

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### חברי הועדה נכחו :

ליאור שפירא- חבר מועצה - מ"מ יו"ר ועדה  
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה  
איציק סניור - נציג ציבור  
ד"ר אורי אנזנברג -נציג ציבור  
דוד פרץ -נציג ציבור  
אלעזר פרידמן - נציג ציבור  
בנימין בביוף - נציג ציבור  
משה חיים - חבר מועצה

### נעדרו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הוועדה  
שולה קשת- חברת מועצה  
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה  
אברהם כהן - נציג ציבור  
עומר המאירי - נציג ציבור

### השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה  
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב  
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין  
שרי כהן - סגן חשב

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אדם שוסטר בחרש והאומן, שותפות מוגבל - מס' שותפות 540296811 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 660 מ"ר ברוטו לשימוש מרכז אור נור, במגרש סחיר בהתאם לתביע 2902 - "מתחם החרש האומן" - נכס מספר 16119 - תיק null
2. תיקון החלטה - אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רשות מקרקעי ישראל, בנוגע לרישום שטח ציבורי בנוי של 560 מ"ר ברוטו ומקומות חניה בשטח של 103 מ"ר בדרך של זכות חכירה, בהתאם לתביע 3000, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, במגרש מס' 3.2 הידוע כחלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101, והנמצא במתחם שרונה- דרום הקריה, תל-אביב- יפו.
3. התקשרות העירייה בפטור ממכרז בפרוייקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה, בבניין בדרך השלום 99 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 39 עם חברת אורון נדלין בע"מ מס' חברה 514076637.
4. הקצאת מגרש ששטחו כ 2,628 מ"ר למנהל החינוך לצורך הקמת אשכול גנים בן 8 כיתות וחצרות המהווה חלקה 55 וח"ח 56 גוש 6932 רח' העבודה 25 -27 - נכס מספר 2845
5. מכירת זכויות החכירה המהוונות של העירייה לדיירת המוגנת רחל רם ת.ז. 052178597 בדיר ברח' הפיקוס 17 יפו הידועה כגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 30.
6. אישור טבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים : בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, עיריית תל אביב-יפו וחברת קמע - איגוד מקרקעין בע"מ - מס' חברה 511415614, במסגרת תביע 4817 - מתחם החשמל-לבונטין גוש : 7445, חלקות : 2,3,9,10,11 - נכס מספר 16367

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

1. הסכם בין עת"א-יפו לבין אדם שוסטר בחרש והאומן, שותפות מוגבל - מסי שותפות 540296811 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 660 מ"ר ברוטו לשימוש מרכז אור נור, במגרש סחיר בהתאם לתב"ע 2902- "מתחם החרש האומן" - נכס מספר 16119 - תיק null

סוג תקציר : הסכם הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16119	מבנה ציבורי בשטח של 660 מ"ר ברוטו לשימוש מרכז אור נור, במגרש סחיר בהתאם לתב"ע 2902- "מתחם החרש האומן"	הרבי מבכרך 1	7083/32		660	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
אדם שוסטר בחרש והאומן, שותפות מוגבל	שותפות 540296811	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם, יחדיו, כ"א לגבי יחידתו שלו, של המקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-40 בחלקה 32 בגוש 7083 והרשומים כבית משותף (להלן: "**הבעלים הרשומים**"), המצויים, בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו (להלן: "**המקרקעין**").

בין חלק מהבעלים הרשומים לבין אדם שוסטר בחרש והאומן ש.מ. 540296811 (להלן: "**החברה**") נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" על המקרקעין (להלן: "**הבעלים החתומים**"), ולפיכך נרשמו הערות אזהרה בחלק מהמקרקעין, לטובת החברה, בגין הסכמים אלה (להלן: "**הסכם הפו"ב**").

ביום 07.03.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' תא/2902- "**התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן**", אשר חלה על 5 מגרשים כמפורט בתב"ע, והכוללים, בין היתר, את המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים מיוחד ג' ולשטח פרטי פתוח, בהתאם להוראות התב"ע (להלן: "**התב"ע**").

במסגרת הוראות סעיף 10 (ד) לתב"ע נקבע כי יוקצה לעירייה שטח כולל (עיקרי ושירות) של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות), למטרות ציבוריות, כגון: מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספרייה, מרכז קהילתי והכל על פי תאום עם מהנדס העיר, אשר ימוקמו בקומת הקרקע של מבנים שייבנו על 5 המגרשים כמפורט בהוראות התב"ע, ובין היתר, גם על המקרקעין. יצוין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק מן השטח בקומה ראשונה של המבנים (להלן: "**השטחים הציבוריים הבנויים**").

במסגרת הוראות סעיף 10.1.2 לתב"ע, נקבע כי במקרקעין יוקצה לעירייה שטח ציבורי בנוי של 660 מ"ר, כהגדרתו בס"ק 2.3

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

להלן, מתוך השטחים הציבוריים הבנויים, וזאת למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע, וזאת במגרש המסומן בתב"ע כמגרש ארעי 32ב, והכל כמפורט בהוראות חוזה זה (להלן: "המבנה הציבורי").

במסגרת הוראות התב"ע ניתן יהיה לבנות במקרקעין 104 יח"ד ב- 10 קומות לשימוש מגורים וכן חזית מסחרית (להלן: "הפרויקט").

ברצון החברה לקדם, בשמה ובשם הבעלים החתומים, את הפרויקט על המקרקעין. כחלק מההסכמות שהושגו בין הבעלים החתומים לבין החברה, התחייבה החברה והסכימה לתכנן ולהקים את שטחי הציבור כהגדרתם להלן, ולרשם על שם העירייה.

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 ותקים שטח ציבורי בנוי של 660 מ"ר, וכן תרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
2. בנוסף למבנה הציבורי, החברה תתכנן, תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, על שם העירייה ובבעלותה כהצמדות בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, 5 (חמישה) מקומות חניה (להלן: "חניות העירייה");

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

3. החברה מתחייבת לפעול לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין. רישום ההערה מהווה תנאי נוסף להיתר בניה ראשון לפרויקט.
  4. החברה מצהירה שידוע לה שעל מנת לבצע את רישום שטחי הציבור והשצ"פ בהתאם לתב"ע בבעלות העירייה, יתכן והיא תידרש לבצע, ככל ובמועד קבלת ההיתר לא תהיה הסכמה של כל הבעלים הרשומים במקרקעין, איחוד וחלוקה מחדש על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "איחוד וחלוקה") במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע איחוד וחלוקה מוטלת עליה ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיפים 14 ו- 19 לתב"ע. במקרה זה, לאחר רישום של שטחי הציבור בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ללוח ההקצאות, תייחד החברה את זכויות הבעלות של העירייה בשטחים אלו במסגרת רישום הבית המשותף.
- על אף האמור בסעיף 4 לעיל, מובהר כי ככל ובמועד הוצאת ההיתר לפרויקט תהיה הסכמה של כל הבעלים הרשומים (או הזכאים להירשם) במקרקעין לביצוע הפרויקט אזי חלף אישור תכנית איחוד וחלוקה כאמור, רישומו, בפועל, של השצ"פ יעשה בהסכמה באמצעות רישום תצ"ר על ידי החברה ועל חשבונה. מובהר כי רישומו, בפועל, של התצ"ר יהווה תנאי נוסף לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט (בהתאם לחו"ד של עו"ד הראלה אוזן מיום 02.08.2020).
- במקרה זה, מתחייבת החברה לרשום, על חשבונה והוצאותיה, את שטחי הציבור כמפורט בהוראות סעיף 5 להלן.

מובהר כי רישומו, בפועל, של שטחי הציבור, השצ"פ וזיקות ההנאה, כאמור, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

5. החברה מתחייבת לייחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה, לרבות הצמדות, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך 36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד קבלת תעודת האכלוס לפרויקט.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור.
- תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
7. 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.
- החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע כי, ניתן יהיה לשנות את הוראות סעיף זה רק ברוב מיוחד (80% לפחות) של בעלי הזכויות הרשומים בבית המשותף.
- האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל על ידי החברה כהוראה בתקנון הבית המשותף וכן בחוזים עם רוכשי יחידות בפרויקט.
- עמידת החברה בהתחייבויות אלה יהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

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

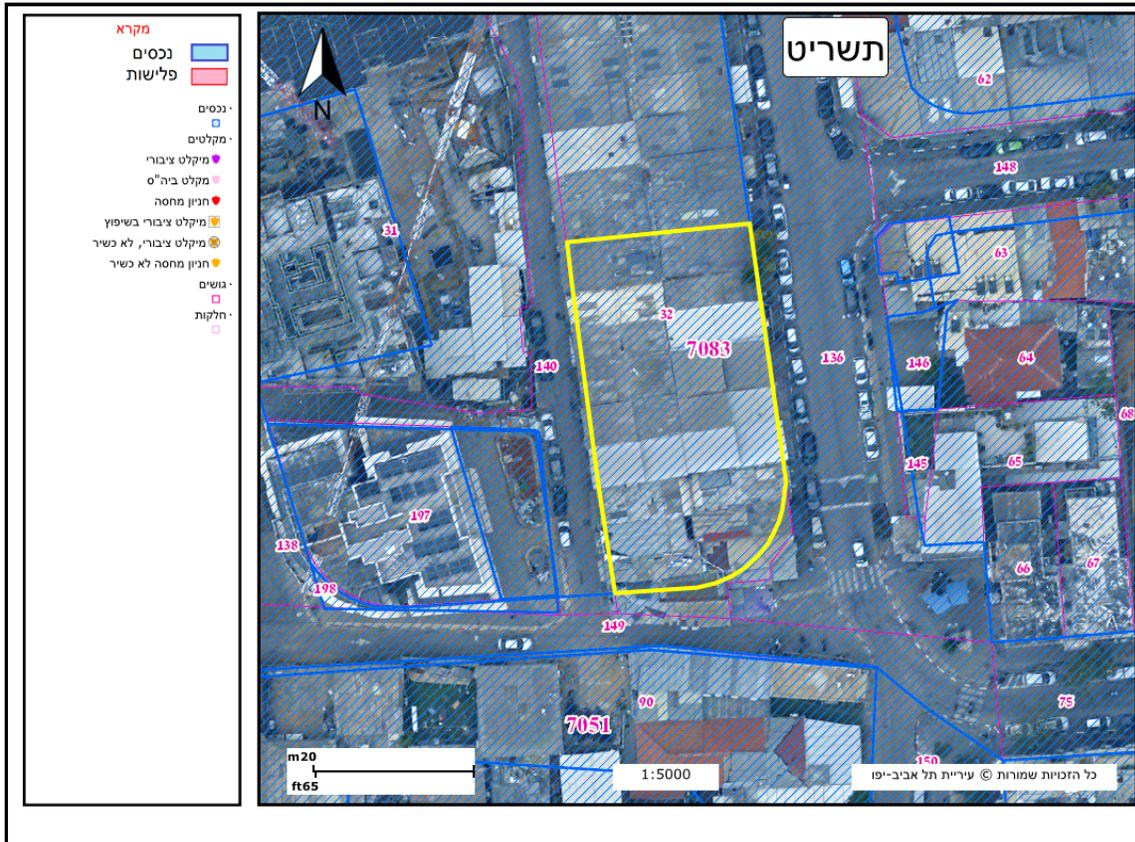
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 25/05/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא

מהלך הדין בוועדת נכסים:  
דוד פרץ: מהו מרכז אור נור?  
אלי לוי: זה פרויקט של המנהל לשירותים חברתיים שעוסק בטיפול ומניעה של מצבי קונפליקט ואלימות במשפחה.

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 תכנית תא/2902- אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

## המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסכם בין עיריית ת"א- יפו לבין אדם שוסטר בחרש והאומן ש.מ. 540296811, בנוגע להקמת מבנה ציבורי בשטח של 660 מ"ר (ברוטו), לשימוש מרכז "אור נור" ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם לתכנית מפורטת מס' תא/2902- "התחדשות עירונית- מתחם החרש והאומן", החלה על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 7083, המצויים בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, בתל-אביב- יפו, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 1-7 לעיל.
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

2. תיקון החלטה- אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רשות מקרקעי ישראל, בנוגע לרישום שטח ציבורי בנוי של 560 מ"ר ברוטו ומקומות חניה בשטח של 103 מ"ר בדרך של זכות חכירה, בהתאם לתביעה 3000, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, במגרש מס' 3.2 הידוע כחלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101, והנמצא במתחם שרונה- דרום הקריה, תל-אביב- יפו.

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
קבוצת עזריאלי בע"מ	חברה 510960719	

### 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: "חווזה ההקמה"), במסגרתו נקבע כי החברה תקים במגרש 3.2 שטח בנוי של 400 מ"ר (שטח עיקרי) ו- 160 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").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

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

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.

לפיכך, ביום 15.02.2021 אישרה מועצת העירייה בישיבתה ה-37 (החלטה מס' 312) את התיקון האמור (להלן: "אישור המועצה השני").

באישור המועצה נפלה טעות נוספת אשר לא תוקנה במסגרת אישור המועצה השני וזאת לענין תאריך תחילת תק' החכירה. על פי המתווה שסוכם בין העירייה לבין רמ"י תאריך תחילת תקופת החכירה ייקבע בהתאם למועד חתימת חוזה ההקמה. במקרה דנן תאריך חתימת חוזה ההקמה היה ביום 01.07.2013, כאמור, בעוד שבאישור המועצה נפלה טעות סופר ונקבע כי תאריך תחילת תקופת החכירה יהיה התאריך בו נחתמה התוספת לחוזה ההקמה, קרי, ביום 09.08.2018.

לאור האמור, מתבקשת הועדה לאשר את תיקון אישור המועצה בנוגע למועד תחילת תקופת החכירה וכן מועד סיום תק' החכירה, שתחל החל מיום 01.07.2013 וכלה בתאריך 30.06.2062.

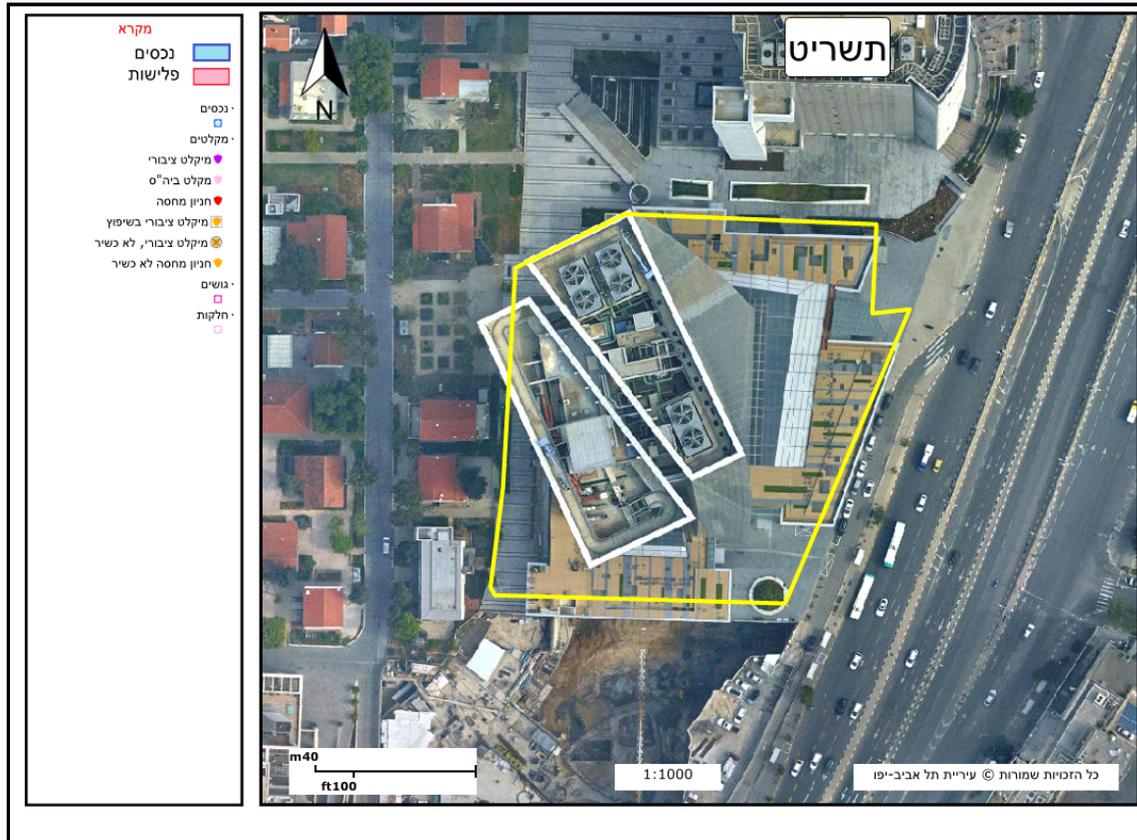
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 25/05/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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 3000- אין מניעה משפטית לאישור הנושא.



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את תיקון ההחלטה לענין התקופה, כדלקמן :
2. העירייה תקבל זכות חכירה בשטח ציבורי בנוי של 400 מ"ר (שטח עיקרי) ו-160 מ"ר שטחי שירות וכן 8 מקומות חניה שיוצמדו למבנה הציבורי , לתקופה של 49 שנים, החל מתאריך 01.07.2013 וכלה בתאריך 30.06.2062, 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 20 מתאריך 31/05/2021

3. התקשרות העירייה בפטור ממכרז בפרוייקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה, בבניין בדרך השלום 99 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 39 עם חברת אורון נדל"ן בע"מ מס' חברה 514076637.

סוג תקציר : התחדשות עירונית

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5332	נוער-דירת קומונרים-"צופים"-דרך השלום 99 עמישב 30	עמישב 30	6164/39	ר-מ128\1\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ארזים (ג.י.א) בע"מ	חברה 514076637	

#### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות בעלות בדירה בבניין שבדרך השלום 99 תל אביב הידועה כות חלקה 3 חלקה 39 בגוש 6164 (להלן: "הבניין").

בבניין מקודם תהליך פרוייקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה, באמצעות חברת אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 (להלן: "החברה").

בעלי הדירות בבניין התקשרו מול החברה לביצוע הפרוייקט וחתמו על חוזה התקשרות המקובל בשוק.

העירייה נדרשת להצטרף להסכם ההתקשרות כפי שנקבע ע"י הנציגות/הדיירים לאור בעלותה של העירייה ביחידה בבניין. כמו כן, העירייה הינה מבין האחרונים שטרם חתמו על הסכם ההתקשרות, ועל כן חשופה היא להיתבע ע"י נציגות הבניינים ולא היזם כ"דייר סרבן".

במסגרת הפרוייקט יבנה היזם עבור העירייה יחידת מגורים אחת משודרגת, הכוללת מחסן וחניה צמודה, לצורך פעילות ציבורית נוחה ומרווחת יותר. תוך הסרת כל הסכנות בבניין,

במהלך כל תקופת הפרוייקט תשלם החברה לעירייה דמי שכירות ריאליים ואף תישא החברה בכל ההוצאות, המיסים ההיטלים וכיו"ב עבור הקמת הפרוייקט.

בפרוייקטים אחרים של התחדשות עירונית בעיר הכוללים פינוי בינוי ותמ"א 38 לסוגיו (בהם לעירייה יחידה אחת או יותר בבעלותה) נערכו פניות למשרד הפנים לפטור את העירייה מעריכת מכרז לבחירת יזם הפרוייקט.

מהסיבה שהעירייה נדרשה להצטרף כאחד הבעלים להסכמי ההתקשרויות כפי שנקבע ע"י הנציגות/הדיירים. והתקבלו

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

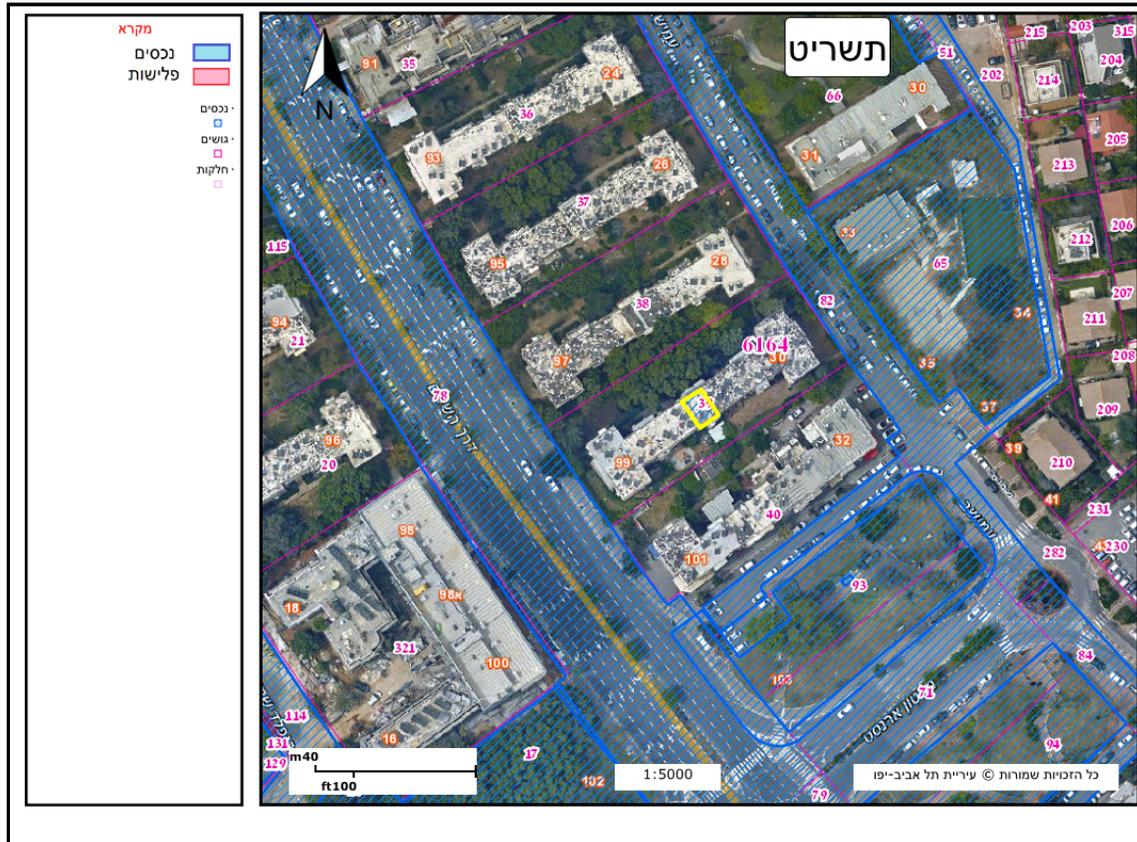
פטורים מקיום מכרז בהתאם.

לאור האמור, נמליץ לועדה לאשר את ההתקשרות עם החברה לביצוע הפרוייקט.  
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 25/05/2021. 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)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה בפטור ממכרז בפרוייקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה, בבניין בדרך השלום 99 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 39 עם חברת אורון נדל"ן בע"מ מס' חברה 514076637.
2. התקשות העירייה בפרוייקט הינה בכפוף לאישור משרד הפנים לפטור מקיום מכרז וזאת בהתאם לסעיף 3 (2) (ד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח - 1987.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

4. הקצאת מגרש ששטחו כ 2,628 מ"ר למנהל החינוך לצורך הקמת אשכול גנים בן 8 כיתות וחצרות המהווה חלקה 55 וח"ח 56 גוש 6932 רח' העבודה 25 - 27 - נכס מספר 2845

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
2845	חינוך-גן ילדים "אשכול גנים" רח' העבודה 25	העבודה 25	6932/55 6932/56 , 6932/69 , 6932/139 ,	181_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מנהל החינוך ע.ת.א- יפו		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו ( להלן : " העירייה" ) הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 2,628 מ"ר הממוקם על חלקה 55 וח"ח 56 גוש 6932 רח' העבודה 25 - 27 . ( להלן : " המגרש" ) .

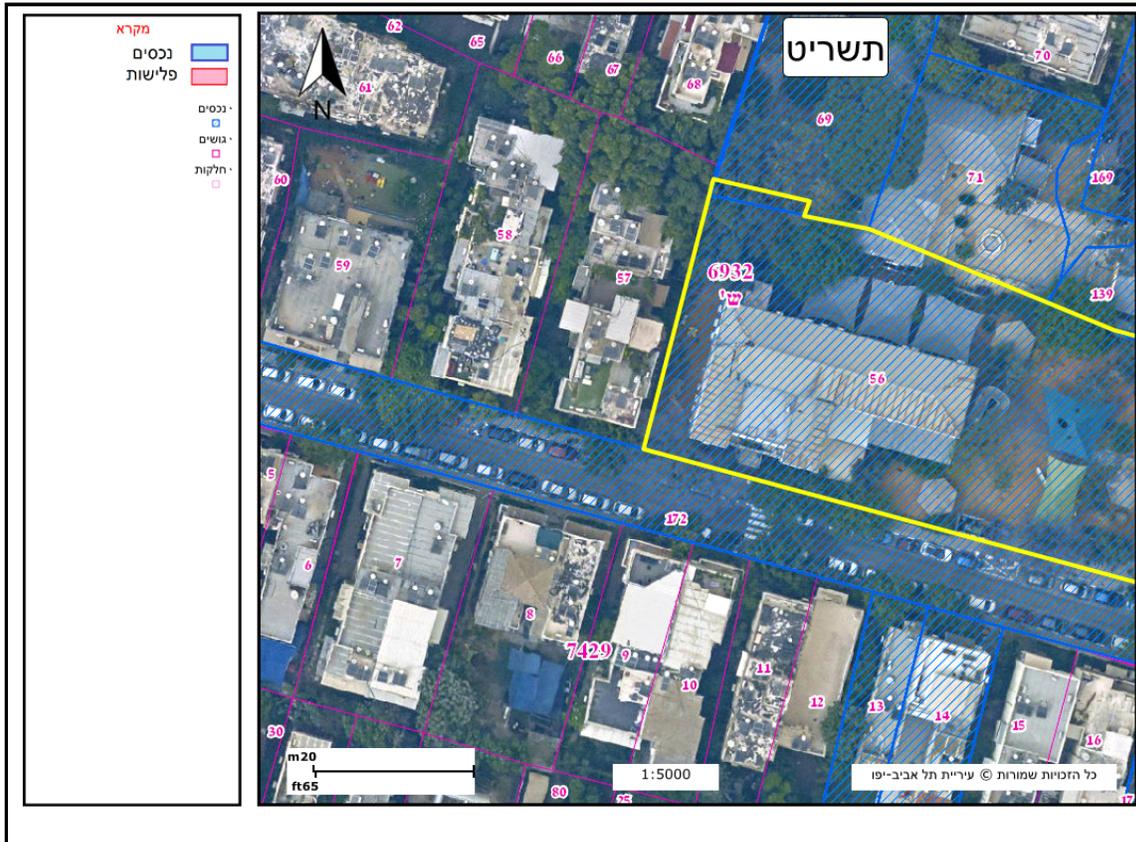
לאור הצורך והביקוש הקיימים החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המגרש למנהל החינוך לצורך הקמת אשכול גנים בן 8 כיתות וחצרות.

תב"ע בתוקף : 2331, צ.

אחוזי בנייה : 270%  
 גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או לפי התכנית המאושרת ( הגובה מביניהם ) במגרשים הגובלים (עד 10 קומות).

## המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 2,628 מ"ר למנהל החינוך לצורך הקמת אשכול גנים בן 8 כיתות וחצרות המהווה חלקה 55 וח"י 56 גוש 6932 רח' העבודה 25-27 - נכס מספר 2845

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

5. מכירת זכויות החכירה המהוונות של העירייה לדיירת המוגנת רחל רם ת.ז. 052178597 בדיר ברח' הפיקוס 17 יפו הידועה כגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 30.

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5178	דזור-דירת מגורים-רח' עירית-פיקוס 17- רם רחל	עירית 14	7075/7	ר-י-ד\131\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רחל רם	ת.ז. 052178597	עירית 14/58

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות מרשות מקרקעי ישראל (להלן : "רמ"י") עד לתאריך 31.03.2063 ב - 3 דירות בבניין ברח' הפיקוס 17 יפו הידועה כגוש 7075 חלקה 7 (להלן : "הבניין").

הדירה בבניין הידועה כתת חלקה 30 (להלן : "הדירה") הושכרה ע"י העירייה בדיירות מוגנת לגב' רחל רם ת.ז. 052175597 (להלן : "הדיירת המוגנת").

חברת צ.פ. חברה לבניין בע"מ (להלן : "החברה") מקדמת בבניין 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 בבניין, ביקשה הדיירת המוגנת שהעירייה תמכור לה את זכויות העירייה בדירה, וכך הדיירת המוגנת לא תהיה מחויבת לגור בדירה במהלך העבודות.

עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה מטעם העירייה ע"י שמאי המקרקעין מאיר צור (להלן : "חוות הדעת"), שווי זכויות העירייה בדירה הינו 864,000 ₪.

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

כמו כן, אין מניעה מבחינת רמ"י שהעירייה תעביר את זכויותיה בדירה לדיירת המוגנת.

לאור האמור לעיל, נמליץ לועדה לאשר לעירייה למכור לדיירת המוגנת את זכויות העירייה בדירה בסך 864,000 ₪ כפי שנקבע בחוות הדעת.

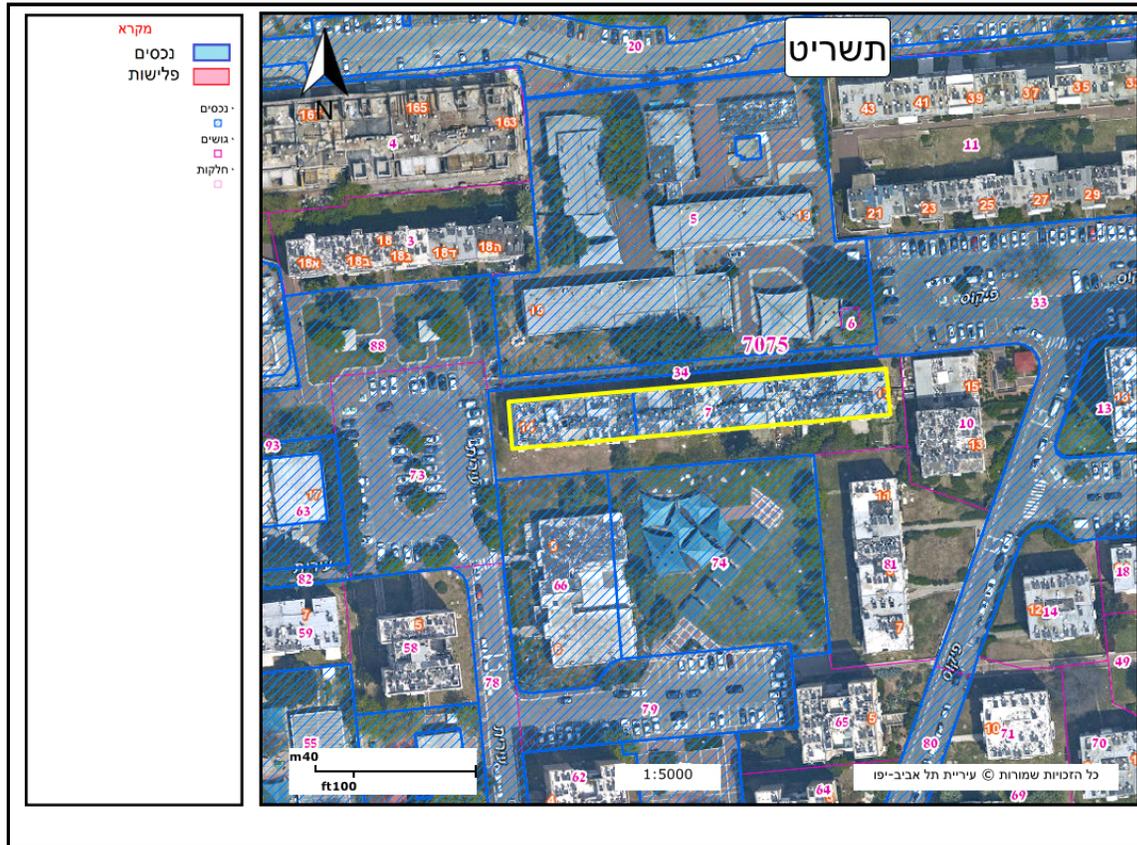
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

ההתקשרות בין העירייה לדיירת המוגנת תובא לידיעת חברה.  
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 25/05/2021. 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 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מארשים את מכירת זכויות החכירה המהוונות של העירייה לדיירת המוגנת רחל רם ת.ז. 052178597 בדירת ברח' הפיקוס 17 יפו הידועה כגוש 7075 חלקה 7 תת חלקה 30.
2. שווי התמורה לעירייה הינו 864,000 ש"ח.
3. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ט) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

6. אישור טבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים: בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, עיריית תל אביב-יפו וחברת קמע - איגוד מקרקעין בע"מ - מס' חברה 511415614, במסגרת תביעה 4817 - מתחם החשמל-לבונטין גוש: 7445, חלקות: 2,3,9,10,11 - נכס מספר 16367

סוג תקציר: אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16367	הקצאה למגרשי מגורים במסגרת תביעה 4817 - מתחם החשמל-לבונטין	החשמל 21	7445/2 7445/3, 7445/9, 7445/10, 7445/11,			2457.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קמע - איגוד מקרקעין בע"מ	חברה 511415614	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב (להלן "העירייה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7445 ברחוב החשמל 23 בתל אביב, בחלקה 2 בגוש 7445 ברחוב לבונטין 20 בתל אביב, בחלקה 44 בגוש 6913 ברח' אידלסון 29 בתל אביב, בחלקה 4 בגוש 7226 ברח' ביאליק 22 בתל אביב ובחלקה 51 בגוש 6913 ברח' ביאליק 27 בתל אביב (להלן: "חלקות העירייה").

קמע איגוד מקרקעין בע"מ (להלן "החברה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-11 בגוש 7445 ברחוב החשמל 21 ו-21א' בתל-אביב, ובחלקות 1 ו-3 בגוש 7445 ברחוב לבונטין 22 ולבונטין 18 בתל-אביב (להלן: "חלקות החברה").

תכנית תא/מק/4817 - מתחם החשמל לבונטין (להלן "התכנית"), הינה בסמכות ועדה מקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור המאושרת 2650ב'. זאת ע"י העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 21, 21א, 23א ורחוב לבונטין 22, 20, וקביעת 4 מגרשי בניה ביעוד למגורים ומסחר.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי שטח 100, 101, 102, 103. על פי טבלת ההקצאה והאיזון, מגרשים 100+103 יירשמו בבעלות החברה ומגרשים 101+102 יירשמו בבעלות העירייה.

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

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

העיריות.

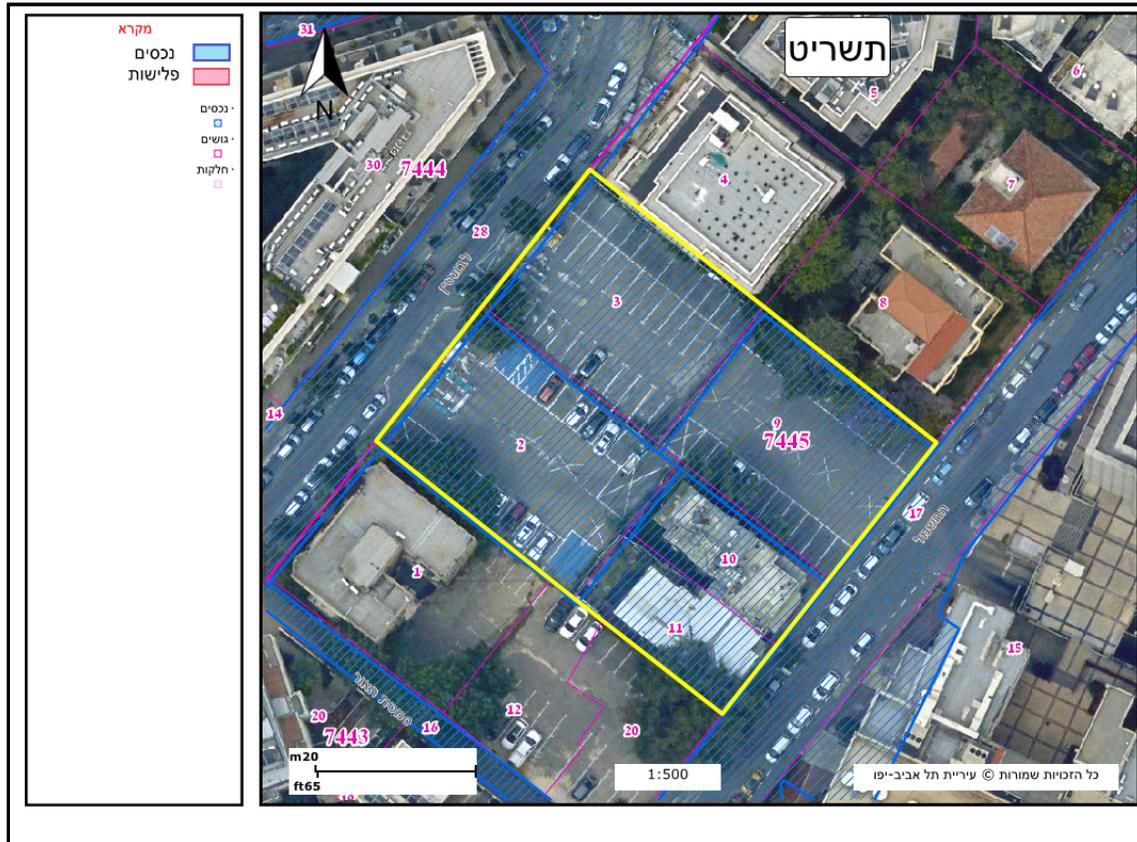
לאור האמור לעיל, מבוקש להביא לאישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות את לוח ההקצאה שבהסכמה בתאי שטח 100-103.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 25/05/2021. 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 20 מתאריך 31/05/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 20 מתאריך 31/05/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את טבלת האיזון והקצאה בהסכמת בעלים, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, במסגרת תבי"ע 4817 מתחם החשמל - לבונטין גוש : 7445, חלקות : 2,3,9,10,11

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

על החתום

---

אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים

---

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
מרכז ועדה

---

ליאור שפירא - חבר מועצה  
מ"מ יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 20 מיום 31/5/2021

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,