

כ"ה באייר, התשפ"ו
12 במאי, 2026
סימוכין: 10134426

לכבוד
אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון: החלטת מועצת העירייה בישיבתה מס' 35 מתאריך 11.5.2026 - פרוטוקול ועדת נכסים מס' 16/26

מועצת העירייה בישיבתה הנ"ל, החלטה מס' 268, החליטה ברב קול (20 קול), לאשר את פרוטוקול ועדת נכסים מס' 16/26 מתאריך 30.4.2026.

בכבוד רב,
מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה

עותק:
אביחי ארגמן, מנהל עסקה ומרכז ועדות

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

חברי הועדה נכחו :

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

נעדרו :

איציק סניור - נציג ציבור
 גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
 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
 נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
 נעם לויבין - ס.ליועמש סגן מנהל תחום מקרקעין
 דני ארצי - מנהל יחידת מקרקעין
 דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
 שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי

אושר במועצת העירייה

 תאריך.....ישיבה.....

 החלטה מס'.....רוב של.....קול

חשבת נכסים ומיסוי

 חשבת נכסים ומיסוי

 חשבת נכסים ומיסוי

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל הדיור הממשלתי עבור בית הדין הרבני תל אביב - בשטח כולל של 2,493 מ"ר בקומות שונות במבנה המצוי בחלק מחלקות 387, 372 ו- 670 בגוש 6111, בקרן הרחובות שדרות דוד המלך, לסר אורי ומודליאני - נכס מספר 17654
2. מתן רשות להקמה, שימוש, ניהול והפעלה ל"המועצה הדתית תל אביב-יפו" ע"ר 500301049 של הקצאת שטח ציבורי לצורך הקמת מקווה על מגרש הידוע כגוש 6770 חלקות 24-25, רח' נח מרדכי עמנואל 20-22 - נכס מספר 17661

אנושר במועצת העירייה
תאריך.....
ישיבה.....
החלטה מס'.....
רוב של.....
קול.....

החלטת המועצה
החלטת המועצה
החלטת המועצה

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

1. מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל הדיור הממשלתי עבור בית הדין הרבני תל אביב - בשטח כולל של 2,493 מ"ר בקומות שונות במבנה המצוי בחלק מחלקות 372, 387 ו- 670 בגוש 6111, בקרן הרחובות שדרות דוד המלך, לסר אורי ומודליאני - נכס מספר 17654

סוג תקציר: מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17654	שטח כולל של 2,493 מ"ר בקומות שונות במבנה המצוי בקרן הרחובות שדרות דוד המלך, לסר אורי ומודליאני עבור ביה"ד הרבני	דוד המלך 33	6111/372 6111/387, 6111/670,		2493	

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

 חתימת הממונה על העניין

 חתימת הממונה על העניין

עיריית תל אביב - יפו הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 372, 387 ו- 670 בגוש 6111 המצויים בקרן הרחובות שדרות דוד המלך, לסר אורי ומודליאני.

במקרקעין מצוי מבנה המשמש בחלקו למשרדי המועצה הדתית לתל אביב - יפו ובחלקו לבית הדין הרבני תל אביב (להלן: "בית הדין הרבני"), מתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, בהתאם לחוזי חכירה שנחתמו עם המועצה הדתית ועם ממשלת ישראל ושהגיעו לסיומם.

נכון לחודש ינואר 2025, עשה בית הדין הרבני שימוש בשטח כולל של 2,493 מ"ר בקומות שונות במבנה (להלן: "הנכס").

בית הדין הרבני פנה לעירייה באמצעות מינהל הדיור הממשלתי בבקשה להמשיך ולעשות שימוש בנכס לצורך הפעלת משרדי בית הדין הרבני בעיר.

העירייה נאותה ליתן לבית הדין הרבני רשות שימוש בנכס לתקופה של 8 שנים, החל מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2032 עם אפשרות הארכה של 4 תקופות נוספות של שנה כל אחת לפי שיקול דעתה של העירייה

תמורת השימוש בנכס ישלם בית הדין הרבני באמצעות מינהל הדיור הממשלתי לעירייה דמי שימוש בסך של 78 ₪ (שבעים ושמונה שקלים)

אושר במועצת העירייה

 תאריך..... ישיבה.....

 החלטה מס'..... ריב של..... קול

עמוד 3 מתוך 11

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

חדשים) לכל מ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק, עבור התקופה המתחילה ביום 1.1.2025 ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.1.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.

כמו כן ישלם בית הדין הרבני באמצעות מינהל הדיור הממשלתי חוב עבר לעירייה בגין דמי שימוש עבור התקופה שמיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2024, בסך של 44 ש"ח לכל מ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק, בגין שימוש שעשה בית הדין הרבני באותה תקופה בשטח של 1,700 מ"ר במבנה.

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.

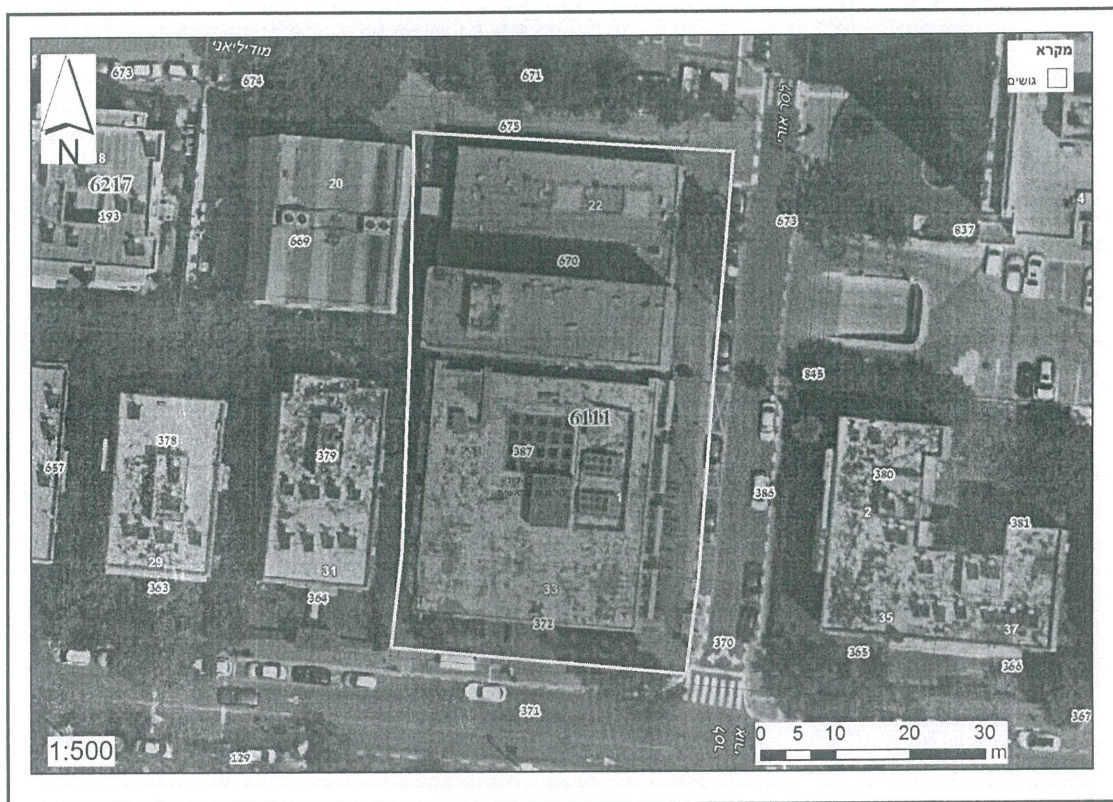
מהלך הדיון בוועדת נכסים :

רונית פוריאן : אני ממליצה על תקופת רשות שימוש של 4 שנים בלבד .

אלי לוי : תקופת רשות השימוש של 8 שנים הוסכמה אחרי מו"מ ארוך בין העירייה לבין בית הדין הרבני וזה ההסדר המקובל . העירייה עושה מאמץ לאתר מקרקעין חלופיים .

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 15/5/26
 ישיבה: 33
 החלטה מס': 268
 רוב של: קול

תשריט הנכס



אוסר במועצת העירייה
תאריך..... ישיבה.....
החלטה מס'..... רוב של..... קול.....

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות שימוש למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל הדיור הממשלתי עבור בית הדין הרבני תל אביב - בשטח כולל של 2,493 מ"ר בקומות שונות במבנה המצוי בחלק מחלקות 372, 387 ו- 670 בגוש 6111, בקרן הרחובות שדרות דוד המלך, לסר אורי ומודליאני - נכס מספר 17654
2. הצדדים מסכימים ביניהם כי תקופת רשות השימוש תהיה של 8 שנים, החל מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2032 עם אפשרות הארכה של 4 תקופות נוספות של שנה כל אחת לפי שיקול דעתה של העירייה.
3. תמורת השימוש בנכס ישלם בית הדין הרבני באמצעות מינהל הדיור הממשלתי לעירייה דמי שימוש בסך של 78 ₪ (שבעים ושמונה שקלים חדשים) לכל מ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק, עבור התקופה המתחילה ביום 1.1.2025 ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.1.2025 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
4. כמו כן ישלם בית הדין הרבני באמצעות מינהל הדיור הממשלתי חוב עבר לעירייה בגין דמי שימוש עבור התקופה שמיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2024, בסך של 44 ש"ח לכל מ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק, בגין שימוש שעשה בית הדין הרבני באותה תקופה בשטח של 1,700 מ"ר במבנה.
5. רשות השימוש הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור המועצה .

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 22.4.2026
 ישיבה: 33
 החלטה מס': 268
 רוב של: 26
 קול

תאריך דיון: 30.4.2026
 תאריך: 30.4.2026
 ישיבה: 33
 החלטה מס': 268
 רוב של: 26
 קול

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

2. מתן רשות להקמה, שימוש, ניהול והפעלה ל"המועצה הדתית תל אביב-יפו" ע"ר 500301049 של הקצאת שטח ציבורי לצורך הקמת מקווה על מגרש הידוע כגוש 6770 חלקות 24-25, רח' נח מרדכי עמנואל 20-22 - נכס מספר 17661

סוג תקציר: מתן רשות להקמה, שימוש, ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17661	הקצאת שטח ציבורי עבור המועצה הדתית תל אביב-יפו לצורך הקמת מקווה על מגרש הידוע כגוש 6770 חלקות 24-25, רח' נח עמנואל 20-22	נח מרדכי עמנואל 20	6770/24			1084.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
המועצה הדתית תל אביב-יפו	עמותה 500301049	זיו רבקה 12

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מגרש מגרש הידוע כגוש 6770 חלקות 24-25, רח' נח עמנואל 20-22 (להלן: "המקרקעין").

המועצה הדתית תל אביב - יפו ע"ר 500301049 (להלן: "המועצה הדתית") אשר תפקידה מתן שרותי דת, כמו כן, הינה המקימה והמנהלת של המקוואות בתל אביב-יפו.

המקרקעין המהווים מגרש חום הוקצו בעבר למועצה הדתית, על המגרש קיימים מזה שנים רבות שני בתי כנסת סמוכים הפועלים במסגרת רשות שימוש, האחד בית כנסת רמב"ם לאוכלוסייה הספרדית והשני הסמוך אליו בית הכנסת המרכזי המשרת את האוכלוסייה האשכנזית

(להלן: "שני בתי הכנסת").

לאור הצורך והביקוש הקיימים מצד תושבי וועד השכונה למקווה טהרה באיזור מבקשת המועצה הדתית להקים על המקרקעין מקווה טהרה לשירות תושבי השכונה והאיזור. רשות השימוש תהיה לתקופה של 24 שנים ו 11 חודשים מיום אישור המועצה.

מיקום וגודל שטח מדויק של המגרש והמבנה שיוקצו למקווה על המקרקעין, יקבעו בתכנית העיצוב שתקודם ע"י אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. המקווה יבנה על חלק מהחלקות עליהם בנויים שני בתי הכנסת.

על השטח חלה תב"ע : 2310, צ'

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 26/4/2026
 ישיבה: 26
 החלטה מס': 26
 רוב של: 26
 קול

זכויות בניה : אחוזי בנייה 270% .

מממן הבנייה : המועצה הדתית

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

מהלך הדיון בועדת נכסים :

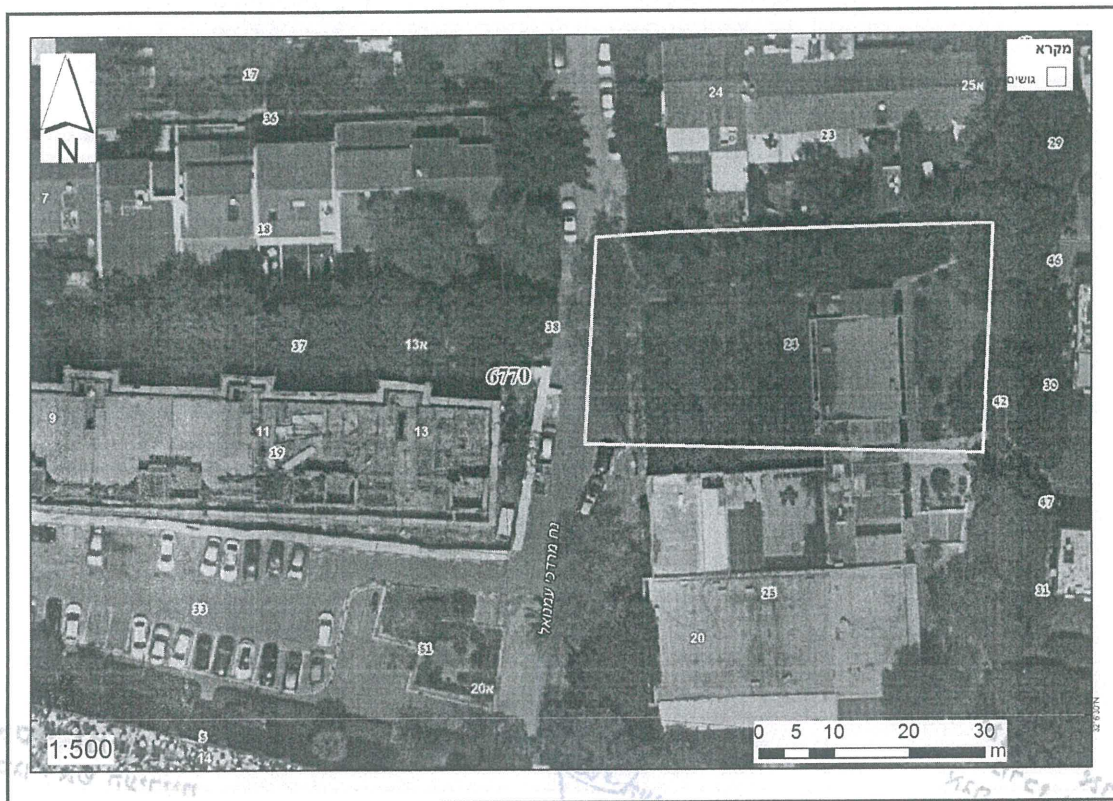
מיטל להבי: מבקשת להדגיש בגוף התקציר כי המקווה יבנה על חלק מהחלקות עליהן בנויים שני בתי הכנסת.

רובית פוריאן : אינני בעד הקמת מקווה בתוך חורשה , מתנגדת לאישור הנושא.

אוסר במועצת העירייה
תאריך.....
ישיבה.....
החלטה מס'.....
רוב של.....
קול.....

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

תשריט הנכס



26
 אושר במועצת העירייה
 חאריך... ישיבה...
 החלטה מס'... רוב של... קול...

חתימה הצוות השוטף
 חתימה...
 חתימה...

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 16 מתאריך 30/04/2026

מחליטים:

1. מאשרים מתן רשות להקמה, שימוש, ניהול והפעלה ל "המועצה הדתית תל אביב-יפו" ע"ר 500301049 של הקצאת שטח ציבורי לצורך הקמת מקווה על מגרש הידוע כגוש 6770 חלקות 24-25, רח' נח מרדכי עמנואל 20-22 - נכס מספר 17661
2. ההקצאה הינה לתקופה של 24 שנים ו 11 חודשים מיום אישור המועצה.
3. ההקצאה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור המועצה .

על החתום

אביחי ארגמן
 מרכז ועדות
 אגף נכסי העירייה

 אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
 מרכז ועדה

אלי לוי
 מנהל אגף נכסי העירייה

 אלי לוי
 מנהל אגף הנכסים

אסף זמיר
 מ"מ וסגן ראש העירייה

 אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
 יו"ר הוועדה

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 26/5/26
 ישיבה: 38
 החלטה מס': 268
 רוב של: 26
 קול

תאריך: 26/5/26
 ישיבה: 38
 החלטה מס': 268
 רוב של: 26
 קול

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 16 מיום 30/4/2026

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.

אורנה אהרן פרלוק, עו"ד
 ח.ר. 23:89
 סמל בכיר ליועמי"ש ומנהלת תחום מקרקעין
 עיריית ת"א-יפו, אבן גבירול 69
 בכבוד רב,

אשר במועצת העירייה
 תאריך: 11/5/26
 ישיבה: 25
 החלטה מס': 268
 הרוב של: 25 קול

