

כ"א בטבת, התשפ"ה
21 בינואר, 2025
סימוכין : 01594425

לכבוד
אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון: החלטת מועצת העירייה בישיבתה מס' 18 מתאריך 20.1.2025 - פרוטוקול ועדת נכסים מס' 6/25

מועצת העירייה בישיבתה הני"ל, החלטה מס' 112, החליטה ברב קול (22 קול), לאשר את פרוטוקול ועדת נכסים מס' 6/25 מתאריך 8.1.2025.

בכבוד רב,
מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה

אושר במועצת העירייה
תאריך: 20/1/25
ישיבה: 18
החלטה מס': 112
רוב של: 22 קול

עותק:
אביחי ארגמן, מנהל עסקה ומרכז ועדות

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR
OF THE BUREAU OF REVENUE
AND CUSTOMS
GENERAL INVESTIGATION DIVISION



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
יהושע גוטמן - נציג ציבור

נעדרו :

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

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
נעה כהן - עוזרת לממסגן ראש העירייה
שרי כהן - סגן חשב
דורית עובדיה - עוזרת לממסגן ראש העירייה
אשר לוי - מבקר בכיר

אושר במועצת העירייה
תאריך: 20/1/25
ישיבה: 18
חלטה מס' 172
רוב של: 22 קול

החלטת מועצת העירייה
מס' 172
תאריך: 20/1/25

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה 15 מ"ר מתוך חלקה 391 בגוש 6133, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6133 חלקה 475 וגוש 6134 חלקה 543 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 15850.
2. העברת זכות חכירה לאילנה סויונוב, דירה בבית משותף, ברח' לה גרדיה 32, גוש 7098 חלקה 17/3, יד-אליהו - נכס מספר 902
3. הקצאת מקרקעין שטחם כ 9,800 מ"ר למנהל קהילה ולמנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון ילדים ושטחי מסחר של כ 700 מ"ר הידועים כ ח"ח 15,223,228,240,242 ו 329 גוש 6634 במתחם שדה דב מספר 17427

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 19/1/25
 החלטה מס' 100
 ישיבה 100
 רוב של 100 קול

אישור מועצת העירייה
 תאריך: 19/1/25
 החלטה מס' 100
 ישיבה 100
 רוב של 100 קול



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

1. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה 15 מ"ר מתוך חלקה 391 בגוש 6133, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6133 חלקה 475 וגוש 6134 חלקה 543 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרוייקט תמ"א 38. נכס מס' 15850.

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15850	שטח השלמה – חלק מחלקה 391 בגוש 6133, לוחמי גליפולי 22-24		6133/391 6133/475,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
תקוה יוסף	ת.ז. 50950302	לוחמי גליפולי 22 תל אביב - יפו 6731812

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 391 בגוש 6133 בשטח של 1,944 מ"ר (להלן: "חלקת העירייה").

שטח של 15 מ"ר מתוך חלקת העירייה מהווה חלקת השלמה לחלקה 475 גוש 6133 וחלקה 543 בגוש 6134 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב (להלן: "חלקת ההשלמה" ו"החלקה הנשלמת" בהתאמה).

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת (להלן: "בעלי הזכויות") מקדמים באמצעות חברת שמדר (להלן: "החברה היזמית") פרוייקט תמ"א 38 בחלקה הנשלמת (להלן: "הפרוייקט" ו"המגרש"), ולצורך השלמת המגרש עבור הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות לרכוש מהעירייה את חלקת ההשלמה.

חלקת ההשלמה משלימה בפועל לחלקה הנשלמת ומהווה חלק מהשטח הרגולרי של המגרש ונדרש לצורך ביצוע הפרוייקט.

לפיכך, לצורך קידום הפרוייקט פנו בעלי הזכויות באמצעות החברה היזמית לעירייה בבקשה לרכוש מהעירייה את זכויותיה בחלקת ההשלמה.

עפ"י שומה שנערכה מטעם העירייה באמצעות השמאית תמר אברהם מיום 18.02.2024 עולה כי שווי זכויות העירייה בחלקת ההשלמה עומד על 67,307 ש"ח (לא נדרש מע"מ) ובהצמדה למד המחירים לצרכן מיום עריכת השומה עד ליום 11.12.2024 השווי הינו 69,935 ש"ח.

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

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

עמוד 3 מתוך 14

אושר במועצת העירייה
תאריך: 18/1/25
ישיבה: 20
החלטה מס' 10
רוב של 22 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

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

לאור האמור, נמליץ לאשר את מכירת החלקה ההשלמה לבעלי הזכויות בהתאם לאמור לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 13 מיום 29/12/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

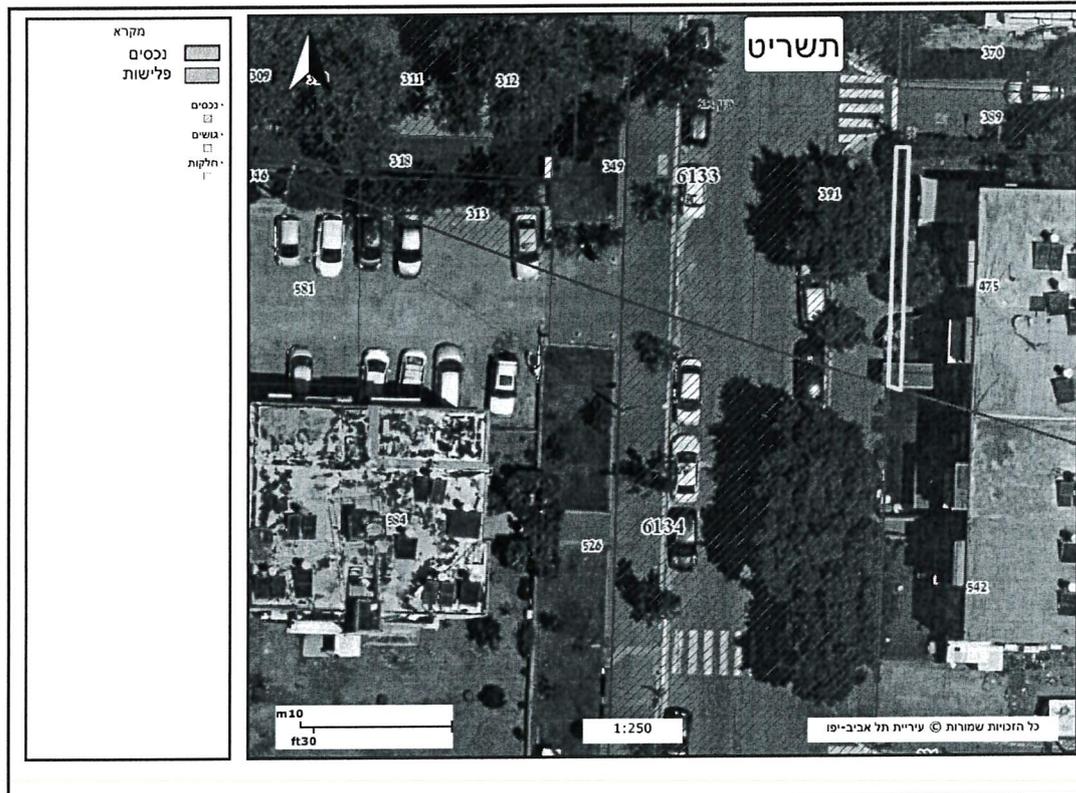
אושר במועצת העירייה

 תאריך..... ישיבה.....

 החלטה מס'..... רוב של..... קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה
 תאריך: 20/1/25
 ישיבה: 18
 החלטה מס': 770
 רוב של: 11
 קול:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

מחליטים:

1. מאשרים מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה המהווה 15 מ"ר מתוך חלקה 391 בגוש 6133, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6133 חלקה 475 וגוש 6134 חלקה 543 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מסי 15850.
2. התמורה הינה בסך של 69,935 ש"ח (לא נדרש מע"מ).
3. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז מתוקף סעיף 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987
4. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם בהתאם להחלטה הנ"ל.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 26/1/25
ישיבה: 19
החלטה מס': 110
רוב של: 22 קול



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

2. העברת זכות חכירה לאילנה סויונוב, דירה בבית משותף, ברח' לה גרדיה 32, גוש 7098 חלקה 17/3, יד-אליהו - נכס מספר 902

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
902	לה גרדיה 32 - חי רחל - בניה רוויה	לה גוארדיה 32	7098/17	דיון 9\3219		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אילנה סויונוב	ת.ז. 55059489	מרגולין 19 תל אביב - יפו 6761411

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

המנוחה רחל חי ז"ל, הייתה בעלת זכות חכירה לא רשומה, לגבי דירה בת 2 חדרים ונוחיות, בשטח של 77 מ"ר, בקומה ראשונה, בבית משותף, בחלקה 17/3 בגוש 7098 (שטח החלקה - 1,984 מ"ר), לתקופת חכירה מיום 01.03.1991 עד 31.10.2055. הנ"ל עפ"י החלטת ועדת שכירות משיבתה ה- 22 מיום 29.4.1991.

גב' סויונוב אילנה, בתה של המנוחה הנ"ל, במכתבה מיום 01.12.2024, מודיעה כי המנוחה רחל חי ז"ל, נפטרה ביום 30.04.2006. ביום 23.10.2006, ניתן בפני הרשם לענייני ירושה, בת"א-יפו, צו קיום צוואה לעיזבונה, בתיק מס' 85499. עפ"י צו קיום צוואה הנ"ל היורשים הם: 1. גב' סויונוב אילנה (ת"ז 055059489) 1/2. 2. מר חי אהרון (ת"ז 072991136) 1/2. עפ"י הסכם חלוקת עזבון בין היורשים הנ"ל, שנערך ונחתם ביום 02.01.2018, הוסכם בין היורשים, כי גב' סויונוב אילנה תקבל את כל הזכויות בדירה כך שהיא תירשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הדירה, בשלמות.

גב' סויונוב אילנה, מבקשת לאשר את העברת זכויות החכירה בדירה, על שמה.

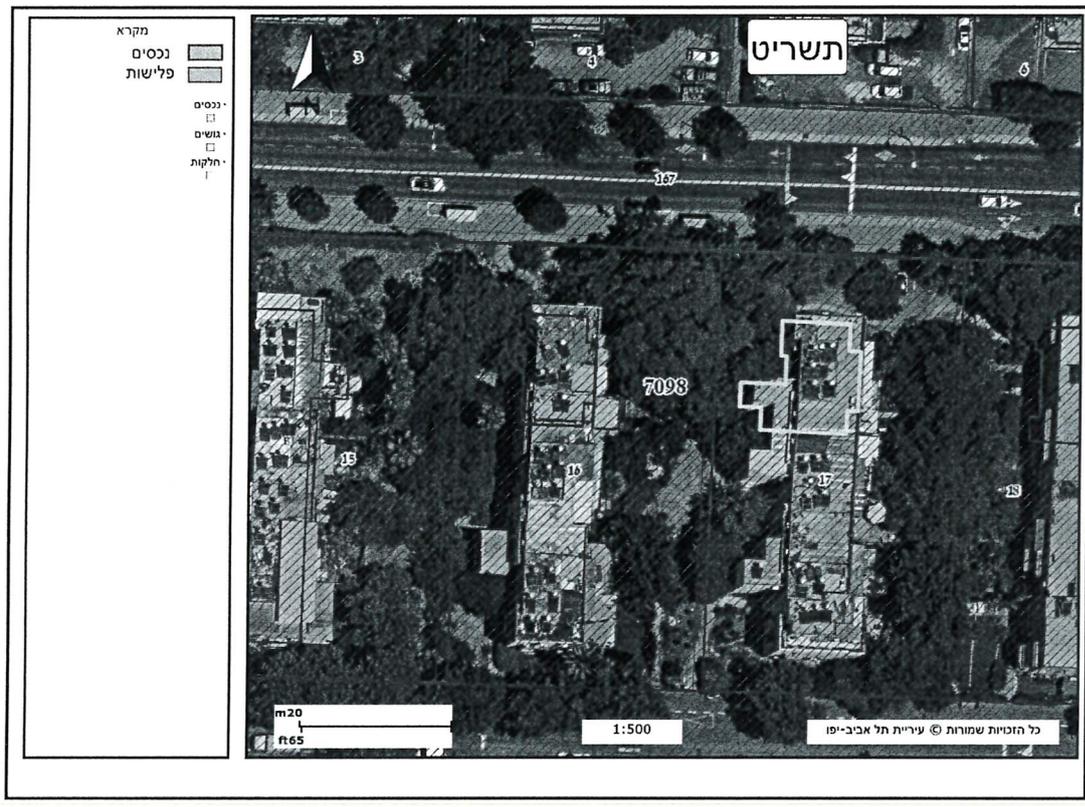
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות חוזה החכירה - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 13 מיום 29/12/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

אושר במועצת העירייה
תאריך ישיבה.....
החלטה מס'.....
רוב של.....
קול.....

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה
 תאריך: 22/1/25
 ישיבה: 18
 החלטה מס': 77
 רוב של: 7
 קול

תשריט הנכס
 מספר 7098
 תאריך: 08/01/2025



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה לאילנה סויונוב, דירה בבית משותף, ברח' לה גרדיה 32, גוש 7098 חלקה 17/3, יד-אליהו - נכס מספר 902.
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא רשומה לגבי דירה בת 2 חדרים ונוחיות בשטח של 77 מ"ר, בבית משותף, בחלקה 17/3 בגוש 7098 ברח' לה גרדיה 32, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.05.2006 ועד ליום 31.10.2055, מהמנוחה חי רחל ז"ל (ת"ז 072991128), לגב' סויונוב אילנה (ת"ז 055059489), בשלמות. בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם גב' סויונוב אילנה, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.05.2006 ועד 31.10.2055 ולהסכים לרישום את זכות החכירה על שמה בלשכת רישום המקרקעין.
4. גב' סויונוב אילנה, תשלם לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 01.01.2024 ועד 31.12.2026, לפי 2,353 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
5. החל מ- 01.01.2027, ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 2,353 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2024 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 01.01.2027 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
6. על החוכרת לחתום על חוזה חכירה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא יחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.

אושר במועצת העירייה
תאריך ישיבה... 14
החלטה מס'... 101
רוב של... 101 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

3. הקצאת מקרקעין ששטחם כ 9,800 מ"ר למנהל קהילה ולמנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון ילדים ושטחי מסחר של כ 700 מ"ר הידועים כ ח"ח 15,223,228,240,242 ו 329 גוש 6634 במתחם שדה דב
מספר 17427

סוג תקציר: הקצאת שטח

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17427	הקצאת מקרקעין ששטחם כ 9,800 מ"ר למנהל קהילה ולמנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון ילדים ושטחי מסחר של כ 700 מ"ר הידועים כ ח"ח 15,223,228,240,242 ו 329 גוש 6634 במתחם שדה דב	21 2436	6634/15 6634/223, 6634/228, 6634/240, 6634/242, 6634/329,			

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

לאור הצורך והדרישה הקיימים ובשל הבנייה המסיבית במתחם שדה דב, החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המקרקעין ששטחם כ 9,800 מ"ר הידועים כ ח"ח 15,223,228,240,242 ו 329 גוש 6634 במתחם שדה דב (להלן: "המקרקעין"), למנהל קהילה ולמנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון ילדים ושטחי מסחר של כ 700 מ"ר

בעלות על המקרקעין: בהליכי הסדר, ירשם ע"ש העירייה בעתיד.

תב"ע בתוקף: תמ"ל 3001

ייעוד: בנייני ציבור

אנוש במועצת העירייה
תאריך: 10/1/2025
החלטה מס' 100
רוב של 10 קול



המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

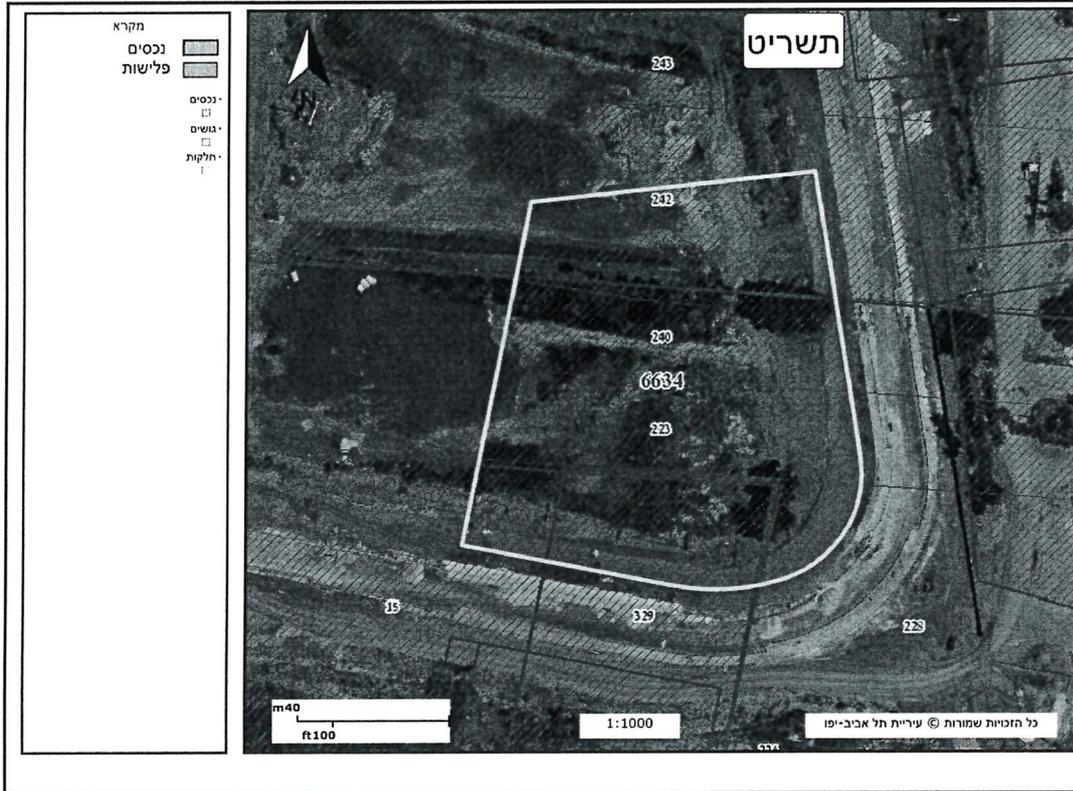
זכויות בנייה : 4 (מעל הכניסה הקובעת), מס' קומות : 9 (מעל הכניסה הקובעת).

הערה : המרכז הקהילתי ובית הספר מתוכננים במבנה משולב, חלק מהשימושים כגון : ספריה, אולמות ארב תכליתיים, אודיטוריום, אולם ומגרש ספורט ישמשו את בית הספר והמרכז הקהילתי במשותף. מדובר במבנה ראשון מסוגו המאפשר נגישות מרבית לשירותי חינוך וקהילה לתושבי השכונה וניצול מיטבי של המבנה במשך שעות היום.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 22/1/25
החלטה מס' 22
רוב של 22 קול
ישיבה 19

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה
 תאריך: 19/1/2025
 החלטה מס' 100
 ריב של קול

משרד המעורבות
 תאריך: 19/1/2025
 החלטה מס' 100



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

מחליטים:

1. מאשרים הקצאת מקרקעין ששטחם כ 9,800 מ"ר למנהל קהילה ולמנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון ילדים ושטחי מסחר של כ 700 מ"ר הידועים כ ח"ח 15,223,228,240,242 ו 329 גוש 6634 במתחם שדה דב

מספר 17427

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.



אביחי ארגמן
מרכז ועדות
אגף נכסי העירייה

אביחי ארגמן - מנהל עסקאות מרכז ועדות
מרכז ועדה

אסף זמיר
מ"מ וסגן ראש העירייה

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

אושר במועצת העירייה
תאריך: 10/1/25
ישובה: 10
החלטה מס': 100
רוב של: 10
קול

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 6 מיום 8/1/2025

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,


 אורנה אחרק פרלוק, עו"ד
 ת"ר 23188
 שגן במיר ליועמ"ש ונוגרתלת תחום מקרקעין
 עיריית ת"א-יפו, אבו גבירול 69

15.1.25



תאריך: 15.1.25
 שם: אורנה אחרק פרלוק
 תפקיד: עו"ד

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 15.1.25
 ישיבה: 19
 החלטה מס': 710
 רוב של: קול

תאריך: 15.1.25
 שם: אורנה אחרק פרלוק
 תפקיד: עו"ד