



מאושרת
סמכות מקומית

מס' פרויקט: 507-0337626

תא/מק/4487 – מתחם שניצלר

נספח מים וביוב

פרשה טכנית



המתכנן: י.לבלי 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: מרץ 2018

עדכון 2: מאי 2019

עדכון 3: פברואר 2022

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

07-06-2026



www.lebel.co.il lebel

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0337626 תא/מק/4487 מתחם שניצלר		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
14/09/2022	122-0026	החלטה 7
12/07/2023	123-0012	החלטה 12
22/01/2025	125-0002	החלטה 6
05/02/2025	125-0003	החלטה 10
24/12/2025	125-0024	החלטה 15
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר ועדת המסנה
א.ל.ל.ל.	א.ל.ל.ל.	תאריך

תוכן העניינים

- | | |
|---|----------------------|
| 2 | 1. כללי |
| 3 | 2. נתוני התכן |
| 4 | 3. המערכות הקיימות |
| 4 | 4. המערכות המתוכננות |
| 4 | 5. פתרון קצה לביוב |

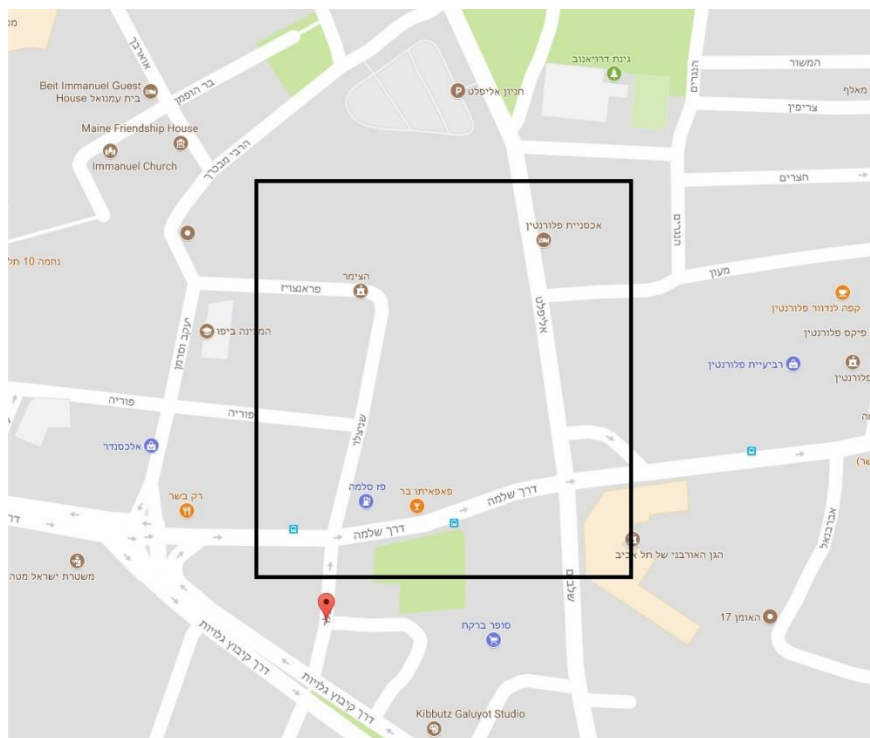


1. כללי

התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצוויז. שטח התוכנית הינו כ-7 דונם.

כיום בנויים במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק פז. התכנית מבוססת על התאגדות בעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. גבולות התכנית נקבעו בהתאם לגבולות הבעלות. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצוויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך.

התכנון המוצע משלב בניה נמוכה מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שלמה ופרנצוויז, ושני מגדלים בגובה של עד 29 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. מגדל אחד, שיפנה לרחוב אליפלט, מיועד לתעסוקה, ומגדל שני, שיפנה לרחוב שלמה, מיועד למגורים. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מוגן הפונה לרחוב שניצלר. בהתאם, תחנת התדלוק תפונה מן המתחם. מטרת המסמך הינה הגדרת מערכות המים והביוב עבור הפרויקט.

תרשים מספר 1 : גבול התכנית על רקע מפת העיר תל אביב

2. נתוני התכנון

שטח התוכנית הינו כ-7 דונם, ויכלול 210 יח"ד. בנוסף, הוא יכלול מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה בשטח כולל של 22,875 מ"ר עיקרי.

- כמות הנפשות לחישוב תהיה 3.6 נפש ליח"ד שזהו נתון שמשכלל בינוי חדש עם עיר רוויה.
- צריכת המים לנפש תחושב לפי 100 מ"ק לנפש לשנה ו-1 מ"ק/מ"ר/שנה עבור מבני המסחר והתעסוקה.
- מקדם יום השיא 0.4% מהצריכה השנתית, על פי הנחיות מנהל משק המים.
- מקדם שעת השיא הינו 10% מצריכת השיא היומית.
- שפיעת השפכים למגורים תחושב לפי 180 לנ"י עפ"י ההנחיות המעודכנות של המינהל לתשתיות ביוב. שפיעת השפכים למסחר ותעסוקה תחושב לפי 80% מצריכת המים.
- שפיעת הביוב ביום שיא – פי 1.2 משפיעת הביוב ביום ממוצע.
- מקדם שפיעת הביוב בשעת שיא מחושב ע"פ הנוסחא הבאה :

$$K_{\max}^h = 8.5 \overline{Q_d}^{-0.145}$$

להלן טבלת ריכוז הנתונים.

טבלה מספר 1: ריכוז נתונים

מצב מתוכנן	מצב קיים	
210	0	יח"ד
756	0	אוכלוסייה (נפש)
22875	41770	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
239	58	צריכת מים יומית ממוצעת (מק"י)
168	58	שפיעת ביוב יומית ממוצעת (מק"י)
349	85	צריכת מים יום שיא (מק"י)
202	70	שפיעות ביוב יום שיא (מק"י)
35	9	צריכת מים שעתית מקסימלית (מק"ש)
28	11	שפיעת ביוב שעתית מקסימלית (מק"ש)

3. המערכות הקיימות

התב"ע נמצאת בין הרחובות שניצלר, דרך שלמה, אליפלט ופראנצויז.

3.1 קווי מים

ברחובות שניצלר ופראנצויז עוברים קווים בקוטר 4", ברחוב דרך שלמה עובר קו בקוטר 6" וברחוב אליפלט עובר קו בקוטר 8".

3.2 קווי ביוב

ברחובות שניצלר, פראנצויז ואליפלט עוברים קווים בקטרים 20 ו-25 ס"מ, וברחוב הדרך שלמה עובר מובל בגודל 50/75, מכיוון מזרח למערב, שקצהו מתחבר בסופו של דבר לתחנת שאיבה בסה של איגודן.

4. המערכות המתוכננות

4.1 קווי ביוב

ביטול קווי הביוב לצרכנים הנמצאים בתוך תחום התב"ע וחיבור המגרשים המתוכננים לקווי ביוב בקוטר 200 מ"מ ברחובות שניצלר ושלמה. בנוסף, יש להחליף את קו הביוב הקיים בקוטר 200 מ"מ ברחוב שניצלר, עקב התיישנות וגידול האוכלוסיה, לקו חדש בקוטר 250 מ"מ.

4.2 קווי מים

ביטול קווי המים לצרכנים הנמצאים בתוך תחום התב"ע וחיבור המגרשים המתוכננים לקווי מים בקוטר 4" ברחובות שניצלר ושלמה. החלפת קו המים בקוטר 4" ברחוב שניצלר, עקב גידול האוכלוסיה, לקו חדש בקוטר 8".

5. פתרון קצה לביוב

שטח התב"ע מתחבר למובל ביוב משמעותי ברחוב דרך שלמה. המובל הנ"ל הולך מערבה לשדרות ירושלים ובהמשך מגיע לת"ש בסה של איגודן. מת"ש בסה הביוב נסנק בקו Q הדרומי לכיוון מט"ש השפד"ן.

כמויות הביוב בהתחשב בתב"ע קטנות מאוד ואינן משפיעות על הקוים בהמשך ולא על מערכת איגודן.