

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

חברי הועדה נכחו :

ליאור שפירא - חבר מועצה - מ"מ יו"ר ועדה
רונית פוריאן – נציגת ציבור
יהושע גוטמן – נציג ציבור

נעדרו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
איציק סניור - נציג ציבור
גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
חגי אברהם – נציג ציבור
מיטל להבי- חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
דור בן שטרית - מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה
נעם ליובין - ס.ליועמש סגן מנהל תחום מקרקעין
קרני פנינה גנוסר - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
רויטל אטיאס - סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום תכנון ובנייה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. פרסום סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 לביטול הפקעה של חלקה 157 בגוש 7047 בשדרות הבעש"ט 35 יפו - נכס מספר 13158
2. השבת זכויות דרכים-גוש 6634 יצחק קפילוטו - מס' ת.ז. 57257586 , גיא קפילוטו - מס' ת.ז. 305633919 מיכאל שלמה זילברברג - מס' ת.ז. 22529150 , ריטה זילברברג - מס' ת.ז. 11270469 , תוספת להסכם מיום 28.09.2025 - נכס מספר 12789
3. אישור טבלאות איזון והקצאה בנק הפועלים בע"מ - מס' חברה 520000118 , וויי בוקס גת רימון בע"מ - מס' חברה 515631794 , אילן אהרוני - מס' ת.ז. 59749259 , ואחרים - של בית רומנו הנמצא בחלקה 9 בגוש 7421 במסגרת תא/5227 ניבה-גת רימון-בית רומנו-מנחם בגין 64 - נכס מספר 17384
4. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - גוש 6634 גלית לוי - מס' ת.ז. 023760960 , נוף עירוני יזמות בע"מ - מס' חברה 514159631 - נכס מספר 12789
5. התקשרות העירייה עם חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511240434 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבניין בשד' ירושלים 38 יפו, הידוע כגוש 7072 חלקה 35. מס' נכס 4737
6. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב תרבות-משכן אומנויות הבמה-מרכז גולדה מאיר-רח' דה וינצי-שד' שאול המלך 25 - נכס מספר 4096 - תיק ר\744\1_1
7. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה – שותפות מוגבלת מס' 540309747 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר, שטחי שירות בהיקף של 600 מ"ר וכן 210 מ"ר עבור שטחי תפעול, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר ייבנה בתא שטח מס' A1 בפרויקט בפרויקט, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4007 – " עמק ברכה צפון" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 20, 21, 23, 24, 25, 27 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), - 28 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 34, 160 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), - 162, 164, 271 ו-321 בגוש 7110, הממוקמים בין רחוב יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב, מתחם ברוריה בצפון ורחוב עמק ברכה בדרום, בתל אביב-יפו.
8. הקצאת שטח בגודל של כ- 800 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ 4 כיתות גן ילדים בחלקה 31 גוש 7186 רח' אבא קובנר 23 - נכס מספר 7074

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

1. פרסום סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 לביטול הפקעה של חלקה 157 בגוש 7047 בשדרות הבעש"ט 35 יפו - נכס מספר 13158

סוג תקציר: ביטול הפקעה סעיף 14

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13158	מבנה בשטח של כ-180 מ"ר+חצר בשדרות הבעש"ט 35 תל אביב עבור מינהל שירותים חברתיים	הבעש"ט 35	7047/157	ר-י1\363_1\	180	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
בצר חברה בע"מ	חברה 520005711	תל ברוך 93

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 157 בגוש 7047 (להלן: "החלקה") בשטח של 684 מ"ר ומיועדת לשצ"פ בהתאם לתכנית 2563 המאושרת משנת 1994.

בחלקה קיים מבנה בשטח של כ-180 מ"ר ששימש בעבר כצרכניה הידוע בכתובת שד' הבעש"ט 35, בשכונת עג'מי ביפו.

החלקה בבעלות המדינה וחברת בצר היא החוכרת של החלקה. העירייה שוכרת מחברת בצר את המבנה והחצר הצמודה בחלקה לצורך מבנה ציבורי המופעל ע"י מינהל שירותים חברתיים (מרכז דיאלוג וגישור)

עפ"י הוראות תכנית 2563 "בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש"

ביום 25/9/24 אישרה הוועדה המקומית את הפקעת החלקה.

הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמה ביום 4/3/25 בילקוט הפרסומים 13245.

חברת בצר הגישה עתירה כנגד ההפקעה (עת"מ 25-47526-08) בטענה כי החלקה נכללת בתחום התכנית המופקדת 4424 – שיכונ חיסכון אשר הינה תכנית להתחדשות עירונית וההפקעה תפגע בזכויות החברה באופן קיצוני, לטענת בצר יש לבטל את ההפקעה שכן לא מדובר בשצ"פ הניתן להפקעה הואיל ותב"ע 2563 ציינה מפורשות כי מדובר בשצ"פ שבו מותר שימוש מסחרי. כן נטען כי חב' בצר עושה שימוש מסחרי בחלקה מזה עשרות שנים משכירה את החלקה לפרטיים ואף העירייה שוכרת מבצר את המבנה ובכך נוצרים לבצר רווחים כלכליים מהחלקה.

עוד נטען ע"י בצר כי ההפקעה אינה לצורך ציבורי אלא נועדה לנשל את בצר מזכויותיה ועל כן היא נגועה בשיקול זר ופגום.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

העירייה דוחה את טענת בצר כאילו ההפקעה נעשתה בכדי לנשל את בצר מזכויותיה, יחד עם זאת ולאחר התייעצות עם השרות המשפטי (מקרקעין ותכנון ובניה) לעניין אופיו של השצ"פ כבעל אופי מסחרי, נמצא כי בנסיבות העניין, אכן יש לבטל את ההפקעה.

יובהר כי בתכנית 4424 המופקדת העירייה עתידה להירשם כבעלת החלקה במסגרת האיחוד והחלוקה. בהתאם לאמור לעיל, יש לפרסם סעיף 14 ולבטל את ההפקעה שפורסמה ברשומות.

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 לפרסום סעיף 14 לביטול ההפקעה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 35 מיום 31/05/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים פרסום סעיף 14 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) 1943 לביטול הפקעה של מבנה בשטח של כ-180 מ"ר+חצר בשדרות הבעש"ט 35 תל אביב עבור מינהל שירותים חברתיים מ בצר חברה בע"מ - מס' חברה 520005711 - נכס מספר 13158

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

2. השבת זכויות דרכים-גוש 6634 יצחק קפילוטו - מס' ת.ז. 57257586, גיא קפילוטו - מס' ת.ז. 305633919 מיכאל שלמה זילברברג - מס' ת.ז. 22529150, ריטה זילברברג - מס' ת.ז. 11270469, תוספת להסכם מיום 28.09.2025 - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יצחק קפילוטו	ת.ז. 57257586	בילויה (מעוז) 6 תל אביב - יפו 6937006
מיכאל שלמה זילברברג	ת.ז. 22529150	אבידן דוד 17 תל אביב - יפו 6962083
ריטה זילברברג	ת.ז. 11270469	אבידן דויד 17 תל אביב - יפו 6962083
גיא קפילוטו	ת.ז. 305633919	קציר אפריים 9 הוד השרון 4528273

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 28.9.2025 נחתם חוזה להשבת זכויות בהתאם לסעיף 196 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוזה ההשבה") בין העירייה לבין בעלי הזכויות כהגדרתם בחוזה ההשבה, ובכלל זאת ה"ה זילברברג מיכאל וריטה (המסומנים בחוזה ההשבה במס' סידורי 8 ו-9) וה"ה גיא קפילוטו (מסומן בחוזה ההשבה מס' סידורי 45).

במסגרת חוזה ההשבה הוסכמה בין העירייה לבעלי הזכויות, אופן השבת זכויות שהוקצו במגרש 105 בתב"ע, לשטח הציבורי (כהגדרתו בחוזה ההשבה), אשר מהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6634 חלקה 281 (לשעבר חלקה 12) והכל בהתאם להוראות תכנית 1111 ותכנית תמ"ל/ 3001 (תכנית תמ"ל 3001 תקרא להלן: "התב"ע").

בסעיף 8 של חוזה ההשבה פורט חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות במגרש 105 וכן שיעור זכויותיו במגרש 105 באחוזים.

לאחר חתימת חוזה ההשבה התברר לצדדים כי נפלה שגגה ביחס לפירוט שיעור זכויותיהם באחוזים של זילברברג מיכאל וריטה, באופן שנרשם כי שיעור זכויותיהם במגרש 105 הינו 0.02% כל אחד, בעוד שבהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון של התב"ע שיעור זכויותיו של כל אחד מהם הינו 0.049%.

כמו כן, שמו של קפילוטו יצחק אשר רכש חלקים מחלקה 226 ב – 3/2025 מאת קפילוטו גיא, נשמט מחוזה ההשבה ומשכך נדרש אף לתקן את שיעור חלקיו של קפילוטו גיא במגרש 105 אשר לאחר מכירת חלק מזכויותיו לקפילוטו יצחק כאמור, מהווים 3160/7383023 (ולא 16433/9598514 כפי שנרשם בחוזה ההשבה בטעות).

בנסיבות אלו מבוקש לתקן את חוזה ההשבה ביחס לבעלי הזכויות הנ"ל כדלקמן:

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

ה"ה קפילוטו יצחק (ת.ז. 57257586) יתווסף כצד להסכם ההשבה ושיעור זכויותיו בחלקים ואחוזים יפורטו בטבלה.

 סעיף 8 לחוזה ההשבה יתוקן בכל הנוגע לשיעור זכויותיהם (בחלקיים) של זילברברג מיכאל וזילברברג ריטה וקפילוטו גיא במגרש 105. בנוסף

 סעיף 8 לחוזה ההשבה יתוקן ביחס לאחוז זכויותיהם של זילברברג מיכאל וריטה כדלקמן:

בעלים	החלקים במגרש 105		אחוז במגרש 105
	מכנה	מונה	
זילברברג מיכאל שלמה	4101550	201	0.0049%
זילברברג ריטה	4101550	201	0.0049%
קפילוטו גיא	7383023	3160	0.0428%
קפילוטו יצחק	7383023	9480	0.1284%

יתר תנאי חוזה ההשבה יוותרו בתוקפם.

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 סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 -

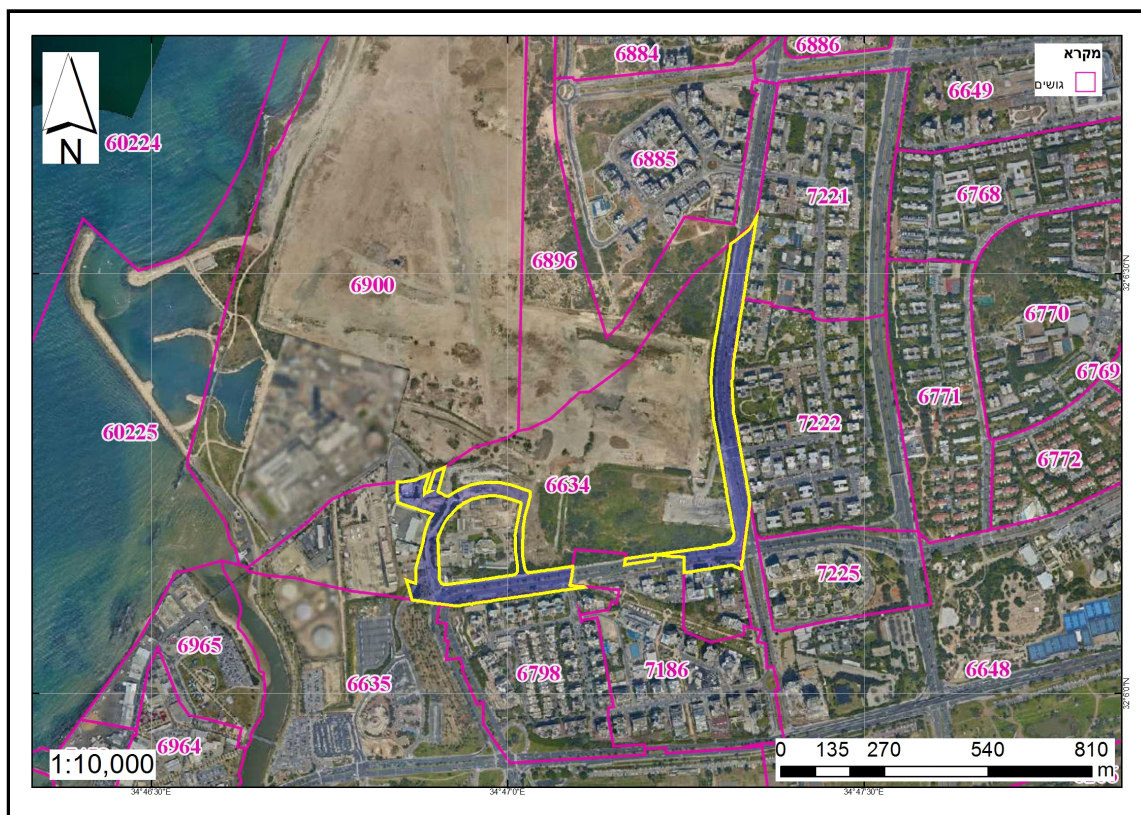
 אין מניעה משפטית לאישור התוספת

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 35 מיום 31/05/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר

 את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. השבת זכויות דרכים-גוש 6634 יצחק קפילוטו - מס' ת.ז. 57257586, מיכאל שלמה זילברברג - מס' ת.ז. 22529150, ריטה זילברברג - מס' ת.ז. 11270469, קפילוטו גיא מס' ת.ז. 305633919 - נכס מספר 12789
2. סעיף 8 לחוזה ההשבה יתוקן ביחס לאחוז זכויותיהם של זילברברג מיכאל וזילברברג ריטה במגרש 105.
3. סעיף 8 לחוזה ההשבה יתוקן ביחס לשיעור חלקיו של גיא קפילוטו במגרש 105.
4. קפילוטו יצחק (ת.ז. 057257586) יתווסף כצד להסכם ההשבה ובסעיף 8 יפורט שיעור חלקיו במגרש 105 וכן שיעור זכויותיו (באחוזים).
5. יתר תנאי חוזה ההשבה, לא ישונו ויישארו בתוקפם והם יהוו חלק בלתי נפרד מהתוספת לחוזה ההשבה שנחתם בין הצדדים.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

נספח א'
 נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/135 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/156 , 6634/164 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/312 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		דרכים\6634\1\1				

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

		7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 , 7222/39 , 7222/46 , 7222/52 , 6634/333 , 6634/314 , 6634/308 , 6634/307 , 6634/306 , 6634/302 , 6634/281 , 6634/279 , 6634/275 , 6634/271 , 6634/270 , 6634/264 , 6634/260 , 6634/257 , 6634/253 , 6634/249 , 6634/237 , 6634/232 , 6634/223 , 6634/210 , 6634/209 , 6634/157 , 6634/149 , 6634/148 , 6634/145 , 6634/141 , 6634/134 , 6634/25 ,		
--	--	--	--	--

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

3. אישור טבלאות איזון והקצאה בנק הפועלים בע"מ - מס' חברה 520000118, וויי בוקס גת רימון בע"מ - מס' חברה 515631794, אילן אהרוני - מס' ת.ז. 59749259, ואחרים - של בית רומנו הנמצא בחלקה 9 בגוש 7421 במסגרת תא/5227 ניבה-גת רימון-בית רומנו-מנחם בגין 64 - נכס מספר 17384

סוג תקציר : אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17384	בית רומנו הנמצא בחלקה 9 בגוש 7421 במסגרת תא/5227 ניבה-גת רימון-בית רומנו-מנחם בגין 64	יפו 7	7421/9			3002.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
בנק הפועלים בע"מ	חברה 520000118	יהודה הלוי 63
וויי בוקס גת רימון בע"מ	חברה 515631794	
אילן אהרוני	ת.ז. 59749259	בני משה 7 חולון 5882544
דוד אחדות	ת.ז. 26904508	אגדתי ברוך 23 תל אביב - יפו 6993050
אירן אחדות	ת.ז. 11192507	אגדתי ברוך 23 תל אביב - יפו 6993050
ישר קוטלר	ת.ז. 13822986	הלוטוס 5 רעננה 4339305
ניסים קוטלר	ת.ז. 11229358	הדסה 10 הרצליה 4643510
אורנה לידור מטרי	ת.ז. 51603546	פרוג שמעון 7 פתח תקווה 4920626
נדב שריד	ת.ז. 55954911	כצלסון 45 קרית אונו 5529845
יעקב חסדאי	ת.ז. 7785298	גלעד 2 ירושלים 9751502

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

עיריית תל אביב (להלן "העירייה") הינה הבעלים הרשום בשלמות של המקרקעין הידועים כחלקות 18,36,44,22,38 בגוש 7283 ושל חלקה 43 בגוש 7283 בחלק (להלן "חלקות העירייה") המסווגות במצב מאושר בייעוד "עירוני מעורב" וכן "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים" במצב נכנס לתכנית 5227- "ניבה - גת רימון - בית רומנו".

יתר החלקות בתכנית בבעלות ווי בוקס ובעלים פרטיים.

תכנית תא/מק/5227- "ניבה - גת רימון - בית רומנו" (להלן "התכנית"), הינה בסמכות ועדה מחוזית, שמטרתה תוספת שטחי בניה למגורים, לתעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור באזורי המע"ר המטרופוליני והקצאת מגרש בית רומנו ביעוד קרקע לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

התכנית קובעת תאי שטח כדלקמן:

מגרש 400 ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

מגרשים 100, 101 ו- 500A ביעוד "עירוני מעורב".

מגרש 600 (600A+600B) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מגרשים 1-3 ביעוד דרך ומגרשים 700-701 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

היות והתכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, נדרש אישור מועצת העירייה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

במסגרת לוח ההקצאות של התכנית, מוקצה לעיריית תל אביב-יפו במצב היוצא, מגרשים 400, 600, 1-3, 700-701 בשלמות.

בנוסף, יוקצו לעירייה כ- 0.91% במגרש 101 וזאת בהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של פס"ד ביום 15.01.2026, במסגרת תיק הסדר מקרקעין

מס'. 65748-03-22.

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

לאור האמור לעיל, מבוקש להביא לאישור הוועדות הרלוונטיות ובהמשך לאישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות את לוח ההקצאה בהסכמת הבעלים של התכנית.

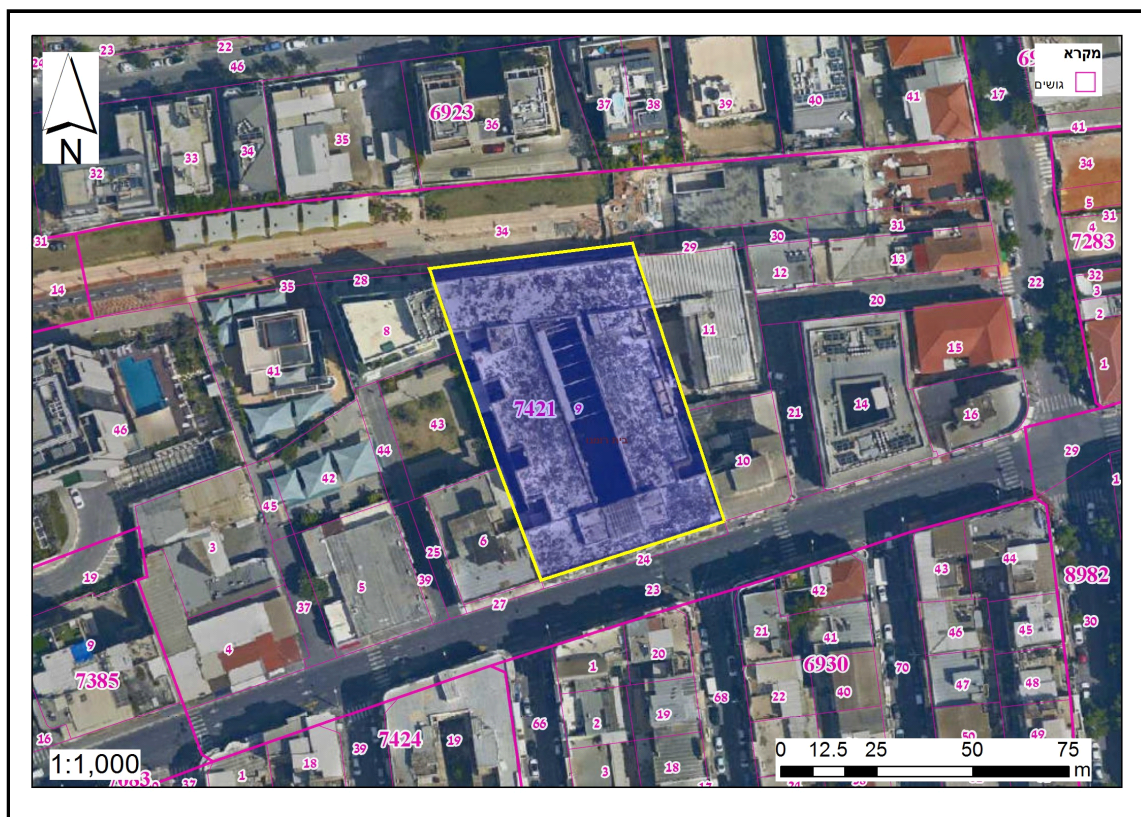
כמו כן יובהר כי הנושא הינו בפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה').

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' 35 מיום 31/05/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים טבלאות איזון והקצאה בנק הפועלים בע"מ - מס' חברה 520000118, וויי בוקס גת רימון בע"מ - מס' חברה 515631794, אילן אהרונ - מס' ת.ז. 59749259, ואחרים - של בית רומנו הנמצא בחלקה 9 בגוש 7421 במסגרת תא/5227 ניבה-גת רימון-בית רומנו-מנחם בגין 64 - נכס מספר 17384

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

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

4. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - גוש 6634 גלית לוי - מס' ת.ז. 023760960, נוף עירוני יזמות בע"מ - מס' חברה 514159631 - נכס מספר 12789

סוג תקציר: השבת זכויות

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
גלית לוי	ת.ז. 023760960	
נוף עירוני יזמות בע"מ	חברה 514159631	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 12 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 12") הייתה רשומה, בין היתר, בבעלות המנוח מר שאול ארידור ז"ל (ת.ז. 01224104), ז"ל (להלן: "המנוח" / "הבעלים במועד ההפקעה");

על פי תוכנית בניין עיר ל', ועל פי תוכנית בנין עיר 1111, יועדה חלק מחלקה 12 לדרך (להלן: "תכנית 1111" / "השטח הציבורי");

ביום 1.9.1974 פורסמה ב.פ. 2042, הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), אשר במסגרתה הופקע, בין היתר, חלק מהשטח הציבורי (להלן: "הודעת ההפקעה");

ביום 17.9.1975 פורסמה ב.פ. 2144, הודעה לפי סעיף 19 לפקודה בדבר הקנייתו ורישומו של השטח הציבורי בבעלות העירייה;

ביום 29.4.1977, בעקבות פעולת רה פרצול, פוצלה חלקה 12 לחלקה 226 ולחלקה ארעית 227 בגוש 6634. חלקה 227 יצרה, יחד עם חלקות נוספות, את חלקה 281 בגוש 6634 (להלן: "חלקה 281") שנרשמה בבעלות העירייה ואשר משמשת לדרך בהתאם לייעודה;

במסגרת תכנית תמ"ל/3001 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.5.2021 (להלן: "התב"ע"), הוקצו זכויות לשטח הציבורי המהווה כיום חלק מחלקה 281, בין היתר, במגרש 103 כהגדרתו בתב"ע (להלן: "הזכויות המוקצות לשטח הציבורי" / "מגרש 103" בהתאמה);

בהתאם לצו קיום צוואה של הבעלים במועד ההפקעה מיום 12.02.1991, ה"ה גלית ארידור (כיום לוי) ת.ז. 23760960 (להלן: "גלית ארידור לוי") ירשה מחצית מזכויות המנוח בחלקה 12;

ביום 03.07.2023 מכרה גלית ארידור לוי את זכויותיה במגרש 103 לנוף עירוני, לרבות את חלקה בזכויות המוקצות לשטח הציבורי (להלן: "ההסכם עם גלית" / "חלקה של גלית בזכויות המוקצות לשטח הציבורי");

בקשר עם מגרש 103 התנהלה תביעה לפירוק שיתוף בתא. 21120-12-22 נוף עירוני יזמות בע"מ נ' עיריית תל אביב ואח' (להלן: "תיק הפירוק"), במסגרתה ניתן ביום 15.4.2024 צו לפירוק השיתוף בדרך של מכירת מגרש 103 במכירה פומבית ומונה כונס נכסים לביצוע הפירוק (להלן: "כונס הנכסים");

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

ביום 24.12.2024 נחתמה פסיקתה בתיק הפירוק לפיה אישר בית המשפט לכונס הנכסים להתקשר בהסכם מכר עם נוף עירוני (התובעת בתיק הפירוק) למכירת מגרש 103 בתמורה הנקובה בהסכם המכר הנ"ל (להלן ובהתאמה: "**החברה**" / "**הפסיקתה**" / "**ההסכם**" / "**התמורה**"), אך הממכר בהסכם זה לא כלל את חלקה של גלית ארידור לוי בזכויות המוקצות לשטח הציבורי;

גלית ארידור לוי ונוף עירוני פנו לעירייה בהתאם להוראת סעיף 196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1969 (להלן: "**סעיף 196**"), וביקשו כי העירייה תשיב לנוף עירוני את **חלקה של גלית בזכויות המוקצות לשטח הציבורי** אשר מהוות 0.0534% ממגרש 103 (להלן: "**הזכויות המושבות**");

יצוין כי הזכויות המושבות הינן הזכויות שהוקצו לשטח הציבורי במגרש 103 בלבד (לאור העובדה שלמנוח עומדת זכות להשבה של זכויות נוספות שהוקצו לחלקה 281 במגרשים אחרים בתב"ע/ואו תוכניות בניין עיר אחרות שאושרו בקשר לחלקה 281).

גלית ארידור לוי תצהיר כי בגין הפקעת חלק מחלקה 12 לא שולמה לה ו/או לבעלים במועד ההפקעה ו/או לחליפיו ו/או ליורשיו, ו/או לנוף עירוני כל תמורה.

גלית ארידור לוי תצהיר כי למנוח לא היו יורשים נוספים מלבד היורשים הנזכרים בצו הירושה ולא ניתן צו קיום צוואה ו/או ירושה המנוגד ו/או המבטל את האמור בצו קיום צוואה נספח ב'.

השבת הזכויות המושבות תתבצע מהעירייה לנוף עירוני, כחליפתה של גלית ארידור לוי וזאת בכפוף לכך שגלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני ישאו בתשלום היטל השבחה.

העירייה תפעל בהתאם בהסכם בין גלית ארידור לוי ותשיב את הזכויות המושבות לנוף עירוני בכפוף לקיום התחייבויות בעלת הזכויות / נוף עירוני והכל כמפורט להלן:

1. ההשבה לנוף עירוני תתבצע באמצעות רישומן של הזכויות המושבות במגרש החדש שיווצר כתוצאה מרישום הפרצלציה של מגרש 103, והכל בהתאם לנהלי לשכת רישום המקרקעין.
2. גלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני מתחייבים להמציא כל אישור שיידרש ו/או לשלם כל תשלום שיידרש לצורך רישום הזכויות המושבות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש נוף עירוני.
3. לאחר חתימת הסכם בין העירייה, גלית ארידור לוי ונוף עירוני, תוכל נוף עירוני לרשום הערת אזהרה לטובתה על זכות הבעלות של העירייה בחלקה 281 בגין הזכויות המושבות. (להלן: "**הערת האזהרה לנוף עירוני**").
4. בד בבד עם רישום "הערת האזהרה" לטובת נוף עירוני, תתאפשר גם רישום הערת אזהרה על זכות הבעלות של העירייה בחלקה 281 בדבר התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בכובעו כנאמן בטוחות עבורו ועבור מממנים נוספים אשר יעמידו אשראי לנוף עירוני לצורך הקמת פרויקט במגרש 103 בלבד ("**הערת האזהרה לנאמן הבטוחות**").
5. **הסכמת העירייה לרישומן של הערת האזהרה לטובת נוף עירוני והערת האזהרה לטובת נאמן הבטוחות הינן בתנאים כדלקמן:**

1. בהערת האזהרה לטובת נוף עירוני יצוין כי לא יהיה ברישום ההערה כדי למנוע ו/או להגביל ביצוע עסקאות בחלקים במקרקעין שאינם נוגעים לזכויות המושבות וכי לא תידרש הסכמת / אישור נוף עירוני לביצוע עסקאות אחרות לרבות מניעת רישום הערות או שיעבודים
2. בהערה לטובת נאמן הבטוחות יצוין כי ידוע לנאמן הבטוחות כי מדובר במקרקעי יעוד.
3. בהערה לטובת נאמן הבטוחות יצוין כי היא מתייחסת להסכם עם גלית ארידור שעניינו רכישת זכויות במגרש 103 לפי תמ"ל 3001 וכי ההערה אינה מונעת ו/או מגבילה ביצוע עסקאות בחלקים אחרים במקרקעין שאינם נוגעים למגרש 103 ואינה מצריכה מהעירייה לקבל אישור נאמן הבטוחות לפעול במקרקעין ו/או לנהל ו/או לתחזק אותם ו/או להתקשר בעסקאות שאינן נוגעות למגרש 103 לרבות רישום הערות אחרות ואינה מונעת זכות מעבר של הציבור, בהתאם ליעודם הציבורי.
4. ככל שלשכת רישום המקרקעין תסרב / לא תאפשר את רישום הנ"ל, נאמן הבטוחות ייתן הסכמתו לביצוע עסקאות כאמור, בכל פעם שיידרש לכך.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

5. עם רישום המגרש כיחידה נפרדת תימחקנה ההערות שנרשמו על בעלות העירייה בחלקה 281 וזאת בד בבד עם רישום ההערות הנ"ל ביחידה הרישומית שתיווצר ביחס למגרש 103.
6. במקרה של מימוש המשכנתא על ידי נאמן הבטוחות יובהר בבקשת המימוש במפורש כי הליך המימוש הינו בשים לב וכפוף לאמור לעיל ושהרושח החלופי יתן הסכמתו לאמור לעיל. האמור לעיל ימצא ביטוי במסמכי השעבוד מכוחם תירשם ההערה / המשכנתא.
7. במקרה של מימוש המשכנתא, במועד בו תקבל נוף עירוני הודעה מנאמן הבטוחות על כוונתו לממש את המשכנתא, תישלח נוף עירוני העתק מההודעה לעירייה.
8. להבטחת מחיקת הערת האזהרה לטובת נוף עירוני יופקד בידי העירייה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כוח למחיקת הערת האזהרה. העירייה תוכל לעשות שימוש ביפוי כוח זה לאחר מתן התראה בכתב לנוף עירוני על כוונתה לעשות כן.
6. גלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני יישאו בכל מס, היטל או אגרה, לרבות היטל פיתוח (ובכלל זה תיעול, כבישים ומדרכות וכל היטל פיתוח אחר), היטל השבחה ודמי הקמה, הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבנייה, רישום התב"ע לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות שתחויב בהם על פי דין, בגין חלקה היחסי במגרש 103.
- בנוסף גלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני ידרשו להצהיר כי לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך, כולל טענה כלשהי לעניין ויתור על תשלום היטלים ו/או מיסים ו/או אגרות ו/או תשלומים אחרים, גבייתם ו/או שצריך היה לחייב אותם ו/או כל גורם אחר בעבר, בין אם כלפי העירייה ובין אם כלפי הוועדה המקומית לת"ב ת"א – יפו, בכפוף לזכותם של גלית ארידור לוי ונוף עירוני כמי שבאה בנעליה להשיג על מי מהתשלומים האמורים, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין, בפני הערכאות המוסמכות.
7. מאחר שחלקה 281 משמשת בפועל כדרך הרי שהחזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281 ובכלל זה בזכויות המושבות, לא תועבר לגלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני בשום שלב והיא תיוותר בידי העירייה אשר תוכל לנהוג בחלקה 281 מנהג בעלים, לכל דבר וענין.
8. בגין חלקה של גלית ארידור לוי בזכויות המושבות, נוף עירוני תהיה זכאית להירשם במגרש 103 בהתאם למצב היוצא בטבלת הקצאה ואיזון של התב"ע, כדלקמן:

267/500000 חלקים במגרש 103 המהווים 0.0534% במגרש 103.
9. גלית ארידור לוי ונוף עירוני יתחייבו לבצע את כל הדרוש על מנת להסדיר את רישום בעלותה של נוף עירוני במגרש 103 בהתאם לחלקה היחסי בזכויות המושבות וכן לשאת בכל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בכך, תוך 180 יום מרישום הפרצלציה של התב"ע.
01. גלית ארידור לוי ונוף עירוני יצהירו כי בכפוף למילוי התחייבויות העירייה על פי החוזה שיחתם בינם ובין העירייה, לא יהיו להם כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות מכל מין וסוג בקשר עם הזכויות המושבות ו/או בקשר עם ההפקעה ו/או הודעת ההפקעה ו/או השימוש שנעשה או שיעשה בחלקה 281 על ידי העירייה כאמור לעיל לרבות תביעה לדמי שימוש ו/או כל תביעה כספית או אחרת ו/או בקשר עם רישומה של העירייה כבעלים של חלקה 281 בשלמות.
- העירייה תהא רשאית לעשות בחלקה 281 כטוב בעיניה, לבנות עליה, או להרשות לאחר להקים עליה מבנה או בניין, או להרשות לאחר להשתמש בה לכל מטרה אחרת שהיא בלי להיות כפופה, באיזה אופן שהוא, להוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 או לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או לתוכניות בנין עיר החלות במקום, ולגלית ארידור לוי ו/או נוף עירוני לא תהייה כלפי העירייה כל תביעות כספיות, או תביעות או טענות אחרות שהן בקשר לחלקה 281 (ו/או בקשר לזכויותיהם בחלקה 220) או לשימוש בה הן ע"י העירייה והן ע"י צד שלישי אחר בעתיד בכל צורה שהיא.
11. התחייבויותיהם של גלית ארידור לוי ונוף עירוני יהיו ביחד ולחוד.

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 סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה

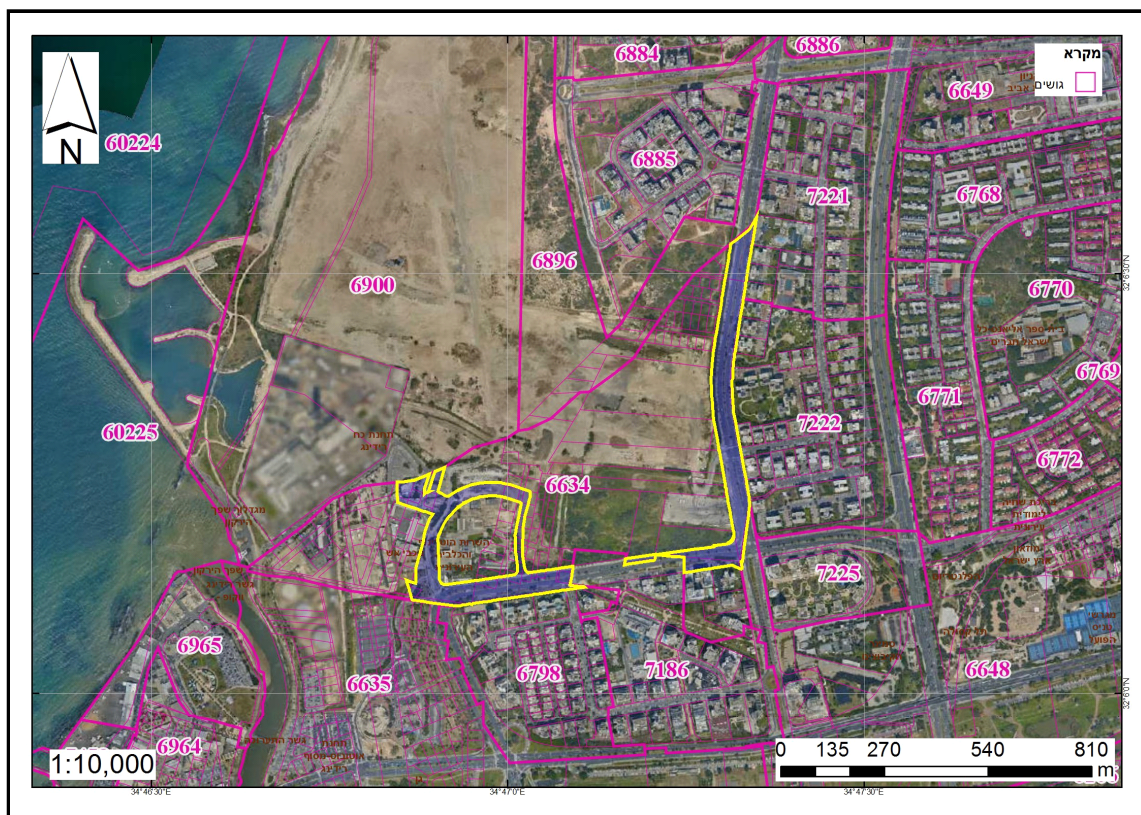
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 35 מיום 31/05/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והוועדה המליצה לקדם ולאשר

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. השבת זכויות לפי סעיף 196(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - גוש 6634 גלית לוי - מס' ת.ז. 023760960, נוף עירוני יזמות בע"מ - מס' חברה 514159631 - נכס מספר 12789

2. יחתם הסכם השבה בין העירייה, גלית ארידור לוי וחברת נוף עירוני.

3. בהתאם ל"הסכם עם גלית" השבת הזכויות תתבצע לחברת נוף עירוני יזמות בע"מ (פ. 514159631). בגין חלקה של גלית ארידור לוי בזכויות המושבות, נוף עירוני תהיה זכאית להירשם במגרש 103 בהתאם למצב היוצא בטבלת הקצאה ואיזון של התב"ע, כדלקמן:

267/500000 חלקים במגרש 103 המהווים 0.0534% במגרש 103.

4. השבת הזכויות הינה בכפוף לתשלומי היטל השבחה, מס, היטל או אגרה, לרבות היטלי פיתוח, תיעול, דמי הקמה, כבישים ומדרכות על ידי גלית ארידור לוי / נוף עירוני בגין מימוש הזכויות במגרש 103.

5. חלקה 281 משמשת בפועל לדרך. בנסיבות אלו, החזקה הפיזית בחלקה 281 כמו גם הבעלות הרשומה בחלקה 281 ע"ש העירייה, לא תועבר לגלית ארידור לוי /או לנוף עירוני, בשום שלב, וחלקה 281 תיוותר בבעלות ובחזקת העירייה אשר תוכל לנהוג בה כמנהג בעלים לכל דבר ועניין בהתאם ליעודה.

6. לאחר חתימת הסכם בין העירייה, גלית ארידור לוי ונוף עירוני, תוכל נוף עירוני לרשום הערת אזהרה לטובתה על זכות הבעלות של העירייה בחלקה 281 בגין הזכויות המושבות. (להלן: "הערת האזהרה לנוף עירוני").

7. בד בבד עם רישום "הערת האזהרה" לטובת נוף עירוני, תתאפשר גם רישום הערת אזהרה על זכות הבעלות של העירייה בחלקה 281 בדבר התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בכובעו כנאמן בטוחות עבורו ועבור מממנים נוספים אשר יעמידו אשראי לנוף עירוני לצורך הקמת פרויקט במגרש 103 בלבד ("הערת האזהרה לנאמן הבטוחות").

8. הסכמת העירייה לרישום של הערת האזהרה לטובת נוף עירוני והערת האזהרה לטובת נאמן הבטוחות הינן בתנאים כדלקמן :

1. בהערת האזהרה לטובת נוף עירוני יצוין כי לא יהיה ברישום ההערה כדי למנוע ו/או להגביל ביצוע עסקאות בחלקים במקרקעין שאינם נוגעים לזכויות המושבות וכי לא תידרש הסכמת / אישור נוף עירוני לביצוע עסקאות אחרות לרבות מניעת רישום הערות או שיעבודים.
2. בהערה לטובת נאמן הבטוחות יצוין כי ידוע לנאמן הבטוחות כי מדובר במקרקעי יעוד.
3. בהערה לטובת נאמן הבטוחות יצוין כי היא מתייחסת להסכם עם גלית ארידור שעניינו רכישת זכויות במגרש 103 לפי תמ"ל 3001 וכי ההערה אינה מונעת ו/או מגבילה ביצוע עסקאות בחלקים אחרים במקרקעין שאינם נוגעים למגרש 103 ואינה מצריכה מהעירייה לקבל אישור נאמן הבטוחות לפעול במקרקעין ו/או לנהל ו/או לתחזק אותם ו/או להתקשר בעסקאות שאינן נוגעות למגרש 103 לרבות רישום הערות אחרות ואינה מונעת זכות מעבר של הציבור, בהתאם ל"הערת האזהרה".
4. ככל שלשכת רישום המקרקעין תסרב / לא תאפשר את רישום הנ"ל, נאמן הבטוחות ייתן הסכמתו לביצוע עסקאות כאמור, בכל פעם שידרש לכך.
5. עם רישום המגרש כיחידה נפרדת תימחקנה ההערות שנרשמו על בעלות העירייה בחלקה 281 וזאת בד בבד עם רישום ההערות הנ"ל ביחידה הרישומית שתיווצר ביחס למגרש 103.
6. במקרה של מימוש המשכנתא על ידי נאמן הבטוחות יובהר בבקשת המימוש במפורש כי הליך המימוש הינו בשים לב וכפוף לאמור לעיל ושהרוכש החלופי יתן הסכמתו לאמור לעיל. האמור לעיל ימצא ביטוי במסמכי השעבוד מכוחם תירשם ההערה / המשכנתא.
7. במקרה של מימוש המשכנתא, במועד בו תקבל נוף עירוני הודעה מנאמן הבטוחות על כוונתו לממש את המשכנתא, תישלח נוף עירוני העתק מההודעה לעירייה.
8. להבטחת מחיקת הערת האזהרה לטובת נוף עירוני יופקד בידי העירייה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כוח למחיקת הערת האזהרה. העירייה תוכל לעשות שימוש ביפוי כוח זה לאחר מתן התראה בכתב לנוף עירוני על כוונתה לעשות כן.
9. השבת הזכויות הינה בהתאם להוראות סעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
01. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

נספח א'
 נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6634/22 6634/25 , 6634/29 , 6634/54 , 6634/113 , 6634/114 , 6634/115 , 6634/116 , 6634/118 , 6634/119 , 6634/120 , 6634/121 , 6634/122 , 6634/123 , 6634/125 , 6634/126 , 6634/127 , 6634/134 , 6634/135 , 6634/141 , 6634/142 , 6634/143 , 6634/144 , 6634/145 , 6634/146 , 6634/147 , 6634/148 , 6634/149 , 6634/156 , 6634/157 , 6634/164 , 6634/209 , 6634/210 , 6634/223 , 6634/226 , 6634/228 , 6634/232 , 6634/237 , 6634/238 , 6634/240 , 6634/242 , 6634/249 , 6634/253 , 6634/257 , 6634/260 ,	אבן גבירול 220א	דרכים-גוש 6634	12789
		דרכים\6634\1_1				

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

		6634/264 , 6634/270 , 6634/271 , 6634/275 , 6634/279 , 6634/281 , 6634/302 , 6634/306 , 6634/307 , 6634/308 , 6634/312 , 6634/314 , 6634/316 , 6634/319 , 6634/325 , 6634/333 , 6634/336 , 6634/349 , 6634/351 , 6635/293 , 6648/187 , 6798/9 , 6798/58 , 6798/68 , 6896/167 , 6900/23 , 7186/2 , 7221/19 , 7221/20 , 7221/21 , 7221/22 , 7222/2 , 7222/6 , 7222/7 , 7222/8 , 7222/9 , 7222/17 , 7222/39 , 7222/46 , 7222/52 ,		
--	--	---	--	--

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

5. התקשרות העירייה עם חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511240434 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבניין בשד' ירושלים 38 יפו, הידוע כגוש 7072 חלקה 35. מס' נכס 4737

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4737	דת-בית כנסת "המרכזי" שד' ירושלים 38 פינת רח' עולי ציון	ירושלים 38	7072/35	ר-י\37\1_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	חברה 511240434	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

בבניין בשד' ירושלים 38 הידוע בגוש 7072 חלקה 35 (להלן: "הבניין") מקודם באמצעות בעלי הדירות בבניין תהליך של פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה (להלן: "הפרוייקט") באמצעות היזם חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511240434 (להלן: "החברה היזמית").

ועיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות הבעלות בתת חלקה 8 במקרקעין בקומת הכניסה של הבניין המהווה בשטח של 173.41 מ"ר הידוע כבית כנסת המרכזי יפו (להלן: "בית הכנסת").

בית הכנסת מוחזק בפועל ע"י עמותת ביטשקוב (מוריה) (להלן: "העמותה") לה אושרה הקצאה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים בועדת ההקצאות העירונית מיום 24.02.2025.

המדובר בבניין ישן, שחזיקו ושיפוצו כנגד רעידות אדמה וכיו"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".

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

סוכם כי, במסגרת הפרוייקט, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויות הבניה בבית הכנסת, ובתמורה יוקם ע"י החברה היזמית עבור העירייה בית כנסת חדש בתוך הבניין החדש בשטח כולל של 193 מ"ר (להלן: **"בית הכנסת החדש"**) ואשר ירשם על שמה של העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

שטח בית הכנסת החדש והמפרט אושר ע"י העירייה ונציגי העמותה המחזיקה בבית הכנסת.

החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת בית הכנסת החדש ורישומו על שם העירייה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.

סעיף 3 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: **"סעיף 3 (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 תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 "

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

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 34 מיום 07/05/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מר יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת משה חדיף בנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511240434 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובניה בבנין בשד' ירושלים 38 יפו, הידוע כגוש 7072 חלקה 35. מסי נכס 4737
2. במסגרת ההתקשרות עם החברה היזמית, תמכור העירייה לחברה היזמית את זכויות הבניה שלה בבית הכנסת, ובתמורה יוקם עבור העירייה בית כנסת חדש בתוך הבנין החדש בשטח כולל של 193 מ"ר אשר ירשם על שמה של העירייה בלשכת רישום המקרקעין..
3. החברה היזמית תישא בכל עלויות והוצאות הפרוייקט, לרבות הקמת יחידת העירייה החדשה ורישומה על שם העירייה, ולרבות כלל המיסים וההיטלים שיחולו על העירייה במסגרת הפרוייקט.
4. העסקה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

6. **המשך מתן רשות שימוש** ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב תרבות-משכן אומנויות הבמה-מרכז גולדה מאיר-רח' דה וינצי-שד' שאול המלך 25 - נכס מספר 4096 - תיק ר\744_1\

סוג תקציר : המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4096	תרבות-משכן אומנויות הבמה-מרכז גולדה מאיר-רח' דה וינצי-שד' שאול המלך 25	שאול המלך 19	6111/820 6111/858 ,	ר\744_1\		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
המשכן לאמנויות הבמה בע"מ	חברה 511139164	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מתחם המשכן לאמנויות הבמה ששטחו כ - 11,500 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 820 ו - 858 בגוש 6111, בשד' שאול המלך 25 (להלן: "המקרקעין").

חברת המשכן הינה תאגיד עירוני בבעלות העירייה (להלן: "חברת המשכן") שמטרתו תפעול וניהול בניינים ואולמות שבבעלות העירייה המשמשים כמשכן למופעי תרבות, אירועים ופעילויות בתחומי האופרה, התיאטרון, המוסיקה, המחול ואחרים וכן ביצוע כל הפעולות הכרוכות והנדרשות להגשמת מטרות אלה.

המשכן לאומנויות הבמה הוא מבנה המשמש את המרכז לאומנויות הבמה, במשכן נמצא אגף האופרה אותו חלק מהמשכן הכולל את אולם האופרה ושטחים אחרים הנספחים לו ואת אגף הקאמרי אותו חלק מהמשכן הכולל את תיאטרון הקאמרי ושטחים אחרים הנפסחים לו וכן הכיכר שנמצאת מחוץ למשכן.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 88 מיום 13.6.1993, בהחלטה מס' 706, אישרה ליתן רשות שימוש, ניהול ותפעול לחברת המשכן במקרקעין לצורך הקמת המשכן לאמנויות הבמה, ניהולו ותפעולו למשך 10 שנים חסר יום ונחתם הסכם עד ליום 26.12.2006.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 49 מיום 22.11.2006, החלטה מס' 410, אישרה המשך מתן רשות שימוש לחברת המשכן לתקופה נוספת של 10 שנים פחות יום, ללא תמורה לתקופה עד ליום 24.12.2016.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

הארכה אחרונה אושרה במועצת העירייה בישיבתה מס' 48 מיום 19/12/016 לתקופה נוספת למשך 10 שנים מיום 25.12.2016 עד ליום 24.12.2026.

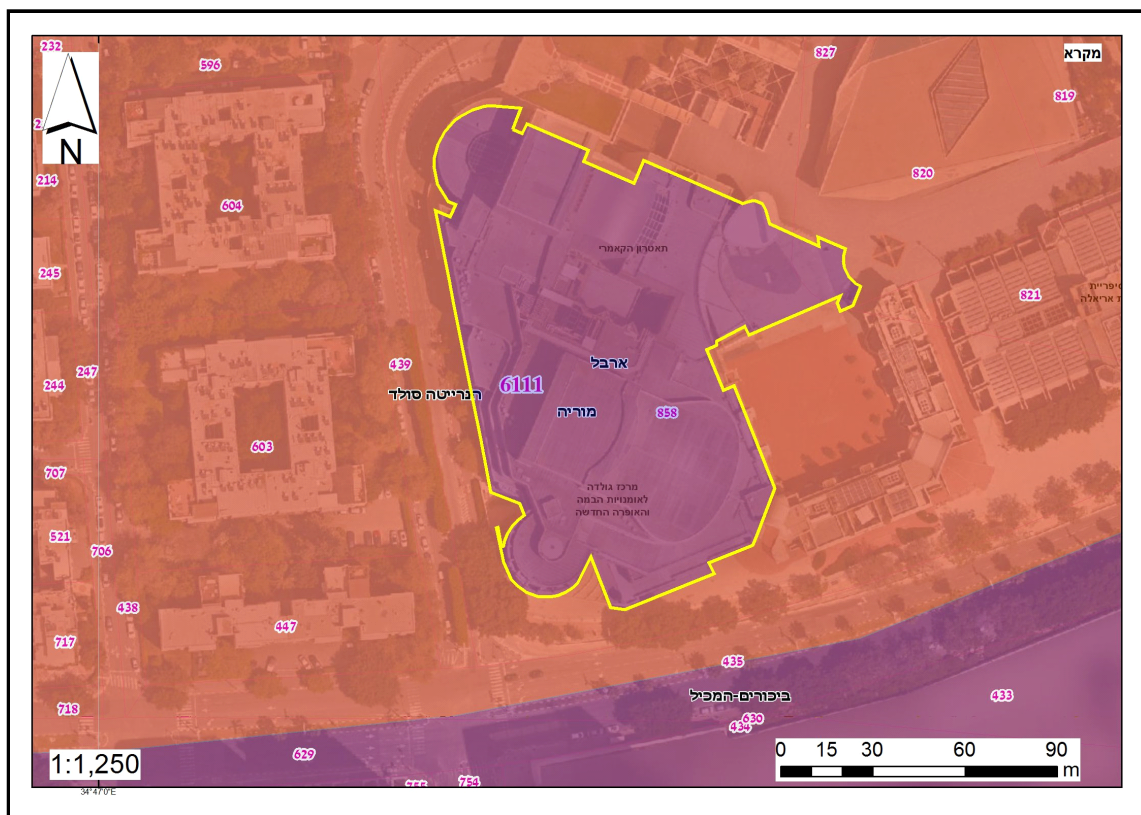
הואיל וחברת המשכן ממשיכה להשתמש בנכס ליעודו ולאור חשיבות פעילותה, מוצע להאריך את מתן רשות השימוש לתקופה נוספת של 10 שנים החל מיום 25/12/2026 ועד ליום 24/12/2036, ללא תמורה.

מובא לאישור הועדה.

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 ומאחר שמדובר בתאגיד עירוני המהווה זרועה הארוכה של העירייה - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב תרבות-משכן אומנויות הבמה-מרכז גולדה מאיר-רח' דה וינצי-שד' שאול המלך 25 - נכס מספר 4096 - תיק ר\744\1_1
2. מתן רשות שימוש במשכן לאומנויות הבמה - מבנה המשמש את המרכז לאומנויות הבמה, במשכן נמצא אגף האופרה אותו חלק מהמשכן הכולל את אולם האופרה ושטחים אחרים הנספחים לו ואת אגף הקאמרי אותו חלק מהמשכן הכולל את תיאטרון הקאמרי ושטחים אחרים הנספחים לו וכן הכיכר שנמצאת מחוץ למשכן.
תקופת מתן רשות שימוש למשך 10 שנים החל מיום 25/12/2026 ועד ליום 24/12/2036, ללא תמורה.
3. זכויות לפעילויות ו/או מתן רשות שימוש לגופים שונים במתחם המשכן לאמנויות הבמה לא יעלו על תקופה של 10 שנים פחות יום ולא יחרגו מתקופת ההסכם בין העירייה לבין חברת המשכן . בהתקשרות מעל 5 שנים על חברת המשכן לפעול לאישור התקשרויות אלו במוסדות העירייה.
4. המלצת ועדת הנכסים צובא לאישור מועצת העירייה .

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

7. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה – שותפות מוגבלת מס' 540309747 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר, שטחי שירות בהיקף של 600 מ"ר וכן 210 מ"ר עבור שטחי תפעול, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר ייבנה בתא שטח מס' A1 בפרויקט בפרויקט, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4007 – "עמק ברכה צפון" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 20, 21, 23, 24, 25, 27 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), - 28 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 34, 160 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 162, 164, 271 ו-321 בגוש 7110, הממוקמים בין רחוב יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב, מתחם ברוריה בצפון ורחוב עמק ברכה בדרום, בתל אביב-יפו.

סוג תקציר: הסכם הקמה

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה	שותפות 540309747	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 37, 161, 163, 165, 272, 273, 283 ו- 322 בגוש 7110 (להלן: "מקרקעי העירייה").

החברה הינה הבעלים הרשומים או זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 20, 21, 23, 24, 25, 27 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), - 28 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 34, 160 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), - 162, 164, 271 ו-321 בגוש 7110, הממוקמים בין רחוב יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב, מתחם ברוריה בצפון ורחוב עמק ברכה בדרום, בתל אביב-יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים").

ביום 09.07.2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/4007 – "עמק ברכה צפון" (להלן: "התב"ע"), החלה על ממקרקעי הבעלים ועל חלק ממקרקעי העירייה (להלן: "המקרקעין") והמייעדת אותם לאזור עירוני מעורב המסומן כתא שטח מס' 1A, לשטח פרטי פתוח המסומן כתא שטח 1B לדרך מאושרת המסומנת כתא שטח 3 ולדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח 4-6.

ברצון החברה לקדם פרויקט בהתאם להוראות התב"ע להריסת המבנים הקיימים על מקרקעי הבעלים והקמת מגדל בן 48 קומות לשימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן: "הפרויקט").

על-פי הוראות התב"ע (מכוחה נקבעו במקרקעין שטחי הציבור (כהגדרתם להלן) מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 600 מ"ר לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' A1 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, והכל על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים בהיקף של 210 מ"ר עבור תפעול אשר ימוקמו בקומת הקרקע, בלובי של קומת המרתף ובקומת גלריה שמעל קומת הקרקע (להלן: "**שטחי התפעול**"). כן מוסכם על הצדדים כי שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי.

בנוסף למבנה הציבורי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי תקן החניה, על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 15 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט (להלן: "**חניות העירייה**"). רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה.

מבנה הציבור, שטחי התפעול וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "**שטחי הציבור**".

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "**הועדה המקומית**") בישיבתה מיום 29.1.2024 אישרה את תוכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות סעיף 6.1 (ב) לתב"ע (להלן: "**תכנית עיצוב**").

על פי הוראות סעיף 6.2 לתב"ע תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הריסה ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות הדרכים בתוכנית, הבטחת הקמת שטחי הציבור הבנויים, הבטחת רישום השטחים הציבוריים כהגדרתם בסעיף 2.12 להלן על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

על פי הוראות סעיף 6.6 לתב"ע, תנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט, בין היתר, הינם: הקמת שטחי הציבור, הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

בהתאם להוראות סעיף 6.9 לתב"ע, על החברה לרשום את שטחי הציבור אשר יוקמו על ידה ע"ש העירייה ובבעלותה וכן את זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מתוכנית האיחוד וחלוקה, והכל על חשבון החברה והוצאותיה (להלן: "**לוח ההקצאות**").

לאור האמור החברה התחייבה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור על חשבונה וללא תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה.

לאור האמור לעיל, החברה חתמה על חוזה הקמה (להלן: "**חוזה ההקמה**") 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:

1. החברה תתכן תקים ותרושום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 600 מ"ר לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של הפרויקט אשר ייבנה בתא שטח מס' A1 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, והכל על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים בהיקף של 210 מ"ר עבור תפעול אשר ימוקמו בקומת הקרקע, בלובי של קומת המרתף ובקומת גלריה שמעל קומת הקרקע (להלן: "שטחי התפעול"). כן מוסכם על הצדדים כי שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה 15 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשרית (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן החברה מתחייבת להקים תשתיות עבור עמדות טעינה חשמליות לחניות העירייה, והכל בתאום ואישור המפקח מטעם העירייה.

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

3. לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, על מקרקעי הבעלים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה, ככל שהחברה לא תעשה כן.

כמו כן, מובהר כי רישום הערות האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות בפרויקט.

4. החברה מצהירה שידוע לה כי על מנת לבצע את רישום שטחי הציבור, השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בבעלות העירייה, יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "איחוד וחלוקה") במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע איחוד וחלוקה מוטלת עליה ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.9 לתב"ע.

5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובעלותה את שטחי הציבור ואת השטחים הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת בדרך של חכירה, כמפורט בהערה 3 בלוח ההקצאות ובהתאם להוראות סעיף 6.4 לתקנון התב"ע.

מובהר כי רישומם, בפועל, של שטחי הציבור בחכירה, זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים על שם העירייה, כאמור, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית להורות לחברה שלא לרשום את שטחי הציבור בדרך של חכירה כאמור. במקרה זה, תיוותר הערת האזהרה שנרשמה לטובת העירייה עד למועד רישום שטחי הציבור על שם העירייה וזאת במסגרת רישום הבית המשותף.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

6. במסגרת רישום הבית המשותף, תייחד החברה את בעלות העירייה במבנה הציבורי, ותצמיד אליו את חניות העירייה ושטחי התפעול.

החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

7. ממועד קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, 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 ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף.

8. למרות האמור בסעיף 7 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בהשתתפות ניהול ותחזוקה שוטפת של המערכות המשותפות כהגדרתן להלן ושל חניות העירייה, וזאת לפי חלקה היחסי של העירייה במערכות המשותפות אשר יחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט בהתאמה (להלן: **"דמי הניהול והאחזקה"**). דמי הניהול והאחזקה ישולמו על ידי העירייה החל ממועד מסירת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה ובכפוף לקבלת דרישת תשלום מתאימה.

9. המערכות המשותפות לשטחי הציבור ולפרויקט הינן כמפורט להלן: (א) מערכות חירום (גנרטור חירום חיוני) (ב) מאגרי מים ומערכות לכיבוי אש ואספקת מי צריכה – (ג) חיבור חשמל באמצעות מונה וללא חיבור נפרד למבנה הציבור (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, והכל לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (להלן: **"המערכות המשותפות"**).

10. **פתרון פינוי האשפה של המבנה הציבורי** ("יבשה" / רטובה") יהיה באמצעות חדר אצירת אשפה קומתי בקומת המבנה הציבורי, ממוזג ומאוורר כנדרש. תפעול ושינוע האשפה מחדר אצירת האשפה של המבנה הציבורי לנקודת הקצה של פינוי האשפה בקומת הקרקע או לשוט האשפה בקומה 7 וכן ניקיון חדר אצירת האשפה של המבנה הציבורי, יהיו באחריות החברה ו/או הנכנס בנעליה ו/או חברת הניהול של הפרויקט ויבוצעו על ידה ועל חשבונה (ולא באחריות העירייה) והכל בתיאום עם העירייה ו/או מי מטעמה.

מוסכם ומובהר בזאת כי תפעולו השוטף, תחזוקתו, וכן טיפול בכל תקלה, חסימה, פירוק, תיקון או החלפה של שוט האשפה, לרבות חלקים ממנו, יבוצעו **אך ורק** באמצעות גישה ייעודית שאינה עוברת ואינה מתבצעת דרך המבנה הציבורי.

יודגש כי, החברה מתחייבת כי תכנון, הקמה והפעלת שוט האשפה יבוצעו באופן שלא ייגרם מטרד אקוסטי למבנה הציבורי.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

ככל שבעתיד יתגלה מטרד אקוסטי שמקורו בשוט האשפה, מתחייבת החברה לטפל בליקוי על חשבונו וללא דיחוי, ולהגיש דו"ח אקוסטי חתום על-ידי יועץ אקוסטיקה מוסמך מטעם החברה המאשר את הסרת המטרד, והכל בכפוף לאישור גורמי העירייה המוסמכים.

11. ביחס למערכת מיזוג האוויר בפרויקט – העירייה תישא בקניית אנרגיה בטון קירור ממערכות מיזוג האוויר של הפרויקט, כמפורט להלן:

לגבי עלויות הצריכה של המבנה הציבורי – העירייה תישא בהתאם לקריאת מד האנרגיה בלבד. בנוסף, יובהר כי עלויות הצריכה של המבנה הציבורי לא יכללו עלויות פחת ו/או בלאי בגין מערכת זו, והעירייה לא תחויב בגין פחת ו/או בלאי במסגרת רכיב עלויות הצריכה.

לגבי עלויות תחזוקה (של המערכות המשותפות עד לפתח הכניסה למבני הציבור) – העירייה תישא בעלויות תחזוקה בגין תחזוקה מונעת (המתבצעת לפי הוראות היצרן). בשנה הראשונה ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי – אין חיוב מאחר שהמערכת עדיין באחריות יצרן.

בגין השנה השנייה ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי – אין חיוב מאחר וזה עדיין בתקופת בדיק. בגין השנה 3 – 5 ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי – תחויב העירייה בסך השווה ל- 1% מעלות המערכת.

בגין השנה 6 – 10 ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי – תחויב העירייה בסך השווה ל- 2% מעלות המערכת.

בגין השנה 11 ואילך ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי – תחויב העירייה בסך השווה ל- 3% מעלות המערכת.

יובהר כי העירייה לא תחויב בעלויות פחת ו/או בלאי בגין מערכת זו.

12. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8-11 לעיל זה הינו יסודי ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

13. מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שיחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בתא שטח A1 פרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או המעבר התת קרקעי ו/או מעבר התשתיות.

קיום הוראות סעיף קטן 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

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

רוכשי היחידות בפרויקט.

14. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות, וכן דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.

15. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, בקשר עם חוזה זה יחולו על החברה וישולמו על ידה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.

16. "ככל שיידרש תשלום מס או כל תשלום אחר בגין הרישומים הנ"ל (ה"א, רישום איחוד וחלוקה ורישום חכירה), הרי שהחברה תישא בכל תשלום ו/או מס כאמור בסעיף 26.3 לחוזה ההקמה".

17. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

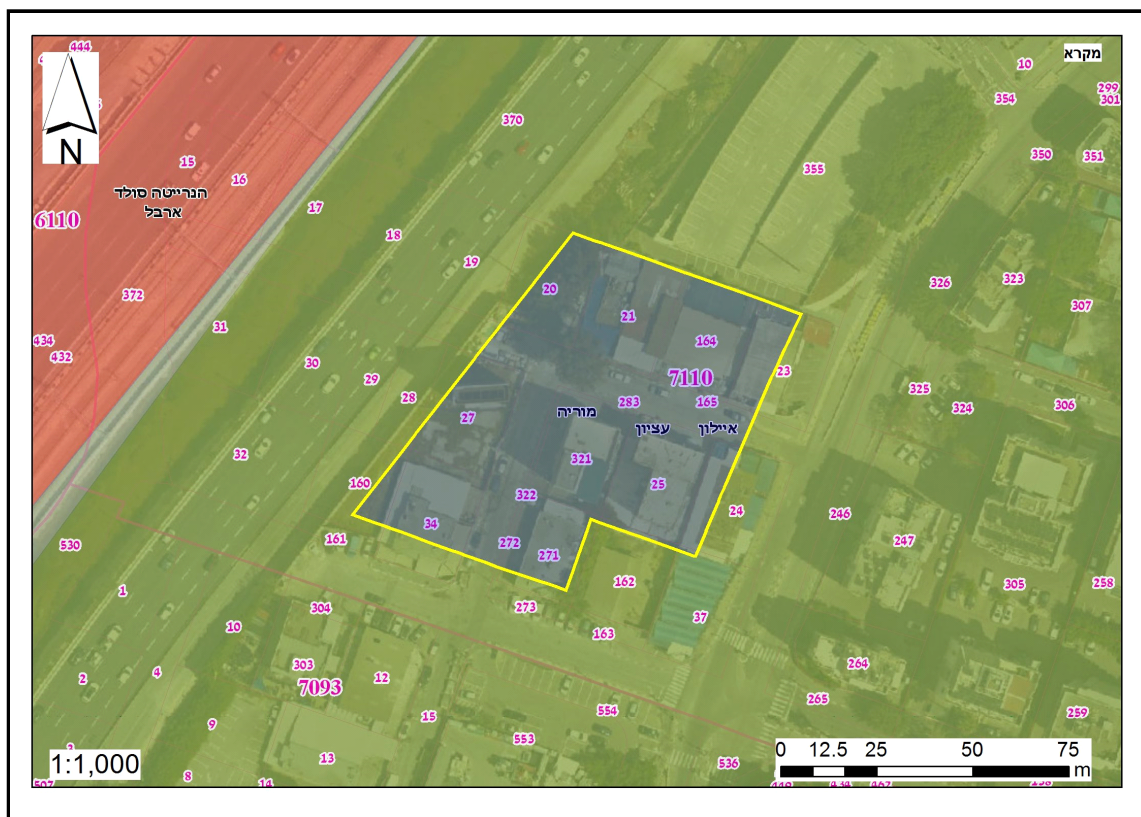
18. העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד על זכויות הבעלים בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיסוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש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

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 לתכנית בנין עיר תא/4007 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 36 מיום 17/06/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין תדחר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה – שותפות מוגבלת מס' 540309747 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר, שטחי שירות בהיקף של 600 מ"ר וכן 210 מ"ר עבור שטחי תפעול, לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר ייבנה בתא שטח מס' A1 בפרויקט בפרויקט, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4007 – "עמק ברכה צפון" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים כחלקות 20, 21, 23, 24, 25, 27 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 28 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 34, 160 (החלק שבתחום התב"ע כהגדרתה להלן), 162, 164, 271 ו-321 בגוש 7110, הממוקמים בין רחוב יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב, מתחם ברוריה בצפון ורחוב עמק ברכה בדרום, בתל אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-18 לעיל.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

נספח א'
 נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
	2000		7110/20 7110/21 , 7110/23 , 7110/24 , 7110/25 , 7110/27 , 7110/28 , 7110/34 , 7110/37 , 7110/160 , 7110/162 , 7110/164 , 7110/165 , 7110/271 , 7110/272 , 7110/283 , 7110/321 , 7110/322 ,		מבנה ציבורי בשטח בנוי של 2000 מ"ר (ברוטו) שייבנה בתא שטח A1 בהתאם לתב"ע 4007 - התחדשות עירונית- עמק ברכה איילון	16001

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

8. הקצאת שטח בגודל של כ- 800 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ 4 כיתות גן ילדים בחלקה 31 גוש 7186 רח' אבא קובנר 23 - נכס מספר 7074

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
7074	מגרש לבנין ציבורי-איתור למעון ילדים בתחום תכנית לי-רח' 2040	קובנר אבא 20	7186/31	ר-ע\841\1		

בעלי עניין :

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן : "העירייה") הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 800 מ"ר הידוע כחלקה 31 גוש 7186 רח' אבא קובנר 23

(להלן : "המגרש") .

לאור הצורך והביקוש הקיימים החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המגרש למנהל החינוך לצורך בניית כ 4 כיתות גן ילדים . יש לציין כי במגרשים סמוכים פועלים מעונות יום של ויצ"ו ובית הספר היסודי כוכב הצפון .

תב"ע בתוקף : 1112 ג' .

זכויות בנייה : לפי צ' .

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 36 מיום 17/06/2026. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 17 מתאריך 02/07/2026

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת שטח בגודל של כ- 800 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית כ- 4 כיתות גן ילדים בחלקה 31 גוש 7186 רח' אבא קובנר 23 - נכס מספר 7074

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

ליאור שפירא - חבר מועצה
מ"מ יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 17 מיום 2/7/2026

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,