

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### חברי הועדה נכחו :

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

### נעדרו :

איציק סניור - נציג ציבור

### השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה  
ספיר נחמני - מנהלת עסקה  
איריס אלמוג - מנהלת עסקה  
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה  
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין  
שרי כהן - סגן חשב  
שירי אשכנזי - עוזרת ראשית ליועמש

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תוספת לחוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 ב כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' סוללים 12 -יוניון מוטורס בע"מ - נכס מספר 6058
2. הסדר בין בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אי.סי.אר ראם הירקון בע"מ, חברה מס' 515972784 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 280 מ"ר ברוטו (200 מ"ר שטח עיקרי + 80 מ"ר שטחי שרות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תוכנית תא/3690 - "הירקון 33-37", שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 25,26,27,28,29,34,35,36 בגוש 6914 המצויים ברח' הירקון 33-37 בתל אביב - נכס מספר 16012
3. הסכם בין עת"א-יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ח. 520034760 , רמ-נח בע"מ מ.ח. 512294935, אפרירם בע"מ מ.ח. 512562125 ומגדלי סומייל בע"מ מ.ח. 512737073 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,420 מ"ר ברוטו (1,771 מ"ר (עיקרי על קרקע) + 649 מ"ר שטחי שירות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכניות בנין עיר מס' תא/2988- "פרויקט סמל" ו- תא/מק/2988ב - "סמל צפון", החלות, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 1491 בגוש 6213 והמצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק בתל אביב - יפו. - נכס מספר 14111
4. תיקון החלטה - תוספת לחוזה חכירה מס' 5-00490-2011 שנחתם ביום 1.5.2011 בין עת"א לבין קבוצת עזריאלי בע"מ - מס' חברה 510960719 , למטרת החכרת שטח נוסף המשמש גם הוא להרחבת מרתפי חניה בשטח של 116 מ"ר בשני מפלסים (58 מ"ר בכל מפלס) במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414 המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, ת"א- יפו. נכס מס' - 13484
5. הסכם בין עת"א-יפו לבין אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מו - מס' שותפות 550277511 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + 150 מ"ר שטחי תפעול שיוקמו בתת קרקע של תא שטח A500 ובנוסף 680 מ"ר לחצרות ומרפסות ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4466 - " שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 162, 163, 164, 166, 167, 168, ו- 242 בגוש 7050 והמצויים בין הרחובות שדי ירושלים, קהילת קנדה והמחרוזת בתל אביב - יפו. - נכס מספר 15986
6. הסדר הקמה בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת מס' 550255210 ואחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4236- "אילת - אליפלט", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים 87,89,135,155 בגוש 7016, הנמצאים בין הרחובות אילת ואליפלט בתל אביב - יפו - נכס מספר 14100
7. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,510 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 1,130 מ"ר עיקרי + 380 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/ 4816 "ניבה - גת רימון", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש שומה 7283, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו בתל אביב - יפו. - נכס מספר 15426
8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת הכשרת הישוב בישראל בעמ מס' חברה 520020116 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 4,850 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4211 - "מגדל בית מעריב", אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 291,294,295 בגוש 7104 והמצויים בין הרחובות הממוקמים בצומת הרחובות דרך מנחם בגין 51 וקרליבך 2 תל-אביב-יפו. נכס מספר - 16000
9. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (לשעבר קנדה אקרו בסיטי), מס' 550271779 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,370 מ"ר ברוטו (1,800 מ"ר עיקרי + 570 מ"ר שטחי שירות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4783- "הרצל-יהודה הלוי" החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 והמצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בתי"א- יפו. - נכס מספר 15833 -
10. הצטרפות החוכרים במבנן ו' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 16 , 18 , ו 18א - חלק מחלקות 44,46,48,50 בגוש 7459 נכס מספר 8071
11. הסדר הסדר בתוספת להסכם רשות שימוש בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת הרכישה, המקימים את הפרויקט ברחוב

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

- הרצל 105 ת"א בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/מק/2796 – "מתחם הרצל – הסדנה ", וזאת בקשר לביטול ההתחייבות לקדם תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בכדי לשנות את ייעוד מקרקעי העירייה הידועים כחלקה 250 בגוש 7061 לדרך וכן בקשר לאופן והסדרת רישומם. - נכס מספר 14016
12. התקשרות העירייה עם חברת א.ג החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515439792 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) בבניין ברח' חביבה רייק 1 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 237. - מס' נכס 5443
13. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה שטח של 12 מ"ר מתוך חלקה 126 בגוש 6337 לבעלי זכויות החלקה הנשלמת בגוש 6336 חלקה 25 ברח' שמגר 27 תל אביב, ל- וויסברגר רומנו ת.ז. 016708695 (1/4) וויסברגר טל ת.ז. 025275629 (1/4) ו- בונה גודמן רעות (1/2) בהתאם לחלקם היחסי בחלקה הנשלמת לפי נסח הטאבו. נכס מס' 13958
14. מתן רשות שימוש לבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ - מס' חברה 520031931 בחדר תקשורת בשטח של כ- 8.30 מ"ר בבניין העירייה החדש "מגדל סמל", ברחוב בן סרוק 5 פינת רח' 1184 מס' 5 (במנהרה בקומה 1-) הידוע כחלק מחלקה 1473 בגוש 6213 - נכס מספר 12221 - תיק ר\427\1\_
15. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 468 בגוש 6106 בשטח של 14 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6212 חלקה 1270 ובגוש 6106 חלקה 324 + 331 ברח' צירלסון 32 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 16397
16. הסכם בין עת"א-יפו, לבין אחים סבירסקי - מס' שותפות 540047222, ולבין וויי בוקס החרש והאומן בע"מ - מס' חברה 515110708 להקמת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 224 מ"ר (ברוטו) + 2 מחסנים בשטח כולל של 15 מ"ר לשימוש למועדון יום לקשישים בהתאם לתב"ע 2790- "מתחם גבולות" - נכס מספר 14021
17. הקצאת מקרקעין למינהל קהילה ששטחם כ- 1.6 דונם לצורך פעילות שבט הצופים "חורש" הידועים כ ח"ח 825 גוש 6212 ברח' בני דן 55 - נכס מספר 3480
18. הקצאת מגרש ששטחו כ- 1,273 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כיתות גני ילדים ומעונות הממוקם על ח"ח 124 וחלקה 6 גוש 7321 ברחוב רמה 5 א'- נכס מספר 6685
19. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ ח"פ 515405504 לתכנון והקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום מקרקעין, של בניין בן 6 קומות שייבנה בתא שטח 300 (להלן: "הבניין") הכולל 11 יח"ד המיועדות לדיוור בהישג יד, וכן שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע של הבניין, בשטח עיקרי של 70 מ"ר לשימושים ציבוריים והכל בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר תא 4956 "שוק האתרוג". נכס מס' 15126
20. הסכם שיתוף פעולה לקידום תכנית תא/מק/4740- "מרחב חבר הלאומים" בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות הפיתוח ומדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל - נכס מספר 16581
21. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת - מס' שותפות 550269625 בדבר חלוקת זכויות בגין חלקות 1-3 ו-56 בגוש 7017 ביעוד מגורים בהתאם לתכנית תא/2572 מתחם כיכר השעון - נכס מספר 15913
22. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקות 27 ו- 91 בגוש 6647, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "אוניברסיטה מערב", רח' משל ירוחם 6א וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17243
23. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 1 ו-63 בגוש 6995, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "וולפסון", רח' הלוחמים 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17241
24. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 156 בגוש 7052, רח' שלבים 38 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17162
25. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של שני חדרי טרנספורמציה סמוכים בשטח של כ-15.99 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 7002, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "הכרמלית", רח' דניאל 22 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17242

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

26. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של 3 חדרי טרנספורמציה סמוכים זה לזה בשטח של כ-16 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 19 בגוש 6892 מול דרך ההגנה 120, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17175
27. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-24.35 מ"ר המהווה חלק מחלקה 251 בגוש 7000 ברח' אייזיק חריף 23, וכן מתן זכות הנחת כבלים באותה חלקה וזכות מעבר בחלקות הסמוכות, חלקה 142 בגוש 7000 וחלקות 61 ו-126 בגוש 6999. - נכס מספר 17244
28. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קבוצת אביב ושות' 1963 נדל"ן בע"מ, ח.פ. 510395593 גבסי נופי ים בע"מ, ח.פ. 516023116 (להלן: "היזמית") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 200 מ"ר עיקרי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4055- " מתחם הכרמלית" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 120 בגוש 7229 המצויים בין הרחובות דניאל, הרברט סמואל, כרמלית והירקון תל-אביב-יפו. נכס מס' 172545
29. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 725 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תמ"ל מס' תא/3001- " שכונת אשכול, שדה דב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 238, 243 ו-246 בגוש 6634 המצויים בין הרחובות אשכול לוי ועגנון ש"י תל-אביב-יפו. נכס מס' 16891
30. תיקון החלטה----החכרה לויתניה בע"מ - מס' חברה 512096793 ונכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ - מס' חברה 512238841 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977 למטרת הקמת 6 קומות מרתפים לחניה מתוקף תב"ע 4086 (להלן: "המוחכר") וקומת מרתף נוספת בכפוף לפרסום ואישור הקלה (להלן: "קומת המרתף הנוספת") ברח' החרש 18 בתל אביב-יפו. נכס מס' 3319
31. פרסום מכרז לשיווק מגרש מגורים במסגרת תב"ע 4817 גוש 7445 חלק מחלקות 2 ו-9. מתחם החשמל- לבונטין - נכס מספר 16367
32. 1. פרסום של מכרז לשימוש משרדים ומסחר הידוע כתא שטח 1 בתב"ע 3944 א' - נכס מספר 5861 2. בניית שטח ציבורי בשטח של כ-1000 מ"ר ומסירתו לעירייה בהתאם לתב"ע 3944 א' ברח' לה גוארדייה 11
33. פרסום של מכרז לשיווק מגרש למגורים מלונאות ומסחר ברח' הירקון 5 תא שטח 2 בתכנית 4055, שגודלו כ-3 דונם. המגרש כלול בתחומי גוש 7229 חלקות 384, 85, 86, 95. - נכס מספר 4581

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

1. תוספת לחוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 ב כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' סוללים 12 -יוניון מוטורס בע"מ - נכס מספר 6058

סוג תקציר : תוספת לחוזה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6058	כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' סוללים 12 - יוניון מוטורס בע"מ	הסוללים 12	7094/66 7094/98 , 7095/57 , 7095/58 ,	ר-מט166\1_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
יוניון נכסים בע"מ	חברה 512536889	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 66 בגוש 7094 (להלן : "המקרקעין") רשומה בבעלות עיריית תל אביב-יפו (להלן : "העירייה"). החלקה הוחכרה בהתאם לחוזה חכירה מיום 05.02.2015 על תוספותיו (להלן : "חוזה החכירה") לחברת יוניון נכסים בע"מ.ח.פ. 512536889 (להלן : "החברה" ו/או "החוכר").

תקופת החכירה בחוזה החכירה במקרקעין הינה לתקופה שמיים 1.9.2010 ועד ליום 31.8.2108, כאמור במדריך לחוכר לחידוש חכירה במגרשים שהוחכרו לחוכרים שונים בשנות ה-50 ולפי הסכם גישור שקיבל תוקף של פס"ד ביום 7.3.2019.

כאמור בהוראות חוזה החכירה, חידש החוכר את החכירה בחלופת תשלום של דמי חכירה מהוונים לעירייה ל-49 שנים לרבות תקופת חכירה נוספת (אופציה) עד ליום 31.08.2108, לפי מטרת החכירה בחוזה החכירה (להלן : "מטרת החכירה").

ביום 7.12.2021 נחתמה יוניון נכסים לבין עיריית תל אביב תוספת רביעית לחוזה החכירה מ-2017 בקשר עם המקרקעין, לתקופה שמיים 01.09.2010 ועד ליום 31.08.2108 (להלן : "התוספת הרביעית לחוזה החכירה"), אשר נקבע בה כי ממועד חתימתה יחולו הוראותיה בלבד ביחס למקרקעין.

ביום 07.06.2023 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב להפקיד **תוכנית המתאר מס' 507-1115674 בשם תא/מק/1/4626 - ניוד זכויות מבי"ס תל נורדאו למגדל לקסוס** (להלן : "התוכנית לניוד זכויות בניה משימור").

כחלק מקידום התוכנית לניוד זכויות בניה משימור חתמה החברה ביום 08/01/2024 על כתב התחייבות ושיפוי לטובת העירייה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו (להלן : "כתב ההתחייבות").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

בהתאם להוראות התכנית לניוד זכויות בניה משימור, יועברו זכויות בניה מהמגרש המוסר – בית הספר תל נורדאו, ברחוב סירקין 28/ מנדלי מוכר ספרים 19 ת"א – גוש 6906, חלקות 35, 36 (תא שטח 101), שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב' והינו בבעלות העירייה, בהיקף של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים (ללא תוספת שטחי שירות למעט התוספת הנ"ל) לשימוש לתעסוקה, למגרש המקבל (להלן: "זכויות הבניה לפי התכנית לניוד זכויות בניה משימור").

החוכר פנה למחכיר וביקש לחכור מהעירייה את זכויות הבניה לפי התכנית לניוד זכויות בניה משימור לשימוש של תעסוקה בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים ואלה יהוו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי למטרת החכירה כפי שנקבע בתוספת הרביעית לחוזה החכירה בגין התקופה שמיום מתן תוקף כדין לתכנית לניוד זכויות בניה משימור עד תום תקופת החכירה כהגדרתה בתוספת הרביעית לחוזה החכירה (להלן: "זכויות החכירה הנוספות" או "שינוי מטרת החכירה").

לאור בקשת החוכר המפורטת לעיל, הוסכם בין העירייה לבין החוכר לחתום על תוספת מס' 5 לחוזה החכירה (להלן: "התוספת"), לפי העקרונות הבאים:

- הגדרת המוכר בסעיף 2.8 לתוספת הרביעית לחוזה החכירה תתוקן כך שבסיפא של סעיף זה יתווספו המילים: "למעט שטחי הציבור כהגדרתם להלן".
- כפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה, כאמור להלן ואישור למתן תוקף כדין לתוכנית לניוד זכויות בניה משימור סעיף 2.17 לתוספת הרביעית לחוזה החכירה יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.17 חדש כדלהלן:

### "מטרת החכירה -

הקמת בניין בקיבולת בניה ושימוש בו כדלקמן:

- 2.17.1 קיבולת בניה בשטח בניה עילי של 43,345 מ"ר עיקרי, בתוספת 11,631 מ"ר שטח שירות עילי, בהתאם לתכנית 4626 ולתכנית לניוד זכויות בניה משימור לשימושי תעסוקה.
- 2.17.2 קיבולת בניה למסחר בשטח עיקרי עילי של 850 מ"ר, בתוספת שטחי שירות עיליים של 297 מ"ר בהתאם לתכנית 4626.
- 2.17.3 קיבולת בניה של שטחי שירות תת קרקעיים של 22,924 מ"ר בלא יותר מ- 8 מפלסים תת קרקעיים בהתאם לתכנית 4626.
- 2.17.4 40 מקומות חניה תת קרקעיים שישמשו כחניון ציבורי בהתאם להוראות סעיף 6.2. (ב) לתכנית 4626 והתוספת הרביעית לחוזה החכירה.

הקמת הבניין בקיבולת הבניה והשימושים כאמור לעיל, הינה אך ורק בהתאם להוראות תכנית 4626 ובכלל זאת מספר הקומות, גובה הבניה, תכנית הבניה וקווי בנין, כמפורט בפרק 5 בטבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע בתכנית 4626.

3. בגין שינוי מטרת החכירה, כהגדרתה בתוספת מס' 4 למטרת החכירה וכאמור בסעיף 3 לעיל ישלם החוכר למחכיר במעמד חתימת החוכר על תוספת זו, סך של 80,059,000 ₪ (שמונים מיליון וחמישה ותשעה אלף שקלים חדשים) ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.2.2023 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ביצוע התשלום הנ"ל בפועל על ידי החוכר (להלן: "דמי החכירה המהוונים") בצירוף מע"מ כדין.

4. מוסכם כי, במקרה בו התכנית לניוד זכויות בניה משימור לא תפורסם למתן תוקף תוך 12 חודשים ממועד חתימת החוכר על התוספת (להלן: "המועד הקובע"), הרי ככל שהחוכר לא האריך את המועד הקובע בהתאם להוראות התוספת, תהא זו בטלה והעירייה תשיב לחוכר את מלוא דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה ששולמו לה בהתאם לתוספת (לרבות הפרשי הצמדה כפי ששולמו על ידי החוכר) (להלן: "סכום ההשבה").

5. מוסכם כי, העירייה תשיב לחוכר את סכום ההשבה בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה על ידי החוכר ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד השבת סכום ההשבה מהעירייה לחוכר בפועל בלבד, וללא תוספת ריבית.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

6. מוסכם כי, סכום ההשבה בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן כאמור, יועבר לחוכר על ידי העירייה תוך 30 ימים מהמועד שהחוכר פנה לעירייה, אל מנהל אגף נכסי העירייה, בבקשה בכתב להשבה.

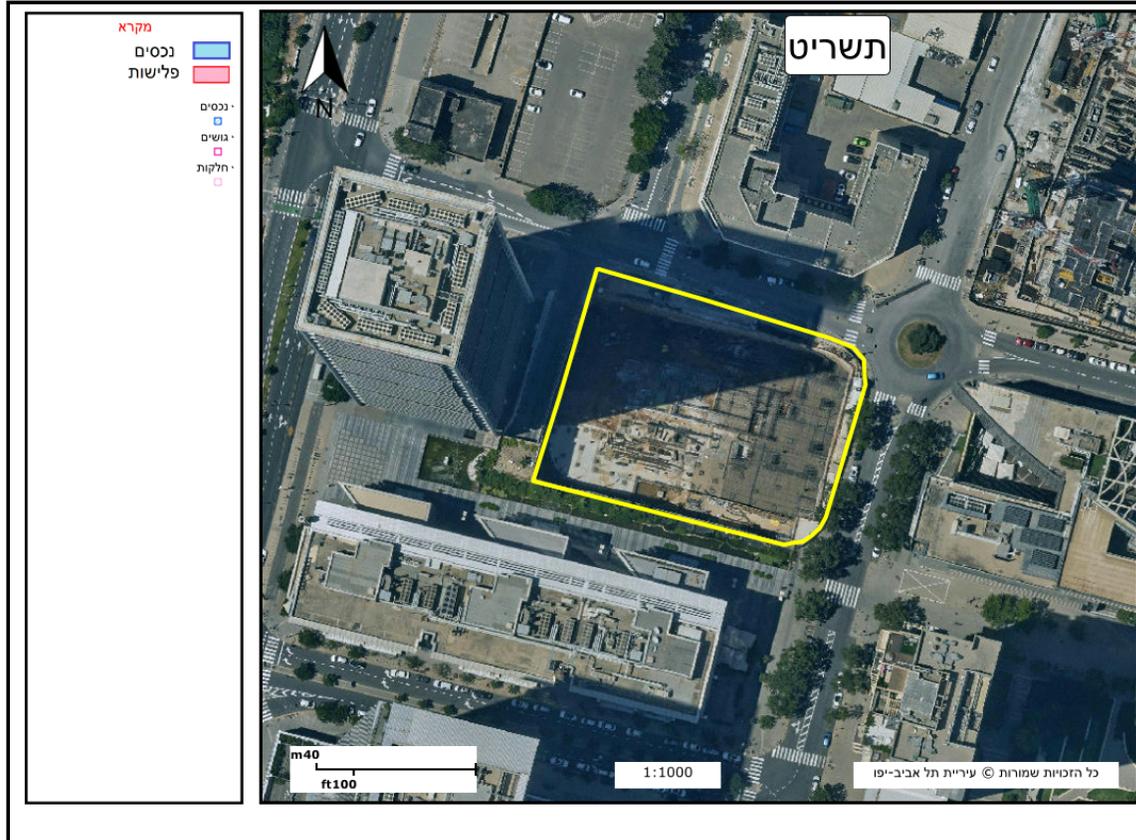
הועדה מתבקשת לאשר את ההסדר בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

**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 חוזה החכירה - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 75 מיום 25/02/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. תוספת לחוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 ב כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' סוללים 12 -יוניון מוטורס בע"מ - נכס מספר 6058

2. הגדרת המוכר בסעיף 2.8 לתוספת הרביעית לחוזה החכירה תתוקן כך שבסיפא של סעיף זה יתווספו המילים: "למעט שטחי הציבור שהגדרתם להלן".

3. כפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה, כאמור להלן ואישור למתן תוקף כדין לתוכנית לניוד זכויות בניה משימור סעיף 2.17 לתוספת הרביעית לחוזה החכירה יימחק ובמקומו יבוא סעיף 2.17 חדש כדלהלן:

### "מטרת החכירה -

### הקמת בניין בקיבולת בניה ושימוש בו כדלקמן:

2.17.1 קיבולת בניה בשטח בניה עילי של 43,345 מ"ר עיקרי, בתוספת 11,631 מ"ר שטח שירות עילי, בהתאם לתכנית 4626 ולתכנית לניוד זכויות בניה משימור לשימושי תעסוקה.

2.17.2 קיבולת בניה למסחר בשטח עיקרי עילי של 850 מ"ר, בתוספת שטחי שירות עיליים של 297 מ"ר בהתאם לתכנית 4626.

2.17.3 קיבולת בניה של שטחי שירות תת קרקעיים של 22,924 מ"ר בלא יותר מ- 8 מפלסים תת קרקעיים בהתאם לתכנית 4626.

2.17.4 40 מקומות חניה תת קרקעיים שישמשו כחניון ציבורי בהתאם להוראות סעיף 6.2. (ב) לתכנית 4626 והתוספת הרביעית לחוזה החכירה.

הקמת הבנין בקיבולת הבניה והשימושים כאמור לעיל, הינה אך ורק בהתאם להוראות תכנית 4626 ובכלל זאת מספר הקומות, גובה הבניה, תכנית הבניה וקווי בנין, כמפורט בפרק 5 בטבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע בתכנית 4626.

4. בגין שינוי מטרת החכירה, שהגדרתה בתוספת מס' 4 למטרת החכירה וכאמור בסעיף 3 לעיל ישלם החוכר, יוניון נכסים בע"מ למחכיר במעמד חתימת החוכר על תוספת זו, סך של 80,059,000 ₪ (שמונים מיליון וחמישה ותשעה אלף שקלים חדשים) ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.2.2023 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ביצוע התשלום הנ"ל בפועל על ידי החוכר (להלן: "דמי החכירה המהוונים") בצירוף מע"מ כדין.

5. מוסכם כי, במקרה בו התכנית לניוד זכויות בניה משימור לא תפורסם למתן תוקף תוך 12 חודשים ממועד חתימת החוכר על התוספת (להלן: "המועד הקובע"), הרי ככל שהחוכר לא האריך את המועד הקובע בהתאם להוראות התוספת, תהא זו בטלה והעירייה תשיב לחוכר את מלוא דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה ששולמו לה בהתאם לתוספת (לרבות הפרשי ההצמדה כפי ששולמו על ידי החוכר) (להלן: "סכום ההשבה").

6. מוסכם כי, העירייה תשיב לחוכר את סכום ההשבה בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה על ידי החוכר ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד השבת סכום ההשבה מהעירייה לחוכר בפועל בלבד, וללא תוספת ריבית.

7. מוסכם כי, סכום ההשבה בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן כאמור, יועבר לחוכר על ידי העירייה תוך 30 ימים מהמועד שהחוכר פנה לעירייה, אל מנהל אגף נכסי העירייה, בבקשה בכתב להשבה.

6. מוסכם כי, סכום ההשבה בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן כאמור, יועבר לחוכר על ידי העירייה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תוך 30 ימים מהמועד שהחוכר פנה לעירייה, אל מנהל אגף נכסי העירייה, בבקשה בכתב להשבה.

7.המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

2. הסדר בין בין עיריית תל-אביב-יפו לבין איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ, חברה מס' 515972784 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 280 מ"ר ברוטו (200 מ"ר שטח עיקרי + 80 מ"ר שטחי שרות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תוכנית תא/3690 - "הירקון 33-37", שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 25,26,27,28,29,34,35,36 בגוש 6914 המצויים ברח' הירקון 33-37 בתל אביב - נכס מספר 16012

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16012	מבנה ציבור בשטח של כ-280 מ"ר שיבנה בתא שטח 1, בהתאם לתביע 3690 - "הירקון 33-37"	הירקון 35	6914/25 6914/26, 6914/27, 6914/28, 6914/29, 6914/34, 6914/35, 6914/36, 6914/109,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ	חברה 515972784	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ, חברה מס' 515972784 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקות 25, 29 ו-34 בגוש 6914 (להלן: "מקרקעי החברה").

החברה התקשרה בהסכם קומבינציה עם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין הידועים כחלקות 27, 28, 35 ו-36 בגוש 6914 (להלן ובהתאמה: "הבעלים הנוספים" "מקרקעי הבעלים"), לפיו יקודם, בין היתר, על מקרקעי הבעלים, הפרויקט, כהגדרתו להלן

לגבי המקרקעין הידועים חלקה 26 בגוש 6914 המהווים חלק מהמקרקעין בתחום התב"ע כהגדרת מונחים אלה להלן

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

מתקיים הליך משפטי לפירוק שיתוף (ת.א. 31148-06-21) (להלן ובהתאמה: "פירוק השיתוף" או "חלקה 26")  
מקרקעי החברה, חלקה 26, ומקרקעי הבעלים יקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין".

ביום 28/08/2017 פורסמה למתן תוקף תוכנית/תא/3690 - "הירקון 33-37", החלה, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם למגורים, מסחר, תיירות (ולשימושים של מבנים ומוסדות ציבור) המסומנים כתא שטח מס' 1, לשטח פרטי פתוח המסומן כתא שטח מס' 5 ולדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח 2-4 (להלן: "התב"ע").

בבהתאם להוראות התב"ע, ברצון החברה לקדם במקרקעין את הפרויקט, להקמת מגדל בן 20 קומות + קומת גג לשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר ותיירות, ואת המבנה הציבורי, כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט").

החברה מצהירה כי עלאף העובדה כי היא אינה בעלת מלוא הזכויות במקרקעין, היא מתחייבת לקחת על עצמה את מלוא האחריות למילוי אחר התחייבויותיה להקמת שטחי הציבור כהגדרתם להלן על כל הכרוך בכך כפי שיפורט בחוזה ההקמה שייחתם בין החברה לבין העירייה.

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי שטח ציבורי בנוי בשטח של 280 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שרות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של המגדל אשר ייבנה בתא שטח מס' 1 בפרויקט, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 4 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

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

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

3. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים על חשבונה והוצאותיה בלבד, בנוסף לחניות העירייה, 50 מקומות חניה ציבוריים, אשר ימוקמו במיקום כמפורט בתשריט חניות הציבור שיצורף לחוזה ההקמה ויבוהלו כחניון ציבורי כמפורט בסעיף 6.5 על תני סעיפיו בחוזה ההקמה (להלן: "חניות הציבור"). חניות הציבור לא תירשמנה בבעלות העירייה;
4. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.
5. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. 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.
7. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה ( 24 ) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
8. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
9. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

10. העיריה 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

11. על אף האמור בסעיף 10 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העיריה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ג) מערכת כיבוי אש הכוללת גילוי אש ועשן, ספרינקלרים, מאגר מים, חדר משאבות, פנל כבאים ראשי ו-(ד) נקיון קירות מסך (ה) פינוי אשפה (ו) מעליות (ז) מערכת יניקת עשן (ח) תחזוקה וניקיון של החדרים הטכניים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי.

12. דמי הניהול עבור המערכות המשותפות המפורטות לעיל, יחשבו לפי שטחו העיקרי של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים העיקריים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

13. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 10-12 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

14. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10-12 לעיל יוטמעו על ידה 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 מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

15. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור 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 1-15 לעיל.

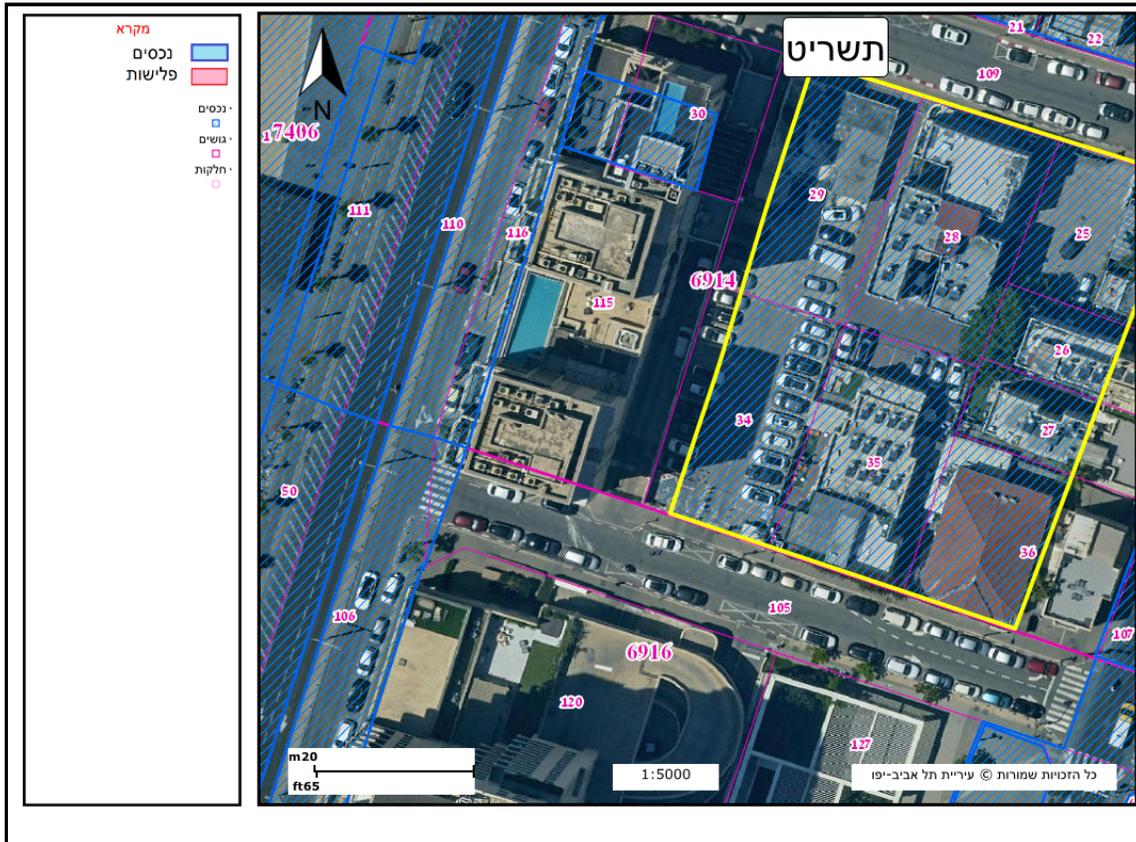
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 3690- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 69 מיום 04/09/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ - מס' חברה 515972784 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 280 מ"ר ברוטו (200 מ"ר שטח עיקרי + 80 מ"ר שטחי שרות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תוכנית תא/3690 - "הירקון 33-37", שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 25,26,27,28,29,34,35,36 בגוש 6914 המצויים ברח' הירקון 33-37 בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-15 המפורטים לעיל. - נכס מספר 16012

2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ג) מערכת כיבוי אש הכוללת גילוי אש ועשן, ספרינקלרים, מאגר מים, חדר משאבות, פנל כבאים ראשי ו-(ד) נקיון קירות מסך (ה) פינוי אשפה (ו) מעליות (ז) מערכת יניקת עשן (ח) תחזוקה וניקיון של החדרים הטכניים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי.

3. דמי הניהול עבור המערכות המשותפות המפורטות לעיל, יחושבו לפי שטחו העיקרי של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים העיקריים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט .

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

3. הסכם בין עת"א-יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ח. 520034760, רמ-נח בע"מ מ.ח. 512294935, אפריס בע"מ מ.ח. 512562125 ומגדלי סומייל בע"מ מ.ח. 512737073 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,420 ש"מ מ"ר ברוטו (1,771 מ"ר עיקרי על קרקעי) + 649 מ"ר שטחי שירות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכניות בנין עיר מס' תא/2988- "פרויקט סמל" ו- תא/מק/2988ב - "סמל צפון", החלות, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 1491 בגוש 6213 והמצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק בתל אביב - יפו. נכס מספר 14111 -

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14111	מבנה ציבורי במגרש מס' 122, "סמל צפון" מיועד לשימוש למשרדי אגף הפיקוח ואגף שפ"ע		6213/1491 6213/1492 ,	ר\1\784_1	2200	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	520034760	חברה 520034760
אפריס בע"מ	512562125	חברה 512562125
מגדלי סומייל בע"מ	512737073	חברה 512737073
רמ - נח בע"מ	512294935	חברה 512294935

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ח. 520034760, רמ-נח בע"מ מ.ח. 512294935, אפריס בע"מ מ.ח. 512562125 ומגדלי סומייל בע"מ מ.ח. 512737073 (להלן ביחד ולחוד: "החברה") יחד עם בעלי זכויות נוספים (כהגדרתם להלן), הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 1491 בגוש 6213 והמצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק בתל אביב - יפו (להלן "המקרקעין").

החברה התקשרה בהסכם קומבינציה ו/או שירותי בניה עם בעלי זכויות נוספים (להלן: "בעלי הזכויות הנוספים"), במקרקעין וכן בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בכינוס נכסים במסגרת ת"א 12530-06-17.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

בהתאם להסכם הקומבינציה ולהסכם שירותי הבנייה אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ח. 520034760 התחייבה לתכנן, להקים ולבנות את הפרויקט כהגדרתו להלן.

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר מס' תכנית מתאר מקומית תא/2988- "פרויקט סמל" (להלן: "התב"ע הראשית"), וכן תכנית מתאר מקומית תא/מק/2988ב – "סמל צפון", (להלן: "התב"ע").

הוראות התכנית הראשית והוראות התב"ע קובעות, בין היתר, הקמה של שטחי ציבור בנויים בשטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר עיקרי, אשר יבנו במקרקעין (להלן: "המבנה הציבורי").

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט על בסיס הוראות התב"ע, להקמת מגדל מגורים עד 50 קומות ובניין מרקמי עד לגובה 8 קומות לשימוש מגורים, ושטחי ציבור בנויים (להלן: "הפרויקט").

לצורך קידום הפרויקט, ביום 13/07/2020 הגישה החברה, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו (להלן: "הועדה") בקשה להיתר בניה (שמספרה 20200975) במקרקעין הכוללת, בין היתר, בקשה להקלות "שבס כחלון", אשר במסגרתן צפויות להתווסף לפרויקט 52 יח"ד ו- 5,070 מ"ר (4,290 מ"ר עיקרי + 780 מ"ר שטחי שירות) (להלן בהתאמה: "הבקשה להיתר" ו/או "ההקלות").

כחלק מקידום הפרויקט, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים של התב"ע חתמה החברה ביום 13/08/2020 על כתב התחייבות לטובת העירייה, המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי וחניות העירייה, כפי שיוגדר להלן (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 12/04/2021 ניתנה החלטה של ועדת משנה לתכנון ובנייה (מס' 21-0006-2), במסגרתה נקבע, בין היתר, לאשר את הבקשה להיתר לרבות ההקלות ולהגדיל את שטח המבנה הציבורי כהגדרתו להלן, בשטח של 320 מ"ר (271 מ"ר עיקרי + 49 מ"ר שטחי שירות), בהתאם לחו"ד של היחידה לתכנון אסטרגי בעירייה מיום 3.11.2020 ובהתאם למתאפשר לפי התכניות החלות ("השטח הנוסף").

בהמשך להחלטת הועדה המפורטת לעיל, ביום 19/09/2021 חתמה החברה על תוספת לכתב ההתחייבות לטובת העירייה, המסדירה בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון והקמת המבנה הציבורי בהתאם לשטח הנוסף (להלן: "התוספת לכתב ההתחייבות");

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

המבנה הציבורי בצירוף השטח הנוסף, ייקראו יחד: "המבנה הציבורי"

לאור האמור לעיל, יחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בצירוף השטח הנוסף, ובסה"כ 1,771 מ"ר – (עיקרי על קרקעי) + 649 מ"ר שטחי שירות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע ו/או בקומות הראשונות בבניין המרקמי שייבנה בפרויקט, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 15 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

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

3. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בגין חוזה ההקמה. הרישום בפעול של הערת האזהרה, יבוצע כדלקמן:

3.1 בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת חוזה זה מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויותיה הרשומות של החברה במגרש 122, כאמור בנספח "ב" המצ"ב לחוזה זה, ולהמציא לעירייה אישור בדבר רישום הערת אזהרה כאמור. מובהר כי התחייבות זו הינה ביחס לזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ככל ואינן רשומות יחול הסעיף להלן.

3.2 מיד לאחר חתימת חוזה זה, מתחייבת החברה לפנות לכוונס הנכסים בבקשה לביצוע רישום הערת האזהרה על החלק של החברה שלא רשום בלשכת רישום המקרקעין ובמקרקעין בהם החברה זכאית להירשם כבעלים, מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת ההסכמה ו/או

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

החתימה של כונס הנכסים על הבקשה לרישום הערת האזהרה. ככל שתהיה מניעה לרישום ה"א בפועל מסיבות שאינן תלויות בחברה, והחברה עשתה כל שעל ידה כדי להסיר את המניעה, אז תירשם הערת האזהרה בתוך 3 ימי עסקים ממועד הסרת המניעה.

רישום בפועל של הערת האזהרה כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, יהווה תנאי נוסף למתן צו תחילת עבודות לפרויקט.

4. 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

5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה ( 24 ) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

6. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

8. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

9. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העיריה בחניון הפרויקט (ג) גילוי אש ו-(ד) שחרור עשן (ה) פינוי אשפה (ו) ניקוי קירות מסך (ז) מערכת ניקית שירותים ומטבחונים.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

10. דמי הניהול יחושבו כדלקמן: 10% מגובה דמי הניהול למ"ר למגורים, כפי שיגבו מכל אחד מרוכשי היחידות במגדל שיבנה בפרויקט ע"י חברת הניהול, בו יבנה המבנה הציבורי – כפול – 1,771 מ"ר, המהווים את השטח העיקרי במבנה הציבורי. (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

11. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8-10 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

12. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בפרויקט. 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.

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

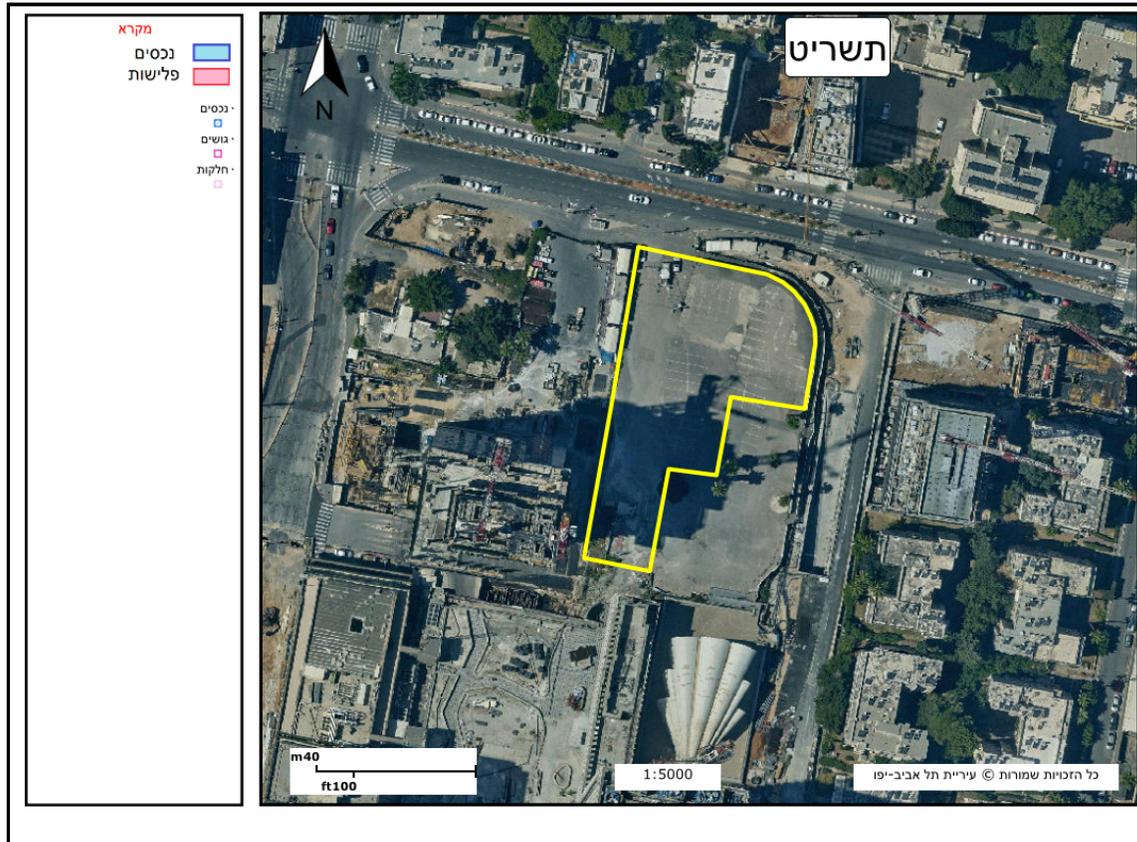
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-13 לעיל.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 תב"ע 2988 + 2988 ב' - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 72 מיום 03/12/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ מ.ח. 520034760, רמ-נח בע"מ מ.ח. 512294935, אפרים בע"מ מ.ח. 512562125 ומגדלי סומייל בע"מ מ.ח. 512737073 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,420 מ"ר ברוטו ( 1,771 מ"ר (עיקרי על קרקע) + 649 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכניות בנין עיר מס' תא/2988- "פרויקט סמל" ו- תא/מק/2988ב - "סמל צפון", החלות, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 1491 בגוש 6213 והמצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק בתל אביב - יפו. - נכס מספר 14111

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן:  
(א) גרטור חירום (ב) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העיריה בחניון הפרויקט (ג) גילוי אש ו-ד) שחרור עשן (ה) פינוי אשפה (ו) ניקוי קירות מסך (ז) מערכת ניקיט שירותים ומטבחונים.

דמי הניהול יחושבו כדלקמן: 10% מגובה דמי הניהול למ"ר למגורים, כפי שיגבו מכל אחד מרוכשי היחידות במגדל שיבנה בפרויקט ע"י חברת הניהול, בו יבנה המבנה הציבורי - כפול - 1,771 מ"ר, המהווים את השטח העיקרי במבנה הציבורי.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

4. תיקון החלטה - תוספת לחוזה חכירה מס' 510960719-5-2011 שנחתם ביום 1.5.2011 בין עת"א לבין קבוצת עזריאלי בע"מ - מס' חברה 510960719, למטרת החכרת שטח נוסף המשמש גם הוא להרחבת מרתפי חניה בשטח של 116 מ"ר בשני מפלסים (58 מ"ר בכל מפלס) במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414 המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, ת"א-יפו. נכס מס' - 13484

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13484	מרתפי חניה מתחת לשצ"פ בהתאם לתב"ע 2791, דרך מנחם בגין 148, חלקה 414 בגוש 6110		6110/414	ר-מט\1\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
קבוצת עזריאלי בע"מ	חברה 510960719	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 15.4.2008 אישרה מועצת העירייה בישיבה מס' 35 (החלטה מס' 3), להחכיר לחברת מבני גזית (2000) בע"מ (להלן: "חברת מבני גזית") שטח כולל של כ- 400 מ"ר מ"ר בשני מפלסים (היינו 200 מ"ר לכל מפלס), במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414 המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, בתל אביב-יפו וזאת למטרת בניית מרתפי חניה שישמשו הרחבת מרתפי חניה של הפרוייקט (להלן ובהתאמה: "המוחכר המקורי" / "המקרקעין"), וביום 1.5.2011 חתמו הצדדים על חוזה חכירה בהתאם (להלן: "חוזה החכירה").

ביום 25.8.2013 ניתן אישורו של שר הפנים לחוזה החכירה.

ביום 22.4.2018 נחתם בין חברת מבני גזית לקבוצת עזריאלי בע"מ ח.פ. 510960719 (להלן: "הקבוצה") הסכם מכר במסגרתו רכשה הקבוצה, בין היתר, את כל זכויות חברת מבני גזית במקרקעין.

ממדידה שהוכנה לצורך רישום זכויות הקבוצה במקרקעין, התברר כי שטח מרתפי החניה שנבנה במקרקעין בפועל הינו 516 מ"ר, קרי, בסה"כ 258 מ"ר בכל קומה, השטח שנבנה בפועל ומורכב מהמוחכר המקורי ומשטח נוסף של 58 מ"ר בקומת מרתף אמצעית (מרתף 8.2-) וכן משטח נוסף של 58 מ"ר בקומת מרתף תחתונה (מרתף 11.4-), ובסה"כ 116 מ"ר נוספים

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

אשר נכללו בהיתר שהוצא לבניית מרתפי החניה במקרקעין, ואשר מהווים אף הם (בנוסף למוכר המקורי) חלק ממרתפי החניה של הפרויקט (להלן: "השטח הנוסף").

בהתאם להוראות חוזה החכירה, הקבוצה פנתה לעירייה בבקשה להסדרת זכויותיה בשטח הנוסף ובהתאם לכך, ובכפוף לאישור מוסדות העירייה תיחתם בין הצדדים תוספת לחוזה החכירה (להלן: "התוספת") ביחס לשטח הנוסף אשר עקרונותיה אושרו במועצת העירייה בישיבתה ה-72 מיום 07.08.2023 (החלטה מס' 658) (להלן: "אישור המועצה") ויובאו בתמצית להלן:

1. בנוסף למוכר המקורי, העירייה תחכיר לקבוצה את השטח הנוסף למטרת שימוש מרתפי חניה בלבד, בהתאם להוראות תב"ע 2791.
2. הקבוצה תחכור את השטח הנוסף למטרת החכירה בלבד. הקבוצה בין בעצמה ובין ע"י אחר הבא מטעמה ו/או רשותה, לא תהא רשאית להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבלה הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת העירייה.
3. תקופת החכירה ביחס לשטח הנוסף תהייה ל-49 שנים שתחילתה תהיה ביום 1.6.2008 (מועד תחילת החכירה של המוכר) למטרות והשימושים כמפורט בסעיף 2 לעיל.
4. תמורת החכרת השטח הנוסף הקבוצה תשלם לעירייה דמי חכירה בגין החכרת השטח הנוסף סך של 282,000 ₪ (ובמילים מאתיים שמונים ושניים אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק, במועד חתימת הצדדים על תוספת חוזה החכירה (להלן: "התמורה").
5. סכום התמורה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום עריכת שומת השמאית זעירא את דמי החכירה של השטח הנוסף, ואשר מעודכנת ל-6/2023, היינו מדד חודש מאי 2023 שפורסם ביום 15.6.2023 (להלן: "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש").
6. לאחר תשלום מלוא התמורה תפעל הקבוצה לרישום זכויות החכירה במוכר המקורי ובשטח הנוסף, בכפוף לאישור העירייה את המסמכים הדרושים לצורך רישום החכירה וחתימתה עליהן.

בפרוטוקול אישור המועצה (בפרק המחליטים) נפלה טעות סופר לעניין זהות החוכר שיחתום על התוספת ובמקום שיירשם כי החוכר הינו הקבוצה נרשם שהחוכר הינו חברת מבני גזית.

לאור האמור, מתבקש אישור תיקון הטעות באישור המועצה בנוגע לזהות החוכר שהינו צד לתוספת, באופן שירשם כי ההתקשרות בתוספת הינה עם הקבוצה (ולא עם מבנה גזית).

**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 והואיל ונפלה שגגה בשם החוכר - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

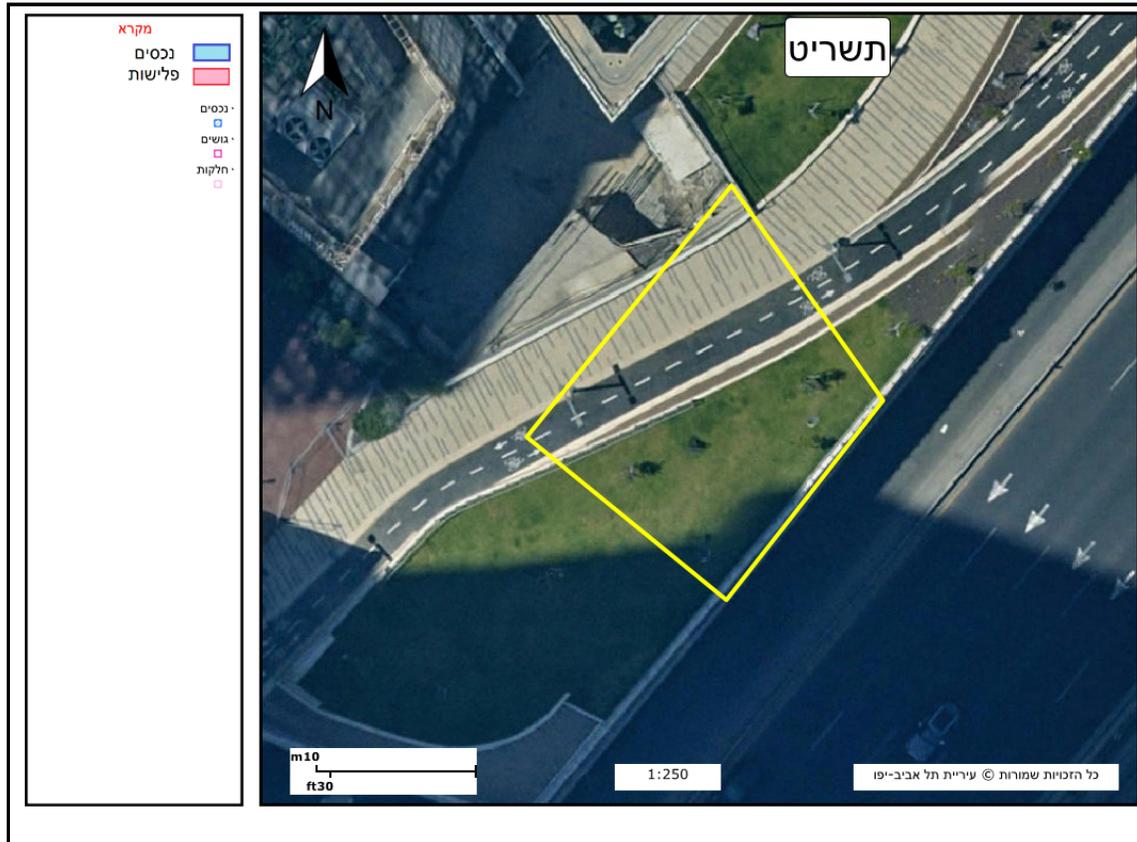
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 72 מיום 03/12/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים לתקן את פרק המחליטים באישור מועצת העירייה בישיבתה ה 72 מיום 07/08/2023 (החלטה מס' 658) לעניין זהות החוכר, כדלקמן :

תחתם בין העיריה לקבוצת עזריאלי בע"מ ח.פ. 510960719 תוספת לחוזה חכירה מס' 2011-5-00490 מיום 1.5.2011, למטרת החכרת שטח נוסף המשמש (גם הוא) להרחבת מרתפי חניה בשטח של 116 מ"ר בשני מפלסים (58 מ"ר בכל מפלס. במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414 המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, בתל אביב- יפו ,

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

5. הסכם בין עת"א-יפו לבין אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מו - מסי שותפות 550277511 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + 150 מ"ר שטחי תפעול שיוקמו בתת קרקע של תא שטח A500 ובנוסף 680 מ"ר לחצרות ומרפסות ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מסי תא/מק/4466 – " שדרות ירושלים – קהילת קנדה-מחרוזת", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 162, 163, 164, 166, 167, 168, ו- 242 בגוש 7050 והמצויים בין הרחובות שדי ירושלים, קהילת קנדה והמחרוזת בתל אביב – יפו. - נכס מספר 15986

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15986	מבנה ציבורי לשימוש מעונות יום, שייבנה על המקרקעין הידועים כתא שטח מסי A500, "פינוי בינוי במתחם שדי ירושלים- קהילת קנדה צפון- המחרוזת	קהילת קנדה 4	7050/166 7050/167, 7050/242,		1000	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מו	550277511	שותפות

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה בעלים רשום של חלקות 236-237 בגוש 7050 (להלן: "מקרקעי העירייה")

בעלי הדירות במבני המגורים הנמצאים בין הרחובות שדי ירושלים, קהילת קנדה והמחרוזת בתל אביב והידועים כחלקות 162, 163, 164, 166, 167, 168, ו-242 בגוש 7050 הינם הבעלים הרשומים (להלן: "המקרקעין"); עליהם קיימים 7 מבנים .

בין 100 מהבעלים (מתוך 102) (להלן: "הבעלים") לבין אקרו התחדשות בתל אביב-05 שותפות מוגבלת ח"פ 50277511 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעין, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם הפו"ב");

החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי ייפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום והתב"ע והפרויקט כהגדרתם להלן.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 06.8.2020 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 16.03.2022 אושרה למתן תוקף תוכנית/מק/4466 – "שדרות ירושלים – קהילת קנדה-מחרוזת", שתחול בין היתר, על המקרקעין ועל חלק ממקרקעי העירייה והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתאי שטח מס' 500A, 500B ו-500C, לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח 800 ו-801, לשטח פרטי פתוח המסומן כתאי שטח 500E, 500F ו-500D ולדרך מוצעת המסומנת כתא שטח 700 (להלן: "התב"ע").

ברצון החברה לקדם פרויקט להריסת המבנים הקיימים על המקרקעין והקמת 7 בניינים חדשים, לרבות המבנה הציבורי כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט")

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + 680 מ"ר לחצרות ומרפסות, לשימושים ציבוריים + 150 מ"ר שטחי תפעול שיוקמו בתת קרקע של תא שטח A500 כמפורט בהוראות התב"ע, בקומת הקרקע ובקומה הרצופה שמעליה במבנה המסד אשר ייבנה בתא שטח מס' ב 500A פרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט, בנוסף יוקצו למבנה הציבורי שטחי תפעול בשטח של כ 150 מ"ר שיוקמו בתת קרקע בתואי שטח 500A
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 8 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

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

3. עם חתימת החוזה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

ענין 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות בפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל במושע, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו בחוזה ההקמה) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. 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.

6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (36) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

7. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

9. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ומערכות כיבוי אש לרבות גנרטור חירום; (ב) ספרינקלרים של החניון; (ג) מערכת פינוי האשפה בפרויקט (למעט פינוי חדרי המחזור שישויכו לגני הילדים שיפונו באמצעות העירייה, על חשבונה ואחריותה) (ד) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

11. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בתא שטח מס' 500A בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה 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.

12. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

13. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה 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 מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

14. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור 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.

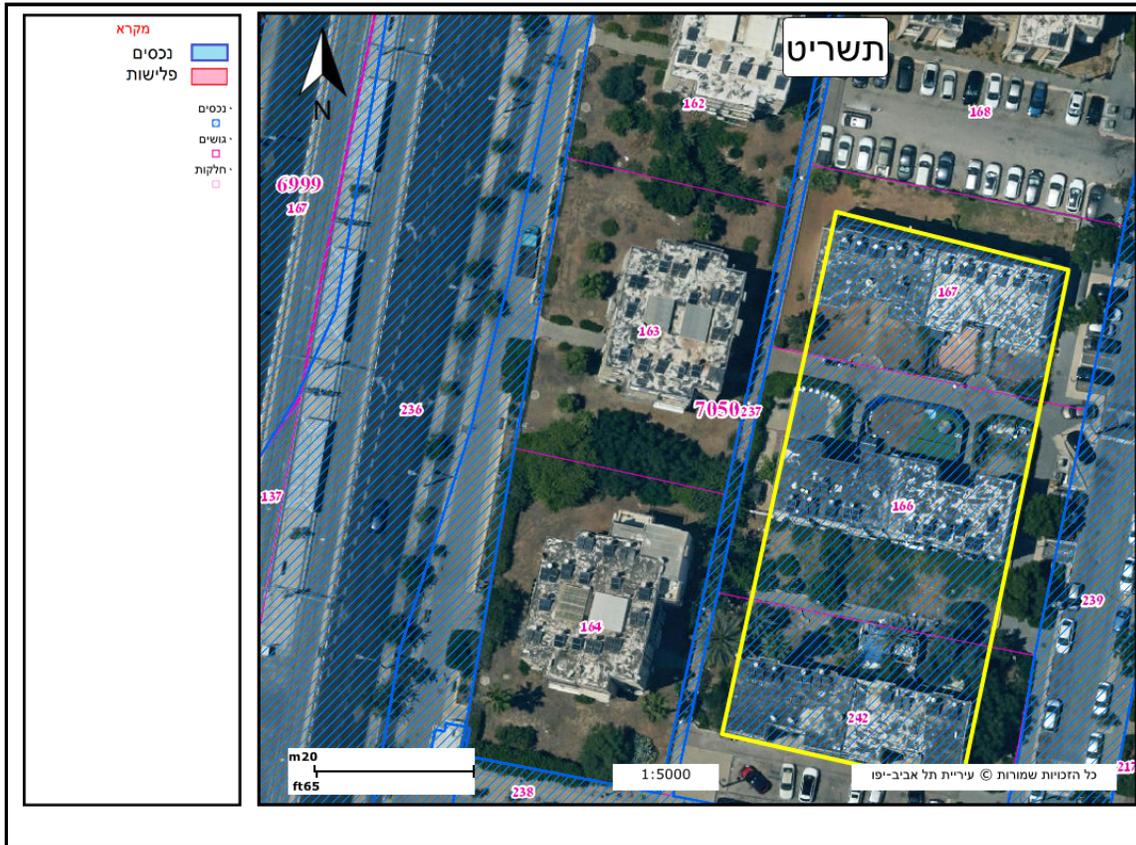
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-14 לעיל.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 לתב"ע תא/מק/4466- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 72 מיום 03/12/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מו - מסי שותפות 550277511 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 1000 מ"ר + 150 מ"ר שטחי תפעול שיוקמו בתת קרקע בתא שטח A500 ובנוסף שטח של 680 מ"ר לחצרות ומרפסות ורישומן על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4466 – " שדרות ירושלים – קהילת קנדה-מחרוזת", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 162, 163, 164, 166, 167, 168, ו-242 בגוש 7050 והמצויים בין הרחובות שד' ירושלים, קהילת קנדה והמחרוזת בתל אביב בהתאם לעקרונות בסעיפים 1-14 המפורטים לעיל – יפו נכס מספר 15986

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן:  
(א) ומערכות כבוי אש לרבות גנרטור חירום; (ב) ספרינקלרים של החניון; (ג) מערכת פינוי האשפה בפרויקט (למעט פינוי חדרי המחזור שישויכו לגני הילדים שיפוננו באמצעות העירייה, על חשבונה ואחריותה) (ד) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה בחניון הפרויקט.

חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בתא שטח מס' 500A בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה 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.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

6. הסדר הקמה בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת מס' 550255210 ואחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4236- "אילת – אליפלט", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים 87,89,135,155 בגוש 7016, הנמצאים בין הרחובות אילת ואליפלט בתל אביב – יפו - נכס מספר 14100

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14100	מבנה ציבורי בתא שטח 601	אליפלט 23	7016/89 7016/135, 7016/146, 7016/148, 7016/155,	ר-י532\1\1	450	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אקרו תל אביב 2 (2014) בע"מ	חברה 515062123	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 7016, 172, 151, 148, 146, 145, 134, 117, 115 בגוש 7016 (להלן: "מקרקעי העירייה").

בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים, במקרקעין הידועים כחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 והמסומנים כתא שטח 601 בתב"ע כהגדרתה להלן, המצויים בין הרחובות אילת ואליפלט, בת"א- יפו (להלן: "בעלי הזכויות" או "המקרקעין").

כחלק מקידום תכנית בניין עיר מס' תא/4236- "אילת – אליפלט" (להלן: "התב"ע") אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין, ביום 27.06.2016 חתמו חלק מבעלי הזכויות (להלן: "בעלי הזכויות החתומים") על כתב התחייבות לטובת העירייה בנוגע להקמת מבנה ציבורי, חניות העירייה וחניון ציבורי, כהגדרתם להלן (להלן: "כתב ההתחייבות"). וביום 7.8.2017 חתמו בעלי הזכויות החתומים גם על תוספת לכתב ההתחייבות (להלן: "התוספת לכתב ההתחייבות").

ביום 11.10.2015 חברת אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת מס' 550255210 (להלן: "אקרו") חתמה על הסכם קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות במסגרתו היא קיבלה על עצמה את כל ההתחייבויות בהתאם לכתב ההתחייבות והתוספת לכתב ההתחייבות ביחד עם בעלי הזכויות החתומים, ולפיכך נרשמו לטובתה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1965 על חלק מהמקרקעין.



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

ביום 22/08/2018 פורסמה התביעה למתן תוקף.

ואולם לאור תיקון בלוח ההקצאות המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתביעה, (בעקבות הליך משפטי עת"מ 18-10-72427) ביום 9/01/2022 פורסמה התביעה לאישור ברשומות פעם נוספת, במסגרתה, יועדו, בין היתר, חלק ממקרקעי העירייה ומקרקעי הבעלים למסחר, תעסוקה, מגורים המסומנים כתאי שטח 101 ו-601, שטחים ציבוריים פתוחים המסומנים כתאי שטח 301-304, שטח פרטי פתוח המסומן כתא שטח 801, דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח 704-701, דרך מוצעת המסומנת כתא שטח 202 וכיכר עירונית המסומנת כתא שטח 401 (להלן: "התביעה").

אקרו ובעלי הזכויות החתומים יקראו ביחד ולחוד ולהלן: "הבעלים".

בהתאם להוראות התביעה, ברצון הבעלים לקדם פרויקט על המקרקעין ועל חלק ממקרקעי העירייה להקמת 2 בניינים בתא שטח מס' 601: בניין A - מבנה מרקמי בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית וכן הכולל שימושים של משרדים, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים, בניין B - בן 25 קומות לשימוש מגורים והקמת כיכר עירונית בתא שטח 401 אשר מתחתיה יוקם חניון ציבורי כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט").

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין הבעלים לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן ההקמה והרישום של המבנה הציבורי, חניות העירייה והחניון הציבורי וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונם והוצאותיהם של הבעלים בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. הבעלים יתכננו, יקימו וירשמו על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 300 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות, בקומות הקרקע והראשונה בבניין A אשר ייבנה בתא שטח 601 בפרויקט + שטח מרפסת בשטח של 350 מ"ר בקומה הראשונה אשר תשמש חצר למבנה הציבורי, לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התביעה, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדרי מכונות, מחסנים וכו' אשר ימוקמו בתת הקרקע (להלן: "שטחי התפעול"). שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. הבעלים יתכננו, יקימו וירשמו על שם העירייה ובבעלותה 4 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו במפלס החנייה העליון לשימוש חניה סמוך לגרעין הבניין, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי הבעלים ועל חשבונם בלבד.
3. הבעלים יתכננו ויקימו בנוסף למבנה הציבורי וחניות העירייה גם חניון ציבורי אשר יוקם בארבעה מפלסים ויכלול 150 מקומות חניה (להלן: "החניון הציבורי"). רישום החניון הציבורי ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי הבעלים ועל חשבונם.

המבנה הציבורי, חניות העירייה והחניון הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

**בהתאם לתכנית העיצוב, החניון הציבורי יוקם בתת קרקע שמיועד לכיכר עירונית ומסומן תא שטח 401 וחלקו מתחת לשפ"פ המסומן כתא שטח 801.**

4. הבעלים יפתחו, על חשבונם והוצאותיהם בלבד, את הכיכר העירונית בתא שטח 401, הכוללת רמפת גישה לחניון הציבורי וכן כוללת מעבר הולכי רגל ברוחב של 4 מ', אשר יהיה פתוח לציבור ותירשם הן ביחס לרמפה והן ביחס למעבר הולכי רגל - זיקת הנאה לטובת הציבור.
5. הבעלים מתחייבים לפעול לרישום הערות אזהרה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה מלא לפרויקט.
6. הבעלים מתחייבים לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונם והוצאותיהם של הבעלים. רישום, בפועל, של שטחי הציבור במושע (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו בחוזה ההקמה) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. הבעלים מתחייבים לרשום את זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר כלי רכב, בפרויקט כמפורט בהוראות התביעה ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונם והוצאותיהם בלבד. רישום, בפועל, של זיקות הנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
8. הבעלים מתחייבים לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך שלושים ושישה (36) חודשים מיום

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

- קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
9. הבעלים ישאו בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
10. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על הבעלים ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על הבעלים בלבד וישולמו על ידם.
11. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
12. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש (ג) גנרטור חרום (ד) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניית העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הבניין המשולב בפרויקט (ה) מערכת יניקת עשן (ו) הידרנטים (ז) ניקוי קירות מסך (להלן: "המערכות המשותפות").
13. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין A אשר ייבנה בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניית העירייה בהתאם למספר חניית העירייה ביחס לכלל החניית בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה"). דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
14. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 11-13 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
15. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 11-13 לעיל יוטמעו על ידה 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 ע"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
16. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ללא זיקת הנאה לטובת הציבור המסומן בתב"ע כתא שטח 801 ומסומן על גבי תשריט תכנית העיצוב, הינו גם לשימושו של המבנה הציבורי במשך שעות פעילותו ומעבר לשעות הפעילות של המבנה הציבורי הוא יוותר כשטח פרטי פתוח כאמור.
17. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיסוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

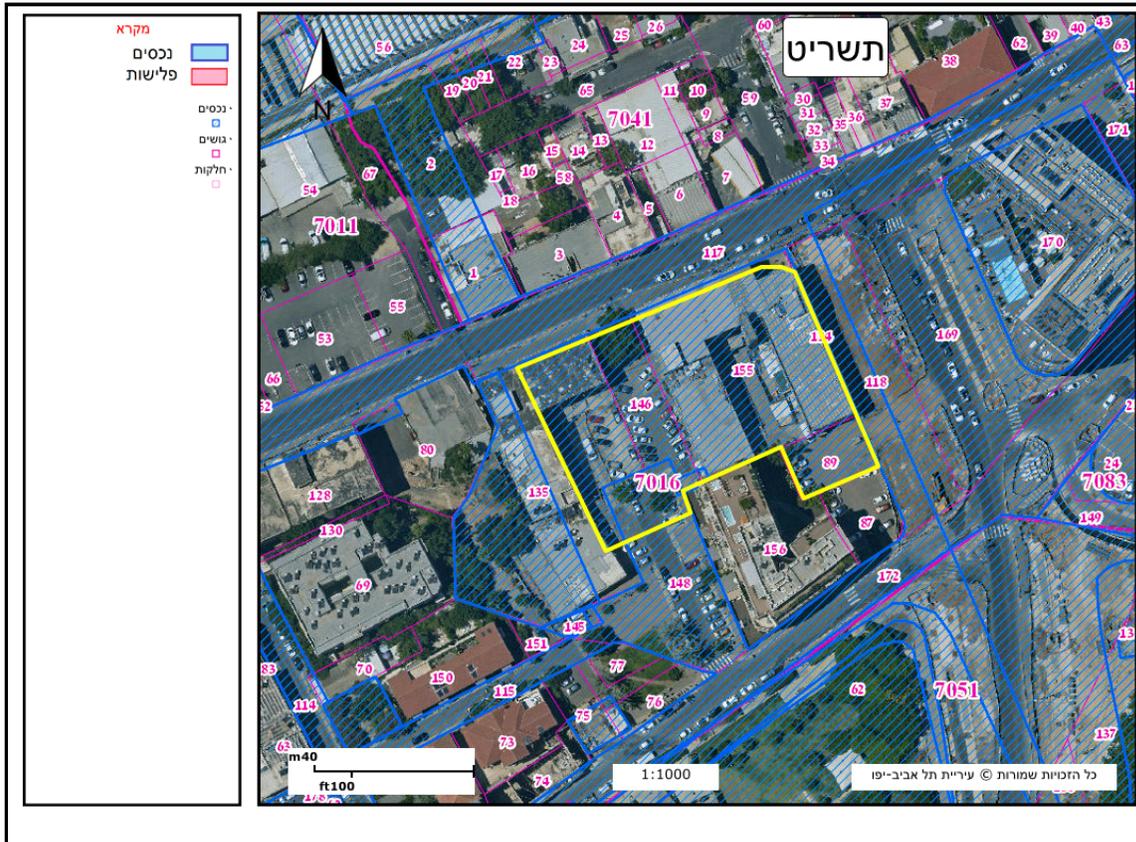
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-17 לעיל.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 לתב"ע תא/4236 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת מס' 550255210 ואחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של של 300 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4236- "אילת - אליפלט", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים 87,89,135,155 בגוש 7016, הנמצאים בין הרחובות אילת ואליפלט בתל אביב - יפו, כמפורט בעקרונות 1-17 המפורטים לעיל. - נכס מספר 14100

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש (ג) גנרטור חרום (ד) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הבניין המשולב בפרויקט (ה) מערכת יניקת עשן (ו) הידרנטים (ז) ניקוי קירות מסך.

חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין A אשר ייבנה בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה 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.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

7. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,510 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 1,130 מ"ר עיקרי + 380 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/ 4816 "ניבה – גת רימון", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש שומה 7283, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו בתל אביב – יפו. - נכס מספר 15426

סוג תקציר : הסדר הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15426	מבנה ציבורי בשטח של 850 מ"ר ברוטו שיבנה במתחם ב בהתאם לתביע 3419- מתחם ניבה גת רימון		7283/8 7283/9 , 7283/10 , 7283/11 , 7283/12 , 7283/13 , 7283/15 , 7283/33 , 8982/29 ,	ר1234_1\	850	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
וויי בוקס גת רימון בע"מ	חברה 515631794	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 51-5631794 (להלן : "החברה" ) הינה הבעלים הרשומים של מקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש שומה 7283, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו (להלן : "המקרקעין")

ביום 24.12.2009 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית מס' 3419- "מתחם ניבה" אשר חלה בין היתר, על המקרקעין (להלן : "התביע הראשית").

בהתאם להוראות התביע הראשית, ביום 28.9.22 נחתם חוזה הקמה מס' 1085-2022-22 בין החברה לבין העירייה בקשר עם התחייבות החברה לתכנן להקים ולרשום ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין שטח ציבורי בנוי לצורכי ציבור בהיקף של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר המיועד לצרכי ציבור, ובסך הכל 850 מ"ר ברוטו וכן 6 מקומות חניה (להלן : "השטחים הציבוריים" ).

החברה קידמה תכנית בניין עיר חדשה מס' תא/ 4816 "ניבה – גת רימון" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

אותם לאזור עירוני מעורב לשימושים של תעסוקה, מגורים, דיור מיוחד ומבנים מוסדות ציבור המסומנים כתא שטח מס' A100 (להלן ובהתאמה: "התב"ע" / "תא שטח A100").

כחלק מקידום התב"ע ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 08/02/2022 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניית העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות");

התב"ע פורסמה למתן תוקף ביום 16/04/2023.

התב"ע מוסיפה שטח ציבורי בנוי בשטח של 660 מ"ר ברוטו (530 מ"ר עיקרי + 130 מ"ר שטחי שירות) על השטחים הציבוריים אשר נקבעו בתכנית הראשית וקובעת שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,510 מ"ר ברוטו שה"כ המיועד לצרכי ציבור;

ברצון החברה לקדם פרויקט בתא שטח A100 להקמת מגדל של עד 40 קומות בשילוב של בנייה מרקמית בתא שטח A100, על בסיס התכנון המאושר בתב"ע הראשית, לשימוש מגורים, תעסוקה, דיור מיוחד ומבנים מוסדות ציבור (להלן: "הפרויקט");

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,130 מ"ר עיקרי + 380 מ"ר שטחי שירות אשר יוקם בקומת המסד הראשונה בבניין שייבנה בפרויקט, לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדרי מכונות, מחסנים וכו' בשטח של 150 מ"ר אשר ימוקמו בתת הקרקע (להלן: "שטחי התפעול"). שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט. בנוסף החברה מתחייבת לפנות את תא שטח 600A בייעוד ציבורי, למסור את החזקה בו לעירייה כשהוא פנוי וריק ולרשום אותו בטאבו ע"ש העירייה. על חשבונה והוצאותיה של החברה.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 12 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו במפלס החנייה העליון לשימוש חניה סמוך לגרעין הבניין, 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.

3. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה מלא לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור במושע (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו בחוזה ההקמה) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. 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.

6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (48) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

7. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה. החברה מתחייבת לפנות את תא שטח 600A בייעוד ציבורי, למסור את החזקה בו לעירייה כשהוא פנוי וריק ולרשום אותו בטאבו ע"ש העירייה. על חשבונה והוצאותיה של החברה.

9. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) עלות יחסית שוטפת של תחזוקת, מערכות כיבוי אש (להלן: "המערכות המשותפות").

11. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה 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.

12. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

13. חברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידי 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.

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

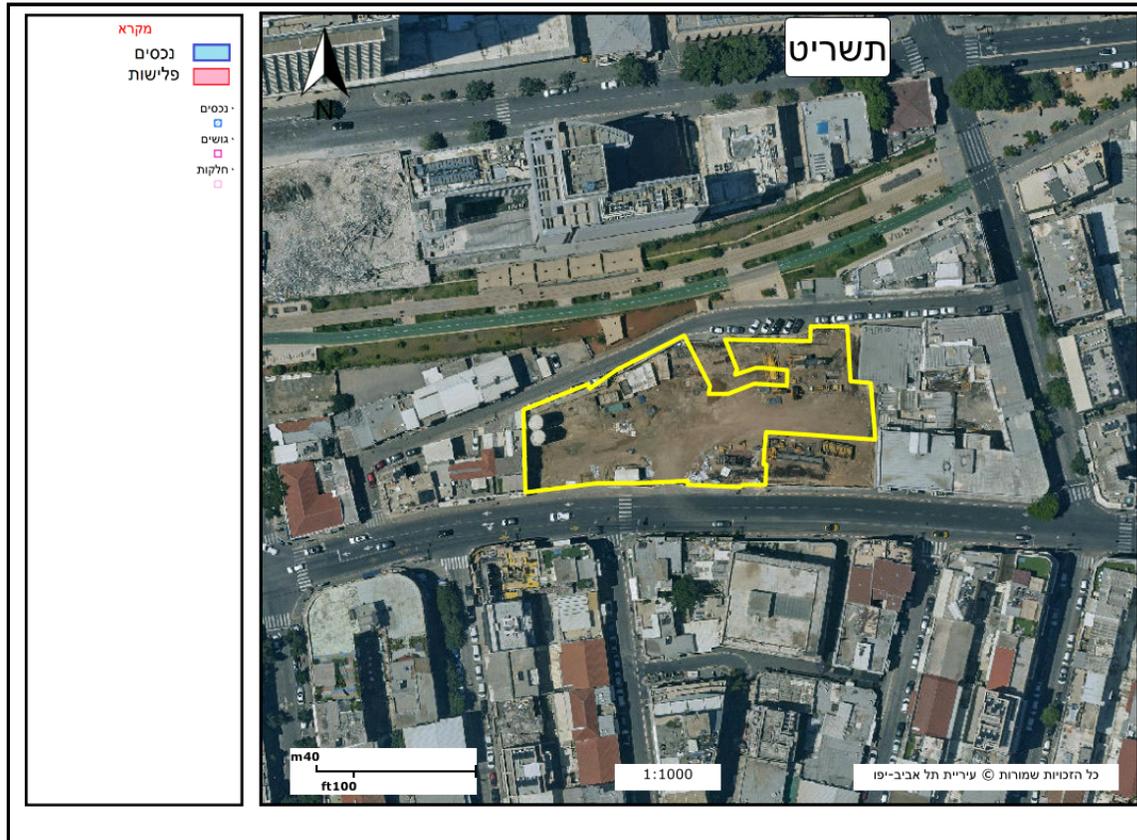
**לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-14 לעיל.**

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 לתב"ע תא/ 4816 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 51-5631794 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,510 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 1,130 מ"ר עיקרי + 380 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/ 4816 "ניבה – גת רימון", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש שומה 7283, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו בתל אביב – יפו, כמפורט בעקרונות 1-14 המפורטים לעיל. 00A - נכס מספר 15426

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העיריה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) עלות יחסית שוטפת של תחזוקת, מערכות כיבוי אש.

חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה ב הפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה 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.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת הכשרת הישוב בישראל בעמ' מס' חברה 520020116 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 4,850 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/4211 - "מגדל בית מעריב", אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 291,294,295 בגוש 7104 והמצויים בין הרחובות הממוקמים בצומת הרחובות דרך מנחם בגין 51 וקרליבך 2 תל-אביב-יפו. נכס מספר - 16000

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16000	מבנה ציבורי בית מעריב שימוש מתוכנן למשרדים גנריים	בגין מנחם 49	7104/291 7104/294 , 7104/295 ,		4850	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת הכשרת הישוב בישראל בעמ	חברה 520020116	שנקר אריה 2

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים **כתתי חלקות 1, 3, 6, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו- 22 בחלקה 295 בגוש 7104**, (לשעבר חלקות 205 ו 103) וכן הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים **כחלקות 291 ו- 294 בגוש 7104 (לשעבר חלקות 242, 93 ו 94)** הממוקמים בצומת הרחובות דרך מנחם בגין 51 וקרליבך 2 תל-אביב-יפו, כמפורט בס"ק 2.5 להלן (להלן: "מקרקעי העירייה").

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ח.צ. 520020116 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים **כתתי חלקות 2, 4, 5, 7, 8, 11, 14, 23, 24, 25, 26 ו- 27 בחלקה 295** (לשעבר חלקות 205 ו 103) בגוש 7104 (להלן: "מקרקעי החברה").

חלק מ"מקרקעי העירייה", ו"מקרקעי החברה" יקראו ביחד להלן: "המקרקעין".

המקרקעין כוללים גם תת חלקה 12 בחלקה 295 (לשעבר חלקות 205 ו 103) בגוש 7104, הרשומה ע"י מדינת ישראל.

על פי הסכמי חכירה מקוריים, שנחתמו בין העירייה לבין בעלי הזכויות המקוריים (להלן: "בעלי הזכויות המקוריים"), הוחכרו מקרקעי העירייה לבעלי הזכויות המקוריים, למעט זכויות העירייה בתת חלקה 3 בחלקה 295 בגוש 7104.

זכויות החכירה הקבועות בהסכמי החכירה הועברו מבעלי זכויות החכירה המקוריים לבעלים שונים אשר נרשמו כחוכרים בהתאמה, בלשכת רישום מקרקעין (להלן ובהתאמה: "הבעלים השונים" או "זכויות החכירה לבעלים השונים").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

ביום 02.03.2009 וכן ביום 18.08.2010 נחתמו הסכמי מכר בין חברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ ח.פ. 520025388 (להלן: "משקיעים") לבין הבעלים השונים, לפיהם, רכשה משקיעים, בין היתר, את זכויות החכירה של הבעלים השונים במקרקעי העירייה למעט תת חלקה 3 ועל כן משקיעים נרשמה כבעלת זכויות החכירה במקרקעי העירייה למעט תת חלקה 3.

ביום 1.7.2013 חתמו העירייה ומשקיעים על מסמך עקרונות שמטרתו שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התב"ע כהגדרתה (להלן: "מסמך העקרונות")

כחלק מקידום התב"ע כהגדרתה להלן, ביום 29.9.2016 נחתם הסכם לביצוע עבודות לתועלת הציבור בין משקיעים לבין העירייה (להלן: "הסכם התועלות"), ואשר לו צורף, בין היתר, כתב התחייבות המסומן כנספח ה' להסכם התועלות (להלן: "כתב ההתחייבות")

במסגרת הסכם התועלות וכתב ההתחייבות התחייבה משקיעים, בין היתר, לתכנן, להקים ולרשום את שטחי הציבור (כהגדרתם להלן), על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להוראות התב"ע.

ביום 3.2.2020 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תא/4211 - "מגדל בית מעריב", אשר חלה על המקרקעין וייעדה אותם לאזור עירוני מעורב, המסומנים בתכנית כתא שטח מס' 101, ולדרך מאושרת, המסומנת כתא שטח מס' 820 (להלן: "התב"ע")

ביום 30.11.2020 התמזגה משקיעים עם החברה ונמחקה ממרשם החברות, והחברה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים בשלמות של מקרקעי החברה וכחוכרת מלוא הזכויות במקרקעי העירייה למעט תת חלקה 3. בנסיבות אלה מקבלת עצמה החברה את כל התחייבויות משקיעים על פי מסמך העקרונות, הסכם התועלות וכתב ההתחייבות.

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגדל לתעסוקה, מעבר מקורה להולכי רגל ובו מסחר, יציאה מתחנת הרכבת התחתית בעתיד, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כשהשימושים בפרויקט יכללו משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע (להלן: "הפרויקט").

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי שטח ציבורי בנוי בשטח של 4,850 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות), לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומות התחתונות העוקבות 3, 4, 5 ו-6 בבניין שייבנה בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן ותקים 10 מקומות חניה בחניון הרבובטי אשר יוקם במקרקעין, אשר ישמשו את המבנה הציבורי וינתנו בדרך של זכות שימוש בלתי הדירה, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה").
3. המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור". החברה מתחייבת לרשום הערה לטובת העירייה על זכויות החברה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום הערת האזהרה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט.
4. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר רגלי ושבילי אופניים לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים ובמדרכות הרחובות מנחם בגין וקרליבך 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.
5. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

- והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור במושע (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו בחוזה ההקמה) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (36) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
9. החל ממועד מסירת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, העירייה תישא ותחויב העירייה אך ורק ב- 50% (חמישים אחוז) מעלות דמי הניהול ו/או דמי האחזקה החודשיים בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור. כמו כן, במקרה של שבר ו/או שיפוץ משמעותי במערכות המרכזיות של הפרויקט, תישא העירייה בהשתתפות בעלות התיקון ו/או השיפוץ הנ"ל על פי חלקה היחסי של העירייה (להלן: "סכום ההשתתפות בדמי הניהול").
10. במקרה שהעירייה תידרש על ידי החברה ו/או על ידי חברת הניהול ו/או על ידי רוכשי הזכויות בפרויקט ו/או צד ג' כלשהו, לשלם תשלום ו/או הוצאה כלשהי בדמי הניהול בגין שטחי הציבור ו/או עלות התיקון ו/או השיפוץ הנ"ל מעבר לסכום ההשתתפות בדמי הניהול, הרי שהחברה תישא בדרישת התשלום ו/או הוצאה הנ"ל על חשבונה והוצאותיה בלבד.
11. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
12. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-9 לעיל יוטמעו על ידה 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.
13. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

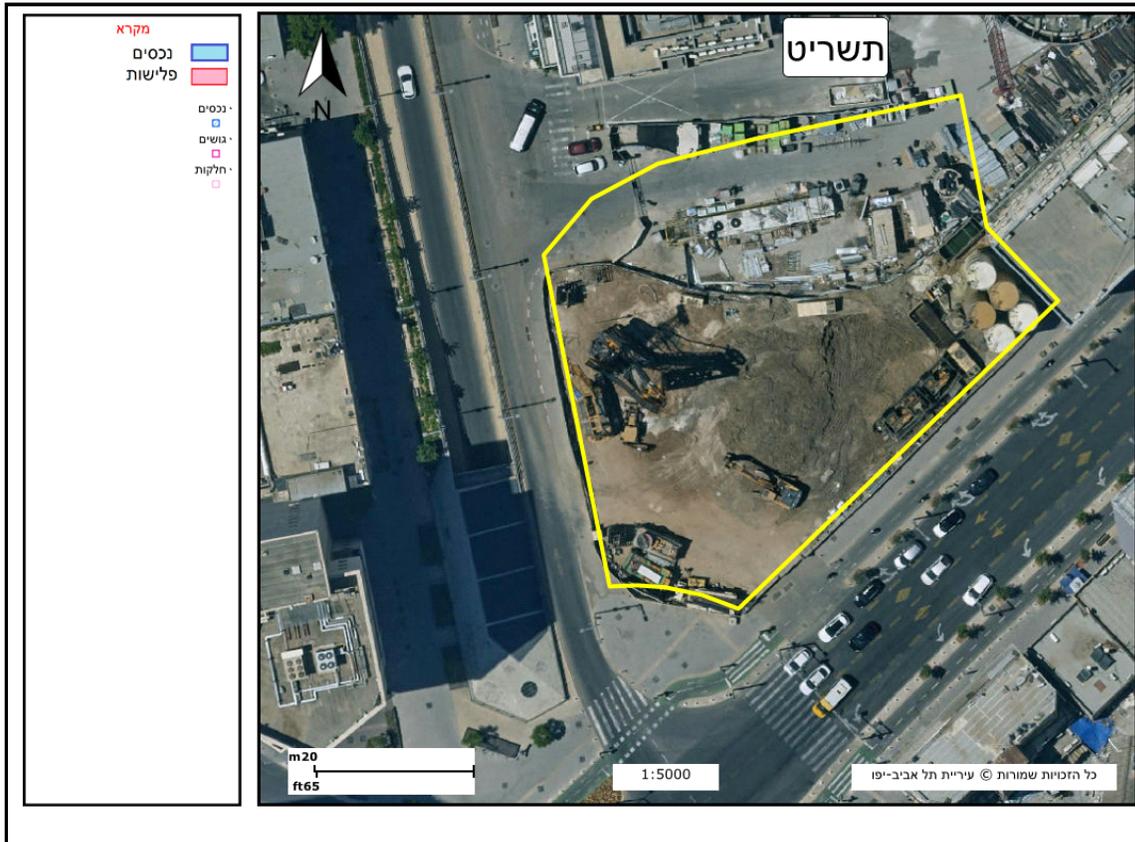
**לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-13 לעיל.**

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 תב"ע ת/א/4211 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ח.צ. 520020116 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 4,850 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/4211 - "מגדל בית מעריב", אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 291,294,295 בגוש 7104 והמצויים בין הרחובות הממוקמים בצומת הרחובות דרך מנחם בגין 51 וקרליבך 2 תל-אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-13 המפורטים לעיל. - נכס מספר 16000

החל ממועד מסירת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, העירייה תישא ותחויב העירייה אך ורק ב- 50% (חמישים אחוז) מעלות דמי הניהול ו/או דמי האחזקה החודשיים בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור. כמו כן, במקרה של שבר ו/או שיפוץ משמעותי במערכות המרכזיות של הפרויקט, תישא העירייה בהשתתפות בעלות התיקון ו/או השיפוץ הנ"ל על פי חלקה היחסי של העירייה (להלן: "סכום ההשתתפות בדמי הניהול").

במקרה שהעירייה תידרש על ידי החברה ו/או על ידי חברת הניהול ו/או על ידי רוכשי הזכויות בפרויקט ו/או צד ג' כלשהו, לשלם תשלום ו/או הוצאה כלשהי בדמי הניהול בגין שטחי הציבור ו/או עלות התיקון ו/או השיפוץ הנ"ל מעבר לסכום ההשתתפות בדמי הניהול, הרי שהחברה תישא בדרישת התשלום ו/או הוצאה הנ"ל על חשבונה והוצאותיה בלבד.

. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

9. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (לשעבר קנדה אקרו בסיטי), מס' 550271779 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,370 מ"ר ברוטו (1,800 מ"ר עיקרי + 570 מ"ר שטחי שירות), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/4783- "הרצל-יהודה הלוי" החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 והמצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בת"א- יפו . - נכס מספר 15833 -

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15833	שטח ציבורי עתידי במגדל הרצל- יהודה הלוי (תא שטח מס' 100 " שימוש מתוכנן לתרבות	הרצל 19	6924/10 6924/16 , 6924/25 ,		2370	4148.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קנדה אקרו בסיטי	550271779	שותפות

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (לשעבר קנדה אקרו בסיטי), מס' 550271779 (להלן: "החברה") הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים והמהווים 35257/35920 חלקים מחלקה 10 ושל חלקה 16 (בשלמות) בגוש 6924 עליהם קיימים מבנים, המצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בת"א- יפו (להלן: "מקרקעי החברה")

בנק לאומי לישראל בע"מ, ח.פ. 520018078 (להלן: "בנק לאומי") הינו הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 25 (בשלמות) ושל 663/35920 חלקים מחלקה 10 בגוש 6924, המצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בת"א-יפו (להלן: "מקרקעי בנק לאומי")

והחברה ובנק לאומי הינם הבעלים הרשום, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6924, המצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בת"א-יפו (להלן: "חלקה 10")

בין בנק לאומי לבין החברה נחתם ביום 21.6.2017 הסכם שיתוף ביחס לחלקה 10 (שבגין הסכם זה נרשמה הערה על חלקה 10 בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 24121/2018/5 מיום 5.6.2018, לפיו, מלוא זכויות הבניה הנוספות מכוח התבי"ע כהגדרתה להלן, ישויכו לחלקה המסוים של החברה בחלקה 10, באופן בו הפרויקט (והמבנה הציבורי שייבנה במסגרתו) ייבנה על מקרקעי החברה וייבנה על חשבונה ובאחריותה של החברה.

מקרקעי החברה, מקרקעי בנק לאומי ייקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין".

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

כחלק מקידום התב"ע כהגדרתה להלן ועל בסיס עקרונית, ביום 11.7.2019 חתמה החברה על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בנוגע לאופן תכנון, הקמה ורישום של המבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, כהגדרתם להלן. בגין כתב התחייבות זה, נרשמה בטאבו הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

ביום 15.09.2020 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/4783- "הרצל-יהודה הלוי" החלה על המקרקעין (להלן: "התב"ע")

ברצון החברה לקדם פרויקט, בהתאם להוראות התב"ע, להקמת מגדל הכולל עד 40 קומות לשימושים מעורבים של משרדים, מלונאות, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים (להלן: "הפרויקט")

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 570 מ"ר שטחי שירות, לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בשלושת הקומות הראשונות בבניין שייבנה בפרויקט (מעל קומת הקרקע / הכניסה) הכוללים שטחי לובי בקומות הקרקע, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
  2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 15 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 חניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.
  3. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה כאמור לעיל, ככל שלא תהיה התכנות להקמת חניות העירייה בחניון הפרויקט בשל אילוצים תכנוניים, יימצא פתרון סביר אחר בהסכמת הצדדים ובלבד שהחברה הוכיחה לעירייה ולשביעות רצונה כי עשתה כל שביכולתה לעמוד בהתחייבותה בקשר עם תכנון והקמת חניות העירייה (להלן: "פתרון אחר").
- המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".
4. החברה מתחייבת לרשום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום הערת האזהרה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בנייה בפרויקט.
  5. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור במושע (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו בחוזה ההקמה) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
  6. 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.
  7. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
  8. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

9. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
10. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
11. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) פינוי אשפה (ב) מערכת גילוי וכיבוי אש (ג) ניקוי חזיתות (ד) ככל והצדדים לא יגיעו לפתרון אחר, העירייה תשתתף בהוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של חניות העירייה בחניון בפרויקט בהתאם לחלקה היחסי של העירייה בחניון (ה) מעלית משא (להלן: "המערכות המשותפות").
12. חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי הניהול יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל שטחי המשרדים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה (אלא אם הגיעו הצדדים לפתרון אחר) ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט.
13. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 11-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
14. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 11-9 לעיל יוטמעו על ידה 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 מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
15. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

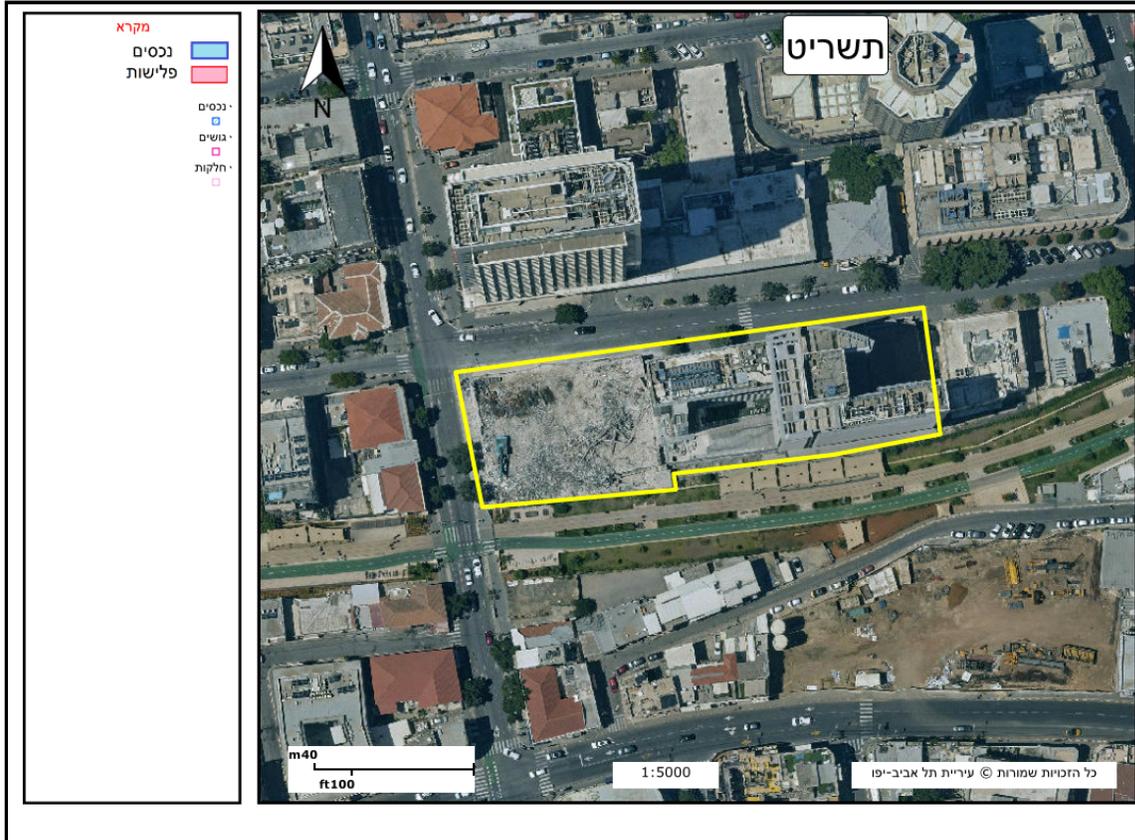
**לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 15-1 לעיל.**

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 תב"ע תא/4783- - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (לשעבר קנדה אקרו בסיטי), מס' 550271779 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,370 מ"ר ברוטו (1,800 מ"ר עיקרי + 570 מ"ר שטחי שירות), ורישום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/4783- "הרצל-יהודה הלוי" החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 והמצויים בין הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24-36, בת"א- יפו, כמפורט בעקרונות 1-15 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15833

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) פינוי אשפה (ב) מערכת גילוי וכיבוי אש (ג) ניקוי חזיתות (ד) ככל והצדדים לא יגיעו לפתרון אחר, העירייה תשתתף בהוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של חניית העירייה בחניון בפרויקט בהתאם לחלקה היחסי של העירייה בחניון (ה) מעלית משא.

חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי הניהול יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל שטחי המשרדים בפרויקט ובהתאם למספר חניית העירייה (אלא אם הגיעו הצדדים לפתרון אחר) ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

10. הצטרפות החוכרים במבנן ו' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 16, 18, ו 18א - חלק מחלקות 44,46,48,50 בגוש 7459 נכס מספר 8071

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8066	כלכלי-בית משותף-רח' הארבעה חוכרים שונים	הארבעה 18	7459/48	ר\157\7101\1		385.00
8068	כלכלי-בית משותף-דרגור אברהם ושפירא יוסף-רח' הארבעה	הארבעה 18א	7459/50	ר\181\7101\1		381.00
8071	כלכלי-מגרש 70-מרכז מסחרי חדש בע"מ- רח' הארבעה 16	הארבעה 16	7459/44	ר\100\7100\1		176.00

פרטי בעלי עניין בנספח א'

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הצטרפות של מבנן ו' לביצוע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 16, 18, ו 18א - חלק מחלקות 44,46,48,50 בגוש 7459 נכס מספר 8071 - החכרה נכסים:

פרטי בעלי עניין בנספח א' **אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה** : בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר : מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465א', כאשר חוכר שיצטרף למבצע השיפוץ יהיה זכאי לחתום עם העירייה על חוזה לחידוש החכירה מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2075 (תקופת החכירה הנוספת). במהלך שנת 2018 העירייה פרסמה את הנוסח האחרון והסופי של המדריך לחוכר להצטרפות למבצע השיפוץ וחידוש החכירה (להלן: "מבצע השיפוץ"). החוכרים הקיימים במבנן ו' המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות חלקות מס', 16, 18, ו-18א בגוש 7459 עליהם בנוי מבנן ו'; החוכרים במבנן חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ יחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. דמי החכירה המהווים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה ( בסך 4,000,000 ש"ח) תעמוד על סך של 28,866,096 ש"ח (להלן: "התשלום"). מצ"ב רשימת החוכרים במבנן ו' שהצטרפו לחידוש החכירות. בטבלה להלן

מסכום דמי החכירה המהווים עבור חידוש החכירה למשך כל תקופת החכירה הנוספת, הופחת סכום השתתפות העירייה.

בהתאם לאמור לעיל יחתם חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבנן ו' לפי הטבלה המצורפת הועדה מתבקשת לאשר את האמור לעיל.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו

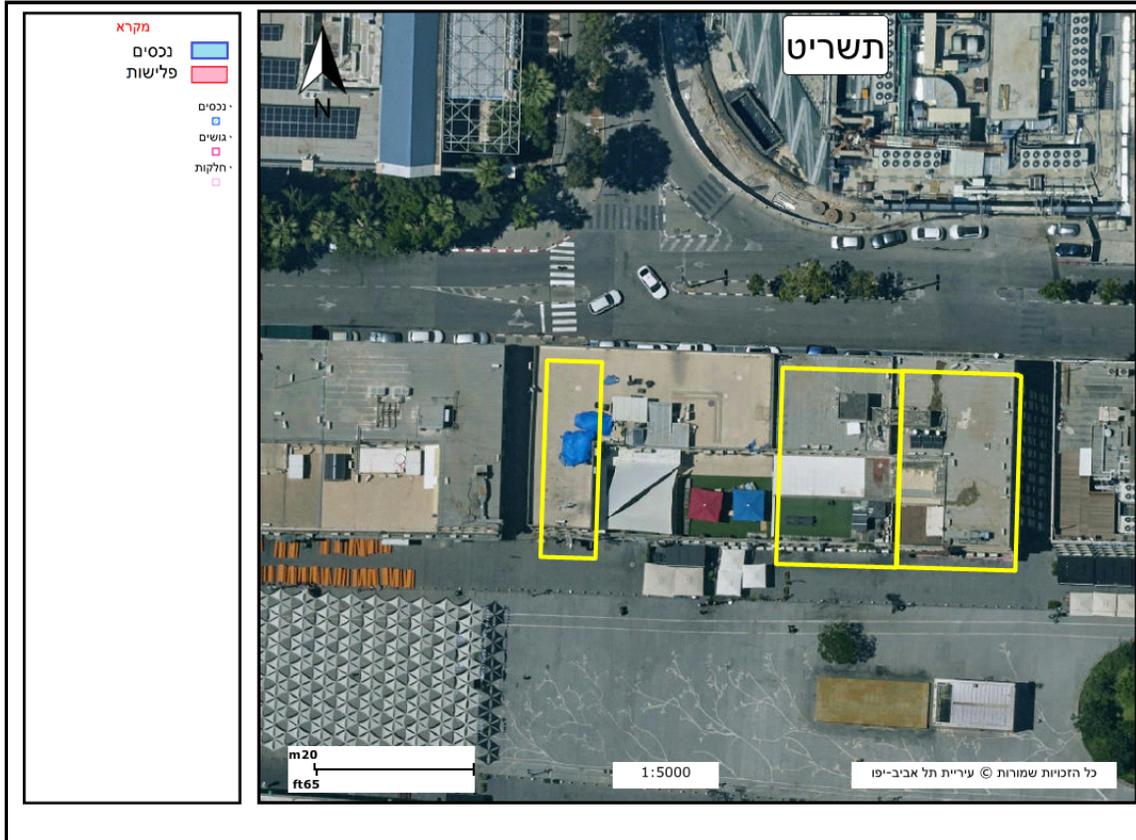
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (2) (ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' מיום 18/03/2024

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים הצטרפות החוכרים במבנן ו' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 16 , 18, ו 18א - חלק מחלקות 44,46,48,50 בגוש 7459 נכס מספר 8071
2. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**נספח א'**  
 בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
עמישב 48/67192	ת.ז. 008648487	צפורה יצחקוב
רבינא 3/43	ת.ז. 008704835	טובה טובי יסל
	ת.ז. 008648503	אילנה צפור
צה"ל 80/0	ת.ז. 051756401	אברהם דרנגר
המרגנית 63	ת.ז. 054279559	יוסף שפירא
	ת.ז. 022274732	אילן יחזקאל וולברגר
	ת.ז. 053418612	מיכל ביבי
	ת.ז. 058248519	יורם יואל וולברגר
	חברה 514312438	כץ גבע איצקוביץ קי ג
	חברה 520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ
	משרד ממשלה 500105994	מדינת ישראל- משרד האוצר / הדיור הממ
ביאליק 48 גבעת שמואל 5403821	ת.ז. 59629196	אברהם שרם
מצדה 44 רמת גן 5224221	ת.ז. 7160559	ניצה ישראלי
	חברה 510354723	אינג יוסף בנימיני חברה קבלנית לבנין בעמ
	חברה 510611361	נחמיה לחוביץ בעמ
האפיק 332 בארותיים 4285000	ת.ז. 23884745	אברהם-עדי מדליה
האפיק 332 בארותיים 4285000	ת.ז. 32013948	הדס מדליה
	ת.ז. 008704843	יעקב לינדה
עפרוני 6 קיסריה 3079706	ת.ז. 11718772	דוד לב

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

11. הסדר הסדר בתוספת להסכם רשות שימוש בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת הרכישה, המקימים את הפרויקט ברחוב הרצל 105 ת"א בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/מק/2796 – "מתחם הרצל – הסדנה", וזאת בקשר לביטול ההתחייבות לקדם תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בכדי לשנות את ייעוד מקרקעי העירייה הידועים כחלקה 250 בגוש 7061 לדרך וכן בקשר לאופן והסדרת רישומם.

- נכס מספר 14016

סוג תקציר: הסדר

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14016	מבנה ציבורי בקומת הקרקע של מתחם הרצל - הסדנה"	הרצל 105	7061/248 7061/250,	ר\1114\1\	300	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
הרצל 105 תל אביב בע"מ	חברה 515230860	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 06.11.2003 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/מק/2796 – "מתחם הרצל – הסדנה", אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 248 בגוש 7061 ועל מקרקעי העירייה הידועים כחלקה 250 בגוש 7061 (להלן ובהתאמה: "התב"ע" או "מקרקעי העירייה" או "המקרקעין").

בהתאם להוראות התב"ע, ביום 15/08/2018 נחתם חוזה הקמה (מס' 2018-5-00714) בין העירייה ובין הרצל 105 תל אביב בע"מ ח.פ. 15230860 (להלן: "החברה"), לפיו התחייבה החברה כלפי העירייה, בין היתר, להקים שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר עיקרי אשר ייבנה בחלק בקומת הקרקע בבניין שייבנה בפרויקט, ולרשום אותו על שם העירייה ובעלותה, והכל בהתאם להוראות התב"ע ובתנאים כמפורט בחוזה ההקמה על נספחיו (להלן ובהתאמה: "המבנה הציבורי" / "חוזה ההקמה");

לצורך קידום והקמתו של הפרויקט כהגדרתו להלן, ביום 15/08/2018 נחתם הסכם רשות שימוש (מס' 2018-5-00713) בין החברה לבין העירייה (להלן: "ההסכם") במסגרתו הושגו, בין היתר, ההסכמות הבאות:

- העירייה נאותה ליתן לחברה רשות שימוש בחלק ממקרקעי העירייה למטרת ביסוס מבנה המגורים בפרויקט והקמת מרפסות אשר חלקן יחרגו (הביסוס והמרפסות) מהמקרקעין למקרקעי העירייה
- החברה התחייבה לקדם תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים שתחול הן על המקרקעין והן על מקרקעי העירייה שמטרתה שינוי ייעודם של מקרקעי העירייה לדרך (להלן: "התב"ע החדשה").
- פרסום התב"ע החדשה למתן תוקף תהווה תנאי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

ביום 4.1.2018 התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברי קבוצת רכישה, להמחאת מלוא זכויותיהם במקרקעין, ובמסגרתו

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

המחתה החברה לקבוצה את התחייבויותיה לעירייה בגין חוזה ההקמה וההסכם, לפיכך הקבוצה חתמה על "כתב כניסה לנעליים" במסגרתו היא קיבלה על עצמה את כל התחייבויות בהתאם להוראות חוזה ההקמה וההסכם.

על בסיס הוראות התב"ע ובהתאם להיתר בניה מס' 19-0669 אשר כלל זכויות בניה הן במקרקעין והן במקרקעי העירייה, הקימה הקבוצה 5 קומות מגורים נוספות לרבות המבנה הציבורי ומעליהן קומת יציאה אל הגג על גביי מבנה המגורים שהיה קיים במקרקעין (להלן: "הפרויקט");

הקבוצה סיימה להקים את הפרויקט ונמצאת בשלב של קבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

הקבוצה פנתה לעירייה וביקשה לאפשר לה לקבל תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט על אף שהתב"ע החדשה לא פורסמה למתן תוקף כנדרש בהסכם, וזאת בשל קשיים בהם נתקלה החברה בקידום התב"ע החדשה (להלן: "הפנייה")

העירייה בחנה את הפנייה ומצאה כי הקבוצה פעלה בשקידה ראויה ובהתמדה לקידום התב"ע החדשה,

ולאור מאמציה של החברה לקדם את התב"ע החדשה ובשל הקושי בקידומה ועל מנת שלא לעכב את אכלוס הפרויקט, הצדדים הגיעו להסכמות כי בשינוי לקבוע בהסכם, ההתחייבות לקידום התב"ע החדשה ופרסומה למתן תוקף כתנאי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט תבטל (להלן: "ביטול ההתחייבות") ועוד סוכם כי לאור ביטול ההתחייבות הקבוצה מתחייבת להצמיד את מקרקעי העירייה למבנה הציבורי שיירשם ע"ש העירייה ובעלותה כיחידה רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף כמפורט בהוראות סעיף 11 על תני סעיפיו בחוזה ההקמה.

לאור האמור לעיל, תחתם תוספת להסכם בין החברה לבין העירייה המסדירה את ביטול ההתחייבות לקידום התב"ע החדשה ואת אופן רישומם של מקרקעי העירייה כדלקמן:

1. סעיף 2 על תני סעיפיו בהסכם יימחק ובמקומו יבואו הסעיפים כדלקמן:

1. במסגרת רישום זכויות הבעלות במבנה הציבורי ע"ש העירייה כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף כמפורט בסעיף קטן 11.2 בחוזה ההקמה, מתחייבת הקבוצה להצמיד את מקרקעי העירייה למבנה הציבורי, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה וזאת תוך 36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד קבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
2. לא יאוחר מ-3 ימים מחתימת תוספת זו על ידי הצדדים, הקבוצה מתחייבת לרשום לטובת העירייה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 במקרקעין בגין התחייבות הקבוצה כמפורט בתוספת להסכם.
3. הקבוצה מתחייבת להגיש, על חשבונה והוצאותיה, בקשה להיתר שינויים (להיתר הבניה שהתקבל בפרויקט), אשר תכלול הוראה לפיה תנאי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט הינו רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, וזאת בגין התחייבות החברה להצמיד את מקרקעי העירייה לזכויות המבנה הציבורי שירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף כמפורט בתוספת להסכם (להלן: "הבקשה להיתר השינויים").
4. הגשת בקשה להיתר שינויים בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, ואישורה על ידי הגורמים המוסמכים לכך בעירייה.
5. הקבוצה מתחייבת לפצות את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או לשפותה, בכל סכום שתידרש העירייה לשלמו ככל שתהיה לצד שלישי תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם תוספת זו.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין הקבוצה כמפורט בסעיף 1 על תני סעיפיו לעיל.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו

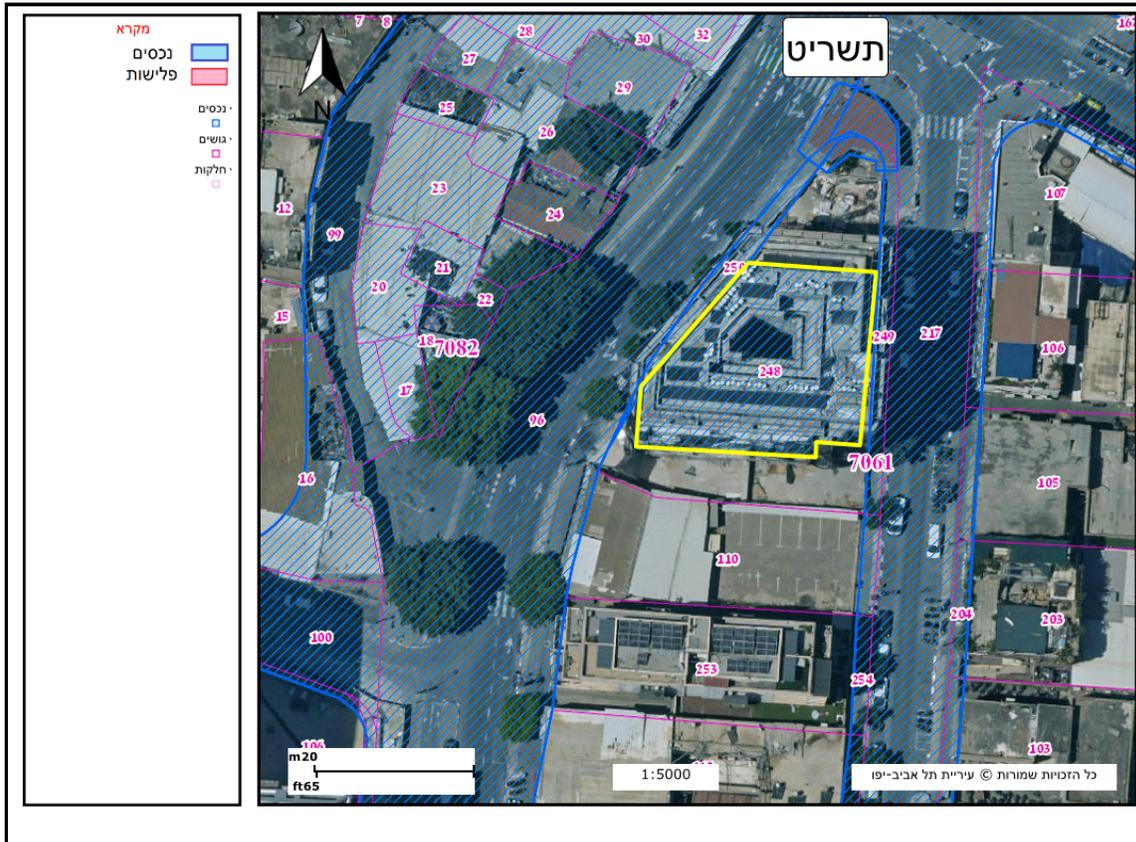
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע תא/מק/2796- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בתוספת להסכם רשות שימוש בין העירייה לבין קבוצת הרכישה המקימה את הפרויקט ברחוב הרצל 105 ת"א בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/מק/2796 – "מתחם הרצל – הסדנה " . - נכס מספר 14016 מאשרים את ביטול ההתחייבות לקדם תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בכדי לשנות את ייעוד מקרקעי העירייה הידועים כחלקה 250 בגוש 7061 לדרך.  
מאשרים רישומם של מקרקעי העירייה בדרך של הצמדתם למבנה הציבורי במסגרת רישום הבית המשותף, כמפורט לעיל.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

12. התקשרות העירייה עם חברת א.ג החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515439792 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) בבניין ברח' חביבה רייק 1 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 237. מסי נכס 5443

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5443	חכירות - יד-אליהו-רח' חביבה רייק 1.	התשעים ושלוש 5	7068/237	ר-מ14\33_1\		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע	חברה 520043548	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות ב-3 דירות (מתוך 18) בבניין ברח' חביבה רייק 1 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 237 (להלן: "הבניין") המוחכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים ללא זכויות הבנייה בבניין אשר נותרו בבעלות העירייה (להלן: "דירות העירייה").

בבניין זה מקודם באמצעות בעלי הדירות תהליך של פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה (להלן: "הפרוייקט").

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

מרבית בעלי הדירות בבניין התקשרו מול החברה היזמית, חברת א.ג החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515439792 (להלן: "החברה היזמית") לביצוע הפרוייקט וחתמו מולה על חוזה התקשרות לביצוע הפרוייקט.

חוכרי דירות העירייה צפויים גם הם לחתום על חוזה ההתקשרות עם החברה היזמית לביצוע הפרוייקט לאור זכויותיהם בדירות העירייה ולקבל תמורתם מהחברה היזמית דירות חדשות טיפוסיות כמו שאר בעלי הדיירים בבניין.

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

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

מכיוון שהעירייה הינה בעלת זכויות בעלות ב-3 דירות בבניין כאמור, אשר מוחכרות לחוכרים שונים, סוכם כי העירייה תמכור לחברה את זכויות הבנייה בדירות העירייה בלבד, ותקבל במסגרת הפרוייקט 3 דירות חדשות בפרוייקט בבעלות אשר יוחכרו לבעלי זכויות החכירה הקיימים, ודירה אחת חדשה נוספת שתהא בבעלות העירייה (ללא חכירה לצד כלשהו) בשטח שלא יפחת מ-47 מ"ר בקומה הראשונה של הבניין ובתוספת חניה (להלן: "דירת העירייה החדשה").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

עוד סוכם כי, ככל ושטח דירות חוכרי העירייה החדשות יקטן (ביחס לשאר הדירות החדשות של הדיירים בפרוייקט) במסגרת המו"מ שבין חוכרי דירות העירייה עם החברה היזמית, תוגדל בהתאמה דירת העירייה החדשה.

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

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

"...המקרקעין מועברים לאדם שהתחייב לפתח אותם תוך זמן שקבעה העירייה ובהתאם לתכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, החלה עליהם, אם מועצת העירייה ביקשה לגביהם, ברוב חבריה, לשחררה מחובת עריכת מכרז ושר הפנים אישר את בקשת העירייה לאחר שנוכח כי בנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית"

לאור האמור לעיל, אמליץ לועדה לאשר את התקשרות העירייה עם החברה היזמית לביצוע הפרוייקט בפטור ממכרז, לבניין זה 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 לאישור מנכ"ל משרד הפנים מיום 28/02/2018 (להתקשר עם יזמים/קבלנים לביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית ביחס לנכסים המפורטים בהחלטת המועצה מיום 12/06/2017) - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 01 מיום 18/03/2024.

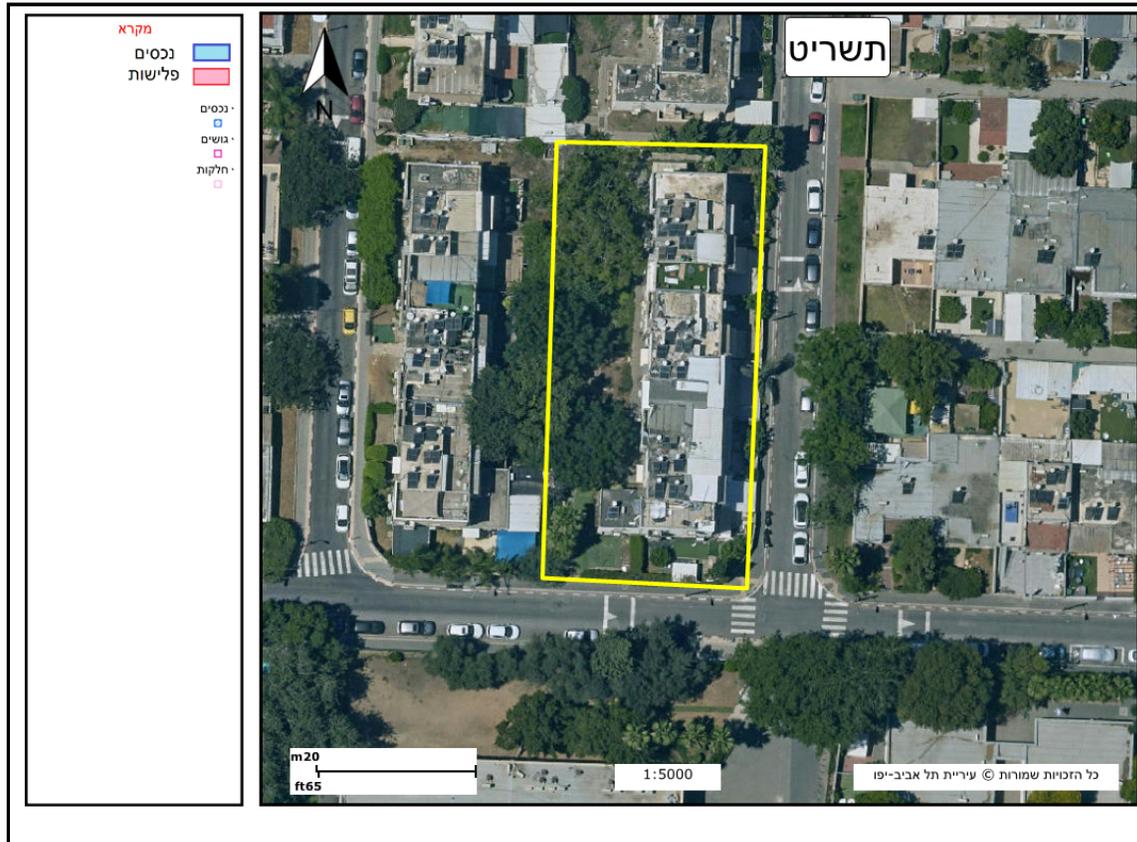
הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

החל מנושא זה, אסף זמיר יצא ולא השתתף במהלך הדיון, גל שרעבי מילא את מקומו עד סוף הדיון.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת א.ג. החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515439792 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) בבניין ברח' חביבה רייק 1 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 237 - מס' נכס 5443.
2. במסגרת ההתקשרות עם היזם, תקבל העירייה בפרוייקט 3 דירות חדשות שירשמו בבעלות העירייה, ויוכרו לחוכרים הקיימים.
3. בנוסף ל- 3 דירות אלו שבסעיף 2 לעיל, תקבל העירייה בפרוייקט דירה אחת חדשה נוספת שתהא בבעלות העירייה (ללא חכירה לצד כלשהו) בשטח שלא יפחת מ- 47 מ"ר בקומה הראשונה של הבניין ובתוספת חניה צמודה.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)('ד') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

13. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה שטח של 12 מ"ר מתוך חלקה 126 בגוש 6337 לבעלי זכויות החלקה הנשלמת בגוש 6336 חלקה 25 ברח' שמגר 27 תל אביב, ל- וויסברגר רומנו ת.ז. 016708695 (1/4) וויסברגר טל ת.ז. 025275629 (1/4) ו- בונה גודמן רעות (1/2) בהתאם לחלקם היחסי בחלקה הנשלמת לפי נסח הטאבו. נכס מס' 13958

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13958	השלמות-חלק מחלקה 126 להשלמת חל' 25 בגוש 6337		6337/126	השלמות\126\6337 1\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רעות בונה גודמן	ת.ז. 300509965	שמגר 27 תל אביב - יפו 6993580
רומנו ווייסברגר	ת.ז. 16708695	שמגר 27 תל אביב - יפו 6993580
טל ווייסברגר	ת.ז. 25275629	שמגר 27 תל אביב - יפו 6993580

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") בעלת זכויות הבעלות בחלקה ההשלמה המהווה שטח של 12 מ"ר מתוך חלקה 126 בגוש 6337 (להלן: "חלקת ההשלמה").

החלקה הנשלמת בגוש 6336 חלקה 25 ברח' שמגר 27 תל אביב עליה קיים בית דו משפחתי צמוד קרקע (להלן: "החלקה הנשלמת") הינה בבעלות בחלקם שונים של וויסברגר רומנו ת.ז. 016708695 (1/4) וויסברגר טל ת.ז. 025275629 (1/4) ו- בונה גודמן רעות (1/2) (להלן: "בעלי החלקה הנשלמת").

על חלקת ההשלמה חלה תכנית תג"פ 333, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.1954 (י.פ. 357) שסיווגה את חלקת ההשלמה להשלמת החלקה הנשלמת.

בפרוטוקול ועדת נכסים מס' 21 מיום 31.10.2016 שאושרה במועצת העירייה ביום 14.11.2016 אושרה מכירת חלקת ההשלמה לבעלי הזכויות הקודמים בחלקה הנשלמת, אך מכירה זו לא יצאה לפועל.

לצורך קידום הרחבת המבנה הקיים בחלקה הנשלמת, פנו הבעלים הנוכחיים של החלקה הנשלמת לרכוש מהעירייה את זכויותיה בחלקת ההשלמה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

עפ"י שומה שנערכה מטעם העירייה באמצעות השמאי אלירם ליפא מחודש יולי 2023 שווי זכויות העירייה בחלקת ההשלמה הינו 130,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ) (להלן: "התמורה").

בעלי הזכויות הפקידו בעירייה זה מכבר את החוזה החתום ואת הערבות הבנקאית על מלוא התמורה, ומכיוון שבמהלך השנה האחרונה לא התקיימו ועדות מועצת העירייה, היתה מנועה העירייה לחתום על החוזה ועל כן סכום התמורה אינו מוצמד למדד המחירים לצרכן.

סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 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 שנתאשר לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;

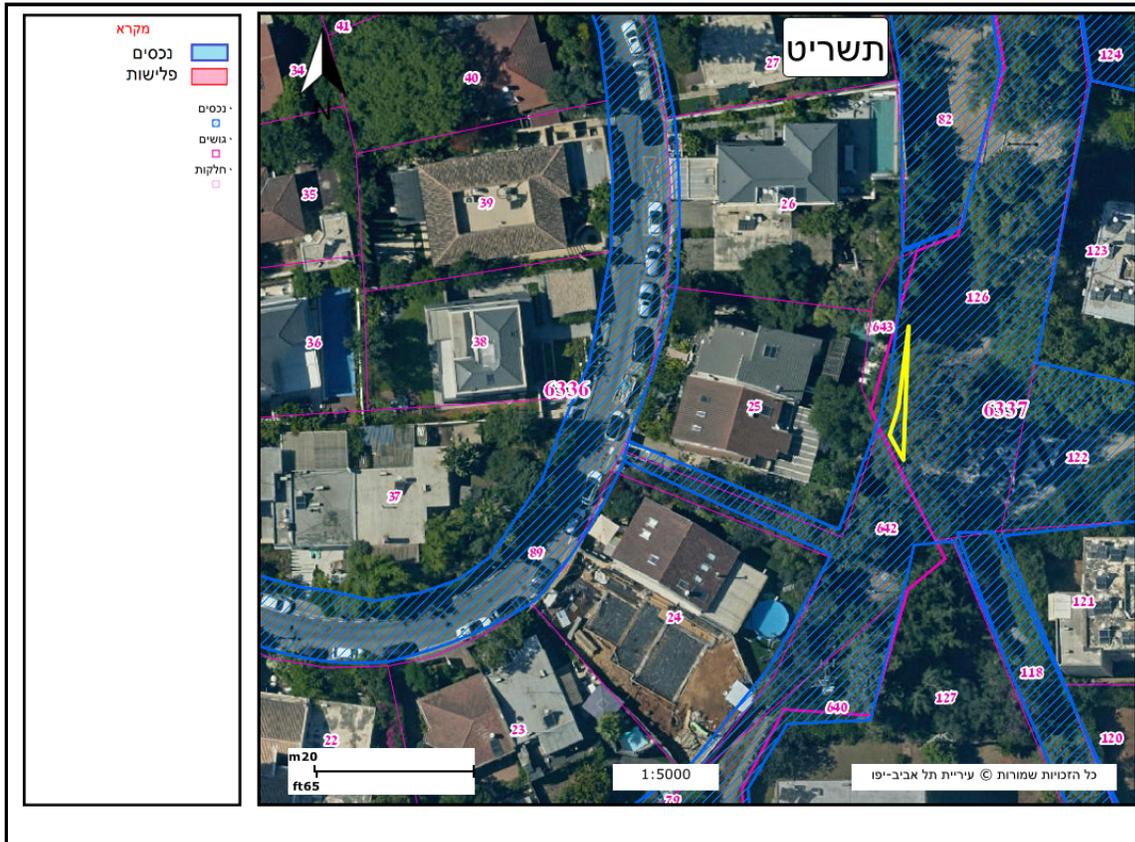
לאור האמור, נמליץ לאשר את מכירת החלקה ההשלמה לבעלי החלקה הנשלמת במתווה האמור לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 02 מיום 10/04/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה שטח של 12 מ"ר מתוך חלקה 126 בגוש 6337 לבעלי זכויות החלקה הנשלמת בגוש 6336 חלקה 25 ברח' שמגר 27 תל אביב, ל- וויסברגר רומנו ת.ז. 016708695 (1/4) וויסברגר טל ת.ז. 025275629 (1/4) ו- בונה גודמן רעות (1/2) בהתאם לחלקם היחסי בחלקה הנשלמת לפי נסח הטאבו. נכס מס' 13958
2. התמורה הינה בסך של 130,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ).
3. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

14. מתן רשות שימוש לבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ - מס' חברה 520031931 בחדר תקשורת בשטח של כ-8.30 מ"ר בבניין העירייה החדש "מגדל סמל", ברחוב בן סרוק 5 פינת רח' 1184 מס' 5 (במנהרה בקומה 1-) הידוע כחלק מחלקה 1473 בגוש 6213 - נכס מספר 12221 - תיק ר\1427\1

סוג תקציר: מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
12221	בניין העירייה בסומייל, רח' בן סרוק 11	בן סרוק 11	6213/1469 6213/1473, 6213/1494,	ר\1427\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	חברה 520031931	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 1473 בגוש 6213, ברחוב בן סרוק 5 פינת רח' 1184 מס' 5 (להלן: "המגרש").

בימים אלה מסתיימת הקמתו של בניין העירייה החדש במגרש, הידוע כ-"מגדל סמל".

בהתאם לתקנה 16 לתקנות הבזק (התקנה, תפעול ותחזוקה) תשמ"ה - 1985, נבנה במסגרת הפרויקט חדר תקשורת שאמור להימסר לבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "חברת בזק"), על מנת שתספק שירותי תקשורת למגדל סמל (להלן: "חדר התקשורת").

חדר התקשורת הינו בשטח של כ- 8.30 מ"ר והוא מצוי במנהרה בקומה 1-.

העירייה קיבלה לידיה מחברת בזק נוסח של הסכם ברשות שימוש שתעשה חברת בזק בחדר התקשורת.

בנוסח ההסכם מבקשת חברת בזק רשות שימוש בחדר התקשורת ללא תמורה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.

בתום תקופה זו, וככל שחדר התקשורת ימשיך לשמש ליעודו כחדר תקשורת בהפעלת חברת בזק, תביא העירייה בקשה להארכת השימוש לאישור מוסדותיה המוסמכים.

מובא לאישור הוועדה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

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 לתקנה 16 לתקנות הבזק - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 02 מיום 10/04/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

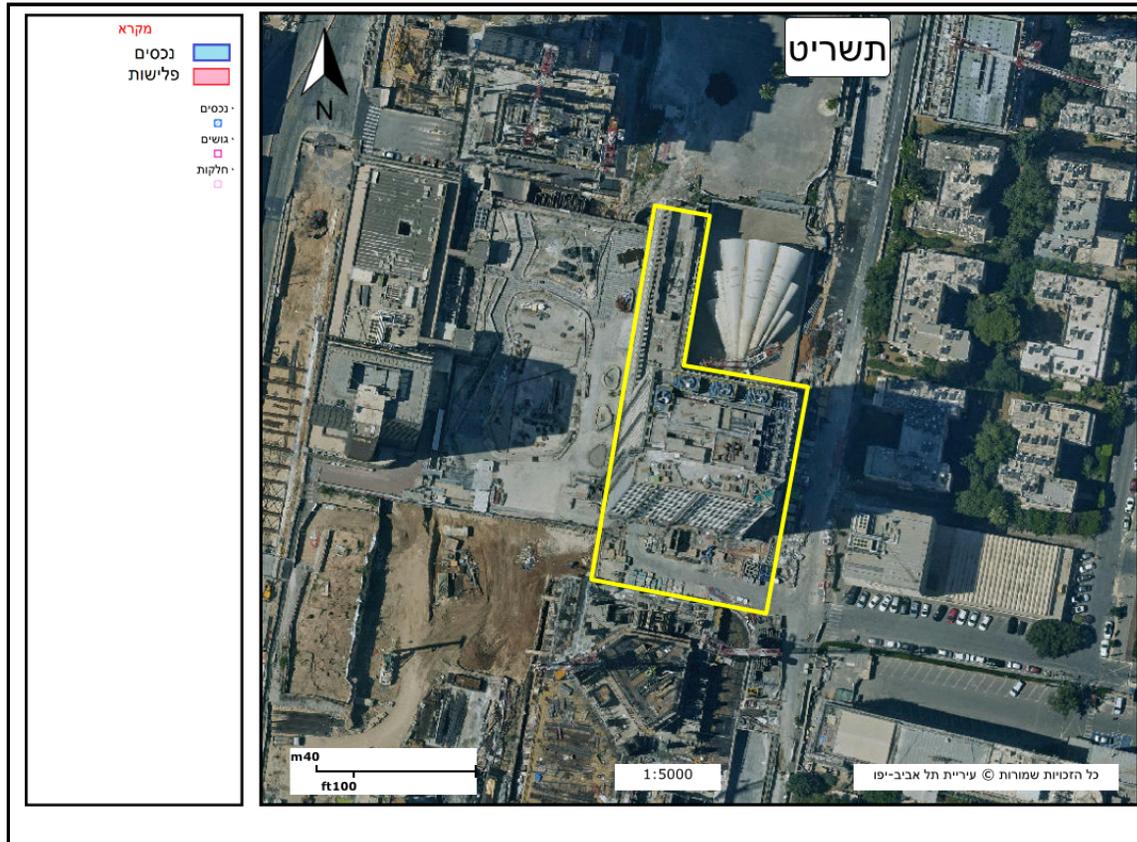
מהלך הדיון הועדת נכסים :

מיטל להבי : מתקן בזק יהיה בתוך המבנה ? בעבר ילד נפגע בתאונה בשד' משה דיין עקב כך שהמתקן של בזק היה ברחוב

אלי לוי : אכן , מתקן בזק ימוקם בתוך המבנה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות שימוש לבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ - מס' חברה 520031931 בחדר תקשורת בשטח של כ - 8.30 מ"ר בבניין העירייה החדש "מגדל סמל", ברחוב בן סרוק 5 פינת רח' 1184 מס' 5 (במנהרה בקומה 1-) הידוע כחלק מחלקה 1473 בגוש 6213 - נכס מספר 12221 - תיק ר/427\1.
2. רשות השימוש של חברת בזק בחדר התקשורת הינה ללא תמורה לתקופה של 24 שנים ו - 11 חודשים.
3. בתום תקופה זו, וככל שחדר התקשורת ימשיך לשמש ליעודו כחדר תקשורת בהפעלת חברת בזק, תביא העירייה בקשה להארכת השימוש לאישור מוסדותיה המוסמכים.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

15. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 468 בגוש 6106 בשטח של 14 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6212 חלקה 1270 ובגוש 6106 חלקה 324 + 331 ברח' צירלסון 32 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 16397

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16397	חלקה 468 בגוש 6106 – שטח השלמה למגרש ברח' צירלסון 32		6106/468			14.00

פרטי בעלי עניין בנספח א'

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") בעלת זכויות הבעלות בחלקה 468 בגוש 6106 בשטח של 14 מ"ר (להלן: "חלקת ההשלמה") המהווה חלקת השלמה לחלקה 1270 בגוש 6212 וחלקות 324 + 331 בגוש 6106 ברח' צירלסון 32 תל אביב (להלן: "החלקה הנשלמת").

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת (להלן: "בעלי הזכויות") מקדמים באמצעות חברת תדהר התחדשות עירונית (להלן: "החברה היזמית") פרויקט תמ"א 38 בחלקה הנשלמת (להלן: "הפרוייקט"), ולצורך השלמת המגרש עבור הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות לרכוש מהעירייה את חלקת ההשלמה.

חלקת ההשלמה משלימה בפועל לחלקה הנשלמת וזאת בהתאם לתכנית 1825 שבתוקף לפי הודעה ב.פ. 2403 מיום 09.07.1978 ומהווה חלק מהשטח הרגולרי של המגרש ונדרש לצורך ביצוע הפרוייקט.

לפיכך, לצורך קידום הפרוייקט פנו בעלי הזכויות באמצעות החברה היזמית לעירייה בבקשה לרכוש מהעירייה את זכויותיה בחלקת ההשלמה.

עפ"י שומה שנערכה מטעם העירייה באמצעות השמאי סויצקי רמי מיום 18.02.2024 שווי זכויות העירייה בחלקת ההשלמה הינו 1,620,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ).

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 תכנת שנתאשר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"

לאור האמור, נמליץ לאשר את מכירת החלקה ההשלמה לבעלי הזכויות בהתאם לאמור לעיל

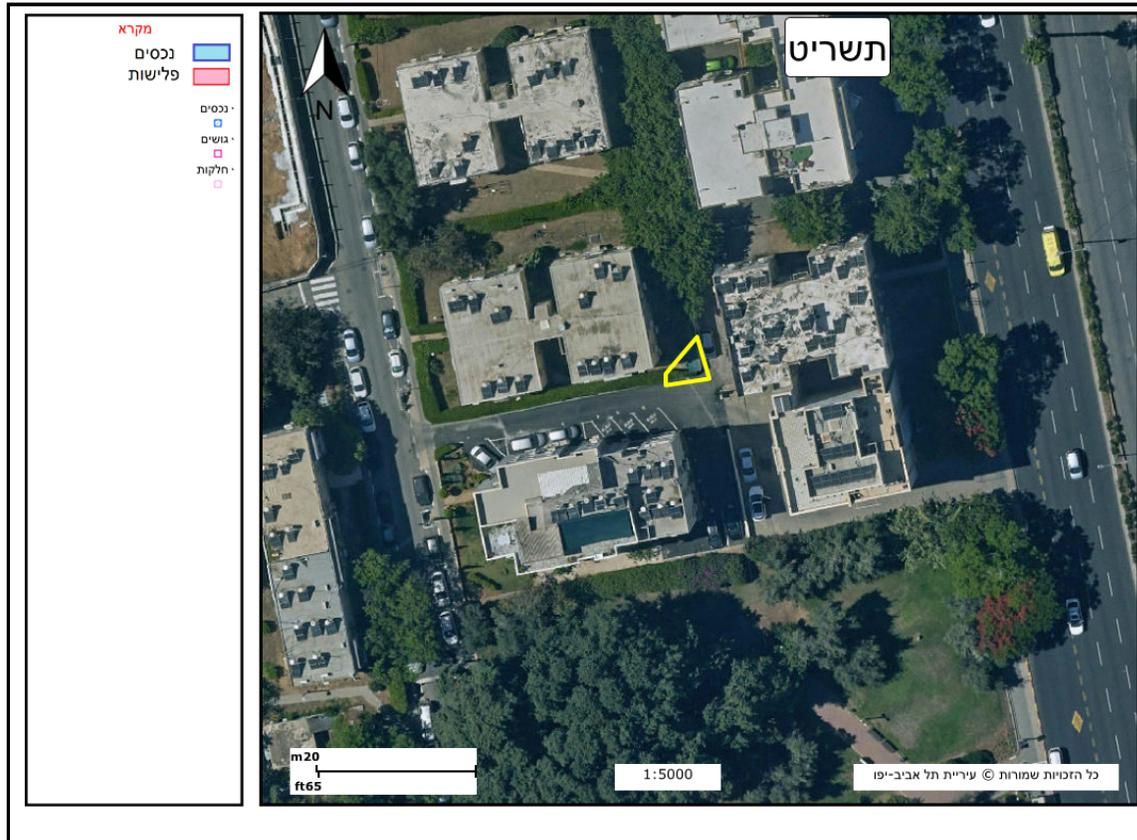
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**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' 02 מיום 10/04/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 468 בגוש 6106 בשטח של 14 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6212 חלקה 1270 ובגוש 6106 חלקה 324 + 331 ברח' צירלסון 32 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מסי 16397
2. התמורה הינה בסך של 1,620,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ).
3. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז מתוקף סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987
4. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם בהתאם להחלטה הני"ל.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**נספח א'**  
 בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
הרב צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 10555761	אנטה צביק כהן
קהילת ורשה 69 תל אביב - יפו 6972142	ת.ז. 54378609	נילי שרה הן ארז
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 7426844	פנינה גוטספלד
מבצע עובדה 5 ראשון לציון 7544162	ת.ז. 53183539	שושנה ביטון
עובדיה הנביא 7 תל אביב - יפו 6259607	ת.ז. 52012572	דב אברך
משמר הגבול 9 תל אביב - יפו 6969779	ת.ז. 50084771	אירית עקרבי
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 654509	הדסה שידלובסקי
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 10956878	אמיר צינדר
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 30598379	רחל אורה קרק
קוסובסקי 56 תל אביב - יפו 6291073	ת.ז. 9094376	תלמה קלרה אשל
הרב צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 23971146	בועז מגדל
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 55506596	אילן מגדל
יחזקאל 20 תל אביב - יפו 6259526	ת.ז. 56688120	מיכאל מגדל
צירלסון 32 תל אביב - יפו 6230238	ת.ז. 1946953	יוסיפה וילנסקי
כצנלסון 14 רמת השרון 4724014	ת.ז. 13551163	רחל אלבו

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

	ת.ז. 000641696	אריאלה קרסני
--	----------------	--------------

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

16. הסכם בין עת"א-יפו, לבין אחים סבירסקי - מס' שותפות 540047222, ולבין וויי בוקס החרש והאומן בע"מ - מס' חברה 515110708 להקמת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 224 מ"ר (ברוטו) + 2 מחסנים בשטח כולל של 15 מ"ר לשימוש למועדון יום לקשישים בהתאם לתב"ע 2790 - "מתחם גבולות" - נכס מספר 14021

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14021	שטח ציבור בנוי לשימוש מועדון יום לקשיש - מתחם גבולות	אברבנאל 1ב	7083/173	ר\1\1115_1	224	2799.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אחים סבירסקי	שותפות 540047222	56
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	חברה 515110708	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "השותפות"), הינם הבעלים הרשומים של 2597/2799 במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 (להלן: "המקרקעין") וכן הזכאית להירשם כבעלים של 202/2799 חלקים אותם היא רכשה מהעירייה במסגרת חוזה מיום 08.11.2023 (מספר חוזה 202-23-671) (להלן: "חוזה המכר עם העירייה").

על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 (להלן: "התב"ע") אשר מייעדת, בין היתר, את המקרקעין לאזור למגורים ג' (להלן: "הפרויקט").

בין השותפות לבין חברת ווי בוקס החרש והאומן בע"מ, ח.פ. 5151101708 (להלן: "החברה") נחתם חוזה מיום 10.8.2023 (להלן: "הסכם עסקת התמורות"), לעסקת תמורות במסגרתה - כנגד ובכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי השותפות, ובין היתר (ומבלי לגרוע מהתחייבויות הצדדים לפי הסכם עסקת התמורות) - הקמת פרויקט במקרקעין, ותשלום חלק מתקבולי המכירה שיתקבלו ממכירת היחידות בפרויקט לשותפות) - תרכוש החברה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין. בהתאם להסכם עסקת התמורות ולחוזה המכר עם העירייה נרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת גורם מממן לפרויקט הידוע כבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

ברצון החברה להקים את הפרויקט על המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע וחוזה המכר (להלן: "הפרויקט").

גל פי הוראות הסכם עסקת התמורות, החברה היא זו שתכנן ותקים את הפרויקט, כאשר החברה זכאית להירשם כבעלים רק לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לאכלוסו.

בהתאם להוראות התב"ע וחוזה המכר, מחייבות את החברה ו/או השותפות להקים במקרקעין מבנה ציבור, לשימושים ציבוריים בהתאם לתב"ע, כאשר אחד מהתנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת הקמת המבנה הציבורי על ידי

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

החברה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "הועדה המקומית") בישיבתה מיום 29.4.2015 אישרה תוכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" (להלן: "תכנית הבינוי").

נסיבות אלו, על החברה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה, מבנה ציבורי בהיקף של 224 מ"ר (ברוטו) + 2 מחסנים בשטח כולל של 15 מ"ר (להלן: "המבנה הציבורי") וכן 5 (חמש) חניות עבור המבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"), אשר ירשמו בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

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

1. החברה תתכנן ותקים, על חשבונה והוצאותיה, מבנה ציבורי לשימוש מועדון לאוכלוסיית הקשישים במתחם פלורנטין (בהתאם למפרט טכני ופרוגרמה שיצורפו כנספחים לחוזה ההקמה) וכן 5 מקומות חניה ותרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה מצד העירייה. הקמת שטחי הציבור ומסירתם, בפועל, לידי העירייה יהוו תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. עם חתימת חוזה ההקמה החברה והשותפות מתחייבות לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על זכויות החברה ועל זכויות השותפות במקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ה – 1965 בגין הימנעות מעשיית עסקה. רישום ה"א, בפועל, יהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
3. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבורי שיוקמו על ידן בלבד, על חשבונן וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים מיום ממתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
4. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
5. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
6. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
7. על אף האמור בסעיף 6 לעיל, מוסכם כי העירייה תשתתף אך ורק בהוצאות השוטפות ובתיקונים שיידרשו, ככל שיידרשו, כדלקמן:

- 7.1 העירייה תישא בגין מערכות כיבוי אש ופינוי אשפה בהתאם לחלקה היחסי שמהווה שטח רצפת המבנה הציבורי מכלל שטח הרצפות באגף הרלוונטי בבית המשותף בלבד.
- 7.2 העירייה תישא בכל ההוצאות הקשורות לחניון בו מצויות חניות העירייה, בחלק יחסי שיחושב בהתאם למספר חניות העירייה מתוך כלל החניות בחניון.
8. הצדדים יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: "מי אביבים") במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם החברה (להלן: "הבקשה למי אביבים") לאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.
9. הוראות סעיפים 7-9 לעיל יוטמעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברות יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה תציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברות מלאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר האמור לעיל בין העירייה לבין החברה.

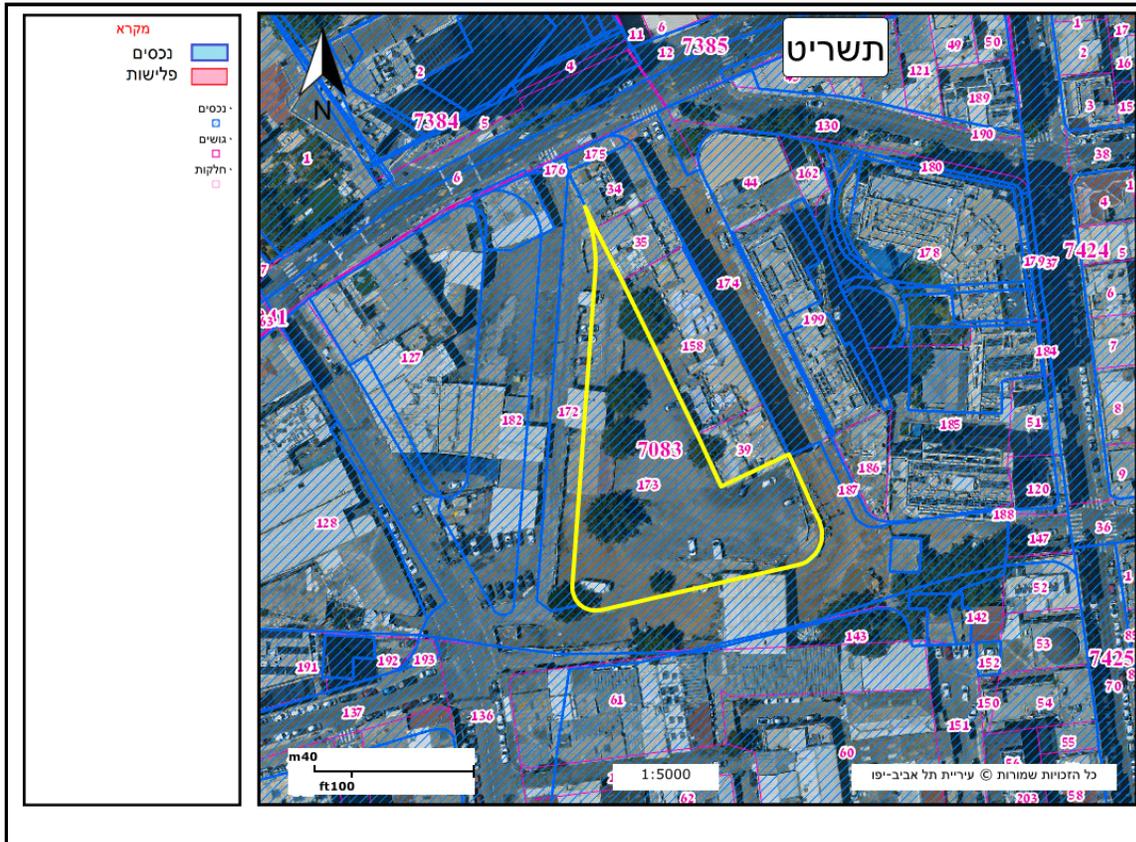
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן :** 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 תב"ע 2790-- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 02 מיום 10/04/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. ההסדר בין עיריית ת"א- יפו לבין חברת שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 וחברת ווי בוקס בע"מ, ח.פ. 515110708, לתכנון והקמת מבנה ציבורי בשטח של 224 מ"ר (ברוטו) + 2 מחסנים בשטח כולל של 15 מ"ר + 5 מקומות חניה ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם לתכנית בנין עיר תא/ 2790-- "מתחם גבולות", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083, בהתאם לעקרונות, כדלקמן :

1. החברה תתכן ותקים, על חשבונה והוצאותיה, מבנה ציבורי לשימוש מועדון לאוכלוסיית הקשישים במתחם פלורנטין (בהתאם למפרט טכני ופרוגרמה שיצורפו כנספחים לחוזה ההקמה) וכן 5 מקומות חניה ותרשום אותם על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה מצד העירייה. הקמת שטחי הציבור ומסירתם, בפועל, לידי העירייה יהוו תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. עם חתימת חוזה ההקמה החברה והשותפות מתחייבות לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על זכויות החברה ועל זכויות השותפות במקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ה – 1965 בגין הימנעות מעשיית עסקה. רישום ה"א, בפועל, יהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
3. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובעלותה את שטחי הציבורי שיוקמו על ידן בלבד, על חשבון וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים מיום ממתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
4. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
5. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
6. 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. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
7. על אף האמור בסעיף 6 לעיל, מוסכם כי העירייה תשתתף אך ורק בהוצאות השוטפות ובתיקונים שיידרשו, ככל שיידרשו, כדלקמן :

- 7.1 העירייה תישא בגין מערכות כיבוי אש ופינוי אשפה בהתאם לחלקה היחסי שמהווה שטח רצפת המבנה הציבורי מכלל שטח הרצפות באגף הרלוונטי בבית המשותף בלבד.
- 7.2 העירייה תישא בכל ההוצאות הקשורות לחניון בו מצויות חניות העירייה, בחלק יחסי שיחושב בהתאם למספר חניות העירייה מתוך כלל החניות בחניון.

8. הצדדים יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: "מי אביבים") במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם החברה (להלן: "הבקשה למי אביבים").
- לאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.
9. הוראות סעיפים 7-9 לעיל יוטמעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברות יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה תציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברות מלאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחווה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
10. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

17. הקצאת מקרקעין למינהל קהילה ששטחם כ 1.6 דונם לצורך פעילות שבת הצופים "חורש" הידועים כ ח"ח 825 גוש 6212 ברח' בני דן 55 - נכס מספר 3480

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
3480	נוער-מועדון צופים "החורש" רח' בני דן 54	בני דן 55	6212/387 6212/825 ,	ר\1\307\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מינהל קהילה		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו ( להלן : "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין ששטחם כ 1.6 דונם הידועים כח"ח 825 גוש 6212 ברחוב בני דן 55 (להלן : "המגרש").

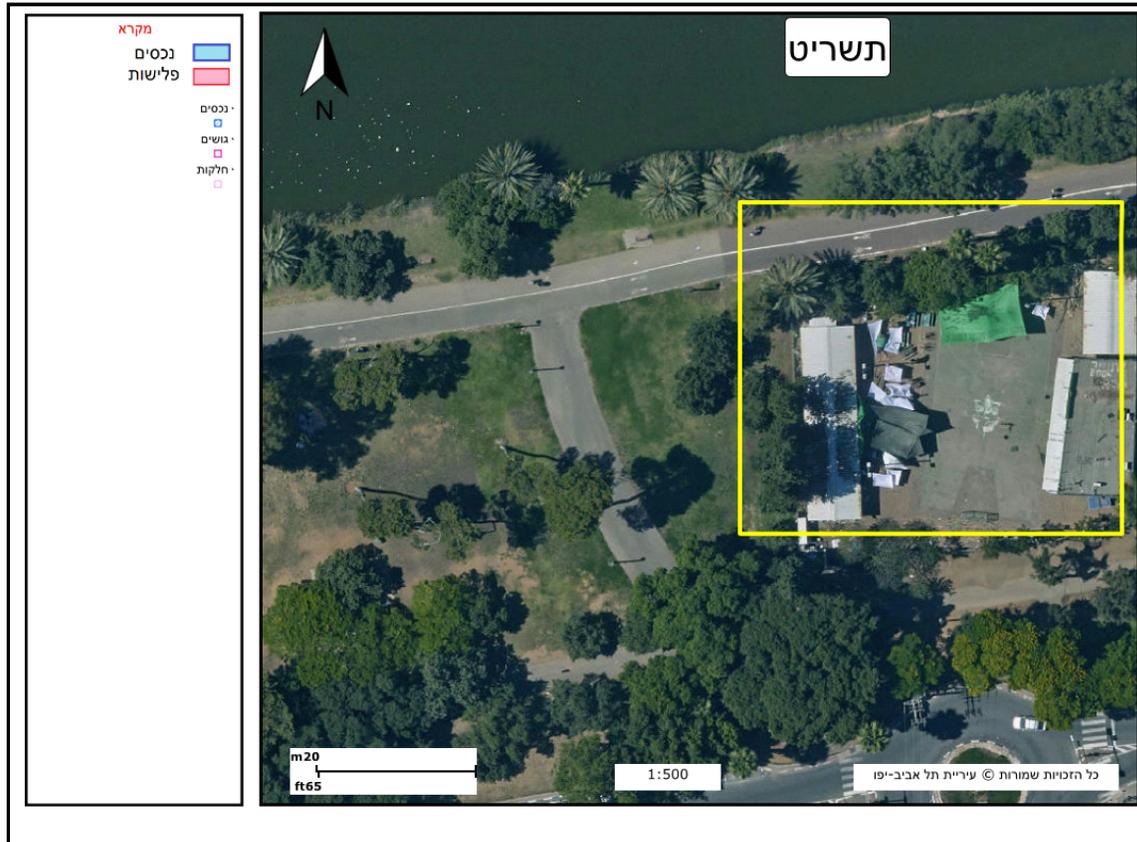
בשל הצרכים העירוניים מתחם הצופים הקיים על המקרקעין, יוסט מזרחה עקב הקמת גשר להולכי רגל ואופניים שיחבר בין רח' לוי אשכול לפארק הירקון ולאור הצורך והביקוש הקיימים, החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המגרש על המקרקעין המצויינים לעיל, למנהל קהילה לבניית קן עבור התאחדות הצופים לצורך פעילות של שבת "חורש",

תב"ע בתוקף : תמ"מ 2/5 , תכנית 50.

בניית הקן החדש ושיפוץ המבנים הקיימים על המקרקעין תמומן ע"י העירייה ותכלול 2 חדרי פעילות , חדר שכבת בוגרים , חדר מרכזים, אולם, שירותים ועוד .

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מקרקעין למינהל קהילה ששטחם כ 1.6 דונם לצורך פעילות שבט הצופים "חורש" הידועים כ ח"ח 825 גוש 6212 ברח' בני דן 55 - נכס מספר 3480

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

18. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,273 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כיתות גני ילדים ומעונות הממוקם על ח"ח 124 וחלקה 6 גוש 7321 ברחוב רמה 5 א'- נכס מספר 6685

סוג תקציר: הקצאת שטח

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6685	מגרש ששטחו כ-1,273 מ"ר לצורך בניית כיתות גני ילדים ומעונות הממוקם על ח"ח 124 וחלקה 6 גוש 7321 ברחוב רמה 5 א'	רמה 5א	7321/6 7321/66 , 7321/124 , 7321/134 , 7321/153 ,	ר-ע1229_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-1,273 מ"ר הממוקם על ח"ח 124 וחלקה 6 גוש 7321 ברחוב רמה 5 א' (להלן: "המקרקעין").

לאור הצורך והדרישה הקיימים ובשל גידול האוכלוסייה באזור שכל נווה שרת, החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המקרקעין למנהל החינוך לצורך הקמת גני ילדים ומעונות.

תב"ע בתוקף: צ'.

אחוזי בנייה: 400%

גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגובה מביניהם, לא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ו-10 קומות.

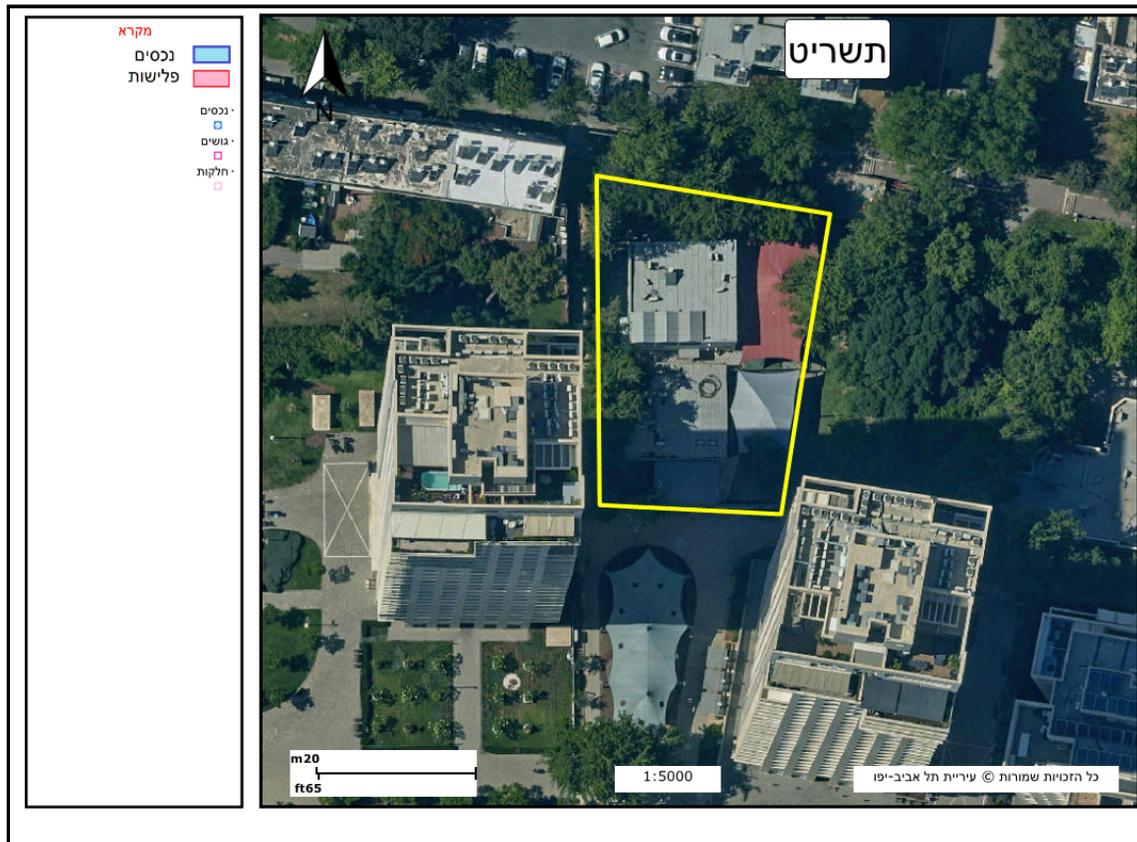
מהלך הדיון בוועדת נכסים:

מיטל להבי: למיטב זכרוני גוב מבנה לפי תכנית צ' לא עולה על 8 קומות.



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 1,273 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כיתות גני ילדים ומעונות הממוקם על ח"ח 124 וחלקה 6 גוש 7321 ברחוב רמה 5 אי - נכס מספר 6685

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

19. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ ח"פ 515405504 לתכנון והקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום מקרקעין, של בניין בן 6 קומות שייבנה בתא שטח 300 (להלן: "הבניין") הכולל 11 יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד, וכן שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע של הבניין, בשטח עיקרי של 70 מ"ר לשימושים ציבוריים והכל בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר תא 4956 "שוק האתרוג". נכס מס' 15126

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15126	10 יח"ד לדיור בר השגה במבנה שייבנה על חלקות 5,8,10,18, וח"ח 55,62,88 / 8997 שוק האתרוג		8996/23 8996/24, 8997/104, 8997/107, 8997/112, 8997/113, 8997/114, 8997/115, 8997/116,	ר-י580\1\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	חברה 515405504	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ ח"פ 515405504 (להלן: "החברה") זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 112 בגוש 8997 (לשעבר חלקות 5-8, 10 ו-18 בשלמותן וכן חלקי חלקות 55, 62 ו-88 בגוש 8997) (להלן: "מקרקעי החברה") המצויים בין הרחובות: רח' האלומה-שטרנהרץ - מצפון, רח' דונלו הרופא - מדרום, רח' האתרוג - ממזרח ורח' בית פלט - ממערב, בתל אביב-יפו.

העירייה הינה הבעלים הרשום בשלמות של המקרקעין הידועים כחלקות 113, 114, 115 ו-116 בגוש 8997 (לשעבר חלקות 78, 79 ו-9 וחלקי חלקות 55 ו-85, בגוש 8997) (להלן: "מקרקעי העירייה").

מקרקעי החברה ומקרקעי העירייה ביחד, להלן: "המקרקעין".

החברה קידמה תכנית תא/מח/4956 - "שוק האתרוג", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 6.10.2021, המייעדת את המקרקעין לאזור מגורים ג' המסומן כתא שטח מס' 100 ולמבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח מס' 300 (להלן: "התב"ע").

במסגרת קידום התב"ע, ביום 30.6.2021 נחתם הסכם בין החברה לבין העירייה (להלן: "הסכם התועלות"), במסגרתו, נקבע,

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

בין היתר, כי החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, את יח"ד העירייה וכן מחסן במרתפי העירייה כהגדרתם להלן, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה.

בהתאם לתב"ע ולהסכם התועלות, ברצון החברה לקדם בחלק מהמקרקעין פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו, ייבנו 8 (שמונה) מבני מגורים הכוללים 141 יחידות דיור, כאשר מתוכם 130 יח"ד ייבנו בתא שטח 100 ו- 11 יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד ייבנו בתא שטח 300, כהגדרתן וכמפורט להלן (להלן: "**הפרויקט**" או "**תא שטח 100**" או "**תא שטח 300**"), לפי העניין);

בהתאם להוראות התב"ע והסכם התועלות, החברה מתחייבת לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בניין בן 6 קומות שייבנה בתא שטח 300 (להלן: "**הבניין**") הכולל, בין היתר, 11 יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד הנ"ל, בשטח עיקרי של סה"כ 635 מ"ר + 390 מ"ר שטחי שירות, כולל ממ"ד ושטח ממוצע למרפסת של 12 מ"ר לכל יחידה (להלן: "**יחידות העירייה**").

כמו כן, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע של הבניין, בשטח עיקרי של 70 מ"ר לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע ובחווה ההקמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "**מבנה העירייה**").

עוד מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר אשר יוקם במרתפי העירייה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "**המחסן**").

למען הנוחות, הבניין, יחידות העירייה, מבנה העירייה והמחסן יקראו ביחד להלן: "**המבנה הציבורי**".

לפי הוראות התב"ע ניתן יהיה להקים מרתפים מתחת לתא שטח מס' 100 וכן ניתן יהיה להקים מרתפים מתחת לתא שטח 300 לשימושים המותרים בתב"ע (להלן בהתאמה: "**מרתפי החברה**" ו"**מרתפי העירייה**");

מרתפי העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד להלן: "**שטחי הציבור**".

בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה תקים החברה בין היתר, חלק מהמתקנים והתשתיות הדרושים להקמת הפרויקט, הכוללים רמפת כניסה אחת, חדר טרנספורמציה ותשתיות ומעברים תת קרקעיים, אשר ישמשו את כלל הפרויקט ואשר ימוקמו במרתפי העירייה (להלן: "**התשתיות והמתקנים**").

עוד תקים החברה בתא שטח 100 חדר אשפה אשר ישמש במקביל ובמשותף את כלל הפרויקט לרבות את המבנה הציבורי וכן חדר אופניים שישמש את המבנה הציבורי ואלה ימוקמו במרתפי החברה עקב אילוצים תכנוניים (להלן ובהתאמה: "**חדר האשפה**" ו-"**חדר האופניים**"). בהתאם תירשם זיקת הנאה לטובת תא שטח 300, שתאפשר שימוש מקביל (שאינו בלעדי) בחדר האשפה ושימוש ייחודי בחדר האופניים וכן למעבר אליהם.

לפיכך על החברה לתכנן, להקים, לתפעל ולתחזק את התשתיות והמתקנים ושטחם על חשבונה והוצאותיה בלבד כמפורט בהסכם התועלות ובתב"ע על נספחיה ובחווה זה.

בהתאם להוראות התב"ע על נספחיה, החברה תהיה רשאית להקים ולעשות כל שימוש המותר לפי התב"ע, בכל מרתפי העירייה (למעט המחסן) לטובת צורכי הפרויקט, לרבות לצורכי הקמת התשתיות והמתקנים, מעברים, מערכות וכיו"ב. בהתאם להוראות התב"ע תירשם זיקת הנאה לטובת תא שטח 100 בקשר עם האמור, הכל כפי שיפורט בתנאי שטר זיקת ההנאה.

מובהר כי העירייה זכאית לעשות שימוש במחסן, במעברים, בתשתיות ובמתקנים בתת הקרקע של תא שטח 300 המשמשים גם את שטחי הציבור וגם את הפרויקט. מובהר כי במרתפי העירייה לא ימוקמו חניות לטובת תא שטח 100 או לטובת תא שטח 300.

על פי הוראות סעיף 6.8 לתב"ע התנאים לקבלת היתר בניה הינם, בין היתר: הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לציבור בתחום תא שטח 100 והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הפתוחים על פי הנוהל שיהיה מקובל בעת הוצאת ההיתר. כמו כן תנאי למתן היתר בניה למבנים במגרש 100 הוא מתן היתר בניה למבנה הציבורי במגרש 300 והבטחת הגישה למרתפי העירייה, והכל על חשבון החברה והוצאותיה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

כמו כן, לפי הסכם התועלות, תנאי נוסף לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט, יהיה חתימת החברה על חוזה הקמה עם העירייה בנוגע לתכנון, הקמה ורישום של שטחי הציבור על שם העירייה.

בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 7.1 לתב"ע תנאי נוסף לתחילת ביצוע הבניה במגרש מגורים ג' (תא שטח 100) יהיה תחילת ביצוע הבנייה במגרש ביעוד למבנים ולמוסדות ציבור (תא שטח 300);

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן ההקמה והרישום של שטחי הציבור וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. החברה תתכן תקים ותרשום, את שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה, ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה.
2. החברה תתכן ותקים את חדר האשפה וחדר האופניים ותרשום בהם זיקות הנאה מתאימות למעבר ושימוש לטובת תא שטח 300 בלשכת רישום מקרקעין והכל ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה.
3. מובהר כי העירייה זכאית לעשות שימוש במחסן, במעברים, בתשתיות ובמתקנים בתת הקרקע של במרתפי העירייה המשמשים גם את שטחי הציבור וגם את הפרויקט. מובהר כי במרתפי העירייה לא ימוקמו חניות לטובת תא שטח 100 או לטובת תא שטח 300 ומרתפי העירייה בכל מקרה לא ישמשו את העירייה לצורכי חניה.

על אף האמור לעיל, ככל ולא יהיה ניתן מבחינה תכנונית/הנדסית, לתכנן רמפה אשר תאפשר כניסה נגישה לבעלי מוגבלויות, למבנה הציבורי מרחוב שוק האתרוג, אזי החברה תאפשר, אך ורק לרכב אשר משרת בעלי מוגבלויות, כניסה למרתפי העירייה ולמרתפי החברה, וזאת על מנת לאפשר את הורדת והעלאת בעלי מוגבלויות למבנה הציבורי דרך המעלית הממוקמת במרתפי העירייה. המנגנון לביצוע בפועל של אפשרות זו תיקבע בתיאום מראש ובהסכמה בין החברה לגורמים הרלוונטיים בעירייה ויוטמע בהסכמים בין החברה לחברת הניהול עמה תתקשר החברה לצורך ניהול הפרויקט.

4. הקמת שטחי הציבור ומסירתם בפועל לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. מוקדם ככל שהדבר יתאפשר וכתנאי לקבלת אישור להתחלת עבודות בפרויקט, החברה תרשום בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי רמ"י, על חשבונה והוצאותיה בלבד, הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 על מקרקעי החברה, בתא שטח 100.

6. החברה מצהירה שידוע לה כי על מנת לבצע את רישום שטחי הציבור, השטחים הציבוריים וזיקות הנאה בבעלות העירייה לרבות זיקות הנאה החדדיות למעבר מהמבנה הציבורי לטובת תא שטח 300 ולטובת תא שטח 100, לרבות מעבר לחדר הטרפו שיבנה עבור חברת החשמל בתת הקרקע בתא שטח 300, ולרבות זיקות הנאה למעבר ושימוש מקביל בחדר האשפה ושימוש ייחודי בחדר האופניים לטובת תא שטח 300 יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "איחוד וחלוקה") במקרקעין. ביום 4.12.2023 נרשמה הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, למעט זיקות הנאה. יובהר כי אין ברישום הפרצלציה כדי לגרוע מאחריות החברה לבצע את רישומן של זיקות הנאה על חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתב"ע.

7. החברה מתחייבת לרשום, על חשבונה והוצאותיה, והעירייה מתחייבת ליתן הסכמתה לכך, ככל שתידרש, זיקת הנאה החדדית לטובת שימוש במתקנים ותשתיות עבור הפרויקט אשר יוקמו במרתפי העירייה וכן זיקות הנאה למעבר ושימוש מקביל בחדר האשפה ושימוש ייחודי בחדר האופניים כהגדרתם בסעיף 2.9 בחוזה ההקמה, לטובת תא שטח 300, וזאת כפוף לאישור העירייה לתנאי שטר זיקת הנאה אשר יוסכמו בין הצדדים. בהקשר זה, יובהר כי שטר זיקת הנאה יכלול גם, אך לא רק, הוראה לפיה האחריות לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה בכל עבודות האחזקה והתפעול שיידרשו לצורך הפעלת התשתיות והמתקנים, לרבות תשלומי חשמל, מים, ניקיון, שמירה, אחזקה וניקיון שוטפים, הינה על החברה ו/או על בעלי הזכויות בפרויקט, והחברה מתחייבת לכלול הערה מתאימה בקשר לכך בתקנון הבית המשותף. מובהר כי רישום, בפועל, של שטחי הציבור, השטחים הציבוריים וכלל זיקות הנאה בהתאם לתב"ע וזיקות הנאה החדדיות בהתאם לחוזה זה, יהיו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

8. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כבית משותף נפרד.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

ככל והדבר לא יתאפשר, החברה תרשום את המבנה הציבורי ומרתפי העירייה כאגף נפרד או יחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף בפרויקט.

בכל מקרה החברה מתחייבת, ככל שהדבר תלוי בה, כי רישום המבנה הציבורי ומרתפי העירייה כבית משותף (נפרד או כחלק מהפרויקט) יבוצע תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

9. לאחר מסירת החזקה של **המבנה הציבורי** לידי העירייה, העירייה תהא אחראית לתחזוקתו, ניקונו וניהולו של המבנה הציבורי על חשבונה ועל אחריותה, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של השטחים המשותפים ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול, וכל תשלום אחר. העירייה לא תישא בתחזוקת חדר האשפה וחדר האופניים לרבות בהחלפת מתקני האשפה ככל שיידרשו (למרות האמור העירייה תשתתף בעלויות שינוע האשפה והפחים לחדר האצירה וממנו בחזרה לחדר האשפה, וזאת בהתאם לחלקה היחסי של העירייה בכלל היחידות בפרויקט כולל יחידות העירייה (קרי: אחוז יחידות העירייה מתוך כלל היחידות בפרויקט).

10. לעניין **מרתפי העירייה** – לאור הוראות התב"ע ונספחיה המחייבים שמיקמו את התשתיות והמתקנים במרתפי העירייה, החברה מצהירה כי היא האחראית הבלעדית לתחזוקתם של התשתיות והמתקנים המצויים במרתפי העירייה, למעט המחסן, כאמור בסעיפים 5.2 – 5.9 להסכם התועלות, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד.

11. הצדדים יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: "**מי אביבים**") במסגרתה תבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם החברה (להלן: "**הבקשה למי אביבים**"). לאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.

12. מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיפים 8 ו-10 וכן הוראות הבקשה למי אביבים יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, והן בחוזה שייחתם עם חברת ניהול בפרויקט, ככל שייחתם, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לוועד הבית ו/או לדירי הפרויקט ו/או לכל גוף אחר במבנים שייבנו בתא שטח 100 בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של המבנים, מרתפי העירייה, מרתפי החברה והתשתיות והמתקנים, כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי ו/או בגין מרתפי העירייה לרבות המתקנים והתשתיות ולמעט המחסן.

13. קיום הוראות סעיף 12 לעיל על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד החברה המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

14. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור והתשתיות והמתקנים, כמפורט בחוזה ההקמה ולרבות דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם, למעט אגרות בנייה והיטלי פיתוח (תיעול וסלילה) בגין הקמת המבנה הציבורי (להבדיל מרכיב הקרקע בגין הקמת המבנה הציבורי).

15. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה ההקמה 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.

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

17. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה ו/או גוף מממן, לרבות לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה,

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

בכפוף לתנאים כפי שיסוכמו בין העירייה לבין הבנק המלווה ו/או הגוף המממן 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 1-17 לעיל.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 תב"ע תא/4956- - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 03 מיום 15/05/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

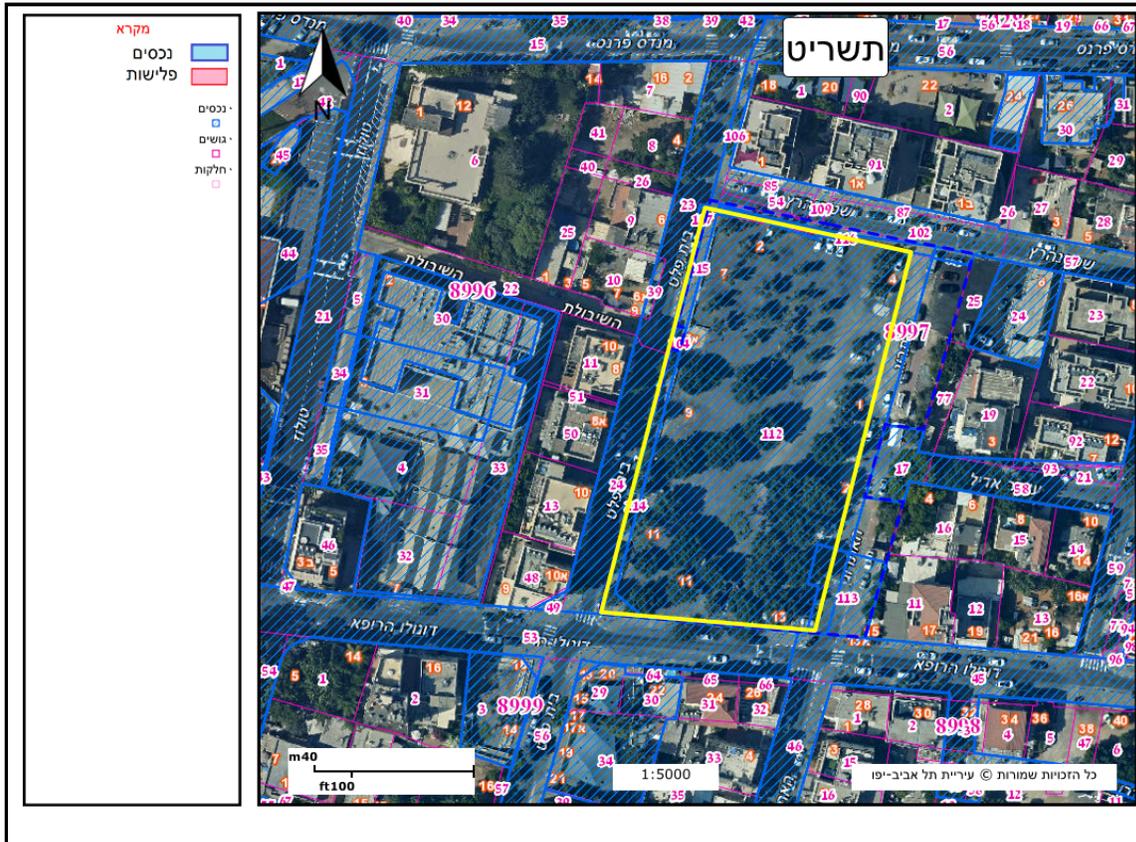
מהלך הדיון בוועדת נכסים:

מיטל להבי: אני יודעת שיש מגמה לאכלס את "שוק האתרוג" בחסידי גור.

אלי לוי: מדובר על דיור בר השגה, כל מי שעומד בקריטריונים יכול לגשת למכרז ללא קשר למגזר כזה או אחר.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ ח"פ 515405504 כמפורט להלן:

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ ח"פ 515405504 לתכנון והקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום מקרקעין, של בניין בן 6 קומות שייבנה בתא שטח 300 (להלן: "הבניין") הכולל בין היתר 11 יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד, בשטח עיקרי של 635 מ"ר + 390 מ"ר שטחי שירות, כולל ממ"ד ושטח ממוצע למרפסת של 12 מ"ר לכל יחידה, וכן שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע של הבניין, בשטח עיקרי של 70 מ"ר לשימושים ציבוריים, וכן מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר אשר יוקם במרתפי העירייה. עוד תקים החברה בתא שטח 100, חדר אשפה אשר ישמש במקביל ובמשותף את כלל הפרויקט לרבות את המבנה הציבורי וכן חדר אופניים שישימש את המבנה הציבורי ואלה ימוקמו במרתפי החברה עקב אילוצים תכנוניים (להלן ובהתאמה: "חדר האשפה" ו-"חדר האופניים"). והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה ובהתאם להסכם התועלות כהגדרתו להלן ולהוראות תכנית בנין עיר תא/ 4956 - "שוק האתרוג", אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 112 ו-113 בגוש 8997, הנמצאים בין הרחובות: האלומה-שטרנהרץ מצפון, דונלו הרופא מדרום, האתרוג ממזרח ובית פלט ממערב, בתל אביב-יפו.
2. מאשרים את השתתפות העירייה בעלויות שינוע האשפה והפחים לחדר האצירה וממנו בחזרה לחדר האשפה, וזאת בהתאם לחלקה היחסי של העירייה בכלל היחידות בפרויקט כולל יחידות העירייה (קרי: אחוז יחידות העירייה מתוך כלל היחידות בפרויקט).

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

20. הסכם שיתוף פעולה לקידום תכנית תא/מק/4740- "מרחב חבר הלאומים" בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות הפיתוח ומדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל - נכס מספר 16581

סוג תקציר : הסכם שיתוף פעולה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16581	ת-ב-ע 4740 - מתחם חבר הלאומים			ת-ב-ע 4740\1\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 97, 21 ו-55 בגוש 7089 (להלן: "מקרקעי העירייה").

מדינת ישראל ורשות הפיתוח, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הבעלים הרשום של המקרקעין הידוע כחלקות 27, 30, 51, 85, 93, ו-103 (חלק) בגוש 7089 (להלן: "מקרקעי רמ"י").

רמ"י מקדמת תכנית בנין עיר חדשה מס' תא/מק/4740 - "מרחב חבר הלאומים", אשר תחול, בין היתר, על מקרקעי העירייה ועל מקרקעי רמ"י ותייעד את מקרקעי העירייה לדיוור מיוחד, מגורים ושטח פרטי פתוח המסומנים כתאי שטח 110, 101A ו-101B ואת מקרקעי רמ"י למגורים, שטח פרטי פתוח, מגורים, מסחר ותעסוקה המסומנים כתאי שטח, 101A, 101B, 103, 106 ו-109A (להלן: "התכנית החדשה");

התכנית החדשה הינה תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר חלק ממסמכיה הינו לוח הקצאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (להלן: "לוח ההקצאות").

לטענת רמ"י זכויות העירייה במקרקעי העירייה שייכות לה, והעירייה דחתה טענה זו בהיותה הבעלים הרשום של מקרקעי העירייה והיא זכאית לתמורה המגיעה לה בגין מקרקעין אלו.

לאור האמור, ברצון הצדדים לשתף פעולה לקידום התכנית החדשה עד לאישורה למתן תוקף על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, כפוף להתחייבויות הצדדים כמפורט בהסכם זה, ועל פי העקרונות, כדלקמן:

1. רמ"י מתחייבת לתקן את מסמכי התכנית החדשה בהתאם לסיכומים שנקבעו עם גורמי המקצוע בעירייה ובהתאם למסמך ההערות מיום 14.03.2023 שהועבר אליה על ידי אגף נכסי העירייה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

2. רמ"י מתחייבת שלא להגיש התנגדות לועדות התכנון המוסמכות בכל הנוגע למסמכי התכנית וללוח ההקצאות בקשר עם מקרקעי העירייה. למען הסר ספק, מובהר כי אי התנגדות רמ"י לתכנית החדשה היא רק בכל הקשור למקרקעי העירייה בלוח ההקצאות וכי לגבי נושאים אחרים בכלל ומסמכי התוכנית בפרט שמורה לה הזכות להתנגד בהתאם לכל דין.

3. הצדדים יקיימו פגישות ויעשו כל שלא ידם כדי להגיע להסכמות בנוגע לזכויות העירייה בלוח ההקצאות ככל שלא יגיעו להסכמה עד ולא יאוחר משלושה (3) חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הרי שהצדדים מסכימים שההכרעה בפתרון המחלוקת יועבר למשנה ליועמ"ש לעניינים אזרחיים כרמית יוליס והכרעתה תהיה מוחלטת, סופית ובלתי ניתנת לערעור (להלן: "הגורם המקצועי המכריע"). הצדדים יפנו במשותף, בכתב, לגורם המקצועי המכריע וכן יהיו רשאים להעלות, בכתב, את טענותיהם ביחס לזכויות העירייה בלוח ההקצאות.

4. העירייה מתחייבת שלא לבצע כל פעולה מכל מין וסוג כלשהו במקרקעי העירייה בכל דרך שהיא, וזאת עד להסכמה בנוגע לזכויות העירייה בלוח ההקצאות, או עד להכרעה במחלוקת על ידי הגורם המקצועי המכריע, כאמור בסעיף 3 לעיל.

5. רמ"י אינה רשאית לרשום הערה ו/או תקנה מכל מין וסוג שהוא במקרקעי העירייה בקשר עם הסכם זה.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את עקרונות ההסכם האמור לעיל בין העירייה לבין השותפים.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 03 מיום 15/05/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

### מחליטים :

1. מאשרים את הסכם שיתוף פעולה לקידום תכנית תא/מק/4740- "מרחב חבר הלאומים" בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

2. רמ"י מתחייבת לתקן את מסמכי התכנית החדשה בהתאם לסיכומים שנקבעו עם גורמי המקצוע בעירייה ובהתאם למסמך ההערות מיום 14.03.2023 שהועבר אליה על ידי אגף נכסי העירייה.

3. רמ"י מתחייבת שלא להגיש התנגדות לועדות התכנון המוסמכות בכל הנוגע למסמכי התכנית וללוח ההקצאות בקשר עם מקרקעי העירייה. למען הסר ספק, מובהר כי אי התנגדות רמ"י לתכנית החדשה היא רק בכל הקשור למקרקעי העירייה בלוח ההקצאות וכי לגבי נושאים אחרים בכלל ומסמכי התוכנית בפרט שמורה לה הזכות להתנגד בהתאם לכל דין.

4. הצדדים יקיימו פגישות ויעשו כל שלא ידם כדי להגיע להסכמות בנוגע לזכויות העירייה בלוח ההקצאות ככל שלא יגיעו להסכמה עד ולא יאוחר משלושה (3) חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הרי שהצדדים מסכימים שההכרעה בפתרון המחלוקת יועבר למשנה ליועמ"ש לעניינים אזרחיים כרמית יוליס והכרעתה תהיה מוחלטת, סופית ובלתי ניתנת לערעור (להלן: "הגורם המקצועי המכריע"). הצדדים יפנו במשותף, בכתב, לגורם המקצועי המכריע וכן יהיו רשאים להעלות, בכתב, את טענותיהם ביחס לזכויות העירייה בלוח ההקצאות.

5. העירייה מתחייבת שלא לבצע כל פעולה מכל מין וסוג כלשהו במקרקעי העירייה בכל דרך שהיא, וזאת עד להסכמה בנוגע לזכויות העירייה בלוח ההקצאות, או עד להכרעה במחלוקת על ידי הגורם המקצועי המכריע, כאמור בסעיף 4 לעיל.

6. רמ"י אינה רשאית לרשום הערה ו/או תקנה מכל מין וסוג שהוא במקרקעי העירייה בקשר עם הסכם זה.

7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

21. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת - מס' שותפות 550269625 בדבר חלוקת זכויות בגין חלקות 1-3 ו-56 בגוש 7017 ביעוד מגורים בהתאם לתכנית תא/2572 מתחם כיכר השעון - נכס מספר 15913

סוג תקציר : הסדר

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15913	זכויות העירייה בחלקי חלקות 1-3 ו-56 בגוש 7017 ביעוד מגורים בהתאם לתכנית תא/2572 מתחם כיכר השעון	רויאל דוד 19	7017/1 7017/2 , 7017/3 , 7017/4 , 7017/56 ,			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	שותפות 550269625	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות בשלמות 1, 2, 3, ו- 56 בגוש 7017 (להלן - "מקרקעי העירייה"). החברה אקרו עסקים שותפות מוגבלת מס' 550269625 הינה בעלת המקרקעין בחלקות 4, 5, 6 ו- 7 (להלן : "מקרקעי החברה").

ביום 25.05.1995 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר מס' תא/2572 - "מתחם ככר השעון" (להלן - "התב"ע"), מכוחה ומכוח תכנית הבינוי שצורפה לה תוכנן וסומנו מגרשים "ו" ו- "ז" המיועדים למגורים (בהתאם לנספח הבינוי).

בהתאם לתב"ע יועדו מקרקעי העירייה, חלק מהחלקות 1, 2, ו- 56 בגוש 7017 למגרש A בשלמות. וחלק מחלקה 3 בגוש 7017 יועד בחלקו במגרש B. כאשר יתרתה של חלקה 3 מיועדת לדרך, וידועה כקטע ברחוב מרזוק ועזר.

בתכנית המדידה מיום 13/03/2022, שנערכה על ידי משרד המדידות "גטניו ושות" מטעם החברה, הועברה לעירייה לבחינה ולאישורה, בכדי לקדם במשותף את רישום המגרשים ולהקצות הזכויות התכנוניות לבעלי המקרקעין הנכללים במגרש, בהתאם לתרומתם במקרקעין ולחלקם היחסי.

כפי המסומן בתכנית המדידה (להלן ; "תצ"ר), בה סומנו המגרשים A, B, C, ו-D, התואמים את תב"ע 2572. שטח מגרש A 614 מ"ר, מצוין בתב"ע כמגרש "ז". ושטח מגרש B 3,342 מ"ר מצוין בתב"ע כמגרש "ו" (להלן : "המגרשים"). מצ"ב תכנית המדידה **כנספח א'**.

החברה פנתה לעירייה בבקשה לאשר את התצ"ר ולקדם את רישומה ולהקצאת הזכויות בהסכמה משותפת, כך שמכוחה תוגש בקשה לרישוי בניה ולרישום של המגרשים. כאשר מוקצים זכויות הצדדים בהסכמה במגרשים.

לאור השיקולים הכלכליים והאורבניים בהקצאת הזכויות במגרשים, בהתאם לבעלות העירייה בהם לתרומתם ומיקומם, ולבין מקרקעי החברה. ולאחר משא ומתן שנערך בין העירייה לחברה, סוכם, כי העירייה תקבל לרשותה, מכוח בעלותה בחלקות 1, 2, 56 את מגרש A בשלמות. המגרשים C ו-D מוקצים לחברה, אשר מקור זכויותיהם הינו בעלות החברה בהם.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

כמו כן תקבל העירייה בהתאם לזכויותיה הנכנסות בתב"ע, מחלקה היחסי של חלקה 3, הנכנס ונכלל במגרש B, זכויות בשיעור של 6.37% שיהוו שטח של 489.9 מ"ר. ובנוסף, לאור תרומת יתרת חלקה 3 שלא נכלל במגרש B, זכויות בניה של 150 מ"ר עיקרי לו נלווה שטח שירות, כפי שיקבע בתכנון המפורט (שיכלול לא פחות מ- 2 דירות), המהווה סה"כ של 637.7 מ"ר שמהווה שיעור שלא יפחת מ- 8.33% מסך שטח זכויות הבניה של מגרש B.

הואיל וברצון הצדדים, העירייה והחברה לחתום ולאשר את המסוכס לעיל.

לאור האמור לעיל, מוצע לאשר את המסוכס, בהתאם לעקרונות המפורטים מעלה.

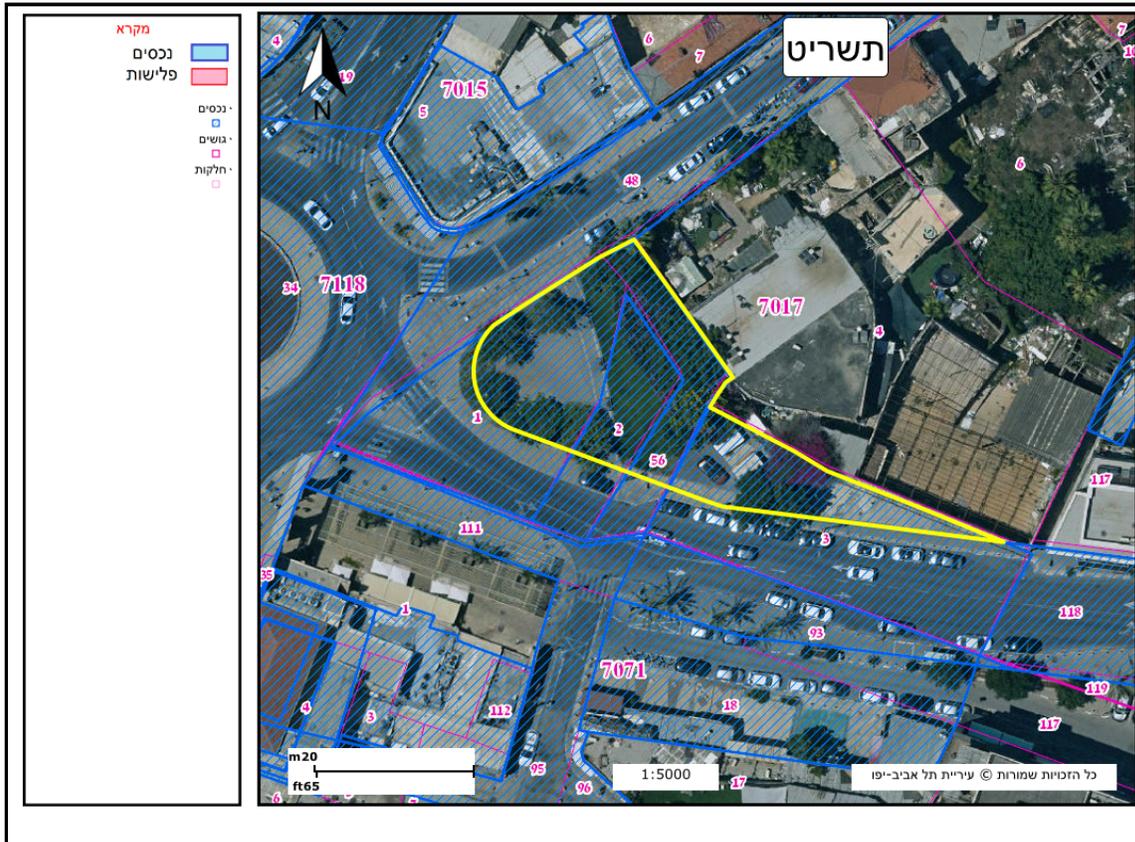
בוועדת מקרקעין מיום 02/06/2020 אושר שיתוף פעולה שיחתם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין עו"ד ארז חבר כונס הנכסים על זכויות הקדש איסקנדר עוואד ובין חברת מתחם ככר השעון במטרה לקדם תכנית חדשה לטובת ניצול מיטבי של השטח, מבדיקה תכנונית וכלכלית הוחלט שקיימת תועלת כלכלית לקידום הזכויות על בסיס התב"ע התקפה. לפיכך היזם הנוכחי יממש את ההסדר בהתאם לזכויות הקיימות, כולל פרצלציה.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן:** 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 תב"ע תא/2572- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 03 מיום 15/05/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת - מסי שותפות 550269625 בדבר חלוקת זכויות בגין חלקות 1-3 ו-56 בגוש 7017 ביעוד מגורים בהתאם לתכנית תא/2572 מתחם כיכר השעון - נכס מספר 15913

1. מאשרים ההסדר להקצאת וחלוקת הזכויות במגרש B לבניה למגורים, מכוח תביע 2572.
2. לעירייה מוקצה מגרש בשלמות מכוח זכויותיה בחלקות 1, 2, ו-56 בגוש 7017 .
3. העיריה תקבל זכויות בשטח יחסי מסך קיבולת הבניה במגרש B של 6.37% מהזכויות ובנוסף שטח של 150 מ"ר עיקרי ולו שטחי שירות נלווים (המהווים תוספת של 2 דירות) ובסה"כ 8.33%.
4. החברה תכין על חשבונה תצ"ר לאישור העיריה בהתאם לעקרונות לעיל ולרישומה בהתאם.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

22. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ - 15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקות 27 ו - 91 בגוש 6647, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "אוניברסיטה מערב", רח' משל ירוחם 6א וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17243

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17243	חדר טרנספורמציה בשטח של כ - 15.99 מ"ר, ח"ח 27 ו - 91 בגוש 6647, רח' משל ירוחם 6א		6647/27 6647/91 ,		15.99	

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 כחלק מחלקות 27 ו - 91 בגוש 6647, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "אוניברסיטה מערב", רח' משל ירוחם 6א.

חברת נתיבי איילון בע"מ מבצעת עבודות תשתית במקרקעין עבור מסוף התחבורה הציבורית לרבות תחנות הטענה לאוטובוסים חשמליים, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ - 15.99 מ"ר 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 8,038.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

בגין עלויות בניית החדר תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך של 158,589.90 ₪ בתוספת מע"מ כדין, עפ"י

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

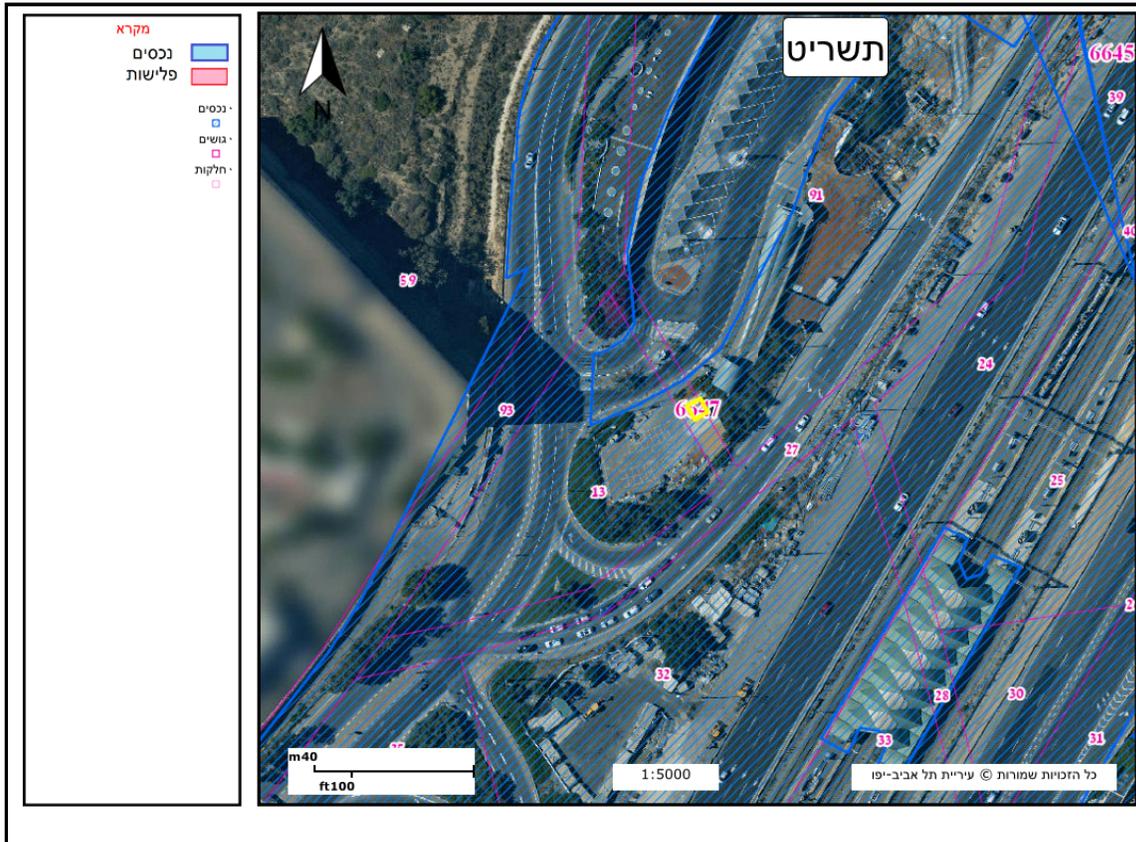
תעריפי רשות החשמל כאמור.

**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' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ - 15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקות 27 ו - 91 בגוש 6647, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "אוניברסיטה מערב", רח' משל ירוחם 6א וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17243
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 8,038.80 ₪ 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. בגין עלויות בניית החדר תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך של 158,589.90 ₪ בתוספת מע"מ כדין , עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

23. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 1 ו-63 בגוש 6995, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "וולפסון", רח' הלוחמים 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17241

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17241	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, חייח 1 ו-63 בגוש 6995, רח' הלוחמים 15		6995/1 6995/63 ,		15.99	

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 כחלק מחלקות 1 ו- 63 בגוש 6995, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "וולפסון", רח' הלוחמים 15.

חברת נתיבי איילון בע"מ מבצעת עבודות תשתית במקרקעין עבור מסוף התחבורה הציבורית לרבות תחנות הטענה לאוטובוסים חשמליים, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ- 15.99 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

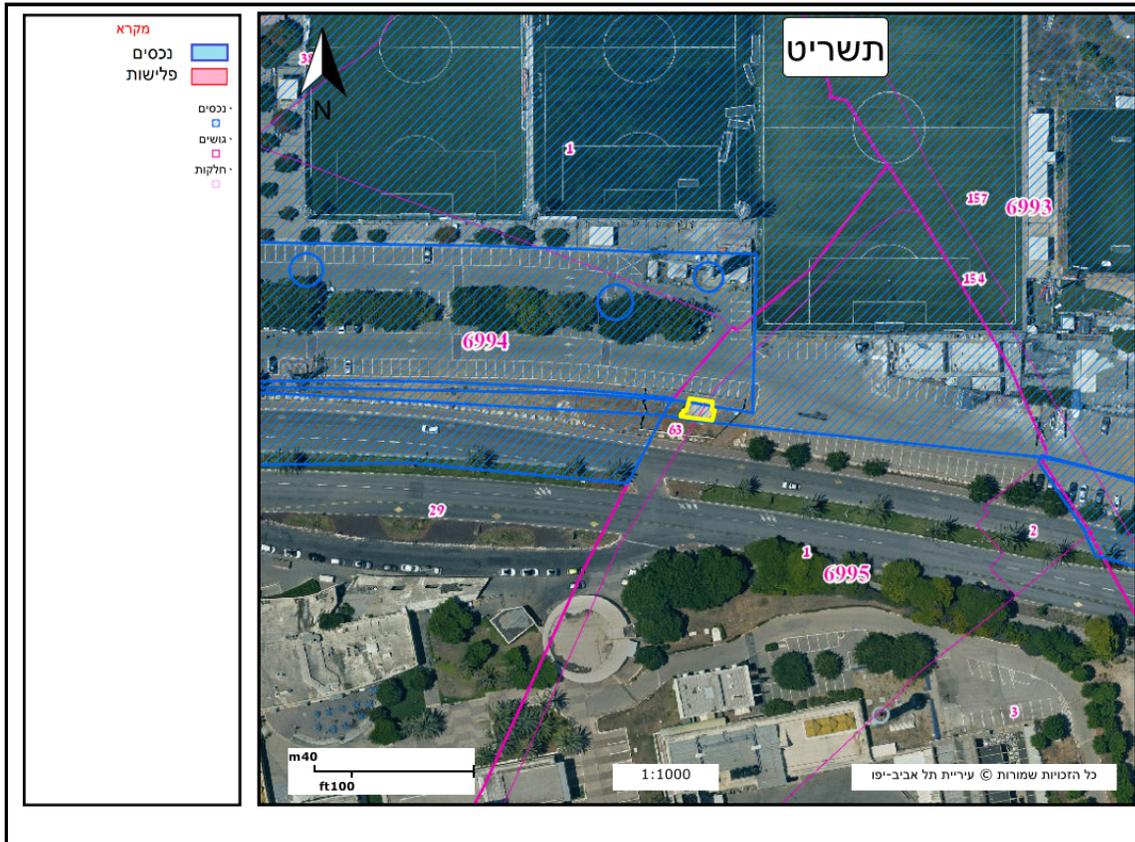
חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 8,038.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

בגין עלויות בניית החדר תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך של 158,589.90 ₪ בתוספת מע"מ כדין, עפ"י



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 1 ו-63 בגוש 6995, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "וולפסון", רח' הלוחמים 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17241
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 8,038.80 ₪ 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. בגין עלויות בניית החדר תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך של 158,589.90 ₪ בתוספת מע"מ כדין , עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

24. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 156 בגוש 7052, רחי שלבים 38 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17162

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17162	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, ח"ח 156 בגוש 7052, רחי שלבים 38		7052/156		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 156 בגוש 7052, ברחוב שלבים 38 (להלן: "המקרקעין").

חברת נתיבי איילון בע"מ מבצעת עבודות תשתית תחבורה במקרקעין, אשר לצורך ביצוען יש לבצע, בין היתר, העתקת תשתיות חשמל.

בסמוך למקרקעין, בחלקה 15 בגוש 7052 מצויה תחנת טרנספורמציה ישנה, אשר מפריעה לביצוע העבודות, ולפיכך נוצר צורך בפירוק התחנה הישנה.

במסגרת ביצוע העבודות מקימה חברת נתיבי איילון בע"מ תחנת טרנספורמציה חדשה שתחליף את תחנת הטרנספורמציה הישנה.

תחנת הטרנספורמציה החדשה בשטח של כ- 32.30 מ"ר מיועדת לשני שנאים, ותחליף כאמור את התחנה הקיימת אשר בהספק זהה של שני שנאים שתפורק.

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה של תחנת הטרנספורמציה החדשה, בשטח של כ- 32.30 מ"ר וכן מתן זכות מעבר זכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

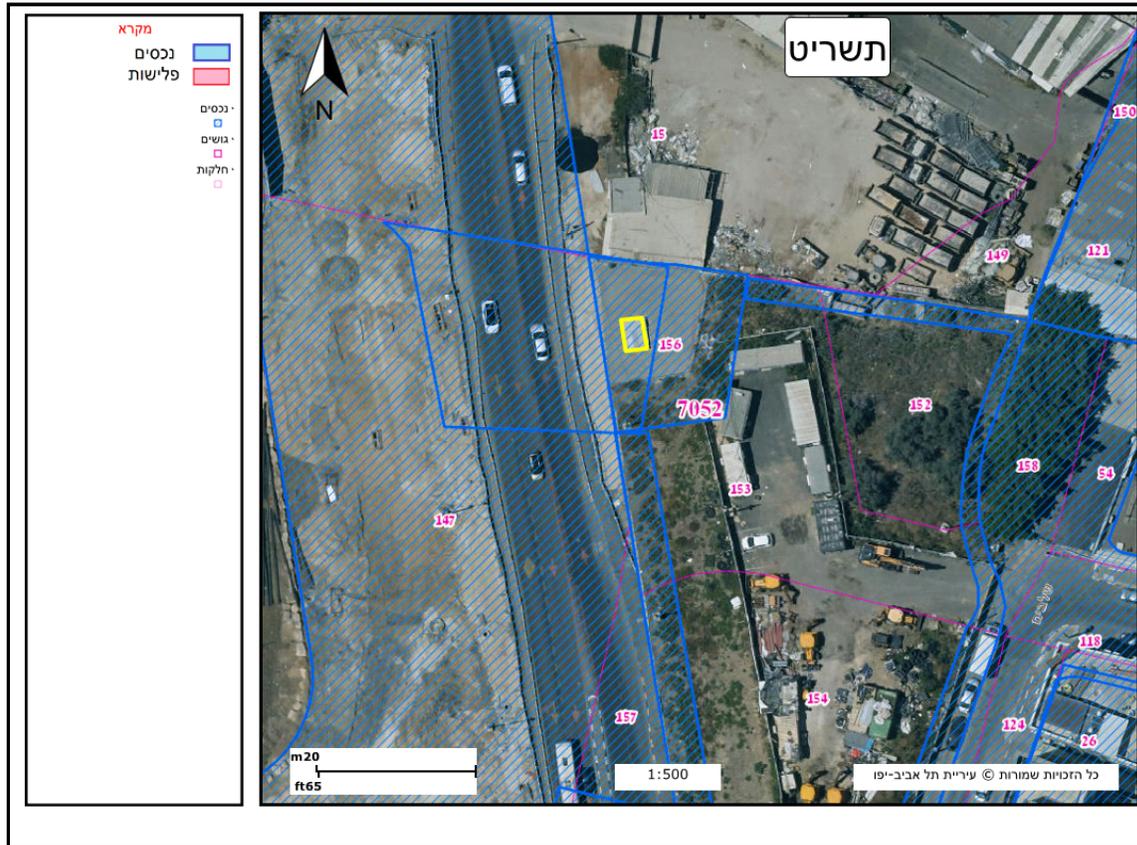
הואיל והחדר מחליף תחנה קיימת בהספק זהה של שני שנאים, לא תשולם תמורה.

**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' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 156 בגוש 7052, רחי שלבים 38 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17162
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. הואיל והחדר מחליף תחנה קיימת בהספק זהה של שני שנאים, לא תשולם תמורה.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

25. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי' חברה 520000472 של שני חדרי טרנספורמציה סמוכים בשטח של כ-15.99 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 7002, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "הכרמלית", רח' דניאל 22 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17242

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17242	שני חדרי טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר כל אחד, ח"ח 18 בגוש 7002, רח' דניאל 22		7002/18		15.99	

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 18 בגוש 7002, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "הכרמלית", רח' דניאל 22.

חברת נתיבי איילון בע"מ מבצעת עבודות תשתית במקרקעין עבור מסוף התחבורה הציבורית לרבות תחנות הטענה לאוטובוסים חשמליים, ולפיכך נוצר צורך בהקמת שתי תחנות טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדרים שימשו כתחנות הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של שני חדרים סמוכים בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר כל אחד 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 עבור שני החדרים בסך כולל של 15,838.20 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

בגין עלויות בניית החדרים תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך כולל של 316,940.40 ₪ בתוספת מע"מ

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

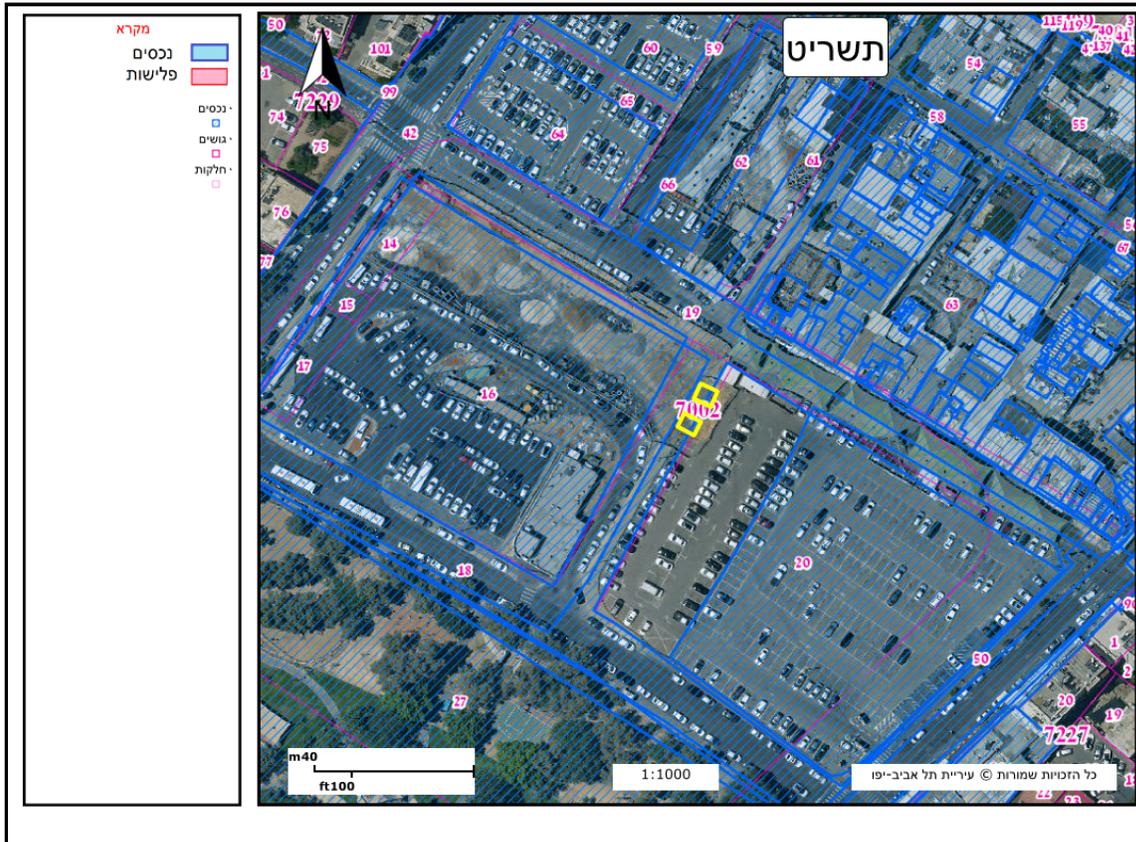
כדין , עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.

**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' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של שני חדרי טרנספורמציה סמוכים בשטח של כ- 15.99 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 7002, בסמוך למסוף תחבורה ציבורית "הכרמלית", רח' דניאל 22 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17242
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 עבור שני החדרים בסך כולל של 15,838.20 ₪ 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. בגין עלויות בניית החדרים תשלם חברת החשמל לחברת נתיבי איילון בע"מ סך כולל של 316,940.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

26. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של 3 חדרי טרנספורמציה סמוכים זה לזה בשטח של כ-16 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 19 בגוש 6892 מול דרך ההגנה 120, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17175

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17175	3 חדרי טרנספורמציה בשטח של כ-16 מ"ר כל אחד, ח"י 19 בגוש 6892, מול דרך ההגנה 120		6892/19			

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 מקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 6892, מול דרך ההגנה 120.

חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הסגול של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית.

לצורך פירוק הרשת החשמלית הקיימת לרבות פירוק שנאים עיליים על עמודים, נוצר צורך בהקמת 3 תחנות טרנספורמציה סמוכות זו לזו במקרקעין לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת 3 החדרים שישמש כתחנות הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של 3 חדרים סמוכים זה לזה בשטח ברוטו של כ-16 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל-25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

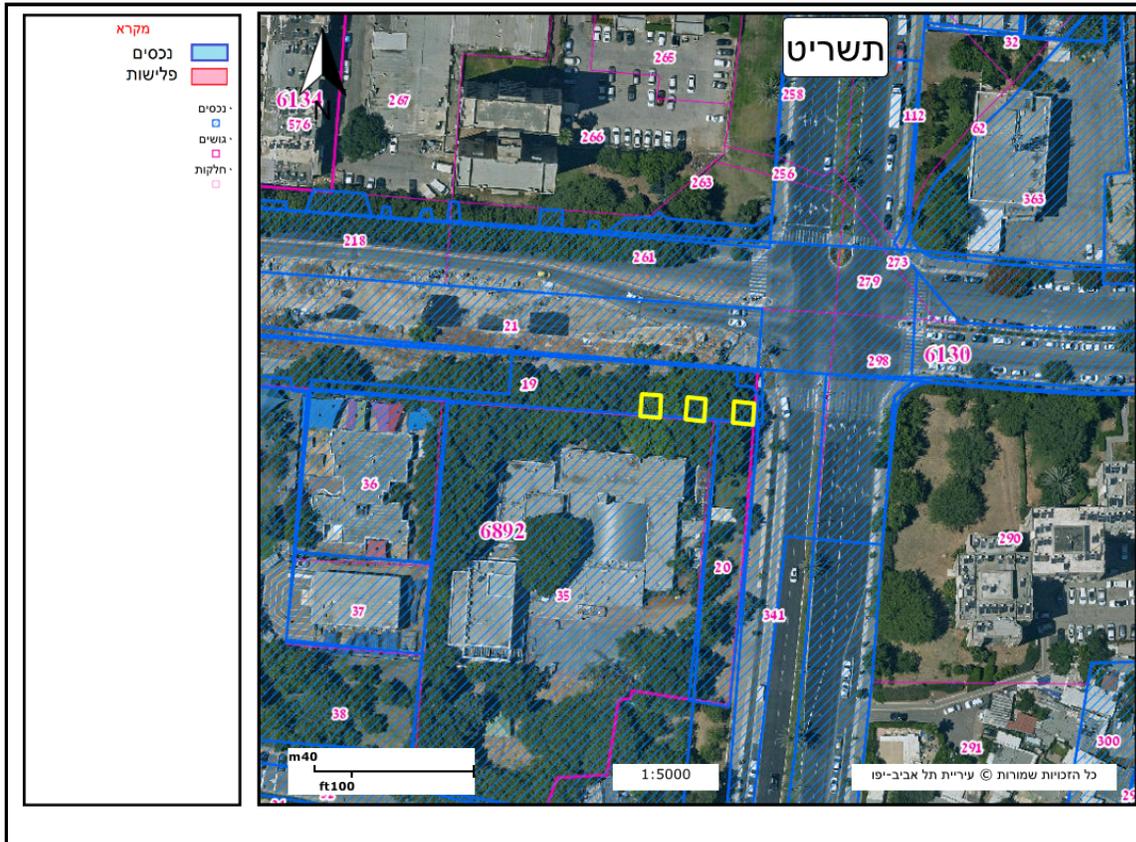
חברת החשמל תשלם לעירייה עבור 3 החדרים דמי חכירה בסך כולל של 25,250.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

התשלום לעירייה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד הואיל ו- נת"ע היא זו שמקימה את החדרים. יחד עם זאת, נת"ע לא תהא



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של 3 חדרי טרנספורמציה סמוכים זה לזה בשטח של כ-16 מ"ר כל אחד, המהווים חלק מחלקה 19 בגוש 6892 מול דרך ההגנה 120, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17175
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 עבור 3 החדרים דמי חכירה בסך כולל של 25,250.40 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה בגן מרכיב הקרקע בלבד, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

27. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-24.35 מ"ר המהווה חלק מחלקה 251 בגוש 7000 ברח' אייזיק חריף 23, וכן מתן זכות הנחת כבלים באותה חלקה וזכות מעבר בחלקות הסמוכות, חלקה 142 בגוש 7000 וחלקות 61 ו-126 בגוש 6999. - נכס מספר 17244

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17244	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-24.35 מ"ר, רח' אייזיק חריף 23		7000/251			

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 251 בגוש 7000, בהם מצוי מרכז קהילתי "בני ברית", ברח' אייזיק חריף 23.

העירייה באמצעות חברת גני יהושע בע"מ פועלת להרחבת המרכז הקהילתי, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 24.35 מ"ר בקצה חצר המרכז הקהילתי וכן מתן זכות הנחת כבלים באותה חלקה וזכות מעבר בחלקות הסמוכות, חלקה 142 בגוש 7000 וחלקות 61 ו-126 בגוש 6999, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 8,038.80 ₪ 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 158,589.90 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 166,628.70 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

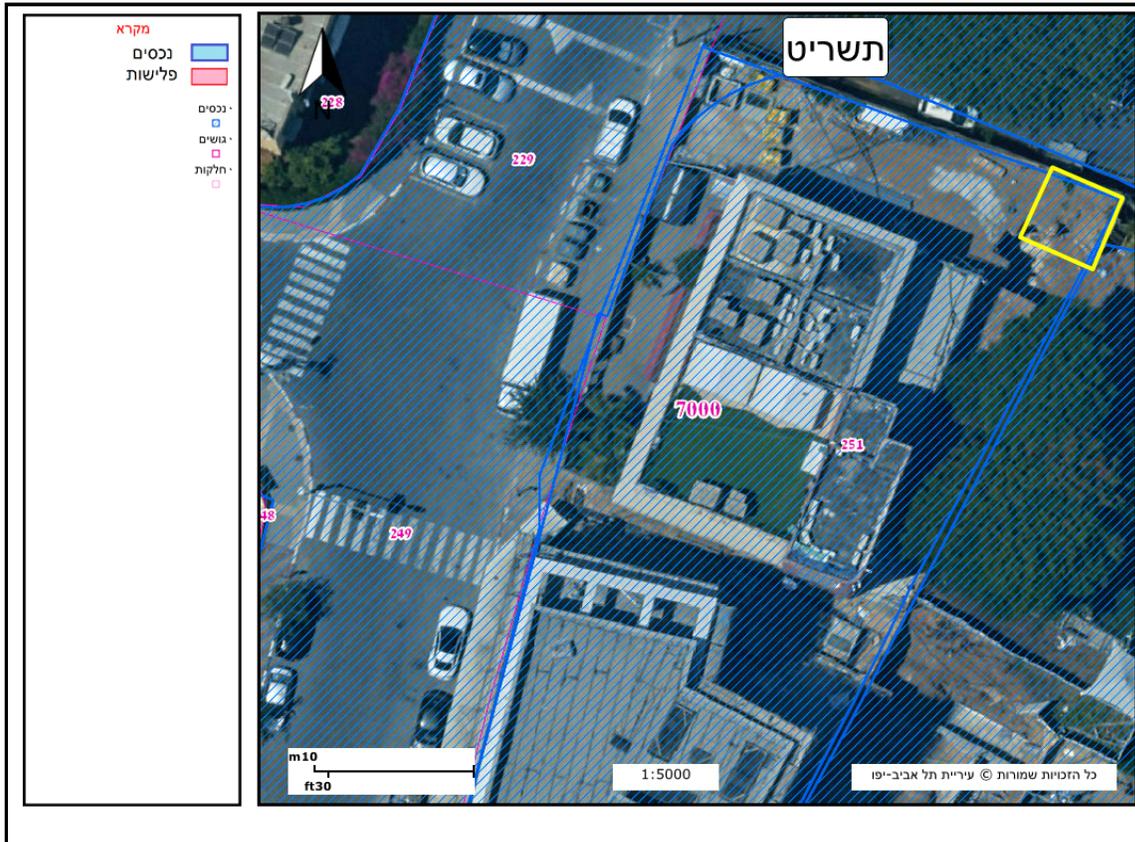
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**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' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס





## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

28. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קבוצת אביב ושות' 1963 נדלי"ן בע"מ, ח.פ. 510395593 גבסי נופי ים בע"מ, ח.פ. 516023116 (להלן: "היזמית") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 200 מ"ר עיקרי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4055- "מתחם הכרמלית" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 120 בגוש 7229 המצויים בין הרחובות דניאל, הרברט סמואל, כרמלית והירקון תל-אביב-יפו. נכס מס' 172545

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17245	בתא שטח 1 יוקם שטח ציבורי בנוי של 260 מ"ר ברוטו, בהתאם לתב"ע 4055 – "מתחם הכרמלית"	דניאל 2	7229/120		260	1954.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות צבוריות וע	חברה 510395593	כ"ג יורדי הסירה 7
גבסי נופי ים בע"מ	חברה 516023116	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

היזמית הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 120 בגוש 7229 (להלן: "המקרקעין").

ביום 24.08.2015 פורסמה תב"ע תא/4055 – "מתחם הכרמלית" אשר ייעדה, בין היתר, את המקרקעין למגורים, מסחר ותיירות המסומן כמגרש מס' 1 (שיקראו להלן ובהתאמה: "התב"ע" / "מגרש 1").

על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים בפרוייקט שיוקם במגרש 1 שטח ציבורי בנוי של 200 מ"ר שטח עיקרי לשימושים ציבוריים (להלן: "המבנה הציבורי") וכהגדרתו בסעיף 2.2 להלן, שאליו תתאפשר גישה נפרדת ממפלס הרחוב, אשר יועבר וירשם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות סעיף 6.3 (2) לתב"ע בתחום התב"ע ייבנו 4 קומות מרתף שיכללו לפחות 50 מקומות חניה ציבורית במגרש 1 מעבר לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה (להלן: "חניה ציבורית").

העירייה הסכימה, לבקשת היזמית, להחכיר את השטח התת קרקעי של מגרש מס' 26 (המיועד לדרך) עפ"י התב"ע לצורך הקמת החניה הציבורית בהתאם להוראות התב"ע וזאת כהמשך למרתפי החניה של הפרוייקט והכל על אחריותה וחשבונה של היזמית, וחניה ציבורית זו תהיה חלף החניה הציבורית אשר על היזמית היה להקים בתחום מגרש 1 בהתאם להוראות התב"ע.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

ביום 29.8.2021 נחתם חוזה חכירה מס' 202-2021-1254 בין העירייה לבין היוזמת וכן תוספת לחוזה מיום 22.3.2023 אשר אושרו ע"י שר הפנים ביום 18.4.2023, ובמסגרתם החכירה העירייה ליוזמת 3 קומות של מרתפי חניה [מפלסים (-1) – (-3)] לצורך הקמת 50 מקומות חניה ציבורית (להלן ובהתאמה: "חוזה החכירה" / "המוכר") לתקופה של 49 שנה עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת, למטרה של הקמה וניהול של חניון ציבורי תת קרקעי כהגדרתו בסעיף 6.3 (2) לתב"ע.

בנוסף לחניה הציבורית שתבנה במוכר על פי הוראות סעיף 6.3 (2) לתב"ע, יבנו ע"י היזם בתחום מגרש 1 ארבע (4) חניות העירייה כהגדרתן להלן, אשר יהיו לשימוש בלעדי עבור המבנה הציבורי ו- 4 חניות אלו ירשמו על שם העירייה ובבעלותה ולא יהיו חלק מחניות הפרויקט (להלן: "חניות העירייה").

היוזמת מעוניינת להקים במגרש 1 פרויקט משולב למגורים מסחר ומלונאות (להלן: "הפרויקט").

ידוע לחברה כי תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת רישום המבנה הציבורי ע"ש העירייה באמצעות רישום הערת אזהרה כמפורט בסעיף 11.1 לחוזה ההקמה זה וכן הבטחת רישום זיקות הנאה (כאמור בסעיף 6.9 (5) לתב"ע-כהגדרתן בס"ק 2.11 להלן) בלשכת רישום המקרקעין, וכי תנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט, בין היתר, הינם: רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 11.6 להלן.

היוזמת התחייבה לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה את שטחי הציבור, כהגדרתם בחוזה ההקמה אשר יכללו 200 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות + 4 חניות העירייה שאליהם תתאפשר גישה נפרדת ממפלס הרחוב, ולרשום על שם העירייה (ואשר יותרו בבעלות העירייה), וכן למלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

השטח העיקרי + שטחי השירות + 4 החניות יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

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

- היוזמת תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 260 מ"ר (עיקרי + שירות), כמפורט בהוראות התב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
- היוזמת תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה 4 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 ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד. כמו כן היוזמת מתחייבת להקים תשתיות עבור עמדות טעינה חשמליות לחניות העירייה, והכל בתאום ואישור המפקח מטעם העירייה.

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

- היוזמת מתחייבת להציב בשטח הפרויקט, על חשבונה והוצאותיה, שילוט מתאים המעיד כי בפרויקט זה ייבנה מועדון נוער. השילוט יוקם על ידי היוזמת בעת גידור הפרויקט ולא יאוחר מעליית היוזמת ו/או מי מטעמה על המקרקעין בהתאם לאישור התחלת העבודות שיינתן לפרויקט, וזאת כפוף לאישור הדמיה של השילוט על ידי הגורמים הרלוונטיים בעירייה. היוזמת לא תישא באגרת שילוט בגין שלט זה כפוף לקיום מלוא התחייבות היוזמת על פי סעיף זה.
- לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימי עסקים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, מתחייבת היוזמת לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות החברה במקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- היוזמת מתחייבת ליחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובעלותה, לרבות מעברים, הצמדות, על

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

חשובים והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

4. היזמית מתחייבת לרשום בפנקסי המקרקעין את זיקות ההנאה בהתאם להוראות התב"ע והוראות תכנית הבינוי, וזאת על חשבונה והוצאותיה וכתנאי נוסף למתן היתר איכלוס לפרויקט.
5. ממועד קבלת החזקה במבנה הציבור לידי העירייה, תהא העירייה אחראית לתחזוקתם וניהולם, ושיפוצם במידת הצורך ולפיכך לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא ליזמית ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הזכויות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף.
6. המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט הינן כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש (ג) ניקוי קירות מסך (ד) מערכות חירום לרבות הגנטור המגבה את מערכות החירום (ה) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון כגון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ו) פינוי אשפה (להלן: "המערכות המשותפות").
7. מובהר ליזמית והיא מתחייבת, כי הוראות סעיפים 7-8 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, ובנוסף יצורפו במסמך נפרד הן בתקנון הבית המשותף כאמור והן בכל החוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישה ו/או חכירה ו/או שכירות ו/או זכות שימוש ביחידות בפרויקט.

קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי היזמית, יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

היזמית מתחייבת למסור לעירייה במועד מסירת החזקה, תצהיר מאת היזמית או מאת ב"כ היזמית, המאשר כי היזמית מילאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחווה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

1. היזמית 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.
2. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על היזמית ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה ההקמה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על היזמית וישולמו על ידה.
3. היזמית לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
4. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד על זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין וכן לשעבוד מלוא זכויות היזמית על פי חוזה זה, וזאת לטובת בנק מלווה ולצורך קיום התחייבויות היזמית על פי חוזה זה, 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 היזמית כמפורט בסעיפים 1-13 לעיל.

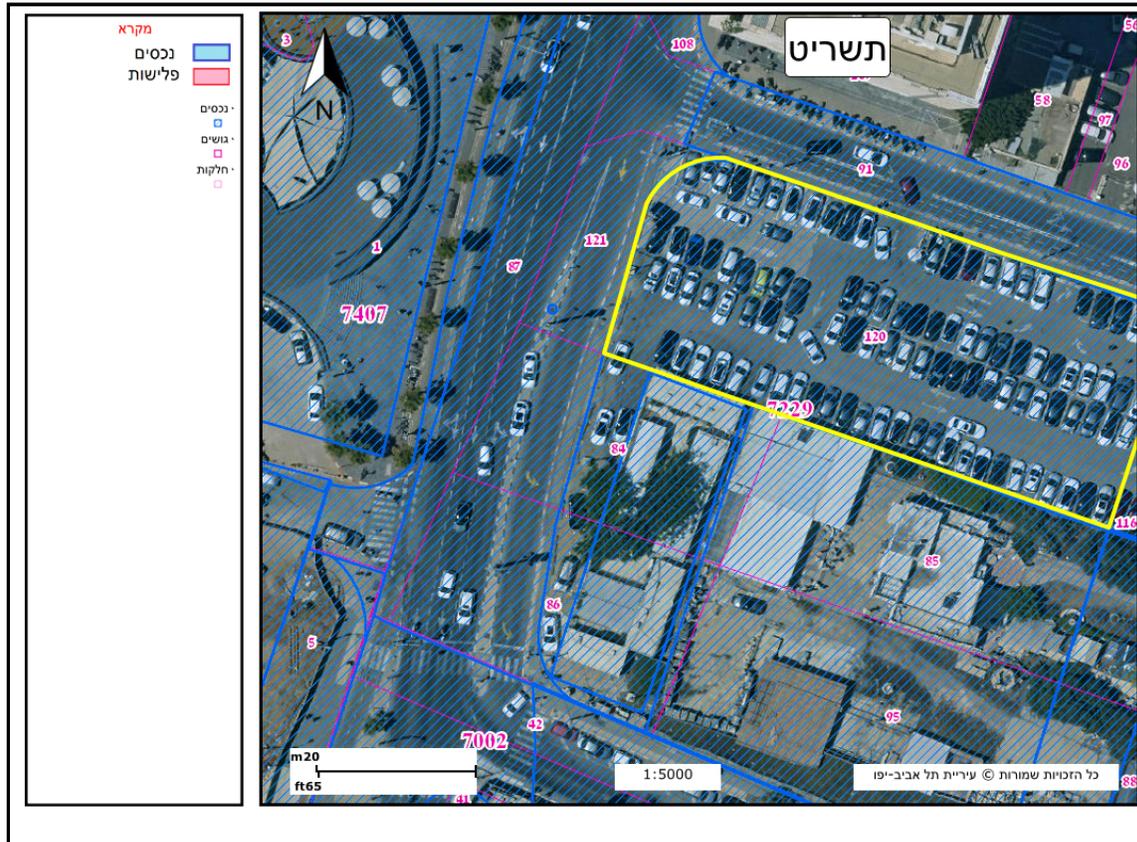
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

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 תב"ע מס' תא/4055 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קבוצת אביב ושות' 1963 נדל"ן בע"מ, ח.פ. 510395593 גבסי נופי ים בע"מ, ח.פ. 516023116 (להלן: "היזמית") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 200 מ"ר עיקרי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4055- " מתחם הכרמלית" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 120 בגוש 7229 המצויים בין הרחובות דניאל, הרברט סמואל, כרמלית והירקון תל-אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-13 לעיל.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

29. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 725 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תמ"ל מס' תא/3001- "שכונת אשכול, שדה דב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 238, 243 ו-246 בגוש 6634 המצויים בין הרחובות אשכול לוי ועגנון שיי תל-אביב-יפו. נכס מס' 16891

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16891	בתא שטח 101 יוקם שטח ציבורי בנוי של 725 מ"ר ברוטו, בהתאם לתמ"ל 3001 - "שכונת אשכול, שדה דב"	46 2436	6634/238 6634/243 , 6634/246 , 6634/281 ,		725	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	חברה 510778087	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

מדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של חלק מחלקה 243 ו-246 בגוש 6634 (להלן: "מקרקעי המדינה").

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 238 בגוש 6634 (להלן: "מקרקעי העירייה").  
מקרקעי המדינה ומקרקעי העירייה ייקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין"

ביום 9.8.2020 פורסמת למתן תוקף תכנית שמספרה תא/444 - "רובע שדה דב", אשר חלה בין היתר על מקרקעי המדינה, אשר מכוחה, ביום 20.5.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תמ"ל/3001 - "שכונת אשכול, שדה דב", אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין וייעדה אותם למגורים ומסחר, בהתאם לשימושים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור המסומנים בתכנית כתא שטח מס' 101, אשר ממוקם על המקרקעין, ולדרך מאושרת המסומנת כתא שטח מס' 820-830 (להלן: "התב"ע")

ביום 23.08.21 זכתה החברה במכרז של המדינה, שמספרו תא/2021/62, ועל כן, זכאית להירשם כחוכרת במקרקעי המדינה וזאת על פי חוזה חכירה שנחתם ביום 3.1.2022 בין החברה לרשות מקרקעי ישראל.

החברה ביקשה לקדם תכנית שתחול על המקרקעין ביחד עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב;

על-פי הוראות סעיפים 4.1.1 ו-5.1 לתקנון התב"ע, יש לתכנן ולהקים במקרקעין שטח ציבורי בנוי של 725 מ"ר (ברוטו) לשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

המקרקעין.

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה, ללא תמורה, 7 מקומות חניה במקרקעין אשר ימוקמו בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה, והכל על חשבונה והוצאותיה (להלן: **"חניות העירייה"**).

**"המבנה הציבורי"** ו"חניות העירייה", יקראו ביחד ולהלן: **"שטחי הציבור"**.

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגורים ומסחר, הכולל מעבר מקורה (בחלקו) להולכי רגל ובו מסחר, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כשהשימושים בפרויקט יכללו מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומעברים ציבוריים להולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע (להלן: **"הפרויקט"**).

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: **"הועדה המקומית"**) בישיבתה מיום 3.5.2023 אישרה את תוכנית "עיצוב אדריכלי ופיתוח", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות סעיף 6.18 לתב"ע (להלן: **"תכנית בינוי"**).

על פי הוראות סעיפים 6.18 ו- 6.20 לתב"ע, תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: רישום הערת אזהרה הכוללת רישום זיקות הנאה וכן הבטחת רישום זיקות הנאה (כהגדרתן בס"ק 2.11 לחוזה ההקמה), בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם ל"טבלת הקצאה בהסכמת בעלים" שאושרה על ידי הועדה המחוזית ביום 17.2.2021, אשר מהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע, המקרקעין מהווים בין היתר את תא שטח 101 (להלן: **"לוח ההקצאות"**).

החברה התחייבה לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור, כהגדרתם בס"ק 2.10 בחוזה ההקמה, ולרשום על שם העירייה, וכן למלא אחר כל התחייבויותיה על פי החוזה, במלואן ובמועדן.

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: **"חוזה ההקמה"**) בין החברה לבין העירייה 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:

1. החברה תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 725 מ"ר (עיקרי+ שירות), כמפורט בהוראות התב"ע (להלן: **"המבנה הציבורי"**), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה 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 ובעלותה 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 ולהלן: **"שטחי הציבור"**.

3. לאחר חתימת חוזה ההקמה, מתחייבת החברה לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או בספרי רמ"י. הגשת הבקשה לרישום ה"א בספרי רמ"י, תתווסף כתנאי למתן היתר בנייה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון)

4. ידוע לחברה שעל מנת לבצע את רישום שטחי הציבור והשטחים הציבוריים **בעלות העירייה**, יש לבצע, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ובהתאם ללוח ההקצאות (להלן: **"איחוד וחלוקה"**) במקרקעין.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את המבנה הציבורי כיחידה /ות נפרדת/ות בבית המשותף, אליו יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף; בנוסף מתחייבת החברה, כי אל המבנה הציבורי יוצמדו בהצמדה ייחודית חניות העירייה. הכל בהתאם ללוח ההקצאות (במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור), שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה.
  6. החברה מתחייבת לייחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
  7. החברה מתחייבת לרשום בפנקסי המקרקעין את זיקות ההנאה בהתאם להוראות התב"ע והוראות תכנית הבינוי, וזאת על חשבונה והוצאותיה וכתנאי נוסף למתן היתר איכלוס לפרויקט.
  8. ממועד קבלת החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה, תהא העירייה אחראית לתחזוקתם וניהולם, ולפיכך לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הזכויות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף. במקרה בו העירייה תידרש ע"י החברה ו/או חברת הניהול ו/או רוכשי הזכויות בפרויקט ו/או צד ג' כלשהו, לשלם תשלום/הוצאה בדמי הניהול בגין שטחי הציבור, הרי שהחברה תישא בדרישת התשלום/ההוצאה על חשבונה והוצאותיה בלבד.
- למרות האמור לעיל, בקשר לחניות העירייה - העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי מתוך כלל החניות בחניון הפרויקט.
9. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיף 8 הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
  01. החברה מתחייבת כי הוראת סעיף 8 לעיל תוטמע על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ותוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראת סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה תצהיר מאת החברה או מאת ב"כ החברה המאשר כי החברה מלאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחווה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
  11. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות, לרבות דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.
  21. 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.
  31. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות בחוזה ההקמה.
  41. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד על זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה ולצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו 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 1-14 לעיל.

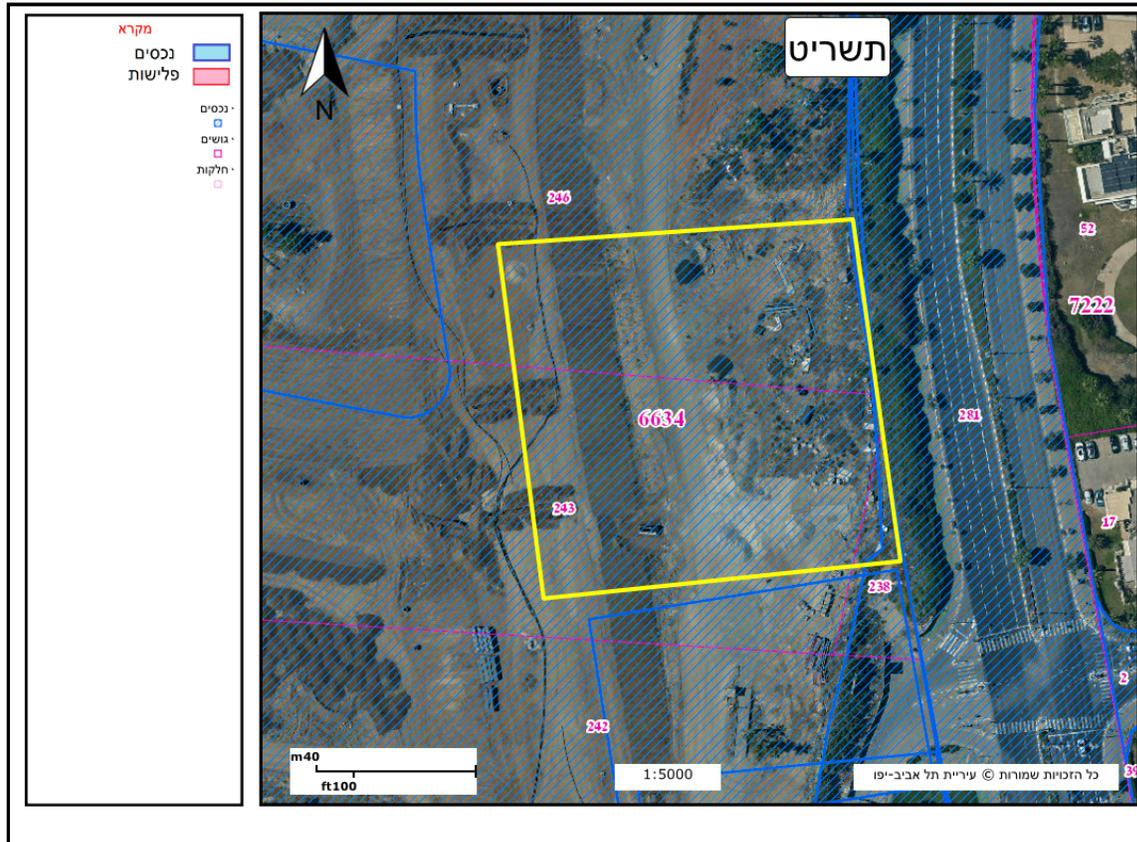
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן :** 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 תמ"ל תא/3001 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 725 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תמ"ל מס' תא/3001- " שכונת אשכול, שדה דב" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 238, 243 ו- 246 בגוש 6634 המצויים בין הרחובות אשכול לוי ועגנון ש"י תל-אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-14 לעיל.

2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול ביחס לחניות העירייה בלבד וזאת בהתאם לחלקה היחסי מתוך כלל החניות בחניון הפרויקט .

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

30. תיקון החלטה----החכרה לויתניה בע"מ - מס' חברה 512096793 ונכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ - מס' חברה 512238841 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977 למטרת הקמת 6 קומות מרתפים לחניה מתוקף תב"ע 4086 (להלן: "המוחכר") וקומת מרתף נוספת בכפוף לפרסום ואישור הקלה (להלן: "קומת המרתף הנוספת") ברח' החרש 18 בתל אביב-יפו- נכס מס' 3319

סוג תקציר: חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
3319	דרך-פס ירק-לאורך נחל איילון-רח' החרש	לה גוארדיה 4	6977/156 6977/259, 6977/262, 6977/267, 6977/271, 6977/272, 6977/279, 6977/282,	ר1\_\234		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ויתניה בע"מ	חברה 512096793	ולנברג ראול 4
נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה 512238841	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

החברה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 282 (לשעבר חלקות 266 ו-278) בגוש 6977, המצויים בין הרחובות החרש, לה גוארדיה ונתיבי איילון בתל אביב (להלן: "מקרקעי החברה") ועיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977, (להלן: "מקרקעי העירייה"), כאשר השטח שמעל פני הקרקע בחלקה 272 מהווה דרך קיימת הידועה כחלק מרחוב החרש (להלן: "הדרך"); החברה מעוניינת לקדם במקרקעי החברה פרויקט שיכלול בין היתר הקמת שני מגדלים וחניון תת קרקעי (להלן: "הפרוייקט").

על מקרקעי החברה ועל מקרקעי העירייה חלה תכנית בנין עיר תא/מק/4086- "מתחם החרש" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/12/2018 (להלן: "התב"ע" או "תוכנית 4086") המייעדת אותם לאזור תעסוקה ודרך. בהתאם לסעיף 4.2.2 לתב"ע, הותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך אשר יתוכננו כהמשך למרתפים בפרוייקט, בכפוף להסדר נכסי עם העירייה. כמו כן, החברה הודיעה לעירייה כי בכוונתה להגיש בקשה להתיר לה לבנות קומת מרתף נוספת בכפוף לפרסום והקלה וככל שתאושר מבקשת החברה שתתווסף כחלק מהמוחכר כהגדרתו להלן ויחולו עליה כל הוראות חוזה החכירה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

החברה מעוניינת לחכור מהעירייה בחכירה מהוונת את המוחכר שישמש לחניה בלבד בשטח כולל של 5,664 מ"ר בקומות המרתף (2) (-7) כך שכל קומת מרתף תהא בשטח של 944 מ"ר ואת קומת המרתף הנוספת אשר תהא בשטח של 944 מ"ר ככל שתאושר (להלן: "מטרת החכירה"). החברה תבנה את מרתפי החניה במוחכר, במפלסים התת קרקעיים של הדרך, על חשבונה ואחריותה בלבד בתנאים שיפורטו בחוזה. המוחכר יכיל לפחות 180 מקומות חניה.

יצוין כי, מקרקעי העירייה גובלים במקרקעי החברה והגישה למוחכר הינה ממקרקעי החברה בלבד כך שאפשרות ניצול זכויות הבניה במוחכר ניתנת למימוש על ידי החברה בלבד ורק לה הכדאיות הכלכלית לנצל את זכויות הבניה במוחכר;

ידוע לחברה כי מפלס הקרקע אשר הינו דרך ציבורית (המהווה חלק מרחוב 4870) והמפלס אשר הינו מתחת לדרך הציבורית המשמש לרצועת תשתיות, לא יהוו חלק מהמוחכר וישארו בבעלות הבלעדית של העירייה.

העירייה מוכנה להחכיר לחברה את המוחכר ואת קומת המרתף הנוספת ככל שתאושר, בחכירה מהוונת לצורך בניית מרתפי חניה והשימוש בהם, בכפוף לתנאים שיפורטו בחוזה ולתקופה של 49 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה. לחברה ניתנה אופציה לחכירה ל- 49 שנים נוספות בתנאים הנהוגים בעירייה בעת חידוש החכירה למטרת החכירה.

החברה תהיה רשאית לשעבד לטובת המוסד המממן בשעבוד את כל זכויותיה, עפ"י חוזה החכירה, במוחכר, בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובהתאם לתנאי חוזה החכירה.

לצורך החכרת המוחכר נערכה שומה ע"י השמאית תמר אברהם מיום 10.07.2023 אשר קבעה כי שווי הבעלות ל- 180 חניות הינו 13,650,000 (לא כולל מע"מ) כאשר שווי זכות החכירה ל 49 שנים מהווה סך של 12,421,500 ₪ (לא כולל מע"מ) לפי 91% משווי הבעלות. ככל שהבקשה לקומת מרתף נוספת תאושר ועל אף תוספת שטח זה, הרי ומאחר שמספר החניות לא ישתנה, לא תהא תוספת תשלום. (להלן: "התמורה")

תמורת החכרת המוחכר ל- 49 שנים, מתחייבת החברה לשלם לעירייה סך של 12,421,500 ₪ (ובמילים: שניים עשר מיליון וארבע מאות עשרים ואחד אלף וחמש מאות ש"ח), בתוספת מע"מ כחוק.

יצוין כי נושא זה עלה לדיון בוועדת מקרקעין מס' 74 מתאריך 04/02/2024 שתוקנה בעדת מקרקעין מס' 1 מיום 06/06/2024.

לאור האמור לעיל, הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות כמפורט לעיל.

**חות 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

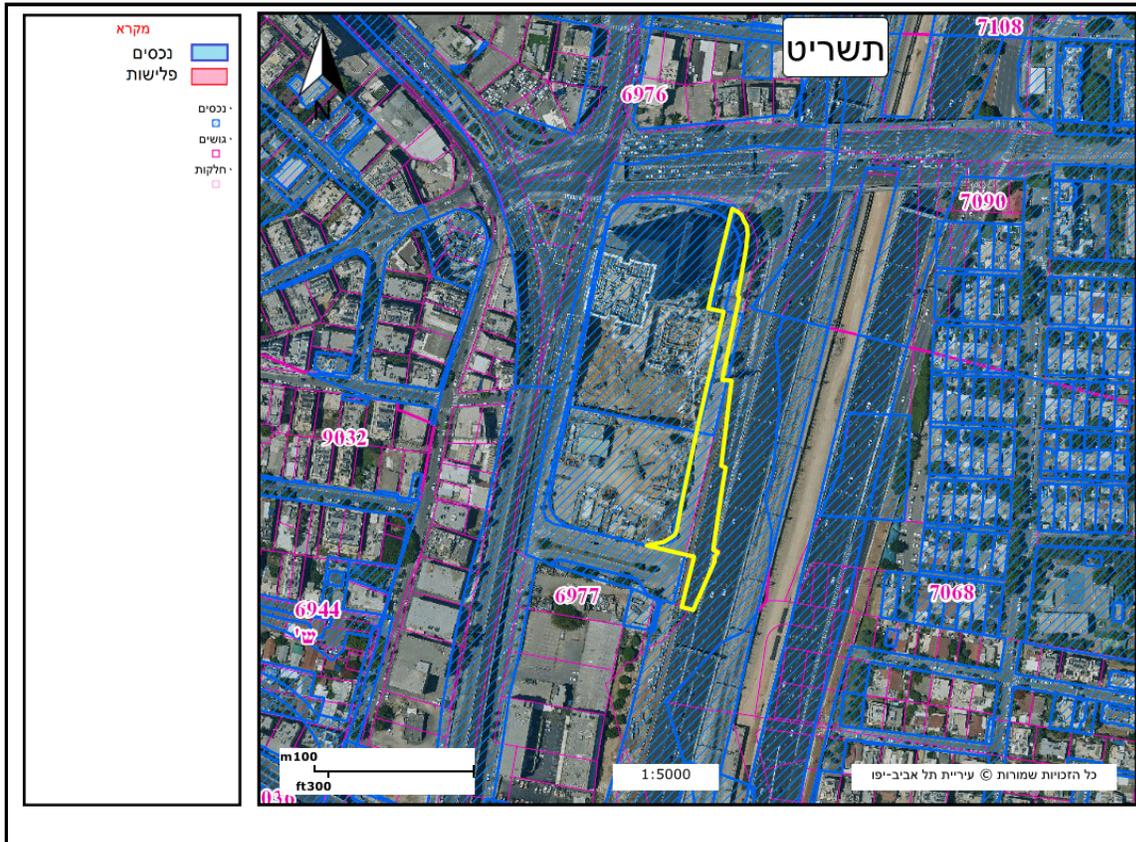
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

(2)(ה) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 4 מיום 09/06/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להחכרה לויטניה בע"מ - מס' חברה 512096793 ונכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ - מס' חברה 512238841 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977 למטרת הקמת 6 קומות מרתפים לחניה מתוקף תבי"ע 4086 (להלן: "המוכר") וקומת מרתף נוספת בכפוף לפרסום ואישור הקלה (להלן: "קומת המרתף הנוספת") ברח' החרש 18 בתל אביב-יפו - נכס מס' 3319

1. מאשרים החכרה לויטניה בע"מ - מס' חברה 512096793 ונכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ - מס' חברה 512238841, חכירה מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 272 בגוש 6977, בה יוקמו 6 קומות מרתפים למטרת חניה בשטח כולל של 5664 מ"ר, קומות מרתף (2-) עד (7-) בשטח של 944 מ"ר לכל קומה מתוקף תבי"ע 4086 וקומת מרתף נוספת בשטח של 944 מ"ר בכפוף לפרסום ואישור הקלה.
2. מאשרים להחכיר לחברה את המוכר וקומת המרתף הנוספת, ככל שתאושר, בחכירה מהוונת לצורך בניית מרתפי חניה והשימוש בהם לתקופה של 49 שנים מיום חתימת חוזה החכירה + אופציה ל- 49 שנים נוספות בתנאים הנהוגים בעירייה בעת חידוש החכירה, למטרות והשימושים על פי מטרת החכירה.
3. החברה תהיה רשאית לשעבד לטובת המוסד הממן בשעבוד את כל זכויותיה במוכר, בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובהתאם לתנאי חוזה החכירה.
4. תמורת החכרת המוכר וקומת המרתף הנוספת, ככל שתאושר, ל-49 שנים, מתחייבת החברה לשלם לעירייה סך של 12,421,500 ₪ (ובמילים: שנים עשר מיליון וארבע מאות עשרים ואחד אלף וחמש מאות ש"ח), בתוספת מע"מ כחוק.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

31. פרסום מכרז לשיווק מגרש מגורים במסגרת תב"ע 4817 גוש 7445 חלק מחלקות 2 ו- 9. מתחם החשמל- לבונטין - נכס מספר 16367

סוג תקציר : יציאה למכרז

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16367	הקצאה למגרשי מגורים במסגרת תב"ע 4817 - מתחם החשמל-לבונטין	החשמל 21	7445/2 7445/3 , 7445/9 , 7445/10 , 7445/11 ,			2457.00

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של החלקות 2, 9 בגוש 7445. ובהתאם לתכנית 4817 הוקצו לעירייה המגרשים 101, 102 בתכנית 4817, שגודלם 657 מ"ר ו- 656 מ"ר כ"א בהתאמה. המגרשים הוקצו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מתוקף זכויות העירייה בחלקות לעיל.

המתחם ממוקם על רחוב לבונטין מצפון ורח' החשמל מצידו הדרומי, מתחם "החשמל".

העירייה מבקשת לשווק את המגרשים באמצעות פרסום מכרז למכר זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים +אופציה של 98 שנים נוספות, לצורך הקמת מבנה מגורים ומסחר.

תכנית 4817 מקנה זכויות בכל אחד מהמגרשים בניית 29 יחידות דיור בסה"כ של שטח עילי של 2,369 מ"ר (שטח עיקרי ושרות עיליים), למגורים ומסחר, ובנוסף שטחי מרפסות. כ"כ שטחים בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע'1, וזיקות הנאה לציבור.

השטח המוחכר הינו זכויות הבניה הכלולים במגרש עפ"י התב"ע למעט שטח 2 יחידות הדיור שיוותרו בידי העירייה.

היזם במכרז, יתחייב להקים ולבנות עבור העירייה, במסגרת שירותי בניה, שתי (2) יחידות דיור בנויות וגמורות במפרט שלא יפחת מדירות היזם הזוכה, כ"א מהדירות תהא בשטח של כ- 85 מ"ר + מרפסת וכן הצמדה של מחסן וחניה לכל דירה.

החכירה הינה בכפוף להסכם מס' 202-2022-72 שנחתם ביום 23/01/2022 בין העירייה לבין בעלי החלקות הצמודות 10, 11 בגוש 7445, הנכללות בתכנית 4817, לשת"פ בהוצאות תכנון דרכי הכניסה והיציאה של חניון תת קרקעי (הרמפות ו/או המעליות) במתחם לרבות מיקומן, של רמפות ו/או מעליות ומתקני תשתית משותפים בפרויקט. ולהסדרת מתווה להקמה בפועל של הרמפות ו/או המעליות ו/או מתקני התשתית המשותפים. כמצוין בסעיף 27 להסכם זה.

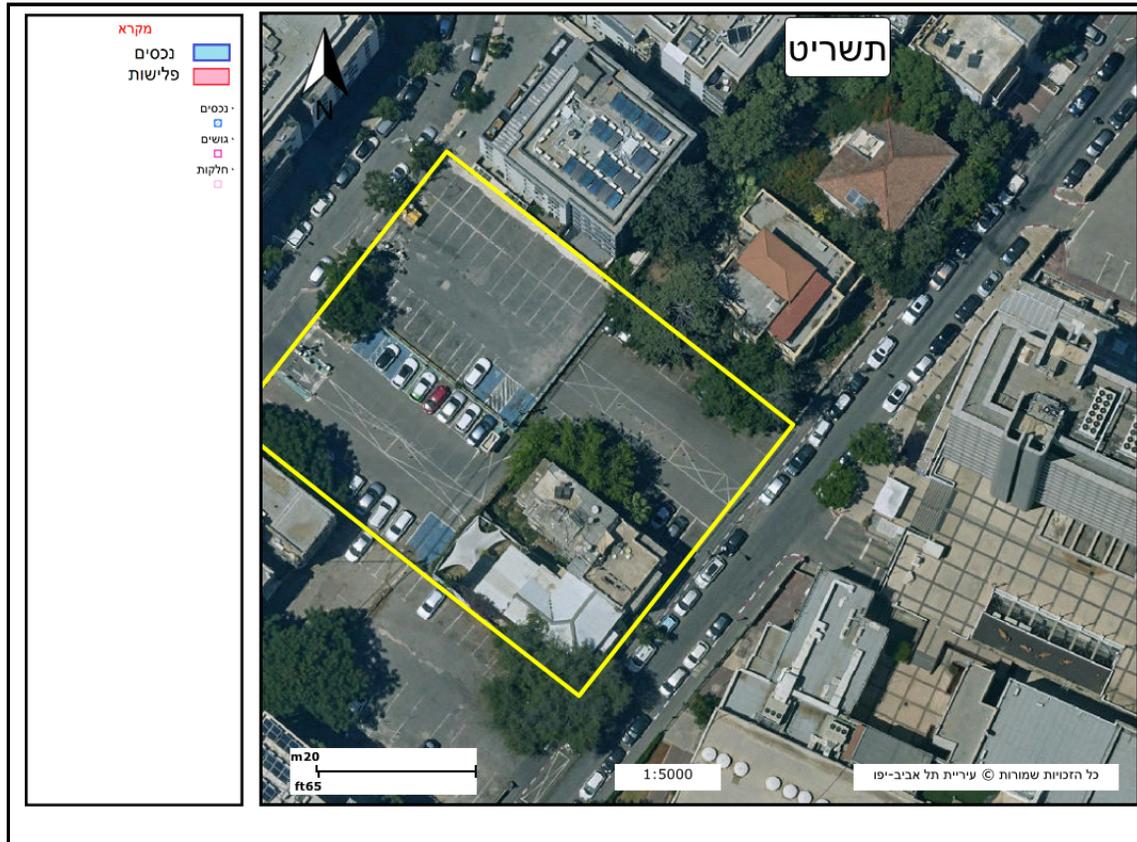
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

הועדה מתבקשת לאשר את פרסום המכרז.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 75 מיום 25/02/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים פרסום מכרז לשיווק מגרש מגורים במסגרת תב"ע 4817 גוש 7445 חלק מחלקות 2 ו- 9. מתחם החשמל-לבונטין - נכס מספר 16367

1. פרסום מכרז למכירת זכויות החכירה של עיריית תל אביב יפו לצורך הקמת מבנה מגורים ומסחר בהתאם להוראות תכנית 4817 בגוש 7445 חלק מחלקות 2 ו- 9.
2. בחוזה החכירה שיהווה נספח למכרז, יירשם כי בתום הבניה 2 דירות ירשמו על שם העירייה כבעלים.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

32. 1. פרסום של מכרז לשימוש משרדים ומסחר הידוע כתא שטח 1 בתב"ע 3944 א' - נכס מספר 5861  
 2. בנית שטח ציבורי בשטח של כ 1000 מ"ר ומסירתו לעיריה בהתאם לתב"ע 3944 א' ברחי' לה גוארדיה 11

סוג תקציר : יציאה למכרז

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5861	שטח ציבורי סחיר לשימוש משרדים גנריים	לה גוארדיה 11	7090/3 7090/4 , 7090/5 ,	ר-מ\267\1\		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של החלקות 3, ו-4 בגוש 7090. ובהתאם לתכנית 3944א' הוקצה לעירייה מגרש הידוע כתא שטח 1, שגודלו 1.968 דונם. וזאת במסגרת לוח ההקצאות בתכנית איחוד וחלוקה, מתוקף זכויותיה בחלקות לעיל.

המתחם ממוקם על פינת לה גוארדיה ובין רח' וינגייט, בקרבה לנתיבי איילון.

תכנית 3944א' מקנה זכויות בניה של 16,400 מ"ר שטחים עיקריים עיליים לתעסוקה ומסחר, וכ- 1,000 מ"ר שטחים עיקריים ושרות עיליים למבנים ומוסדות ציבור, כמוכן זיקות הנאה לציבור.

הועדה/המועצה מתבקשת לאשר שיווק המגרש באמצעות פרסום מכרז למכירת זכויות חכירה לתק' של 60 שנים + אופציה של 49 שנים נוספות, לצורך הקמת מגדל תעסוקה ומסחר בשילוב עם שטחים לבנייני ציבור. במסגרת המכרז יידרש היזם להקים ולבנות שטח ציבורי בשטח של 1,000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, עד למצב שלגמר מלא.

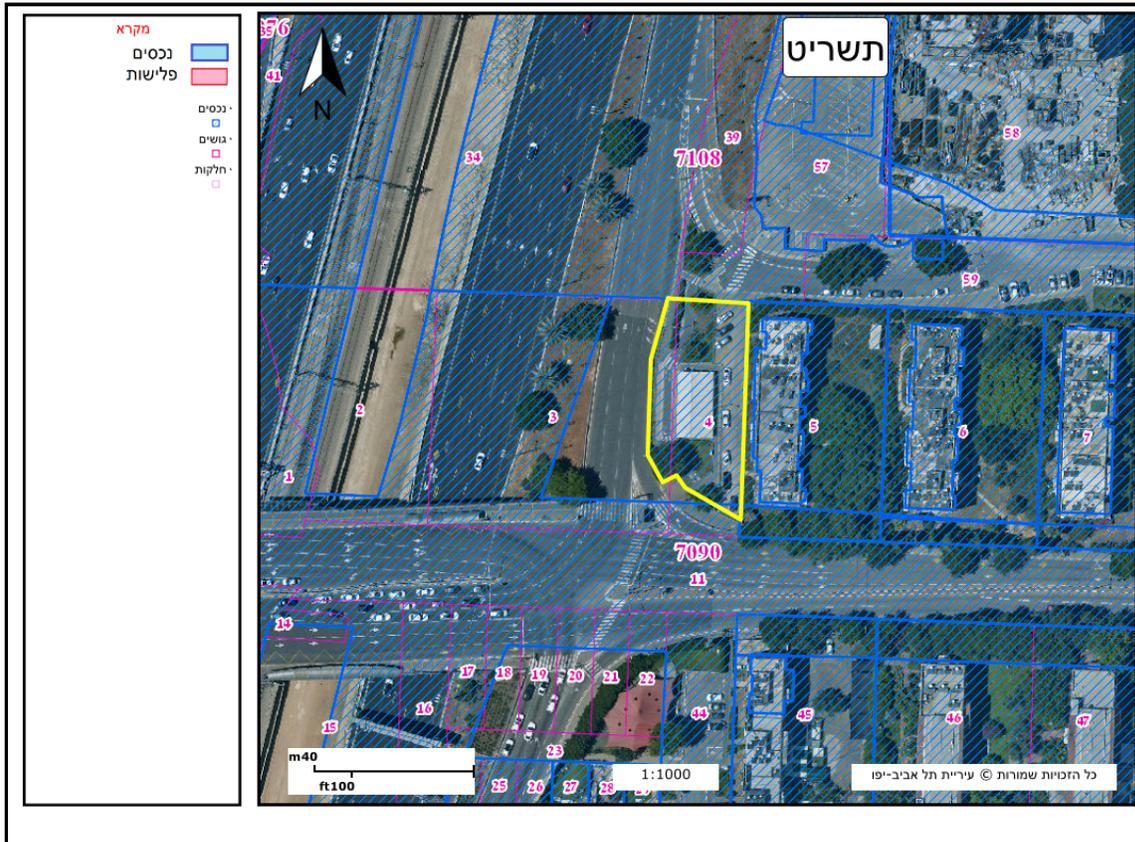
היזם יהיה רשאי לקדם תכנית להגדלת זכויות בהתאם לתכנית מתאר 5000 או 5500 אם תאושר ולחכור אותם בתמורה לתשלום מלוא השבח.

הועדה מתבקשת לאשר את פרסום המכרז.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 75 מיום 25/02/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. מאשרים פרסום של מגרש לשימוש משרדים ומסחר הידוע כתא שטח 1 בתביע 3944 א' - נכס מספר 5861
2. מאשרים בנית שטח ציבורי בשטח של כ 1000 מ"ר ומסירתו לעיריה בהתאם לתביע 3944 א' ברח' לה גוארדייה 11

1. פרסום מכרז למכירת זכויות חכירה לצורך הקמת מגדל תעסוקה, מסחר בשילוב עם שטחים לבנייני ציבור בהתאם להוראות תכנית 3944א' בגוש 7090 חלק מחלקות 3 ו- 4.
2. היזם יקים וימסור לעירייה את מבנה הציבור בגמר מלא, על פי תכניות והנחיות העירייה.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

33. פרסום של מכרז לשיווק מגרש למגורים מלונאות ומסחר ברח' הירקון 5 תא שטח 2 בתכנית 4055, שגודלו כ- 3 דונם. המגרש כולל בתחומי גוש 7229 חלקות 85, 86, 95. - נכס מספר 4581

סוג תקציר: יציאה למכרז

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4581	מגורים ועסק-רח' הירקון 5	הירקון 5א	7229/84 7229/85, 7229/86, 7229/95,	ר-ד\1235\1		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש הידוע כתא שטח 2 בתכנית 4055, שגודלו כ- 3 דונם. המגרש כולל בתחומי גוש 7229 חלקות 85, 86, 95.

המגרש ממוקם בין רח' הירקון 5 מצדו המזרחי ורח' הרברט סמואל 2 בצידו המערבי ורח' דניאל, בקרבה לטיילת חוף הים.

המגרש מוחזק על ידי דיירים מוגנים, אשר יפנו את החזקה במגרש עד ליום 17/09/2024 בהתאם לפס"ד שנערך בהסכמה מיום 07/01/2024

העירייה מבקשת לשווק את המגרש באמצעות פרסום מכרז למכר זכויות חכירה לתק' של 60 + אופציה של 49 שנים נוספות, לצורך הקמת מגדל מגורים, מלונאות ומסחר בשילוב עם שטחים לבנייני ציבור. הזוכה המציע יקים על המגרש את הפרויקט וכן יבנה את שטחי הציבור, בהתאמה להוראות התב"ע, למטרות ולצרכים העירוניים.

תכנית 4055 מקנה זכויות בניה להקמת מגדל בן 21 קומות לשימוש מעורב של מגורים בשטח של 2,750 מ"ר שטח עיקרי ושרות עיליים, להקמת 28 יח"ד, וכן להקמת שטחי מסחר בשטח של 650 מ"ר שטח עיקרי ושרות עיליים, כמו כן הקמת שטחים לתיירות ומלונאות בשטח של 6,830 מ"ר שטח עיקרי ושרות עיליים. התכנית מאפשרת להקים ולבנות שטח ציבורי בשטח של 4,830 מ"ר שטחים עיקריים ושרות עיליים למבנים ומוסדות ציבור, עד למצב של גמר מלא, כמו כן רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.

היום יהיה רשאי לקדם הגשת תכנית בנין עיר, בהתאם לפרוטנציאל התכנוני מעבר למאושר בתכנית 4055, לתוספת זכויות בכפוף למדיניות; התכנון העירונית ובאמצעות תכנית הפרדה של שטחי ציבור מהשטח המלונאי והמגורים. בגין תוספת

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

הזכויות יידרש היזם לשלם דמי חכירה נוספים המהווים את במלוא ההשבחה. בהתאם לתשלום שיקבע ע"י שמאי אגף נכסי העירייה, בעבור שינוי תכנוני בקיבולת הבנייה או מטרות החכירה.

היזם יידרש להכין תוכנית עיצוב המראה הפרדה של שטחי הציבור והמלונאות משטחי המגורים ,

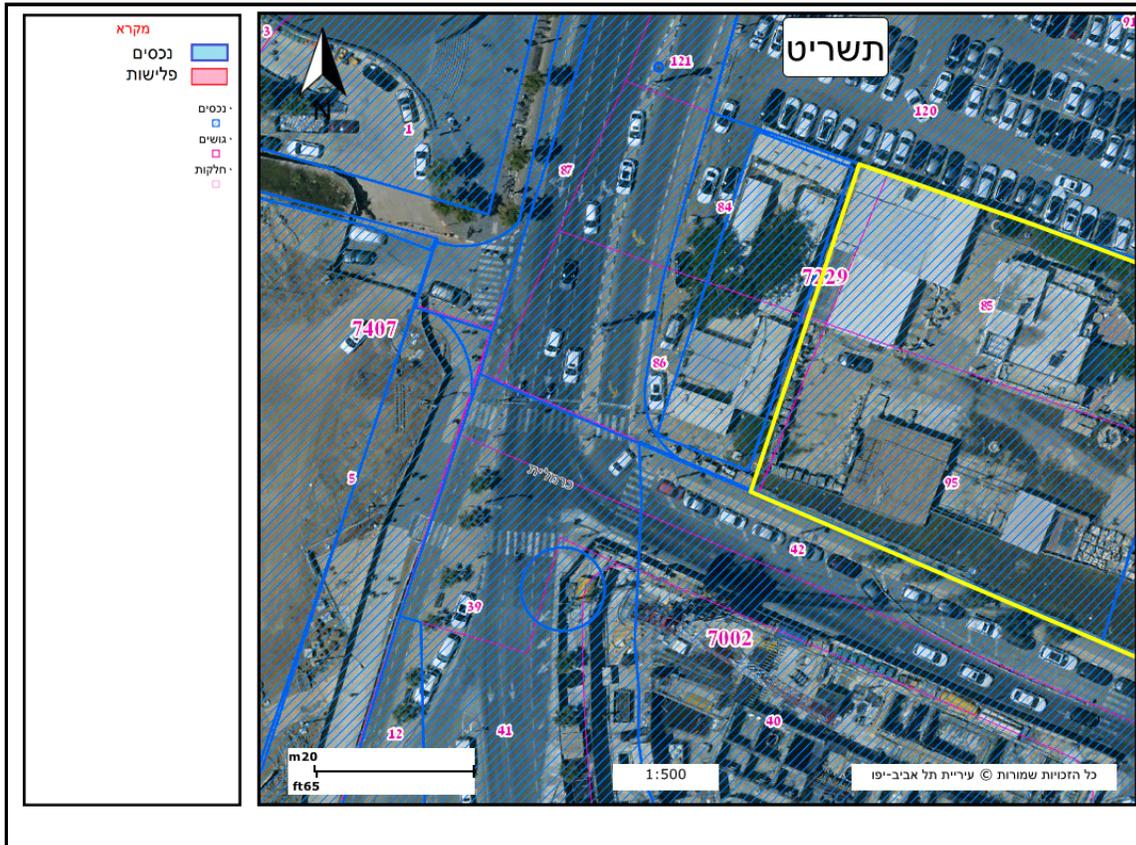
שטחי הציבור ייבנו על ידי העירייה בהתאם לצרכי העירייה והשימושים הנדרשים במועדים שהעירייה תקבע .

היזם יידרש לבצע את כל ההכנות התשתיתיות וגרעיני הבניין להקמת הבניין הציבורי לרבות חניות ומחסנים .

הועדה מתבקשת לאשר את פרסום המרכז כמפורט .

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 1 מתאריך 25/06/2024

### מחליטים :

1. לאשר לפרסם את המכרז לשיווק מגרש למגורים מלונאות ומסחר ברח' הירקון 5 תא שטח 2 בתכנית 4055, שגודלו כ- 3 דונם. המגרש כלול בתחומי גוש 7229 חלקות 95, 86, 85, 384 - נכס מספר 4581
2. החכירה לצורך הקמת מגדל מגורים, תיירות ומסחר בשילוב עם שטחים לבנייני ציבור בהתאם להוראות תכנית 4055 בגוש 7229 חלקות 95, 86, 85, 384.
3. היזם יבנה במסגרת זו את שטח מבנה הציבור בגמר מלא, בהתאם להוראות התביע והתכנון העירוני.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

\*\*\*

### על החתום

אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
מרכז ועדה

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה  
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 1 מיום 25/6/2024

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,