

תוכנית מס' 506-0494815

מתחם ראשונים

נספח ביוב

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

פברואר 2018
עדכון 1-ינואר 2019
עדכון 2- אפריל 2020





תוכן הענינים

2

1. כללי

3

2. שטח התכנית ושימושי קרקע

4

3. נתוני תכנ

4

4. מערכת קיימת

4

5. מערכת מתוכננת



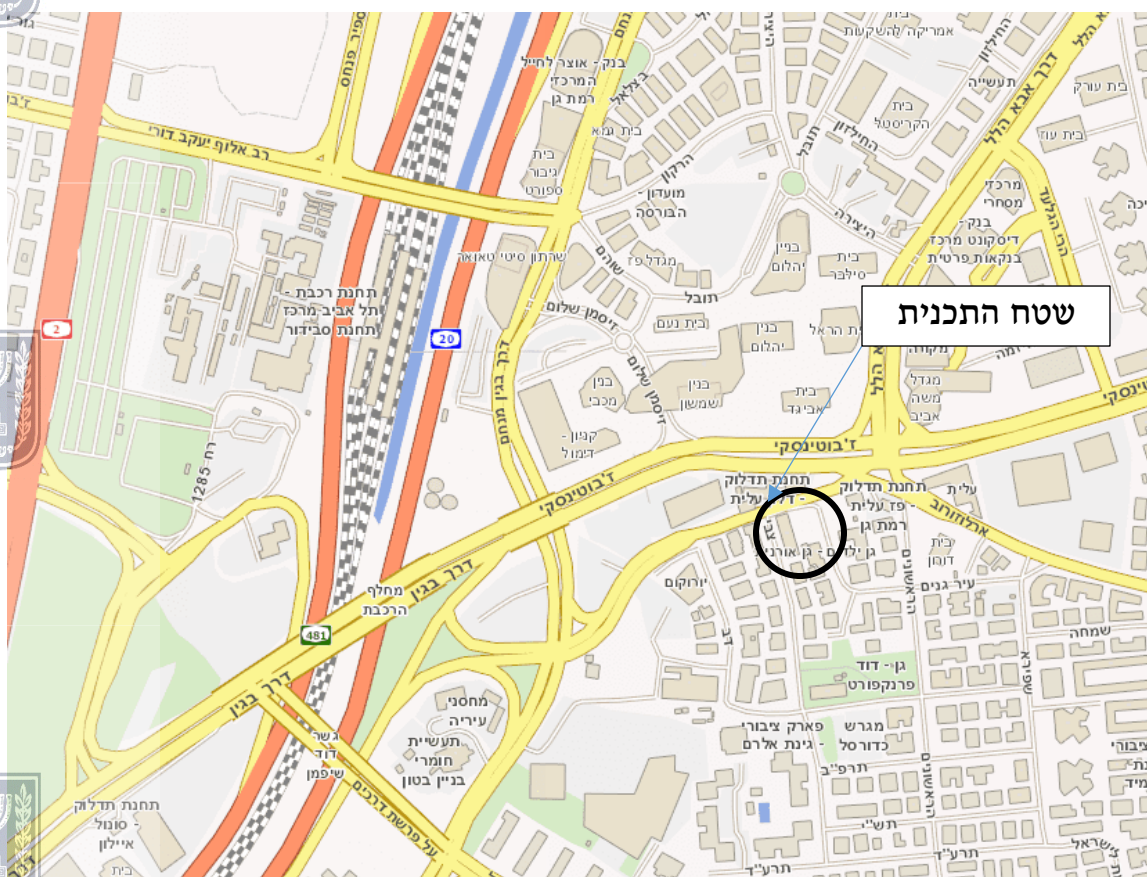


1. כללי

פרויקט "מתחם ראשונים" מסדיר פינוי ובינוי של מספר בנייני תעשייה קלה וחנייה והקמת מגדל המגדל המתוכנן לקום יהיה בעירוב שימושים ויכלול אזורי מסחר, משרדים ומגורים. המבנה ממוקם בפאתי אזור הבורסה של רמת גן על רח' המעיין בין רחובות יהודה אנגלנדר והצבי, בסמוך לצומת עלית ולתחנת הרכבת הקלה – אבא הילל.

שטח המגרש הוא כ- 2.1 דונם עליו מתוכנן בניין של כ-35 קומות בגובה של כ- 150 מטר. מטרת מסמך זה להסדיר את אספקת המים למגדל מהמערכת העירונית.

תרשים מספר 1 : גבול התכנית על רקע מפת העיר רמת גן





2. שטח התכנית ושימושי קרקע

הפרויקט נמצא בתחום העיר רמת גן, ובסמוך לתל אביב וגבעתיים. המיקום הינו, כאמור, על רח' המעיין בין רח' הצבי ורח' יהודה אנגלנדר. תחום התכנית הינו מעל השיקוע הקיים המוביל לרח' גלעד מתחת למגדל אביב. 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.



בשטח התב"ע משמש כיום למספר בתי מסחר קטנים ומגרש חניה. במפת יעודי הקרקע להלן יבנה המגדל על תא שטח 100, המגדל הוא יצרן השפכים היחיד בתב"ע.

תרשים מספר 2 : מפת ייעודי הקרקע





3. נתוני תכנ

שטח עליו יבנה המגדל הינו כ-2.7 דונם, ויכלול כ-25,000 מ"ר של שטחים עיקריים, אשר יחולק כאמור לששטחי מגורים, מסחר ותעסוקה.

השטח המוקצה למגורים יהיה מורכב מכ-74 יח"ד.

אופי שפיעת הביוב יחולק לשלושה סוגי יצרנים לפי שימוש הקרקע:

- מגורים: יחושב לפי 180 לני"י כאשר כל יח"ד מוגדרת כ-3.6 נפש/יח"ד.

מקדם יום שיא הינו 1.2 מיום ממוצע.

מקדם שעת שיא על פי הנוסחה הבאה:

$$K_h^{max} = 8.5 \times \bar{Q}_d^{-0.145}$$

- תעסוקה ומסחר: השפיעה השנתית חושבה על פי 80% מצריכת המים. שאר השפיעות בדומה למגורים.



טבלה מספר 1: שפיעות לפי שימוש הקרקע

שפיעת שעת שיא	שפיעת יום שיא	שפיעה שנתית	שטח	
מק"ש	מק"י	מ"ק/שנה	מ"ר/חדר	
10	58	17,502	74	מגורים
3	11	3,191	13,850	תעסוקה
0.1	0.5	81	350	מסחר
12	69	20,774		סה"כ



4. המערכת הקיימת

פתרון הביוב של שטח התכנית הוא קו AY של איגודן הנמצא כמה מאות מטרים מערבית לשטח התכנית, בצמוד לנתיבי איילון.

בצידה הצפוני של התכנית עובר קו ביוב בקוטר 250 מ"מ לאורך הדרך הקיימת. הקו מגיע מרח' יהודה אנגלנדר וממשיך לרח' המעיין.

5. המערכת המתוכננת

קו הביוב העובר בחזית הצפונית של המבנה יועתק לחזית הדרומית לאורך השצ"פ המתוכנן. חיבור הביוב של המגרש יהיה מהנקודה הנמוכה ביותר במגרש - הפינה הצפון מערבית שלו.

