

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0265389

ביטול התנייה בשלבי ביצוע התכנית - מגרש 18 ברובע ט"ז

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	אשדוד
	תכנית מפורטת

אישורים

לשם ביצוע ת"פ - אג"מ 40000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תיקון תכנית מס' 603-0265389

תאריך: 9/4/16

מאשר: [חתימה]

11/13

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת ע"מ לבטל התנייה בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" בהוראות התכנית 135/101/02/3 בדבר מתן טופס 4 (תעודת אכלוס).
ביטול זה מתבצע ע"מ לאפשר אכלוס ללא עיכובים של המבנים הכוללים יח"ד קטנות במסגרת הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
שאר ההנחיות מתכנית מאושרת קיימת 135/101/02/3 ממשיכות לחול.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול התנייה בשלבי ביצוע התכנית - מגרש 18 ברובע ט"ז
		מספר התכנית	603-0265389
1.2	שטח התכנית		6.887 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינאטה X 167849

קואורדינאטה Y 635510

1.5.2 תיאור מקום מגרש ממוקם בפינת הרחובות אפרסק וענבים - רובע ט"ז אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אפרסק	אשדוד
		ענבים	אשדוד
		רובע ט"ז	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
34, 39	18	חלק	מוסדר	2815

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2014	2856	6730	תכנית זו מבטלת את ההתניה שבסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" בהוראות התכנית - שלב מס' 2 "מתן טופס 4 למבנה מגורים". שאר הוראותיה ממשיכים לחול	שינוי	135 / 101 / 02 / 3

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וולטר שיינקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וולטר שיינקמן		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		22/11/2015	וולטר שיינקמן	09/09/2013	5		מחייב	כתב שיפוי
כן		08/11/2015	וולטר שיינקמן	02/12/2014	2		מחייב	כתב שיפוי
לא	נספח מצב מאושר	05/11/2015	וולטר שיינקמן	23/11/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	קלוד נחמיאס		קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	אשדוד	שד ירושלים) (1	18	08-8529100	08-8529200	office@klo- d-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 15177 אשדוד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318721	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי) (1	10	08-8545318	08-8677810	
חוכר	קלוד נחמיאס		קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8529100	08-8529200	office@klod- ltd.com

(1) כתובת : הערה על הפקעת חלקת מחלקה 39 - לפי סעיף 19.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	וולטר שיינקמן	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022	08-8650023	walter@walte r.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239	סמי מרקס שרותי מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541360	samim2@012 .net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי נוסח הסעיף שלבי ביצוע על פי סעיף 62א, (א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול התניה לשלב מתן טופס 4 (תעודת אכלוס) למבני המגורים לעומת תכנית 135/101/02/3. שאר ההנחיות מתכנית מאושרת קיימת ממשיכות לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
מתארי	מפורט		למצב המאושר *	מאושר*		
	41 יח"ד קטנות (עד 85 מ"ר עיקרי) עפ"י קריטריונים שבמכרז משהב"ש	122		122	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	כולל 12 מ"ר למרפסות עבור 122 יח"ד סה"כ 1,464 מ"ר.	16,164		16,164	מ"ר	מגורים (מ"ר)

6.887

שטח התכנית בדונם

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	39	זיקת הנאה	מגורים ד'	18
מגורים ד'	18	זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	34
שטח ציבורי פתוח	34	קו בנין עילי	מגורים ד'	18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	דרך מאושרת
26.98	1,865	מגורים ד'
70.20	4,852	שטח ציבורי פתוח
2.82	195	
100	6,912	סה"כ

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	דרך מאושרת
27.08	1,864.71	מגורים ד'
70.10	4,827.29	שטח ציבורי פתוח
2.83	194.67	
100	6,886.67	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות	זיקת הנאה
		60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תותר הקמת 2 מבנים בני 18 קומות + מתקנים טכניים על הגג מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות חניה תת-קרקעיות.</p> <p>61 יח"ד בכל בניין לפי הפירוט להלן:</p> <p>3 דירות גן בקומת קרקע</p> <p>3 יח"ד בקומה מס' 1</p> <p>4 יח"ד בקומות טיפוסיות (קומות 2-12),</p> <p>4 יח"ד (מסוג דופלקס) בקומות 13 ו-14</p> <p>4 יח"ד בקומה 15</p> <p>2 יח"ד בקומה 16</p> <p>דירת גג אחת בקומה 17 הכוללת בריכת שחיה.</p> <p>סה"כ 122 יח"ד במגרש המיועדות למגורים בלבד.</p> <p>בקומת קרקע, בחיבור בין 2 המבנים יש לבנות שטח המיועד לרווחת הדיירים המשותף ל-2 הבניינים, בגובה כפול. המקום מיועד לפעילות חברתית משותפת של דיירי הבניינים בלבד כגון חדר כושר, אולם לפעילות עם ילדים, חדר אספות דיירים וכד' וכן 2 חדרי עגלות.</p> <p>41 דירות קטנות המיועדות לזכאי משתב"ש יחולקו בין 2 המבנים.</p> <p>3 הקומות העליונות יתוכננו באופן מדורג.</p> <p>בדירות דופלקס הקומה העליונה (קומה 14) לא תעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>מרתפים: שטח תכסית הקומות התת-קרקעיות לא יעלה על 85% משטח המגרש. המרתפים מיועדים לחניה, התקנת מערכות טכניות, מחסנים, מחסן משותף לדיירי המבנה ושטח לאחסנת אופניים לצורך עמידה בתקן ירוק.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>שימוש בחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה בשילוב אלומיניום וזכוכית.</p> <p>תיאום עיצוב עם מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מעבר קווי תשתיות, גינון, מתקני משחק וריהוט גן ושבילים להולכי רגל, מעבר עילי מרוצף לרכב ברוחב עד 15 מ' עבור כניסה לחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תינתן זיקת הנאה לציבור במגרש זה !למעבר רכב ולהולכי רגל- ע"מ לאפשר כניסה ויציאה למגרש המגורים תא שטח 18. עפ"י המסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	סלילת דרכים, תנועה רגלית ומוטורית, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר בניה כלשהי פרט לשימושים המותרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מבנה-מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 19 (5)	62	122 (4)	30	616	29902	סה"כ שטחי בניה	8250 (3)	5488 (2)	16164 (1)	4852	מגורים די

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל זכויות בניה למרפסות בסך 1,464 מ"ר (12 מ"ר X 122 יח"ד)...

(2) זכויות הבניה כוללות שטח לממ"דים (9 מ"ר X 122 יח"ד = 488 מ"ר)...

(3) 7,250 מ"ר לחניה + 1,000 מ"ר כללי.

זכויות הבניה התת-קרקעיות מכח תכנית המתאר 85/101/02/3 בתנאי כי כל מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש..

(4) מתוכן 41 יח"ד מיועדות לזוגות צעירים בשטח של עד 85 מ"ר עיקרי..

(5) ק"ק + 17 קומות+ קומה חלקית למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר ערוכה על פי תכנית זו.
 2. התחייבות היזם לשיווק לזכאים, בהתאם לתנאים ולקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון שנחתמו ע"י היזם במסגרת המכרז לרכישת הקרקע.
 3. התחייבות להקמת חברת אחזקה וניהול.
 4. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו עי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבני מגורים מכח תכנית מס' 135/101/02/3 (מגרש 18).	קבלת היתר בניה להקמת מבנה ציבור בשטח של 685 מ"ר במגרש 23 המיועד למבני ציבור בתכנית 90/101/02/3 א.
2	כל סטייה מסעיף השלכיות תהווה סטייה נכרת.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מתאריך מתן תוקף

8. חתימות

שם: קלוד נחמיאס שם ומספר תאגיד: קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	סוג: 514341460	תאריך: קלוד נחמיאס חתימה: יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514341460	מגיש התכנית
---	--------------------------	---	--------------------

שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה 500101761	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
--	--	-------------------------	------------------------

שם: שם ומספר תאגיד: עיריית אשדוד	סוג: בבעלות רשות מקומית 500200704	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
---	--	-------------------------	------------------------

שם: קלוד נחמיאס שם ומספר תאגיד: קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	סוג: חוכר 514341460	תאריך: קלוד נחמיאס חתימה: יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514341460	בעל עניין בקרקע
---	----------------------------------	---	------------------------

שם: וולטר שיינקמן שם ומספר תאגיד: וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 01.08.16 חתימה: וולטר שיינקמן רשמי 3682	עורך התכנית
---	--------------------------	---	--------------------

מס' תכנית
התוכנית

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד
א.ג.נ.

הנדון: כתב שיפוי והתחייבות תוכנית מס 3-102/101/135

הואיל ואנו הח"מ חברת קאונר נחמיאס יצאנו וקאונר בע"מ ח.פ. 514341460 בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 2815 חלקה 18 (להלן: "המקרקעין")

הואיל ואנו מעוניינים באישורה של תוכנית 3-102/101/135 (להלן: "התוכנית") אשר תחול על המקרקעין.

הואיל ואנו מעוניינים כי התכנית תכלול תוספת של 41 יחידות דיור (להלן: "תוספת יחידות דיור").

והואיל וידוע לנו כי לצורך תוספת של יחידות הדיור כמבוקש על ידינו- יש צורך בהקמת מבני ציבור נוספים, ולפיכך אף נקבע בתקנות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה לתוספת המגורים הקבועה בתכנית יהא הוצאת היתר בניה למבנה הציבור במיקום הנקוב בתכנית, וכי תנאי למונח טופס 4 לתוספת מגורים יהא מתן טופס 4 למבנה הציבור;

והואיל והובהר לנו כי אין העירייה נוטלת על עצמה התחייבות להקים מבנה ציבור כאמור וכי אינה יכולה להתחייב על מועד בו תבוצע בניה כאמור;

והואיל והצענו להקים את המבנה הציבור בהתאם להוראות התביעה בעצמנו ועל חשבוננו או לחלופין למומן את הבניה כאמור;

והואיל ועיריית אשדוד והועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד (להלן: "הועדה") מוכנות לקדם את התוכנית בכפוף לכתב התחייבות זו ובהסתמך על הסכמתנו זו.

והואיל והסכמנו מרצוננו הטוב לחתום על מסמך זה לשיפוי הועדה המקומית והעירייה בגין כל ונביעה שתגוש נגדט על ידי מי שיטען, כי התוכנית תפגע בו או עלולה לפגוע בו ולשאת בהוצאות להקמת מבני ציבור לאור תוספת יחידות הדיור שנתבקשה על ידינו;

לפיכך היזם נותחייב לטובת הועדה-

1. אנו חוזרים ומצהירים את כל ההצהרות הנזכרות במבוא למכתבנו זה ויש לראותן כאילו נכללו בהתחייבותינו כלפיכם ללא סייג ותנאי.

2. אנו מבקשים, כי תפעלו להפקדת התוכנית עד לאישורה כחוק.

קאונר נחמיאס
יזום והשקעות בע"מ
ח.פ. 514341460

110 תחייבות שיפוי רובע טז
10060
07.02.2013

3. התחייבויותינו בכתב זה חלות על התוכנית לרבות כל שינוי שיוכנס בה במהלך התכנון ובלבד שתאושר תוספת יחידות הדיור שנתבקשה על ידנו. ככל שתאושר תוספת יחידות דיור קטנה יותר תעודכן התחייבותנו כאמור בסעיף 6 להלן באופן יחסי לתוספת שאושרה;
4. אנו מצהירים כי ידוע לנו שעיריית אשדוד אינה נוטלת על עצמה הקמת מבנה ציבור כנקוב בתב"ע.
5. עוד ידוע לנו כי התב"ע מתנה מתן היתר בניה לתוספת המגורים בהוצאת היתר בניה למבנה ציבור;
6. לפיכך ועל מנת שנוכל לממש את תוספת המגורים, הננו מתחייבים כי נקים על חשבוננו מבנה ציבור בשטח בניה של 685 מ"ר במגרש 23, או לחלופין נפקיד בידי העירייה ערבות בנקאית אוטונומית צמודה בגובה עלות הבנייה של 685 מ"ר לבניה ציבורית לפי הסטנדרטים של מחלקת מבני ציבור בעירייה, לפי החלטת העירייה. כאשר מוסכם מראש כי בכל מקרה עלות הבניה למ"ר לבניה ציבורית שבגינה נתונה לנו האפשרות להפקיד ערבות לא תעלה על 5,500 ₪ למ"ר.
7. ידוע לנו כי עד אשר לא נפעל כאמור בסעיף 6 לעיל לקבלת היתר בניה למבנה ציבור או להפקדת ערבות כאמור - לא נקבל היתר בניה למגורים;
8. עוד ידוע לנו כי עד אשר לא נקבל טופס 4 למבנה הציבור, לא נקבל טופס 4 למגורים (אלא במקרה בו הופקדה ערבות בנקאית בהתאם לכתב זה).
9. כמו כן, אנו מתחייבים בזאת כלפיכם כלהלן:
 - א. לפצות ולשפות אתכם על כל התביעות שהוגשו ו/או יוגשו נגדכם לשלם פיצוי בגין ירידת ערך מקרקעין על יסוד הטענה שהמקרקעין נפגעו בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 או מכל נימוק אחר בכרוך בהכנתה ו/או אישורה של התוכנית החדשה.
 - ב. לפצות ולשפות אתכם על כל תביעה שתוגש נגדכם לשלם פיצוי בגין ירידת ערך מקרקעין על יסוד הטענה שהמקרקעין נפגעו על ידי התוכנית, בין שהמקרקעין כלולים בתוכנית ובין שאינם כלולים בתוכנית.
 - ג. התחייבותנו זו כוללת גם כיסוי ושיפוי על כל הוצאה שתוציאו כדי לנהל הגנתכם כנגד כל תביעה לפיצוי כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות עורכי דין, הוצאות שמאים, מומחים וכל הוצאה מכל סוג שהוא לרבות חיובים לתשלום שכרו של השמאי המכריע ככל שימונה לעניין בירור החיוב.
 - ד. התחייבות זו היא בלתי חוזרת ותחייב את חליפנו אחרינו.
 - ה. התחייבויותינו זו תחול על התוכנית במתכונת כפי שמוצעת על ידנו וכן לגבי כל תוכנית שתאושר במתכונת אחרת, לרבות כל שינוי ובלבד שתאושר תוספת יחידות הדיור שנתבקשה על ידנו. ככל שתאושר תוספת יחידות דיור קטנה יותר תעודכן התחייבותנו כאמור בסעיף 6 לעיל באופן יחסי לתוספת שאושרה;
 - ו. התחייבותנו בכתב זה אינן נתונות להתיישנות על פי כל דין.

קלוד בחמיאט
 יחידת השקעות בע"מ
 ח.ב. 514341488

- ז. התחייבותנו לשיפוי על פי כתב זה מותנית בקבלת הודעה בכתב רשום מצידכם על כל תובענה שתוגש נגדכם בקשר לאמור בכתב זה, אליה תצורף עותק מן התביעה ובתנאי נוסף שלא ותפשרו ללא הסכמתנו במפורש ובכתב מראש בקשר לתובענה ותאפשרו לנו, להתגונן מפני תובענה כאמור לרבות התגוננות בשם העירייה ותשתפו פעולה עם ב"כ אשר יטפלו מטעמנו בתביעה.
- ח. כל סכום שתהיו זכאים לדרוש מכוח סעיף זה ישולם על ידנו תוך 21 יום לאחר שתומצא לנו ו/או לב"כ קביעתו של הסכום ע"י רשות מוסמכת ובלבד שלא עוכב ביצוע ההחלטה או פסק הדין ע"י רשות מוסמכת.
- ט. בכפוף להוראות הדין לא תסכימו כי התובענה תימסר לבוררות או תועבר לשמאי מוסכם אלא אם תינתן לכך הסכמתנו במפורש ובכתב מראש.
10. כל נזק בגין עיכובים שייגרמו לנו בקשר למילוי וקיום התחייבותנו מכוח כתב זה, על ידנו, יחול עלינו בלבד ואתם מופטרים בזאת מכל תשלום או דרישה.
11. ידוע לנו כי התחייבותנו זו עמדה לפניכם עת החלטתם לפעול לקידומה ולאישורה של התוכנית וכי לפיכך התחייבותנו הינה בלתי חוזרת ותחייב אף את יורשנו ו/או חליפנו.
12. בכל מקרה שבו נבקש להעביר את זכותנו לגבי הקרקע ו/או להסתלק מהיותנו יזם התוכנית, אנו מתחייבים להמציא במקומו אנשים ו/או תאגידים אשר יתחייבו לשאת בכל תשלום אשר יוטל בגין התחייבויות שנטלנו על עצמנו בכתב זה ואישורם של אלה על ידכם יהיה כפוף לשביעות רצונכם מן המתחייבים לרבות הכיטחונות שיציעו להבטחת האמור בכתב זה עם מסירת כתב שיפוי ע"י מי שתאשרו כחליף להתחייבותנו זו נהיה מופטרים מהתחייבויותינו לפי כתב זה.
- עד לקבלת אישורכם להעברת התחייבויותינו בכתב זה לא נהיה רשאים להעביר את זכויותינו לגבי הקרקע ואשר תהיו רשאים למנוע כל העברת זכויות בקרקע בכל אופן שיעמוד לרשותכם לרבות מניעת אישורים בדבר סילוק חובות לגבי הקרקע לפי סעיף 324 לפקודת העיריות וסי' 10 א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מניעת היתרים לבניה מכוח התוכנית וכל דרך יעילה שתאפשר לכם לאכוף את האמור בהתחייבותנו בכתב זה.
13. ידוע לנו כי חתימתנו על כתב התחייבות זה הינה תנאי להסכמת העירייה לתכנית ולאי הגשת התנגדות על ידה לתכנית ;
14. אנו שבים ומצהירים כי חתמנו על כתב התחייבות זה מתוך רצון חופשי לאחר שהובהר לנו כי איננו חייבים לחתום עליו וכי הננו רשאים לפנות למוסדות התכנון הרלוונטיים ו/או לערכאות משפטיות בענין ניסוח תנאי התכנית, בענין כתב שיפוי זה וכן בענין הודעת העירייה כי אינה נוטלת על עצמה התחייבות בענין הקמת מבנה הציבור כנדרש בתב"ע.

קלוד נחמיאט
 יזם והשקעות בע"מ
 ח.פ. 514341660

15. כתובתנו היא כמפורט להלן וכל דרישה שתשלח לכתובת הנ"ל בדואר תיחשב כאילו התקבלה 3 ימים לאחר מסירתה, או תוך יום לאחר מסירתה לכתובת באופן ישיר.

קלוד נחמיאט
זום ותשקעות בע"מ
ח.ב. 518341480

9/9/13 ולראיה באנו על החתום היזם

כתובתנו לצורך משלוח הודעות: אלנה יוליאנוביץ' 18 אלזבטל: 08-8529 100

אישור עו"ד

אני הח"מ ג'ורג' ס. מ. ס. בתוקף תפקידי כבא כוחה של קלוד נחמיאט זום ותשקעות בע"מ מאשר כי המסמך דלעיל נחתם ע"י מי שמוסמך לחייב את החברה לאחר שהבין את המשמעות הנובעת ממנה וכי ההחלטות המתאימות להקנות תוקף משפטי למסמך נתקבלו כדין.

ערבות לחיובים (כאשר היזם או בעל המקרקעין הוא תאגיד)

אנו הח"מ:

קלוד נחמיאט ת.ז. 069769156 שכתובתי ניסים זאיון 6 ג'נין ש נינו. 2002 ג.א.א.ג.ק
קלוד נחמיאט ת.ז. 068583319 שכתובתי ניסים זאיון 6 ג'נין ש נינו. 3002 ג.א.א.ג.ק

ערבים בזאת כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד לכל התחייבויותיו של היזם על פי כתב התחייבות ולכל פיצוי או תשלום שיחול בגין ההתחייבויות כאמור.

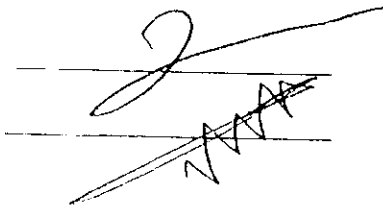
הועדה המקומית לתכנון ובניה והעירייה לא יהיו חייבות לפנות תחילה אל היזם לפני מימוש התחייבותי כערב והן יהיו רשאיות לפנות בכל עת או תחילה אלי כערב.

התחייבותנו מכוח ערבות זו אינה מוגבלת והיא תחייב אותי במלוא סכומי השיכוי שהתחייב בהם היזם

ערבותי לא תפוג אף אם הועדה המקומית ו/או העירייה יפטרו את היזם או מי מיחידיו מכל התחייבות ו/או אם מי מהן תוותר על בטחונות שנתנו מי מיחידיו היזם או מן הערבים והערבות תעמוד בתקפה כלפי עד לסילוק ההתחייבויות ו/או הפיצויים הכלכליים בה.

ערבות זו איננה נתונה להתיישנות על פי כל דין.

ולראיה באו על החתום:



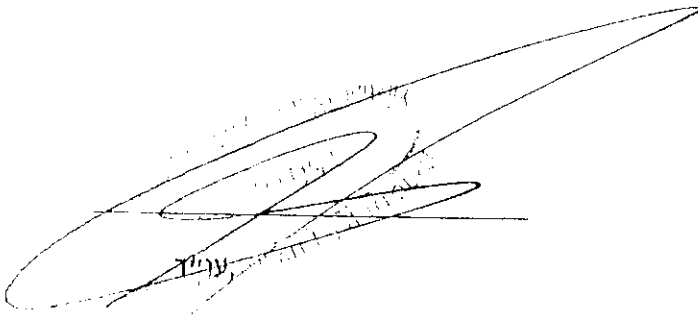
חתימות הערבים:

9/9/13

היום:

אישור עו"ד

אני הח"מ, יהודית סג"ל, עו"ד מאשר כי הערבות דלעיל נחתמה בפניי ע"י קאן אקאס נושא ת.ז. 068769156 וע"י אלן אקאס נושא ת.ז. 1008583319 לאחר שהסברתי להם את המשמעויות הנובעות מערבות זו וזכי הם חתמו על הערבות לאחר קבלת הסבריי.



18 עג"ס - 50



י"ת אשדוד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אשדוד

ג.א.ג.

כתב התחייבות ושיפוי

חברת קלפ (החלום) ס"א ח.פ. 91-737/460 בע"מ (להלן: "החברה") הן
היוזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 18 בחלק
מחלקה 18 בגוש 2815 ובחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין").

הואיל

והחברה יזמה והגישה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "הועדה") תכנית שמספרה

הואיל

603-0265389 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 135/61 במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר: מיזם התניה מ"ב 135/61 ש"ה ירושלים

החברה מעוניינת בקידומה של התכנית

הואיל

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת בדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משכיחה את המקרקעין (להלן: "ההשכחה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהיינה לה טענות ו/או תביעות כנגד הועדה ו/או כנגד עיריית אשדוד, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או מכח כל עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איוון.
3. בנוסף לכך, במסגרת רחליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ו/או הפרת ערך המסרקעין.
4. החברה מתחייבת לשלם לוועדה מחצית ההשכחה שתוצר בעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותתגלע מחלוקת בין החברה לוועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשכחה, החברה כסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השכחה.
5. מבלי לגרוע באמור לעיק, מוסכם בזאת כי מימוש זכויות במקרקעין במלואו או בחלקו לא יתבצע, אלא לאחר שהחברה ביצעה התשלום האמור בסעיף 4 לעיל או חלקו, בהתאם למימוש.
6. החברה מתחייבת, לשמות ולפצות את הועדה בעבור כל חוב בו תחוייב בשל תביעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בגין כל תביעה שתוגש כנגדן על ידי המחזיקים ו/או בעלי הדירות/יחידות שהוקמו ו/או שיבנו במקרקעין. התחייבות זו כוללת גם תשלום עבור כל הוצאות הועדה לצורך נירוק הנגה מפני התביעה. ערך; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה. לרבות תשלום שפיט עו"ד, שמאים ומומחים.

התחייבות זו תחול, בין אם הועדה החליטה לקבל את התביעה ובין אם ועדת הערר או בית המשפט חייב את הועדה בתשלום פיצויים ובתנאי שהועדה הודיעה לחברה על הגשת התביעה ונתנה לה הזדמנות להשמיע טענות הגנה לתביעה, לפני קבלת החלטה.

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי התחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני מועד התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית; ועדת הערר; בית משפט או כל ערכאה אחרת.

8 התחייבות זו הינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא יתבצעו בתכנית שינויים או תוכן תכנית חדשה.

9 התחייבות זו תחייב את חליפנו.

במידה שהחברה תעביר זכויותיה במקרקעין לאחר (להלן: "הרוכש"), היא מתחייבת לוודא שהרוכש יחתום על התחייבות כדוגמת התחייבות זו והתחייבות זו תהא תקפה כל עוד לא נכנס הרוכש בנעלי החברה.

10 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לועדה המקומית לתכנון ולבניה ולעיריית אשדוד שלא ליתן לה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ולפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אלא לאחר קיום כל התחייבויותיה הנ"ל.

11 במידה שהחברה תטען להעדר חבות לתשלום מחצית ההשבחה ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכת מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשבחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשבחה כפי שנקבע או שיקבע על ידו שמאי הועדה המקומית, בצרוף המרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

2/12/14

ולראיה באנו על החתום היום

אלני נחמיאס
יוזם והתקנות בע"מ
ח.פ. 1460 1436

חתימה וחותמת

אישור

נתחק סרויט, עורך דין
מ.ר. 15016

Yitzhak Serruya Advocate

אני החיימ עו"ד מאשר בזאת כ- מר אלני נחמיאס ת.ז. 1436 1460

התם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו יוזם והתקנות בע"מ ומורשה חתימה

מטעם אלני נחמיאס סגל נתחק סרויט כי חתימתו מחייבת את אלני נחמיאס זענין.

נתחק סרויט, עורך דין
מ.ר. 15016
Yitzhak Serruya Advocate

חתימה וחותמת

2/12/14 היום