

BAR-DOV

Engineering & Management Ltd.  
בר-דב הנדסה וניהול בע"מ

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו        |                   |                   |                            |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| שם התכנית 507-0796045 תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין |                   |                   |                            |
| אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):          |                   |                   |                            |
| תאריך 12/07/2023                                 | פרוטוקול 223-0012 | החלטה 14          |                            |
| תאריך 28/08/2024                                 | פרוטוקול 224-0016 | החלטה 13          |                            |
| מנהל האגף                                        | מהנדס העיר        | ליאור שפירא, עו"ד | יו"ר התעדה/יו"ר ועדת המענה |
| אורלי אראל                                       | אהוד ברמל, אד"ר   | ליאור שפירא, עו"ד | ליאור שפירא, עו"ד          |
| תאריך.....                                       |                   | תאריך.....        |                            |

מתחם החשמל

## נספח תשתיות החשמל ותשתיות קיימות

מאושרת  
סמכות מקומית

## 1. תיאור כללי תשתיות החשמל במתחם ובסביבתו

במתחם החשמל (מתחם דירקטוריון) נמצאות תשתיות חשמל רבות, כגון:

- תחנת משנה "תל אביב מרכז" ממוקדת במנה היסטורי של תחנת הכוח שהוסף לתחנת משנה בשנות ה-90 של המאה הקודם
- תחמ"ש נמצאת צפונה למבנה דירקטוריון.
- תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל "יוד. שין" המזינה צרכני מתח נמוך במתחם ובסביבה הקרובה
- תחנה טרנספורמציה פנימית נמצאת בבניין קיים, צפונית לבניין התחמ"ש, מצד המערבי של המתחם, לכיוון רח' החשמל
- כבלי מתח עליון 161 ק"ו המחברים את תחמ"ש לרשת הולכה
- כבלים מתח גבוה 12.6 ק"ו - יציאות מתחמ"ש לאזור הספקה במרכז ודרום תל אביב יפו
- כבלים מתח נמוך המזינים צרכנים במתחם ובקרבתה הקרובה

לנספח מצורף מיפוי מצב הקיים בתשתיות החשמל כפי שהופק ע"י יחידת תקשוב – מחוז דן מהתאריך

27/11/18

## 2. תשתיות החשמל מתח עליון

- פרודור כבלים מתח עליון נכנס למתחם בקרבת התחמ"ש מרח' מנחם בגין והחשמל, צמוד לקיר הדרומי של התחמ"ש.
- כבלים מתח עליון 161 ק"ו, 4 מעגלים, מונחים בחפירה בקרקע בעומק משוער כ-2 מ', מחוסיים בלוחות מיגון

## 3. תשתיות החשמל מתח גבוה

- במתחם קיים ריבוי כבלים מתח גבוה להוצאת האנרגיה מתחמ"ש.
- תוואים עיקריים של הכבלים במתחם מונחים בכל הצדדים של התחמ"ש, לרוב צמודים לקירות התחמ"ש עד ליציאה מגבלות המתחם לרח' מנחם בגין ולרח' החשמל
- בקטע קטן דרום – מערבית מתחמ"ש תוואי כבלים מתח גבוה חוצה את המגרש כמתועד במיפוי המצורף
- כבלים מתח גבוה מונחים בצינורת בעומק משוער כ-0.8 – 1.2 מ'

## נספח תשתיות החשמל ותשתיות קיימות

### 1. תיאור כללי תשתיות החשמל במתחם ובסביבתו

במתחם החשמל (מתחם דירקטוריון) נמצאות תשתיות חשמל רבות, כגון:

- תחנת משנה "תל אביב מרכז" ממוקדת במנה היסטורי של תחנת הכוח שהוסף לתחנת משנה בשנות ה-90 של המאה הקודם תחמ"ש נמצאת צפונה למבנה דירקטוריון.
- תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל "יוד. שין" המזינה צרכני מתח נמוך במתחם ובסביבה הקרובה
- תחנה טרנספורמציה פנימית נמצאת בבניין קיים, צפונית לבניין התחמ"ש, מצד המערבי של המתחם, לכיוון רח' החשמל

- כבלי מתח עליון 161 ק"ו המחוברים את תחמ"ש לרשת הולכה
  - כבלים מתח גבוה 12.6 ק"ו - יציאות מתחמ"ש לאזור הספקה במרכז ודרום תל אביב יפו
  - כבלים מתח נמוך המזינים צרכנים במתחם ובקרבתה הקרובה
- לנספח מצורף מיפוי מצב הקיים בתשתיות החשמל כפי שהופק ע"י יחידת תקשוב – מחוז דן מהתאריך

27/11/18

### 2. תשתיות החשמל מתח עליון

- פרוזדור כבלים מתח עליון נכנס למתחם בקרבת התחמ"ש מרח' מנחם בגין והחשמל, צמוד לקיר הדרומי של התחמ"ש.
- כבלים מתח עליון 161 ק"ו, 4 מעגלים, מונחים בחפירה בקרקע בעומק משוער כ-2 מ', מחוסיים בלוחות מיגון

### 3. תשתיות החשמל מתח גבוה

- במתחם קיים ריבוי כבלים מתח גבוה להוצאת האנרגיה מתחמ"ש.
- תוואים עיקריים של הכבלים במתחם מונחים בכל הצדדים של התחמ"ש, לרוב צמודים לקירות התחמ"ש עד ליציאה מגבלות המתחם לרח' מנחם בגין ולרח' החשמל
- בקטע קטן דרום – מערבית מתחמ"ש תוואי כבלים מתח גבוה חוצה את המגרש כמתועד במיפוי המצורף
- כלבים מתח גבוה מונחים בצינורת בעומק משוער כ-0.8 – 1.2 מ'

#### 4. תשתיות החשמל מתח נמוך

- במתחם קיימים כבלים חשמל מתח נמוך להוצאת האנרגיה מתחנת טרנספורמציה לצרכנים, ברובם מרוכזים בחלקו המערבי של המתחם לכיוון רח' החשמל
- רוב הכבלים מתח נמוך מזינים בניינים במתחם: בנין בצפון לתחמ"ש, הספקת חשמל מתח נמוך לתחמ"ש, הספקת החשמל למבנה דירקטוריון ולמבנים נוספים במתחם
- חלק מהכבלים מזינים צרכנים ברח' החשמל ובסביבתה
- דרום-מערבית לתחמ"ש מותקן ארון אבטחה וחלוקה מתח נמוך של חח"י לחיבורי חל"ב במתחם.

#### 5. תשתיות תקשורת של חח"י

- לאורך תוואי כבלים מתח עליון מונחים כבלי תקשורת של חח"י, סיבים אופטיים
- כבלי תקשורת האלה מונחים בצינורת בחלק עליון של תעלות חפירה עבור כבלים מתח עליון

#### 6. הוראות כלליות

- (1) קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- (2) מפלס הקרקע הקיים מעל קווי חשמל וסיבים אופטיים קיימים במועד אישור תכנית זו לא ישונה ללא אישור חברת החשמל.
- (3) אין להתקין מתקני דלק או חומרים דליקים וחומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל, אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.
- (4) תשתיות החשמל של חברת החשמל, ובכלל זה תכניות מבנה תחנות השנאים של חברת החשמל יתואמו עם חברת החשמל.
- (5) מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.
- (6) חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עלית יעשו בתאום עם חברת החשמל. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.
- (7) מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית אלא אם נקבע אחרת לעניין ייעודים מסויימים, בתיאום עם חברת החשמל.
- (8) הוראות בעניין רשת חשמל זמנית התוכנית תקבע הוראות שיאפשרו הקמת רשת חשמל זמנית לצורכי עבודות בניה.
- (9) קרינה בלתי מייננת בעל מקור קרינה יעמוד בתנאי היתרי הקמה והפעלה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.
- (10) תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר ועבודות חפירה

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, ייערך תיאום מתועד ומראש עם חברת החשמל. (11) איסור בנייה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל-

א. על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



ב. לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימושים הכרוכים בשהייה ממושכת במרחקים הנמוכים מהדרישות משרד להגנת הסביבה ו/או בתיק המידע.

ג. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח עליון ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

### מערכת להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים

(1) תוכנית מאפשרת הקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים, כולל ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ומגז טבעי.



(2) תכנון מתקני ייצור אנרגיה בתוכנית יתבסס על סדרי עדיפויות הבאים של שימוש במקורות אנרגיה:

א. בעדיפות ראשונה ייצור ושימוש באנרגיה ממקורות מתחדשים

ב. בעדיפות שנייה - ייצור ושימוש באנרגיה המיוצרת בטכנולוגיה קוגנרציה ומאפשרת התייעלות אנרגטית מרבית

ג. בעדיפות שלישית שימוש באנרגיה מרשת החשמל

(3) מתקני ייצור אנרגיה ותחנות השנאה יהיו משולבים במבנים מתוכננים.

(4) פליטות ממתקני ייצור אנרגיה מגז טבעי יתוכננו במתכונת אופטימאלית לשמירת איכות האוויר.

(5) רשת החשמל בתוכנית תתוכנן כתת-קרקעית בלבד, לא תאפשרנה הקמת עמודי חשמל ושנאים, פרט לשנאים בתחנות השנאה פנימיות.



(6) התוכנית תכלול תכנון תשתיות טעינה לרכבים חשמליים, כולל תכנון מקום מתאים למתקני חשמל להספקת אנרגיה לטעינה.

ד"ר אהרון בר-דב

