

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

חברי הועדה נכחו :

ליאור שפירא- חבר מועצה - מ"מ יו"ר ועדה
חגי אברהם – נציג ציבור
רונית פוריאן – נציגת ציבור
יהושע גוטמן – נציג ציבור

נעדרו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
איציק סניור - נציג ציבור
גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
מיטל להבי- חברת מועצה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
לימור דוד כהן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
נעם ליובין - ס.ליועמש סגן מנהל תחום מקרקעין
אמה גוטמן קורן - ממ עוזרת ליור המועצה
תמי כורס - רכזת תכנון בכירה
רויטל אטיאס - סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום תכנון ובנייה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. התקשרות העירייה עם חברת קרסו נדלן בעיר ח.פ. 515026508 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבניין שברחוב עזה 2-8 תל אביב-יפו, במקרקעין הידועים כחלקה 99 בגוש 7076. מס' נכס 4881
2. העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה הידועה כחלקה 636 בגוש 6630 בשטח של 224 מ"ר ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב, ללא תמורה, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6630 חלקה 588 ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב תל אביב. נכס מס' 17723
3. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של מגרש 801 בתב"ע 4140 "רוקח אבן גבירול" בשטח של 4,646 מ"ר הידוע כחלק מחלקות 90, 98, 99, 100, 108, 109, 110, 220 ו- 291 בגוש 6635, המצוי בצומת הרחובות שד' רוקח ואבן גבירול בתל אביב, לצורך הקמת תחנת משנה של חברת החשמל - נכס מספר 17734

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

1. התקשרות העירייה עם חברת קרסו נדלן בעיר ח.פ. 515026508 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבניין שברחוב עזה 8-2 תל אביב-יפו, במקרקעין הידועים כחלקה 99 בגוש 7076. מס' נכס 4881

סוג תקציר : התחדשות עירונית

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4881	מקלט ציבורי-רח' עזה 8 פינת רח' יהודה הימית-בנין "תפארת שמיר"	עזה 10	7076/99	ר-י113_1\		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
קרסו התחדשות עירונית בע"מ	חברה 513855650	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בבנין שברח' עזה 8 הידוע בגוש 7076 חלקה 99 (להלן: "הבנין") מקודם באמצעות בעלי הדירות בבנין תהליך של פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה (להלן: "הפרוייקט") באמצעות חברת קרסו נדלן בעיר ח.פ. 515026508 (להלן: "החברה היזמית").

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות הבעלות בתת חלקה 1 בבנין בקומת המרתף של הבנין המהווה מקלט בשטח של 425 מ"ר (להלן: "יחידת העירייה").

המדובר בבנין ישן, שחזיקו ושיפוצו כנגד רעידות אדמה וכיו"ב במסגרת הפרוייקט הינה הכרחית ובטיחותית לבעלי הדירות.

העירייה נדרשת להצטרף להסכם ההתקשרות מול החברה היזמית לאור זכויותיה ביחידת העירייה.

כמו כן, העירייה הינה מבין האחרונים בבנין שטרם חתמו על הסכם ההתקשרות מול החברה היזמית, ועל כן חשופה העירייה להיתבע ע"י בעלי הדירות כ"דייר סרבן".

סוכם כי, במסגרת הפרוייקט, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויות הבניה ביחידת העירייה, ובתמורה יוקם ע"י החברה היזמית עבור העירייה מקלט חדש בשטח שלא יפחת משטח יחידת העירייה (להלן:

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

"המקלט החדש" ואשר ירשם על שמה של העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת המקלט החדש ורישומו על שם העירייה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.

סעיף 3 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (ה) לתקנות"), מורה כדלקמן:

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 "

לאור האמור לעיל, נמליץ לוועדה לאשר את התקשרות העירייה עם החברה היזמית לביצוע הפרוייקט בפטור ממכרז, עפ"י המתווה המוצע לעיל.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 37 מיום 05/07/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת קרסו נדלן בעיר ח.פ. 515026508 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבניין שברחוב עזה 2-8 תל אביב-יפו, במקרקעין הידועים כחלקה 99 בגוש 7076. מס' נכס 4881
2. במסגרת ההתקשרות עם החברה היזמית, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויות הבניה שלה ביחידת העירייה בתת חלקה 1 חלקה 99 בגוש 7076, ובתמורה יוקם עבור העירייה מקלט חדש בתוך הבניין החדש בשטח שלא יפחת משטח יחידת העירייה הקיימת אשר ירשם על שמה של העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3. החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת יחידת העירייה החדשה ורישומה על שם העירייה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.
4. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

2. העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה הידועה כחלקה 636 בגוש 6630 בשטח של 224 מ"ר ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב, ללא תמורה, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6630 חלקה 588 ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב תל אביב. נכס מס' 17723

סוג תקציר : העברה ללא תמורה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17723	חלקת השלמה בגוש 6630 חלקה 636 בשטח של 224 מ"ר – חלקה משלימה לגוש 6630 חלקה 588	יהודה הנשיא 43	6630/636		224	224.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ענת סגל	ת.ז. 58377490	יהודה הנשיא 43 תל אביב - יפו 6939107

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 636 בגוש 6630 בשטח כולל של 224 מ"ר ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב (להלן: "חלקת העירייה").

תב"ע מס' 1138/א' אשר פורסמה למתן תוקף מיום 15.08.1986 (להלן: "התב"ע") סימנה את חלקת העירייה כחלקת השלמה למקרקעין הפרטיים (הצמודים לחלקת העירייה) הידועים כחלקה 588 בגוש 6630 עליהם קיים בניין מגורים ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב (להלן: "חלקת השלמה" \ "החלקה הנשלמת" בהתאמה) וקבעה שהעברת חלקת ההשלמה תהינה ללא תמורה.

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת מקדמים פרויקט הרחבה ולצורך קידום הפרוייקט נדרשים פנו בעלי הזכויות לעירייה להעביר אליהם את חלקת ההשלמה מהעירייה ללא תמורה עפ"י התב"ע, המהווה חלק מהשטח הרגולרי של המגרש ונדרש לצורך ביצוע הפרוייקט.

סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (2) (ה) לתקנות"), מורה כדלקמן:

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

"העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנת שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"

לאור האמור, נמליץ לאשר את העברת חלקת ההשלמה לבעלי זכויות החלקה הנשלמת ללא תמורה בהתאם לאמור לעיל.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 37 מיום 05/07/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים את העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה הידועה כחלקה 636 בגוש 6630 בשטח של 224 מ"ר ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב, ללא תמורה, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6630 חלקה 588 ברח' יהודה הנשיא 43 תל אביב. נכס מס' 17723

2. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז מתוקף סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987

3. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם העברה ללא תמורה בהתאם להחלטה הנ"ל.

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

3. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של מגרש 801 בתב"ע 4140 "רוקח אבן גבירול" בשטח של 4,646 מ"ר הידוע כחלק מחלקות 90, 98, 99, 100, 108, 109, 110, 220 ו- 291 בגוש 6635, המצוי בצומת הרחובות שד' רוקח ואבן גבירול בתל אביב, לצורך הקמת תחנת משנה של חברת החשמל - נכס מספר 17734

סוג תקציר: החכרה

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש 801 בתכנית תא/4140 "רוקח אבן גבירול" (תכנית מספר 507-0126417) (להלן: "התב"ע") בשטח של 4,646 מ"ר הידוע כחלק מחלקות 90, 98, 99, 100, 108, 109, 110, 220 ו- 291 בגוש 6635, המצוי בצומת הרחובות שד' רוקח ואבן גבירול בתל אביב (להלן: "המגרש").

עפ"י התב"ע מיועד המגרש למתקנים הנדסיים לשימוש של תחמ"ש (תחנת משנה).

חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") פנתה לעירייה בבקשה להחכיר לה את המגרש לצורך הקמת תחנת משנה בהתאם לתב"ע בשטח בנייה כולל של כ- 7,203 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי של כ- 5,640 מ"ר ושטחי שירות של כ- 1,563 מ"ר.

העירייה נאותה להחכיר לחברת החשמל את המגרש לתקופה של 49 שנים מיום חתימת חוזה חכירה בין הצדדים, לצורך הקמה, הפעלה ותחזוקה של תחנת משנה ומתקנים נלווים לה בלבד.

בתמורה להחכרת המגרש והמחברים שייבנו עליו (להלן: "המוחכר"), ועפ"י הערכת השמאי המוסכם מאיר צור שהעריך את שווי המוחכר בסכום של 22,231,000 ש"ח, תשלם חברת החשמל לעירייה בגין תקופת החכירה, תוך 60 יום ממועד חתימת חוזה החכירה, דמי חכירה מהוונים בסך של 20,195,443 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 38 מיום 26/07/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

חברי הועדה יהושע גוטמן ורונית פוריאן הציגו את התנגדותם לאישור המלצת ועדת הנכסים למועצה לאישור הנושא. להלן עיקר דבריהם כפי שהועלו בוועדה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

יהושע גוטמן: סבור שמיקום והיקפו של התחמ"ש אינו משתלב בסביבתו ויהווה מפגע סביבתי לדורות. מבקש לוודא לפני אישור ההסכם שחברת החשמל עומדת בכל תנאיו כולל עיצוב המבנה. עד להצגת מבנה התואם לערכי המקום והסביבה ובכך לעמידה בחוזה, אני מתנגד לאישור הנושא.

רונית פוריאן: מבינה את הצורך הברור באספקת חשמל ישירה לקו הירוק. יחד עם זאת, עיצוב המבנה והמרחב הציבורי שסביבו לא לקחו בחשבון היבטים קריטיים של הקריטריונים הסביבתיים, והתנאים ההכרחיים להבטחם קיומם. מציעה לפצל את התחנה לחלקים קטנים יותר, מה שיאפשר עמידה בקריטריונים לאורך זמן. **עיצוב חזותי ואקלימי**: מניעת חסימה חזותית של המרחב הציבורי במבנה אטום, באזור אורבני שוקק. המבנה נדרש להשתלב אדריכלית בנוף העירוני ולשמור על רצף השטחים הפתוחים של הפארק (שצ"פ). **איכות אקלימית, מניעת היווצרות "אי חום עירוני" (התחממות המרחב)** תוך שילוב של אלמנטים כדוגמת קירות ירוקים (צמחייה אנכית), חיפויים ארכיטקטוניים מפרקים ומסכים אקוסטיים מעוצבים המפחיתים את פליטת החום.

יש לצמצם את תכולת התחנה ופיצולה ליחידות קטנות תוך התחשבות בצמצום המפגע, מניעת זיהום קרקע ונחלים (וכן תשתיות ביוב).

אלי לוי: למען בהירות הנושא, מבנה התחמ"ש ייבנה בין רמפת הקו הירוק למסוף התחבורה העתידי שייבנה ולכן המבנה לא כלול בשטח פארק הירקון. ועדת נכסים מאשרת התקשרות חוזית בהתאם לתוכנית מאושרת ותוכנית העיצוב. כל הנושא של תכנית העיצוב, מיקום המבנה תואם תב"ע שאושרו כבר בועדה המקומית והמחוזית. מדובר בפרויקט חשוב ומשמעותי לאספקה והעברת חשמל.

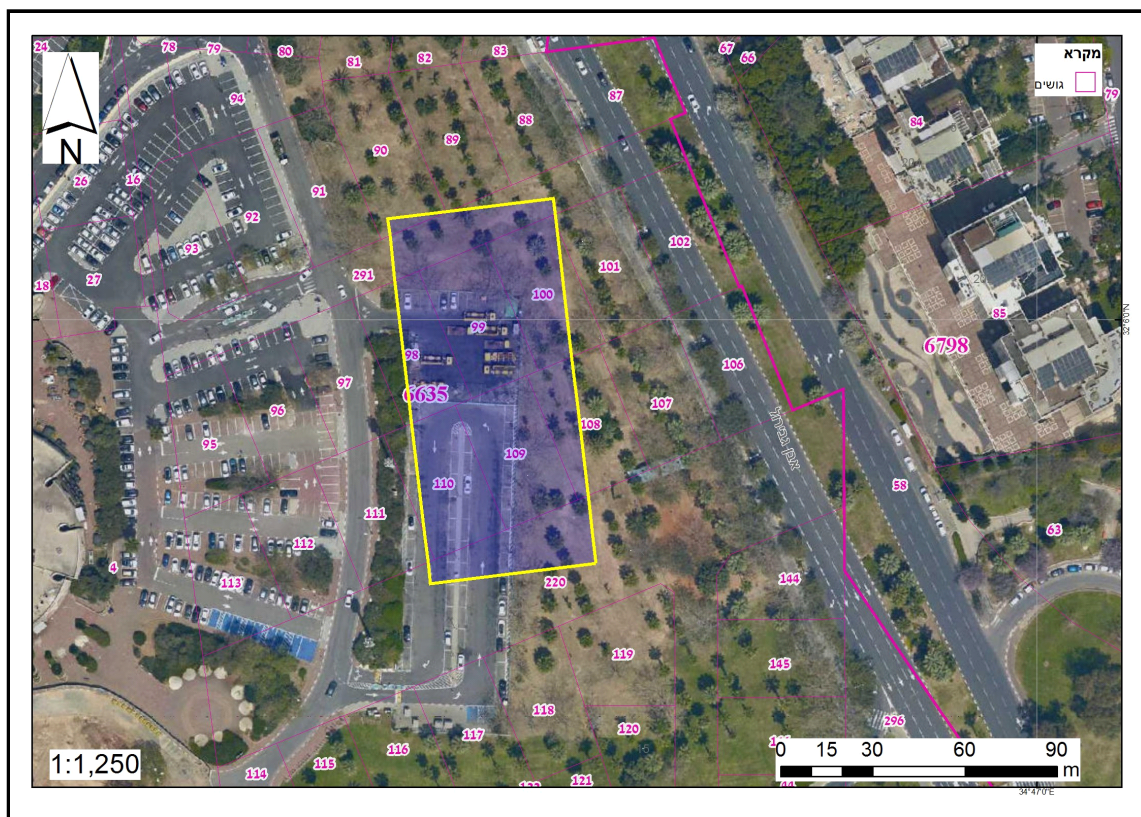
הנושא הנדון מובא לאישור והמלצת הוועדה, הינו להחכרת השטח לחברת חשמל, בהתאם לתכנית מאושרת.

ליאור שפירא: הדיון הנוכחי בועדת נכסים הינו סביב סוגיית החכירה הסוגיות הנוגעות להתנגדויות שלכם כבר נדונו ואושרו בועדה המקומית והמחוזית.

סיכום הדיון בועדת נכסים: יהושע גוטמן ורונית פוריאן מתנגדים לאישור הנושא. שאר חברי הוועדה הנוכחים מאשרים את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של מגרש 801 בתב"ע 4140 "רוקח אבן גבירול" בשטח של 4,646 מ"ר הידוע כחלק מחלקות 90, 98, 99, 100, 108, 109, 110, 220 ו- 291 בגוש 6635, המצוי בצומת הרחובות שד' רוקח ואבן גבירול בתל אביב, לצורך הקמת תחנת משנה של חברת החשמל - נכס מספר 17734
2. העירייה תחכיר לחברת החשמל את המגרש לתקופה של 49 שנים מיום חתימת חוזה חכירה בין הצדדים, לצורך הקמה, הפעלה ותחזוקה של תחנת משנה ומתקנים נלווים לה בלבד, בשטח בנייה כולל של כ- 7,203 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי של כ- 5,640 מ"ר ושטחי שירות של כ- 1,563 מ"ר.
3. בתמורה להחכרת המוחר ועפ"י הערכת השמאי המוסכם מאיר צור שהעריך את שווי המוחר בסכום של 22,231,000 ש"ח, תשלם חברת החשמל לעירייה בגין תקופת החכירה, תוך 60 יום ממועד חתימת חוזה החכירה, דמי חכירה מהוונים בסך של 20,195,443 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.
4. החכירה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 18 מתאריך 28/07/2026

נספח א'

נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6635/89 6635/90 , 6635/98 , 6635/99 , 6635/100 , 6635/101 , 6635/108 , 6635/109 , 6635/110 , 6635/111 , 6635/220 , 6635/291 ,	רוקח ישראל 13	מגרש 801 בתב"ע 4140 "רוקח אבן גבירול" המיועד להקמת תחנת משנה של חברת החשמל	17734

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
 מרכז ועדה

אלי לוי
 מנהל אגף הנכסים

ליאור שפירא - חבר מועצה
 מ"מ יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 18 מיום 28/7/2026

עפ"י סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) התשל"ה - 1975, הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בנדון - נבדקו על ידי ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,