

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

### חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן 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 לממ וסגן ראש העירייה  
שרי כהן - סגן חשב  
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה  
אשר לוי - מבקר בכיר

## 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 מסי 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 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

## 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/או "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/או "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 לממד המחירים לצרכן מיום עריכת השומה עד ליום 11.12.2024 השווי הינו 69,935 ש"ח.

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

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

## 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 שנתאשר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"

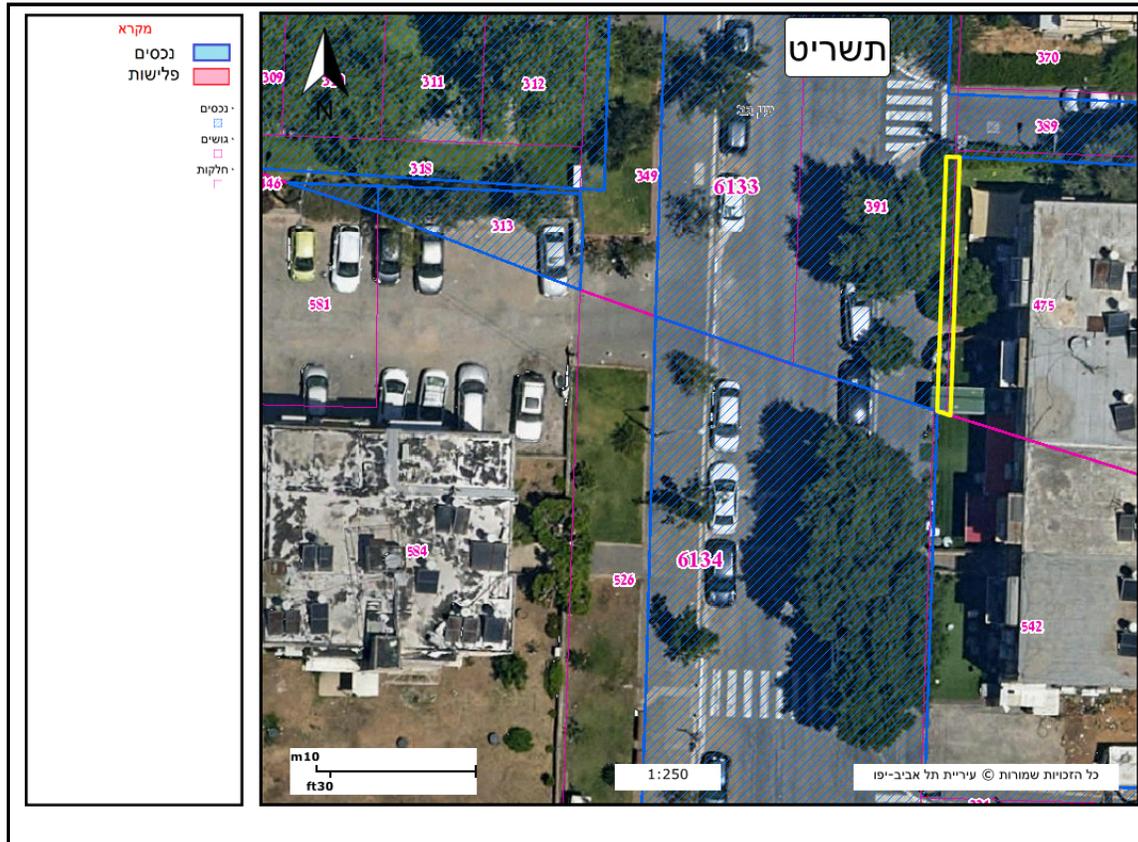
לאור האמור, נמליץ לאשר את מכירת החלקה ההשלמה לבעלי הזכויות בהתאם לאמור לעיל.

**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(2)(ה') 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.

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

תשריט הנכס



## 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 העירויות (מכרזים), תשמ"ח – 1987

4. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם בהתאם להחלטה הנ"ל.

\*\*\*

## 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	דיור 9\32\9		

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 שכירויות מישיבתה 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 לעזיבונה, 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.

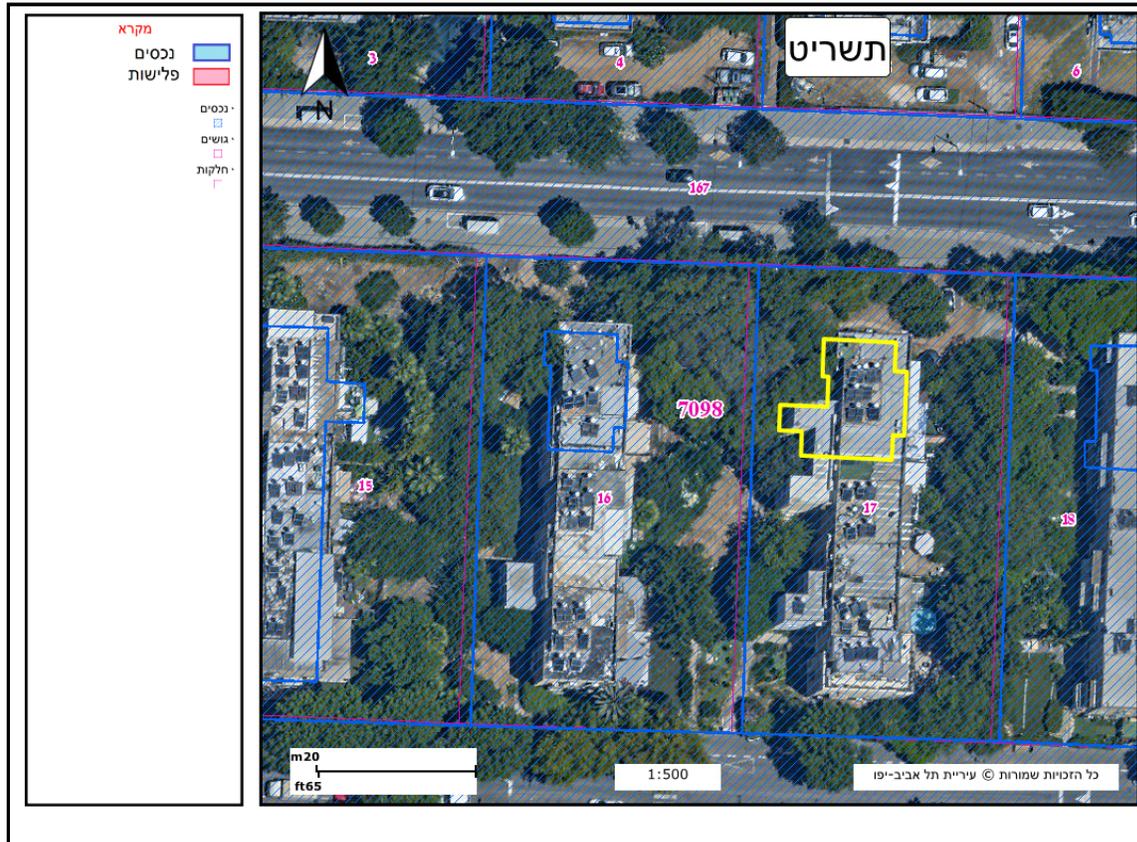
גב' סויונוב אילנה, מבקשת לאשר את העברת זכויות החכירה בדירה, על שמה.

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.

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

תשריט הנכס



## 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 שהיה 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 ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.

\*\*\*

### 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 :

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/15 6634/223 , 6634/228 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/329 ,	21 2436	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	17427

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

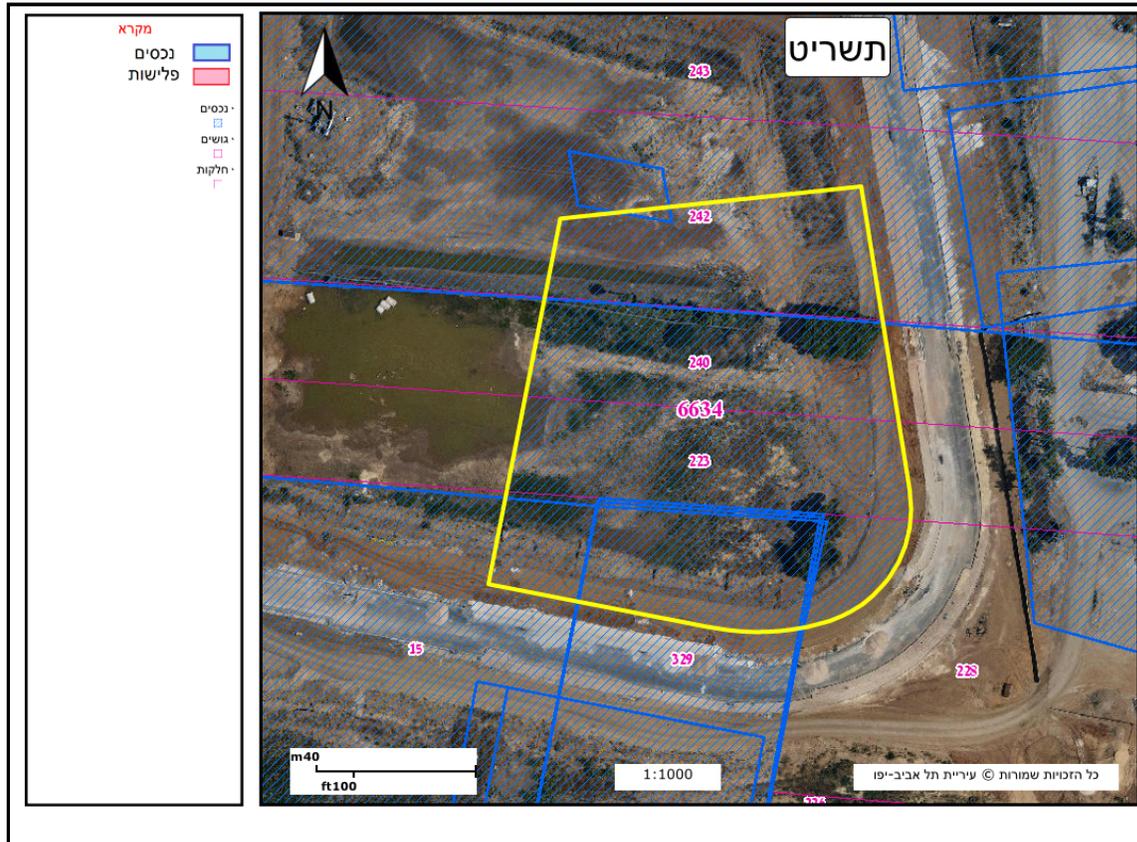
## המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 6 מתאריך 08/01/2025

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.

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

תשריט הנכס



## 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.

\*\*\*

### 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' 6 מיום 8/1/2025

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,