



1

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
18-10-2020
נתקבל

מינהל
הועדה המחוזית
24-02-2321

12

תוכנית מספר 410-0463307

Global Towers - תוספת

זכויות בניה - פת/25/1223/ג

מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר
15-11-2020
דואר בכנסת

נספח ביוב

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקנה
תאריך שנוי מתאר מס' / מיום
410-0463307 / 20/11/20
החלט לחמולץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה למתן תוקף
מחנדים העיר / יועץ ארעית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 20.4.20
תאריך 2/11/20
מתכננת המחוז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 410-0463307
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/4/20 להפקיד את התכנית
ליורהני
תאריך יועץ הועדה המחוזית

- גרסה 2 -

חוק תכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
410-0463307
אישור תכנית מס' 410-0463307
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 30/11/20
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון
יועץ הועדה המחוזית

יסקי מור סיוון אדריכלים
רועי שקדי, B.S.c
ארז גלבוט, M.S.c
18/08/2020

אדריכל התכנית:
עורך הנספח:
בקרה:
תאריך:





תוכן העניינים

עמוד

נושא

1. מבוא..... 1
2. מטרת המסמך..... 2
3. מקורות המידע..... 2
4. תשתיות הביוב באזור האתר - המצב הקיים כיום..... 3
5. תחזית תרומות השפכים..... 3
6. מערכת איסוף השפכים – סיכום המצב המוצע..... 4

נספחים

5. נספח א': עקרונות מנחים לאופן תכנון מערכות הביוב.....

טבלאות

3. טבלה מס' 1: תרומת השפכים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית.....

איורים

2. איור מס' 1: מפת מיקום האתר - GOVMAP.....



1. מבוא

♦ **מטרת התוכנית:** תוספת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל תעסוקה נוסף, שטחי מסחר וצרכי ציבור, לצורך פיתוח המתחם באופן המשתלב עם ציר ז'בוטינסקי וכן חיזוק המתחם על ידי ייעוד הקרקע למטרות תעסוקה.

♦ **מיקום:** האתר ממקום על צומת הרחובות "יצחק רבין" ו-"ז'בוטינסקי", בצמוד למפעל "טבע אסיא" (מפעל זה נטוש ואיננו פעיל או מאוכלס). האתר רשום תחת גוש 6372, חלקות: 52-53, 62 ו-93-97.

(ר' איור מס' 1: מפת מיקום האתר)

♦ **המצב המוצע:** התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה עבור שלב ב' של הפרויקט לצורך הקמת מגדל משרדים, נוסף (להלן: "מגדל משרדים B"), בן ארבעים ואחת (41) קומות. קומת הקרקע במגדל זה תשמש למסחר (להלן "מתחם שלב ב").

♦ **המצב הקיים:** באתר הפרויקט, כיום, כבר הוקם שלב א' של הפרויקט (להלן: "מתחם שלב א"). מתחם שלב א' של הפרויקט כולל את המבנים כדלקמן:

- בניין A - מגדל משרדים בן שלושים ושש (36) קומות.
- בניין C - מבנה בן שתי (2) קומות.
- בניין D - מבנה מדורג ובו בין קומה אחת לארבע קומות (1-4).
- כל הבניינים לעיל עומדים מעל מרתף משותף בן 4 קומות.

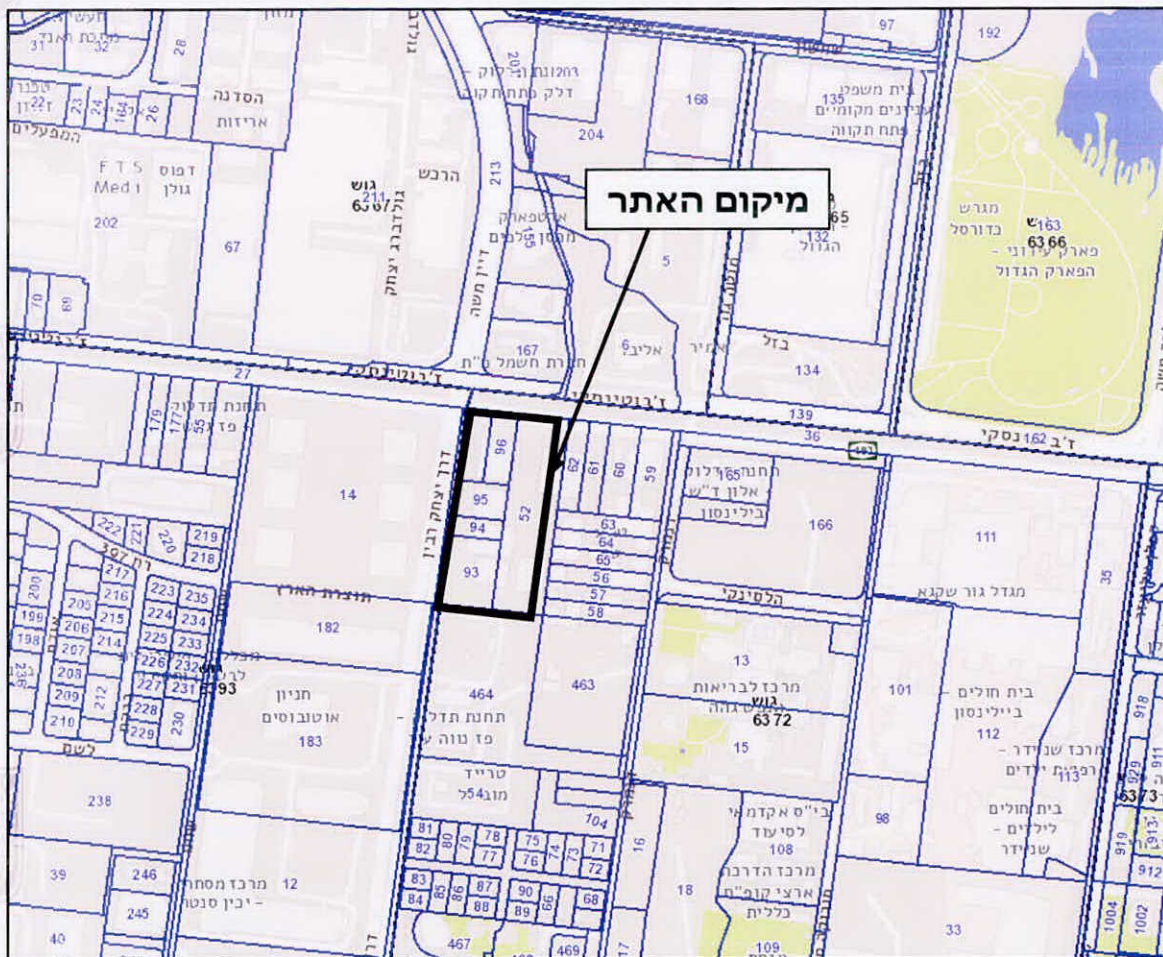
♦ **שטח התוכנית:** אתר התוכנית מתפרס על פני 18,975 מ"ר.

♦ **זכויות הבניה המבוקשות עבור כלל המתחם (לרבות שלב א'):**

- **תעסוקה:** 114,800 מ"ר (שטחי המסחר כלולים בתוך זכויות הבניה לשטחי התעסוקה).
- **מבנים ומוסדות ציבור:** 1,600 מ"ר.

עמוד 1 מתוך 5

איור מס' 1: מפת מיקום האתר - GOVMAP



2. מטרת המסמך

מטרתו של מסמך ביוב זה (להלן: "הנספח"), המוגש לעיון תאגיד המים והביוב "מיתב בע"מ" ולרשויות התכנון, הצגת תרומת השפכים החזויה, תשתיות הביוב הקיימות ואת התשתיות המתוכננות במתחם ואופן חיבורן למערכות התשתיות הקיימות.

3. מקורות המידע

להלן מקורות המידע עליהם התבססה הכנת הנספח וכוניבתו:

- תשריטי הבינוי והפיתוח המוצע.
- הוראות התוכנית.
- מידע אודות תשתיות הביוב ברחובות הסמוכים, על פי איתור תשתיות שבוצע עבור שלב א' של הפרויקט.
- נספח הביוב של תוכנית מתאר קריית אריה - "סירקין - בוכנר - קורנברג מהנדסים ויועצים בע"מ".

עמוד 2 מתוך 5



4. תשתיות הביוב באזור האתר - המצב הקיים כיום

להלן תיאור ופירוט תשתיות הביוב הקיימות סביב אזור אתר הפרויקט:

4.1. ברחוב "דרך יצחק רבין" עובר קו ביוב עירוני ראשי בקוטר 500 מ"מ.

4.2. ברחוב "ז'בוטינסקי" עובר קו ביוב עירוני ראשי בקוטר 400 מ"מ. על פי תוכנית האב, מתוכנן ביצוע שדרוג קו זה לקוטר 500 מ"מ.



4.3. שני קווי הביוב לעיל (ר' ס' 4.1 ו-4.2). מתחברים יחדיו לקו ביוב שקוטרו 500 מ"מ.

4.4. קו הביוב הנ"ל (ר' ס' 4.3). עובר ממזרח למתחם חברת החשמל. בהמשך הוא עובר דרך רחובות "משה דיין" ו"השפלה" עד התחברות לתחנת השאיבה "MO" של חב' איגודן.

4.5. קו ביוב ראשי "MZ", שקוטרו 1,200 מ"מ, ואף הוא עובר ברח' "דרך יצחק רבין", ממשיך דרך רחוב "משה דיין" ו"השפלה" עד לתחנת שאיבה לביוב MO. משם ממשיך הקו דרך קו איגודן A בקטרים של 1,500-1,800 עד מט"ש השפד"ן.



4.6. מט"ש השפד"ן מספק את פתרון הקצה למי השפכים של העיר "פתח תקווה".

4.7. המתחם כבר מחובר לתשתית הביוב באמצעות שלושה חיבורים:

א. חיבור לקו הביוב העירוני אשר ברח' "ז'בוטינסקי" (ר' ס' 4.2 לעיל) אשר הונח בשנת 2020 בקוטר 200 מ"מ.

ב. שני (2) חיבורים לקו הביוב העירוני אשר ברח' "דרך יצחק רבין" (ר' ס' 4.1 לעיל) בקוטר 160 מ"מ.

חיבורים אלה תוכננו ע"י משרדנו עבור מתחם שלב א' וכבר הותאמו מראש עבור שלב ב', באופן כזה ששני חיבורי הביוב לקו הביוב שברח' "דרך יצחק רבין" ישמשו גם את שלב ב' (ר' ס' 4.1 ו-4.2).



5. תחזית תרומת השפכים

5.1. להלן תחזית שפיעת השפכים הצפויה מהפרויקט, ע"פ הנתונים המובאים בטבלה מס' 1:

טבלה מס' 1: תרומת השפכים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית

שימוש	כמות	צריכה שנתית	צריכת יום	צריכת שעת שיא
יחידות המידה	מ"ר	מ"ק/שנה	מק"י	מק"ש
תעסוקה	114,800	114,800	402	40



עמוד 3 מתוך 5

5.2 הערות לטבלה:

- מקדם הביוב ביחס לצריכת המים נקבע ל-80%.
- שטחי המסחר – כלולים בשפיעת הביוב הסגולית של שטח התעסוקה.
- זכויות הבניה עבור שטחי הציבור הן זניחות לעומת זכויות הבניה עבור שטחי התעסוקה ולכן הערכת שפיעות הביוב עבורם נכללה אף היא בצריכת המים של שטחי התעסוקה.

5.3 תחזית תרומת השפכים - מסקנות

- שפיעת השפכים השנתית הכללית של התוכנית צפויה לעמוד על כ-91,840 מ"ק/שנה.
- שפיעת השפכים ביום השיא צפויה לעמוד על כ-321 מק"י.
- שפיעת השפכים בשעת השיא צפויה לעמוד על כ-32 מק"ש.

6. מערכת איסוף השפכים – סיכום המצב המוצע

- המתחם מחובר כיום למערכת הביוב העירונית באמצעות 3 חיבורי ביוב. החיבור הראשון מתחבר אל קו הביוב העירוני ברחוב "ז'בוטינסקי" בקוטר 200 מ"מ והשניים (2) הנוספים אל קו הביוב העירוני אשר ברחוב "דרך רבין" בקוטר 160 מ"מ.
- חיבור אתר הפרויקט לתשתית הביוב תוכננה בעבר ע"י משרדנו, לצורך חיבור מתחם שלב א', אשר כיום כבר מחובר אליה. חיבור זה אף הותאם מראש לקראת חיבור שלב ב', באופן ששני חיבורי הביוב ברח' "דרך רבין" מתוכננים לשמש גם את שלב ב' (ר' סעיף 4 לעיל).
- נראה כי יש ביכולתה של מערכת הביוב העירונית לשאת בתוספת העומס החזויה, וזאת כעולה מהחישוב שבוצע (ר' סעיף 5 לעיל).
- אין בנספח זה כדי לפטור מהצורך בהגשת תוכנית סניטרית לתאגיד המים והביוב "מיתב בע"מ" לצורך קבלת היתר הבניה.
- אין צורך בהחלפת קווי הביוב העירוניים או שדרוגם, או החלפת ו/או שדרוג חיבורי הביוב הקיימים למתחם עבור תוכנית זו.
- מערכות הניקוז יופרדו באופן מלא ממערכות הביוב.
- רמת איכות השפכים עבור תוספת זכויות הבניה צפויה להיות סניטרית, במקרה בו יתגלה כי איכות מי השפכים ירודה מרמת איכות סניטרית, יהא צורך לבקש את אישור משרד הבריאות לעניין איכותם ותכנון מתקני טיפול קדם בהתאם.

עמוד 4 מתוך 5

7.1 נספח ב': עקרונות לאופן תכנון מערכות הביוב

להלן עקרונות לתכנון מערכות הביוב המרכזיות. בכל תכנון עתידי יש להקפיד על קיום עקרונות אלה, במטרה להבטיח אחידות בעת השימוש בחומרים בעת בניית המבנה, ביצוע חיבורים במבנים וכדומה.

קריטריון לתכנון	יחידה	פרמטר
200	מ"מ	קוטר קו ביוב מינימאלי
160	מ"מ	קוטר מינימאלי לחיבור בית/קו שירות
PVC עבה "סימן 6"	-	חומרי מבנה לקווי ביוב
0.8	%	שיפוע מינימאלי לקו שירות (160/200)
0.5	%	שיפוע מינימאלי לקו מאסף (250/315)
0.6	מטר/שניה	מהירות זרימה מינימאלית לשטיפה
1.8-1.2	מטר/שניה	מהירות מקסימאלית מומלצת לקוי ביוב
5.0	אחוז, %	שיפוע צינור מירבי
0.65	ללא, d/D	דרגת מילוי לתכנון צנרת שירות
0.72	ללא, d/D	דרגת מילוי לתכנון צנרת מאספת
מכסים לעומס 40 טון, ת"י 489 מברזל יצוק	-	שוחות בקרה ציבוריות (בתחומי כבישים, מדרכות, שצפ"ים וגינות)
מעל מחצית מקוטר השוחה.	מטר	מפלים חיצוניים לביוב

הערות לטבלה:

- חיבורי המגרשים יבוצעו בצנרת שקוטרה המינימלי יעמוד על 160 מ"מ.
- הרכב כל חומרי המבנה לצינורות ושוחות הביוב יהיה מחומרים פלסטיים מעולים בעלי עמידות רבת שנים לקורוזיית שפכים.

עמוד 5 מתוך 5