



## בין ערים



## נספח מים



## 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**

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
שם התכנית 507-0367482 תא/4206 מגדל בין ערים		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 14/03/2018	פרוטוקול 18-0005 ב	החלטה 12
תאריך 09/05/2018	פרוטוקול 18-0008 ב	החלטה 5
<b>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</b>		
תאריך 04/06/2018	ישיבה מס' 1287	
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
		תאריך .....



## תוכן הענינים

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

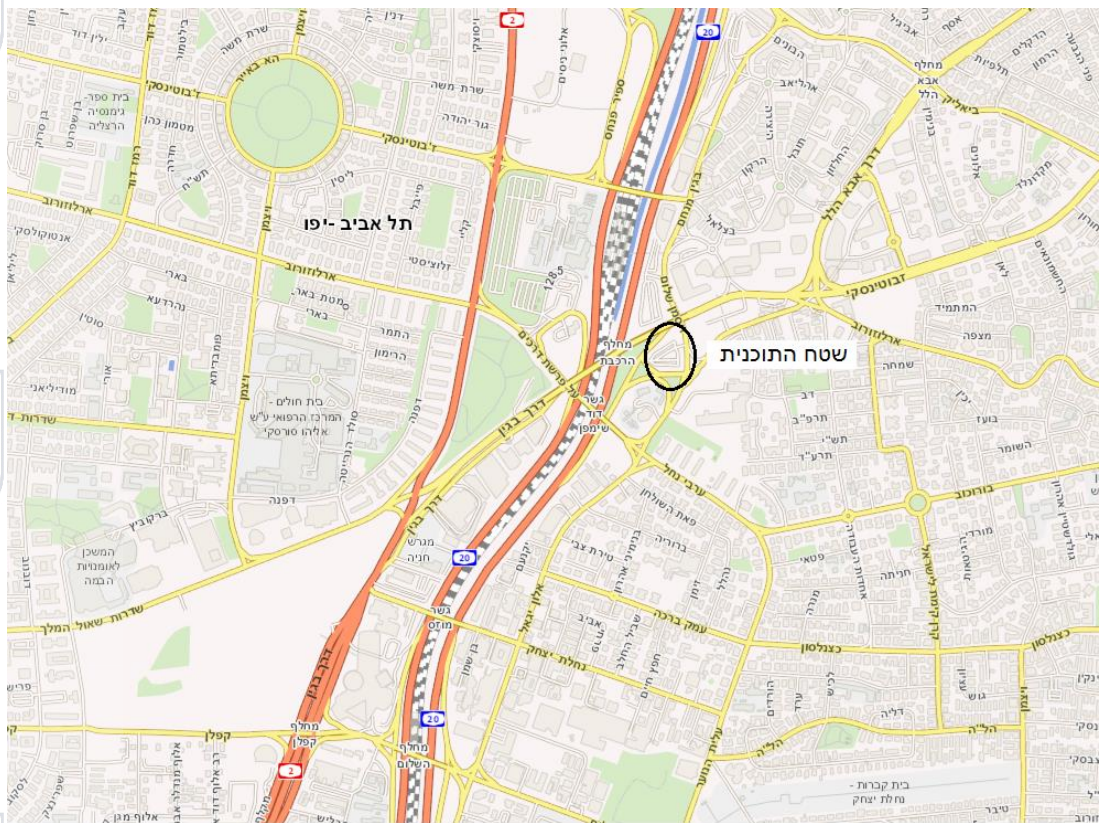
- 2
- 3
- 4
- 4
- 5
- 5



# 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 וממזרח. 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 אספקת המים למגדל מהמערכת 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.

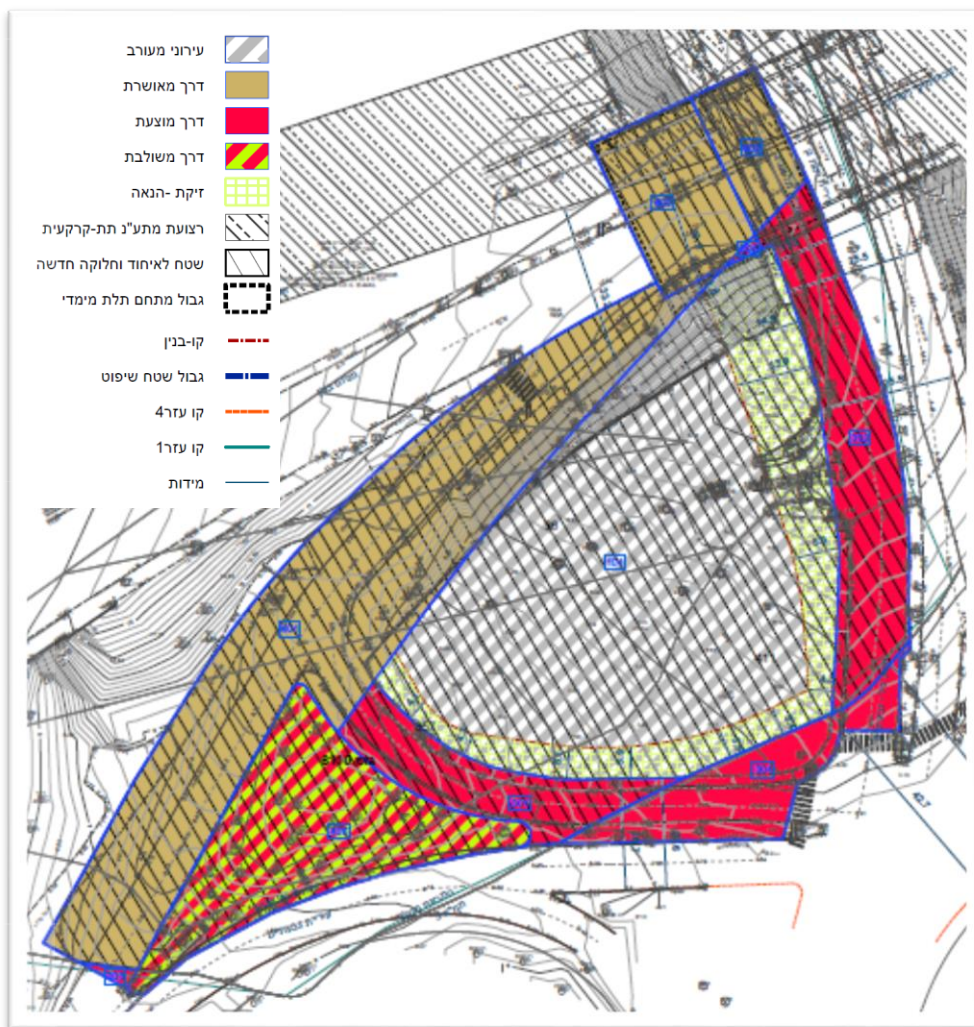
סביבת תחום התכנית מאופיינת במגדלי עסקים רבי קומות, כאשר פרויקטים זהים נבנים או מתוכננים באותו אזור. צפונית לאזור התב"ע קיים מתחם "הבורסה" באזור הרחובות ז'בוטינסקי ודרך אבא הלל ברמת גן. מערבית לשטח נמצאים נתיבי איילון כאשר ביניהם זורם נחל איילון. ממזרח קיימת שכונת מגורים השייכת לעיר גבעתיים.

השטח בו יוקם המגדל משמש כיום לחניון ציבורי.

במפת יעודי הקרקע להלן יבנה המגדל על תא שטח 001, המגדל הוא צרכן המים 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.

אופי צריכת המים יחולק לשלושה סוגי צריכה לפי שימוש הקרקע:

- מלונאות: יחושב לפי 350 מ"ק/שנה ליחידת אירוח.
- תעסוקה ומבני ציבור: האוכלוסייה תחושב לפי 20 מ"ר/נפש וצריכת המים לפי 20 לני"י.
- מסחר: האוכלוסייה תחושב לפי 20 מ"ר/נפש וצריכת המים לפי 20 לני"י.



#### טבלה מספר 1: צריכות לפי שימוש הקרקע

שעת	צריכת שיא	יום	צריכת שיא	צריכה שנתית	שטח	
	מק"ש		מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/חדר	
	49.0		490	122,500	350	מלונאות
	9.6		96	23,904	83,000	תעסוקה ומבני ציבור
	0.2		2	576	2,000	מסחר
	59		588	146,980		סה"כ



### 4. המערכת הקיימת

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

כאמור, התב"ע נמצאת מזרחית לנתיבי איילון במובלעת של תל אביב, בתוך רמת גן וגבעתיים, ולא קיימים סביבה תשתיות מים של עיריית תל אביב. הוחלט לא להתחבר למערכת העירונית של רמת גן או גבעתיים אלא להתחבר לקו מים הנמצא בצד המערבי של נתיבי איילון ושייך לתאגיד מי אביבים.

קו המים העיקרי הסמוך לתב"ע בצידו המערבי של נתיבי איילון, הינו קו פלדה בקוטר 10" ברחוב על פרשת דרכים.



### 5. המערכת המתוכננת



קו מים מפוליאתילן בקוטר 200 מ"מ מתוכנן יונח על הגשר לאורך דרך בגין, ויתחבר לקו המים העירוני מפלדה 10" הנמצא על רחוב על פרשת דרכים ליד פינת דרך בגין. קו זה מזין את המגדל וסביבתו. במגדל עצמו תותקן מערכת כיבוי אש שיכלול איגום כנדרש.

### 6. אמדן הנדסי ראשוני

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



קווי פליאתילן בקוטר 200 מ"מ	400 מ"א x 600 מ"מ/מ"א	₪ 240,000.-
סה"כ		₪ 240,000.-
מע"מ בצ"מ והנדסה		₪ 96,000.-
סה"כ כולל מע"מ בצ"מ והנדסה (40%)		₪ 336,000.-

