

תכנית 1437 ד/
דף מס. 1 מתוך

נוסח תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מיתאר ומפורטת מס' 1437\ד' דרום לאזורי חן
שנוי מס' 4 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
(קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437\ד' שינוי מס' 4 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - (קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)
2. מסמכי התכנית:
 1. התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
 2. תשריט מס' יר\1437\ד' 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\ד'. השטח משתרע בין הרחובות מרדכי נמיר במזרח, רח' לוי אשכול במערב ורח' פרופס בדרום. החלקות הכלולות בתכנית הן: גוש: 6632. חלקות: 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 196, 197, 322, 323, 324, 332, 333, 334, 350, 351, 352, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 440, 430. חלקי חלקות: 19, 165, 403, 404, 406, 427, 441, (דרך מרדכי נמיר, כולל חלקות קודמות 429, 439).
4. שטח התכנית: כ - 36.573 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה 35.666 דונם).
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. המתכנן: יצחק ישר אדריכלים, עליזה טולדו - אדריכלית.



T1437

3257-3



1

תכנית מס. 1437 ד'
דף מס. 2 מתוך 10

8. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לתכנן, קטע תכנון 6 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 10 בניינים בני 7 קומות
עם 214 יחידות דיור בשטח ממוצע של 120 מ"ר
ליחידה. שטח יחידת דיור לכל בנין ובנין יהיה כמפורט
בלוח ההקצאות.
שינוי יעוד קטע מדרך לשטח ציבורי פתוח,
שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי לשביל להולכי רגל.

ד. קביעת דרכים ושטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת הנחיות להכנת תשריטים לעיצוב ארכטקטוני.

ו. קביעת הנחיות לטיפול אקוסטי.

ז. 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:

תכנית 1437/ד
דף מס. 3 מתוך 10

סה"כ שטח לחישוב זכויות :
כ - 35.666 ד' * 6 יח"ד = 214 יח"ד.

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

10. איזור מגורים : מסומן בתשריט בצבע כתום וחלות לגביו ההוראת להלן :

1. התכליות המותרות : מגורים.

2. תקנות הבניה :

א. באזור המגורים תותר בניה למגורים כדלקמן :

מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מירבי	סה"כ דירות בבניין	סה"כ מ"ר של רצפות בכל בניין	קווי בניין	קדמי	צדדי	אחורי	הערות
6 א'	29 30	7 7	22 21	2640 2520	כמסומן בתשריט לא פחות מ-7 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-4 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-2 מ'	כמסומן בתשריט לא פחות מ-2 מ'	בניינים 29 - 30, 31 - 32, 33 - 34
6 ב'	31 32	7 7	22 21	2640 2520	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	35 - 36, 37 - 38
6 ג'	33 34	7 7	22 21	2640 2520	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ייבנו כמסומן בתשריט
6 ד'	35 36	7 7	22 21	2640 2520	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
6 ה'	37 38	7 7	21 21	2520 2520	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ובהתאם
סה"כ			214	25,680					לתכנית עיצוב ארכיטק-טוני..

* לכל השטחים הנ"ל יש להוסיף 23 מ"ר שטח עיקרי לכל חדר היוצא לגג שיבנה בבניין.

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

3. שטח רצפות מותר

א. ממוצע שטחי הדירות בתחום התכנית יהי בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית ל - 1.
שטח יח' הדיור בממוצע לכל תכנית הוא 120 מ"ר.

11. שטחים ציבוריים
א. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק וחלות לגביו הוראות תכנית מתאר "ל".
ב. על שטח הציבורי הפתוח לאורך דרך נמיר שרוחבו 15 מ' תוקם סוללה אקוסטית כמפורט בנספח האקוסטי.

12. 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 באזור המגורים. כל מגרש למגורים יקצה בתחומו 5 חניות נוספות לאורחים, בנוסף לכך תוסדר חניה על חשבון בעלי הקרקע תוספת 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 בביצוע דרך גישה במתכונת שבנספח התחבורה עד לאתר הבניה.

תכנית 1437/ד
דף מס. 5 מתוך 10

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 פרוס -
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.

13. 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 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 שננקטו להפחתת הרעש עפ"י
התקנון.

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

1. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים
ומדרכות, הקמת הסוללה, עבודת תאורת רחובות,
עבודות ביוב, ניקוז, תיעול, וכן עבודות מים וצנרת
הידרנטים 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.

2. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה
המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים
הכוללים 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 וציבוריים 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".

14. הוראות להכנת
תשריט לעיצוב
ארכיטקטוני

תכנית 1437/ד

דף 7 מתוך 10

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 אקוסטי.

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 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. הוועדה המקומית תהיה גם רשאית להפקיע
את השטחים הציבוריים כדין.

15. רישום השטחים
הציבוריים :

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה
יצטרפו ללא תמורה למגרשי בניה כדלהלן :

שטח להשלמה ש - 7 משלים מגרש מגורים 6 א'

2. שטחי ההשלמה לתכניות אחרות.

השטחים המסומנים בתשריט כשטחי השלמה

ש 4, משלים את מגרש המגורים בתכנית

מפורטת מס' 1437/ג ללא תמורה.

3. שטחי ההשלמה יוקנו לבעלי הקרקע הזכאים להם

על פי תכנית זו ללא תמורה.

16. שטחים להשלמה :

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, שיהיו חלק בלתי נפרד
מהתכנית.

17. איחוד וחלוקת
מגרשים בשטח
התכנית :

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

18. תכנית חלוקה
של אזורי המגורים :

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 האזרחית, על מנת לתת הוראות סימון יום ותאורת לילה למען בטיחות טיסה, בניינים מס' 30, 32, 34, 36, 37, 38.
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 תח"ר, יצטרף נספח אקוסטי אשר יפרט את הצעדים שננקטו להפחתת הרעש על פי התקנון.

19. הגבלות בניה
בטיחות טיסה :

20. מתקני חשמל וטלפון : א. חיבורי הבתים לרשת החשמל יהיו תת - קרקעיים.
- ב. כל קוי הטלפון ומתקני חברת החשמל לרבות קווי ההספקה של מתח נמוך והטרנספורמטורים יהיו תת - קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים - בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני ובאישור מהנדס העיר.

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

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

23. גביית הוצאות התכנית : א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומוודים

תכנית 1437/ד
דף מס. 9 מתוך 10

יגבו מהבעלים, על פי סעיף 12(69) 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 הדיור המותרות בתחום התכנית.

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

ה. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

על תכנית זו חלות הוראות התכנית 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 לכל בנין בגבולות המגרש.

יוקם גשר להולכי רגל מעל רח' לוי אשכול, לפי החלטת מהנדס העיר וכמסומן בתשריט.

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

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

24. יחס התכנית לתכניות תקפות:

25. גשרים:

26. יחס התכנית לתכנית הראשית:

27. שלבי ביצוע:

המשרד לאיכות הסביבה
14.11.91
(3)

האגף
לתכנון ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה

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

הנספח האקוסטי הוכן על בסיס חו"ד אקוסטית מיום 16.8.91 של

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

הנספח כולל : דפי תקנון וכן תשריט איכות הסביבה.

א. סוללה אקוסטית ממערב לכביש חיפה ת"א

- לכל אורך שטח התכנית הגובל בכביש חיפה-ת"א תוקם סוללה

עפר מגוננת אשר קודקודה יהיה במרחק שלא יעלה על 32 מ' מציר

כביש חיפה תל-אביב. וגובהה יהיה כוליקמן :

- 8.5 מ' ביחס למפלס הכביש בחדר ג.ג.

- 6 מ' ביחס למפלס הכביש בחדר ב.ב.

- 4 מ' ביחס למפלס הכביש בחדר א.א.

סימון החתכים מצוי בתשריט המצורף לנספח זה. גובה הסוללה

בין הנקודות הנ"ל, יהיה על פי הקו המחבר נקודות אלו. הסוללה

תהיה רציפה לכל אורכה.

ניתן יהיה לתת מחסום אקוסטי מסוג אחר, שווה ערך מבחינה

יעילות אקוסטית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הוראות לבניה אקוסטית כנגד רעש מטוסים

תכנית 1437 מצויה באזור בו רמת החשיפה הינה 25-30 דח"ד.

לפיכך יש להבטיח, כי הפסד העברה של מעטפת הבנין יהיה 30 db

לפחות. הדרישה שלהלן מפרטת את האולמנטים המתאימים לגבי קירות,

חלונות דלתות וכיוצ"ב.

בקשה להיתר תכלול את פרטי הבניה האקוסטית המתחייבים בהתאם

להוראות שלהלן שיאושרו בגוף הבקשה ע"י יועץ אקוסטי. הוראות

אלו מחייבות בניני מגורים מס' 22, 23, 24, 29 - 38 כפי שמסומנו

בתשריט 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 בעובי מינימלי של 20 ס"מ מסויד 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. (למשל: תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ לפחות ובמשקל של 270 ק"ג למ"ר או תקרת צלעות בה עובי הקרום העליון לא יפחת מ-7 ס"מ לא כולל שכבות בידודים טרמיים וכדומה, או תקרה מחומר שווה ערך מבחינת הבידוד האקוסטי).

ב.3 חלונות (בכיוון זרם, מערב וצפון)

- א. בקירות חיצוניים ששטח חלונותיהם ינו עולה על 30% :
- החלונות יהיו בעלי אינדקס בידוד של $I=29\text{db}$ לפחות.
(למשל: חלון צירי מאלומיניום a עם או זכוכית משוריינת 3+3 מ"מ כולל איטומים).
 - החלון יהיה חלון צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרר לתוך הקיר. הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרו.
- אין להשתמש במרק לאיטום המירווח בין הזוגית למסגרת החלון. בין מסגרת החלון והמשקף יהיה פס איטום מגומי רך. האיטום 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) 5.

- החלון יהיה צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרר לתוך הקיר. הזכוכית מחוץ בתוך פרופילי גאופרו. אין להשתמש במרק לאיטום המירווח בין הזגוגית למסגרת החלון. בין מסגרת החלון למשקף יהיה פס מגומי רך. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקף.

ב.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 ובעלת משקל של 25 ק"ג למ"ר לפחות. (למשל דלת מעץ מלא בעובי 45 מ"מ). בהיקף הדלת יהיה פס איטום מגומי רך. סף הדלת יכלול אלמנט איטום. במידה ויהיו חלונות בדלתות הם יותקנו בהתאם למפורט בסעיף ב.3 לעיל.

דלתות הזזה חיצוניות ("וטריות") תהינה אטומות באופן שלא תיווצר דליפת אויר כפי שפורט בסעיף ב.3 לעיל.

ב.5 מערכת לאיוורור מאולץ

בדירות תוכן תשתית למערכת איוורור מאולץ אשר תאפשר החלפת אויר ברמה נאותה כאשר פתחי החזרים הפונים אל מקור הרעש סגורים. יש להמנע ככל הניתן מקביעת פתחים ליניקת אויר והוצאתו בחזית הפונה אל מקור הרעש. במידה ולא ניתן להמנע

מכך, יש לדאוג לאיטום טוב של פתחי הכניסה והיציאה של הצנרת. כך שלא יפחיתו את סה"כ הבידוד האקוסטי הנדרש.

ג. הוראות לבניה אקוסטית להפחתת רעש מכלי 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, 12, 11, 6, 5, 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 הפסד העברה של מעטפת המבנה יהיה 30db לפחות. להלן פירוט הדרישות לגבי הקירות. החלונות. הדלתות ומערכת מיזוג האוויר.

בקשה להיתר תכלול את כל פרטי הבניה האקוסטית המתחייבים מהדרישות המפורטות להלן שיאושרו בגוף הבקשה ע"י יועץ אקוסטי ג. 1. קירות חיצוניים (לפחות ב-3 כיוונים) מזרח, דרום וצפון.

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

ג. 2. חלונות (לפחות ב-3 כיוונים מזרח, 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 בתוך 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+4 מ"מ או חלון צירי עם מסגרת אלומיניום עם זכוכית כפולה ומרווח אויר בין השכבות 3 (8) 5).

- החלון יהיה צירי או חלון כנף ולא יהיה נגרר לתוך הקיר. הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרון. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

ג. 3. דלתות בחזית מזרחית

הדלת החיצונית בקירות הפונים אל מקור הרעש תהיה בעלת אינדקס בידוד של $I_a=27db$ לפחות ובעל משקל של 25 ק"ג למ"ר לפחות. ולמשל : 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 ("וטריות") תהינה אטומות באופן שלא תיווצר דליפת אויר.

ד.4 מערכת לאיוורור מאולץ

בדירות תוכן תשתית למערכת איוורור מאולץ אשר תאפשר
החלפת אויר ברמה נאותה כאשר פתחי החזירים הפונים אל מקור
הרעש סגורים. יש להמנע ככל הניתן מקביעת פתחים ליניקת
אוייר והוצאתו בחזית הפונה אל מקור הרעש. במידה ולא ניתן
יהיה להמנע מכך יש לדאוג לאטימות טובה של פתחי הכניסה
והיציאה של הצנרת. לגבי מזגני חלון, ילווה התכנון בנספח
אקוסטי אשר יבטיח כי התקנת מערכת מיגון האוייר לא תוריד
את הפסד העברה של מעטפת הבנין. אין צורך בליווי אקוסטי
למזגן מפוצל.

תכנית 1437/ד
דף מס. 10 מתוך 10

חוק ישר, אספק ישר
מאגיד כללים

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

תאריך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: מתאר ומפורטות מס' 1437/ד		
הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	מס' החלטה
21.1.94	108	3
20.3.94	109	3
ואושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	23.1.95	ישיבה מס' 546
כח' משנה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
20/6/94		19.2.96
		תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' 1437/ד	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 23.1.95 לאשר את התכנית.	
שמואל לסקר	מנהל התכנון
יו"ר הוועדה המחוזית	

נ.3