

י"א באב, התשפ"ה  
5 באוגוסט, 2025  
סימוכין : 19664425

לכבוד  
אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון: החלטת מועצת העירייה בישיבתה מס' 25 מתאריך 4.8.2025 - פרוטוקול ועדת נכסים מס' 10/25

מועצת העירייה בישיבתה הנ"ל, החלטה מס' 182, החליטה ברב קול (19 קול), לאשר את פרוטוקול ועדת נכסים מס' 10/25 מתאריך 21.7.2025.

  
בכבוד רב,  
מנחם לייבה  
מנכ"ל העירייה

עותק:  
אביחי ארגמן, מנהל עסקה ומרכז ועדות



**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

**חברי הועדה נכחו :**

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה  
 מיטל להבי- חברת מועצה  
 שחר לוי - חבר מועצה  
 רונית פוריאן – נציגת ציבור

**נעדרו :**

איציק סניור - נציג ציבור  
 גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה  
 נוי אלראי שניצר - חברת מועצה  
 חגי אברהם – נציג ציבור  
 יהושע גוטמן – נציג ציבור

**השתתפו :**

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
 אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה  
 יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב  
 אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין  
 נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה  
 תמי כורם - רכזת תכנון בכירה  
 דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה  
 שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי

אושר במועצת העירייה  
 תאריך.....  
 ישיבה.....  
 החלטה מס'.....  
 רוב של..... קול

משרד המשפטים  
 תל אביב-יפו

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

**הנושאים שנדונו בוועדה :**

1. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 76) גילה גאולה אטיאס - מס' ת.ז. 031391477, ליליאן טולדנו - מס' ת.ז. 031798150, רפאל ברוך טולדנו - מס' ת.ז. 29425071 חלקה 76 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789
2. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 אורית חביב - מס' ת.ז. 56108756, דורון חביב - מס' ת.ז. 55029821, בועז יואל קראוס - מס' ת.ז. 57239394, ואחרים - - נכס מספר 12789 - תיק דרכים\6634 1\1
3. מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 100 ו- 301 עפ"י תכנית תא/4486 (507-0320923) פניקס דבורה הנביאה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' דבורה הנביאה 126, 128 תל אביב הידועים בחלקה 59 בגוש 6338 ובחלק מחלקה 98 בגוש 6639 (להלן: "התביעה" ו"המגרשים") המהוות שטח של 1.18% משטח המגרשים, לחברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185 - מס' נכס 17528
4. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מס' חברה 510482136 אשר הינה הבעלים הרשומים של חלקות ו/או חלקי חלקות 174, 175, 176 ו- 288 בגוש 7093, את 8.96% מהזכויות הסחירות במגרש 101 אשר בבעלות העירייה מכוח תכנית תא/4068 - מתחם טרה. מס נכס 17550
5. מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 101A + 101B + 102A + 102B לפי תביעה תא/מק/4707 התחדשות עירונית רח' יפת 185-197, תל אביב-יפו (להלן: "התביעה" ו"המגרשים") המהוות שטח של 2.46% משטח המגרשים, לחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 - מס' נכס 17479

**אושר במועצת העירייה**  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס': 182  
 רוב של: 19 קול

חתום: *[Signature]*  
 מנהל אגף נכסי העירייה

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

1. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 76) גילה גאולה אטיאס - מס' ת.ז. 031391477, ליליאן טולדנו - מס' ת.ז. 031798150, רפאל ברוך טולדנו - מס' ת.ז. 29425071 חלקה 76 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
גילה גאולה אטיאס	ת.ז. 031391477	
ליליאן טולדנו	ת.ז. 031798150	
רפאל ברוך טולדנו	ת.ז. 29425071	הרב שפירא 3 בני ברק 5138218

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :**

חלקה 76 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 76"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות המנוחה הגב' פורסטר רבקה ז"ל והמנוח פורסטר יואל ז"ל (להלן: "הבעלים במועד ההפקעה").

על פי תכנית בניין עיר לי ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 76 לדרך (להלן: "תכנית 1111" / "השטח הציבורי").

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

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

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 76 לחלקה 279 ולחלקה ארעית 280 בגוש 6634. חלקה 280 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

בין הבעלים במועד ההפקעה לבין הייה יעקוביאן רחים (ת.ז. 1114659) (להלן: "יעקוביאן") נחתם הסכם למכירת מלוא זכויות הבעלים במועד ההפקעה הן ביחס לחלקה 279 והן ביחס לזכויות שהוקצו לשטח הציבורי ויעקוביאן נרשם כבעלים של חלקה 279 בלשכת רישום המקרקעין ביום 01.02.1995.

ביום 25.03.2002 נחתם הסכם מכר בין יעקוביאן לבין ה"ה אטיאס גילה (ת.ז. 031391477), הירש משה (ת.ז. 51735736), טולידאנו ליליאן (ת.ז. 031798150) ונדב אלרועי (ת.ז. 040210205) במסגרתו מכר יעקוביאן את מלוא זכויותיו הן בחלקה 279 והן בזכויות שהוקצו לשטח הציבורי.

ביום 28.08.2010 נחתם הסכם מכר בין הירש משה לבין ה"ה טולידאנו ליליאן (ת.ז. 031798150) וטולידאנו רפאל ברוך (ת.ז. 029425071) במסגרתו מכר הירש משה את מלוא זכויותיו הן בחלקה 279 והן בזכויות שהוקצו לשטח הציבורי.

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

אושר במועצת העירייה  
 תאריך ישיבה.....  
 החלטה מס'..... רוב של..... קול

עמוד 3 מתוך 36



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

גילה גאולה אטיאס, ליליאן טולדנו ורפאל ברוך טולדנו (להלן: "בעלי הזכויות") פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי המהווה כיום חלק מחלקה 281 במגרש 105, בהתאם לחלקם בחלקה 279 ובהתאם לחלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי במגרש 105 בלבד, בהתאם לחלקם של הבעלים במועד ההפקעה בחלקה 76, ובהתאם להסכמי המכר שנעשו בין הבעלים במועד ההפקעה וכן הסכמי מכר שנעשו בהמשך בנוגע לחלקה 76.

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

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת חלק מחלקה 76 לא שולמה להם ו/או לבעלי הזכויות במועד ההפקעה ו/או לחליפיהם ו/או ליורשיהם כל תמורה.

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

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105, לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 וכן לשאת בכל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

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

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

1. אטיאס גילה 53295/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.5872% במגרש 105.
2. טולידאנו רפאל ברוך 10659/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.11745% במגרש 105.
3. טולידאנו ליליאן 63954/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.70465% במגרש 105.

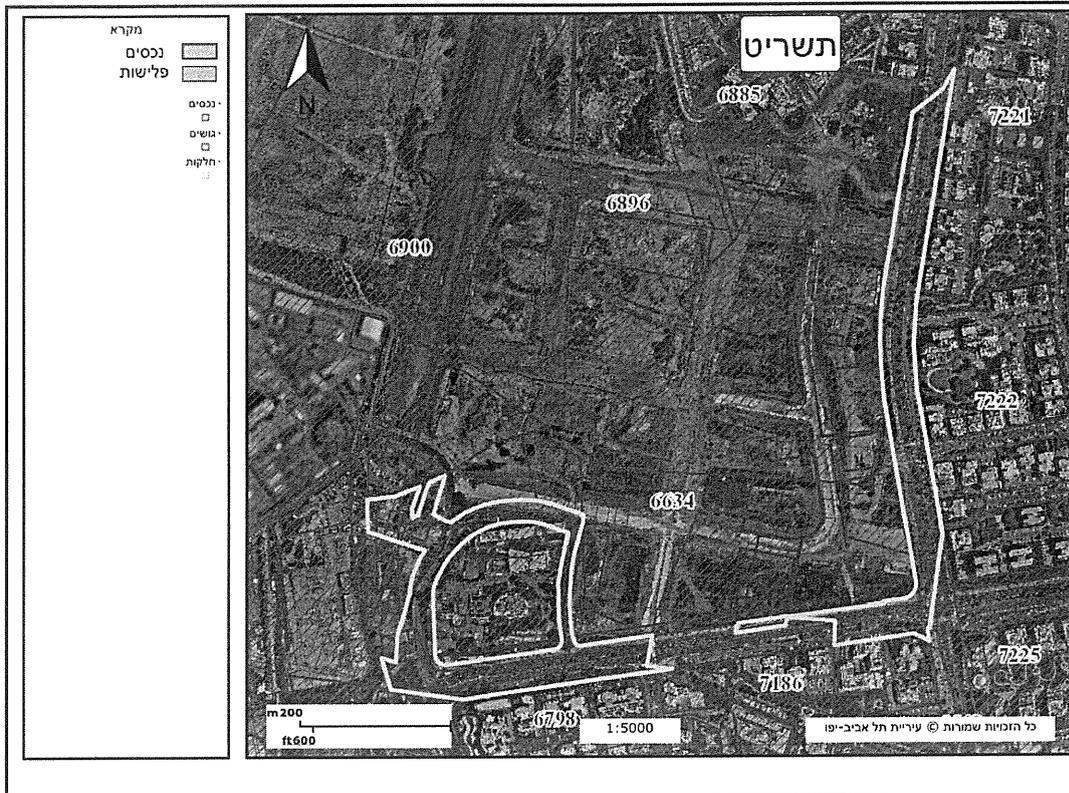
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 21 מיום 16/07/2025. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

אושר במועצת העירייה  
תאריך: 17/7/25  
ישיבה: 5  
החלטה מס': 181  
רוב של: 19  
קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה  
 תאריך 4/8/25  
 ישיבה 25  
 החלטה מס' 122  
 רוב של 19 קול



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

### מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 76) גילה גאולה אטיאס - מס' ת.ז. 031391477, ליליאן טולדנו - מס' ת.ז. 031798150, רפאל ברוך טולדנו - מס' ת.ז. 29425071 חלקה 76 בגוש 6634 מתחם "שדה דבי" - נכס מספר 12789

2. השבת הזכויות תבצע לגילה גאולה אטיאס - מס' ת.ז. 031391477, ליליאן טולדנו - מס' ת.ז. 031798150, רפאל ברוך טולדנו - מס' ת.ז. 29425071 שהינם חלק מרוכשי הזכויות של חלקה 76.

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

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

5. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105 לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 ובהתאם לחלקם היחסי ברכישות שבוצעו ביחס לחלקה 279 (לשעבר) וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

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

1. אטיאס גילה 53295/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.5872% במגרש 105.
2. טולדאנו רפאל ברוך 10659/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.11745% במגרש 105.
3. טולדאנו ליליאן 63954/9076631 חלקים במגרש 105 המהווים 0.70465% במגרש 105.

6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

אושר במועצת העירייה  
תאריך: 19/7/25  
החלטה מס': 182  
רוב של: 19 קול

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

נספח א'  
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		דרכים\6634\1\1				

אושר במועצת העירייה  
 תאריך..... ישיבה.....  
 החלטה מס'..... רוב של..... קול



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

		6634/264 , 6634/270 , 6634/271 , 6634/275 , 6634/279 , 6634/281 , 6634/302 , 6634/306 , 6634/307 , 6634/308 , 6634/312 , 6634/314 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/333 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 , 7222/39 , 7222/46 , 7222/52 ,		
--	--	---	--	--

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 19  
 החלטה מס': 19  
 רוב של: קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

2. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 אורית חביב - מס' ת.ז. 56108756 , דורון חביב - מס' ת.ז. 55029821 , בועז יואל קראוס - מס' ת.ז. 57239394 , ואחרים - - נכס מספר 12789 - תיק דרכים\6634 1\1

סוג תקציר : השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

פרטי בעלי עניין בנספח א'

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :**

חלקה 12 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 12"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות דראל שולמית, דראל שושנה וארידור יהודה (להלן: "הבעלים במועד ההפקעה").

על פי תכנית בניין עיר ל' ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 12 לדרך (להלן: "תכנית 1111" / "השטח הציבורי").

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

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

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רת פרצול, פוצלה חלקה 12 לחלקה 226 ולחלקה ארעית 227 בגוש 6634. חלקה 227 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

בהתאם להסכם מכר שנעשה בין בעלי הזכויות במועד ההפקעה לצדדים שלישיים וכן הסכמי מכר נוספים שנעשו במהלך השנים, בין הצדדים השלישיים לצדדים נוספים, בעלי הזכויות הזכאים להשבה הינם:

1. קראוס בועז ת.ז. 57239394
2. קראוס ברק ת.ז. 200924801
3. קראוס ורד ת.ז. 22192744
4. קראוס יערה ת.ז. 318672862
5. קריצ'בסקי אילונה ת.ז. 307272575
6. שדות מרדכי ת.ז. 23549314
7. וינר בוריס ת.ז. 308743913
8. זילברברג מיכאל שלמה ת.ז. 22529150
9. זילברברג ריטה ת.ז. 11270469
01. חביב אורית ת.ז. 56108756
11. חביב דורון ת.ז. 55029821
21. טורם מאיה ת.ז. 39552971
31. סנדרוב אנטון ת.ז. 309060572
41. עברון זהבה ת.ז. 44741841

**אושר במועצת העירייה**
  
 תאריך: 21/7/25
   
 ישיבה: 19
   
 החלטה מס': 19
   
 רוב של: 19
   
 קול: 19

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

- 51. עברון מנחם ת.ז. 48854418
- 61. עציון אהרן ת.ז. 55330252
- 71. עציון טל מרדכי ת.ז. 43157163
- 81. פדרמן דני וולט ת.ז. 13678008
- 91. דרעי אלברט ת.ז. 327193991
- 02. דרעי ג'ינט ת.ז. 69389104
- 12. דניסנקו סרגיי ת.ז. 306268848
- 22. לוי רמי ת.ז. 53675666
- 32. ברנס רפי ת.ז. 28706950
- 42. ליטבק כוזם דקלה ת.ז. 38820916
- 52. עציון מיה ליס ת.ז. 39691639
- 62. פז יובל ת.ז. 56413966
- 72. פז כהן טל נגה ת.ז. 69848554
- 82. פטרימוניה בע"מ ח.פ. 515064582
- 92. קלמן גבי ת.ז. 16996969
- 03. קלמן יעל ת.ז. 35675842
- 13. קסטרו אברהם ת.ז. 29467008
- 23. דפני גל מרטין ת.ז. 38551412
- 33. גרוסברג משה ירמיהו ת.ז. 55452486
- 43. פרנסיס מרדכי ת.ז. 053198701
- 53. פרנסיס דליה ת.ז. 054624531
- 63. וולובסקי רות טל ת.ז. 22860399
- 73. כהן אביתר ת.ז. 25104464
- 83. כהן איתי ת.ז. 58341801
- 93. כהן מורן ת.ז. 38183695
- 04. כוזם אליהו אורן ת.ז. 39842075
- 14. כנרי ירון ת.ז. 39869094
- 24. לוי צביה ת.ז. 54194360
- 34. אוליצקי מלאכי ת.ז. 22807358
- 44. ויסר אילה ת.ז. 007247810
- 54. קפילוטו גיא ת.ז. 305633919
- 64. דהן דניאל ת.ז. 032366742
- 74. דהן קרן ת.ז. 032410383

(להלן: "בעלי הזכויות").

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

בעלי הזכויות פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי המהווה כיום חלק מחלקה 281 במגרש 105, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי במגרש 105 בלבד, בהתאם לחלקם של הבעלים במועד ההפקעה בחלקה 12, ובהתאם להסכמי המכר שנעשו בין הבעלים במועד ההפקעה וכן הסכמי מכר שנעשו בהמשך בנוגע לחלקה 12.

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

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת חלק מחלקה 12 לא שולמה להם ו/או לבעלי הזכויות במועד ההפקעה ו/או לחליפיהם ו/או ליורשיהם כל תמורה.

ידוע לבעלי הזכויות כי חלקה 281 משמשת בפועל כדרך וכי החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם חלקם היחסי בבעלות הרשומה כיום ע"ש העירייה בחלקה 281,

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 19/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס' 191 רוב של 19 קול



**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

0.0118%	341	2897361	חביב דורון
0.0118%	5	42513	טורם מאיה
0.0196%	402	2050775	סנדורב אנטון
0.0147%	1346	9155367	עברון זהבה
0.0147%	1346	9155367	עברון מנחם
0.0098%	201	2050775	עציון אהרן
0.0049%	201	4101550	עציון טל מרדכי
0.0588%	2089	3552296	פדרמן דני וולט
0.0294%	2089	7104592	דרעי אלברט
0.0635%	5950	9368341	דרעי ג'ינט
0.0098%	201	2050775	דניסנקו סרגיי
0.0098%	201	2050775	לוי רמי
0.0196%	402	2050775	ברנס רפי
0.0049%	201	4101550	ליטבק כוזם דקלה
0.0049%	201	4101550	עציון מיה ליס
0.0098%	201	2050775	פז יובל
0.0098%	201	2050775	פז כהן טל נגה

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 21/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס': 19  
 רוב של: 19 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

0.0196%	402	2050775	פטרימוניה בע"מ
0.0049%	201	4101550	קלמן גבי
0.0049%	201	4101550	קלמן יעל
0.0118%	5	42513	קסטרו אברהם
0.0098%	201	2050775	דפני גל מרטין
0.0098%	201	2050775	גרוסברג משה ירמיהו
0.0147%	603	4101550	פרנסיס מרדכי
0.0147%	603	4101550	פרנסיס דליה
0.0098%	201	2050775	וולובסקי רות
0.0098%	201	2050775	כהן אביתר
0.0098%	201	2050775	כהן איתי
0.0098%	201	2050775	כהן מורן
0.0049%	201	4101550	כזום אליהו אורן
0.0118%	5	42513	כנרי ירון
0.0098%	201	2050775	לוי צביה
0.0196%	402	2050775	אוליצקי מלאכי
0.0588%	2089	3552296	ויסר אילה

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 19/7/25  
 ישיבה: 192  
 החלטה מס' 192  
 רוב של 19 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

0.0428%	16433	9598514	קפילוטו גיא
0.0044%	8	183669	דהן דניאל
0.0044%	8	183669	דהן קרו

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 21 מיום 16/07/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**מחליטים :**

1. מאשרים השבת זכויות דרכים-גוש 6634 חלקה 281 אורית חביב - מס' ת.ז. 56108756 , דורון חביב - מס' ת.ז. 55029821 , בועז יואל קראוס - מס' ת.ז. 57239394 , ואחרים - - נכס מספר 12789 - תיק דרכים\16634\\_1

2. השבת הזכויות תתבצע ל:

1. קראוס בועז ת.ז. 57239394
2. קראוס ברק ת.ז. 200924801
3. קראוס ורד ת.ז. 22192744
4. קראוס יערה ת.ז. 318672862
5. קריצ'בסקי אילונה ת.ז. 307272575
6. שדות מרדכי ת.ז. 23549314
7. וינר בוריס ת.ז. 308743913
8. זילברברג מיכאל שלמה ת.ז. 22529150
9. זילברברג ריטה ת.ז. 11270469
01. חביב אורית ת.ז. 56108756
11. חביב דורון ת.ז. 55029821
21. טורם מאיה ת.ז. 39552971
31. סנדרוב אנטון ת.ז. 309060572
41. עברון זהבה ת.ז. 44741841
51. עברון מנחם ת.ז. 48854418
61. עציון אהרן ת.ז. 55330252
71. עציון של מרדכי ת.ז. 43157163
81. פדרמן דני וולש ת.ז. 13678008

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 21/7/25  
 ישיבה: 128  
 החלטה מס' 18  
 רוב של 19 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

- 91. דרעי אלברט ת.ז. 327193991
- 02. דרעי ג'ינט ת.ז. 69389104
- 12. דניסנקו סרגיי ת.ז. 306268848
- 22. לוי רמי ת.ז. 53675666
- 32. ברנס רפי ת.ז. 28706950
- 42. ליטבק כוזם דקלה ת.ז. 38820916
- 52. עציון מיה ליס ת.ז. 39691639
- 62. פז יובל ת.ז. 56413966
- 72. פז כהן טל נגה ת.ז. 69848554
- 82. פטרימוניה בע"מ ח.פ. 515064582
- 92. קלמן גבי ת.ז. 16996969
- 03. קלמן יעל ת.ז. 35675842
- 13. קסטרו אברהם ת.ז. 29467008
- 23. דפני גל מרטין ת.ז. 38551412
- 33. גרוסברג משה ירמיהו ת.ז. 55452486
- 43. פרנסיס מרדכי ת.ז. 053198701
- 53. פרנסיס דליה ת.ז. 054624531
- 63. וולובסקי רות טל ת.ז. 22860399
- 73. כהן אביתר ת.ז. 25104464
- 83. כהן איתי ת.ז. 58341801
- 93. כהן מורן ת.ז. 38183695
- 04. כוזם אליהו אורן ת.ז. 39842075
- 14. כנרי ירון ת.ז. 39869094
- 24. לוי צביה ת.ז. 54194360
- 34. אוליצקי מלאכי ת.ז. 22807358
- 44. ויסר אילה ת.ז. 007247810
- 54. קפילוטו גיא ת.ז. 305633919
- 64. דהן דניאל ת.ז. 032366742
- 74. דהן קרן ת.ז. 032410383

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

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

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

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

**החלקים במגרש 105**

בעלים	מכנה	מונה	אחוז במגרש 105
קראוס בועז	2050775	402	0.0196%

**אושר במועצת העירייה**  
 תאריך..... ישיבה.....  
 החלטה מס'..... רוב של..... קול



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

0.0196%	402	2050775	קראוס ברק
0.0196%	402	2050775	קראוס ורד
0.0196%	402	2050775	קראוס יערה
0.0011%	56	5138323	קריצ'בסקי אילונה
0.0098%	201	2050775	שדות מרדכי
0.0784%	2089	2664222	וינר בוריס
0.02%	201	4101550	זילברברג מיכאל שלמה
0.02%	201	4101550	זילברברג ריטה
0.0118%	341	2897361	חביב אורית
0.0118%	341	2897361	חביב דורון
0.0118%	5	42513	טורם מאיה
0.0196%	402	2050775	סנדרוב אנטון
0.0147%	1346	9155367	עברון זהבה
0.0147%	1346	9155367	עברון מנחם
0.0098%	201	2050775	עציון אהרן
0.0049%	201	4101550	עציון טל מרדכי

אושר במועצת העירייה  
האריך 21/7/2025  
החלטה מס' 191  
רוב של 19 קול



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

0.0588%	2089	3552296	פדרמן דני וולט
0.0294%	2089	7104592	דרעי אלברט
0.0635%	5950	9368341	דרעי גיינט
0.0098%	201	2050775	דניסנקו סרגיי
0.0098%	201	2050775	לוי רמי
0.0196%	402	2050775	ברנס רפי
0.0049%	201	4101550	ליטבק כוזם דקלה
0.0049%	201	4101550	עציון מיה ליס
0.0098%	201	2050775	פז יובל
0.0098%	201	2050775	פז כהן טל נגה
0.0196%	402	2050775	פטרימוניה בע"מ
0.0049%	201	4101550	קלמן גבי
0.0049%	201	4101550	קלמן יעל
0.0118%	5	42513	קסטרו אברהם
0.0098%	201	2050775	דפני גל מרטין
0.0098%	201	2050775	גרוסברג משה ירמיהו
0.0147%	603	4101550	פרנסיס מרדכי

אושר במועצת העירייה  
תאריך... ישיבה...  
החלטה מס'... רוב של... קול

משרד המבחן  
מנהל המבחן  
מנהל תחום

**פרושוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

0.0147%	603	4101550	פרנסיס דליה
0.0098%	201	2050775	וולובסקי רות
0.0098%	201	2050775	כהן אביתר
0.0098%	201	2050775	כהן איתי
0.0098%	201	2050775	כהן מורן
0.0049%	201	4101550	כזום אליהו אורן
0.0118%	5	42513	כנרי ירון
0.0098%	201	2050775	לוי צביה
0.0196%	402	2050775	אוליצקי מלאכי
0.0588%	2089	3552296	ויסר אילה
0.0428%	16433	9598514	קפילוטו גיא
0.0044%	8	183669	דהן דניאל
0.0044%	8	183669	דהן קרן

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 21/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס' 192 רוב של 19 קול

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

נספח א'  
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789

אושר במועצת העירייה  
 תאריך..... 4/8/25  
 ישיבה..... 15  
 החלטה מס'..... 192  
 רוב של..... 19 קול



עיריית תל אביב-יפו  
אגף נכסי העירייה



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

		6634/264 , 6634/270 , 6634/271 , 6634/275 , 6634/279 , 6634/281 , 6634/302 , 6634/306 , 6634/307 , 6634/308 , 6634/312 , 6634/314 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/333 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 , 7222/39 , 7222/46 , 7222/52 ,		
--	--	---	--	--

אושר במועצת העירייה  
האריך... (18/7) ... ישיבה...  
החלטה מס'... רוב של... קול

מחלקת נכסי העירייה  
תל אביב-יפו

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אורית חביב	ת.ז. 56108756	כפר ויתקין 117 כפר ויתקין 4020000
דורון חביב	ת.ז. 55029821	כפר ויתקין 117 כפר ויתקין 4020000
בועז יואל קראוס	ת.ז. 57239394	חגי 10 רמת גן 5224632
אברהם ברק קראוס	ת.ז. 200924801	אריאל שרון 4 גבעתיים 5320047
ורד קראוס	ת.ז. 22192744	חגי 10 רמת גן 5224632
יערה קראוס	ת.ז. 318672862	
אילונה קריציבסקי	ת.ז. 307272575	שטרייכמן יחזקאל 12 תל אביב - יפו 6967111
מרדכי שדות	ת.ז. 023549314	
בוריס וינר	ת.ז. 308743913	הקוצר 21 כפר שמריהו 4691000
מיכאל שלמה זילברברג	ת.ז. 22529150	אבידן דוד 17 תל אביב - יפו 6962083
ריטה זילברברג	ת.ז. 11270469	אבידן דויד 17 תל אביב - יפו 6962083
מאיה טורם	ת.ז. 39552971	רבינא 5 ד תל אביב - יפו 6939521
אנטון סנדרוב	ת.ז. 309060572	
זהבה עברון	ת.ז. 44741841	אשכול לוי 63 ד תל אביב - יפו 6936148
אהרן עציון	ת.ז. 055330252	
מנחם עברון	ת.ז. 48854418	אשכול לוי 63 ד תל אביב - יפו 6936148
טל מרדכי עציון	ת.ז. 43157163	ברלינר 14 תל אביב - יפו 6905714

**אושר במועצת העירייה**  
 תאריך: 25/07/25  
 ישיבה: 19  
 החלטה מס': רוב של קול

עמוד 21 מתוך 36

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

שטרייכמן יחזקאל 5 תל אביב - יפו 6967139	ת.ז. 13678008	דני וולט פדרמן
ישראלים 20 תל אביב - יפו 6438220	ת.ז. 327193991	אלברט דרעי
	ת.ז. 069389104	גינט דרעי
שטרייכמן יחזקאל 12 תל אביב - יפו 6967111	ת.ז. 306268848	סרגיי דניסנקו
	ת.ז. 053675666	רמי לוי
	ת.ז. 028706950	רפי ברנס
	ת.ז. 038820916	דקלה ליטבק כוזם
ברלינר 14 תל אביב - יפו 6905714	ת.ז. 39691639	מיה ליס עציון
	ת.ז. 056413966	יובל פז
	ת.ז. 069848554	טל נגה פז כהן
	חברה 515064582	פטרימוניה בע"מ
בראלי 8 תל אביב - יפו 6936459	ת.ז. 35675842	יעל קלמן
	ת.ז. 029467008	אברהם קסטרו
שטרייכמן יחזקאל 5 תל אביב - יפו 6967139	ת.ז. 38551412	מרטין-דפני גל
	ת.ז. 055452486	משה ירמיהו גרוסברג
	ת.ז. 053198701	מרדכי פרנסיס
	ת.ז. 054624531	דליה פרנסיס
השדות 5 רמת השרון 4704349	ת.ז. 22860399	רות טל וולובלסקי
כהן אלי 9 תל אביב - יפו 6963005	ת.ז. 25104464	אביתר כהן
	ת.ז. 058341801	איתי כהן
כהן אלי 9 תל אביב - יפו 6963005	ת.ז. 38183695	מורן כהן

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס': 182  
 רוב של: 19 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

רבינא 5 תל אביב - יפו 6939521	ת.ז. 39869094	ירון כנרי
	ת.ז. 054194360	צביה לוי
העליה השניה 20 תל אביב - יפו 6812910	ת.ז. 22807358	מלאכי אוליצקי
דוד המלך 47 תל אביב - יפו 6423715	ת.ז. 7247810	אילה ויסר
קציר אפריים 9 הוד השרון 4528273	ת.ז. 305633919	גיא קפילוטו
	ת.ז. 032366742	דניאל דהן
	ת.ז. 032410383	קרן דהן
בורלא יהודה 38 תל אביב - יפו 6936438	ת.ז. 16996969	גבי קלמן
	ת.ז. 039842075	אליהו אורן כוזם

**אושר במועצת העירייה**  
 תאריך..... ישיבה.....  
 החלטה מס'..... רוב של..... קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

3. מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 100 ו-301 עפ"י תכנית תא/4486 (507-0320923) פניקס דבורה הנביאה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' דבורה הנביאה 126, 128 תל אביב הידועים בחלקה 59 בגוש 6338 ובחלק מחלקה 98 בגוש 6639 (להלן: "התב"ע" ו"המגרשים") המהוות שטח של 1.18% משטח המגרשים, לחברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185 - מס' נכס 17528

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17528	שטחי העירייה בחלק מחלקה 98 בגוש 6639 לפי תב"ע 4486 – פניקס דבורה הנביאה		6639/98			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	חברה 520023185	בית הלל 53

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:**

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום במקרקעין הידועים כחלקה 98 בגוש 6639 סמוך לרח' דבורה הנביאה 28 תל אביב (להלן: "מקרקעי העירייה").

ביום 14.09.2020 אושרה למתן תוקף תכנית תא/4486 (507-0320923) פניקס דבורה הנביאה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' דבורה הנביאה 126, 128 תל אביב (להלן: "התב"ע"), הכוללים את המקרקעין הידועים כחלקה 59 בגוש 6338 וחלק מחלקה 98 בגוש 6639 (הכולל חלק ממקרקעי העירייה בשטח של 227 מ"ר) במגרשים 100 ו-301 בשטח כולל של 9,695 מ"ר במסגרתה נקבעו יעודים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור (להלן: "המקרקעין" ו"התב"ע" ו"המגרשים").

חברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185 (להלן: "החברה") הינה החוכרת מרשות מקרקעי ישראל בחלקה 59 בגוש 6338, ומקדמת פרויקט התחדשות עירונית במגרשים, הכוללים את חלק ממקרקעי העירייה בהתאם לתב"ע (להלן: "הפרוייקט").

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים המהווה חלק ממסמכי התב"ע (להלן: "טבלת הקצאה"), עבור שטח של 227 מתוך מקרקעי העירייה, הוקצו לעירייה זכויות סחירות בשיעור של 1.18% במגרש 100 (לפי שטח מגרש כולל של 7,294 מ"ר) ובשיעור של 1.18% במגרש 301 (בשטח מגרש כולל של 2,401 מ"ר) (להלן: "שטחי העירייה" ו"הממכר").

עפ"י שומה שערכה העירייה מטעמה, ע"י שמאי המקרקעין שי שמעון, מיום 14.10.2024 (שעודכנה ביום 22.06.2025) נקבע כי שווי זכויות שטחי העירייה עפ"י התב"ע הינם בסך של 6,549,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום השומה ועד ליום התשלום בפועל בתוספת מע"מ (להלן: "שומת העירייה").

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 111  
 החלטה מס': 124  
 רוב של: 19 קול

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

מכירת שטחי העירייה אינה פוגעת בזכויות העירייה למבני ציבור ודרכים בהתאם לתב"ע.

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

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

(2) חוזה להעברת מקרקעין של העירייה שלפיו – העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965"

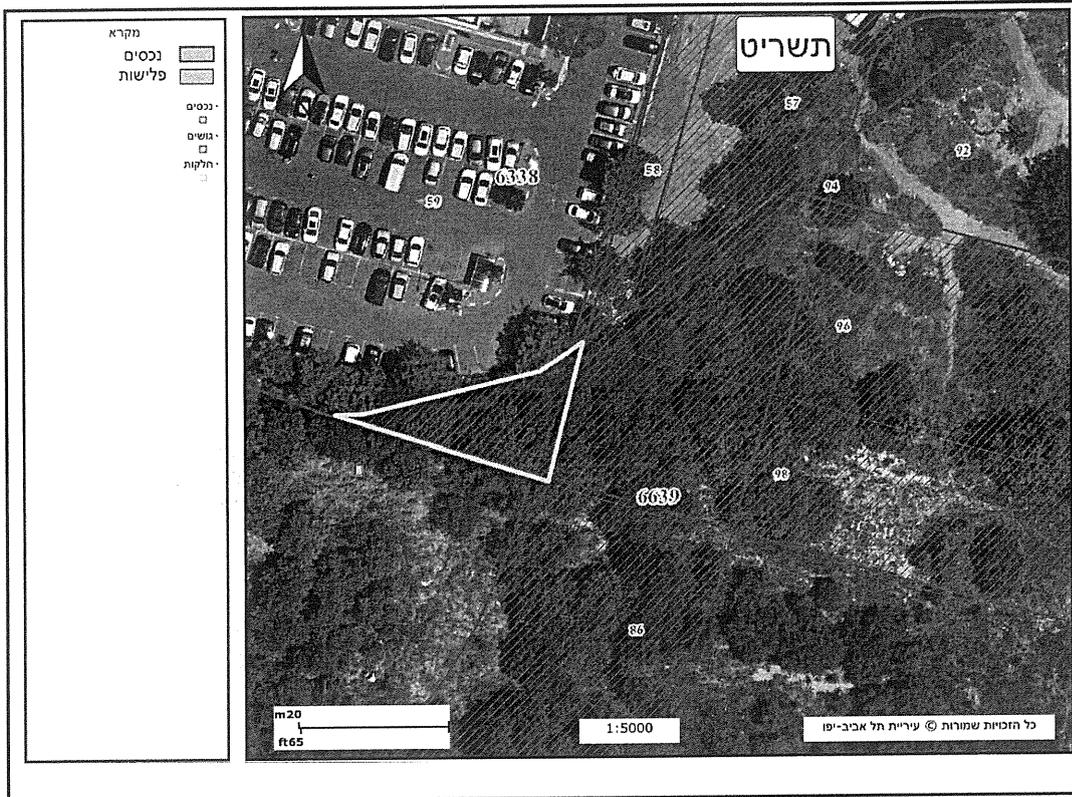
לאור האמור, נמליץ לוועדה לאשר את מכירת זכויות שטח העירייה לחברה בהתאם לשווי שנקבע בשומת העירייה.

חנות 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.

אושר במועצת העירייה
   
 תאריך: 21/7/25
   
 ישיבה: 28
   
 החלטה מס': 121
   
 רוב של: 19
   
 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 4/8/25  
 ישיבה: 5  
 החלטה מס': 481  
 רוב של: 19 קול



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

### מחליטים :

1. מאשרים את מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 100 ו-301 עפ"י תכנית תא/4486 (507-0320923) פניקס דבורה הנביאה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' דבורה הנביאה 126, 128 תל אביב הידועים בחלקה 59 בגוש 6338 ובחלק 98 בחלקה 6639 (להלן: "התביעה" ו"המגרשים") המהוות שטח של 1.18% משטח המגרשים, לחברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185 - מסי נכס 17528
2. חברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185 תשלם לעירייה סך של 6,549,000 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום השומה ועד ליום התשלום בפועל בתוספת מע"מ עבור מכירת שטחי העירייה.
3. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם להוראות סעיף 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים).
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

אושר במועצת העירייה  
תאריך: 21/7/25  
ישיבה: 25  
החלטה מס': 19  
רוב של: 19 קול

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

4. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מסי חברה 510482136 אשר הינה הבעלים הרשומים של חלקות ו/או חלקי חלקות 174, 175, 176 ו-288 בגוש 7093, את 8.96% מהזכויות הסחירות במגרש 101 אשר בבעלות העירייה מכוח תכנית תא/4068- מתחם טרה. מס נכס 17550

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17550	זכויות העירייה במגרש 101, בתחום התכנית 4068	אלון יגאל 121	7093/359 7093/364, 7093/536,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ	חברה 510482136	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

תכנית תא/4068- מתחם טרה, חלה על חלקות רבות בשטח כולל של כ-2 דונם (להלן: "התכנית") כאשר מרבית השטח הינו בבעלות פרטית (להלן: "מקרקעי הבעלים הנוספים").

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 1 בגוש 7094 (להלן: "השטח המוכר") וחלקות 289 ו-363 בגוש 7093 המהוות חלקות השלמה (להלן: "חלקות ההשלמה"). השטח המוכר וחלקות ההשלמה יקראו להלן: "חלקות העירייה".

החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשומים של חלקות ו/או חלקי חלקות 174, 175, 176 ו-288 בגוש 7093 (להלן: "מקרקעי החברה המרכזית")

מקרקעי החברה המרכזית, מקרקעי הבעלים הנוספים וחלקות העירייה יקראו ביחד למען הנוחות: "מגרש 101".

על מגרש 101 חלה תכנית תא/4068, שאושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים 11957 בתאריך 01.01.2024 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, כאשר רוב השטח מיועד לשמש כמגורים. בהתאם ללוח ההקצאות, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, הוקצו לעירייה שטח סחיר, מכוח היותה הבעלים בחלקות העירייה, של 8.96% מהזכויות הסחירות במגרש 101 (להלן: "הממכר" ו/או "זכויות העירייה הסחירות", לפי העניין), בנוסף הוקצה לעירייה מבנה ציבור בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר במגרש 101.

ביום 01.03.1959, נחתם בין העירייה לבין החברה חוזה חכירה ביחס לשטח המוכר (להלן: "חוזה החכירה המקורי"), לתקופה של 60 שנה שהחלה ביום

אושר במועצת העירייה  
תאריך 21/7/25... ישיבה...  
החלטה מס' 19... רוב של 19 קול

עמוד 28 מתוך 36

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

01.04.1955 עם אופציה לתקופת חכירה ל-49 שנים נוספות. החברה עתידה לחתום על חוזה לחידוש החכירה ובכך לממש את האופציה שנקבעה בחוזה החכירה המקורי, והן אופציה נוספת שתוענק לה מכוח חוזה חידוש החכירה, כך שתקופת החכירה תימשך עד לשנת 2108.

ביום 29.4.2025 אישרו בעלי מקרקעי הבעלים הנוספים כי הם מוותרים על זכותם לרכוש את חלקות ההשלמה.

על מנת לקדם ולממש את הפרויקט למסחר ומשרדים במגרש 101, בהתאם להוראות התוכנית (להלן: "הפרוייקט"), פנתה החברה המרכזית, כחוכרת השטח המוחכר, לעירייה בבקשה לרכישת זכויות העירייה הסחירות בפטור ממכרז לפי סעיף 3(2) (ה) לתקנות העירייה (מכרזים) התשמ"ח - 1987.

בנסיבות המתוארות לעיל, ועל מנת לקדם את מימוש הפרוייקט, כאשר חלקות העירייה הינן חלק ממגרש 101, והינן נדרשות לצורך ביצוע איחוד ו/או חלוקה המבוצע על ידי החברה, הרי שהעירייה מסכימה למכור לחברה את זכויות העירייה הסחירות במגרש 101.

לצורך קביעת שווי זכויות העירייה, בכפוף להפחתת חלקה היחסי של העירייה בביצוע המטלות הציבוריות, הזמינה העירייה משני שמאים בקשה לקביעת הערכת שווי של זכויותיה, כאשר למכירת הזכויות נלקחה בחשבון השומה הגבוהה מבין הערכות השמאיות בסך של 41,900,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. בין הצדדים ייחתם הסכם בהתאם לעקרונות לעיל (להלן: "התמורה").

החברה תשלם את התמורה במעמד חתימת החוזה בתוספת הפרשי הצמדה למדד ממועד עריכת השומה וריבית חשב כללי החל מיום 5.2.2025 ועד למועד התשלום בפועל.

יובהר כי החברה מתחייבת לרכוש את הממכר מהעירייה ולהעביר את זכויות הבעלות בממכר על שמה של החברה בלשכת רישום המקרקעין לאחר השלמת הליך רישום הפרצלציה במגרשים לפי תב"ע 4068.

העירייה תיתן את הסכמתה לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרוייקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי החוזה, 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.

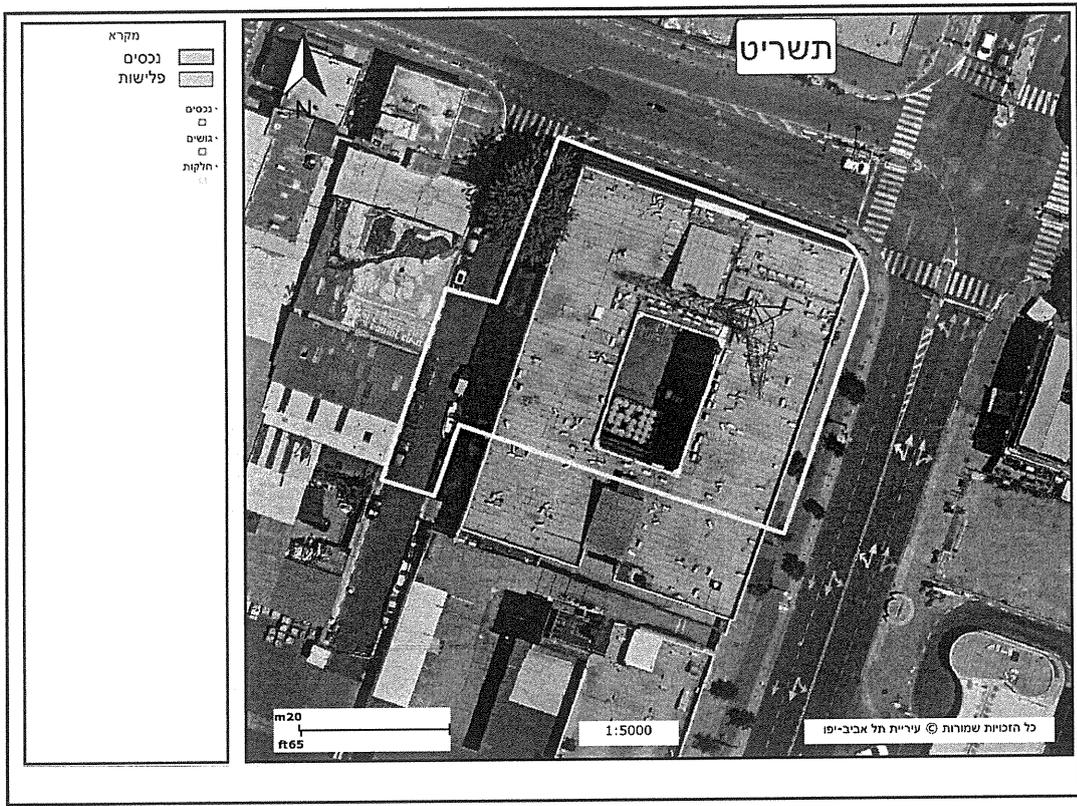
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד נעם ליובין:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית תא/4068 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 21 מיום 16/07/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והוועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

אושר במועצת העירייה  
תאריך: 25/7/25  
ישיבה: 198  
החלטה מס': רוב של 19 קול

**פרושוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה  
 האריך 11/8/25  
 ישיבה 25  
 החלטה מס' 12 רוב של 11 קול

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

### מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עתי"א-יפו לבין החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מס' חברה 510482136 אשר הינה הבעלים הרשומים של חלקות ו/או חלקי חלקות 174, 175, 176 ו-288 בגוש 7093, את 8.96% מהזכויות הסחירות במגרש 101 אשר בבעלות העירייה מכוח תכנית תא/4068- מתחם טרה. מס נכס 17550

1. מאשרים למכור לחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ 8.96% מהזכויות הסחירות במגרש 101 למטרת הקמת הפרויקט מכוח תכנית תא/4068 וחתימה על חוזה המכר.

2. מאשרים כי, התמורה בגין הממכר הינה בסך 41,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

3. מאשרים כי, החברה תשלם את התמורה במעמד חתימת החוזה בתוספת הפרשי הצמדה למדד ממועד עריכת השומה וריבית חשב כללי החל מיום 5.2.2025 ועד למועד התשלום בפועל.

4. מאשרים שהחברה תהא רשאית לרשום משכנתא ו/או לרשום שיעבוד לטובת בנק מלווה ולצורך קיום ההתחייבויות על פי חוזה המכר בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה.

5. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

אושר במועצת העירייה  
 תאריך..... ישיבה.....  
 החלטה מס'..... רוב של..... קול

**פרושוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

5. מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 101A + 101B + 102A + 102B לפי תביעה תא/מק/4707 התחדשות עירונית רח' יפת 185-197, תל אביב-יפו (להלן: "התביעה" ו/או "המגרשים") המהוות שטח של 2.46% משטח המגרשים, לחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 - מסי נכס 17479

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17479	שטחים סחירים של העירייה בתביעה תא/מק/4707		7000/154			1042.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	חברה 511609984	

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :**

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 154 בגוש 7000 המצויים ברח' יפת 191 - 201 יפו ביעוד דרך (להלן: "מקרקעי העירייה").

ביום 25.10.2023 אושרה למתן תוקף תב"ע תא/מק/4707 התחדשות עירונית רח' יפת 185-197, תל אביב-יפו (איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים), הכוללים את המקרקעין ברח' יפת 185-197 יפו הידועים כחלקות 152, 174, 175, 197-206, 210 בשלמות בגוש 7000 וחלק מחלקה 194 בגוש 7000 ואת ממקרקעי העירייה במגרשים 100A, 101A, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 400, 200 במגרשים 102A, 100B, 101B, 102B, שטח כולל של 15,240 מ"ר במסגרתה ניתן להקים במקרקעין מתחם לשימוש תעסוקה מסחר, מגורים וציבורים (להלן: "המקרקעין" ו/או "התב"ע" ו/או "המגרשים").

חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 (להלן: "החברה") מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במגרשים, הכוללים את מקרקעי העירייה בהתאם לתב"ע (להלן: "הפרוייקט").

במסגרת הפרוייקט, שהינה התחדשות עירונית, רכשה החברה את כלל זכויות במקרקעין מבעלי הזכויות (למעט מקרקעי העירייה) תמורת התמורות שניתנו לבעל זכויות אלו עפ"י לוח ההקצאות.

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים המהווה חלק ממסמכי התב"ע (להלן: "טבלת ההקצאה") הוקצו לעירייה זכויות סחירות בשיעור של 2.46% במגרש 101A ו-101B (לפי שטח מגרש של 1,808 מ"ר) ובשיעור של 2.46% במגרש 102A ו-102B (בשטח מגרש של 1,195 מ"ר) (להלן: "שטחי העירייה" ו/או "הממכר").

ביום 12.05.2025 ערכה העירייה שומה מטעמה, ע"י שמאי המקרקעין מאיר צור, בה נקבע כי שווי זכויות שטחי העירייה הינם כ- 4.3 מליון

אשר במועצת העירייה  
תאריך: 25/7/25  
ישיבה: 192  
החלטה מס': 192  
רוב של: 19 קול

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025

ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה מיום השומה ועד ליום התשלום בפועל בתוספת מע"מ (להלן: "שומת העירייה"), בחלוקת סך של 2,530,000 ש"ח + מע"מ עבור מגרש 101A ו-101B וכן סך של 1,770,000 ש"ח + מע"מ עבור מגרש 102A ו-102B.

מכירת שטחי העירייה אינה פוגעת בזכויות העירייה למבני ציבור ודרכים בהתאם לתב"ע.

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

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

(2) חוזה להעברת מקרקעין של העירייה שלפיו – העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965"

לאור האמור, נמליץ לוועדה לאשר את מכירת זכויות שטח העירייה לחברה בהתאם לשווי שנקבע בשומת העירייה.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:

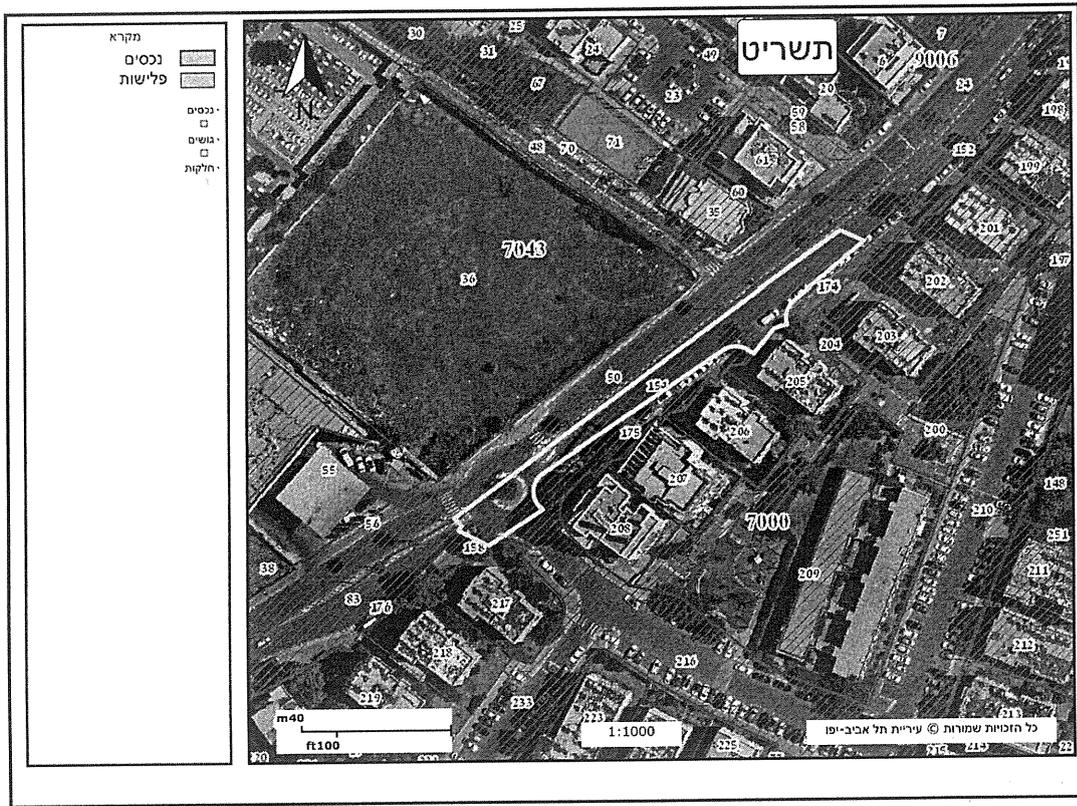
בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

אושר במועצת העירייה  
תאריך: 21/7/25  
ישיבה: 28  
החלטה מס': 792  
רוב של: 19 קול

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

**תשריט הנכס**



**אושר במועצת העירייה**  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 25  
 החלטה מס': 14  
 רוב של: 9 קול

משרד המשפטים  
 רשמי  
 2025.07.21

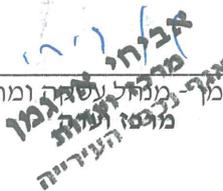
**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 10 מתאריך 21/07/2025**

**מחליטים:**

1. מכירת הזכויות הסחירות של העירייה במגרשים 101A + 101B + 102A + 102B לפי תביע תא/מק/4707 התחדשות עירונית רחי יפת 185-197, תל אביב-יפו (להלן: "התביעה" ו"המגרשים") המהוות שטח של 2.46% משטח המגרשים, לחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 - מסי נכס 17479
2. חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 תשלם לעירייה סך של 4.3 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה מיום השומה ועד ליום התשלום בפועל בתוספת מע"מ עבור מכירת שטח העירייה.
3. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם להוראות סעיף 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים).
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

על החתום


 אביחי ארגמן - מנהל אגף נכסי העירייה ומרכז ועדות


 אלי לוי  
 מנהל אגף נכסי העירייה

**אסף זמיר**  
 מ"מ וסגן ראש העירייה  
 אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה  
 יו"ר הוועדה

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 22/7/25  
 ישיבה: 140  
 החלטת מס' 140 רוב של 10 קול

חתימת המועצה העירונית  
 תאריך: 22/7/25  
 מס' החלטה: 140

**הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 10 מיום 21/7/2025**

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

בכבוד רב,

אורנה אחרק פרלוק, עו"ד  
 ת"ר 23188  
 סגן בכיר ליועמ"ש ומונהלת תחום מקרקעין  
 עיריית ת"א-יפו, אבן גבירול 69  
 29.7.25

זיומן ז"א  
 עיריית תל-אביב-יפו

זיומן ז"א  
 עיריית תל-אביב-יפו

זיומן ז"א  
 עיריית תל-אביב-יפו

אושר במועצת העירייה  
 תאריך: 25/7/25  
 ישיבה: 192  
 החלטה מס' 192  
 רוב של 19 קול

זיומן ז"א  
 עיריית תל-אביב-יפו