

10-7595-4000

GILBOA Consulting Engineers

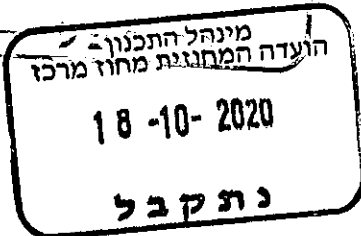
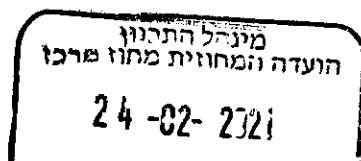
3 Maskit St., Box 12586, Herzliya Pituach, 4673303



07

גלבוע מהנדסים יועצים

רח' משכית 3, תיבה 12586 הרצליה פיתוח, 4673303



תוכנית מספר 410-0463307

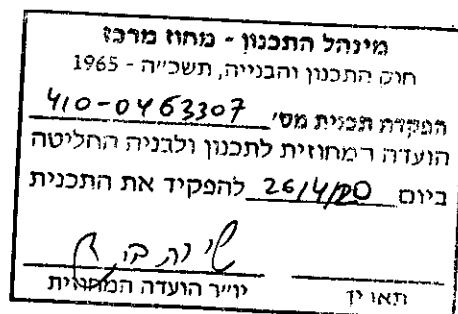
Global Towers – תוספת

זכויות בניה – פת/1223/25/ג

נספח מים

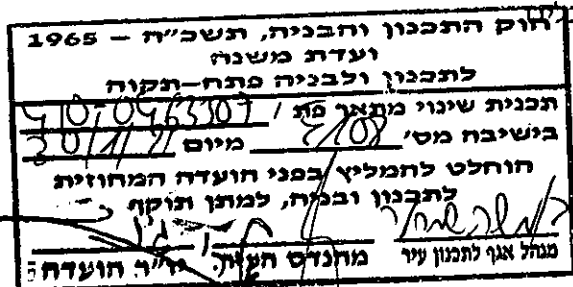
נבדק וניתן להסמיך/לאשר
תחלטה הועדה המחוזית/משנה מים
20.9.20
תאריך
מחשבות המחוז

- גרסה 1 -



אדריכל התכנית:

עורך הנספח:

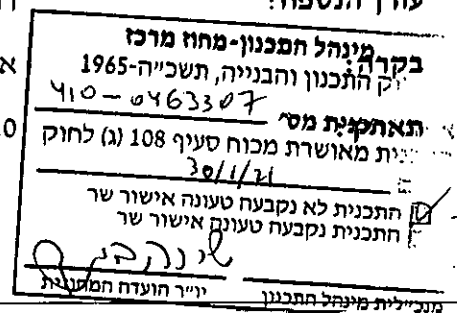


יסקי מור סיוון אדריכל

רועי שקדי, B.S.c

ארז גלבוע, M.S.c

12/08/2020



טל: 9504021-09

פקס: 9585601-09

office@s-gilboa.co.il

Tel: 972-9-9504021

Fax: 972-9-9585601

Site: www.s-gilboa.co.il



תוכן העניינים

עמוד

נושא

1. מבוא..... 1
2. מטרת המסמך..... 2
3. מקורות המידע..... 2
4. תשתיות המים באזור האתר - המצב הקיים כיום..... 3
5. תחזית צריכת המים..... 3
6. אספקת המים – סיכום המצב המוצע..... 4

נספחים

- נספח א': הוראות נוספות לאופן תכנון מערכות המים ומערכות כיבוי האש..... 5

טבלאות

- טבלה מס' 1 : צריכת המים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית..... 3

איורים

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

1. מבוא

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

♦ **מיקום:** האתר ממקום על צומת הרחובות "יצחק רבין" ו-"זיבוטינסקי", 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: "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.

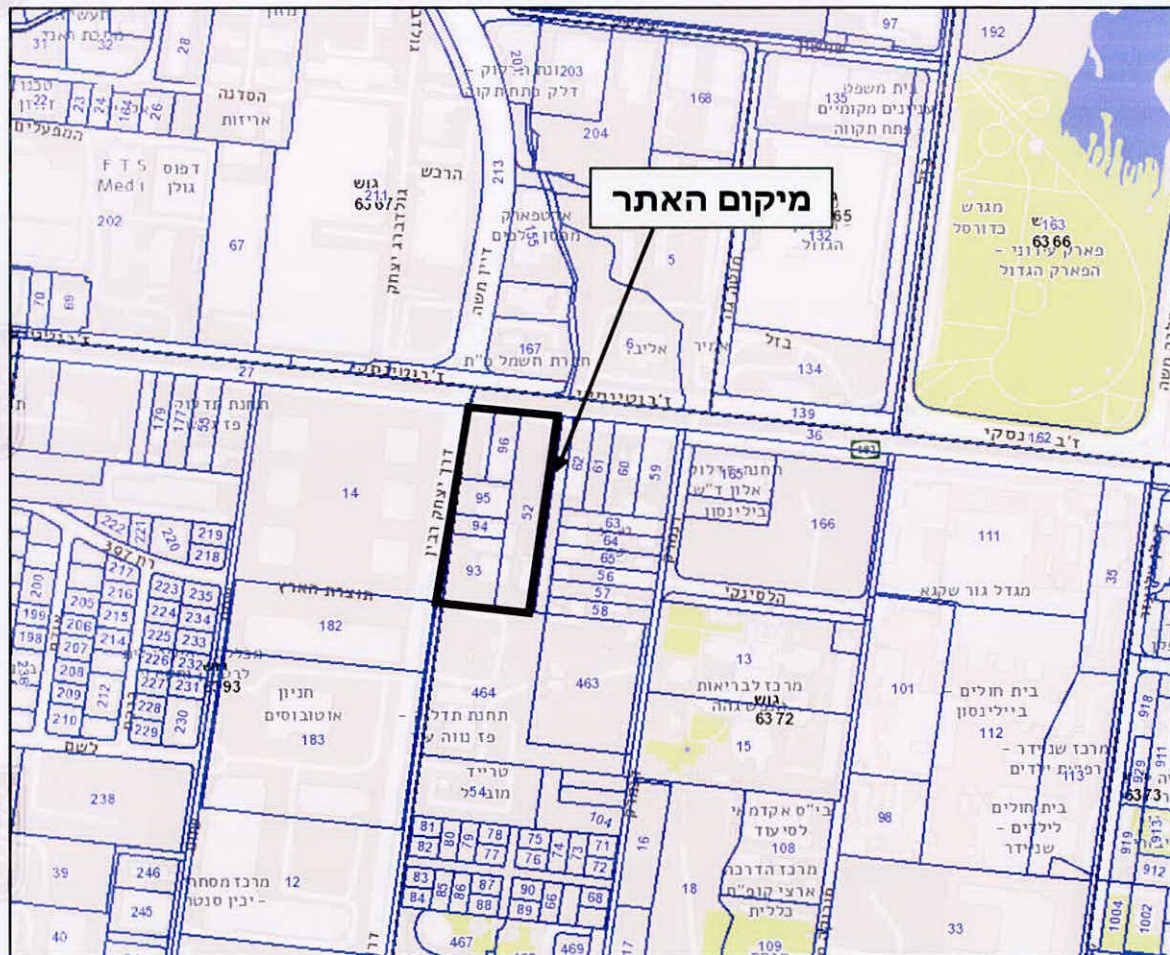
♦ **שטח התוכנית:** אתר התוכנית מתפרס על פני 18,975 מ"ר.

♦ **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 נספח מים זה (להלן: "הנספח"), המוגש לעיון תאגיד המים והביוב "מיתב בע"מ" ולרשויות התכנון, הצגת תחזית צריכות המים, תשתיות המים הקיימות ואת התשתיות המתוכננות במתחם ואופן חיבורן למערכות התשתיות הקיימות.

3. מקורות המידע

להלן מקורות המידע עליהם התבססה הכנת הנספח וכתיבתו:

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

עמוד 2 מתוך 5



4. תשתיות המים באזור האתר - המצב הקיים כיום

להלן תיאור ופירוט תשתיות קווי המים הקיימות סביב אזור אתר הפרויקט:

4.1. ברחוב "דרך יצחק רבין" עובר קו מים ראשי אשר קוטרו 20".

4.2. קו מים זה (ס' 4.1) מתחבר לקו מים ברח' ז'בוטנסקי, שקוטרו 20" ו-28".

4.3. מקור הזנת המים לאזור זה בעיר "פתח תקווה" מחיבור הצרכן "צומת גהה", של חב' מקורות.

4.4. חיבור "צומת גהה" מוזן מקו "ירקון מערבי", אף הוא של חב' מקורות.

4.5. אל מתחם שלב א' כבר קיים חיבור לתשתית המים, אשר תוכנן עבורו ע"י משרדנו בעבר. החיבור, שקוטרו 6", מתחבר לקו המים שברח' "דרך רבין" הנ"ל. חיבור זה כבר הותאם מראש עבור שלב ב'.

5. תחזית צריכת המים



להלן תחזית צריכת המים עבור התוכנית המוצעת (ר' טבלה מס' 1). תחזית זו חושבה תחת הנחת אכלוס מלא של כלל המתחם, לרבות צריכת המים הנוכחית במצב הקיים, ועל פי מפתח הצריכה כדלקמן:

- עבור שטחי תעסוקה נלקח מפתח של 1 מ"ק/מ"ר/שנה.
- צריכת המים עבור יום ה"שיא" חושבה על פי 0.35% מצריכת המים השנתית.
- צריכת המים עבור שעת ה"שיא" חושבה על פי 10% מצריכת המים ביום שיא.

טבלה מס' 1: צריכת המים לפי שימוש – שנתית, יומית ושעתית

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

הערות לטבלה:

- שטחי המסחר – כלולים בצריכה הסגולית של שטחי תעסוקה.
- צריכות המים לצורכי כיבוי האש לא נכללו בתחזית הנ"ל, והן תטופלנה במסגרת קבלת הנחיות מהרשות הארצית לכבאות והצלה בשלב התכנון להיתר.
- צריכת המים לצרכי השקיה וגינון כבר כלולה בצריכה הסגולית של שטח התעסוקה, ולכן לא נספרה בנפרד.



עמוד 3 מתוך 5

- זכויות הבניה עבור שטחי הציבור הינן זניחות לעומת זכויות הבניה עבור שטחי התעסוקה ולכן הערכת צריכת המים עבורם נכללה אף היא בצריכת המים של שטחי התעסוקה.

• תחזית צריכת המים - מסקנות

- צריכת המים הכללית עבור כלל התוכנית צפויה לעמוד על כ-114,800 מ"ק/שנה.
- צריכת המים ביום "שיא" צפויה לעמוד על כ-402 מ"ק/שנה.
- צריכת המים עבור שעת "שיא" צפויה לעמוד על כ-40 מ"ק/שעה.

6. אספקת המים – סיכום המצב המוצע

- חיבור המתחם לתשתית המים תוכננה בעבר ע"י משרדנו, לצורך חיבור מתחם שלב א', וכיום מתחם שלב א' כבר מחובר לתשתית המים, באמצעות חיבור בקוטר 6" שמתחבר לקו מים בקוטר 20" ואשר ממוקם ברחוב דרך רבין. חיבור זה אף הותאם מראש לקראת שלב ב'. (ר' סעיף 4 לעיל).
- תאגיד המים מחויב לספק מים בלחץ של 2.5-5 אטמ' עבור בניין בן 4 קומות ללא משאבות הגברת לחץ. אי לכך, מים, עבור שלב ב', בדומה לשלב א', יסופקו באמצעות מאגרי מים פנימיים ומשאבות להגברת לחץ.
- נראה כי יש ביכולתה של רשת המים 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 המים העירוניים או שדרוגם, או לשנות ו/או לשדרג את חיבור המים הקיים למתחם עבור תוכנית זו.

עמוד 4 מתוך 5

7. נספחים

7.1 נספח א': הוראות נוספות לאופן תכנון מערכות המים ומערכות כיבוי האש

- א. מערכות כיבוי האש לא יחוברו ישירות לקווי המים, מלבד ברז כיבוי האש, אשר יותקן בסמוך לכניסה (ברז כ"א על גמל מים ראשי, אחרי מונה ראשי) למבנה ואשר יוזן ישירות ממערכת המים הציבורית.
- ב. אספקת המים לצריכת המים השוטפת ולמערכת כיבוי האש בלחץ רשת המים, תסופק עד הקומה הרביעית (4) של המבנה ולא מעבר לכך.
- ג. אספקת המים לצריכת המים השוטפת ולמערכת כיבוי האש מהקומה החמישית (5) ומעלה תסופק באמצעות משאבת בוסטר היונקת את המים ממיכל המים המרכזי של הבניין. האחריות לביצוע פיצול אוגר המים הנדרש למיכל הגג ומיכל המרתף חלה על היזם.
- ד. אספקת המים למערכת כיבוי האש עבור קומות חמש (5) ומעלה תתבצע באמצעות קווי מים נפרדים ומופרדים מקווי אספקת מי השתיה.
- ה. מערכות כיבוי האש עבור כל המבנים שגובהם מעל גובה 29 מטר, יתוכננו ויוקנו בהתאם לתקנות המחייבות של הרשות הארצית לכיבוי והצלה (מיכל ומשאבות לכיבוי אש במערכת פנימית מבוססת איגום). מערכות כיבוי האש האוטומטיות יבוססו על אספקה ממיכל בלבד.
- ו. לחץ המים בכל חיבור צרכן יסופק בהתאם לאמות המידה לשירות של תאגיד המים והביוב, ויימצא בתחום 2.5-5 אט"מ לחץ דינאמי בכל שעה משעות היום. לחץ זה ימדד בחיבור הצרכן בגובה הכניסה למבנה. מובהר כי אספקת המים למערכות כיבוי האש תתוכנן על פי קובץ ההנחיות לאספקת מים לכיבוי אש, המשותף לרשות הארצית לכיבוי והצלה ולמנהל משק המים ברשויות המקומיות. על פי קובץ זה יסופקו למערכת כיבוי האש מים מהמערכת הציבורית בספיקות שלא תעלנה על 60 מק"ש ובלחץ מים נותר של 15 מטר. על פי הנחיות אלו, לא יספק תאגיד המים המקומי מים לצרכי כיבוי אש בספיקות העולות על הכמות הרשומה בטבלת ההנחיות. כמו כן לא יספק תאגיד המים והביוב כמויות מים לצורך כיבוי אש למערכות כיבוי אש אוטומטיות (ספרינקלרים). אלו יסופקו באמצעות מיכל מים מקומי ומשאבת מים שתוקם על ידי היזם במסגרת המבנה.