

תכנית 507-0947341 22/07/2024 09:47:24 נספח תשתיות נספח מים וביוב (פרשה טכנית) 13/06/24



מאושרת
סמכות מקומית

507-0947341
תא/מק/ 4985
מרחב ריב"ל קרסו

נספח מים וביוב פרשה טכנית

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

אפריל 2021

עדכון 1: ספטמבר 2021
עדכון 2: דצמבר 2021
עדכון 3: אפריל 2022
עדכון 4: יוני 2024

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0947341 תא/מק/ 4985 מרחב ריב"ל קרסו			
אושרה למתן תוקף לאחר דיון בהתמדתיות):			
החלטה 13	פרוטוקול 0005-223	15/03/2023	תאריך
החלטה 1	פרוטוקול 0018-223	20/09/2023	תאריך
החלטה 9	פרוטוקול 0006-224	08/05/2024	תאריך
ליאור שפירא, ע"ד	מתוך העיר	מנהל האגף	
י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אחוד כרמלי, אדרי	אורל אורל	
תאריך 1-10-2024	תאריך 1-10-2024	תאריך 1-10-2024	

אלי לוי
מנהל אגף תכנון ולבניה





תוכן עניינים

1.	כללי	3
2.	נתוני תכן ואוכלוסיה	4
2.1	מים	3
2.2	ביוב	3
3.	המערכות הקיימות	5
3.1	קווי מים	5
3.2	קווי הביוב	5
4.	המערכות המתוכננות	5
4.1	קווי המים	5
4.2	קווי ביוב	5
5.	פתרון קצה	6





1. כללי

התוכנית ממוקמת במרחב שבת, וכוללת את החלקות 211,213-215,234,235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976.

התוכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 על-פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התוכנית, פיתוח מרחב ריב"ל קרסו כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על ידי תוספת זכויות וגובה קומות על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבת ושימור מבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26.



התוכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, דיור בהישג יד, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (ברחוב ריב"ל 26), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של רחוב יגיע כפיים.

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202, לתעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחים לצורכי ציבור, לצורך בניית 3 מגדלים על גבי קומות מסד, לפי הפירוט:

בתא שטח 201A – יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. במגרש 202 – יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ומסחר.

הסבר זכויות מוצעות:

שטח המגרש לחישוב זכויות (מגרש 201 ומגרש 202) הינו 12,369 מ"ר.

סך כל זכויות הבנייה 158,323 מ"ר - רח"ק 12.8 (רצפה חלקי קרקע).

מגרש 201 – 127,181 מ"ר ומגרש 202 – 31,142 מ"ר

מתוכם:

- 9,585 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע)

מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 25% בשימוש מגורים סה"כ ברוטו 37,184 מ"ר (מתוכם 28,338 מ"ר עבור מגורים ו-8,864 מ"ר עבור דיור בהישג יד).



מטרת מסמך זה היא בדיקת התאמת מערכות המים והביוב הקיימות לתכנון החדש, ושיפורן במידת הצורך והאפשר.





2. נתוני תכן ואוכלוסיה

בתחום התב"ע ייבנו 410 יחידות דיור, ובנוסף מבני ציבור, תעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ-94,000 מ"ר עיקרי.
כמות הנפשות לחישוב תהיה 1.9 נפש ליח"ד, נתון המשקלל בינוי חדש עם עיר רוויה.

2.1 מים:

- צריכת המים לנפש במגורים תחושב לפי 100 מ"ק לנפש לשנה.
- מבני המסחר ומשרדים -חישוב אוכלוסיה צפה - 10 מ"ר/נפש ומקדם של 70%. צריכת המים תחושב לפי 25 ליטר לנפש ליום.
- מקדם יום השיא הוא 0.4% מהצריכה השנתית.
- מקדם שעת השיא הינו 10% מצריכת השיא היומית.



2.2 ביוב:

- שפיעת השפכים במגורים תחושב לפי 180 לנ"י עפ"י ההנחיות המעודכנות של המינהל לתשתיות ביוב.
- מסחר ומשרדים –אוכלוסיה צפה– שפיעת השפכים תחושב לפי 20 לנ"י.
- שפיעת הביוב ביום שיא – פי 1.2 משפיעת הביוב ביום ממוצע.
- מקדם שפיעת הביוב בשעת שיא מחושב ע"פ הנוסחה הבאה :

$$K_{\max}^h = 8.5 \overline{Q_d}^{-0.145}$$



טבלה מספר 1: ריכוז נתונים

מצב מתוכנן	מצב קיים	
410	0	יח"ד
779	0	אוכלוסיה (נפש)
93184	27118	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
344	38	צריכת מים יומית ממוצעת (מק"י)
271	38	שפיעת ביוב יומית ממוצעת (מק"י)
502	55	צריכת מים יום שיא (מק"י)
325	46	שפיעות ביוב יום שיא (מק"י)
50	6	צריכת מים שעתית מקסימלית (מק"ש)
43	8	שפיעת ביוב שעתית מקסימלית (מק"ש)





3. המערכות הקיימות

3.1 קווי מים

ברחוב יד חרוצים קיימים שני קווים: קו מגיסטרלי בקוטר "36 והשני בקוטר "8.
ברחוב יגיע כפיים קיימים גם כן שני קווים מקבילים: קו מגיסטרלי בקוטר "24 והשני בקוטר "6. ברחוב ריב"ל קיים קו בקוטר "8.

3.2 קווי הביוב

ברחובות ריב"ל, יד חרוצים ויגיע כפיים קיימים קווים בקוטר 250 מ"מ.
הקווים הקיימים נבדקו האם הם יכולים להתמודד עם תוספת יחידות הדיוור והאוכלוסייה ונמצא כי הם יכולים לקבל את התוספת הנ"ל בלי צורך לשדרג או להגדיל אותם.



4. המערכות המתוכננות

4.1 קווי המים

המגרשים המתוכננים יחוברו לקווים הקיימים ע"י קווים בקוטר "4.

4.2 קווי ביוב

המגרשים המתוכננים יחוברו לקווים הקיימים ע"י קווים בקוטר 200 מ"מ.





5. פתרון קצה

פתרון הקצה של גוש דן הינו מט"ש השפד"ן. אין בתב"ע זו כדי להוסיף ספיקה משמעותית למערכת השפד"ן.

