

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה  
רונית פוריאן - נציגת ציבור  
יהושע גוטמן - נציג ציבור  
שחר לוי - חבר מועצה  
גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה

### נעדרו :

חגי אברהם - נציג ציבור  
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה  
איציק סניור - נציג ציבור  
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  
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי  
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### הנושאים שנדונו בוועדה :

1. העברת זכות חכירה ל- ניסים אתש - מס' ת.ז. 25093113 ב מונאש 17 - אטש עובדיה - בניה רוויה - נכס מספר 1017
2. התקשרות העירייה עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "החברה") בפרוייקט פינוי בינוי לפי תב"ע תאומק 4233/1 (תכנית איחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה דרום) (להלן: "התכנית" או "הפרוייקט") במסגרתו התקשר העירייה עם החברה בעסקה למתן שירות בניה להקמת שתי דירות מגורים בשטח בנוי שלא יפחת מ- 55 מ"ר כל דירה + מרפסת לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר אשר יוקמו בקומה השלישית של הבניין במגרש מס' 2 בניין מס' 9 בהתאם להוראות התכנית. נכס מספר 16663
3. אישור הסכם רשות שימוש בין מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ - מס' חברה 514417781 לבין עיריית תל אביב יפו לעניין הקמת מקרקעין הידועים כחלקה 459 בגוש 6160, הנמצאים ברחוב המרי בתחומה המוניציפלי של העיר גבעתיים. מס' נכס 4662
4. עדכון החלטה - החכרת המקרקעין והיחידות החדשות למטרת דיור מוגן לגיל הזהב ברח' פלוגות 2 שכונת התקווה תל אביב בגוש 6135 חלקה 433 לסוכנות היהודית לארץ ישראל מס' רישום 500500046 לתקופה בת 25 שנים בתוספת אופציה לעירייה של 2 תקופות בנות 10 שנים כל אחת, ובתמורה סמלית של 1,000 ₪ לכל חודש, בתוספת מע"מ החל ממועד אישור מועצת העירייה. - נכס מספר 5599
5. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515553683 בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", בקשר לשינוי מועד המצאת ערבות הביצוע להבטחת קיום התחייבויות הקבוצה במלואן ובמועדן בהתאם להוראות חוזה ההקמה - נכס מספר 15345
6. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515418093 ובעלים אחרים בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", בקשר לשינוי מועד המצאת ערבות הביצוע להבטחת קיום התחייבויות הקבוצה במלואן ובמועדן בהתאם להוראות חוזה ההקמה. - נכס מספר 15344
7. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קרסו נדלין בע"מ - מס' חברה 510488190 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,450 מ"ר ברוטו (1,000 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר שרות) וכן 10 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4677/1 - "אופטושו ליוויק". - נכס מספר 16120
8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אאורה מחדשים את ישראל בע"מ - מס' חברה 512836206 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 405 מ"ר ברוטו ( 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות) ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" במקרקעין הידועים כחלקות 237, 238 ו-239 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה 12, 14, 16 ממערב ודרך נמיר מרדכי 1, 3, 5 ממזרח והנרייטה סולד בעיר תל אביב - יפו. - נכס מספר 16437
9. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין מגדלי גאון תל אביב בע"מ - מס' חברה 515317055 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 550 מ"ר ברוטו ( 454 מ"ר עיקרי + 96 מ"ר שירות) + חצר מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/מק/4499/ "התחדשות עירונית בר לב106-104" במקרקעין הידועים כחלקה 124 בגוש 6137 המצויים ברחוב חיים בר לב 104 ו-106 בתל אביב-יפו. - נכס מספר 16025
10. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ - מס' חברה 513928028 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 370 מ"ר ברוטו ( 310 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות ) ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4801 - "בגין 114- מלון ומגורים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 338 בגוש 7109 המצויים בדרך מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו בתל אביב יפו - נכס מספר 15874
11. התקשרות העירייה עם חברת אייץ בי אייץ אחזקות ונכסים בע"מ ח.פ. 515075828 ואברהם בר שישת ת.ז. 200683688 (להלן: "היוזמים") לביצוע פרוייקט תמ"א 38 (1) בבניין ברח' שלמה המלך 95 תל אביב, הידוע כגוש 6215 חלקה 203. מס' נכס 3643
12. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה חלקה 667 בגוש 6111 בשטח 53 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6217 חלקה 582 ברח' אורי לטר 14 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרוייקט תמ"א 38. נכס

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

מס' 17062.

13. החכרת 2 קומות מרתף בשטח כולל של 253 מ"ר כל קומה בתת הקרקע שמתחת לדרך שבבעלות העירייה ברח' יצחק אלחנן 19-20 תל אביב הידוע כחלק מחלקה 94 בגוש 7228 לחברת כארמוס טכנולוגיות ותעשיות בע"מ ח.פ. 511734022 (להלן: "החברה") לתקופה בת 49 שנים מיום חתימת חוזה החכירה. מס' נכס 16854
14. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בגוש 6974 חלק מחלקה 151 בשטח 34 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6981 חלקה 210 ברח' ישראל מסלנט 18 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 15846.
15. החכרה ל החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מס' חברה 510482136 של זכויות העירייה במגרש 100, בתחום התוכנית 4068 חכירת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ מס' חברה 510482136 (להלן: "החברה" / "החוכר") את המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7094 וחלק מחלקות 289 ו-363 בגוש 7093 אשר מהווים 21.67% מהזכויות של תא שטח 100 (להלן: "המוחכר") כהגדרתו בתב"ע 4068 אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 11957 ביום 01.01.2024 (להלן: "התב"ע") למטרת הקמת מגדל בן 62 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה מתוקף התב"ע, הממוקם ברחוב יגאל אלון 115 בתל אביב-יפו -- נכס מספר 16085

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

1. העברת זכות חכירה ל- ניסים אתש - מס' ת.ז. 25093113 ב מונאש 17 - אטש עובדיה - בניה רוויה - נכס מספר 1017

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

| # נכס | תיאור                              | כתובת ראשית     | גושים וחלקות           | שם תיק        | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------|----------|----------|
| 1017  | מונאש 17 - אטש עובדיה - בניה רוויה | מונש גיון סר 17 | 7098/155<br>7098/189 , | דירור\17\10_4 |          |          |

בעלי עניין:

| שם        | מזהה          | כתובת                                 |
|-----------|---------------|---------------------------------------|
| ניסים אתש | ת.ז. 25093113 | מונש גיון סר 17 תל אביב - יפו 6731012 |

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

המנוחה פרחיה עדינה אתש ז"ל (ת"ז 004714069), הייתה בעלת זכות חכירה לא רשומה לגבי דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 71 מ"ר, בקומה א', בבית קומות, בחלקה 155 בגוש 7098 (שטח החלקה הינו: 1,388 מ"ר), לתקופת חכירה מ- 01.02.2018 עד- 31.05.2046.

מר ניסים אתש, במכתבו מיום 01.01.2025, מודיע כי פרחיה עדינה אתש ז"ל נפטרה ביום 08.03.2023. עפ"י צו קיום צוואה, שניתן ביום 21.06.2023, בפני הרשם לענייני ירושה, בת"א, תיק מס' 360524, היורש הינו מר ניסים אתש (ת"ז 025093113), בשלמות.

מר ניסים אתש, מבקש להעביר את הזכויות על שמו.

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

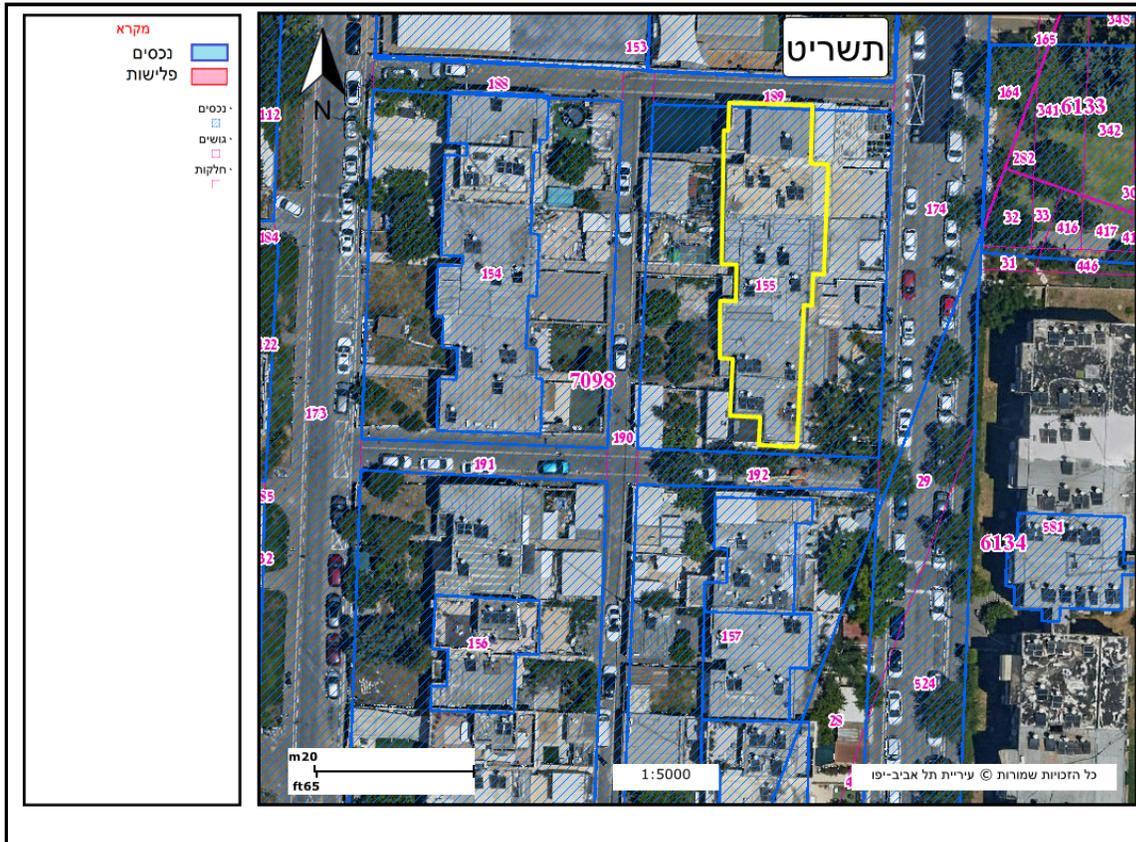
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 14 מיום 19/01/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה ל ניסים אתש - מסי ת.ז. 25093113 ב מונאש 17 - אטש עובדיה - בניה רוויה - נכס מספר 1017 - תיק דיור 4\17\10
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא רשומה לגבי דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 71 מ"ר, בבית קומות, בחלקה 155 בגוש 7098, ברח' מונאש 17, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.04.2023 ועד ליום 31.05.2046, מהמנוחה פרחיה עדינה אתש ז"ל (ת"ז 004714069), למר ניסים אתש (ת"ז 025093113), בשלמות. בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם מר ניסים אתש, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.04.2023 ועד 31.05.2046 ולהסכים לרישום את זכות החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
4. מר ניסים אתש, ישלם לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 01.04.2023 ועד 31.12.2025, לפי 2,551 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל. 01.01.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
5. החל מ- 01.01.2026, ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 2,551 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 01.01.2026 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
6. על החוכר 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.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

2. התקשרות העירייה עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "החברה") בפרוייקט פינוי בינוי לפי תב"ע תאומק 4233/1 (תכנית איחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה דרום) (להלן: "התכנית" או "הפרוייקט") במסגרתו תתקשר העירייה עם החברה בעסקה למתן שירות בניה להקמת שתי דירות מגורים בשטח בנוי שלא יפחת מ- 55 מ"ר כל דירה + מרפסת לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר אשר יוקמו בקומה השלישית של הבניין במגרש מס' 2 בניין מס' 9 בהתאם להוראות התכנית. נכס מספר 16663

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

| # נכס | תיאור                              | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק        | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|------------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------|----------|
| 16663 | ת-ב-ע 4233 א - איחוד וחלוקה לתכנית |             |              | ת-ב-ע 4233 א1 |          |          |

בעלי עניין:

| שם                     | מזהה           | כתובת |
|------------------------|----------------|-------|
| אלמוג פינוי בינוי בע"מ | חברה 514682434 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "החברה") מקדמת פרויקט התחדשות עירונית לפי תכנית תאומק 4233/1 - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים התחדשות עירונית - קהילת קנדה דרום (להלן: "התכנית") במתחם הבניינים בשד' ירושלים וקהילת קנדה (להלן: "הפרוייקט").

לעירייה זכויות בקרקע המהווה חלק מחלקות 203 + 208 בגוש 7050 אשר נכלל בתחום התכנית בלוח ההקצאות (להלן: "מקרקעי העירייה").

עפ"י לוח ההקצאות של התכנית, הוקצה לעירייה במצב היוצא (עבור זכויותיה במקרקעי העירייה במצב הנכנס) 0.489% מתוך 10,000,000 מהזכויות במגרש תמורה מס' 2 ומהווים 214 מ"ר זכויות בנייה למגורים (להלן: "זכויות העירייה בפרוייקט" ו"לוח ההקצאות").

כמו כן, עפ"י לוח ההקצאות, זכויות העירייה כוללות 2 דירות מגורים בשטח בנוי שלא יפחת מ- 55 מ"ר לכל דירה + מרפסת לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר לכל אחת אשר יוקמו בקומה השלישית של הבניין במגרש מס' 2 בניין מס' 9 (להלן: "דירות העירייה החדשות").

החברה הינה הקבלן היחיד המבצע את הפרוייקט, ועל כן, סוכם בין העירייה לחברה כי, במסגרת הפרוייקט ובהתאם להוראות התכנית תתקשר העירייה עם החברה היזמית בפרוייקט למתן שירותי בניה, במסגרתה תיתן החברה לעירייה על חשבונה והוצאותיה עבור העירייה שירותי בניה להקמת דירות העירייה החדשות.

החברה תישא על חשבונה בלבד בכל ההיטלים, המיסים האגרות, מע"מ וכיו"ב אשר יחולו על העירייה בפרוייקט.

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

**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\מק 4233/1 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא .

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 14 מיום 19/01/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

### מחליטים :

1. מאשרים התקשרות העירייה עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 (להלן: "החברה") בפרוייקט פינוי בינוי לפי תבי"ע תא\מק 4233/1 (תכנית איחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה דרום) (להלן: "התכנית" או "הפרוייקט") במסגרתו תתקשר העירייה עם החברה בעסקה למתן שירות בניה להקמת שתי דירות מגורים בשטח בנוי שלא יפחת מ- 55 מ"ר כל דירה + מרפסת לכל דירה בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר אשר יוקמו בקומה השלישית של הבניין במגרש מס' 2 בניין מס' 9 בהתאם להוראות התכנית . נכס מספר 16663
2. כל ההוצאות בעסקה זו, לרבות עלויות ההקמה, מע"מ, המיסוי וכיו"ב, שחלות על העירייה, יחולו על חשבון החברה והוצאותיה בלבד.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

3. אישור הסכם רשות שימוש בין מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ - מס' חברה 514417781 לבין עיריית תל אביב יפו לעניין הקמת מקרקעין הידועים כחלקה 459 בגוש 6160, הנמצאים ברחוב המרי בתחומה המוניציפלי של העיר גבעתיים. מס' נכס 4662

סוג תקציר : אישור הסכם

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין :

| שם                                | מזהה           | כתובת |
|-----------------------------------|----------------|-------|
| מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ | חברה 514417781 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים של חלקה 459 בגוש 6160 בשטח של 4,961 מ"ר ברחוב המרי בתחומה המוניציפלי של העיר גבעתיים (להלן: "החלקה").

מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ הינו תאגיד מים וביוב שהוקם על פי חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001 והינו המחזיק והמפעיל של תשתיות המים והביוב בעיר ועליו החובה לאגם מים לטובת שימושים ברחבי העיר גבעתיים (להלן: "התאגיד").

על פי תכנית בנין עיר גב/53 יועדה החלקה לשצ"פ (להלן: "התב"ע").

התאגיד פנה אל העירייה בבקשה לקבל רשות שימוש בחלקה ובחלקות סמוכות אחרות שאינן בבעלות העירייה, לצורך הקמת תשתית צנרת ומאגר מים בנפח של כ- 9,500 מ"ק ולתפעולם ותחזוקתם, ולצורך פיתוח השטח והסביבה (להלן: "מטרת השימוש").

העירייה נאותה ליתן לתאגיד רשות שימוש בחלק מהחלקה בשטח מסויים של כ-329 מ"ר (להלן: "הנכס"), כאשר רשות השימוש בנכס לתאגיד הינה בשטח של 227 מ"ר ורשות השימוש בנכס לתאגיד הינה בשטח של 102 מ"ר.

לאור האמור, ברצון הצדדים לחתום על הסכם רשות שימוש, כפוף להתחייבויות הצדדים כמפורט בהסכם זה, ועל פי העקרונות, כדלקמן (להלן: "חוזה רשות השימוש"):

1. רשות השימוש הינה למטרת השימוש (כמפורט בסעיף 2 להלן), בתמורה, לתקופה של 10 שנים החל מיום 1.3.2025, כאשר 6 חודשים לפני תום התקופה התאגיד יוכל לפנות לעירייה בבקשה לחדש את השימוש לתקופה נוספת של 10 שנים (להלן: "תקופת השימוש"), כפוף לתמורה, לתנאים ולהוראות, כמפורט בתנאי חוזה רשות השימוש.
2. התאגיד יקים בחלקה, על חשבונו ואחריותו, מאגר מים בנפח של כ-9,500 מ"ק וכי התאגיד יניח תשתיות צנרת מים שיגיעו ויצאו מהמאגר וכן יבצע פיתוח סביבתי במקום ויבצע כל פעולה לצורך תחזוקתו של מאגר המים והכל בעצמו ועל חשבונו.
3. בגין קבלת רשות השימוש בנכס, ישלם התאגיד לעירייה את דמי השימוש בסך 65,000 לשנה, בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "דמי השימוש").
4. דמי השימוש יתעדכנו משנה לשנה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד המחירים לצרכן"). ככל ששיעור מדד המחירים לצרכן בתום כל שנה של תקופת השימוש (להלן: "שנת השימוש") יהיה נמוך מהשיעור

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

- שהיה ידוע בתחילת אותה שנת שימוש, אזי המדד הקובע יהיה המדד שהיה ידוע בתחילת אותה שנת שימוש.
5. בתום כל שלוש שנים של תקופת השימוש ובכל שלוש שנים (עד לתום תקופת השימוש) יעודכנו דמי השימוש באופן, כדלקמן :  
לסכום דמי השימוש שהוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט בסעיף 4 לעיל, יתווסף סך של 10% אשר ביחד יהוו את הבסיס לחישוב דמי השימוש שישולמו ב - 3 השנים הבאות (להלן: "דמי השימוש המעודכנים").
6. במועד החתימה על חוזה רשות השימוש יפקיד התאגיד בידי מנהל אגף נכסי העירייה, יחד עם חוזה זה כשהוא חתום על ידו, את חוב דמי השימוש, ככל שקיים.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את עקרונות ההסכם האמור לעיל בין העירייה לבין התאגיד.

**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 ובהתאם לסעיף 2 (א') לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001-- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 15 מיום 23/02/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

### מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ - מס' חברה 514417781 לבין עיריית תל אביב יפו לעניין מקרקעין הידועים כחלקה 459 בגוש 6160, הנמצאים ברחוב המרי בתחומה המוניציפלי של העיר גבעתיים, בהתאם לעקרונות, כדלקמן :
2. רשות השימוש הינה למטרת השימוש (כמפורט בסעיף 2 להלן), בתמורה, לתקופה של 10 שנים החל מיום 1.3.2025, כאשר 6 חודשים לפני תום התקופה המשתמש יוכל לפנות לעירייה בבקשה לחדש את השימוש לתקופה נוספת של 10 שנים (להלן: "תקופת השימוש"), כפוף לתמורה, לתנאים ולהוראות, כמפורט בתנאי חוזה רשות השימוש.
3. המשתמש יקים בחלקה, על חשבונו ואחריותו, מאגר מים בנפח של כ- 9,500 מ"ק וכי המשתמש יניח תשתיות צנרת מים שיגיעו ויצאו מהמאגר וכן יבצע פיתוח סביבתי במקום ויבצע כל פעולה לצורך תחזוקתו של מאגר המים והכל בעצמו ועל חשבונו.
4. בגין קבלת רשות השימוש בנכס, ישלם המשתמש לעירייה את דמי השימוש בסך 65,000 לשנה, בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "דמי השימוש").
5. דמי השימוש יתעדכנו משנה לשנה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד המחירים לצרכן").  
ככל ששיעור מדד המחירים לצרכן בתום כל שנה של תקופת השימוש (להלן: "שנת השימוש") יהיה נמוך מהשיעור שהיה ידוע בתחילת אותה שנת שימוש, אזי המדד הקובע יהיה המדד שהיה ידוע בתחילת אותה שנת שימוש.
6. בתום כל שלוש שנים של תקופת השימוש ובכל שלוש שנים (עד לתום תקופת השימוש) יעודכנו דמי השימוש באופן, כדלקמן :  
לסכום דמי השימוש שהוצמדו למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 5 לעיל יתווסף סך של 10% אשר ביחד יהוו את הבסיס לחישוב דמי השימוש שישולמו ב - 3 השנים הבאות (להלן: "דמי השימוש המעודכנים").
7. במועד החתימה על חוזה רשות השימוש יפקיד המשתמש בידי מנהל אגף נכסי העירייה, יחד עם חוזה זה כשהוא חתום על ידו, את חוב דמי השימוש, ככל שקיים.
8. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .



**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

**נספח א'**  
נכסים:

| שטח רשום | שטח בנוי | שם תיק    | גושים וחלקות  | כתובת ראשית | תיאור                             | # נכס |
|----------|----------|-----------|---|-------------|-----------------------------------|-------|
|          |          | ר-ח18_1_1 | 6160/200<br>6160/203 ,<br>6160/206 ,<br>6160/459 ,<br>6160/460 ,<br>6160/462 ,<br>6160/463 ,<br>6160/465 ,<br>6160/466 ,<br>6160/468 ,<br>6160/470 ,<br>6161/80 ,<br>6161/98 ,<br>6161/99 ,<br>6161/100 ,<br>6161/101 ,<br>6161/102 ,<br>6161/242 ,<br>6161/408 , |             | קרקע-בריכות מים-גבעתיים רחוב המרי | 4662  |

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

4. עדכון החלטה - החכרת המקרקעין והיחידות החדשות למטרת דיור מוגן לגיל הזהב ברח' פלוגות 2 שכונת התקווה תל אביב בגוש 6135 חלקה 433 לסוכנות היהודית לארץ ישראל מס' רישום 500500046 לתקופה בת 25 שנים בתוספת אופציה לעירייה של 2 תקופות בנות 10 שנים כל אחת, ובתמורה סמלית של 1,000 ₪ לכל חודש, בתוספת מע"מ החל ממועד אישור מועצת העירייה. - נכס מספר 5599

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית | גושים וחלקות                                       | שם תיק     | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-------------|--|------------|----------|----------|
| 5599  | רווחה-דיור מוגן לגיל הזהב-רח' פלוגות 2- שכ' התקווה | פלוגות 2    | 6135/258<br>6135/432 ,<br>6135/433 ,<br>6135/434 , | ר-מ100\1\1 |          |          |

בעלי עניין :

| שם                         | מזהה                     | כתובת |
|----------------------------|--------------------------|-------|
| הסוכנות היהודית לארץ ישראל | גופים עפ"י דין 500500046 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין ברח' פלוגות 2 הידועים כחלקה 433 בגוש 6135 עליהם מצוי מבנה המהווה דיור מוגן לגיל הזהב הכולל 61 יחידות דיור קיימות (להלן: "המקרקעין" ולא "היחידות הקיימות").

המקרקעין הוחכרו ע"י העירייה לחברת יונייטד ישראל אפיל אינק (להלן: "חברת יונייטד"), מטעמה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן: "הסוכנות היהודית") לתקופה בת 49 שנים, החל מיום 01.04.1988 ועד ליום 31.03.2037 תמורת תשלום דמי חכירה לעירייה ע"ס 49 ₪ לכל התקופה, לצורך הקמת ותפעול המקרקעין.

הסוכנות היהודית באמצעות חברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ, קידמה פרויקט במקרקעין במסגרתה נוספו במקרקעין 91 יחידות דיור מוגן נוספות ליחידות הקיימות.

בהסכמת חברת יונייטד נמחקה הערת האזהרה הרשומה לטובתה במקרקעין, ובפרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מס' 11 מיום 03.11.2020 שאושרה במועצת העירייה ביום 23.11.2020, אושרה החכרת המקרקעין והיחידות החדשות למטרת דיור מוגן לגיל הזהב במקרקעין לטובת הסוכנות היהודית לתקופה בת 25 שנים בתוספת אופציה לעירייה של 2 תקופות בנות 10 שנים כל אחת, ובתמורה סמלית של 1,000 ₪ לכל חודש, בתוספת מע"מ החל ממועד אישור מועצת העירייה.

בין העירייה לסוכנות היהודית נחתם ביום 27.06.2021 הסכם חכירה מהוון של המקרקעין לתקופה בת 25 שנים מיום 23.11.2020 ועד 22.11.2045 בתוספת אופציה לשני תקופות נוספות בנות 10 שנים כל אחת. ובהתאם להסכם זה נרשם שיעבוד לטובת הגורם המממן על זכויות החכירה של הסוכנות היהודית במקרקעין לצורך הקמת היחידות החדשות בלבד.

הסוכנות היהודית נדרשה לאחרונה ע"י משרד השיכון לערוך שיפוץ ביחידות הקיימות וזאת כתנאי לאכלוס יחידות אלו, כאשר משרד השיכון

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

התחייב להשתתף במחצית עלות השיפוץ.

הסוכנות היהודית פנתה לעירייה לקבל אישורה לרישום שיעבוד (משכנתא) נוסף על זכויות החכירה של הסוכנות היהודית בלבד במקרקעין, וזאת לצורך נטילת הלוואה עבור חלקה של הסוכנות בעלות שיפוץ היחידות הקיימות.

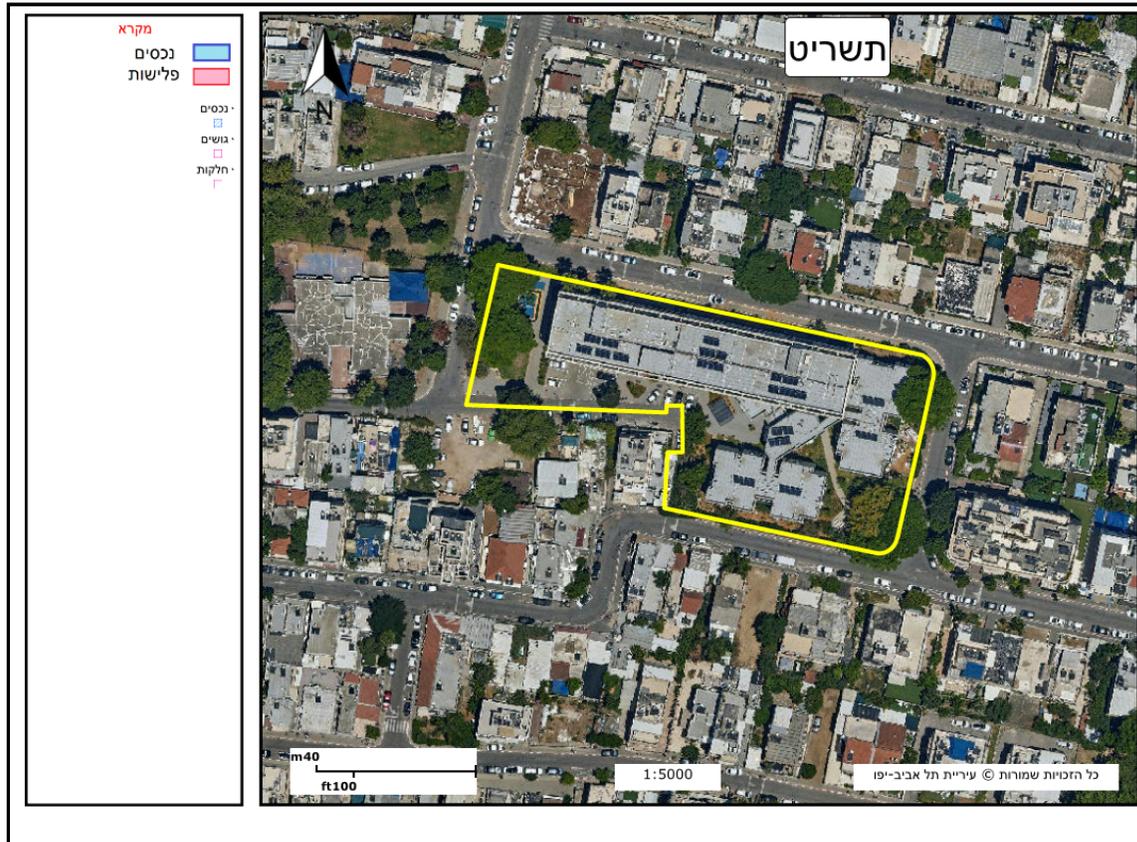
לאור האמור לעיל, לפיו חוייבה הסוכנות היהודית לשפץ את היחידות הקיימות (כתנאי לאכלוס) וכן מכיוון שהשיעבוד ירשם על זכויות החכירה בלבד ולא על זכויות הבעלות של העירייה, נמליץ לועדה לאשר את רישום השיעבוד לטובת הגורם המממן כאמור לעיל אך בכפוף לאישור נוסח מסמכי רישום השיעבוד ע"י העירייה.

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

**הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.**

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה - העירייה תאשר רישום שיעבוד על זכויות החכירה של הסוכנות היהודית בלבד במקרקעין לטובת הגורם המממן עבור שיפוץ היחידות הקיימות במקרקעין ברח' פלוגות 2 שכונת התקווה תל אביב בגוש 6135 חלקה 433. נכס מספר 5599

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

5. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515553683 בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", בקשר לשינוי מועד המצאת ערבות הביצוע להבטחת קיום התחייבויות הקבוצה במלואן ובמועדן בהתאם להוראות חוזה ההקמה - נכס מספר 15345

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית  | גושים וחלקות | שם תיק      | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|--------------|--------------|-------------|----------|----------|
| 15345 | מבנה ציבורי בשטח של 1000 מ"ר (ברוטו) שיבנה בתא שטח 133, בהתאם לתב"ע 4695 - איינשטיין | איינשטיין 14 | 6885/32      | ר-ע\1960\1\ | 1000     |          |

בעלי עניין:

| שם         | מזהה           | כתובת |
|------------|----------------|-------|
| קבוצת חגיג | חברה 515553683 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 10/12/2023 נחתם חוזה הקמה (מס' 202231639) בין העירייה ולבין קבוצת חגיג' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 ובעלים אחרים (להלן ביחד ולחוד: "הקבוצה"), במסגרתו הקבוצה התחייבה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה בלבד, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,300 מ"ר + 223 מ"ר מרפסת גג שייבנה בתא שטח 133 בפרויקט ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" (להלן: "חוזה ההקמה").

בהתאם להוראות סעיף 23.1 לחוזה החברה על הקבוצה להפקיד בידי העירייה ערבות ביצוע כהגדרתה בחוזה ההקמה כתנאי למתן היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) בפרויקט.

הקבוצה פנתה לעירייה בבקשה לדחות את מועד הפקדת ביצוע ערבות הביצוע למועד קבלת צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט ולא למועד מתן היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) בפרויקט כפי שנקבע בחוזה ההקמה.

העירייה בחנה את הפנייה ונתנה את הסכמתה כי הקבוצה תפקיד בידי העירייה את ערבות הביצוע כתנאי למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט.

לאור האמור לעיל, תחתם תוספת להסכם בין הקבוצה לבין העירייה המסדירה את שינוי מועד הפקדת ערבות הביצוע כדלקמן:

1. סעיף 23.1 לחוזה ההקמה – ערבות לביצוע העבודות – המילים בסעיף "כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון)" יימחקו ובמקומם יירשם "כתנאי לקבלת צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט".

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

2. ככל שלא שונתה במפורש בתוספת זו משמעותם של מונחי חוזה ההקמה או איזה מהם, הרי שמשמעות המונחים האמורים, תהא המשמעות שניתנה להם בחוזה ההקמה.

3. לא יחול שינוי ביתר הוראות חוזה ההקמה.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין לקבוצה כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515553683 שינוי מועד הפקדת ערבות הביצוע בידי העירייה כתנאי למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בתא שטח 133 בפרויקט - נכס מספר 15345 המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

6. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגי' - מס' חברה 515418093 ובעלים אחרים בהתאם להוראות תכנית בניין עיר תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין", בקשר לשינוי מועד המצאת ערבות הביצוע להבטחת קיום התחייבויות הקבוצה במלואן ובמועדן בהתאם להוראות חוזה ההקמה. - נכס מספר 15344

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית | גושים וחלקות        | שם תיק      | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|---------------------|-------------|----------|----------|
| 15344 | מבנה ציבורי בשטח של 2000 מ"ר (ברוטו) שיבנה בתא שטח 135, בהתאם לתב"ע 4695 - אינשטיין | אינשטיין 5  | 6884/3<br>6884/16 , | ר-ע1959_1_1 | 2000     |          |

בעלי עניין:

| שם         | מזהה           | כתובת |
|------------|----------------|-------|
| קבוצת חגי' | חברה 515418093 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 10/12/2023 נחתם חוזה הקמה (מס' 202231370) בין העירייה ולבין קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 ובעלים אחרים (להלן ביחד ולחוד: "הקבוצה"), במסגרתו הקבוצה התחייבה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה בלבד, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות) מעל הקרקע, אשר יוקם בשלושת הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקוב +, 700 מ"ר עיקרי תת קרקעיים במבנה שייבנה בתא שטח מס' 135 בפרויקט, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, וכן 20 מקומות חנייה מקורות ומקבילות (לא עוקבות) והכל בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין" (להלן: "חוזה ההקמה").

בהתאם להוראות סעיף 23.1 לחוזה החברה על הקבוצה להפקיד בידי העירייה ערבות ביצוע כהגדרתה בחוזה ההקמה כתנאי למתן היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) בפרויקט.

הקבוצה פנתה לעירייה בבקשה לדחות את מועד הפקדת ביצוע ערבות הביצוע למועד קבלת צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט ולא למועד מתן היתר בנייה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) בפרויקט כפי שנקבע בחוזה ההקמה.

העירייה בחנה את הפנייה ונתנה את הסכמתה כי הקבוצה תפקיד בידי העירייה את ערבות הביצוע כתנאי למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט.

לאור האמור לעיל, תחתם תוספת להסכם בין הקבוצה לבין העירייה המסדירה את שינוי מועד הפקדת ערבות הביצוע כדלקמן:

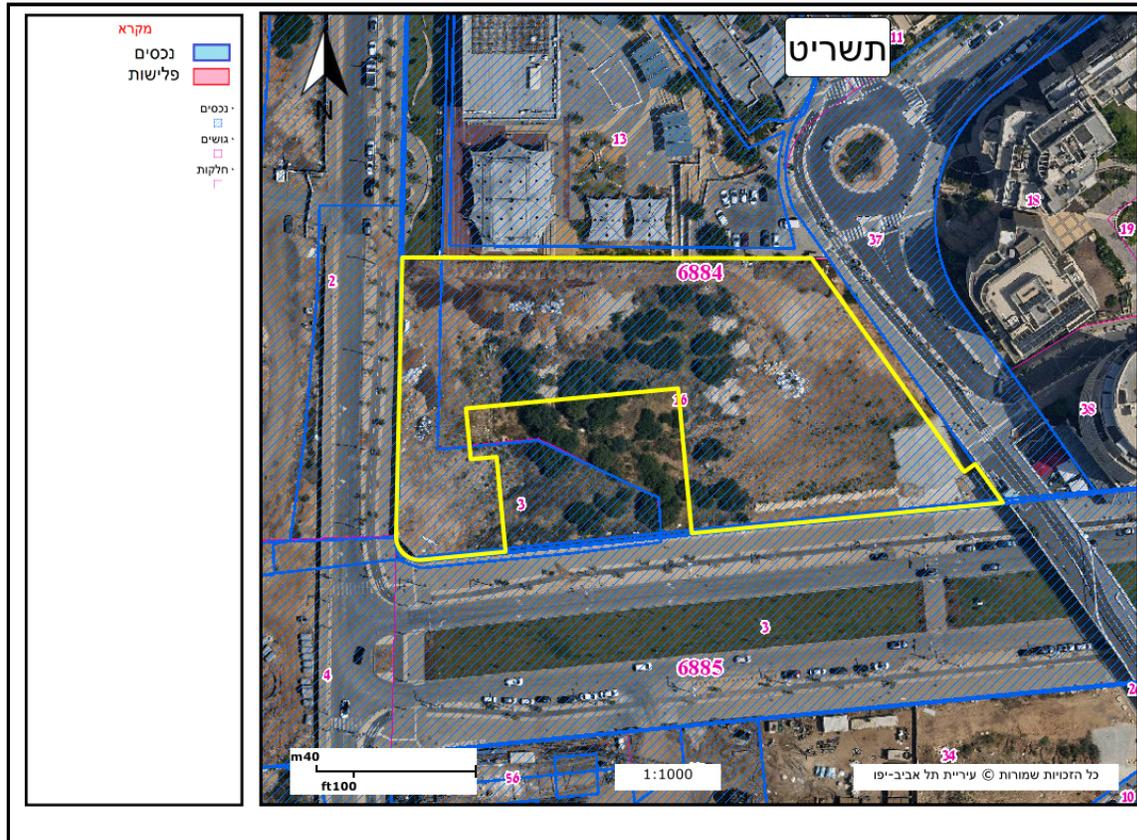
1. סעיף 23.1 לחוזה ההקמה – ערבות לביצוע העבודות – המילים בסעיף "כתנאי לקבלת היתר בנייה ראשון (לרבות

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

1. חפירה ודיפון") יימחקו ובמקומם יירשם " כתנאי לקבלת צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט" .
  2. ככל שלא שונתה במפורש בתוספת זו משמעותם של מונחי חוזה ההקמה או איזה מהם, הרי שמשמעות המונחים האמורים, תהא המשמעות שניתנה להם בחוזה ההקמה.
  3. לא יחול שינוי ביתר הוראות חוזה ההקמה.
- לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין לקבוצה כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל.
- חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל אין מניעה משפטית לאישורו.
- הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מסי' חברה 515418093 ובעלים אחרים לשינוי מועד הפקדת ערבות הביצוע בידי העירייה כתנאי למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בתא שטח 135 בפרויקט. - נכס מספר 15344 המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

7. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קרסו נדל"ן בע"מ - מס' חברה 510488190 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,450 מ"ר ברוטו (1,000 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר שרות) וכן 10 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4677/1 - "אופטושו ליוויק" . - נכס מספר 16120

סוג תקציר : הסדר הקמה

נכסים :

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית     | גושים וחלקות   | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|-----------------|--|--------|----------|----------|
| 16120 | שטחים ציבורים עתידיים בנויים במגרש 101 לשימוש קהילתי פרויקט "אופטושו ליוויק" | קבוץ גלויות 122 | 6983/25<br>6983/75 ,<br>6983/76 ,<br>6983/77 ,<br>6983/85 ,<br>6983/94 , |        | 2000     |          |

בעלי עניין :

| שם              | מזהה           | כתובת |
|-----------------|----------------|-------|
| קרסו נדל"ן בע"מ | חברה 510488190 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 6985, חלקות 75, 76, 77, 84 ו-85 בגוש 6983 וחלקות 267, 291, 294 ו-305 בגוש 6982 וכן זכאית להירשם כבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 94 ו-25 בגוש 6983 מתוקף הפקעה לפי ס' 5, 7 ו/או 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 לפי העניין (להלן: "מקרקעי העירייה");

בעלי הדירות במבני המגורים הבנויים במקרקעין הידועים כחלקות 264, 277, 279, 281, 292 בגוש 6982 וחלקות 135, 138 בגוש 6985 עליהן קיימים 4 מבני מגורים, המצויים, בין הרחובות אופטושו וליוויק בתל אביב (להלן ובהתאמה: "הבעלים" או "מקרקעי הבעלים").

מקרקעי העירייה ומקרקעי הבעלים יקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין".

בין הבעלים לבין קרסו נדל"ן בע"מ ח"פ 510488190 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "בינוי ופינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם הפו"ב").

החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי ייפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום והתב"ע והפרויקט בהגדרתם להלן.

ביום 13.03.2022 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4677/1 - "אופטושו ליוויק", אשר חלה בין היתר, על המקרקעין והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתא שטח מס' 101, מבנים ומוסדות ציבור המסומן כתא שטח מס' 201, שטח

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 301, 401, 402, דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 101 ו-102, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 501 ו-502 ודרך ו/או טיפול נופי המסומנת כתא שטח מס' 601 (להלן: "התב"ע").

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט התחדשות עירונית להקמת מגדל מגורים בן 33 קומות הכולל שטחים ציבוריים בנויים ושלושה מבני מגורים נוספים בני 10 קומות בתא שטח מס' 101, וכן הריסת ופינוי ארבעת מבני המגורים הקיימים במקרקעי הבעלים וייעודם לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח 401-402 למוסדות ומבני ציבור המסומן כתא שטח 201 (להלן בהתאמה: "הפרויקט" או "תא שטח 101").

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:

החברה תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,450 מ"ר ברוטו (1,000 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בתא שטח 506 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 10 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

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

החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה על חלקת הרכוש המשותף במקרקעי הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לתא שטח 101 בפרויקט.

החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת 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.

החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, 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.

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.

החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

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 המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן (א) גרטור חירום (ב) מאגר מים לכיבוי אש (ג) חדר משאבות (ד) פינוי האשפה לדחסנית (ה) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, , הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין המערכות המשותפות, יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור 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.

החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין בו ייבנו שטחי הציבור בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור ע"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

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

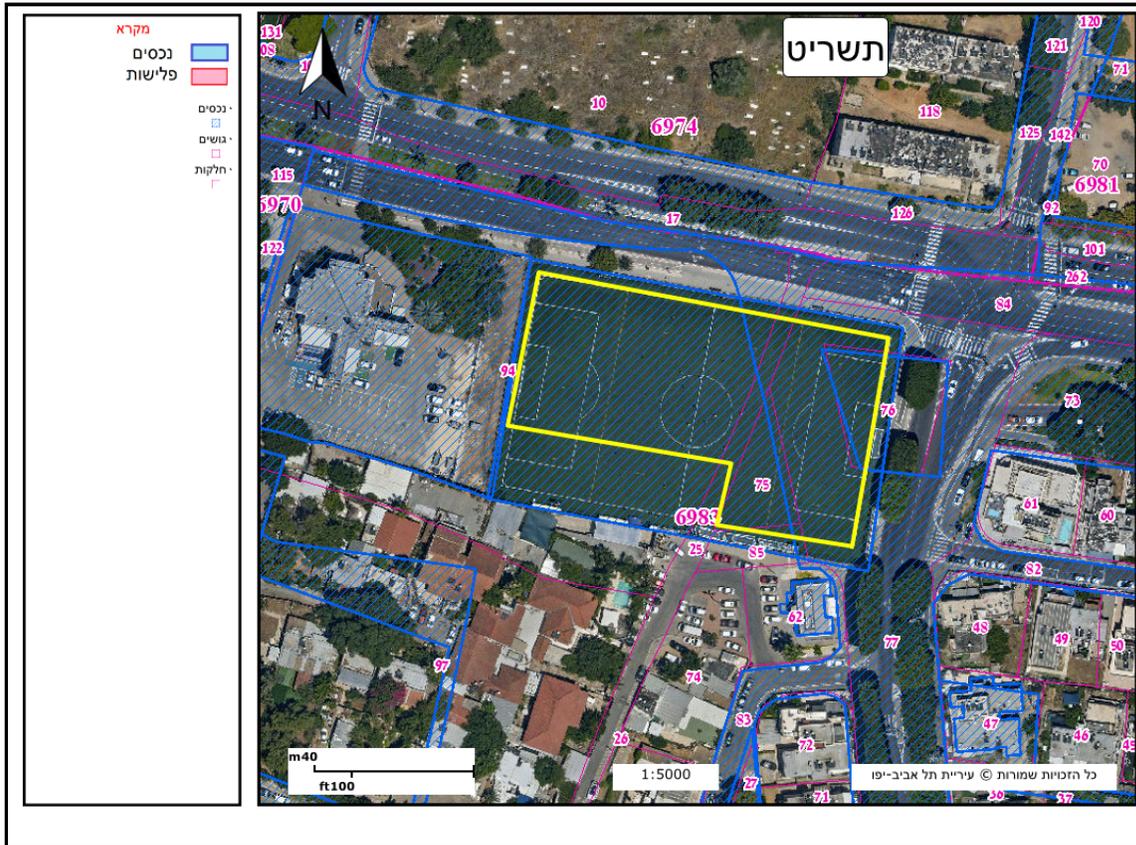
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו - 1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/1/4677 - אין מניעה משפטית לאישורו.

**הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.**

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קרסו נדל"ן בע"מ - מס' חברה 510488190 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 1,450 מ"ר ברוטו (1,000 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר שרות) וכן 10 מקומות חנייה, ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4677/1 - "אופטושו ליוויק" כמפורט לעיל. - נכס מספר 16120 -
2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן (א) גנרטור חירום (ב) מאגר מים לכיבוי אש (ג) חדר משאבות (ד) פינוי האשפה לדחסנית (ה) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, , הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").
3. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור 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 (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

8. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אאורה מחדשים את ישראל בע"מ - מס' חברה 512836206 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 405 מ"ר ברוטו ( 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" במקרקעין הידועים כחלקות 237, 238 ו-239 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה 12, 14, 16 ממערב ודרך נמיר מרדכי 1, 3, 5 ממזרח והנרייטה סולד בעיר תל אביב - יפו. - נכס מספר 16437

סוג תקציר : הסדר הקמה

נכסים :

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית    | גושים וחלקות                         | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|----------------|--------------------------------------|--------|----------|----------|
| 16437 | שטח ציבורי שייבנה על מקרקעין הידוע כתא שטח 506 / מתחם 6 דפנה ארלוזורוב נמיר ת"א. השימוש שנקבע למרכז קשר | סולד הנרייטה 2 | 6110/237<br>6110/238 ,<br>6110/239 , |        | 405      |          |

בעלי עניין :

| שם                         | מזהה           | כתובת |
|----------------------------|----------------|-------|
| אאורה מחדשים את ישראל בע"מ | חברה 512836206 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות במבני המגורים הבנויים במקרקעין הידועים כחלקות 237, 238 ו-239 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה 12, 14, 16 ממערב ודרך נמיר מרדכי 1, 3, 5 ממזרח והנרייטה סולד בעיר תל אביב - יפו (הינם הבעלים הרשומים או החוכרים מקרן קיימת לישראל (להלן ובהתאמה: "הבעלים" או "המקרקעין")

בין הבעלים לבין אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מס' 512836206 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "בינוי ופינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם הפו"ב").

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

וביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב", על נספחיה (להלן: "התב"ע"), אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומן כתא שטח מס' 506, לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 608 ו-609 (להלן: "השצ"פ"), חלק לדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 802,803 (להלן: "דרך מוצעת") (וחלק לדרך המאושרת המסומנת כתאי שטח 900-901 (להלן: "דרך מאושרת").

ובהתאם להוראות התב"ע ולהסכמי הפינוי בינוי, ברצון החברה, לקדם פרויקט פינוי בינוי, בשם הבעלים, במקרקעין המסומנים כתא שטח מס' 506 בתב"ע להריסת המבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים לשימוש מגורים

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

ולמבנים ומוסדות ציבור (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:

החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 405 מ"ר ברוטו ( 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בתא שטח 506 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 6 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 החברה ועל חשבונה בלבד.

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

החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, במקרקעין בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט.

החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת 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.

החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, 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

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 בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).

החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

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 המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) מערכת גילוי וכיבוי אש (ג) פינוי אשפה (ד) מערכת אוורור ושחרור עשן (ה) מערכת ניקוז החניון (ו) השתתפות עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון בפרויקט (ז) חדר משאבות (להלן: "המערכות המשותפות").

חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין המערכות המשותפות, יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

(להלן: "דמי הניהול והאחזקה"). דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין בו ייבנו שטחי הציבור בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים. 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 תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו 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 לעיל.  
**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/3885 - אין מניעה משפטית לאישורו

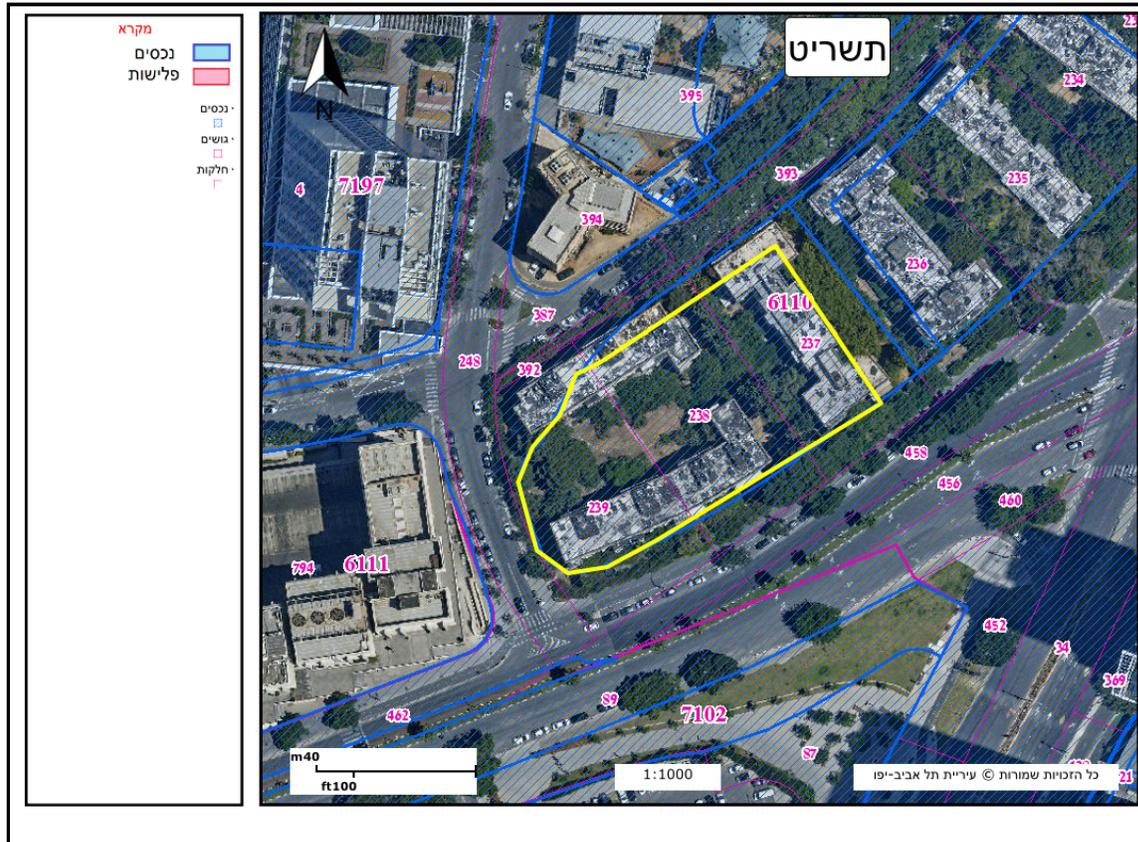
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדין בוועדת נכסים:

בשל ניגוד עניינים חברי ועדת נכסים מר יהושוע גוטמן ומר שחר לוי לא משתתפים בדיון בסעיף זה.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין אאורה מחדשים את ישראל בע"מ - מס' חברה 512836206 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 405 מ"ר ברוטו (300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שרות) וכן 6 מקומות חנייה, ורישום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" כמפורט לעיל. - נכס מספר 16437
2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) גנרטור חירום (ב) מערכת גילוי וכיבוי אש (ג) פינוי אשפה (ד) מערכת אוורור ושחרור עשן (ה) מערכת ניקוז החניון (ו) השתתפות עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העיריה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון בפרויקט (ז) חדר משאבות (להלן: "המערכות המשותפות").
3. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור 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 (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

9. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין מגדלי גאון תל אביב בע"מ - מס' חברה 515317055 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 550 מ"ר ברוטו ( 454 מ"ר עיקרי + 96 מ"ר שירות) + חצר מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/מק 4499/ "התחדשות עירונית בר לב104-106 " במקרקעין הידועים כחלקה 124 בגוש 6137 המצויים ברחוב חיים בר לב 104 ו-106 בתל אביב-יפו. - נכס מספר 16025

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור                                    | כתובת ראשית    | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|----------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16025 | שטח ציבורי עתידי סחיר לשימוש למעונות יום | בר-לב חיים 104 | 6137/124     |        | 550      | 2929.00  |

בעלי עניין:

| שם                      | מזהה           | כתובת |
|-------------------------|----------------|-------|
| מגדלי גאון תל אביב בע"מ | חברה 515317055 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות במבני המגורים הבנויים במקרקעין הידועים כחלקה 124 בגוש 6137 המצויים ברחוב חיים בר לב 104 ו-106 בתל אביב-יפו הינם הבעלים הרשומים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים (להלן ובהתאמה: "**הבעלים**" או "**מקרקעי הבעלים**")

העירייה היא הבעלים הרשום של חלקות 191,192 ו 201 בגוש 6137 (להלן: "מקרקעי העירייה")

בין מרבית מהבעלים לבין **מגדלי גאון תל אביב בע"מ ח"פ** 515317055 (להלן: "**החברה**") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "בינוי ופינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "**הסכם הפו"ב**").

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

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 16.08.2020 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 16.8.2023 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר תא/מק/4499 "התחדשות עירונית בר לב 104-106" אשר חלה מקרקעי הבעלים והמייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומנים בתב"ע כתא שטח מס' 201, דרך מאושרת המסומנת בתב"ע כתא שטח מס' 702 ודרך מוצעת המסומנת בתב"ע כתא שטח מס' 701 (להלן: "**התב"ע**")

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

ברצון החברה לקדם ולממש פרויקט להריסת המבנים הקיימים במקרקעי הבעלים והקמת מבנה מרקמי (עד 9 קומות), מגדל (עד 24 קומות) חניון תת קרקעי וכן מבנה ציבורי כהגדרתו להלן (להלן ובהתאמה: "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:

החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 550 מ"ר ברוטו (454 מ"ר עיקרי + 96 מ"ר שירות) + חצר מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, במבנה עצמאי נפרד בן שתי קומות בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 7 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה בסמוך וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניית העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

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

החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה על מקרקעי הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, במקרקעין בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות (לבנייה מעל הקרקע) בפרויקט.

החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת 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.

החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, 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.

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 בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).

החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

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 המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש לרבות כריזה (ג) מאגר מים (ד) מערכת שחרור עשן (ה) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום (ו) תפעול מערך אשפה ופינויה (ז) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון כגון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

חלקה היחסי של העירייה בתשלום דמי ניהול ותחזוקה בגין המערכות המשותפות, יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור 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.

החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין בו ייבנו שטחי הציבור בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה תמלא או מילאה את התחייבותה בסעיף זה בכל הנוגע להטמעת סעיפים אלו בתקנון הבית המשותף, וכן כי סעיפים אלו נכללו בכל החוזים של רוכשי היחידות בפרויקט.

החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

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

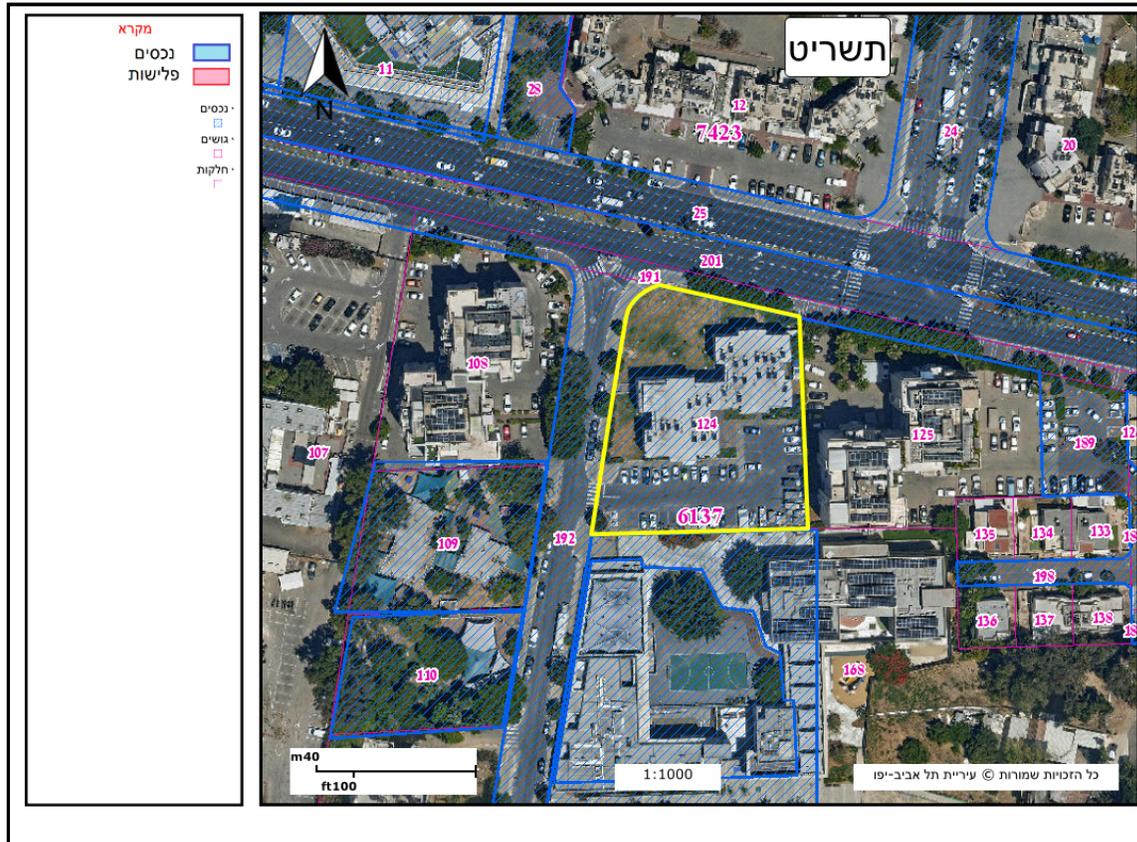
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק 4499 - אין מניעה משפטית לאישורו.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין מגדלי גאון תל אביב בע"מ - מס' חברה 515317055 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 550 מ"ר ברוטו ( 454 מ"ר עיקרי + 96 מ"ר שירות) + חצר מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר וכן 7 מקומות חנייה, ורישום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4499, "התחדשות עירונית בר לב104-106" במקרקעין הידועים כחלקה 124 בגוש 6137 המצויים ברחוב חיים בר לב 104 ו-106 בתל אביב-יפו, כמפורט לעיל.

- נכס מספר 16025

2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) ספרינקלרים (ב) מערכת כיבוי אש לרבות כריזה (ג) מאגר מים (ד) מערכת שחרור עשן (ה) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום (ו) תפעול מערך אשפה ופינויה (ז) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון כגון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: "המערכות המשותפות").

3. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין בו ייבנו שטחי הציבור 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 (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.  
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

10. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ - מס' חברה 513928028 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 370 מ"ר ברוטו (310 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4801 - "בגין 114- מלון ומגורים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 338 בגוש 7109 המצויים בדרך מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו בתל אביב יפו - נכס מספר 15874

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית   | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|---------------|--------------|--------|----------|----------|
| 15874 | מבנה ציבורי שייבנה על המקרקעין הידועים כתא שטח מס' 2 לשימוש משולב של מינהל קהילה, ומשרדים למינהל החינוך ולתברואה | בגין מנחם 114 | 7109/338     |        | 370      | 901.00   |

בעלי עניין:

| שם                            | מזהה           | כתובת |
|-------------------------------|----------------|-------|
| גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ | חברה 513928028 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 513928028 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשומים של מקרקעין הידועים כחלקה 338 בגוש 7109 המצויים בדרך מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו בתל אביב יפו (להלן: "המקרקעין")

העירייה היא הבעלים הרשום של חלקה 339 בגוש 7109 (להלן: "מקרקעי העירייה")

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה דינסהיל פרופרטיס (ישראל) בע"מ, ח.פ. מס' 51-1534026, (הבעלים לשעבר של המקרקעין, שנרכשו על ידי החברה) (להלן: "המוכרת") ביום 18/09/2019 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 04/11/2021 חתמה החברה על "כתב כניסה לנעלים" לפיו מקבלת החברה על עצמה את כל החובות וההתחייבויות של המוכרת על פי כתב ההתחייבות וכן החברה מסכימה להיכנס בנעלי המוכרת לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות.

ביום 23/01/2022 פורסמה למתן תוקף תכנית בנין עיר מס' 507-0456426 תא/מק/4801 - "בגין 114- מלון ומגורים" שתחול על מקרקעי העירייה המיועדים לדרך מאושרת והמסומנים כתא שטח מס' 2 ותחול על המקרקעין ותייעד אותם למגורים ותיירות המסומנים כתא שטח מס' 1 לשימושים של מלון, מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (להלן: "התב"ע")

ברצון החברה לקדם פרויקט, בהתאם לתב"ע, להקמת בניין בן 14 קומות + קומת גג עליון טכני לשימושים של מלונאות (עד

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

160 חדרי מלון) למגורים (עד 30 יחידות דיור) ולשטח ציבורי בנוי (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:

החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח 370 מ"ר ברוטו (310 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע התחתונה (במפלס רחוב יוסף קארו) בבניין שייבנה בתא שטח מס' 1 בפרויקט, (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה. בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדרי מכונות, מחסנים וכו' בשטח של 20.6 מ"ר אשר ימוקמו בתת הקרקע (להלן: "שטחי התפעול"). שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

החברה תתכנן, תקים ותעמיד לשימושה הבלעדי של העירייה 2 מקומות חניה בחניון הרבובטי שייבנה בפרויקט או, במידה ויבנה הפרויקט ללא חניון (בתקן חנייה 0), להעמיד לרשות העירייה 2 מקומות חנייה מכני ייעודי שיוקם לשם כך במפלס רח' יוסף קארו והכל ללא תמורה, ועל חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "חניות העירייה").

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

החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 בגין חוזה ההקמה. רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט.

החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור ואת 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.

החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, 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.

החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובעלותה 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 (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור לרבות בכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

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 המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) כיבוי אש לרבות גנרטור חירום (ב) מאגר מים (ג) ספרינקלרים (ד) גילוי אש (ה) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון הרבובטי: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ו) חדר אשפה (להלן: "המערכות המשותפות").

חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה בפרויקט, וכן בעלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה בהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

**הניהול והאחזקה** ("דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה).

החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 9-11 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 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 מהחווה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

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

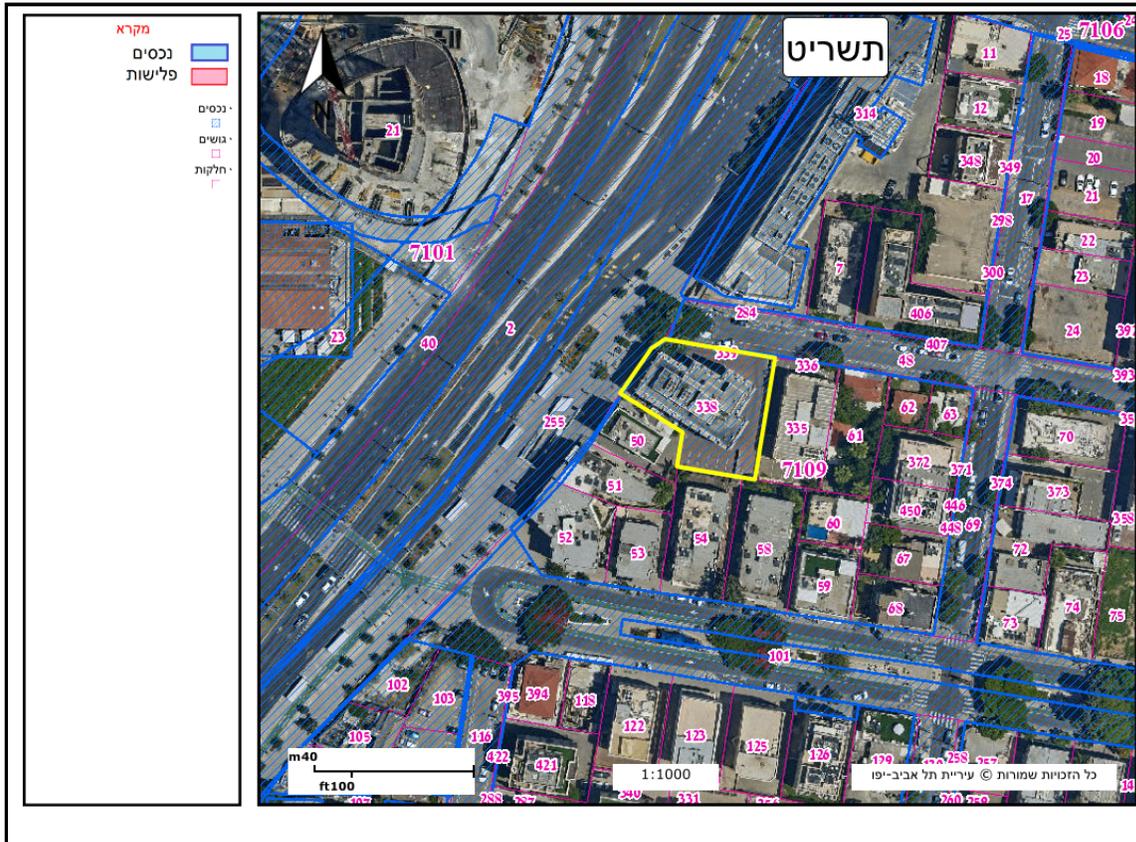
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4801 - אין מניעה משפטית לאישורו.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ - מס' חברה 513928028 לתכנון והקמה מבנה ציבורי בשטח של 370 מ"ר ברוטו (310 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4801 - "בגין 114 - מלון ומגורים", החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 338 בגוש 7109 המצויים בדרך מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו בתל אביב יפו, כמפורט לעיל. - נכס מספר 15874
2. העירייה תישא בתשלום דמי ניהול בהתאם לחלקה היחסי עבור המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט כמפורט להלן: (א) כיבוי אש לרבות גנרטור חירום (ב) מאגר מים (ג) ספרינקלרים (ד) גילוי אש (ה) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון הרבובטי: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ו) חדר אשפה (להלן: "המערכות המשותפות").
3. חלקה היחסי של העירייה יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בבניין אשר ייבנה ב הפרויקט, וכן בהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

11. התקשרות העירייה עם חברת אייץ בי אייץ אחזקות ונכסים בע"מ ח.פ. 515075828 ואברהם בר שישת ת.ז. 200683688 (להלן: "היזמים") לביצוע פרויקט תמ"א 38 (1) בבניין ברח' שלמה המלך 95 תל אביב, הידוע כגוש 6215 חלקה 203. מסי נכס 3643

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית  | גושים וחלקות | שם תיק     | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|--------------|--------------|------------|----------|----------|
| 3643  | עירייה משרדים של רובע בני דן, רחוב שלמה המלך 95 | שלמה המלך 95 | 6215/203     | 1\_\1432\1 |          |          |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

בבניין ברח' שלמה המלך 95 תל אביב הידוע כגוש 6215 חלקה 203 (להלן: "הבניין") מקודם באמצעות בעלי הדירות בבניין תהליך של פרויקט תמ"א 38 (1) (להלן: "הפרוייקט") באמצעות היזמים חברת אייץ בי אייץ אחזקות ונכסים בע"מ ח.פ. 515075828 ואברהם בר שישת ת.ז. 200683688 (להלן: "היזמים").

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות ביחידה בבניין הידועה כחת חלקה 3 המשמשת למשרד בשימוש עירוני בשטח של 88 מ"ר בקומה 1 - של הבניין (להלן: "יחידת העירייה").

המדובר בבניין ישן, שחזקו ושיפוצו כנגד רעידות אדמה וכו"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 כי, במסגרת הפרוייקט, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויות הבניה שלה ביחידת העירייה, ובתמורה תורחב יחידת העירייה בשטח של כ- 10 מ"ר, תוקם בתוכה יחידת ממם (מרחב מוגן מוסדי), ויערך שיפוץ פנימי על חשבון היזמים (להלן: "יחידת העירייה החדשה").

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

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

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

"...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 שנכח כי בנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית"

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

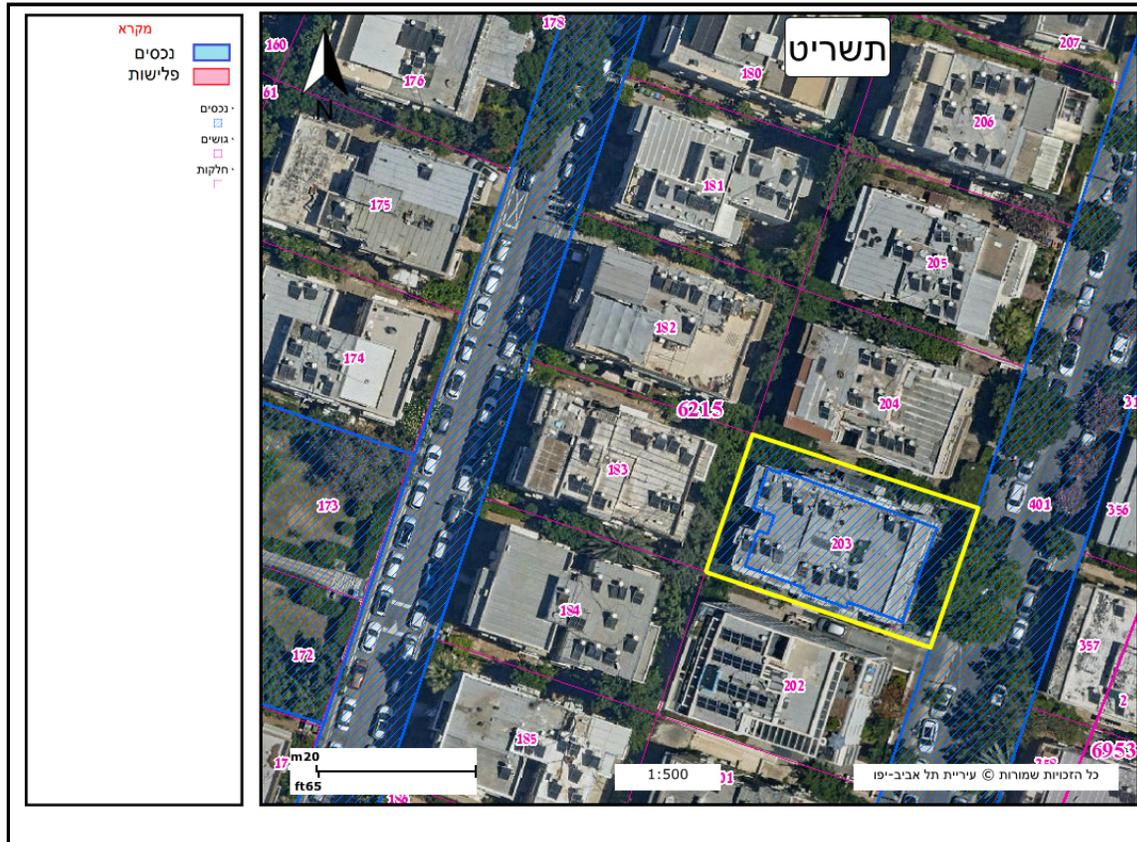
לאור האמור לעיל, אמליץ לוועדה לאשר את התקשרות העירייה עם היזמים לביצוע הפרוייקט בפטור ממכרז, עפ"י המתווה המוצע לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ד') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס





## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

12. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה חלקה 667 בגוש 6111 בשטח 53 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6217 חלקה 582 ברח' אורי לטר 14 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 17062.

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 17062 | חלקת השלמה לחלקה 582 בגוש בגוש 6217 – רח' אורי לטר 14 ת"א | לטר אורי 14 | 6111/667     |        |          | 53.00    |

בעלי עניין :

| שם                 | מזהה | כתובת |
|--------------------|------|-------|
| עיריית תל אביב יפו |      |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 667 בגוש 6111 בשטח של 53 מ"ר הידועים ברח' אורי לטר 14 תל אביב, המהווה חלקת השלמה לחלקה 582 בגוש 6217 ברח' אורי לטר 14 תל אביב (להלן: "חלקת ההשלמה" ולא "החלקה הנשלמת" בהתאמה).

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת (להלן: "בעלי הזכויות") מקדמים באמצעות חברת נתנאל גרופ התחדשות עירונית (להלן: "החברה היזמית") פרויקט תמ"א 38 בחלקה הנשלמת (להלן: "הפרוייקט" ולא "המגרש"), ולצורך השלמת המגרש עבור הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות לרכוש מהעירייה את חלקת ההשלמה.

תב"ע 302 מגדירה את חלקת ההשלמה והחלקה הנשלמת כמגרש אחד, כך שחלקת ההשלמה מהווה 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 הערכה מוסכמת בין הצדדים, שווי זכויות החלקה הנשלמת נאמד ע"ס 4,000,000 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:

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

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

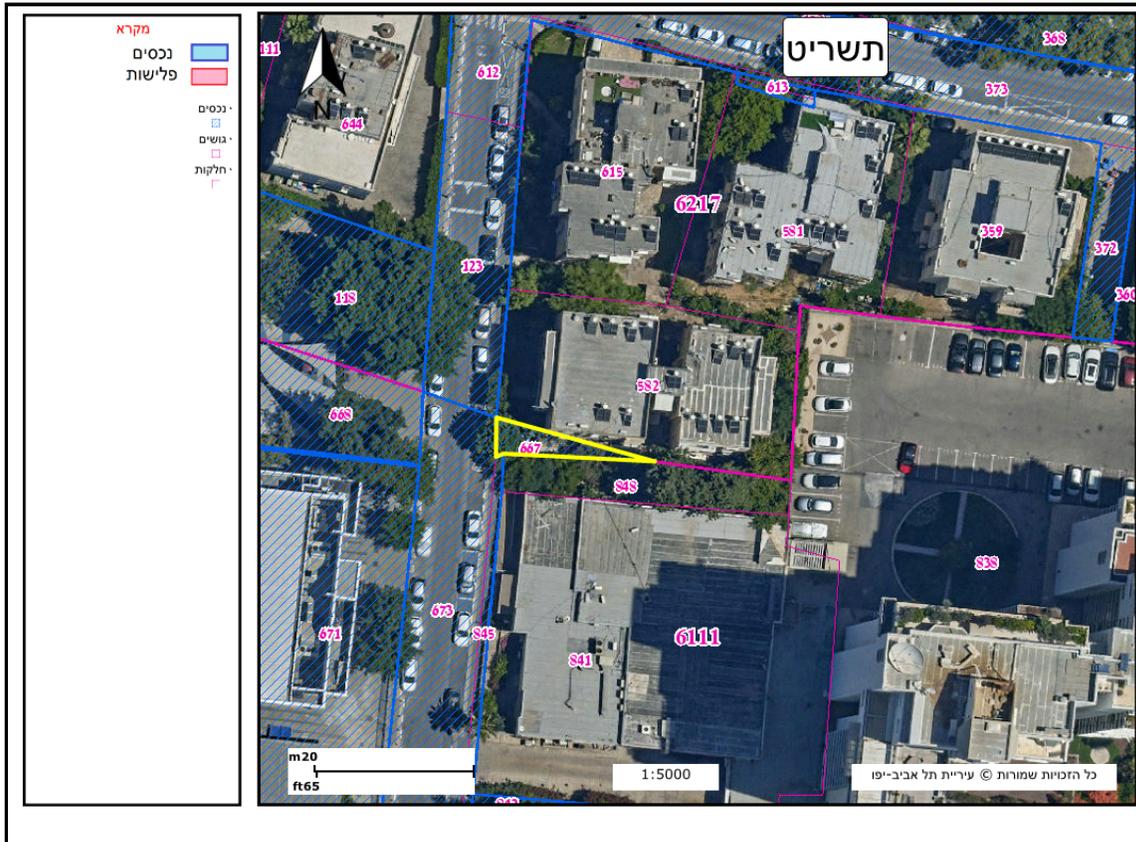
לאור האמור, נמליץ לאשר את מכירת החלקה ההשלמה לבעלי הזכויות בהתאם לאמור לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו - 1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין עיריית תל אביב יפו - של חלקת השלמה לחלקה 582 בגוש 6217 - רח' אורי לטר 14 ת"א - נכס מספר 17062 - תיק
2. התמורה הינה בסך של 4,000,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ).
3. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 3 (2) (ה') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987
4. בין העירייה לבעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו של החלקה הנשלמת יחתם הסכם בהתאם להחלטה הנ"ל.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

13. החכרת 2 קומות מרתף בשטח כולל של 253 מ"ר כל קומה בתת הקרקע שמתחת לדרך שבבעלות העירייה ברח' יצחק אלחנן 19-20 תל אביב הידוע כחלק מחלקה 94 בגוש 7228 לחברת כארמוס טכנולוגיות ותעשיות בע"מ ח.פ. 511734022 (להלן: "החברה") לתקופה בת 49 שנים מיום חתימת חוזה החכירה. מסי נכס 16854

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית | גושים וחלקות | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|--------------|--------|----------|----------|
| 16854 | חניון מתחת לכביש יצחק אלחנן בתת קרקע שמתחת לשטח העירייה (ביעוד דרך) בקומות 2, 1- (253 מ"ר כל קומת מרתף) | מוהליבר 2   | 7228/94      |        | 506      | 357.00   |

בעלי עניין:

| שם                             | מזהה           | כתובת |
|--------------------------------|----------------|-------|
| כארמוס טכנולוגיות ותעשיות בע"מ | חברה 511734022 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 94 בגוש 7228, ברח' יצחק אלחנן 19-20 תל אביב ששטחם הכולל הינו 357 מ"ר (להלן: "מקרקעי העירייה"), כאשר השטח שמעל פני הקרקע מהווה דרך קיימת (להלן: "הדרך").

חברת כארמוס טכנולוגיות ותעשיות בע"מ ח.פ. 511734022 (להלן: "החברה") מקדמת פרויקט התחדשות עירונית בהתאם לתוכנית מפורטת תא/1/2615 - "מתחם יצחק אלחנן מזרח" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19/06/2014 (להלן: "התב"ע") החלה בין היתר, על מקרקעי העירייה ועל חלקה 95 בגוש 7228 הצמודה למקרקעי העירייה (להלן: "החלקה הצמודה"), ומיעדת אותם לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "הפרוייקט").

כמו כן, בהתאם להוראות התב"ע, במפלסים התת קרקעיים מתחת לדרך, המהווים חלק ממקרקעי העירייה, הותרו הקמת 6 קומות מרתף בתחום הדרך החל מקומת מרתף 2 ומטה כמסומן בתשריט התב"ע, כחלק משטחי החניה של המגרשים, תוך הבטחת פתרון נאות למעבר תשתיות ומערכות עירוניות ומערכות המבנה (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד') כאשר המרתפים ישמשו לחנייה ומקלטים בלבד וזאת בהתאם לסעיף 6.3 ד' לתב"ע (להלן: "שטחי המרתפים").

החברה ביקשה לחכור מהעירייה לתקופה בת 49 שנים (עם אופציה ל-49 שנים נוספות) חלק משטחי המרתפים, ובסך הכל 2 קומות של מרתפים (קומות 2- ו-3-) אשר ישמשו לחניון בלבד בשטח של 253 מ"ר לכל קומה (סה"כ 506 מ"ר) לצורך הקמת 18 מקומות חניה עבור הפרוייקט (להלן: "שטחי המרתפים").

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

מכיוון שמקרקעי העירייה גובלים לחלקה הצמודה והגישה לשטחי המרתפים הינה מהחלקה הצמודה בלבד, ואפשרות ניצול זכויות הבניה בשטחי המרתפים ניתנת למימוש על ידי החברה בלבד, יוצא שרק לחברה הכדאיות הכלכלית לנצל את זכויות הבניה בשטחי המרתפים ולא כל גורם אחר שהוא, כך שאין תועלת כספית בקיום מכרז להחכרת קומות המרתף.

עפ"י שומה שערכה העירייה ע"י שמאי המקרקעין ברוך דוד מטעם העירייה מיום 20.02.2025, עולה כי שווי דמי החכירה המהוונים עבור שטחי המרתפים לתקופה בת 49 שנים הינו 802,620 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, שישולמו במעמד חתימת חוזה החכירה.

תקופת האופציה תמומש בהתאם לנהלי העירייה באותו עת.

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

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

"...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"

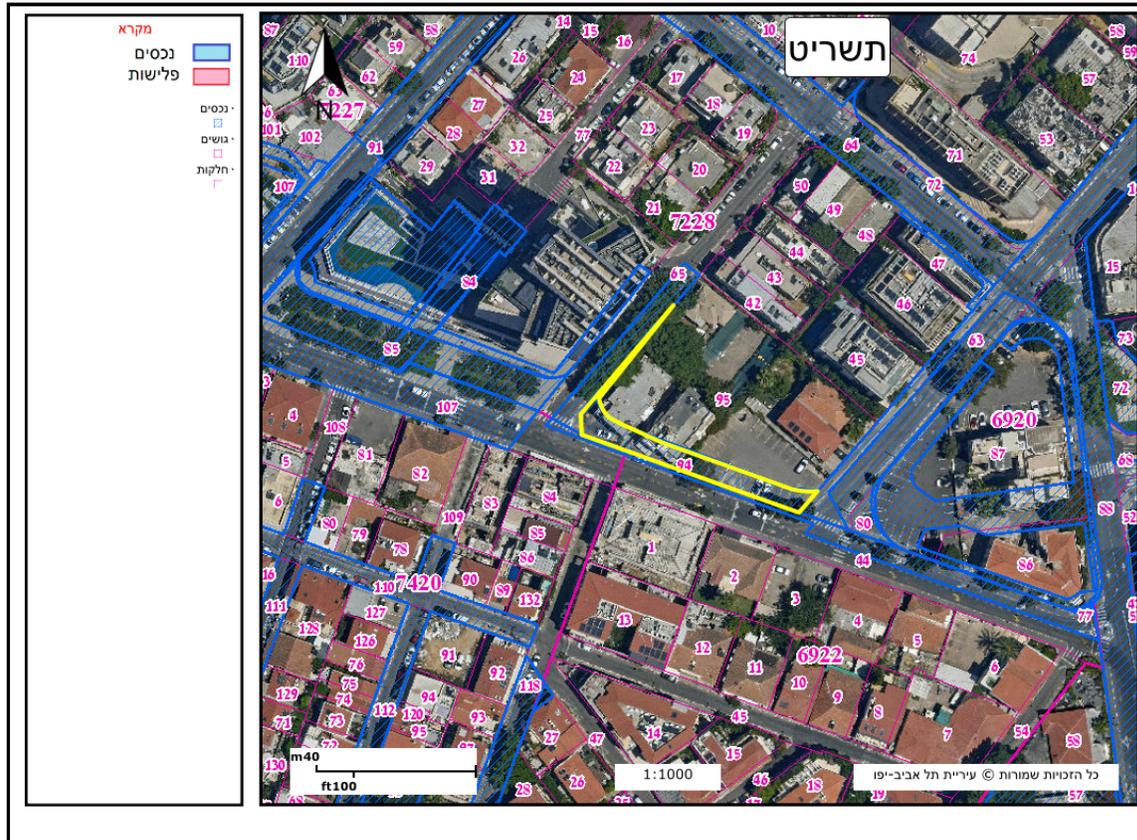
לאור האמור לעיל, נמליץ לוועדה לאשר בפטור ממכרז את ההתקשרות עם החברה בהתאם למתווה המוצע.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו - 1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 1/ד/2615 ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

**הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.**

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים החכרת 2 קומות מרתף בשטח כולל של 253 מ"ר כל קומה בתת הקרקע שמתחת לדרך שבבעלות העירייה ברח' יצחק אלחנן 19-20 תל אביב הידוע כחלק מחלקה 94 בגוש 7228 לחברת כארמוס טכנולוגיות ותעשיות בע"מ ח.פ. 511734022 (להלן: "החברה") לתקופה בת 49 שנים מיום חתימת חוזה החכירה ע"י העירייה. מס' נכס 16854

2. תקופת החכירה הינה 49 שנים מיום חתימת חוזה החכירה ע"י העירייה.

3. דמי החכירה המהווים יעמדו ע"ס של 802,620 ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן, שישולמו במעמד חתימת חוזה החכירה ע"י החברה.

4. לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות בהתאם לתנאים שיהיו נהוגים בעירייה באותו עת.

5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (2) (ד') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987. וכפופה לאישור **משרד הפנים**.

6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

14. מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בגוש 6974 חלק מחלקה 151 בשטח 34 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6981 חלקה 210 ברח' ישראל מסלנט 18 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 15846.

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

| # נכס | תיאור   | כתובת ראשית | גושים וחלקות          | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|---|-------------|-----------------------|--------|----------|----------|
| 15846 | שטח השלמה – חלק מחלקה 151 בגוש 6974, ישראל מסלנט 18 |             | 6974/151<br>6981/255, |        |          |          |

בעלי עניין:

| שם                 | מזהה | כתובת |
|--------------------|------|-------|
| עיריית תל אביב יפו |      |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 151 בגוש 6974 בשטח של 2,636 מ"ר הידועים ברח' ישראל מסלנט תל אביב (להלן: "חלקת העירייה") כאשר חלקת מחלקת העירייה בשטח 34 מ"ר מהווה חלקת השלמה לחלקה הנשלמת בגוש 6981 חלקה 210 הידועים ברח' ישראל מסלנט 18 תל אביב (להלן: "חלקת ההשלמה" ולא "החלקה הנשלמת" בהתאמה).

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת (להלן: "בעלי הזכויות") מקדמים פרויקט תמ"א 38 בחלקה הנשלמת (להלן: "הפרוייקט"), ועפ"י תב"ע 2408 חלקת ההשלמה מהווה חלק מהשטח הרגולרי התכנוני של מגרש 210 (להלן: "המגרש") ולצורך השלמת המגרש עבור הפרוייקט נדרשים בעלי הזכויות לרכוש מהעירייה את חלקת ההשלמה.

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

עפ"י שומה שערך השמאי מטעם העירייה, אלי נטל כהן, מיום 23.01.2025 ובהתאם לעדכון שווי התמורה ששלח אלינו השמאי, שווי התמורה לעירייה עומד על 320,000 ש"ח (בתוספת מע"מ ככל וזל).

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:

"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.

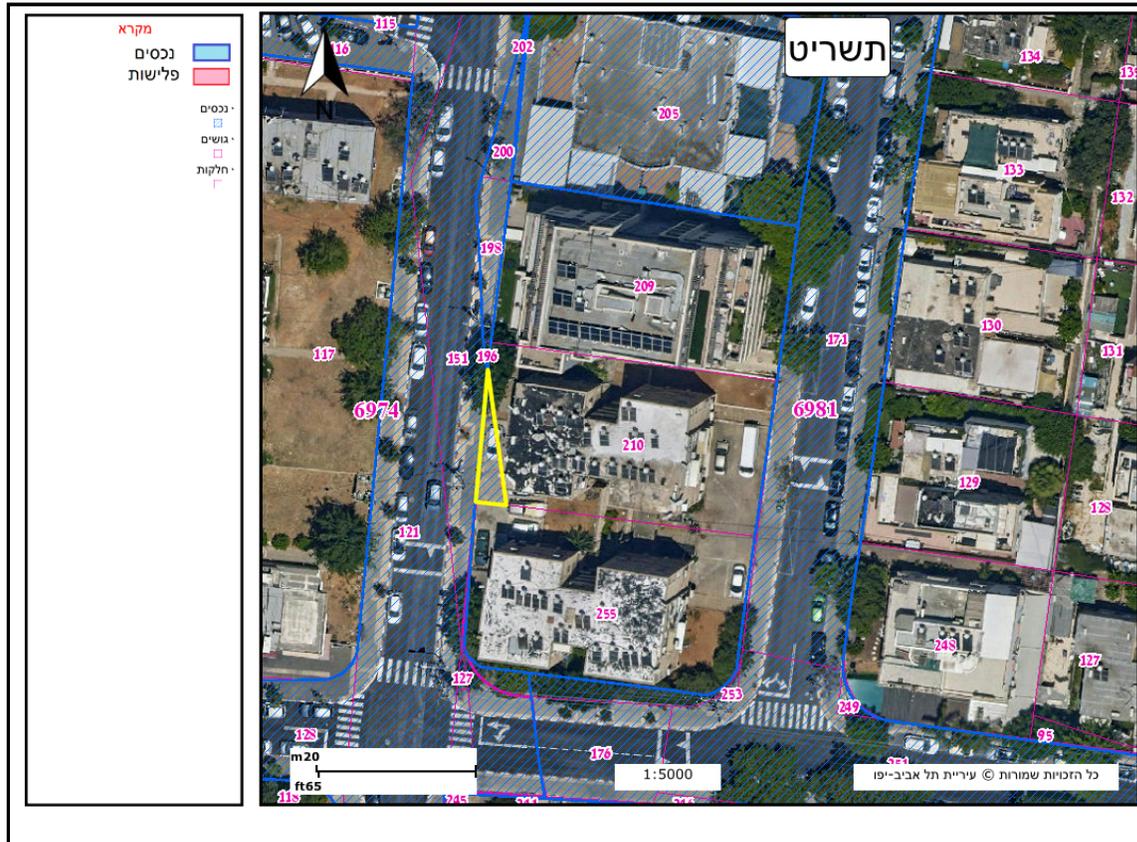
## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישור.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 16 מיום 26/03/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים את מכירת זכויות העירייה בחלקת ההשלמה בגוש 6974 חלק מחלקה 151 בשטח 34 מ"ר, לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחלקה הנשלמת בגוש 6981 חלקה 210 ברח' ישראל מסלנט 18 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 15846.
2. התמורה הינה בסך של 320,000 ש"ח (לא נדרש מע"מ).
3. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 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.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

\*\*\*

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

15. החכרה ל החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מס' חברה 510482136 של זכויות העירייה במגרש 100, בתחום התוכנית 4068 חכירת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ מס' חברה 510482136 (להלן: "החברה" / "החוכר") את המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7094 וחלק מחלקות 289 ו-363 בגוש 7093 אשר מהווים 21.67% מהזכויות של תא שטח 100 (להלן: "המוחכר") שהגדרתו בתב"ע 4068 אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 11957 ביום 01.01.2024 (להלן: "התב"ע") למטרת הקמת מגדל בן 62 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה מתוקף התב"ע, הממוקם ברחוב יגאל אלון 115 בתל אביב-יפו -- נכס מספר 16085

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

| # נכס | תיאור  | כתובת ראשית   | גושים וחלקות   | שם תיק | שטח בנוי | שטח רשום |
|-------|--|---------------|--|--------|----------|----------|
| 16085 | זכויות העירייה במגרש 100, בתחום התוכנית 4068 | אלון יגאל 115 | 7093/174<br>7093/175,<br>7093/288,<br>7093/289,<br>7093/530,<br>7093/536,<br>7094/1, |        |          |          |

בעלי עניין:

| שם                                    | מזהה           | כתובת |
|---------------------------------------|----------------|-------|
| החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ | חברה 510482136 |       |

### אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חכירת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ מס' חברה 510482136 (להלן: "החברה" / "החוכר") את המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7094 וחלק מחלקות 289 ו-363 בגוש 7093 אשר מהווים 21.67% מהזכויות של תא שטח 100 (להלן: "המוחכר") שהגדרתו בתב"ע 4068 אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 11957 ביום 01.01.2024 (להלן: "התב"ע") למטרת הקמת מגדל בן 62 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה מתוקף התב"ע, הממוקם ברחוב יגאל אלון 115 בתל אביב-יפו.

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 1 בגוש 7094 וכן של חלקות 289 ו-363 בגוש 7093 (להלן: "מקרקעי העירייה"). החברה מעוניינת לקדם במוחכר שהינו חלק ממקרקעי העירייה, ובחלקות נוספות שבבעלותו (להלן: "החלקות הנוספות") פרויקט שיכלול בין היתר הקמת מגדל בן 62 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה מתוקף התב"ע בתא שטח 100 (להלן: "הפרויקט").

ביום 01.03.1959, נחתם בין העירייה לבין טרה אגודה יצרנית חקלאית שיתופית בנחלת יצחק בע"מ (להלן: "טרה"), חוזה חכירה ביחס לחלקה 1 בגוש 7094.

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

לתקופה של 60 שנה שהחלה ביום 01.04.1955 (להלן: "חוזת החכירה של חלקה 1") בהתאם לשימושים ולזכויות בניה שנקבעו בחוזת החכירה של חלקה 1. בשנת 2004 נרכשה טרה ע"י חברת מילקו תעשיות בע"מ אשר מוזגה ביום 18.7.2016 עם החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ כך שמילקו מחוסלת וקב המיזוג האמור והחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ הינה החוכר לפי חוזת החכירה של חלקה 1.

ביום 07.03.2019 נחתם וקיבל תוקף של פסק דין, הסדר הגישור בין העירייה לבין חוכרים במתחמי התעשייה, במסגרתו פורטו התנאים לחידוש חכירה לתקופת זכירה נוספת והכל כמפורט בו (להלן: "הסדר הגישור"). והחוכר פנה ביום 22.05.2019 לעירייה בבקשה להצטרף להסדר הגישור ולחדש את החכירה לתקופת זכירה נוספת של 49 שנים שתחל בסיום תקופת החכירה המקורית, כהגדרתה בחוזת החכירה, של חלקה 1 והעירייה נאותה לבקשת החוכר.

גל מקרקעי העירייה ומקרקעין נוספים בבעלות פרטית חלה תכנית בנין עיר 4068, אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 11957 ביום 01.01.2024 (להלן: "התב"ע") אשר קובעת בהוראותיה, בין היתר, איחוד וחלוקה של מקרקעי העירייה ומקרקעין של בעלים נוספים ויצירה של ארבעה תאי שטח תכנוניים ובין היתר תא שטח 100 כמסומן בתשריט התב"ע (להלן: "תא שטח 100") וכמו כן במסגרת לוח איחוד וחלוקה הוקצו לעירייה זכויות של 21.67% בתא שטח 100 אשר ייקרא להלן: "המוחכר").

החוכר מעוניין לקדם במוחכר ובחלקות הנוספות את הפרויקט ועל כן פנה לעירייה ופרט בקשותיו כדלקמן:

1. החוכר מעוניין להצטרף להסדר הגישור ולעבור מחלופת תשלום של כל 7 שנים לתשלום מראש לכל תקופת החכירה, קרי, החל מיום 01.04.2015 ועד ליום 31.03.2064 (להלן: "תקופת החכירה") ולשאת בדמי חכירה מהוונים בגין כך.

2. החוכר מעוניין לשנות את מטרת החכירה כהגדרתה בחוזת החכירה של חלקה 1 בהתאם למוחכר כהגדרתו לעיל המהווה 21.67% מתא שטח 100 בתב"ע לתקופה שתחל במועד חתימה על חוזת חכירה ותסתיים ביום 31.03.2064 ולשאת בדמי חכירה מהוונים בגין כך וזאת למטרת הקמת בניינים בקיבולת בניה ושימוש במגרש 100 כדלקמן:

מסחר תת קרקעי בשטח עיקרי של 3,600 מ"ר.

מסחר עילי בשטח עיקרי של 2550 מ"ר ושטח שירות של 450 מ"ר.

משרדים בשטח עיקרי של 52,150 מ"ר ושטח שירות של 35,950 מ"ר

בנייה של עד 18,200 מ"ר תת קרקעי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע ובכללם להקמת עד 165 מקומות חניה לרכב הפרטי בהתאם לנספח התנועה אשר הינו חלק ממסמכי התב"ע. (להלן: "מטרת החכירה")

1. החוכר מעוניין לממש את האופציה הנוספת ולחתום על תוספת להסכם החכירה בגין מימוש אופציה לתקופה שמתחילה ביום 01.04.2064 ועד ליום 31.8.2108 (להלן: "תקופת החכירה הנוספת") ולשאת בדמי חכירה מהוונים בגין כך.

2. החוכר מעוניין לשעבד לטובת המוסד המממן בשעבוד, את כל זכויותיו במוחכר.

לאור בקשת החוכר המפורטת לעיל, הוסכם בין העירייה לבין החוכר כי הצדדים יחתמו על חוזת חכירה בקשר למוחכר בהתאם להסכם הגישור, יחתמו על תוספת

## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

לחזרה החכירה בגין מימוש אופציה, לפי העקרונות הבאים:

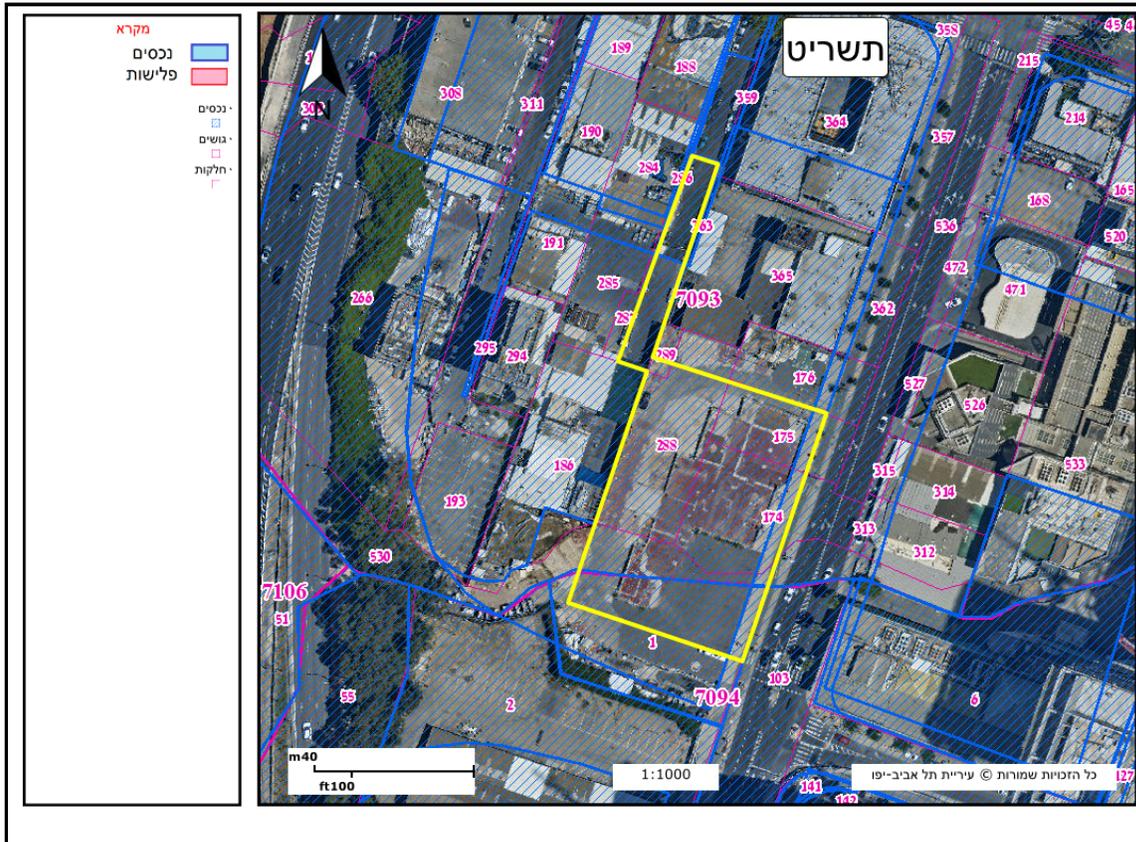
1. חתימה על חזרה החכירה לפי מטרת החכירה ביחס לתא שטח 100 לתקופה שמיום 01.04.2015 ועד ליום 31.03.2064, וכן על מעבר בין חלופות, בגינה ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים בסך של 123,647,264 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד ממועד השומה וריבית החל מיום 5.2.2025 ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "דמי החכירה לתקופת החכירה").
2. חתימה על תוספת לחוזה החכירה בדבר מימוש אופציה לחידוש חוזה החכירה של המגרש המאוחד לתקופה שמיום 01.04.2064 ועד ליום 31.8.2108, בגינה ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים לתקופה הנוספת כאשר אלו מוקדמים ליום 17.2.2025 בסך של 19,223,941 בתוספת מע"מ כדין. דמי החכירה המוקדמים לתקופת החכירה הנוספת יעודכנו למועד התשלום בפועל (להלן: "דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת").
3. החוכר יהיה רשאי לשעבד לטובת המוסד המממן את כל זכויותיו בממכר.

לאור האמור לעיל, הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות כמפורט לעיל.

**חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד נעם ליובין:** בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו - 1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

**פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025**

תשריט הנכס



## פרוטוקול ועדת נכסים מספר 7 מתאריך 22/04/2025

### מחליטים :

1. מאשרים החכרה ל החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ - מסי חברה 510482136 של זכויות העירייה במגרש 100, בתחום התוכנית 4068 - נכס מספר 16085

1. מאשרים חתימה על חוזה החכירה במסגרתו יוחכרו %21.67 מתא שטח 100 בתכנית תא/4068 לחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ מס' חברה 510482136 למטרת הקמת מגדל בן 62 קומות לשימוש מסחר ומשרדים, לתקופת החכירה כהגדרתה להלן, מתוקף תב"ע 4068. תמורת החכרת המוכר לתקופת החכירה כהגדרתה לעיל והצטרפות להסדר הגישור ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים בסך של 123,647,264 ₪ בתוספת מע"מ כדן ובתוספת הפרשי הצמדה למדד ממועד השומה וריבית החל מיום 5.2.2025 ועד למועד התשלום בפועל.

2. מאשרים החכרת המוכר לתקופת החכירה הנוספת כהגדרתה לעיל וחתימה על תוספת לחוזה חכירה. בתמורה מתחייב החוכר לשלם לעירייה סך של 19,223,941 בתוספת מע"מ כדן. דמי 3. החכירה המוקדמים לתקופת החכירה הנוספת יעודכנו למועד התשלום בפועל.

4. דמי החכירה לתקופת החכירה ודמי החכירה עבור תקופת החכירה הנוספת ישולמו במועד חתימת החוזים כדן.

5. מאשרים שהחוכר יהיה רשאי לשעבד לטובת המוסד המממן את כל זכויותיו במוכר.

6. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987

7. תקופת החכירה תסתיים ביום 31.8.2108

8. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

\*\*\*

### על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות  
מרכז ועדה

אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה  
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 7 מיום 22/4/2025

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,