

תכנית מס' 2693
דף מס' 1
מתוך 7 דפים
23/01/2005

מרחב הכנון מקומי תל אביב - 19.
תכנית מחאר ומפורטת מס' 2693 תל אביב - "חזות גורדוין".
שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מתאר מס' 1111
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2693 תל אביב - "חזות גורדוין". תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מתאר מס' 1111.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - א. תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט ב-קניימ 1: 1250, להלן: "התשריט".
 - ג. לוח הקצאות וטבלת איזון, להלן: "נספח ההקצאות".
 - ד. נספח בינוי מנחה בקניימ 1: 500 להלן "נספח בינוי".
 - ה. נספח תנועה וחניה מנחה בקניימ 1: 500 להלן "נספח תנועה".
 - ו. הוראות בדבר מיגון אקוסטי להלן "נספח אקוסטי".
 כל מסמך ממשמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:**
 - א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחה בתשריט.
 - ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

גוש:	6648
חלקות:	71, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 108, 235.
חלקי חלקות:	67, 68, 104, 107.
גוש:	7186
חלקי חלקה:	32
 - ג. גבולות התכנית: מצפון - פרוזדור שירותים ומלון רמת אביב. מדרום - שדרות רוקח. ממזרח - סמינר הקיבוצים. ממערב - תוואי רח' לוי אשכול.
4. **שטח התכנית:** כ - 22.083 דונם. שטח לחישוב זכויות הכלול באיחוד וחלוקה מחדש: 21.407 דונם.
5. **יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו.
6. **בעל הקרקע:** רשות הפיתוח, מדינת ישראל, דיימן קורפוריישן, עיריית תל אביב - יפו ובעלים פרטיים אחרים.
7. **המתכנן:** פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ.

השטח שהציעה הועדה המקומית שלא ניתן לבצע חניה תת-קרקעית מסיבה טכנית תהא הועדה רשאית לאשר מפלט

דף מסי 2 מתוך 7 דפים

8. מסרות התכנית:

- 8.1 לקבוע הוראות בדבר בניית ופיתוח השטח בתחום התכנית כדלקמן:
- 8.1.1 אזור מגורים מיוחד להקמת עד 166 יח"ד בשטח התכנית.
- 8.1.2 בנייה בגובה של עד 25 קומות למגורים וקומה לחדרי יציאות לגג, מעל קומת מפולשת.
- 8.1.3 שטח פרטי פתוח לאורך שדרות רוקח.
- 8.1.4 שטחים למבני ציבור כולל פרוזדור לשירותים.
- 8.1.5 שביל וגשרים להולכי רגל מעל רח' לוי אשכול ושדרות רוקח
- 8.1.6 דרכים חדשות.
- 8.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 תל פי נספח ההקצאות.

9. הוראות התכנית:

- 9.1 **אזור מגורים מיוחד** - צבוע בתשריט בצבע כתום ומשכזות בצבע אדום, ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- 9.1.1 התכליות המותרות:
- מגורים עם שירותים נלווים לשימוש דיירים בלבד, כגון: חניה וחניה לאורחים, אחסנה, מתקנים טכניים בריכת שחייה ומועדון ספורט. שטח בריכת שחייה מקורה יתווסף לשטח העיקרי למגורים ושטחה יקבע בהתאם לתכנית בניית וניגוב אדריכלי וזאת תרשם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הדיירים.
- האחסנה תותר במסגרת הקומה המפולשת ובמרתף העליון בלבד.
- 9.1.2 מספר יחידות דיור:
- במגרש מסי 100 - 83 יח"ד, במגרש מסי 101 - 83 יח"ד ובסה"כ עד 166 יח"ד, ובנוסף, פרגולות לדירות העליונות לפי תכנית "ג".
- שטח עיקרי ליחידת דיור בממוצע יהיה 120 מ"ר.
- הערה: מספר יחידות הוא 154 ע"פ התכנית שהופקדה לפי חישוב של 7.2 יח"ד לדונם ברוטו ועוד 12 יח"ד שיוקצו למדינת ישראל ע"פ החלטת הועדה המחוזית בשיבתה מסי 740 מיום 24.12.01.
- 9.1.3 שטחי שרות:
- א. שטחי שרות מעל פני הקרקע:
- 40 מ"ר לכל יחידת דיור וקומה מפולשת בשטח הקומה שמעליה. הקומה המפולשת תכלול שטחי מבוואות, מדרגות, מתקנים טכניים ואחסנה.
- לא יותרו שטחי אחסנה בקומות המגורים.
- שטחי האחסנה בקומת המפולשת לא יעלו על 20 מ"ר.
- ב. שטחי שרות מתחת לפני הקרקע:
- החניה תהיה ב - 3 קומות מותרות לפני הקרקע עד גבולות המגרשים הפרטיים לחניה. בקומות המותרות העליונה, לא יעלו שטחי האחסנה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור. במקרה דנן שטחי השרות התת-קרקעיים יהיו עד 300%.
- אם שוכנעה הועדה המקומית שלא ניתן לבצע חניה תת-קרקעית מסיבה טכנית תהא הועדה רשאית לאשר מפלס

דף מסי 3 מתוך 7 דפים

חניה על קרקעי מקורה עד 60% משטח המגרש למגורים ובכפוף לכך תוגש תכנית עיצוב לגינון דפנות החניה. במידה ויאושר מפלט חניה על קרקעי תכלול תכנית הבינוי והעיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 14.1, פתרון למניעת מפגעי רעש וזיהום מהחניה העל קרקעית באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו.

9.1.4 קווי בניה מותרים:

9.1.4.1 קווי הבניה המותרים לא יקטנו מהמסומן בתשריט. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ 15 מ'. מיקומה של בריכת השחייה לא יחרוג מקווי הבניה המותרים.

9.1.4.2 קווי הבניין למרתפים יחיו גבול המגרש ובלבד שהתכנית התת קרקעית לא תעלה על 90% משטח המגרש. הבלטת גג המרתף עד 1 מטר מעל פני הקרקע תותר בתחום קונטור הבניה העל קרקעית בלבד.

9.1.5 מספר קומות וגובה הבניין:

9.1.5.1 מסי הקומות לא יעלה על 25 קומות למגורים, קומת יציאות לגג מעל קומה מפולשת ו-3 קומות מרתפים כאמור בסעיף 9.1.3 תותר קומת חניה על קרקעית באישור היעדה מקומית.

9.1.5.2 גובה הבניין לא יעלה על 98-95 מ' מעל פני הים כולל עגורנים, תרנים ומתקנים ובכפוף לסי 14.2 שלחן.

9.1.6 מרתפים:

יתרו עד 3 מרתפים עפ"י המפורט בסעיף 9.1.3 אשר יעמדו בדרישות המפורטות בתכנית "ע-1" לרבות השימושים ובכפוף לסעיף 15.ג. דלהלן.

9.1.7 פיתוח המגרש ובנית המרתפים יעשה באופן שלפחות 40% משטח חצר הבית שאינו מקורה יאפשר ביצוע נטיעות וגינון.

9.2

שטח פרטי פתוח. (צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה בתשריט). השטח הפרטי הפתוח, מגרש מסי 102, ירשם ע"ש בעלי המגרשים 100, 101 באופן יחסי לשטחם.

9.2.1

לא תותר בניה מעל פני הקרקע. מתחת לפני הקרקע - תותר בנית מרתפי חניה הצמודים לאזור המגורים המיוחד.

9.3

אזור למיבני ציבור: (צבוע בחום בתשריט). השטח כולל אזור המשמש כפרוזדור לשירותים ומשובץ בקווים שחורים.

9.3.1

התכליות המותרות:
אזור למבני ציבור: תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות, תחנת תברואה, דת וכן מוסדות עירוניים וקהילתיים, על פי תכנית "ל" 3, למעט המגבלות של מינימום שטח לשימוש.
כפרוזדור לשירותים תרשם זיקת הנאה לטובת חברת החשמל ואגוד ערים אזור דן ביוב, ותותר להם גישה חופשית מעל ומתחת לפני הקרקע. לא תותר בניה באזור המסומן דף מסי 4 מתוך 7 דפים

כפרוודור לשירותים למעט הקמת גשר להולכי רגל מעל לתנואי רח' לוי אשכול, פיתוח גני ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה וכיו"ב.

9.3.2 השטחים המרביים המותרים לבניה :

- א שטחי הבניה לשימושים עיקרים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו 45% משטח המגרש לכל קומה.
- ב.שטחי השרות מעל לפני הקרקע יהיו 18% משטח המגרש לכל קומה ויכללו מרחבים מוגנים, מעברים ציבוריים ומתקנים טכניים .
- ג. שטחי השרות מתחת לפני הקרקע יהיו 90% משטח המגרש בקומה תת קרקעית אחת.

9.3.3 קווי בניה המותרים לא יקטנו מהמסומן בתשריט.

9.3.4 גובה הבניין לא יעלה על שלוש קומות מעל פני הקרקע, וקומת מרתף מתחת לפני הקרקע, עד גבולות המגרש. החניה תוסדר בתחום המגרש בהתאם לשימוש הציבורי שיבנה בתחום המגרש וע"פ סי 14.1..

10. איחוד וחלוקה :

- 10.1 התכנית כוללת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, בהתאם לנספח החקצאות שירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 10.2 הגבול בין מגרש 100 ובין מגרש 101 יקבע בהתאם לתכנית הבנייה כמפורט בסעיף 14.1 להלן. שינוי בגבול המסומן בתשריט בהתאם לא יראה כשנוי התכנית.
- 10.3 שטחי המגרשים המוצעים, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר דבר זה לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.

11. הסדרי חניה :

- 11.1 בשטח התכנית יותקנו מקומות חניה בתחום המגרשים כמפורט בסעיף 9.1.3 ב' בהיקף שלא יקטן מהתקן בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ובלבד שלא יקטן מ- 2 מקומות חניה ליחידת זיור. תרשמה זיקות הנאה הודיות למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב בין המגרשים. זיקות הנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום האיחוד והחלוקה. כניסת רכב לתחום המגרשים למגורים תתאפשר דרך כביש הגישה שמצפון. מיקום זיקות הנאה יקבע על פי תכנית הבנייה כאמור בסעיף 14.1 להלן.
- 11.2 בנוסף לאמור בסעיף 11.1 יוכשרו ע"י הבעלים מקומות חניה לאורחים בכמות של 20% ממקומות החניה התקניים, בתחום התכנית. מקומות חניה אלו לא יוצמדו לדירות וישארו פתוחים לאורחים.

דף מס' 5 מתוך 7 דפים

12. רישום השטחים הציבוריים:

כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים לשטחי ציבור, לרבות דרכים, בניני ציבור, כולל פרוזדור לשירותים ושביל להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו, או ירשמו במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין וזאת בכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל.

הועדה המקומית תהיה רשאית גם להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור, על פי החוק.

13. גשרים:

13.1 יוקמו שני גשרים עלילים להולכי רגל, כמסומן בתשריט. אחד, בתוואי המשך רחי לוי אשכול ואחד בשדרות רוקח בהתאם לתכנון מפורט שיוכן להנחת דעתו של מהנדס העיר. הקמת הגשרים תהיה תנאי לאכלוס.

14. תנאים להנחת היתרי בניה:

14.1 תכנית בניוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח:
לא יינתנו היתרי בניה עד להכנת תכנית בניוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח, ואישורם ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובכפוף להוראותיהם.
במסגרת תכנית הבניוי והעיצוב האדריכלי יובטח ביצוען של דרכי הגישה.
תכנית בניוי ועיצוב אדריכלי תכלול בנוסף אמצעים למיגון מפני רעש וריחות של בריכת השחייה ושל החניה על קרקעית במידה ויוקמו, הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו.

14.2 מגבלות על גובה הבניה:
על תרום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה דב. לא יינתן היתר בניה למבנה ללא אישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

14.3 אישור ומליץ הקרקע:
לא תחל כל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימאליות כנדרש ע"י הועדה המקומית.
גובה הקרקע שלגביה מבוקש החיתור ומפלט הכניסה הקובעת, יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שיטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

14.4 מתקני חשמל וטלפון:
א. חיבורי הבתים לרשת החשמל יהיו תת-קרקעיים.
ב. כל קווי הטלפון ומתקני חברת החשמל, לרבות קווי תאספקה של מתח נמוך והטרנספורמטורים יהיו תת-קרקעיים וישולבו במבנה החנייה התת קרקעי.

14.5 הריסות ופינויים:
לפני הוצאת היתר בניה או לפני הפקעת שטח המיועד לצורכי ציבור כמפורט בסעיף 13, על בעל הזכות או חליפו לפנות את החלוקה המקורית הרשומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש, חפץ או הזקה, על חשבונו ולפנות את ההריסות למקום המאושר לכך ע"י הועדה המקומית.

14.6 לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטחו להנחת דעתו של מהנדס העיר:
א. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, כולל עבודות עפר כלליות, סלילת דרכים

ומדרכות, שבילים להולכי רגל, גשרים, תאורת רחובות, עבודות תשתית מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כיבוי אש ופיתוח השטח המיועד לפרוודור שירותים.

ב. בניית מבני ציבור למטרות חינוך חובה כגון גני ילדים, רווחה, בריאות תחנת תברואה, דת וכד'.
 14.7 **גביית הוצאות התכנית:**

א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תגבה את הוצאות עריכת התכנית, תכנונה (כולל הוצאות מדידה ושמאות) ולרבות הוצאות כיצועה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

ב. ההוצאות ישוערכו ליום פרסום התכנית למתן תוקף. תשלום ההוצאות יהיה תנאי להיתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

ג. כל בעל זכויות בתחום התכנית, ישא בחלקו היחסי בהוצאות ביחס שבין זכויותיו לכלל הזכויות בתכנית, והתשלום יהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.

14.8 **הנחיות אקוסטיות:**

היתר הבניה יכלול הנחיות אקוסטיות כמפורט בספח האקוסטי המצורף לתכנית ומרווח חלק בלתי נפרד ממנה. בשלב הוצאת תעודת הגמר יחתום יועץ האקוסטיקה ראו עורך הבקשה שכל האמצעים האקוסטיים ננטו.

15 **יחס לתכניות תקפות:**

על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

א. תכנית מתאר מקומית "ל" - 1 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ.מס' 3565 מיום 12.6.88 למעט סעיף (ב) ביחס לחדרי יציאה לגג אשר לגביו יחולו הוראות תכנית מתאר ג' - בניה על גגות ופרגולות.

ב. תכנית ל 3 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ.מס' 3855 מיום 7/3/91 למעט המגבלות של מניימום שטח לשימוש.

ג. תכנית "ע-1" - מרתפים, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ.מס' 5167 בז'אנרין 18.3.2003 לעניין השימושים במרתפים.

ד. תכנית מתאר מס' 1111, על שינויה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ.מס' 1515 מיום 27/3/69 במידה שתוגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות המצוינות לעיל, תחולנה הוראות תכנית זו.

16 **משך ביצוע התכנית:**

ביצוע התכנית כ - 15 שנים מיום אישורה.

נספח אקוסטי לתכנית**ת.ב.ע מתאר ומפורטת מס' 2693**

שינוי של תכנית מס' 1111

("חנות גורדון" ת"א)

א. כללי

- (1) ניתן להתמודד עם מטרדי רעש תחבורה גם באמצעות הטיפול בקולט הרעש. הטיפול בקולט הרעש הוא המעשי והזמין ביותר להפחתת מפלסי הרעש, במיוחד בבתי מגורים אשר טרם נבנו.
- (2) המשדר לאיכות הסביבה ממליץ ביחס למפלסי רעש תחבורה ומטוסים, על מפלס רעש של: 40 dB(A) בתוך הדירה, עם חלונות סגורים.
- (3) הפחתת עצמת הרעש מחזית הבניין לתוכו, עם חלונות סגורים צריכה להיות לפחות 30 dB(A) בפריקט זה.
- (4) ההפחתה הנ"ל תתאפשר באמצעות שילוב האמצעים אשר יפורטו בהמשך.
- (5) מותר יהיה לנקוט באמצעים חלופיים באיכות אקוסטית מקבילה, המלווים בחו"ד אקוסטית באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.

ב. עקרונות מנחים למתכננים למיגון אקוסטי במגורים להפחתת רעש תחבורה

- (1) מומלץ, באם מתאפשר הדבר, להתרחק בבניית מגורים ככל האפשר למניס המגרש. הנוסחה קובעת כי הכפלת המרחק מפחיתה 3 dB(A) בחזית הבית.
- (2) הגדלת קו הבניין לחזית תאפשר גינון עם צמחיה מתאימה אשר יעילותה האקוסטית מוערכת במחקרים בכ-3 dB(A) (מרחקים של 20-30 מ').
- (3) מומלץ סידור פנימי של החדרים בדירות עפ"י רגישויותיהם לרעש:

- 3.1 מוצע לרכז פונקציות פחות רגישות לרעש כמו מטבחים, שירותים, מרפסות סגורות וחדרי ארנונות לחזית הרחוב הרועש ולהפנות חדרי מגורים לכיוון החזית האחורית.
- 3.2 בתכנון חתך הבניין יש להימנע ככל האפשר ממרפסות בולטות מעל חלונות חדרי שינה ומגורים של הקומה מתחתיו. עיצוב מסוג זה יוצר חוזרות. באופן כללי מומלץ להימנע ממשטחים המחזירים קול לאזורים רגישים בבניין. במידה שיש מרפסות בולטות כנייל יש לטפל בתחתיתן כמפורט בסעיף 2.2.ג. בהמשך.

ג. זרישות אקוסטיות

1. קירות חיצוניים

- 1.1 מסת הקירות החיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג למ"ר, לשם הבטחת בידוד של $I_a = 50$.
- 1.2 לפי תקן 1004 של מכון התקנים יהיה הקיר החיצוני עשוי מבלוקים חלולים של 20 ס"מ לפחות עם טיח של 1.5-2 ס"מ מכל צד. סה"כ עובי הקיר יהיה לפחות 23 ס"מ או קירות איטונג, לפי אותו מפרט או קיר שווה ערך אקוסטי לקיר זה.

2. מרפסות

- 2.1 מעקה המרפסות ייבנה בגובה 1.0 מ' בהתאם לתקנות הבנייה ויבוצע מאלמנט שיהווה מחסום אקוסטי בעל מסה ק"ג/מ"ר לפחות.
- המעקות יהיו אטומים. בין היתר ניתן להשתמש בזכוכית בעוביים 6 מ"מ + 4 מ"מ לפחות (אבל אז המסה תהיה נמוכה מ-25 ק"ג/מ"ר).
- 2.2 בתחתית תקרת המרפסת יותקן חומר בולע קול עמיד בחשיפה אקלימית כמו "הרקליטי" או שווה ערך טכני.
- 2.3 במידה ובעתיד תהיה אפשרות לסגור המרפסות ולצרפן לשטחי המגורים, יש להחיל עליהן את הדרישות האקוסטיות של קירות + חלונות.

3. פתחים אחרים

יש להימנע מפתחים שאינם חלונות או דלתות ובכל מקרה תכנונם, ביצועם ואיטוםם יבטיחו שלא תוקטן יעילות הבידוד האקוסטי של "קיר + חלונות".

4. חלונות

- (4.1) הביצוע של החלונות צריך להיות מעולה, כולל התקנה מקצועית.
- (4.2) מומלץ שחלונות חדרי הדיור בקומות גבוהות יתוכננו כך שהסף התחתון שלהם יהיה גבוה ככל האפשר ומומלץ לבצע בניה מלאה עד גובה זה.
- אם המתכנן מבקש להשיג אור או מבט מגובה יותר נמוך, המטרה תושג ע"י לבני זכוכית או קטעי זכוכית קבועים (גם בחלק העליון של הפתח, כלומר מעל 2.20 + ועד התקרה).
- (4.3) סך כל שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני ועל 10% בחדרי השינה הפונים אל מקורות הרעש. שכן ככל ששטח החלון קטן יותר - יעילותו האקוסטית עולה.
- (4.4) כעקרון מומלץ לא להשתמש בחלונות נגררים בכיס לחדרי השינה/מגורים. בכל מקרה אין להקטין את עובי הקיר החיצוני ע"י כיסי גרירה.
- בעדיפות ראשונה יש להשתמש בחלונות עם פתיחה צרירה (מסתובבים סביב ציר). בעדיפות שנייה אפשר להשתמש בחלונות גרירה של כנף על כנף. חלונות עם כנפיים נגררות זע"ז מומלצים בחדרי דיור בלבד ובתנאי שיהיו בלי פרטי איטום מעולים כפי שיפורט בסעיפים הבאים.
- (4.5) בחלונות המטבחים מומלץ להשתמש בטיפוס עם איטום טוב וזיגוג 6 מ"מ, בתנאי שפונים לחזיתות רועשות.
- (4.6) ראה בטבלה פרוט על סוגי החלונות ויעילותם האקוסטית (נספח מס' 3).
- (4.7) בין מסגרת החלון (כנף) לבין המשקוף יחיו שני פסי אטימה למנוע רעש. בין כנף לכנף (בחלונות גרירה) יש צורך בפרופיל כבד עם פרט שולב + 2 מברשות כדוגמת "קלילי" 7000 או שווה ערך לפחות.
- (4.8) יש לבצע איטום בין הזכוכית לבין המסגרת באמצעות אטם "ח" מנאופרן או שווה ערך.

4.9 זכויות

- הזינוג המינימלי בחדרי שרות ומטבחיים יהיה בעובי של 6 מ"מ לפחות.
- בחדרי שינה הזכויות המינימליות – זכויות "שכבות" 4+4 מ"מ; עדיפה 5+4 מ"מ עם 178 ס"מ כפול.
- ניתן להשתמש בזכויות מסוג "בידודית" (בעלת יעילות תרמית) ואז העובי המינימלי של השכבות יהיה 6 מ"מ + 6 מ"מ (רווח) + 4 מ"מ או 6+6+5.
- הזכויות בעובי 6 מ"מ תהיה כלפי פנים. מומלץ על רווח אוויר יותר גדול – אם הפרופיל מאפשר זאת.

4.10 משטחי הצללה לחלונות

- אפשריים, אבל חייבים להיות מצופים בחומר בולע קול מצידם הפנימי (צד הפתח), במידה שעומקם עולה על 20 ס"מ.

4.11 דלתות חדרי מגורים

- מומלץ שהדלתות מחדרי שינה/מגורים למרפסות יהיו לפתיחה צדית, אבל בדומה לחלונות המפרטים למעלה, אם יוחלט מבחינה פונקציונלית על פתיחה בגרירה כנף-על-כנף, להלן ההמלצות:

- מומלץ על שימוש בפרופיל כבד כדוגמת "קליל – 9000" או "קליל-2200", או ש"ע; דהיינו – עם פרטי איטום טובים.
- כמו-כן יהיו מסילות שקועות בריצוף עם שתי מברשות בתחתית כל כנף.
- הערות כלליות לשיפור חלונות ודלתות:

- 1) יש להכין משקוף עיזור מפח מכוּפף מלא בטון;
- 2) יש לדאוג לאיטום מעולה בין המשקוף העיזור והמשקוף, ע"י מילוי הרווח ביניהם בפס נאופרן גמיש בעת ההתקנה, וסתימה סופית בסיליקון משני הצדדים. סרגלי גמר צריכים לכסות את החרץ מסביב למשקוף.
- 3) עובי הזינוג יהיה לפחות כמו החלונות; מומלצת זכויות "שכבות" 5+4 מ"מ או "בידודית" שבח כלפי פנים 6 מ"מ וכלפי חוץ 4 מ"מ. חזכויות בעובי 6 מ"מ תהיה זכויות "שכבות".

אהרון ויקס

25/1/05

חתימת עורך התכנית:

מרחי - צפורה אנריכלים בע"מ
 ח.פ. 510702526
 רח' אדם הכהן 16, ת"א 64585
 טל. 03-5239997 / 03-5230425

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: <u>מבנה מגורים</u>	
המלצת למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך: <u>20.11.99</u>	פרוטוקול: <u>2.242</u> ההכרעה: <u>א</u>
"	"
"	"
"	"
אשרה לסגת תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך: <u>24.12.01</u>	סיבה מס': <u>244</u>
מנהל האגף	תאריך: <u>25.1.05</u>

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2693/א</u>	
תאריך: <u>24.12.01</u>	
ביום <u>14.1.02</u> לאשר את התכנית.	
גילת אורון	
יו"ר הועדה המחוזית	תאריך: <u>26.1.05</u>