

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

חברי הועדה נכחו :

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

נעדרו :

איציק סניור - נציג ציבור
גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
מיטל להבי - חברת מועצה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - 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
נופר סער - מנהלת עסקה
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי
אשר לוי - מבקר בכיר

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. עדכון מחירים בהמשך להחלטת ועדת נכסים מס' 6 מיום 18.9.95 שאושרה ע"י המועצה ביום 9.11.95 בישיבה מס' 45 החלטה מס' 354, וקביעת גובה התשלום עבור אישור השימוש במרפסות חורגות פתוחות בשטח חלל הרום שמעל חלקת הדרך אשר בבעלות העירייה (להלן: "המרפסות התלויות") ל-800 ש"ח למ"ר מרפסת תלויה פתוחה (להלן: "התעריף") והחתמת המבקשים על כתב התחייבות מתאים המסדיר את הנושא.
2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין חי נחמיאס - מס' ת.ז. 43122670, מיכל נחמיאס - מס' ת.ז. 33189044 של שטח השלמה - הפרסה 13, חלקה 474 בגוש 6335 - נכס מספר 17376
3. אישור העברה ללא תמורה מאורלי בוקצין - מס' ת.ז. 58126483, אילנה ויל - מס' ת.ז. 6146583, אליעזר גרושקה - מס' ת.ז. 1454826 ואחרים לעת"א-יפו - של חלקה 728 בגוש 6106 בשטח רשום של 673 מ"ר בסמוך לבניין ברח' חנה זמר 15 בשכונת בבלי- העברת חלקה בייעוד ציבורי לעירייה - נכס מספר 17475
4. תיקון החלטה - 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 542 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38. נכס מס' 15850.
5. העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים רחל ושמואל (סעיד) קדושים ז"ל, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 100, ברח' מרגולין 14, יד-אליהו - נכס מספר 1089.
6. החכרה ללוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ מס' חברה 514575364 ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מס' חברה 520021171 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 8938 וחלק מחלקה 8 בגוש 8939 למטרת הקמת 4 קומות מרתפים לחניות מתוקף תב"ע 4321 (להלן: "המוחכר") ברחובות הגליל והשרון בתל אביב-יפו. מס' נכס 14808
7. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965- גוש 80136 חלק מחלקה 10, מגרש 4 (A+B) בתכנית 17519/א/רשות הפיתוח - , משרד המשפטים האפוטרופוס לנכסי הנפקדים ומשרד ממשלה - נכס מספר 17519
8. המשך מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי - במבנה בשטח של 94.63 מ"ר בקומה א' בבניין, רח' הגליל 6-8 עבור תחנת משטרה - נכס מספר 14679 - תיק ר/186\1_1

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

1. עדכון מחירים בהמשך להחלטת ועדת נכסים מס' 6 מיום 18.9.95 שאושרה ע"י המועצה ביום 9.11.95 בישיבה מס' 45 החלטה מס' 354, וקביעת גובה התשלום עבור אישור השימוש במרפסות חורגות פתוחות בשטח חלל הרום שמעל חלקת הדרך אשר בבעלות העירייה (להלן: "המרפסות התלויות") ל-800 ש"ח למ"ר מרפסת תלויה פתוחה (להלן: "התערף") והחתמת המבקשים על כתב התחייבות מתאים המסדיר את הנושא.

סוג תקציר: עדכון החלטה (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
9755	כללי-מרפסות חורגות			כללי\199\1\		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
עיריית תל אביב יפו		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעיר תל אביב-יפו קיימות תב"עות בשכונות העיר המאפשרות בניה של מרפסות מעבר לקו המגרש באופן שהמרפסות נבנות מעל שטח ביעוד דרך בגובה הרום, דהיינו בקומה ראשונה ומעלה.

לעיתים מוגשות לאישור העירייה בקשות לבניה או לתוספת בניה הן בבניינים קיימים והן בבניינים חדשים הנבנים בעיר, ע"י אנשים פרטיים, יזמים וחברות (להלן: "המבקשים") אשר פונים לעירייה בבקשה לאשר בניית מרפסות לדירות אשר חורגות מקו הבניין (להלן: "הפרויקט", "הבניין החדש") ועתידות להיבנות מעל שטח ביעוד דרך אשר בבעלות העירייה או שאמור להירשם ע"ש העירייה (להלן: "המרפסות התלויות").

במקרים אחרים מופנות בקשות לרישום בית משותף כאשר הבית כולל מרפסות בנויות מעל דרך ברומ הקרקע והעירייה נדרשת לתת אישורה לבקשה.

ועדת נכסים מס' 6 מיום 18.9.95 שאושרה ע"י המועצה ביום 9.11.95 בישיבה מס' 45 החלטה מס' 354 (להלן: "החלטת הועדה") החליטה לאשר בקשות לבניית מרפסות תלויות כאמור כאשר המבקשים חתמו על כתב התחייבות מתאים והעירייה גבתה תשלום מהמבקשים בסך \$60 למ"ר עבור מרפסות חורגות.

לאור הזמן שחלף ממועד אישור הועדה, נעשתה בחינה מחודשת לגובה התשלום הראוי למרפסת תלויה פתוחה ע"י שמאי באגף הנכסים, ונמצא כי התשלום הראוי היום כ-800 ש"ח למ"ר לצמיתות.

לאור העלייה החדה במחיר נדל"ן, מורכבות הנושא והרצון לעודד קידום וחידוש בניה בעיר, מבוקש לתקן את החלטת הועדה ולעדכן גובה תשלום עבור אישור השימוש במרפסות חורגות פתוחות בשטח חלל הרום שמעל חלקת הדרך ל-800 ש"ח למ"ר מרפסת תלויה פתוחה (להלן: "התשלום").

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

התשלום יעודכן אחת לשנה בראשון לינואר ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר שמתפרסם ב-15 לדצמבר לעומת המדד שהיה ידוע ביום ה-1/5/2025 (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה שלא יפחת ממדד הבסיס, וזאת באמצעות מערכת התעריפים העירונית.

במקרים בהם הבקשה מתייחסת לשטחים בנויים של חדרים סגורים בשטח חלל הרום שמעל חלקת הדרך תערך שומה לחישוב השווי באופן פרטני לכל בקשה ע"י שמאי מקרקעין.

התשלום הנו חד פעמי ויגבה ע"י אגף הנכסים.

יובהר שכמדיניות עירונית אין אישור לחריגה של מרפסות לשטחים ציבוריים, אולם במקרים בהם התכנון ו/או הבינוי מאפשר חריגה, אז העירייה תחיל את ההסדר האמור. ראוי להדגיש אין אישור ולא תאושר חריגה מעל שצ"פ.

המבקשים ידרשו לחתום על כתב התחייבות לפיו:

1. החברה מתחייבת לשלם את התשלום לעירייה כחלק מהתנאים להסכמת העירייה למתן היתר בניה לפרויקט.
2. ידוע למבקשים שאישור השימוש אינו מקנה להם כל זכות קניינית ו/או נכסית בשטח זכות זו לשימוש, לא תירשם בספרי לשכת המקרקעין ואין בו על מנת להבטיח להם כי יקבלו היתר בנייה, אלא בכפוף לתנאים שייקבעו לכך ע"י הוועדה המקומית ובכפוף להחלטתה.
3. שטח המרפסות החורג לא ייכלל ברישום הבית המשותף ולא ייכלל בשטח הדירות אליהן צמודות המרפסות בעת רישום הבית בלשכת רישום המקרקעין כבית המשותף.
4. בעת רישום תקנון הבית המשותף תירשם הערה מתאימה על קיומו ותוכנו של כתב התחייבות.
5. המבקשים מתחייבים בזאת בכל עת לשמור על תקינות ושלמות המרפסות התלויות ולבצע בהן כל פעולה ו/או תיקון שיידרש מהם ע"י מהנדס העיר ו/או כל גורם רלוונטי, וזאת מיד עם קבלת הדרישה.
6. המבקשים אחראים לכל נזק אפשרי שיגרם לאדם ו/או רכוש ו/או לצד ג' כלשהו בשטח הדרך כתוצאה מהקמת המרפסות התלויות והשימוש בהן, ומתחייבים לשלם במקום העירייה ו/או לשפות את העירייה בכל סכום שיפסק לחובת העירייה ו/או ידרוש ממנה בכל עת ע"י כל גורם שהוא בגין נזק כזה, כן מתחייבים לבצע את כל הביטוחים הנדרשים להבטחת "כיסוי" כל נזק כאמור לעיל.
7. ככל שהבניין החדש ו/או המרפסות התלויות ייהרסו מכל סיבה שהיא, רשות השימוש תיפקע מאליה ולבעלים לא תהיה כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה לחדוש רשות השימוש אלא ע"פ שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 18 מיום 27/04/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מחליטים :

1. מאשרים את עדכון מחירים בהמשך להחלטת ועדת נכסים מס' 6 מיום 18.9.95 שאושרה ע"י המועצה ביום 9.11.95 בישיבה מס' 45 החלטה מס' 354, וקביעת גובה התשלום עבור אישור שימוש במרפסות חורגות פתוחות בשטח חלל הרום שמעל חלקת הדרך אשר בבעלות העירייה (להלן: "המרפסות התלויות") ל-800 ש"ח למ"ר מרפסת תלויה פתוחה (להלן: "התעריף", "התשלום") והחתמת המבקשים על כתב התחייבות מתאים המסדיר את הנושא.

2. התעריף יעודכן אחת לשנה בראשון לינואר ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר שמתפרסם ב-15 לדצמבר לעומת

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

המדד שהיה ידוע ביום ה-1/5/2025 (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה שלא יפחת ממדד הבסיס, וזאת באמצעות מערכת התעריפים העירונית

3. התשלום הנו חד פעמי ויגבה ע"י אגף הנכסים.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין חי נחמיאס - מס' ת.ז. 43122670, מיכל נחמיאס - מס' ת.ז. 33189044 של שטח השלמה – הפרסה 13, חלקה 474 בגוש 6335 - נכס מספר 17376

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17376	שטח השלמה – הפרסה 13, חלקה 474 בגוש 6335		6335/474			81.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חי נחמיאס	ת.ז. 43122670	מויאל אהרון 1 תל אביב - יפו 6935208
מיכל נחמיאס	ת.ז. 33189044	מויאל אהרון 1 תל אביב - יפו 6935208

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 474 בגוש 6335. חלק משטח העירייה מהווה שטח להשלמה לחלקה 43 בגוש 6335 (להלן: "החלקה הנשלמת"), ברח' הפרסה 13, בשכונת צהלה.

שטח ההשלמה שונה משטח בייעוד ציבורי לשטח בייעוד מגורים בתכנית 2533 א' אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6052 מיום 21/1/2010.

החלקה הנשלמת בשטח של 711 מ"ר, נחמיאס חי ומיכל רכשו את החלקה ונרשמה לטובתם הערת אזהרה לפני רישום כבעלים (להלן: "הרוכשים").

שטח ההשלמה לחלקה הנשלמת הינו כ- 81 מ"ר, שטח המגרש לאחר ההשלמה הינו 792 מ"ר (711+81). שווי שטח ההשלמה בהתאם לשומת שמאית המקרקעין, מלכה דור, מיום 15/10/24 ע"ס של 1,263,000 ₪ (אין תוספת מע"מ מכיוון שמדובר ברוכשים פרטיים לצורך שימוש פרטי, הרוכשים יעבירו תצהיר לעניין זה).

הרוכשים טענו כי השווי שנקבע בשומה גבוה ויש להפחיתו אך לבסוף קיבלו את עמדתה של השמאית כי השווי שנקבע הוא השווי הראוי והנכון והוא תקף גם ליום 4/5/25.

לאור האמור, הועדה מתבקשת לאשר מכירת חלקה 474 בגוש 6335 לרוכשים.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

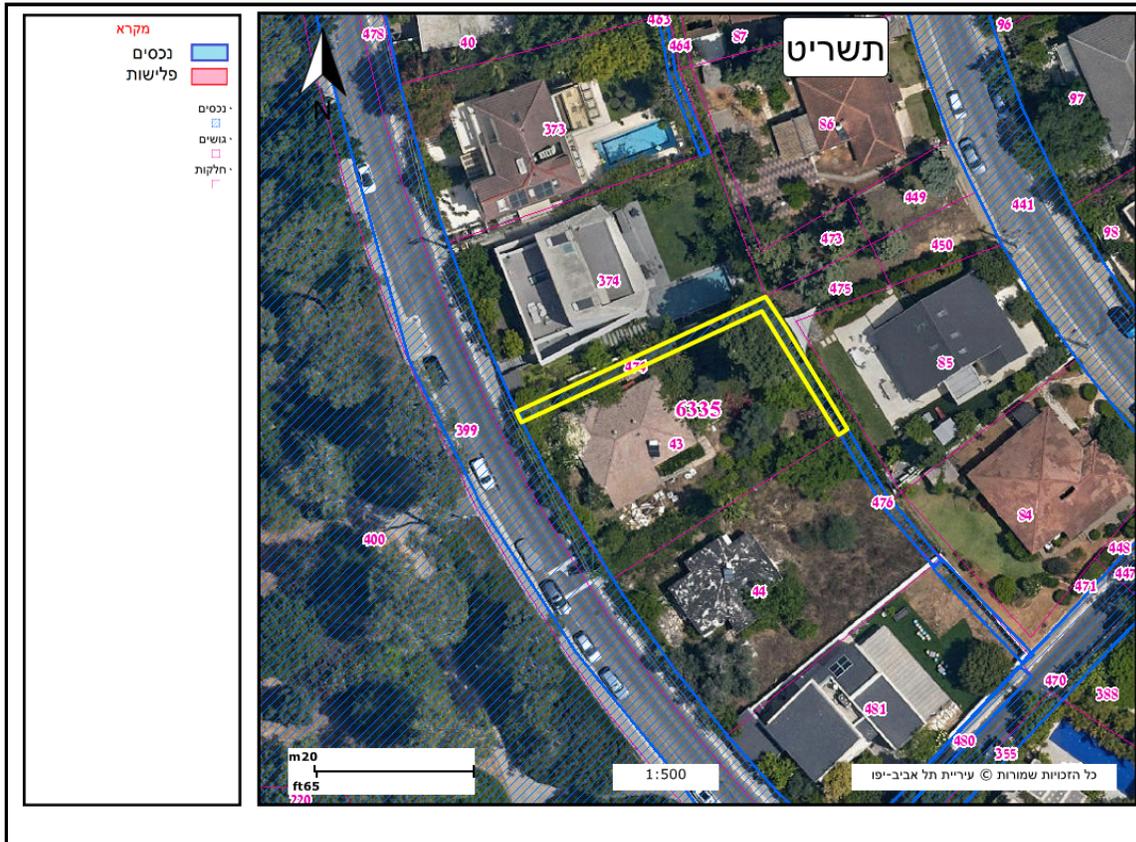
הסכום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן אך לא פחות ממדד הבסיס החל ממועד השומה ועד ליום התשלום בפועל. איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת באחריות הרוכשים ועל חשבונם והוצאותיהם.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין חי נחמיאס - מס' ת.ז. 43122670 של שטח השלמה – הפרסה 13, חלקה 474 בגוש 6335 - נכס מספר 17376
2. שטח ההשלמה לחלקה הנשלמת הינו כ- 81 מ"ר בתמורה ע"ס 1,263,000 ש"ח (אין תוספת מע"מ מכיוון שמדובר ברוכשים פרטיים לצורך שימוש פרטי) הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום בפועל אך לא פוחת ממדד הבסיס מיום 15/10/24.
3. בין הצדדים ייחתם הסכם בהתאם לעקרונות האמורים לעיל.
4. איחוד שטח ההשלמה עם החלקה הנשלמת יעשה באחריות הרוכש ועל חשבוננו והוצאותיו.
5. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ה' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

3. אישור העברה ללא תמורה מאורלי בוקצין - מס' ת.ז. 58126483, אילנה ויל - מס' ת.ז. 6146583, אליעזר גרושקה - מס' ת.ז. 1454826 ואחרים לעת"א-יפו - של חלקה 728 בגוש 6106 בשטח רשום של 673 מ"ר בסמוך לבניין ברח' חנה זמר 15 בשכונת בבלי. - העברת חלקה בייעוד ציבורי לעירייה - נכס מספר 17475

סוג תקציר : העברה ללא תמורה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17475	חלקה 728 בגוש 6106 - העברת חלקה בייעוד ציבורי לעירייה		6106/728			673.00

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 728 בגוש 6126 בשטח רשום של 673 מ"ר בסמוך לבניין ברח' חנה זמר 15 בשכונת בבלי.

החלקה רשומה בבעלות פרטיים שונים כפי שמפורט בנספח א'.

החלקה בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך בהתאם לתכנית 1978 שאושרה למתן תוקף לפי הודעה ב.י.פ 3940 מיום 7/11/91.

החלקה פנויה והשימוש בה תואם את ייעודה.

תכנית איחוד וחלוקה לתצ"ר 3183/2017 הושלמה והבעלים של החלקה מבקשים להעביר את חלקתם הציבורית ע"ש העירייה.

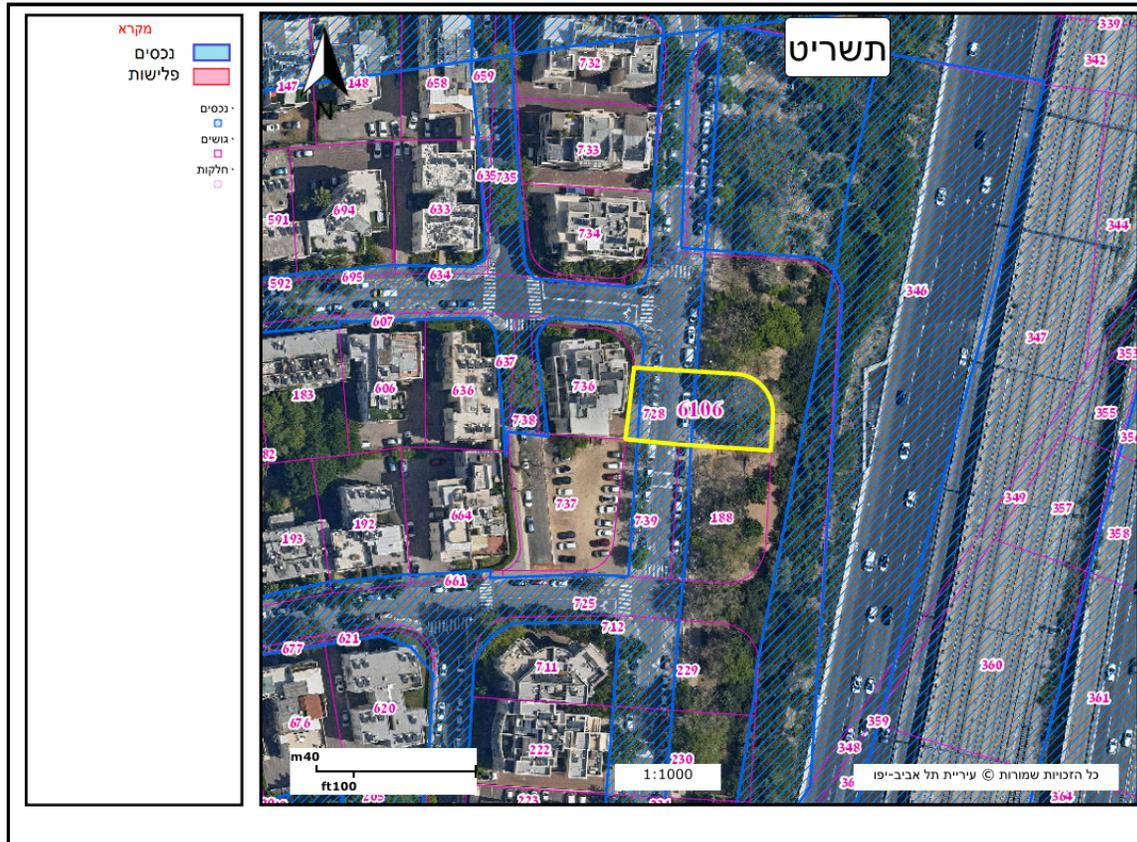
לשכת רישום מקרקעין מבקשת לקבל אישור מהעירייה על החלטתה לקבל את החלקה לצורך רישום ההעברה ללא תמורה ע"ש העירייה.

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 להוראות תב"ע 1978 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים העברה ללא תמורה מאורלי בוקצין - מס' ת.ז. 58126483, אילנה ויל - מס' ת.ז. 6146583, אליעזר גרושקה - מס' ת.ז. 1454826 ואחרים לעת"א-יפו - של חלקה 728 בגוש 6106 בשטח רשום של 673 מ"ר בסמוך לבניין ברח' חנה זמר 15 בשכונת בבלי-. העברת חלקה בייעוד ציבורי לעירייה - נכס מספר 17475

2. החלקה תירשם ע"ש העירייה באמצעות שטר מכר ללא תמורה.

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

נספח א'
בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
צה"ל 10	ת.ז. 057500902	גיל בוקצין
זמר חנה 15 ב תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 44718096	גאולה גסר
המלך גיורגי 31 תל אביב - יפו 6329904	ת.ז. 58126483	אורלי בוקצין
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 22931620	יעל עוזר
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 59149369	אפרים עוזר
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 58096074	יוסף קורן
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 31878077	שרון קורן
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 1454826	אליעזר גרושקה
זמר חנה 15 א תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 300006673	נוגה לוי
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 32814220	נטע-לי קסטנבוים
בלום לאון 2 חולון 5832315	ת.ז. 11854171	הדוויגה ויטנר
שטרן אייזק 13 תל אביב - יפו 6323709	ת.ז. 11854163	מריוס ויטנר
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 3995289	יואב לוי
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 8247546	שרה לוי
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 6146583	אילנה ויל
זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 28433332	חגית כספי גרוס

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

זמר חנה 15 תל אביב - יפו 6291083	ת.ז. 27865666	דב כספי
בראלי 14 תל אביב - יפו 6936465	ת.ז. 27121532	מיה שלום
אלוני ניסים 6 תל אביב - יפו 6291920	ת.ז. 23881279	יוסף נפתלי

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

4. תיקון החלטה - 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 542 ברח' לוחמי גליפולי 22-24 תל אביב תל אביב לצורך קידום פרויקט 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 542 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") פרויקט 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.

בהחלטת ועדת נכסים מיום 08.01.2025 בישיבה מס' 6, בהחלטה מס' 1 שאושרה במועצת העירייה ביום 26.01.2025 בישיבה מס' 18 החלטה 102 אושרה מכירת חלקת ההשלמה לבעלי הזכויות בחלקה הנשלמת אך נפלה טעות סופר בפרטי החלקה הנשלמת, כך שנרשמה חלקה 543 במקום חלקה 542.

לפיכך, נמליץ לוועדה על תיקון ההחלטה כאמור לעיל.

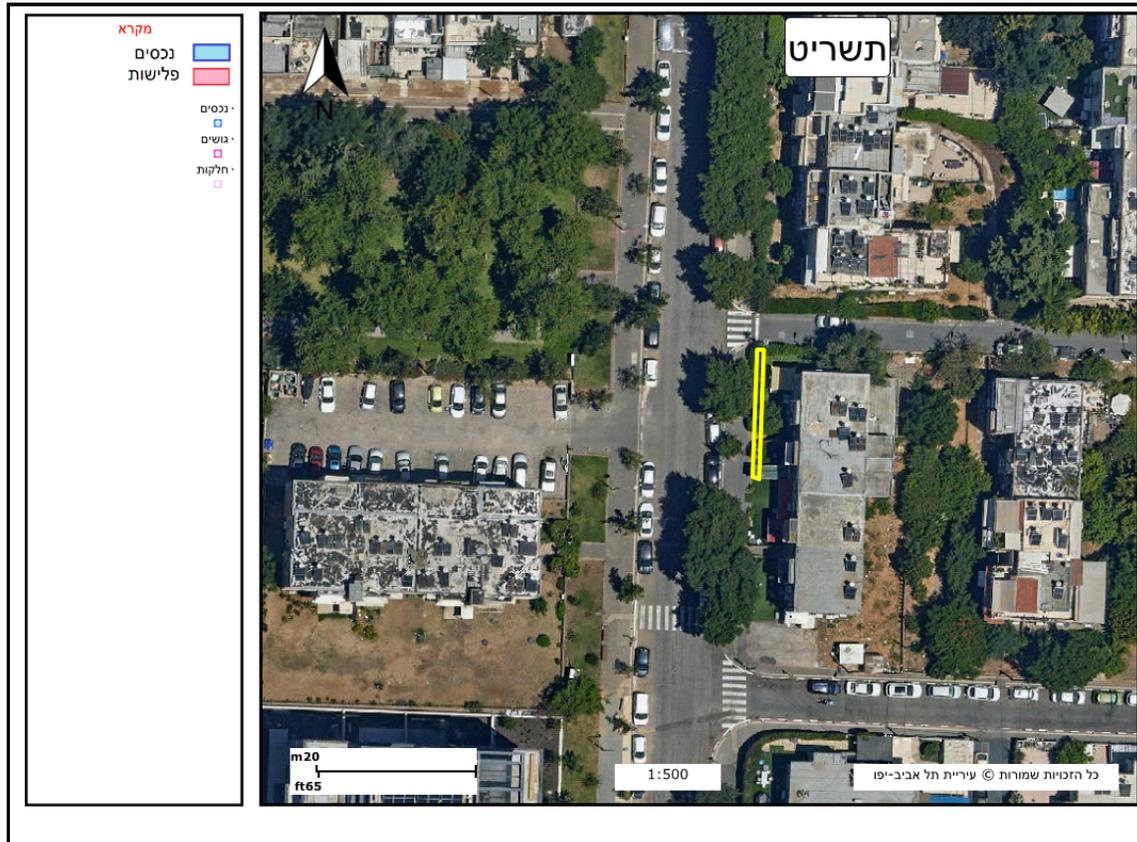
פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. תיקון החלטה - 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 542 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.

5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

5. העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים רחל ושמואל (סעיד) קדושים ז"ל, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 100, ברח' מרגולין 14, יד-אליהו - נכס מספר 1089.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
1089	מרגולין 14 - קדושים סעיד ורחל - בית טורי	מרגולין 14	7098/100	דירור\11\14\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ספיר מגורי	ת.ז. 207020272	
יעל מגורי	ת.ז. 029374899	
אילן קדושים	ת.ז. 027810944	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

המנוחים רחל ושמואל (סעיד) קדושים ז"ל, היו בעלי זכות חכירה לא רשומה, לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות, בשטח של 93 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 100 בגוש 7098 (שטח החלקה - 190 מ"ר), לתקופת חכירה מ- 01.04.1961 עד- 31.03.2060. הנ"ל עפ"י חוזה חכירה מס' 15629/15624 מיום 22.11.1962.

עו"ד אורון דואק, במכתבו מיום 22.04.2025, מודיע כי המנוחים רחל ושמואל (סעיד) קדושים ז"ל, נפטרו.

המנוחה רחל קדושים ז"ל נפטרה ב- 09.07.2019. ביום 10.01.2020 ניתן בפני הרשם לענייני ירושה בת"א צו ירושה לעיזבונה, בתיק מס' 288516.

המנוח שמואל (סעיד) קדושים ז"ל נפטר ב- 22.05.2021. ביום 09.01.2022 ניתן בפני הרשם לענייני ירושה בת"א צו קיום צוואה לעיזבון, בתיק מס' 322692.

עפ"י הצווים הנ"ל יורשי המנוחים הם:

1. גב' ספיר מגורי (ת"ז 207020272) - 75%.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

2. גב' יעל מגורי (ת"ז 029374899) - 12.5%.

3. מר אילן קדושים (ת"ז 027810944) - 12.5%

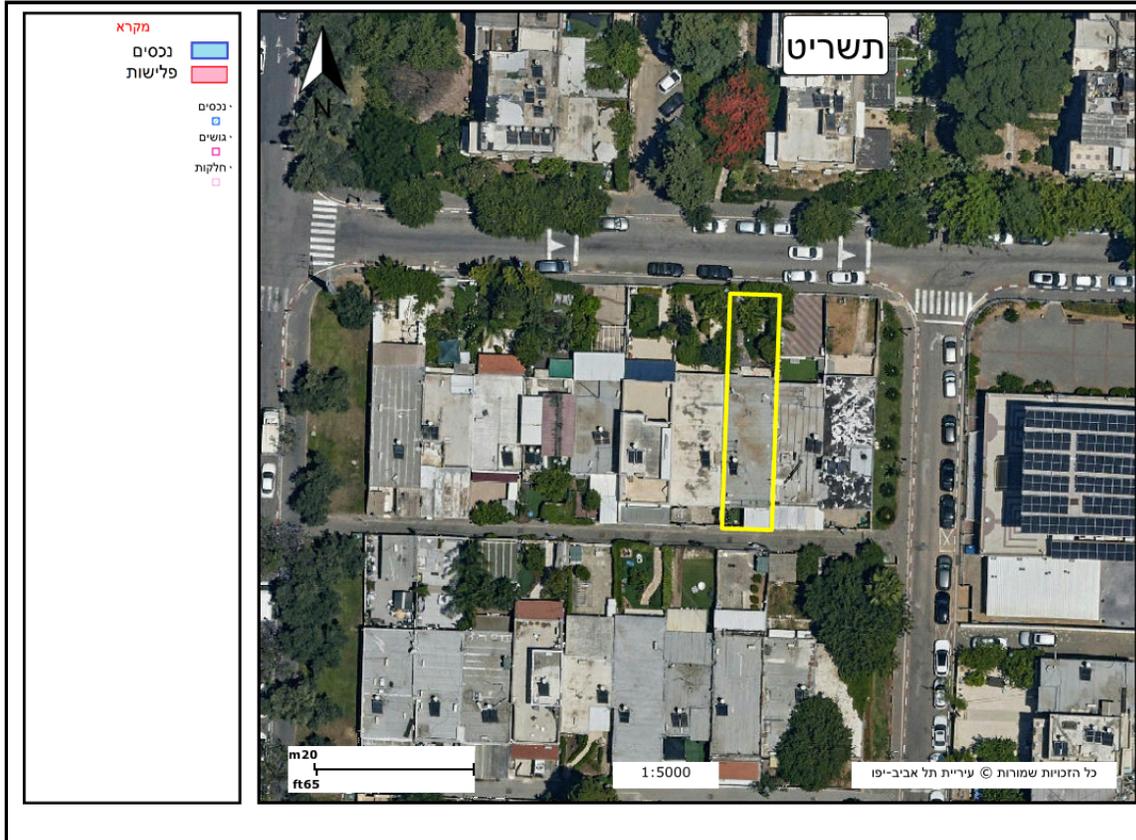
עו"ד אורון דואק, מבקש להעביר את זכויות החכירה בדירה ע"ש היורשים הנ"ל.

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' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים רחל ושמואל (סעידי) קדושים ז"ל, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 100, ברח' מרגולין 14, יד-אליהו - נכס מספר 1089 .
 2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הרשומה לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות בשטח של 93 מ"ר, בית טורי, בחלקה 100 בגוש 7098, ברח' מרגולין 14, יד-אליהו, ליתרת תקופת החכירה מיום 01.06.2021 ועד 31.03.2060, מהמנוחים רחל ושמואל (סעידי) קדושים ז"ל, ליורשיהם:
 1. גבי ספיר מגורי (תיז 207020272) - 75% .2. גבי יעל מגורי (ת"ז 029374899) - 12.5% .3. מר אילן קדושים (ת"ז 027810944) - 12.5% .
- בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם היורשים הנ"ל, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.06.2021 ועד 31.03.2060 ולהסכים לרישום את זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
 4. היורשים הנ"ל, ישלמו לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 01.06.2021 ועד 31.12.2023, לפי 4,976 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
 5. החל מ- 01.01.2024, ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 4,976 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 1.1.2024 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
 6. על החוכרים לחתום על חוזה חכירה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא יחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.
 7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

6. החכרה ללוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ מס' חברה 514575364 ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מס' חברה 520021171 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 8938 וחלק מחלקה 8 בגוש 8939 למטרת הקמת 4 קומות מרתפים לחניות מתוקף תביע 4321 (להלן: "המוכר") ברחובות הגליל והשרון בתל אביב-יפו. מס' נכס 14808

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		דרכים 8938\1\1	8938/1 8938/2, 8938/3, 8938/4, 8938/5, 8938/6, 8938/7, 8938/8,		גוש 8938 - דרכים	14808

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה 520021171	
לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	חברה 514575364	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

החברה היא הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 8938 וכן חלקה 2 בגוש 8940, המצויים בין מתחם הרחובות השומרון, הגליל והשרון בתל אביב (להלן: "מקרקעי החברה") ועיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 8938 וחלקה 8 בגוש 8939, (להלן: "מקרקעי העירייה"), כאשר השטח שמעל פני הקרקע במקרקעי העירייה, מהווה דרך קיימת הידועה כחלק מרחובות השרון והגליל (להלן: "הדרך").

על מקרקעי החברה ועל מקרקעי העירייה חלה תכנית בנין עיר תא/4321 - "מרחב השומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה)" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.2020 (להלן: "התב"ע" או "תוכנית 4321") המייעדת אותם לדרכים ושטחי תעסוקה ומסחר. בהתאם לסעיף 4.7.1 סעיף קטן 2 לתב"ע, תותר חניה ומעבר מתחת לדרך אשר תתוכנן כמשך למרתפים בפרויקט, בכפוף להסדר נכסי עם העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

החברה מעוניינת לחכור מהעירייה בחכירה מהוונת את המוחכר שישמש לחניה בלבד בשטח כולל של 4,357.2 מ"ר בקומות המרתף (2-) עד (5-) כך שכל קומת מרתף תהא בשטח של 1,383.8 מ"ר (למעט קומה 2- בשטח של 205.8 מ"ר שתשמש למסעות) (להלן: "מטרת החכירה"). החברה תבנה את מרתפי החניה במוחכר, במפלסים התת קרקעיים של הדרך, על חשבונה ואחריותה בלבד בתנאים שיפורטו בחוזה שבינה לבין העירייה.

יצוין כי, מקרקעי העירייה גובלים במקרקעי החברה והגישה למוחכר הינה ממקרקעי החברה בלבד כך שזכויות הבניה במוחכר ניתנות למימוש על ידי החברה בלבד ורק לה הכדאיות הכלכלית לנצל את זכויות הבניה במוחכר;

העירייה מוכנה להחכיר לחברה את המוחכר, בחכירה מהוונת לצורך בניית מרתפי חניה והשימוש בהם, בכפוף לתנאים שיפורטו בחוזה ולתקופה של 49 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה. לחברה ניתנה אופציה לחכירה ל- 49 שנים נוספות בתנאים הנהוגים בעירייה בעת חידוש החכירה למטרת החכירה.

ידוע לחברה כי מפלס הקרקע והמפלס אשר הינו מתחת לדרך הציבורית המשמש לרצועת תשתיות, לא יהוו חלק מהמוחכר ויישאר בבעלות הבלעדית של העירייה.

החברה תהיה רשאית לשעבד לטובת המוסד המממן את כל זכויותיה במוחכר עפ"י חוזה החכירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה ובהתאם לתנאי חוזה החכירה.

לצורך החכרת המוחכר נערכה שומה ע"י השמאי ברוך דוד מפברואר 2025 אשר קבעה כי שווי הבעלות הינו 10,480,000 ₪ (לא כולל מע"מ) כאשר שווי זכות החכירה ל 49 שנים מהווה סך של 9,536,800 ₪ (לא כולל מע"מ) לפי 91% משווי הבעלות (להלן: "התמורה").

סכום התמורה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, החל ממועד עריכת השומה ועד ליום התשלום בפועל.

תמורת החכרת המוחכר ל- 49 שנים, מתחייבת החברה לשלם לעירייה סך של 9,536,800 ₪ (ובמילים: תשע מיליון, חמש מאות שלושים ושישה ושמונה מאות ש"ח), בתוספת מע"מ כחוק.

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

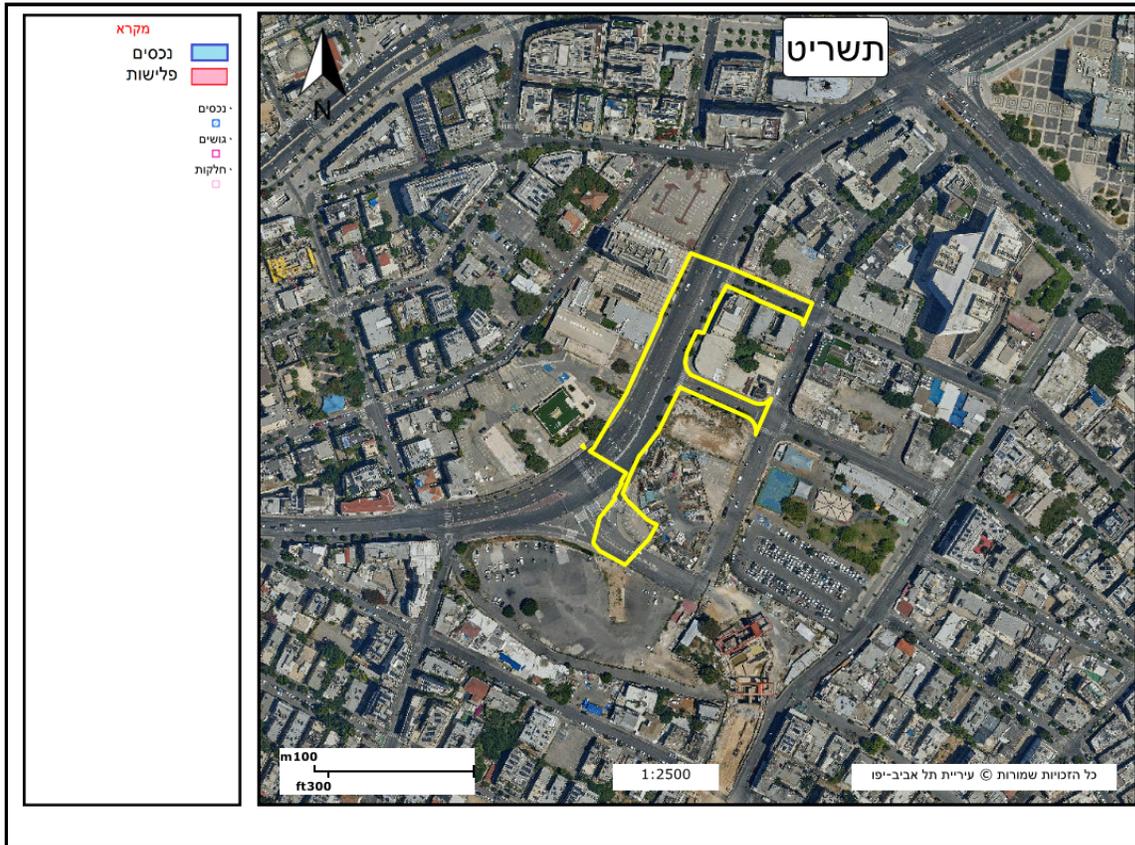
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד נעם לויבין: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 4321 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים החכרה ללוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ מס' חברה 514575364 ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ מס' חברה 520021171 (להלן: "החברה") של השטח מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 8938 וחלק מחלקה 8 בגוש 8939 למטרת הקמת 4 קומות מרתפים לחניית מתוקף תביע 4321 (להלן: "המוכר") ברחובות הגליל והשרון בתל אביב-יפו. מס' נכס 14808

1. מאשרים החכרה ללוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חכירה מתחת לדרך הציבורית, במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 8938 וחלק מחלקה 8 בגוש 8939, בה יוקמו 4 קומות מרתפים למטרת חניה בשטח כולל של 4,357.2 מ"ר מתוקף תב"ע 4321 "מתחם השומרון".

2. החברה תהיה רשאית לשעבד לטובת המוסד המממן בשעבוד את כל זכויותיה במוכר.

3. תמורת החכרת המוכר ל- 49 שנים, מתחייבת החברה לשלם לעירייה סך של 9,536,800 ₪ (ובמילים: תשע מיליון, חמש מאות שלושים ושישה ושמונה מאות ש"ח), בתוספת מע"מ כחוק. סכום התמורה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, החל ממועד עריכת השומה ועד ליום התשלום בפועל וכן ריבית בחלוף 60 יום, מיום אישור המועצה.

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

7. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 -גוש 80136 חלק מחלקה 10, מגרש 4 (A + B) בתכנית 17519/א/1/2494, משרד המשפטים האפוטרופוס לנכסי הנפקדים ומשרד ממשלה - נכס מספר 17519

סוג תקציר : השבת זכויות

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17519	השבת זכויות, מגרש 4 (A + B) בתכנית א/1/2494	מרון חנה 3	80136/10			958.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
משרד האוצר/אגף נכסי נפקדים	500105028	משרד ממשלה

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. חלקות 41, 44, 46, 48, 64 ו-65 בגוש 7063 ייקראו להלן : "חלקות המקור".

ערב ההפקעות המפורטות להלן, חלקות המקור, למעט חלקות 41 ו- 46, היו רשומות בבעלות רשות הפיתוח.

חלקה 41 הייתה רשומה, ערב ההפקעה, ע"ש בעלים לא ידועים (שלפי בדיקת פקידת ההסדר היו נפקדים ולכן האפוטרופוס לנכסי נפקדים יכנס בנעליהם).

חלקה 46 הייתה רשומה, ערב ההפקעה, ע"ש האפוטרופוס לנכסי נפקדים. (רשות הפיתוח והאפוטרופוס לנכסי נפקדים יקראו ביחד ולהלן : "בעלי הזכויות").

2. על פי תכנית בניין עיר תא/222 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 526 ביום 7.3.1957, יועדו חלקות המקור לשטח ציבורי פתוח ודרך.

3. ביום 29.4.1993 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בי.פ. מס' 4106, במסגרתן הופקעו המקרקעין הידועים בחלק מחלקות 46,47 ו-65 בגוש 7063.

ביום 28.10.2010 פרסמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בי.פ. מס' 6153, במסגרתן הופקעו המקרקעין הידועים כחלקות 41,42,43,44,64 בשלמות וחלקי חלקות 46,47,48 ו-65 בגוש 7063.

4. ביום 2.12.1993 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בי.פ. 4172 בדבר הקנייתן ורישומן של חלקי חלקות 46,47 ו-65 בגוש 7063 בבעלות עיריית תל אביב - יפו.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

ביום 20.11.2012 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בי.פ. 6500 בדבר הקניית ורישומה של חלק מחלקה 48 בגוש 7063 בבעלות עיריית תל אביב – יפו.

ביום 7.2.2013 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בי.פ. 6545 בדבר הקניית ורישומן של חלק מחלקות 46,47,65 וחלקה 44 בשלמות בגוש 7063 בבעלות עיריית תל אביב – יפו.

ביום 8.5.2018 פרסמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בי.פ. 7791 בדבר הקניית ורישומן של חלקות 41,42,43 ו 64 בשלמות בגוש 7063 בבעלות עיריית תל אביב – יפו.

השטחים אשר הופקעו מכח ההפקעות המפורטות לעיל יקראו ביחד ולהלן : "השטח המופקע".

5. ביום 23.10.2017 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/1/2494, במסגרתה הוקצו לחלקות המקור זכויות בייעוד מגורים ג, במגרש 4)

A+B

(של התכנית (להלן ובהתאמה : "תכנית 2494" / "הזכויות המוקצות").

6. חלקות המקור אוחדו למספר חלקות חדשות, ובניהן נוצרה חלקה 10 בגוש 80136 (להלן : "חלקה 10")

7. רשות הפיתוח (להלן : "ר"פ"), פנתה לעירייה בהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן : "סעיף 196(א)") בבקשה להשיב לרשות הפיתוח את חלקה היחסי בזכויות המוקצות בחלקה 10 בהתאם לתכנית 2494

בעניין זה יש לציין כי על אף שחלקת המקור 48 בגוש 7063 (להלן : "חלקת מקור 48") הופקעה ונרשמה מכח ההפקעה ע"ש העירייה (כמפורט בסעיף 4 לעיל), חרף זאת, במסגרת רישומה של חלקה 10 בלשכת רישום המקרקעין, כבר נרשמו 193/10001 חלקים שנבעו מחלקת מקור 48 ע"ש רשות הפיתוח (להלן : "החלקים שנרשמו על שם ר"פ").
בנסיבות אלו, הרי שביחס להפקעת חלקת מקור 48, בוצעה השבה לר"פ שהיתה הבעלים ערב ההפקעה, לפי סעיף 196(א), הלכה למעשה, וזאת במסגרת רישום 193/10001 חלקים מחלקה 10 ע"ש רשות הפיתוח כאמור, והדבר מובא לידיעת גורמי העירייה המוסמכים.

8. בנוסף, רשות הפיתוח פנתה בשמה ובשם והאפוטרופוס לנכסי נפקדים (להלן : "האנ"נ") (שיקראו ביחד ולמען הנוחות : "בעלי הזכויות") לעירייה בבקשה להשיב את הזכויות שהוקצו לה בתכנית 2494 בגין חלקות המקור שהופקעו על ידה וזאת בהתאם לסעיף 196(א) (למעט חלקת מקור 48 שעניינה כאמור, פורט והוסדר בסעיף 7 לעיל).
בעלי הזכויות ביקשו כי השבת הזכויות תבצע בהתאם לזכויותיהם בחלקות המקור ערב ההפקעה כדלקמן :

ר"פ - 688/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136.

אנ"נ - 366/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

9. בהתאם לסעיף 196(א) על העירייה להשיב את הזכויות שהוקצו לה מכח הפקעת חלקות המקור. בנסיבות אלו ייחתם הסכם להשבת זכויות בין העירייה לבעלי הזכויות שעקרונותיו מפורטים להלן :

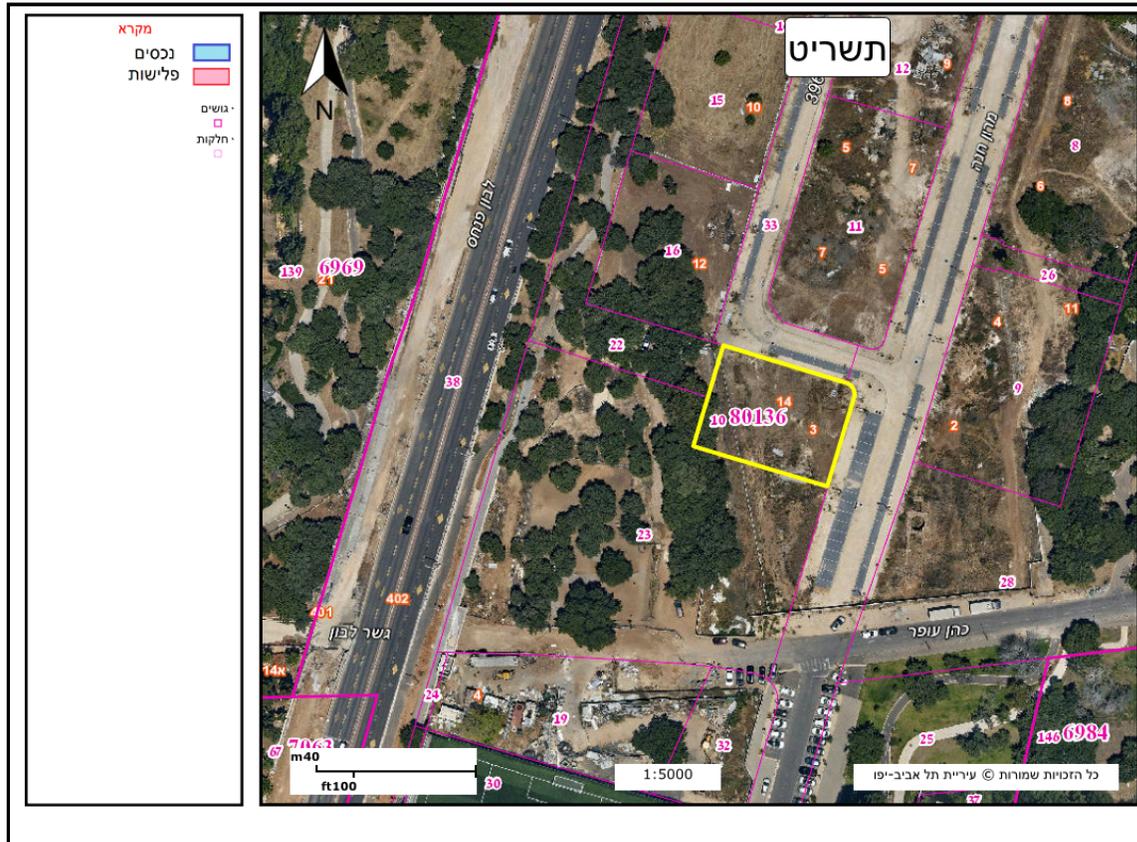
1. רשות הפיתוח תצהיר כי בעקבות שינוי ייעודה של חלקת מקור 48, בוצעה אל רשות הפיתוח השבה בהתאם לסעיף 196(א) וזאת במסגרת רישום 193/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136 על שמה. עוד ובנוסף רשות הפיתוח תצהיר כי אין לה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לרבות כספית כלפי העירייה בגין ההפקעה ו/או השבת הזכויות הנובעות מחלקת המקור 48 כאמור.
2. בעלי הזכויות יצהירו כי בגין הפקעות חלקות המקור לא שולמה להם ו/או למי מטעמם כל תמורה מכל סוג או מין.
3. בעלי הזכויות יתחייבו לבצע בעצמם ועל חשבונם כל פעולה אשר דרושה להעברת הזכויות בחלקה 10 בהתאם לחלקים המפורטים לעיל, על שם בלשכת רישום המקרקעין ולשאת בכל מס / אגרה / הוצאות / תשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.
4. השבת הזכויות לבעלי הזכויות תבצע בכפוף לכך שבעלי הזכויות יישאו בתשלומי מיסים (לרבות היטל השבחה), היטלים, אגרות, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות בהתאם לחוק.
5. מאחר שעפ"י נסח הרישום המקורי של חלקת מקור 41 נרשם כי הבעלים המקורי הינם "בעלים לא ידועים", יהיה על בעלי הזכויות להצהיר ולהתחייב באופן מפורש, כי אם תוגש נגד העירייה תביעה כספית ו/או אחרת על ידי צד ג' כלשהו בגין השבת זכויות שהוקצו לעירייה מכח הפקעת חלקת מקור 41 (זכויות אשר מושבות לבעלי הזכויות במסגרת ההסכם שיחתם בינם לבין העירייה), בעלי הזכויות ידרשו לטפל בעצמם ועל חשבונם בכל תביעה ו/או הליך משפטי ו/או הליך אחר שיוגש נגד העירייה ולשאת בכל תשלום ו/או סכום ו/או פיצוי בו תחויב העירייה, ככל שתחויב וכן מתחייבים לקיים כל החלטה שיפוטית או אחרת שתתקבל בעניין השבת הזכויות המוקצות והם לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לעירייה ו/או למי מטעמה בגין כך.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 19 מיום 25/05/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965- גוש 80136 חלק מחלקה 10, מגרש 4 (A+B) בתכנית 1/2494/א רשות הפיתוח - , משרד המשפטים האפוטרופוס לנכסי הנפקדים ומשרד ממשלה - נכס מספר 17519

מאשרים השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה שהוקצו לעירייה בחלק מחלקה 10 בגוש 80136 במגרש 4 (A+B) בתכנית תא/1/2494/א בגין הפקעת חלקות המקור הידועות כגוש 7063 חלקות 41 – 44, 46 – 48 ו- 65. ההשבה תבצע לבעלים ערב ההפקעה (רשות הפיתוח והאפוטרופוס לנכסי נפקדים), בהתאם לזכויותיהם כפי שהיו רשומות ערב ההפקעה כמפורט להלן :
1. רשות הפיתוח - 688/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136.
2. אני"ג - 366/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136.

השבת הזכויות הינה בכפוף לכך שרשות הפיתוח והאני"ג יישאו בתשלומי מיסים (לרבות היטל השבחה), היטלים, אגרות, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות בהתאם לחוק.

רשות הפיתוח והאני"ג מתחייבים לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותם בהתאם לחלקם היחסי בחלקה 10 בגוש 80136, וכן לשאת בכל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.

מובא לידיעת הגורמים המוסמכים בעירייה כי 193/100001 חלקים בחלקה 10 כבר נרשמו על שם ר"פ ולפיכך הלכה למעשה, כבר בוצעה השבה לרשות הפיתוח בגין הפקעת חלקת מקור 48 בהתאם לסעיף 196(א) במסגרת רישום חלקה 10.

בין העירייה לבעלי הזכויות יחתם הסכם להשבת זכויות שעקרונותיו מפורטים להלן :

1. רשות הפיתוח תצהיר כי בעקבות שינוי ייעודה של חלקת מקור 48, בוצעה לרשות הפיתוח השבה בהתאם לסעיף 196(א) וזאת במסגרת רישום 193/10001 חלקים בחלקה 10 בגוש 80136 על שמה. עוד ובנוסף רשות הפיתוח תצהיר כי אין לה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לרבות כספית כלפי העירייה בגין ההפקעה ו/או השבת הזכויות הנובעות מחלקת מקור 48.
 2. בעלי הזכויות יצהירו כי בגין הפקעות חלקות המקור לא שולמה להם ו/או למי מטעמם כל תמורה מכל סוג או מין.
 3. בעלי הזכויות יתחייבו לבצע בעצמם ועל חשבונם כל פעולה אשר דרושה להעברת הזכויות בחלקה 10 בהתאם לחלקים המפורטים לעיל, על שמם בלשכת רישום המקרקעין ולשאת בכל מס / אגרה / הוצאות / תשלומים מכל מין וסוג שהם הכרוכים בכך.
 4. השבת הזכויות לבעלי הזכויות תבצע בכפוף לכך שבעלי הזכויות ישאו בתשלומי מיסים (לרבות היטל השבחה), היטלים, אגרות, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות בהתאם לחוק.
 5. מאחר שעפ"י נסח הרישום המקורי של חלקת מקור 41 נרשם כי הבעלים המקורי הינם "בעלים לא ידועים", יהיה על בעלי הזכויות להצהיר ולהתחייב באופן מפורש, כי אם תוגש נגד העירייה תביעה כספית ו/או אחרת על ידי צד ג' כלשהו בגין השבת זכויות שהוקצו לה מכח הפקעת חלקת מקור 41 (זכויות אשר מושבות לבעלי הזכויות במסגרת ההסכם שיחתם בינם לבין העירייה), בעלי הזכויות ידרשו לטפל בעצמם ועל חשבונם בכל תביעה ו/או הליך משפטי ו/או כל הליך אחר שיוגש נגד העירייה ולשאת בכל תשלום ו/או סכום ו/או פיצוי בו תחויב העירייה, ככל שתחויב וכן יתחייבו לקיים כל החלטה שיפוטית או אחרת שתתקבל בעניין השבת הזכויות המוקצות והם לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לעירייה ו/או למי מטעמה בגין כך.
- המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

8. המשך מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי - במבנה בשטח של 94.63 מ"ר בקומה א' בבניין, רח' הגליל 6-8 עבור תחנת משטרה - נכס מספר 14679 - תיק 1\17186\1

סוג תקציר: מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14679	תחנת משטרה בשטח של 94.63 מ"ר בקומה א' בבניין, רח' הגליל 6-8	הגליל 6	8939/7 8939/11 ,	1\17186\1	94.63	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש בשטח של 500 מ"ר בחלקה 49 בגוש 6946, עליו קיים מבנה, הידוע גם כרחוב לוינסקי 95, תל אביב-יפו (להלן: "המבנה בלוינסקי").
2. עפ"י החלטת מועצת העירייה מיום 11.6.2006 נקבע, במסגרת פרויקט משותף של העירייה ומשטרת ישראל, לייצר תחושת בטחון באזור מתחם התחנה המרכזית הישנה והתמח"ת ולקיים פעילות של שיטור קהילתי והסיירת הירוקה באגף שפ"ע לשיפור האזור והסביבה. לכן הוצע שימוש בנכס האמור לצורך הקמת תחנת משטרה ומשטרה קהילתית.
3. לאור האמור לעיל, נחתם ביום 5.1.2010 חוזה רשות שימוש ללא תמורה (להלן: "החוזה") בנוגע לחלק מהנכס כאשר החוזה מעניק למשטרת ישראל רשות שימוש זמנית לקיום תחנת משטרה לתקופה של 10 שנים פחות יום (דהיינו עד ליום 3.1.2020).
4. לאור הצרכים העירוניים המתרחבים ומדיניות העירייה למתן פתרונות עירוניים לילדי הפליטים ואוכלוסיית השוהים הבלתי חוקיים באזור התחנה המרכזית הישנה- עלה הצורך בהגדלת כמות כיתות הלימוד לאותם ילדים, דבר המצריך את פינוי המבנה במתחם לוינסקי 95 לצורך פתיחת כיתות לימוד נוספות.
5. בעקבות הצורך העירוני במתן בטחון אישי וקיום נציגות משטרתית באזור זה, בחנה העירייה מס' חלופות

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

נכסיות תחנת המשטרה בשטחים חלופיים למבנה בלוינסקי.

6. כפתרון נכון יותר מבנה בחלקה 71 בגוש 6942 הידוע גם כרחוב הגליל 6-8 בשטח של 100.66 מ"ר (להלן: "המבנה"). המבנה שימש בעבר כתחנה מרכזית ולאחר מכן את מינשר במרכז אומנות, אך הוחזר לידי העירייה לצורך הקמת תחנת משטרה בשטח של 100.66 מ"ר בקומה א' במבנה.

7. לאור זאת, וועדת נכסים מס' 23 מיום 30/01/2017 אישרה כדלקמן:

א. מאשרים מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי - לתחנת משטרה בתחנה מרכזית הישנה חלקה 71 גוש 6942 ברחוב הגליל 6-8 - נכס מספר 9365 - תיק ר\186\2\1

ב. מתן רשות השימוש למשטרה בנכס ברחוב הגליל 6-8 בגוש 6942 חלקה 71 הינה ליתרת תקופת השימוש (03/01/2020) ולתקופה של 5 שנים נוספות דהיינו עד ליום 4.1.2025.

ג. מתן רשות השימוש כנגד פינוי השטח בלוינסקי 95.

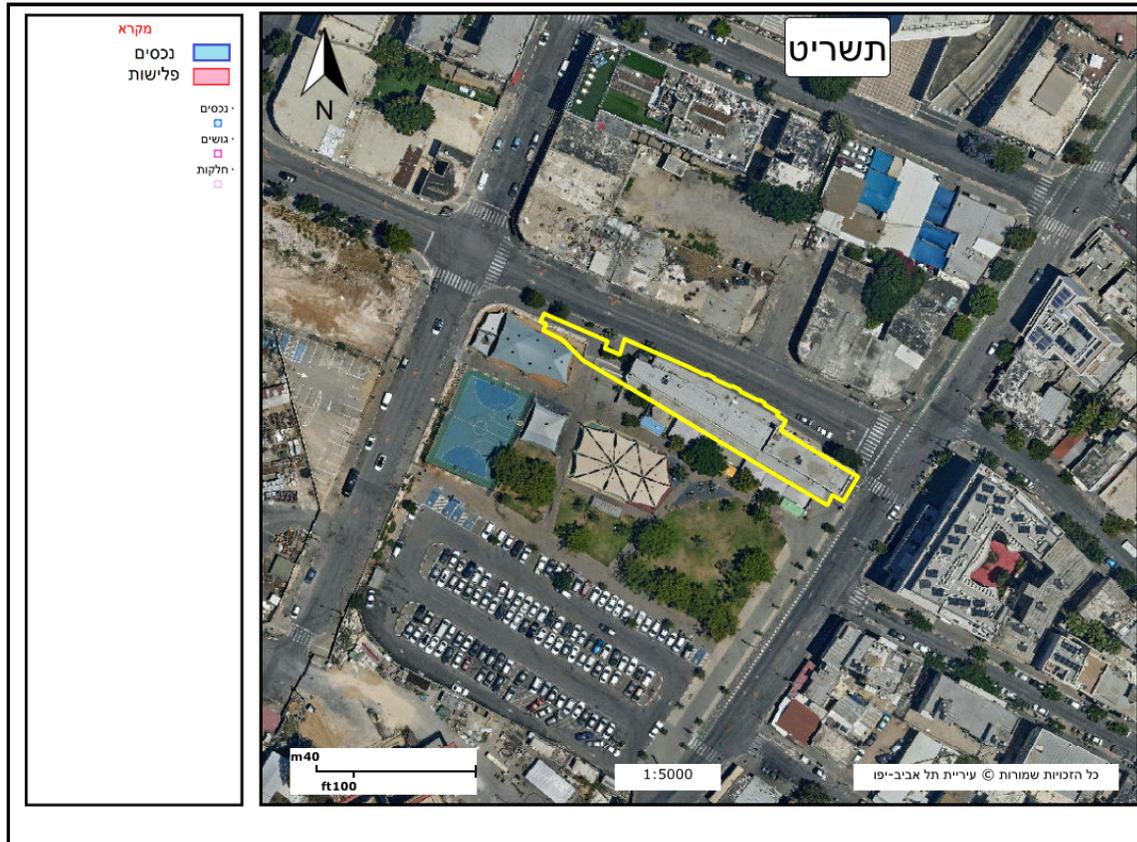
מועצת העירייה בישיבתה ה-51 מיום 13/02/2017 אישרה ההחלטה הנ"ל.

לאור הצורך, בהמשך מתן רשות השימוש למשטרת ישראל, באמצעות הדיור הממשלתי, הוועדה מתבקשת לאשר המשך מתן רשות שימוש למשטרת ישראל, בנכס ברחוב הגליל 6-8, הינה ל-3 תקופות מתחדשות של שנה כל אחת החל מיום 05.01.2025.

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 8 מתאריך 04/06/2025

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש באמצעות מדינת ישראל- משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי לשימוש משטרת ישראל, במבנה בשטח של 94.63 מ"ר בקומה א' בבניין, רח' הגליל 6-8 - נכס מספר 14679 - תיק 1\186\1\

2. מתן רשות השימוש לשימוש משטרת ישראל בנכס ברחוב הגליל 6-8 בגוש 6942 חלקה 71 הינה ל-3 תקופות מתחדשות של שנה כל אחת החל מיום 05.01.2025.

3. רשות השימוש הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .

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' 8 מיום 4/6/2025

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

בכבוד רב,