

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### חברי הועדה נכחו :

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

### נעדרו :

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

### השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה  
נעם ליובין - ס.ליועמש סגן מנהל תחום מקרקעין

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### הנושאים שדונו בוועדה :

1. אישור הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין העירייה לבין הבעלים הרשומים במקרקעין הידועים כחלקות 263 ו-325 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 11-23, תל אביב להקמת המבנה הציבורי בשטח של 200 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנון החדש הכולל תכנון והקמה של כיתה אחת של מעון יום במפלס קומת הקרקע הכוללת ממ"מ, ובקומת המרתף יתוכנן ויוקם חלל רב תכליתי בשטח כ-37 מ"ר וממ"מ בשטח כ-29 מ"ר המאווררים באמצעות חצר אנגלית, שרותי נכים, מדרגות ומעלון לקומת הקרקע - נכס מספר 14763 - תיק 1\1178\1
2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל ( - מס' חברה 515042513 ) להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4468-10, 6,8,10 תל חיים - התחדשות עירונית " אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 15-16 ו-117 בגוש 6164 הנמצאים ברחוב דרך הטייסים 6,8,10 בתל אביב-יפו. - נכס מספר 15453 - תיק ר-מ1589\1
3. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אמרלד גלילאו נכסים בע"מ ח.פ. 515727329 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 650 מ"ר (ברוטו), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4043 - "מגדל אלדן" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 המצויים בצומת הרחובות ראש פינה ולבנדה בתל אביב-יפו - נכס מספר 15129 - תיק 1\1208\1
4. תיקון החלטה - מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לחברת גני יהושע בע"מ - מס' חברה 510641103 במחנה "יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 בגוש 6644 ש"ד רוקח 126 - נכס מספר 10581 - תיק ר-ע28\200\1
5. תוספת מס' 1 לחוזה הקמה שנחתם בין עת"א-יפו לבין קבוצת עזריאלי בע"מ - מס' חברה 510960719 בנוגע להקמת משרדים עירוניים בשטח של כ-1,945 מ"ר במבנן מס' 3 וכן מחסנים עירוניים במבנן מס' 1 בשטח של כ-1,004 מ"ר (נטו), בדרך מנחם בגין 146.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

1. אישור הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין העירייה לבין הבעלים הרשומים במקרקעין הידועים כחלקות 263 ו-325 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 11-23, תל אביב להקמת המבנה הציבורי בשטח של 200 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנון החדש הכולל תכנון והקמה של כיתה אחת של מעון יום במפּלס קומת הקרקע הכוללת ממ"מ, ובקומת המרתף יתוכנן ויוקם חלל רב תכליתי בשטח כ-37 מ"ר וממ"מ בשטח כ-29 מ"ר המאווררים באמצעות חצר אנגלית, שרותי נכים, מדרגות ומעלון לקומת הקרקע - נכס מספר 14763 - תיק 1\\_\1178\1

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית  | גושים וחלקות          | שם תיק     | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|--------------|-----------------------|------------|----------|----------|
| 14763 | בניה חדשה למגורים ושימושים מסחריים, תאי שטח 3 ו-4, תביע 4490, רחי ב"ק ישראל 11 | ב"ק ישראל 11 | 7109/263<br>7109/325, | 1\_\1178\1 |          | 2208.00  |

פרטי בעלי עניין בנספח א'

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

מועצת העירייה בישיבתה מס' 19 מיום 30/12/2019 אישרה הסדר בין עיריית תל אביב לבין הבעלים הרשומים במקרקעין הידועים כחלקות 263 ו-325 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 11-23, תל אביב (להלן: "**המקרקעין**" /או "**הבעלים**" , לפי העניין), להקמת מבנה ציבורי בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שטחי שירות להם תוצמד חצר בשטח של 80 מ"ר וכן 2 חניות אשר ישמשו את המבנה הציבורי (להלן: "**שטחי הציבור**" ), ורישום ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, והכל בהתאם לתוכנית בניין עיר תא/ 4490 – "נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל ב"ק 11-23" החלה על המקרקעין.

אשר על כן, ביום 10/05/2020 נחתם בין העירייה לבין הבעלים חוזה הקמה מס' 202-5-00548, המסדיר את התחייבויות הבעלים בנוגע לאופן תכנון, הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בבעלותה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**חוזה ההקמה**").

השימוש אשר נקבע על ידי העירייה למבנה הציבורי הינו גן ילדים הכולל 2 כיתות גן במפּלס קומת הקרקע, והכל בהתאם למפרט הטכני ולפרוגרמה שצורפו כנספחים לחוזה ההקמה (להלן: "**השימוש**").

במסגרת הגשת הבקשה להיתר בנייה מלא לפרויקט, שמספרה 20-0098 להלן: "**הבקשה להיתר**" ), נדרשו הבעלים, בין היתר, לקבל את אישור פיקוד העורף (להלן: "**פקע"ר**") למבנה הציבורי בהתאם לשימוש.

פקע"ר דרש מהבעלים לתכנן ולהקים מרחב מוגן מוסדי (להלן: "**ממ"מ**") לכל אחת מכיתות הגן במפּלס קומת הקרקע ובמפּלס 1- מרתף של הבניין בו ייבנה המבנה הציבורי, ובסה"כ שני ממ"מ (להלן: "**דרישת פקע"ר**").

לטענת הבעלים קיימות מגבלות תכנוניות בפרויקט כך שלא ניתן יהיה להקים כיתות גן ללא ממ"מ בקומת הקרקע, ועל כן אין

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

הבעלים יכולים לעמוד בדרישת פקע"ר כאמור ובדרישת העירייה.

לאור האמור, פנו הבעלים לעירייה בבקשה למצוא פתרון מוסכם תכנוני חלופי שיעמוד בדרישת פקע"ר ביחס לשימוש שנקבע למבנה הציבורי.

אשר על כן, הגיעו הצדדים להסכמה כי בשינוי מחוזה ההקמה שנחתם הרי שתכנון המבנה הציבורי השתנה כך שהוא יכלול כיתה אחת של מעון יום במפלס קומת הקרקע הכוללת ממ"מ, בהתאם לדרישת פקע"ר, ובקומת המרתף יתוכנן ויוקם חלל רב תכליתי בשטח כ-37 מ"ר וממ"מ בשטח כ-29 מ"ר המאווררים באמצעות חצר אנגלית, שרותי נכים, מדרגות ומעלון לקומת הקרקע (להלן: "התכנון החדש של המבנה הציבורי").

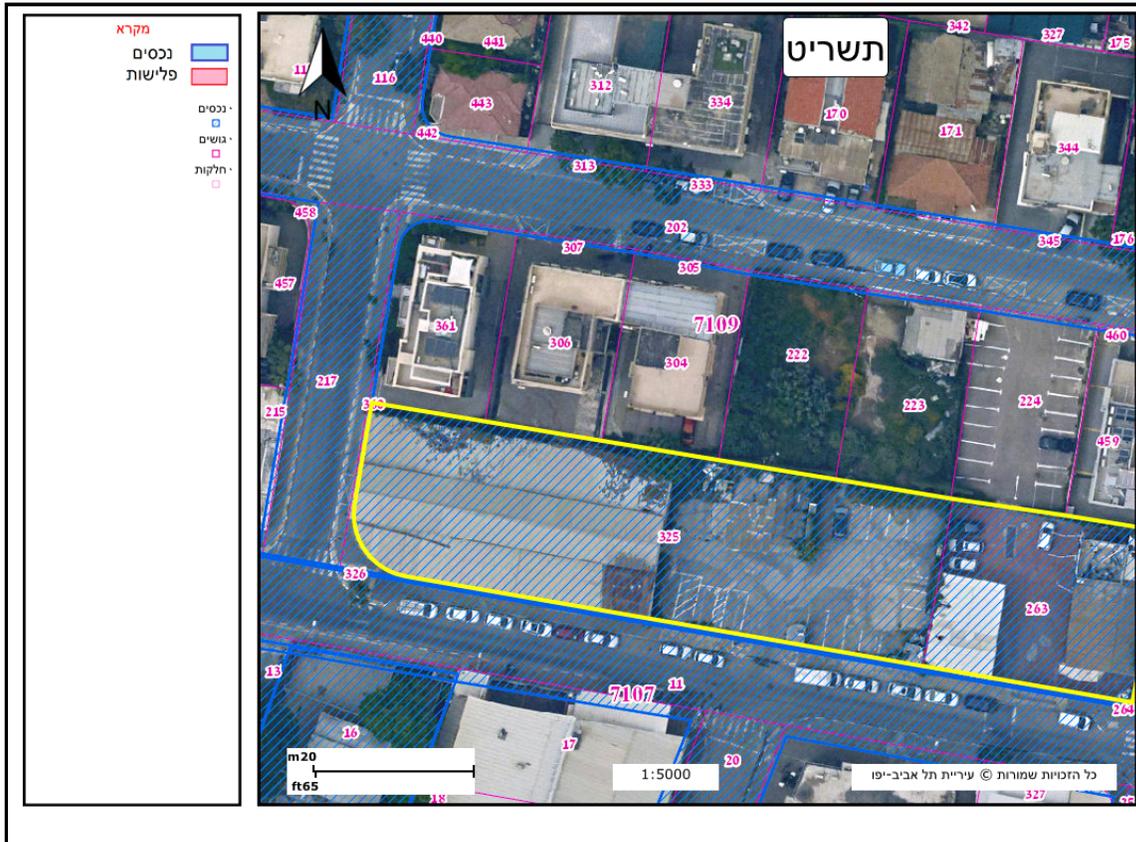
לאור האמור לעיל, תחתם תוספת לחוזה ההקמה בין הבעלים לבין העירייה המסדיר, את התחייבות הבעלים לתכנון החדש של המבנה הציבורי, בהתאם לעקרונות כדלקמן.

1. הבעלים יתכננו ויקימו, על חשבונם והוצאותיהם, את המבנה הציבורי בהתאם לתכנון החדש של המבנה הציבורי ועל פי הוראות חוזה ההקמה בשינויים המחויבים הנובעים מהמפרטים העדכניים.
  2. הבעלים יגישו, על חשבונם והוצאותיהם, בקשה להיתר שינויים אשר תכלול את התכנון החדש של המבנה הציבורי (להלן: "הבקשה להיתר השינויים").
  3. הגשת בקשה להיתר שינויים בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן אישור התחלת עבודות במקרקעין בהתאם לבקשה להיתר בנייה, ככל שתאושר על ידי הגורמים המוסמכים לכך.
  4. אין בהסכמת העירייה כדי להוות אישור או תחליף לאישור של פקע"ר או של כל גורם רלוונטי נוסף בכל הנוגע לשימוש בהתאם לתכנון החדש של המבנה הציבורי וכי האחריות לקבלת כל אישור נדרש לתכנון ו/או לביצוע של המבנה הציבורי מוטלת על הבעלים בלבד. עוד מוסכם כי, אין באמור בתוספת זו כדי לפטור את הבעלים, כולם או חלקם, מכל אחריות בנוגע לתכנון ו/או לביצוע של המבנה הציבורי בהתאם להוראות חוזה ההקמה
- לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין הבעלים כמפורט בסעיפים 1-4 לעיל. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 23/02/2021. 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 להוראות התב"ע 4490-אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

**המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בין העירייה לבין הבעלים להקמת המבנה הציבורי בשטח של 200 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנון החדש הכולל תכנון והקמה של כיתה אחת של מעון יום במפלס קומת הקרקע הכוללת ממי"מ, ובקומת המרתף יתוכנן ויוקם חלל רב תכליתי בשטח כ-37 מ"ר וממי"מ בשטח כ-29 מ"ר המאווררים באמצעות חצר אנגלית, שרותי נכים, מדרגות ומעלון לקומת הקרקע במקרקעין הידועים כחלקות 263 ו-325 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 11-23, והכל כמפורט בעקרונות 1-4 המפורטים לעיל. - נכס מספר 14763 - תיק 1\1178\1

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

**נספח א'**  
 בעלי עניין:

| שם                                | מזהה           | כתובת                                |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| שולמית אפשטין                     | ת.ז. 008048530 | התניא 4/4                            |
| חיה שלי                           | ת.ז. 008048548 | שור משה פרופי 16/2                   |
| אילן שלי                          | ת.ז. 8820243   | שור 16 תל אביב - יפו<br>6296120      |
| גיל שלי                           | ת.ז. 13073879  | מוזס נח 14 רמת גן 5258812            |
| רון שלי                           | ת.ז. 17011594  | מרסל ינקו 4 תל אביב - יפו<br>6941318 |
| יעקב-קובי שלי                     | ת.ז. 34377762  | שטריקר 14 תל אביב - יפו<br>6200620   |
| דנה לביא                          | ת.ז. 29489655  | הרצוג 20 תל אביב - יפו<br>6291518    |
| מיה לביא אג'אי                    | ת.ז. 27227230  | פנקס 60 תל אביב - יפו<br>6215712     |
| אורנה לביא                        | ת.ז. 24606188  | ורד 31 להבים 8533800                 |
| נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ | חברה 512334632 |                                      |
| טלילה נעמי רבינא                  | ת.ז. 51258168  | אח"י דקר 11 הרצליה<br>4670211        |
| שמואל דוד רבינא                   | ת.ז. 8149882   | שבט מנשה 55 הרצליה<br>4668454        |

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל ( - מס' חברה 515042513 ) להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4468-10, 6,8,10 תל חיים – התחדשות עירונית " אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 15-16 ו-117 בגוש 6164 הנמצאים ברחוב דרך הטייסים 6,8,10 בתל אביב-יפו. - נכס מספר 15453 - תיק ר-מא\1589\1

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית | גושים וחלקות                                  | שם תיק      | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|---|-------------|----------|----------|
| 15453 | מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר בתא שטח מס' 101, תביע 4468, הטייסים 10,6,8 | הטייסים 6   | 6164/15<br>6164/16,<br>6164/117,<br>6164/118, | ר-מא\1589\1 | 300      |          |

בעלי עניין:

| שם                                  | מזהה           | כתובת |
|-------------------------------------|----------------|-------|
| ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל ) | חברה 515042513 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם במקרקעין הידועים כחלקות 15, 16 ו-117 בגוש 6164 עליהם קיימים 3 בנייני מגורים טוריים, המצויים ברחוב דרך הטייסים 8,6 ו-10 בתל אביב (להלן: "המקרקעין").

בין מרבית הבעלים הרשומים (69 מתוך 72) לבין ע.ט להתחדשות עירונית לישראל (דרך הטייסים) בע"מ (להלן: "החברה") נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכמים אלה (להלן: "הסכם הפו"ב").

לאור האמור, החברה קיבלה את הסכמת הבעלים הרשומים לחתימתה, בין היתר, בשם הבעלים הרשומים, על מסמכים לצורך קידום הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע כהגדרתם להלן.

ביום 31/12/2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית בנין עיר תא/4468-10, 6,8,10 תל חיים – התחדשות עירונית", החלה, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים המסומן כתא שטח 101, למבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח מס' 201, לדרך מאושרת המסומנת כתאי שטח 401 ו-402 ולדרך מוצעת המסומנת כתא שטח 301 (להלן: "התב"ע").

ברצון החברה לקדם פרויקט במקרקעין להריסת הבניינים הטוריים הקיימים והקמת 6 בנייני מגורים בבנייה מרקמית וכן שטח ציבורי בנוי המשולב בבניין המגורים A בפרויקט בהתאם להוראות התב"ע (להלן: "הפרויקט").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

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 חשבונם והוצאותיהם של הבעלים בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של כ- 300 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות) וחצר צמודה בשטח של לפחות 200 מ"ר לשימוש גן ילדים, אשר יוקם בקומת הקרקע של בניין A שייבנה בתא שטח 101 בפרויקט ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 4 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך לבניין A בפרויקט וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונם בלבד.

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

3. **עם חתימת חוזה זה החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מה התנאים למתן צו תחילת עבודות במקרקעין.**

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט
5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

8. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

על אף האמור לעיל העירייה תשתתף בתחזוקת חניות העירייה, באופן יחסי לכלל החניות בפרויקט.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

9. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיף זה הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

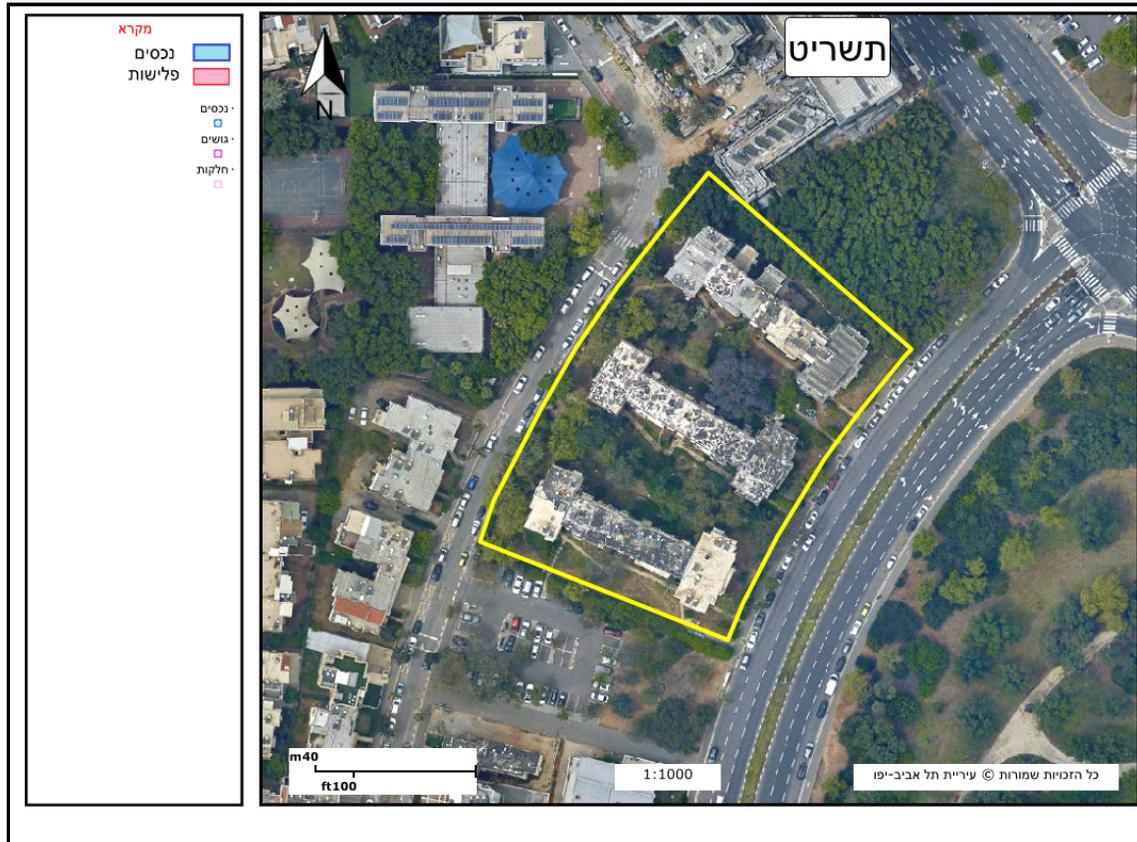
10. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8 ו-9 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-10 לעיל.  
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 23/02/2021. 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 להוראות תב"ע 4468- אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### מחליטים :

1. מאשרים הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל ( - מס' חברה 515042513 להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4468- "6,8,10 תל חיים – התחדשות עירונית " אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 15-16 ו-117 בגוש 6164 הנמצאים ברחוב דרך הטייסים 6,8,10 בתל אביב- יפו, כמפורט בעקרונות 1-10 המפורטים לעיל - נכס מספר 15453 - תיק ר-מ/1589\1\_1

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

3. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אמרלד גלילאו נכסים בע"מ ח.פ. 515727329 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 650 מ"ר (ברוטו), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4043 – "מגדל אלדן" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 המצויים בצומת הרחובות ראש פינה ולבנדה בתל אביב-יפו - נכס מספר 15129 - תיק 1\\_\1208\1

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור                    | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק     | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--------------------------|-------------|--------------|------------|----------|----------|
| 15129 | "מגדל אלדן" - מתחם לבנדה | ראש פינה 30 | 6977/284     | 1\_\1208\1 | 650      | 1548.00  |

בעלי עניין:

| שם                      | מזהה           | כתובת |
|-------------------------|----------------|-------|
| אמרלד גלילאו נכסים בע"מ | חברה 515727329 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

אמרלד גלילאו נכסים בע"מ ח.פ. 515727329 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשום במקרקעין הידועים כחלקות 73 (בשלמות), 74 (חלק), 75 (בשלמות) ו-76 (בשלמות) בגוש 6977 המצויים בצומת הרחובות ראש פינה ולבנדה בתל אביב-יפו.

ביום 26/06/2017 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' תא/4043 – "מגדל אלדן", החלה על המקרקעין והמייעדת אותם למגורים מסחר תעסוקה המסומנים כתא שטח 100 (להלן: "תא שטח 100"), דרך מוצעת המסומנת כתא שטח 300, דרך מאושרת המסומנת כתא שטח 200 ושטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח 400 (להלן: "התב"ע")

ברצון החברה לקדם פרויקט להקמת מגדל יחיד בן 29 קומות במקרקעין לשימוש מגורים, מסחר, ותעסוקה ומבנה ציבורי כהגדרתו להלן והכל בהתאם לתב"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 תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 650 מ"ר ( 520 מ"ר עיקרי + 130 מ"ר שירות), אשר יוקם בקומה הראשונה של הבניין במגדל שייבנה בתא שטח 100 בפרויקט, ויהיה בעל מעלית ייעודית אך ורק לשימוש מבנה הציבורי (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום או

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

- זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 5 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד.
- המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".
3. עם חתימת חוזה זה ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.
4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
8. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
9. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בהשתתפות בעלויות בגין המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט, בסך של 650 ₪ (שש מאות וחמישים שקלים חדשים) לחודש כולל מע"מ. סכום זה ישולם החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
- הסכום הנקוב לעיל הינו סופי ומחלט בכל הנוגע להשתתפות העירייה בגין המערכות המשותפות כאמור, ולחברה ו/או מי מטעמה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של המבנה הציבורי וחניות העירייה, לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי העירייה בקשר עם כך.
10. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיף זה הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
11. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

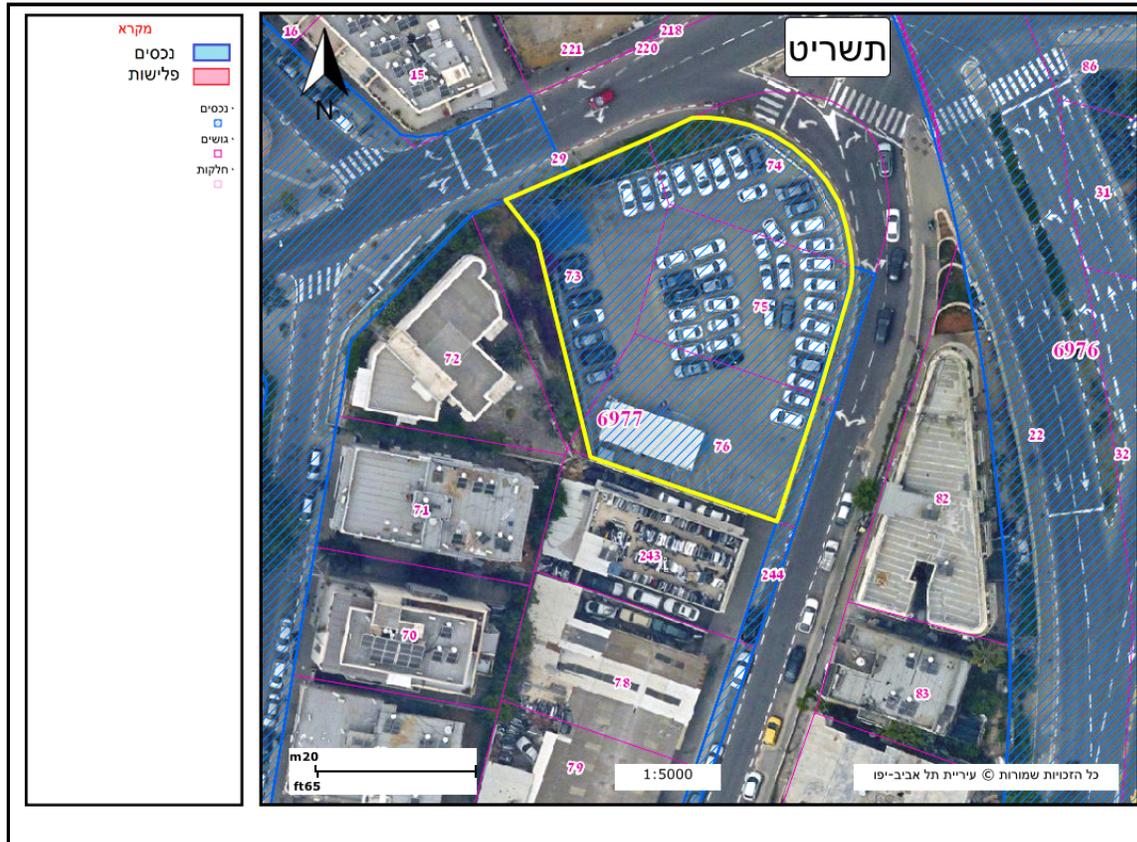
בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-11 לעיל.  
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 23/02/2021. 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 להוראות תב"ע 4043 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### מחליטים :

1. מאשרים הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אמרלד גלילאו נכסים בע"מ ח.פ. 515727329 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 650 מ"ר (ברוטו), ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4043 – "מגדל אלדן" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 76-73 בגוש 6977 המצויים בצומת הרחובות ראש פינה ולבנדה בתל אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-11 המפורטים לעיל - נכס מספר 15129 - תיק ר/1208  
1\\_\1

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

4. תיקון החלטה - מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לחברת גני יהושע בע"מ - מס' חברה 510641103 במחנה "יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 בגוש 6644 ש"ד רוקח 126 - נכס מספר 10581 - תיק ר-ע/200\28\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<br>6644/24 ,<br>6644/25 ,<br>6644/43 , | ר-ע/200\28\1 |          |          |

בעלי עניין:

| שם                  | מזהה           | כתובת |
|---------------------|----------------|-------|
| חברת גני יהושע בע"מ | חברה 510641103 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 15.02.2021 אישרה מועצת העיר לחברת גני יהושע לצאת למכרז להפעלת יער בראשית כדלקמן:

- מאשרים מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לחברת גני יהושע בע"מ מס' חברה 510641103 בגן ציבורי "יער בראשית" בפארק הירקון ח"ח 23,25 בגוש 6644 ש"ד רוקח 126 נכס מס' 10581 - תיק ר-ע/200/28/1. 2. תקופת ההפעלה הקיימת לחברה בפארק, ע"פ חוזה המסגרת, תיוותר בעינה עד ליום 28.01.2022.
- 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.
- בתום תקופת רשות השימוש נשוא חוזה המסגרת תפעל העירייה להארכת תקופת השימוש לחברה.
- 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.
- חברת גני יהושע תעביר למנהל מקרקעי ישראל מידי שנה 25% מההכנסות.

בסעיף 6 להחלטה נפלה טעות סופר, חברת גני יהושע מעבירה בכל שנה 5% מההכנסות לרמ"י ולא 25% כפי שנכתב. יתר פרטי ההחלטה נותרו על כנם.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 23/02/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

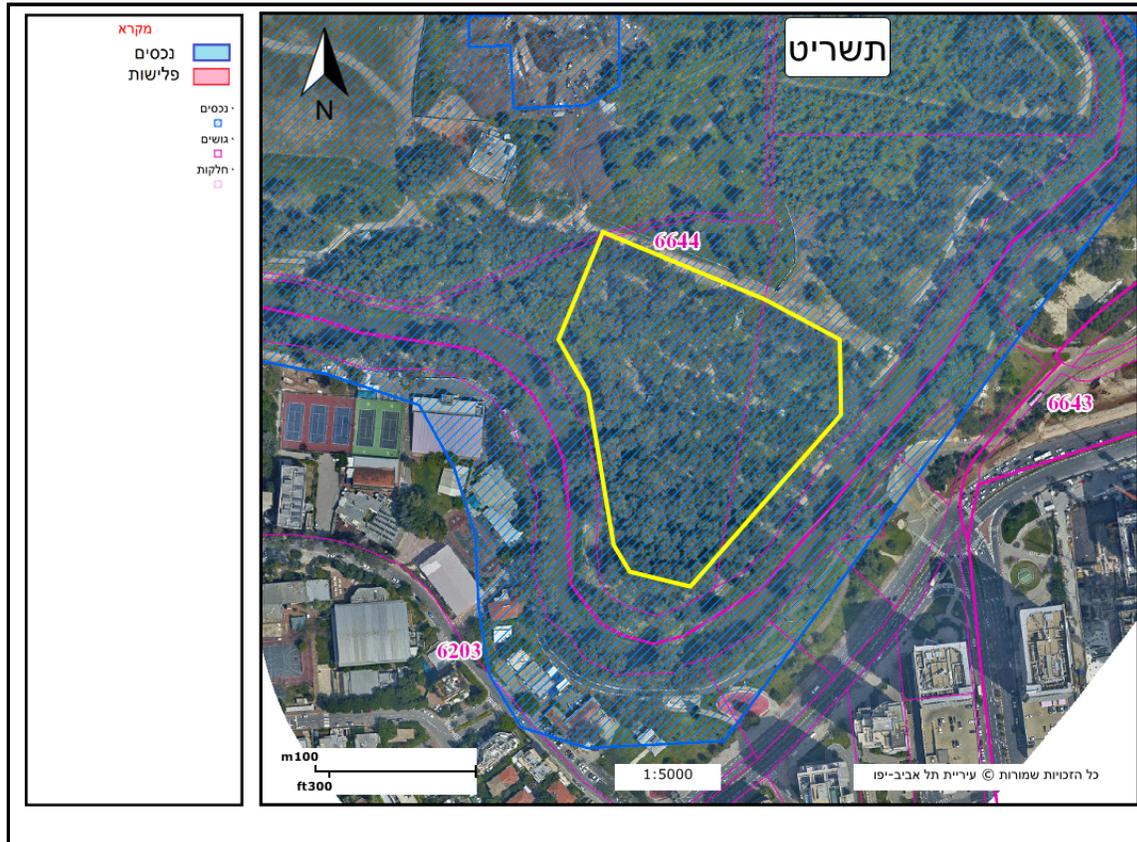
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### מחליטים :

1. תיקון החלטה- מאשרים לחברת גני יהושע בע"מ לצאת למכרז להפעלת יער בראשית בגני יהושע בהתאם להחלטת מועצה מיום 15.02.2021 ולעדכן טעות סופר שנפלה בסי' 6 להחלטה כך שחברת גני יהושע מעבירה 5% מהכנסותיה לרמ"י בכל שנה ולא 25% כפי שמופיע.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

5. תוספת מס' 1 לחוזה הקמה שנחתם בין עת"א-יפו לבין קבוצת עזריאלי בע"מ - מס' חברה 510960719 בנוגע להקמת משרדים עירוניים בשטח של כ-1,945 מ"ר במבן מס' 3 וכן מחסנים עירוניים במבן מס' 1 בשטח של כ-1,004 מ"ר (נטו), בדרך מנחם בגין 146.

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית   | גושים וחלקות  | שם תיק     | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|---------------|---|------------|----------|----------|
| 13372 | משרדים עירוניים בשטח של כ-1,945 מ"ר במבן מס' 3 וכן מחסנים עירוניים במבן מס' 1 בשטח של כ-1,004 מ"ר (נטו) | בגין מנחם 146 | 6110/437<br>6110/438,<br>6110/439,<br>6110/440,<br>6110/441,<br>6110/442, | ר15\101\_1 | 1945     |          |

בעלי עניין:

| שם                 | מזהה           | כתובת |
|--------------------|----------------|-------|
| קבוצת עזריאלי בע"מ | חברה 510960719 |       |

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

שירותי בריאות כללית (אגודה עותומנית מס' 611/99) וקופ"ח כללית – חברה לתועלת הציבור מס' 520022088 הפועלת בנאמנות עבור שירותי בריאות כללית (אגודה עותומנית מס' 611/99) (החברה לתועלת הציבור ו/או האגודה, לפי העניין, יקראו להלן: "כללית"), מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין כהגדרתם להלן לקבוצת עזריאלי בע"מ, ח.פ. 510960719 (להלן: "החברה"), והחברה, רשומה כבעלים של 6400/9017 חלקים בכל אחת מהחלקות 437-443 בגוש 6110, וכחוכרת מקרן קיימת לישראל של 2080/9017 חלקים בחלקות 437-443 בגוש 6110 וזאת עד ליום 8.5.2061, וכחוכרת של 537/9017 חלקים ממדינת ישראל בחלקות 437-443 בגוש 6110.

חלקות 437-443 בגוש 6110 יקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין".

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 444-445 (בשלמות) בגוש 6110, הנמצאות בדרך מנחם בגין 146, בת"א-יפו (להלן: "מקרקעי העירייה").

ביום 25.8.09 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מפורטת שמספרה 3250- "לב המע"ר הצפוני", החלה בין היתר, על מקרקעי העירייה ועל המקרקעין, ומייעדת אותם למרכז עסקים ראשי ולדרכים (להלן: "התב"ע").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

ביום 17.09.2013 נחתם בין כללית לבין העירייה הסכם מטלות (להלן: "הסכם המטלות").

בד בבד עם חתימת הסכם המטלות, נחתם על ידי כללית ביום 09.10.2013, כתב התחייבות לטובת העירייה והועדה, לפיו התחייבה כללית, בין היתר, לחתום על חוזה הקמה עם העירייה בקשר עם הקמת המבנים העירוניים וחניות העירייה, כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

קבוצת עזריאלי בע"מ ח.פ. 510960719 (להלן: "החברה") רכשה את זכויות כללית במקרקעין, והחל מיום 13.10.2013 נכנסה ב"נעליה" של כללית בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה של כללית, בין היתר, לפי כתב הסכם המטלות וכתב ההתחייבות.

החברה בונה על המקרקעין פרויקט הכולל, בין היתר, מגדל מגורים, שטחי מסחר ומגדל משרדים (להלן: "הפרוייקט").

בהתאם לתב"ע, הסכם המטלות וכתב ההתחייבות, בין העירייה לבין החברה נחתם ביום 28.10.2018 חוזה הקמה לפיו התחייבה החברה, בין היתר, לבנות את המבנים העירוניים ואת חניות העירייה, כהגדרת מונחים אלה בחוזה ההקמה, ולרשם על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין (להלן בהתאמה: "חוזה ההקמה"/ "המבנים העירוניים", לפי הענין).

עקרונות חוזה ההקמה אושרו במועצת העירייה ביום 18.06.2018 (בישיבתה מס' 68, החלטה מס' 542).

ברצון הצדדים לשנות את מיקום חניות העירייה והמחסנים העירוניים, ולפיכך חתמה החברה על תוספת לחוזה ההקמה, במסגרתה, נקבעו העקרונות, כדלקמן:

1. על אף האמור בחוזה ההקמה, חניות העירייה, כהגדרתן בחוזה ההקמה, יהיו 41 מקומות חניה (מתוכם 3 מקומות לחניית נכים), כאשר 37 מקומות חניה ייבנו במפלס 2- בחלק ממקרקעי העירייה ו-4 מקומות חניה ייבנו במפלס 2- במקרקעין, והכל בהתאם למסומן בתשריט שיצורף לתוספת.  
לענין 4 מקומות החניה מתוך חניות העירייה אשר יבנו, כאמור, במקרקעין, תבנה החברה, על חשבונה, מחסום בכניסה למפלס 2-, כך שלמפלס זה תהא גישה למשתמשי חניות העירייה (להלן: "המחסום"). בנוסף, מובהר כי בתחום המקרקעין במפלס 2- ייבנו 2 חניות עבור מנהלים מטעם החברה אשר גם להם תהיה גם גישה למפלס זה. ההסדר לגבי תפעולו של המחסום יהיה בתיאום עם העירייה.  
נספח ט' לחוזה ההקמה יוחלף בתשריט חניות העירייה החדש.

2. על אף האמור בחוזה ההקמה, המחסנים העירוניים שיוקמו על ידי החברה במקרקעין יהיו בהתאם למסומן בתשריט שיצורף לתוספת.

3. בהתאם להוראות סעיף 11.5 לחוזה ההקמה נקבע, כי ככל שהמקרקעין ו/או חלק מהם, יירשמו כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת החברה לרשום, בנוסף לזכויות העירייה במבנים העירוניים, גם את זכויות העירייה בחניות אלו, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה.  
אולם, ככל שהמקרקעין ו/או חלק מהם לא יירשמו כבית משותף, אזי החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את המבנים העירוניים ב"מושע" בהתאם לאמור בחוזה ההקמה וזאת על חשבונה והוצאותיה של החברה. במקרה זה, יחתמו הצדדים על הסכם שיתוף ביחס לזכויות העירייה וזכויות החברה ביחס למקרקעין, בנוסח שיוסכם בין הצדדים לא יאוחר מיום 30.6.2021. בהסכמת הצדדים יוארך מועד זה.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את עקרונות התוספת האמורים לעיל בין העירייה לבין החברה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 27 מיום 23/02/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

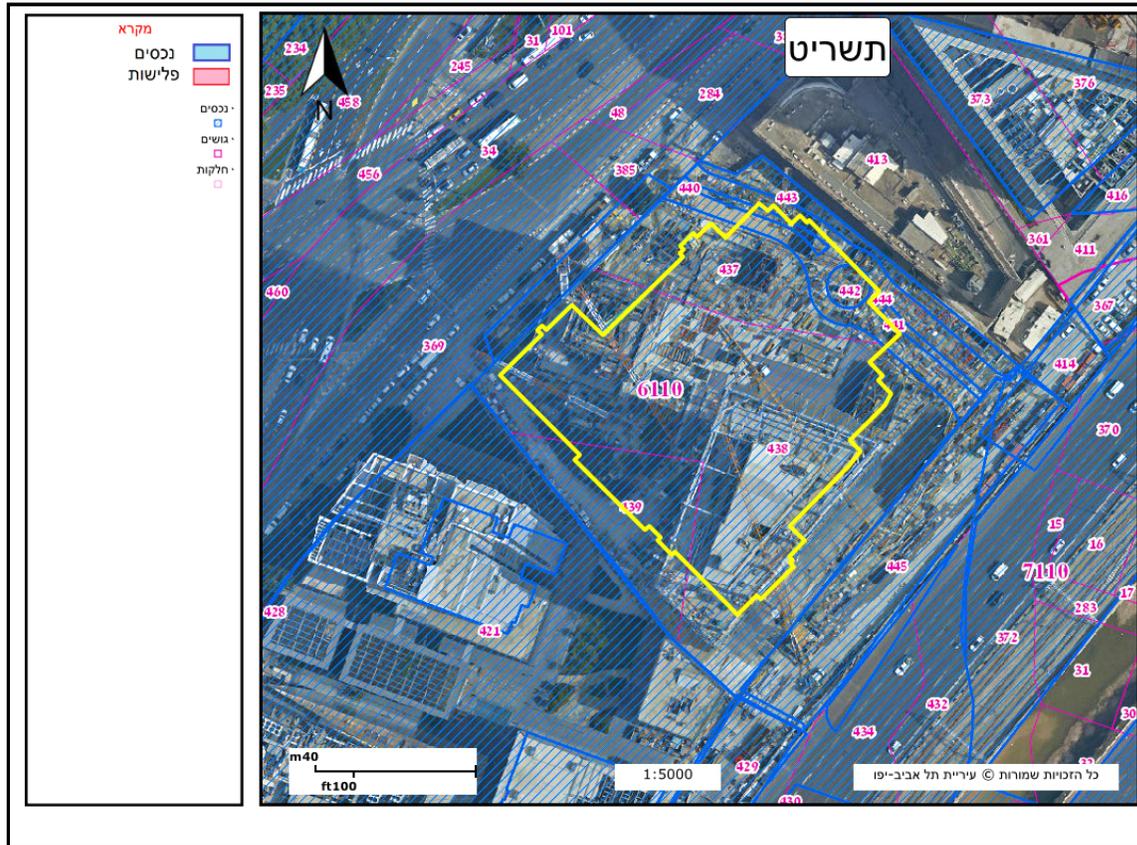
### מהלך הדיון בוועדת נכסים:

ד"ר אורי אנדנברג : האם חניון האופניים והחנות יהיו עירוניים ?  
אלי לוי : אכן , החניון והחנות יופעלו ע"י יזם פרטי שייבחר אחרי מכרז . הפעילות תהיה מכירה , תיקון , שרותי טעינה וכו'.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 3250 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

## המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/03/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את תוספת מסי 1 לחוזה ההקמה שנחתם ביום 28.10.2018 בין קב' עזריאלי ח.פ. 510960719 לבין העירייה בהתאם לעקרונות המפורטים בסעי' 1-3 לעיל.

\*\*\*

### 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' 17 מיום 2/3/2021

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,