

8999ISO:  
23.6.19

רחובות – רח' ברגמן 2 קריית המדע, טל. 08-9310500, פקס. 08-9463905  
 למשלוח דאר: ת.ד. 4033 נס ציונה מיקוד 70400  
 email: tiktin@tiktin.co.il office@tiktin.com

מחוזות-אביב  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 25/10/2021  
 לאשר את התוכנית חשמל בע"מ

06/10/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## פרשה טכנית לחשמל ואנרגיה תשתיות חכמות לתב"ע BBC בני ברק

הביקושים החשמליים שיוצרת התוכנית:

1. תעסוקה ומסחר – 1,450,000 מ"ר, לפי 0.1 קו"ט/מ"ר = 145,000 קו"ט
  2. מבני ציבור – 120,000 מ"ר – לפי צריכה של 0.1 קו"ט/מ"ר = 12,000 קו"ט
- סה"כ: 157MVA ואחרי מקדם בולז של 0.7 = 110MVA.



יכולת מערכת החשמל האמורה לספק את הביקושים:

- בסמוך למחלף אם המושבות בתב"ע 572/22 מתוכננת תחמ"ש חדשה של חברת החשמל. התחמ"ש כוללת 4 שנאים של 45/75.
- 2 שנאים מתוכם יועדו להזנת תוכנית זו.

מערכות ייצור אנרגיה מבוססות (מיקרו-גנרציה):

3. בכל ייעודי הקרקע בתוכנית תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בגז טבעי בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. המערכת תכלול ניהול אנרגיה ותחבור לרשת חח"י.
4. הספק כל יחידה בודדת יהיה עד 5 מגה וואט (מתחת להספק המינימלי של תמ"א 8/ד/10 – תכנית מאתר ארצית לתחנות כוח ורשת החשמל) לצורך הזנת חשמל לביקושי התוכנית ידרשו כ-22 יח' של 5KVA.
5. המערכת מורכבת מיחידות של עד 5 מגה ווט, ותכלול מערכת לייצור אנרגיה באמצעות גז טבעי, צנרת לאספקת מים קרים וחמים, חיבור לרשת החשמל, ופינוי גזי פליטה באמצעות ארובה ("ונט").
6. בכל מערכות יותקנו 2 יחידות או יותר לצורך שמירה על יתרות לצורך תחזוקה או טיפול בתקלות.
7. יותרו מתקני אנרגיה מתחדשת לחלופית עפ"י חוק החשמל על תיקונו.
8. המתקנים יחוברו לרשת החשמל של חברת חשמל ויתואמו עם חברת חשמל ויותקנו לפי כללי הרגולציה במערת החשמל שיהיו נהוגים בזמן התכנון והביצוע. המתקנים ינטרו ע"י רשת תקשורת ובקרה שתיפרס במתחם.
9. תותר הקמת מתקני מיקרו וטרי-גנרציה במרכזי אנרגיה מוסקי גז טבעי בהספק מרבי ובמיקום שיקבעו בתכניות הבינוי.
10. המרכזים ימוקמו ככול הניתן במרכזי אזורי צריכת אנרגיה, בעדיפות כתת-קרקעיים, במידת האפשר בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, מחסנים ו/או מבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית.
11. במסגרת תוכנית הבינוי לביצוע יוצגו המסמכים/תסריטים הבאים:
  - תכנון מפורט של מתקני ייצור האנרגיה וקביעת גודלם (בהספק ובמידות פיזיות) ומיקומם המדויק בתחום התוכנית בנספח הבינוי, תכנון מפורט של מערכת חלוקת הגז הטבעי המזין המתקנים לחיבור מתקני האנרגיה ומערכת הולכת החשמל.
  - תכנון תשתית למים חמים וקרים כולל מיקום התשתית ע"ג תנוחה וחתך.
  - תכנון מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.





רחובות – רח' ברגמן 2 קריית המדע, טל. 08-9310500, פקס. 08-9463905  
למשלוח דאר: ת.ד. 4033 נס ציונה מיקוד 70400  
email: tiktin@tiktin.co.il office@tiktin.com



- אישור מסמך סביבתי ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, בהיבטים של רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר. הבדיקות הסביבתיות יערכו בהתאם לתקנים והתקנות הנהוגים באותה עת.
- תכנון נופי להשתלבות המתקן וארובתו במגרש.
- תיאום עם חברת חשמל למיקום המתקנים וחיבורים לרשת החשמל.

#### מערכות מבוססות אנרגיה סולארית תאים פוטו-וולטאיים:

1. תוקם מערכת לניצול אנרגיית השמש על גגות הבניינים בייעודים השונים על 50% מסך שטח הגגות, או שיוכח תכנון לחסכון של 5% מצריכה החשמל הגבוה ביניהם.
2. המערכת תוקם בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובהתאם לתקנות שיחולו בעת בקשת ההיתר.
3. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על חזיתות המבנים ועל מתקני הצללות בשצפ"ים שפירוטם יוצג בתכנית העיצוב ו/או בבקשה להיתר בניה.

#### מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות:

4. תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות מתחדשות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, מערכת גיאותרמית וכיו"ב) וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה ואישור הרגולטור.

#### תשתית למתקני טעינת רכבים:

1. בחניונים במתחמי המגרשים ובחניונים ציבוריים, תוכן תשתית למתקני טעינת רכבים חשמליים, לרבות מובלים, כבלים ועמדות טעינת רכבים חשמליים.

#### חדרי שנאים:

תותר הקמת חדרי שנאים בכל הייעודים, למעט שצ"פים.

