

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

חברי הועדה נכחו :

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

נעדרו :

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

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי
שירי אשכנזי - סגנית ליועמש- סגנית מנהל תחום
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אזורים בנין (1965) בע"מ - מס' חברה 520031089 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,840 מ"ר ברוטו (2,140 מ"ר שטח עיקרי + 700 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5042 "ריבל יד חרוצים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6967 המצויים הרחובות יד חרוצים, יגיע כפיים וריב"ל בתל אביב יפו- נכס מספר 16616
2. הסכם בין עת"א-יפו לבין ה.ס.נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ - מס' חברה 516018231, סלטרה טכנולוגיזאג - מס' חברה 560040958 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 495 מ"ר ברוטו (383 מ"ר שטח עיקרי + 112 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5048 - "הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53", החלה על המקרקעין הידועים כחלקות 35, 36, 37, 38, 55, 56, 58, 96 ו-97 בגוש 7229, המצויים בין הרחובות נחמיה, הירקון ודניאל בתל אביב יפו - נכס מספר 16621
3. החכרה לבעלי זכויות שונים של תת קרקע בשטח של כ-861 מ"ר של חניה, חלק מחלקה 252 בגוש 6107, ברחוב בבלי 27 פינת רחוב הרצוג 24, לצורך הקמת חניון ציבורי תת קרקעי - נכס מספר 15932 - תיק
4. אישור טבלאות איזון והקצאה שדרות הר ציון פנת וולפסון בע"מ - מס' חברה 510155732 של השלמות-השלמה לחלקה 151 בגוש 6948 וחלקה 35 בגוש 6975-שד' הר-ציון - נכס מספר 2082

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אזורים בנין (1965) בע"מ - מס' חברה 520031089 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,840 מ"ר ברוטו (2,140 מ"ר שטח עיקרי + 700 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5042 "ריבל יד חרוצים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6967 המצויים הרחובות יד חרוצים, יגיע כפיים וריב"ל בתל אביב יפו- נכס מספר 16616

סוג תקציר : הסכם הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16616	שטח ציבורי עתידי סחיר בנוי פרויקט- ריב"ל 12-יד חרוצים, תב"ע 5042, מתוכנן ל-6 כיתות גן	ריב"ל 10	6976/248 6976/249, 6976/250, 6976/252,		2840	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
אזורים בנין (1965) בע"מ	חברה 520031089	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הדר חברה לאחזקות בע"מ ח.פ. 510343148 (להלן: "הדר") הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6967 עליהם קיים מבנה בן 2 קומות + קומה תת קרקעית המוגדר כמבנה לשימור והמצוי בין הרחובות יד חרוצים, יגיע כפיים וריב"ל בתל אביב (להלן: "המקרקעין")

בין הדר לבין אזורים בנין (1965) בע"מ 520031089 (להלן: "החברה") נחתם הסכם קומבינציה מיום 31/12/2019 במסגרתו נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, במקרקעין לטובת החברה ואשר לפיו יקודם במקרקעין "הפרויקט" בהתאם להוראות התב"ע כהגדרת מונחים אלה להלן.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה על כתב התחייבות ותעל תוספת לכתב ההתחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לענין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניית העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות וכן את הרישום והשימוש בשטח מרפסת הגג במבנה לשימור הנמצא בצמוד לשטח המבנה הציבורי.

וביום 02/05/2023 פורסמה למתן תוקף תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5042 "ריבל יד חרוצים", אשר חלה, בין היתר, על

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

המקרקעין והמייעדת אותם לאזור עירוני מעורב המסומן כתא שטח מס' 100 לשימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, לדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח 800-801 ולדרך מאושרת המסומנת כתאי שטח 821-822 (להלן: **"התב"ע"**).

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט בהתאם להוראות התב"ע, להקמת מגדל עד 40 קומות בשילוב המבנה לשימור הקיים לשימושים של מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים (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 תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח 2,840 מ"ר ברוטו (2,140 מ"ר שטח עיקרי + 700 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בחלקו בקומת הקרקע של המבנה לשימור ובחלקו בקומות הראשונות של המגדל שייבנה בתא שטח מס' 100 בפרויקט (להלן: **"המבנה הציבורי"**), ללא כל תמורה. בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדרי מכוונות, מחסנים וכו' בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר אשר ימוקמו בתת הקרקע בקומת מרתף 2- בפרויקט (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. החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה 12 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

המבנה הציבורי, שטחי התפעול 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. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים 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.

5. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב לרבות זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בשטח מרפסת גג המבנה לשימור הנמצא בצמוד למבנה הציבורי 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 ובעלותה את המבנה הציבורי כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף אליו יוצמדו בהצמדה ייחודית חניות העירייה, שטחי התפעול וחלק יחסי ברכוש המשותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט, והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד וללא כל תמורה מצד העירייה.

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 ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה 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.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

10. העירייה או מי מטעמה, לא תישא 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 ניהולו ותחזוקתו של שטח מרפסת גג המבנה לשימור המצוי בצמוד למבנה הציבורי (להלן: "מרפסת הגג"), ובכלל זה – תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בו ו/או במתקנים המשותפים לציבור, לרבות אך לא רק בגין שימוש במקרקעין לצורך מעבר ו/או גישה לשטח מרפסת הגג.
11. האמור בסעיפים 9-10 הנוגעים לניהול הבית המשותף ייכללו 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) גנרטור חירום אשר ייתן גיבוי לכל מערכות החירום בפרויקט (ב) 2 מעליות אלונקה (ג) פינוי אשפה לרבות שוטי אשפה (ד) מערכת כיבוי אש (ה) ספרינקלרים (ו) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח/שחרור עשן לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").
13. חלקה היחסי של העירייה, במערכות המשותפות, 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. דמי הניהול והאחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.
14. במשך שעות פעילות המבנה הציבורי ובכל מועד בו העירייה תעשה שימוש בשטח מרפסת הגג, העירייה תהא האחראית לניקיון ו/או להחזרת המצב לקדמותו בשטח המרפסת. העירייה תוכל לבחור על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנקות בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה או להתקשר עם חב' הניהול שתמונה בפרויקט והכל על חשבונה ועל אחייותה לצורך ניקיון והחזרת המצב לקדמותו של שטח המרפסת לאחר שהעירייה השתמשה בו. האמור בסעיף זה ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
15. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-14 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
16. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-14 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 מהחווה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
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 שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שידרש לצורך כך.

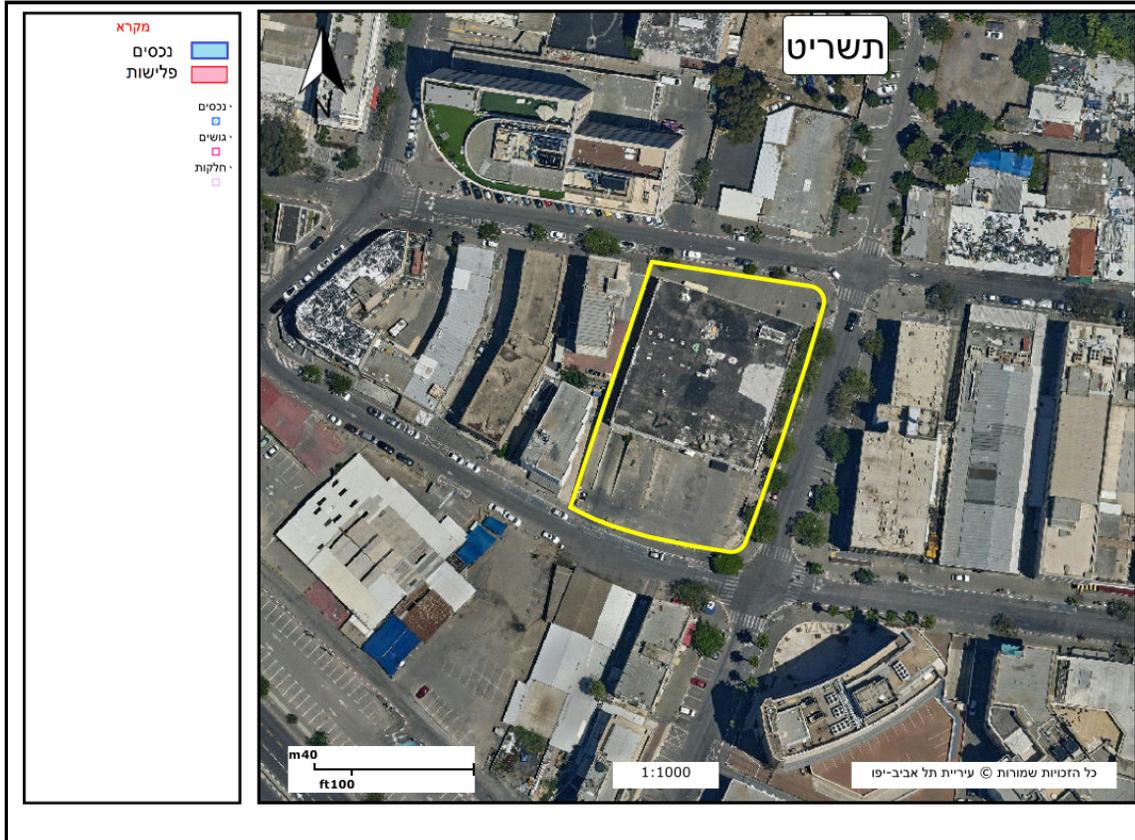
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-17 לעיל.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד 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 תכנית תא/מק/5042 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 22 מיום 04/08/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין אזורים בנין (1965) בע"מ - מס' חברה 520031089 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 2,840 מ"ר ברוטו (2,140 מ"ר שטח עיקרי + 700 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5042 "ריבל יד חרוצים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6967 המצויים הרחובות יד חרוצים, יגיע כפיים וריב"ל בתל אביב יפו, כמפורט בעקרונות 1-17 המפורטים לעיל. - נכס מספר 16616

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום אשר ייתן גיבוי לכל מערכות החירום בפרויקט (ב) 2 מעליות אלונקה (ג) פינוי אשפה לרבות שוטי אשפה (ד) מערכת כיבוי אש (ה) ספרינקלרים (ו) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח/שחרור עשן לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

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

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

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

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

2. הסכם בין עת"א-יפו לבין ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ - מס' חברה 516018231, סלטרה טכנולוגיז אג - מס' חברה 560040958 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 495 מ"ר ברוטו (383 מ"ר שטח עיקרי + 112 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/5048 - "הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53", החלה על המקרקעין הידועים כחלקות 35, 36, 37, 38, 55, 56, 58, 96 ו- 97 בגוש 7229, המצויים בין הרחובות נחמיה, הירקון ודניאל בתל אביב יפו - נכס מספר 16621

סוג תקציר : הסכם הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16621	שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר (עיקרי + שירות) בקומת הקרקע + ראשונה בבניין שייבנה בפרויקט הירקון 7, תביע 5048	הירקון 11	7229/35 7229/36, 7229/37, 7229/38,		500	1508.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ	חברה 516018231	
סלטרה טכנולוגיז אג	חברה 560040958	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ, ח.פ. 516018231 ו- סלטרה טכנולוגיז אג מס' חברה 560040958 (להלן ביחד ולחוד : "החברה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 35, 36, 37, 38, 55, 56, 58, 96 ו- 97 בגוש 7229 והמצויים בין הרחובות נחמיה, הירקון ודניאל בתל אביב יפו (להלן : "המקרקעין").

כחלק מקידום התביע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונית המוסכמים חתמה ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ, ח.פ. 516018231 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות.

בין חברת ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ, ח.פ. 516018231 לבין חברת סלטרה טכנולוגיז אג מס' חברה 560040958 נחתם הסכם רכישה לפיו ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ, ח.פ. 516018231 מכרה מחצית מזכויותיה במקרקעין סלטרה טכנולוגיז אג מס' חברה 560040958, ואשר במסגרתו חתמה סלטרה טכנולוגיז אג מס' חברה 560040958 על "כתב כניסה לנעליים" לפיו היא קיבלה על עצמה את כל ההתחייבויות בהתאם לכתב ההתחייבות ביחד עם ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ, ח.פ. 516018231.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

ביום 03.08.2023 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תא/מק/5048 - "הירקון / - מגדל דניאל, הרצל 33", אשר חלה בין היתר על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים ותיירות המסומנים כתא שטח מס' 100, לדרך מאושרת המסומנת כתא שטח מס' 400 ולדרך משולבת המסומנת כתא שטח מס' 301 ולייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת המסומן כתא שטח מס' 1 (להלן: "התב"ע")

ברצון החברה לקדם פרויקט על המקרקעין, אשר יכלול את הריסת המבנים הקיימים במקרקעין והקמת מגדל בגובה 25 קומות, מתוכן 6 קומות מסד, אשר בהן, ימוקם בין היתר, מבנה ציבורי, כהגדרתו להלן, בין הרחובות דניאל נחמיה והירקון בתל אביב-יפו, לשימושי מגורים, מסחר, תיירות (מלונאות) ומבנים ומוסדות ציבור, הכל על פי הוראות התב"ע (להלן: "הפרויקט").

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 תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 495 מ"ר ברוטו (383 מ"ר שטח עיקרי + 112 מ"ר שטחי שירות) לשימושי ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בחלקו בקומת הקרקע ובחלקו בקומות הראשונה מעל קומת הקרקע של המבנה שייבנה בתא שטח 100 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדרי מכונות, מחסנים וכו' שימוקמו בתת הקרקע, בקומה 3-, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים של המבנה הציבורי (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. החברה תתכן, 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, שטחי התפעול 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. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את המבנה הציבורי ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים 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.

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 המבנה הציבורי כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף אליו יוצמדו בהצמדה ייחודית חניות העירייה, שטחי התפעול וחלק יחסי ברכוש המשותף, וזאת תוך שלושים (30) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד וללא כל תמורה מצד העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

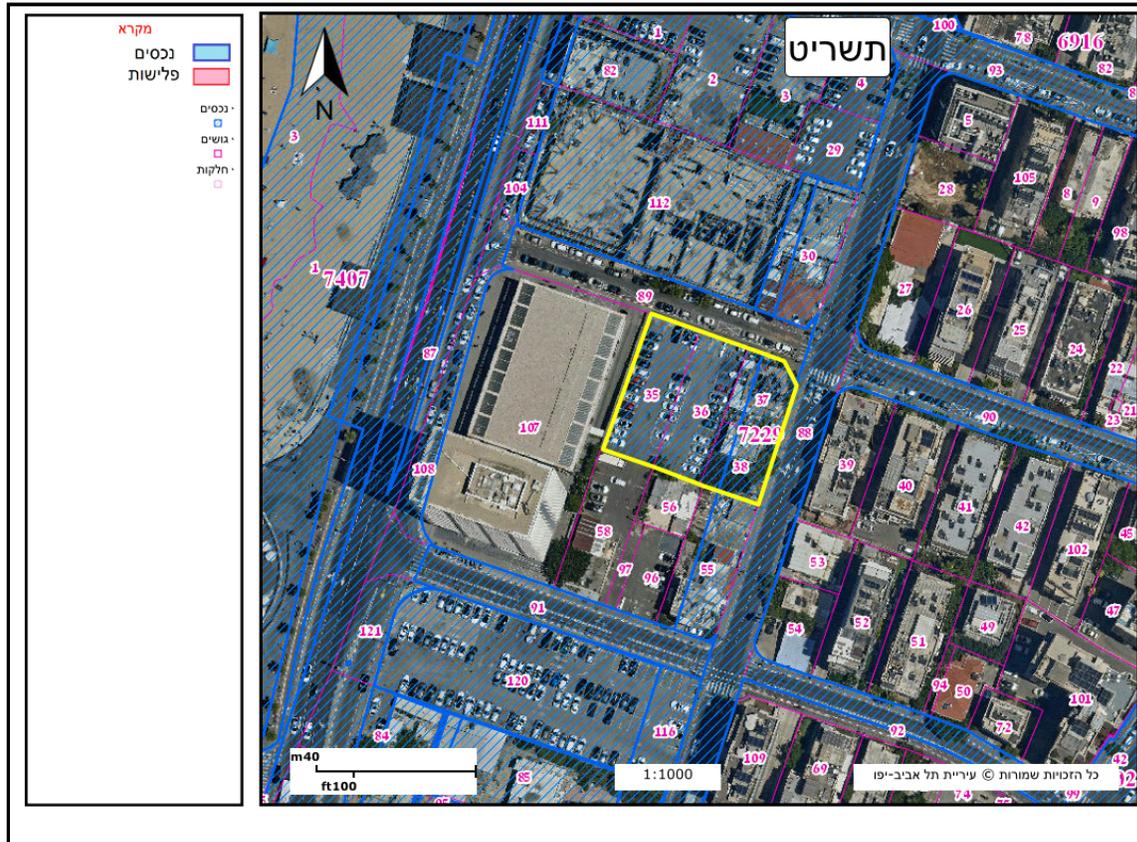
9. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה /או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה 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.
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) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכת החירום, ספרינקלרים, גילוי אש; (ב) מערכת שחרור עשן; (ג) מאגר מים; (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון לרבות: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח, לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט; (ה) ניקוי חזיתות; (ו) תפעול מערך אשפה ופינויה; (ז) ניקיון ותחזוקה של חדר המונים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (ח) תחזוקה וניקיון של חדרי הטכניים בלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (ט) גרם מדרגות המילוט / מבואות מילוט (להלן: "המערכות המשותפות").
11. חלקה היחסי של העירייה, במערכות המשותפות, 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. דמי הניהול והאחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.
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 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 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 לרישום 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 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 תכנית תא/מק/5048 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 22 מיום 04/08/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ - מס' חברה 516018231, סלטרה טכנולוגיז אג - מס' חברה 560040958 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 495 מ"ר ברוטו (383 מ"ר שטח עיקרי + 112 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' "הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53", החלה על המקרקעין הידועים כחלקות 35, 36, 37, 38, 55, 56, 58, 96 ו- 97 בגוש 7229, המצויים בין הרחובות נחמיה, הירקון ודניאל בתל אביב יפו כמפורט בעקרונות המפורטים בסעיפים 1-14 לעיל.

העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכת החירום, ספרינקלרים, גילוי אש; (ב) מערכת שחרור עשן; (ג) מאגר מים; (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון לרבות: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעילות, הכנסת אויר צח, לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט; (ה) ניקוי חזיתות; (ו) תפעול מערך אשפה ופינוי; (ז) ניקיון ותחזוקה של חדר המונים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (ח) תחזוקה וניקיון של חדרים הטכניים בלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (ט) גרם מדרגות המילוט / מבואות מילוט (להלן: "המערכות המשותפות").

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

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

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

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

3. החכרה לבעלי זכויות שונים של תת קרקע בשטח של כ-861 מ"ר של חניה, חלק מחלקה 252 בגוש 6107, ברחוב בבלי 27 פינת רחוב הרצוג 24, לצורך הקמת חניון ציבורי תת קרקעי - נכס מספר 15932 - תיק

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15932	חניון ציבורי תת קרקעי בשטח של כ-861 מ"ר, חלק מחלקה 252 בגוש 6107, ברחוב בבלי 27 פינת רחוב הרצוג 24		6107/252			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
עיריית פיליפוביץ	ת.ז. 059182923	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 252 בגוש 6107 בשטח של 3,058 מ"ר המיועדת לדרך, הנמצאת בפינת הרחובות בבלי 27 והרב הרצוג 24 בתל אביב (להלן: "חלקת העירייה").

בפינת הרחובות בבלי 27 והרב הרצוג 24 בחלקה 250 בגוש 6107 הסמוכה לחלקת העירייה (להלן: "חלקה 250"), מתוכנן להיבנות פרויקט "בנין דקל בבלי" ע"י בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם, וזאת בהתאם לתכנית מפורטת מס' 2480 - "בנין דקל בבלי" (להלן: "תכנית 2480").

בהתאם לתכנית 2480 תוסדר חניה עילית בחלק מחלקת העירייה ויוקם חניון ציבורי תת קרקעי בן קומה אחת בחלקת העירייה ע"י בעלי הזכויות בחלקה 250 ו/או מי מטעמם בתיאום עם העירייה, כאשר תהיה כניסה ויציאה משותפת לחניה של בנין דקל בבלי ולחניון הציבורי.

בעלי הזכויות בחלקה 250 מבקשים לחכור את תת הקרקע בן הקומה האחת כאמור לעיל בשטח של כ- 861 מ"ר המהווה חלק מחלקה 252 בגוש 6107, בפינת הרחובות בבלי 27 והרב הרצוג 24 וכל מה שיבנה ויחובר לתת הקרקע בחיבור של קבע במועד שלאחר חתימת החוזה (להלן: "המוחכר").

עפ"י בדיקת שנערכה, אין כדאיות כלכלית להקמת חניון תת קרקעי עצמאי מתחת לפינת הרחובות בבלי - הרצוג, כאשר מנגד, הקמת חניון בחלקה 250 בשילוב עם המוחכר יוצר כדאיות להקמת החניון.

נוכח בדיקת הכדאיות, נאותה העירייה להחכיר את המוחכר לבעלי הזכויות בחלקה 250 לתקופה של 49 שנים מיום חתימת החוזה (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה לחוכרים להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

העירייה תחכיר את המוחכר לחוכרים לצורך צירופו כחניון ציבורי למרתף החניה אשר יוקם ע"י החוכרים מתחת לבנין שיוקם בחלקה 250, כאשר במוחכר יוסדרו ע"י החוכרים 28 מקומות חניה כפולים עם מתקני מכפילי חניה ובסה"כ 56 חניות.

המוחכר לא ירשם ולא יהווה חלק מהבית המשותף ולא יהיה מוצמד ליחידות של הפרוייקט.

בתמורה להחכרת המוחכר ישלמו החוכרים לעירייה בגין תקופת החכירה, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע בסך של 1,651,650 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם לחוות דעת שמאי המקרקעין רוני ברקוביץ שקבע את שווי הקרקע בסך של 1,815,000 ש"ח, כשלסכום זה יתווספו הפרשי

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

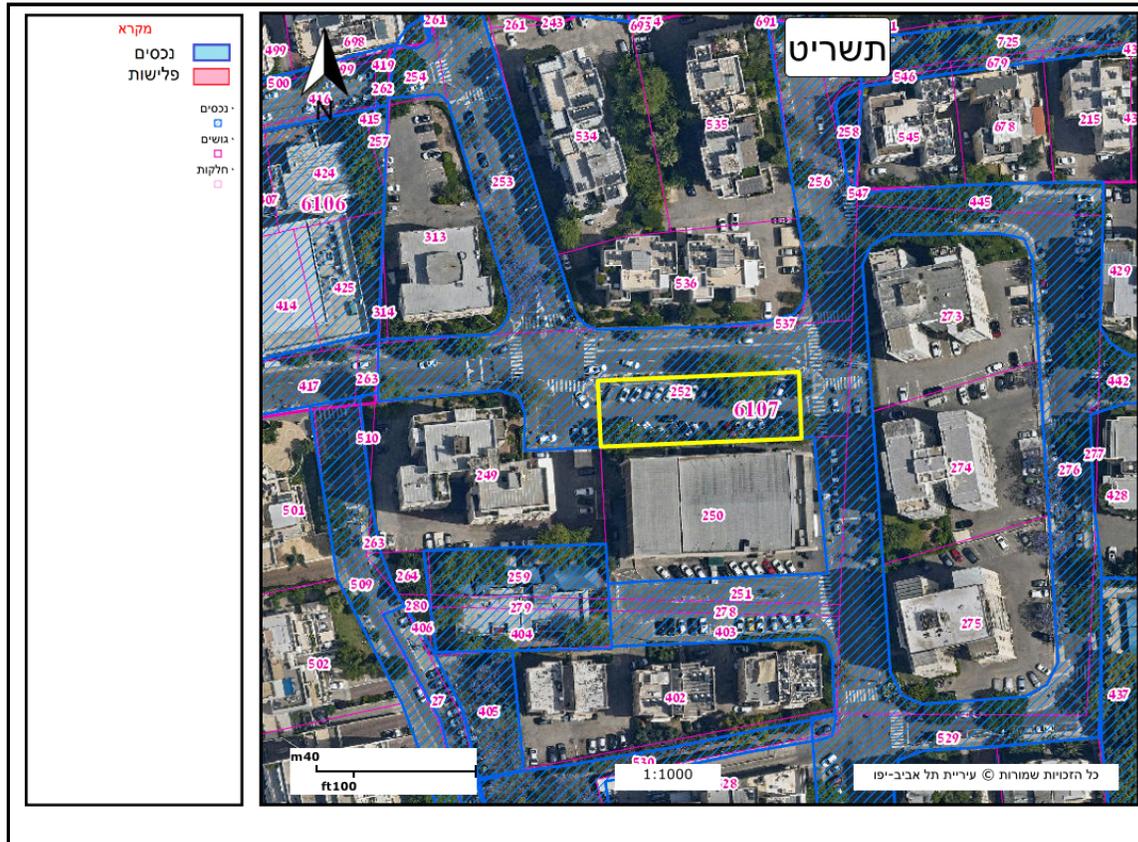
הצמדה וריבית ממועד חוות הדעת.

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 2480 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 22 מיום 04/08/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לבעלי זכויות שונים של תת קרקע בשטח של כ-861 מ"ר של חניה, חלק מחלקה 252 בגוש 6107, ברחוב בבלי 27 פינת רחוב הרצוג 24, לצורך הקמת חניון ציבורי תת קרקעי - נכס מספר 15932
2. העירייה תחכיר את המוכר לבעלי הזכויות בחלקה 250 בגוש 6107, הסמוכה לחלקת העירייה (252) לתקופה של 49 שנים מיום חתימת החוזה עם אופציה לחוכרים להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.
3. העירייה תחכיר את המוכר לחוכרים לצורך צירוף כחניון ציבורי למרתף החניה אשר יוקם ע"י החוכרים מתחת לבנין שיוקם בחלקה 250, כאשר במוכר יוסדרו ע"י החוכרים 28 מקומות חניה כפולים עם מתקני מכפילי חניה ובסה"כ 56 חניות.
4. המוכר לא ירשם ולא יהווה חלק מהבית המשותף ולא יהיה מוצמד ליחידות של הפרוייקט.
5. בתמורה להחכרת המוכר ישלמו החוכרים לעירייה בגין תקופת החכירה, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע בסך של 1,651,650 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם לחוות דעת שמאי המקרקעין רוני ברקוביץ שקבע את שווי הקרקע בסך של 1,815,000 ש"ח, כשלאסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית ממועד חוות הדעת.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

4. אישור טבלאות איזון והקצאה שדרות הר ציון פנת וולפסון בע"מ - מס' חברה 510155732 של השלמות-השלמה לחלקה 151 בגוש 6948 וחלקה 35 בגוש 6975-שד' הר-ציון - נכס מספר 2082

סוג תקציר : אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
2082	השלמות-השלמה לחלקה 151 בגוש 6948 וחלקה 35 בגוש 6975-שד' הר-ציון	הר ציון 28	6975/8 6975/35 , 9029/45 , 9029/49 ,	השלמות\16\11_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
שדרות הר ציון פנת וולפסון בע"מ	חברה 510155732	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב (להלן "העירייה") הינה הבעלים הרשום בשלמות של המקרקעין הידועים כחלקה 49 בגוש 9029 (להלן "חלקת העירייה") המסווגות במצב מאושר בייעוד "מגורים ג1" במצב נכנס לתכנית 5319 - הר ציון 28-32.

יתר החלקות בתכנית בבעלות שדרות הר ציון פנת וולפסון בע"מ ומוחכרות לפרטיים בתתי חלקות.

תכנית תא/5139 - הר ציון 28-32 (להלן "התכנית"), הינה בסמכות ועדה מקומית, שמטרתה התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים לטובת מבנה חדש עד 9 קומות ובו 64 יח"ד מתוך 6 יחידות דב"י וכן חזית מסחרית, בנוסף, שטח ציבורי בנוי של כ- 250 מ"ר ושטח פתוח של 0.45 דונם המורכב משצ"פ ושפ"פ.

התכנית קובעת תא שטח כדלקמן:

מגרש 100 המחולק לתאי שטח A100 ו B100 ומסווג בייעוד מגורים ומסחר ושטח פרטי פתוח בהתאמה.

מגרש 200 המסווג בייעוד שצ"פ.

היות והתכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, נדרש אישור מועצת העירייה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

במסגרת לוח ההקצאות של התכנית, מוקצה לעירייה במצב היוצא 639,737/10,000,000 חלקים ממגרש A100 ו B100 המשקפים זכויות בניה ל- 4 יחידות דיור.

בנוסף, מוקצה לעירייה במצב היוצא 413,563/10,000,000 חלקים ממגרש A100 ו B100 המשקפים שטחים ציבוריים בנויים בשטח של 250 מ"ר ברוטו עילי וכן תא שטח 200 בייעוד שצ"פ בשטח של 203 מ"ר בשלמות.

יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר.

לוח ההקצאות נבדק ע"י יחידת המקרקעין באגף בניין עיר ושמאי מטעם אגף הנכסים שאישרו את זכויות העירייה.

לאור האמור לעיל, מבוקש להביא לאישור הוועדות הרלוונטיות ובהמשך לאישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות את לוח ההקצאה בהסכמת הבעלים של התכנית.

כמו כן יובהר כי הנושא הינו בפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה').

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 23 מיום 28/08/2025. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 11 מתאריך 02/09/2025

מחליטים :

1. מאשרים טבלאות איזון והקצאה שדרות הר ציון פנת וולפסון בע"מ - מס' חברה 510155732 של השלמות-השלמה לחלקה 151 בגוש 6948 וחלקה 35 בגוש 6975-שד' הר-ציון - נכס מספר 2082
 2. אישור טבלת האיחוד וחלוקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ה' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
- יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 11 מיום 2/9/2025

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,