

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### חברי הועדה נכחו :

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

### נעדרו :

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

### 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 21 מתאריך 30/06/2021

### הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין גזית-גלוב בע"מ - מס' חברה 520033234, חלקה 28 בגוש 7186 המיועדת למרכז מסחרי, שכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו. נכס מספר 13206
2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל בנוגע לרישום מבנה ציבורי לשימוש אגף התברואה בשטח של 300 מ"ר בקומת מרתף 1, וכן 6 מקומות חניה לרכבים ו-8 מקומות חניה לקטנועים, במגרש מס' 7, בהתאם לתביע תא/3000- "דרום הקריה", בחלקה 18 בגוש 7101, בין הרחובות לאונרדו דה וינצ'י והארבעה. - נכס מס' 14645
3. תיקון החלטה בנוגע להסדר בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית ת"א-יפו בדבר חכירת מגרש 670 בתכנית תא/3360/1 מרחב דולפינריום- נכס מספר 4120, 14252
4. תיקון החלטה בנוגע לחכירה של עיריית תל אביב יפו, לאפריקה ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520034760, אפרירם בע"מ - מס' חברה 512562125, ואחרים של 4 מרתפי חניה בשטח כולל 7394 מ"ר + רמפות כ- 670 מ"ר בהתאם לתשריט- נכס מספר 14037
5. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950, אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ב ת-ב-ע 4822 - שכונת הארגזים-צפון - נכס מספר 16184
6. הקצאת מגרש ששטחו כ 490 מ"ר למנהל החינוך עבור רשת גני הילדים של אגודת ישראל לצורך הצבת 3 כיתות גן בבנייה קלה הידוע כח"ח 1,60 גוש 6034 וח"ח 310 גוש 6136 ברח' תשרי 4 - נכס מספר 8239

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

1. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין גזית-גלוב בע"מ - מס' חברה 520033234, חלקה 28 בגוש 7186 המיועדת למרכז מסחרי, שכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו- נכס מספר 13206

סוג תקציר : תוספת לחוזה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13206	חל' 28 בגוש 7186 המיועדת למרכז מסחרי, שכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19	יערי מאיר 19	7186/28	ר-ע\946\1\		4188.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ג'י סיטי בע"מ	חברה 520033234	דרך השלום 1

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") היא הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186, ברחוב מאיר יערי 19-21 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין").

ביום 20.5.2020 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), במסגרתו החכירה העירייה את המקרקעין בתנאים הקבועים והמפורטים בחוזה החכירה (להלן: "חוזה החכירה").

ועדת נכסים מס' 13 מיום 10.11.2020 אישרה תוספת לחוזה החכירה בין עת"א-יפו לבין ג'י ישראל, בעניין תיקון הוראות סעיף 26 לחוזה החכירה בקשר עם שעבוד זכויותיה של ג'י ישראל במקרקעין לטובת גורם מממן, באופן שהעירייה תוותר על זכויותיה לביטול חוזה למשך תקופת השעבוד ו/או החכירה, לפי המוקדם. נוסח מוסכם של תוספת חוזה החכירה שסוכם בין העירייה לג'י ישראל טרם נחתם.

חב' גזית גלוב בע"מ ח.צ. 520033234 (להלן: "גזית גלוב"), היא חברת האם של חב' ג'י ישראל והחזיקה ב-100% מהמניות של ג'י ישראל.

ביום 20.4.2021 הושלם מיזוג סטטוטורי, שבמסגרתו חב' גזית גלוב קלטה את חב' ג'י ישראל ובעקבות המיזוג חוסלה חב' ג'י ישראל.

בעקבות השלמת הליך המיזוג הנ"ל, יש לחתום על תוספת לחוזה החכירה עם חב' גזית גלוב לצורך השלמת העברת הזכויות ועדכון שינוי שם החוכר ובכך תיכנס גזית גלוב בנעליה של ג'י ישראל בכל הנוגע למוחכר.

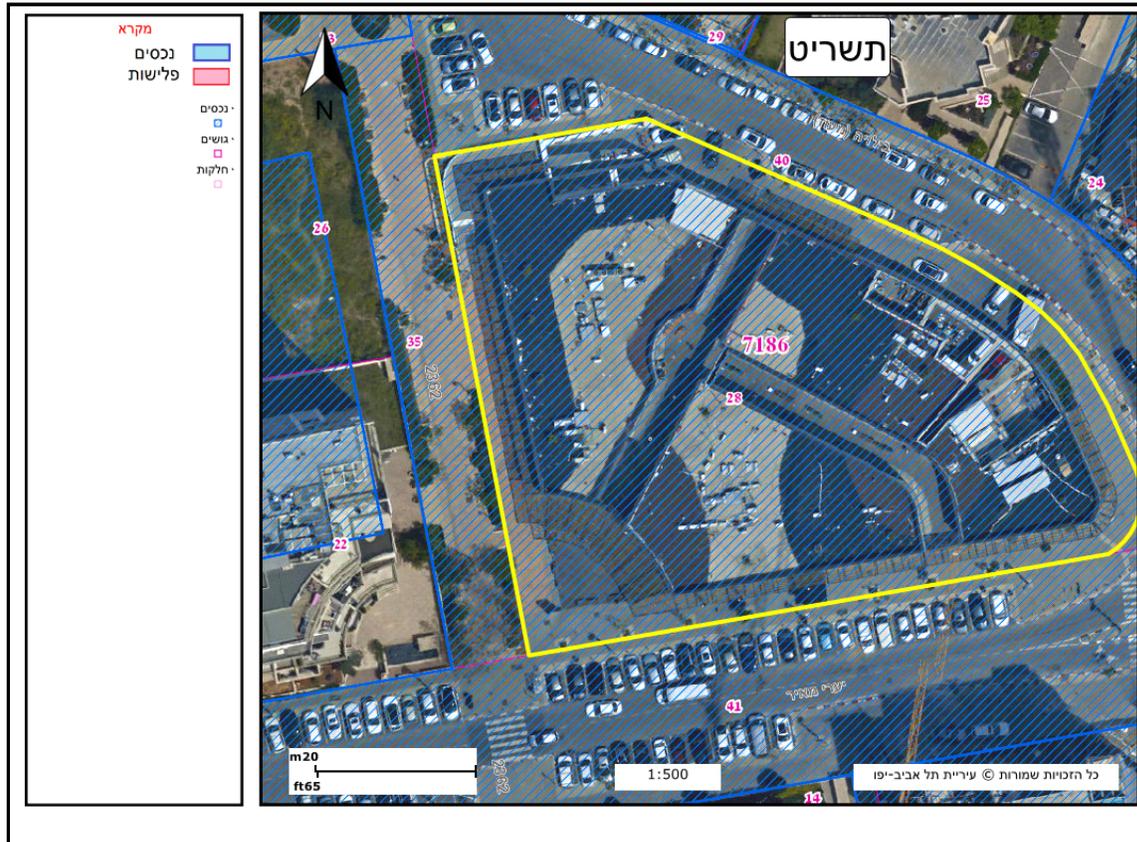
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

כמו כן, הואיל וטרם נחתמה התוספת לחוזה בעניין השעבוד כמפורט לעיל, הרי שיש צורך בתיקון החלטת הועדה לעיל, באופן שהחתימה על תוספת לחוזה החכירה תחתם על ידי חב' גזית גלוב במקום עם חב' ג'י ישראל, שכאמור חוסלה עקב המיזוג. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 32 מיום 21/06/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### מחליטים :

1. מאשרים תוספת לחוזה חכירה בין עת"א-יפו לבין גזית-גלוב בע"מ - מס' חברה 520033234, חלקה 28 בגוש 7186 המיועדת למרכז מסחרי, שכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו - נכס מספר 13206
2. מאשרים העברת זכויות החכירה של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 511774150 לגזית-גלוב בע"מ ח.צ. 520033234, בעקבות המיזוג הסטטוטורי של שתי החברות הנ"ל וכניסת גזית גלוב בנעליה של ג'י ישראל לכל דבר ועניין.
3. מאשרים תיקון החלטת פרוטוקול ועדת נכסים מס' 13 מיום 10.11.2020, באופן שהחתימה על התוספת לחוזה החכירה תהיה עם חב' גזית-גלוב במקום עם חב' ג'י ישראל, אשר חוסלה עקב המיזוג.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל בנוגע לרישום מבנה ציבורי לשימוש אגף התברואה בשטח של 300 מ"ר בקומת מרתף 1, וכן 6 מקומות חניה לרכבים ו-8 מקומות חניה לקטנועים, במגרש מס' 7, בהתאם לתביעה תא/3000-דרום הקריה", בחלקה 18 בגוש 7101, בין הרחובות לאונרדו דה וינצ'י והארבעה. - נכס מס' 14645

סוג תקציר: הסדר

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14645	נכס עירוני נמצא בקומת מרתף 1, במגרש מס' 7, בחלקה 18 בגוש 7101, משמש כתחנת תברואה	הארבעה 13	7101/18	ר\13\638\1	300	12961.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :**

חלקה 18 (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 ייעדה, 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").

אפריקה ישראל נכסים בע"מ מ.ח. 8-056018-51 ו- מליסרון בע"מ, מ.ח. 9-003778-52 (שיקראו ביחד ולהלן: "החברה") חכרה מהמנהל את המקרקעין בדרך של מכרז (מכרז מס' תא/5/2015) (להלן: "המכרז"), ולפיכך, זכאית החברה להירשם כחוכרת של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, זולת שטחי הציבור, כהגדרתם להלן והדרך התת-קרקעית, כהגדרתה בתב"ע ובמכרז, אשר בהם לא הוקנו לחברה זכויות, ושעליה להקים במקרקעין ולגרום לרישום על שם העירייה.

החברה מעוניינת לקדם פרויקט על מקרקעי המדינה בהתאם לתב"ע ולמכרז, ולהקים מרכז עסקים ראשי הכולל זכויות בניה בשטח עיקרי כולל של 81,250 מ"ר וזאת על המגרש המסומן כמגרש מס' 7 בתב"ע (להלן: "הפרויקט").

במסגרת הוראות סעיפים 10.1, 22.8, ו- 22.11 לתב"ע והוראת סעיף 15.ד. לתוכנית הבינוי כהגדרתה להלן, נקבע כי ישולב בפרויקט שטח לשימוש אגף תברואה עירוני בהיקף של כ- 250 מ"ר (עיקרי) + שטחי שירות בשטח של 50 מ"ר, אשר ימוקם

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

בקומת מרתף עליונה של הבנין שייבנה בפרויקט, בתאום ואישור מהנדס העירייה ויועבר וירשם על שם העירייה ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף של הפרויקט, והכל כמפורט בחוזה זה (להלן: "המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות סעיף 26.11 לתב"ע, התחייבה החברה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה, את המבנה הציבורי בקומת מרתף עליונה של הפרויקט ולרשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם להוראות התב"ע ובמסגרת הוצאת היתר הבניה על ידי החברה במגרש 7 פנתה החברה לעירייה בבקשה להסדיר את נושא הקמת המבנה הציבורי.

בהתאם לכך, נחתם הסכם הקמה בין הצדדים ביום 16.05.2017 (להלן: "חוזה ההקמה"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כי החברה תתכנן ותקים את המבנה הציבורי במגרש 7.

בנוסף למבנה הציבורי התחייבה החברה להקים, להקצות ולרשום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונה והוצאותיה, 6 מקומות חניה בחניון שייבנה בפרויקט וכן 8 מקומות חניה לקטנועים, שיירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "חניות העירייה").

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

מועצת העירייה בישיבתה ה- 51 מיום 13.02.2017 (החלטה מס' 393) אישרה את עקרונות חוזה ההקמה (להלן: "החלטת הועדה").

הפרויקט מצוי, כיום בשלבי הקמה ומקודמת תב"ע חדשה לתוספת זכויות בפרויקט זה, אשר במסגרתו יינתן שטח ציבורי בנוי נוסף בפרויקט. אולם, תכנית זו טרם אושרה למתן תוקף.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות חוזה ההקמה, 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:

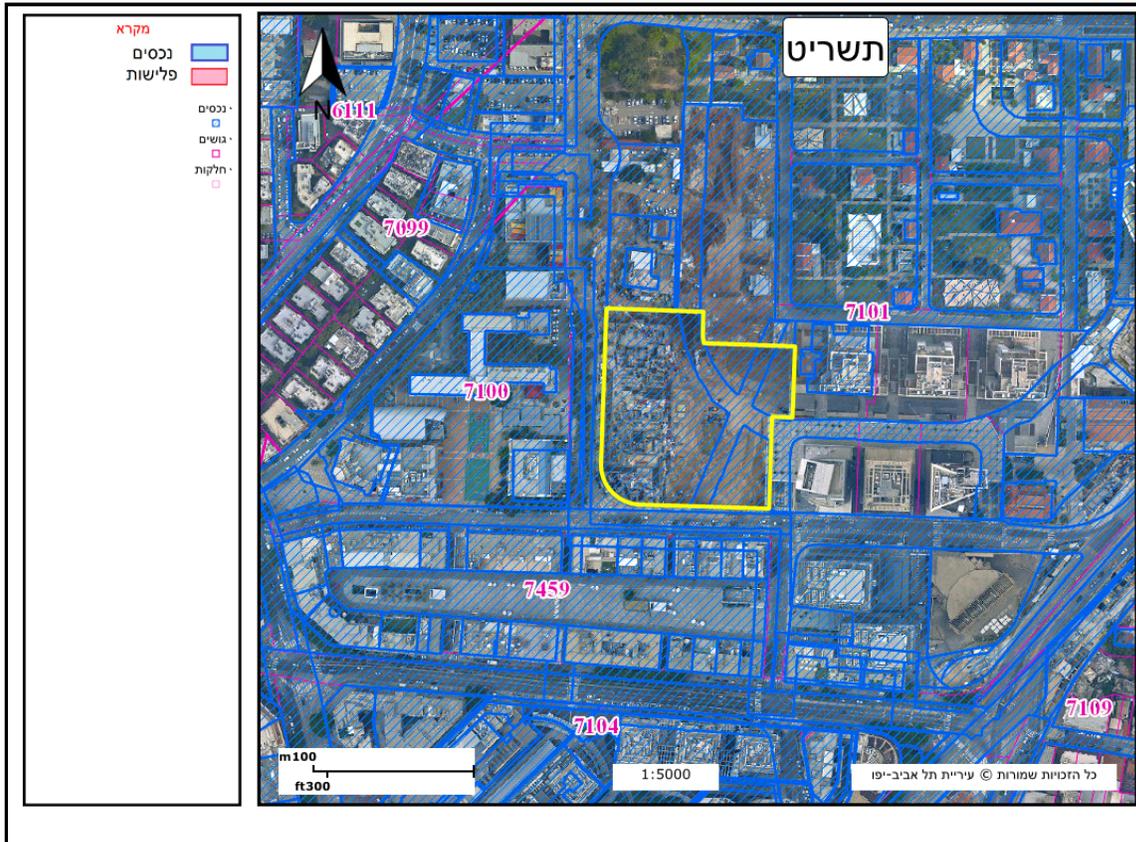
1. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 98 שנים, החל מתאריך 16.05.2017 וכלה בתאריך 15.05.2115, ללא כל תמורה מצד העירייה.
2. רישום זכות החכירה תתבצע על ידי החברה ועל חשבונה וללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מצד רמ"י.
3. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-98 שנים בסיום כל תקופה של 98 שנים.

לפיכך, מוצע לאשר את ההסדר המפורט לעיל. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 32 מיום 21/06/2021. 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 פרושקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל בנוגע לרישום מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר ברוטו בקומת מרתף 1 ו-6 מקומות חניה לרכבים ו-8 מקומות חניה לקטנועים, במגרש מסי 7, הידוע כיום כחלקה 18 בגוש 7101 בהתאם לעקרונות, כדלקמן -נכס מסי 14645
2. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 98 שנים, החל מתאריך 16.05.2017 וכלה בתאריך 15.05.2115, ללא כל תמורה מצד העירייה.
3. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-98 שנים בסיום כל תקופה של 98 שנים.
4. רישום זכות החכירה תתבצע על ידי החברה ועל חשבונה וללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מצד רשות מקרקעי ישראל.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

### המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

3. תיקון החלטה בנוגע להסדר בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית ת"א-יפו בדבר חכירת מגרש 670 בתכנית תא/3360/1 מרחב דולפינריום- נכס מספר 4120, 14252

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4120	תרבות - דולפינריום-רח' הרברט סמואל		7002/22 7407/1, 7407/5,	ר\766\1\1		
14252	מרכז ספורט ימי עממי במתחם הדולפינריום, רח' הרברט סמואל - בבניה		7407/5	ר\766\1\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

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

בתאריך 26.04.2021 אישרה מועצת העירייה את ההסדר בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית ת"א-יפו (להלן: "העירייה") בדבר חכירת מגרש 670 בתכנית תא/3360/1 מרחב דולפינריום (להלן: "ההחלטה"). במסגרת ההחלטה שילמה העירייה סך של 6,493,605 ₪ כולל מע"מ עבור חכירת השטח הסחיר לטענת רמ"י במגרש 670 במתחם הדולפינריום בהתאם לנוהלי רמ"י (להלן: **דמי החכירה**). העירייה חלוקה הן על גובה דמי החכירה הנגזרים מהשומה וכן בנוגע לטענות המשפטיות הכלולות בהסכם שנחתם בין רמ"י, העירייה וחברת השער לישראל. ולכן במקביל לתשלום דמי החכירה הגישה העירייה השגה בגין כלל טענותיה לגבי גובה דמי החכירה לשטח הסחיר (לטענת רמ"י). לאחר תשלום דמי החכירה, פנה רמ"י לעירייה בבקשה לתשלום הפרשים שנובעים מיום 31.12.2020 שהינו מועד אישור העקרוני של העסקה במועצת רמ"י ועד ליום 30.05.2021 מהווה אישור סופי של העסקה בסך של 64,981.73 ₪ כולל הפרשי הצמדה ומע"מ עד למועד התשלום ככל ויחול (להלן: **סכום הפרש**). על מנת לא לעכב את הוצאת היתרי הבניה לפרויקט מוצע לאשר לשאת בתשלום סכום הפרש לרמ"י.

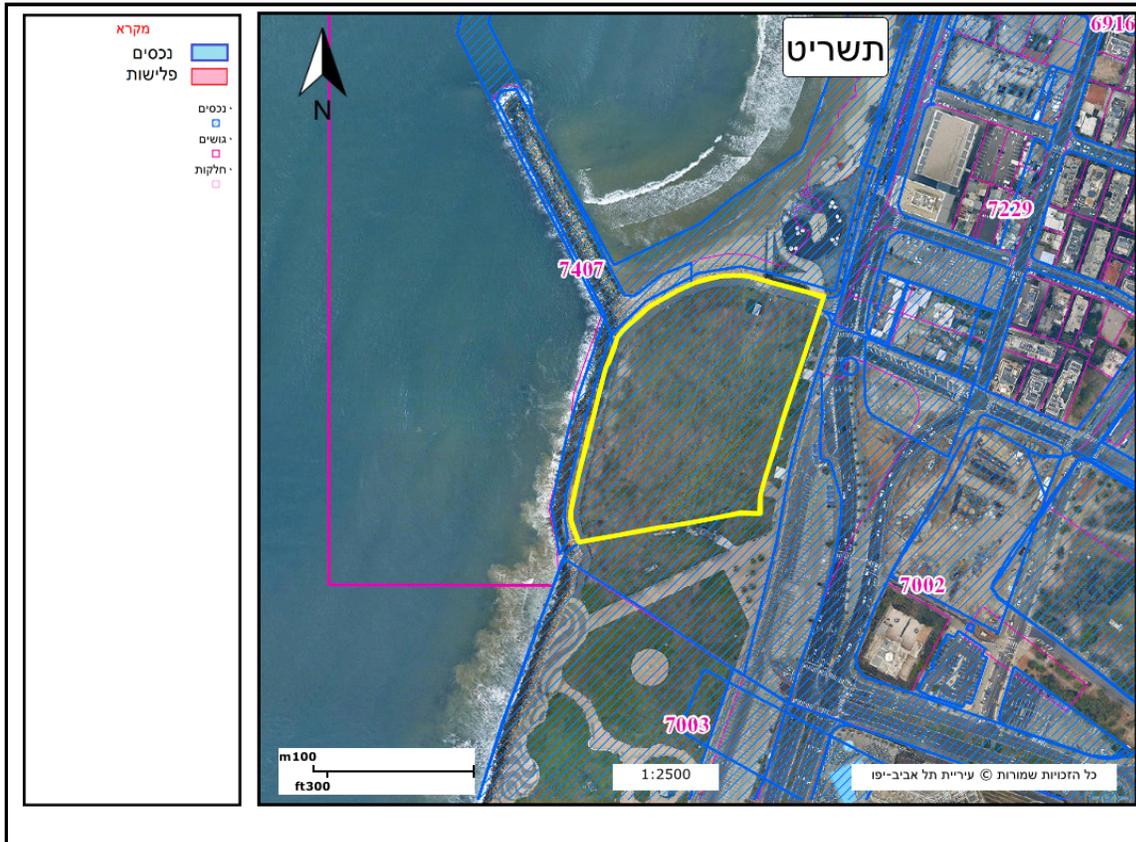
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 32 מיום 21/06/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**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 21 מתאריך 30/06/2021

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### מחליטים :

1. מאשרים לשאת בתשלום בסך של 64,981.73 ₪ כולל הפרשי הצמדה ומע"מ עד למועד התשלום ככל ויחול המהווה הפרשים הנובעים מיום אישור העקרוני של העסקה ועד ליום האישור הסופי של רשות מקרקעי ישראל - נכס מספר 4120 , 14252
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

4. תיקון החלטה בנוגע לחכירה של עיריית תל אביב יפו, לאפריקה ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520034760, אפרירם בע"מ - מס' חברה 512562125, ואחרים של 4 מרתפי חניה בשטח כולל 7394 מ"ר + רמפות כ- 670 מ"ר בהתאם לתשריט- נכס מספר 14037

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14037	4 מרתפי חניה בשטח כולל 7780 מ"ר + רמפות כ- 450 מ"ר		6213/1245 6213/1468, 6213/1469, 6213/1494,	ר\1117\1\1		

פרטי בעלי עניין בנספח א'

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת אפרירם בע"מ ח.פ. 51256212, חברת מגדלי סומייל בע"מ ח.פ. 512737073, החברה לנאמנות סומייל בע"מ 514555507 וקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, ח.פ. 520020504 (להלן: "קרן הגמלאות"), חברת רמ נח בע"מ 512294935, תמר הורוביץ ת.ז. 006425797 והורוביץ ימימה ת.ז. 009252362 לולית סאול ת.ז. 304233034, לויט יגאל 304232994 שמעון הראל ת.ז. 053486635 והחברה לנאמנות סומייל בע"מ 51455507 (להלן: "החברה לנאמנות") (ביחד ולהלן: "הבעלים הרשומים") הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 המהווים את מגרשים 111 ו-112 כהגדרתם בתב"ע להלן (להלן: "מגרש 111 ומגרש 112" או "המגרשים").

ביום 13.1.2010 נחתם הסכם נאמנות בין החברה לנאמנות לבין אברהם ברוך ת.ז. 065010324 ואח', אשר במסגרתו הינם זכאים, כנהנים בחברה לנאמנות, להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של מלוא זכויות החברה לנאמנות המהוות חלק מהמגרשים (להלן: "הנהנים").

בין הנהנים נחתם בחודש ספטמבר 2020 הסכם שיתוף מכוחו ניתנו ייפויי כח נטריונים לטובת חברי הנציגות עוה"ד אביעד שוב ורוה"ח איציק יוד, על פיו מוסמכים עוה"ד אביעד שוב ורוה"ח איציק יוד לחתום בשם הנהנים. בהתאם להסכם מכר מיום 3.2.2015 חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.פ. 520034760 (להלן: "אפריקה ישראל") רכשה את זכויותיה של קרן הגמלאות במקרקעין, ולפיכך ביום 09/07/2018 נרשמה לטובתה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969. בהתאם להסכם המכר האמור, חתמה קרן הגמלאות על יפוי כוח לטובת חברת אפריקה ישראל, המייפה את כוחה של אפריקה ישראל לחתום בשמה, בין היתר, גם על חוזים מול הרשות המקומית. אפריקה ישראל, הבעלים הרשומים והנהנים יקראו מעתה ביחד ולהלן: "החברות".

עיריית תל אביב – יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של מגרשים המסומנים כתאי שטח 31 ו-32, כהגדרתם בתב"ע להלן, והידועים כיום כחלקות 1468 ו-1469 בגוש 6213 (להלן: "מקרקעי העירייה"). ביום 15.01.2005 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מס' תא/2988- "פרויקט סמל" (להלן: "התב"ע הראשית"), החלה, בין היתר, גם על המגרשים, בשטח של כ- 45 דונם המצויים בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן סרוק, ארלזורוב ואבן גבירול ומייעדת

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

אותם לאזור מגורים מיוחד, מגרש מיוחד, חזית מסחרית, שטח פרטי פתוח ודרך תת קרקעית, שטח ציבורי משולב, דרך משולבת ודרכים קיימות ומוצעות (להלן: "המקרקעין").

ביום 21.09.2015 פורסמה תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 2988/א'- "סמל דרום" למתן תוקף (להלן: "התב"ע"), שהינה תכנית איחוד וחלוקה, אשר מייעדת את המגרשים לאזור של מגורים, מסחר ומוסדות ציבור ומייעדת את מקרקעי העירייה לשטח ציבורי פתוח, המסומן כמגרשים 31 ו-32 בתב"ע (להלן: "השצ"פ").

בהתאם להוראות סעיף 9.6 לתב"ע הראשית הותר להקים קומות תת קרקעיות לחניה של עד 6 קומות מרתף שישתרעו, הן מתחת לשטח הפרויקט והן מתחת לחלק משטח השצ"פ (להלן: "שטחי המרתפים").

החברות מעוניינות להקים פרויקט על המגרשים, הכולל 2 מגדלי מגורים, שטחי תעסוקה, מסחר, חניונים ומבנה ציבורי. לפיכך, פנו חלק מהחברות וחברות נוספות, כמפורט מטה, לעירייה בבקשה לחכור חלק משטחי המרתפים.

לאור האמור, אישרה מועצת העירייה בישיבתה מס' 70 מיום 6.8.2018 (החלטה מס' 566) החכרת מרתפי חניה במפלסים (-2) עד (-5) המהווים חלק משטחי המרתפים (להלן: "המוחכר") לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760, אפרירם בע"מ ח.פ. 512562125, מגדלי סומייל בע"מ ח.פ. 512737073, החברה לנאמנות סומייל בע"מ ח.פ. 514555507, רמ נח בע"מ 512294935, קרן הגמאלות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ ח.פ. 520020504 (להלן: "החלטת הוועדה").

בחלוף הזמן ולאור העובדה שהיתה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי זכויות החכירה של המוחכר, הסכימו החברות לשלם סכום שאינו שנוי במחלוקת ולחתום על חוזה חכירה בהתאם לכך. לצורך כך, נערכה שומה ביום 29.8.2018, במסגרתה נקבע, כי שווי הבעלות של העירייה במוחכר הינו סך של 6,400,000 ש"ח, לא כולל מע"מ (להלן: "שומת הביניים").

בנוסף, היות וחלק מזהות החוכרים השתנתה וכן הגדרת המוחכר השתנתה, הרי שיש לתקן את החלטת הוועדה כמפורט להלן:

1. המוחכר מהווה שטח מתחת לחלקות 1468-1469 בגוש 6213 שבבעלות העירייה. לאור תכנון מפורט של שטח המוחכר יש לתקן ולקבוע את שטחו, כדלקמן (להלן: "שטח המוחכר"):

קומה 1- המהווה את המשך רמפת הכניסה בשטח של כ- 670 מ"ר

קומה 2- שטח של כ- 1,665 מ"ר

קומה 3- שטח של כ- 1,945 מ"ר

קומה 4- שטח של כ- 1,945 מ"ר

קומה 5- שטח של כ- 1,840 מ"ר

2. העירייה תחכיר את שטח המוחכר לאפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760, אפרירם בע"מ ח.פ. 512562125, מגדלי סומייל בע"מ ח.פ. 512737073, אברהם ברוך ת.ז. 065010324 ואח' על פי רשימה באמצעות עוה"ד אביעד שוב ורוה"ח איציק יוד (על פי יפוי כוח), רמ נח בע"מ 512294935, הורוביץ תמר ת.ז. 006425797, הורוביץ ימימה ת.ז. 009252362, שמעון הראל ת.ז. 053486635, לוית סאול ת.ז. 304233034, לוית יגאל ת.ז. 304232994 (להלן: "החוכרים").

לגרוע מהחוכרים את החברה לנאמנות סומייל בע"מ ח.פ. 514555507 וקרן הגמאלות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ ח.פ. 520020504 כפי שאושרה בהחלטת הוועדה.

3. החוכרים שילמו לעירייה עם חתימתם על חוזה החכירה (על פי העקרונות האמורים) על חשבון דמי החכירה של המוחכר סכום שאינו שנוי במחלוקת העומד על סך של 6,400,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדן וזאת בהתאם לשומת הביניים.

4. ביום 20.05.2021 נערכה שומה סופית למוחכר המחייבת את הצדדים, ממנה עולה כי שווי הבעלות הינו למקרקעי העירייה הינו בסך של 9,120,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדן. דמי החכירה מהווים סך של 9,047,179 ש"ח בתוספת מע"מ, מתוך סכום זה שולם כאמור בסעיף 3. יתרת דמי החכירה לתשלום מהווים סך של 2,647,179 ש"ח בתוספת מע"מ. בתוספת הצמדה ממועד השומה הסופית.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

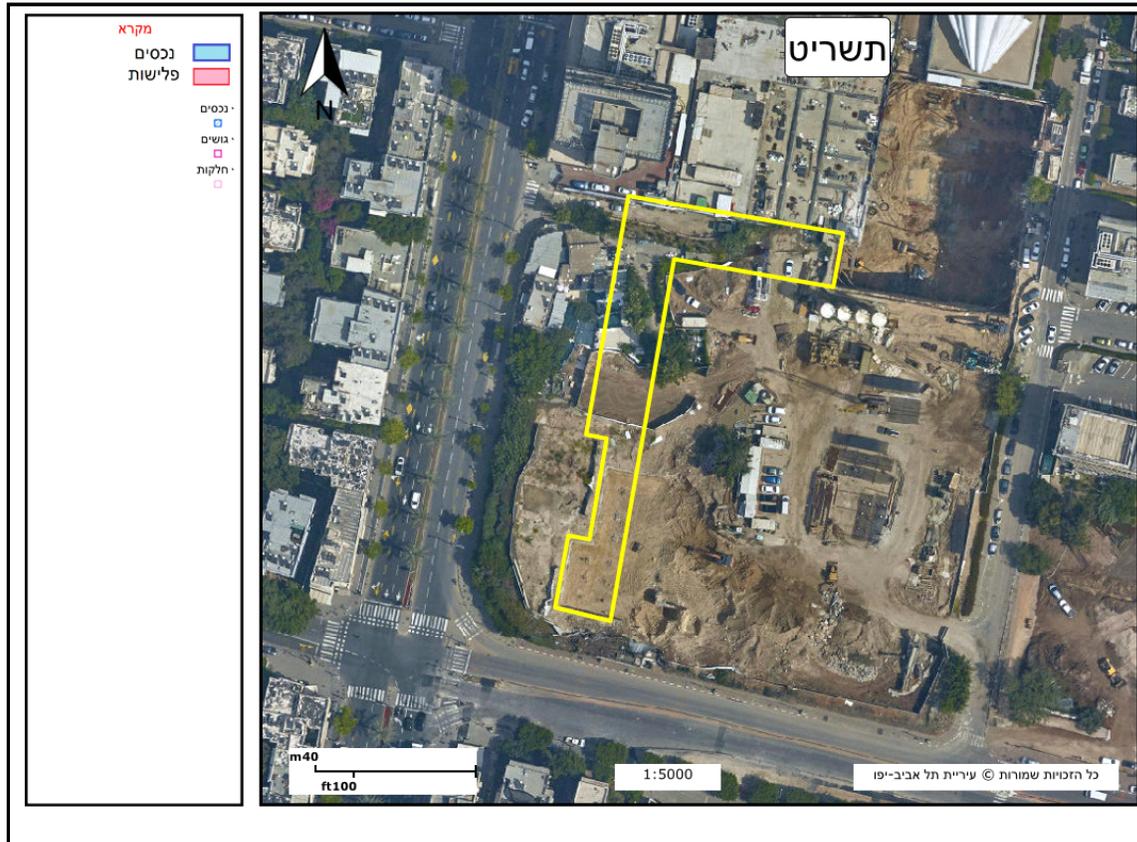
5. יתר העקרונות שאושרו על ידי החלטת הוועדה תישאר על כנה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 32 מיום 21/06/2021. 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 פרושוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע לחכירה של עיריית תל אביב יפו , לאפריקה ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520034760 , אפרירם בע"מ - מס' חברה 512562125 , ואחרים של 4 מרתפי חניה בשטח כולל 7394 מ"ר + רמפות כ- 670 מ"ר (בהתאם לתשריט) כמפורט בסעיפים 1 ו 2 בגוף התקציר - נכס מספר 14037
2. דמי החכירה המחושבים משווי בעלות שומה המעודכנת כמפורט בסעיף 4 בגוף התקציר , מהווים סך של 9,047,179 ש"ח בתוספת מע"מ , מתוך סכום זה שולם 6,400,000 ש"ח בתוספת מע"מ כאמור בסעיף 3 .
3. יתרת דמי החכירה לתשלום מהווים סך של 2,647,179 ש"ח בתוספת מע"מ . בתוספת הצמדה ממועד השומה הסופית. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021**

**נספח א'**  
בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
		עיריית תל אביב יפו
דרך החורש 4	חברה 520034760	אפריקה ישראל מגורים בע"מ
	חברה 512562125	אפרירם בע"מ
	חברה 512737073	מגדלי סומייל בע"מ
	חברה 512294935	רמ - נח בע"מ
שמגר 19 תל אביב - יפו 6993572	ת.ז. 6425797	תמר הורביץ
סולד הנריטה 2 ירושלים 9650230	ת.ז. 9252362	ימימה הורביץ
השונית 10 הרצליה 4655507	ת.ז. 53486635	שמעון הראל
	ת.ז. 304232994	יגאל לויט
	ת.ז. 304233034	סאול לויט
אלוף אלון יגאל 45 הרצליה 4632462	ת.ז. 65010324	אברהם ברוך



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

חלקות וחלקי חלקות 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107 בגוש 6137 המהווים ביחד את המתחם הצפוני של שכל הארגזים בתל אביב יפו (להלן: **"המקרקעין"** / **"שכונת הארגזים"** / **"המתחם הצפוני"**) קידם היזם תב"ע חדשה מס' 4822 שאושרה להפקדה בתאריך 26/05/2021 אשר חלה על המקרקעין ומאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, לרבות שבילי הליכה ורכיבה על אופניים. התכנית כוללת בניה מרקמית משולבת מגדלים, ובה שימושים מעורבים לרבות מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דיור בהישג יד, תחנת קצה תת-קרקעית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית כוללת הנחיות לשלבויות פינוי המבנים הקיימים ושלבויות מימוש, וכן פתרון במנגנוני סיוע למחזיקים שנמצאו זכאים במתווה אשר הוכרו במתווה 2016 תבע 4822 אשר חלה על המקרקעין מייעדת את המתחם לייעוד מגורים, דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות חינוך, שטח ציבור פתוח, דרכים ושבילים ושטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם בתב"ע החדשה.

עפ"י הוראות מרכז רמ"י סיכום בין עירייה ליזם והוראות התב"ע, והתב"ע החדשה 4822 ומתווה 2016 לרבות הסכם זה על נספחיו על היזם לפעול, על חשבוננו, והוצאותיו כדלקמן:

1. לפנות פינוי גמור ומוחלט את כל השטחים בתחום התב"ע והתב"ע החדשה, כולל השטחים הציבוריים (שצ"פ, דרכים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, כהגדרת מונחים אלה בתב"ע החדשה ובהסכם) וכן את השטחים המיועדים לשטחי ציבור בנויים, כהגדרתם בהסכם, ולמסור את החזקה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לידי העירייה לאחר פינויים.
2. לפנות את השטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825 כמסומן בנספח י"ב, פינוי המחזיקים בתחום גבול דרך משה דיין בשטח המסומן בנספח י"ב, וכן פינוי המחזיקים במקרקעין בחלקה 64 בגוש 6136 בתחום התב"ע החדשה.
3. לרשום את השטחים הציבוריים, שטחי ציבור בנויים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בבעלות העירייה בלשכת רישום מקרקעין, הכל בהתאם להוראות השלבויות בתב"ע החדשה ובהסכם.
4. לפנות, לתכנן ולפתח את השטחים הציבוריים ולמסור את החזקה בהם לעירייה לאחר פיתוחם, והכל על פי נוהלי מסירת חזקה בעירייה.
5. לתכנן ולהקים, שטחי הציבור הבנויים (כהגדרתם בהסכם) ולרשםם ולהעבירם לבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להוראות התב"ע החדשה, ובנספח שלבויות הפיתוח כהגדרתו בהסכם, בכתב ההתחייבות לתכנון, הקמה ורישום שטחי ציבור בנויים המצ"ב **נספח ב'** להסכם (להלן: **"כתב ההתחייבות"**) ובחזרה הקמה.
6. לרשום זיקת הנאה במקרקעין ע"ש העירייה כמפרט בהוראות התב"ע והתב"ע החדשה ובכתב התחייבות להסכם זה בעניין תחזוקת שטחים פרטיים עם זיקת הנאה (**נספח ג' להסכם**).
7. **לשלם לקרן הונית כמפורט בכתב התחייבות בעניין הבטחת התחזוקה השוטפת של הדירות (נספח ד' להסכם).**
8. לחתום על הסכם לעניין הקמה והשכרת דירות דב"י (נספח ה' להסכם).
9. להעמיד דירות פיצוי כהגדרתן בהסכם מסך הדירות שיבנו על ידו במקרקעין לטובת זכאי רמ"י וזכאי המתווה עפ"י נספחים ח' (רשימת זכאי המתווה) ו-ט' (רשימת מחזיקי M20, M21, M6).

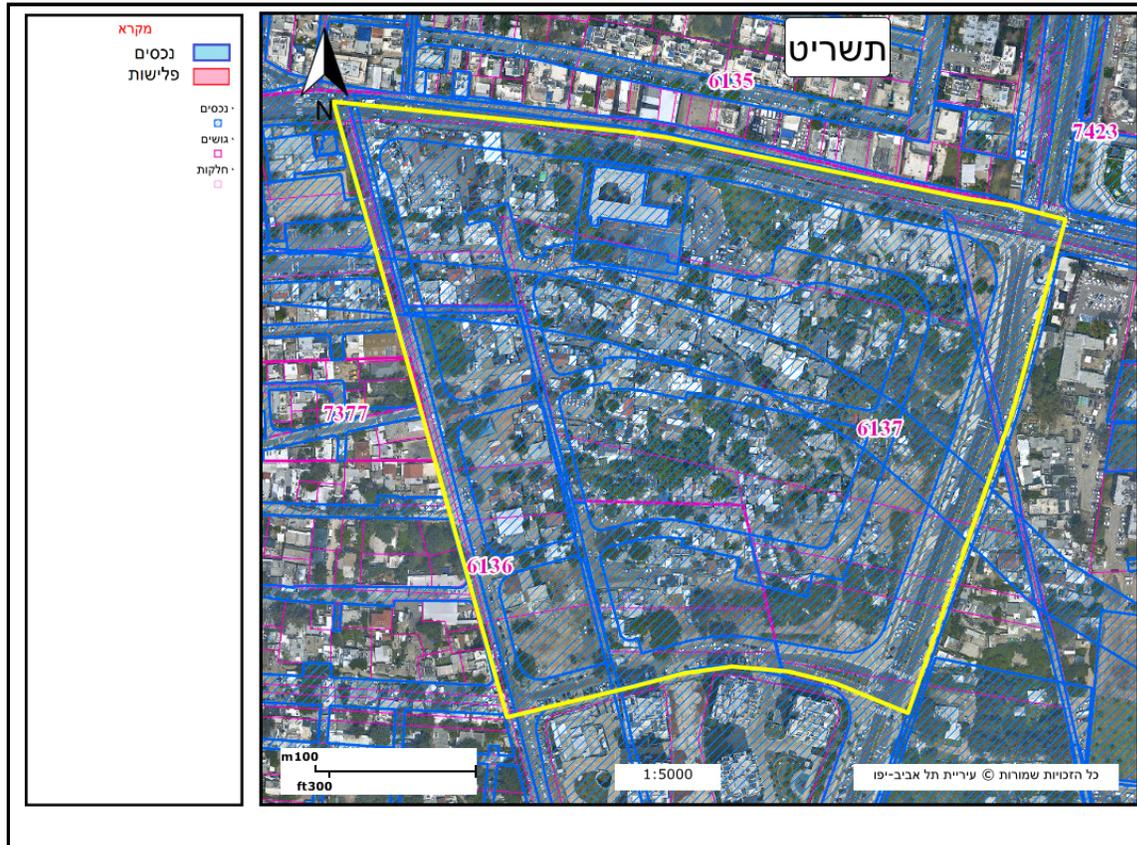
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 32 מיום 21/06/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**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 מרכז 250/98 והוראות התב"ע 4822 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

תשריט הנכס





**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021**

נספח א'  
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ת-ב-ע 4822\1\1	6135/7 6135/349 , 6136/2 , 6136/9 , 6136/10 , 6136/13 , 6136/14 , 6136/17 , 6136/56 , 6136/64 , 6136/65 , 6136/67 , 6136/68 , 6136/73 , 6136/280 , 6136/287 , 6136/289 , 6136/291 , 6136/296 , 6136/301 , 6136/302 , 6136/303 , 6137/2 , 6137/3 , 6137/5 , 6137/6 , 6137/7 , 6137/17 , 6137/99 , 6137/100 , 6137/107 , 6137/201 , 6137/214 , 7377/21 , 7377/22 , 7377/52 , 7377/61 , 7377/62 , 7377/68 , 7377/76 , 7377/81 , 7377/83 , 7423/25 ,	בר-לב חיים 92	ת-ב-ע 4822 - שכונת הארגזים-צפון	16184

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

6. הקצאת מגרש ששטחו כ 490 מ"ר למנהל החינוך עבור רשת גני הילדים של אגודת ישראל לצורך הצבת 3 כיתות גן בבנייה קלה הידוע כח"ח 1,60 גוש 6034 וח"ח 310 גוש 6136 ברח' תשרי 4 - נכס מספר 8239

סוג תקציר : איתור והקצאת מקרקעין

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8239	חינוך- 2 גני ילדים של המוכש"ר (המוכר שאינו רשמי) בזרם חרדי של החינוך העצמאי . -רח' תשרי 4	תשרי 4	6034/1 6034/60 , 6136/310 ,	ר-מ116\2_1		

בעלי עניין :

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

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 490 מ"ר בח"ח 1,60 גוש 6034 וח"ח 310 גוש 6136 ברח' תשרי 4 ( להלן : "המגרש").

על המגרש פועל כיום גן ילדים של מנהל החינוך עבור רשת גני אגודת ישראל .

לאור הצורך הקיים בשל גידול בכמות הילדים, מקצה העירייה את המגרש לצורך הרחבת הגן באמצעות הצבת 3 מבנים שנבנו בבנייה קלה לתקופה זמנית של 5 שנים עד למציאת פתרון קבע לכיתות הגן.

הערות:

תב"ע בתוקף : צ', 2215ג

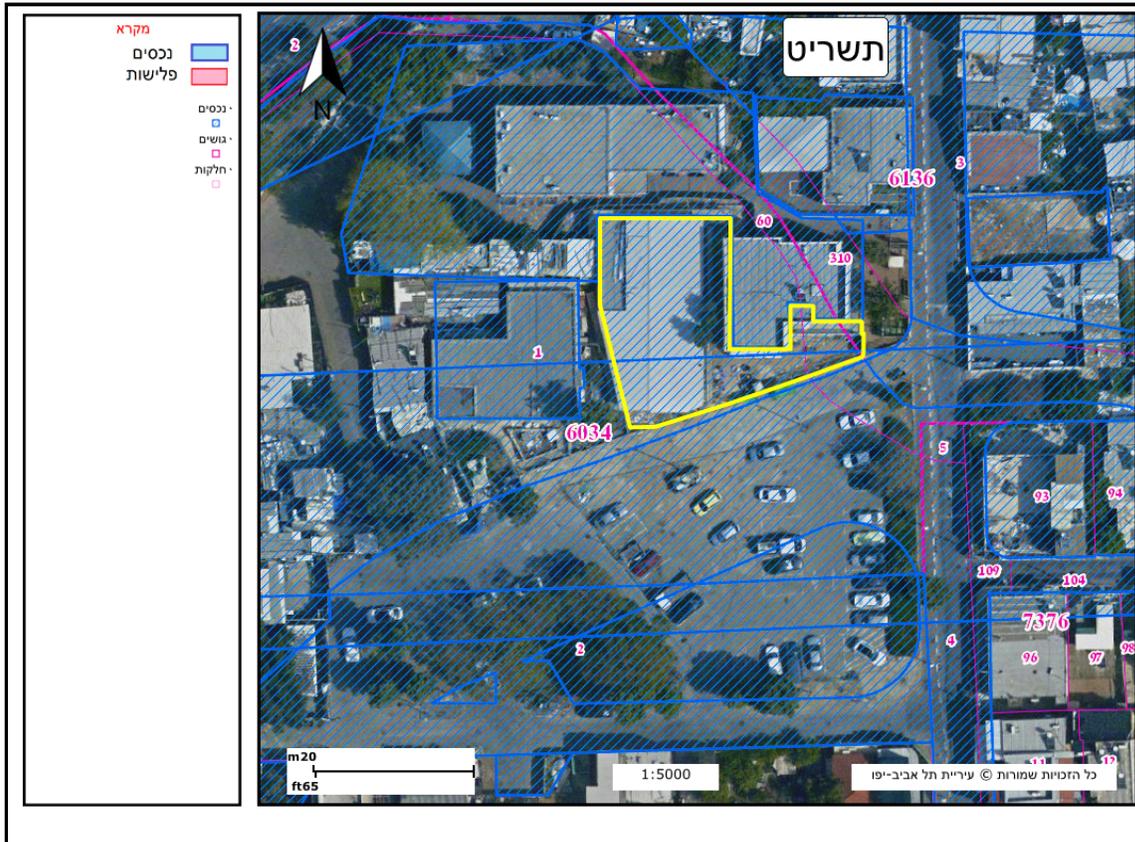
ייעוד : מבני ציבור

זכויות בנייה : לפי צ', אחוזי בנייה 270% , גובה המבנה : ייקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העירייה . ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או לפי התכנית המאושרת (הגבוהה מביניהם) ( במגרשים הגובלים ( עד 10 קומות).

אם תידרש הארכת השימוש במבנים ובשטח לתקופה נוספת , יובא הדבר לאישור מוסדות העירייה.

## המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 21 מתאריך 30/06/2021

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 490 מ"ר למנהל החינוך עבור רשת גני הילדים של אגודת ישראל לצורך הצבת 3 מבנים של כיתות גן בבנייה קלה הידוע כח"ח 1,60 גוש 6034 וח"ח 310 גוש 6136 ברח' תשרי 4 - נכס מספר 8239
2. הקצאת המגרש הינה לתקופה זמנית של 5 שנים עד למציאת פתרון קבע לכיתות הגן , אם תידרש הארכת השימוש במבנים ובשטח לתקופה נוספת , יובא הדבר לאישור מוסדות העירייה.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

### 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' 21 מיום 30/6/2021

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,