

5000289451-10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0178616 תא/4094 פרויקט קרן הקריה

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 18/05/2016 פרוטוקול 16-0012 ב
תאריך 29/06/2016 פרוטוקול 16-0016 ב החלטה 2 החלטה 14

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 1.8.2016 ישיבה מס' 1232



יו"ר ועדת המשנה

מהנדס העיר

מנהל האגף

תאריך

עודד גבולי, אדרי

אורלי אראל



מנהל מקרקעי ישראל - מחוז תל-אביב

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

לייווי תב"ע קרן הקריה

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכמי חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

נספח מ"ס גב"ב - פרשה טכנית

המתכנן: י.לבבל מהנדסים יועצים

נחלת יצחק 32 תל-אביב, 67448

טלפון: 03-6952418

פקס: 03-6916647

דוא"ל: lebel@lebel.co.il

אפריל 2014

עדכון אחרון: נובמבר 2015

| | |
|---|--------------------------------|
| מינהל התכנון - מחוז תל-אביב | |
| חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 | |
| אישור תכנית מס' 507-0178616 | |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.8.16 לאשר את התכנית | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר |
| <input type="checkbox"/> | התכנית נקבעה טעונה אישור שר |
| מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית | |





1. כללי

קרן הקריה ממוקמת בהצטלבות הרחובות דרך מנחם בגין ושאול המלך.

כיום מהווה קרן הקריה חלק משטחה הצבאי של "הקריה", אך המתחם עתיד להשתנות לטובת שטח עירוני מעורב שיכלול, בין היתר, שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים.

התכנית כוללת: מגדל משרדים בגובה של 80 קומות הממוקם בקרן הרחובות, מבנה משרדים בגובה של 50 קומות ו-2 מבני מגורים בגובה 45 קומות המתנשאים מעל למרכז מסחר ותעסוקה בקומות המסד.



סה"כ שטח התכנית כ-39 דונם, שטח הבנייה הכולל 235,000 מ"ר (לא כולל מבני ציבור, שטח מבני הציבור עפ"י תכנית תא/ל/4).

מטרת המסמך לתאר את מערכות המים והביוב, לבדוק את רמת השירות ולהתאימן למתוכנן.





2. אוכלוסייה ונתוני תכנון

2.1. מגורים

- **מס' נפשות ליח"ד**: הממוצע העירוני הוא כ-2.6 נפש ליח"ד, אבל כיוון שמדובר בבנייה שתאוכלס בעיקר במשפחות וזוגות ההערכה כי ממוצע הנפשות ליח"ד דיור יהיה 3 תושבים/יח"ד.
- **צריכת המים לנפש**: עפ"י הנחיות לתכנון של רשות המים 100 מ"ק/נפש/שנה.
- **מקדם יום שיא**: 0.4% מהצריכה השנתית, $k=1.46$
- **מקדם לשעת שיא**: 10% מצריכת יום שיא. $K=2.4$
- **מקדם שפיעת ביוב**: 75% מצריכת המים. עבור שעת שיא נלקח מקדם גבוה מעט יותר $k=3$.

2.2. מסחר תעסוקה ומבני ציבור

- **צריכת המים**: מחושבת לפי 1.5 מ"ק/מ"ר, מספר ימי העבודה בשנה מוערך ב-260 ימים.
- **מקדם יום שיא**: 0.5% מהצריכה השנתית, $K=1.83$
- **מקדם שעת שיא**: 10% מהצריכה היומית, $k=2.4$
- **מקדם שפיעת הביוב**: 75% מצריכת המים. עבור שעת שיא נלקח מקדם גבוה מעט יותר $k=3$.



להלן טבלה המסכמת את צריכות המים ושפיעות הביוב החזויות עבור שטח התב"ע:

| תא שטח | יעוד | מס' יח"ד | שטח מסחר ותעסוקה בנוי (מ"ר) | צריכת מים שנתית [מ"ק] | צריכת מים ביום שיא [מק"י] | צריכת מים בשעת שיא [מק"ש] | שפיעת ביוב שנתית [מ"ק] | שפיעת ביוב ביום שיא [מק"י] | שפיעת ביוב בשעת שיא [מק"ש] |
|--------|-----------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 201 | עירוני מעורב | 360 | 8,750 | 121,125 | 498 | 50 | 90,844 | 373 | 47 |
| 202 | עירוני מעורב | 360 | 12,750 | 127,125 | 528 | 53 | 95,344 | 396 | 49 |
| 203 | עירוני מעורב | - | 39,100 | 58,650 | 293 | 29 | 43,988 | 220 | 27 |
| 204 | עירוני מעורב | - | 119,500 | 179,250 | 896 | 90 | 134,438 | 672 | 84 |
| 301 | מבנה ציבור | - | 2,100 | 3,150 | 16 | 2 | 2,363 | 12 | 1 |
| | קו קיים ממחנה הקריה** | | | | | | 80,000 | 320 | 40 |
| | סה"כ | 720 | 182,200 | 489,300 | 2,231 | 223 | 446,975 | 1,993 | *147 |

* חושב כסכום ספיקות השיא ממבני המגורים בתוספת הספיקה הממוצעת ממבני המסחר והתעסוקה. וזאת כיוון ששעת ספיקת השיא במבני מגורים, שונה משעת ספיקת השיא במבני מסחר ותעסוקה.

** קו המגיע משטח מחנה הקריה, יחובר למערכת המתוכננת. שפיעת הביוב הוערכה על בסיס יכולת ההולכה של הקו הקיים.



3. המערכות הקיימות

3.1. מערכת המים

בשטח התב"ע קיים קו מים מגיסטרלי בקוטר 30" אשר יועתק אל מחוץ לגבולות התב"ע. התכנון המפורט להעתקת קו המים המגיסטרלי מתבצע בימים אלו ע"י משרד "אחוד מהנדסים".



קווי המים הפנימיים בשטח התב"ע יבוטלו ותוקם מערכת מחדש כמפורט בסעיף 4. ברחוב שאול המלך קיים קו מים מפלדה בקוטר 10" משנת 2009. ברחוב מנחם בגין קיים קו מים מפלדה בקוטר 10" משנת 2004.

3.2. מערכת הביוב

בשטח התב"ע קיים קו ביוב מאסף בקוטר 200 מ"מ המגיע מדרום (מתוך הבסיס) וחוצה את שטח התב"ע. הקו מתחבר לקו מאסף בקוטר 300 מ"מ, ברחוב שאול המלך.



קווי הביוב הפנימיים יבוטלו ותוקם מערכת חדשה כמפורט בסעיף 4. ברחוב שאול המלך קיים קו ביוב בקוטר 200 מ"מ המתבייב לקו בקוטר 300 מ"מ ברחוב ויצמן.

ברחוב מנחם בגין קיים קו ביוב בקוטר 800-600 מ"מ המתחבר אל קו C של השפד"ן, קו זה הוא פתרון הקצה של התב"ע.





4. מערכות מתוכננות

4.1. מערכת המים

מתחם קרן הקריה יקבל הזנת מים, משלושה רחובות – ויצמן העתידי, מנחם בגין ושדרות שאול המלך.

קו מתוכנן בקוטר 8" ברחוב ויצמן העתידי יחובר לקו קיים בקוטר 10" בשדרות שאול המלך.

מגרשים 301,201,202 יקבלו הזנת מים ע"י חיבורים בקוטר 6" מקו קיים בקוטר 10" שלאורך שדרות שאול המלך.

מגרשים 203,204 יקבלו הזנת מים מקו מתוכנן בקוטר 8" מצדה המערבי של דרך מנחם בגין. קו זה יחובר לקו קיים בקוטר 10" שעבור בצדה המזרחי של דרך מנחם בגין.

4.2. מערכת הביוב

קו הביוב הקיים החוצה את שטח התב"ע יבוטל בשטח התב"ע ויחובר אל המערכת המתוכננת.

מגרש 301 יחובר ע"י קו בקוטר 250 מ"מ לקו 250 מ"מ מתוכנן בהמשך של רחוב ויצמן, (מגרש 603).

מגרשים 201 ו-202 יחוברו באמצעות קוים בקוטר 250 מ"מ אל קו מתוכנן בקוטר 315-400 מ"מ ברחוב שאול המלך. קו זה יתחבר אל קו קיים בקוטר 800 מ"מ בדרך מנחם בגין.

מגרשים 203,204 יחוברו בקוים בקוטרים 315-250 מ"מ מצדו הדרומי של שטח התב"ע ויתבייבו אף הם, אל קו הביוב הקיים בקוטר 800 מ"מ, ברחוב מנחם בגין.

מגרש 204 יקבל אפשרות לחיבור ביוב נוסף מצפון בקוטר 315 מ"מ אל הקו המוביל משדרות שאול המלך.

הקו הקיים בקוטר 800 מ"מ ברחוב מנחם בגין מעביר כיום ספיקה מקסימלית של כ-320 מק"ש¹. בפיתוח מלא צפוי הקו להעביר 467 מק"ש דרגת המילוי החזויה היא 0.25. הקו מתחבר לקו בקוטר 1600 מ"מ שהיה שייך לאיגודן ועתיד להפוך לעירוני.

¹ נגזר מתוך תכנית האב של תל-אביב, קווי ביוב קיימים ומתוכננים לשנת 2020, (2003), קו זה בעל דרגת מילוי של 0.2, ובשיפוע מינימלי של 0.45%.



1

להלן טבלת חישוב הידראולי עבור הקווים המתוכננים :

| קו | שפיעת ביוב בשעת שיא [מק"ש] | קוטר הקו [מ"מ] | שיפוע | דרגת מילוי [d/D] |
|-----|----------------------------|----------------|-------|------------------|
| 1-2 | 1 | 250 | 1% | 0.08 |
| 3-4 | 47 | 250 | 1% | 0.35 |
| 4-5 | 96 | 250 | 1% | 0.45 |
| 6-7 | 40 | 200 | 1% | 0.45 |
| 7-8 | 55 | 250 | 1% | 0.38 |
| 8-9 | 140 | 315 | 1% | 0.45 |

5. אמזן הנדסי ראשוני

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

5.1. קווי מים

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------|
| קווי פלדה בקוטר 6" | 60 מ"א x 1000 נה/מ"א | 60,000 ₪ |
| קווי פלדה בקוטר 8" | 380 מ"א x 1200 נה/מ"א | <u>456,000</u> ₪ |
| סה"כ | | 516,000 ₪ |
| מע"מ בצ"מ והנדסה (40%) | | <u>206,400</u> ₪ |
| סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה | | 722,400 ₪ |

5.2. קווי ביוב

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| קווי PVC בקוטר 200 מ"מ | 190 מ"א x 1000 נה/מ"א | 190,000 ₪ |
| קווי PVC בקוטר 250 מ"מ | 100 מ"א x 1300 נה/מ"א | 130,000 ₪ |
| קווי PVC בקוטר 315 מ"מ | 300 מ"א x 1450 נה/מ"א | 435,000 ₪ |
| קווי PVC בקוטר 355 מ"מ | 300 מ"א x 1550 נה/מ"א | 465,000 ₪ |
| קווי PVC בקוטר 400 מ"מ | 100 מ"א x 1700 נה/מ"א | <u>170,000</u> ₪ |
| סה"כ | | 1,390,000 ₪ |
| מע"מ בצ"מ והנדסה (40%) | | <u>556,000</u> ₪ |
| סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה | | 1,946,000 ₪ |

רשימת תוכניות:

| <u>קנ"מ</u> | <u>שם הגיליון</u> | <u>מספר הגיליון</u> |
|-------------|---|---------------------|
| 1: 500 | קווי מים ביוב וניקוז קיימים ומתוכננים-תנוחה | 4251-1 |