



תכנית 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים – צפון

נספח שלביות פינויים מחייב*

*הערה: בכל מקום במסמך זה בו צוין מספר מגרש/תא שטח הכוונה לכל תתי המגרשים/תאי השטח (שסומנו באותיות A ו/או B ו/או C) באותו המגרש/תא השטח, ככל ואלה סומנו כך בתקנון ותשריט התב"ע

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 302, 503, 501, 303, 801-704, 504, 802, 812, 815-818, 821, 808, 826, 810, 808, 826, 703, 825, 811. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי שטח 813 ו 803, 502 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 703) והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825. למעט, מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 105, 106, 108, 104, 112. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי השטח 103 ו 111 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	
		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	<ul style="list-style-type: none"> למעט המגורונים





	823	השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתידי להיבנות בתא שטח זה.	105	
	105 ו/או 104 ו/או 112	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה
<ul style="list-style-type: none"> למעט המגורונים כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו. 	301	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה והריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.		
	501	מסירת חזקה לעירייה לאחר פיתוח סופי של תא שטח זה.		
<ul style="list-style-type: none"> התחייבות לרישום השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	
	108	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	105	
שלב ב'				
<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 301, 703) ולמעט והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825 כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. 	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 504, 703, 704, 801-802, 812, 815	מגרשים בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב	106 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה



<p>• מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.</p>	<p>,818 ,817 ,816 ,826 ,821 ,811 ,810 ,808 .825</p> <p>תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתאי השטח 502, 803 ו 813 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח בשלמות, בשלב זה: ,510 ,509 ,819 ,814 ,511 605 ,604 ,603</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 813 המסומן בצבע ירוק בהיר.</p>	<p>החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.</p>	
	<p>תאי שטח בשלמות משלב קודם: ,108 ,106 ,105 .112 ,104</p> <p>תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתא השטח 103 ו 111 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 103 ו 111 המסומן בצבע ירוק</p>	<p>מגרשים סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>	



	בהיר בתרשים שלביות הפינויים.		
	תאי שטח בשלמות: 505, 401, 304, 602, 601, 506, 804, 702, 701, 807, 806, 805, 822, 820, 809, 828, 827, 824	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	106
	תאי שטח חלקיים: חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.		
פינוי תאי שטח אלה לא יהיה תנאי להיתרי חפירה, דיפון ו/או היתר בניית מרתפים (ככל ותוגש בקשה לפיצול ההיתר על ידי היזמים וככל שיאושר פיצול כזה).	תאי שטח בשלמות: 804, 820, 401, 505	מגרשים בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	103 ו/או 111
	תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח: 803, 602, 502, 805	מגרשים סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	
	תאי שטח חלקיים: השטח מסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח 201, השטח 102.		
	תאי שטח בשלמות: 601, 506, 304, 806, 702, 701, 822, 809, 807, 828, 827, 824	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	
	תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע		



	ירוק כהה בתאי השטח : 805 ,602			
<ul style="list-style-type: none"> כולל : מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 500 : 1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. 	<p>תאי שטח בשלמות : 304 ,401 ,505 ,601 ,602 ,701 ,702 ,804 ,805 ,806 ,807 ,809 ,822 ,820 ,824 ,827 ,828</p> <p>תאי שטח חלקיים : חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p>	תאי שטח ביעוד ציבורי : פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	106 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה.
	תאי שטח חלקיים : חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים. וחלק מתא השטח 101 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.	תאי שטח חלקיים : פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.		
<ul style="list-style-type: none"> 103 ו/או 106 ו/או 111 		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		
<ul style="list-style-type: none"> בכפוף לחתימת מהנדס העיר/הוועדה המקומית על תצ"ר. 	304-301 ,401 ,501-506 ,509-601 ,605 ,511	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.		



	801-704, 701-704 .828				
שלב ג'					
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או ,110 ו/או 113 ו/או 201	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.			
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.			
	109	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	101		
	<ul style="list-style-type: none"> • כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 825, 810, 808, 703, 504, 301 והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח, 808 ו-825, • כולל פינוי המחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. • רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת מה"ע/וועדה מקומית על תצ"ר. 	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 401, 301-304, 501-506, 509-511, 601-605, 801-704, 701-704, 828.	תאי שטח בייעוד ציבורי:	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או ,110 ו/או 113 ו/או 201	תנאים לאכלוס ראשון
		תאי שטח חלקיים משלב קודם: חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים	תאי שטח סחירים:		
			פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.		



	<p>שלביות הפינויים. וחלק מתא שטח 111 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לרבות מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • מסירת החזקה בתא שטח 825 לידי העירייה תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בס' 6.4 לתקנון התב"ע החדשה ושלבי הפיתוח שייקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. 	<p>תא שטח 825 (מלוא זכות הדרך של רחוב שתולים)</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת הזים ו/או בנק הזים ו/או כל גורם אחר מטעם הזים, הריסת המבנה ופינוי ההריסות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה והתחייבות לרישום בפועל של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 		<p>אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.</p>	
	<p>107 או 101 או 102 ו110 113</p>	<p>תושבים/זכאים שחתמו / יחתם/מו על הסכם עם מבקש ההיתר אך הם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות במועד הפינוי או שאינם מתגוררים בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. האמור לעיל לא יחול לגבי התושבים זכאים שהועמדה להם דירת פיצוי במסגרת אכלוס שלב א' או ב'.</p> <p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לתושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לכלל תושבים הזכאים שטרם קיבלו את דירת הפיצוי במסגרת שלב א' וב', בבניינים שייבנו בתא השטח הראשון מתוך תאי השטח המפורטים (אלא אם כבר הועמדו דירות כאמור במסגרת שלב א' או ב') ולא יעלה על 25% מכלל הדירות שייבנו בתא השטח כאמור, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי</p>	



		העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		
		כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, כי אלה יקבלו דירות פיצוי ממבקש ההיתר, יועמדו הדירות כאמור בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.		
	109	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 109 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	101	

***הערות לכלל שלבי הפינוי:**

1. למרות האמור לעיל, מהנדס העיר בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה יהיו רשאים להתיר:
 - א. שינויים בהוראה/ות המפורטות לעיל, אם ישתכנעו כי נבצר ממבקש ההיתר למלא אחר הוראות המפורטות לעיל, בשל סיבה שאינה נובעת ו/או קשורה למבקש ההיתר או למי מטעמו, כגון: החלטה שיפוטית, צו שניתן על ידי רשות מוסמכת, או בשל צורך הנדסי. הוראה זו לא תחול על התניות בין תא שטח 105 ל-108 וכן התניות בין תא שטח 201 לאכלוס שלב ג', הכל כמפורט לעיל.
 - ב. דחיית מועד פיתוח סופי של תא שטח 501, וזאת במידה ובשלב אישור תכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 יתברר כי (1) השטח של תא השטח האמור, נדרש לצורך העברת תשתיות לשטחים אחרים במתחם התוכנית שפיתוחם לא יבוצע במסגרת שלב א' כמפורט לעיל, ו (2) לא תמצא אפשרות לפתרון חלופי לתשתיות האמורות. במקרה כאמור יהיה על מבקש ההיתר לפתח את תא השטח האמור פיתוח זמני וזאת עד לשלב הפיתוח הסופי של תא השטח. בכל מקרה הפיתוח הסופי של תא שטח 501 יתבצע לא יאוחר ממועד אכלוס הבניין הראשון שייבנה במסגרת שלב ב' כאמור לעיל.
 - ג. אופן הפיתוח הזמני לקראת מסירת תא שטח 302 ייקבע בשלב אישור תכנית הפיתוח 1:500 וזאת באישור מה"ע ומנהל אגף נכסי העירייה בלבד.
2. למרות האמור לעיל בטבלה ובסעיף 1 א', מבקש ההיתר יהיה רשאי להגיש בקשה למתן היתר בניה לבנייה בתא שטח 201 אף קודם לשלב ג' המפורט לעיל, במסגרת שלבים א' או ב', בתנאים המצטברים כדלקמן:
 - (1) תא שטח 201 פונה פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינוי ו/או שעבוד מכל סוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה;
 - (2) הבקשה להיתר תהא לבניית מלוא זכויות הבניה והשימושים בתא שטח זה עפ"י הוראות התוכנית. לא הוגשה בקשה כאמור, תהא הגשתו של היתר בניה לתא שטח 201 תנאי למתן היתר בשלב ג' כמפורט לעיל.
3. תאי שטח בייעוד ציבורי (ובכללם תא שטח 401) שחובת פיתוחם חלה על מבקש ההיתר שיפונה במלואו טרם הגעה לשלב הרלוונטי כאמור לעיל, יפותח פיתוח זמני עד למועד הפיתוח הסופי כמפורט בנספח שלביות הפיתוח, ותוכנית הפיתוח ותשתיות 1:500.



4. בעת פינוי תא שטח ציבורי או תא שטח פרטי, יש להבטיח קיום תשתיות הכרחיות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה) להנחת דעת מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לתושבים שמתגוררים ביתרת השטח נשוא התוכנית וטרם פונו עד לאותו שלב..

