



בין ערים



נספח ביוב



פרשה טכנית

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

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	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבול, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
		תאריך



תוכן הענינים

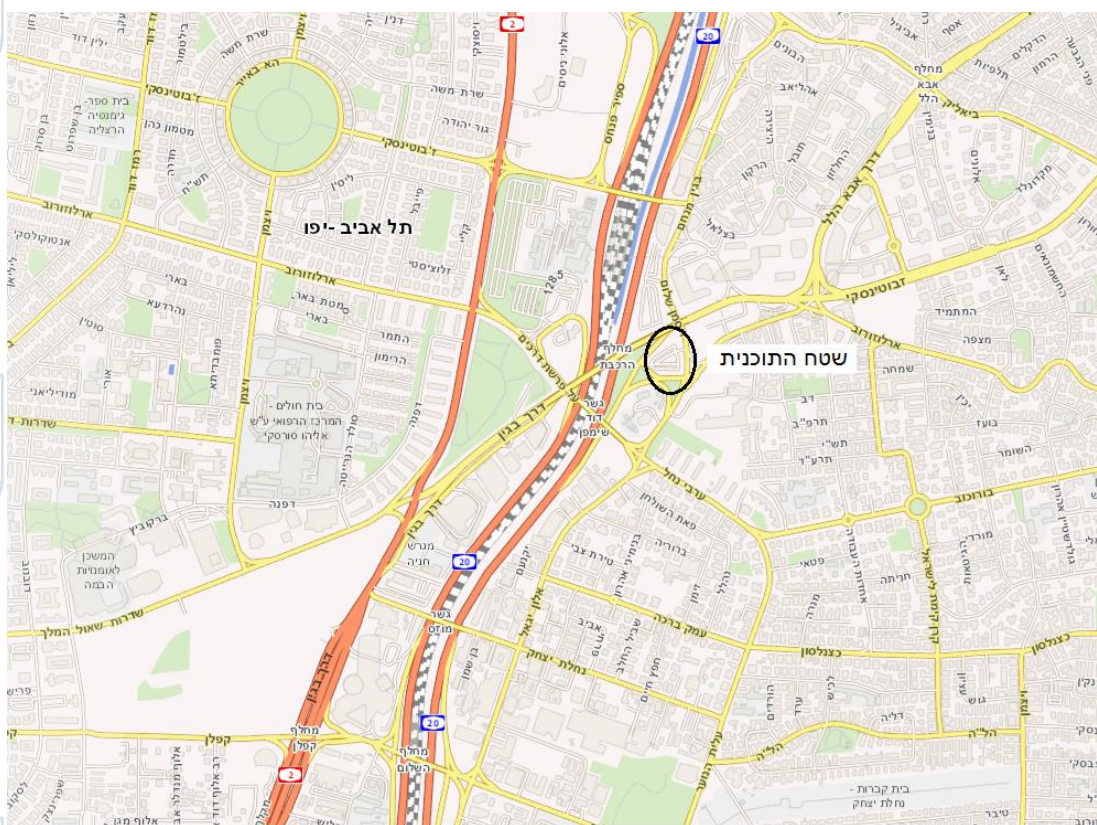
2	1. כללי
3	2. שטח התכנית ושימושי קרקע
4	3. נתוני תכנ
4	4. מערכת קיימת
5	5. מערכת מתוכננת
5	6. אומדן הנדסי ראשוני



1. כללי

פרויקט בין ערים הינו יוזמה של עריית תל אביב –אגף תבי"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 ממזרח. 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 מערכת סילוק השפכים מהמגדל למערכת 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.

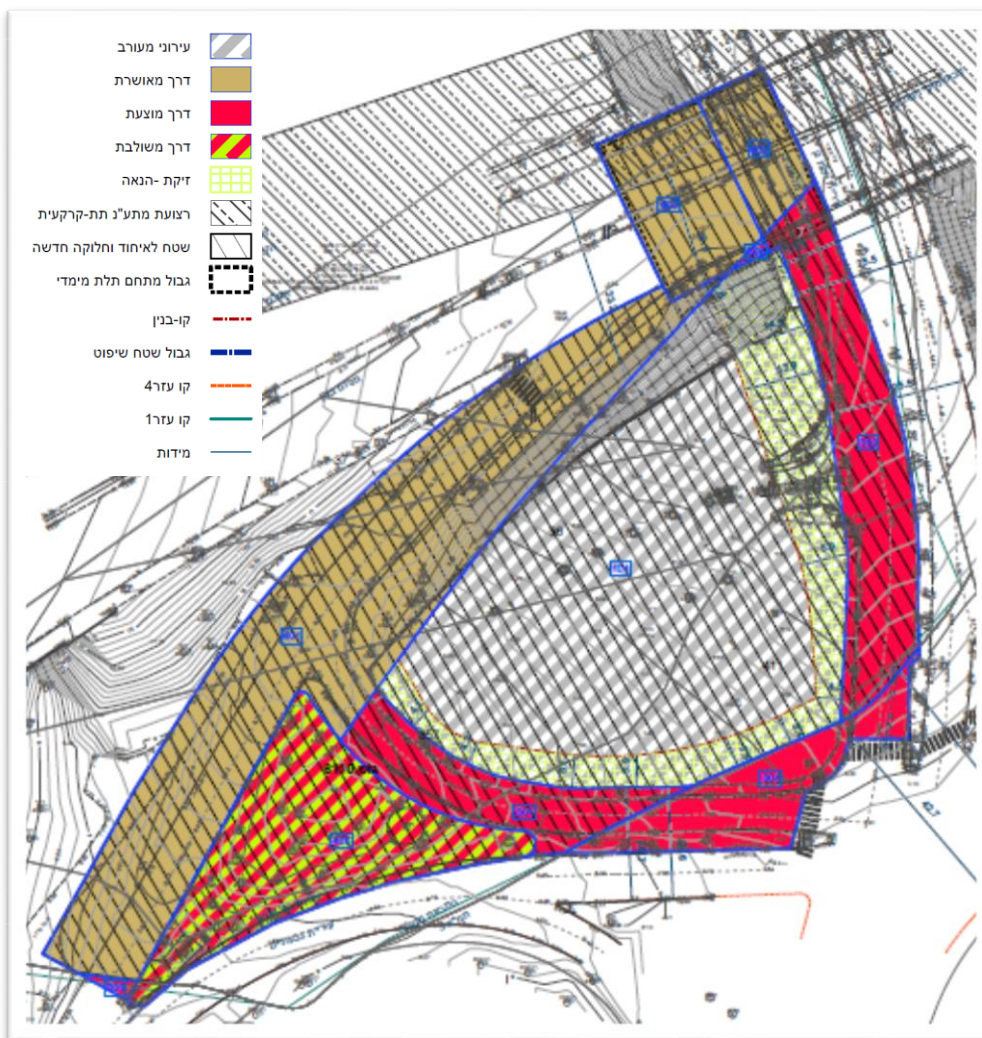
סביבת תחום התכנית מאופיינת במגדלי עסקים רבי קומות, כאשר פרויקטים זהים נבנים או מתוכננים באותו אזור. צפונית לאזור התב"ע קיים מתחם "הבורסה" באזור הרחובות ז'בוטינסקי ודרך אבא הלל ברמת גן. מערבית לשטח נמצאים נתיבי איילון כאשר ביניהם זורם נחל איילון. ממזרח קיימת שכונת מגורים השייכת לעיר גבעתיים.

השטח בו יוקם המגדל משמש כיום לחניון ציבורי.

במפת יעודי הקרקע להלן יבנה המגדל על תא שטח 001, המגדל הוא יצרן השפכים היחיד בתב"ע.



תרשים מספר 2: מפת ייעודי הקרקע





3. נתוני תכנ

שטח עליו יבנה המגדל הינו כ-6 דונם, ויכלול כ 100,000 מ"ר של שטחים עיקריים, אשר יחולק כאמור לששטחי 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.

שפיעת השפכים הצפויה מחושבת לפי 75% מצריכת המים עבור כל השימושי הקרקע שונים.



טבלה מספר 1 : צריכות לפי שימוש הקרקע

שפיעת שעת שיא	שפיעת יום שיא	שפיעה שנתית	שטח	
מק"ש	מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/חדר	
49.0	368	91,875	350	מלונאות
12.1	72	17,928	83,000	תעסוקה ומבני ציבור
0.5	2	432	2,000	מסחר
61.6	441	110,235		סה"כ



4. המערכת הקיימת

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

כאמור, התב"ע נמצאת מזרחית לנתיבי איילון במובלעת של תל אביב, בתוך רמת גן וגבעתיים, ולא קיימים סביבה תשתיות ביוב של עיריית תל אביב. הוחלט לא להתחבר למערכת העירונית של רמת

גן או גבעתיים אלא להתחבר לשוחה העירונית הצמודה לשוחת איגודן AY-11.

שוחת איגודן AY-11 נמצאת בין רמפת העלייה מאיילון דרום לנתיב איילון צפון.



5. המערכת המתוכננת



קו ביוב מ-PVC בקוטר 250 מ"מ ובאורך כ-160 מטרים מתוכנן יונח לאורך דרום התב"ע בתוך השצ"פ, ויתחבר לשוחה עירונית המחוברת לשוחת איגודן AY-11. על פי חישובים הידראולים דרגת המילוי של קו הביוב היא כ-40%.

6. אמדן הנדסי ראשוני

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



קווי ביוב מ-PVC בקוטר 250 מ"מ	160 מ"א x 750 נה/מ"א	נה 120,000.-
סה"כ		נה 120,000.-
מע"מ בצ"מ והנדסה		נה 48,000.-
סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה (40%)		נה 168,000.-

