

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה

נעדרו :

גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
איציק סניור - נציג ציבור
מיטל להבי - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
שחר יצחקי - מנהל עסקה
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
שרי כהן - סגן חשב
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אלמוג פיננסי בינוי בע"מ - מס' חברה 514682434 להקמת שטח ציבורי עתידי בפרוייקט קהילת קנדה דרום- בתאי שטח 7 (בנין 9) ו-12 (בנין 11), - נכס מספר 15779
2. המשך רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095 במתחם המרכז הטכני של חברת החשמל לישראל, רח' קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו. נכס מספר 6070, 6076
3. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 ארז אורה ת.ז. 007205297, שורץ רינה ת.ז. 007205289, בן צבי יעקב ת.ז. 023695760, שנהר ינון ת.ז. 054922265, רחל בן צבי - מס' ת.ז. 033676305, עדי יעקב גולד - מס' ת.ז. 027847003, דרור גולד - מס' ת.ז. 024075566 - נכס מספר 12789
4. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 גל ארוך - מס' ת.ז. 023596885, משה ארוך - מס' ת.ז. 007160112, אברהם ארוך - מס' ת.ז. 7160120 - נכס מספר 12789
5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-38.75 מ"ר המהווה חלק מחלקה 269 בגוש 6630, רח' אופנהיימר ליד מס' 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17302
6. הסכם בין עת"א-יפו לבין יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 511609984 ו- אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511109217 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ברוטו (700 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) וכן 12 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4731 - "רחוב תקוע 11-33, נווה אליעזר", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 226 - 227 בגוש 6146 והמצויים ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים) שכונת נווה אליעזר, כפר שלם, בתל אביב. - נכס מספר 16138

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אלמוג פינוי בינוי בע"מ - מס' חברה 514682434 להקמת שטח ציבורי עתידי בפרוייקט קהילת קנדה דרום- בתאי שטח 7 (בנין 9) ו-12 (בנין 11), - נכס מספר 15779

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15779	שטח ציבורי עתידי בפרוייקט קהילת קנדה דרום- בתאי שטח 7 (בנין 9) ו-12 (בנין 11),	ירושלים 217א	7050/158 7050/159, 7050/196, 7050/197, 7050/198, 7153/369, 7153/410, 7153/413,	ר-י618\1_1	1000	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אלמוג פינוי בינוי בע"מ	חברה 514682434	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות במבני המגורים הנמצאים ברחוב קהילת קנדה 32-10 (זוגי בלבד) ושדרות ירושלים 221-209 (אי זוגי בלבד), בתל אביב בתל אביב והידועים כחלקות 162, 163, 164, 166, 167, 168, ו-242 בגוש 7050 הינם הבעלים הרשומים (להלן: "המקרקעין").

בין 202 מהבעלים (מתוך 208) (להלן: "הבעלים") לבין אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעין, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם הפו"ב"); החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי יפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום והתב"ע והפרוייקט כהגדרתם להלן.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 25/02/2019 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 27/01/2020 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/4233 - "שדרות ירושלים - קהילת קנדה", שתחול, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתאי שטח מס' 1-12, לדרכים מאושרות המסומנות כתאי שטח מס' 100-102, 104 ו-106 לדרכים מוצעות המסומנות כתאי שטח מס' 103, 105 ו-107 ולשטחים ציבוריים פתוחים המסומנים כתאי



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

שטח מס' 54-50 (להלן: "התב"ע").

ברצון החברה לקדם פרויקט להריסת הבניינים הטוריים הקיימים על המקרקעין והקמת 12 בנייני מגורים: 6 בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 9 קומות, בדופן רח' שדרות ירושלים, 3 בנייני מגורים עד ל-15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלי מגורים בני 19-29 קומות הגובלים לרחובות גיבורים וקהילת קנדה, ומבנה ציבורי כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט").

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1000 מ"ר ברטו (900 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שרות עילי) + 745 מ"ר שטח חצרות, לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע + קומה ראשונה בבניין מס' 9 אשר יבנה בתא שטח מס' 2 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 8 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

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

3. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעין הרשומים. בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות בפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, 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 שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).
7. חברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש לרבות כריזה (ג) מאגר מים (ד) מערכת שחרור עשן (ה) מערכות חיורם לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החיורם (ו) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון כגון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ז) פינוי אשפה (ח) מערכת ניקוז והגברת לחץ (להלן: "המערכות המשותפות").

11. חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין המערכות המשותפות, יחושב לפי שטחו של המבנה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

הציבורי מסך כלל השטחים של בניין מס' 9 בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה"). דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

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

13. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

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

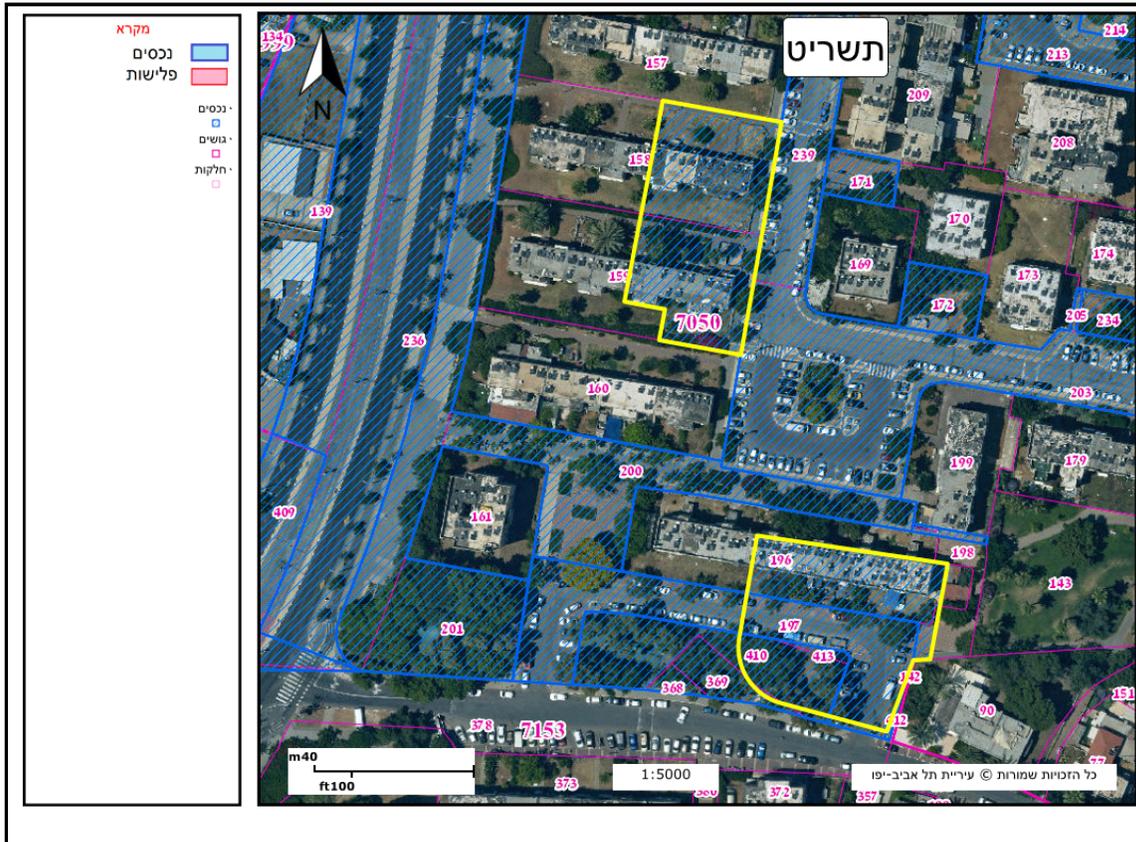
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-14 לעיל.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע תא/4233 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין אלמוג פינוי בינוי בע"מ - מס' חברה 514682434 להקמת שטח ציבורי עתידי בפרויקט קהילת קנדה דרום- בתאי שטח 7 (בנין 9) ו-12 (בנין 11), - נכס מספר 15779

1. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש לרבות כריזה (ג) מאגר מים (ד) מערכת שחרור עשן (ה) מערכות חירום לרבות הגרטור המגבה את מערכות החירום (ו) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון כגון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ז) פינוי אשפה (ח) מערכת ניקוז והגברת לחץ.

2. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים של בניין מס' 9 בפרויקט ובהתאם 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 (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

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

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

2. המשך רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095 במתחם המרכז הטכני של חברת החשמל לישראל, רח' קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו. נכס מספר 6070, 6076

סוג תקציר : מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6070	כלכלי-מבנה תעשייתי-חב' החשמל לישראל - רח' קרמניצקי 5	קרמניצקי 5	7095/11 7095/40 , 7095/50 ,	ר-מ\11\7095_1		
6076	כלכלי-חברת חשמל לא"י בע"מ-רח' קרמניצקי 7	ההשכלה 13	7095/11 7095/15 , 7095/28 , 7095/40 , 7095/49 , 7095/62 ,	ר-מ\40\7095_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ועדת נכסים מס' 41 מיום 24.07.2023 אישרה מתן רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י"), בין היתר, בחלק מקומת הקרקע ו-9 מקומות חניה, במבנה המרכז הטכני המצוי על חלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095, ברחוב קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו.

חח"י בעבר חכרה מהעירייה את מתחם המרכז הטכני ברח' קרמניצקי עד לפינויו על ידה בחודש נובמבר 2023, למעט שטח קומת הקרקע ו-9 חניות הנ"ל שנותרו בחזקתה שבגינן אושר ע"י העירייה מתן רשות שימוש עד ליום 31.12.2024.

בהתאם לסיכום פגישה מיום 17.4.2024 שנערך בין העירייה וחח"י, בראשות מנכ"ל העירייה ומנכ"ל חח"י, סוכם בין היתר, כי רשות השימוש הנ"ל תוארך עד ליום 31.12.2025 ותהא ללא תמורה.

יצוין כי בעת הקרובה צפוי להתפרסם מכרז לשיווק המגרש ובימים אלה העירייה וחח"י מגבשות טיוטות סופיות של מסמכי המכרז.

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

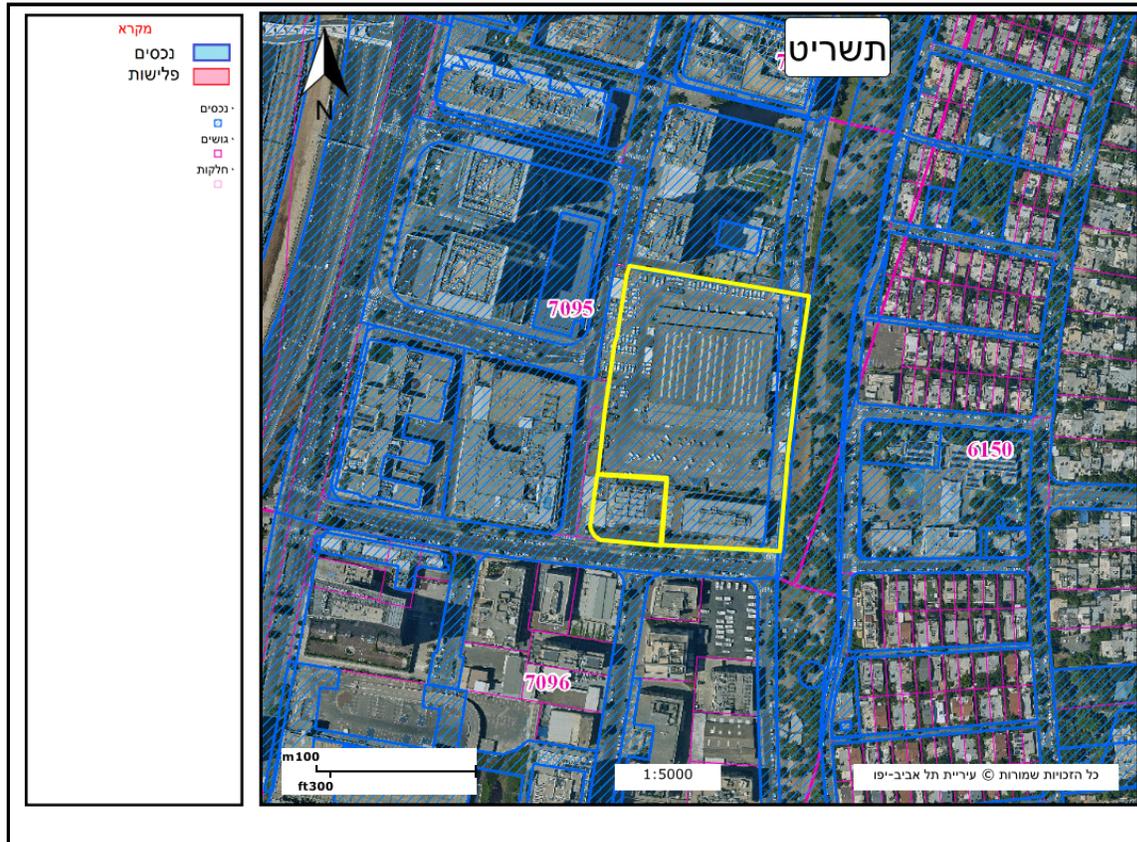
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (2)(ב') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים המשך רשות שימוש, ללא תמורה, לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלק מקומת הקרקע ו-9 מקומות חניה, במבנה המרכז הטכני המצוי על חלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095, ברח' קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו. נכס מספר 6070, 6076

2. תקופת רשות השימוש תבוא לידי סיום ביום 31.12.2025.

3. רשות השימוש הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

3. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 ארז אורה ת.ז. 007205297, שורץ רינה ת.ז. 007205289, בן צבי יעקב ת.ז. 023695760, שנהר ינון ת.ז. 054922265, רחל בן צבי - מס' ת.ז. 033676305, עדי יעקב גולד - מס' ת.ז. 027847003, דרור גולד - מס' ת.ז. 024075566 - נכס מספר 12789

סוג תקציר : השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רחל בן צבי	ת.ז. 033676305	
עדי יעקב גולד	ת.ז. 027847003	
דרור גולד	ת.ז. 024075566	
יעקב בן צבי	ת.ז. 023695760	
ינון שנהר	ת.ז. 054922265	
אורה ארז	ת.ז. 007205297	
רינה שורץ	ת.ז. 7205289	מלצ'ט 46 תל אביב - יפו 6428708

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 77 בגוש 6634 (להלן "חלקה 77"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות המנוחה הגב' ארוך אנט ז"ל (ת.ז. 007205255) (להלן: "המנוחה").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה מיום 21.12.2020, יורשיה החוקיים הינם ארז אורה ת.ז. 007205297, שורץ רינה ת.ז. 007205289, בן צבי יעקב ת.ז. 023695760, בן צבי ראובן ת.ז. 057358889, יורשי שלמה בן צבי ז"ל ת.ז. 031933989, שנהר ינון ת.ז. 054922265, גולד דרור ת.ז. 024075566, גולד עדי יעקב ת.ז. 027847003, בן צבי רחל ת.ז. 033676305 (להלן: "היורשים").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה שלמה בן צבי ז"ל (להלן: "המנוחה") מיום 30.06.2020, יורשיה החוקיים, בחלקים שווים, הינם - בן צבי יעקב ת.ז. 023695760 ובן צבי ראובן ת.ז. 057358889.

על פי תכנית בניין עיר ל' ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 77 לדרך.

ביום 01.09.1974, פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, חלק מחלקה 77 (להלן ובהתאמה: "הודעת ההפקעה" / "השטח המופקע").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

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

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 77 לחלקה 264 ולחלקה ארעית 265 בגוש 6634. חלקה 265 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.05.2021 (להלן: "התב"ע"), הוקצו לחלקה 281 זכויות במגרש 103 כהגדרתו בתב"ע ובלוח ההקצאות של התב"ע המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: "מגרש 103").

חלק מהיורשים (להלן: "בעלי הזכויות") פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לחלקה 281 במגרש 103, בהתאם לחלקה של המנוחה בחלקה 77, בהתאם לחלקם בעיזבון המנוחה ובהתאם לחלקם של חלק מבעלי הזכויות בעיזבון המנוחה.

בהקשר זה יצוין כי בקשר עם מגרש 103 מתנהלת תביעה לפירוק שיתוף בת.א. 21120-12-22 נוף עירוני יזמות בע"מ נגד עיריית תל אביב ואח' וניתן צו לפירוק השיתוף בדרך של מכירה פומבית. בנסיבות אלה, ההשבה לבעלי הזכויות בהתאם להוראות לסעיף 196 תבצע באמצעות העברת החלק היחסי של בעלי הזכויות בתמורה שתתקבל עם מכירת מגרש 103, בהתאם לזכויותיהם היחסיות במגרש.

השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות.

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת השטח המופקע לא שולמה כל תמורה להם ו/או למנוחה ו/או למי מחליפיהם ו/או יורשיהם.

בעלי הזכויות מצהירים כי אין למנוחה ו/או למנוח יורשים נוספים מלבד היורשים הנזכרים לעיל.

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

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 103, לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 וכן לשאת בכל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 103 בהתאמה:

1. רינה שורץ 627/320000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.03928729% במגרש 103.
2. אורה ארז 627/320000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.03928729% במגרש 103.
3. יעקב בן צבי 627/640000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.01964364% במגרש 103.
4. ינון שנהר 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
5. דרור גולד 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
6. עדי יעקב גולד 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
7. רחל בן צבי 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.

עם רישום זכויות בעלי הזכויות במגרש 103 בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי תימחק הערת האזהרה שתרשם לטובתם, ככל שתרשם.

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

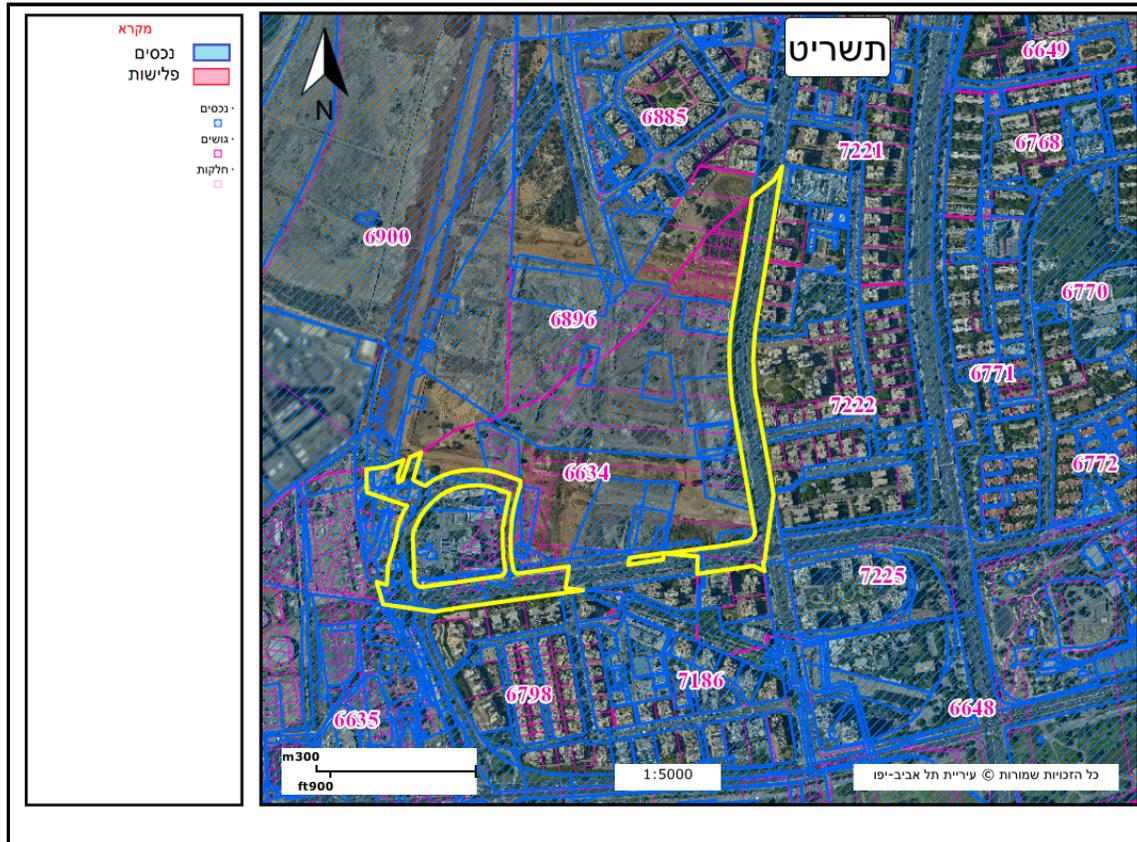
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה בחלק מחלקה 281 בגוש 6634, אשר הזכויות בו הוקצו במגרש 103 בתכנית תמ"ל/3001. ההשבה תתבצע לה"ה: ארז אורה ת.ז. 007205297, שורץ רינה ת.ז. 007205289, בן צבי יעקב ת.ז. 023695760, שנהר ינון ת.ז. 054922265, גולד דרור ת.ז. 024075566, גולד עדי יעקב ת.ז. 027847003, בן צבי רחל ת.ז. 033676305. - נכס מספר 12789.

2. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות.

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

4. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 103 לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 ובצוואות המנוחים וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 103 בהתאמה:

1. רינה שורץ 627/320000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.03928729% במגרש 103.
2. אורה ארז 627/320000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.03928729% במגרש 103.
3. יעקב בן צבי 627/640000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.01964364% במגרש 103.
4. ינון שנהר 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
5. דרור גולד 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
6. עדי יעקב גולד 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.
7. רחל בן צבי 627/1280000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.00982182% במגרש 103.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		1__16634	דרכים			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

4. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 גל ארוך - מס' ת.ז. 023596885, משה ארוך - מס' ת.ז. 007160112, אברהם ארוך - מס' ת.ז. 7160120 - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
גל ארוך	ת.ז. 023596885	
משה ארוך	ת.ז. 007160112	
אברהם ארוך	ת.ז. 7160120	הלמוד הא 17 ב תל אביב - יפו 6927717

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 77 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 77"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות המנוחה הגב' ארוך רבקה ז"ל (ת.ז. 00716009) (להלן: "המנוחה") והמנוח ארוך יום טוב (ת.ז. 00716008) (להלן: "המנוח").

בהתאם לצו ירושה של המנוח מיום 15.06.1980, יורשיו החוקיים הינם: המנוחה (ארוך רבקה ת.ז. 00716009), ארוך עמנואל דרכון צרפתי 75-1447527, ארוך שמואל ת.ז. 00716010, ארוך משה ת.ז. 007160112, ארוך אברהם ת.ז. 00716012 (להלן: "יורשי המנוח").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה מיום 15.02.1998, יורשיה החוקיים הינם: יורשי שמואל ארוך ז"ל ת.ז. 007160104, ארוך משה ת.ז. 007160112, ארוך אברהם ת.ז. 007160120 (להלן: "יורשי המנוח").

ארוך שמואל הלך לעולמו ועפ"י צו ירושה מיום 25.05.2014, יורשו החוקי הינו ארוך גל ת.ז. 023596885 (להלן: "יורשי שמואל ארוך").

יורשי המנוח, יורשי המנוחה ויורשי שמואל ארוך ייקראו היחד ולהלן "היורשים".

על פי תכנית בניין עיר לי ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 77 לדרך.

ביום 01.09.1974, פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, חלק מחלקה 77 (להלן ובהתאמה: "הודעת ההפקעה" / "השטח המופקע").

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

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 77 לחלקה 264 ולחלקה ארעית 265 בגוש 6634. חלקה 265 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.05.2021 (להלן: "התב"ע"), הוקצו לחלקה 281 זכויות במגרש 103 כהגדרתו בתב"ע ובלוח ההקצאות של התב"ע המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חלק מהיורשים (להלן: "בעלי הזכויות") פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לחלקה 281 במגרש 103, בהתאם לחלקם של המנוח ושל המנוחה (להלן: "המנוחים") בחלקה 77, בהתאם לחלקם בעיזבון המנוחים ובהתאם לחלקם של חלק מבעלי הזכויות בעיזבון ארוך שמואל.

בהקשר זה יצוין כי בקשר עם מגרש 103 מתנהלת תביעה לפירוק שיתוף בת.א 22-12-21120 נוף עירוני יזמות בע"מ נגד עיריית תל אביב ואח' וניתן צו לפירוק השיתוף בדרך של מכירה פומבית. בנסיבות אלה, ההשבה לבעלי הזכויות בהתאם להוראות לסעיף 196 תבצע באמצעות העברת החלק היחסי של בעלי הזכויות בתמורה שתתקבל עם מכירת מגרש 103, בהתאם לזכויותיהם היחסיות במגרש.

השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות.

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת השטח המופקע לא שולמה כל תמורה להם ו/או למנוחים ו/או למי מחליפיהם ו/או יורשיהם.

בעלי הזכויות מצהירים כי אין למנוחה ו/או למנוח ו/או לארוך שמואל ז"ל יורשים נוספים מלבד היורשים הנזכרים לעיל.

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

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 103, לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 וכן לשאת בכל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 103 בהתאמה:

1. גל ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.
2. משה ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.
3. אברהם ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.

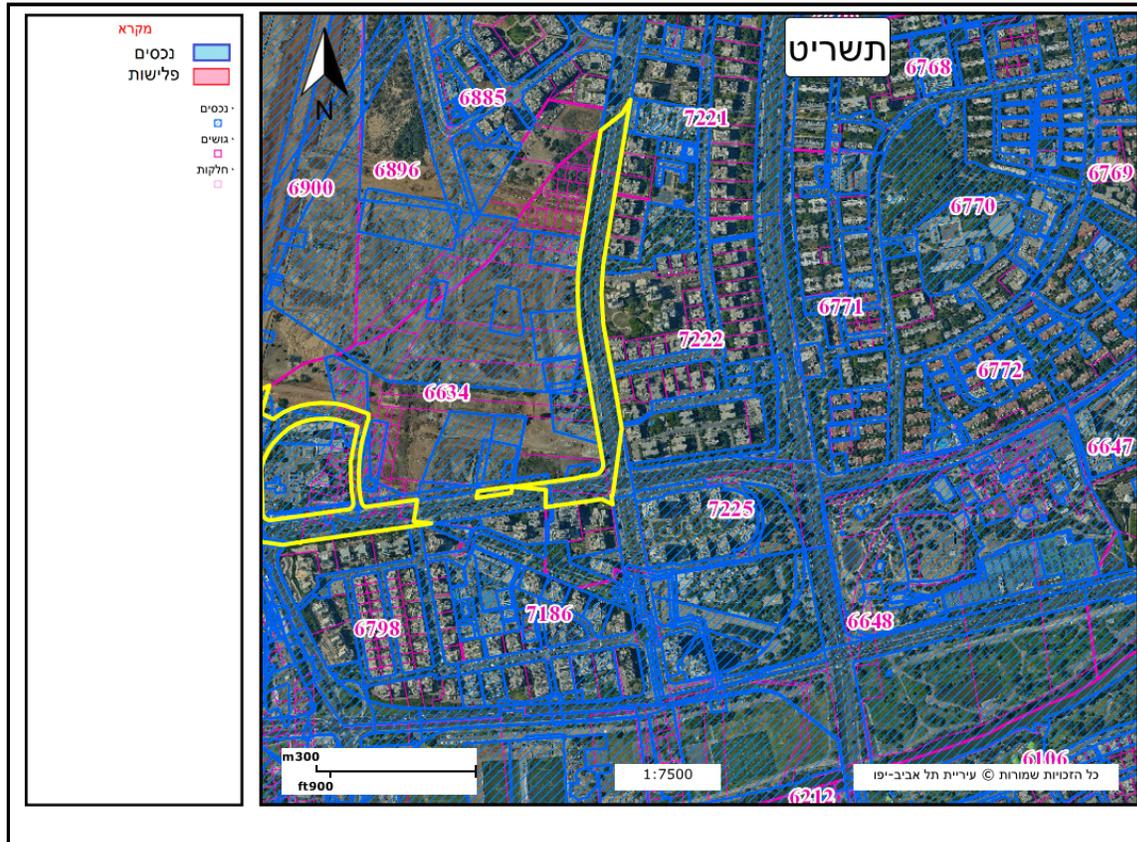
עם רישום זכויות בעלי הזכויות במגרש 103 בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי תימחק הערת האזהרה שתירשם לטובתם, ככל שתירשם.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה בחלק מחלקה 281 בגוש 6634 אשר הזכויות בו הוקצו במגרש 103 בתכנית תמ"ל/3001. ההשבה תבצע לה"ה: גל ארוך - מס' ת.ז. 023596885, משה ארוך - מס' ת.ז. 007160112, אברהם ארוך - מס' ת.ז. 7160120 - נכס מספר 12789

2. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות.

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

4. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 103 לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 ובצוואות המנוחים וארוך שמואל ז"ל וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 103 בהתאמה:

1. גל ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.
2. משה ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.
3. אברהם ארוך 6061/1600000 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.075944% במגרש 103.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		1__16634	דרכים			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-38.75 מ"ר המהווה חלק מחלקה 269 בגוש 6630, רח' אופנהיימר ליד מס' 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17302

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17302	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-38.75 מ"ר, ח"ח 269 בגוש 6630, רח' אופנהיימר ליד מס' 15		6630/269		38.75	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 505 בגוש 6630, ברח' אופנהיימר 17 (להלן: המקרקעין).

העירייה באמצעות חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב (להלן: "חברת מוסדות חינוך") פועלת להקמת מבנה ציבור במקרקעין שיכלול תחנה לבריאות המשפחה וכן דיור בקהילה עבור אנשים עם מוגבלות, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

העירייה הינה הבעלים גם של חלקה 269 בגוש 6630, הסמוכה למקרקעין, אשר חלקה הצפוני הינו ביעוד שצ"פ ויתרת שטחה ביעוד דרך, ובה יוקם (בחלק השצ"פ) ליד אופנהיימר מס' 15 חדר שימש כתחנת הטרנספורמציה עבור מבנה הציבור (להלן: "חלקת החדר").

חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים.

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 38.75 מ"ר המהווה חלק מחלקה 269 בגוש 6630 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 10,936.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

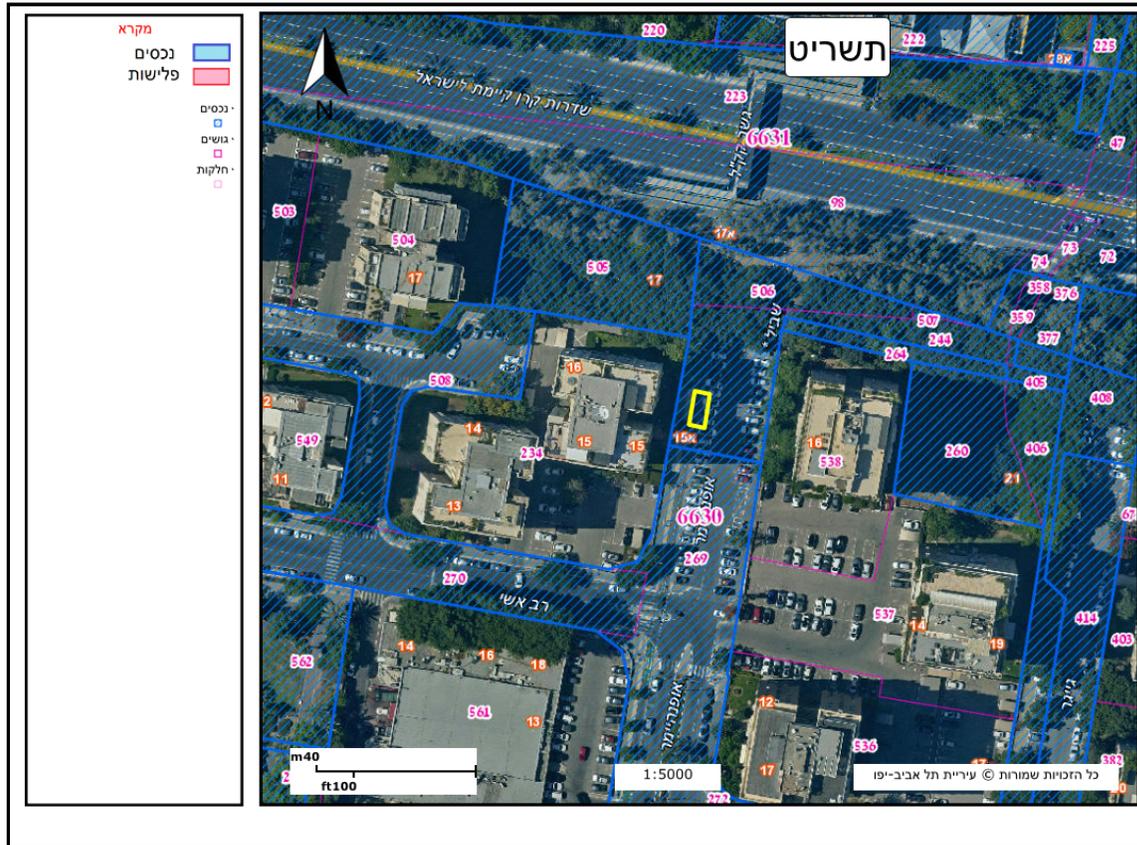
כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 249,933.60 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 260,870.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-38.75 מ"ר המהווה חלק מחלקה 269 בגוש 6630, רח' אופנהיימר ליד מס' 15 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17302
2. ההחכרה וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים הינם לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל - 25 שנה נוספות ממועד חתימת החוזה.
3. חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 10,936.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 249,933.60 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 260,870.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין .
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

6. הסכם בין עת"א-יפו לבין יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 511609984 ו- אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511109217 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ברוטו (700 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) וכן 12 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4731 – "רחוב תקוע 11-33, נווה אליעזר", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 226 - 227 בגוש 6146 והמצויים ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים) שכונת נווה אליעזר, כפר שלם, בתל אביב. . נכס מספר 16138 -

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16138	שטח ציבורי סחיר לשימוש מינהל החינוך למרכז רווחה חינוכית לאזור דרום מזרח העיר ולמינהל השירותים החברתיים למרכז להורים וילדים "נתיבים להורות", תחנה לייעוץ המשפחה ופעילויות נוספות.	ששת הימים 29	6146/226 6146/227, 6146/455,		800	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	חברה 511609984	
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	חברה 511109217	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות במבני המגורים הנמצאים ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים) והידועים כחלקות 226 - 227 בגוש 6146 (להלן: "המקרקעין").

בין 88 מהבעלים (מתוך 96) (להלן: "הבעלים") לבין יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 511609984 ו- אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511109217 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעין, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם הפו"ב"); החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי ייפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום והתב"ע והפרויקט כהגדרתם להלן.

ביום 01.06.2021 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/4731 – "רחוב תקוע 11-33, נווה אליעזר", שתחול, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתא שטח מס' 100 לשימושים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (להלן: "התב"ע").

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט להריסת מבני השיכון למגורים הקיימים על המקרקעין והקמת 5 בנייני מגורים



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

חדשים בשני מרחבי תכנון: **מרחב א'** כולל את מגדל המגורים בן 24 קומות בפנינת הרחובות תקוע וששת הימים (להלן: **"מבנה 1"**) ובניינים 2 ו-3 בבניה מרקמית עד 9 קומות הכוללים את המבנה הציבורי כהגדרתו להלן (להלן: **"בניינים 2 ו-3"**) ו**מרחב ב'** הכולל את בניינים 4 ו-5 אשר ייבנו בבניה מרקמית (להלן: **"הפרויקט"**)

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 800 מ"ר ברוטו (700 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות), לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע המשותפת לבניינים 2 ו-3 אשר ייבנו בתא שטח 100 בפרויקט (להלן: **"המבנה הציבורי"**), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 12 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: **"חניית העירייה"**). רישום החניית על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.
3. החברה תתכנן ותקים, על חשבונה והוצאותיה בלבד, 15 מקומות חנייה אשר ימוקמו במפלס העליון בחניון הפרויקט אשר יהיו פתוחות לשימוש כלל הציבור ללא כל תשלום (להלן: **"חניית הציבור"**).
4. המבנה הציבורי וחניית העירייה יקראו ביחד ולהלן: **"שטחי הציבור"**.
5. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, במקרקעין בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות בפרויקט.
6. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד. רישום, בפועל, של זיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).
8. החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
9. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
10. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
11. על אף האמור בסעיף 10 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 מערכות החירום, ספרינקלרים, גילוי אש, (ב) מערכת שחרור עשן (ג) מאגר מים (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: 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 (ח) תחזוקה וניקיון של החדרים הטכניים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (להלן: **"המערכות המשותפות"**).
12. חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין המערכות המשותפות, יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניינים 2 ו-3 בפרויקט ובהתאם למספר חניית העירייה ביחס לכלל החניית בחניון הפרויקט (להלן: **"דמי הניהול והאחזקה"**). דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
13. חניית הציבור יתחזקו על ידי החברה ו/או מי מטעמה (לרבות חברת הניהול שתיבחר) ועל חשבונה והוצאותיה בלבד.
14. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10-13 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של בניינים 2 ו-3 שייבנו בפרויקט ויוטמעו בחוזים שיחתמו עם צדדים שלישיים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות להציג לעירייה אישור ע"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

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

16. 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 שיוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

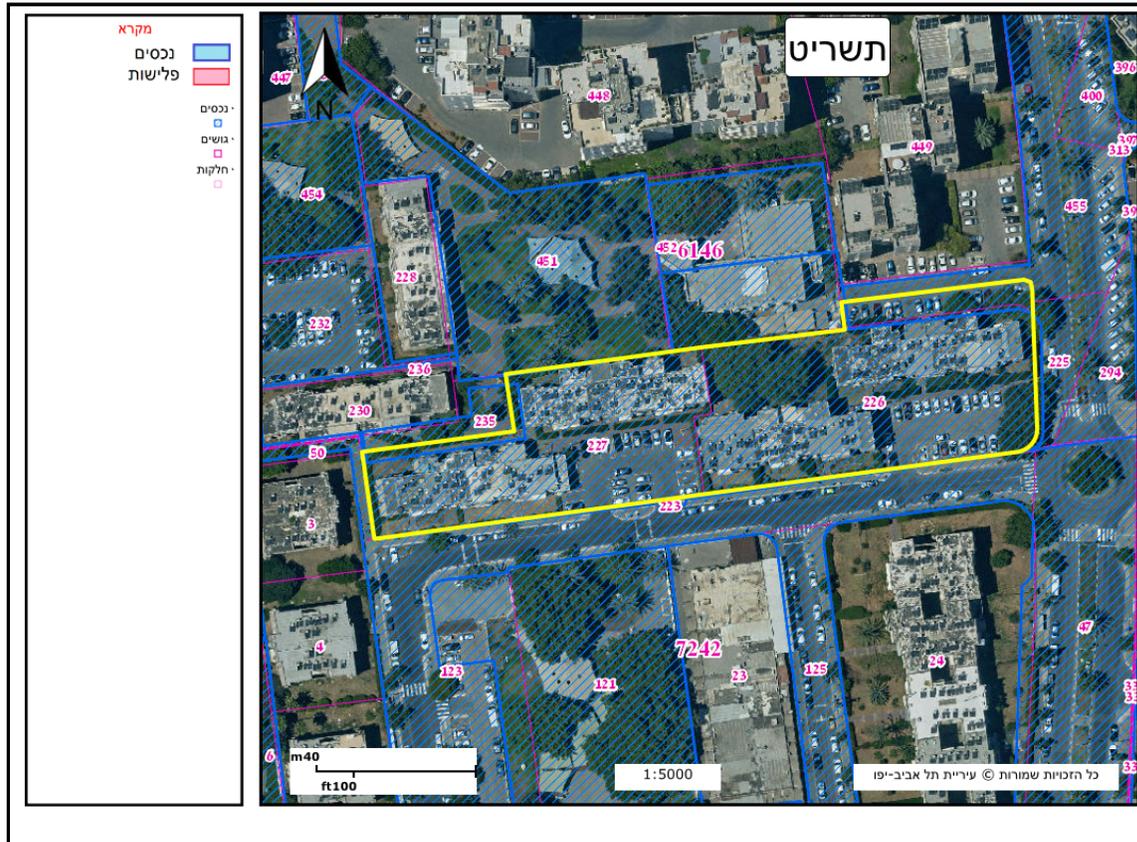
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-16 לעיל.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע תא/4731 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 5 מיום 03/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 2 מתאריך 17/07/2024

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 511609984 ו- אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 511109217 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ברוטו (700 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) וכן 12 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4731 – "רחוב תקוע 11-33, נווה אליעזר", החלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 226 - 227 בגוש 6146 והמצויים ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים) שכונת נווה אליעזר, כפר שלם, בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-16 המפורטים לעיל. - נכס מספר 16138
1. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום, ספרינקלרים, גילוי אש, (ב) מערכת שחרור עשן (ג) מאגר מים (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: 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 (ח) תחזוקה וניקיון של החדרים הטכניים ובלבד ואלו משרתים את המבנה הציבורי (להלן: "המערכות המשותפות").
2. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניינים 2 ו-3 שייבנו בפרויקט ובהתאם 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 (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").
3. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
4. חניות הציבור יתוחזקו על ידי החברה ו/או מי מטעמה (לרבות חברת הניהול שתיבחר) ועל חשבונה והוצאותיה בלבד.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 2 מיום 17/7/2024

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,