

תכנית 507-0367482 12/08/2018 09:37:16 נספח מים פרשה טכנית



בין ערים

נספח מים

פרשה טכנית

מנהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
507-0367482 אישור תכנית מס' 4.6.18
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.6.18 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
אדר' דניאלה פוסק
מנהל גנייהל התכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז תל-אביב

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

אלי לוי
מנהל אגף נכסי הערים

08/08/2018

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0367482 תא/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
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 04/06/2018	ישיבה מס' 1287	
מנהל האגף	מחנכס העיר	ד"ר ספיר, עו"ד
אורגן ארמל	עורכס למ, אדר	יו"ר ועדת המשימה
אית' ב-6		תאריך 22/8/18



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



2

3

4

4

5

5



1

תוכן הענינים

1. כללי

2. שטח התכנית ושימושי קרקע

3. נתוני תכן

4. מערכת קיימת

5. מערכת מתוכננת

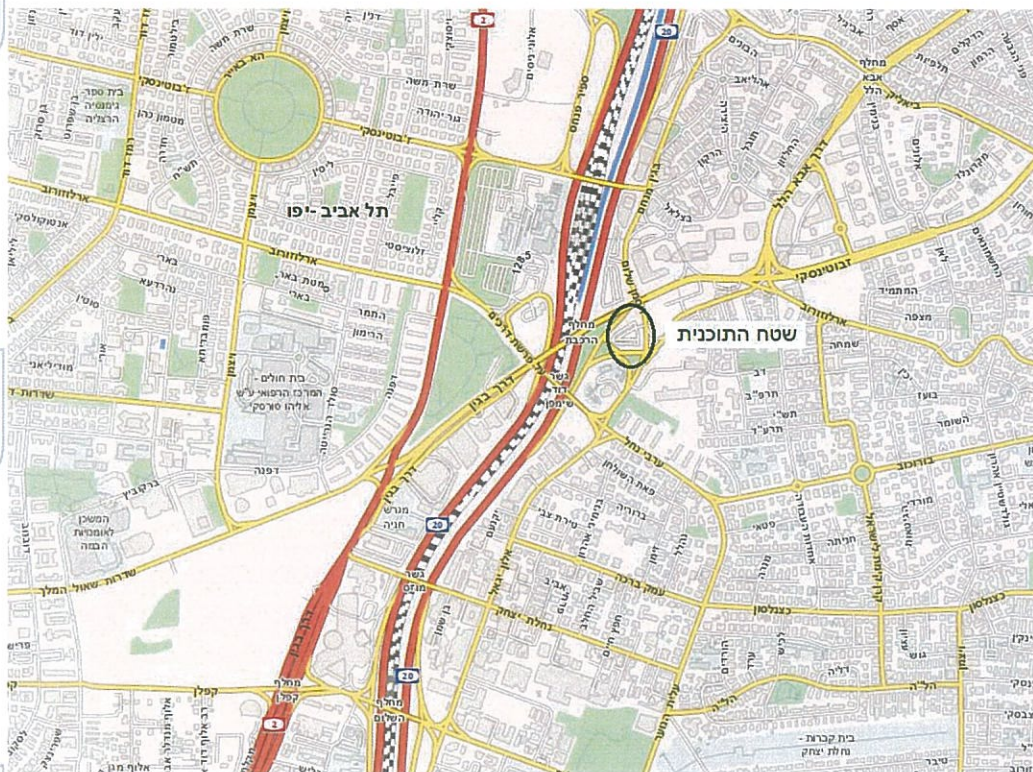
6. אומדן הנדסי ראשוני



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 ומזרח. 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 אספקת המים למגדל מהמערכת 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.

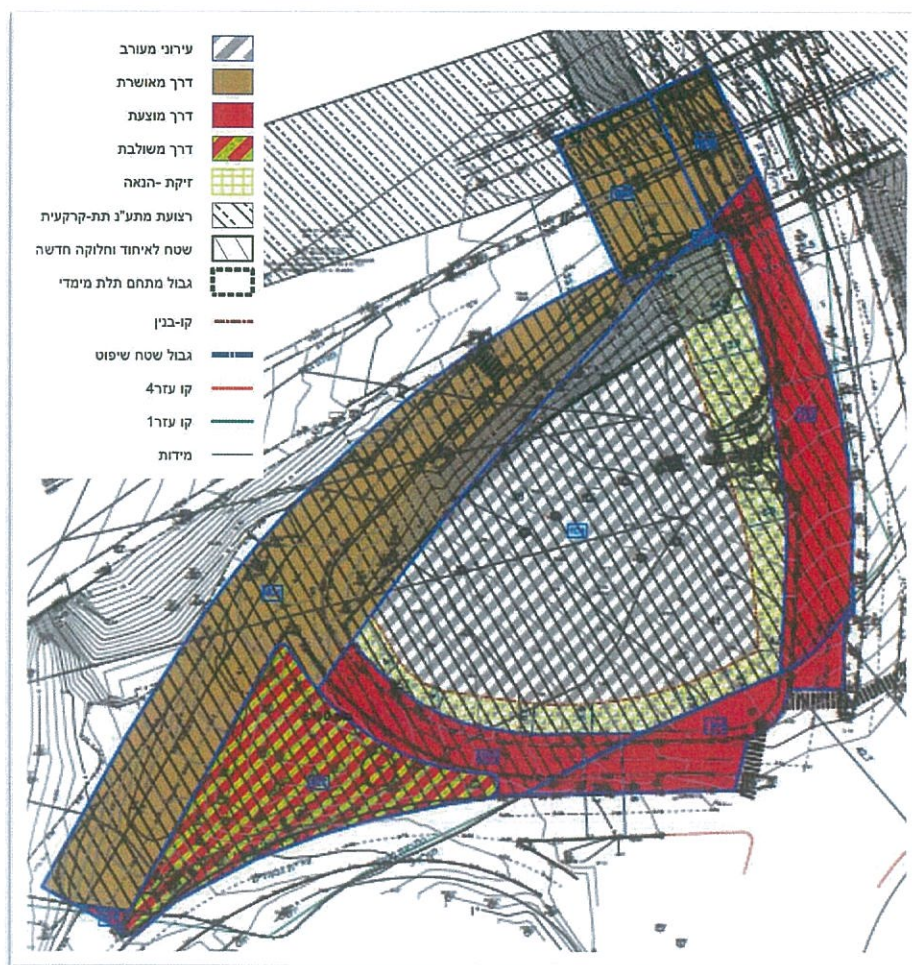
המיקום הינו בין רחובות זיסמן שלום, דרך בגין ורמפת נתיבי איילון. ממערב לשטח קיימים: נתיבי איילון, תוואי נחל איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז.

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 צרכן המים היחיד בתב"ע.

תרשים מספר 2: מפת ייעודי הקרקע





3. נתוני תכנון

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.



אופי צריכת המים יחולק לשלושה סוגי צריכה לפי שימוש הקרקע:

- מלונאות: יחושב לפי 350 מ"ק/שנה ליחידת אירוח.
- תעסוקה ומבני ציבור: האוכלוסייה תחושב לפי 20 מ"ר/נפש וצריכת המים לפי 20 לניי.
- מסחר: האוכלוסייה תחושב לפי 20 מ"ר/נפש וצריכת המים לפי 20 לניי.

טבלה מספר 1: צריכות לפי שימוש הקרקע

שטח	צריכה שנתית	צריכה יום שיא	צריכת שיא שעת	שעת
מ"ר/חדר	מ"ק/שנה	מק"י	מק"ש	
350	122,500	490	49.0	מלונאות
83,000	23,904	96	9.6	תעסוקה ומבני ציבור
2,000	576	2	0.2	מסחר
	146,980	588	59	סה"כ



4. המערכת הקיימת

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

כאמור, התב"ע נמצאת מזרחית לנתיבי איילון במובלעת של תל אביב, בתוך רמת גן וגבעתיים, ולא קיימים סביבה תשתיות מים של עיריית תל אביב. הוחלט לא להתחבר למערכת העירונית של רמת גן או גבעתיים אלא להתחבר לקו מים הנמצא בצד המערבי של נתיבי איילון ושייך לתאגיד מי אביבים.



קו המים העיקרי הסמוך לתב"ע בצידו המערבי של נתיבי איילון, הינו קו פלדה בקוטר 10" ברחוב על פרשת דרכים.





5. המערכת המתוכננת

קו מים מפוליאתילן בקוטר 200 מ"מ מתוכנן יונח על הגשר לאורך דרך בגין, ויתחבר לקו המים העירוני מפלדה 10" הנמצא על רחוב על פרשת דרכים ליד פינת דרך בגין. קו זה מזין את המגדל וסביבתו. במגדל עצמו תותקן מערכת כיבוי אש שיכלול איגום כנדרש.

6. אמזן הנדסי ראשוני

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



קווי פליאתילן בקוטר 200 מ"מ	400 מ"א x 600 נח/מ"א	240,000.- ₪
סה"כ		240,000.- ₪
מע"מ בצ"מ והנדסה		96,000.- ₪
סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה (40%)		336,000.- ₪

