001, המגדל הוא יצרן השפכים היחיד בתב"ע.

תרשים מספר 2: מפת ייעודי הקרקע





3. נתוני תכנ

שטח עליו יבנה המגדל הינו כ-6 דונם, ויכלול כ 100,000 מ"ר של שטחים עיקריים, אשר יחולק כאמור לשטחי מלונאות, מסחר ותעסוקה.

על פי הפרוגרמה 92,000 מ"ר יהיה שטחי תעסוקה ומלונאות, 6,000 מ"ר שטחי מבני ציבור וכ- 2,000 מ"ר למסחר. מתוך 92,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות. 15,000 מ"ר יוקצו למלון שיכיל כ- 350 חדרי אירוח.

כלומר, סה"כ שטח לתעסוקה יהיה שטחי התעסוקה (ללא המלון) ושטח מבני הציבור, סה"כ 83,000 מ"ר.

שפיעת השפכים הצפויה מחושבת לפי 75% מצריכת המים עבור כל השימושי הקרקע שונים.



טבלה מספר 1: צריכות לפי שימוש הקרקע

שטח	שפיעה שנתית	שפיעת יום שיא	שפיעת שעת שיא
מ"ר/חדר	מ"ק/שנה	מק"י	מק"ש
350	91,875	368	49.0
83,000	17,928	72	12.1
2,000	432	2	0.5
	110,235	441	61.6
מלונאות			
תעסוקה ומבני ציבור			
מסחר			
סה"כ			



4. המערכת הקיימת

בתוך תחום התב"ע לא קיימת היום כלל מערכת ביוב.

כאמור, התב"ע נמצאת מזרחית לנתיבי איילון במובלעת של תל אביב, בתוך רמת גן וגבעתיים, ולא קיימים סביבה תשתיות ביוב של עיריית תל אביב. הוחלט לא להתחבר למערכת העירונית של רמת

גן או גבעתיים אלא להתחבר לשוחה העירונית הצמודה לשוחת איגודן AY-11.

שוחת איגודן AY-11 נמצאת בין רמפת העלייה מאיילון דרום לנתיב איילון צפון.





5. המערכת המתוכננת

קו ביוב מ-PVC בקוטר 250 מ"מ ובאורך כ-160 מטרים מתוכנן יונח לאורך דרום התביע בתוך השצ"פ, ויתחבר לשוחה עירונית המחוברת לשוחת איגודן AY-11. על פי חישובים הידראולים דרגת המילוי של קו הביוב היא כ-40%.

6. אומדן הנדסי ראשוני

להלן אומדן הנדסי ראשוני לביצוע מערכת המים. המחיר למ"א כולל שוחות, מגופים, חיבורי קווים וכיו"ב



קווי ביוב מ-PVC בקוטר 250 מ"מ	160 מ"א x 750 מ"מ	120,000.- ₪
סה"כ		120,000.- ₪
מע"מ בצ"מ והנדסה		48,000.- ₪
סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה (40%)		168,000.- ₪

