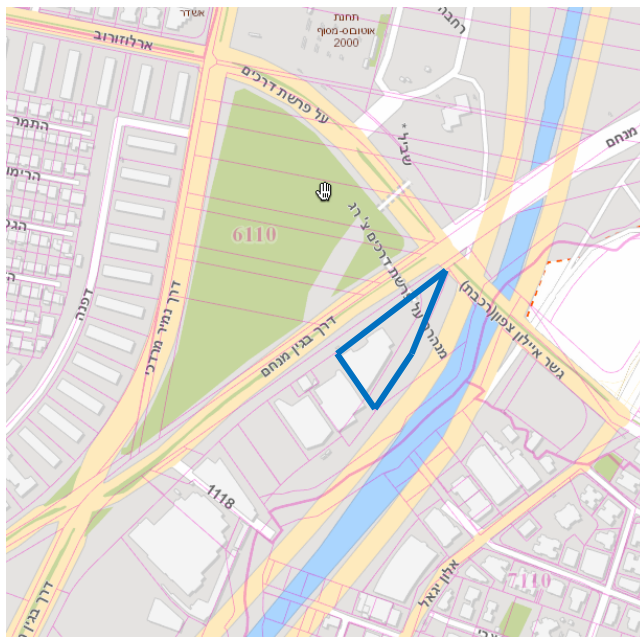


התוכן מס' החלטה 12/02/2020 507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10 דיון בהפקדה (3)	מס' החלטה 12/02/2020 7 - 20-0002
---	--

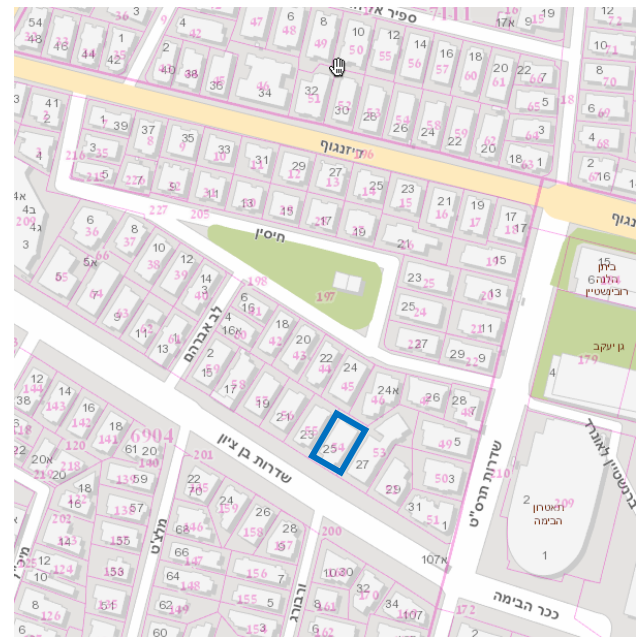
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובות:
בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10

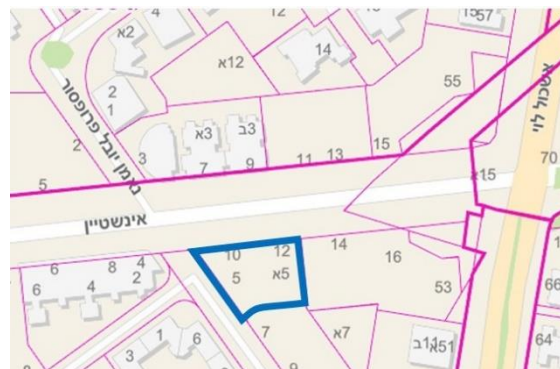
מיקום:
בן ציון 25: גוש 6904, חלקה 54.
מנחם בגין 158: גוש 6110, חלקה 404.
אינשטיין 10: גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

שטח התכנית:

בן ציון 25: 511 מ"ר.
מנחם בגין 158: 3,612 מ"ר.
איינשטיין 10: 2,571 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: עידו חג'אג'

בעלות:

בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- 2. בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

מנחם בגין 158 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

איינשטיין 10 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

מצב השטח בפועל:

בן ציון 25:

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 22650. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

איינשטיין 10:

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני מאושר:

בן ציון 25:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

יעוד מאושר: מגורים א'

שטח המגרש: 0.511 דונם

זכויות בניה : שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/מק/4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/מק/4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללם:

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

מנחם בגין 158:

תכניות תקפות: תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1
יעוד מאושר: מרכז עסקים ראשי
שטח המגרש: 5.72 דונם
זכויות בניה: 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר
גובה: 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

איינשטיין 10:

תכניות תקפות: תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043
יעוד מאושר: אזור מסחרי מגורים
שטח המגרש: 2.571 דונם
זכויות בניה: כמצוין בהיתר מס' 15-1084
גובה: 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.
מס' יח"ד: 74
שימושים בקומת מרתף: כמצוין בהיתר מס' 15-1084
היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
 - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
 - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		בן ציון 25	מנחם בגין 158	איינשטיין 10	בן ציון 25
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי היתר בניה- מס' 15-1084	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.
מספר יח"ד		כקיים	486	כנ"ל	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	כנ"ל	ללא שינוי
גובה בנין	מ'	כקיים	165 מ' אבסולוטי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980	ללא שינוי
גובה	קומות	כקיים	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+ 2 קומות גג	כנ"ל	ללא שינוי
קווי	מ'	כקיים	מזרחי – 0 מ'	כנ"ל	ללא שינוי

				מערבי (למנוחם בגין) 3 – מ' דרומי (למגרש רסיטל) – 7 מ' צפוני – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כנ"ל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
 - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משדי בן ציון 25 לדרך בגין-158 160 ואיינשטיין 10	מגיש התכנית יצחק חגיגי	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילח" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחיר תשלום בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עפ"י תוכנית השימור המאושרת תא/2650-2 מסרתה לשדה שימור ושיפץ ממנה לשימור בהנכלות מהמורות בשדי בן ציון 25, על ידי העברת זכויות זכויות למבנה בדרך בגין-158 160 ולמבנה בתחום איינשטיין 10 בתכנית הנוכחית מבוקש להעביר את כל יתרת השטחים הניתנים לנייה מהמבנה בשדי בן ציון 25 באופן חלקי ותוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשקחים בקומות 3, 4 ו-5 ושני המגדלים כולל החיבור בניהם במגדש מקביל בהם מנחם בגין 158 ותוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לסטא בקומה 2 במגדש המקביל בהם מנחם בגין 158 בנוסף תוספת 23.163 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעה בקומות סתת גלניה במגדש מקביל בהם איינשטיין 10	62 א (1) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000 כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		

+ לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים + לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקד תעסוקה מקומי קיים זכויות הבניה שמוטפות מצויות בתת הקרקע ומקורן מניד משמור ולא נובעות מתוספת רחיק ל"ר	המגרשים המקבלים: מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 חזרוע הצמונית של המע"ר - אזור תעסוקה מטרופוליני איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4	
ל"ר תכנית הינח תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650. ל"ר	סיומן המתחמים לפי אח"מ מסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: המגרש המקבל מנחם בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים המגרש המקבל – איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
ל"ר השימושים לשטחים המוגדרים הינם לספא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות ובהתאמה למקבץ שימושים ראשיים. השימושים לשטחים המוגדרים הינם למסחר והסעדה בהתאם למתחמי תת הקרקע על פי סעיף 3.1.5 להחל' ובהתאמה למקבץ שימושים ראשיים בקומות הקרקע בחזית המסחרית.	מנחם בגין 158 - 3.2.4(א)1) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, ותעסוקה משרדים איינשטיין 10 - 3.2.4(א)1) שימושים ראשיים- מגורים 3.4.3(א)1) חזית מסחרית	לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל – בגין 158 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים המגרש המקבל – איינשטיין 10 - מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית	קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (ג)
+ שטחי הבניה המוגדרים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש התואם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית	3.1.5(ב)1) תת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים	קביעת שטחי בניה בתת הקרקע- 3.1.5	
הבנין נבנה לפי תכנית תקפה מס' 2712 המאפשרת רחיק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר. הבנין נבנה לפי תכנית תקפה 1111 + מוספות זכויות לשטחי בניה מניד זכויות מבנין לשימור בשד' בן ציון 25 על פי תכנית השימור 2650.	גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם - סעיף 3.2.4(ב)1) : רחיק מירבי 12.8 גודל המגרש המקבל באיינשטיין 10 - 3.2.4(ב)2) מעל 1.5 דונם - 4 רחיק סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המירבי	לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף כללי ללא זהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם תועדף רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לר"ח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר בשד' בן ציון 25 חינו בגין לשימור לפי תכנית השימור 22650.	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תוכנית השימור תא/ 22650) בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.1, 4.3.3+	1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 158-160 ואינשטיון 10 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות הבטחת ביצוע שימור המבנה בשד' בן ציון 25 בהתאם לתנחיות תכנית השימור 22650

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02533973		6.1.20
חיונה המשפטי/לועדי			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2424976-9		6.1.2020

ח ברעם | 2017

העמית
בב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון :

הנושא יורד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים
בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : הציגה את עיקרי התכנית.
אדריכלית מיסקי מור סיון : הציגה את התכנית

הראלה אברהם אוזן : לאחר שניתנה חוו"ד של בעל ענין בקרקע, הסתבר שלגבי הבנין במנחם בגין 158 שהולך לקבל תוספת זכויות נחתם הסכם בין העיריה לבין המינהל ולכן אני מבקשת שתנאי להפקדת התוכנית יהיה לבדוק את הסוגיה הזו לוודא שהחוו"ד עומדת בעינה.
עמי אלמוג : חלקה 404 חלקה שנחתם בגינה הסכם והמדינה זכאית לקבל חזרה מהעירייה 62% מהבעלות על החלקה הזו. מכיון שכך המדינה הופכת להיות הבעלים באופן חלקי בחלק היחסי של החלקה הזו ומכיון שמדיניות המינהל היא ששטחים לשימור שמועברים אל הקרקע של המינהל מחויבים בכסף, אז הוחלט ששטחים אלו ישלמו למינהל. לכן היועצת המשפטית של המינהל בקשה במכתב שהפנתה לדורון ספיר לקבל כתב שיפוי. אנחנו לא מתנגדים לתוכנית אבל מבוקש שירשם שהתנאי לאישור התוכנית יהיה קבלת כתב השיפוי.
הראלה אברהם אוזן : נא הסבר את כתב השיפוי.
עמי אלמוג : הם המציאו לוועדה המקומית כתב שיפוי שאין להם שום חובות וסעיף שאומר "י.ע.ל. מתחייבת שלא תהיה אחראית לשום קיזוז השבה בגין תשלומים כאלה ואחרים ששולמו על ידה בכל הנוגע לאישור התב"ע החדשה...".
הראלה אברהם אוזן : כתב שיפוי מול העיריה כבעלת הקרקע ושוה יוסב אליכם נוכח העובדה שאתם עומדים לקבל אחוז מסוים?
עמי אלמוג : המדיניות של המינהל שמגרשים לשימור שמעבירים זכויות למגרשים של המינהל רק במצב הזה המינהל גובה כסף לא חשוב לנו מה קורה בצד השני אם זה קרקע פרטית או לא.
אלי יהל : שאנחנו מעבירים זכויות ממגרש פרטי למגרש פרטי שמאי הועדה מעריך את השווי במגרש המוסר והמגרש המקבל, ועל כן המגרש המקבל לא משלם היטל השבחה. לקרקע מינהל עד היום היתה בעיה לנייד זכויות כי המינהל אמר ניידתם זכויות במגרש שלי ולנו מגיע תשלום. ברגע שיש תשלום הדבר אומר ששווי הקרקע הוא יותר נמוך כי צריך לשלם למינהל ואם יאשרו עכשיו שהיזם יתן כתב שיפוי זה אומר שהשווי שהכין שמאי הועדה לגבי המגרש שמקבל אינו נכון. משהו צריך לקבל אחריות או המינהל או העיריה אבל לבוא ליזם ולהגיד לו פעם אחת אתה תקנה במחיר מלא את הקרקע ופעם שניה תשלם תשלום למינהל זה אבסורד.
הראלה אברהם אוזן : לכן צריך לבדוק זאת ולכן אמרתי שכתב השיפוי יהיה תנאי להפקדה.
עמי אלמוג : המינהל לא יוותר על הסכום שלו.
דורון ספיר : שתנאי להפקדה יהיה אישור מינהל מקרקעי ישראל לכתב שפוי.
עמי אלמוג : קבלת כתב התחייבות ושיפוי חתום על ידי היזם ואישור מינהל מקרקעי ישראל אודי כרמלי : ובמידה וכתוצאה מדרישת המינהל יהיה שינוי בשווים הנושא יחזור לוועדה לאישור.

בישיבתה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 - ב. חתימת בעלי המגרש מנחם בגין 158 על כתב שיפוי מול רשות מקרקעי ישראל.
ככל וכתוצאה מכתב השיפוי, ישתנו שווי הזכויות במגרש המקבל ויידרש לעדכן את תחשיב השמאי, הרי שהתוכנית תחזור עם התיקון לדיון בוועדה המקומית.
 - ג. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, זבולון אלחנן.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק