פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

חברי הועדה נכחו :

מנחם לייבה - מנכל העירייה - יו"ר הוועדה
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
משה גילצר - גזבר העירייה
עו"ד אורנה אחרק - ס.בכירה ליועמ"ש מ"מ עוזי סלמן
תמי כורם- רכזת תכנון בכירה מ"מ אודי כרמלי

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
שרי כהן - סגן חשב
שירי אשכנזי - עוזרת ראשית ליועמש
אוהד רבינוביץ - מנהל עסקה
יעל אור - מרכזת נושא מוגבלות שכלית התפתחו
סמדר בכר - מנהלת מחלקת הקצאת נכסים ודיור

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תיקון החלטה -מתן רשות שימוש לעמותת "מטב-עמותה לשירותי טיפול ורווחה" ע"ר 580041051 בשביל גישה בשטח של כ-110 מ"ר, בחצר ששטחה כ-200 מ"ר ובקומת הקרקע ובקומה הראשונה של מבנה בן שלוש קומות, הכולל קומת קרקע ושתי קומות מעליה (להלן - המבנה) , למטרת הפעלת מרכז יום לקשישים תשושי-גוף, ללא תמורה. המבנה בנוי על קרקע ששטחה כ-671 מ"ר, הממוקמת על ח"ח 7 ו-109 בגוש 6974 וחלק מחלקה 2 בגוש 6971, רח' חכמי ישראל 79- נכס מספר 8843

2. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לעמותת "אקים ישראל אגודה לאומית לקימום אנשים עם מוגבלות שכלית התפתחותית בישראל" ע"ר 580034924 של דיור בקהילה לאוכלוסייה הלוקה במוגבלות שכלית -התפתחותית בשטח של כ 1,100 מ"ר שיפעל בקומפלקס שייבנה ע"י העירייה עבור מנהל שרותים חברתיים הידוע כחלקה 505 גוש 6630 ברח' אופנהיימר 17 - נכס מספר 16462

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

1. תיקון החלטה -מתן רשות שימוש לעמותת "מטב-עמותה לשירותי טיפול ורווחה" ע"ר 580041051 בשביל גישה בשטח של כ-110 מ"ר, בחצר ששטחה כ-200 מ"ר ובקומת הקרקע ובקומה הראשונה של מבנה בן שלוש קומות, הכולל קומת קרקע ושתי קומות מעליה (להלן - המבנה) , למטרת הפעלת מרכז יום לקשישים תשושי-גוף, ללא תמורה. המבנה בנוי על קרקע ששטחה כ-671 מ"ר, הממוקמת על ח"ח 7 ו-109 בגוש 6974 וחלק מחלקה 2 בגוש 6971, רח' חכמי ישראל 79- נכס מספר 8843

סוג תקציר: תיקון החלטה מתן רשות שימוש ניהול והפעלה- הקצאות

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8843	מרכז יום לקשישים תשושי- גוף, הפועל בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של מבנה בן שלוש קומות, הכולל קומת קרקע ושתי קומות מעליה ,הבנוי על קרקע ששטחה כ-671 מ"ר + שביל ששטחו כ-110 מ"ר הממוקמים על ח"ח 7 ו-109 בגוש 6974 וחלק מחלקה 2 בגוש 6971, רח' חכמי ישראל 79	חכמי ישראל 79	6971/2 , 6974/7 , 6974/109	ר\817\1_1	750	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מטב עמותה לשרותי טיפול ורווחה (ע"ר)	עמותה 580041051	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

מועצת העירייה אישרה בישיבתה מס' 52 מיום 28 לפברואר 2022 החלטה מס' 483 (להלן - ההחלטה) מתן רשות שימוש ל-"מטב-עמותה לשירותי טיפול ורווחה" ע"ר 580041051 (להלן - העמותה) בחצר ששטחה כ-200 מ"ר (להלן - החצר), בקומה הקרקע ובקומות הראשונה והשנייה של מבנה בן שלוש קומות, הכולל קומת קרקע ושתי קומות מעליה, למטרת הפעלת מרכז יום לקשישים תשושי-גוף (להלן - המרכז). המבנה בנוי על קרקע שטחה כ-671 מ"ר הממוקמת על ח"ח 7 ו-109 בגוש 6974 וחלק מחלקה 2 בגוש 6971, רח' חכמי ישראל 79.

החצר משמשת גם את באי מועדון-היום שנמצא בסמוך למרכז.

השימוש בקומה השנייה אושר בטעות במסגרת החלטה. לפיכך, יש לתקן את ההחלטה כך שרשות השימוש **תאושר רק ביחס** לקומת הקרקע והקומה הראשונה בלבד ללא הקומה השנייה. הקומה השנייה תהיה בשימוש המנהל לשירותים חברתיים.

כ"כ, תותר רשות השימוש גם בשביל גישה בשטח של כ-110 (להלן - השביל) מכיוון שדרות חכמי ישראל אל המרכז, שישמש גם את באי מועדון-יום שנמצא בסמיכות למרכז.

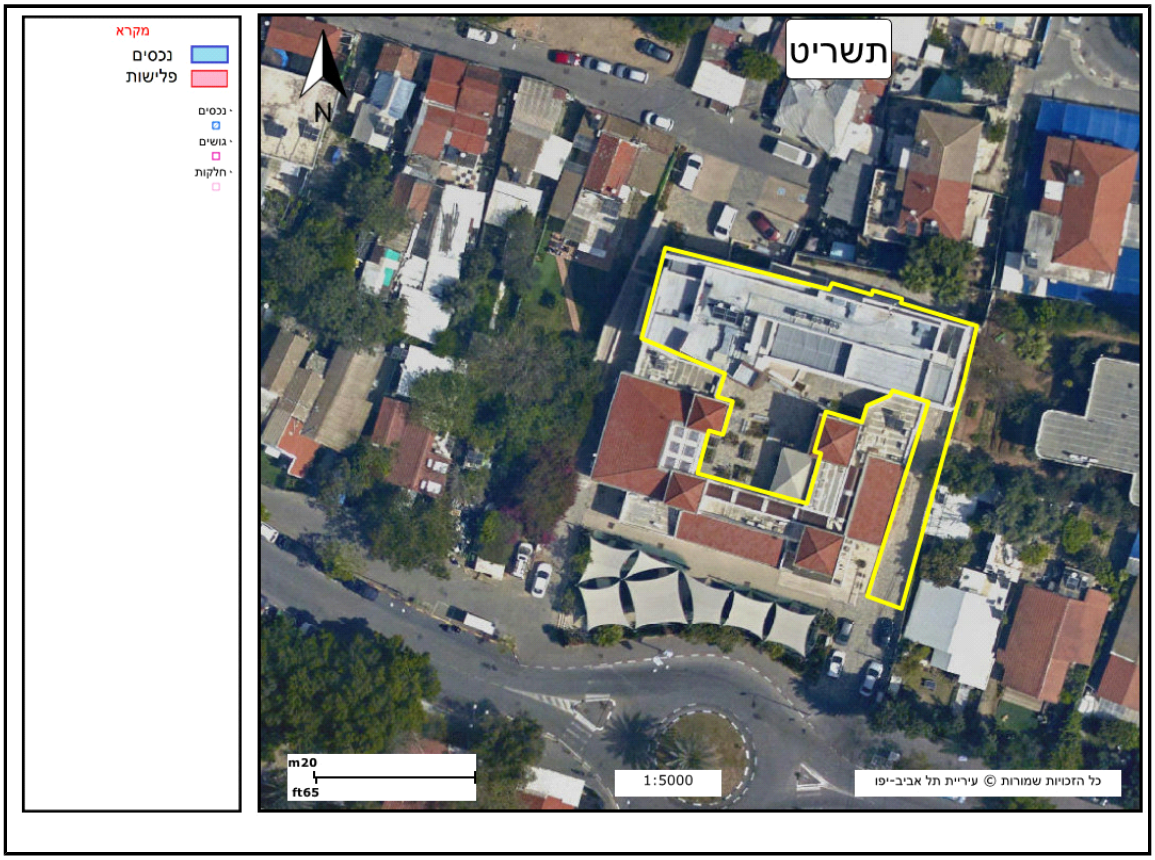
המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

העירייה פרסמה בעיתונות פרסום מקוצר לתקופה של 14 יום בתאריכים 11-12/02/2022 בעיתונים ידיעות תל אביב-יפו ומעריב הבוקר ע"פ סעיף 7 לנוהל הקצאת מבנים של משרד הפנים.
אין שינוי ביתר פרטי ההחלטה.

ועדת ההקצאות מתבקשת להמליץ למועצת העירייה על תיקון ההחלטה כמצויין לעיל.

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה של מתן רשות שימוש לעמותת -"מטב-עמותה לשירותי טיפול ורווחה" ע"ר 580041051 בשביל גישה בשטח של כ-110 מ"ר (להלן - שביל הגישה), בחצר ששטחה כ-200 מ"ר ובקומת הקרקע ובקומה הראשונה (ללא הקומה השנייה) של מבנה בן שלוש קומות, הכולל קומת קרקע ושתי קומות מעליה (להלן - המבנה) , למטרת הפעלת מרכז יום לקשישים תשושי-גוף. המבנה בנוי על קרקע ששטחה 671 מ"ר, הממוקמת על ח"ח 7 ו-109 בגוש 6974 וחלק מחלקה 2 בגוש 6971, רח' חכמי ישראל 79- נכס מספר 8843

2. השימוש בחצר ובשביל הגישה יותר גם לבאי מועדון-היום שנמצא בסמוך למרכז.

3. רשות שימוש הינה ללא תמורה החל ממועד מסירת החזקה לתקופה של שנה אחת ללא אופציה .

4. אין שינוי ביתר פרטי ההחלטה.

***

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

2. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לעמותת "אקים ישראל אגודה לאומית לקימום אנשים עם מוגבלות שכלית התפתחותית בישראל" ע"ר 580034924 של דיור בקהילה לאוכלוסייה הלוקה במוגבלות שכלית -התפתחותית בשטח של כ 1,100 מ"ר שיפעל בקומפלקס שייבנה ע"י העירייה עבור מנהל שרותים
חברתיים הידוע כחלקה 505 גוש 6630 ברח' אופנהיימר 17 - נכס מספר 16462

סוג תקציר : מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16462	דיור בקהילה עבור אוכלוסייה הלוקה במוגבלות התפתחותית-שכלית	אופנהיימר 17	6630/505		1100	1586.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
אקים ישראל אגודה לאומית לקימום אנשי	עמותה 580034924	רוזן פנחס 69

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב -יפו הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 1,600 מ"ר הממוקם על חלקה 505 גוש 6630 ברח' אופנהיימר 17 (להלן : "מגרש").

העירייה מתעתדת לבנות על המגרש מבנה ציבורי עבור המנהל לשירותים חברתיים שיכלול משרדים ותחנה לבריאות המשפחה (להן : "הקומפלקס") .

תב"ע בתוקף : 1452,צ'
זכויות בנייה : שטחי הבנייה , מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 270%, גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר , ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על שתי קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים גובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנותם ע"פ תכניות מאושרות המגרשים גובלים, הכל לפי הגבוה מביניהם .

משרדי המנהל לשרותים חברתיים יהוו כ 1,070 מ"ר והתחנה לבריאות המשפחה כ 410 מ"ר בקומפלקס .

מינהל שרותים חברתיים ביקש לאתר שטח לטובת פעילות של דיור מוגן , שיופעל וינוהל ע"י עמותת **"אקים ישראל אגודה** לאומית לקימום אנשים עם מוגבלות שכלית התפתחותית בישראל" ע"ר 580034924 (להלן : "אקי"ם").

לפיכך ,ניתן ומתאים יהיה לשלב את הפעילות של אקי"ם בתוך הקומפלקס תפעיל עמותת "אקים ישראל אגודה לאומית לקימום אנשים עם מוגבלות שכלית התפתחותית בישראל" ע"ר 580034924 (להלן : "אקים") דיור בקהילה בשטח של כ

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

1,100 מ"ר עבור כ 18 אנשים עם מוגבלות -שכלית התפתחותית שתכלול 4 דירות של דיור מוגן, **מיזם תעסוקה בקומת** הקרקע, דירת נופשון ודירה עבור בני ובנות שרות.

בהתאם לנוהל ההקצאות של משרד הפנים והתבחינים העירוניים, **העירייה פרסמה קול קורא במסגרת פרסום ראשון בימים** 22-23/04/2021 ופרסום שני לצורך התנגדויות בימים 15-16/07/2021 בנוגע להקצאה לעמותת אקי"ם (להלן: **"אקי"ם"**) של הפעלת דיור בקהילה לאוכלוסייה לוקה במוגבלות שכלית-התפתחותית (להלן: **"ההקצאה"**) **במקרקעין הידועים כגוש** 6630 חלקה 505 רח' אופנהיימר 17 בתל אביב – יפו (להלן: **"ההקצאה"**).

ביום 29/06/2021 הוגשה לעירייה התנגדות להקצאה לאקי"ם על ידי משרד תדמור, לוי ושות' בשם כ – 270 **בעלי זכויות** במקרקעין סמוכים (לא צורף יפוי כח / מסמך אחר).
במסגרת ההתנגדות צוין כי אין למתנגדים דבר כנגד עמותת אקי"ם וכי פעולתה של אקי"מ חשובה ומבורכת, **אולם הם סבורים כי טרם בשלה העת להקצאה בשים לב להתנגדות שהוגשה על ידם ביום 29.6.2021 כנגד תוכנית העיצוב של הקומפלקס** שעתיד להיבנות במקרקעין.
ההתנגדות לתכנית העיצוב נגעה לקווי הבניין של המבנה, מצוקת חניה, עומסי תחבורה.

ביום 06/03/2022 התכנסה ועדת התנגדויות.

במהלך הדיון עודכנו לחברי ועדת ההתנגדויות ע"י יועמ"ש הועדה המקומית כי ביום 2.3.2022 הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר להקמת המבנה הנדון ואישרה אותה. קדם לכך דיון שקיימה הועדה המקומית ביום 26.5.2021 בתוכנית העיצוב שהוכנה בהתאם להוראות תכנית צ' ובהתנגדויות שהוגשו לה בין היתר, בנושא עומסי התנועה ומצוקת החניה באזור, שנשמעו לפנים משורת הדין. הוועדה המקומית קיימה דיון ענייני בהתנגדויות בהשתתפות הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, דחתה אותן ואישרה את תוכנית העיצוב.

<u>המלצת וועדת ההתנגדויות:</u> מומלץ לדחות את ההתנגדות. **טענות המתנגדים הינן טענות תכנוניות שנדונו בוועדה המקומית** ונדחו על ידה (וממילא ועדת ההתנגדויות אינה משמשת כערכאת ערעור על הוועדה המקומית).
זאת ועוד, מאחר שההתנגדות אינה לעצם ההקצאה לאקי"ם אזי אין מניעה להמשיך בהליך ההקצאה בהתאם לנוהל ההקצאות.

המלצת הגורמים המקצועיים: הגב' **יעל אור מרכזת נושא מוגבלות שכלית התפתחותית מציינת בהמלצתה** החיובית את ניסיונה הרב של אקים בהפעלת דיור מוגן **ואיכותה הטיפולית הגבוהה במתן שרות לאוכלוסייה רחבה של ילדים** ובוגרים עם מוגבלות שכלית התפתחותית וכן השת"פ הפורה עם משרד הרווחה ומנהל לשירותים חברתיים.

הואיל וגופים שונים כגון: ביטוח לאומי, משרד העבודה והרווחה ותרומות שונות עבור אקי"ם מתעתדים להשקיע כ 8.8 מיליון ש"ח כחלק ממימון עבודות בניית הקומפלקס שייבנה ע"י העירייה ולאור השקעתם הרבה **נדרשת העירייה להעמיד את** הנכס לתקופת שימוש של 24 שנים ו 11 חודשים שיחלו מיום אישור המועצה.

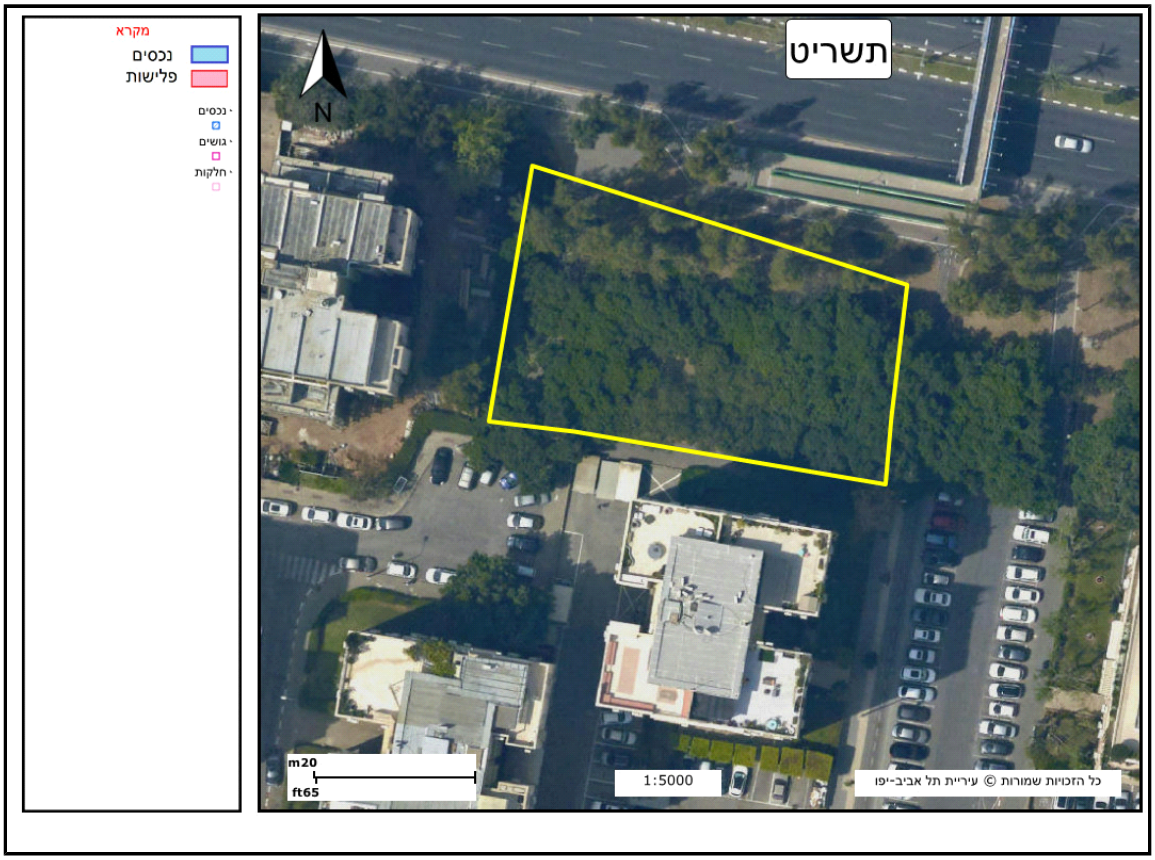
יצויין כי, לאור הצורך הקיים והמלצתם החיובית של אגף נכסי העירייה, מנהל שרותים חברתיים ומנהל ההנדסה **המליצה** הנהלת העירייה בישיבתה מס' 21 מיום 18/10/2021 לוועדת ההקצאות ולמועצת העירייה לאשר **את מתן רשות השימוש** לתקופה של 24 שנים ו 11 חודשים שתחל מיום אישור המועצה - כפוף להשלמת הליכי ההקצאה כדין.

חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו - 1975 ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 על תיקוניו בדבר נוהל הקצאת קרקעות מבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית והקריטריונים שאושרו ע"י המועצה, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 20 מתאריך 13/03/2022

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לעמותת "אקים ישראל אגודה לאומית לקימום אנשים עם מוגבלות שכלית התפתחותית בישראל" ע"ר 580034924 של דיור בקהילה לאוכלוסייה הלוקה במוגבלות שכלית -התפתחותית בשטח של כ 1,100 מ"ר שיפעל בקומפלקס שייבנה ע"י העירייה עבור מנהל שרותים חברתיים הידוע כחלקה 505 גוש 6630 ברח' אופנהיימר 17 - נכס מספר 16462
2. רשות השימוש, הינה ללא תמורה ,לתקופה של 24 שנים ו 11 חודשים שתחל מיום אישור המועצה.
3. הקבלה לדיור המוגן תינתן עדיפות לתושבי העיר תל אביב יפו. תושבי חוץ יתקבלו רק על בסיס מקום פנוי ובאישור העירייה.
4. על העמותה לחתום על חוזה רשות שימוש תוך חודש מיום דרישת העירייה לחתימת החוזה. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף הנכסים לבטל את ההחלטה, לאחר שניתנה התראה של שבעה ימים לחתימה.
5. המשך רשות השימוש הינו בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת ההקצאות תובא לאישור מועצת העירייה .

***

על החתום

_____
אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

_____
מנחם לייבה - מנכל העירייה
יו"ר הוועדה

_____
מרכז ועדה

22/10/2023

לכבוד
חברי מועצת העירייה

אג"נ,

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מס' 20 מיום 13/3/2022

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 בדבר נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית והקריטריונים שאושרו ע"י המועצה הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בפרוטוקול המוזכר בנדון נבדקו על ידי, ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,