

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה  
גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה  
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור  
משה חיים - חבר מועצה

### נעדרו :

שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה  
דוד פרץ - נציג ציבור  
מרים קונדה - נציגת ציבור  
אברהם כהן - נציג ציבור  
עומר המאירי - נציג ציבור  
בנימין בביוף - נציג ציבור  
שולה קשת - חברת מועצה  
ליאור שפירא - יו"ר המועצה  
איציק סניור - נציג ציבור

### השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה  
קארן רוטנברג - ממ מנהלת עסקה  
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות  
מירית-איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים  
אשר לוי - ממ מבקר  
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין  
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין  
ספיר נחמני - ממ מנהלת עסקה  
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### הנושאים שנדונו בוועדה :

1. אישור תוספת ראשונה לחוזה הקמה שנחתם ביום 9.6.2016 בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רשימת השותפים באמצעות נציגות הקבוצה (להלן: "הקבוצה") בנוגע להסדרת תשלום דמי ניהול בגין חלקה היחסי של העירייה לחברת הניהול עבור השנים 2019-2021, במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקות 373 ו-376, המצויים בדרך מנחם בגין 152 בתל אביב, בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת תא/4322 – "מתחם אכטמן".
2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין הד מאסטר בע"מ - מס' חברה 512000324 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 200 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4226 – "מתחם שד"ל - יבנה" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 המצויים בין הרחובות שד"ל ויבנה בתל אביב. - נכס מספר 15130 - תיק ר/1209\1\_1
3. הצטרפות החוכרים במבנן ג' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחי חלקות מס', 19-22 בגוש 7459 - מס' נכס - 8075
4. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אורון נדל"ן ח.פ. 514076637 (ובשמה הקודם ארזים (ג.י.א) בע"מ) - לתכנון, הקמה ורישום מבנה ציבורי בשטח של 450 מ"ר (300 עיקרי + 150 שרות) + חצרות עורפיות, בהתאם להוראות תב"ע תא/4513 – "דרך השלום 87-89" במקרקעין הידועים כחלקות 33-34 בגוש 6164 המצויים בין הרחובות עמישב ודרך השלום בתל אביב - נכס מספר 15893
5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 16 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 618 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 172 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16976
6. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 47.78 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 69 בגוש 6946, שד' הר ציון ליד מס' 13 בסמוך לפינת רח' הגדוד העברי, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16975
7. ביטול החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - 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 ביטול מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים - נכס מספר 16844
8. חתימה על הסדר עקרונית והסכם חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לבין משרד ראש הממשלה כ.ד. ח.פ. 500100433 בגין שטח של 1,125 מ"ר המצוי בחלקות 3, 52 ו-75 בגוש 6647 אשר בבעלות העירייה וחלק מחלקה 7 בגוש 6647 אשר העירייה בעלת הזכויות בו מכח הפקעה לפי סעיף 19, לצורך הקמת מבנה אנרגיה - נכס מספר 6357
9. הקצאת מגרש ששטחו כ-2,100 מ"ר למנהל שרותים חברתיים לצורך הקמת מרכז עליזה שימש כמרכז יום לאנשים עם נכויות הממוקם ב ח"ח 211 גוש 6631 רח' פיינשטיין מאיר 1 - נכס מספר 6992
10. הקצאת מגרש ששטחו כ-2,700 מ"ר למנהל שרותים חברתיים ומנהל קהילה לצורך הקמת מרכז קהילתי ומשרדי המנהל לשירותים חברתיים הממוקם על ח"ח 185,68,3,622,620 גושים 6629 ו 6630 ברח' טאגור רבינדרנארט 26א' - נכס מספר 6835
11. בקשה לאישור העברת זכויות והתחייבויות ב-48 יח"ד בהתאם לחוזה הפיתוח על נספחיו והתוספת לו בפרוייקט מגרש 3 בתב"ע 2381א' ו-2381 ב' מחברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ - מס' חברה 515424653 לחברת מגוריט ישראל בע"מ - מס' חברה 515434074 בח"ח 50-52 וח"ח 39 רח' וינגייט 1 - נכס מספר - 10988
12. הצטרפות החוכרים במבנן ד 3 (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחי החשמונאים 93-95 חלקות 16-18 גוש 7459 - נכס מס' 8089

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

1. אישור תוספת ראשונה לחוזה הקמה שנחתם ביום 9.6.2016 בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רשימת השותפים באמצעות נציגות הקבוצה (להלן: "הקבוצה") בנוגע להסדרת תשלום דמי ניהול בגין חלקה היחסי של העירייה לחברת הניהול עבור השנים 2019-2021, במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקות 373 ו-376, המצויים בדרך מנחם בגין 152 בתל אביב, בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת תא/4322 – "מתחם אכטמן".

סוג תקציר: תוספת לחוזה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13767	שטח ציבורי בנוי לובי בק. קרקע ושטח בק. אי כ-150 מ"ר נטו בקומה אי של הבניין שה"כ 250 מ"ר חניות מסומנות בקומה 1-	בגין מנחם 152	6110/373 6110/376 ,	ר1090\1\1	250	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רונן חיים גנור	ת.ז. 17607706	ספיר אליהו 16 תל אביב - יפו 6435916
מנחם הוכמן	ת.ז. 054258991	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 9.6.2016 התקשרו העירייה והקבוצה בהסכם להקמת מבנה ציבורי וחניות העירייה במסגרת פרויקט שמקימה/הקימה הקבוצה במקרקעין הידועים כחלקות 373 ו-376 בגוש 6110, הנמצא בדרך מנחם בגין 152, בת"א, (כהגדרת מונחים אלה בהסכם) (להלן ובהתאמה: "ההסכם", "שטחי הציבור" ו- "הפרויקט"), הכל לפי התנאים וההוראות המפורטים בהסכם. העבודות להקמת שטחי הציבור הושלמו, ניתן לבנין ולשטחי הציבור טופס 4 לאלקוס מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה ושטחי הציבור נמסרו לחזקתה ולשימושה הבלעדי של העירייה ביום 04.08.2019 (להלן: "מועד המסירה"). על אף הוראות ההסכם, הקובע, בין היתר, כי למבנה הציבורי תהיינה מערכות עצמאיות מיתר מערכות הפרויקט, כמפורט בהסכם, התברר כי שטחי הציבור חוברו ע"י הקבלן המבצע מטעם הקבוצה למערכות משותפות של הפרויקט כמפורט להלן, לרבות למערכת מיזוג האוויר המרכזית של הפרויקט.

לאור האמור לעיל, רמות ווי ניהול משרדים בע"מ ח.פ. 515844520 (להלן: "חב' הניהול הנוכחית"), פנתה לעירייה בדרישת תשלום הנוגעת לחלקה של העירייה במערכת המיזוג המרכזית ולמערכות משותפות נוספות שנבנו בפועל בפרויקט, המפורטות להלן, ביחס לתשלומים שיש לשלם בגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ועד ליום 31.12.2021 (להלן ובהתאמה: "דרישת התשלום של חב' הניהול" / "החוב").

בנסיבות המתוארות לעיל הצדדים באו בדברים לצורך הסדרת השתתפות העירייה בהוצאות חלקה של העירייה בתפעול



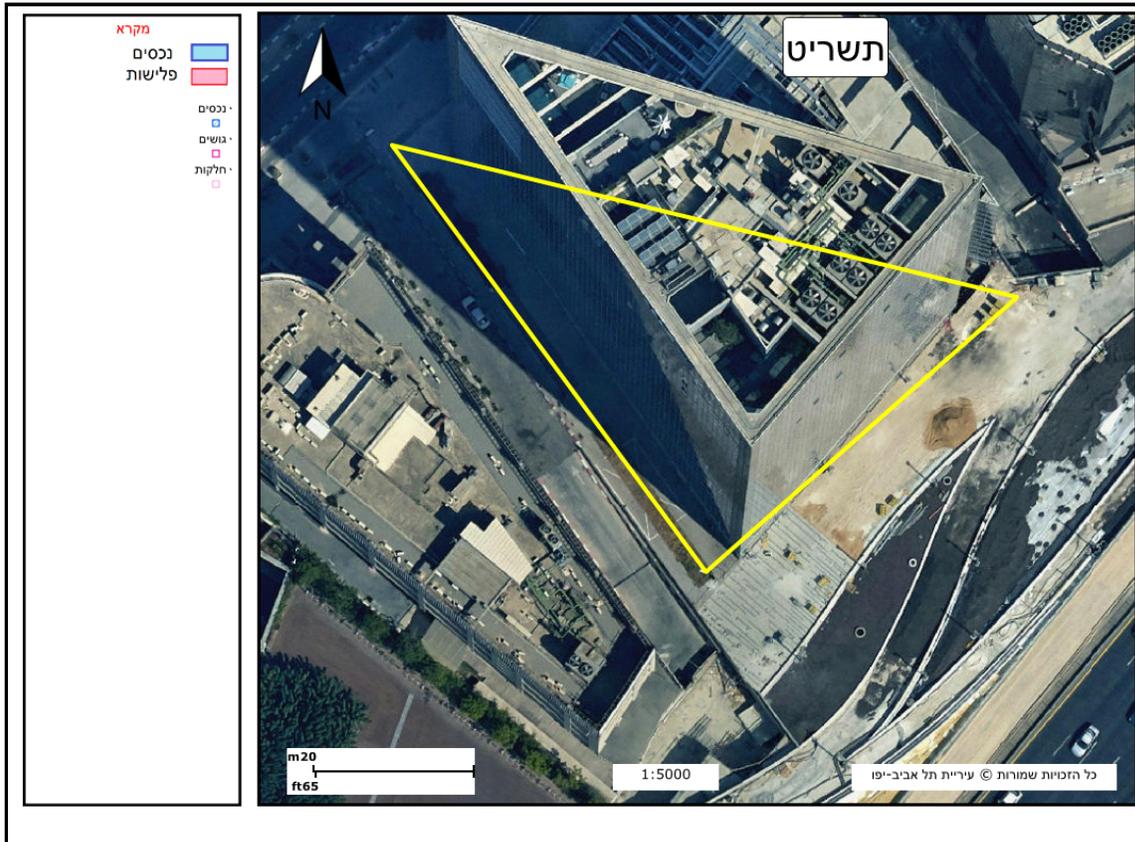
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים את התוספת הראשונה לחוזה ההקמה בין עיריית תל-אביב-יפו לבין רשימת השותפים באמצעות נציגות הקבוצה הקובעת כי העירייה תשלם סך של 14,379 ₪ בלבד, בתוספת מע"מ כחוק, עבור התקופה שתחילתה במועד המסירה ועד ליום 31.12.2021, וכן דמי ניהול שוטפים שיעמדו על סך כולל של כ- 600 ₪ (שש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, לחודש. סכום זה ישולם על ידי העירייה לחברת הניהול מדי רבעון וכפוף לקבלת דרישת תשלום בכתב מחב' הניהול לעירייה, שתועבר לפחות 21 ימי עסקים טרם מועד התשלום בפועל.
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

2. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין הד מאסטר בע"מ - מס' חברה 512000324 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 200 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4226 – "מתחם שד"ל - יבנה" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 המצויים בין הרחובות שד"ל ויבנה בתל אביב. נכס מספר 15130 - תיק ר1209\1\ -

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15130	מבנה ציבורי בשטח, שייבנה בקומת הקרקע, "מתחם שד"ל - יבנה" השימוש המתוכנן מרכז לחברות בינלאומיות	יהודה הלוי 57	7442/28 7456/5, 7456/7, 7456/8, 7456/9, 7456/10,	ר1209\1\	300	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
הד מאסטר בע"מ	חברה 512000324	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הד מאסטר בע"מ 512000324 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשומים ו/או הזכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במגרש הידוע כתא שטח מס' 100 בתב"ע כהגדרתה להלן (להלן: "תא שטח 100").

תא שטח 100, במצב היוצא בלוח ההקצאות כהגדרתו להלן, מורכב מהמקרקעין הידועים כחלקה 5 תתי חלקות 1 ו- 2 (בשלמות), חלקה 7 (בשלמות), חלקה 8 (בשלמות) וחלקה 10 (בשלמות) בגוש 7456 הרשומים על שם החברה ובעלותה (להלן: "מקרקעי החברה"), וכן מהזכויות המוקנות על פי התב"ע כהגדרתן להלן לתא שטח 100 במקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7456 אשר החברה זכאית להירשם כבעלים בזכויות אלה על פי רישום לוח ההקצאות (להלן: "המקרקעין")

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים, חתמה החברה ביום 27/05/2018 על כתב התחייבות לטובת העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א - יפו (להלן: "הועדה"), המסדיר, בין היתר, את העקרונות בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום של המבנה הציבורי וחניות העירייה, כהגדרתם להלן (להלן: "כתב ההתחייבות")

ביום 13/08/2019 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר תא/4226 – "מתחם שד"ל - יבנה" החלה על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור עירוני מעורב לשימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים וצרכי ציבור המסומנים כתאי שטח 100 ו-294 (להלן: "התב"ע" ו/או "הפרויקט").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

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

1. החברה תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומה הראשונה במבנה לשימור המצוי בשד"ל 8 בתא שטח 100 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 4 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד.

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

3. עם חתימת חוזה זה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.
4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
5. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד. רישום, בפועל, של זיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (48) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. החברה תישא בכל התשלומים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

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

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) גנרטור חירום (ד) חדר חשמל (ה) חדר משאבות (ו) ספרינקלרים (ז) חימום מים (להלן: "**המערכות המשותפות**").

העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטח של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "**דמי הניהול והאחזקה**").

דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.

11. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 9 – 10 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

12. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9 - 10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחזזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

13. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

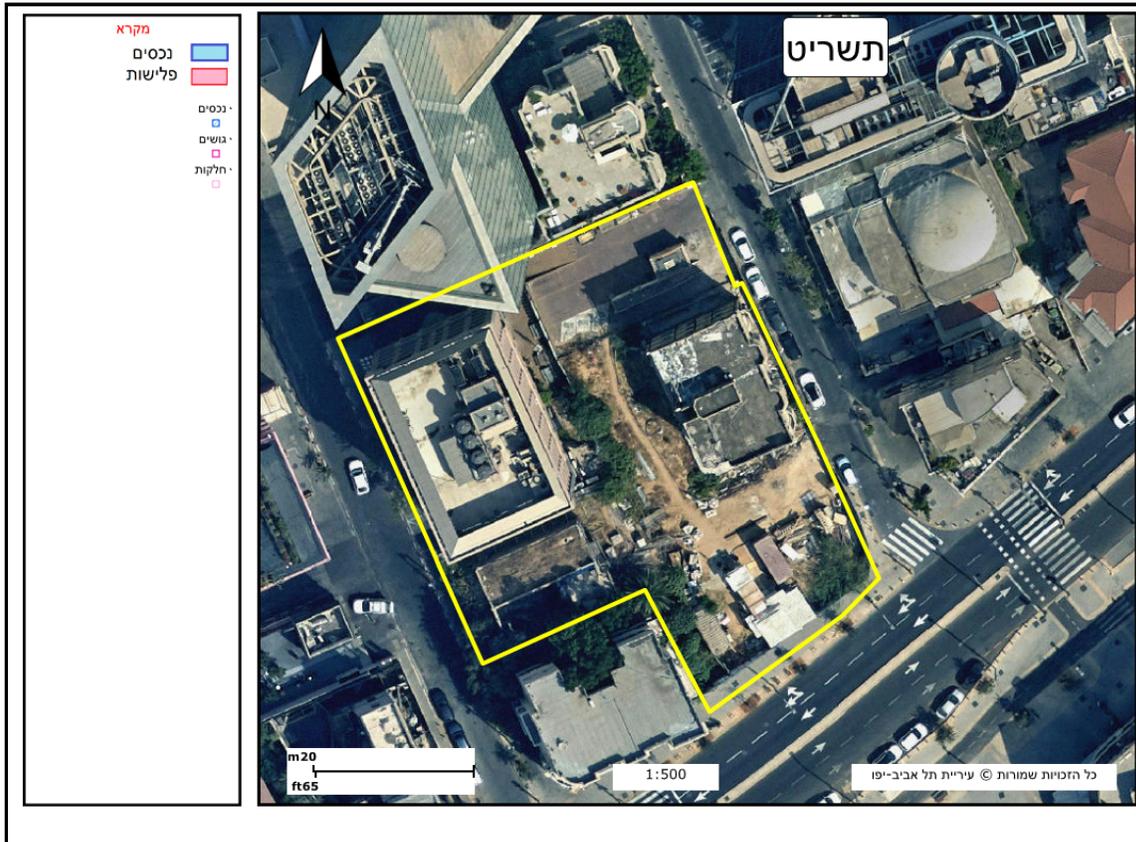
14. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך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

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-14 לעיל.  
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן :** 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 4226 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 62 מיום 27/03/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין הד מאסטר בע"מ - מס' חברה 512000324 להקמת מבנה ציבורי בשטח בשטח של 200 מ"ר שטח עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4226 – "מתחם שדי"ל - יבנה" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 5,7,8,9,10 בגוש 7456 המצויים בין הרחובות שדי"ל ויבנה בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-14 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15130 - תיק 1\1209\1
2. העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) גנרטור חירום (ד) חדר חשמל (ה) חדר משאבות (ו) ספרינקלרים (ז) חימום מים (להלן: "המערכות המשותפות").
3. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט.
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

3. הצטרפות החוכרים במבנן ג' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחי חלקות מס', 19-22, בגוש 7459 - מס' נכס - 8075

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8059	כלכלי-חב' מגרשים 26, 27, 28, 29-מרכז מסחרי חדש בע"מ-רח' החשמונאים 103	החשמונאים 101	7459/22	ר\7100\56\1		710.00
8075	כלכלי-בית משותף-רח' החשמונאים 97-99, חוכרים שונים	החשמונאים 97	7459/19	ר\7100\113\1		523.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
לילי (לאה) פובזנר	ת.ז. 007319031	בוגרשוב 79/0
שער השלום בע"מ	חברה 511892960	
גבע, קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית	אגודה 570000380	
אורי שפט בע"מ	חברה 514534783	
אור אוחנה	ת.ז. 43555960	נהרדעא 10 תל אביב - יפו 6423510

**אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :**

בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר למתחם גבעון מבנן ג' : מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465א', כאשר חוכר שיצטרף למבצע השיפוץ יהיה זכאי לחתום עם העירייה על חוזה לחידוש החכירה מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2075 (תקופת החכירה הנוספת). במהלך שנת 2018 העירייה פרסמה את הנוסח האחרון והסופי של המדריך לחוכר להצטרפות למבצע השיפוץ וחידוש החכירה (להלן: "מבצע השיפוץ"). החוכרים הקיימים במבנן ג' המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות מס', 19-22, בגוש 7459 עליהם בנוי מבנן ג'; החוכרים במבנן חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ יחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. דמי החכירה המהווים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה ( בסך 4,000,000 ש"ח) תעמוד על סך של **30,810,887 ש"ח** (להלן: "התשלום").

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

מצ"ב רשימת החוכרים במבנן ג' שהצטרפו לחידוש החכירות:

קבוצת גבע, מספר חברה 570000380 (חלקה 19):פובזנר לילי (לאה), ת.ז. 007319031 טלרנט - יזרעאלי ענת, ת.ז. 054090964 (חלקה 19) אורי שפט בע"מ, מספר חברה 514534783 (חלקה 19)אור אוחנה בע"מ, מספר חברה 514847466 (חלקה 19)זילברשטין אהרון, ת.ז. 002939577 (חלקה 19)דולינגר אמיר, ת.ז. 027926898 (חלקה 19) קוטלר דורון מרדכי, ת.ז. 028507507 (חלקה 19)א.ד. לידאר בע"מ, ת.ז. 512126491 (חלקה 19)אהרוני אליהו, ת.ז. 005190046 (חלקה 19)אהרני עזרא, ת.ז. 053931408 (חלקה 19)כרמי גד, ת.ז. 022300875 (חלקה 19)פריאנטה דורון, ת.ז. 023095854 (חלקה 19)שער השלום בע"מ, מספר חברה, 511892960 (חלקות 21 ו- 22)

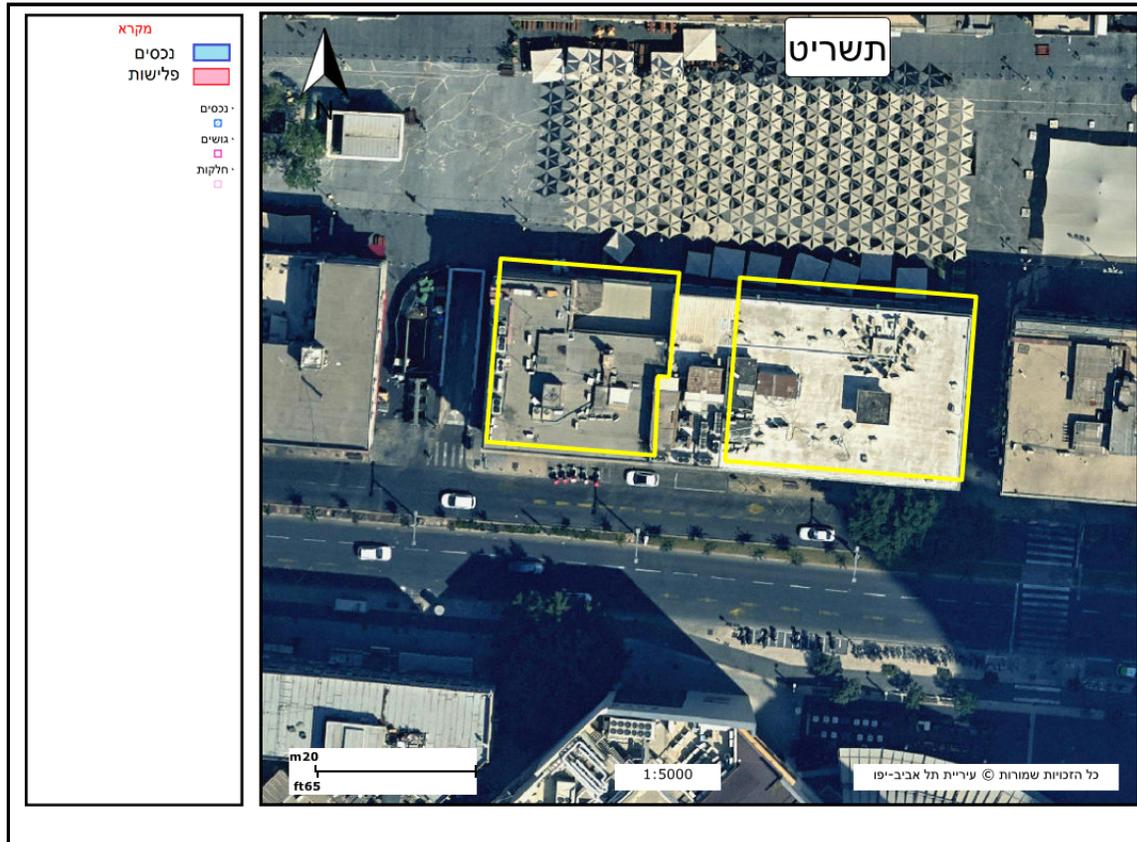
מסכום דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה למשך כל תקופת החכירה הנוספת, הופחת סכום השתתפות העירייה. בהתאם לאמור לעיל ייחתם חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבנן ג' לפי רשימת החוכרים לעיל: הועדה מתבקשת לאשר את האמור לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 62 מיום 27/03/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים את הצטרפות החוכרים במבנן ג' (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחיו חלקות מס', 19-22 בגוש 7459-מס' נכס - 8075
- מאשרים התקשרות בחוזה לחידוש חכירה עם החוכרים במבנן ג' במתחם גבעון (בעלי העניין המפורטים בנספח א') לתקופת חכירה שמיום 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2075. בהתאם להוראות חוזה החכירה שייחתם איתם, עם סיום השיפוץ.
3. דמי חכירה בסך 29,752,895 שקל חדש + מע"מ כחוק עבור מבנן ג' מסכום זה יש להפחית 4 מיליון השתתפות עירייה סה"כ התשלום 30,810,887 ש"ח.
4. העסקה בפטור ממכרז על פי תקנה 3(2) (ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

4. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אורון נדל"ן ח.פ. 514076637 ( ובשמה הקודם ארזים (ג.י.א) בע"מ ) - לתכנון, הקמה ורישום מבנה ציבורי בשטח של 450 מ"ר (300 עיקרי + 150 שרות) + חצרות עורפיות, בהתאם להוראות תב"ע תא/4513 - "דרך השלום 87-89" במקרקעין הידועים כחלקות 33-34 בגוש 6164 המצויים בין ברחובות עמישב ודרך השלום בתל אביב - נכס מספר 15893

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15893	מבנה ציבורי, בהתאם להוראות תב"ע תא/4513 - "דרך השלום 87-89"	השלום 87	6164/33 6164/34,			4306.00

בעלי עניין:

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

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות בבנייני המגורים הנמצאים ברחובות עמישב ודרך השלום בתל אביב, הידועים כחלקות 33-34 בגוש 6164 הינם הבעלים הרשומים (להלן ובהתאמה: "הבעלים" או "המקרקעין").

בין כל הבעלים לבין אורון נדל"ן ח.פ. 514076637 (להלן: "החברה") נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעין, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכמים אלה (להלן: "הסכם הפו"ב").

החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי יפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום התב"ע והפרויקט כהגדרתם להלן.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 16.11.2019 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 15/06/2020 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר תא/4513 - "דרך השלום 87-89", שתחול, בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור המסומנים המסומנת שטח מס' 101, דרך מאושרת המסומנת כתא שטח 301 ודרך מוצעת המסומנת כתאי שטח 201-202 (להלן: "התב"ע").

ברצונה החברה לקדם פרויקט להריסת הבניינים הטוריים הקיימים על המקרקעין והקמת 2 מבנים בני 15 קומות על רחוב דרך

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

השלום 21 מבנים בני 9 קומות על רחוב עמישב, ומבנה ציבורי כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט")

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 450 מ"ר (300 עיקרי + 150 שרות) + חצרות עורפיות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של המבנים אשר יבנו על רחוב עמישב בתא שטח מס' 101 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 7 מקומות חניה (כולל חניה נגישה אחת), בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד.

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

3. עם חתימת חוזה זה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה על 10 דירות קיימות של הבעלים במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.
4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט
5. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, ולרכיבי אופניים לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד. רישום, בפועל, של זיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט
6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. החברה תישא בכל התשלומים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
8. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
9. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) מאגר מים (ג) שוחת ביוב המרכזית (ד) שחרור עשן (ה) ניקוז מי גשם (ו) חדר שנאים (ז) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה והיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.

11. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 9 – 10 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

12. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9 - 10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחזזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

13. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

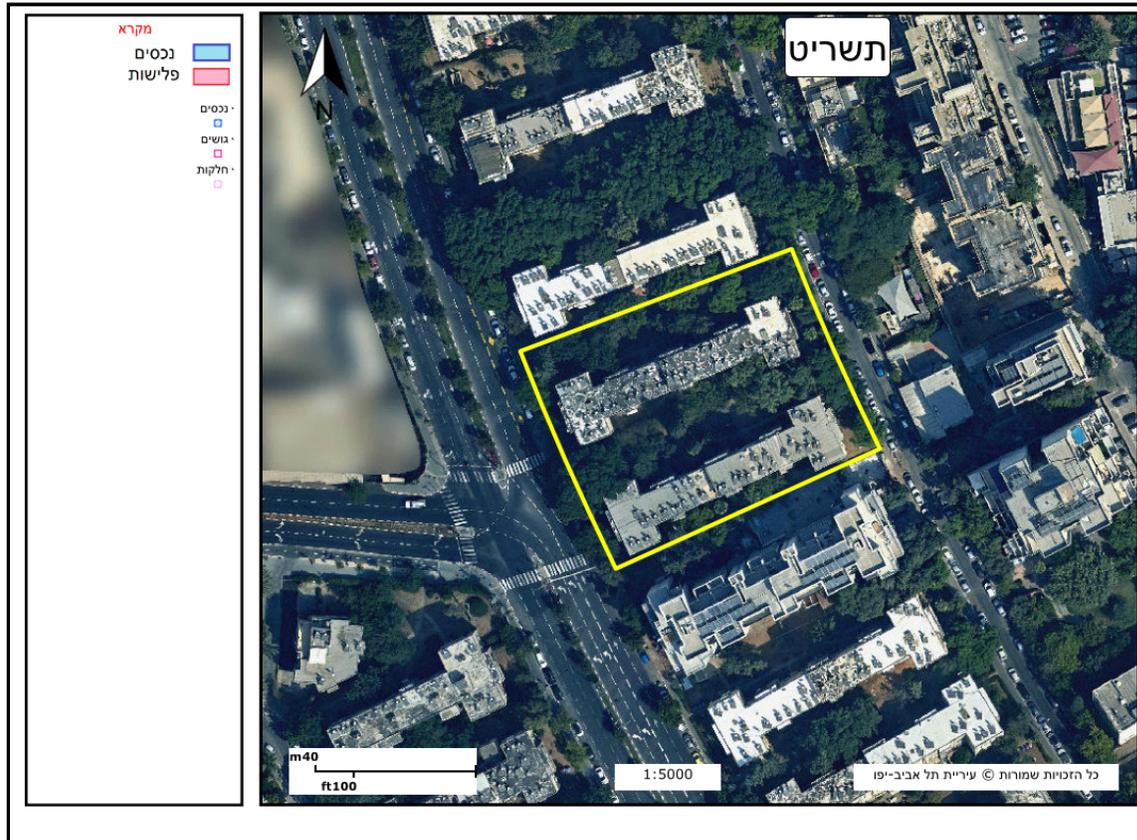
14. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש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

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-14 לעיל.  
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 4513 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 62 מיום 27/03/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אורון נדל"ן ח.פ. 514076637 ( ובשמה הקודם ארזים (ג.י.א) בע"מ ) לתכנון, הקמה ורישום מבנה ציבורי בשטח של 450 מ"ר (300 עיקרי + 150 שרות) + חצרות עורפיות , בהתאם להוראות תב"ע תא/4513 –"דרך השלום 87-89" במקרקעין הידועים כחלקות 33-34 בגוש 6164 המצויים בין ברחובות עמישב ודרך השלום בתל אביב בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל - נכס מספר 15893
2. העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) מאגר מים (ג) שוחת ביוב המרכזית (ד) שחרור עשן (ה) ניקוז מי גשם (ו) חדר שנאים (ז) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט.
3. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 16 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 618 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 172 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16976

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16976	חדר טרנספורמציה בשטח של 16 מ"ר, ח"ח 618 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 172		6111/618			

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 618 בגוש 6111, ברח' ארלוזורוב 172. חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע") מבצעת במקרקעין הכנה למעבר הקו הסגול 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 שישימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר זכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר בשטח ברוטו של 16 מ"ר 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 7,597.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

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.

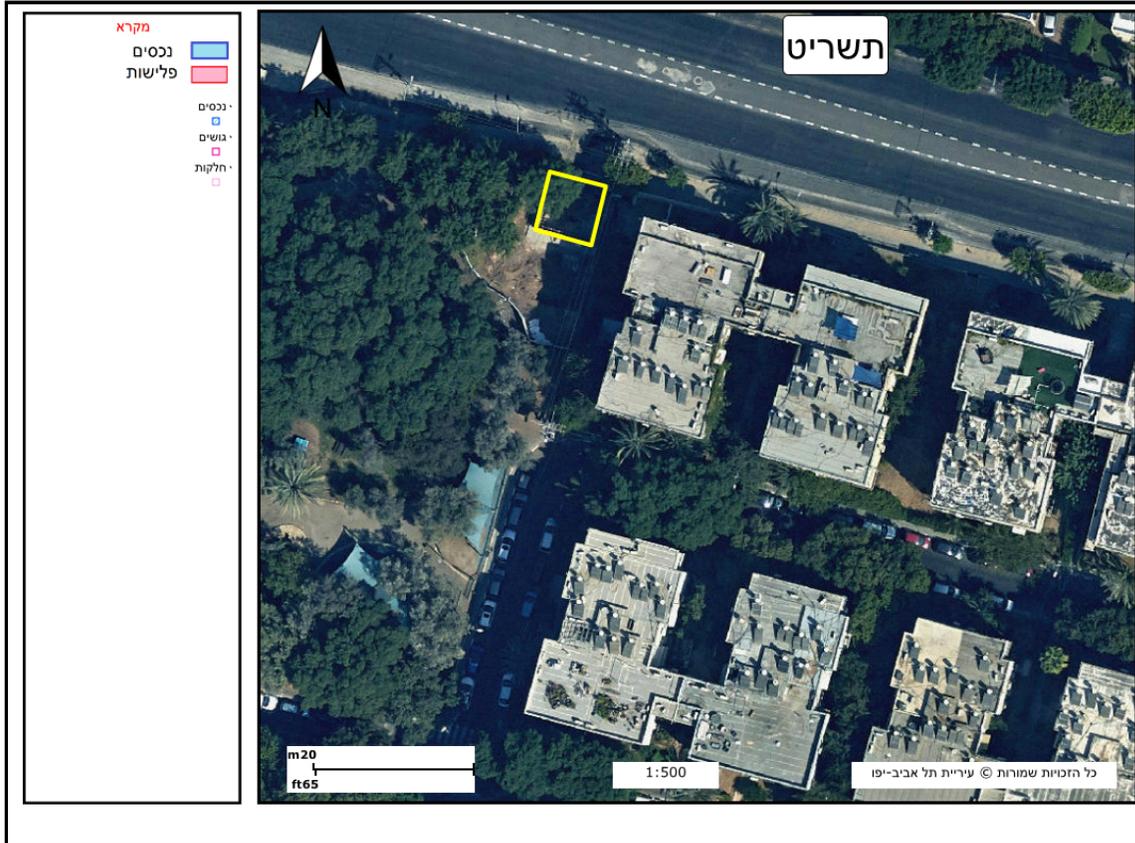
**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 63 מיום 25/04/2023 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא

**המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 16 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 618 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 172 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16976
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 7,597.80 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 38 מתאריך 15/05/2023

6. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 47.78 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 69 בגוש 6946, שד' הר ציון ליד מס' 13 בסמוך לפינת רח' הגדוד העברי, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16975

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16975	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-47 מ"ר, ח"ח 69 בגוש 6946, שד' הר ציון ליד מס' 13	הר ציון 7א	6946/69			

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 69 בגוש 6946, בשד' הר ציון ליד מס' 13 בסמוך לפינת רח' הגדוד העברי. 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 חדר טרנספורמציה קיים בשד' הר ציון, 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- 47.78 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 10,130.40 ₪ 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 קיימת.

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

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 63 מיום 25/04/2023 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ - 47.78 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 69 בגוש 6946, שדי הר ציון ליד מסי 13 בסמוך לפינת רח' הגדוד העברי, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16975

2. ההחכרה וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים הינם לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל - 25 שנה נוספות ממועד חתימת החוזה.

3. חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 10,130.40 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 העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

7. ביטול החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - 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 ביטול מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים - נכס מספר 16844

סוג תקציר: ביטול חכירה

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. מועצת העירייה בישיבתה מס' 63 מיום 26.12.2022, החלטה מס' 580, אישרה החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-15.99 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 245 ו-248 בגוש 6649 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים.

ההחכרה של חדר טרנספורמציה נבעה מעבודות חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע"), המבצעת בסביבת המקרקעין הכנה למעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה הכוללת העתקת תשתיות והכנת רשת חשמלית חלופית.

בהתאם להחלטת המועצה כאמור, נחתם ביום 13.2.2023 חוזה חכירה בין העירייה לבין חברת החשמל. עם תחילת ביצוע העבודות, הגיעו הגורמים הטכניים להבנה כי חדר הטרנספורמציה מתייחר ואין צורך בהקמתו, וכפועל יוצא מכך לא נדרש חוזה להחכרת זכויות לחברת החשמל.

ההודעה על ביטול הצורך בחדר הגיעה בסמוך מאוד לאחר חתימת חוזה החכירה, עוד בטרם דווחה העסקה לרשות המיסים, טרם שולמה תמורה ולפני ביצוע מסירה.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לאשר את ביטול ההחכרה לחברת החשמל של החדר בשטח ברוטו של כ-15.99 מ"ר וכן את ביטול מתן זכות המעבר וזכות הנחת הכבלים.

**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 ביטול העסקה.

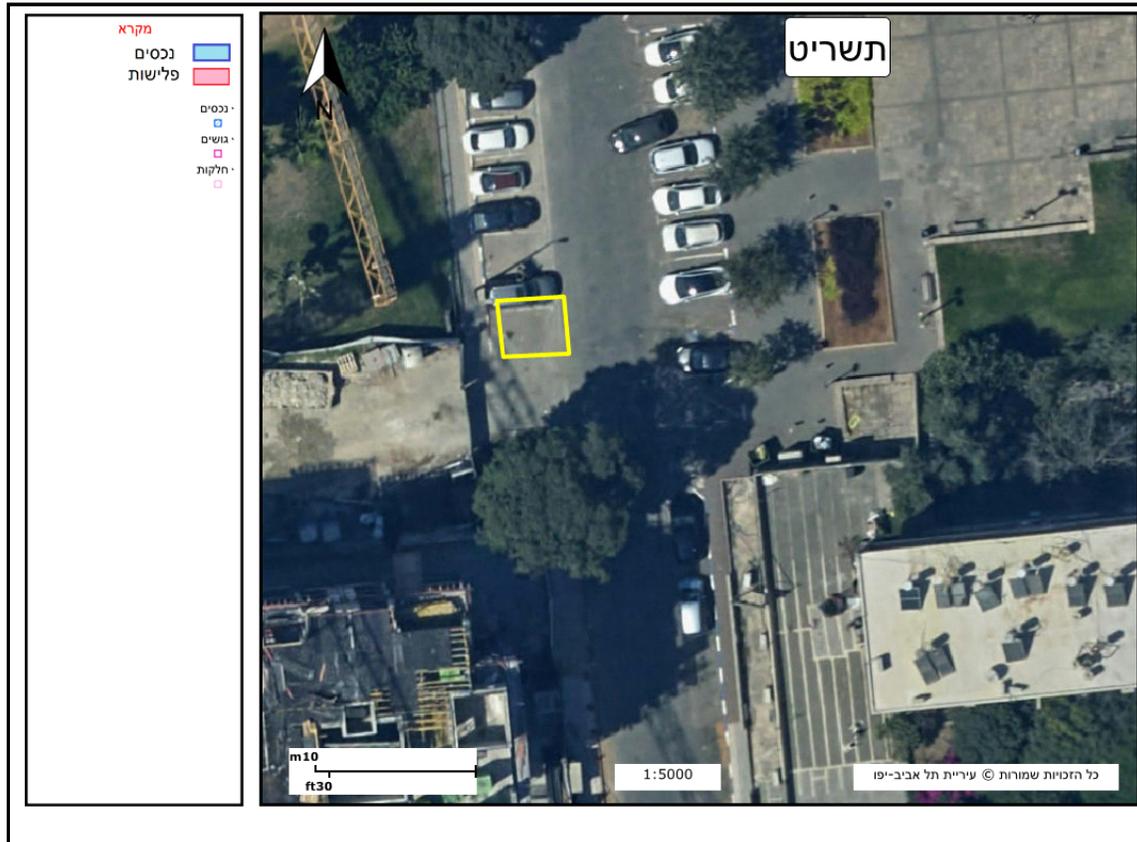
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 63 מיום 25/04/2023 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

המליצה לקדם ולאשר את הנושא

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים ביטול החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - 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 ביטול מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים - נכס מספר 16844

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

8. חתימה על הסדר עקרונות והסכם חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לבין משרד ראש הממשלה כ.ד. ח.פ. 500100433 בגין שטח של 1,125 מ"ר המצוי בחלקות, 3, 52 ו- 75 בגוש 6647 אשר בבעלות העירייה וחלק מחלקה 7 בגוש 6647 אשר העירייה בעלת הזכויות בו מכח הפקעה לפי סעיף 19, לצורך הקמת מבנה אנרגיה - נכס מספר 6357

סוג תקציר : חכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6357	מגרש לבנין ציבורי - מוזאון בית הפלמ"ח - רח' חיים לבנון 10 - שיח מוניס		6647/3 6647/4 , 6647/7 , 6647/52 , 6647/75 , 6647/82 , 6647/87 ,	ר-ע194_1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ממשלת ישראל משרד הביטחון		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה רשומה בנסח הטאבו כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות, 3, 52 ו- 75 בגוש 6647 (מספר החלקה קודם של חלקה 75 בטרם הפרצליציה שבוצעה ביום 18.12.2022 הוא 22) וכן רשומה בנסח הטאבו כבעלים של חלק מחלקה 7 בגוש 6647 מכח הפקעה לפי סעיף 19 בסמוך לרחוב חיים לבנון בתל אביב-יפו (להלן - "החלקה").

משרד ראש הממשלה כ.ד. בע"מ ח.פ. 500100433 (להלן: "המשרד") מעוניין לחכור חלק מהחלקה בשטח של 1,125 מ"ר שכיום הנו מגרש ריק (להלן: "שטח A"), לצורך בניית מבנה אנרגיה אשר ישמש את המשרד (להלן: "מטרת החכירה"), וזאת לתקופה של 49 שנים, שתחילתה ביום 1.5.23 (להלן: "תקופת החכירה").

שטח A מיועד בהתאם לתכנית בניין עיר שבתוקף לייעוד ציבורי והנו שטח כלוא, שאין גישה אליו ונמצא בסמוך למשרד ולמרכז רבין.

המשרד ישלם לעירייה תשלום דמי החכירה בגין שטח A סך **4,013,100 ש"ח** בתוספת מע"מ כדין, בהתאם לחו"ד שמאי (להלן: "דמי החכירה") וישולמו לעירייה ב-2 תשלומים.

דמי חכירה כוללים זכויות בניה של 200% בנייה בהתאם לשימוש המותר בפועל.

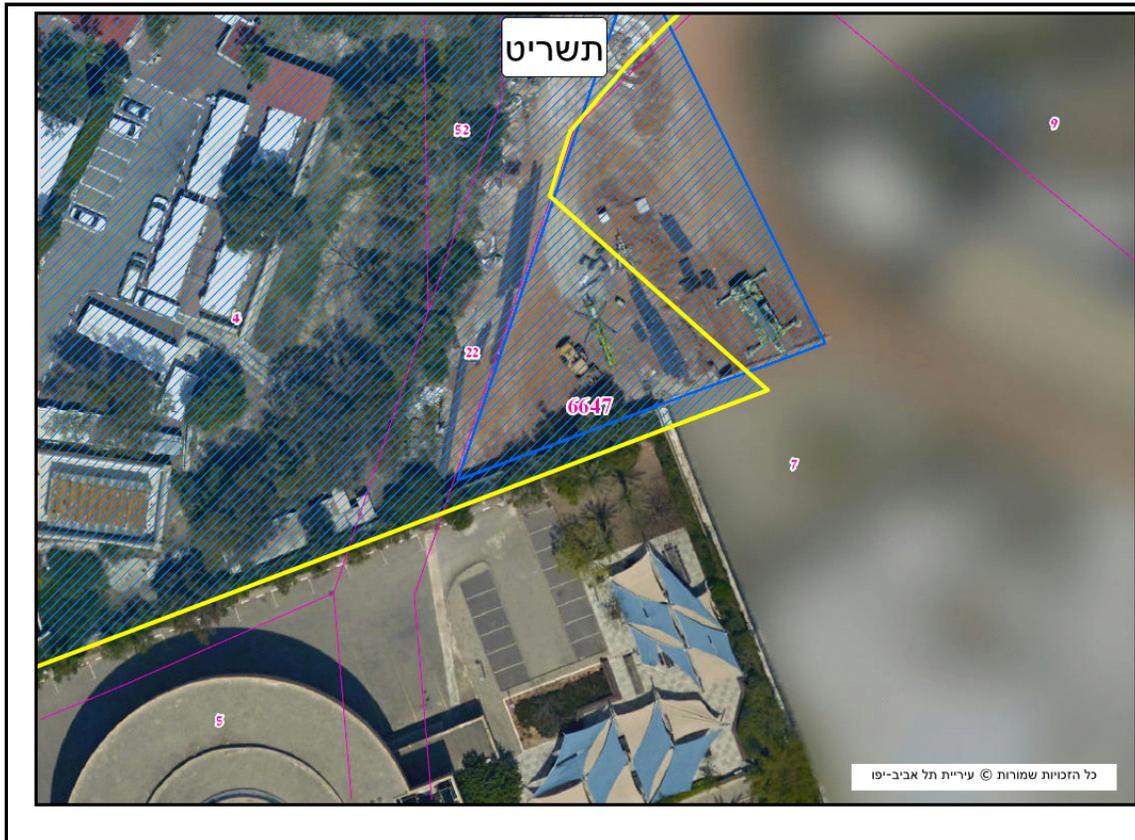
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

הועדה מתבקשת לאשר חתימה על הסדר עקרונות והסכם חכירה עם המשרד, בהתאם להסכמות המפורטות 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)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 63 מיום 25/04/2023 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים להתקשר בהסדר עקרונות והסכם חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לבין ראש הממשלה כ.ד., ח.פ. 500100433 (להלן: "המשרד") בגין שטח של 1,125 מ"ר המצוי בחלקות 3, 52 ו-75 בגוש 6647 וחלק מחלקה 7 בגוש 6647 אשר העירייה בעלת הזכויות בו, לצורך הקמת מבנה אנרגיה (להלן בהתאמה: "מבנה האנרגיה", "מטרת החכירה").- נכס מספר 6357
2. תקופת החכירה תהא בת 49 שנים שתחילתה ביום 1.5.23 (להלן: "תקופת החכירה").
3. המשרד ישלם לעירייה תשלום דמי החכירה בגין שטח A בסך 4,013,100 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בהתאם לחו"ד שמאי וישולמו לעירייה ב-2 תשלומים.
4. דמי חכירה כוללים זכויות בניה של 200% בנייה בהתאם לשימוש המותר בפועל.
5. ההסכם הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

9. הקצאת מגרש ששטחו כ 2,100 מ"ר למנהל שרותים חברתיים לצורך הקמת מרכז עליזה שימש כמרכז יום לאנשים עם נכויות הממוקם ב ח"ח 211 גוש 6631 רח' פיינשטיין מאיר 1 - נכס מספר 6992

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15371	מגרש ששטחו כ 2,100 מ"ר למנהל שרותים חברתיים לצורך הקמת מרכז עליזה שימש כמרכז יום לאנשים עם נכויות הממוקם ב ח"ח 211 גוש 6631 רח' פיינשטיין מאיר 1	פיינשטיין מאיר 1	6631/211	ר-ע1314931		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מינהל שירותים החברתיים		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו ( להלן : "העירייה" ) הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 2,100 מ"ר הממוקם ב ח"ח 211 גוש 6631 רח' פיינשטיין מאיר 1 . ( להלן : "המגרש" ) .

נכון להיום מרכז עליזה שהינו מרכז יום לאנשים עם נכויות פועל כיום בחלק ממבנה הידוע כ "מרכז רובננקו" ברח' ראול ולנברג מס 26 , בשל העובדה שהמבנה הנוכחי קטן ואינו ראוי לצרכי המטופלים , לאור הצורך והדרישה הקיימים איתרו הגורמים העירוניים את המגרש ברח' פיינשטיין מאיר כחלופה הולמת .

תב"ע בתוקף : 815 א' , צ.

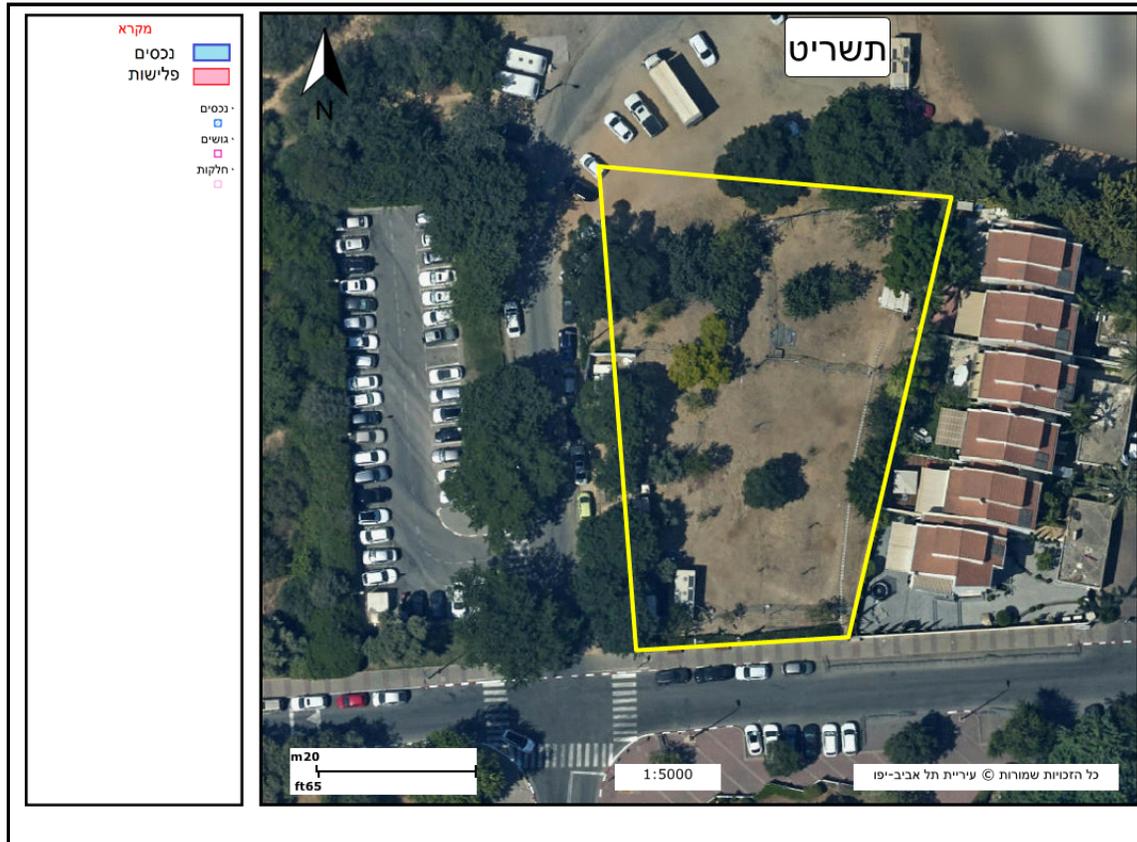
אחוזי בנייה : 400%

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 (עד 10 קומות) .



**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 2,100 מ"ר למנהל שרותים חברתיים לצורך הקמת מרכז עליזה שימש כמרכז יום לאנשים עם נכויות הממוקם ב ח"ח 211 גוש 6631 רח' פיינשטיין מאיר 1 - נכס מספר 6992

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

10. הקצאת מגרש ששטחו כ-2,700 מ"ר למנהל שרותים חברתיים ומנהל קהילה לצורך הקמת מרכז קהילתי ומשרדי המנהל לשירותים חברתיים הממוקם על ח"ח 185,68,3,622,620 גושים 6629 ו-6630 ברח' טאגור רבינדרנארט 26א' - נכס מספר 6835

סוג תקציר: הקצאת שטח

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17010	מגרש ששטחו כ-2,700 מ"ר למנהל שרותים חברתיים ומנהל קהילה לצורך הקמת מרכז קהילתי ומשרדי המנהל לשירותים חברתיים הממוקם על ח"ח 185,68,3,622,620 גושים 6629 ו-6630 ברח' טאגור רבינדרנארט 26א'	טאגור רבינדרנת 26	6629/3 6629/68 , 6629/185 , 6629/192 , 6630/620 , 6630/622 ,		2700	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מינהל שירותים החברתיים		
מינהל קהילה		

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש הממוקם על ח"ח 185,68,3,622,620 גושים 6629 ו-6630 ברח' טאגור רבינדרנארט 26א'. (להלן: "המגרש").

לאור הצורך והדרישה הקיימים איתרו הגורמים העירוניים את המגרש ברח' טאגור רבינדרנארט 26א' שימש עבור מרכז קהילתי ועבור משרדי המנהל לשירותים חברתיים כחלופה למשרדים הקיימים ברחוב אלדד הדני ושלונסקי.

תב"ע בתוקף: 660, צ.

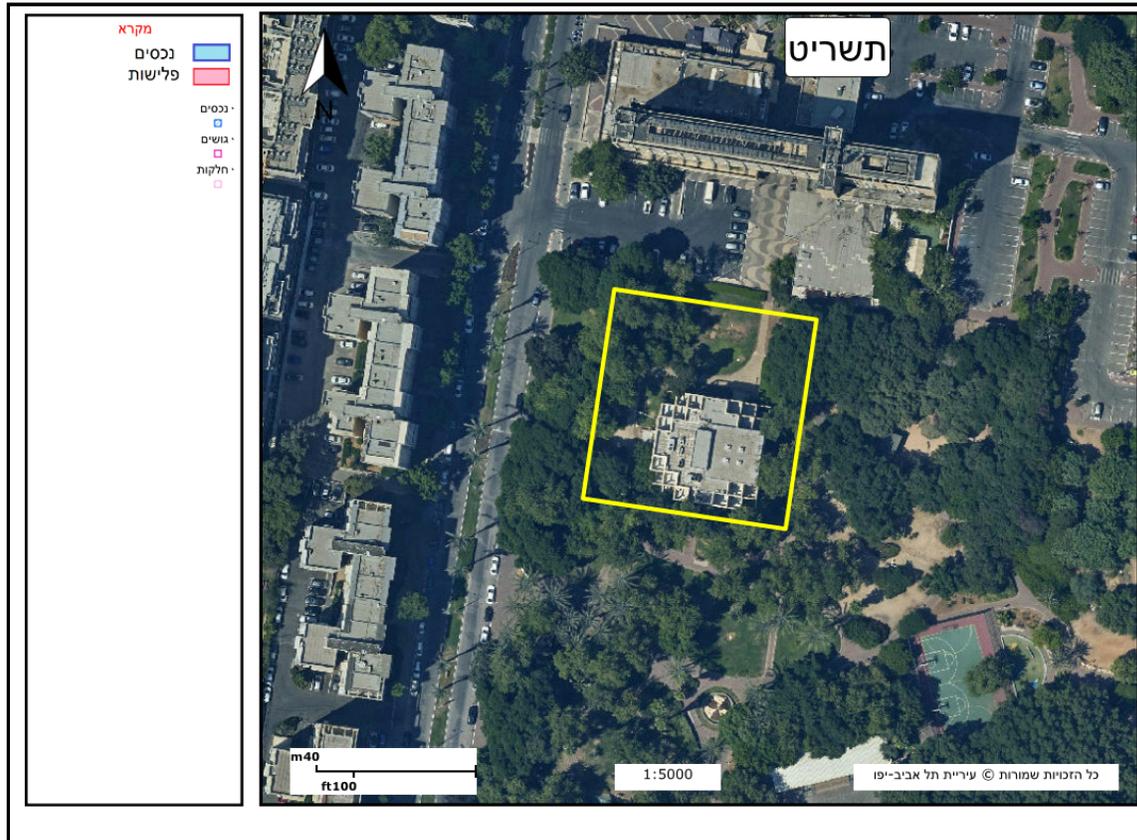
אחוזי בנייה: 400%

גובה - יקבע באישור ועדה מקומית (עד 10 קומות).

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 2,700 מ"ר למנהל שרותים חברתיים ומנהל קהילה לצורך הקמת מרכז קהילתי ומשרדי המנהל לשירותים חברתיים הממוקם על ח"ח 185,68,3,622,620 גושים 6629 ו 6630 ברח' טאגור רבינדרנארט 26א' - נכס מספר

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

11. בקשה לאישור העברת זכויות והתחייבויות ב48 יח"ד בהתאם לחוזה הפיתוח על נספחיו והתוספת לו בפרוייקט מגרש 3 בתביע 2381א' ו2381 ב' מחברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ - מס' חברה 515424653 לחברת מגוריט ישראל בע"מ - מס' חברה 515434074 בח"ח 50-52 וח"ח 39 רח' וינגייט 1 - נכס מספר - 10988

סוג תקציר : תוספת לחוזה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
10988	עירייה - מגרש מס' 3 בתביע 2381 א, יד אליהו, רח'וינגייט 3	השלושה 2	7108/39 7108/50 , 7108/51 , 7108/52 ,	ר-מ\1442\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	חברה 515424653	
מגוריט ישראל בע"מ	חברה 515434074	

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 08.07.2018 נחתם בין העירייה למפתח חוזה פיתוח מס' 2018-5-00563 בעקבות זכייתו של המפתח במכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים (מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר 2381א' – פארק תעסוקות ונופש יד אליהו"), שפרסמה העירייה. ביום בו נחתם חוזה הפיתוח נחתמו בין הצדדים גם חוזה הקמה וכן חוזה דיוור בהישג יד, שהיוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על שטח המגרש נשוא המכרז חלה תכנית מתאר מס' 2381א' – פארק תעסוקות ונופש יד אליהו בתל אביב-יפו, אשר אושרה למתן תוקף ביום 30.09.2001, י.פ. 5020.

הצדדים קידמו תכנית חדשה - תכנית 2381ב' שמטרתה, בין היתר, קביעת קווי בניין, קביעת זיקות הנאה, וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית, לרבות מבנה הציבור ומגדלי המגורים שייבנו מכח התכנית, תוספת זכויות בניה למגרש 3 באמצעות נידו בהיקף של 2,640 מ"ר עיקרי ו-1,056 מ"ר שטחי שירות ממבנה לשימור והגבלות מחמירות ממגרש מוסר שפרטיו הם גוש 7041 חלקה 54 (להלן: "התכנית החדשה" או "השינוי התכנוני"). במסגרת השינוי התכנוני, המבנה הציבורי יוקם בחלקו הדרומי של המגרש כמבנה ציבורי נפרד במקום בקומות המסד של מבני המגורים, כפי שמאושר בהיתר בניה מס' 20-0997. בנוסף, במסגרת תכנית 2381 ב' אושרה תוספת של 48 יחידות דיוור במגרש, ותוספת 2 קומות בכל אחד ממגדלי המגורים שבמוכר, כהגדרתו בהסכם הפיתוח. בהתאם לאמור נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם הפיתוח מס' 202-22-551 מיום 28.04.2022.

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

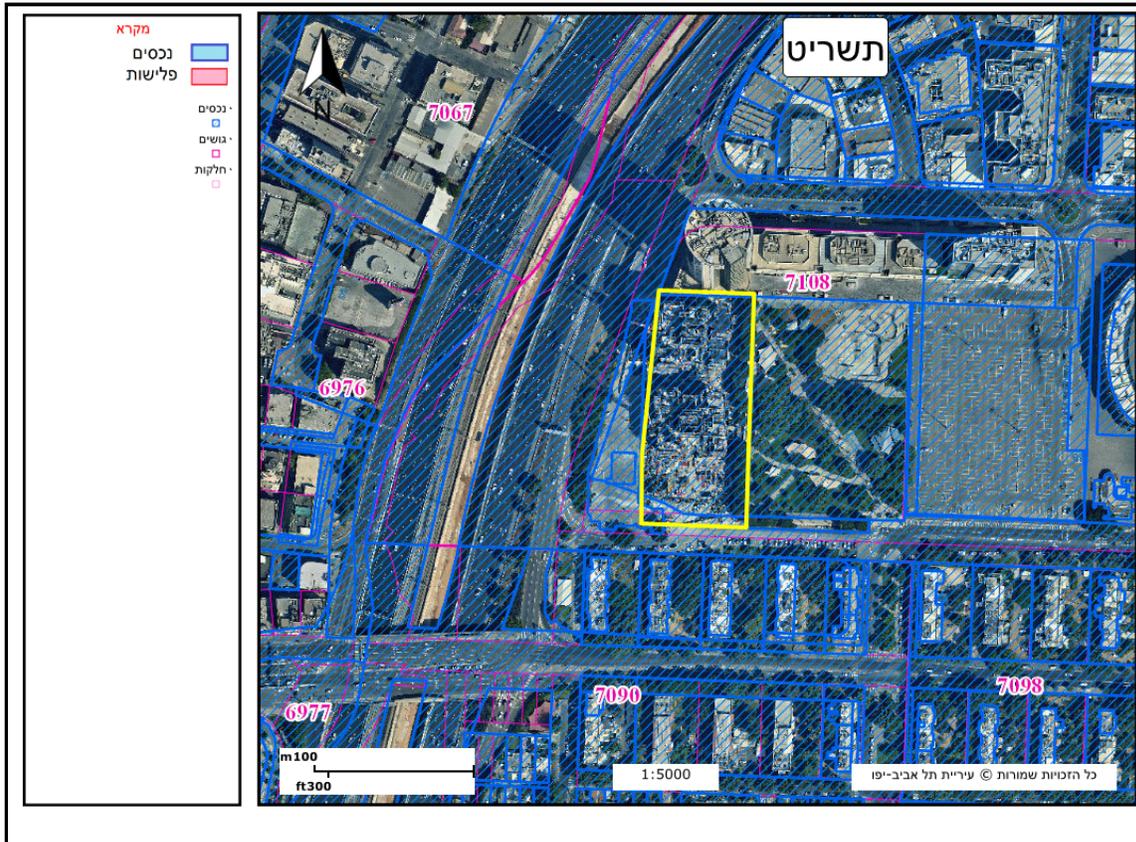
ביום 03.05.23 פנתה חברת גינדי לעירייה בבקשה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה שעניין השכרה בהישג יד ב-48 יחידות הדיור אשר נוספו, כאמור, במסגרת התכנית החדשה - לחברת מגוריט ישראל בע"מ, ח.פ. 515434074.

בהתאם לקבוע בסעיף 11 לתוספת לחוזה הפיתוח, המפתח רשאי למכור את זכויותיו ב- 48 יחידות הדיור הנ"ל, מבלי שהנעבר יידרש לקבל על עצמו איזו מההתחייבויות נשוא הסכם הפיתוח ו/או החוזה לדיור בהישג יד, למעט התחייבויות המפתח בקשר עם יחידות דיור אלו לפי החוזה לדיור בהישג יד, שעניין השכרה בשינויים המתחייבים.

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד נטלי שמואלי מעודי :** 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 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. בקשה לאישור העברת זכויות והתחייבויות ב48 יח"ד בהתאם לחוזה הפיתוח על נספחיו והתוספת לו בפרוייקט מגרש 3 בתב"ע 2381 א' ו2381 ב' מחברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ - מס' חברה 515424653 לחברת מגורית ישראל בע"מ - מס' חברה 515434074 בח"ח 50-52 וח"ח 39 רח' וינגייט 1 - נכס מספר - 10988

מאשרים בכפוף למפורט להלן:

1. העברת הזכויות וההתחייבויות מחברת גינדי אפר האוס בע"מ ב-48 יח"ד בפרוייקט במגרש 3 בהתאם לתב"ע 2381 א' ו-2381 ב' לחברת מגורית ישראל בע"מ ח.פ. 515434074, בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 11 לתוספת לחוזה הפיתוח, ולהוראות הסכם הפיתוח.

2. האמור בסעיף 1 לעיל הינו בכפוף לחתימת חברת מגורית ישראל בע"מ על כתב התחייבות, בנוסח שיאושר על ידי העירייה, בו היא תקבל על עצמה את התחייבויות המפתח בקשר עם 48 יחידות הדיור לפי החוזה לדיור בהישג יד, שעניינן ההשכרה בשינויים המתחייבים מהתוספת להסכם הפיתוח, ובכפוף לחתימת המפתח על תוספת להסכם, ביחס לאמור, בנוסח שיאושר על ידי העירייה.

3. בהתאם לאמור תיחתם תוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח עם המפתח בגין העברת הזכויות וההתחייבויות ביחס ל- 48 יחידות הדיור, כמפורט לעיל.

4. החתימה על כתב התחייבות ותוספת להסכם הנזכרים לעיל בנוסח שיאושר על ידי העירייה הינו תנאי מתלה לאישורה של העירייה וככל ולא יתקיים, תבוטל החלטה זו.

\*\*\*

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

12. הצטרפות החוכרים במבנדן ד 3 (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחיו החשמונאים 95-93 חלקות 16-18 גוש 7459 -נכס מס' 8089

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8089	כלכלי-חב' מגרש 34 מרכז מסחרי חדש בע"מ רח' החשמונאים 95	החשמונאים 95	7459/18	ר\164\7100\1		214.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
דוד מהרפור	ת.ז. 302110366	פסמן 18
דליה ברנשטיין	ת.ז. 050070531	אביגור 3
רם משה שוחטוביץ	ת.ז. 056176126	רמז 32
אילה נויטל ליאוני	ת.ז. 008947780	אביגור 1/0
מרים לאופר	ת.ז. 4177234	המתנדב 50 תל אביב - יפו 6969047
ניהול סיכונים- אגודה שיתופית חקלאית	אגודה 570053108	
עדנה מ.ד. ניהול נכסים בע"מ	חברה 514385111	
אבנר תשבי	ת.ז. 65373441	הצבעוני 59 קרית אונו 5552558

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר : מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465 א', כאשר חוכר שיצטרף למבצע השיפוץ יהיה זכאי לחתום עם העירייה על חוזה לחידוש החכירה מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2075 (תקופת החכירה הנוספת"). במהלך שנת 2018 העירייה פרסמה את הנוסח האחרון והסופי של המדריך לחוכר להצטרפות למבצע השיפוץ וחידוש החכירה (להלן: "מבצע השיפוץ"). החוכרים הקיימים במבנדן ד 3 המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות מס' 16-18 בגוש 7459 עליהם בנוי מבנדן ד 3; חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ

## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

ייחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. דמי החכירה המהוונים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה ( בסך 4,000,000 ש"ח) תעמוד על סך של 17,788,166 ש"ח (להלן: "התשלום").  
**מצ"ב רשימת החוכרים במבנן ד3 שהצטרפו לחידוש החכירות:**

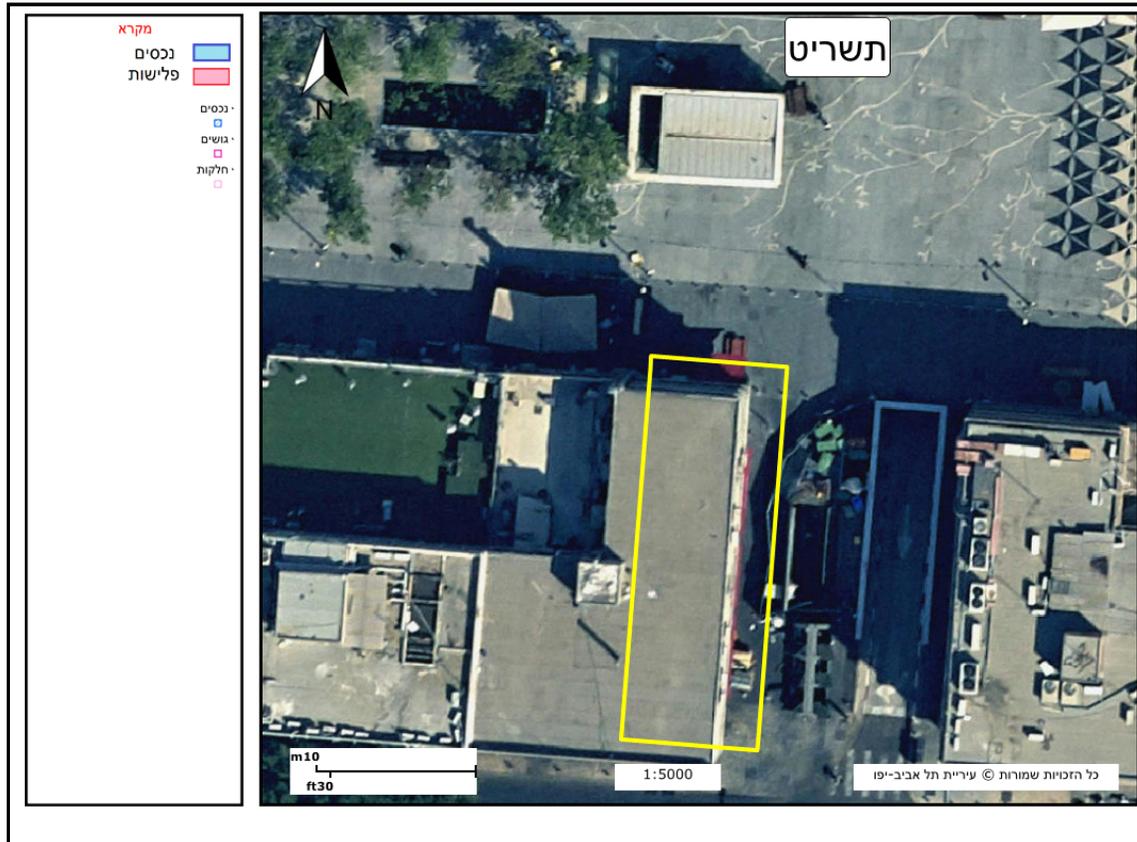
שמות החוכרים: ניהול סיכונים אגודה שיתופית 570053108 , מהרפור דוד ת.ז 302110366 , עדנה מ.ד. ניהול נכסים בע"מ 514385111 , ששון אילה ת.ז 8947780 , ברנשטיין דליה ת.ז 50070531 , שוחביץ רמי ת.ז 56176126 , תשבי אבנר ת.ז 6537344 , מרים לאופר ת.ז 4177234 .

מסכום דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה למשך כל תקופת החכירה הנוספת, הופחת סכום השתתפות העירייה. בהתאם לאמור לעיל ייחתם חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבנן ד3' לפי רשימת החוכרים לעיל: הועדה מתבקשת לאשר את האמור .

**חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.  
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' מיום 14/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023**

תשריט הנכס



## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 38 מתאריך 15/05/2023

### מחליטים :

1. מאשרים הצטרפות החוכרים במבנן ד 3 (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחיו החשמונאים 93-95 חלקות 16-18 גוש 7459 -נכס מס' 8089
2. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

### על החתום

---

אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים

---

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
מרכז ועדה

---

נפתלי לוברט - חבר מועצה  
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 38 מיום 15/5/2023

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,