

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
משה חיים - חבר מועצה
ליאור שפירא- יו"ר המועצה
גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה

נעדרו :

ד"ר אורי אנונברג -נציג ציבור
דוד פרץ -נציג ציבור
מרים קונדה – נציגת ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
שולה קשת- חברת מועצה
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
איציק סניור - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
אביה מיטב גדות - ממ מנהלת עסקה
אשר לוי - ממ מבקר
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 67 בגוש 6769, רח' פטאי יוסף ליד מס' 21 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16842
2. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 554 בגוש 6649, רח' אינשטיין ליד מס' 19 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16841 - תיק null
3. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 249 בגוש 6649, רח' הופיין ליד מס' 5 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16843 - תיק null
4. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 245 ו- 248 בגוש 6649, רח' בארט מול מס' 4 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16844 - תיק null
5. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,280 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים 8 כיתות הממוקם על ח"ח 153 גוש 7098 ברחוב מרגולין 16 פינת מונאש - נכס מספר 6005
6. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,974 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ-4 כיתות מעון +2 כיתות גן הממוקם על ח"ח 7 ו-8 גוש 7467 ברחוב הרב קוק 42 - נכס מספר 9005
7. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,005 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים כ-8 כיתות הממוקם על ח"ח 57 גוש 7052 ברחוב רבנו חננאל 7 פינת הרא"ש - נכס מספר 16034
8. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח"פ 512172651 וכן איתי גינדי ישראל בע"מ ח"פ 514831486 לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 700 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות וכן שטחי חוץ של 400 מ"ר לחצרות ו/או מרפסות לשימושים ציבוריים, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/4400 "איינשטיין 2-4" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 5-6 בגוש 6885, הנמצאים ברחוב איינשטיין בתל אביב יפו. - נכס מספר 13913 - תיק ר-ע703\1\1
9. אישור תוספת שינויים מס' 1 לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב-יפו לבין אקרו תל אביב 1 בע"מ ח"פ 515062149, אלקו אלפא בע"מ, ח.פ. 516250891 וחברי קבוצת הרכישה, כהגדרתם להלן, לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 842 מ"ר עיקרי, 336.8 מ"ר שטחי שירות ומרפסות בשטח של כ-578 מ"ר ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/מק/4227 "מתחם יצחק שדה-חלקות 47,55,56" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 71 (לשעבר 55,56) בגוש 7077, הנמצאים ברח' טל ישראל 5, בת"א-יפו. - נכס מספר 13104

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

1. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 67 בגוש 6769, רח' פטאי יוסף ליד מס' 21 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16842

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16842 | חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, ח"י 67 בגוש 6769, רח' פטאי יוסף ליד מס' 21 | | 6769/67 | | | |

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקה 67 בגוש 6769, ברח' פטאי יוסף ליד מספר 21. חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית. לצורך פירוק הרשת החשמלית הקיימת לרבות פירוק שנאים עיליים על עמודים, נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה במקרקעין לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל-25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,616.70 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

התשלום לעירייה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד הואיל ו- נת"ע היא זו שמקימה את החדר. יחד עם זאת, נת"ע לא תהא זכאית לתשלום בגין עלויות הבנייה הואיל ומדובר כאמור בהשגאה חלופית להשגאה עילית קיימת.

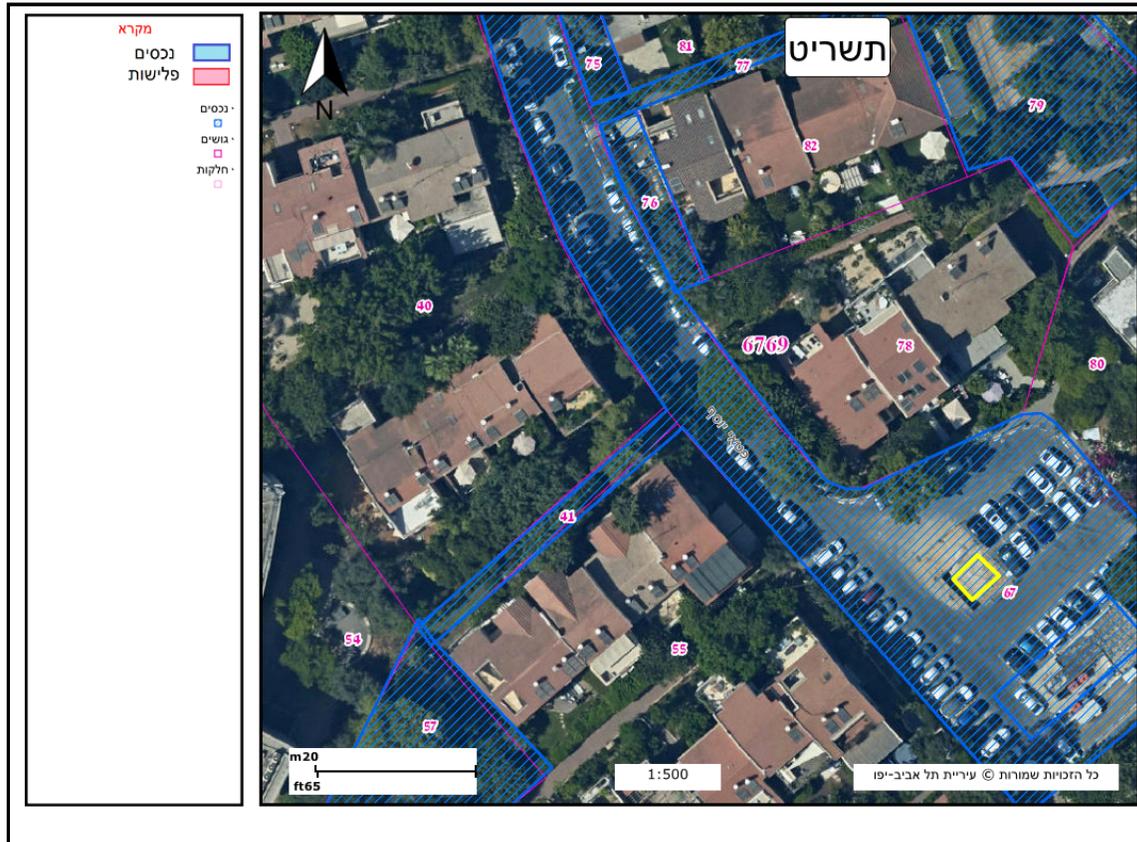
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 55 מיום 16/11/2022. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 67 בגוש 6769, רח' פטאי יוסף ליד מס' 21 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16842 - תיק null
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 7,616.70 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה בגן מרכיב הקרקע בלבד, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

2. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 554 בגוש 6649, רח' אינשטיין ליד מס' 19 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16841 - תיק null

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16841 | חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, ח"י 554 בגוש 6649, רח' אינשטיין ליד מס' 19 | | 6649/554 | | | |

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקה 554 בגוש 6649, ברח' אינשטיין ליד מספר 19. חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית. לצורך פירוק הרשת החשמלית הקיימת לרבות פירוק שנאים עיליים על עמודים, נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה במקרקעין לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל-25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,616.70 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

התשלום לעירייה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד הואיל ו- נת"ע היא זו שמקימה את החדר. יחד עם זאת, נת"ע לא תהא זכאית לתשלום בגין עלויות הבנייה הואיל ומדובר בהשגאה חלופית להשגאה עילית קיימת.

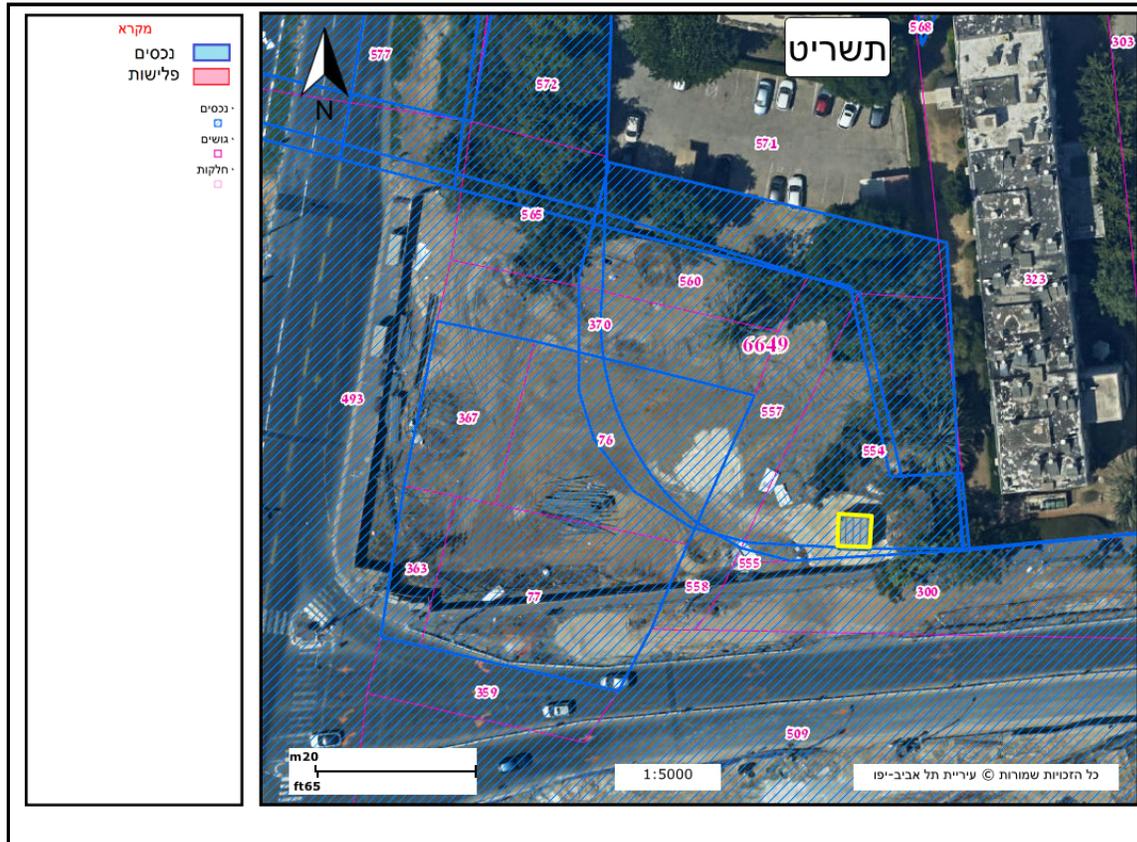
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 55 מיום 16/11/2022. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 554 בגוש 6649, רח' אינשטיין ליד מס' 19 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16841 - תיק null

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 7,616.70 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה בגן מרכיב הקרקע בלבד, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

3. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 249 בגוש 6649, רחי הופיין ליד מסי 5 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16843 - תיק null

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16843 | חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, חייח 249 בגוש 6649, רחי הופיין ליד מסי 5 | | 6649/249 | | | |

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקה 249 בגוש 6649, ברח' הופיין ליד מספר 5. חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית. לצורך פירוק הרשת החשמלית הקיימת לרבות פירוק שנאים עיליים על עמודים, נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה במקרקעין לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל-25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,616.70 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

התשלום לעירייה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד הואיל ו- נת"ע היא זו שמקימה את החדר. יחד עם זאת, נת"ע לא תהא זכאית לתשלום בגין עלויות הבנייה הואיל ומדובר כאמור בהשגה חלופית להשגה עילית קיימת.

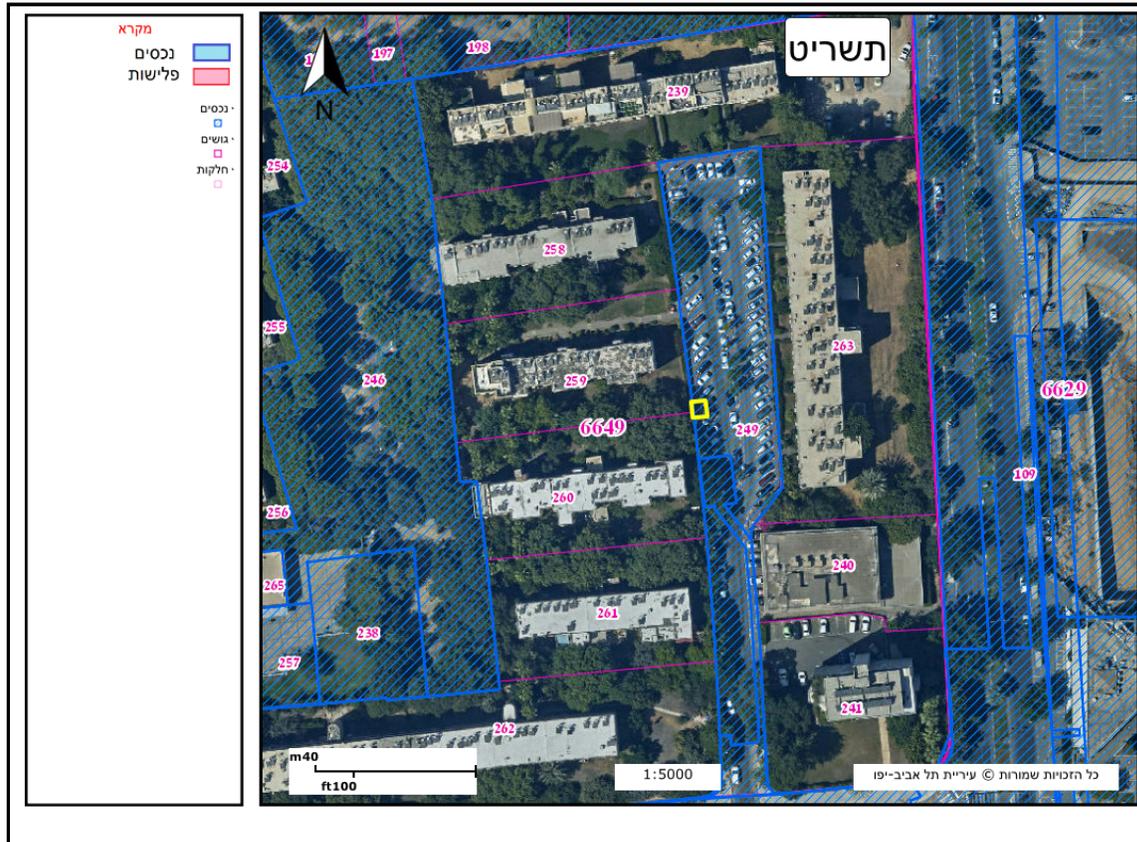
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מובא לאישור הוועדה.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 55 מיום 16/11/2022. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקה 249 בגוש 6649, רח' הופיין ליד מס' 5 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16843 - תיק null

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 7,616.70 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה בגן מרכיב הקרקע בלבד, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

4. החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקות 245 ו- 248 בגוש 6649, רח' בארט מול מס' 4 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16844 - תיק null

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|------------------------|--------|----------|----------|
| 16844 | חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, ח"י 245 ו-248 בגוש 6649, רח' בארט מול מס' 4 | | 6649/245 6649/248 , | | | |

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 245 ו- 248 בגוש 6649, ברח' בארט מול מספר 4. חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית. לצורך פירוק הרשת החשמלית הקיימת לרבות פירוק שנאים עיליים על עמודים, נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה במקרקעין לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,616.70 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

התשלום לעירייה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד הואיל ו- נת"ע היא זו שמקימה את החדר. יחד עם זאת, נת"ע לא תהא זכאית לתשלום בגין עלויות הבנייה הואיל ומדובר כאמור בהשגאה חלופית להשגאה עילית קיימת.

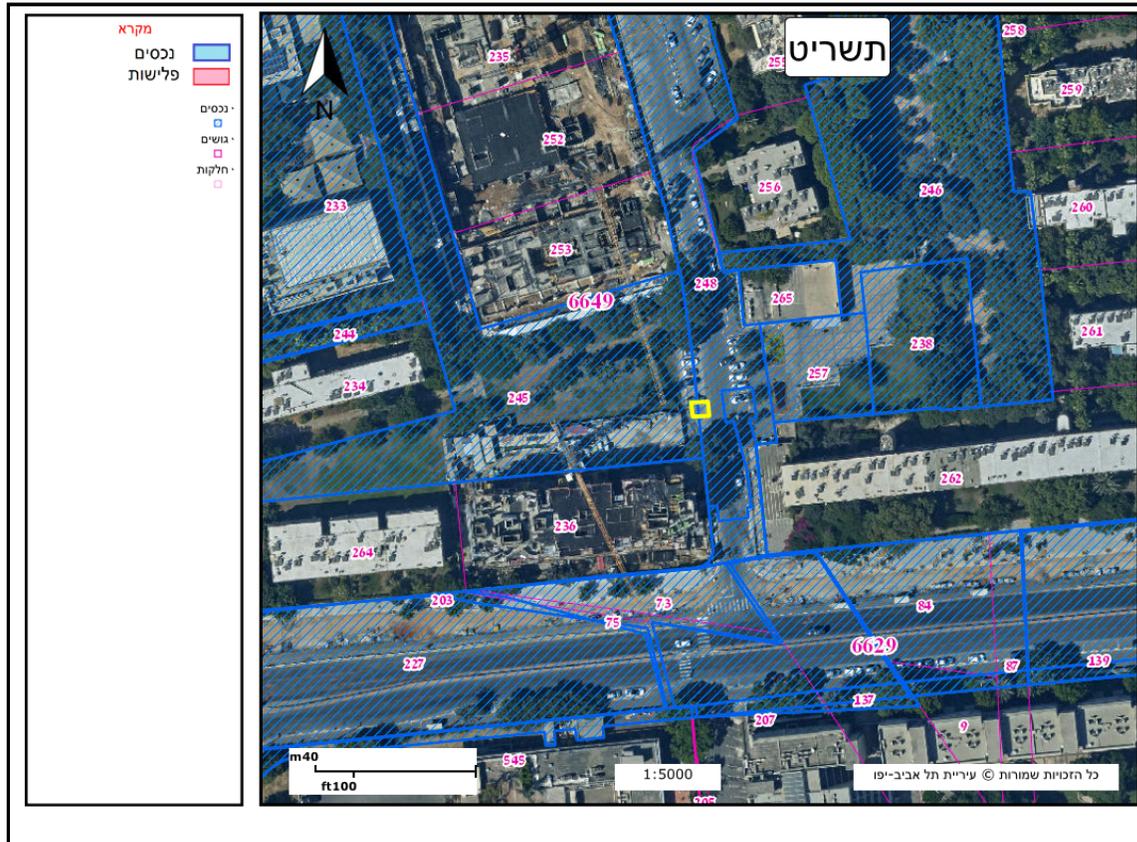
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 55 מיום 16/11/2022. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר המהווה חלק מחלקות 245 ו - 248 בגוש 6649, רח' בארט מול מס' 4 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16844 - תיק null
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 7,616.70 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה בגן מרכיב הקרקע בלבד, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת וועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

5. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,280 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים 8 כיתות הממוקם על ח"ח 153 גוש 7098 ברחוב מרגולין 16 פינת מונאש - נכס מספר 6005

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|--------------|------------|----------|----------|
| 6005 | מגרש ששטחו כ-1,280 מ"ר הממוקם על ח"ח 153 גוש 7098 ברחוב מרגולין 16 פינת מונאש לצורך בניית גני ילדים עבור מנהל החינוך | | 7098/153 | ר-מ1\401\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-1,280 מ"ר הממוקם על ח"ח 153 גוש 7098 ברחוב מרגולין 16 פינת מונאש. (להלן: "המקרקעין").

מועצת העירייה בישיבתה מס' 103 מיום 27/09/1998 לא אישרה את הקצאת המקרקעין לעמותת נשמה ע"ר 580127066 לצורך הקמת מעונות וגני ילדים לחינוך התורני וכן בית כנסת שימש את יוצאי קהילת עדן, לפיכך המקרקעין פנויים וניתנים לשימוש, כמו כן, לאור הצורך והדרישה הקיימים בשל גידול האוכלוסייה באזור יד אליהו, להקצות את המקרקעין למנהל החינוך לצורך הקמת גני ילדים עירוניים שיכללו 8 כיתות.

תב"ע בתוקף : 349, צ.

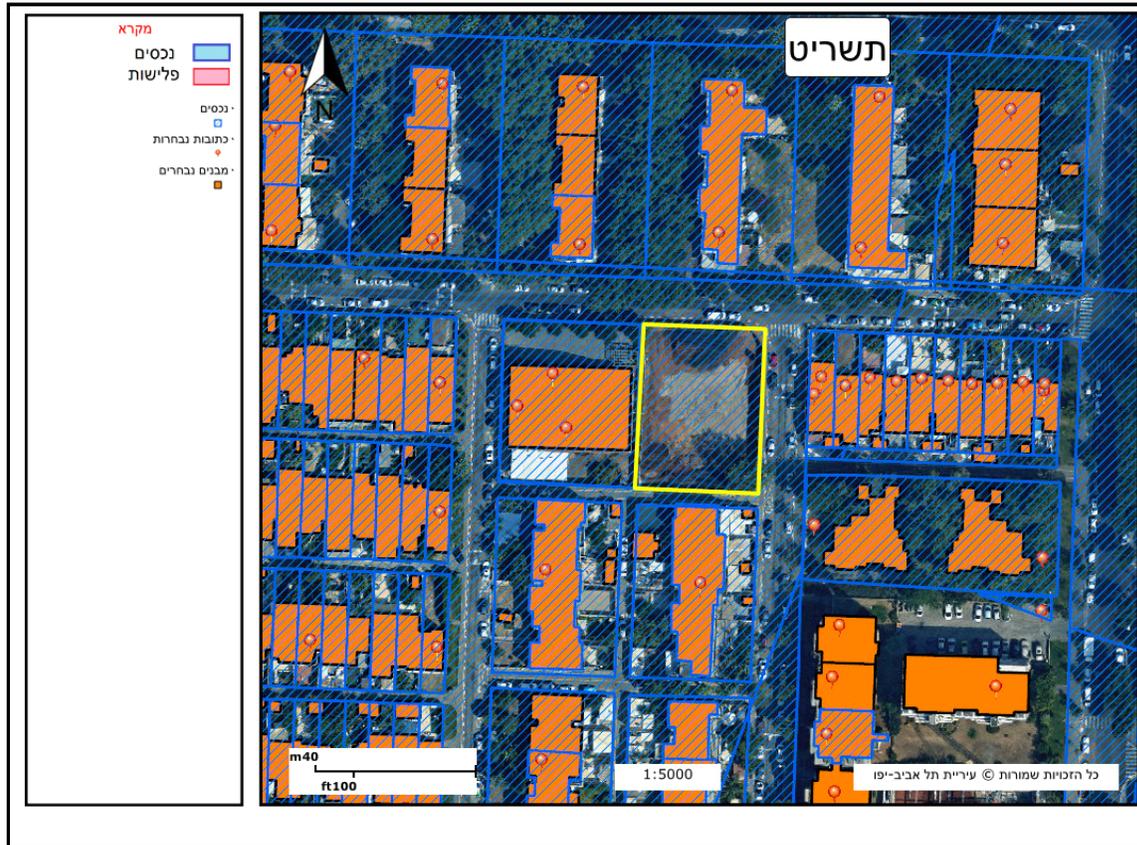
אחוזי בנייה : 400%

גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגובה מביניהם, לא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ו-10 קומות.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 1,280 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים 8 כיתות הממוקם על ח"ח 153 גוש 7098 ברחוב מרגולין 16 פינת מונאש - נכס מספר 6005

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

6. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,974 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ-4 כיתות מעון +2 כיתות גן הממוקם על ח"ח 7 ו 8 גוש 7467 ברחוב הרב קוק 42 - נכס מספר 9005

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|--------------|---------|----------|----------|
| 9500 | מגרש ששטחו כ-1,974 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כיתות מעון וגני ילדים, הממוקם על ח"ח 7 ו-8 בגוש 7467 רחוב הרב קוק 42 | הרב קוק 42 | 7467/7 | ר\178\1 | | 1780.00 |

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-1,974 מ"ר הממוקם על ח"ח 7 ו 8 גוש 7467 ברחוב הרב קוק 42 . (להלן: "המקרקעין").

לאור הצורך והדרישה הקיימים ובשל גידול האוכלוסייה באזור כרם התימנים, החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המקרקעין למנהל החינוך לצורך הקמת כ-4 כיתות מעון +2 כיתות גן .

תב"ע בתוקף : 2510 , צ'.

אחוזי בנייה : 400%

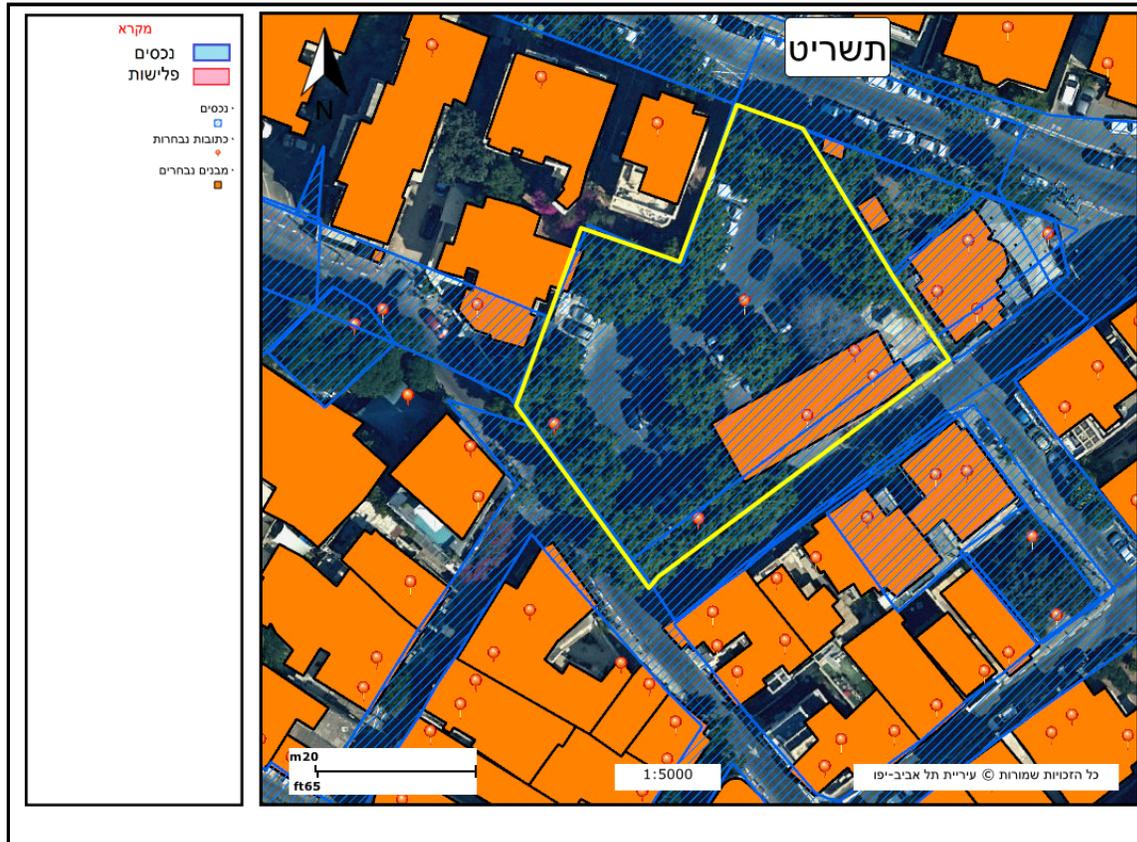
גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגובה מביניהם, לא יותר מ 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ו 10 קומות .

מהלך הדיון בוועדת נכסים :

ליאור שפירא: איני משתתף בהצבעה על סעיף זה .

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 1,974 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ-4 כיתות מעון +2 כיתות גן הממוקם על ח"ח 7 ו 8 גוש 7467 ברחוב הרב קוק 42 - נכס מספר 9005

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

7. הקצאת מגרש ששטחו כ-1,005 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים כ-8 כיתות הממוקם על ח"ח 57 גוש 7052 ברחוב רבנו חננאל 7 פינת הרא"ש - נכס מספר 16034

סוג תקציר: הקצאת שטח

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16034 | מגרש ששטחו כ-1,005 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים, הממוקם על ח"ח 57 גוש 7052 ברחוב רבנו חננאל 7 פינת הרא"ש | הרא"ש 5 | 7052/57 | | | |

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-1,005 מ"ר על ח"ח 57 גוש 7052 ברחוב רבנו חננאל 7 פינת הרא"ש (להלן: "המקרקעין").

לאור הצורך והדרישה הקיימים ובשל גידול האוכלוסייה באזור יפו שכ' גבעת הרצל, החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המקרקעין למנהל החינוך לצורך הקמת גני ילדים הכוללים כ-8 כיתות.

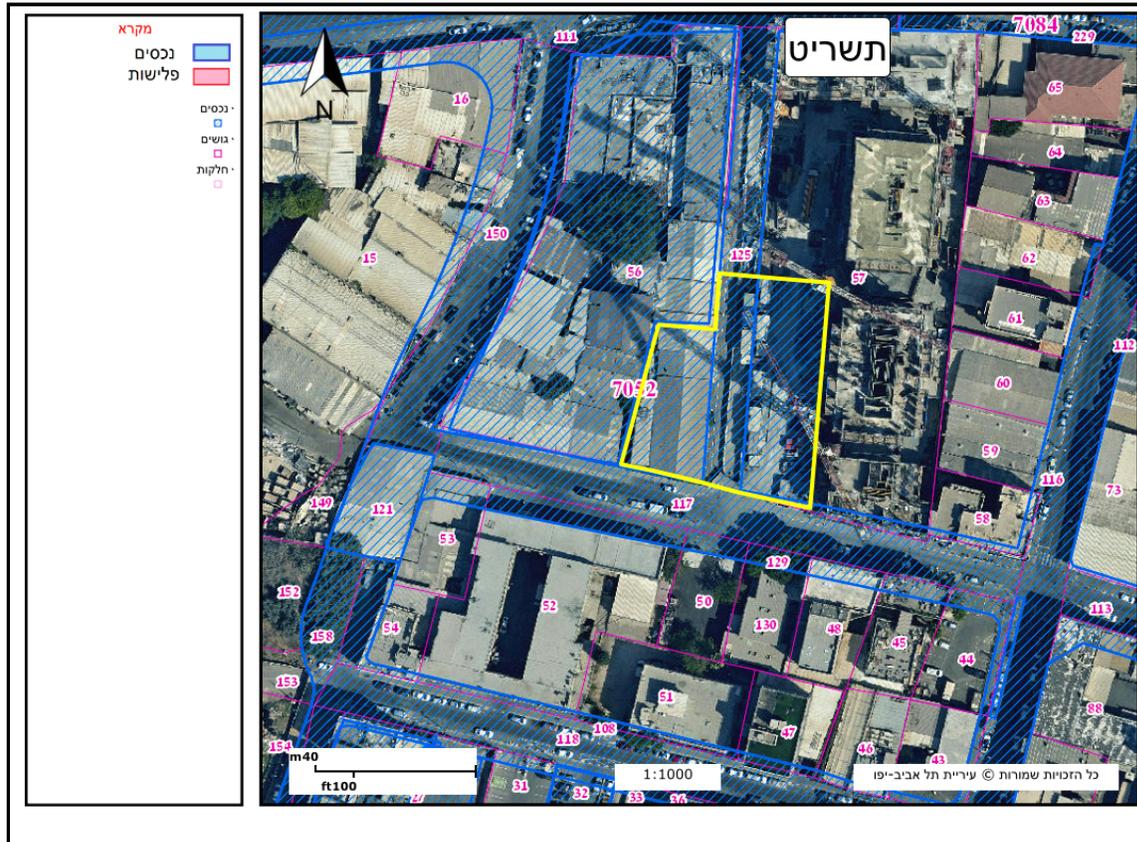
בעלות על הקרקע: פורסמה הערה 19 (י.פ.9310 עמוד 2351) תב"ע בתוקף: 4485, צ'.

אחוזי בנייה: 400%

גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגובה מביניהם, לא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ו-10 קומות.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 1,005 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית גני ילדים הכוללים כ 8 כיתות הממוקם על ח"ח 57 גוש 7052 ברחוב רבנו חננאל 7 פינת הרא"ש - נכס מספר 16034

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

8. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח"פ 512172651 וכן איתי גינדי ישראל בע"מ ח"פ 514831486 לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 700 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות וכן שטחי חוץ של 400 מ"ר לחצרות ואו מרפסות לשימושים ציבוריים, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/4400 "איינשטיין 2-4" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 5-6 בגוש 6885, הנמצאים ברחוב איינשטיין בתל אביב יפו. - נכס מספר 13913 - תיק ר-ע\703\1\

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|-------------------|------------|----------|----------|
| 13913 | פרויקט איינשטיין 2-4 השטח הציבורי הבנוי, מיועד לשמש כמרכז קהילתי (שלוחה של איינשטיין 1-5) | איינשטיין 2 | 6885/5 6885/6, | ר-ע\703\1\ | 1000 | |

בעלי עניין:

| שם | מזהה | כתובת |
|-----------------------------------|----------------|-------|
| רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ | חברה 512172651 | |
| חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ | חברה 514831486 | |

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 6885 בשטח של 4,658 מ"ר הנמצאים ברח' אינשטיין 2 בתל אביב – יפו (להלן: "מקרקעי העיריה").
 בהתאם להסכם מכר מיום 18/05/2006 רכשה ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 511774150 (להלן: "ג'י ישראל") (בשמה הקודם ג'י.אל.אי. סנטר (עפולה) בע"מ) מאת משה שוב ז"ל ת"ז 04346185 (להלן: "המנוח") מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 6 בגוש 6885 המצויים ברח' אינשטיין 4 בתל אביב-יפו ולפיכך נרשמה לטובתה הערת אזהרה (שכבר נמחקה) לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "מקרקעי ג'י ישראל" /או "המקרקעין" בהתאמה).

החברות רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 וכן ואיתי גינדי ישראל בע"מ ח.פ. 514831486 (להלן ביחד: "החברה") רכשו את מקרקעי ג'י ישראל והתקשרו עם יורשי המנוח בהסכם קומבינציה ובהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין והכל בהתאם "לכתב כניסה לנעליים" מיום 23/05/2021 ולפיכך נרשמו לטובתן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "מקרקעי החברות").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

ג' ישראל קידמה תכנית בניין עיר תא/ 4400 – "מסחר ומגורים ברחוב אינשטיין דרום מערב" אשר חלה, בין היתר, על מקרקעי החברות ועל חלק ממקרקעי העירייה והמייעדת אותם לאזור מגורים, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח מס' 100 ושטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 671 – 673 (להלן: "התב"ע"). ביום 25/02/2016 חתמו ג' ישראל והמנוח על כתב התחייבות לטובת העירייה, המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי וחניות העירייה, כפי שיוגדר להלן (להלן: "כתב ההתחייבות"). החברה מעוניינת לקדם פרויקט בהתאם לתב"ע, להקמת 2 מגדלים לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבורי כהגדרתו להלן. ביום 26/06/2017 פורסמה התב"ע למתן תוקף כאשר מסמכי התב"ע כוללים, בין היתר, טבלת הקצאה (כהגדרתה להלן) בהסכמת בעלים.

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

1. החברה מתחייבת לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 700 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות וכן שטחי חוץ של 400 מ"ר לחצרות ו/או מרפסות לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומה שמעל 2 קומות המסחר באחד מהמגדלים שייבנו בתא שטח 100 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, והכל כפי שייקבע בתוכנית העיצוב ועל פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה, והכל על חשבונה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי").
2. החברה מתחייבת להקים ולרשום על שם העירייה 17 (כולל חניות נכים) מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה").
3. מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".
3. תנאים נוספים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת הקמת שטחי הציבור הבנויים, הבטחת רישום זכויות הבעלות בשטחי הציבור ובשטחים הציבוריים, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
4. תנאים נוספים למתן תעודת אכלוס לפרויקט, הינם בין היתר: הקמה בפועל של שטחי הציבור בפרויקט ורישום בפועל של זיקות ההנאה.
5. החברה מתחייבת כי עם חתימת חוזה ההקמה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימי עסקים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות החברה במקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
6. מובהר, כי רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט.
7. מובהר כי רישום, בפועל, של שטחי הציבור והשטחים הציבוריים, בהתאם ללוח ההקצאות, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

8. החברה מתחייבת לרשום, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, את זיקות ההנאה במקרקעין למעבר הולכי רגל. מובהר כי רישום בפועל, של זיקות ההנאה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
9. החברה מתחייבת לייחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. ככל שתהיה מניעה או עיכוב וכפוף לכך שלא תחול שאינם תלויים בחברה, שבמקרה כאמור החברה תהא זכאית לאורכה מתאימה בנסיבות העניין וזאת כפוף לכך שהוכח להנחת דעתה של העירייה כי אכן החברה עשתה כל שביכולתה ופעלה בשקיידה ראויה על מנת לעמוד בהתחייבותה למועד הקבוע בסעיף זה.
01. החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען, וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות, לרבות התקנת מוני חשמל (לרבות מוני חשמל משניים בהתאם להנחיות המפקח) ומוני מים נפרדים לשטחי הציבור.
11. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה.
21. 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 ניהול ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר.
31. מוסכם על הצדדים כי המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט הינן כמפורט להלן: (א) גנרטור לשעת חירום (ב) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").
41. על אף האמור בסעיף 12 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בהשתתפות בעלויות בגין המערכות המשותפות בהתאם לחלקה היחסי של העירייה, שיחושב לפי שטח המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "סכום השתתפות העירייה"). סכום השתתפות העירייה ישולם החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
51. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 12-14 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
61. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 12-14 לעיל תוטמענה על ידה באופן ברור ובולט וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת ו/או מכירת יחידות בפרויקט, ולחברה ו/או מי מטעמה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של המבנה הציבורי וחניות העירייה, לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי העירייה בקשר עם כך.
71. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

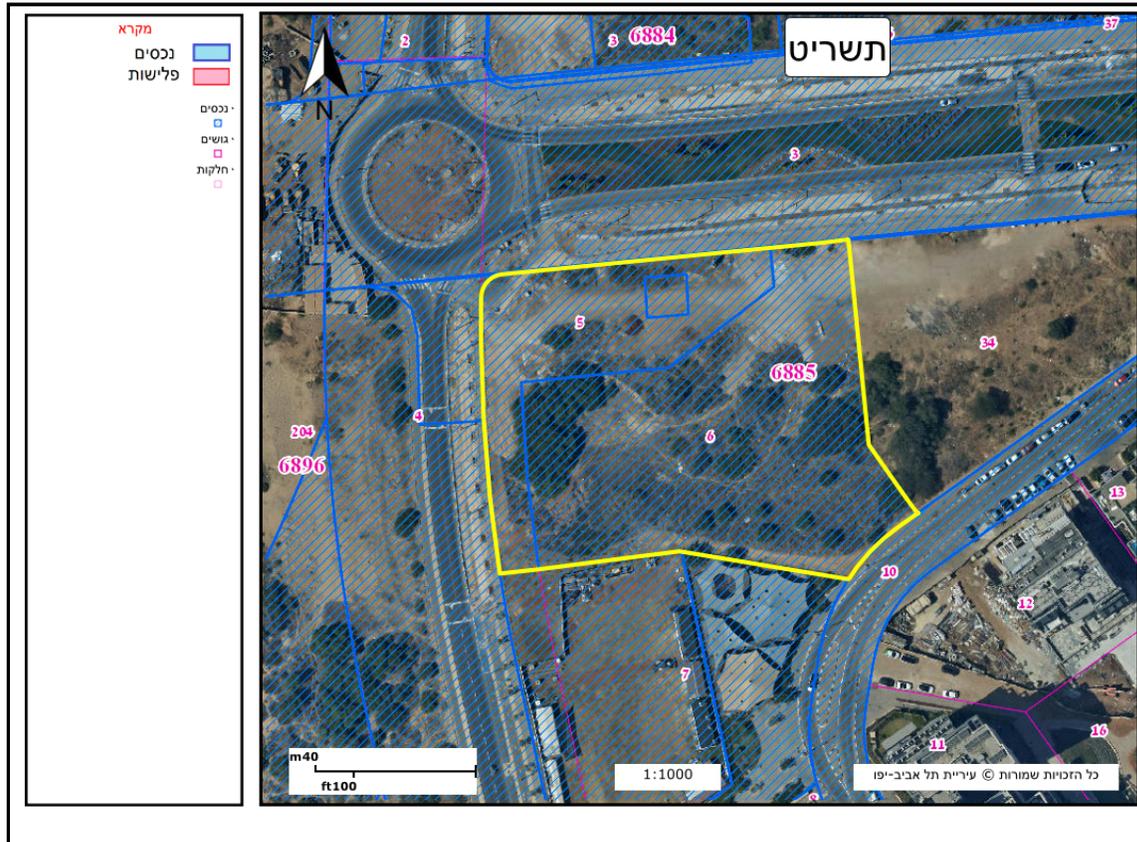
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

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

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסכם בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-18 לעיל.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 56 מיום 05/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין 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 להוראת תב"ע תא/4400 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים את ההסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח"פ 512172651 וחוץ איתי גינדי ישראל בע"מ ח"פ 514831486 לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 700 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות וכן שטחי חוף של 400 מ"ר לחצרות ו/או מרפסות לשימושים ציבוריים, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/4400 "איינשטיין 2-4" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלקות 5-6 בגוש 6885, הנמצאים ברחוב איינשטיין בתל אביב יפו כמפורט בעקרונות 1-18 לעיל.
2. העירייה תישא בהשתתפות בעלויות בגין המערכות המשותפות בהתאם לחלקה היחסי של העירייה, שיחושב לפי שטח המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "סכום השתתפות העירייה").

- סכום השתתפות העירייה ישולם החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

9. אישור תוספת שינויים מס' 1 לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב-יפו לבין אקרו תל אביב 1 בע"מ ח"פ 515062149, אלקו אלפא בע"מ, ח.פ. 516250891 וחברי קבוצת הרכישה, כהגדרתם להלן, לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 842 מ"ר עיקרי, 336.8 מ"ר שטחי שירות ומרפסות בשטח של כ-578 מ"ר ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/מק/4227 "מתחם יצחק שדה-חלקות 47,55,56" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 71 (לשעבר 55,56) בגוש 7077, הנמצאים ברח' טל ישראל 5, בת"א-יפו. - נכס מספר 13104

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|--------------|----------|----------|----------|
| 13104 | 4 כיתות גן לגילאי 6 חודשים עד 36 חודשים הממוקם בחלקה 71 גוש 7077, רח' ישראל טל 3 (מגדל אמפא) | ישראל טל 5 | 7077/71 | 708\1_1 | | |

בעלי עניין:

| שם | מזהה | כתובת |
|---------------------|----------------|-------|
| אקרו תל אביב 1 בע"מ | חברה 515062149 | |
| אלקו אלפא בע"מ | חברה 516250891 | |

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

אקרו תל אביב 1 בע"מ ח"פ 515062149 (להלן: "אקרו") אלקו אלפא בע"מ, ח.פ. 516250891 (להלן: "אלקו") וחברי קבוצת הרכישה אשר מפורטים בנספח א' לתוספת (להלן: "חברי הקבוצה") (כולם ביחד יקראו להלן "החברה") הינם הבעלים הרשום ו/או הזכאים להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 71 (לשעבר 55, 56) בגוש 7077, הנמצאים ברח' טל ישראל 5, בת"א-יפו והמהווים את מגרשים 2C2 א' וצ' בהתאמה במתחם יצחק שדה (חסן ערפה) מסומן במסמכי תכנית 3319, כהגדרתה להלן (להלן: "המקרקעין").

ביום 28.11.2005 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' תא/3319, החלה, בין היתר, על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור תעסוקה מיוחד (להלן: "תכנית 3319").

ביום 18.11.2014 פורסמה למתן תוקף תא/מק/4227, החלה, בין היתר על המקרקעין וקובעת, בין היתר, הצרחת שימושים בין מגרשים (להלן: "התב"ע").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

במסגרת סעיף 15.18 וכפוף לנאמר בסעיף 13 להוראות תכנית 3319, אחד מן התנאים למתן היתר בניה במקרקעין הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם על שם העירייה.

בהתאם להוראות תכנית 3319 ולהוראות התב"ע החברה מקימה פרויקט במקרקעין למלונאות, מסחר, משרדים ומגורים (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לאמור לעיל, ביום 18.4.2017 נחתם בין החברה, בין שבת משה נכסים בע"מ, ח.פ. 513965954 (להלן: "שבת משה") ובין העירייה חוזה להקמת המבנה הציבורי, כהגדרתו בחוזה, לתכנון, הקמה ורישום שטח ציבורי בנוי של 842 מ"ר עיקרי ו- 336.8 מ"ר שטחי שירות, בצירוף מרפסות בשטח של כ- 578 מ"ר (להלן: "המבנה הציבורי") וכן תכנון והקמת 10 מקומות חניה (להלן: "חניות העירייה"), שיירשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין וזאת על חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד, והכל כמוגדר וכמפורט בחוזה (לעיל ולהלן יקרא החוזה על כל מסמכיו ונספחיו: "חוזה ההקמה").

בהתאם להוראות חוזה ההקמה, נקבע כי חלק מהמבנה הציבורי ישמש לשלוש כיתות גני ילדים ויוקם על ידי החברה על בסיס מפרט טכני ופרוגרמה שצורפו לחוזה ההקמה, בעוד שליתרת שטח המבנה הציבורי צורף מפרט כללי לחללי משרדים כנספח לחוזה ההקמה (להלן: "יתרת שטח המבנה הציבורי");

בהתאם להנחיות העירייה יתרת שטח המבנה הציבורי ישמש ככיתת גן ילדים רביעית וחדרי פעילויות בשטח של כ- 200 מ"ר, והכל כמפורט בתוספת לחוזה ההקמה.

מובהר כי החברה מצויה בשלבים הסופיים של הקמת הפרויקט, לרבות הקמת המבנה הציבורי לשימוש 4 כיתות גני ילדים. שבת משה ואקרו רשומות כבעלות זכויות בחלק מן המקרקעין, ואלקו מצהירה כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות בחלק מהמקרקעין, כך ששבת משה, אקרו ואלקו יחד הינן בעלות מלוא זכויות הבעלות בשטחי המלון ובמסחר בפרויקט (להלן: "בעלות הזכויות במלון ובמסחר").

בעלות הזכויות במלון ובמסחר פנו לעירייה בבקשה לאפשר לבעלות הזכויות במלון ובמסחר לפעול להחלפת הקירוי (הקל) של חצרות גני הילדים בקירוי קשיח, קרי, הקירוי החלופי, כהגדרתו להלן.

לצורך כך יקדמו בעלות הזכויות במלון ובמסחר תכנית בנין עיר לניוד זכויות אשר תנייד זכויות בניה שיאפשרו את הקירוי כאמור ואת השטחים העיקריים של המבנה הציבורי כתוצאה מכך, והכל כפי שיאושר על ידי מוסדות התכנון המוסמכים (להלן: "התב"ע החדשה").

לאור האמור, העירייה הסכימה לבקשת בעלות הזכויות במלון ובמסחר כפוף לחתימתן על תוספת לחוזה ההקמה כמפורט להלן.

מאחר ועל פי הצהרת החברה, זכויותיה של שבת משה, הינן בחלקי המקרקעין אשר יוחדו להקמת שטחי המלון והמסחר בלבד, כאמור, והיות ואקרו מצהירה כי ההתחייבויות הקבועות בתוספת לחוזה ההקמה הובאו לידיעת שבת משה וכי אינה מעוניינת לקחת חלק במימוש וקיום בהתחייבויות אלו.

לאור האמור לעיל, לצורך התוספת לחוזה ההקמה תהא אקרו אחראית כלפי העירייה למילוי וקיום כל ההתחייבויות המפורטות בתוספת על נספחיה, לרבות שיפוי העירייה, ככל שיידרש, והכל כמפורט בתוספת.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

לאור האמור לעיל, תחתם תוספת שינויים לחוזה ההקמה בין החברה לבין העירייה המסדירה ומעגנת בכתב את השינויים, הכל כמפורט בתוספת ובהתאם לעקרונות, כדלקמן (להלן: "התוספת").

- 1. החברה מקימה, על חשבונה והוצאותיה, את יתרת שטח המבנה הציבורי הכולל כיתת גני ילדים רביעית וחדר פעילויות בשטח של כ- 200 מ"ר המהווה כמסומן על גבי תשריט נספח ב' לתוספת, ובהתאם לשטחים המפורטים בנספח המסומן ב'1' ובהתאם לתכנית המאושרת לביצוע המצורפת כנספח ג' לתוספת אשר תבוא במקום נספח ג'2 המהווה מפרט כללי לחללי המשרדים שצורף לחוזה ההקמה (להלן: "כיתת הגן הנוספת").**
 - 2. ביום 6.12.2021 הגישה החברה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בקשה להיתר שינויים להיתר הבניה המלא שמספרה 1647-2021, אשר כוללת, בין היתר, גם את כיתת הגן הנוספת, וזאת בהתאם להוראות תוספת זו על נספחיה (להלן: "הבקשה להיתר השינויים").**
 - 3. על אף האמור בסעיף 8.2 ובהתאם לקבוע בסעיף 8.3 לחוזה ההקמה, מוסכם בין הצדדים, כי המועד למסירת החזקה של המבנה הציבורי לשימוש של 4 כיתות גני ילדים ושל חניות העירייה, כהגדרתם בחוזה ההקמה וכהגדרתם בתוספת, הינו לכל המאוחר עד ליום 15.8.2022 וזאת לאחר עמידת החברה בהוראות סעיף 9 לחוזה ההקמה.**
 - 4. מוסכם על הצדדים כי סעיף 11.7 לחוזה ההקמה המתייחס לרישום שטחי הציבור על שם העירייה יבוטל.**
 - 5. מבלי לגרוע בהוראות סעיף 12 לחוזה ההקמה, מובהר כי, בכל הנוגע לניקיון קירות המסך החיצוניים של המבנה הציבורי שייבנה במקרקעין, הרי שהעירייה תוכל לבחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנקות בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה או לחילופין להתקשר עם חברת/ות ניהול שתמונה/ימונו בפרויקט לטיפול ותחזוקה בפרויקט (להלן: "חברת הניהול של הפרויקט"), אשר תבצע את הניקיון באופן ובמועדים שייקבעו על ידה.**
- במידה והעירייה תבחר להתקשר עם חברת הניהול של הפרויקט, כאמור, כי אז העירייה תשלם ישירות לחב' הניהול עבור עבודות הניקיון, והכל בהתאם לתנאים שיוסכמו בין העירייה לבין חב' הניהול. מובהר כי, אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא עבור ניקיון ו/או דמי ניהול ותחזוקה בגין כך, למעט אם הדבר נעשה על ידי חברת הניהול של הפרויקט.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

ככל שהעירייה תבחר לתחזק בעצמה את קירות המסך של המבנה הציבורי, הרי שהעירייה מתחייבת לפעול לניקיון קירות המסך החיצוניים של המבנה הציבורי, על חשבונה, בין בעצמה ובין באמצעות חברת הניהול של הפרויקט. בכל מקרה, עבודות התחזוקה יבוצעו בתיאום עם חברת הניהול של הפרויקט, ככל הנדרש, ובהתאם לתחזוקה סבירה.

ככל שהעירייה תתחזק בעצמה או על ידי מי מטעמה את קירות המסך החיצוניים של המבנה הציבורי הרי שיינתן לעירייה ו/או מי מטעמה את הרשות להשתמש במתקנים הקבועים בפרויקט לצורך תפעול ותחזוקה, ללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מי מטעמה, אולם ככל שהעירייה תשכור שירותיו של מפעיל לצורך הפעלת מתקן ניקוי קירות המסך, הרי שתישא העירייה בשכרו של מפעיל מתקן הניקוי.

סעיף 5 זה יוטמע על ידי החברה בחוזה ההתקשרות שייחתם בינה לבין חברת הניהול אשר תתחזק ותתפעל את הפרויקט וכן יוטמע על ידי החברה בתקנון הבית המשותף וזאת על חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד. ככל שתהא בעיה מצד המפקחת על בתים משותפים בהטמעת הסעיף הנ"ל בתקנון הבית המשותף, תיידע החברה את העירייה, וידונו הצדדים במציאת נוסח מוסכם שיוטמע בתקנון הבית המשותף ושיהיה מקובל גם על המפקחת.

6. בסעיף 22.1 לחוזה ההקמה העוסק בתנאים למתן תעודת אכלוס, בשורה הרביעית, יימחקו המילים: "וכן רישום זכות חכירה במבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה, לתקופה של 99 שנה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כקבוע בסעיף 11 לעיל".

7. בעלות הזכויות במלון ובמסחר יפעלו, על חשבונן והוצאותיהן, להחלפת הקירוי הקל של שטחי חצרות גני הילדים המהווים חלק מהמבנה הציבורי, בקירוי קשיח מכל חומר שיאושר ע"י העירייה ו/או מי מטעמה, כאשר אופן תכנונו והקמתו של הקירוי החלופי יסוכמו עם העירייה, לרבות עם מינהל החינוך והמפקח מטעמה, והכל בהתאם להנחיות ואישור גורמי העירייה (להלן: "הקירוי החלופי").

8. העירייה תאפשר את ביצוע הקירוי החלופי, הכל בהתאם להתקיימותם של התנאים המצטברים בהוראות סעיף זה להלן:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

- 8.1. התב"ע החדשה פורסמה למתן תוקף.
- 8.2. בעלות הזכויות במלון ובמסחר מתחייבות לפעול בתיאום מלא עם העירייה ובכפוף להנחיותיה ואישורה של העירייה, לרבות מינהל החינוך והמפקח מטעם העירייה בכל הנוגע לביצוע הקירו החלופי בלבד, וכל הקשור למועדים לביצוע עבודות הקירו החלופי, אשר ייקבעו מראש ובהסכמה עם העירייה.
- 8.3. החברה ובעלות הזכויות במלון ובמסחר מצהירות כי, בעלות הזכויות במלון ובמסחר תהיינה אחראיות לקיום כל הביטוחים הדרושים בקשר עם ביצוע הקירו החלופי והעבודות הנלוות, כהגדרתן להלן, כפי שייקבע על ידי יועצי הביטוח של הצדדים (העירייה ובעלות הזכויות במלון ובמסחר).
- 8.4. בעלות הזכויות במלון ובמסחר מתחייבות לבצע התאמות וכל עבודה נוספת שתתבקש בהתאם להנחיות העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות המפקח ומינהל החינוך בעירייה במבנה הציבורי כתוצאה מביצוע הקירו החלופי (להלן: "העבודות הנלוות"), והכל על חשבון והוצאותיהן בלבד.
- 8.5. בעלות הזכויות במלון ובמסחר תהיינה אחראיות על חשבון והוצאותיהן לקידומה עד לפרסומה למתן תוקף של התב"ע החדשה וכן הגשת/הוצאת כל היתר/בקשה להיתר מכל מין וסוג שהוא, ככל שיידרש לצורך ביצוע עבודות הקירו החלופי, לרבות העבודות הנלוות, ככל שתידרשנה.
- 8.6. בעלות הזכויות במלון ובמסחר תעמדה ערבות בסך של 3,000,000 ₪ (שלושה מיליון שקלים חדשים), וזאת להבטחת מילוי התחייבויותיהן בהתאם לסעיף 15 זה על תתי סעיפיו טרם הוצאת היתר הבניה לקירו החלופי. מובהר כי, תנאי זה להמצאת ערבות לידי העירייה, יהווה תנאי נוסף לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ראשון בהתאם לתב"ע החדשה.
9. מובהר, כי ככל שהתב"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף, מכל סיבה שהיא, המבנה הציבורי יותר ללא ביצוע של

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

הקירו החלופי, קרי בהתאם להוראות חוזה ההקמה ותוספת זו, בשינויים המחויבים, וזאת מבלי שתהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת להסכם בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 9-1 לעיל.

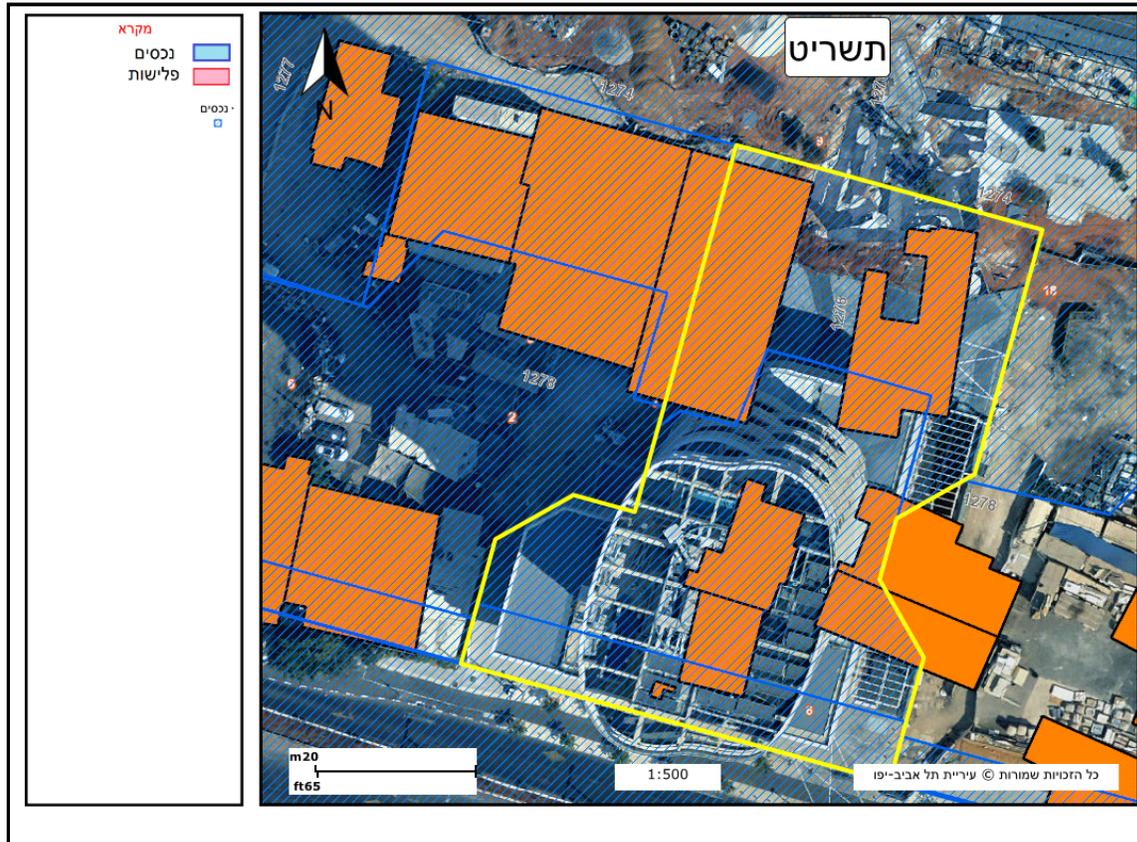
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 56 מיום 05/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן מנהל מח' עסקאות מקרקעין והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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 להוראת תב"ע תא/מק/4227 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 34 מתאריך 12/12/2022

מחליטים :

1. מאשרים את עקרונות התוספת לחוזה ההקמה המפורטים בסעיפים 9-1 לעיל שתחתם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין אקרו תל אביב 1 בע"מ ח"פ 515062149, אלקו אלפא בע"מ, ח.פ. 516250891 וחברי הקבוצה, לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח של 842 מ"ר עיקרי, 336.8 מ"ר שטחי שירות ומרפסות בשטח של כ-578 מ"ר ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין, כמפורט בהוראות תכנית בניין עיר תא/מק/4227 "מתחם יצחק שדה-חלקות 47,55,56" אשר חלה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 71 (לשעבר 55,56) בגוש 7077, הנמצאים ברח' טל ישראל 5, בת"א-יפו. - נכס מספר 13104
2. 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' 34 מיום 12/12/2022

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,