

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

חברי הועדה נכחו :

גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה - מ"מ יו"ר ועדה
שחר לוי - חבר מועצה
יהושע גוטמן - נציג ציבור

נעדרו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
מיטל להבי- חברת מועצה
איציק סניור - נציג ציבור
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
חגי אברהם - נציג ציבור
רונית פוריאן - נציגת ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
ספיר נחמני - מנהלת עסקה
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
לימור דוד כהן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת - מס' שותפות 540292117 להקמת מבנה ציבורי בשטח של כ 9,500 מ"ר, בתוך מגדל המגורים שייבנה בפרויקט -במתחם יצחק שדה-מזא"ה , בהתאם לתב"ע תא/4555 - נכס מספר 15258 - תיק ר\ 1__1221
2. עדכון החלטה - החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 690-683 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים - מס' נכס 16182
3. מימוש אופציה להשכרת 3 כיתות גן לגילאי 6 חודשים-36 בנכס הממוקם על חלקה 61 גוש 7321 ברח' אלמגור 3 ל נטעים - לקידום החינוך והביטחון לגיל - מס' עמותה 580687937 - נכס מספר 6651 - תיק ר-ע\203\ 1__
4. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ ח.פ. 515074219 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי+ חצר בשטח שלא תפחת מ 100- מ"ר בתא שטח מס' 1001 בפרויקט, וכן שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ 190- מ"ר בתא שטח מס' 1005 בפרויקט ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/ 4388- "לבנה 207, 171, 119, 118, 212, 211, 166, 158, 165, מערב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 157, 165, 158, 166, 211, 212, 118, 119, 171, 207 ו-120 בגוש 6137 המצויים בין רחוב בירנית לרחוב הבושם בתל אביב-יפו תל-אביב-יפו. מס נכס 16914
5. מימוש אופציה להשכרת מעון יום במבנה בן קומה אחת הבנוי על מגרש ששטחו כ 1500 מ"ר הממוקם בח"ח 229 ו- 234 גוש 7110 ברח' סירת צבי 9 נחלת יצחק ל הגנינה בע"מ - מס' חברה 514141621 - נכס מספר 5969
6. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ -32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 211 בגוש 6631, רח' פיינשטיין 1 במרכז עליזה, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17599
7. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 אילונה קריצ'בסקי - מס' ת.ז. 307272575, סרגיי דניסנקו - מס' ת.ז. 306268848, דקלה ליטבק כזום - מס' ת.ז. 038820916, ואחרים - חלקה 281 בגוש 6634 - נכס מספר 12789
8. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 77) נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ - מס' חברה 514516442, מיכאל שטיינבך עו"ד ח.פ. 515091064 עידן טביב - מס' ת.ז. 303014039, דנית טביב - מס' ת.ז. 305002958 - חלקה 77 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789
9. הקצאת שטח בגודל של כ- 1,485 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית אגף נוסף לבית הספר היסודי "משה שרת" שיכלול 10 כיתות ואולם ספורט הידוע כחלקה 83 גוש 6882 ברח' בית אל 45 שכ' נוה שרת - נכס מספר 6652
10. תיקון החלטה מס' 99 של מועצת העירייה מיום 23.12.2024 בעניין החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מס' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיה (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408 - תיק
11. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה של קמפוס טק לעמותת עירונית - מנהלת עיר עולם תירות בע"מ (ע"ר) - מס' עמותה 580019305 ב משרדים בקומות קרקע (620 מ"ר), ראשנה (1,487 מ"ר) ושניה (1,487 מ"ר) ששטחם הכולל הוא 3,594 מ"ר, בנכס ברח' עמינדב 3, חלקה 64 גוש 7096 - נכס מספר 17618

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

1. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת - מס' שותפות 540292117 להקמת מבנה ציבורי בשטח של כ 9,500 מ"ר, בתוך מגדל המגורים שייבנה בפרויקט -במתחם יצחק שדה-מזא"ה, בהתאם לתב"ע תא/4555 - נכס מספר 15258 - תיק ר\ 1__1221

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15258	מבנה ציבורי בשטח של כ 9,500 מ"ר, בתוך מגדל מגורים -במתחם יצחק שדה-מזא"ה, בהתאם לתב"ע תא/4555	בגין מנחם 62	7077/72 7077/73 ,	ר\1__1221	9500	

בעלי עניין:

שם	מזזה	כתובת
אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	שותפות 540292117	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת 540292117 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשום של חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 73 בגוש 7077 המצויים בין הרחובות מנחם בגין, טל ישראל והמסגר בתל אביב (להלן: "המקרקעין").

על המקרקעין חלה תכנית בניין עיר תא/4555 - "מתחם יצחק שדה - מזא"ה" (להלן: "התב"ע") להקמת פרויקט הכולל מגדל בן 42 קומות לשימושים של למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור לרבות קומת גג חלקית מעל שלוש קומות מרתף לחנייה (להלן: "הפרויקט").

על-פי הוראות התב"ע, החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 8,000 מ"ר עיקרי+1,500 מ"ר שטחי שירות (סה"כ ברוטו 9,500 מ"ר), לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע אשר יתפרס על פני קומת הקרקע +4 קומות בסיס וקומה חמישית המהווה קומת הפרדה הכוללת שטחי קירוי מרפסות, מרפסות עם פרגולה וגג טכני (להלן: "המבנה הציבורי").

כחלק מקידום התב"ע, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים נחתם כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב

ההתחייבות").

בהתאם להוראות כתב ההתחייבות הסכימו הצדדים כי שטח של 2,848 מ"ר (ברוטו) משטח המבנה הציבורי ייבנה על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי שייבנה על חשבון החברה"), ושטח של 6,652 מ"ר (ברוטו) משטח המבנה הציבורי ייבנה על חשבונה והוצאותיה של העירייה (להלן: "המבנה הציבורי של העירייה") והכל כפי שיפורט בהסכם שירותי בנייה שייחתם בין החברה לעירייה.

עוד הוסכם בכתב ההתחייבות כי החברה בלבד תישא בכל עלויות התכנון והרישום של שטחי הציבור ע"ש העירייה, כהגדרתם להלן.

כמו כן, החברה קיימה את התחייבותה בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות ורשמה בפועל את המבנה הציבורי כהגדרתו להלן (בדרך של בעלות במושע) ואת השטחים המיועדים לשטחים ציבורים כהגדרתם בתב"ע, ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, על פי לוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע.

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי בהתאם לעקרונות כדלקמן:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום מבנה ציבורי בשטח של 8,000 מ"ר עיקרי+1,500 מ"ר שטחי שירות (סה"כ ברוטו 9,500 מ"ר) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יתפרס על פני קומת הקרקע +4 קומות בסיס וקומה חמישית המהווה קומת הפרדה הכוללת שטחי קירוי מרפסות, מרפסות עם פרגולה וגג טכני בתא שטח 100 א' בפרויקט.

בנוסף יוקמו עבור המבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול הכוללים חדר אשפה, וחדר חשמל שימוקמו בקומת מרתף 1- והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "שטחי התפעול").

הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 41 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומות מרתף 1- ו-2- בסמוך לגרעין המבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

המבנה הציבורי, שטחי התפעול וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

3. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד. רישום, בפועל, של זיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט

4. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את המבנה הציבורי כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף אליו יוצמדו בהצמדה ייחודית חניות העירייה, שטחי התפעול, מעברים המשרתים את המבנה הציבורי וחלק יחסי ברכוש המשותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, והכל על חשבונה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

והוצאותיה בלבד.

5. החברה תישא בכל מיסוי אשר יחול לרבות מס רכישה, ככל שיחול, בקשר עם הקמת המבנה הציבורי שייבנה על חשבון החברה וכן בקשר לתכנון ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
6. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על הצדדים בהתאם לחלקו של כל צד.
7. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר.
8. על אף האמור בסעיף 7 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) מערכת כיבוי אש לרבות מאגר מים לכיבוי אש, (ג) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום, מעלית כבאים, כריזה (להלן: "המערכות המשותפות").
9. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בפרויקט, וכן בהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה"). דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה. דמי הניהול והאחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.
10. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 7-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
11. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 7-9 לעיל יוטמעו על ידיה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
12. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות החברה בפרויקט, לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-12 לעיל.

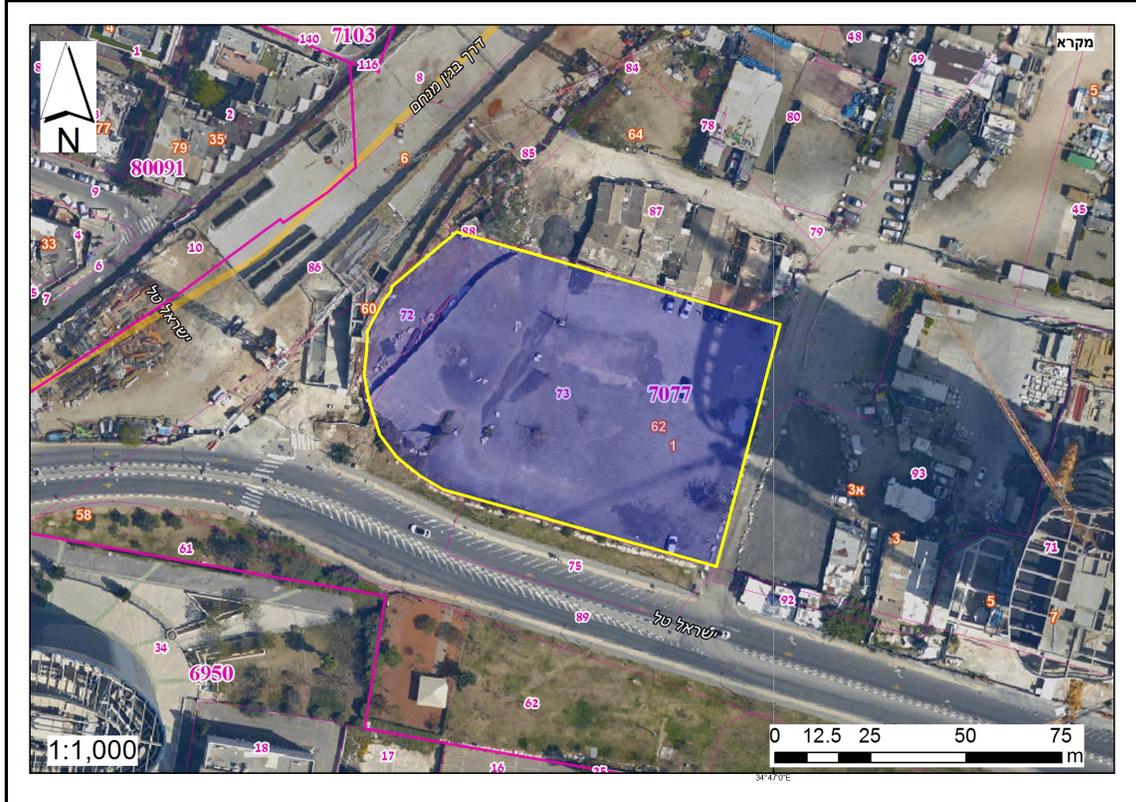
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4555 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 13/11/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת - מס' שותפות 540292117 להקמת מבנה ציבורי בשטח של כ 9,500 מ"ר, בתוך מגדל מגורים -במתחם יצחק שדה-מזא"ה, בהתאם לתב"ע תא/4555 - נכס מספר 15258 - תיק ר\1221_1

בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 1-12

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן:
(א) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) מערכת כיבוי אש לרבות מאגר מים לכיבוי אש, (ג) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום, מעלית כבאים, כריזה (להלן: "המערכות המשותפות").

חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בפרויקט, וכן בהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

דמי הניהול והאחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

2. עדכון החלטה - החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 683-690 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים - מס' נכס 16182

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16182	מכללת אפקה החדשה בחלקות 683-690 בגוש 6134	דיין משה 62	6134/683 6134/684 , 6134/685 , 6134/686 , 6134/687 , 6134/688 , 6134/689 , 6134/690 , 6134/696 , 6134/699 ,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אפקה המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב	עמותה 580260164	קאפח יחיה 38

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' מבצע קדש 38 תל אביב הידוע כחלקה 1276 בגוש 6625 עליו בנוי מבנה מכללת אפקה (להלן: "המקרקעין").

המקרקעין הוחכרו ע"י העירייה לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") בחוזה חכירה שנחתם ביום 26.07.2005 לתקופת חכירה שתסתיים ביום 28.02.2029 (להלן: "תקופת החכירה").

העירייה ומכללת אפקה הגיעו להסכמה כי נכון מבחינה אורבנית שהמכללה תעבור לאזור מזרח העיר ובכך תחזק את המערך האקדמי תוך פריסה נכונה של מוסדות החינוך בתל אביב-יפו.

רשות מקרקע ישראל (להלן: "רמ"י") הינה בעלת זכויות הבעלות בקרקע ביעוד "מכללות" ברח' לה גרדיה תל אביב במגרשים 1-8 בהתאם לתב"ע תא/1767 ג (להלן: "התב"ע") הידועים כחלקות 683-690 בגוש 6134 (להלן: "הקרקע").

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

רמ"י אישרה במוסדותיה את החכרת הקרקע לעירייה לתקופה בת 49 שנים למטרת "מכללות", בשטח כולל של 42,000 מ"ר, נחתם חוזה חכירה בין העירייה לרמ"י, והעירייה שילמה את דמי החכירה המהוונים במלואם לרמ"י.

הואיל ובדעת העירייה ומכללת אפקה לשתף פעולה לצורך הקמת מבנים בשטח הקרקע לשימוש מכללת אפקה במגרשים 1-8 בתב"ע (להלן: "מבנה המכללה") אשר יבנו ב- 2 שלבים כאשר הקמת המכללה בקרקע תבצע ע"י החברה לפיתוח כלכלי אשר הינה חברת בת של העירייה.

בהחלטת ועדת נכסים מס' 40 מיום 26.06.2023 שאושרה במועצת העירייה ביום 10.07.2023 בישיבה מס' 70 בהחלטה מס' 646, הוחלט כדלקמן:

1. מאשרים עדכון החלטה - החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 683-690 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה - המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה"), לשימוש מכללה - מס' נכס 16182
2. שטחי הקרקע שיוחכרו למכללת אפקה אינם כוללים את שטחי המסחר ואת החניון בקרקע שיוותר בחכירה ראשית ובחזקת העירייה.
3. תקופת חכירת משנה הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה בקרקע למכללת אפקה.
4. דמי חכירת המשנה יהיו בסך כולל של 32,467,995 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולמו לעירייה ב- 180 תשלומים שווים בתוספת הצמדה וריבית חשכ"ל מיום 07.07.2022, בכל חודש בחודשו החל מיום קבלת טופס אכלוס ומסירה בפועל של שטחי המכללה.
5. החכרת המשנה הינה בפטור ממכרז על פי תקנה 3 (2) (ז') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח (1987).
6. העירייה תשכיר למכללת אפקה את שטח החניון לתקופת שכירות בת 5 שנים פחות יום מיום האכלוס תמורת דמי שכירות חודשיים ל- 200 מקומות חניה לפי סך של 400 ש"ח בתוספת מע"מ לכל מקום חניה בתוספת הצמדה וריבית חשכ"ל מיום חתימת החוזה. ובסוף תקופת השכירות ידונו הצדדים לעניין הארכת תקופת השכירות בתנאים המקובלים בעירייה.
8. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

(להלן: "ההחלטה")

בהתאם לבקשת המכללה להקל עליה במעט את תשלום דמי החכירה, סוכם כי במקום שדמי החכירה יוצמדו למדד בתוספת ריבית חשכ"ל, דמי החכירה יוצמדו למדד בתוספת ריבית של 1% לשנה מיום 07.07.2022.

כמו כן, סוכם כי, העירייה תשכיר את שטח החניון למכללה לתקופת שכירות בת 10 שנים פחות יום מיום האכלוס, (במקום 5 שנים כפי שנקבע בהחלטה) (להלן: "תקופת השכירות") תמורת דמי שכירות חודשיים ל- 200 מקומות חניה לפי סך של 480 ש"ח בתוספת מע"מ לכל מקום חניה בתוספת ריבית של 1% לשנה (במקום הצמדה לריבית חשכ"ל) מיום חתימת החוזה. ובסוף תקופת השכירות ידונו הצדדים לעניין הארכת תקופת השכירות בתנאים המקובלים בעירייה, והנושא יובא לאישור ראש העירייה.

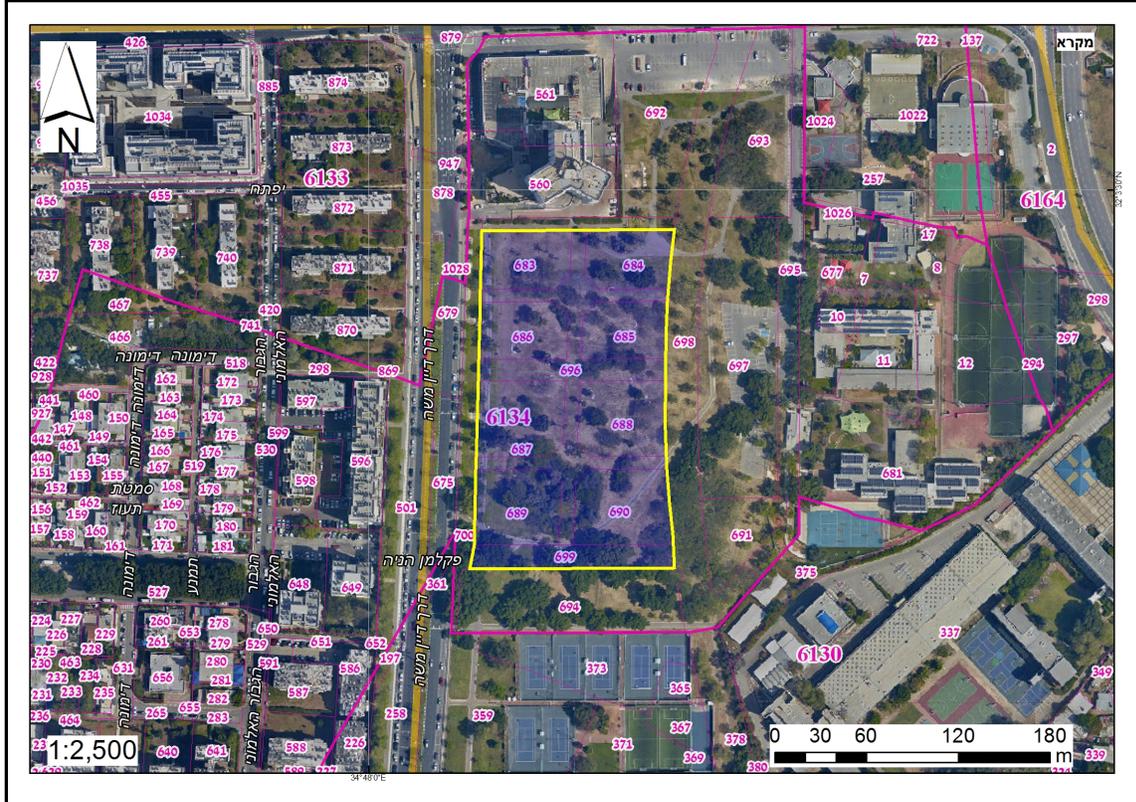
לאור האמור, נמליץ לעדכן את החלטה, בהתאם לאמור לעיל.

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(2) (ז') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 13/11/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה - החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 690-683 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה - המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים - מס' נכס 16182
2. שטחי הקרקע שיוחכרו למכללת אפקה אינם כוללים את שטחי המסחר ואת החניון בקרקע שיוותר בהכירה ראשית ובחזקת העירייה.
3. תקופת חכירת משנה הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה בקרקע למכללת אפקה.
4. דמי חכירת המשנה יהיו בסך כולל של 32,467,995 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולמו לעירייה ב- 180 תשלומים שווים בתוספת הצמדה למדד וריבית של 1% מיום 07.07.2022, בכל חודש בחודשו החל מיום קבלת טופס אכלוס ומסירה בפועל של שטחי המכללה.
5. העירייה תשכיר למכללת אפקה את שטח החניון לתקופת שכירות בת 10 שנים מיום האכלוס תמורת דמי שכירות חודשיים ל- 200 מקומות חניה לפי סך של 480 ש"ח בתוספת מע"מ לכל מקום חניה בתוספת הצמדה וריבית של 1% מיום חתימת החוזה. ובסוף תקופת השכירות ידונו הצדדים לעניין הארכת תקופת השכירות בתנאים המקובלים בעירייה.
6. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)('ז') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

3. מימוש אופציה להשכרת 3 כיתות גן לגילאי 6 חודשים-36 בנכס הממוקם על חלקה 61 גוש 7321 ברח' אלמגור 3 ל נטעים - לקידום החינוך והביטחון לגיל - מס' עמותה 580687937 - נכס מספר 6651 - תיק ר-ע\203\1\

סוג תקציר: מימוש אופציה להשכרת

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6651	3 כיתות גן לגילאי 6 חודשים-36 בנכס הממוקם על חלקה 61 גוש 7321 ברח' אלמגור 3	אלמגור 3	7321/61	ר-ע\203\1\		1320.00

בעלי עניין:

שם	מזדהה	כתובת
נטעים - לקידום החינוך והביטחון לגיל	עמותה 580687937	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בתאריך 27.02.2023 נחתם חוזה מס' 202-2023-287 בין עיריית תל אביב - יפו לבין נטעים לקידום החינוך והביטחון לגיל הרך (ע"ר) 580687937 (להלן: "החוזה").

החוזה נחתם מכוח זכייתה של עמותת נטעים לקידום החינוך והביטחון לגיל הרך (ע"ר) (להלן: "השוכרת") במסגרת הליך מו"מ בתנאי מכרז מס' 222/2022 להשכרת והפעלת 3 כיתות גן ברחוב אלמגור 3 תל אביב-יפו.

תקופת השכירות בהתאם לחוזה מסתיימת בתום שלוש שנים ב-26.02.2026 אך מאחר ומדובר בשנת לימודים סיומה יהיה בתום שנת הלימוד -15.08.2026. לעירייה ישנה אופציה להארכת השכירות בשנתיים נוספות, בהתאם להוראות החוזה.

מאחר והרישום לשנת הלימודים הבאה לגן מתחיל כבר בינואר 2026, השוכרת פנתה לעירייה בבקשה לאשר את האופציה הקיימת בחוזה כבר עתה וזאת על מנת שתוכל לפתוח רישום וכך ליצור דאות לצוות ולהורים.

בהתאם להוראות סעיף 4.2 לחוזה אנו מבקשים להאריך את האופציה ל- **24 חודשים נוספים** החל מסיום שנת הלימודים ב- 16.08.2026 ועד 15.08.2028 והכל בכפוף להוראות החוזה ולעמידת השוכרת בכל התחייבויותיה על פי החוזה.

בהתאם לסעיף 9.1 לחוזה, דמי השכירות יעמדו על סך של 12,900 ₪ לחודש ל-3 כיתות גן (בתוספת מע"מ כדן).

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 07/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים מימוש אופציה להשכרת 3 כיתות גן לגילאי 6 חודשים-36 בנכס הממוקם על חלקה 61 גוש 7321 ברח' אלמגור 3 ל נטעים - לקידום החינוך והביטחון לגיל - מס' עמותה 580687937 - נכס מספר 6651 - תיק ר-ע\203\1
2. הארכת השכירות (מימוש אופציה) תהיה לתקופה של 24 חודשים נוספים מ-16/08/2026 עד 15/08/2028, בהתאם להוראות סעיף 4.2 לחוזה והכל בכפוף להוראות החוזה ולעמידת השוכרת בכל התחייבויותיה על פי החוזה.
3. שכה"ד לחודש יהיה 12,900 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

4. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ ח.פ. 515074219 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ 100 - מ"ר בתא שטח מס' 1001 בפרויקט, וכן שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ 190 - מ"ר בתא שטח מס' 1005 בפרויקט ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא-4388 "לבנה 207, 171, 119, 118, 212, 211, 166, 158, 165, מערב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 157, 165, 158, 166, 211, 212, 118, 119, 171, 207 ו-120 בגוש 6137 המצויים בין רחוב בירנית לרחוב הבושם בתל אביב-יפו תל-אביב-יפו. מס נכס 16914

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16914	מבני ציבור עתידיים במתחם לבנה מערב לשימוש מרכז קהילתי וחלל לפעילות של מינהל השירותים החברתיים בשני תאי שטח 1001 ו-1005	בושם 54	6137/120 6137/157 , 6137/158 , 6137/179 ,		680	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ	חברה 515074219	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 173, 180, 182, 183, 193, 194 ו-209 בגוש 6137 (להלן: "מקרקעי העירייה").

הבעלים כהגדרתם בסעיף 2.6 בחוזה, הינם הבעלים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או חוכרים במקרקעין הידועים כחלקות 157, 165, 158, 166, 211, 212, 118, 119, 171, 207 ו-120 בגוש 6137 (להלן: "הבעלים הרשומים"), הממוקמים בין רחוב בירנית לרחוב הבושם בתל אביב-יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים").

החברה שקידמה את התב"ע חתמה עם חלק מהבעלים הרשומים הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

ובינוי" (מכר מלא ו/או מכר חלקי) בחלק ממקרקעי הבעלים.

ביום 4.11.2020 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/4388 – "לבנה מערב", שתחול בין היתר, על מקרקעי הבעלים ועל חלק ממקרקעי העירייה והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתאי שטח מס' 1005-1001, למתקנים הנדסיים המסומן כתא שטח 2800, למבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח 4010, לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח 6701, 6702, לשטח פרטי פתוח המסומן כתאי שטח 6801, 6802, לדרך מאושרת המסומנת כתא שטח 2344, 8201, 8202, לדרך מוצעת המסומנת כתא שטח 8300 ולדרך משולבת המסומנת כתא שטח 8401 והכל כמפורט במסמכי התכנית (להלן: "התב"ע").

לאור האמור לעיל, ברצון החברה לקדם ולממש פרויקט בהתאם להוראות התב"ע להריסת המבנים הקיימים על כלל מקרקעי הבעלים והקמת 4 מגדלים/בניינים – האחד בן 25 קומות לשימושי מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור, השני בן 17 קומות לשימושי מגורים ד' ומסחר, השלישי בן 8 קומות לשימושי מגורים ד' והרביעי בן 22 קומות למגורים והכל כמפורט במסמכי התב"ע (להלן: "הפרויקט").

על-פי הוראות התב"ע, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי+ חצר בשטח שלא תפחת מ-100 מ"ר, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' 1001 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, וכן שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ-190 מ"ר, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' 1005 בפרויקט, והכל על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי").

בנוסף, למבנה הציבורי יוקצו שטחים עבור תפעול בתת הקרקע: 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במגרש 1001 ו- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במגרש 1005. מובהר כי פינוי האשפה של המבנה הציבורי יהיה חלק ממערך הפינוי הפנאומטי של כלל הפרויקט (להלן: "שטחי התפעול"). כן מוסכם על הצדדים כי שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי ויוצמדו למבנה הציבורי.

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 7 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט (להלן: "חניות העירייה"). כמו כן, החברה מתחייבת לבצע על חשבונה הכנות שיכללו חיבור מחברת חשמל ותשתית הכוללת תעלות וכבלים לטובת חיבור עתידי לטעינה חשמלית עבור חניות העירייה לרבות כל העבודות הנדרשות עד לנקודת התקנת עמדות הטעינה באופן מלא, אשר יותקנו ע"י העירייה. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, ייעשה בדרך של הצמדה ליחידת המבנה הציבורי, ויבוצע על ידי החברה ועל חשבונה, על כל הכרוך בכך.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "הועדה המקומית") בישיבתה מיום 12.7.2023 אישרה את תוכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות סעיף 6.1 לתב"ע, (להלן: "תכנית עיצוב"). תכנית העיצוב פורסמה למתן תוקף ביום 2.6.2024.

על פי הוראות סעיף 6.1 לתב"ע תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה, הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, הבטחת הקמת השטחים הציבוריים בתאי שטחי 1001 ו-1005 לרבות חניות העירייה כהגדרתן לעיל, והתחייבות לפינוי כל השטחים הציבוריים.

בהתאם להוראות סעיף 6.13 לתב"ע, על החברה לרשום את שטחי הציבור אשר יוקמו על ידה ע"ש העירייה ובבעלותה וכן את זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מתוכנית האיחוד וחלוקה, והכל על חשבון החברה והוצאותיה (להלן: "לוח ההקצאות"); מוסכם כי רישום על שם העירייה ייערך במסגרת רישום לוח ההקצאות וזאת לאחר ביצוע הריסה של המבנים הקיימים על מקרקעי הבעלים. רישום זה יתווסף כתנאי נוסף לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט.

לאור האמור החברה התחייבה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה עבור העירייה, את שטחי הציבור על חשבונה וללא תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה.

לאור האמור לעיל, החברה חתמה על חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ-100 מ"ר, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' 1001 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, וכן שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + חצר בשטח שלא תפחת מ-190 מ"ר, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' 1005 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

בנוסף, למבנה הציבורי יוקצו שטחים עבור תפעול בתת הקרקע: 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במגרש 1001 ו-100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במגרש 1005. מובהר כי פינוי האשפה של המבנה הציבורי יהיה חלק ממערך הפינוי הפנאומטי של כלל הפרויקט (להלן: "שטחי התפעול"). כן מוסכם על הצדדים כי שטחי התפעול לא יבואו

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

במניין השטחים של המבנה הציבורי ויוצמדו למבנה הציבורי.

החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 7 מקומות חניה בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד. כמו כן החברה מתחייבת להקים תשתיות עבור עמדות טעינה חשמליות לחניות העירייה, והכל בתאום ואישור המפקח מטעם העירייה.

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד להלן: "שטחי הציבור".

לאחר חתימת החוזה, מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969. הערת האזהרה הנ"ל תירשם על תת חלקה אחת בכל אחת מהחלקות במקרקעי הבעלים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה, ככל שהחברה לא תעשה כן.

כמו כן, מובהר כי רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות עיליות בפרויקט (לאחר הריסה בפועל של המבנים הקיימים במועד חתימת חוזה זה על הקרקע).

ידוע לחברה שעל מנת לבצע את רישום שטחי הציבור, השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בבעלות העירייה, יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "איחוד וחלוקה") במקרקעין.

החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור, שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת לאחר ביצוע הריסת המבנים הקיימים על מקרקעי הבעלים. כמו כן, החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים הציבוריים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין במושע או במסגרת רישום הבית המשותף לפי המוקדם מביניהם, וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 12 חודשים מהמועד בו יינתן אישור אכלוס לפרוייקט.

עד לרישום בעלות העירייה כאמור, וכתנאי נוסף לקבלת תעודת אכלוס, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 6.13 לתב"ע.

לעניין זיקת ההנאה בתב"ע, המתייחסת לרמפת הכניסה המזרחית (מחברת את תא שטח 1002 ל- 4010) – על החברה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

לתאם מול העירייה את גובה הכניסה של הרמפה (מפלס 0.0 של הפרוייקט) וזאת לפני הוצאת היתר המרתפים לפרוייקט, וזאת כדי לאפשר כניסה עתידית של העירייה למגרש הציבורי המסומן כתא שטח 4010 בתב"ע. לצורך כך, החברה תעביר להערות העירייה את הבקשה להיתר המרתפים שברצונה להגיש, וזאת 90 ימים לפני הגשתה. ככל שהעירייה לא תמסור הערותיה בחלוף 90 הימים, כי אז החברה תגיש את הבקשה להיתר מרתפים כפי שהיא. והחברה תהיה האחראית הבלעדית לתכנון, הקמה, תחזוקה, איטום, ביטוח וכיוצ"ב בנוגע לרמפה זו.

1. לעניין זיקת ההנאה בתב"ע, המתייחסת לרמפה המערבית (מתחת לתא שטח 8300) – תירשם זיקת הנאה לכלי רכב במרתפים 2-, 3-, 4-, והחברה תהיה האחראית הבלעדית לתכנון, הקמה, תחזוקה, איטום, ביטוח וכיוצ"ב בנוגע לרמפה זו.
2. לעניין זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב מתחת לשצ"פ (תא שטח 6701) - תירשם זיקת הנאה לכלי רכב, והחברה תהיה האחראית הבלעדית לתכנון, הקמה, תחזוקה, איטום, ביטוח וכיוצ"ב בנוגע לרמפה זו.
3. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמודות, על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך 18 חודשים ממועד רישום הפרצלציה או מסירת הדירה הראשונה בפרוייקט לידי הקונה לפי המאוחר.
4. ממועד קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף.
5. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיף 10 לעיל הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב. מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיף 10 לעיל יוטמע על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרוייקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרוייקט. קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיף זה נכלל בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרוייקט (שאינם חתומים על הסכם פ"ב).
6. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות, וכן דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.
7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

8. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

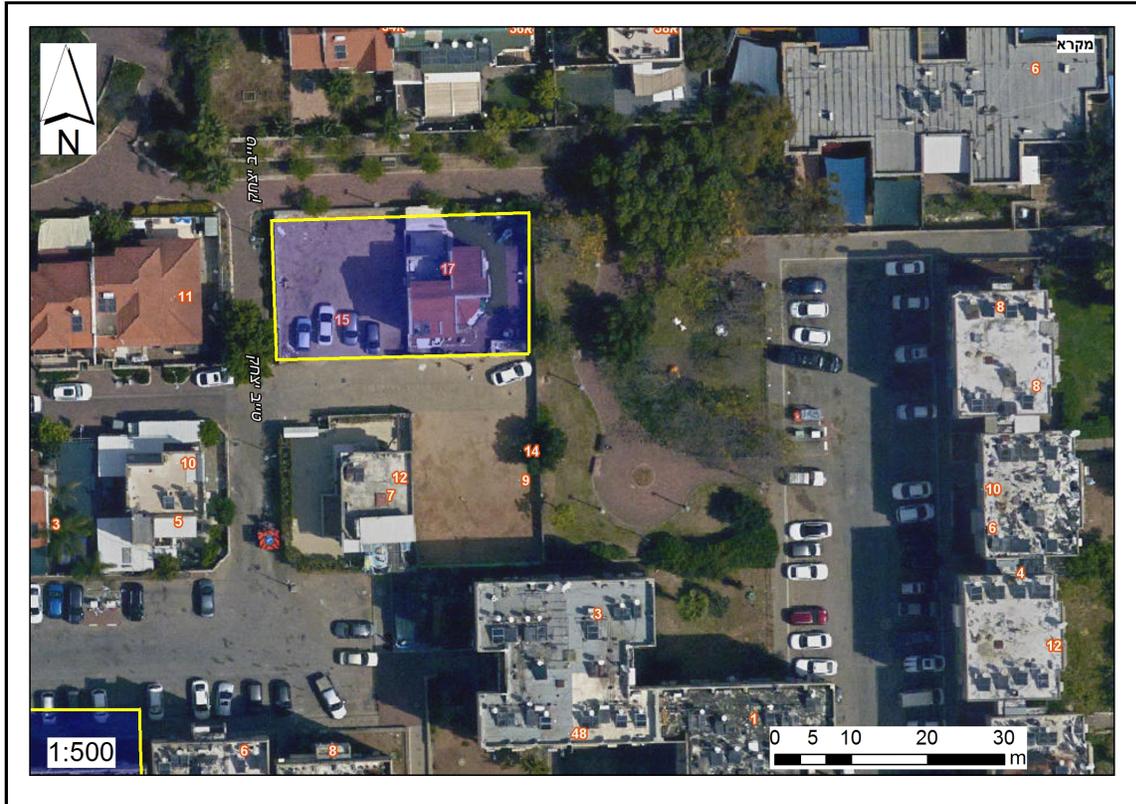
העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות החברה בלבד בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה כמקובל ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

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 להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4388 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 07/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ ח.פ. 515074219 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + הצר בשטח שלא תפחת מ-100 מ"ר בתא שטח מס' 1001 בפרויקט, וכן שטח ציבורי בנוי בשטח של 260 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות עילי + הצר בשטח שלא תפחת מ-190 מ"ר בתא שטח מס' 1005 בפרויקט ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא-4388 "לבנה 207, 171, 119, 118, 212, 211, 166, 158, 165, מערב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 157, 165, 158, 166, 211, 212, 118, 119, 171, 207 ו-120 בגוש 6137 המצויים בין רחוב בירנית לרחוב הבושם בתל אביב-יפו תל-אביב-יפו. מס נכס 16914
המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

5. מימוש אופציה להשכרת מעון יום במבנה בן קומה אחת הבנוי על מגרש ששטחו כ 1500 מ"ר הממוקם בח"ח 229 ו- 234 גוש 7110 ברח' טירת צבי 9 נחלת יצחק ל הגנינה בע"מ - מס' חברה 514141621 - נכס מספר 5969

סוג תקציר: מימוש אופציה להשכרת

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5969	מעון יום במבנה בן קומה אחת הבנוי על מגרש ששטחו כ 1500 מ"ר הממוקם בח"ח 229 ו- 234 גוש 7110 ברח' טירת צבי 9 נחלת יצחק	טירת צבי 9	7110/229 7110/234 ,	ר-מ\367\1_\	456.22	

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
הגנינה בע"מ	חברה 514141621	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בתאריך 08.03.2023 נחתם חוזה מס' 202-2023-327 בין עיריית תל אביב – יפו לבין חברת הגנינה בע"מ, ח.פ. 514141621 (להלן: "החוזה").

החוזה נחתם מכוח זכיייתה של חברת הגנינה בע"מ (להלן: "השוכרת") במסגרת הליך מו"מ בתנאי מכרז מס' 238/2022 להשכרת והפעלת מעון יום לגילאי 6-36 חודשים ברחוב טירת צבי 9 תל אביב-יפו.

תקופת השכירות התחילה בתאריך מסירת החזקה בנכס בתאריך 13/03/2023 ותסתיים בהתאם לחוזה בתום שלוש שנות לימודים בתאריך 15/08/2026.

לעירייה ישנה אופציה להארכת השכירות בשנתיים נוספות, בהתאם להוראות החוזה.

מאחר והרישום לשנת הלימודים הבאה לגן מתחיל כבר בינואר 2026, השוכרת פנתה לעירייה בבקשה לאשר את האופציה הקיימת בחוזה כבר עתה וזאת על מנת שתוכל לפתוח רישום וכך ליצור ודאות לצוות ולהורים.

בהתאם להוראות סעיף 4.2 לחוזה אנו מבקשים להאריך את האופציה ל- **24 חודשים נוספים** החל מסיום שנת הלימודים ב- 16/08/2026 ועד 15/08/2026 והכל בכפוף להוראות החוזה ולעמידת השוכרת בכל התחייבויותיה על פי החוזה.

בהתאם לסעיף 7.11 לחוזה, דמי השכירות בתקופת האופציה יעמדו על סך של 22,000 ₪ לחודש (בתוספת מע"מ כחוק).

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 07/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה לאישור הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים מימוש אופציה להשכרת מעון יום במבנה בן קומה אחת הבנוי על מגרש ששטחו כ 1500 מ"ר הממוקם בח"ח 229 ו- 234 גוש 7110 ברח' טירת צבי 9 נחלת יצחק ל הגנינה בע"מ - מס' חברה 514141621 - נכס מספר 5969

2. הארכת השכירות (מימוש אופציה) לתקופה של 24 חודשים נוספים מ-16/08/2026 עד 15/08/2028, בהתאם להוראות סעיף 4.2 לחוזה והכל בכפוף להוראות

החוזה ולעמידת השוכרת בכל התחייבויותיה על פי החוזה.

3. דמי השכירות לחודש יהיו 22,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה.

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

6. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 211 בגוש 6631, רח' פיינשטיין 1 במרכז עליזה, וכן מתן זכות מעבר והנחת כבלים. - נכס מספר 17599

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17599	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, ח"ה 211 בגוש 6631, רח' פיינשטיין 1		6631/211		32.3	

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 211 בגוש 6631, ברח' פיינשטיין 1 (להלן: המקרקעין).

העירייה באמצעות חברת עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה וביצרון") פועלת להקמת מרכז יום שיקומי לאנשים עם מוגבלויות ע"ש עליזה במקרקעין, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שישמש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ-32.30 מ"ר המהווה חלק מחלקה 211 בגוש 6631 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל-25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 9,815.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 170,011.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 179,827.20 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 28 מיום 28/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי-מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 211 בגוש 6631, רח' פיינשטיין 1 במרכז עליזה, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17599
2. ההחכרה וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים הינם לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל - 25 שנה נוספות ממועד חתימת החוזה.
3. חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 9,815.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 170,011.80 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 179,827.20 ₪ בתוספת מע"מ כדין .
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

7. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 אילונה קריצ'בסקי - מס' ת.ז. 307272575, סרגיי דניסנקו - מס' ת.ז. 306268848, דקלה ליטבק כזום - מס' ת.ז. 038820916, ואחרים - חלקה 281 בגוש 6634 - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 220 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 220"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות יהודה גורמן, משה אזולאי, מיכאל חי כהן, רבקה פנחס לבית זילברמן, סילביה פומרנץ ודוד פומרנץ (להלן: "הבעלים במועד הפקעה").

על פי תכנית בניין עיר ל' ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 220 לדרך (להלן: "תכנית 1111" / "השטח הציבורי").

ביום 01.09.1974, פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, השטח הציבורי (להלן ובהתאמה: "הודעת הפקעה").

ביום 17.09.1975 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בדבר הקנייתו ורישומו של השטח הציבורי בבעלות העירייה.

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 220 לחלקה 240 ולחלקה ארעית 239 בגוש 6634. חלקה 239 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

בהתאם לצווי ירושות, צווי קיום צוואה, הסכמי מכר שנעשו בין בעלי הזכויות במועד הפקעה לצדדים שלישיים וכן הסכמי מכר נוספים שנעשו במהלך השנים, בין הצדדים השלישיים לצדדים נוספים, בעלי הזכויות הזכאים להשבה הינם:

1. נצר פנחס ת.ז. 059236968
2. מירמן שמואל ת.ז. 058028127
3. מירמן איריס ת.ז. 059215970
4. גלנטר בנימין ת.ז. 050232198
5. טרן שמחה דרכון ארה"ב 546669907
6. נקדימון שלי דרכון ארה"ב 570941308
7. שכטר רון ת.ז. 025468828
8. שכטר סיגל ת.ז. 025473885
9. טופול יפעת ת.ז. 058123639
01. בצלאל אילן ת.ז. 028959682
11. בצלאל גיא ת.ז. 325350130
21. כהן יורם ת.ז. 056780711

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

- | | | |
|-----|-------------------------------|-----------|
| 31. | פלקון דפנה ת.ז. | 56219496 |
| 41. | ללוז דן ת.ז. | 022183321 |
| 51. | שטראוס עדו ת.ז. | 027395920 |
| 61. | כזום אליהו אורן ת.ז. | 039842075 |
| 71. | לטבק כזום דקלה ת.ז. | 038820916 |
| 81. | כהן עמנואל ת.ז. | 049806979 |
| 91. | פרנסיס כהן ניבה ת.ז. | 036671873 |
| 02. | קסטרו אברהם ת.ז. | 029467008 |
| 12. | קרן בן ת.ז. | 302324363 |
| 22. | אומסקי בנימין רונן ת.ז. | 209785310 |
| 32. | זעירא אסף ת.ז. | 058646092 |
| 42. | דניסנקו סרגיי ת.ז. | 306268848 |
| 52. | ויסר אילה ת.ז. | 007247810 |
| 62. | קריצ'בסקי אילונה ת.ז. | 307272575 |
| 72. | דרעי ג'ונתן ת.ז. | 315856377 |
| 82. | גסר זמיר ת.ז. | 044803385 |
| 92. | פוקס אור ת.ז. | 306227711 |
| 03. | קייזר השקעות ונדל"ן בע"מ ח.פ. | 515667384 |

(להלן: "בעלי הזכויות").

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.05.2021 (להלן: "התב"ע"), הוקצו לשטח הציבורי (המהווה כיום חלק מחלקה 281) זכויות בין היתר במגרש 105 כהגדרתו בתב"ע ובלוח ההקצאות של התב"ע המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

בעלי הזכויות פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי המהווה כיום חלק מחלקה 281 במגרש 105, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי במגרש 105 בלבד, בהתאם לחלקם של הבעלים במועד ההפקעה בחלקה 220, ובהתאם לצווי ירושות, צווי קיום צוואות, הסכמי המכר שנעשו בין הבעלים במועד ההפקעה וכן הסכמי מכר שנעשו בהמשך בנוגע לחלקה 220.

השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי כל מס, היטל השבחה, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבנייה, רישום התב"ע לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות שיחויבו בהם על פי דין בגין מימוש זכויותיהם במגרש 105, על ידי בעלי הזכויות.

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת חלק מחלקה 220 לא שולמה להם ו/או לבעלי הזכויות במועד ההפקעה ו/או לחליפיהם ו/או ליורשיהם כל תמורה.

ידוע לבעלי הזכויות כי חלקה 281 משמשת בפועל כדרך וכי החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם חלקם היחסי בבעלות הרשומה כיום ע"ש העירייה בחלקה 281, לא תועבר אליהם בשום שלב והבעלות בחלקה 281 תיוותר רשומה בשלמות ע"ש העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים, לכל דבר ועניין - בהתאם ליעודה.

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105, לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי במגרש 105 וכן לשאת בכל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

בעלי הזכויות יהיו רשאים לרשום משכון רק על זכויותיהם ולא על זכויות העירייה - מכוח הסכם זה.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במגרש 105 :

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

אחוז במגרש	החלקים במגרש 105		בעלים
105	מונה	מכנה	
0.0175%	664	3784307	פנחס נצר
0.0062%	204	3274121	שמואל מירמן
0.0062%	204	3274121	איריס מירמן
0.0125%	847	6797011	בנימין גלנטר
0.0233%	1249	5359255	שמחה טרן
0.0233%	1249	5359255	שלי נקדימון
0.0025%	66	2678699	רון שכטר
0.0025%	66	2678699	סיגל שכטר
0.0051%	470	9264867	טופול יפעת
0.00517%	485	9373481	אילן בצלאל
0.00517%	485	9373481	גיא בצלאל
0.01296%	749	5780599	יורם כהן
0.0076%	511	6715194	דפנה פלקון
0.0053%	473	8856695	דן ללוז
0.0003%	13	4220703	עדו שטראוס
0.0002%	8	3246701	אליהו אורן כזום
0.0002%	8	3246701	דקלה ליטבק כזום
0.0002%	8	3246701	עמנואל כהן
0.0002%	8	3246701	ניבה פרנסיס כהן
0.0002%	7	2990384	אברהם קסטרו
0.0027%	205	7563324	בן קרן
0.0037%	189	5113544	בנימין רונן אומסקי
0.0034%	253	7473371	אסף זעירא
0.0158%	589	3717801	סרגיי דניסנקו
0.0495%	1115	2251772	ליהו ויסר – אילה ויסר
0.0158%	589	3717801	אילונה קריצ'בסקי
0.0181%	14	77313	ג'ונתן דרעי
0.0250%	2451	9822271	זמיר גסר
0.0045%	221	4882219	אור פוקס
0.0113%	99	879353	קייזר השקעות ונדל"ן בע"מ

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 28 מיום 28/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי-מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות דרכים-גוש 6634 אילונה קריצ'בסקי - מס' ת.ז. 307272575 , סרגיי דניסנקו - מס' ת.ז. 306268848 , דקלה ליטבק כזום - מס' ת.ז. 038820916 , ואחרים - - נכס מספר 12789

2. השבת הזכויות תתבצע ל:

1. נצר פנחס ת.ז. 059236968
2. מירמן שמואל ת.ז. 058028127
3. מירמן איריס ת.ז. 059215970
4. גלנטר בנימין ת.ז. 050232198
5. טן שמחה דרכון ארה"ב 546669907
6. נקדימון שלי דרכון ארה"ב 570941308
7. שכטר רון ת.ז. 025468828
8. שכטר סיגל ת.ז. 025473885
9. טופול יפעת ת.ז. 058123639
01. בצלאל אילן ת.ז. 028959682
11. בצלאל גיא ת.ז. 325350130
21. כהן יורם ת.ז. 056780711
31. פלקון דפנה ת.ז. 56219496
41. ללוז דן ת.ז. 022183321
51. שטראוס עדו ת.ז. 027395920
61. כזום אליהו אורן ת.ז. 039842075
71. לטבק כזום דקלה ת.ז. 038820916
81. כהן עמנואל ת.ז. 049806979
91. פרנסיס כהן ניבה ת.ז. 036671873
02. קסטרו אברהם ת.ז. 029467008
12. קרן בן ת.ז. 302324363
22. אומסקי בנימין רונן ת.ז. 209785310
32. זעירא אסף ת.ז. 058646092
42. דניסנקו סרגיי ת.ז. 306268848
52. ויסר אילה ת.ז. 007247810
62. קריצ'בסקי אילונה ת.ז. 307272575
72. דרעי ג'ונתן ת.ז. 315856377
82. גסר זמיר ת.ז. 044803385
92. פוקס אור ת.ז. 306227711
03. קייזר השקעות ונדל"ן בע"מ ח.פ. 515667384

3. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות בגין מימוש זכויותיהם במגרש 105.

4. חלקה 281 משמשת בפועל לדרך. בנסיבות אלו, החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281 ע"ש העירייה, לא תועבר לבעלי הזכויות, בשום שלב, והיא תיוותר בבעלות ובחזקת העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים לכל דבר ועניין בהתאם ליעודה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

5. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105 לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 ובהתאם לחלקם היחסי ברכישות שבוצעו ביחס לחלקה 226 (12 לשעבר) וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן הזכויות המושבות לפי חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במגרש 105:

אחוז במגרש 105	החלקים במגרש 105		בעלים
	מונה	מכנה	
0.0175%	664	3784307	פנחס נצר
0.0062%	204	3274121	שמואל מירמן
0.0062%	204	3274121	איריס מירמן
0.0125%	847	6797011	בנימין גלנטר
0.0233%	1249	5359255	שמחה טרן
0.0233%	1249	5359255	שלי נקדימון
0.0025%	66	2678699	רון שכטר
0.0025%	66	2678699	סיגל שכטר
0.0051%	470	9264867	טופול יפעת
0.00517%	485	9373481	אילן בצלאל
0.00517%	485	9373481	גיא בצלאל
0.01296%	749	5780599	יורם כהן
0.0076%	511	6715194	דפנה פלקון
0.0053%	473	8856695	דן ללוז
0.0003%	13	4220703	עדו שטראוס
0.0002%	8	3246701	אליהו אורן כזום
0.0002%	8	3246701	דקלה ליטבק כזום
0.0002%	8	3246701	עמנואל כהן
0.0002%	8	3246701	ניבה פרנסיס כהן
0.0002%	7	2990384	אברהם קסטרו
0.0027%	205	7563324	בן קרן
0.0037%	189	5113544	בנימין רונן אומסקי
0.0034%	253	7473371	אסף זעירא
0.0158%	589	3717801	סרגיי דניסנקו
0.0495%	1115	2251772	ליהו ויסר – אילה ויסר
0.0158%	589	3717801	אילונה קריצ'בסקי
0.0181%	14	77313	ג'ונתן דרעי
0.0250%	2451	9822271	זמיר גסר
0.0045%	221	4882219	אור פוקס
			קייזר השקעות ונדל"ן
0.0113%	99	879353	בע"מ

פרוטוקול ועדת הנכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 ,			

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

	דרכים\6634_\ 1	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 , 6634/264 , 6634/270 , 6634/271 , 6634/275 , 6634/279 , 6634/281 , 6634/302 , 6634/306 , 6634/307 , 6634/308 , 6634/312 , 6634/314 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/333 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 ,		

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

		7222/39 , 7222/46 , 7222/52 ,		
--	--	-------------------------------------	--	--

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אילונה קריצ'בסקי	ת.ז. 307272575	שטרייכמן יחזקאל 12 תל אביב - יפו 6967111
סרגיי דניסנקו	ת.ז. 306268848	שטרייכמן יחזקאל 12 תל אביב - יפו 6967111
דקלה ליטבק כזום	ת.ז. 038820916	
אברהם קסטרו	ת.ז. 029467008	
אילה ויסר	ת.ז. 7247810	דוד המלך 47 תל אביב - יפו 6423715
אליהו אורן כזום	ת.ז. 039842075	
פנחס נצר	ת.ז. 59236968	כל ישראל חברים 10 א תל אביב - יפו 6515810
שמואל מירמן	ת.ז. 58028127	שרת משה 29 תל אביב - יפו 6219904
איריס מירמן	ת.ז. 59215970	שרת משה 29 תל אביב - יפו 6219904
בנימין גלנטר	ת.ז. 050232198	
רון שכטר	ת.ז. 25468828	ז'בוטינסקי 93 תל אביב - יפו 6296710
סיגל סגולה שכטר	ת.ז. 25473885	שד נוה עובד 13 הרצליה 4662417
יפעת טופול	ת.ז. 058123639	
אילן בצלאל	ת.ז. 028959682	
גיא בצלאל	ת.ז. 325350130	

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

דוד המלך 6 תל אביב - יפו 6495304	ת.ז. 56780711	יורם כהן
	ת.ז. 056219496	דפנה פלקון
אשכול לוי 48 תל אביב - יפו 6936133	ת.ז. 22183321	דן ללוז
ירושלמי 9 תל אביב - יפו 6291709	ת.ז. 27395920	עדו שטראוס
	ת.ז. 049806979	עמנואל כהן
	ת.ז. 036671873	ניבה פרנסיס כהן
שד' אלי לנדאו 93 הרצליה 4685193	ת.ז. 302324363	בן קרן
	ת.ז. 209785310	בנימין רונן אומסקי
	ת.ז. 058646092	אסף זעירא
	ת.ז. 315856377	ג'ונתן דרעי
חפץ יאשה 9 תל אביב - יפו 6967229	ת.ז. 44803385	זמיר גסר
	ת.ז. 306227711	אור פוקס
	חברה 515667384	קייזר השקעות ונדל"ן בע"מ
	דרכון 570941308	SHELLY LEA NAKDIMEN
	דרכון 546669907	SIMCHA JOY TEREN

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

8. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 77) נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ - מס' חברה 514516442, מיכאל שטיינבך עו"ד ח.פ. 515091064 עידן טביב - מס' ת.ז. 303014039, דנית טביב - מס' ת.ז. 305002958 - חלקה 77 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ	חברה 514516442	
עידן טביב	ת.ז. 303014039	סיגלון 35 כפר יונה 4033965
דנית טביב	ת.ז. 305002958	סיגלון 35 כפר יונה 4033965
מיכאל שטיינבך, עו"ד	חברה 515091064	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 77 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 77"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות מר ארוך יוסף (ת.ז. 000480301) ז"ל (להלן: "המנוח" / "הבעלים במועד ההפקעה").

על פי תכנית בניין עיר ל' ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 77 לדרך (להלן: "תכנית 1111" / "השטח הציבורי").

ביום 01.09.1974, פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, השטח הציבורי (להלן ובהתאמה: "הודעת ההפקעה").

ביום 17.09.1975 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בדבר הקנייתו ורישומו של השטח הציבורי בבעלות העירייה.

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 77 לחלקה 264 ולחלקה ארעית 265 בגוש 6634. חלקה 265 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

בהתאם לצווי ירושות, צווי קיום צוואה, הסכמי מכר שנעשו בין בעלי הזכויות במועד ההפקעה לצדדים שלישיים וכן הסכמי מכר נוספים שנעשו במהלך השנים, בין הצדדים השלישיים לצדדים נוספים, בעלי הזכויות הזכאים להשבה הינם:

1. נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ ח.פ. 514516442

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

2. מיכאל שטיינברך עו"ד ח.פ. 515091064
3. עידן טביב ת.ז. 303014039
4. דנית טביב ת.ז. 305002958

(להלן: "בעלי הזכויות").

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.05.2021, הוקצו זכויות לשטח הציבורי אשר כאמור מהווה כיום חלק מחלקה 281, בין היתר במגרש 103 כהגדרתו בתמ"ל/3001 (להלן יקרא "מגרש 103" או "מתחם אשכול").

בנוסף, במסגרת תכנית תא/4444/1 שפורסמה למתן תוקף ביום 13.02.2025, הוקצו זכויות לשטח הציבורי אשר כאמור מהווה כיום חלק מחלקה 281, בין היתר במגרש 2101 כהגדרתו בתא/4444/1 (להלן יקרא "מגרש 2101" או "מתחם 2").

ובנוסף, במסגרת תכנית תא/4444/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 08.06.2025, הוקצו זכויות לשטח הציבורי אשר כאמור מהווה כיום חלק מחלקה 281, בין היתר במגרש 3204 כהגדרתו בתא/4444/2 (להלן יקרא "מגרש 3204" או "מתחם 3").

תמ"ל/3001, תא/4444/1 ו- תא/4444/2 יקראו ביחד ולהלן: "התכניות המפורטות".

הזכויות שהוקצו בתכניות המפורטות לשטח הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "הזכויות המוקצות לשטח הציבורי".

מגרשים 103, 2101 ו- 3204 יקראו ביחד ולהלן: "המגרשים".

בעלי הזכויות פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות במגרשים, בהתאם לחלקו של הבעלים המקורי במועד הפקעה מר יוסף ארוך, ובהתאם לווי ירושה וצווי קיום צוואה שניתנו אחר מר יוסף ארוך ואחר יורשיו וכן בהתאם להסכמי מכר והסכמי נאמנות שנחתמו ביחס לחלקה 264 וביחס לזכויות שהוקצו לשטח הציבורי.

השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי כל מס, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח (ובכלל זה תיעול, כבישים ומדרכות וכל היטל פיתוח אחר), היטל השבחה ודמי הקמה, הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבניה, רישום התכניות המפורטות לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות שיחויבו בהם על פי דין בגין מימוש זכויותיהם במגרשים, על ידי בעלי הזכויות.

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת חלק מחלקה 77 לא שולמה להם ו/או לבעלי הזכויות במועד הפקעה ו/או לחליפיהם ו/או לירשיהם כל תמורה.

ידוע לבעלי הזכויות כי חלקה 281 משמשת בפועל כדרך וכי החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281, לא תועבר אליהם בשום שלב והיא תיוותר בידי העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים, לכל דבר ועניין.

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרשים כהגדרתם לעיל, בהתאם לחלקם היחסי במגרשים וכן לשאת בכל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בכך, תוך 180 יום מרישום הפרצליה של התכניות המפורטות.

בעלי הזכויות יהיו רשאים לרשום משכון רק על זכויותיהם ולא על זכויות העירייה - מכוח הסכם זה.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במגרשים:

החלקים במגרש 103

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

בעלים	מכנה	מונה	אחוז במגרש 103
נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ	1795269	2257	0.12572%

בעלים	מכנה	מונה	אחוז במגרש 2101
נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ	100,000,000,000,000,000	3388438452686	0.07839%
טביב עידן	100,000,000,000,000,000	39194219226343	0.03919%
טביב דנית	100,000,000,000,000,000	39194219226343	0.03919%

בעלים	מכנה	מונה	אחוז במגרש 3204
מיכאל שטיינברך עו"ד	10,000,000,000,000,000	4867665722683	0.04868%
נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ	10,000,000,000,000,000	4867665722683	0.04868%

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 28 מיום 28/12/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי-מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי: 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 להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות דרכים-גוש 6634 נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ - מס' חברה 514516442, מיכאל שטיינברך עו"ד ח.פ. 515091064, עידן טביב - מס' ת.ז. 303014039, דנית טביב - מס' ת.ז. 305002958, חלקה 77 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789

2. השבת הזכויות תתבצע ל:

1. **נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ ח.פ. 514516442**
2. **מיכאל שטיינברך עו"ד ח.פ. 515091064**
3. **עידן טביב ת.ז. 303014039**
4. **דנית טביב ת.ז. 305002958**

3. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי כל מס, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח (ובכלל זה תיעול, כבישים ומדרכות וכל היטל פיתוח אחר), היטל השבחה ודמי הקמה, הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבנייה, רישום התכניות המפורטות לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות שיחויבו בהם על פי דין בגין מימוש זכויותיהם במגרשים, על ידי בעלי הזכויות.

4. חלקה 281 משמשת בפועל לדרך. בנסיבות אלו, החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281 ע"ש העירייה, לא תועבר לבעלי הזכויות, בשום שלב, והיא תיוותר בבעלות ובחזקת העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים לכל דבר ועניין.

5. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרשים כהגדרתם לעיל, בהתאם לחלקם היחסי במגרשים וכן לשאת בכל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בכך, תוך 180 יום מרישום הפרצליה של התכניות המפורטות.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במגרשים :

אחוז במגרש	החלקים במגרש 103		בעלים
	מונה	מכנה	
103	2257	1795269	נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ
0.12572%			

אחוז במגרש	החלקים במגרש 2101		בעלים
	מונה	מכנה	
2101			נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ
0.07839%	3388438452686	100,000,000,000,000,000	
	39194219226343	100,000,000,000,000,000	
0.03919%			טביב עידן
	39194219226343	100,000,000,000,000,000	
0.03919%			טביב דנית

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

נספח א'

נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 ,			

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

	דרכים\6634_\ 1	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 , 6634/264 , 6634/270 , 6634/271 , 6634/275 , 6634/279 , 6634/281 , 6634/302 , 6634/306 , 6634/307 , 6634/308 , 6634/312 , 6634/314 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/333 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 ,		

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

			7222/39 , 7222/46 , 7222/52 ,			
--	--	--	-------------------------------------	--	--	--

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

9. הקצאת שטח בגודל של כ- 1,485 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית אגף נוסף לבית הספר היסודי "משה שרת" שיכלול 10 כיתות ואולם ספורט הידוע כחלקה 83 גוש 6882 ברח' בית אל 45 שכ' נוה שרת - נכס מספר 6652

סוג תקציר: הקצאת שטח

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6652	חינוך-בית ספר "משה שרת"-רח' בית אל 45	בית אל 45	6882/83 7321/29 , 7321/30 ,	ר-ע\204_ _1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מנהל החינוך ע.ת.א - יפו		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 1,485 מ"ר הידוע כחלקה 83 גוש 6882 ברח' בית אל 45 שכ' נוה שרת .

(להלן: "המגרש") .

לאור הצורך והביקוש הקיימים החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המגרש למנהל החינוך לצורך בניית אגף נוסף לבית הספר היסודי "משה שרת" שיכלול 10 כיתות ואולם ספורט.

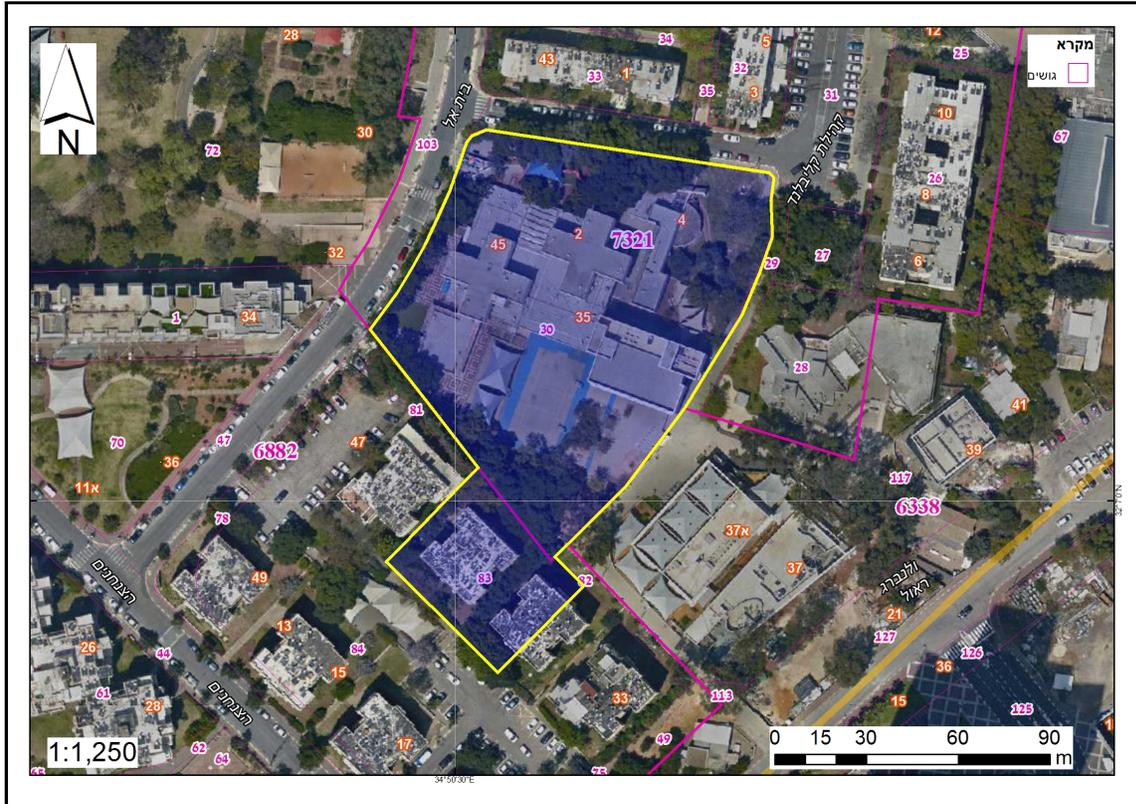
תב"ע בתוקף צ': , תא/4370

זכויות בנייה : לפי צ'

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת שטח בגודל של כ- 1,485 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית אגף נוסף לבית הספר היסודי "משה שרת" שיכלול 10 כיתות ואולם ספורט הידוע כחלקה 83 גוש 6882 ברח' בית אל 45 שכ' נוה שרת - נכס מספר 6652

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

10. תיקון החלטה מס' 99 של מועצת העירייה מיום 23.12.2024 בעניין החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מס' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיה (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408 - תיק

סוג תקציר: תיקון החלטה בנוגע להחכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17408	מרפאת שירותי בריאות כללית	בתיה (לישנסקי) 25	6884/3 6884/4 ,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
שירותי בריאות כללית	חברה 589906114	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 1.3.1973 נחתם חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה המקורי") בין העירייה לבין שירותי בריאות כללית (להלן: "הכללית") לפיו עומדת העירייה לקבל לבעלותה מגרש בשטח של 1,200 מ"ר, בחלק מחלקות 5 ו-7 בגוש 6649 (להלן: "המגרש"), ובו הוסכם כי המגרש יוחכר לכללית החל מיום 1.11.1971 תמורת סכום של 285,000 ל"י, לצורך הקמת מרפאה אזורית של הכללית.

ביום 3.7.1980 נחתמה בין הצדדים תוספת לחוזה החכירה המקורי, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו, ולפיה שולמה כל התמורה על פי חוזה החכירה המקורי והצדדים הסכימו לשנות את מיקום המגרש שהוקצה על פי חוזה החכירה המקורי אל תחום תב"ע 1116, מעברו הצפוני של רח' איינשטיין, מבלי לשנות את שטחו.

ביום 1.4.1993 אושרה למתן תוקף תוכנית 1116 א' 4 (להלן: "התוכנית") וסעיף 11 לתוכנית קבע כי ביחס לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 40) יותרו שימושים ציבוריים ובכללם שימוש למרפאה, טיפת חלב – הכל לפי צרכי העירייה.

בסמוך לאחר אישור התוכנית, ביום 16.6.1993, פנתה העירייה לכללית והציעה לשנות פעם נוספת את מיקום המגרש, הפעם לתחום השטח המרכזי של מוסדות הציבור בתוכנית, למגרש הממוקם צפונית למגרש הקודם, בחלקה 814 בגוש 6630,

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

ברחוב שרגא פרידמן 8 ברמת אביב החדשה, תוך הגדלת שטח המגרש ל – 1,440 מ"ר (להלן: "המגרש בפרידמן").

ביום 13.9.1993 נעתרה הכללית להצעה לשינוי מיקום המגרש והגדלת שטחו, ובשנת 1994 שילמה הכללית, על פי דרישת העירייה, את מלוא התשלום המהוון עבור הפרשי השטחים בין המגרש למגרש בפרידמן.

בשל חילוקי דעות שנתגלעו לאחר מכן בין הצדדים, התקיים הליך בבית המשפט, במסגרתו הגיעו הצדדים להסדר פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.11.2013.

לאחר מתן פסק הדין קמה התנגדות מצד השכנים להקמת המרפאה במגרש בפרידמן הכרוכה בהריסת גינה ציבורית קיימת במגרש זה, ולפיכך באו הצדדים בדברים לצורך מציאת / איתור מגרש אחר.

העירייה הינה הבעלים של מגרש 1150 לפי תוכנית 4096 בייעוד למבני ציבור, המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884, ברח' בתיה (לישנסקי) 25, שכונת נופי ים, תל אביב.

הכללית פנתה לעירייה לפני כשנה בבקשה לחכור מגרש בשטח זהה למגרש בפרידמן (1,440 מ"ר) מתוך מגרש 1150 (להלן: "המגרש החדש") לצורך הקמת מרפאה אזורית בהיקף בנייה של כ- 7,325 מ"ר.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 16 מיום 23.12.2024 החלטה מס' 99, אישרה החכרה של המגרש החדש לכללית, לצורך הקמת מרפאה אזורית בהיקף בנייה של כ- 7,325 מ"ר, לתקופה של 49 שנים מיום אישור המועצה, בדמי חכירה מהוונים בסך של 20,715,740 ש"ח.

במהלך חילופי טיטוט החוזה, ניתנה חוות דעת של יועץ המיסוי של העירייה, עו"ד רון רוטשילד, לפיה יש לבטל את העסקה שלא הבשילה בעניין המגרש בחלקה 814 בגוש 6630 ברחוב שרגא פרידמן 8 ברמת אביב החדשה (המגרש בפרידמן), בשל התנגדות השכנים כאמור, ולצורך ביטול העסקה יש לחתום על הסכם ביטול נפרד מחוזה החכירה.

כמו כן, ביצעה הכללית בדיקות נוספות של היקף הבנייה הדרוש לה, ובמהלכן התברר כי נדרשת לה תוספת בנייה של שטח נוסף של 1,051 מ"ר וכן מרתפי חניה ב- 3 מפלסים בשטח כולל של 4,710 מ"ר, כך שבסה"כ יכללו המחוברים שטח עילי של 8,376 מ"ר וכן מרתפי חניה בשטח של 4,710 מ"ר (להלן: "המחוברים") (המגרש החדש והמחוברים יקראו להלן: "המוחכר").

העירייה מסכימה להחכיר לכללית את המוחכר לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים מיום חתימת חוזה חכירה בין הצדדים.

עפ"י חוות דעת מעודכנת של השמאית המוסכמת תמר אברהם, שווי המוחכר נקבע על סך של 44,577,191 ש"ח.

בתמורה להחכרת המוחכר תשלם הכללית לעירייה בגין תקופת החכירה של 49 שנים, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 3.33% (שלושה אחוזים ושליש האחוז) לשנה משווי חלק המוחכר (המחושב לפי היקף בנייה של כ- 7,325 מ"ר מתוך המחוברים) בסך של 22,393,834 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, ובנוסף לכך דמי חכירה מהוונים בשיעור של

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

3.75% (שלושה אחוזים ושלושת רבעי האחוז) לשנה משווי חלק המוכר (המחושב לפי תוספת בנייה של כ - 1,051 מ"ר מתוך המחוברים + 3 מפלסים של מרתפי חניה בשטח כולל של 4,710 מ"ר הכלולים במחוברים) בסך של 5,202,830 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, ובסה"כ תשלם הכללית לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 27,596,664 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.

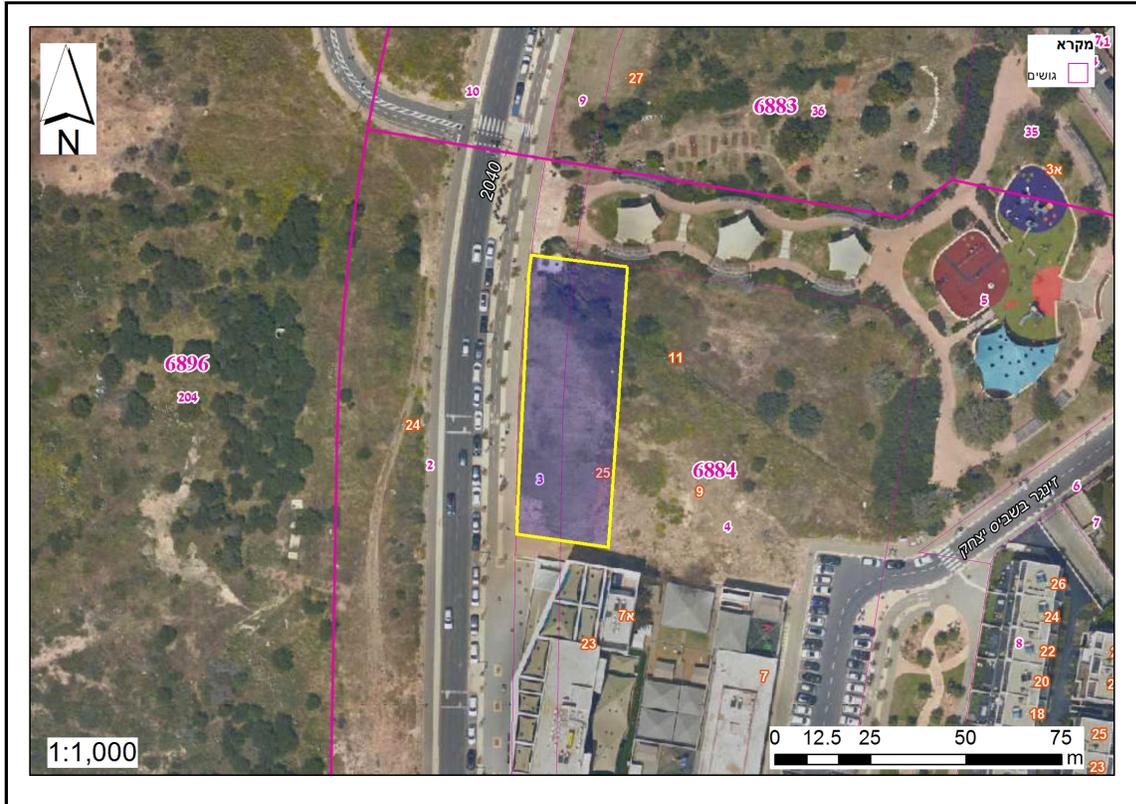
מכיוון שלא התגבשו התנאים לקיום העסקה כאמור לעיל, ייחתם כאמור, בהתאם לחוות דעת יועץ המיסוי של העירייה, הסכם נפרד לביטול העסקה בעניין המגרש בפרידמן, בנוסף לחוזה החכירה שייחתם בין הצדדים.

במסגרת ההסכם לביטול העסקה תקזז העירייה לכללית את שווי רכישת המגרש בפרידמן שדווח לרשות המיסים כשהוא צמוד למדד, ומסתכם לסך של 1,677,909 ש"ח.

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)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה מס' 99 של מועצת העירייה מיום 23.12.2024 בעניין החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מס' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיה (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408 - תיק
2. ההחכרה הינה לצורך הקמת מרפאה אזורית בהיקף בנייה של שטח עילי של 8,376 מ"ר וכן מרתפי חניה בשטח של 4,710 מ"ר, לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים מיום חתימת חוזה חכירה בין הצדדים.
3. בתמורה להחכרת המוכר תשלם הכללית לעירייה בגין תקופת החכירה של 49 שנים, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 3.33% (שלושה אחוזים ושליש האחוז) לשנה משווי חלק המוכר (המחושב לפי היקף בנייה של כ - 7,325 מ"ר מתוך המחוברים) בסך של 22,393,834 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, ובנוסף לכך דמי חכירה מהוונים בשיעור של 3.75% (שלושה אחוזים ושלושת רבעי האחוז) לשנה משווי חלק המוכר (המחושב לפי תוספת בנייה של כ - 1,051 מ"ר מתוך המחוברים + 3 מפלסים של מרתפי חניה בשטח כולל של 4,710 מ"ר הכלולים במחוברים) בסך של 5,202,830 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, ובסה"כ תשלם הכללית לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 27,596,664 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. בנוסף לחוזה החכירה שייחתם בין הצדדים ייחתם, בהתאם לחוות דעת יועץ המיסוי של העירייה, הסכם נפרד לביטול העסקה בעניין המגרש בחלקה 814 בגוש 6630 ברחוב שרגא פרידמן 8 ברמת אביב החדשה (המגרש בפרידמן),
6. במסגרת הסכם זה תקזז העירייה לכללית את שווי רכישת המגרש בפרידמן שדווח לרשות המיסים כשהוא צמוד למדד, ומסתכם לסך של 1,677,909 ש"ח.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

11. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה של קמפוס טק לעמותה עירונית - מנהלת עיר עולם תיירות בע"מ (ע"ר) - מס' עמותה 580019305 ב משרדים בקומות קרקע (620 מ"ר), ראשנה (1,487 מ"ר) ושניה (1,487 מ"ר) ששטחם הכולל הוא 3,594 מ"ר, בנכס ברח' עמינדב 3, חלקה 64 גוש 7096 - נכס מספר 17618

סוג תקציר: מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17618	משרדים בקומות קרקע (620 מ"ר), ראשנה (1,487 מ"ר) ושניה (1,487 מ"ר) ששטחם הכולל הוא 3,594 מ"ר	אלון יגאל 76	7096/64		3594	

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
מנהלת עיר עולם תיירות בע"מ (ע"ר)	עמותה 580019305	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו משמשת כזרוע שתפקידה לקדם ולטפח את קידום הטכנולוגיה והייטק בעיר, וליזום שיתופי פעולה חדשים בין העירייה לחברות, ובין החברות לבין עצמן.

עיריית תל אביב-יפו פועלת גם להגדלת כמות חברות הייטק חדשות שנפתחות בעיר לקהילה העסקית. יחד עם זאת קיימת תנועה של הון סיכון עולמי מהשקעות בחברות תוכנה להשקעות בחברות טכנולוגיה עמוקה (דיפטק), בתחום בו ניכר מחסור בשטחי ניסוי ראשוניים בתל אביב-יפו ובאקוסיסטם תומך.

בשנה האחרונה כתבה מנהלת עיר עולם, עמותה עירונית, ביחד עם היחידה לתכנון אסטרטגי בעירייה תכנית אסטרטגית לעדשה העירונית לתעשיית הטק, התכנית ניסחה 5 קווי פעולה: הרחבת מגוון הורטיקולים הטכנולוגיים בעיר ("לא על הסייבר לבדו") עידוד יצירת חברות חדשות, פיתוח הון אנושי מותאם צרכי התעשייה, יצירת סביבה עסקית תומכת ועשייה עירונית מערכתית.

בין ההמלצות והפתרונות שנגזרו מקווי הפעולה לעידוד יצירת חברות חדשות, טיפוח הון אנושי והרחבת גיוון סקטוריאלי, הקמת קמפוס עירוני שיהווה כוורת דבורים, שתסייע להון אנושי להתקדם, ובכך יקל ויעודד הקמת חברות חדשות, יציע תכניות האצה בדגש על דיפטק ויאפשר שטחי ניסוי. הקמפוס יהיה המקום בו התעשייה מעצימה את עצמה והעירייה מעצימה את החוסן

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

הכלכלי חברתי של העיר תל אביב ומדינת ישראל.

המטרה היא כי הקמפוס ינוהל ע"י מנהלת עיר עולם ויעניק ליזמים גישה לשטח עבודה (כסא) במחיר מסובסד, השכרת משרדונים קטנים לחברות צעירות, חדרי ישיבות, שטחי התכנסות, כיתות לימוד, משאבי מחשוב/ענן, גישה להון סיכון, כלים מתקדמים, ידע של חברות מבוססות שכבר פועלות בעיר, שעות ייעוץ פרו בוו של יועמ"שים ורו"חים, חילופי ידע ולמידת עמיתים, ריכוז וקצב תחלופת רעיונות גבוה, תוכן נדרש במגוון נושאים, משלחות ומומחי ידע מחו"ל, סיוע לבוגרים בהתאקלמות בשוק החופשי בעיר.

על כן, היה ניסיון לאתר מקום מתאים להקמת קמפוס טק לשימוש זה.

בהתאם להסדר הקיים המבנה יעבור לבעלות העירייה ב-15.10.2028 והשוכר המחזיק במבנה יפנה וימסור את המבנה כפנוי וריק ב-2031, הואיל וכך נמצא המקום כמועדף להקמת קמפוס. במסגרת קידום הקמת קמפוס טק עירוני כבר כעת, נעשתה חשיבה לשכירת שטחים במבנה משרדים אשר אמור לעבור לבעלות העירייה במסגרת תכנית תא/4974- "**מרחב אלון**" שפורסמה למתן תוקף ביום 11.12.2024 אשר קבעה, בין היתר, כי המגרש המיועד למגרש ציבורי ועליו בין השאר, מבנה משרדים, יימסר לעירייה וירשם על שמה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

במספר ביקורים שנערכו ע"י ראש העיר ואנשיו, אגף נכסים, מנהלת עיר עולם, אנשי מקצוע, במבנה המשרדים, נמצא כי במבנה המשרדים מושקעים ברמה גבוהה וכי השטחים הפנויים מתאימים לעירייה. קומת קרקע (620 מ"ר), ראשונה (1,487 מ"ר) ושניה (1,487 מ"ר) ששטחם הכולל הוא 3,594 מ"ר, נמצאו מתאימות להקמת הקמפוס טק.

לצורך הקמת הקמפוס טק העירייה שכרה את קומות המשרדים בשטח של 3,594 מ"ר לתקופה החל מיום 1.2.2026 ועד ליום 1.6.2031, מועד סיום ההתקשרות לגבי מבנה המשרדים.

לאור הצורך העירוני ומטרות העירייה להקמת הקמפוס הוועדה מתבקשת לאשר מתן רשות שימוש ניהול והפעלה למנהלת עיר עולם לצורך ניהול הקמפוס טק.

חוות דעת השרות 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 והיות שמנהלת עיר עולם הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של העירייה ומהווה זרועה הארוכה של העירייה, אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 13 מתאריך 14/01/2026

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות שימוש ניהול והפעלה של קמפוס טק לעמותה עירונית - מנהלת עיר עולם תיירות בע"מ (ע"ר) - מס' עמותה 580019305 ב משרדים בקומות קרקע (620 מ"ר), ראשנה (1,487 מ"ר) ושניה (1,487 מ"ר) ששטחם הכולל הוא 3,594 מ"ר בנכס ברח' עמינדב 3, חלקה 64 גוש 7096 - נכס מספר 17618
2. תקופת המתן רשות השימוש החל מיום 1.2.2026 ועד ליום 17.6.2031.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
מ"מ יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 13 מיום 14/1/2026

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

בכבוד רב,