

**ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ תכנון מערכות חשמל, תאורה ותקשורת**



**G.B. ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS Ltd**

אינג' ויקטור גוליאט  
אינג' שמואל בנקהלטר  
ח.פ. 513335950

17/06/2021

נספח תב"ע מתחמים צפוני ודרומי עדכון  
ע/פ



נספח תב"ע - ח/מק/207 - מבצע סיני התחדשות עירונית  
תוכנית מס' 505-0858993 - מתחמים "צפוני" ו"דרומי"



1. התבי"ע תחומה מצפון ע"י רח' פילדלפיה ומדרום ע"י רח' קריית. ניתן לחלק אותה לשני מתחמים: מתחם צפוני בין פילדלפיה למבצע סיני, ומתחם דרומי בין מבצע סיני לקריית.

2. המתחם הצפוני מכיל:

- תא שטח 100 הכולל 11 בניינים בני כ- 5.5 קומות עד 8.5 קומות כ"א, 140 יח"ד סה"כ.
- תא שטח 101 מגדל מגורים בן 12.5 קומות – 50 יח"ד.
- סה"כ יח"ד במתחם זה 190 יח"ד.
- בתא שטח 100, לכיוון רח' מבצע סיני ורח' חזית חמש, ממוקמים כ- 615 מ"ר של מסחר.
- במגדל בתא שטח 101 המתוכנן קיימים כ- 165 מ"ר של מסחר נוספים.
- בחלק במזרחי, תא שטח 302 קיים שטח חום של 1200 מ"ר עם אופציה לבניית 4300 מ"ר מבנה ציבור.
- סה"כ שטחים מסחריים וציבוריים כ- 2,670 מ"ר (כולל שצ"פ ושבילים).
- מבני המגורים במתחם זה נמצאים מעל מרתפי חניה משותפים.

3. המתחם הדרומי מכיל:

4 מבנים בני 5.5 קומות עד 8.5 קומות לפי הפירוט הבא:

- תא שטח 102 - 5.5 קומות, 13 יח"ד, 167 מ"ר מסחר.
- תא שטח 103 - 6.5 קומות, 16 יח"ד, 124 מ"ר מסחר.
- תא שטח 104 - 8.5 קומות, 22 יח"ד, 176 מ"ר מסחר.
- תא שטח 105 - 7.5 קומות, 25 יח"ד, 327 מ"ר מסחר.
- סה"כ 76 יח"ד.

שטחים מסחריים עד 794 מ"ר.

G:\2124-החברה הכלכלית לפיתוח חולון בעמ - תבע מתחם מבצע סיני\17.7.21\office documents\offers\2124-2124.docx17.6.21



רח' ברוך הירש 30, בני ברק 120224 30 BARUCH HIRSCH St., BNEI BRAK ISRAEL

טל. 03-5789499 פקס 03-5789498 Tel. 972-3-5789499 Fax 972-3-5789498

דוא"ל: [office@gbeng.co.il](mailto:office@gbeng.co.il) Email:

אתר אינטרנט [www.gbeng.co.il](http://www.gbeng.co.il)

## ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ תכנון מערכות חשמל, תאורה ותקשורת



**G.B. ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS Ltd**

אינג' ויקטור גוליאט  
אינג' שמואל בנקהלטר  
ח.פ. 513335950

### 4. המתחם המערבי מכיל:

- תא שטח 106 – מגדל מגורים 25.5 קומות, כ- 121 יח"ד, ללא מסחר.  
בצמוד למגדל מתוכננות 3 קומות של מבנה ציבור, כ- 1,395 מ"ר.  
דרומית למגדל, בחזית לרח' חזית חמש תא שטח 304, מתוכנן שב"צ נוסף כ- 1,500 מ"ר.  
במתחם זה מתוכנן שצ"פ בגודל 300 מ"ר, ושביל בן 170 מ"ר.  
למגדל יהיה מרתף חניה ללא חיבור לשצ"ב הדרומי.
5. לכל מתחם גינה ציבורית, ומתחת לכל מתחם יהיה מרתף חניה, המשותף לכל מבני המגורים במתחם.  
בשלב זה כל המתחמים נפרדים זה מזה, ואולם קיימת אפשרות לאיחוד.
6. המלצתנו היא, כי תחנות השנאים תהיינה ממוקמות במרתף במפלס 1- יהיה צורך בגישה למשאית מנוף להורדת ציוד ובחדר מדרגות ייעודי לתחזוק התחנה.
- במתחם הצפוני - אנו ממליצים למקם מבנה תחנה בת 3 שנאים (אחד בפוטנציאל).  
בעניין שטח חום, 1200 מ"ר, בחלק המזרחי יהיה ניתן לחברו לתחנת השנאים, הנמצאת במרתף המתחם הצפוני. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, באחריות הקבלן המבצע לדאוג לתיאום ולפתרון אנרגטי למתקן המוגדל.
  - במתחם הדרומי - תחנה בת 2 שנאים (אחד בפוטנציאל).
  - במתחם המערבי - תחנה בת 2 שנאים (אחד בפוטנציאל). תחנה זו עשויה לשרת גם את השב"צ, המתוכנן מדרום למתחם.
- ברור, שיש ללבן נושא זה מול חברת החשמל עם התקדמות הפרויקט.
7. פילרי הרשת לחלוקה יהיו בהיקף של כל מתחם. בשלב זה לא ניתן לקבל מיקום, ואולם המלצתנו היא לקבל "זיקת הנאה" לשילוב הפילרים בחזית הבניין בכפוף לדרישות חברת החשמל ובתיאום עם כל יזמי המבנים.  
באשר לפילרי החל"ב והמונים אין צורך בהסכמה. זה מעוגן בנהלים.
8. רשתות החשמל בהיקף המתחם הן מתח נמוך עילי בעיקרן, למעט עמוד מתח גבוה, הנמצא בפינת הרחובות פילדלפיה עד רח' חזית חמש.

G:\2124-החברה הכלכלית לפיתוח חולון בעמ - תבע מתחם מבצע סיני\17.7.21\office documents\offers\2124-217.docx



רח' ברוך הירש 30, בני ברק 120224 Bnei Brak, 30 BARUCH HIRSCH St., ISRAEL  
טל. 03-5789499 פקס 03-5789498 Tel. 972-3-5789499 Fax 972-3-5789498

דוא"ל: [office@gbeng.co.il](mailto:office@gbeng.co.il) Email:

אתר אינטרנט [www.gbeng.co.il](http://www.gbeng.co.il)

עמ' 2 מתוך 4

## **ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ תכנון מערכות חשמל, תאורה ותקשורת**



**G.B. ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS Ltd**

אינג' ויקטור גוליאט  
אינג' שמואל בנקהלטר  
ח.פ. 513335950

9. על פי הרשתות הקיימות אנו ממליצים על רצועות תת-קרקעיות בתיאום מערכות באופן הבא:

(א) רחוב פילדלפיה

מדרכה דרומית – חשמל + מים.

מדרכה צפונית - תאורה + תקשורת.

(ב) רחוב חזית חמש

מדרכה מזרחית – חשמל + מים.

מדרכה מערבית – תאורה + תקשורת.

(ג) רחוב מבצע סיני

מדרכה דרומית – חשמל + מים.

מדרכה צפונית – תאורה + תקשורת.

(ד) רחוב קרת

מדרכה דרומית – תאורה + תקשורת.

מדרכה צפונית – חשמל + מים.

(ה) רחוב גבעתי

מדרכה מזרחית – חשמל + מים.

מדרכה מערבית – תאורה + תקשורת.

10. מרכזיית הדלקה קיימת נמצאת באזור רח' פילדלפיה באזור בית הספר.

11. באשר ליחידת NGM של בזק ויחידת סעף של הוט, ניתן למקם אותן בגינות הציבוריות.

12. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלת, המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



G:\2124-החברה הכלכלית לפיתוח חולון בעמ - תבע מתחם מבצע סיני\17.7.21\office documents\offers\17.7.21.docx

רח' ברוך הירש 30, בני ברק 120224 30 BARUCH HIRSCH St., BNEI BRAK

ISRAEL

Tel. 972-3-5789499 Fax 972-3-5789498

טל. 03-5789499 פקס' 03-5789498

דוא"ל: [office@gbeng.co.il](mailto:office@gbeng.co.il)

אתר אינטרנט [www.gbeng.co.il](http://www.gbeng.co.il)



עמ' 3 מתוך 4

**ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ תכנון מערכות חשמל, תאורה ותקשורת**



**G.B. ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS Ltd**

אינג' ויקטור גוליאט  
אינג' שמואל בנקהלטר  
ח.פ. 513335950

כל תשתיות החשמל הציבוריות החדשות יהיו תת קרקעיות.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף.
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד.
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: בשטח פתוח:
20.00 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי: בשטח פתוח: (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



מכיוון שקיימים מבנים מעבר למתחם, יהיה צורך במעבר לרשתות תת קרקעיות על מנת להחזיר להם את האספקה בפתרונות תת קרקעיים ו/או משולבים בעיליים.

13. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

G:\2124-החברה הכלכלית לפיתוח חולון בעמ - תבע מתחם מבצע סיני\17.7.21\office documents\offers\17.7.21.docx



רח' ברוך הירש 30, בני ברק 120224 Bnei Brak, 30 Baruch Hirsch St., Israel  
טל. 03-5789499 פקס 03-5789498  
Tel. 972-3-5789499 Fax 972-3-5789498

דוא"ל: [office@gbeng.co.il](mailto:office@gbeng.co.il)  
אתר אינטרנט [www.gbeng.co.il](http://www.gbeng.co.il)

עמ' 4 מתוך 4