

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

חברי הועדה נכחו :

גל שרעבי - המשנה לראש העיר - מ"מ יו"ר ועדה
רונית פוריאן - נציגת ציבור
יהושע גוטמן - נציג ציבור
שחר לוי - חבר מועצה
מיטל להבי - חברת מועצה

נעדרו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
חגי אברהם - נציג ציבור
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
איציק סניור - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי
אשר לוי - מבקר בכיר

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. חידוש חכירה למחסני ערובה א"י (בנין 1953) בע"מ את המקרקעין הידועים כחלקה 110 גוש 7087 ברחוב התחייה 24 תל אביב – יפו, בשטח של 2,800 מ"ר החל מיום 1.10.2002 ועד ליום 30.9.2051.
2. טבלאות איזון והקצאה בתכנית תא/מק/4434 - מרחב הדר חלקות 26-20, 28, 30, 33, 36 בגוש 7446 ובחלק מחלקות 17-18 בגוש 7444 ובחלק מחלקה 24 בגוש 8937 רח' הרכבת 1 - נכס מספר 4124
3. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950, אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת בית הכנסת רבנו יוסף חיים זיע"א תל אביב, ע.ר. 580761518 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 350 מ"ר שייבנה במגרש 201 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17410
4. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950, אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת המרכז התורני החדש אליהו הנביא תל אביב, ע.ר. 580758167 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 200 מ"ר שייבנה במגרש 108 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17409

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

1. חידוש חכירה למחסני ערובה א"י (בנין 1953) בע"מ את המקרקעין הידועים כחלקה 110 גוש 7087 ברחוב התחייה 24 תל אביב – יפו, בשטח של 2,800 מ"ר החל מיום 1.10.2002 ועד ליום 30.9.2051.

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5133	כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' התחיה 24- מחסני ערובה ארצישראלים בע"מ	התחיה 24	7087/58 7087/110 , 7087/150 ,	ר-7087\110\1_		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מחסני ערובה ארצי- ישראליים בנין- 1953 בע	חברה 510118664	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 110 גוש 7087 ברחוב התחייה 24 תל אביב – יפו(להלן: "המוחכר").
2. ביום 11.12.1960 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין מחסני ערובה א"י (בנין 1953) בע"מ (להלן: "מחסני ערובה" / "החוכרת") במסגרתו החכירה העירייה לחוכרת חלק מהחלקה, בשטח של 2,800 מ"ר לתקופה שמיום 1.10.1953 ועד ליום 30.9.2002 (להלן: "תקופת החכירה המקורית") עם זכות אופציה ל- 49 שנים נוספות החל מיום 1.10.2002 ועד ליום 30.9.2051 (להלן: "תקופת החכירה").
3. עשרה ימים טרם תום תקופת החכירה המקורית פנתה החוכרת לעירייה למימוש תקופת האופציה ובעקבות כך פנתה העירייה לשמאי מטעמה, יעקב בירבנאום למטרת הערכת שווי של המוחכר. הערכת השמאי לאחר ששקל את טיעוני החוכרת הינו ע"ס 3,273,312 ₪ + מע"מ
4. ביום 13.4.2005 נענתה העירייה בחיוב לבקשת החוכרת לתשלום דמי החכירה לתקופת החכירה כל 5 שנים מראש עפ"י הערכת שמאי מעודכנת.
5. ביום 29.8.2005 התקבלה החלטת ועדת נכסים אשר אושרה במועצת העירייה ביום 4.9.2005 כי ניתן לחתום על חוזה חכירה בגין תקופת החכירה, אולם עד למועד זה טרם נחתם עימה חוזה חכירה וטרם בוצעו תשלום דמי החכירה במלואם.
6. ביום 25.9.2007 שולם על ידי החוכרת סך של 650,112.50 ₪ המהווה תשלום דמי החכירה עד ליום 30.9.2007.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

7. החוכרת לא ביצעה את התשלומים הבאים אשר היה עליה לשלם בשל מחלוקת שהיו בין הצדדים עד שבשנת 2016 התקיימה פגישה משותפת בין נציגי החוכרת לבין העירייה בה סוכם על קידום הליך חידוש החכירה במוחכר במתווה של בחירת שני שמאים מתוך רשימת השמאים לצורך קבלת הערכות שווי למוחכר.
8. במכתבים שנשלחו על ידי החוכרת נשאלה העירייה בעניין ההליך הפרוצדוראלי של בחירת השמאים, ורק בשנת 2019 הועברו המחאות לפקודת השמאים לצורך ביצוע הערכות השווי.
9. בשנת 2020 ערכו השמאים אלי ליפה ואלי נטל כהן הערכות שווי בגין המוחכר אשר הממוצע ביניהם הינו על סך של 10,943,000 ₪ + מע"מ.
01. בעקבות קבלת השומות, הגישה החוכרת השגות. הצדדים קיימו משא ומתן אינטנסיבי, אשר כלל חילופי מכתבים, פגישות רבות וניסיונות חוזרים ונשנים בניסיון להגיע להסכמה.
11. לאחר שנים בה התנהל מו"מ בין הצדדים הגיעו הצדדים לכדי הסכמה בגין תשלום דמי החכירה לתקופת החכירה.
21. על כן הוסכם כי הצדדים יחתמו על חוזה חכירה בקשר למוחכר על פי העקרונות הבאים:

1. חתימה על חוזה חכירה לתקופת החכירה החל מיום 1.10.2002 ועד ליום 30.9.2051.
2. תשלום מלוא התמורה בגין החכירה בסך של 11,105,132 בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). תשלום התמורה ישא הצמדה למדד מיום אישור המועצה.
3. החוכר יהיה רשאי לשעבד לטובת המוסד המממן את כל זכויותיו בממכר.

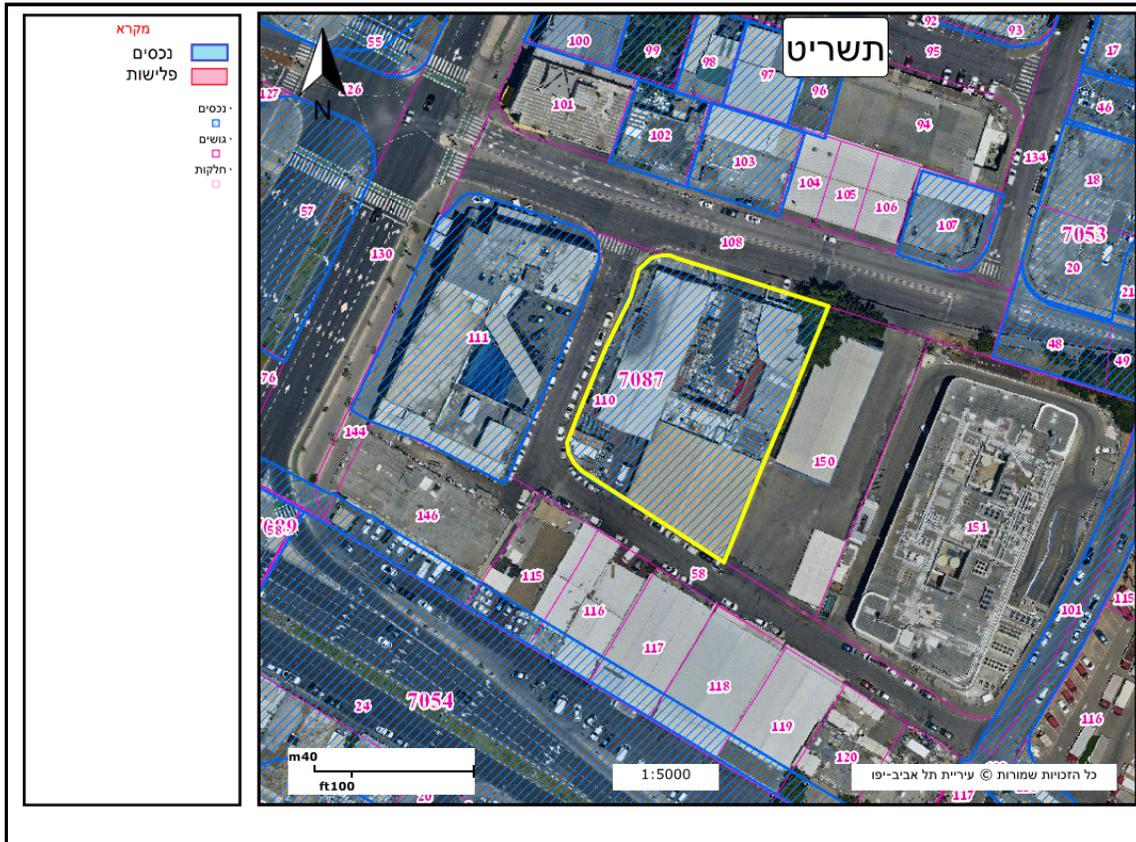
לאור האמור לעיל, הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרות כמפורט לעיל.

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 חוזה החכירה - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 20 מיום 26/06/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

מחליטים :

1. מאשרים החכרה ל מחסני ערובה ארצי- ישראליים בנין- 1953 בע - מסי חברה 510118664 של כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' התחיה 24- מחסני ערובה ארצישראלים בע"מ - נכס מספר 5133

1. מאשרים חתימה על חוזה לחידוש חכירה עם מחסני ערובה א"י (בנין 1953) בע"מ את המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 110 גוש 7087 ברחוב התחיה 24 תל אביב – יפו, בשטח של 2,800 מ"ר לתקופת החכירה החל מיום 1.10.2002 ועד ליום 30.9.2051.
2. תשלום מלוא התמורה בגין החכירה בסך של 11,105,132 בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").
3. תשלום התמורה ישא הצמדה למדד מיום אישור המועצה.
4. מאשרים שהחוכר יהיה רשאי לשעבד לטובת המוסד המממן את כל זכויותיו במוחכר.
5. תקופת החכירה תסתיים ביום 30.9.2051.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

2. טבלאות איזון והקצאה בתכנית תא/מק/4434 - מרחב הדר חלקות 26-20, 28, 30, 33, 36 בגוש 7446 ובחלק מחלקות 17-18 בגוש 7444 ובחלק מחלקה 24 בגוש 8937 רח' הרכבת 1 - נכס מספר 4124

סוג תקציר : אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4124	חניון בית הדר "אחוזות החוף" (21 מקומות חניה) -רח'יהודה הלוי 8-22 רח' הרכבת	הרכבת 1	6941/17 6941/48 , 6941/171 , 7446/20 , 7446/25 , 7446/30 ,	ר769\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

תכנית תא/מק/4434 "מרחב הדר" (להלן: "התכנית"), הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (להלן: "הועדה"), החלה בשטח חלקות 26-20, 28, 30, 33, 36 בגוש 7446 ובחלק מחלקות 17-18 בגוש 7444 ובחלק מחלקה 24 בגוש 8937 בעיר תל אביב-יפו.

התכנית קובעת תאי שטח כדלקמן:

מסווג בייעוד "עירוני מעורב"	1 תא שטח:
מסווגים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"	10, 12 תאי שטח:
מסווג בייעוד "שטח ציבורי פתוח"	13 תא שטח:
מסווגים בייעוד "כפר עירונית"	14, 15 תאי שטח:
מסווג בייעוד "דרך מאושרת"	30 תא שטח:
מסווגים בייעוד "דרך מוצעת"	20-23 תאי שטח:

זכויות העירייה במקרקעין הכלולים בתחום התכנית במצב הנכנס, הינן זכויות בעלות כדלקמן:

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

בעלות בשלמות של חלקות 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 33, 36 בגוש 7446.

בעלות בשלמות של חלקות 17-18 בגוש 7444.

בעלות בשלמות של חלקה 24 בגוש 8937.

זכויות רמ"י במקרקעין הכלולים בתחום התכנית במצב הנכנס, הינן זכויות בעלות כדלקמן:

בעלות בשלמות של חלקה 22 בגוש 7446.

במסגרת התכנית ולוח ההקצאות המהווה נספח מחייב לתכנית, מוקצה לעירייה בגין המצב הנכנס, זכויות במצב היוצא כדלקמן ובהתאם להסכם הקו הירוק שנחתם בין מדינת ישראל והעירייה:

1. בעלות של 75% בתא שטח 1 ביעוד "עירוני מעורב" לפי התכנית (יתר הזכויות בתא שטח זה, המהווים 25%, יוקצו לרמ"י)

2. הקצאה של שטח ציבורי בתאי שטח 10, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 30 אשר יירשמו בבעלות העירייה בשלמות.

יש לציין כי מדובר בלוח הקצאות בהסכמת בעלים אשר נערך ע"י שמאי התכנית ונבדק ע"י היחידה למקרקעין במנהל ההנדסה, אגף הנכסים ורמ"י.

התכנית הינה בסמכות הועדה, והיות מדובר בלוח הקצאות בהסכמת בעלים, יש להביאו לאישור מועצת העירייה, לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. כמו כן, יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר. לאור האמור, מבוקש אישור מועצת העירייה ללוח ההקצאות בהסכמת בעלים, אשר מקנה לעירייה זכויות בעלות במצב היוצא לתכנית בהתאם למפורט לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 20 מיום 26/06/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון הועדת נכסים :

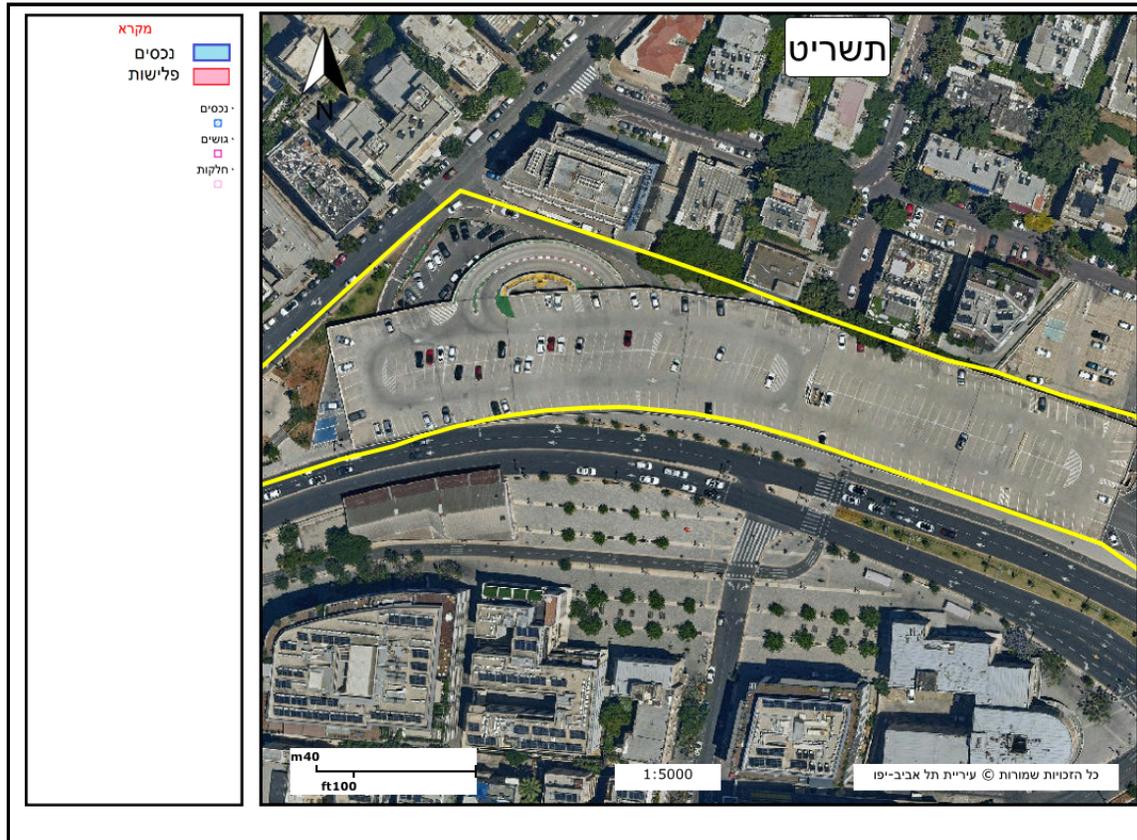
מיטל להבי : אני מבקשת להבין את תכנית האיחוד וחלוקה של "מרחב הדר", ארצה לעיין בה

אלי לוי : אגף הנכסים יעביר לך

הקלד משהו

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

מחליטים :

1. אישור טבלאות איזון והקצאה בתכנית תא/מק/4434 - מרחב הדר חלקות 20-26, 28, 30, 33, 36 בגוש 7446 ובחלק מחלקות 17-18 בגוש 7444 ובחלק מחלקה 24 בגוש 8937 רח' הרכבת 1 - נכס מספר 4124

1. לאשר את זכויות העירייה בהתאם ללוח ההקצאות המצורף כנספח מחייב לתכנית בניין עיר תא/מק/4434 - מרחב הדר, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

3. יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר.

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

3. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950, אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת בית הכנסת רבנו יוסף חיים זיע"א תל אביב, ע.ר. 580761518 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 350 מ"ר שייבנה במגרש 201 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17410

סוג תקציר: הסדר עקרונות

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17410	שטח ציבורי בנוי בהיקף של 350 מ"ר שנבנה במגרש 201 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון	בר-לב חיים 92	6137/2 6137/17, 6137/99, 6137/107,		350	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	חברה 510841950	נס ציונה 8
אביוד נכסים בע"מ	חברה 510893738	
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	חברה 516119609	
בית הכנסת רבינו יוסף חיים זיע"א - ת	עמותה 580761518	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

החברות פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ, אביוד נכסים בע"מ ואלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "היזם") זכו

במכרז שמספרו תא/250/98 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו- "רמ"י" בהתאמה), לפינוי מתחם מקרקעין הידוע

כשכונת הארגזים בתל אביב (להלן: "שכונת הארגזים") וחתמו על הסכם פיתוח עם רמ"י. בהתאם להוראות המכרז על היזם לפנות את המקרקעין כהגדרתם במכרז, להרוס את המבנים הבנויים בהם, לפתח את התשתיות

הציבוריות במתחם ולבנות בהתאם להוראות התוכניות שיחולו במקום.

בין יתר המבנים הבנויים במקרקעין שעל היזם לפנות, בנויים 2 מבנים המשמשים לבתי כנסת; (1) מבנה הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6137 חלק מחלקה 99, המשמש כבית כנסת הידוע בשם "בית כנסת יוסף חיים הקטן" (להלן: "בית כנסת יוסף חיים"), (2) מבנה הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6136 חלק מחלקות 67 ו- 68, המשמש כבית כנסת הידוע בשם "בית

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

כנסת אליהו הנביא", (להלן "בית כנסת אליהו הנביא").

היזם קידם והביא לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה למתחם הצפוני של המקרקעין, תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 11444 ביום 25.6.2023 (להלן: "התב"ע החדשה").

בהתאם להוראות תקנון התב"ע החדשה חתם היזם על כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת לטובת העירייה (להלן: "כתב ההתחייבות"), לפיו הוא יבנה על חשבונו והוצאותיו וימסור לעיריית תל אביב מספר שטחי ציבור בנויים שייבנו כחלק מהבניינים שייבנו בשטחים סחירים ע"י היזם במקרקעין.

במסגרת מסמכי התב"ע החדשה יועדו 2 שטחים ציבוריים בנויים לשימוש בתי הכנסת האמורים. האחד במגרש 201, בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי, והשני במגרש 108 בשטח של 150 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות על קרקעי וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי, שטחים שיעודם בתקנון ל"מבנים ומוסדות ציבור" (להלן: "שטחי הציבור הבנויים").

שטחי הציבור הבנויים אמורים לשמש כשטחים חלופיים לבתי הכנסת, בית הכנסת יוסף חיים הקטן במגרש 201 ובית הכנסת אליהו הנביא במגרש 108.

בהתאם להוראות תקנון התב"ע החדשה וכתב ההתחייבות, על היזם להעביר ולרשום את הבעלות בשטחי הציבור הבנויים, לאחר רישום הבית המשותף, על שם עיריית תל אביב.

עמותת בית הכנסת רבנו יוסף חיים זיע"א תל אביב (להלן: "העמותה") מנהלת ומפעילה את בית כנסת יוסף חיים (להלן: "בית הכנסת הקיים"). העמותה פנתה אל העירייה בבקשה כי תתיר לה לעשות שימוש בבית הכנסת שיוקם במגרש 201, במקום השימוש שהיא עושה בבית הכנסת הקיים.

הצדדים מבקשים להסדיר את מסירת החזקה לעמותה בשטח הציבורי שייבנה עבור בית כנסת יוסף חיים במגרש 201 (להלן: "בית הכנסת החדש"), לאחר סיום בנייתו על ידי היזם ובכפוף לפינוי בית הכנסת הקיים, כמפורט בכתב ההתחייבות ובהסכם הפינוי כמובהר להלן.

היזם חתם עם העמותה על הסכם לפינוי בית הכנסת הקיים והקמת מבנה זמני לשימוש בית הכנסת, וכן התחייבות להקמת מבנה בית הכנסת החדש במגרש 201, הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה (להלן: "הסכם הפינוי").

העירייה אינה אחראית לפינוי בית הכנסת הקיים ואינה אחראית לבניית בית הכנסת החדש, וכל מטרתו של הסדר העקרונות הינה הסדרת מסירת החזקה בבית הכנסת החדש, לאחר סיום בנייתו, לידי העמותה.

השימוש בבית הכנסת החדש יהיה לתקופה של 49 שנים, בכפוף לתנאים ולהוראות שיפורטו בנוסח חוזה חכירה שיערך בין העירייה לבין העמותה, וייכנס לתוקפו רק לאחר אישור מועצת העירייה את מתן החכירה בפועל.

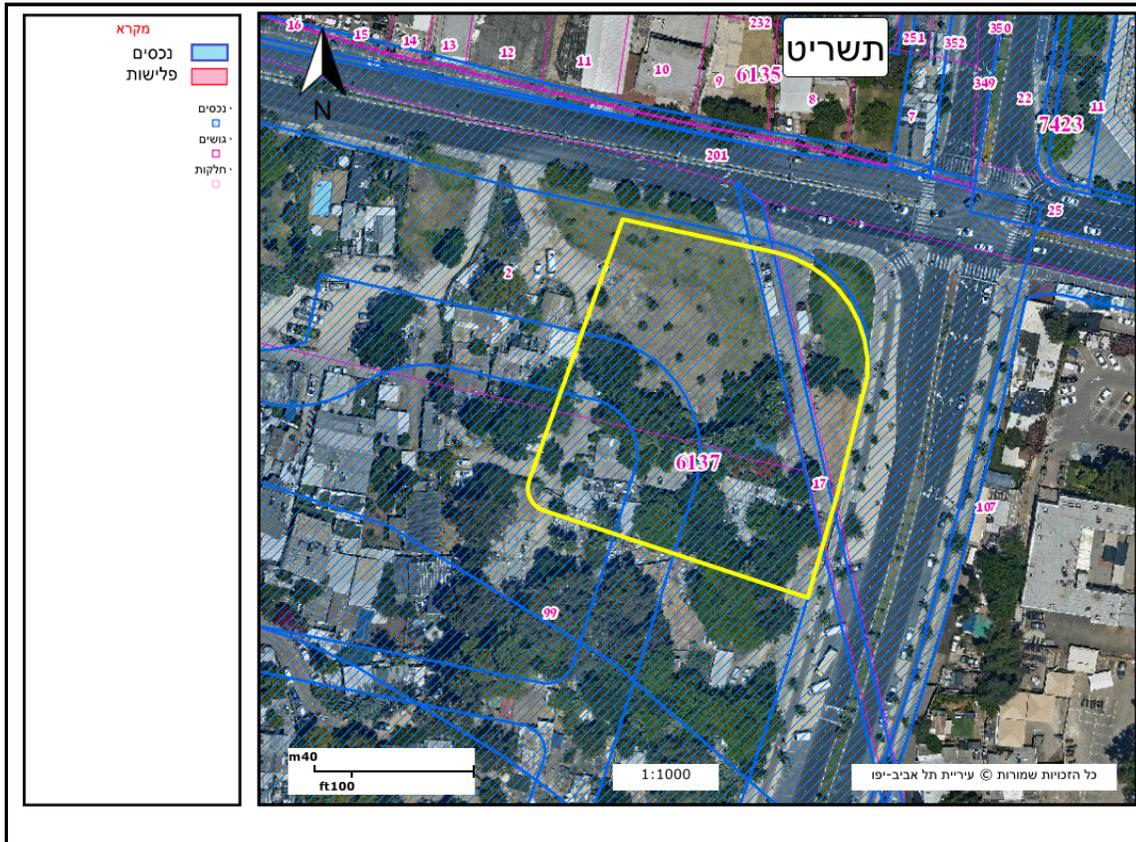
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 4822 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 20 מיום 26/06/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את

הנושא .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

מחליטים :

1. אישור הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950 , אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738 , אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת בית הכנסת רבנו יוסף חיים זיע"א תל אביב, ע.ר. 580761518 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 350 מ"ר שנבנה במגרש 201 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17410

2. הצדדים מבקשים להסדיר את מסירת החזקה לעמותה בשטח הציבורי שייבנה עבור בית כנסת יוסף חיים במגרש 201 - שטח של 300 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות על קרקעי וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי , לאחר סיום בנייתו על ידי היזם ובכפוף לפינוי בית הכנסת הקיים הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6137 חלק מחלקה 99.

3. השימוש בבית הכנסת החדש יהיה לתקופה של 49 שנים, בכפוף לתנאים ולהוראות שיפורטו בנוסח חוזה חכירה שיערך בין העירייה לבין העמותה, וייכנס לתוקפו רק לאחר אישור מועצת העירייה את מתן החכירה בפועל.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

4. הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950, אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת המרכז התורני החדש אליהו הנביא תל אביב, ע.ר. 580758167 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 200 מ"ר שייבנה במגרש 108 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17409

סוג תקציר : הסדר עקרונות

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17409	שטח ציבורי בנוי בהיקף של 200 מ"ר שנבנה במגרש 108 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון	ס"א 16	6136/73 6137/5, 6137/99, 6137/100,		200	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	חברה 510841950	נס ציונה 8
אביוד נכסים בע"מ	חברה 510893738	
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	חברה 516119609	
המרכז התורני החדש "אליהו הנביא" -תל	עמותה 580758167	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

החברות פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ, אביוד נכסים בע"מ ואלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "היזם") זכו

במכרז שמספרו תא/250/98 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו - "רמ"י" בהתאמה), לפינוי מתחם מקרקעין הידוע

כשכונת הארגזים בתל אביב (להלן: "שכונת הארגזים") וחתמו על הסכם פיתוח עם רמ"י. בהתאם להוראות המכרז על היזם לפנות את המקרקעין כהגדרתם במכרז, להרוס את המבנים הבנויים בהם, לפתח את התשתיות

הציבוריות במתחם ולבנות בהתאם להוראות התוכניות שיחולו במקום.

בין יתר המבנים הבנויים במקרקעין שעל היזם לפנות, בנויים 2 מבנים המשמשים לבתי כנסת; (1) מבנה הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6137 חלק מחלקה 99, המשמש כבית כנסת הידוע בשם "בית כנסת יוסף חיים הקטן" (להלן: "בית כנסת יוסף חיים"), (2) מבנה הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6136 חלק מחלקות 67 ו - 68, המשמש כבית כנסת הידוע בשם "בית

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

כנסת אליהו הנביא", (להלן "בית כנסת אליהו הנביא").

היזם קידם והביא לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה למתחם הצפוני של המקרקעין, תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 11444 ביום 25.6.2023 (להלן: "התב"ע החדשה").

בהתאם להוראות תקנון התב"ע החדשה חתם היזם על כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת לטובת העירייה (להלן: "כתב ההתחייבות"), לפיו הוא יבנה על חשבונו והוצאותיו וימסור לעיריית תל אביב מספר שטחי ציבור בנויים שייבנו כחלק מהבניינים שייבנו בשטחים סחירים ע"י היזם במקרקעין.

במסגרת מסמכי התב"ע החדשה יועדו 2 שטחים ציבוריים בנויים לשימוש בתי הכנסת האמורים. האחד במגרש 201, בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי, והשני במגרש 108 בשטח של 150 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות על קרקעי וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי, שטחים שיעודם בתקנון ל"מבנים ומוסדות ציבור" (להלן: "שטחי הציבור הבנויים").

שטחי הציבור הבנויים אמורים לשמש כשטחים חלופיים לבתי הכנסת, בית הכנסת יוסף חיים הקטן במגרש 201 ובית הכנסת אליהו הנביא במגרש 108.

בהתאם להוראות תקנון התב"ע החדשה וכתב ההתחייבות, על היזם להעביר ולרשום את הבעלות בשטחי הציבור הבנויים, לאחר רישום הבית המשותף, על שם עיריית תל אביב.

עמותת המרכז התורני החדש אליהו הנביא תל אביב (להלן: "העמותה") מנהלת ומפעילה את בית כנסת אליהו הנביא (להלן: "בית הכנסת הקיים"). העמותה פנתה אל העירייה בבקשה כי תתיר לה לעשות שימוש בבית הכנסת שיוקם במגרש 108, במקום השימוש שהיא עושה בבית הכנסת הקיים.

הצדדים מבקשים להסדיר את מסירת החזקה לעמותה בשטח הציבורי שייבנה עבור בית כנסת אליהו הנביא במגרש 108 (להלן: "בית הכנסת החדש"), לאחר סיום בנייתו על ידי היזם ובכפוף לפינוי בית הכנסת הקיים, כמפורט בכתב ההתחייבות ובהסכם הפינוי כמובהר להלן.

היזם חתם עם העמותה על הסכם לפינוי בית הכנסת הקיים והקמת מבנה זמני לשימוש בית הכנסת, וכן התחייבות להקמת מבנה בית הכנסת החדש במגרש 108, הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה (להלן: "הסכם הפינוי").

העירייה אינה אחראית לפינוי בית הכנסת הקיים ואינה אחראית לבניית בית הכנסת החדש, וכל מטרתו של הסדר העקרונות הינה הסדרת מסירת החזקה בבית הכנסת החדש, לאחר סיום בנייתו, לידי העמותה.

השימוש בבית הכנסת החדש יהיה לתקופה של 49 שנים, בכפוף לתנאים ולהוראות שיפורטו בנוסח חוזה חכירה שיערך בין העירייה לבין העמותה, וייכנס לתוקפו רק לאחר אישור מועצת העירייה את מתן החכירה בפועל.

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 4822 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 20 מיום 26/06/2025. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

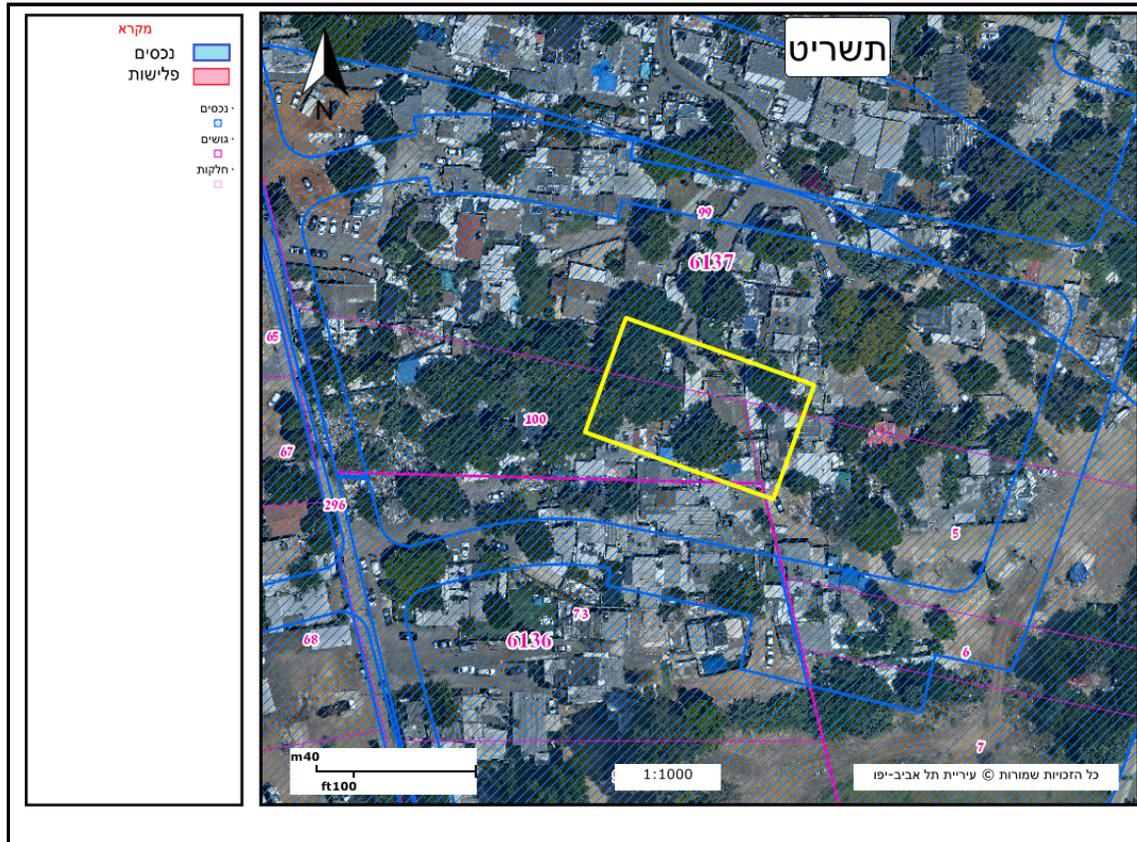
דורת פוריאן: לאור העובדה שנתקלתי במספר מקרים בהם עמותות שאינן קשורות לשכונה ולמתפללים הותיקים והקבועים משתלטות על בתי כנסת אני מבקשת לקיים סיור בשכונת הארגזים ולהיפגש עם הגורמים הרלוונטיים בעמותות ועם המתפללים.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

גל שרעבי : אני מדגיש שבשני הסעיפים שנדונו בוועדה מדובר בשני בתי כנסת ותיקים שהמתפללים הינם תושבי השכונה, ניצור קשר עם הגורמים הרלוונטיים ונקיים סיור שגם אני אצטרף אליו.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 9 מתאריך 02/07/2025

מחליטים :

1. מאשרים הסדר עקרונות בין עיריית תל אביב יפו לבין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - מס' חברה 510841950 , אביוד נכסים בע"מ - מס' חברה 510893738, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מס' חברה 516119609 ועמותת המרכז התורני החדש אליהו הנביא תל אביב, ע.ר. 580758167 בעניין שטח ציבורי בנוי בהיקף של 200 מ"ר שייבנה במגרש 108 במסגרת תכנית תא/4822 שכונת הארגזים צפון - נכס מספר 17409
2. הצדדים מבקשים להסדיר את מסירת החזקה לעמותה בשטח הציבורי שייבנה עבור בית כנסת אליהו הנביא במגרש 108 - שטח של 150 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות על קרקעי וכן 30 מ"ר שירות תת קרקעי , לאחר סיום בנייתו על ידי היזם ובכפוף לפינוי בית הכנסת הקיים הבנוי במקרקעין הידועים כגוש 6136 חלק מחלקות 67 ו- 68.
3. השימוש בבית הכנסת החדש יהיה לתקופה של 49 שנים, בכפוף לתנאים ולהוראות שיפורטו בנוסח חוזה חכירה שייערך בין העירייה לבין העמותה, וייכנס לתוקפו רק לאחר אישור מועצת העירייה את מתן החכירה בפועל.

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

גל שרעבי - המשנה לראש העיר
מ"מ יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 9 מיום 2/7/2025

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,