

**תכנית תא/2988-א - מתחם סמל דרום**  
**נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה**

תאריך עדכון 20.02.07

**מאוסרת**  
**סמכות מקומית**

נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה זה נערך בהתאם להוראות התכנית הראשית בסעיפים 13, 16 הנספח מתאר תסריט אפשרי וסביר של מהלך הפינויים בשטח התכנית ובהתאם שלביות מוצעת למימוש התכנית. סדר הפינויים ושלביות הביצוע הינם מנחים בלבד ובסמכות מהדס העיר לאשר מהלך פינויים ושלביות ביצוע שונה במידת הצורך.

נספח הפינויים מבוסס על סקר מחזיקים שנערך על ידי הועדה המקומית באוקטובר 2005 ובהתאם להחלטת מהנדס העיר כולל רק מחזיקים שלא בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית	אוסרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך	20.2.07
8	708-0006
6	708-0019
5	709-0020
4	709-0031

- נספח זה כולל את המסמכים הבאים-
- 1-עמוד הוראות זה הכולל טבלת פינויים מנחה
- 2-תשריט פינויים מנחה
- 3-תשריט שלביות ביצוע מנחה
- 4-ציטוט הוראות סעיף 13 מהתכנית הראשית לעניין הפינויים.
- 5-סימון מחזיקים בהתאם לסקר המחזיקים על רקע אורטופוטו.

טבלת פינויים מנחה  
 הטבלה מבוססת על סקר מחזיקים שהוכן באוקטובר 2005 על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו. הטבלה כוללת רק מחזיקים שלא בהסכמת הבעלים.

מס' סידור	בעלים	מעמד המחזיק	שטח במ"ר	אחוז מסך הפינויים במתחם
<b>שלב 1 (לפחות 65% כולל פינוי הכיכר והדרכים) + שלב 2 (לפחות 85%)</b>				
2	היכלי בידור	דייר מוגן	200	4.76%
3	היכלי בידור, עיריית ת"א, רמנח	דייר מוגן	610	14.51%
4	הורביץ, דיין	דייר מוגן	90	2.14%
5	הורביץ, דיין	דייר מוגן	110	2.62%
6	היכלי בידור, עיריית ת"א, רמנח	דייר מוגן ובר רשות	500	11.89%
7	עיריית ת"א	חזקה ללא מסמכים	800	19.02%
9	היכלי בידור, עיריית ת"א, רמנח	דייר מוגן	200	4.76%
10	היכלי בידור, עיריית ת"א	דייר מוגן	100	2.37%
12	קורטינה פינשל, איצקוביץ'	דייר מוגן	225	5.35%
16א	היכלי בידור	דייר מוגן	130	3.09%
18	היכלי בידור, עיריית ת"א	דייר מוגן	60	1.42%
19א	המועצה המוסלמית יפו	חזקה ללא מסמכים	100	2.38%
20א	המועצה המוסלמית יפו	חזקה ללא מסמכים	200	4.76%
21	רמנח	חזקה ללא מסמכים	250	5.95%
סה"כ פינויים בסוף שלבים 1+2				85.02%
שלב 3 (100%)				
16ב	המועצה המוסלמית יפו	דייר מוגן	30	0.71%
19ב	המועצה המוסלמית יפו	חזקה ללא מסמכים	100	2.38%
20ב	המועצה המוסלמית יפו	חזקה ללא מסמכים	500	11.89%
סה"כ פינויים בסוף שלב 3				100.00%
סה"כ מחזיקים שלא בהסכמת הבעלים במתחם דרומי נכון ל- 10-2005				4205

ישר מדינת ישראל  
 ומתכנני תוכנית 2007

" 13. פינויים

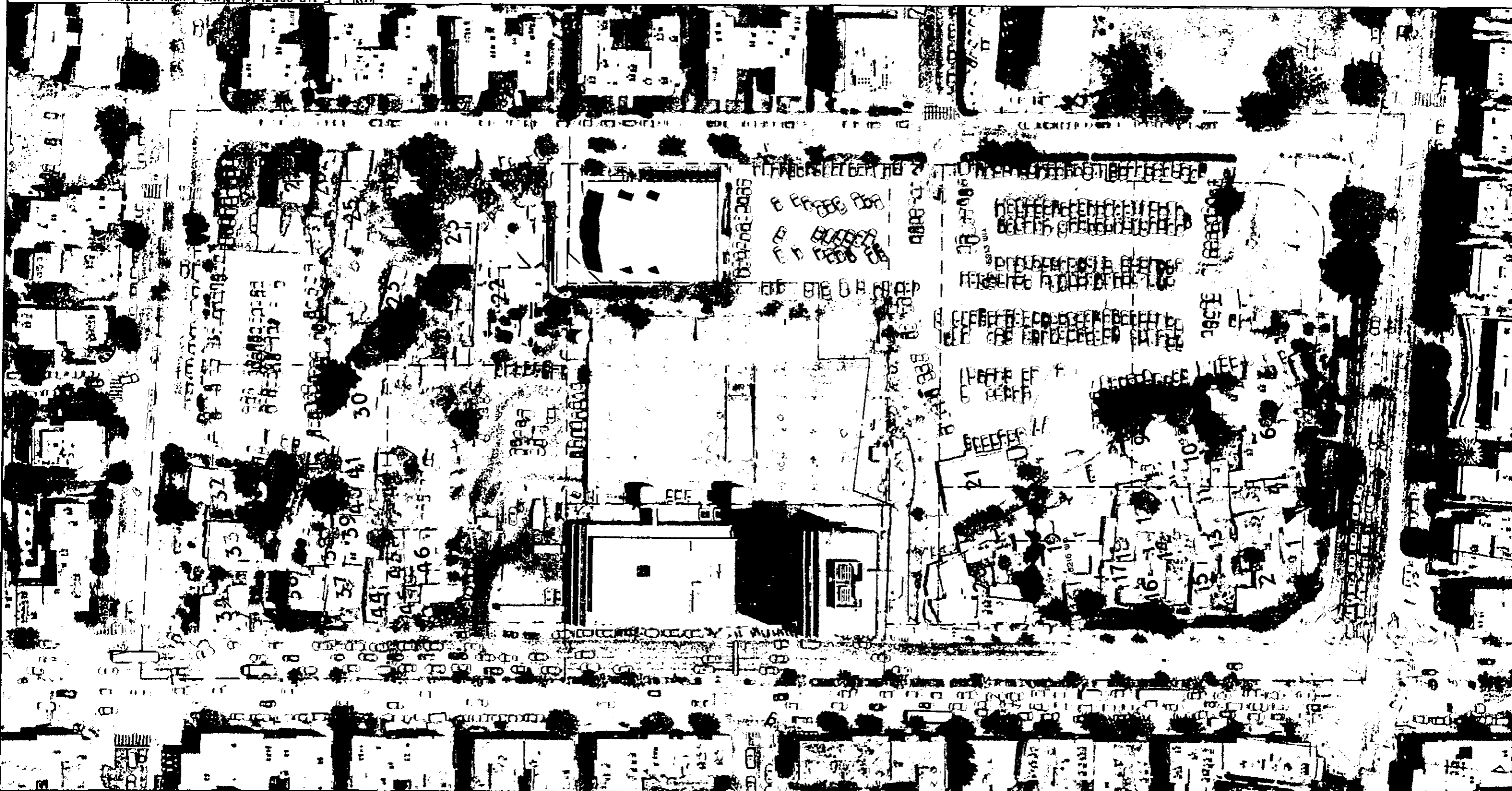
- 13.1 כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי משולב, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בנייה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.
- 13.2 שלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית הועדה המקומית. שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם, בהתאם להתקדמות הבנייה ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה.
- 13.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את מגישי תכניות האיחוד וחלוקה לצרף נספח פינויים על רקע תצ"א עדכנית למועד כפי שיוסכם עליו עם מגישי תכניות האיחוד וחלוקה.
- 13.4 תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פינוי המגרשים בתחום התכנית, לרבות הדרכים, שצ"פ, אזורים לבנייני ציבור ושטח ציבורי משולב, בשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכנית מפורטת ועל פי מתחמי משנה שיקבעו על ידה על בסיס העקרונות דלהלן:
- 13.4.1 יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל, בנוסף לפינוי השטחים ביעוד דרכים. פינוי הכיכר הציבורית בפנינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.
- 13.4.2 יידרש פינוי של 85% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 2/3 סה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף לפינוי השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנייני הציבור והשטח הציבורי המשולב.
- 13.4.3 יידרש פינוי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנותרות מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף פיתוח וביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי הציבור המשולבים במגרשים הפרטיים והמגרש ביעוד שטח ציבורי משולב.
- הוראות הפינוי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפינוי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל.
- חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפינוי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.
- 13.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית, הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים, ובתנאי מתן ערבויות לפינוי ממבקש ההיתר, ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל.
- 13.6 למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך שטח ציבורי פתוח ו/או שטח לבנייני ציבור. במקרים אלה לא יוצא היתר בנייה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום."

מתחם סומייל - סימון גרפי מתוך סקר מחזיקים 10/2005

על גבי אורתופוטו סיפרתו מתאריך 27/07/2005



תופק ע"י מדור קרטוגרפיה  
מז"ז מדידות, מינהל חחודסח, עיריית ת"א-יפו  
תאריך צילום 27\07\2005 תאריך הפקה 01.02.2007



ישר אדריכלים ומתכנני ערים  
ב"ע 2001

1-10000 ⊕ 02\2007

תכנית תא/2988/א - תכנית איחוד וחלוקה מתחם סמל דרום - נספח טלביזיה ביצוע מנחה

שלב	שטחים הנכללים בשלב
שלב 1	1/3 מזכויות הבניה 112,111-מפלסים תחתונים, שצ"פים ודרכים גובלות
שלב 2	2/3 מזכויות הבניה 112,111-מפלסים עליונים
שלב 3	3/3 מזכויות הבניה 41
מגרשים ציבוריים	521,511 ודרך גובלת

