

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 1 מתוך 10

נוסח תכנון מקומי תל אביב - יפו  
תכנית מיתאר ומפורטת מס' 1437/ב' מדרום לאזורי חן  
שני מס' 2 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437  
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים  
(קטעי תכנון מס' 2 ו- 4 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437/ב' שינוי מס' 2 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - (קטעי תכנון מס' 2 ו- 4 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)
2. מסמכי התכנית :
  1. התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
  2. תשריט מס' יר/1437/ב' 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/ב'. השטח משתרע בין הרחובות מרדכי נמיר במזרח, רח' לוי אשכול במערב ורח' פרופס בדרום. החלקות הכלולות בתכנית הן : גוש : 6632, חלקה : 436. חלקי חלקות : 424, 427, 417, 419, 421, 438, 441, (דרך מרדכי נמיר, כולל חלקות קודמות 423, 426, 435).
4. שטח התכנית : כ - 68,091 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה 64,496 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.

8. מטרת התכנית:

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 2 מתוך 10

מטרת התכנית היא לתכנן, קטעי תכנון 2 ו-4 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. קביעת אזור מגורים, חלוקה למגרשים, תקנות בניה, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר הקומות בכל בניין, וסה"כ 11 בניינים בני 7 - 14 קומות עם 372 יחידות דיור בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליחידה ומגרש מסחרי בשטח בניה כולל של 1280 מ"ר שווה ערך ל- 16 יח' דיור, ס"ה 388 יח"ד. שינוי יעוד מאזור לבנין ציבורי לדרך, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים, שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.

ד. קביעת דרכים ושטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת איזורים לבניינים ציבוריים כדלקמן: מגרש מס' צ' - 2, בו תותר הקמת בניין בגובה שלא יעלה על 3 קומות, שישמשו לגן ילדים, לבית כנסת, למעון יום, מועדון נוער, מרפאה, תחנת אר"צ, ביי"ס יסודי, חטיבה צעירה. מגרש צ' - 1, בו תותר הקמת בניינים בגובה שלא יעלה על 2 קומות שישמשו לגן ילדים, טיפת חלב, בית כנסת הכל לפי הביעת 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 - 64.496 ד' \* 6 יח"ד = 388 יח"ד.

תכנית מס' 1437/ב'

דף מס' 3 מתוך 10

ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה, הואיל

והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי

סקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו

בתמורה.

10. איזור מגורים: מסומן בתשריט בצבע כתום וחלות לגבי ההוראות כדלקמן:

1. התכליות המותרות: מגורים.

2. תקנות הבניה:

א. באזור המגורים תותר בניה למגורים כדלקמן:

הערות	קווי בניין			סה"כ מ"ר של רצפות בכל בניין	סה"כ דירות בבניין	מס' קומות מירבי	מס' בניין	מס' מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי					
בניינים 9 - 10, 11 - 12, 17 - 18	כמסומן בתשריט לא פחות מ- 4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ- 4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ- 4 מ'	4080	34	10	9	2 א'
				3120	26	8	10	
20 - 19, 22 - 23, ייבנו	כנייל	כנייל	כנייל	3600	30	9	11	2 ב'
				2880	24	7	12	
מחוברים בבניה	כנייל	כנייל	כנייל	6000	50	14	17	4 ב'
				4080	34	10	18	
קשוחה כמסומן	כנייל	כנייל	כנייל	4320	36	10	19	4 ג'
				2880	24	7	20	
בתשריט בהתאם	כנייל	כנייל	כנייל	3120	26	8	21	4 ד'
לתכנית לעיצוב ארכיטקטוני, כאשר המרחק בניהם לא יוקטן	כנייל	כנייל	כנייל	5520	46	12	22	4 ה'
				5040	42	12	23	
מ- 4 מ' בניין מסחרי בשטח 1280 מ"ר שווה ערך ל 16 יח"ד.				44640	372			סה"כ
				1280	16 שווה ערך	2	24 מסחרי	4 א'
					388			סה"כ

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 4 מתוך 10

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

3. שטח רצפות מותר

א. שטח יח' הדיור בממוצע לכל התכנית הוא 120 מ"ר.  
\* 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 לגביו ההוראות שלהלן :

התכליות המותרות : בנייני ציבור.

תקנות הבניה :

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

מגרש צ'1 ו - צ'2 מיועדים לבנייני ציבור, תכלית הבניינים שיבנו במגרשים יהיו שירותי חינוך, רווחה ותרבות כגון : בייס יסודי, חטיבה צעירה, גן ילדים, תחנת אר"צ, בית כנסת, מעון יום, שירותים קהילתיים, מרפאה הכל לפי קביעת הועדה המקומית. מגרש צ'2 מהווה חלק ממגרש ציבורי והוא מהווה השלמה למגרש לבנייני ציבור שבתחום תכנית 1437ג' מדרום.

12. אזור מסחרי :  
התכליות המותרות : באזור מסחרי מסומן בתשריט בצבע אפור עם מסגרת בצבע סגול וחלות לגביו ההוראות שלהלן :

תקנות הבניה :

באזור מסחרי תותר בניה למסחר כדלקמן : מגרש 4 א המסומן בתשריט כאזור מסחרי מיועד להקמת בניין מסחרי בשטח כולל של 1280 מ"ר שטח עיקרי (שווה ערך ל - 16 יח"ד) ובגובה שלא יעלה על 2 קומות.

13. שטחים ציבורים  
פתוחים :  
א. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק וחלות לגביו הוראות תכנית מתאר "ל".

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

14. חנית כלי רכב ודרכים :  
א. שטחי החניה לאזור המגורים והגישות אליהם יקבעו סופית בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני לפחות

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 5 מתוך 10

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 יחיד  
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.

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.

15. היתרי בניה :

ב. היתרי הבניה במגרשים הזכאים להשלמה שטרם  
הובטחה הקנייתם יוצאו בתנאי שהבניין עצמו וכל

תכנית מס' 1437/ב'

דף מס' 6 מתוך 10

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 16 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.

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 שנקטו להפחתת הרעש עפ"י התקנון.

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

1. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, 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.

16. 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.

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 7 מתוך 10

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. תתוכנן מערכת התיעול והנקוז וינתנו חתכים 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.

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 וואו שעבוד מסוג כלשהו. הכל לפי החלטתה של הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה גם רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים כדין .

17. רישום השטחים הציבוריים :

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה יצטרפו למגרשי בניה כדלהלן :  
שטח להשלמה ש - 8 משלים המגרש מס' 4ד'  
שטח השלמה ש - 9 משלים את המגרש מס' 4ה'.

18. שטחים להשלמה :

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 8 מתוך 10

שטח להשלמה ש - 2 משלים מגרשי מגורים 2 א' 2 ב'  
בתכנית מס' 1437\ב'.

2. שטחי ההשלמה יוקנו לבעלי הקרקע הזכאים להם על  
פי תכנית זו ללא תמורה.

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. איחוד וחלוקת  
מגרשים בשטח  
התכנית:

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה של  
מגרשי המגורים על פי החלוקה שיקבע התשריט לעיצוב  
ארכיטקטוני בלי שהחלוקה תחשב כשינוי לתכנית זו.

20. תכנית חלוקה  
של אזורי המגורים:

1. על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות  
טיסה הנובעות מקיומו של ש"ת דב הוז.
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.
3. סעיף זה גובר על האמור בסעיף 10 ב' בתקנון.  
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 חח"ר, יצורף נספח אקוסטי אשר  
יפרט את הצעדים שנקטו להפחתת הרעש על פי  
התקנון.

21. הגבלות בניה  
בטיחות טיסה:

22. 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.

לא תוחל כל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם  
הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח כנדרש על ידי

23. ישור ומילוי הקרקע:

תכנית מס' 1437/בי  
דף מס' 9 מתוך 10

הועדה המקומית. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. כל בניין ומבנה המנוגד לתכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.

24. הריסת מבנים :

25. 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.

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 הדיר המותרות בתחום התכנית.

ד. הוצאות הקמת המחסום האקוסטי (הסוללה) וכן גינון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים פרט למגרש פ - 1 ופ - 2 יחולו על כל בעלי המגרשים באופן יחסי לבעלות.

ה. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

26. 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 גגות.

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 בגבולות המגרש לכל בניין.

יוקם גשר להולכי רגל מעל רח' דרך נמיר, הכל לפי החלטת מהנדס העיר וכמסומן בתשריט.

27. גשרים :

המשרד לאיכות הסביבה  
16.11.91  
(3)

האגף  
לתכנון ובנין ערים  
עירונית תל-אביב-יפו  
מנהל ההנדסה

מרחב תכנון משומש חל - איכות י"פ  
תכנית מפורטת מס' 1437  
- נספח אקוסטי -

הנספח האקוסטי הוכן על כטיס הנ"ד אקוסטיה מיום 16.8.91 של  
חב' תו"פ יועצים והנדסה בע"מ (A 3202 TOP).  
הנספח כולל : דפי תקנון וכן משריש איכות הסביבה.

א. סוללה אקוסטית ממערב לקביש יוסיפה ת"א

- לכל אורך שטח התכנית הגובלי רכביש יוסיפה ת"א תוקם סוללה  
עפר מגוננת אשר קודקודה יהיה במרחק שלא יעלה על 32 מ' מצד  
כביש יוסיפה תל-אביב, וגובהה יהיה כוללת :
  - 8.5 מ' ביחס למפלס הכביש וזווית ג'א.
  - 6 מ' ביחס למפלס הכביש בזווית ה'ב.
  - 4 מ' ביחס למפלס הכביש בזווית ז'גא.
- סימון החתכים מצדו במשריש התכנון יבוצעו על גובה הסוללה  
בין הנקודות הנ"ל, יהיה על פי הקו המצטרף נקודות אלו. הסוללה  
תהיה רציפה לכל אורכה.  
ניתן יהיה לתת פחסום אקוסטי משוג אחר, שורה עוד מכוונה  
יעילות אקוסטית באישור הנשאר לאיכות הסביבה.

ב. הראות לבניה אקוסטית כנגד ריש משוטטים

- תכנית 1437 מצויה באזור בו רמח החשיפה הרבה 25-30 תו"ר.  
לפיכך יש להבטיח, כל הספר העברה של נעישפת הבנין יהיה db 30  
לפחות. הורשה שלהן מפרטת את הגויםנשים הנמאזמים לגבי קירות,  
חלונות דלתות וכיוצ"ב.  
בקשה להיתר תכלול את פרטי הבניה האקוסטית הממוזיבים בהואט  
להוראות שלהן שיאושרו בגוף הבקשה על יועץ אקוסטי. הראות  
אלו מחיכות בנין מגורים מס' 22, 23, 24, 25 - 38 כפר שמסונו  
במשריש לאיכות הסביבה.

### ב.1 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 רעובי מינימלי של 20 ס"מ מטווח משני צדדיו בטיח בעובי מינימלי של 1.5 ס"מ מכל צד, או קיר מחומרים שווי ערך מבחינת הבידוד האקוסטי).

### ב.2 תקרות עליונות

התקרות העליונות יהיו בעלות אינדקס בידוד של  $I_a=45\text{db}$  לפחות. ולמשל : תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ לפחות ובמשקל של 270 ק"ג למ"ר או תקרת ציפוח בה עובי הקירוס העליון לא יפחת מ-7 ס"מ יא כולל שכבות בידודים שונים וכדומה. או תקרה מחומרי גיר ערך מבחינת הבידוד האקוסטי).

### ב.3 חלונות (בכיוון זרם), משרב, (צפון)

- א. בקירות חיצוניים שיטת חלונותיהם ינו עולה על 30% :
- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של  $I=29\text{db}$  לפחות. ולמשל: חלון צידי נטורמיניום a עם או זכוכית משוריינת 3+3 מ"מ כולל איטומים).
  - החלון יהיה חלון צידי או חלון כנף ולא יהיה נגוד לתוך הקיר. הזכוכית תוחקו בתוך פרופילי נאופרן.
  - אין להשתמש במרק לאיטום המיזרח בין הזוגית למסגרת החלון. בין מסגרת החלון והמשקף יהיה פס איטום מגומי רך. האיטום יהיה כפוף (כענף 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 אוויר בין השכבות

3 (8) 15.

- החלון יהיה צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרד לחוד

הקיר. הזכוכית תהיה בחוד פרופילי נאופרוז. אין

להשתמש במרק לאיטום המירווח בין הדוגמיות למסגרת

החלון. בין מסגרת החלון למשקף יהיה פס מגומי וד.

האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

4. דלתות (לפחות בכיוון דרום, מערב וצפון)

הדלת החיצונית בקירות הפונים אל מקור הרעש תהיה בעלת

אינדקס בידוד של  $I_a=27\text{dB}$  לפחות ורעישת המשקל של 25 ק"ג

למ"ר לפחות. (למשל דלת מעץ חלא בעובי 45 מ"מ).

בהיקף הדלת יהיה פס איטום מגומי וד. סף הדלת יכלול אלמנט

איטום. במידה ויהיו חלונות בדלתות הם יותקנו בהתאם למפורט

בסעיף ב.3 לעיל.

דלתות הווה חיצוניות ("וטריות") תהינה איטומות באופן שלא

תיווצר דליפת אוויר מפי שפופרת בסעיף ב.3 לעיל.

5. מערכת לאיזורור מואלץ

בדירות תוכן תשתית למערכת איזורור מואלץ אשר תאפשר תזלפת

אוויר ברמה נאותה כאשר פתחי החדרים הפונים אל מקור הרעש

סגורים. יש להמנע ככל הניתן מקביעות פתחים ליניקת אוויר

והוצאתו בחזית הפונה אל מקור הרעש. במידה ולא ניתן להמנע

מכר, יש לדאוג לאימום טוב של פוחי הכניסה והיציאה של הצנרת, כך שלא יפחיתו את שה"כ הבידוד האקוסטי הנדרש.

ג. הוראות לבניה אקוסטית להפחתת רעש מכלי רכב.

במבנים המצויים בחזית המזרחית בסמוך לכביש חיופה-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, 5, 6, 4, 3.

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

את כל הקומות מקומה ה' למעלה במבנה המסומן 19.

בכל הקומות במבנה מסומן 26.

התכנון האקוסטי יבטיח כי החיץ העברה של מעטפת המבנה יהיה 30db לפחות. להלן פירוט הדרישות לגבי החירות, החלונות, הדלתות ומערכת מיזוג האוויר.

בקשה להיתר ותכלול את כל פרטי הבניה האקוסטית המתחייבים

מהדרישות המפורטות להלן שיאושרו בגוף הוועדה ע"י יועץ אקוסטי

ג.1 קירות חיצוניים (לפחות ה-2 כיוונים מורח, דרום וצפון).

הקירות החיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד של  $I_a=45db$

לפחות ובעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר, (נימשל: קיר כלוקים

20 ס"מ עם סיח משני הצדדים).

ג.2 חלונות (לפחות ב- 3 כיוונים מורח, דרום וצפון).

א. בקירות חיצוניים ששיח חלונותיהם אינן עושה על % 20

משטח הקירות יוחקנו :

- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של  $I_a=29db$  לפחות.

(למשל : חלון שכבות 3+3 מ"מ כדל איטומים וכיוצ"ב)

ד.4 מערכת לאיוורור מאולץ

בדירה תוכן תשתית למערכת איוורור מאולץ אשר תאפשר החלפת אויר ברמה נאותה כאשר פתחי החדרים הפונים אל מקור הרעש סגורים. יש להמנע ככל הניתן מחביעת 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 מוגני חלון, ילווה התכנון בנספח אקוסטי אשר יבטיח כי התקנת מערכת היגון האויר לא תוריד את הפסד העברה של מעטפת הבניין. אין צורך בלינוי אקוסטי למוגן מפוצל.

תכנית מס' 1437/ב'  
דף מס' 10 מתוך 10

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

28. יחס התכנית  
לתכנית הראשית:

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום  
אישורה.

29. שלבי ביצוע:

יצחק ישר אבנר ישר  
התב"כ ל"מ

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

תאריך התכנית

קובץ לתכנון ולביצוע ת"מ	
תכנית קוטג' ומספרות מס' 1437/ב'	
תן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
3 תחלטה	31.1.94 פרוטוקול 2108
3 " "	20.3.94 2109
1 " "	1 " "
תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
546	23.1.95 ישיבה מס'
י"ר היעדה	מנהל העיר
19.2.96 תאריך	

1437/א

23.1.95

2

3

מנהל ענייני חול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
זיהומה \_\_\_\_\_