

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 1 מתוך 10

נוסח תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מיתאר ומפורטת מס' 1437 א' מדרום לאזורי חן
שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
(קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 א' שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - (קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)
2. מסמכי התכנית :
 1. התכנית כוללת - 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
 2. תשריט מס' יר/1437 א' הערוך בקני"מ 1:1000 על רקע מפה טופוגרפית (להלן "התשריט").
 3. נספח לטיפול אקוסטי.
 4. נספח תחבורה.
 5. נספח הגבלות בגין בטיחות טיסה, לרבות רעש מטוסים.
 6. לוח הקצאות וטבלת איזון.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' יר/1437 א'. השטח משתרע בין הרחובות מרדכי נמיר במזרח, רח' לוי אשכול במערב ורח' פרופס בדרום. החלקות הכלולות בתכנית הן : גוש : 6632, חלקה : 438. חלקי חלקות : 417, 419, 421, 440, 441 (דרך מרדכי נמיר, כולל חלקות קודמות 416, 418, 420, 437, 439).
4. שטח התכנית : כ - 64.560 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה 63.860 דונם).
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו.
6. בעלי הקרקע : שכון ופיתוח לישראל בע"מ ואחרים.
7. המתכנן : יצחק ישר אדריכלים, עליזה טולדו - אדריכלית.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 2 מתוך 10

8. מטרת התכנית :

מטרת התכנית היא לתכנן, קטעי תכנון 1 ו- 5 על פי הוראות תכנית מתאר מס' 1437 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88 (להלן "התכנית הראשית") על ידי:

א. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.

ג. בתכנית זו נכללים אזור מגורים, חלוקה למגרשים, תקנות בניה, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין, וסה"כ 12 בניינים בני 8 - 12 קומות עם 384 יחידות דיור בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליחידה. שטח יחיד לכל בניין ובניין יהיה כמפורט בלוח ההקצאות.

שינוי יעוד קטע מדרד לשטח ציבורי פתוח, שינוי קטע מאזור מגורים לשביל להולכי רגל, שינוי קטע מאזור מגורים לדרך, שינוי שטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.

ד. קביעת דרכים, שטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת איזור לבניין ציבורי בו תותר הקמת בניין בגובה שלא יעלה על 2 קומות שישמש לגן ילדים, לבתי כנסת, למעון יום, מועדון נוער, מרפאה, טיפת חלב, לפי קביעת הועדה המקומית.

ו. קביעת הנחיות להכנת תשריטים לעיצוב ארכטקטוני.

ז. קביעת הנחיות לטיפול אקוסטי.

ח. התאמת התכנון להגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לרבות רעש מטוסים.

9. צפיפות וזכויות הבניה :

א. הצפיפות בתחום התכנית לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.

זכויות הבניה יהיו כדלקמן :

סה"כ שטח לחישוב זכויות :

כ - 63.860 ד' * 6 יחיד = 384 יחיד.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 3 מתוך 10

ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה, הואיל והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי שקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו בתמורה.

מסומן בתשריט בצבע כתום וחלות לגביו ההוראות להלן:
1. התכלית המותרות: מגורים.
2. תקנות הבניה:
א. באזור המגורים תותר בניה למגורים כדלקמן:

10. איזור מגורים:

מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מירבי	סה"כ דירות בבניין	שטח ממוצע ליחיד	סה"כ מ"ר של רצפות בכל בניין	קווי בניין קדמי	צדדי	אחורי	הערות
1 א'	1	10	34	118	4012	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	בניינים 1-2, 3-4, 5-6
	2	10	34	118	4012	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	
1 ב'	3	10	34	118	4012	כנייל	כנייל	כנייל	7-8, 25-26
	4	8	28	118	3304	כנייל	כנייל	כנייל	
1 ג'	5	8	28	118	3304	כנייל	כנייל	כנייל	27-28, ייבנו
	6	10	34	118	4012	כנייל	כנייל	כנייל	
1 ד'	7	12	42	118	4956	כנייל	כנייל	כנייל	מחוברים כמסומן
	8	12	42	118	4956	כנייל	כנייל	כנייל	
5 א'	25	8	21	135	2835	כנייל	כנייל	כנייל	בתשריט בהתאם
	26	10	30	125	3750	כנייל	כנייל	כנייל	
5 ב'	27	10	30	120	3600	כנייל	כנייל	כנייל	לתכנית לעיצוב ארכיטקטוני, כאשר המרחק בניהם לא יוקטן
			2	135	270				
					3870				
	28	8	23	121	2783				
			2	137	274				
					3057				
			384		46080				מ-4 מ'

ב. מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבניין וכל הקומות מעליה, אך לא כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות וקומות מרתפים.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 4 מתוך 10

ג. שטח יח' דיור בממוצע לכל התכנית הוא 120 מ"ר
ושטח יח"ד בכל בניין יהיה כמפורט בטבלה לעיל
ובלוח ההקצאות.
* לכל השטחים הנ"ל יש להוסיף 23 מ"ר שטח
עיקרי, לכל חדר יציאה לגג שיבנה בבניין.

11. אזור לבנייני ציבור :
אזור לבנייני ציבור מסומן בתשריט בצבע חום עם מסגרת
בצבע חום כהה וחלות לגבי ההוראות שלהלן :

התכליות המותרות : בנייני ציבור.

תקנות הבניה :

באזור לבנייני ציבור תותר בנית בנייני ציבור עפ"י תכנית
מתאר "ל" - 3 למעט המגבלות של מינמום שטח לשימוש
כדלקמן :

מגרש צ - 3 מיועד לבנייני ציבור, תכלית הבניינים שיבנו
במגרשים יהיו בתי כנסת ושרותי חינוך, רווחה ותרבות
כגון : מעון יום, מועדון נוער, מרפאה או טיפת חלב - לפי
קביעת הועדה המקומית.

12. שטחים ציבוריים
ופתוחים :
א. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק וחלות
לגבי הוראות תכנית מתאר "ל".

ב. על השטח ציבורי הפתוח לאורך דרך נמיר שרוחבו 15
מ' תוקם סוללה אקוסטית כמפורט בנספח האקוסטי.

13. חנית כלי רכב ודרכים :
א. שטחי החניה לאזור המגורים והגישות אליהם יקבעו
סופית בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני לפחות
70% ממכסת החניה הדרושה תהיה במפלס התחתון
מקורה ובאישור מהנדס העיר.

ב. החניה תהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת
היתר הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד
באיזור המגורים. כל מגרש למגורים יקצה בתחומו 5
חניות נוספות לאורחים. בנוסף לכך תוסדר על חשבון
בעלי הקרקע תוספת חניה של לפחות 17% ממקומות
החניה שבתקן האמור בתחום הרחובות לשימוש ציבור
המבקרים, במסגרת קרן החניה.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 5 מתוך 10
ג. לא תאושרנה כניסות ויציאות לחניה מרחובות פרופס,
לוי אשכול ודרך נמיר.

ד. שלבי ביצוע : שלבי ביצוע של התשתיות לכל תחום
תכניות 1437 א' - ד' יותאמו לשלבי הבניה.
1. תנאים להוצאת היתרי בניה או היתר בניה ראשון
עד ל - 400 יח"ד. בתחום פרופס - אשכול - נמיר
מותנה בבצוע דרך גישה במתכונת שבנספח
התחבורה עד לאתר הבניה.

2. היתרי בניה מעבר ל - 400 יח"ד במתחם מותנה
בבצוע דרך גישה נוספת במתכונת שבנספח
התחבורה.

3. היתרי בניה מעבר ל - 500 יח"ד במתחם מותנה
בביצוע הרחבת רחוב לוי אשכול בקטע פרופס -
שכונת אזורי חן לדרך דו מסלולית 2 נתיבי נסיעה
לכל כיוון כולל הסדרי צמתים והתקנת רמזור אם
ידרש עפ"י תשריט שיאושר ע"י משרד התחבורה.

4. היתרי בניה מעבר ל - 1000 יח"ד מותנה בבצוע
הרחבת דרך לוי אשכול ל - 3 נתיבים בכל מסלול
כולל שינויים בהסדרי צמתים וברמזור עפ"י תשריט
שיאושר ע"י משרד התחבורה.

א. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו רק לאחר שתובטח
העברת ההשלמות הנמצאות בתחום התכנית לזכאים
להם והמסומנות בתשריט באותיות "ש" ממוספרות.
לשביעות רצונה של הועדה המקומית כמפורט בתכנית
הראשית.

14. היתרי בניה :

ב. היתרי הבניה במגרשים הזכאים להשלמה שטרם
הובטחה הקנייתם יוצאו בתנאי שהבניין עצמו וכל
התשתית הדרושה לפי קביעת הועדה המקומית אינו
בתחום ההשלמה הנדרשת.

ג. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם
לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר על ידי הועדה
המקומית כמפורט בסעיף 15 להלן.

ד. היתרי בניה לאורך דרך נמיר יוצאו אך ורק לאחר
שתובטח בנית הסוללה לאורך הבניינים המבוקשים
עפ"י הוראות הנספח האקוסטי. לא יותר איכלוס
הבניינים בטרם תושלם הסוללה.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 6 מתוך 10

ה. היתרי בניה יוצאו לאחר שתובטח ביצוע דרך גישה לרבות הצמתים למגרש המבוקש.

ו. להיתרי הבניה של המבנים הנמצאים בתחום חשיפה לרעש מטוסים 25 - 30 תח"ר יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את הצעדים שננקטו להפחתת הרעש עפ"י התקנון.

ז. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח:

1. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים, הסוללה ומדרכות, עבודת תאורת החובות, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול, וכן עבודות מים וצנרת הידנרטים לכיבוי אש.
2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והקמת מבני חינוך הכרחיים (גני ילדים ובתי ספר עבור השכונה לפי תקן משרד החינוך).
3. הטלת מימון ביצוע הפיתוח הנ"ל על הבעלים על פי הסכם בין הועדה המקומית ובין בעלי הקרקע.

1. תשריט לעצוב ארכיטקטוני יוכן לכל שטח התכנית כמקשה אחת.

15. הוראות להכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני

2. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בו. היתרי הבניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.

3. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול תשריטים והוראות בדבר:

- א. העמדת הבניינים - בהתאם להוראת תכנית זו.
- ב. מפלסי כניסה וגובה הבניינים.
- ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים פרטי גמר לגבי החזיתות, הבניינים והגגות ופרוט חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
- ד. עיצוב ופתוח שטחים ציבוריים פתוחים שטחי החצרות הגינות והחניות. לא תורשה הקמת גדרות בין הבניינים אלא על פי תכנית הפיתוח של התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
- ה. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הועדה המקומית במסגרת הליך של "הקלה".
- ו. בתכנית הפתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים ותוכנן מערכת התיעול והנקוז וינתנו חתכים

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 7 מתוך 10

- טיפוסיים למערכות השרותים.
ז. הבינוי המסומן בתשריט מחייב לענין העמדת הבניינים, קווי בניין, גובה הבניין ומרחקים בין מבנים.
ח. הוראות והנחיות לטיפול אקוסטי כמפורט בנספח האקוסטי.
ט. התשריטים לעיצוב ארכיטקטוני אשר יכללו את תפרוסת הבניינים, את פרטי ההוראות לתכנון האקוסטי ואת פרטי הסוללה האקוסטית יועברו לבדיקה ואישור יועץ סביבתי.
16. רישום השטחים הציבוריים:
כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים לדרכים אזור בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח ירשמו על שם עיריית תל אביב- יפו במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו\או שעבוד מסוג כלשהו. הכל לפי החלטתה של הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית גם להפקיע את השטחים הציבוריים כדין.
17. שטחים להשלמה:
1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה יצטרפו למגרשי בניה כדלהלן:
שטח להשלמה ש - 2 משלים מגרשי מגורים 2 א' 2 ב' בתכנית מס' 1437\א.
2. שטחי ההשלמה יוקנו לבעלי הקרקע הזכאים להם על פי תכנית זו ללא תמורה.
18. איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית:
תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים שתרשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון, שיהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
19. תכנית חלוקה של אזורי המגורים:
הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה של מגרשי המגורים על פי החלוקה שיקבע התשריט לעיצוב ארכיטקטוני בלי שהחלוקה תחשב כשינוי לתכנית זו.
20. הגבלות בניה בטיחות טיסה:
1. על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של ש"ת דב הוז. לא ינתנו היתרי בניה לבניינים המצויינים להלן אלא באישור מנהל התעופה האזרחי על מנת לתת הוראות סימון

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 8 מתוך 10

יום ותאורת לילה למען בטיחות טיסה . בניינים מס'
1,2,6,7,8.

2. גובה מבנים המתקבל מקוי הגובה המופיעים בנספח בטיחות הטיסה, הינו הגובה המירבי אשר מעליו לא יחרוג המבנה, לרבות חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות וכל מתקן אשר יוצב על הגג.
סעיף זה גובר על האמור בסעיף 10 ב' בתקנון.
3. אין להתקין תרנים לאנטנות, מתקנים סולריים או כל מבנה אחר בגובה העולה על המתקבל מקווי הגובה המסומנים בנספח בטיחות הטיסה.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
5. להיתר הבניה של המבנים הנמצאים בתחום חשיפה לרעש מטוסים 25-30 ח"ר, יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את הצעדים שנקטו להפחתת הרעש על פי התקנון.

21. מתקני חשמל וטלפון : א. חיבורי הבתים לרשת החשמל יהיו תת - קרקעיים.

- ב. כל קוי הטלפון ומתקני חברת החשמל לרבות קויי ההספקה של מתח נמוך והטרנספורמטורים יהיו תת - קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים - בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני ובאישור מהנדס העיר.

22. ישור ומילוי הקרקע : לא תוחל כל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח כנדרש על ידי הועדה המקומית. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

23. הריסת מבנים : כל בניין ומבנה המנוגד לתכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.

24. גביית הוצאות התכנית : א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם ישוערך ויקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 9 מתוך 10

ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

ג. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.

ד. הוצאות הקמת המחסום האקוסטי (הסוללה) וכן גינון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים פרט למגרש פ-3. יחולו על כל בעלי המגרשים באופן יחסי לבעלות.

ה. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

25. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:
1. תכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות הבתים" אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

2. תכנית מתאר מקומית ל-1 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88 למעט סעיף 6 ב' ביחס לחדרי יציאה לגג אשר לגביו יחולו הוראות תכנית מתאר ג' - בניה על הגגות.

3. תכנית מתאר מקומית "ע" למרתפים אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85. אולם ניתן יהיה לבצע עד 2 קומות מרתף לכל בניין בגבולות המגרש.

26. גשרים:

יוסדר מעבר להולכי רגל ברח' פרופס כמסומן בתשריט. המעבר יהיה מעבר תת קרקעי, או מעבר עילי, בהתאם לתכנון המפורט שיוכן על ידי מהנדס העיר על בסיס הבעייתיות בתשתיות קיימות בכביש.

27. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

28. שלבי ביצוע:

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

המשרד לאיכות הסביבה
19.11.91
(3)

האגף
לתכנון ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו
מנהל התנדסה

מרחב תכנון מקומי תל - אביב, יפו
תכנית מפורשת מס' 1437
- נספח אקוסטי -

הנספח האקוסטי הוכן על כטיס חר"ד אקוסטית מיום 16.8.91 של

חב' תו"פ יועצים והנדסה בע"מ (A 3202 TOP).

הנספח כולל : דפי תקנון וכו' משריט איכות הסביבה.

א. סוללה אקוסטית ממערה לכביש וריפה ת"ז

- לכל אורך שטח התכנית היובל הכביש היפו-ת"א תוקם סוללה

עפר מגוננת אשר קודקודה יהיה במרחק של לפחות 32 מ' מציר

כביש וריפה תל-אביב, וגובהה יהיה כדלהלן :

- 8.5 מ' ביחס למפלס הכביש ברחוב ג'.

- 6 מ' ביחס למפלס הכביש ברחוב ב.

- 4 מ' ביחס למפלס הכביש ברחוב א.

סימון החוקים מצוי בתשריט המפורט הנספח והוא גובה הסוללה

בין הנקודות הנ"ל, יהיה על פי מקו המסלול נקודות אלו. הסוללה

תהיה רציפה לכל אורכה.

ניתן יהיה להת פחשונו אקוסטי מסוג אחר, שיהיה שוו מבחינה

יעילות אקוסטית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הראות לכביש אקוסטית נגד רעש מטוסים

תכנית 1437 מצויה באזור בו רחם החשיפה הינה 25-30 מח"ר.

לפיכך יש להבטיח, כל הפסד העברה של ועטפת הבנין יהיה 30 db

לפחות. הנדישה שלהלן מפרטת את האירמנטים המתאימים לגבי קירוח,

חלונות דלתות וכיוצ"ב.

בקשה להיתר תכלול את פרטי הבניה האקוסטית המתחייבים בהתאם

להוראות שלהלן שיאושרו בגוף הבקשה על ידי רועץ אקוסטי. הוראות

אילו מחייבות בנייה פגורים מס' 25, 26, 27, 28, 29, 30 כפי שמפורט

בתשריט לאיכות הסביבה.

1. ב. קירות חיצוניים

הקירות החיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I_a=45\text{db}$ לפחות ובעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר.
(למשל: קיר מבלוקי בטון בעובי מינימלי של 20 ס"מ מטויח משני צדדיו בטיח בעובי מינימלי של 1.5 ס"מ מכל צד, או קיר מחומרים שוני ערך מבחינת הבידוד האקוסטי).

2. ב. תקרות עליונות

התקרות העליונות יהיו בעלות אינדקס בידוד של $I_a=45\text{db}$ לפחות. (למשל: תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ לפחות ובמשקל של 270 ק"ג למ"ר או תקרת ציפוט בה עובי הקרמיקה העליון לא יפחת מ-7 ס"מ לא כולל שכבות ביזוזים פוימרים וכדומה, או תקרה מחומר שונה ערך מבחינת הבידוד האקוסטי).

3. ב. חלונות (בכיוון דרום, מערב, צפון)

- א. בקירות חיצוניים ששטח חלונותיהם יגו עולה על 30%:
 - החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I=29\text{db}$ לפחות, ולמשל: חלון צירי מאלומיניום 3 עם או זכוכית משוריינת 3+3 מ"מ כולל איטומים).
 - החלון יהיה חלון צירי או חלון כנף ולא יהיה נגדר לתוך הקיר. הזכוכית תוחקו בחוד פרופילי נאופרו.
- אין להשתמש במרק לאישוט המדרום בין הזוגית למסגרת החלון. בין מסג החלון והמשקף יהיה פס איטום מגומי וד. האישוט יהיה כפוף (בענף ובמשקוף)

ב. בקירות חיצוניים ששטח חלונותיהם עולה על 30% :

- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I=32\text{db}$ לפחות.

ולמשל : חלון צירי מאלומיניום a חלון צירי

מאלומיניום עם זכוכית כפולה ומרווח אויר בין השכבות

3 (8) 15.

- החלון יהיה צירי או חלון כנף ויגו יהיה נגרר לתוך

הקיר. הזכוכית מחוץ לתוך פרופילי נאופרו. אין

להשתמש כמרק לאיטום המירווח בין הזוגיות למסגרת

החלון. בין מסגרת החלון למשקף יהיה פס מגומי רך.

האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

4. דלתות (לפחות בכיוון זרוט, מערב וצפון)

הדלת החיצונית בקירות הפונים אל פקודו ועש תהיה בעלת

אינדקס בידוד של $Ia=27\text{db}$ לפחות ורעיה נשקל של 25 ק"ג

למ"ר לפחות. ולמשל דלת מעץ מלא בעובי 45 מ"מ.

בהיקף הדלת יהיה פס איטום מגומי רך. כף הדלת יכלול אלמנט

איטום. כמידה ויהיו חלונות בדלתות הם יוחסנו בהתאם למפורט

בסעיף ב.3 לעיל.

דלתות הזזה חיצוניות ("דלתות") תהינה אחומות באופן שלא

תיווצר דליפת אויר כפי שפורט בסעיף ב.3 לעיל.

5. מערכת לאיזורור מאולץ

בדירות תוכן השמית למערכת איזורור מאולץ אשר מאפשר החלפת

אוויר ברמה נאותה כאשר פתחי החדרים הפונים אל מקור הרעש

סגורים. יש להמנע ככל הניתן מקביעת פתחים ליניקת אויר

והוצאתו בחזית הפונה אל מקור הרעש. במידה ולא ניתן להמנע

מכר. יש לדאוג לאיטום טוב של פתחי הבנייה והיציאה של הצנרת. כך שלא יפחיתו את סה"כ הבידוד האקוסטי הנדרש.

ג. הוראות לבנייה אקוסטית להפחתת רעש מכרי רכב.

במבנים המצויים בחזית המזרחית בסמוך לכביש חיפה-ת"א המסומנים 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 25, 26 בתשריט המצורף לנספח זה) יש לנקוט באמצעים להפחתת רעש בקומות העליונות שאינן מוגנות ע"י סוללת העפר. קומות אלו יכללו :

את כל הקומות מקומה ד' ולמעלה במבנים המסומנים 20, 21, 25, 11, 12, 6, 5, 4, 3.

את כל הקומות מקומה ג' ולמעלה במבנים המסומנים 13, 14.

את כל הקומות מקומה ה' למעלה במבנה הנימוק 19.

ככל הקומות במבנה מסומו 26.

התכנון האקוסטי יבטיח כי הפייד העברה של מעטפת המרמה יהיה 30db לפחות. יתרון פירות הדרישות יגבשי הקירות, החלונות, הדלתות ומערכת מיזוג האוויר.

בקשה להיתר וזכרון את כל פרטי הבנייה האקוסטית הנמנה לביים מהדרישות המפורטות להלן שיאושרו בגוף הבקשה ע"י יועץ אקוסטי ג. קצרות חיצוניים (לפחות ב-3 כיוונים) מזרוע, דרום וצפון.

הקירות החיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I_a=45db$ לפחות ובעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר. (למשל: קיר כלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים).

ג. חלונות (לפחות ב- 3 כיוונים מזרוע, דרום וצפון).

א. בקירות חיצוניים ששטח חלונותיהם אינו עולה על 30% משטח הקירות יותקנו :

- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I_a=29db$ לפחות. (למשל : חלון שכבות 3:3 מ"מ כולל איטומים וכיוצ"ב)

- החלון יהיה חלון צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרר לתוך הקיר.

הזכוכית תותקן בחוד פרופילי נאופרון. בין מסגרת החלון והמשקוף יהיה פס איטום מגומי רך. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

ב. בקירות חיצוניים ששטח חלונותיהם עולה על 30% :

- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I_a=32db$ לפחות.

(למשל : חלון שכבות של 4 מ"מ או חלון צירי עם מסגרת אלומיניום עם זכוכית כפולה ומרווח אויר בין השכבות 3 (2) 5).

- החלון יהיה צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרר לתוך

הקיר. הזכוכית תותקן בחוד פרופילי נאופרון. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

ג. דלתות בחזית מזרחית

הדלת החיצונית בקירות הפונים אל מקור הרעש תהיה בעלת אינדקס בידוד של $I_a=27db$ לפחות ובעלת משקל של 25 ק"ג למ"ר לפחות. (למשל : דלת מעץ מלא בעובי 45 מ"מ). בהיקף הדלת יהיה פס איטום מגומי רך. במידה ויהיו חלונות הם יותקנו בהתאם למפורט בסעיף 4.2 לעיל.

דלתות הזזה חיצוניות ("וטרזניות") תהינה אטומות באופן שלא תיווצר דליפת אויר.

4.ד מערכת לאיוורור מאולץ

בדירות תוכן חשתי למערכת איוורור מאולץ אשר תאפשר החלפת אויר ברמה נאותה כאשר פתחי החזרים הפונים אל מקור הרעש סגורים. יש להמנע ככל הניתן מייביעת פתחים ליניקת אויר והוצאתו בחזית הפונה אל מקור הרעש. במידה ולא ניתן יהיה להמנע מכך יש לדאוג לאטימות טובה של פתחי הכניסה והיציאה של הצנרת. לגבי מוזגני חלון, ילווה התכנון בנספח אקוסטי אשר יבטיח כי התקנת מערכת מיגון האויר לא תוריד את הפסד העברה של מעטפת הבנין. איו צורך בלינוי אקוסטי למוזגן מפוצל.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 10 מתוך 10

יצחק ישר, אבנר ישר
אד"ר בני ים

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

תאריך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב

שם התכנית: התכנית להקמת מתאר ומפורטת מס' 1437 א'

המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

האריך	31.1.96	פרוטוקול	3108	החלטה	3
"	20.3.94	"	3109	"	3
"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 23.1.95 ישיבה מס' 546

בח' משנה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
		תאריך: <u>19.2.96</u>

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. א/1437 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.1.95 לאשר את התכנית.

ב"מ שלמה אל לסקר

מ.מ.מ. אריה אינגל יו"ר הועדה המחוזית

א. 8