

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
רונית פוריאן - נציגת ציבור
יהושע גוטמן - נציג ציבור

נעדרו :

איציק סניור - נציג ציבור
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
מיטל להבי- חברת מועצה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
חגי אברהם - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. אישור התקשרות עם חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 שזכתה במכרז מספר תא/129/2024 לרכישת זכויות בעלות בבעלות משותפת (מושע) לבניית 44 יח"ד במתחם אחד ברח' מבצע קדש בבנייה רוויה בתל אביב יפו, על סמך הצעתה בסך 94,559,559 ש"ח לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח - נכס מספר 6752 - תיק ר-ע\279\1\
2. התקשרות העירייה עם התחדשות אורבנית - ייזום ונדל"ן בע"מ ח.פ. 513746016, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.צ. 520021171 (להלן: "היזמים") ו- עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 520010836 בהסכם תמ"א 38 (2) במתחם הבניינים ברח' פטרסון 1, 3, 5 ורח' ווג'ווד 2, 4, 6 תל אביב הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098.
3. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין וויי בוקס חסן ערפה בע"מ, ח.פ. 515654192 בעלי הזכויות בחלקה 52 (על פי הרשימה המצורפת כנספח טו לחוזה ההקמה) (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1296 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4918- " מנחם בגין 64 " שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 52 בגוש 7077 המצויים מנחם בגין 64 תל-אביב-יפו.
4. עדכון החלטה - מתן רשות שימוש לקבוצת אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ ח.צ. 520028721 במסעדה שבחלקה בשטח 372 מ"ר הממוקמת ברח' רציף הרברט סמואל 3 תל אביב הידוע בחלקה 5 בגוש 7407 לתקופה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל-5 שנים נוספות - מס' נכס 17012
5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 42.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 8 ו-37, בגוש 6883, רח' גלבוץ אמיר 2 פינת רח' אויסטרך דוד במתחם ב"ס גלבוץ וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17372
6. הסדר שטח השלמה של כ-51.2 מ"ר ברחוב חזנוביץ 24, חלק מחלקה 199 בגוש שומה 6948, בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת אן בי אס איצטרולב בע"מ - מס' חברה 514054774 - נכס מספר 17373
7. התקשרות העירייה עם חברת גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516660412 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) במתחם הבניינים ברח' חפץ חיים 16, 18, 20 תל אביב, הידוע כגוש 7093 חלקה 321.
8. מתן רשות ניהול והפעלה לחברת היכלי הספורט ת"א יפו בע"מ ח.פ. 510492648 (להלן: "המפעיל") אצטדיון בני יהודה המצוי במקרקעין הידועים כחלקי חלקות 7, 8, 6, בגוש 6979, ברחוב סמטת כביר 27, תל אביב-יפו (להלן: "הנכס" ואו "האצטדיון") - נכס מספר 8488 - תיק ר-מ\448\1\
9. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 77) איתן יוסף ארוך - מס' ת.ז. 053665667, אלינור יצחק ארוך - מס' ת.ז. 51024511, יעקב לייף - מס' ת.ז. 54967070, יצחק לייף - מס' ת.ז. 57348849 חלקה 77 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789 תיק דרכים\6634\1\

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

אגף נכסי העירייה התקשרות עם חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 שזכתה במכרז מספר תא/129/2024 לרכישת זכויות בעלות בבעלות משותפת (מושע) לבניית 44 יח"ד במתחם אחד ברח' מבצע קדש בבנייה רוויה בתל אביב יפו, על סמך הצעתה בסך 94,559,559 ש"ח לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח - נכס מספר 6752 - תיק ר-ע\279\1

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

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

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125
רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	חברה 512172651	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

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

במסגרת התכנית תא/מח/3312 שאושרה למתן תוקף ביום 04.03.2015, הוקצו זכויות לבעלים בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

בהתאם ללוח ההקצאות הוקצו זכויות לעירייה, קק"ל ופרטיים במגרש מס' 1A לבניית 55 יח"ד (להלן: "המגרש").

המגרש נרשם כחלקה 1354 בגוש 6625 (להלן: "החלקה"). חלוקת הזכויות בחלקה 1354 הינה כדלקמן: עיריית תל אביב-יפו הינה בעלת זכויות של 135134/1000000 חלקים בחלקה, המהווים 7.43 יח"ד הניתנים לשיווק. קרן קיימת לישראל, הינה בעלים של 664085/1000000 חלקים בחלקה, המהווים 36.53 יח"ד הניתנים לשיווק. חלקם של הפרטיים הינם 200781/1000000 חלקים בחלקה, המהווים יחד 11.05 יח"ד לאור זאת, מוסכם בין הצדדים כי חלוקת הזכויות הינה בהתאם לחלקים בחלקה: קק"ל 66.4%, עת"א 13.5% ו-20.1% פרטיים. עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") משווקות ביחד את זכויותיהם במגרש.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

כמו כן, אישרה המועצה כי שיווק הזכויות במגרש יעשה במסגרת מכרז משותף של העירייה ורמ"י, כאשר רמ"י מובילה את המכרזים עפ"י המתכונת המקובלת אצל המדינה, היות והמדינה הינה בעלת שיעור זכויות גדול יותר. במסגרת זו נקבע כי אישור הזוכים במכרזים יאושר בוועדות המכרזים של המדינה והחלטתה מחייבת את העירייה.

בהתאם לכך ביום 14.4.2024 פורסמה חוברת מכרז מספר תא/129/2024 לרכישת זכויות בעלות בבעלות משותפת (מושע) לבניית 44 יח"ד במתחם אחד ברח' מבצע קדש בבנייה רוויה בתל אביב יפו.

ביום 16.9.2024 הוגשה למחלקת המכרזים ברמ"י (להלן: "ועדת המכרזים") אשר דנה במכרז, הצעה אחת.

שם זוכה	סכום זכיה	לקיזון פיקדון לקיזון	גובה פיקדון לקיזון	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל בע"מ)	פיתוח בש"ח כולל בע"מ	ספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מתחם
רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	94,559,559	9,770,000	87,930,000	1,1015,779	44	1,879	1	

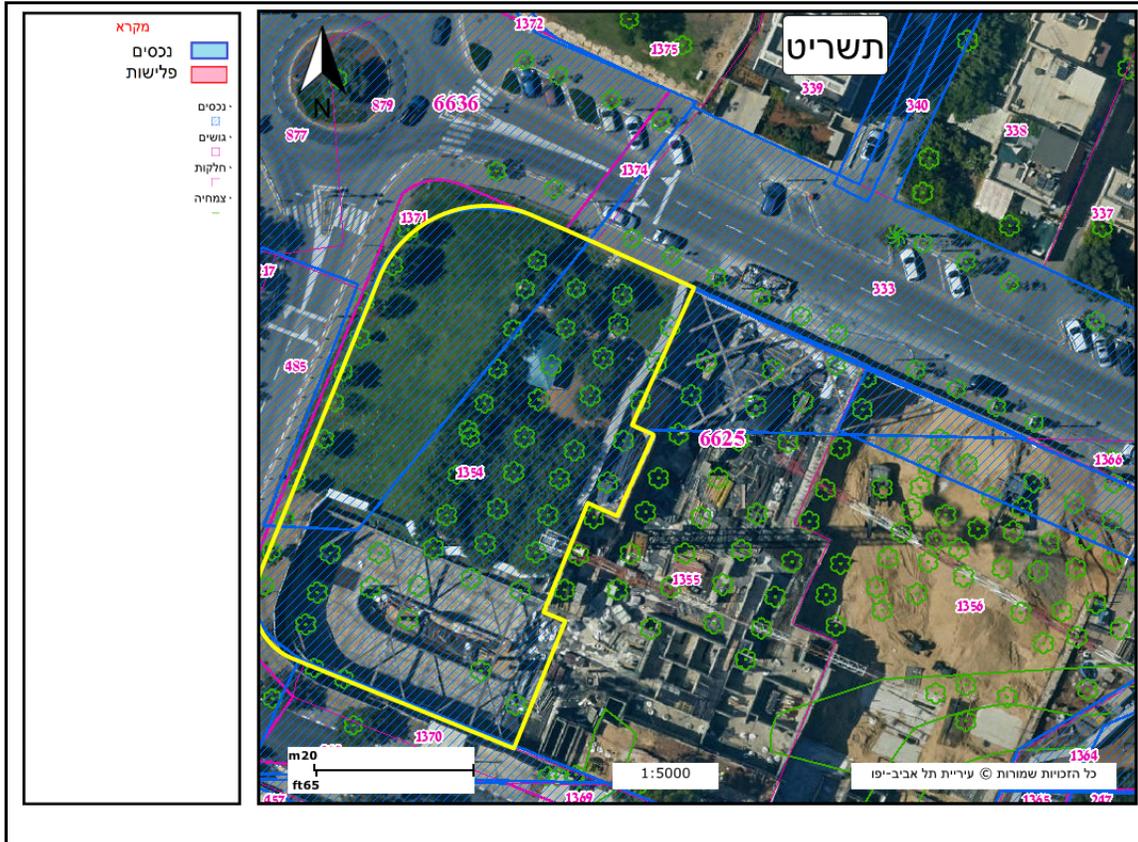
ועדת המכרזים החליטה להקצות את המגרש לרמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 (הצעה מס' 1) על סך הצעתו בסך 94,559,559 ש"ח כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

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 העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 10 מיום 26/09/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים התקשרות עם חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 שזכתה במכרז מספר תא/129/2024 לרכישת זכויות בעלות בבעלות משותפת (מושע) לבניית 44 יח"ד במתחם אחד ברח' מבצע קדש בבנייה רוויה בתל אביב יפו, על סמך הצעתה בסך 94,559,559 ₪ לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח. - נכס מספר 6752 - תיק ר-ע\279\1
2. חלק העירייה בהצעה הזוכה הינה 15,980,565 ₪ (המהווים 16.9% מסך התמורה) בתוספת מע"מ.
3. הזוכה יחתום על חוזה מול רמ"י ומול העירייה, לאחר אישור מועצת העירייה ולאחר ביצוע התשלום.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

2. התקשרות העירייה עם התחדשות אורבנית - ייזום ונדל"ן בע"מ ח.פ. 513746016, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.צ. 520021171 (להלן: "היזמים") ו- עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 520010836 בהסכם תמ"א 38 (2) במתחם הבניינים ברח' פטרסון 1, 3, 5 ורח' ווג'ווד 2, 4, 6 תל אביב הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098.

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17355	מתחם ווג'ווד פטרסון – פרויקט תמ"א 38 (2)	הח"ל 3	6978/52 6978/53 , 6978/54 , 7098/58 , 7098/59 , 7098/60 , 7098/61 , 7098/62 ,			8630.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה 520021171	
עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	חברה 520010836	המסגר 9 תל אביב - יפו 6777658
התחדשות אורבנית - ייזום ונדל"ן בע"מ	חברה 513746016	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין (לרבות זכויות הבניה) הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 וכחלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098, ברחובות ווג'ווד 2,4,6 ופטרסון 1,3,5 בתל אביב-יפו, עליהם מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 153 דירות (להלן: "המקרקעין" ו"או" "הבניינים" ו"או" "המתחם" בהתאמה).

למעט 11 דירות במקרקעין אשר נרכשו בהן זכויות הבעלות מהעירייה ע"י אותם בעלי הזכויות בדירות אלו במסגרת מבצע "בעל הבית" (להלן: "דירות מבצע בעל הבית") שאר הדירות במתחם (142) הינן בחכירה ראשית של עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

520010836 (להלן: "עזרה ובצרון"), כדלקמן:

127 דירות הושכרו ע"י עזרה ובצרון בחכירה משנית של חוכרי משנה.

3 דירות הושכרו ע"י עזרה ובצרון בדירור בר השגה.

9 דירות הושכרו ע"י עזרה ובצרון בשכירות חופשית.

3 דירות הושכרו ע"י עזרה ובצרון בדיירות מוגנת.

בין היזמים התחדשות אורבנית - ייזום ונדל"ן בע"מ ח.פ. 513746016, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.צ. 520021171 (להלן: "היזמים") לבין רוב מיוחס של בעלי הזכויות במתחם נחתם הסכם התקשרות לביצוע פרויקט "תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה" (להלן: "הסכם ההתקשרות") ואו "הפרוייקט" בהתאמה).

העירייה ועזרה ובצרון נדרשו ע"י היזמים להצטרף להסכם ההתקשרות מול היזמים לאור זכויותיהן במקרקעין.

כמו כן, העירייה ועזרה ובצרון הינן מבין האחרונות שטרם חתמו על הסכם ההתקשרות מול היזמים, ועל כן חשופות הן להיתבע ע"י בעלי הדירות כ"דייר סרבן".

במסגרת הפרוייקט יהרסו היזמים את כל הדירות/הבניינים במתחם ויקימו במקומם 330 דירות חדשות (להלן: "כלל הדירות בפרוייקט").

בין היזמים לעירייה סוכם כדלקמן:

1. 169 דירות היזם ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו עד לשנת 2149 (להלן: "תקופת החכירה הראשית") ובחכירה משנית מהוננת ע"ש רוכשי דירות היזמים בפרוייקט (להלן: "דירות היזם").

2. 127 דירות ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו לתקופת החכירה הראשית ובחכירה משנית ע"ש חוכרי המשנה של עזרה ובצרון בהתאם לחוזי החכירה המשנית הקיימים.

3. 15 דירות ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו לתקופת החכירה הראשית - במקום הדירות הקיימות שאינן תחת חכירה משנית.

4. 8 דירות שירשמו בבעלות העירייה, בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר וחניה לכל דירה. כמו כן, ל-4 דירות מתוך 8 דירות אלו יוצמד מחסן אחד לכל דירה - בגין מכירת זכויות הבנייה של העירייה בפרוייקט ליזמים.

5. 11 דירות מבצע "בעל הבית" ירשמו בבעלות על רוכשי זכויות הבעלות מהעירייה.

כלל ההוצאות, המיסים וההיטלים שיחולו בקשר לפרוייקט, לרבות הקמת הדירות עבור העירייה ורישומם בטאבו, יחולו על היזמים בלבד.

סעיף 3 (ד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (ד) לתקנות"), מורה כדלקמן:

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

"...המקרקעין מועברים לאדם שהתחייב לפתח אותם תוך זמן שקבעה העירייה ובהתאם לתכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, החלה עליהם, אם מועצת העירייה ביקשה לגביהם, ברוב חבריה, לשחררה מחובת עריכת מכרז ושר הפנים אישר את בקשת העירייה לאחר שנוכח כי בנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית"

כמו כן, ביום 28.02.2018 וביום 04.09.2016 אישר שר הפנים את ההתקשרות של העירייה בהסכמים של התחדשות עירונית עם יזמים שונים בפטור ממכרז בבניינים שבבעלות העירייה, לרבות עבור הבניינים במתחם זה.

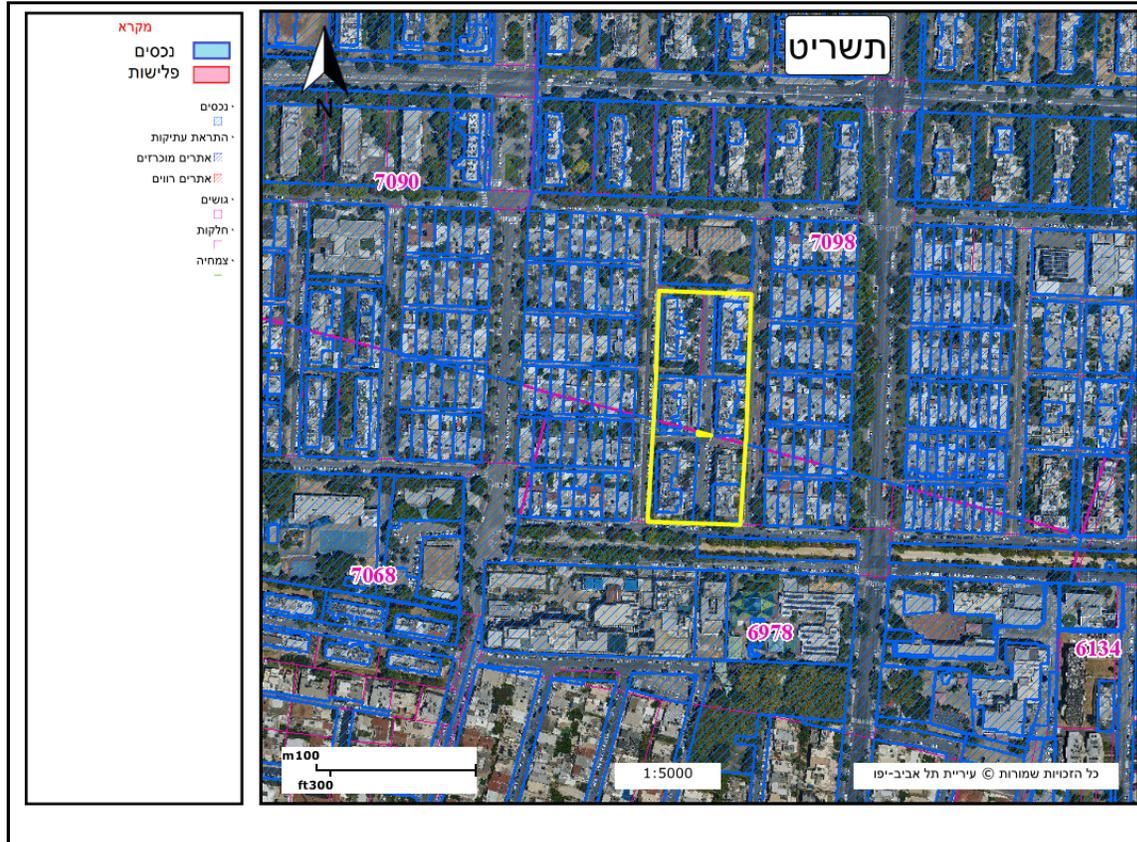
לאור האמור לעיל, אמליץ לוועדה לאשר את התקשרות העירייה עם היזמים לביצוע הפרוייקט בפטור ממכרז, למתחם זה עפ"י המתווה המוצע לעיל.

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)(ד') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 10 מיום 26/09/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים התקשרות העירייה עם התחדשות אורבנית - ייזום ונדל"ן בע"מ ח.פ. 513746016, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.צ. 520021171 ו- עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 520010836 בהסכם תמ"א 38 (2) במתחם הבניינים ברח' פטרסון 1, 3, 5 ורח' וגו'וד 2, 4, 6 תל אביב הידועים כחלקות 52, 53, 54 ו-55 בגוש 6978 ועל חלקות 58, 59, 60, 61 ו-62 בגוש 7098.
2. בין היזמים לעירייה סוכם כדלקמן:
 - 2.1. 169 דירות היזם ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו עד לשנת 2149 ובחכירה משנית מהוונת ע"ש רוכשי דירות היזמים בפרוייקט.
 - 2.2. 127 דירות ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו לתקופת החכירה הראשית ובחכירה משנית ע"ש חוכרי המשנה של עזרה ובצרון בהתאם לחוזי החכירה המשנית הקיימים.
 - 2.3. 15 דירות ירשמו ע"ש העירייה ובחכירה ראשית של עזרה ובצרון בטאבו לתקופת החכירה הראשית - במקום הדירות הקיימות שאינן תחת חכירה משנית.
 - 2.4. 8 דירות שירשמו בבעלות העירייה בהתאם לבחירתו של מנהל אגף הנכסים בעיריית תל אביב, שכל אחת מהן בשטח של כ-55 מ"ר ולכל אחת מהן יתווסף מרפסת בשטח של 8 מ"ר וחניה לכל דירה. כמו כן, ל-4 דירות מתוך 8 דירות אלו יוצמד מחסן אחד לכל דירה - בגין מכירת זכויות הבנייה של העירייה בפרוייקט ליזמים.
 - 2.5. 11 דירות מבצע "בעל הבית" ירשמו בבעלות על רוכשי זכויות הבעלות מהעירייה.
3. כלל ההוצאות, המיסים וההיטלים שיחולו בקשר לפרוייקט, לרבות הקמת הדירות עבור העירייה ורישומם בטאבו, יחולו על היזמים בלבד.
4. ההתקשרות הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

3. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין וויי בוקס חסן ערפה בע"מ, ח.פ. 515654192 בעלי הזכויות בחלקה 52 (על פי הרשימה המצורפת כנספח טו לחוזה ההקמה) (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1296 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4918- "מנחם בגין 64" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 52 בגוש 7077 המצויים מנחם בגין 64 תל-אביב-יפו.

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16374	שטח ציבורי בפרויקט b1 סחיר לשימוש מינהל קהילה למוקד קהילתי		7077/85 7077/86, 7077/87, 7077/88,		1296	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
וויי בוקס חסן עראפה בע"מ	חברה 515654192	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ה"ה המפורטים ברשימה המצורפת כנספח טו לחוזה ההקמה כפי שמופיעים בנסח הטאבו הינם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעליהם של המקרקעין הידועים כחלקה 52 בגוש 7077 אשר התקשרו עם החברה בהסכם קומביניציה כמפורט להלן (להלן: "חלקה 52", "בעלי הזכויות בחלקה 52" בהתאמה).

רוב בעלי הזכויות בחלקה 52 התקשרו עם וויבוקס חסן עראפה בע"מ, ח.פ. 515654192 (להלן: "החברה") בהסכם קומביניציה שנחתם ביום 8.6.2017 (להלן: "הסכם הקומביניציה") מכוחו, התחייבה החברה, בין היתר, להקים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, הכולל גם שטחי ציבור בנויים לשימושים ציבוריים כפי שידרשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (להלן: "הוועדה"), הכל כמפורט בהסכם הקומביניציה.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 20.4.2021 על כתב התחייבות כלפי העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניית העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 16.3.2022 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה 0619171 – 507 תא/4918 - "מנחם בגין 64", אשר חלה על

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

המקרקעין וייעדה אותם ליעוד "עירוני מעורב" לשימושים של מסחר, מגורים, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור המסומן בתכנית כתא שטח מס' A100, ל"דרך" המסומנת כתא שטח מס' 822, ל"שפ"פ" המסומן כתא שטח B100 ו-C100, "תחנת תחבורה ציבורית" המסומנת כתאי שטח 820 ו-821 וליעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" המסומן כתאי שטח 200 ו-201 (להלן: "התב"ע").

על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים במקרקעין שטח ציבורי בנוי של 1,296 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע (להלן: "המבנה הציבורי") כהגדרתו בסעיף 2.2 להלן, אשר יועבר וירשם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

התב"ע קבעה ייעוד של שטח פרטי פתוח בתאי שטח B100 ו-C100 אשר יפותח, על ידי החברה על חשבונה והוצאותיה, ככיכר גן פתוחה (להלן: "השפ"פ").

על פי כתב ההתחייבות, והתב"ע בנוסף למבנה הציבורי, על החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ללא תמורה, 11 מקומות חניה במקרקעין (על דרך של הצמדתן למבנה הציבורי בעת רישום הפרויקט כבית משותף), אשר ימוקמו בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה ההקמה, והכל על חשבונה והוצאותיה (להלן: "חניות העירייה").

"המבנה הציבורי" ו"חניות העירייה", יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגורים, דיור מיוחד (בהישג יד), תעסוקה לרבות מלונאות ושטחי ציבור, הכולל מעבר מקורה להולכי רגל ובו מסחר, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע והיתרי הבניה שינתנו מכוחה (להלן: "הפרויקט").

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "הועדה המקומית") בישיבתה מיום 07.12.2022 אישרה את תוכנית "עיצוב אדריכלי ופיתוח", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות סעיפים 6.1 א ו- 6.15 א לתב"ע (להלן: "תכנית בינוי").

על פי הוראות התב"ע וכתב ההתחייבות התנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת רישום המבנה הציבורי ע"ש העירייה וכן הבטחת רישום זיקות הנאה (כהגדרתן בס"ק 2.10 לחוזה ההקמה) בלשכת רישום המקרקעין, התנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט, בין היתר, הינם: רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של המבנה הציבורי, רישום בפועל של השטחים הציבוריים (כהגדרתם בס"ק 2.11 לחוזה ההקמה) על שם העירייה וכן רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור, והכל בלשכת רישום המקרקעין והכל כמפורט בסעיף 11.3 בחוזה ההקמה.

על פי כתב ההתחייבות, החברה התחייבה, בין היתר, להקים ולמסור את החזקה של חניות העירייה לידי העירייה, וזאת כתנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

החברה מתחייבת לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור, כהגדרתם בס"ק 2.9 לחוזה ההקמה, ולרשם על שם העירייה, וכן למלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

על פי כתב ההתחייבות, התחייבה החברה למלא את מלוא ההתחייבויות המפורטות בכתב ההתחייבות למעט התחייבויות בקשר עם מתן הסכמה להקצאת השטחים לטובת העירייה כקבוע בחוזה זה, אשר תחול על בעלי הזכויות בחלקה 52.

לאור האמור לעיל, יחתם 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 היזמית בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

1. החברה תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 1,296 מ"ר (עיקרי+ שירות) וכן שטח שלא יעלה על 100 מ"ר לטובת מצללות ו/או סככות צל ושטח שלא יעלה על 150 מ"ר כשטחי שירות בתת הקרקע לטובת המבנה הציבורי, כמפורט בהוראות התב"ע (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 11 מקומות חניה בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו 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. כמו כן החברה מתחייבת להקים תשתיות עבור עמדות טעינה חשמליות לחניות העירייה, והכל בתאום ואישור המפקח מטעם העירייה.

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

3. עם חתימת חוזה זה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימי עסקים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, מתחייבת החברה לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות בעלי הזכויות בחלקה 52, בגין הימנעות מעשיית עסקה לפיה לא תבוצע עסקה אלא בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה כאמור, ככל שהחברה לא תעשה כן.

מובהר, כי רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון ולמעט היתר הריסה) לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את השטחים הציבוריים בהתאם ללוח ההקצאות (במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור), שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה. מובהר כי רישום, בפועל, של שטחי הציבור והשטחים הציבוריים, כאמור, במושע עם החברה יהיה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. החברה מתחייבת לרשום, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, את זיקות הנאה בהתאם להוראות התב"ע ולתכנית העיצוב המאושרת. מובהר כי רישום, בפועל, של זיקות הנאה מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

6. החברה מתחייבת לייחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה, לרבות מעברים והצמדות, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף כאמור לעיל, וזאת תוך ארבעים ושמונה (48) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי לידי העירייה, תהא העירייה אחראית הבלעדית לתחזוקתו וניהולו על כל הכרוך בכך לרבות מערכותיו, תשתיותיו (למעט התשתיות המשותפות) ותכולתו על חשבונה ואחריותה, ולרבות תשלום לחברת החשמל ו/או לתאגיד המים החלים על העירייה כתוצאה מתחזוקתו וניהול המבנה הציבורי.

8. כמו כן, לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לכל גוף אחר בגין ניהול ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהול ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, למעט תשלום חלקה היחסי של העירייה בגין המערכות המשותפות, כמפורט בסעיפים 9 – 10 להלן.

9. המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט הקיים הינן כמפורט להלן: (א) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום (ב) ספרינקלרים (ג) שחרור עשן (ד) מאגרי מים וחדרי משאבות (ה) מערכת פינוי אשפה (ו) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות (פרט למעלית של שטחי הציבור), הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ז) ניקוי חזיתות (להלן: "המערכות המשותפות").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טרם נקבעה שיטת מיזוג האוויר בקשר למבנה הציבורי.

ככל ששיטת מיזוג האוויר שתיבחר תהיה על ידי קניית טון קירור – אזי החברה מתחייבת לספק את מערכת מיזוג האוויר לרבות מונה נפרד שיחובר למבנה הציבורי, והכל על חשבון החברה. במקרה זה, מערכת מיזוג האוויר תיחשב כמערכת משותפת, והעירייה תחויב בתשלום בהתאם לצריכה לפי המונה.

ככל שייקבע כי מערכת מיזוג האוויר למבנה הציבורי תהיה עצמאית – אזי החברה מתחייבת לתכנן על חשבונה את המערכת על פי הנחיות עירוניות. תכנון זה ייקח בחשבון פינוי מקום למערכת מיזוג האוויר העצמאית במסגרת השטחים המיועדים למבנה הציבורי, כפי שיידרש על ידי הגורמים הרלוונטיים לכך בעירייה ו/או על ידי המפקח.

מכל מקום, קביעת שיטת מיזוג האוויר תתווסף כתנאי נוסף להוצאת היתר הבנייה של הפרויקט.

01. מוסכם כי העירייה תשתתף בכל הוצאות הניהול והתחזוקה של המערכות המשותפות לפי חלקה היחסי של העירייה במערכות המשותפות אשר יחושב לפי שטח ברוטו 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.

11. החברה ובעלי הזכויות בחלקה 52 מתחייבים כי הוראות סעיפים 7-10 לעיל יוטמעו על ידם בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויקבע בתקנון באופן ברור ובולט כי הם לא יהיו ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב. ככל שתתעורר בעיה בפני המפקחת על רישום המקרקעין הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול המפקחת על הבתים המשותפים כדי לפתור סוגיה זו בהסכמה.

בנוסף יצורפו הסעיפים המוזכרים בסעיף זה לעיל, במסמך נפרד, ככל הניתן, בכל החוזים שייחתמו בין החברה ו/או הבעלים של חלקה 52 (או מי מהם) לבין צדדים שלישיים בקשר עם רכישה ביחידות בפרויקט.

21. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור ותשתיות המבנה הציבורי וכן דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.

31. 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. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.

41. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

51. העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד על זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה או חברת ביטוח או כל מוסד פיננסי אחר (להלן: "הבנק המלווה") מטעם החברה ו/או בעלי הזכויות בחלקה 52 ולצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לקבלת מכתב החרגה בנוסח מוסכם על העירייה והבנק המלווה, לפיו השעבוד לא יחול על שטחי הציבור לאחר הקמתם ומסירתם לעירייה כפי שיוסכם במכתב החרגה. בנוסף, יתחייב הבנק המלווה כלפי העירייה, בכתב במסגרת מכתב החרגה, כי לאחר רישום חלוקה ורישום הבית המשותף, בהתאם להוראות חוזה זה, ייוחד השעבוד לשטחי החברה ו/או בעלי הזכויות בחלקה 52.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-15 לעיל.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע תא/4918 - אין מניעה משפטית לאישור נושא.

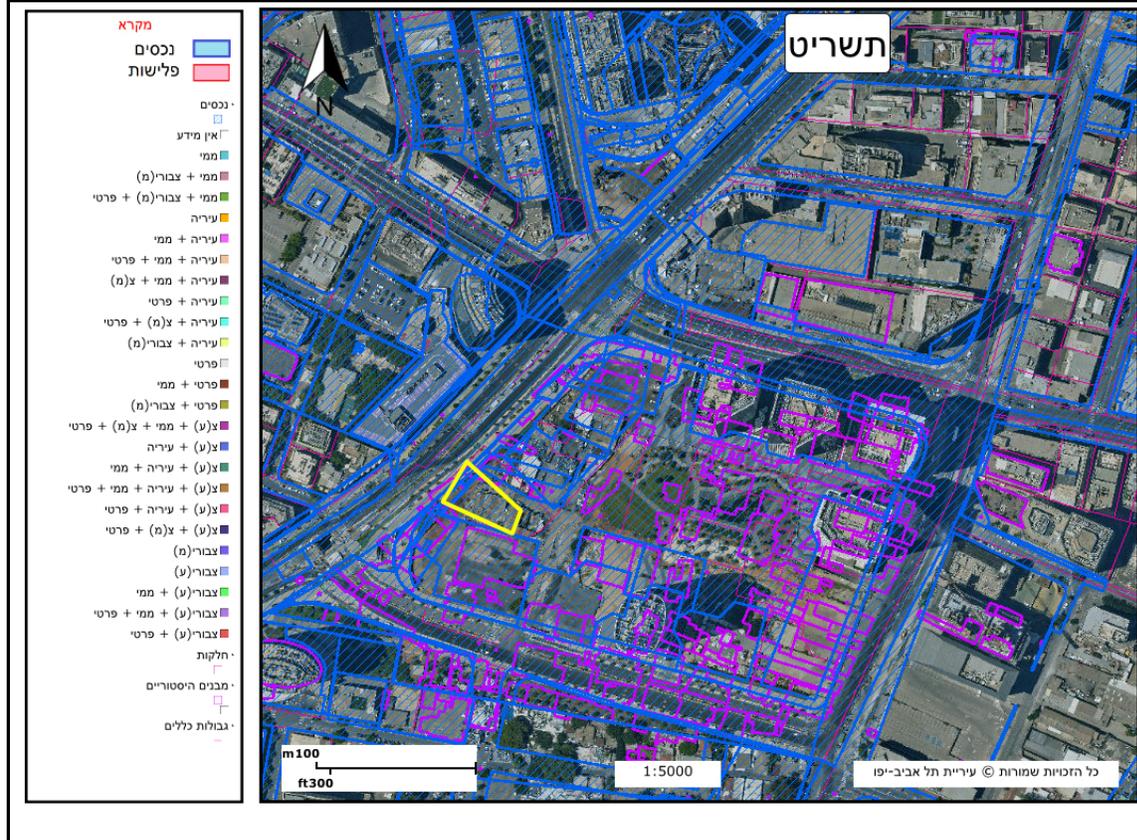
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 10 מיום 26/09/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדין בוועדת נכסים:

יהושע גוטמן: בשל ניגוד עניינים, לא משתתף בדיון זה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין וויי בוקס חסן ערפה בע"מ, ח.פ. 515654192 בעלי הזכויות בחלקה 52 (על פי הרשימה המצורפת כנספח טו לחוזה ההקמה) (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של בשטח של 1296 מ"ר ברוטו ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4918- " מנחם בגין 64" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 52 בגוש 7077 המצויים מנחם בגין 64 תל-אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-15 לעיל.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

4. עדכון החלטה - מתן רשות שימוש לקבוצת אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ ח.צ. 520028721 במסעדה שבחלקה בשטח 372 מ"ר הממוקמת ברח' רציף הרברט סמואל 3 תל אביב הידוע בחלקה 5 בגוש 7407 לתקופה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל-5 שנים נוספות - מס' נכס 17012

סוג תקציר: מתן רשות שימוש

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17012	מסעדה במתחם המרכז הימי הקהילתי. שטח 2 קומות: קומה 0 – 162 מ"ר; קומה 1 – 210 מ"ר	הרברט סמואל 3	7407/5		372	

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ	חברה 520028721	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 5 בגוש 7407 הידוע ברח' רציף הרברט סמואל 3 תל אביב (להלן: "חלקת העירייה").

העירייה באמצעות מי מטעמה הקימה בשטח החלקה את המרכז הימי הקהילתי, ואת המסעדה בשטח 372 מ"ר שבתוך המרכז הימי (להלן: "המסעדה").

קבוצת אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ ח.צ. 520028721 (להלן: "אתרים") הינה חברת עירונית אשר מפעילה באמצעות מי מטעמה את מרבית הנכסים העירוניים ברצועת החוף העירוני ומכירה היטב את תמהיל הנכסים והשימושים הנדרשים ברצועת החוף ובעלת ניסיון בתחום המסחרי של הפעלת בתי עסק בתחום המזון

בהחלטת ועדת נכסים מס' 40 מיום 26.06.2023 שאושרה במועצת העירייה בישיבה מס' 70 מיום 10.07.2023 בהחלטה מס' 646 אושר כדלקמן:

העירייה תתקשר בהסכם עם אתרים בהסכם רשות שימוש לתקופה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל-5 שנים נוספות, לצורך ניהול המסעדה באמצעות מפעיל שיבחר על ידי אתרים עפ"י מכרז כנדרש, כאשר כלל רווחי המסעדה יועברו לעירייה, לאחר הפחתת הוצאות התקורה בגובה המקובל בפרוייקטים אלו בעירייה, מהרווחים של העירייה מהמסעדה (להלן: "ההחלטה").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

סוכם בין העירייה לאתרים כי העירייה תהא זכאית ל- 75% מההכנסה הכוללת של אתרים מהמסעדה.

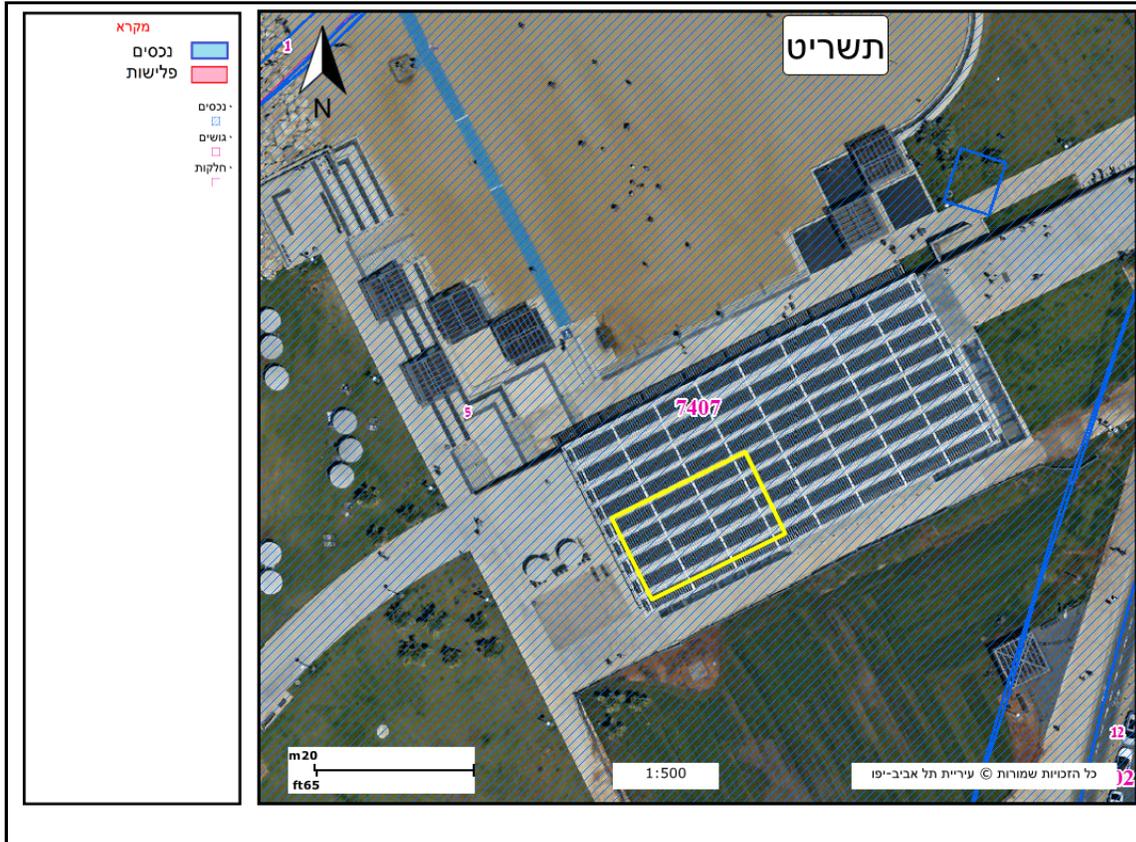
לאור האמור, נמליץ לעדכן את ההחלטה כך שהעירייה תתקשר בהסכם עם אתרים בהסכם רשות שימוש לתקופה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל- 5 שנים נוספות, לצורך ניהול המסעדה באמצעות מפעיל שיבחר על ידי אתרים עפ"י מכרז כנדרש, כאשר העירייה תהא זכאית ל- 75% מההכנסה הכוללת של אתרים מהמסעדה.

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 ומאחר ואתרים היא חברה עירונית בבעלות מלאה של העירייה - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה - מתן רשות שימוש לקבוצת אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ ח.צ. 520028721 במסעדה שבחלקה בשטח 372 מ"ר הממוקמת ברח' רציף הרברט סמואל 3 תל אביב הידוע בחלקה 5 בגוש 7407 לתקופה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל-5 שנים נוספות - מס' נכס 17012
2. תקופת השימוש הינה בת 5 שנים (מיום מסירת המסעדה בפועל) + אופציה ל-5 שנים נוספות.
3. 75% מההכנסה הכוללת של אתרים מהמסעדה יועברו לעירייה.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

5. החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 42.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 8 ו-37 בגוש 6883, רח' גלבווע אמיר 2א פינת רח' אויסטרך דוד במתחם ב"ס גלבווע וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17372

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17372	חדר טרנספורמציה בשטח של 42.30 מ"ר, ח"ח 8 ו-37 בגוש 6883, רח' גלבווע אמיר 2א פינת רח' אויסטרך דוד		6883/8 6883/37,			

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-37 בגוש 6883, ברח' גלבווע אמיר 2א פינת רח' אויסטרך דוד (להלן: המקרקעין).

העירייה באמצעות חברת עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה וביצרון") פעלה להקמת ב"ס על יסודי "גלבווע" במקרקעין, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל").

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

הוועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 42.30 מ"ר המהווה חלק מחלקות 8 ו-37 בגוש 6883 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 10,936.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

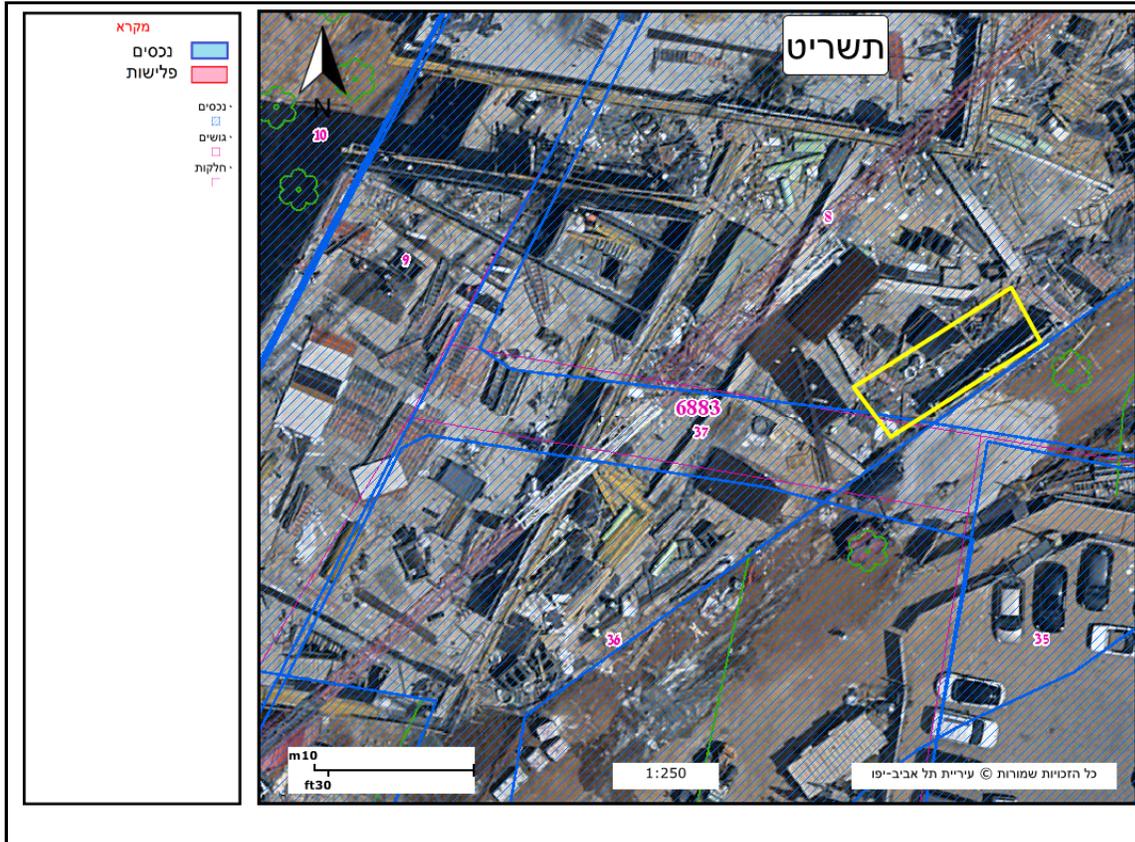
כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 249,933.60 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 260,870.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של 42.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 8 ו-37 בגוש 6883, רח' גלבווע אמיר 2 פינת רח' אויסטרך דוד במתחם בי"ס גלבווע וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17372
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 10,936.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 249,933.60 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 260,870.40 ₪ בתוספת מע"מ כדין .
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

6. הסדר שטח השלמה של כ-51.2 מ"ר ברחוב חזנוביץ 24, חלק מחלקה 199 בגוש שומה 6948, בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת אן בי אס איצטרולב בע"מ - מס' חברה 514054774 - נכס מספר 17373

סוג תקציר: הסדר

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17373	שטח השלמה ברח' חזנוביץ 24, חלק מחלקה 199 בגוש שומה 6948	צ'לנוב 53	6948/199			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אן בי אס איצטרולב בע"מ	חברה 514054774	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת אן. בי. אס. איצטרולב בע"מ (להלן: "החברה") הינה בעלת הזכויות בנכס המצוי ברחוב חזנוביץ מס 24, בתל-אביב יפו הידוע גם כגוש שומה 6948 חלקות 106 ו- 67 (להלן: "המקרקעין");

לטענת העירייה על פי תב"ע f שבתוקף (להלן: "התוכנית"), טעונים המקרקעין השלמה ע"י צירוף כ- 51.2 מ"ר מתוך חלקה 199 בגוש שומה 6948 כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה זה (להלן: "שטח ההשלמה") שטח ההשלמה מוגדר בתוכנית כ"דרך לביטול".

לטענת העירייה היא זכאית להרשם כבעלים של שטח ההשלמה בעת הסדר מקרקעין שיחול על שטח ההשלמה ו/או בעת הליכי רישום ראשוני ו/או חידוש רישום בתוקף חוק המקרקעין (סעיף 154) (להלן "ההסדר").

והחברה פנתה לעירייה בבקשה שהעירייה תוותר על טענותיה לבעלות בשטח ההשלמה והעירייה הסכימה לוותר על טענותיה בנוגע לשטח ההשלמה בתמורה לתשלום בסך של 2,150,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). על פי הקבוע בתנאי ההסכם התמורה תשולם ב-2 תשלומים – 40% מסך התמורה ישולם בתוך 30 ממועד חתימת העירייה על ההסכם ויתרת התמורה (60%) תשולם עם אישור בקשה להיתר בנייה ביחס למקרקעין ושטח ההשלמה ו/או תוך 15 יום מעת רישום שטח ההשלמה על שם החברה המוקדם מביניהם.

לצורך מימוש ההסכם ובמסגרת הליך הסדר המקרקעין שמתקיים יגישו הצדדים הודעה מוסכמת לפקידת ההסדר לפיה הם מסכימים לגבולות המקרקעין ושטח ההשלמה כפי שמופיעים במפה המוקדמת המצורפת להסכם.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

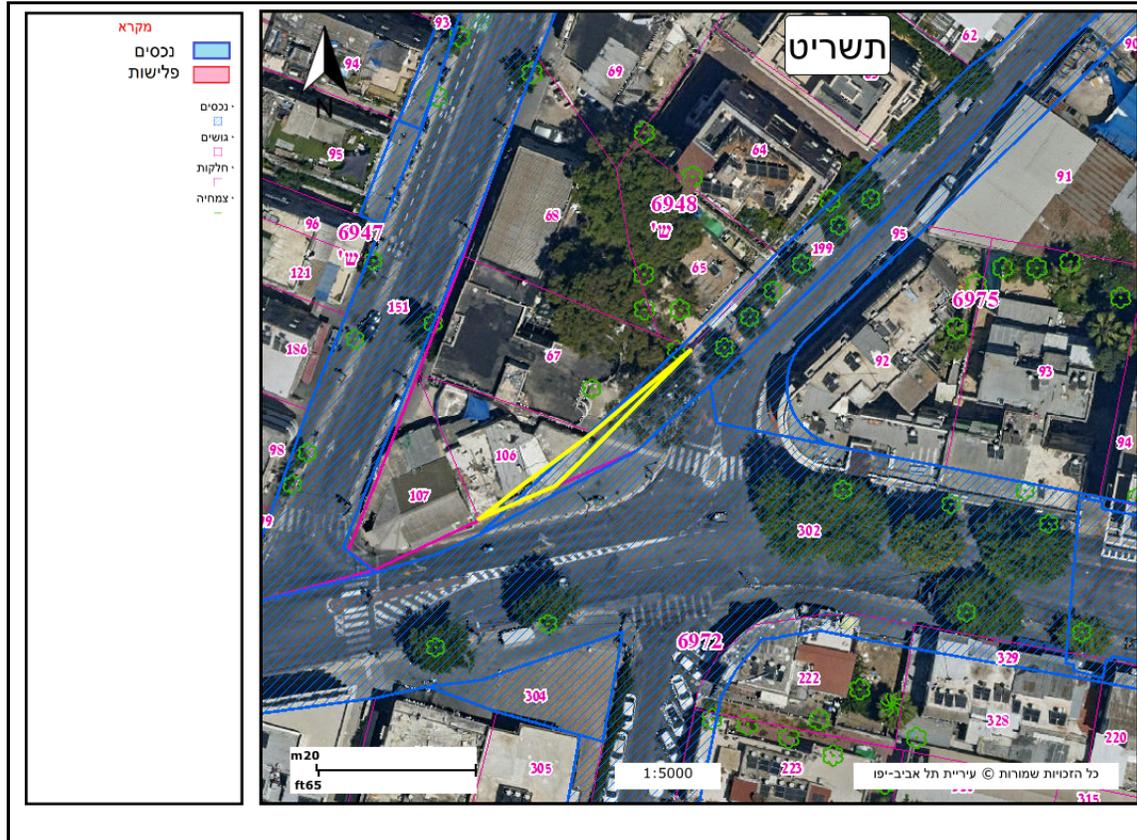
הצדדים ישאו במיסים ו/או ההיטלים המוטלים עליהם על פי כל דין ובהתאם לקבוע בהסכם.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים חתימה על הסכם להסדר שטח השלמה של כ-51.2 מ"ר ברחוב חזנוביץ 24 , חלק מחלקה 199 בגוש שומה 6948, בין עיריית תל אביב יפו לבין חברת אן בי אס איצטרולב בע"מ - מס' חברה 514054774 - נכס מספר 17373
2. החברה תשלם לעירייה סך של 2,150,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין בגין ויתור העירייה על טענותיה ביחס לשטח ההשלמה.
- התמורה תשולם ב-2 תשלומים – 40% מסך התמורה ישולם בתוך 30 ממועד חתימת העירייה על ההסכם ויתרת התמורה (60%) תשולם עם אישור בקשה להיתר בנייה ביחס למקרקעין ושטח ההשלמה ו/או תוך 15 יום מעת רישום שטח ההשלמה על שם החברה המוקדם מביניהם.
3. הצדדים יגישו הודעה מוסכמת לפקידת ההסדר לפיה הם מסכימים לגבולות המקרקעין ושטח ההשלמה כפי שמופיעים במפה המוקדמת המצורפת להסכם.
4. הצדדים ישאו במיסים ו/או ההיטלים המוטלים עליהם על פי כל דין ובהתאם לקבוע בהסכם.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

7. התקשרות העירייה עם חברת גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516660412 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) במתחם הבניינים ברח' חפץ חיים 16, 18, 20 תל אביב, הידוע כגוש 7093 חלקה 321.

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5632	מקלט ציבורי-בית משותף-רח' חפץ חיים 20 - במרתף הבית	חפץ חיים 20	7093/321	ר-מ\122_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	חברה 516660412	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות ביחידה המשמשת למקלט בשטח של 210 מ"ר בקומה 1- בבניין ברח' חפץ חיים 20, הידועה כתת חלקה 1 בחלקה 321 בגוש 7093 (להלן: "יחידת העירייה").

במתחם בנייני המגורים ברח' חפץ חיים 16, 18, 20 תל אביב, הידוע כגוש 7093 חלקה 321 (להלן: "המתחם") מקודם באמצעות בעלי הדירות במתחם תהליך של פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה (להלן: "הפרוייקט") באמצעות החברה היזמית חברת גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516660412 (להלן: "החברה היזמית").

המדובר בבניין ישן, שחזקו ושיפוצו כנגד רעידות אדמה וכיו"ב במסגרת הפרוייקט הינה הכרחית ובטיחותית לבעלי הדירות.

העירייה נדרשת להצטרף להסכם ההתקשרות מול החברה היזמית לאור זכויותיה ביחידת העירייה.

כמו כן, העירייה הינה מבין האחרונים בבניין שטרם חתמו על הסכם ההתקשרות מול החברה היזמית, ועל כן חשופה העירייה להיתבע ע"י בעלי הדירות כ"דייר סרבן".

סוכם כ', במסגרת הפרוייקט, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויותיה ביחידת העירייה, ותקבל במסגרת הפרוייקט מהחברה היזמית יחידה מרתפית חדשה המשמשת למקלט בשטח כולל של לפחות 240 מ"ר בנוי המתפרס על שני קומות מרתף, אשר תוקם בהתאם לדרישות העירייה ובהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (להלן: "יחידת העירייה החדשה").

עוד סוכם כ', החברה תשלם לעירייה בתקופת העבודות דמי שכירות ריאליים, החל ממועד פינוי יחידת העירייה ומסירתה לחברה ועד למועד

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

האכלוס, לפי שווי 50% מדמי השכירות הריאליים שיקבעו ע"י שמאי מקרקעין מהמשרדים הגדולים והמוכרים מטעם היזם.

החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת יחידת העירייה החדשה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.

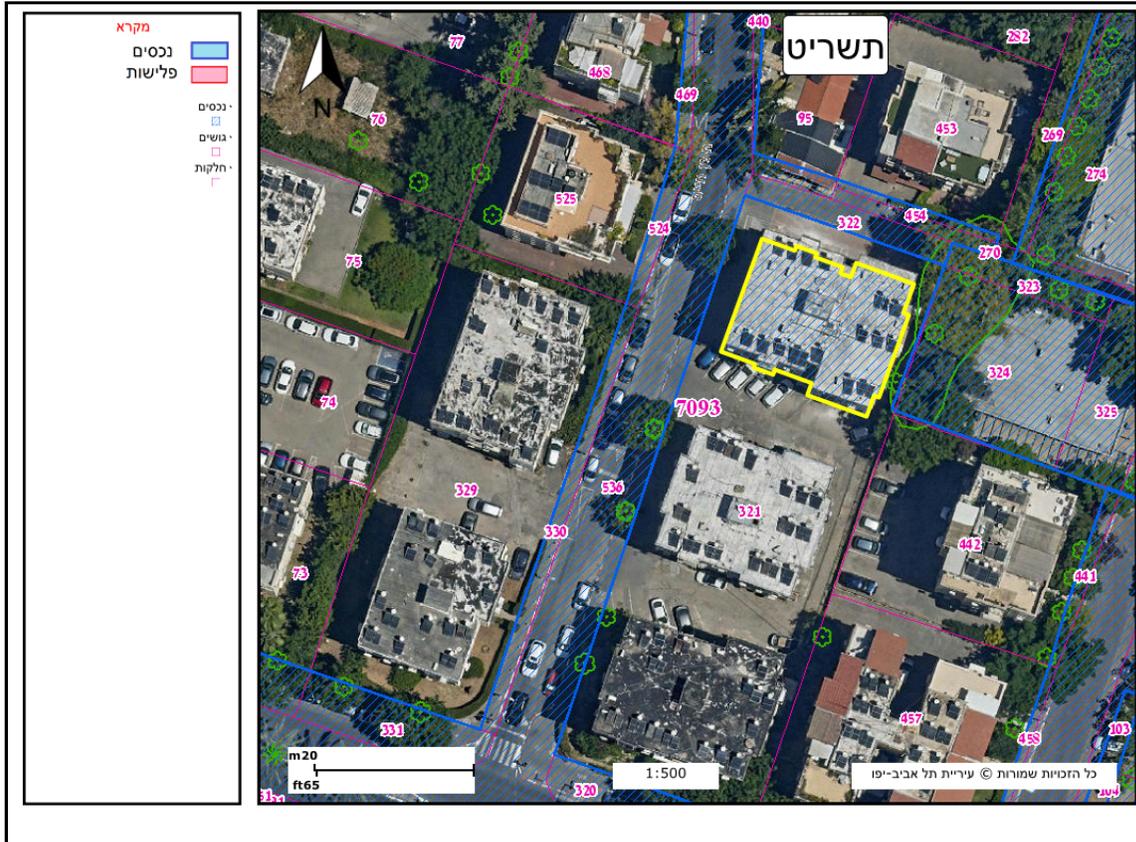
פיקוד העורף (הועדה לגריעת מחסה גוש דן) אישר את התקשרות העירייה בפרוייקט מול החברה היזמית להריסת יחידת העירייה, בכפוף לכך ששטח יחידת העירייה החדשה לא יפחת משטח יחידת העירייה הקיימת.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516660412 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) במתחם הבניינים ברח' חפץ חיים 16, 18, 20 תל אביב, הידוע כגוש 7093 חלקה 321.
2. במסגרת ההתקשרות עם היזם, תקבל העירייה בפרוייקט מהחברה היזמית יחידה מרתפית חדשה המשמשת למקלט בשטח כולל של לפחות 240 מ"ר בנוי המתפרס על שני קומות מרתף, אשר תוקם בהתאם לדרישות העירייה ובהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).
3. החברה תשלם לעירייה בתקופת העבודות דמי שכירות ריאליים, החל ממועד פינוי יחידת העירייה ומסירתה לחברה ועד למועד האכלוס, לפי שווי 50% מדמי השכירות הריאליים שיקבעו ע"י שמאי מקרקעין מהמשרדים הגדולים והמוכרים מטעם היזם.
4. החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת יחידת העירייה החדשה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

8. מתן רשות ניהול והפעלה לחברת היכלי הספורט ת"א יפו בע"מ ח.פ. 510492648 (להלן: "המפעיל") אצטדיון בני יהודה המצוי במקרקעין הידועים כחלקי חלקות 6,7,8, בגוש 6979, ברחוב סמטת כביר 27, תל אביב-יפו (להלן: "הנכס" ו"אצטדיון") - נכס מספר 8488 - תיק ר-מ\448\1

סוג תקציר: מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8488	מגרש כדורגל "בני יהודה", רחוב כביר 8 שכונת התקווה חלקי חלקות 6,7,8, בגוש 6979	כביר 8א	6979/6 6979/7, 6979/8,	ר-מ\448\1		

בעלי עניין:

שם	מזוהה	כתובת
היכלי הספורט תל - אביב - יפו בע"מ	חברה 510492648	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקי חלקות 6,7,8 בגוש 6979, ברחוב סמטת כביר 27, תל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין") שעליהם בנוי אצטדיון בני יהודה (להלן: "הנכס" ו"אצטדיון").

חברת היכלי הספורט ת"א יפו בע"מ ח.פ. 510492648 (להלן: "המפעיל") הינה חברה בבעלות העירייה ובשליטתה, אשר מנהלת היכלי ספורט רב תכליתיים והינו בעל הידע הספציפי בניהול, תפעול ותחזוקה של אצטדיונים.

העירייה פנתה אל המפעיל בבקשה כי ינהל ויפעיל את הנכס כאצטדיון לכדורגל עם שימושים נלווים לרבות באמצעות מתן הרשאה לצדדים שלישיים (להלן: "צד ג", "השירותים" ו"או"מטרות השימוש", בהתאמה);

העירייה נותנת למפעיל רשות ניהול והפעלה בנכס לתקופה של 5 שנים שהחלה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2029 (להלן: "תקופת ההפעלה הראשונה") ולעירייה קיימת זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההפעלה ב-5 שנים נוספות, קרי מיום 1.1.2030 ועד ליום 31.12.2034 (להלן: "תקופת האופציה"). (תקופת ההפעלה הראשונה ותקופת האופציה יקראו להלן: "תקופת ההפעלה");

בתמורה לניהול פעילות האצטדיון על ידי המפעיל, יהיה המפעיל זכאי בתקופת ההפעלה הראשונה לדמי ניהול בסיסיים שנתיים בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ, ובתקופת האופציה לדמי ניהול בסיסיים שנתיים בסך של

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

120,000 ש"ח בתוספת מע"מ. דמי הניהול ישולמו בחודש ינואר של כל שנה.

העירייה תבחן מידי שנה את ההוצאות ואת ההכנסות הצפויות לנבוע מהפעלת האצטדיון, ואת הפער, ככל שיהיה, בין ההוצאות הצפויות להכנסות (להלן: "סכום הגרעון השנתי"). סכום הגרעון השנתי בתוספת מע"מ, ככל ויחול, ישולם על ידי העירייה בשנים עשר תשלומים עוקבים ושווים שתחילתם בחודש ינואר של כל שנה. סכום הגרעון השנתי אינו כולל את תקציב הפיתוח והתב"ר השנתי של האצטדיון אשר יאושר על ידי העירייה במסגרת תוכנית העבודה השנתית בנפרד.

מתוקצב ע"י אגף מנהל קהילה בעירייה.

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 ובהיות חברת היכלי הספורט חברה עירונית בבעלות מלאה של העירייה - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות ניהול והפעלה לחברת היכלי הספורט ת"א יפו בע"מ ח.פ. 510492648 (להלן: "המפעיל") אצטדיון בני יהודה המצוי במקרקעין הידועים כחלקי חלקות 6,7,8 בגוש 6979, ברחוב סמטת כביר 27, תל אביב-יפו (להלן: "הנכס" ואו "האצטדיון"), לתקופה של 5 שנים שהחלה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2029 (להלן: "תקופת ההפעלה הראשונה") ולעירייה קיימת זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההפעלה ב-5 שנים נוספות, קרי מיום 1.1.2030 ועד ליום 31.12.2034 (להלן: "תקופת האופציה"). (תקופת ההפעלה הראשונה ותקופת האופציה יקראו להלן: "תקופת ההפעלה"); - נכס מספר 8488 - תיק ר-מ\448\1

2. בתמורה לניהול פעילות האצטדיון על ידי המפעיל, יהיה המפעיל זכאי בתקופת ההפעלה הראשונה לדמי ניהול בסיסיים שנתיים בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ, ובתקופת האופציה לדמי ניהול בסיסיים שנתיים בסך של 120,000 ש"ח בתוספת מע"מ. דמי הניהול ישולמו בחודש ינואר של כל שנה.

3. העירייה תבחן מידי שנה את ההוצאות ואת ההכנסות הצפויות לנבוע מהפעלת האצטדיון, ואת הפער, ככל שיהיה, בין ההוצאות הצפויות להכנסות (להלן: "סכום הגרעון השנתי"). סכום הגרעון השנתי בתוספת מע"מ, ככל ויחול, ישולם על ידי העירייה בשנים עשר תשלומים עוקבים ושווים שתחילתם בחודש ינואר של כל שנה. סכום הגרעון השנתי אינו כולל את תקציב הפיתוח והתב"ר השנתי של האצטדיון אשר יאושר על ידי העירייה במסגרת תוכנית העבודה השנתית בנפרד.

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

9. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - גוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 77) איתן יוסף ארוך - מס' ת.ז. 053665667, אלינור יצחק ארוך - מס' ת.ז. 51024511, יעקב ליף - מס' ת.ז. 54967070, יצחק ליף - מס' ת.ז. 57348849 חלקה 77 בגוש 6634 מתחם "שדה דב" - נכס מספר 12789 תיק דרכים\6634_1_1

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
איתן יוסף ארוך	ת.ז. 053665667	הר דפנה 27
אלינור יצחק ארוך	ת.ז. 51024511	גרינברג אורי צבי 5 תל אביב - יפו 6937909
יעקב ליף	ת.ז. 54967070	הקדושים 11 רעננה 4340211
יצחק ליף	ת.ז. 57348849	הנשיא 53 גבעת שמואל 5400411

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 77 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 77"), הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות המנוחה הגב' ארוך מרים ז"ל (ת.ז. 7533888) (להלן: "המנוחה מרים") והמנוחה מלכה ליפנסקי לבית ארוך ז"ל (ת.ז. 02910693) (להלן: "המנוחה ליפנסקי").

המנוחה מרים והמנוחה ליפנסקי יקראו ביחד ולהלן "הבעלים המקוריים".

בהתאם לצו ירושה של המנוחה מרים מיום 20.07.1988, יורשיה החוקיים הינם: מלכה ליף ת.ז. 02910693, לינה סנדרס ת.ז. 007533896 ויעקב ישראל ארוך ת.ז. 00244617 (להלן: "יורשי המנוחה מרים").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה ליפנסקי מיום 27.09.2018, יורשיה החוקיים הינם: יצחק ליף ת.ז. 057348849, יעקב ליף ת.ז. 054697070 (להלן: "יורשי המנוחה ליפנסקי").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה יעקב ישראל ארוך ת.ז. 00244617 מיום 16.09.1991, יורשיה החוקיים הינם: רחל ארוך ת.ז. 007782980, אלינור יצחק ארוך ת.ז. 051024511 ואיתן יוסף ארוך ת.ז. 053665667 (להלן: "יורשי המנוחה יעקב ישראל ארוך").

בהתאם לצו ירושה של המנוחה רחל ארוך מיום 11.03.2007, יורשיה החוקיים הינם: אלינור יצחק ארוך ת.ז. 051024511 ואיתן יוסף

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

ארוך ת.ז. 053665667 (להלן: "יורשי המנוחה רחל ארוך").

יורשי הבעלים המקוריים, יורשי המנוח יעקב ישראל ארוך ויורשי המנוחה רחל ארוך ייקראו יחד ולהלן "היורשים".

על פי תכנית בניין עיר ל' ועל פי תכנית בניין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 77 לדרך.

ביום 01.09.1974, פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, חלק מחלקה 77 (להלן ובהתאמה: "הודעת ההפקעה" / "השטח המופקע").

ביום 17.09.1975 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בדבר הקנייתו ורישומו של השטח המופקע בבעלות העירייה.

ביום 29.04.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 77 לחלקה 264 ולחלקה ארעית 265 בגוש 6634. חלקה 265 יצרה יחד עם חלקות נוספות את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281").

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.05.2021 (להלן: "התב"ע"), הוקצו לחלקה 281 זכויות במגרש 105 כהגדרתו בתב"ע ובלוח ההקצאות של התב"ע המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חלק מהיורשים (להלן: "בעלי הזכויות") פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 196") בבקשה להשיב להם את חלקם היחסי בזכויות המוקצות לחלקה 281 במגרש 105, בהתאם לחלקם של המנוחה ליפינסקי, של המנוח יעקב ישראל ארוך ושל המנוחה רחל ארוך (להלן: "המנוחים") בחלקה 77, בהתאם לחלקם בעיזבון המנוחים.

השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי כל מס, היטל השבחה, היטל או אגרה לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבנייה, רישום התב"ע לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות שיחויבו בהם על פי דין בגין מימוש זכויותיהם במגרש 105, על ידי בעלי הזכויות.

בעלי הזכויות מצהירים כי בגין הפקעת השטח המופקע לא שולמה כל תמורה להם ו/או למנוחים ו/או למי מחליפיהם ו/או יורשיהם.

בעלי הזכויות מצהירים כי אין למנוחים יורשים נוספים מלבד היורשים הנזכרים לעיל.

ידוע לבעלי הזכויות כי חלקה 281 משמשת בפועל כדרך וכי החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם חלקם היחסי בבעלות הרשומה כיום ע"ש העירייה בחלקה 281, לא תועבר אליהם בשום שלב והבעלות בחלקה 281 תיוותר רשומה בשלמות ע"ש העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים, לכל דבר ועניין - בהתאם ליעודה.

בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105, לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 וכן לשאת בכל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 105 בהתאמה:

1. יצחק לייף 1412/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0595477% במגרש 105.
2. יעקב לייף 1412/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0595477% במגרש 105.
3. איתן יוסף ארוך 353/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0148869% במגרש 105.
4. אלינור יצחק ארוך 353/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0148869% במגרש 105.

עם רישום זכויות בעלי הזכויות במגרש 105 בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי תימחק הערת האזהרה שתירשם לטובתם,

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

ככל שתירשם.

חות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 11 מיום 31/10/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

מחליטים :

1. מאשרים השבת חלק מהזכויות שהוקצו למקרקעין הידועים כגוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלק מחלקה 77) לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - נכס מספר 12789 - תיק דרכים\6634_1_1
2. השבת הזכויות תתבצע לאיתן יוסף ארוך - מס' ת.ז. 053665667, אלינור יצחק ארוך - מס' ת.ז. 51024511, יעקב לייף - מס' ת.ז. 54967070, יצחק לייף - מס' ת.ז. 57348849 שהינם חלק מיורשי הבעלים המקוריים של חלקה 77, בהתאם לחלקם היחסי בעיזבון הבעלים המקוריים ו/או יורשיהם המנוחים.
3. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי בעלי הזכויות בגין מימוש זכויותיהם במגרש 105.
4. חלקה 281 משמשת בפועל לדרך. בנסיבות אלו, החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281 ע"ש העירייה, לא תועבר לבעלי הזכויות, בשום שלב, והיא תיוותר בבעלות ובחזקת העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים לכל דבר ועניין בהתאם ליעודה.
5. בעלי הזכויות מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם במגרש 105 לכשירשם, בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 281 ובהתאם לחלקם היחסי בצוואות הבעלים המקוריים ו/או יורשיהם המנוחים וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

יפורטו להלן הזכויות המושבות לפי חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 281 וחלקם היחסי במגרש 105 בהתאמה:

1. יצחק לייף 1412/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0595477% במגרש 105.
2. יעקב לייף 1412/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0595477% במגרש 105.
3. איתן יוסף ארוך 353/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0148869% במגרש 105.
4. אלינור יצחק ארוך 353/1351169 חלקים בחלקה 281 המהווים 0.0148869% במגרש 105.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

נספח א'
 נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6648/187 6896/167 , 6900/23 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/17 , 7222/39 , 7222/46 , 7222/52 , 6798/68 , 6798/58 , 6798/9 , 6635/293 , 6634/351 , 6634/349 , 6634/336 , 6634/333 , 6634/325 , 6634/319 , 6634/316 , 6634/314 , 6634/308 , 6634/307 , 6634/306 , 6634/302 , 6634/281 , 6634/279 , 6634/275 , 6634/271 , 6634/270 , 6634/264 , 6634/260 , 6634/257 ,			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

	דרכים\6634_\ 1	6634/253 , 6634/249 , 6634/242 , 6634/240 , 6634/237 , 6634/232 , 6634/228 , 6634/226 , 6634/223 , 6634/210 , 6634/209 , 6634/157 , 6634/149 , 6634/148 , 6634/147 , 6634/146 , 6634/145 , 6634/141 , 6634/135 , 6634/134 , 6634/127 , 6634/126 , 6634/125 , 6634/123 , 6634/122 , 6634/121 , 6634/120 , 6634/119 , 6634/118 , 6634/116 , 6634/115 , 6634/114 , 6634/113 , 6634/54 , 6634/29 , 6634/25 , 6634/22 , 7222/9 , 7222/8 , 7186/2 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/156 ,	אבן גבירול 220א	6634 גוש-	12789
--	--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	-----------	-------

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 4 מתאריך 04/11/2024

			6634/164 , 6634/312 , 6634/238 ,		
--	--	--	----------------------------------------	--	--

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 4 מיום 4/11/2024

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

בכבוד רב,