

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור
אלעזר פרידמן - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה

נעדרו :

שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
מאיה נורי שקד - חברת מועצה
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - חבר מועצה
דוד פרץ - נציג ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מירית-איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל חברת גני יהושע בע"מ - מס' חברה 510641103 בגן ציבורי"יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 גוש 6644 ש"ד רוקח 126 - נכס מספר 10581 - תיק ר-ע28\200\1_1
2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין כרמל ורניה - מס' ת.ז. 26030429, טל ורניה חצור - מס' ת.ז. 57706970 של חלקת השלמה למגרש ברח' בניהו 36, חלק מחלקה 384 (101 מ"ר) וחלק מחלקה 378 (142 מ"ר) בגוש 6335 - נכס מספר 16147 - תיק null
3. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין יהושע שפר - מס' ת.ז. 56439185 של שטח השלמה - בניהו 24, חלק מחלקה 22 בגוש 6335 בשטח של 119 מ"ר - נכס מספר 16243 - תיק null
4. תיקון החלטה- הסכם בין עיריית תל אביב יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520034760, אפריסם בע"מ - מס' חברה 512562125, מגדלי סומייל בע"מ - מס' חברה 512737073, ואחרים - בנוגע להקמת מבנה ציבורי בשטח של 2,140 מ"ר (ברוטו) בהתאם לתכנית בנין עיר 2988-א- סמל דרום", החלה על המקרקעין הידועים בתכנית כמגרש מס' 112, והנמצאים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק, ארלוזורוב ואבן גבירול, בתל-אביב- יפו.
5. תיקון החלטה בנוגע להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עת"א בנוגע לרישום זכות חכירה של מבנה ציבורי וחניות בשימוש הטכניון, בשטח כולל של 560 מ"ר על מגרש 3.2 חלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתב"ע 3000
6. העברת זכות חכירה לה"ה ראובן זכריה (ת.ז. 069447530) ונוריאל זכריה (ת.ז. 69447548), דירה בבית טורי, בשד' המעפילים 28, בגוש 7098 חלקה 44, יד-אליהו. - נכס מספר 611 - תיק דיור\28\3\5_1.
7. מכירת זכויות בעלות העירייה בדירה ברח' הפיקוס 17 יפו בגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 58 לדיירת המוגנת לאה חלאבי ת.ז. 046892683.
8. העברת זכות חכירה למאי טובה אהרוני (ת"ז 212738777), בדירה מס' 8, קומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8, ברח' מונאש 13 א', יד-אליהו- נכס מספר 14152 - תיק ר-מ\545\1_1
9. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין עמותת התנועה המסורתית ע"ר 580132454 ועמותת מכון שכטר למדעי היהדות ע"ר 580400968 של בקשה להוספת שימוש של בית קפה לבאי מכון שכטר כנלווה לשימוש העיקרי של פעילות תרבותית-חינוכית לשימור המסורת היהודית במבנה הידוע כחלקות 49 ו-50 בגוש 7041 ברח' אילת 57-55 פינת סמטת שלוש 42 - נכס מספר 4230

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

1. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל חברת גני יהושע בע"מ - מס' חברה 510641103 בגן ציבורי"יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 גוש 6644 ש"ד רוקח 126 - נכס מספר 10581 - תיק ר-עו\28\200\1

סוג תקציר: מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
10581	גן ציבורי-מחנה "יער בראשית" בפארק הירקון-ש"ד רוקח 126	רוקח ישראל 126	6644/23 6644/24 , 6644/25 , 6644/43 ,	ר-עו\28\200\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת גני יהושע בע"מ	חברה 510641103	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות להיות חוכרת לדורות מרשות מקרקעי ישראל של המקרקעין הידועים כפארק גני יהושע.

חברת גני יהושע בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה עירונית בבעלות העירייה אשר פועלת, בין היתר, לפיתוח, ניהול, הפעלה ותחזוקה הן של פארק גני יהושע המשתרע לאורך נחל הירקון בתל אביב-יפו (להלן: "הפארק"). בין העירייה והחברה נחתם חוזה רשות שימוש במקרקעין לתקופה של עשר שנים שיחול עד ליום 28.01.22 (להלן: "חוזה המסגרת").

החברה פנתה לעירייה בקשר עם מכרז למתן רשות שימוש להקמה והפעלה של מחנה לפעילות שדה של ילדים ונוער (להלן: "המחנה") בגני יהושע תמורת תשלום דמי שימוש לחברה. מדובר במחנה הממוקם באזור המזרחי של הפארק והידוע בשם "יער בראשית" המשתרע על שטח של כ- 20 דונם (להלן: "המתחם").

המחנה כולל מזנון, אוהלי לינה ואירוח בדואי, מסלול אתגרי בחבלים, פעילות אומגה ועוד ומשמש בין היתר לפעילות מחנאיות וצופיות.

תנאי המכרז מחייבים את הזוכה במכרז לשפץ את המחנה שיפוץ עמוק ויסודי, לחדש, להוסיף ולשדרג את המתקנים בו, הכל בהשקעה כספית משמעותית שלא תפחת מ- 2.5 מלש"ח.

נוכח הנ"ל ועל מנת ליצור היתכנות כלכלית לביצוע האמור, מבקשת החברה להתקשר עם הזוכה במכרז לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות.

בהתאם לאמור לעיל תהיה העירייה מוכנה להיעתר לבקשת החברה כדלהלן:

1. רשות השימוש שניתנה לחברה בפארק תיוותר בעינה עד ליום 28.01.2022.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

2. החברה תהיה רשאית ליתן רשות שימוש במתחם לזוכה שיזכה במכרז לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות שתחל מיום חתימת החוזה של החברה עם הזוכה במכרז.
3. בתום תקופת רשות השימוש נשוא חוזה המסגרת תפעל העירייה להארכת תקופת השימוש לחברה.
4. במידה ובתום תקופת ההתקשרות נשוא חוזה המסגרת שתסתיים ביום 28.01.2022 לא תקבל החברה מכל סיבה שהיא את אישור מוסדות העירייה להארכת התקופה, תיכנס העירייה בנעלי החברה בהסכם שבינה ובין הזוכה במכרז לגבי יתרת התקופה. העירייה תמלא את התחייבויות החברה לגבי יתרת התקופה.
- הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.
- 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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

מחליטים:

1. מאשרים מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל חברת גני יהושע בע"מ - מס' חברה 510641103 בגן ציבורי "יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 גוש 6644 ש"ד רוקח 126 - נכס מספר 10581 - תיק ר-ע200\28\1
2. תקופת ההפעלה הקיימת לחברה בפארק, ע"פ חוזה המסגרת, תיוותר בעינה עד ליום 28.01.2022.
3. החברה תהיה רשאית ליתן לזוכה במכרז רשות שימוש לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות שתחל מיום חתימת החוזה של החברה עם הזוכה במכרז.
4. בתום תקופת רשות השימוש נשוא חוזה המסגרת תפעל העירייה להארכת תקופת השימוש לחברה.
5. במידה ובתום תקופת ההתקשרות שתסתיים ביום 28.01.2022 לא תקבל החברה מכל סיבה שהיא את אישור מוסדות העירייה להארכת התקופה, תיכנס העירייה בנעלי החברה בהסכם שבינה ובין הזוכה במכרז לגבי יתרת התקופה. העירייה תמלא את התחייבויות החברה לגבי יתרת התקופה.
6. חברת גני יהושע תעביר למנהל מקרקעי ישראל מידי שנה 25% מההכנסות.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין כרמל ורניה - מס' ת.ז. 26030429, טל ורניה חצור - מס' ת.ז. 57706970 של חלקת השלמה למגרש ברח' בניהו 36, חלק מחלקה 384 (101 מ"ר) וחלק מחלקה 378 (142 מ"ר) בגוש 6335 - נכס מספר 16147 - תיק null

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16147	חלקת השלמה למגרש ברח' בניהו 36, חלק מחלקה 384 (101 מ"ר) וחלק מחלקה 378 (142 מ"ר) בגוש 6335		6335/424 6335/427, 6335/428, 6335/430, 6335/431, 6335/457,			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
כרמל ורניה	ת.ז. 26030429	בניהו 36 תל אביב - יפו 6908436
טל ורניה חצור	ת.ז. 57706970	בניהו 36 תל אביב - יפו 6908436

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקות 378 ו-384 בגוש 6335. חלק משטח העירייה מהווה שטח להשלמה לחלקות סמוכות ובהן חלקה 76 בגוש 6335 (להלן: "החלקה הנשלמת"), ברח' בניהו 36, בשכונת צהלה. שטח ההשלמה שונה משטח בייעוד ציבורי לשטח בייעוד מגורים בתכנית 2533'א אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6052 מיום 21/1/2010. החלקה הנשלמת בשטח של 685 מ"ר ובבעלות ורניה כרמל וחצור טל. שטח ההשלמה לחלקה הנשלמת הכולל הינו 243 מ"ר עפ"י מפה לצרכי רישום מיום 13/8/20, שטח המגרש לאחר ההשלמה הינו 928 מ"ר (685+243). שווי שטח ההשלמה נקבע עפ"י שומת שמאית המקרקעין, מלכה דור, מיום 20/1/21 ע"ס של 2,733,750 ₪ (אין תוספת מע"מ מכיוון שמדובר ברוכש פרטי לצורך שימוש פרטי, הרוכש יעביר תצהיר לעניין זה). לאור האמור, הועדה מתבקשת לאשר מכירת חלק מחלקה 378 ו-384 בגוש 6335 לבעלי החלקה הנשלמת. הסכום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן אך לא פחות ממדד הבסיס החל ממועד השומה ועד ליום התשלום בפועל. שטח ההשלמה יירשם ע"ש הרוכש במסגרת איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת בלבד והינו באחריות הרוכש ועל

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

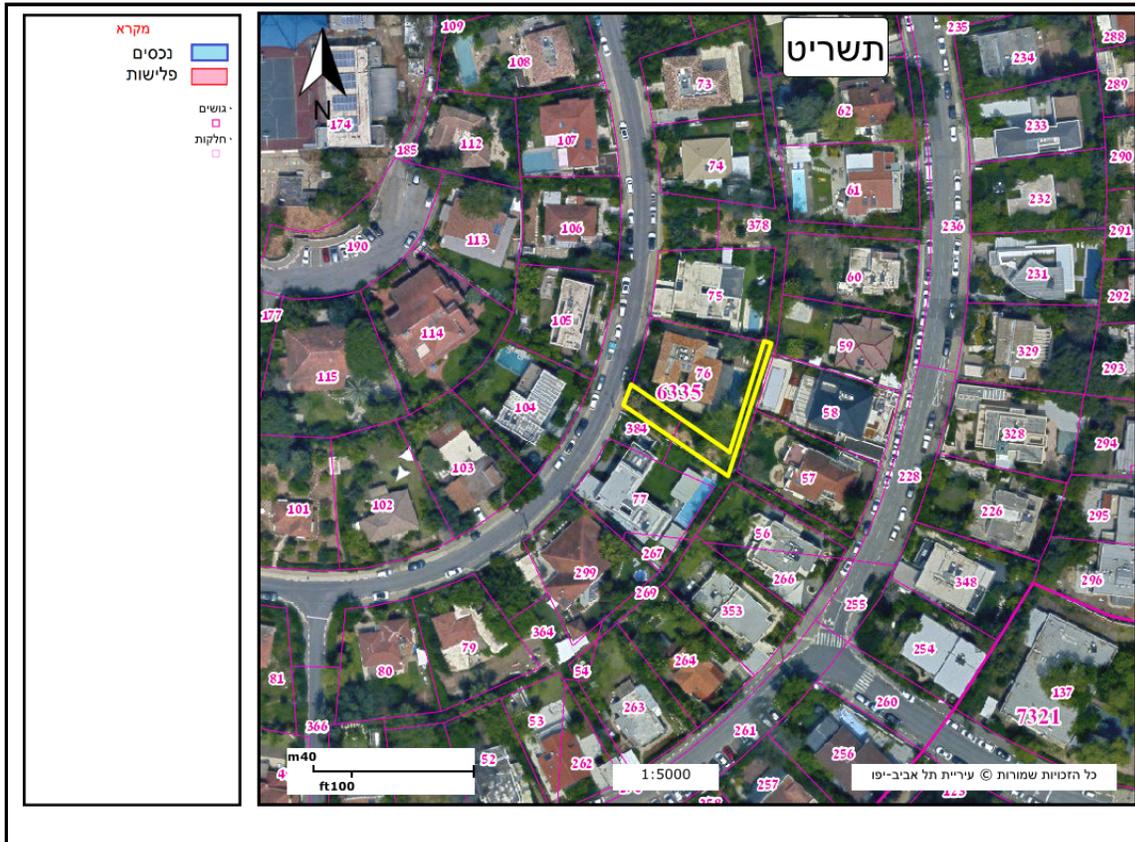
חשבונו והוצאותיו.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין כרמל ורניה - מסי ת.ז. 26030429, טל ורניה חצור - מסי ת.ז. 57706970 של חלקת השלמה למגרש ברח' בניהו 36, חלק מחלקה 384 (101 מ"ר) וחלק מחלקה 378 (142 מ"ר) בגוש 6335 - נכס מספר 16147 - תיק null
2. דמי רכישה בסך 2,733,750.00 שקל חדש . הסכום צמוד למדד מחירים לצרכן ידוע לא פוחת ממדד הבסיס מתאריך 20/01/2021 .
3. בין הצדדים יחתם הסכם בהתאם לעקרונות האמורים לעיל.
4. שטח ההשלמה יירשם ע"ש הרוכש במסגרת איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת בלבד והינו באחריות הרוכש ועל חשבונו והוצאותיו.
5. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

3. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין יהושע שפר - מס' ת.ז. 56439185 של שטח השלמה - בניהו 24, חלק מחלקה 22 בגוש 6335 בשטח של 119 מ"ר - נכס מספר 16243 - תיק null

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16243	שטח השלמה - בניהו 24, חלק מחלקה 22 בגוש 6335 בשטח של 119 מ"ר		6335/394			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יהושע שפר	ת.ז. 56439185	קהילת ריגא 15 תל אביב - יפו 6940050

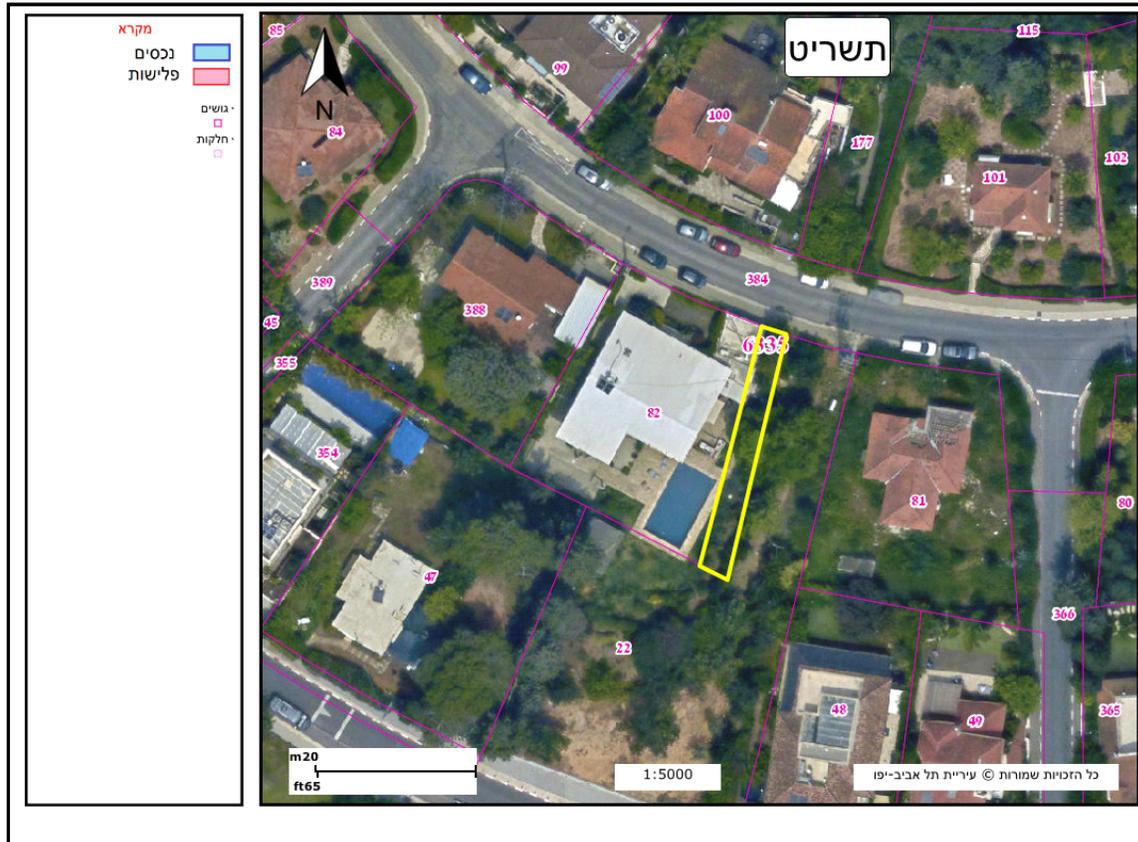
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 22 בגוש 6335. חלק משטח העירייה מהווה שטח להשלמה לחלקות סמוכות ובהן חלקה 82 בגוש 6335 (להלן: "החלקה הנשלמת"), ברח' בניהו 24, בשכונת צהלה. שטח ההשלמה שונה משטח בייעוד ציבורי לשטח בייעוד מגורים בתכנית א'2533 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6052 מיום 21/1/2010. החלקה הנשלמת בשטח של 698 מ"ר ובבעלות יהושע שפר. שטח ההשלמה לחלקה הנשלמת הינו 119 מ"ר עפ"י מפה לצרכי רישום מיום 13/8/20, שטח המגרש לאחר ההשלמה הינו 817 מ"ר (698+119). שווי שטח ההשלמה נקבע עפ"י שומת שמאית המקרקעין, מלכה דור, מיום 20/1/21 ע"ס של 1,428,000 ₪ (אין תוספת מע"מ מכיוון שמדובר ברוכש פרטי לצורך שימוש פרטי, הרוכש יעביר תצהיר לעניין זה). לאור האמור, הועדה מתבקשת לאשר מכירת חלק מחלקה 22 בגוש 6335 לבעלי החלקה הנשלמת. הסכום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן אך לא פחות ממדד הבסיס החל ממועד השומה ועד ליום התשלום בפועל. שטח ההשלמה יירשם ע"ש הרוכש במסגרת איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת בלבד והינו באחריות הרוכש ועל חשבונו והוצאותיו. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין יהושע שפר - מסי ת.ז. 56439185 של שטח השלמה – בניהו 24, חלק מחלקה 22 בגוש 6335 בשטח של 119 מ"ר - נכס מספר 16243 - תיק null
2. דמי רכישה בסך 1,428,000.00 שקל חדש . הסכום צמוד למדד מחירים לצרכן ידוע לא פוחת ממדד הבסיס מתאריך 20/01/2021 .
3. בין הצדדים יחתם הסכם בהתאם לעקרונות האמורים לעיל.
4. שטח ההשלמה יירשם ע"ש הרוכש במסגרת איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת בלבד והינו באחריות הרוכש ועל חשבונו והוצאותיו.
5. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ה' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

4. תיקון החלטה- הסכם בין עיריית תל אביב יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520034760, אפרירם בע"מ - מס' חברה 512562125, מגדלי סומייל בע"מ - מס' חברה 512737073, ואחרים - בנוגע להקמת מבנה ציבורי בשטח של 2,140 מ"ר (ברוטו) בהתאם לתכנית בנין עיר 2988-א- סמל דרום", החלה על המקרקעין הידועים בתכנית כמגרש מס' 112, והנמצאים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק, ארלוזורוב ואבן גבירול, בתל-אביב-יפו.

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14008	מבנה ציבורי לשפ"ח שיוקם במגרש 111 בהתאם לתב"ע 2988 א		6213/1467 6213/1471,	ר\1112\1\	2140	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	חברה 520034760	דרך החורש 4
אפרירם בע"מ	חברה 512562125	
מגדלי סומייל בע"מ	חברה 512737073	
החברה לנאמנות סומייל בע"מ	חברה 514555507	
רמ - נח בע"מ	חברה 512294935	
תמר הורביץ	ת.ז. 6425797	שמגר 19 תל אביב - יפו 6993572
ימימה הורביץ	ת.ז. 9252362	סולד הנריטה 2 ירושלים 9650230
יגאל לויט	ת.ז. 304232994	
סאול לויט	ת.ז. 304233034	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת אפרירם בע"מ ח.פ. 51256212, חברת מגדלי סומייל בע"מ ח.פ. 512737073, החברה לנאמנות סומייל בע"מ ח.פ. 514555507 וקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ ח.פ. 520020504 (להלן: "קרן הגמלאות"), חברת רמ

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

נח בע"מ 512294935, תמר הורוביץ ת.ז. 006425797 והורוביץ ימימה ת.ז. 009252362, לויט סאול ת.ז. 304233034 ולויט יגאל ת.ז. 304232994 (ביחד ולהלן: "**הבעלים הרשומים**") וכן עיריית ת"א- יפו (להלן: "**העירייה**") הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 (להלן: "**מגרש 111 ומגרש 112**" או "**המגרשים**").

בהתאם להסכם מכר מיום 3.3.2015, חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.פ. 520034760 (להלן: "**אפריקה ישראל**") רכשה את זכויותיה של קרן הגמלאות במקרקעין, ולפיכך ביום 09/07/2018 נרשמה לטובתה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

אפריקה ישראל והחברות יקראו מעתה ביחד ולהלן: "**החברות**".

העירייה הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקות 1468 וחלקה 1469 בגוש 6213 והמסומנים כמגרשים 31 ו-32 לפי תכנית 2988/א כהגדרתה להלן (להלן: "**מקרקעי העירייה**").

ביום 15.01.2005 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מס' תא/2988- "**פרויקט סמל**" (להלן: "**תכנית 2988**"), החלה, בין היתר, גם על המקרקעין, בשטח של כ- 45 דונם המצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק, ארלזורוב ואבן גבירול ומייעדת אותם לאזור מגורים מיוחד, מגרש מיוחד, חזית מסחרית, שטח פרטי פתוח ודרך תת קרקעית, שטח ציבורי משולב, דרך משולבת ודרכים קיימות ומוצעות (להלן: "**המקרקעין**").

תכנית 2988 קבעה, בין היתר, כי חלק מהמקרקעין המיועדים לאזור מגורים מיוחד יחולק למגרשים 11 ו-12, כאשר חלק משטחו של מגרש 11 מיועד לשימושים ציבוריים בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 1,000 מ"ר (להלן: "**מגרש 11**").

על-פי הוראות סעיפים 9.1.2.1 ו- 14 לתקנון תכנית 2988 נדרשות החברות לבנות במגרש 11 שטח שלא יפחת מ- 1,000 מ"ר עיקרי ובתוספת שטחי שירות, לשימושים ציבוריים, אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה.

ביום 21.09.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 2988 א'- "**סמל דרום**" (להלן: "**התב"ע**"), הקובעת את עיצוב חלק מהמקרקעין בשטח של כ- 24 דונם המהווים את המתחם הדרומי וביצוע איחוד וחלוקה חדשה של המתחם (להלן: "**המתחם הדרומי**").

התב"ע קובעת מס' מגרשים במתחם הדרומי, כאשר בשטח המיועד לאזור מגורים מיוחד (מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור) נקבעו שלושה מגרשים- מגרש 41, מגרש 111 (המהווה כיום את חלקה 1471 בגוש 6213) ומגרש 112 (המהווה כיום את חלקה 1472 בגוש 6213), כאשר זכויות הבניה לשימושים ציבוריים שהוגדרו למגרש 11 יחולקו בין מגרשים 111 ו- 112 כך שבכל מגרש יהיה לא פחות מ- 500 מ"ר עיקרי (להלן ובהתאמה: "**מגרש 111**" ו- "**מגרש 112**").

ברצון החברות לקדם פרויקט במגרשים 111 ו- 112 המהווים חלק מהמתחם הדרומי לצורך הקמת מתחם מגורים, תעסוקה, מסחר, הכולל גם חניונים ואת המבנה הציבורי, כהגדרתו להלן (להלן: "**הפרויקט**").

לאור האמור, התחייבו החברות לבנות על מגרש 111, על חשבונן והוצאותיהן, שטח של כ- 1450 מ"ר (ברוטו) (מתוכם לפחות 1,000 מ"ר מתוכם הינם שטח עיקרי).

לצורך קידום הפרוייקט, הגישו החברות, לועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א- יפו (להלן: "**הועדה**") בקשות להיתרי בניה (לרבות היתר חפירה ודיפון והיתר מלא), הכוללות בקשות להקלות, בין היתר להצפפה של יחידות הדיור הקיימות בפרוייקט ותוספת שטח כולל המותר לבניה והגדלת מספר יחידות הדיור בתחום הפרוייקט, וזאת בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

(הוראת שעה), התשע"ו - 2015 (להלן בהתאמה: "בקשות להיתר הכוללות את ההקלה").

בהתאם לסעיף 9.1.2.3 לתכנית 2988 נקבע כי תתאפשר תוספת שטח של עד 5,000 מ"ר עיקרי, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו (להלן: "תוספת שטחים עיקריים").

לפיכך, בהתאם לחו"ד משפטית מיום 03.05.2018 (להלן: "חוות הדעת") אשר נתנה על ידי עוה"ד הראלה אברהם און-משנה ליועמ"ש לעירייה, נקבע כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לתוספת שטחים עיקריים, כך שהיקף שטחי השירות שיתווסף יהיה בהתאמה ליחס שבין השטחים העיקריים למגורים לשטחי השירות באזור מגורים מיוחד בתכנית 2988 (להלן: "תוספת שטחי השירות").

לאור האמור, סוכם בין הצדדים כי ייחתם חוזה (להלן: "חוזה ההקמה"), במסגרתו ייקבע, בין היתר, אופן תכנון והקמת מבנה ציבורי, לשימוש שפ"ח, בשטח של כ- 1,880 מ"ר ברוטו ובנוסף, 100 מ"ר בקומת מרתף 1- בהם ימוקמו מערכות תפעול שישמשו את המבנה הציבורי, כגון: חדר אשפה, חדר חשמל, מערכות מיזוג אוויר, מבואת כניסה למעלית וכד' (להלן: "המבנה הציבורי").

בנוסף, סוכם, בין היתר, כי העירייה תשא הסכום כולל, סופי ומוחלט של 2,500 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בגין דמי ניהול ואחזקה של המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט (להלן: "דמי הניהול של העירייה").

לפיכך, מועצת העירייה בישיבתה ה- 70 מיום 06.08.2018 (החלטה מס' 566) אישרה את עקרונות חוזה ההקמה, כפי שפורטו, בין היתר, לעיל (להלן: "החלטת הועדה").

לאחר החלטת הועדה ולאחר בדיקה תכנונית נוספת של הצדדים חל שינוי בגודל שטח המבנה הציבורי, כך שבסופו של יום השטח הציבורי הכולל שייבנה על ידי החברות ועל חשבון במגרש 111 יהיה כ- 2,140 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות על קרקעי ותת קרקעי) לפי הפירוט, כדלקמן:

- 1,880 מ"ר ברוטו על קרקעי, שמתוכם לפחות 1,000 מ"ר על קרקעי הינם שטח עיקרי.
- 190 מ"ר בקומות מרתף 1- ו- 2, בהם ימוקמו מערכות תפעול שישמשו את המבנה הציבורי, כגון: חדר אשפה, חדר חשמל, מערכות מיזוג אוויר, מבואת כניסה למעלית וכד'.
- שטח מרפסת מקורה (לא הצללה) בהיקף של כ-70 מ"ר. מובהר כי, ככל שיוחלט למנות שטח זה במסגרת הליך הרישוי הרי שהשטח הכולל של כ- 2100 מ"ר, כאמור, יוגדל בהתאמה. אולם, ככל שיוחלט שלא למנות שטח זה, הרי שידוע לחברות והן מתחייבות למצוא פתרון שיוסכם על הצדדים ויהיה לשביעות רצונה של העירייה להשלמת שטח של כ- 70 מ"ר על קרקעי.

בנוסף, לאחר החלטת הועדה שונתה ההסכמה המסחרית בנוגע לדמי הניהול של העירייה, וכעת מוסכם כי העירייה תישא בדמי נהול בהתאם לחישוב, כדלקמן:

10% מגובה דמי הניהול למ"ר למגורים, כפי שיגבו מכל אחד מרוכשי היחידות במגדל הצפוני שיבנה בפרויקט על ידי חברת הניהול, בו יבנה המבנה הציבורי – כפול – 1000 מ"ר, המהווים את השטח העיקרי במבנה הציבורי.
סכום זה ישולם החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ומהווה סכום סופי ומוחלט בכל הנוגע להשתתפות העירייה בגין המערכות המשותפות.

בנוסף, בסמוך להחלטת הועדה ובהתאם להסכם מכר מיום 15.5.18, מר שמעון הראל ת.ז. 053486635 רכש חלקים בלתי

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מסוימים מתוך זכויותיהן של הורוביץ תמר וימימה במקרקעין, ולפיכך ביום 24.3.2019 נרשמה לטובתו הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

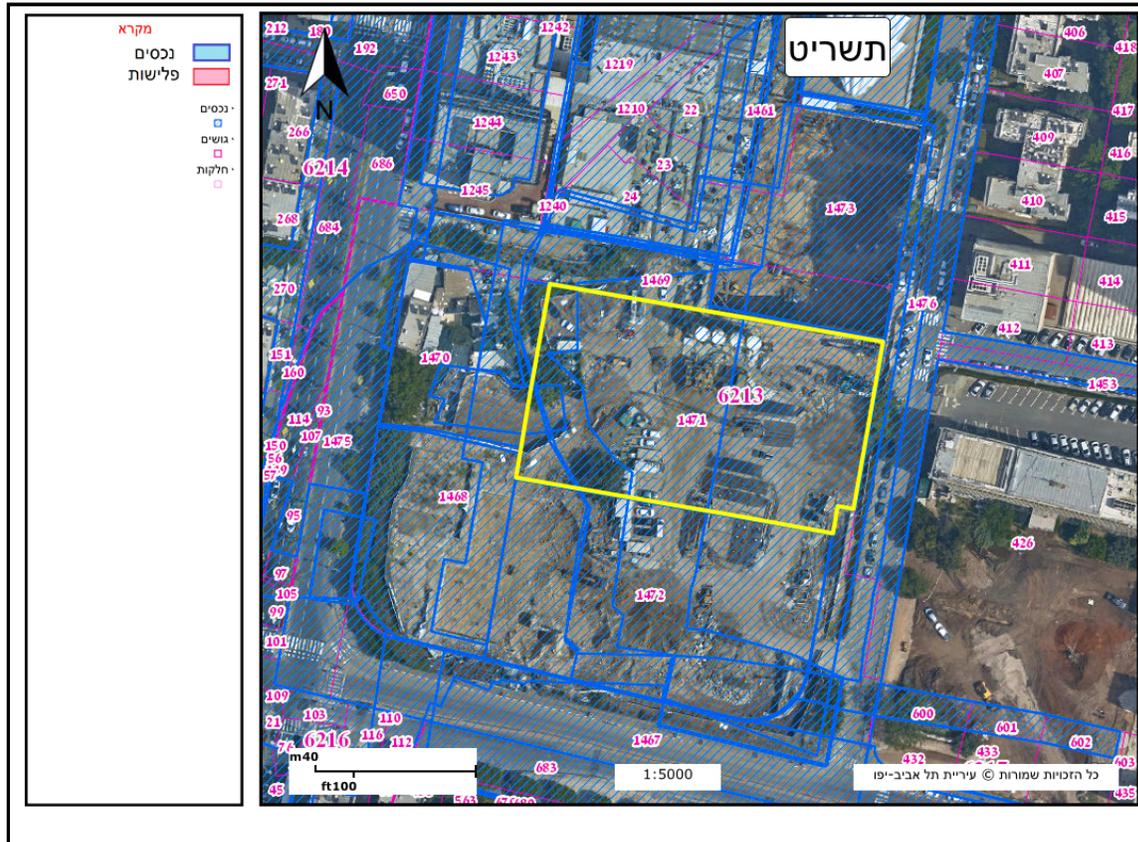
לאור האמור, מוצע לאשר את תיקון שטח המבנה הציבורי, תיקון דמי הניהול של העירייה וכן תיקון שמות הצדדים אשר יחתמו על חוזה ההקמה, כמפורט לעיל.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ מס' חברה 520034760, אפרירם בע"מ - מס' חברה 512562125, מגדלי סומייל בע"מ - מס' חברה 512737073, ואחרים - להקמת מבנה ציבורי בשטח של כ- 2,140 מ"ר ברוטו, לשימוש שפ"ח, בהתאם לתכנית בנין עיר 2988-א- סמל דרוס", החלה על המקרקעין הידועים בתכנית כמגרש מס' 112, והנמצאים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק, ארלוזורוב ואבן גבירול, בתל-אביב-יפו.
מאשרים את תיקון עקרונות חוזה ההקמה בין עיריית תל-אביב-יפו לבין, כדלקמן:

2. החברות תקמנה, על חשבונן והוצאותיהן, מבנה ציבורי בשטח כולל של כ- 2,140 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות על קרקעי ותת קרקעי) לפי הפירוט, כדלקמן:

- 1. כ- 1,880 מ"ר ברוטו על קרקעי, שמתוכם לפחות 1,000 מ"ר על קרקעי הינם שטח עיקרי.
- 2. כ- 190 מ"ר בקומות מרתף 1- ו- 2, בהם ימוקמו מערכות תפעול שישמשו את המבנה הציבורי, כגון: חדר אשפה, חדר חשמל, מערכות מיזוג אוויר, מבואת כניסה למעלית וכד'.
- 3. שטח מרפסת מקורה (לא הצללה) בהיקף של כ- 70 מ"ר. מובהר כי, ככל שיוחלט למנות שטח זה במסגרת הליך הרישוי הרי שהשטח הכולל של כ- 2100 מ"ר, כאמור, יוגדל בהתאמה. אולם, ככל שיוחלט שלא למנות שטח זה, הרי שידוע לחברות והן מתחייבות למצוא פתרון שיוסכם על הצדדים ויהיה לשביעות רצונה של העירייה להשלמת שטח של כ- 70 מ"ר על קרקעי.

3. העירייה תישא בדמי נהול בהתאם לחישוב, כדלקמן:
10% מגובה דמי הניהול למ"ר למגורים, כפי שייגבו מכל אחד מרוכשי היחידות במגדל הצפוני שיבנה בפרויקט על ידי חברת הניהול, בו יבנה המבנה הציבורי – כפול – 1000 מ"ר, המהווים את השטח העיקרי במבנה הציבורי.
סכום זה ישולם החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ומהווה סכום סופי ומוחלט בכל הנוגע להשתתפות העירייה בגין המערכות המשותפות.

4. מר שמעון הראל ת.ז. 053486635 יתווסף כצד לחוזה ההקמה.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

5. תיקון החלטה בנוגע להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עת"א בנוגע לרישום זכות חכירה של מבנה ציבורי וחניות בשימוש הטכניון, בשטח כולל של 560 מ"ר על מגרש 3.2 חלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתב"ע 3000

סוג תקציר : תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13529	מבנה ציבורי וחניות בשימוש הטכניון, על מגרש 3.2	בגין מנחם 121	7101/16 7101/30 ,	1\19\638	531	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 הינה בבעלות רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל (להלן: "**המנהל**") וממוקמת במתחם שרונה- דרום הקריה (להלן: "**המקרקעין**").

ביום 25.09.2006 פורסמה תכנית בנין עיר מס' תא/ 3000 למתן תוקף (להלן: "התב"ע"), אשר יעדה, בין היתר, את מגרש 3.2 לפי התב"ע, המצוי בין הרחובות קפלן ודרך מנחם בגין בתל אביב והמהווה חלק מחלקת המינהל בשטח של 9.385 דונם (להלן: "**המקרקעין**"), למרכז עסקים ראשי אשר ניתן לבנות בו מבנה/ים בשטח של 96,010 מ"ר (עיקרי) (להלן: "**הפרויקט**").

קב' עזריאלי ח.פ. 510960719 (להלן: "**החברה**") חכרה מהמנהל את המקרקעין בדרך של מכרז (מכרז מס' תא/50/2011) (להלן: "**המכרז**"), ולפיכך, זכאית החברה להירשם כחוכרת של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

על פי הוראות סעיף 10.1 לתב"ע נקבע כי ישולבו בפרויקט שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של 400 מ"ר (עיקרי) + שטחי שירות בשטח של 160 מ"ר, אשר ימוקמו בקומות התחתונות שמעל פני הקרקע ויועברו וירשמו על שם העירייה ובבעלותה, ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**המבנה הציבורי**").

בהתאם לכך, נחתם הסכם הקמה בין הצדדים ביום 01.07.2013 (להלן: "**חוזת ההקמה**"), במסגרתו נקבע כי החברה תקים במגרש 3.2 שטח בנוי של 400 מ"ר (שטח עיקרי) ו- 150 מ"ר שטחי שירות לשימושים ציבוריים (להלן: "**מבנה הציבור**"), וכן תקים חניות שמספרן ייקבע על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט, אשר יועברו וירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**חניות העירייה**").

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מועצת העירייה בישיבתה ה- 69 מיום 03.06.2013 (החלטה מס' 517) אישרה את עקרונות חוזה ההקמה (להלן: "**החלטת הועדה**").

ביום 09.08.2018 חתמו הצדדים על תוספת לחוזה ההקמה, במסגרתה, שונה בין היתר, מיקומו של המבנה הציבורי כך שהמבנה הציבורי ייבנה בקומה +29 של הפרויקט וכן נקבע כי ייבנו 8 מקומות חניה עבור העירייה במרתפי החניה של הפרויקט.

לפיכך, מועצת העירייה בישיבתה ה-68 מיום 18.06.2018 (החלטה מס' 548) אישרה את תיקון החלטת הועדה בהתאם לשינויים האמורים.

החברה סיימה להקים את הפרויקט, לרבות שטחי הציבור והפרויקט אוכלס.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות חוזה ההקמה והתוספת, העירייה, זכאית להירשם כבעלת זכויות בשטחי הציבור, ולפיכך סוכם בין העירייה לבין רמ"י כי ייחתם ביניהן חוזה חכירה ביחס לשטחי הציבור, בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 99 שנים, החל מתאריך 09.08.2018 וכלה בתאריך 08.08.2067, ללא כל תמורה מצד העירייה.
2. רישום זכות החכירה תבצע על ידי החברה ועל חשבונה וללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מצד רמ"י.
3. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-99 שנים בסיום כל תקופה של 99 שנים.

עקרונות אלו אושרו במועצת העירייה בישיבתה ה- 36 מיום 25.01.2021 (החלטה מס' 301) (להלן: "**אישור המועצה**").

באישור המועצה נפלה טעות סופר לענין מספר השנים של תקופת החכירה ובמקום שיירשם כי תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים נרשם שהתקופה הינה ל- 99 שנים.

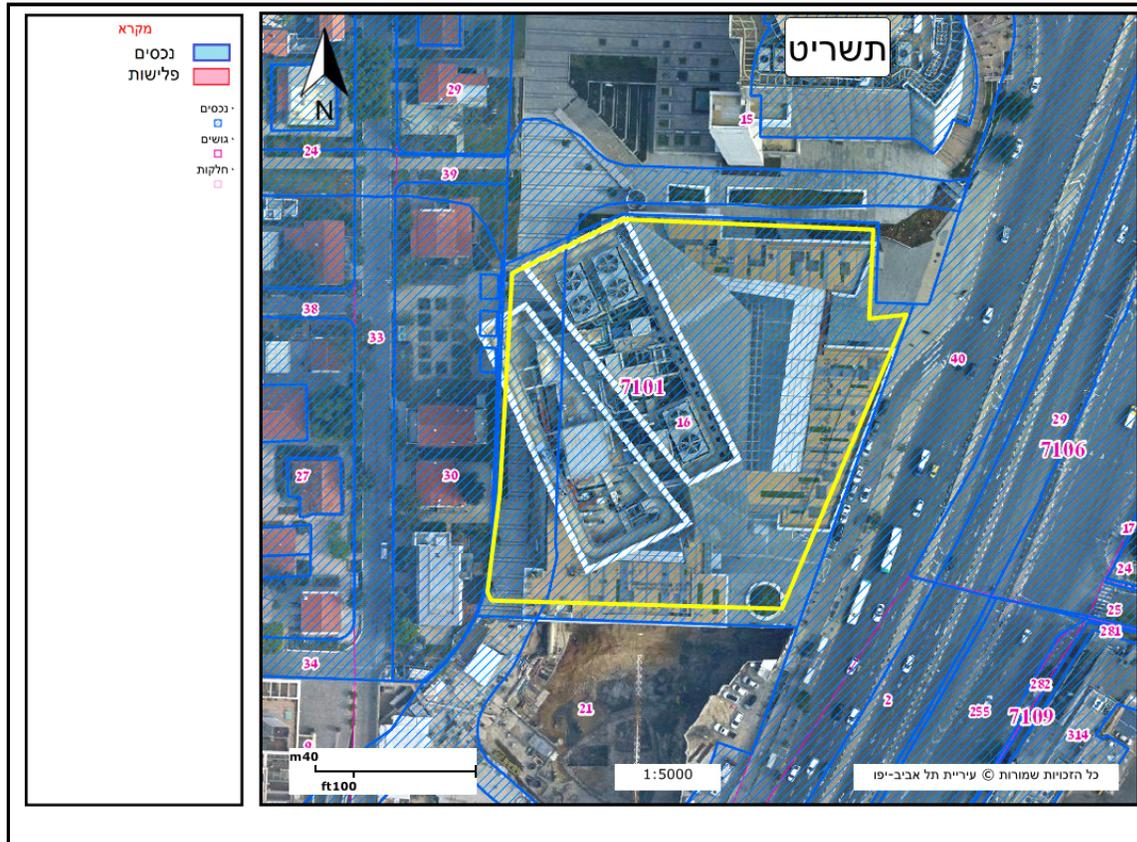
בנוסף, באישור המועצה נפלה טעות סופר לגבי סיום תק' החכירה ובמקום שיירשם כי תקופת החכירה הראשונה תסתיים ביום 09.08.2067 נרשם כי התק' תסתיים ביום 08.08.2067.

לפיכך, מוצע לאשר את התיקון המפורט 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 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עת"א בנוגע לרישום זכות חכירה של מבנה ציבורי וחניות בשימוש הטכניון, בשטח כולל של 560 מ"ר על מגרש 3.2 חלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתב"ע 3000, כדלקמן:
2. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 49 שנים, החל מתאריך 09.08.2018 וכלה בתאריך 09.08.2067, ללא כל תמורה מצד העירייה.
3. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-49 שנים בסיום כל תקופה של 49 שנים.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

6. העברת זכות חכירה לה"ה ראובן זכריה (ת.ז. 069447530) ונוריאל זכריה (ת.ז. 69447548), דירה בבית טורי, בשד' המעפילים 28, בגוש 7098 חלקה 44, יד-אליהו. - נכס מספר 611 - תיק דיור\3\28\5.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
611	מעפילים 28-זכריה ראובן, נוריאל ושלמה - בית טורי		7098/44	דיור\3\28\5		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ראובן זכריה	ת.ז. 069447530	שדרות המעפילים 28
נוריאל זכריה	ת.ז. 69447548	משעול הבדולח 24 חולון 5867612

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

ה"ה זכריה ראובן (ת"ז 6944753) 2/6, זכריה נוריאל (ת"ז 6944754) 3/6 וזכריה שלמה (ת"ז 6944751) 1/6, הינם בעלי זכות חכירה לא רשומה בדירה בת 4 חדרים ונוחיות, בבית טורי, בשטח של 96 מ"ר, חלקה 44 בגוש 7098, בשד' המעפילים 28, יד-אליהו, ת"א-יפו, ליתרת תקופת החכירה שמ- 1.4.1981 ועד 30.4.2054. הנ"ל עפ"י החלטת מועצת העירייה מישיבתה מיום 2.7.1981.

מר זכריה ראובן במכתבו מיום 22.4.2004, הודיע כי מר שלמה זכריה העביר את זכויות החכירה בדירה, ללא תמורה, למר זכריה ראובן. העברה זו מחויבת בדמי הסכמה בגובה של 8% מערך הזכות המועברת. לאור מכתבו הנ"ל, נקבע כי שווי הדירה, כפי שהוערך ע"י שמאי של העירייה, הינו בסך שקלי השווה ל- 186,000 דולר. בהתאם לכך דמי ההסכמה להעברת 1/6 מהזכויות הינו בסך 2,480 דולר/בש"ח. דמי ההסכמה הנ"ל שולמו ביום 2.2.2015.

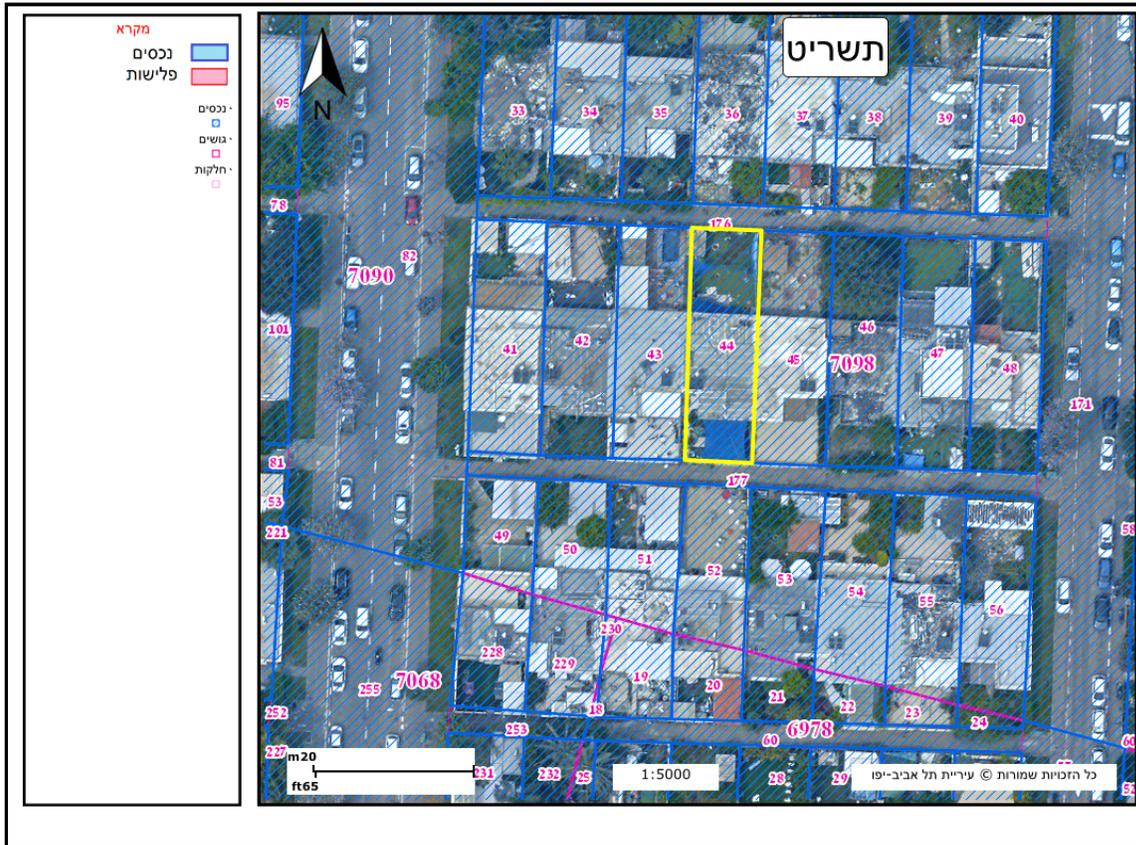
עו"ד חגית זקרי בפנייתה למשרדנו ביום 29.6.2020, מבקשת לאשר את העברת הזכויות בדירה לאור תשלום דמי ההסכמה, כך שבעלי הזכויות בדירה יהיו זכריה ראובן (1/2) וזכריה נוריאל (1/2).

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה לה"ה ראובן זכריה (ת.ז. 069447530) ונוריאל זכריה (ת.ז. 69447548), דירה בבית טורי, בשד' המעפילים 28, בגוש 7098 חלקה 44, יד-אליהו. - נכס מספר 611 - תיק דיור 5\2813_5.
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא הרשומה, בדירה בת 4 חדרים ונוחיות, בבית טורי, בשטח של 96 מ"ר, חלקה 44 בגוש 7098, בשד' המעפילים 28, יד-אליהו, ת"א-יפו, ליתרת תקופת החכירה שמ- 22.4.2004 ועד 30.4.2054, ממר **זכריה שלמה** (ת"ז 6944751) **1/6** למר **זכריה ראובן** (ת"ז 069447530) **2/6**, בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם מר זכריה ראובן (1/2) וזכריה נוריאל (1/2), לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 22.4.2004 ועד 30.4.2054 ולהסכים לרישום זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ה"ה זכריה ראובן ונוריאל, ישלמו לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 22.4.2004 ועד 31.12.2006 לפי 3,426 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום 1.1.2020 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
5. החל מ- 1.1.2007, ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 3,426 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 1.1.2020 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
ב- 1.1.2007 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
6. על החוכרים לחתום על חוזה חכירה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

7. מכירת זכויות בעלות העירייה בדירה ברח' הפיקוס 17 יפו בגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 58 לדיירת המוגנת לאה חלאבי ת.ז. 046892683.

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5179	דיר-דירת מגורים-רח' עירית, 14 פיקוס 17 דירה 24 קומה 4 -חלאבי ציון ולא	עירית 14	7075/7	ר-י-ד\132\1_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
לאה חלאבי	ת.ז. 046892683	עירית 14/44
צ.פ. חברה לבנין בע"מ	חברה 511626145	ביאליק 143 רמת גן 5252337

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונת מרמ"י עד לתאריך 31.03.2063 ב- 3 דירות בבנין ברח' הפיקוס 17 יפו הידועה כגוש 7075 חלקה 7 (להלן: "הבניין").

הדירה בבנין הידועה כתת חלקה 58 הושכרה ע"י העירייה בדיירות מוגנת לגב' לאה חלאבי ת.ז. 046892683 (להלן: "הדיירת המוגנת").

חברת צ.פ. חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה") מקדמת בבנין פרויקט תמ"א 38 (1) (להלן: "הפרוייקט"), והעירייה אישרה בועדת נכסים מס' 24 מיום 17/05/2017 את ההתקשרות עם החברה לביצוע הפרוייקט.

בשל העובדה כי, הדיירת המוגנת הינה אישה מבוגרת אשר אין ביכולתה להתגורר בדירה במהלך ביצוע העבודות בבנין, ביקשה הדיירת המוגנת שהעירייה תמכור לה את זכויות הבעלות בדירה, וכך הדיירת המוגנת לא תהא מחוייבת לגור בדירה במהלך העבודות.

עפ"י שומה שנערכה מטעם העירייה ביום 28.06.2020 ע"י שמאי המקרקעין מאיר צור (להלן: "חוות הדעת") שווי זכויות הבעלות של העירייה בדירה הינו 864,000 ש"ח.

חשוב לציין כי, ככל ולא ימכרו זכויות הבעלות לדיירת המוגנת, לא תהיה לעירייה כל תועלת במסגרת הפרוייקט שכן הדיירת המוגנת תמשיך לשלם לעירייה דמי שכירות מופחתים.

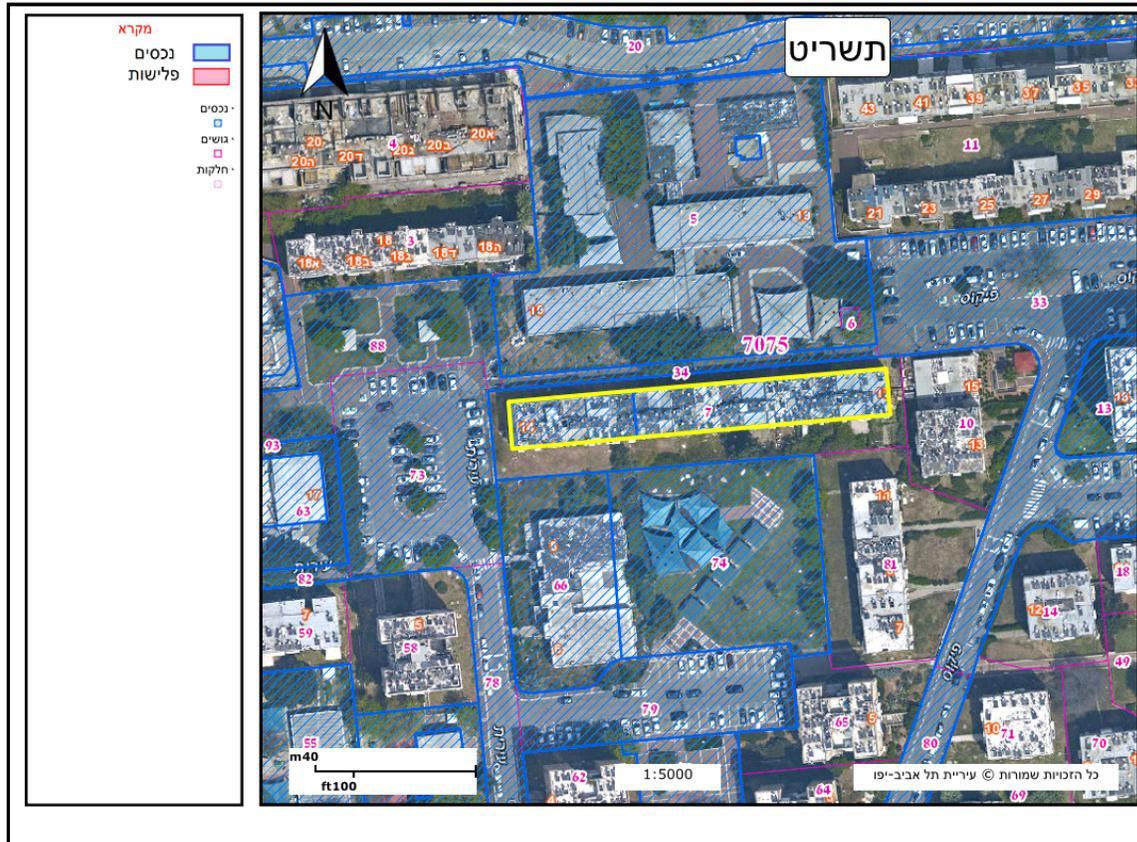
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

לאור האמור לעיל, נמליץ לועדה לאשר לעירייה למכור לדיירת המוגנת את זכויות הבעלות בסך של 864,000 ₪. ההתקשרות בין העירייה לדיירת המוגנת תובא לידיעת החברה. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 26 מיום 26/01/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2) (ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים מכירת זכויות בעלות העירייה בדירה ברח' הפיקוס 17 יפו בגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 58 לדיירת המוגנת לאה חלאבי ת.ז. 046892683.
2. בסך 864,000.00 שקל חדש .
3. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)3(ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

8. העברת זכות חכירה למאי טובה אהרוני (ת"ז 212738777), בדירה מס' 8, קומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8, ברח' מונאש 13 א', יד-אליהו- נכס מספר 14152 - תיק ר-מ\1545\1

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14143	דירה מס' 4 קומה 1 כניסה 3, שד' החי"ל 13, חכירה מהוונת מחב' עזרה ובצרון	החי"ל 13	6134/27 6134/443, 6978/74, 7098/159,	ר-מ\1540\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מאי טובה אהרוני	ת.ז. 212738777	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין עליהם קיים בניין בן 3 קומות בשד' החי"ל 13 פינת רח' מונאש 13, יד אליהו, תל אביב, הידוע כגוש 6134 חלקות 27, 443, גוש: 6978 חלקה 74 וגוש 7098 חלקה 159 (להלן: "הנכס"). הבניין מכיל 18 דירות מגורים בנות 3 חדרים (שטח הדירות עפ"י מערכת המחוג של הארנונה הינם בין 63 מ"ר ל-93 מ"ר).

מועצת העירייה בישיבה מס' 24, החלטה מס' 4, מיום 18.2.2019, אישרה:

1. מסכימים להעברת 1/5 מזכות חכירה מהוונת לא רשומה שהייתה של המנוח אברהם ניסים ז"ל ליורשיו: מר יעקב חי ניסים (ת"ז 037361318) וגב' גלית מירה אלבז (ת"ז 034480251) 1/10. לגבי דירה מס' 4, קומה 1, כניסה 3, בת 3 חדרים ונחיות בשטח של 68 מ"ר, בבית קומות, הידוע כגוש 6134 חלקות 27, 443, גוש 6978 חלקה 74 וגוש 7098 חלקה 159, לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 1.12.2015 עד 31/12/2060+ אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים, בתנאי שישולמו לעירייה דמי הטיפול הנהוגים.

2. חתימת העירייה על חוזה חכירה ע"ש היורשים הבאים ושטר שכירות מהווים אישור לתשלום דמי הטיפול ואישור לצורך רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

להלן שמות היורשים:

1. מר יעקב חי ניסים (ת"ז 037361318) 1/10.
2. גב' דליה בנגיאט (ת"ז 054687520) 1/5.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

3. מר טיראן שמר (ת"ז 038497954) 1/15.

4. גב' גלית מירה אלבז (ת"ז 034480251) 1/10.

5. גב' נילי ליבטו (ת"ז 056783723) 1/5.

6. גב' דנה שמר (ת"ז 040222051) 1/15.

7. גב' אבלין כהן (ת"ז 051862563) 1/5.

8. מר גיא שמר (ת"ז 031776032) 1/15.

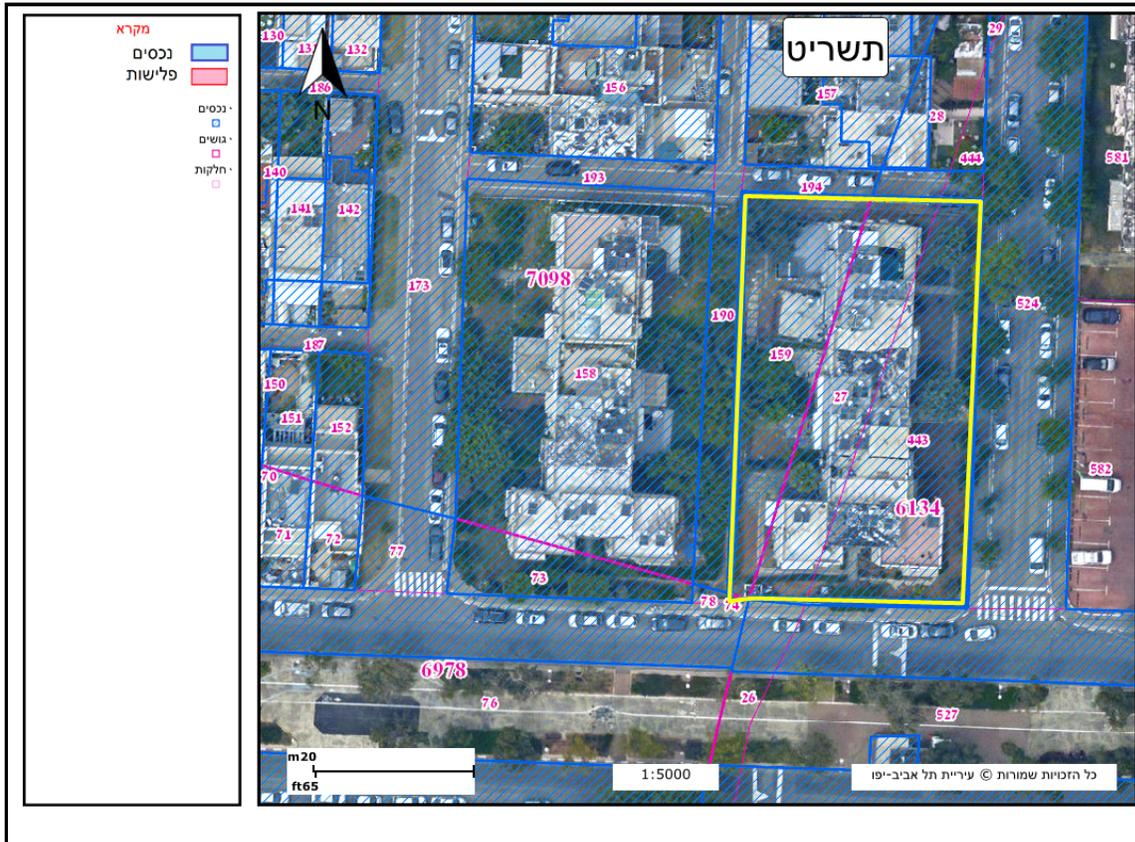
בבדיקה שערכנו בשטח + תשריט הבית המשותף נמצא כי אין התאמה בתאור הנכס. הנתונים הנכונים הם: דירה מסי 8, בת 3 חדרים ונוחיות, בשטח של 73.70 מ"ר, בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בבית משותף, הידועה כגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8. הועדה מתבקשת לאשר את נתוני הדירה הנכונים.

עו"ד משה גולדשלגר, במכתבו מיום 25.11.2020, מודיע כי היורשים הנ"ל מכרו את זכויות החכירה בדירה לגב' מאי טובה אהרוני (ת"ז 212738777). עפ"י הסכם מכר שנערך ביום 23.11.2020 הדירה נמכרה בסך 2,000,000 ש"ח. מאחר ושולמו דמי חכירת קרקע מהוונים לכל תקופת החכירה אין לגבות דמי הסכמה בגין העברת הזכויות הנ"ל ולאשר את העברת הזכויות בדירה ע"ש גב' מאי טובה אהרוני. עו"ד משה גולדשלגר, מבקש לבצע את העברת הזכויות באופן שגב' מאי טובה אהרוני תירשם כבעלת הזכויות היחידה בדירה.

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 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה למאי טובה אהרוני (ת"ז 212738777), בדירה מס' 8, קומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8, ברח' מונאש 13 א', יד-אליהו - נכס מספר 14152 - תיק ר-מ545\1\1.
2. מסכימים להעברת 1/5 מזכות חכירה מהוונת לא רשומה שהיתה של המנוח אברהם ניסים ז"ל ליורשיו: מר יעקב חי ניסים (ת"ז 037361318) וגב' גלית מירה אלבז (ת"ז 034480251) 1/10. לגבי דירה מס' 8, קומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 73.70 מ"ר, בבית משותף, הידועה כגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8 (משותף עם חלקות/גושים 6134/443, 6978/74, 6134/27) לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 1.12.2015 עד 31.12.2060 + אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים, בתנאי שישולמו לעירייה דמי הטיפול הנהוגים.
3. חתימת העירייה על חוזה חכירה ע"ש היורשים ושטר שכירות מהווים אישור לתשלום דמי הטיפול ואישור לצורך רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

להלן שמות היורשים:

1. מר יעקב חי ניסים (ת"ז 037361318) 1/10,
 2. גב' דליה בנגיאט (ת"ז 054687520) 1/5,
 3. מר טיראן שמר (ת"ז 038497954) 1/15
 4. גב' גלית מירה אלבז (ת"ז 034480251) 1/10.
 5. גב' נילי ליבטו (ת"ז 056783723) 1/5
 6. גב' דנה שמר (ת"ז 040222051) 1/15
 7. גב' אבלין כהן (ת"ז 051862563) 1/5
 8. מר גיא שמר (ת"ז 031776032) 1/15.
4. מסכימים להעברת זכות החכירה מהיורשים הנ"ל לגב' מאי טובה אהרוני (ת"ז 212738777), בשלמות, לגבי דירה מס' 8, קומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 73.70 מ"ר, בבית משותף, הידועה כגוש 7098 חלקה 159 תת חלקה 8 (משותף עם חלקות/גושים 6134/443, 6978/74, 6134/27), לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 23.11.2020 עד 31.12.2060 + אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים, בתנאי שישולמו לעירייה דמי הטיפול הנהוגים.
 5. לערוך חוזה חכירה עם גב' מאי טובה אהרוני, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 23.11.2020 ועד 31.12.2060. כן מסכימים לרישום זכות החכירה בלשכת רשם המקרקעין.
 6. על החוכרת לחתום על חוזה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.
 7. חתימת העירייה על חוזה חכירה ושטר שכירות מהווה אישור לתשלום דמי הטיפול ואישור לצורך רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.
 8. המלצת ועדת הנכסים טובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

9. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין עמותת התנועה המסורתית ע"ר 580132454 ועמותת מכון שכטר למדעי היהדות ע"ר 580400968 של בקשה להוספת שימוש של בית קפה לבאי מכון שכטר כנלווה לשימוש העיקרי של פעילות תרבותית-חינוכית לשימור המסורת היהודית במבנה הידוע כחלקות 49 ו-50 בגוש 7041 ברח' אילת 55-57 פינת סמטת שלוש 42 - נכס מספר 4230

סוג תקציר : תוספת לחוזה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4230	עיריה-מבנה לקהילה הקונסרבטיבית - רח' שלוש ורח' אילת 57	שלוש 42	7041/51 7041/63 , 7041/66 , 7384/7 ,	1_\1860		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
התנועה המסורתית	עמותה 580132454	המלאכה 4
מכון שכטר למדעי היהדות (ע"ר)	עמותה 580400968	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה והתנועה המסורתית חתמו על הסכם פיתוח מס' 00062-5-2003 ביום 19.01.2003 ואשר אושר על ידי שר הפנים ביום 17.04.2004 (להלן: "אישור שר הפנים להסכם הפיתוח") בקשר עם מגרש הידוע כחלקות 49 ו-50 בגוש 7041, והנמצא ברח' אילת 55-57 פינת סמטת שלוש 42 בתל-אביב, בשטח של כ-1,088 מ"ר (להלן, בהתאמה: "המגרש" ו"הסכם הפיתוח"). לפיו התנועה המסורתית הינה "בת רשות" במגרש אך ורק לשם תכנון ופיתוחו כמוגדר בסעיף 2 להסכם הפיתוח, ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המתלים בהסכם הפיתוח, גם בעלת הזכות לחתום על הסכם חכירה עם עיריית תל-אביב ביחס למגרש (להלן: "הזכויות והחובות");

עפ"י תכנית מס' 3516 מרכז התנועה המסורתית (בית לורנץ), בהתאם לסעיף 9.7 לתכנית, תותר הקמת בית קפה המסומן בנספח העיצוב של התכנית שישימש בעיקר את המשתמש בבניין ושעות פעילותו יוגבלו שלא יאוחר משעה 23:00.

מכון שכטר מפעיל פעילות תרבותית חינוכית לשימור המסורת היהודית. במכון עוברים מדי שנה עשרות סטודנטים ומבקרים. לאור האמור פנה המכון בבקשה להשכיר חלק מקומת הקרקע לבית קפה לבאי המכון. בתמורה יעביר מכון שכטר לעירייה 15% מההכנסות. ככל ומכון שכטר יעלה את השכירות לבית הקפה, תגדל ההכנסה לעירייה ל 20%. בגין האמור לעיל תיחתם תוספת לחוזה הפיתוח.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

ד"ר אורי אנזנברג: האם בד"כ נוהג לגבות 15% מההכנסות?

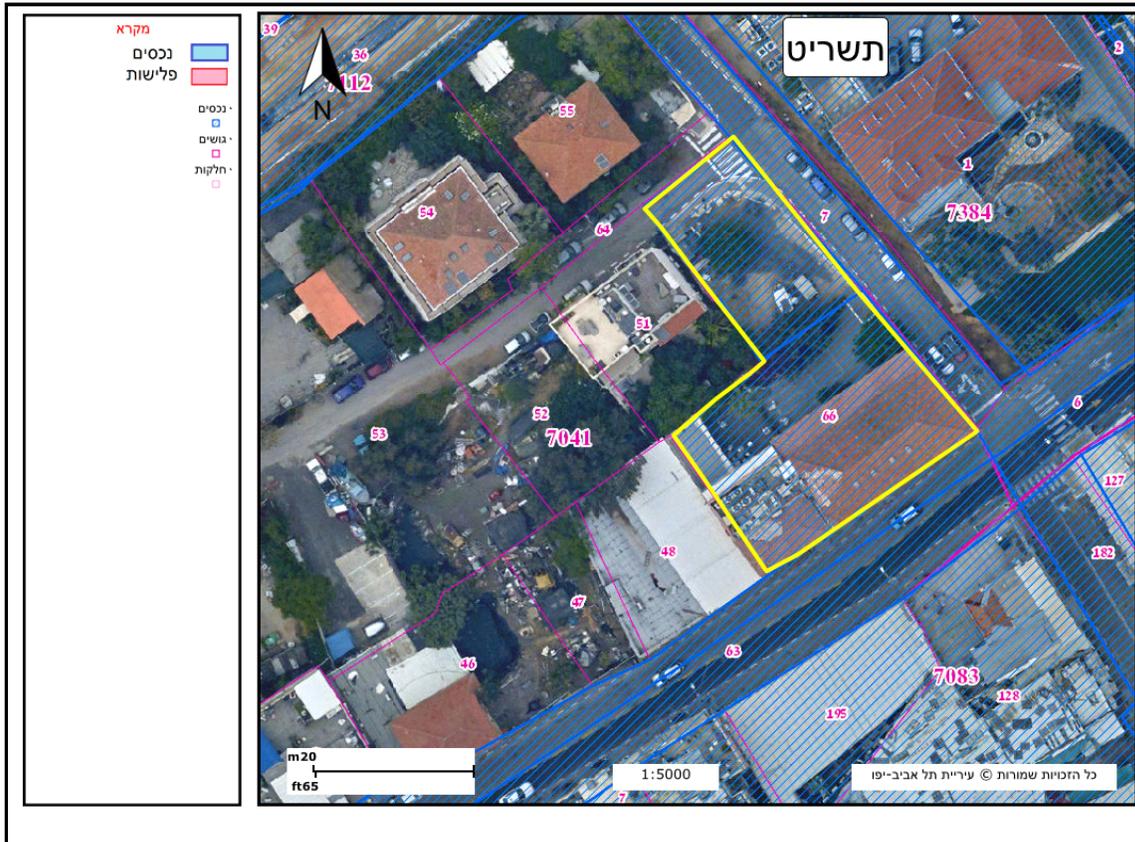
אלי לוי: אכן כן, כך אנו נוהגים גם כלפי גופים עירוניים שמפעילים שרות המייצר בכנסות כגון: מזנון, קפיטריה וכדומה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 04/02/2021

מחליטים :

1. מאשרים תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין עמותת התנועה המסורתית ע"ר 580132454 ועמותת מכון שכטר למדעי היהדות ע"ר 580400968 של בקשה להוספת שימוש של בית קפה לבאי מכון שכטר כנלווה לשימוש העיקרי של פעילות תרבותית-חינוכית לשימור המסורת היהודית במבנה הידוע כחלקות 49 ו-50 בגוש 7041 ברח' אילת 55-57 פינת סמטת שלוש 42 - נכס מספר 4230

2. בתמורה יעבירו עמותת התנועה המסורתית ע"ר 580132454 ועמותת מכון שכטר למדעי היהדות ע"ר 580400968 לעירייה 15% מההכנסות. ככל ומכון שכטר יעלה את השכירות לבית הקפה, תגדל ההכנסה לעירייה ל 20%.

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

נפתלי לוברט - חבר מועצה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 16 מיום 4/2/2021

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,