

1ERH2658.ADR : מס  
1998 תאריך : 14 ביוני

29.08  
5  
מוקדמות מס

מרחב תכנון מקומי ר"ג  
תכנית מס' רג/1172  
שינוי לתכנית מפורטת רג/1001/2/א  
לתכנית רג/במ/12/1001/2  
ולתכנית רג/מק/1107

.../.

מרחב תכנון מקומי ר"ג  
תכנית מס' רג/1172  
שינוי לתכנית מפורטת רג/1001/2/א  
לתכנית רג/במ/12/1001/2  
ולתכנית רג/מק/1107

תכנית זו תקרא תכנית מס' רג/1172  
שינוי לתכנית מפורטת רג/1001/2/א,  
לתכנית רג/במ/12/1001/2 ולתכנית רג/מק/1107

שם התכנית:

מחוז: תל - אביב

מקום התכנית :

נפה : תל - אביב - יפו

עיר : רמת - גן

גוש : 6207

מגרש מס. 1 (עפ"י ת.ב.ע ר"ג/1001/2 א )

מגרש :

( 768 חלק, 771 חלק, 388 חלק )

מגרש מס. III - חלק ( עפ"י ת.ב.ע. רג/מק/1107 )

( 768-חלק, 812-חלק, 234-חלק, 235-חלק )

מגרש מס. I - (768-חלק, 388-חלק)

6,228 מ"ר

שטח התכנית :

"גלי גיל - עיסקה משותפת"  
(רשת מלונות פרדייז בע"מ - תשלוז פולג בע"מ -  
א.דורי - אחים עופר נכסים בע"מ)

היוזם :

"גלי גיל - עיסקה משותפת" (רשת מלונות פרדייז בע"מ -  
תשלוז פולג בע"מ - א. דורי - אחים עופר נכסים בע"מ)  
ועירית ר"ג, הזכאים להירשם כבעלי הקרקע.

בעלי הקרקע :

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ  
רני זיס אדריכלים בע"מ

המתכנן :

תקנון כולל 6 דפי הוראות (להלן "תקנון התכנית"),

מסמכי התכנית :

תשריט ונספח בינוי.

.../.

1. גבולות התכנית : השטח התחום בקו כחול בתשריט, ממזרח - צמוד לדרך קיימת (יגאל אלון) ממערב - נתיבי איילון, מצפון - כביש חדש בציר גשר ז'בוטינסקי - ת"א.

2. מטרות התכנית: א. יעוד שטח למגרש מיוחד לשימושים של מלון ומרכז כנסים ואירועים, בשטח עיקרי של 11,711 מ"ר ומגורים בשטח עיקרי של 11,711 מ"ר, המשתרעים על פני עד 34 קומות, + 2 קומות ח. מכוונות, מעל 7 קומות ציבוריות, (מתוכן 2 חלקיות), המשרתות את המלון ומרכז הכנסים והאירועים. סה"כ 43 קומות מעל פני מפלס הכניסה ברח' יגאל אלון.  
קומת הכניסה המשרתת את המלון ומרכז הכנסים והאירועים וכן את מגדל הדירות, כוללת 500 מ"ר שטח מסחרי.  
ב. קביעת אופי הבינוי גובה וזכויות הבניה כדלקמן:  
1. מעטפת הבנין תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה.  
2. גובהו האבסולוטי של הבנין (קצה האנטנה) לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים.  
3. זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלאת זכויות הבניה שבתשריט.

3. יחס התכנית לתכניות קיימות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית ר"ג/2/1001/א', תוכנית ר"ג/במ/12/1001/2 ותכנית רג/מק/1107 למעט הוראות ששוננו במפורש בתוכנית זו.

4. תכליות וזכויות בניה:

א. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת מגרשים וזכויות הבניה שבתשריט.  
ב. מס' הקומות יהיה כמצויין בטבלה ובנספח.  
ג. קווי בנין יהיו כמצויין בתשריט.  
ד. מרתפי החניה על-פי נספח הבינוי.  
ה. באזור זה מותר יהיה להקים:  
שטח מסחרי בקומת הרחוב, מלון ומרכז כנסים ארועים ושמחות, מגורים.

5. זכות מעבר לציבור:

השטח המסומן בקוים אלכסוניים ירוקים במפלס הכניסה יהיה אזור זכות מעבר לציבור בתוך המגרש וישמש כדרך שרות וחניה, ותירשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6. הוראות בניה : א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.

.../.

- ב. הקווים המסמנים את הבנין שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד.  
צורתו המדוייקת והסופית ומפלסי הבנין יקבעו לפי תכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה באישור הועדה המקומית.
- ג. הבנין וגבהו יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
- ד. קווי הבניה - הפונים לצד הדרך כמסומן בתשריט. יתר קווי הבנין על פי תכנית הבינוי.
- ה. שטח רצפות הבניה: שטח מסחרי של 500 מ"ר בקומת הכניסה. מלון ומרכז כנסים וארועים בשטח עיקרי של 11,711 מ"ר, הממוקמים בחלק התחתון של המבנה, בחלקם בקומות הציבוריות של המלון ומרכז הכנסים והארועים ובחלקם ב- 10 הקומות התחתונות של המגדל. קומות מגורים בשטח עיקרי של 11,711 מ"ר, הממוקמות מעל קומות המלון והמשתרעות על עד 25 קומות בקצה העליון של המגדל ימוקמו חדרי מכוונות.
- ו. השטחים הציבוריים עבור המלון ומרכז כנסים ואירועים לא יפחתו מהמפורט לעיל: לעיל: טרקלין/קבלה 264 מ"ר עיקרי. הנהלה 150 מ"ר עיקרי, חנויות ומסחר 98 מ"ר עיקרי, בר ומועדון 109 מ"ר עיקרי, ח.אוכל 310 מ"ר עיקרי, אולמות וחדר ישיבות 182 מ"ר עיקרי, מלתחות ושרותים ציבוריים 78 מ"ר עיקרי, מטבחים 352 מ"ר עיקרי, עובדים 180 מ"ר, פריקת/טעינת אשפה 104 מ"ר, משק בית וכביסה 77 מ"ר, ח. מכוונות ותחזוקה 210 מ"ר, ח.שרות/חדרניות 68 מ"ר.
- ז. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הכניסה לפי תכניות בניה מפורטות.
- ח. תותר הקמת מרתפים לחניה ושרותים בלבד עד לקווי המגרש.
- ט. יובטחו ויתוקנו הסידורים למניעת חדירת מי שטפונות בנחל איילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים.
7. דרכים וחניות: א. פתרון בעית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאות היתרי הבניה.  
ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
ג. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלב בניה, יקבעו ע"פ תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ודרישות הועדה המקומית. מקומות הפריקה והטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד.  
ד. החניה תהיה לפי נספח חניה.
8. שטח ציבורי פתוח:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. תותר בו חניה במפלס התת קרקעי, השטח מעליו ישאר בייעוד ש.צ.פ. בנית החניון תותנה בפיתוח השטח שמעליו.

9. תכנית פיתוח: א. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים וטיילות, שטח מגונן, סידורי אשפה וכו'.

ב. השטחים סביב הבניינים מיועדים למעבר חפשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות.

10. בטיחות טיסה: על פסגת המבנה בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה לפי הוראות מנהל התעופה האזרחית. לא יינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה, לסמון המבנים בסימונים, הנדרשים לבטיחות הטיסה.

11. תנאים למתן היתר בניה:

א. לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם להוראות הבאות:  
כל בקשה להיתר בניה לבנין הפונה לחזית כביש נתיבי איילון תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי, באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שיידרשו, בהתאם לממצאי חוות הדעת, אשר יבטיחו הפחתת רעש בהתאם לקריטריונים המקובלים על המשרד לאיכות הסביבה.  
המיגון האקוסטי וההגנה מפני רעידות באם יידרשו יחולו על היזם.

ג. היתר הבניה לתוספת השטחים, שאושרו בתכנית זו, מותנה באישור משרד התחבורה.

12. גביית הוצאות התכנית:

א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערך ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

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

ג. הוצאות התכנית יגבו ע"י הועדה המקומית מבעלי הזכויות בתכנית.

13. הערת אזהרה: תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 26 לתקנות המקרקעין, המבטיחה את העובדה ש- 10 הקומות הראשונות יהיו מלון.

14. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

.../.

15. כפיפות: תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית ר"ג/במ/12/1001/2, לתוכנית ר"ג/2/1001/א' ולתוכנית רג/מק/1107 כל עוד לא שונו הוראות תוכנית זו.

16. תאריך ביצוע: 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.

17. תאריך התכנית: אוגוסט 1996

18. חתימות: הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב כאח-15  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1172/ס  
התכנית מאשרת נכח סעיף 108 (ג) לחוק  
החל מיום 31.8.98  
יו"ר הועדה המקומית

עלית למתחם  
מחלקת הנכסים

אחים עופר נכסים (1957) בע"מ  
א. דורי תברח לפניות הנדסיות בע"מ

"פרוילקט גלי-גיל  
עסקה משותפת"

תשלום פולג בע"מ  
רשת מלוות מרדח בע"מ

המתכנן:

רני זיס אדריכלים בע"מ  
ת.פ. 0-232050-51

מזל לוצקי לסיני  
אדריכלים ובנייה (1989) בע"מ

משרד הפנים מהוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 1172/ס  
התכנית מאשרת נכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
אישור הועדה ב ע מס' ר"ג/... תכנית מוקדמת מס'  
בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס'... מיום...  
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס'... מיום...  
בשיבתה מס'... מיום... ובשיבתה מס'... מיום...  
מנהל העיר  
תאריך  
יו"ר הועדה