

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
מיטל להבי- חברת מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
חגי אברהם – נציג ציבור
רונית פוריאן – נציגת ציבור
יהושע גוטמן – נציג ציבור

נעדרו :

גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
איציק סניור - נציג ציבור
שחר לוי - חבר מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. התחייבות של של קידר מבנים בע"מ - מס' חברה 510605520 כלפי עת"א-יפו להקמה ותחזוקת רמפה המצויה על חלק ממגרש 1A הידוע כחלקה 1354 בגוש 6625 בהתאם לתב"ע 3312-א- "תכנית איחוד וחלוקה למתחם מגורים "מבצע קדש", - נכס מספר 6752
2. העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 613 בגוש 6217 בשטח של 16 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6217 חלקה 581 ברח' סוטין 20 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 2035.
3. חתימה על חוזה שכירות בין העירייה ל "שירותי בריאות כללית" - מס' חברה 589906114 עבור נכס הממוקם ברח' ירושלמי 11 בעיר תל אביב יפו ששטחו הבנוי כ- 762 מ"ר , הידוע כחלקה 710 בגוש 6106. - נכס מספר 3328
4. הסדרת מגרש בהתאם לתב"ע 540 בחלקות 375 + 135 בגוש 6108 ברח' קליי 9 תל אביב תל אביב. נכס מס' 17312
5. מתן זיקת הנאה בחלקה 999 בגוש 6213 בשטח של כ- 193 מ"ר למעבר כלי רכב רח' שד' הציונות 12 א' ל מרים וולפיש - מס' ת.ז. 4346433 - נכס מספר 8860
6. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל לשיווק משותף של זכויות הבעלות בחלקה 1354 גוש 6625 (להלן: "החלקה") בהתאם לתכנית מס' תא/מח/3312 (להלן: "התכנית") - (מתחם מבצע קדש) - נכס מספר 6752
7. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין ענב יזום - לה גווארדיה - מס' שותפות 540237765, להתקשרות בהסכם פינני בינוי במתחם רח' לה גווארדיה 17-21 תל אביב הידוע כגוש 7090 חלקות 7, 8 ו-9.
8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל - ב כלכלי-מבנה תעשייתי-מדינת ישראל-רח' תוצרת הארץ 11 , מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 15 , מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 16 - נכס מספר 6037 , 16524 , 16525 - תיק ר-מ\28\7094\1. הסדר בין עיריית תל אביב-יפו לרשות מקרקעי ישראל בנוגע למגרשים 100 ו-101 במתחם תע"ש השלום 2. שיווק חלקות 15 ו-16 בגוש 9256 ואופן חלוקת התמורות במתחם תע"ש בדרך השלום.
9. העברת זכות חכירה מהמנוחה רחל משולם ז"ל לה"ה בדיחי עצמונה שמחה, בבס יעל, שפירא כרמלה וצפריר נילי, דירה בבית טורי, ברח' הפורצים 6 , גוש 7097 חלקה 92 וגוש 6133 חלקה 331, יד-אליהו - נכס מספר 642.
10. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 222 בגוש 7107, רח' שונצינו 18 פינת בן אביגדור 5, במתחם בי"ס רוגוזין, וכן מתן זכות מעבר זכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17338

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

1. התחייבות של קידר מבנים בע"מ - מס' חברה 510605520 כלפי עת"א-יפו להקמה ותחזוקת רמפה המצויה על חלק ממגרש 1A הידוע כחלקה 1354 בגוש 6625 בהתאם לתב"ע 3312-א - "תכנית איחוד וחלוקה למתחם מגורים "מבצע קדש", - נכס מספר 6752

סוג תקציר: התחייבות להקמה ותחזוקה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6752	מגרש 1A הידוע כחלקה 1354 בגוש 6625 בהתאם לתב"ע 3312-א	מבצע קדש 50	6625/1354	ר-ע\279\1__		2351.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קידר מבנים בע"מ	חברה 510605520	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ה"ה הבעלים הפרטיים הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 1355 בגוש 6625 (להלן: "חלקה 1355"), כמפורט בנסח הרישום (להלן: "הבעלים הרשומים").

העירייה, קק"ל וה"ה הפרטיים הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקה 1354 בגוש 6625 (להלן: "חלקה 1354").

העירייה הינה הבעלים הרשום של 1000000 / 135134 חלקים של חלקה 1354.

ביום 04.03.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית 3312-א – "תכנית איחוד וחלוקה למתחם מגורים "מבצע קדש", (להלן: "התב"ע").

בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתב"ע (להלן: "טבלת ההקצאות"), הוקצה לעירייה, קק"ל פרטיים, בגין חלקה 1354 מגרש תמורה A1 בייעוד "מגורים" (להלן: "מגרש A1").

בהתאם לטבלת ההקצאות הוקצה לבעלים הרשומים בגין חלקה 1355 מגרש תמורה B1 בייעוד "מגורים" (להלן: "מגרש B1").

הוראות סעיף 6.2 לתקנון התב"ע קבעו שלבי ביצוע למגרש 1A, 1B, 1C, כך שלצורך מתן היתרי בנייה וביצוע בכל אחד ממגרשים אלו, בנפרד או במשותף, יתאפשר ביצוע חלקים ממפלסי המרתפים ותקרת המרתף העליון של מגרשים סמוכים,

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מפורט בסעיף זה, כאשר ביחס למגרש 1B, נקבע, כדלקמן: לצורך מתן היתר בניה והקמה עצמאית של מגרש B1, מאפשרת תב"ע זו תכנון ובניה של חלק משטחי מרתפים בתוך מגרש A1, כמסומן בנספח החניה של התב"ע.

בין חב' קידר בע"מ פ. 510605520 (להלן: "החברה") לבין הבעלים הרשומים של חלקה 1355 נחתם הסכם מיום 18.05.2017, שעיקרו תכנון והקמת פרויקט לשימוש מגורים בהתאם לתב"ע.

ביום 09.05.2018 אושרה תכנית עיצוב א3312(2) למגרש B1 (להלן: "תכנית העיצוב"), אשר קבעה כי הכניסה לחניון של מגרש B1 תהיה דרך הרמפה שתמוקם במגרש A1.

לאור האמור, הגישה החברה בקשה להיתר ביום 03.05.2022 אושר היתר בניה מס' 21-1210, להקמת פרויקט הכולל בניין מגורים ו-3 קומות מרתף לחניה בחלקה 1355 שיהיו בזיקת הנאה למגרשים הגובלים, כאשר רמפת הכניסה למרתף החניה סומנה ע"ג תשריטת התכנית להיתר במגרש A1 (להלן ובהתאמה: "הרמפה", "הבקשה להיתר הבניה"). כמו כן, הכניסות והיציאות למרתפי מגרש A1, בכל קומות המרתף, הינן דרך מגרש B1 (להלן: "זיקת הנאה בתחום מרתפי החניה במגרש B1").

ביום 23.03.2023 הגישה החברה בקשה מקוונת מס' 27566 להיתר שינויים להיתר הבניה (להלן: "הבקשה להיתר שינויים").

לאור כל האמור לעיל, העירייה, באמצעות אגף הנכסים המהווה תחנה בהליך מסירת המידע להיתר השינויים, העבירה חוות דעת, על פיה, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר שינויים ללא הסכמתה, כבעלת זכויות במגרש A1, וזאת עד להסדרת הנושא הנכסי בקשר עם בניית הרמפה והמרתפים במגרש A1.

לפיכך, ברצון החברה להסדיר את התחייבויותיה כלפי העירייה בכל הנוגע לבניית הרמפה והמרתפים במגרש A1, ניהולם, תחזוקתם ואופן חיבורם ליתרת מגרש A1 וכן להסדיר את השימוש בשטח זיקת הנאה בתחום מרתפי החניה במגרש B1.

לאור האמור, ביום 04.07.2024 חתמה החברה על כתב התחייבות כלפי העירייה, בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. תכנון והקמת הרמפה, הן במגרש 1B והן במגרש A1, נעשו על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה ועל חשבונה והוצאותיה בלבד, וכי לא תהיה לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לבעלי הזכויות במגרש 1B כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה להשבה/תשלום כספי מכל מין וסוג שהוא ביחס לתכנון ולהקמת הרמפה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בעניין זה.
2. החברה מתחייבת להמשיך את עבודות הקמת הרמפה, על חשבונה והוצאותיה, כך שתכלול הכנה לחיבור של מרתפי החניה שיוקמו, ככל שיוקמו, במגרש 1A על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי יתר בעלי הזכויות במגרש 1A. ככל שיידרש לתקן את הבקשה להיתר שינויים כך שהיא תכלול הכנה לחיבור זה, הרי שהחברה מתחייבת לעשות כן והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד.
3. לאחר סיום העבודות, מתחייבת החברה לפעול בהתאם להיתר הבנייה ולהנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה ו/או בוועדה לצורך פיתוח, על חשבונה והוצאותיה, של שטח הרמפה, ככל שיידרש.
4. בעלי הזכויות במגרש 1B ו-1A מתחייבים לאפשר גישה לרמפה לצורך טיפול בתקלות ו/או תיקונים בקשר עם הרמפה.
5. העירייה ו/או מי מטעמה לא תישא באחריות לאבדן או נזק לגוף או לרכוש העלול להיגרם בקשר עם ביצוע העבודות והחברה תהא אחראית באחריות מלאה ומוחלטת בקשר עם ביצוע העבודות על ידה במגרש 1A, העבודות לביצוע הרמפה ופיתוח אזור הרמפה וזאת על כל המשתמע מכך (להלן: "העבודות").
6. החברה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם וכאשר תוגש בקשר עם הפרת קיום התחייבויות החברה על פי הוראות כתב התחייבות, בקשר עם כלל העבודות במגרש 1A, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מטעמה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

7. החברה מתחייבת לערוך ביטוחים, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה בקשר עם ביצוע העבודות במגרש 1A, במשך תקופת ביצוע העבודות (להלן: "הביטוח").
 8. העירייה לא תישא באחריות לאבדן או נזק לגוף או לרכוש העלול להיגרם בקשר עם ביצוע ליקויים ו/או תיקונים מכל מין וסוג שהוא בתקופה שלאחר סיום ביצוע העבודות במגרש 1A, במעמדה כמעניקת הרשאה לחברה ו/או מי מטעמה לעשות שימוש זמני בחלק ממגרש 1A לצורך הקמת הרמפה.
 9. לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת הרמפה החברה אחראית באחריות מלאה, מוחלטת ובלעדית למשך תקופת האחריות על פי דין או מועד אכלוס הבניין שיבנה על מגרש 1A, לפי המאוחר, לטיפול בכל תקלה ו/או נזק שייגרם, ככל שייגרם, לרמפה כתוצאה מההקמה ו/או השימוש ברמפה.
 10. לאחר אכלוס הבניין שיבנה על מגרש 1A, אחזקת הרמפה ושטח זיקת ההנאה בתחום מרתפי החניה במגרש B1 תחול על הבעלים הרשומים ו/או רוכשי היחידות בחלקה 1355 ועל הבעלים הרשומים במגרש A1 ו/או רוכשי היחידות בחלקה 1354 בחלקים בהתאם לחלק היחסי של מס' הדירות בכל מגרש ביחס לסך כל הדירות שיבנו על מגרשים A1 ו- B1.
 11. החברה מתחייבת להטמיע את הוראות סעיפים 8-10 לעיל בתקנון הבית המשותף שיירשם על ידה ביחס לחלקה 1355, במסגרת הליך רישום הבנין שיבנה בחלקה זו וכן במסגרת התנאים המיוחדים לרישום זיקת ההנאה, המהווה תנאי לאכלוס, לצורך ידוע הבעלים הרשומים ו/או רוכשי יחידות בחלקה 1355. העירייה תפעל כנ"ל להטמיע סעיפים אלה במסגרת המכרז בנוגע למגרש 1A וכן להטמיע את הוראות הסעיפים הנ"ל במסגרת תקנון הבית המשותף שיירשם במסגרת הליך רישום בבנין שיבנה על מגרש 1A.
 12. מוסכם על החברה והיא מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה הקבועות בסעיפים 8-10, בכל הנוגע להטמעת סעיף זה בתקנון הבית המשותף.
 13. בעת הטמעת הוראות סעיפים 8-10 לעיל בתקנון הבית המשותף של חלקה 1355, תיכלל הוראה לפיה סעיף זה הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב. ככל שלשכת רישום המקרקעין לא תאשר הטמעת הוראות סעיף זה בתקנון הבית המשותף, הרי שהחברה מתחייבת לפנות, בכתב, לעירייה, באמצעות אגף הנכסים, על מנת ליידע אותה ולמצוא הוראה חלופית שתוטמע בתקנון הבית המשותף ותאושר על ידי לשכת רישום המקרקעין.
- לאור האמור לעיל, מוצע לאשר את עקרונות כתב התחייבות, כמפורט 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 3312-א- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.
- הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 6 מיום 28/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים התחייבות של קידר מבנים בע"מ - מס' חברה 510605520 כלפי עת"א-יפו בנוגע להקמה ותחזוקת הרמפה המצויה על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 1354 בגוש 6625 והמסומנים כמגרש A1 בהתאם לתכנית בנין עיר חדשה תא/3312 – "תכנית איחוד וחלוקה למתחם מגורים "מבצע קדש", וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 1-13 לעיל.

תרשמנה זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע של מגרש 1A ומגרש 1B בהתאם להוראות תכנית א-3312- "תכנית איחוד וחלוקה תכנית א-3312 – **"תכנית איחוד וחלוקה למתחם מגורים "מבצע קדש"**

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

2. העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 613 בגוש 6217 בשטח של 16 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6217 חלקה 581 ברח' סוטין 20 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 2035.

סוג תקציר: העברה ללא תמורה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
2035	השלמות-השלמה לחלקה 581-רח' סוטין		6217/581 6217/613 ,	השלמות\3\7\1		

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") רשומה כבעלת זכויות הבעלות בחלקה 613 בגוש 6217 בשטח של 16 מ"ר (להלן: "חלקת העירייה/החלקת ההשלמה").

תב"ע מס' 551 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 29.10.1959 (להלן: "התב"ע") סימנה את חלקת העירייה כ- "דרך לביטול" וזאת בכדי שתוכל להיות שטח השלמה למגרש הסמוך המהווה את המקרקעין ברח' סוטין 20 ת"א, הידוע כגוש 6217 חלקה 581 עליהם קיים בניין מגורים (להלן: "חלקת ההשלמה" \ "החלקה הנשלמת" בהתאמה).

העירייה קיבלה תשלום עבור זכויותיה בחלקת ההשלמה, וזאת בהתאם להחלטת מועצת העירייה שאישרה בהחלטה מס' 782 מיום 08.10.1961 את העברת הזכויות בחלקת ההשלמה לבעלי הזכויות בחלקה הנשלמת,

בפועל הבעלות בחלקת ההשלמה לא נרשמה ע"ש הרוכשים שהיו אז בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת.

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת מקדמים כעת פרויקט תמ"א 38 (להלן: "הפרוייקט"), ולצורך קידום הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת להעביר אליהם את חלקת ההשלמה מהעירייה, המהווה חלק מהשטח הרגולרי של המגרש ונדרש לצורך ביצוע הפרוייקט.

לאור האמור פנו בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת לעירייה להעביר אליהם את הזכויות בחלקת ההשלמה לצורך קידום הפרוייקט.

סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (2) (ה) לתקנות"), מורה כדלקמן:

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

"העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנת שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"

לאור האמור, ובכפוף לכך שבעלי הזכויות ישאו בכל המיסים וההיטלים של העירייה בעסקה, ככל ויחולו, נמליץ לאשר את העברת חלקת

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

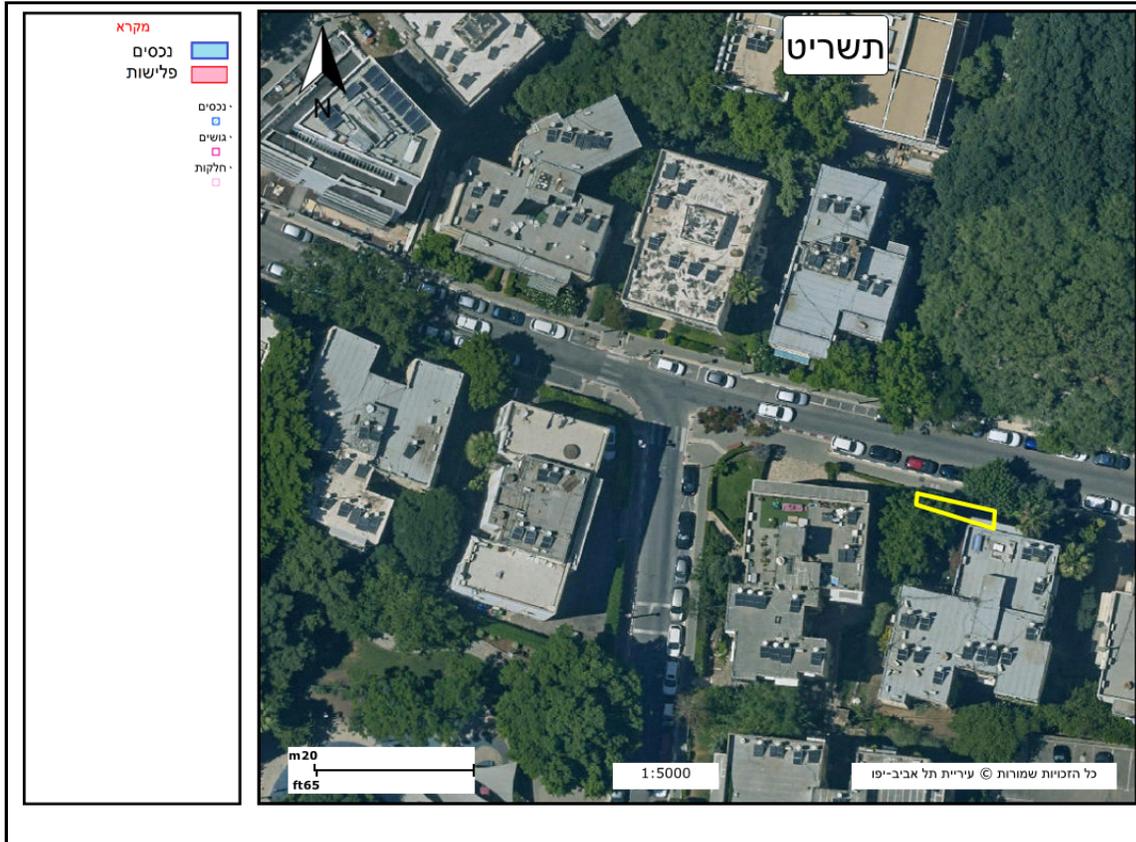
ההשלמה לבעלי הזכויות בהתאם לאמור לעיל.

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 6 מיום 28/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים את העברת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בחלקה 613 בגוש 6217 בשטח של 16 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת בגוש 6217 חלקה 581 ברח' סוטין 20 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 2035.
2. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מרכז מתוקף סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987.
3. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם בהתאם להחלטה הנ"ל.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

נספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
דוד סלע	ת.ז. 51724870	נטע 3 תל אביב - יפו 6745029
ערן מיכלוביץ	ת.ז. 1666353	סוטיץ 22 תל אביב - יפו 6468414
מירללה מיכלוביץ	ת.ז. 76507938	סוטיץ 22 תל אביב - יפו 6468414
יעל יוטב	ת.ז. 7744931	אפיקי מים 3 אלקנה 4481400
אילה אלטמן סער	ת.ז. 56779424	נהרדעא 19 תל אביב - יפו 6423518
אודליה אלטמן שטרן	ת.ז. 22680318	ארזי יהודה 14 תל אביב - יפו 6969338
אלון אלטמן	ת.ז. 28947836	סוטיץ 20 תל אביב - יפו 6468412
מיה ברש	ת.ז. 28041341	סמ חצב 2 רמת השרון 4724539
גיא שמעון	ת.ז. 29462421	שילה 3 תל אביב - יפו 6468803
נורה לרנר	ת.ז. 64508765	סוטיץ 20 תל אביב - יפו 6468412
עליה ברנד	ת.ז. 7778855	נקר מאיר 9 תל אביב - יפו 6969369
אביבה שקרון	ת.ז. 7884604	דובנוב 24 / ב תל אביב - יפו 6495703
איה גולן	ת.ז. 25698929	סוטיץ 20 תל אביב - יפו 6468412

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

סוטינ 20 תל אביב - יפו 6468412	ת.ז. 25126947	דוד אלעזר גולן
פישמן מימון 16 תל אביב - יפו 6423616	ת.ז. 207499781	מיה בן טל
סוטינ 20 תל אביב - יפו 6468412	ת.ז. 40856189	מרב אהובה אבישי
סוטינ 20 תל אביב - יפו 6468412	ת.ז. 25524059	עידו רומנו
קריניצי 33 רמת גן 5243302	ת.ז. 8444945	עזריאל אשרוב
קריניצי 33 רמת גן 5243302	ת.ז. 52585130	שרה חנה אשרוב

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

3. חתימה על חוזה שכירות בין העירייה ל "שירותי בריאות כללית" - מס' חברה 589906114 עבור נכס הממוקם ברח' ירושלמי 11 בעיר תל אביב יפו ששטחו הבנוי כ- 762 מ"ר, הידוע כחלקה 710 בגוש 6106. - נכס מספר 3328

סוג תקציר: השכרה (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
3328	בריאות-מרפאת קופת חולים של ההסתדרות הכללית-רח' ירושלמי 11	ירושלמי 11	6106/704 6106/709 , 6106/710 , 6106/725 ,	ר__238__1\		

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
שירותי בריאות כללית	חברה 589906114	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 710 בגוש 6106 בשטח של 959 מ"ר, הממוקמת ברחוב ירושלמי 11, בעיר תל אביב – יפו (להלן: "הנכס").

עיריית תל אביב יפו החכירה לשירותי בריאות כללית (להלן: "הכללית") את הנכס לשם הקמת מרפאה אזורית המשרתת את הציבור לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.11.1974 ועד ליום 31.10.2023.

בתחום החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות + קומת מרתף, בשטח בנוי כולל של 762 מ"ר.

הנכס משרת מטופלים רבים תושבי השכונה, אשר רגילים במשך שנים רבות להגיע לקופת החולים. בטרם סיום תקופת החכירה פנתה הכללית לעירייה בבקשה להאריך את ההתקשרות החוזית, על מנת שתוכל להמשיך להעניק את שירותיה לתושבי השכונה.

לאחר משא ומתן שנוהל בין הצדדים, החליטו הצדדים להתקשר בחוזה שכירות ביחס לנכס שבנדון.

להלן עיקרי פרטי חוזה השכירות שעתידי להיחתם בין הצדדים:

1. תקופת השכירות תהא ל- 10 שנים החל מיום 1.11.2023 ועד ליום 31.10.2033. לכללית קיימת אופציה להאריך את

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תקופת השכירות בחמש שנים נוספות, קרי מיום 1.11.2033 ועד ליום 31.10.2038, בכפוף למסירת הודעה בכתב שתימסר לעירייה 12 חודשים לפני תום תקופת השימוש. מתן האופציה יובא לאישור ועדות העירייה המוסמכות.

2. דמי השכירות ישולמו לעירייה עבור כל 5 שנים מראש.

3. דמי השכירות השנתיים יהיו בשיעור 4% משווי המקרקעין (קרקע + בנוי) בתוספת מע"מ כד"ן. דמי השכירות השנתיים עבור תקופת השימוש הראשונה יהיו בסך 327,600 ש"ח + מע"מ, ובסך הכל 1,638,000 ש"ח + מע"מ (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להסכם), עבור 5 שנות השימוש הראשונות, החל מיום 1.11.2023 ועד ליום 31.10.2028. (להלן: "דמי השכירות")

4. דמי השכירות יעודכנו ויחושבו אחת ל-5 שנים בהתאם להערכת שמאי מקרקעין. דמי השכירות יעלו בשיעור מרבי של עד 25% ביחס לתקופה הקודמת.

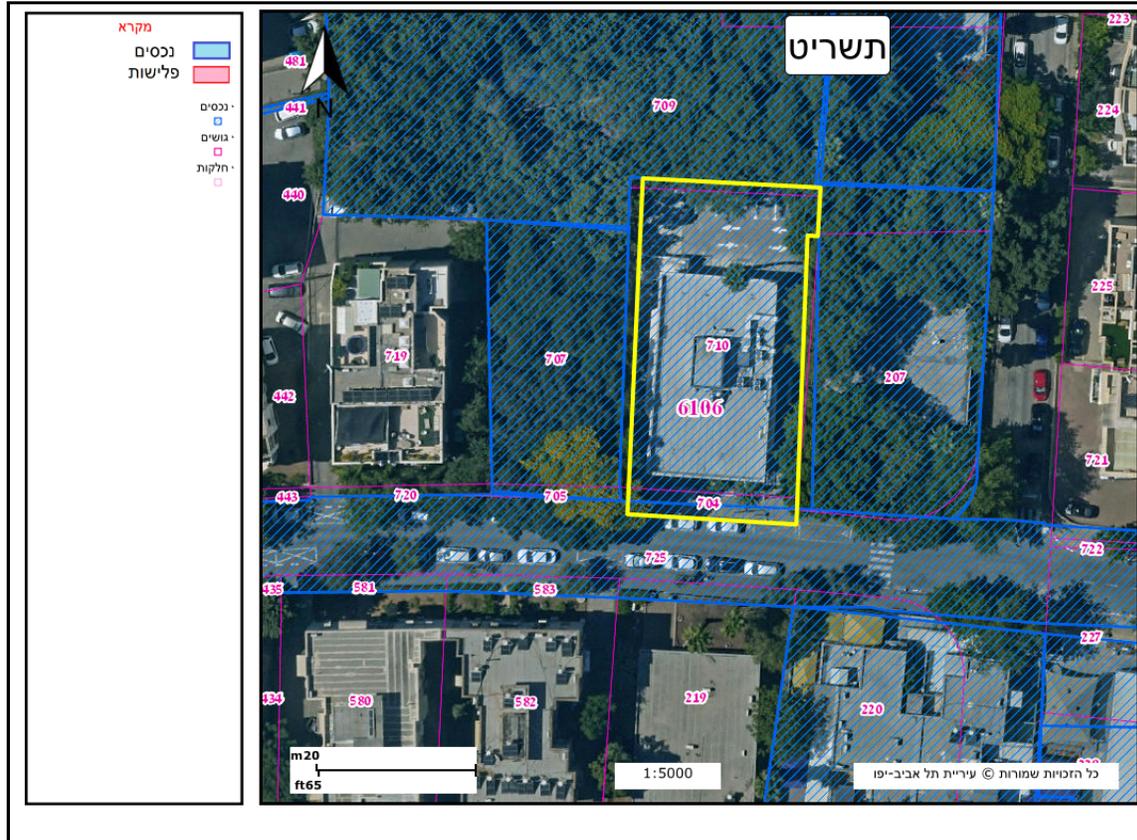
לאור האמור לעיל, מוצע לאשר חתימה על חוזה שכירות עם הכללית כמפורט לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 6 מיום 28/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים חתימה על חוזה שכירות בין העירייה ל "שירותי בריאות כללית" - מס' חברה 589906114 עבור נכס הממוקם ברח' ירושלמי 11 בעיר תל אביב יפו, ששטחו כ 762 מ"ר הידוע כחלקה 710 בגוש 6106. - נכס מספר 3328
2. תקופת השכירות תהא ל- 10 שנים החל מיום 1.11.2023 ועד ליום 31.10.2033. לכללית קיימת אופציה להאריך את תקופת השכירות בחמש שנים נוספות, קרי מיום 1.11.2033 ועד ליום 31.10.2038, בכפוף למסירת הודעה בכתב שתימסר לעירייה 12 חודשים לפני תום תקופת השימוש. מתן האופציה יובא לאישור ועדות העירייה המוסמכות.
3. דמי השכירות ישולמו לעירייה עבור כל 5 שנים מראש.
4. דמי השכירות השנתיים יהיו בשיעור 4% משווי המקרקעין (קרקע + בנוי) בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות השנתיים עבור תקופת השימוש הראשונה יהיו בסך 327,600 ש"ח + מע"מ, ובסך הכל 1,638,000 ש"ח + מע"מ (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להסכם), עבור 5 שנות השימוש הראשונות, החל מיום 1.11.2023 ועד ליום 31.10.2028. (להלן: "דמי השכירות")
5. דמי השכירות יעודכנו ויחושבו אחת ל-5 שנים בהתאם להערכת שמאי מקרקעין. דמי השכירות יעלו בשיעור מרבי של עד 25% ביחס לתקופה הקודמת.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

4. הסדרת מגרש בהתאם לתב"ע 540 בחלקות 375 + 135 בגוש 6108 ברח' קליי 9 תל אביב תל אביב. נכס מס' 17312

סוג תקציר: חילופי מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17312	קליי 9, חילופי שטחים – העברת חלקה 375 כנגד קבלת חלק מחלקה 135 בגוש 6108	קליי 9	6108/135 6108/375 ,			

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 375 בגוש 6108 בשטח של 231 מ"ר ביעוד מגורים (להלן: "חלקת העירייה").

תב"ע מס' 540 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 03.12.1959 (להלן: "התב"ע") סימנה את חלקת העירייה כמקרקעין משלימים לחלקה 135 בגוש 6108 (להלן: "החלקה הפרטית"), ומנגד סימנה התב"ע שטח זהה מהחלקה הפרטית ביעוד דרך.

מועצת העירייה מיום 15.04.1962 אישרה את הסדרת המקרקעין האמורים בין העירייה לבעלי הזכויות החלקה הפרטית.

החילופים אכן בוצעו בפועל, כך ששטח הדרך מתוך החלקה הפרטית משמש בפועל כדרך (חלק מרח' קליי) וחלקת העירייה מהווה חלק ממגרש המגורים, אך הפרצליציה לא נרשמה ולא בוצעו הרישומים בפועל.

בעלי הזכויות בחלקה הפרטית מקדמים כעת פרויקט תמ"א 38 (להלן: "הפרוייקט"), ולצורך קידום הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות בחלקה הפרטית להסדיר את המגרש בהתאם לתב"ע.

לאור האמור פנו בעלי הזכויות בחלקה הפרטית פנו לעירייה בבקשה להסדיר את המגרש בהתאם לתב"ע.

סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (2) (ה) לתקנות"), מורה כדלקמן:

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

"העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנת שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"

לאור האמור, ובכפוף לכך שבעלי הזכויות ישאו בכל המיסים וההטילים של העירייה בעסקה, ככל ויחולו, ובכפוף לכך שיפעלו בעלי הזכויות בחלקה הפרטית לביצוע פרצליציה כנדרש, נמליץ לאשר את הסדרת המגרש בהתאם לאמור לעיל.

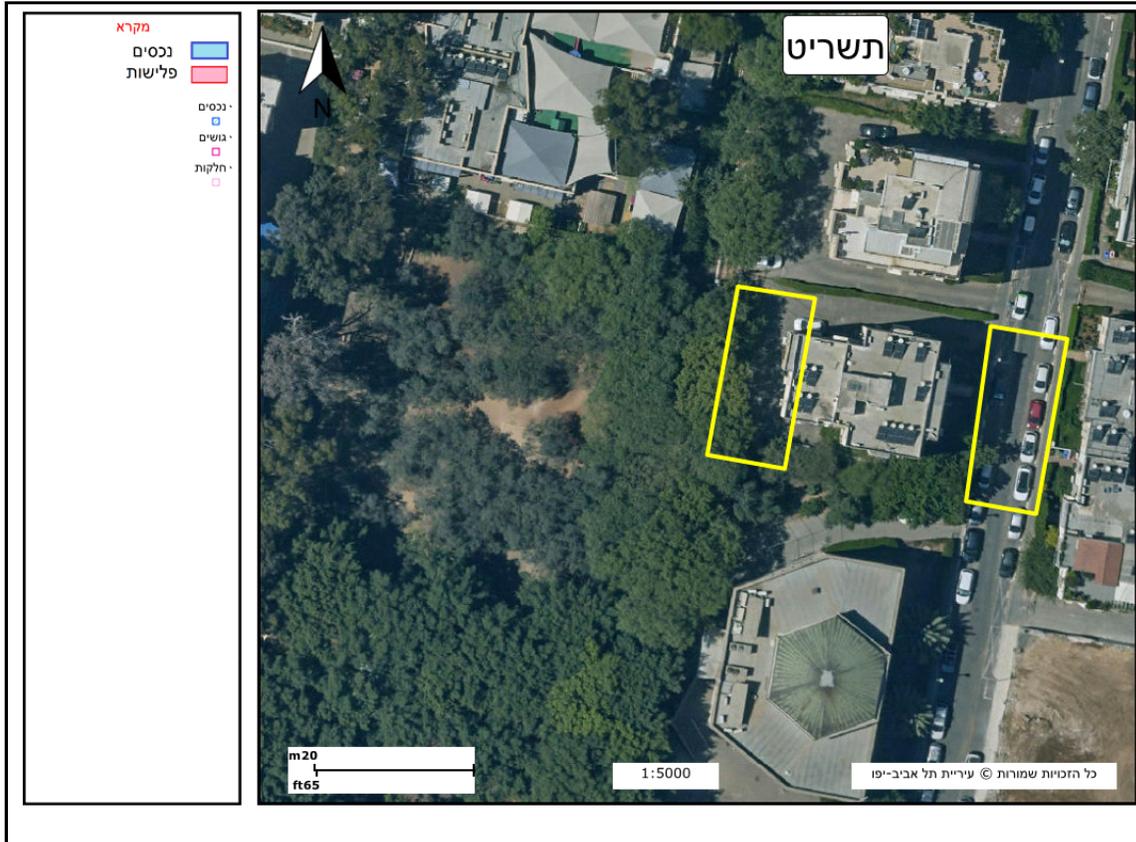
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 6 מיום 28/07/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים את הסדרת מגרש בהתאם לתב"ע 540 בחלקות 375 + 135 בגוש 6108 ברח' קליי 9 תל אביב תל אביב. נכס מס' 17312
2. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז מתוקף סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח – 1987
3. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הפרטית יחתם הסכם להסדרת המגרש בהתאם להחלטה הנ"ל.
4. כלל המיסים, ההיטלים וכל ההוצאות הנוגעות להסדרת המגרש יחול על בעלי הזכויות בחלקה 135 בגוש 6108.
5. בעלי הזכויות יפעלו על חשבונם לביצוע פרצלציה למגרש ולרישום הזכויות.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

נספח א'

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
מאיר ענבי	ת.ז. 22901730	אבנר 9 תל אביב - יפו 6993713
משה גלעדי	ת.ז. 301625026	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
עינת גלעדי	ת.ז. 302705397	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
מרים (אינגה) קליגסברג	ת.ז. 6645667	הנשיא יצחק בן צבי 138 הרצליה 4639439
סיגל בלאו	ת.ז. 22280754	סנה משה 15 רעננה 4372815
זיוה לבנה נוימן	ת.ז. 4522322	ברזיל 3 תל אביב - יפו 6946014
שרה כהן	ת.ז. 84228	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
אילונה פורת	ת.ז. 69521946	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
מיכאל סגל	ת.ז. 17015850	ברקת 3 בית יהושע 4059100
מרשה קורין דורותי סגל	ת.ז. 17376823	ברקת 3 בית יהושע 4059100
שרה מושיוב	ת.ז. 8880122	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
חנה לוינזון	ת.ז. 636282	קליי 9 תל אביב - יפו 6233609
אירינה קופרמן	ת.ז. 16618266	רום יעל 11 פתח תקווה 4906207
אורה פרץ	ת.ז. 4685756	לינקולן 14 תל אביב - יפו 6713406

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

האורנים 60 כפר שמריהו 4691000	ת.ז. 30360853	פנינה מרקס
לבנון חיים 179 תל אביב - יפו 6934508	ת.ז. 58380882	רחלי קרת חן

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

5. מתן זיקת הנאה בחלקה 999 בגוש 6213 בשטח של כ- 193 מ"ר למעבר כלי רכב רח' שד' הציונות 12 א' ל מרים וולפיש - מס' ת.ז. 4346433 - נכס מספר 8860

סוג תקציר: מתן זיקת הנאה

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
מרים וולפיש	ת.ז. 4346433	לסר אורי 6 תל אביב - יפו 6495406

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. חלקה 999 בגוש 6213 הינה חלקה בבעלות העירייה, מיועדת לשטח ציבורי פתוח ומשמשת כגינה ציבורית [להלן: "חלקה 999"].
2. חלקה 1377 בגוש 6213 ברחוב שדרות הציונות 12א [להלן: "חלקה 1377"] וחלקה 1457 שד' הציונות 14-14 א' (להלן: "חלקה 1457") הן חלקות גובלות בחלקה 999.
3. לטובת חלקה 1377 נרשמה זיקת הנאה בחלקה 999 בשטח של 193 מ"ר הכל כמפורט בהחלטת ועדת מקרקעין מס' 45 מיום 25.3.2002 שאושרה ע"י ראש העירייה ביום 8.4.2002. זיקת הנאה שנרשמה היתה מוגבלת בשנים [שהוארכו בעוד מספר שנים] ומוגבלת בתנאי שתבוצע בנייה תוך זמן קצוב.
4. בעלי חלקה 1377 פנו לעירייה בבקשה לתקן את רישום תוקפה של זיקת הנאה מהטעם שהמדובר בחלקה כלואה, שאין לה גישה מוטורית. יצוין כי, בעלי החלקה לא בנו באותו הזמן הקצוב שנרשם, אך ממילא, בכל מקרה כאמור, המדובר בחלקה כלואה שאין לה גישה מוטורית לכניסה או יציאה באמצעות כלי רכב ובהחלטת ועדת מקרקעין מיום 25.3.2002 הוחלט ואושר מטעם זה לרשום זיקת הנאה. עוד יצוין כי, ממסמכים שמצויים באגף נכסים עולה כי בשנות התשעים בעלי החלקה השתתפו במימון הקמת השצ"פ בחלקה 999, בין היתר, לצורך מתן זיקת הנאה כאמור.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

5. באשר לחלקה 1457 – המדובר בחלקה המצויה מצפון לחלקה 1377 וכאמור לעיל גובלת גם היא בחלקה 999. בחלקה זו בנויים 2 בתים פרטיים : המבנה בחלק הצפוני בחלקה 1457 - ממוספר שדרות הציונות 14 , והמבנה בחלק הדרומי של חלקה 1457 - ממוספר שדרות הציונות 14א.

6. למבנה הצפוני בחלקה 1457, בשדרות הציונות 14, יש גישה מוטורית מרחוב 1279. ואולם, למבנה הדרומי בחלקה 1457, שדרות הציונות 14א, אין גישה מוטורית לביתם אלא רק דרך חלקה 999, ומפנייתם עולה כי, במשך שנים בעלי הזכויות במבנה זה מגיעים מוטורית למבנה רק דרך חלקה 999 הנ"ל, כפי התאפשר כאמור לבעלי הזכויות בחלקה 1377, שדרות הציונות 12א.

(יצין, כי למבנה הדרומי קיימות אינדיקציות לחניה בהיתר שאושרה ע"י הועדה המקומית).

7. בשנת 1984 אושרה תכנית 1698 החלה, בין היתר, על חלקות המגורים בציונות 12א ו-14-14א. תכנית זו שינתה את שביל הולכי הרגל מרחוב אהבת ציון ליעוד דרך (רחוב 1279). כמו כן, התכנית קובעת כי החניה במגרשים הכלולים בתחום התכנית תוסדר בתוך המגרשים. על אף קביעה זו וכפי שניתן לראות בתשריט התכנית, גישה כאמור התאפשרה רק לשדרות הציונות 14 וזאת כאמור לעיל ע"י הפיכת השביל להולכי רגל ליעוד דרך (רחוב 1279) אך לא הסדירה את הגישה לחניה לציונות 12א ו-14א דבר שיכול להסביר מדוע בשנת 1996 הוחלט לאפשר לחלקה 12א לרשום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בחלקה. לאור האמור יש להסדיר את היחסים הנכסיים גם מול 14א.

8. בהתאם לכך נערך תשריט בו מוגבל שטח זיקת ההנאה לכ- 193 מ"ר בלבד מתוך שטח חלקה 999.

9. כן נערך שטר תנאים מיוחדים לזיקת ההנאה בו הוגבלה הזיקה למטרת מעבר כלי רכב של בעלי הזכויות או השוכרים מהם או בני רשות בלבד, ללא שהיה או חניה על השצ"פ.

10. כן נקבע כי זיקת ההנאה תתבטל מאליה אם יופרו התנאים המיוחדים.

11. השטר כולל התחייבות של המוטבים לשאת בכל נזק שייגרם על ידם עקב הפרת תנאי הזיקה ו/או עקב שימוש רשלני בזכות המעבר.

12. לאגף התנועה אין התנגדות לגישת רכב לחניה בחלקה של שד' הציונות 12 א' ו-14א כאשר גישה לרכב תהיה מרחוב סמילנסקי, מאזור פינת הסובה של הרחוב. גישה זו מותנית בכך שהתנועה מהגישה שצוינה ועד פתח הכניסה לחלקות תהיה מתומררת כרחוב משולב ותאושר כדין ברשות התמרור המקומית ותבוצע בשטח בהתאם, כהסדר תנועה קבוע שיכלול אלמנטים תנועתיים מתאימים כדוגמת:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

- י הגדרת האזור התחום באדום בסקיצה מטה בו יש תנועה משולבת של רכבים והולכי רגל כרחוב משולב
- י תמרורים (220, 221 ועוד)
- י סימוני צבע
- י עמודונים
- י שינויים גאומטריים פיזיים לדיוק תוואי והגדרת הרחוב המשולב

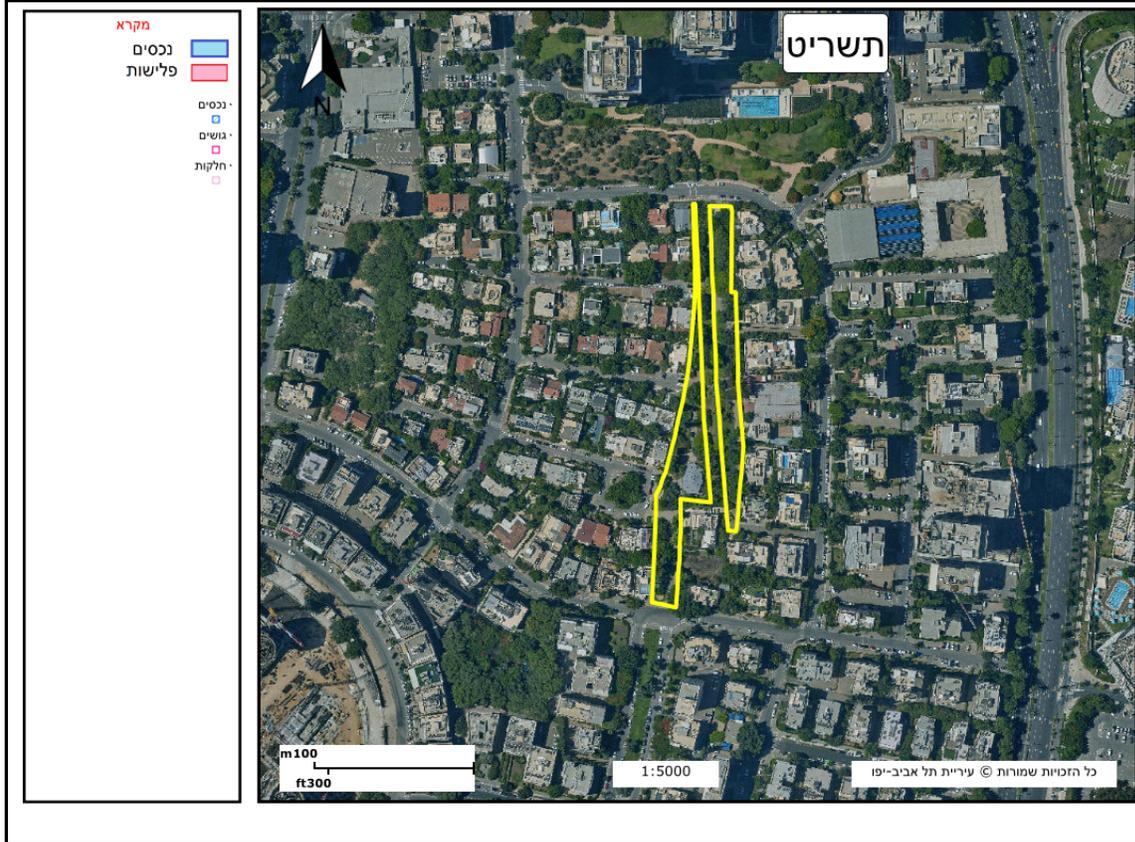
הועדה מתבקשת ליתן ולאשר את רישום זיקות ההנאה, בתנאים המפורטים לעיל.

מהלך הדיון בוועדת נכסים :

- י נוי אלראי שניצר : בשל ניגוד עניינים איני משתתפת בדיון .
- י יהושוע גוטמן : האם זיקת ההנאה עברה אושרה בוועדה המקומית והאם זה שטח עירוני ?
- י אלי לוי : עבר את אישור הועדה המקומית ואכן זהו שטח עירוני

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים מתן זיקת הנאה בחלקה 999 בגוש 6213 בשטח של כ- 193 מ"ר למעבר כלי רכב רח' שד' הציונות 12 א' ל מרים וולפיש - מס' ת.ז. 4346433 - נכס מספר 8860

1. ליתן ולאשר רישום זיקת הנאה בחלקה 999 בגוש 6213 בשטח של כ- 193 מ"ר, לטובת חלקה 1377 בגוש 6213, בכתובת שדרות הציונות 12א, וזאת בכפוף לתימרוך ולאישור כדן ברשות התמרוך, כאמור בסעיף 12 לעיל.

2. ליתן ולאשר רישום זיקת הנאה בחלקה 999 בגוש 6213 בשטח של כ- 193 מ"ר, לטובת המבנה הדרומי בחלקה 1457 בגוש 6213, בכתובת שדרות הציונות 14א וזאת בכפוף לתימרוך לאישור כדן ברשות התמרוך, כאמור בסעיף 12 לעיל.

3. זיקות ההנאה תהינה לצורך מעבר כלי רכב של בעלי חלקה 1377/בעלי חלקה 1457 [המבנה הדרומי בלבד בכתובת שדרות הציונות 14א כאמור] או שוכרים או בני רשות בלבד בתנאים המיוחדים המפורטים בסעיפים 9-11 לעיל.

5. הפרת התנאים המיוחדים לזיקת ההנאה תביא לביטולה.

6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ר\944_1	6108/254 6108/340 , 6108/566 , 6108/589 , 6108/613 , 6108/625 , 6108/626 , 6108/629 , 6108/630 , 6108/660 , 6213/529 , 6213/999 , 6213/1046 , 6213/1073 , 6213/1074 , 6213/1091 , 6213/1108 , 6213/1115 , 6213/1120 , 6213/1455 ,		זיקת הנאה למעבר כלי רכב – שד' הציונות 12א	8860

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

6. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל לשיווק משותף של זכויות הבעלות בחלקה 1354 גוש 6625 (להלן: "החלקה") בהתאם לתכנית מס' תא/מח/3312 (להלן: "התכנית") - (מתחם מבצע קדש) - נכס מספר 6752

סוג תקציר: הסדר עקרונות

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6752	מגרש 1A הידוע כחלקה 1354 בגוש 6625 בהתאם לתב"ע 3312 א	מבצע קדש 50	6625/1354	ר-ע\279\1__1		2351.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

במסגרת התכנית תא/מח/3312 (להלן: "התכנית") שאושרה למתן תוקף ביום 04.03.2015, הוקצו זכויות לבעלים בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
בהתאם ללוח ההקצאות הוקצו זכויות לעירייה, קק"ל ופרטיים במגרש מס' 1A לבניית 55 יח"ד (להלן: "המגרש").
המגרש נרשם כחלקה 1354 בגוש 6625 (להלן: "החלקה").
חלוקת הזכויות בחלקה 1354 הינה כדלקמן: עיריית תל-אביב-יפו הינה בעלת זכויות של 135134/1000000 חלקים בחלקה, המהווים 7.43 יח"ד הניתנים לשיווק. קרן קיימת לישראל, הינה בעלים של 664085/1000000 חלקים בחלקה, המהווים 36.53 יח"ד הנתונים לשיווק. חלקם של הפרטיים הינם 200781/1000000 חלקים בחלקה, המהווים יחד 11.05 יח"ד לאור זאת, מוסכם בין הצדדים כי חלוקת הזכויות הינה בהתאם לחלקים בחלקה: קק"ל 66.4%, עת"א 13.5% ו-20.1% פרטיים.

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מעוניינות לשווק ביחד את זכויותיהם במגרש בהתאם לעקרונות כמפורט להלן:

שיווק יחידות הדיור בחלקה יעשה במסגרת מכרז משותף של העירייה ורמ"י למכירת זכויות הבעלות כאשר רמ"י מובילה את המכרז עפ"י המתכונת המקובלת אצל המדינה, היות והמדינה הינה בעלת שיעור זכויות הגדול יותר. במסגרת זו נקבע כי אישור הזוכים במכרזים יאושר בוועדת המכרזים של המדינה והחלטתה תחייב את העירייה.

העירייה תוכל למנות משקיף מטעמה לוועדת המכרזים שתחליט על הזוכה במכרז.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

המכרז יכלול שיווק של זכויות העירייה ורמ"י בלבד (44 יח"ד), והזוכה במכרז יתנהל בנפרד ביחס לזכויות הפרטיים (11 יח"ד).
סוכם כי המכרז יכלול את התחייבויות בעלי חלקה 1355 בכל הנוגע לאחריותם לבניית הרמפה והמרתפים המשותפים .
במגרש נשוא המכרז

פיתוח המקרקעין יעשה על ידי העירייה או מי מטעמה והיזם ישלם לעירייה אגרות והיטלים והוצאות פיתוח על פי דין.
רשות מקרקעי ישראל תגבה מהיזם בגין חלקיה הוצאות פיתוח נוספות בגין שב"צים, שצפי"ם וישן מול חדש, אשר יועברו אל העירייה בהתאם להחלטות תקפות של מועצת מקרקעי ישראל.
היזם הזוכה במכרז ישלם לכל צד בנפרד, את התמורה בגין הקרקע, לפי חלקו היחסי בתוספת מע"מ. הפיקדון שיפקיד היזם יחולט מחלקה של רשות מקרקעי ישראל בלבד. מועדי התשלום יקבעו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל / הנהלת רשות מקרקעי ישראל שתהיינה בתוקף במועד השיווק.

הזוכה במכרז יחתום על חוזה **מכר** אחד עם רשות מקרקעי ישראל והעירייה. רשות מקרקעי ישראל תפריש חלף היטל השבחה, בגין חלקה בלבד.

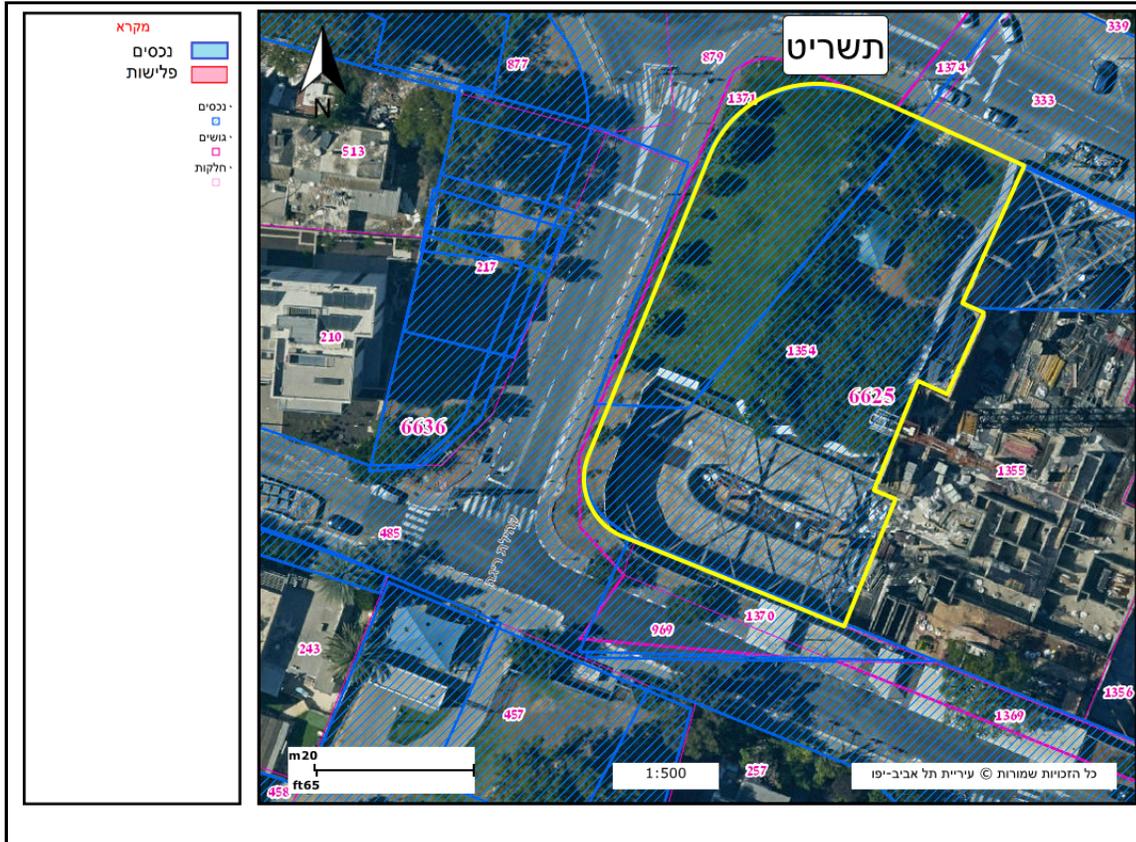
השומה תערך על ידי רשות מקרקעי ישראל ותהווה אינדיקציה למחיר המינימום במכרז (90% מערך הקרקע מאחר ומדובר בשיווק במושע) ולפיקדון (10% משווי שומה), בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 8 מיום 27/08/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל לשיווק משותף של זכויות הבעלות של הצדדים בחלקה 1354 גוש 6625 (להלן: "החלקה") בהתאם לתכנית מס' תא/מח/3312 (להלן: "התכנית") (מתחם מבצע קדש) בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.
- נכס מספר 6752

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

7. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין ענב יזום - לה גווארדיה - מס' שותפות 540237765, להתקשרות בהסכם פינוי בינוי במתחם 'רח' לה גווארדיה 17-21 תל אביב הידוע כגוש 7090 חלקות 7, 8 ו-9.

סוג תקציר: הסדר עקרונות

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5371	חכירות - יד-אליהו-רח' לה גרדיה 17.	לה גווארדיה 17	7090/7	ר-מ\1\33\4		
5373	חכירות - יד-אליהו-רח' לה גרדיה 21.	המעפילים 33	7090/9 7090/10 ,	ר-מ\1\33\6		
5459	חכירות - יד-אליהו-רח' לה גרדיה 19	לה גווארדיה 19	7090/8	ר-מ\19\33\1		

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
ענב יזום - לה גווארדיה	שותפות 540237765	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 7090 חלקות 7, 8 ו-9 בשלמות שעליהם בנויים 3 בנייני מגורים הכוללים 86 יחידות מגורים וכן 12 יחידות מסחריות במתחם הבניינים ברח' לה גרדיה 17, 19, 21 תל אביב (להלן: "הבניינים" ו\או "המקרקעין" ו\או "המתחם").

15 דירות מגורים (מתוך 86) בבעלות העירייה והן מוחכרות ע"י העירייה לחברת עזרה ובצרון לחוכרים / חוכרי משנה, כך שזכויותיה של העירייה בגין שטח המגורים במקרקעין במתחם מהוות כ-17% (להלן: "זכויות העירייה במקרקעין").

יתר הדירות במתחם (71) הן בבעלות חוכרים אשר זכאים להירשם כבעלים מכח הסכמי מכר שנחתמו בינם לבין העירייה/עזרה ובצרון במסגרת מבצע בעל בית (להלן: "בעלי הזכויות במקרקעין").

על המקרקעין חלה תב"ע מס' תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גווארדיה" שפורסמה למתן תוקף ביום 2.5.2019 (להלן: "התב"ע").

ענב יזום - לה גווארדיה - מס' שותפות 540237765 (להלן: "השותפות") מקדמת פרויקט "פינוי בינוי" במקרקעין בהתאם להוראות התב"ע (להלן: "הפרוייקט") וחתמה על הסכמי פינוי בינוי עם הרוב הדרוש על פי דין מבין החוכרים / חוכרי משנה ובעלי הזכויות

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

במקרקעין וזאת בטרם ניתנה הסכמת העירייה להתקשרויות אלו.

לשם ביצוע הפרוייקט פתה השותפות לעירייה הן לצורך רכישת זכויות העירייה במקרקעין והן לצורך קבלת אישורה להתקשרויות בהסכמי פינוי בינוי עם החוכרים / חוכרי המשנה של העירייה.

בתמורה למכירת זכויות העירייה במקרקעין ובתמורה לקבלת הסכמות העירייה להתקשרויות החוכרים וחוכרי המשנה בהסכמי פינוי בינוי עם השותפות, הוסכם בין הצדדים כי יחתם הסכם עקרונות (להלן: "**הסכם העקרונות**") כדלקמן:

1. בנוגע לזכויות העירייה במקרקעין (15 דירות שבבעלות העירייה כאמור), אשר מוחכרות ומוחזקות על ידי חוכרים ו/או חוכרי משנה העירייה נותנת הסכמתה להתקשרויות החוכרים ו/או חוכרי המשנה עם היוזם במסגרת הסכמי פינוי הבינוי בנוי שנחתמו / יחתמו עימם לקבלת דירות חדשות בפרוייקט (להלן ובהתאמה: "**הסכמי פינוי בינוי**" / "**הדירות החדשות**") ובלבד שלא יהיה במתן הסכמה זו כדי להטיל עליה כל חבות מכל מין וסוג שהיא לרבות, אך לא רק, חבות במיסים או כל חבות כספית אחרת.

2. היוזם לא רשאי לבטל את הסכם העקרונות מבלי לבטל את הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בינו ובין הדיירים.

3. השותפות מתחייבת לרשום את הפרוייקט כבית משותף אחד או יותר בלשכת רישום המקרקעין על חשבונה והוצאותיה.

4. בנוסף, השותפות מתחייבת לרשום את בעלות העירייה בדירות החדשות וכן לרשום את זכויותיהם של החוכרים ו/או חוכרי משנה של העירייה בדירות החדשות בהתאם למצבם החוזי בעת רישום הבית המשותף החדש.

5. העירייה תקבל בעלות ב- 8 דירות מגורים חדשות בפרוייקט בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי וכן מרפסת שמש לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר לכל דירה במפרט שלא יפחת מהמפרט של הדירות החדשות, בתוספת חניה אחת לכל דירה + מחסן אחד לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר, שמיקומם של המחסנים והחנויות יוסכם בין הצדדים (להלן: "**דירות העירייה**").

6. בין הצדדים יחתם הסכם הפינוי בינוי תוך 120 יום מיום חתימת הסכם העקרונות, המסדיר את הממכר בעסקה, את קבלת דירות העירייה ובין היתר יקבעו במסגרתו הוראות כגון: מפרט דירות העירייה, לוח זמנים לביצוע הפרוייקט ולהשלמתו, ערבויות, אחריות ביטוח, הוצאות מיסים ותשלומים שונים, מועד ואופן מסירת / קבלת דירות העירייה, אחריות ותקופת הבדק, ערבויות בנקאיות ובטחונות, רישום הפרוייקט / הבית המשותף / דירות העירייה ועוד (להלן: "**הסכם העירייה**"), כאשר תנאי להוצאת היתר הבניה לפרוייקט ותחילת עבודות הינו אישור אגף הנכסים כי הסכם העירייה נחם ע"י הצדדים.

7. השותפות תישא בכל ההוצאות / המיסים / האגרות וההיטלים בגין ביצוע הסכם והפרוייקט על חשבונה והוצאותיה.

8. ככל שיוטל מיסוי על פי חוק, מיסוי מקרקעין ו/או מע"מ, בקשר עם הסכם העקרונות והסכם העירייה תישא השותפות במס זה במלואו על חשבונה והוצאותיה והעירייה לא תידרש לשפותה או להשיב לה סכומים שהוצאו בגין תשלום המס. השותפות תשפה ו/או תפצה את העירייה בגין כל סכום בו תחוייב העירייה, ככל שתחוייב, ע"י רשויות המס בקשר עם ההסכמות מושא הסכם העקרונות. למרות האמור, ככל שיחול מע"מ בגין בניית 8 דירות העירייה, אשר לא יקוזזו ע"י השותפות, העירייה תישא במע"מ בגין שירותי הבניה של דירות העירייה בלבד.

לאור האמור לעיל, נמליץ לוועדה לאשר את ההתקשרויות בין העירייה לשותפות בהסכם עקרונות עפ"י מתווה זה.

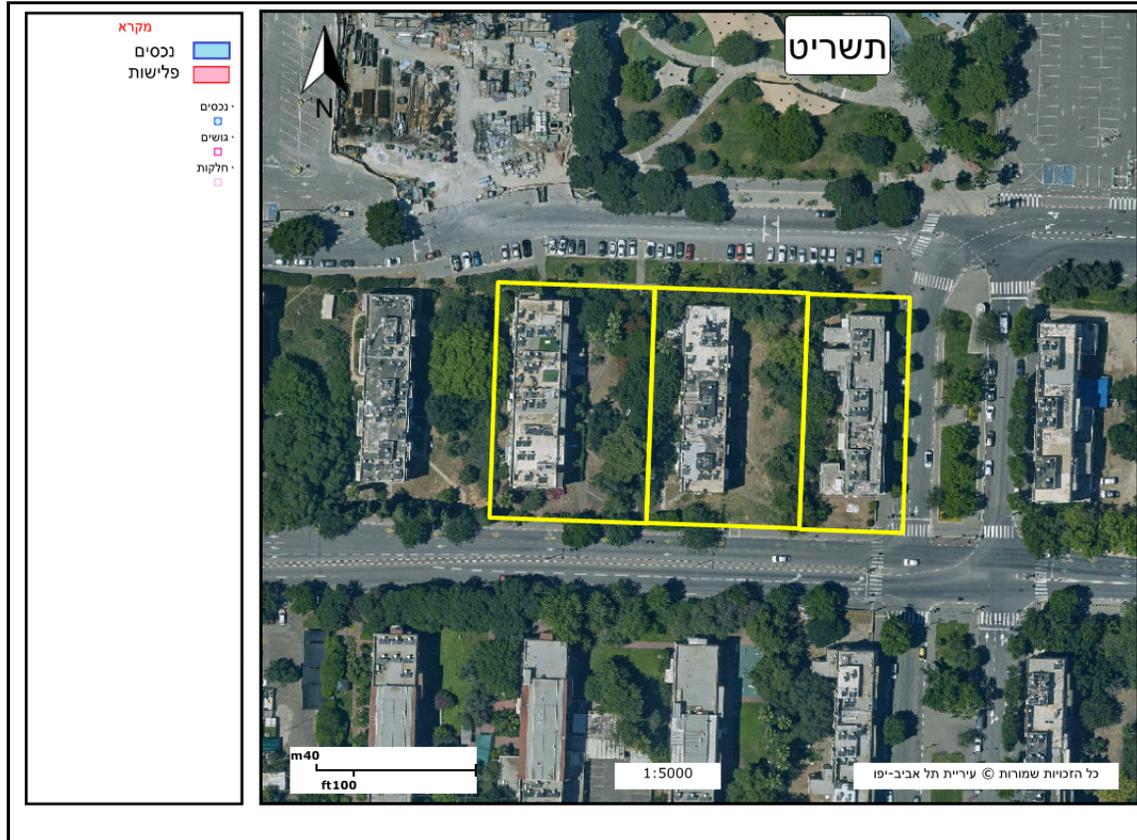
חות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 8 מיום 27/08/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים את הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין ענב יזום - לה גווארדיה - מס' שותפות 540237765, להתקשרות בהסכם פינוי בינוי במתחם רח' לה גווארדיה 17-21 תל אביב הידוע כגוש 7090 חלקות 7, 8 ו-9.
 2. הסדר העקרונות יכלול את ההסכמות בין העירייה לבין שותפות, כדלקמן:
 - 2.1 בגין זכויות העירייה במקרקעין (15 דירות שבבעלות העירייה כאמור), אשר מוחכרות ומוחזקות על ידי חוכרים ו/או חוכרי משנה העירייה נותנת הסכמתה להתקשרות החוכרים ו/או חוכרי המשנה עם היזום במסגרת הסכמי פינוי הבינוי בנוי שנחתמו / יחתמו עימם לקבלת דירות חדשות בפרוייקט (להלן ובהתאמה : "**הסכמי פינוי בינוי**" / "**הדירות החדשות**") ובלבד שלא יהיה במתן הסכמה זו כדי להטיל עליה כל חבות מכל מין וסוג שהיא לרבות, אך לא רק, חבות במיסים או כל חבות כספית אחרת.
 - 2.2 השותפות מתחייבת לרשום את הפרוייקט כבית משותף אחד או יותר בלשכת רישום המקרקעין על חשבונה והוצאותיה.
 - 2.3 בנוסף, השותפות מתחייבת לרשום את בעלות העירייה בדירות החדשות וכן לרשום את זכויותיהם של החוכרים ו/או חוכרי משנה של העירייה בדירות החדשות בהתאם למצבם החוזי בעת רישום הבית המשותף החדש.
 - 2.4 בנוסף לאמור לעיל, השותפות תקים עבור העירייה ותרשום בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין 8 דירות מגורים חדשות בפרוייקט בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי וכן מרפסת שמש לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר לכל דירה במפרט שלא יפחת מהמפרט של הדירות החדשות, בתוספת חניה אחת לכל דירה + מחסן אחד לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר.
 - 2.5 בין הצדדים יחתם הסכם הפינוי בינוי תוך 120 יום מיום חתימת הסכם העקרונות, המסדיר את הממכר בעסקה, את קבלת דירות העירייה ובין היתר יקבעו במסגרתו הוראות כגון : מפרט דירות העירייה, לוח זמנים לביצוע הפרוייקט ולהשלמתו, ערבויות, אחריות ביטוח, הוצאות מיסים ותשלומים שונים, מועד ואופן מסירת / קבלת דירות העירייה, אחריות ותקופת הבדק, ערבויות בנקאיות ובטחונות, רישום הפרוייקט / הבית המשותף / דירות העירייה ועוד (להלן : "**הסכם העירייה**"), כאשר תנאי להוצאת היתר הבניה לפרוייקט ותחילת העבודות הינו אישור אגף הנכסים כי הסכם העירייה נחתם ע"י הצדדים.
 - 2.6 השותפות תישא בכל ההוצאות / המיסים / האגרות וההיטלים בגין ביצוע הסכם והפרוייקט על חשבונה והוצאותיה.
 - 2.7 ככל שיוטל מיסוי על פי חוק, מיסוי מקרקעין ו/או מע"מ, בקשר עם הסכם העקרונות והסכם העירייה תישא השותפות במס זה במלואו על חשבונה והוצאותיה והעירייה לא תידרש לשפותה או להשיב לה סכומים שהוצאו בגין תשלום המס.
 - 2.8 השותפות תשפה ו/או תפצה את העירייה בגין כל סכום בו תחוייב העירייה, ככל שתחוייב, ע"י רשויות המס בקשר עם ההסכמות מושא הסכם העקרונות. למרות האמור, ככל שיחול מע"מ בגין בניית 8 דירות העירייה, אשר לא יקוזו ע"י השותפות, העירייה תישא במע"מ בגין שירותי הבניה של דירות העירייה בלבד.
- המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין רשות מקרקעי ישראל - ב כלכלי-מבנה תעשייתי-מדינת ישראל-רח' תוצרת הארץ 11 , מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 15 , מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 16 - נכס מספר 6037 , 16524 , 16525 - תיק ר-מ\28\7094_ \

1. הסדר בין עיריית תל אביב-יפו לרשות מקרקעי ישראל בנוגע למגרשים 100 ו-101 במתחם תע"ש השלום
2. שיווק חלקות 15 ו-16 בגוש 9256 ואופן חלוקת התמורות במתחם תע"ש בדרך השלום.

סוג תקציר: הסדר

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6037	כלכלי-מבנה תעשייתי-מדינת ישראל-רח' תוצרת הארץ 11	תוצרת הארץ 11א	7093/549 7093/550 , 7094/102 , 9256/22 , 9256/25 , 9256/26 ,	ר-מ\28\7094_ \ 1		
16524	מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 15		9256/15			3707.00
16525	מגרש לשיווק – מגרש ריק, בגוש 9256 חלקה 16		9256/16			2667.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 30.01.2019 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/4491 תע"ש השלום (להלן: "התכנית"). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה בשני מתחמים, מתחם למגורים הכולל את מגרשים 104-100 בתכנית (להלן: "מתחם המגורים") ומתחם למגורים מסחר ותעסוקה הכולל את מגרשים 301-300 בתכנית.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

הסדר בין הצדדים נוגע למקרקעין המהווים בתכנית את מגרשים 100 ו-101 כדלקמן :
מגרש 100 מיועד למגורים, על המגרש ניתן להקים 94 יח"ד ו-390 מ"ר ברוטו למסחר (להלן: "מגרש 100").

מגרש 101 מיועד למגורים, על המגרש ניתן להקים 90 יח"ד ו-949 מ"ר ברוטו למסחר (להלן: "מגרש 101").

בהתאם ללוח איחוד וחלוקה, הוקצו לעיריית ת"א-יפו (להלן: "העירייה") ולמדינת ישראל (להלן: "המדינה") זכויות בחלק ממתחם המגורים, כמפורט להלן:

סוג בעלות	חלק באחוזים במגרש 100	חלק באחוזים במגרש 101
עירייה		5.13%
מדינה		22.86%
מדינה בחכירה מהעירייה (*)	100%	72.01%
סה"כ	100%	100%

(*) במצב החדש בלוח האיחוד וחלוקה נרשמו הזכויות שהוקצו מהחלקות המוחכרות כהגדרתן להלן בבעלות העירייה בחכירה למדינה.

זכויות העירייה במגרשים 100 ו-101, נובעות מחלקות מקור 28, 33 ו-101 בגוש 7094 שהיו רשומות בבעלות העירייה טרם רישום הפרצ'ציה. לאחר רישום הפרצ'ציה, מגרש 100 נרשם כחלקה 15 בגוש 9256 ומגרש 101 נרשם כחלקה 16 בגוש 9256 (להלן: "חלקות העירייה").

חלקות 28 ו-33 המקוריות הוחכרו למדינה בשני חוזי חכירה נפרדים לתקופת חכירה של 60 שנה שהסתיימה וכפי שיפורט להלן.

חלקה 28 הוחכרה על ידי העירייה למדינת ישראל במסגרת חוזה חכירה שנחתם בין הצדדים. תקופת החכירה בחלקה 28 הסתיימה ביום 31.08.2010 (להלן: "חלקה 28").

חלקה 33 הוחכרה על ידי העירייה למפעלי הנדסה דודן בע"מ (להלן: "דודן") (שמדינת ישראל רכשה את זכויות דודן, כפי שיפורט להלן), במסגרת חוזה חכירה שנחתם בין הצדדים. תקופת החכירה הסתיימה ביום 24.04.2008 (להלן: "חלקה 33").

בהתאם לחוזי החכירה הנ"ל ניתן להקים על חלקה 28 ועל חלקה 33 מבנים לצורכי תעשייה (להלן ובהתאמה: "חוזי החכירה המקוריים" / "החלקות המוחכרות"). בהתאם לחוזי החכירה המקוריים רשאים החוכרים לבקש לחדש את חוזי החכירה המקוריים לתקופת חכירה נוספת.

המדינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), רכשה מדודן את זכויות החכירה בחלקה 33 ורשמה את זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין. בעת רכישת זכויות החכירה בחלקה 33 על ידי המדינה נקבע תנאי מיוחד לפיו המדינה תוכל להרוס את המבנים הקיימים על החלקה ולהקים מבנים ו/או מתקנים אחרים ו/או נוספים לפי שיקול דעתה ולהשתמש בחלקה ובמבנים למטרותיה ללא הגבלה שהיא (להלן: "התנאי המיוחד").

במסגרת הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד (בת.א. 10-10-37967 אלפיה ואח' נ' עיריית ת"א), הוסכמו, בין היתר, התנאים הכספיים לחידוש חכירה במקרקעי העירייה (להלן: "תנאי הסדר הגישור").

בנסיבות אלו, הרי שבעניינינו ועל פי תנאי הסדר הגישור המדינה רשאית לחדש את חוזי החכירה המקוריים בתמורה לתשלום בשיעור של 65.407% בגין הזכויות החוזיות בהתאם לחוזי החכירה המקוריים ובנוסף בתמורה לתשלום דמי חכירה בשיעור של 91% בגין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

הזכויות החדשות.

לעמדת רמ"י התנאי המיוחד מאפשר לה לשנות את מטרת החכירה ולנצל את הזכויות הנוספות ללא צורך בתשלום של 91% (אלא בשיעור של 65.407% בלבד).

לעמדת העירייה התנאי המיוחד נוגע אך ורק לחלקה 33 והוא נקבע ביחס לסיטואציה שבה ההריסה וההקמה המתבקשים תואמים את חוזה החכירה המקורי (היינו לצורכי תעשייה) ולתקופת החכירה המקורית בלבד. משכך, התנאי המיוחד אינו חל ביחס לבקשה של שינוי מטרת החכירה ואף אינו מקנה לרמ"י זכויות נוספות ו/או אחרות מאלו שהוקנו לה בחוזה החכירה המקורי.

העירייה ורמ"י ניהלו מו"מ ממושך בדבר הזכות לחידוש החכירה והתשלומים הנובעים ממנה. בתום המו"מ ולאור העובדה שחלפו למעלה מ-14 שנה מתום תקופת החכירה בחוזה החכירה המקוריים ולצורך פשרה הוסכם על וויתור הדדי על טענות הצדדים וכן הוסכם, כדלקמן:

1. רמ"י לא מבקשת לממש את האופציה לאור התנאים הכספיים הכרוכים בחידוש החכירה.

2. ישווקו זכויות החכירה בחלקות העירייה (מגרשים 100 ו-101 בהתאמה) ותמחקנה החכירות הרשומות לטובת מדינת ישראל כדלקמן:

2.1 חוזה החכירה שפקעו / הסתיימו לא יחודשו.

2.2 העירייה תשווק את זכויות החכירה בחלקה 15 בגוש 9256 (מגרש 100) ותקבל את מלוא התמורה בגין שיווק חלקה זו. זכות החכירה

של רמ"י תימחק לפני פרסום המכרז.

2.3 העירייה ורמ"י ישווקו במשותף את זכויות החכירה חלקה 16 בגוש 9256 (מגרש 101) כל אחד את חלקו הרשום בחלקה. התמורה

תחולק בין הצדדים באופן שרמ"י תקבל 32.86%, כאשר 22.86% הינם בגין הזכויות שהוקצו לה (בגין בעלותה בחלקות אחרות,

שלא הוחכרו לה) בלוח ההקצאות והרשומים בלשכת רישום המקרקעין ו-10% נוספים הינם בגין וויתור על טענות רמ"י בגין זכויות

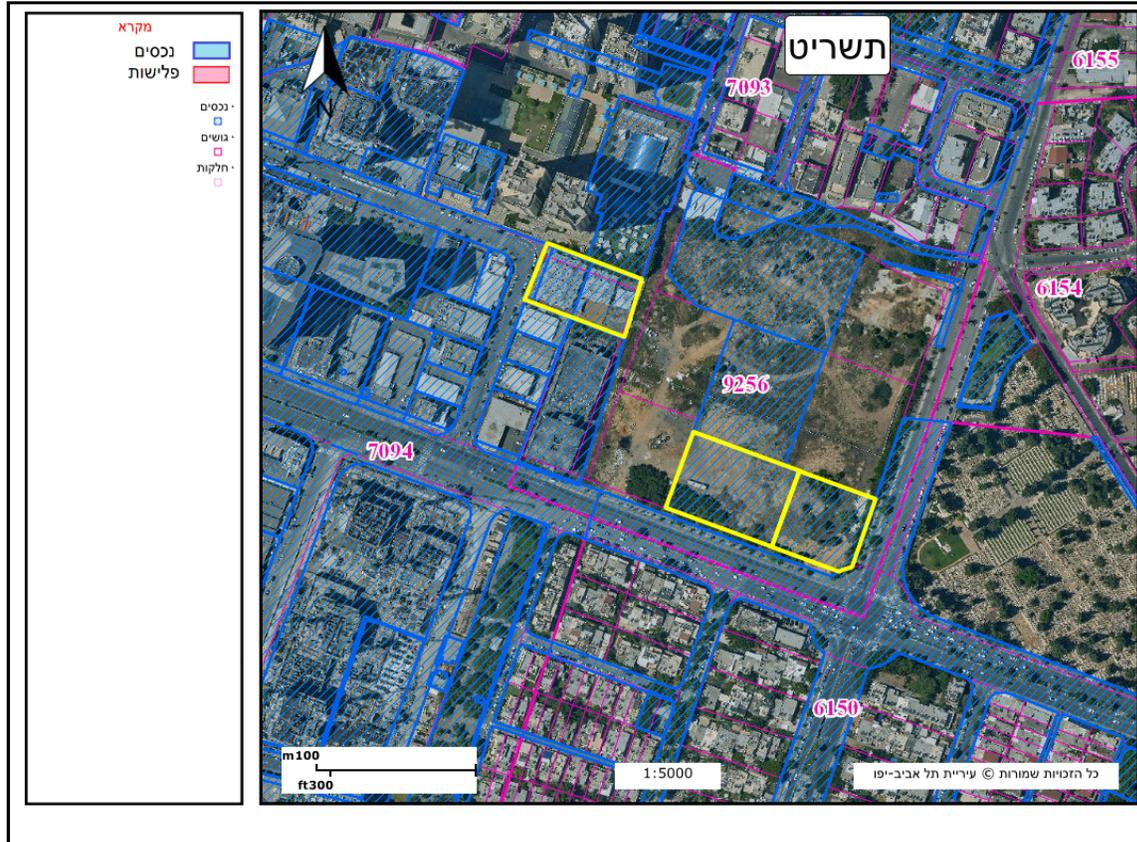
נוספות שלטענת רמ"י מגיעות לה בחלקות 15 ו-16.

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 8 מיום 27/08/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין העירייה לרמ"י בכל הנוגע לחלקות העירייה כמפורט לעיל.
2. חוזי החכירה שפקעו / הסתיימו לא יחודשו.
3. מאשרים לעירייה לפרסם מכרז לשיווק זכויות חכירה מהעירייה בחלקה 15 בגוש 9256 (מגרש 100) ולקבל את מלוא התמורה בגין שיווק חלקה זו.
4. מאשרים לעירייה ולרמ"י לפרסם מכרז משותף למכירת זכויות חכירה בחלקה 16 בגוש 9256 (מגרש 101). התמורה תחולק בין הצדדים באופן שרמ"י תקבל 32.86%, כאשר 22.86% הינם בגין זכויות המוקצות לה בלוח ההקצאות מכח חלקות הרשומות בבעלותה בלשכת רישום המקרקעין ו- 10% נוספים הינם בגין וויתור על טענות רמ"י בגין זכויות נוספות שלטענת רמ"י מגיעות לה בחלקות 15 ו-16.
5. ההסדר הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)א' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 -
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

9. העברת זכות חכירה מהמנוחה רחל משולם ז"ל לה"ה בדיחי עצמונה שמחה, בבס יעל, שפירא כרמלה וצפריר נילי, דירה בבית טורי, ברח' הפורצים 6, גוש 7097 חלקה 92 וגוש 6133 חלקה 331, יד-אליהו - נכס מספר 642.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
642	הפורצים 6 - יורשי משולם דליה - בית טורי	הפורצים 6	6133/268 6133/331, 6133/343, 6133/349, 7097/92,	דור\6\10		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
כרמלה שפירא	ת.ז. 50309145	אנטוקולסקי 23 תל אביב - יפו 6404418
נילי צפריר	ת.ז. 004770509	
עצמונה שמחה בדיחי	ת.ז. 058216763	
יעל בבס	ת.ז. 051177129	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

המנוחה רחל משולם ז"ל, הייתה בעלת זכות חכירה לא רשומה, לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות, בשטח של 86 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 92 בגוש 7097 וחלקה 331 בגוש 6133 (שטח 2 החלקות - 193 מ"ר), לתקופת חכירה מ- 01.11.1998 עד- 31.03.2056.

הנ"ל עפ"י החלטת מועצת העירייה משיבתה ה- 26 מיום 23.01.2000.

עו"ד שובל רחימי, במכתבה מיום 22.05.2024, מודיעה כי המנוחה רחל משולם ז"ל, נפטרה ב- 22.02.1999. ביום 19.03.2023 ניתן בפני הרשם לענייני ירושה בת"א צו קיום צוואה לעיזבונה, בתיק מס' 354578.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

עפ"י צו קיום צוואה הנ"ל יורשי המנוחה הם:

1. גב' בדיחי עצמונה שמחה (ת"ז 058216763) 1/4.
2. גב' בבס יעל (ת"ז 051177129) 1/4.
3. גב' שפירא כרמלה (ת"ז 050309145) 1/4.
4. גב' צפריר נילי (ת"ז 004770509) 1/4.

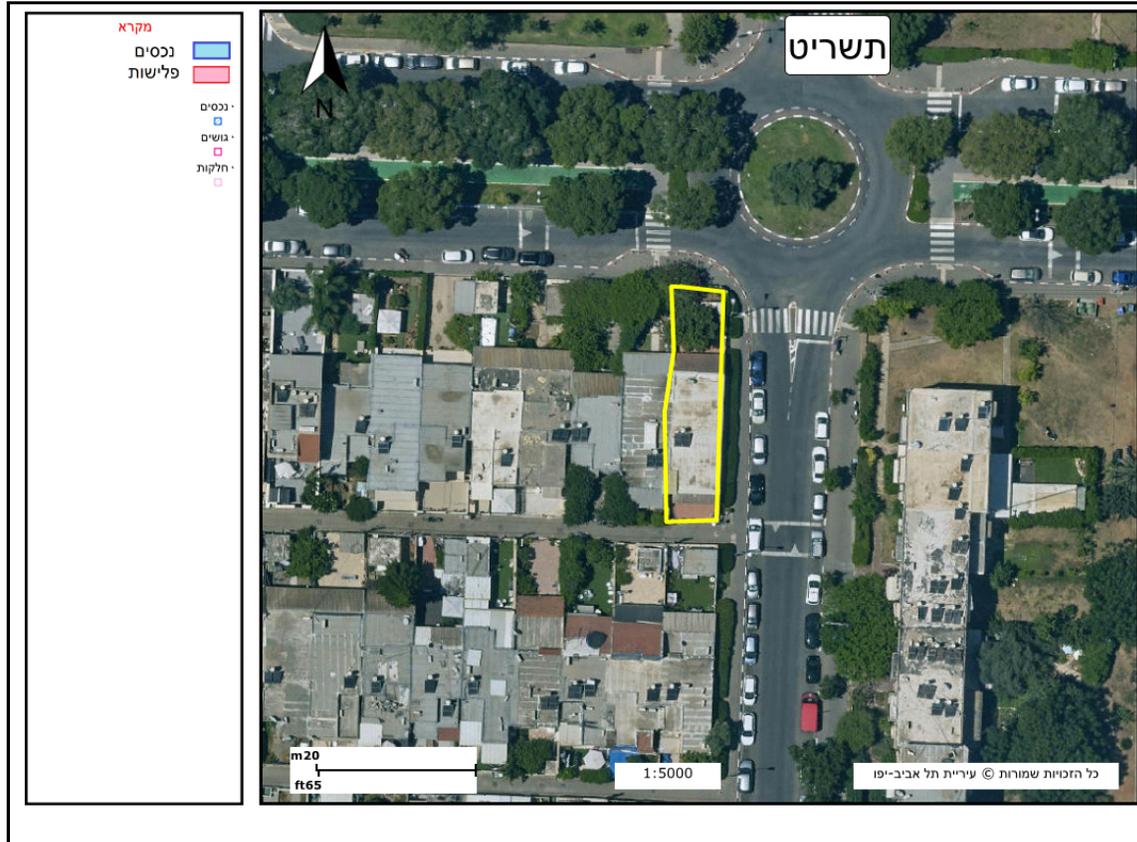
עו"ד שובל רחימי, מבקשת להעביר את זכויות החכירה בדירה ע"ש היורשים הנ"ל.

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.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 9 מיום 08/09/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה מהמנוחה רחל משולם ז"ל לה"ה בדיחי עצמונה שמחה, בבס יעל, שפירא כרמלה וצפריר נילי, דירה בבית טורי, ברח' הפורצים 6, גוש 7097 חלקה 92 וגוש 6133 חלקה 331, יד-אליהו - נכס מספר 642.
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא רשומה לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות בשטח של 86 מ"ר, בית טורי, בגוש 7097 חלקה 92 ובגוש 6133 חלקה 331, רח' הפורצים 6, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.03.1999 ועד ליום 31.03.2056, מהמנוחה רחל משולם ז"ל ל- יורשים:
 1. גב' בדיחי עצמונה שמחה (ת"ז 058216763) 1/4.
 2. גב' בבס יעל (ת"ז 051177129) 1/4.
 3. גב' שפירא כרמלה (ת"ז 050309145) 1/4.
 4. גב' צפריר נילי (ת"ז 004770509) 1/4.בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם היורשים הנ"ל, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.03.1999 ועד 31.03.2056 ולהסכים לרישום את זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
4. היורשים הנ"ל, ישלמו לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 01.03.1999 ועד 31.12.2001, לפי 4,589 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל. לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2024 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
5. החל מ- 01.01.2002, ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 4,589 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 1.1.2024 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 01.01.2002 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
6. על החוכרים לחתום על חוזה חכירה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

10. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 222 בגוש 7107, רח' שונצינו 18 פינת בן אביגדור 5, במתחם ב"ס רוגוזין, וכן מתן זכות מעבר זכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17338

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17338	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, ח"ח 222 בגוש 7107, רח' שונצינו 18 פינת בן אביגדור 5		7107/222			

בעלי עניין:

שם	מזוהה	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 222 בגוש 7107, ברח' שונצינו 18 פינת בן אביגדור 5, בהם מצוי ב"ס רוגוזין (להלן: המקרקעין).

העירייה באמצעות חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב (להלן: "חברת מוסדות חינוך") פועלת להקמת אולם ספורט במתחם ביה"ס, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 222 בגוש 7107 וכן מתן זכות מעבר זכות 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 8,196.30 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 159,560.10 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 167,756.40 ₪ 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' 9 מיום 08/09/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

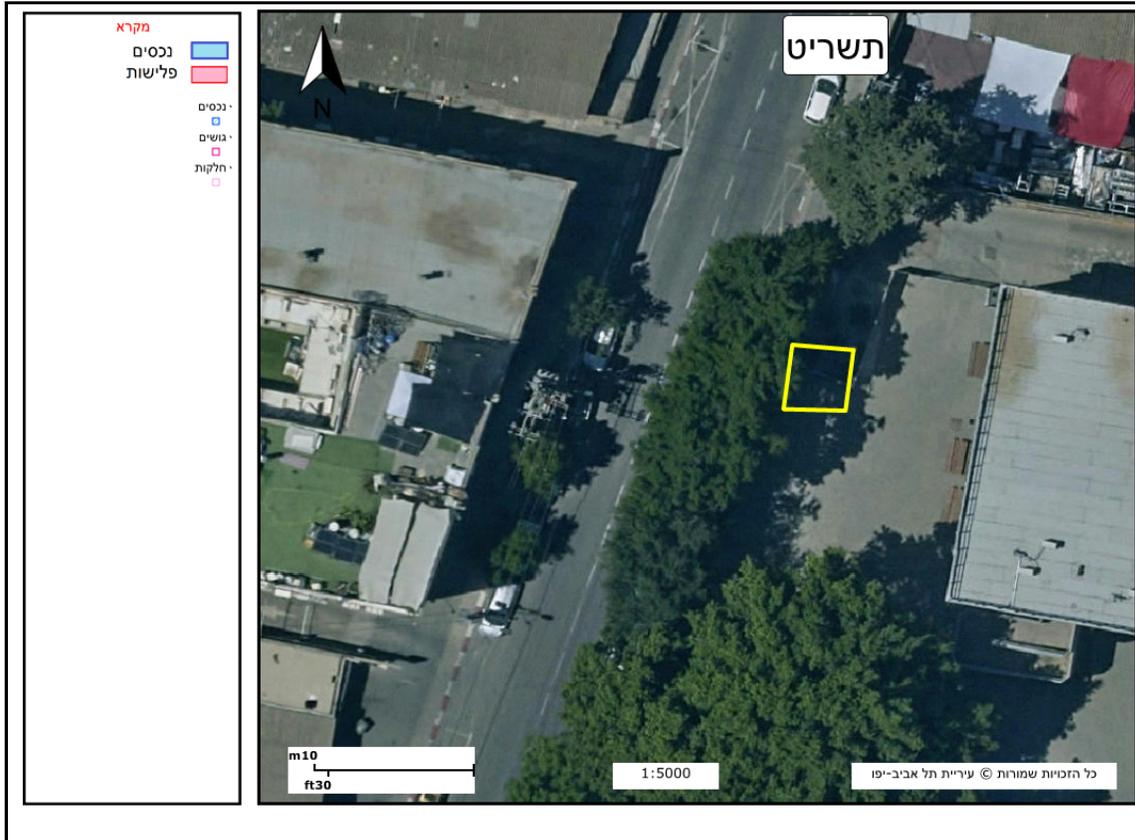
מהלך הדיון בוועדת נכסים:

מיטל להבי: האם נושא המיגון נגד קרינה נבדק?

אלי לוי: האישורים לחדר הטרפו עומדים בתקנות ומדדי הקרינה המותרים. יחד עם זאת מיקמנו את חדר הטרפו ליד הגדר שנמצאת בקצה בית הספר לחלק הפונה לרח' שונצינו

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 3 מתאריך 09/09/2024

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 222 בגוש 7107, רח' שונצינו 18 פינת בן אביגדור 5, במתחם ב"ס רוגוזין, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17338
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 8,196.30 ₪ 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 159,560.10 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 167,756.40 ₪ 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 .

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' 3 מיום 9/9/2024

עפ"י סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) התשל"ה - 1975, הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בהנדון - נבדקו על ידי ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,