

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0323857

מלון לאונרדו ברובע יז אשדוד

ועדה מקומית אשדוד

אישור תוכנית מס' 603-0323857  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 08/11/2016 2016/17  
 ביום בישיבה מס'

יו"ר ועדת המשנה  
 לתכנון ובניה אשדוד

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

התכנית עברה בדיקה תכנונית  
 מוקדמת ונמצאה ראויה להפקדה/אישור  
 בועדה המקומית.

אדריכל  
 מחנרס

4/1/17  
 האריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אשדוד

אדר' לדה קורסונסקי  
 מנהלת מחלקת תכנון עיר  
 עיריית אשדוד  
 3/1/17

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף שטחים למלון לאונרדו פלזה הקיים הממוקם ברובע יז' בחוף הדרומי לצורך הרחבת חדר אוכל ולובי.  
הגדלת חדרים קיימים בצד המערבי ומזרחי, יצירת מרפסות חדשות לנוחות האורחים וניצול הנוף הקיים.  
שינוי קווי בניין נקודתיים צדדיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מלון לאונרדו ברובע יז אשדוד	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
603-0323857	מספר התכנית		
9.860 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) (1) (3) (א)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 קואורדינאטה X 164220  
 קואורדינאטה Y 631055
- 1.5.2 תיאור מקום** מלון קיים בחוף ריביירה דרומית, אשדוד

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות : אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	שדרות הים התיכון		
שכונה	רובע יז		

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2003	מוסדר	חלק		40, 49

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 בחלקות

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
20/10/2003	136	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101/94 ממשיכות לחול.	שינוי	94 /101 /02 /3
19/11/2007	598	5739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /מק/2133 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /מק/ 2133

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו אריק אלי זהבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אליהו אריק אלי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב		2	16/07/2015	אליהו אריק אלי זהבי	20/07/2015		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	09/06/2016	אליהו אריק אלי זהבי	13/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	04/04/2016	ברני גטניו	29/11/2016		לא

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
	פרטי	סימון צרפתי		מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ	אשדוד	האורגים ) (1	12	08-8565923	08-8520438	orly@s-sarfati.co.il
	פרטי	אבי צרפתי		מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ	אשדוד	הבנאים (1)	12	08-8565923	08-8520438	orly@s-sarfati.co.il
	פרטי	ורד זבולון(צרפתי)		מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ	אשדוד	הבנאים (1)	12	08-8565923	08-8520438	orly@s-sarfati.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 15290 אשדוד 77609.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9568168	08-8678618	
בעלים			מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ	אשדוד	האורגים (1)	12	08-8565923	08-8520438	orly@s-sarfati.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 15290 אשדוד 77609.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אריק אלי זהבי		זהבי אדריכלים	אשדוד	העצמאות	85	08-8678618		nina@zahavi- studio.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירדן	67	03-7541000	03-7516356	ORENB@dat amap.com



## 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

- א. הגדלת שטחי בניה מותרים לפי סעיף 62א (א) (1) (3) (א).
- ב. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטחי בניה מותרים להוספת מרפסות בשטח של 1000 מ"ר עיקרי, לחדרים קיימים בצד מערבי ומזרחי ב 500 מ"ר שטח עיקרי, לחדר אוכל ומסעדה ב 500 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת שטח עיקרי בקומת מרתף ב 300 מ"ר.
- סה"כ תוספת מבוקשת של 2300 מ"ר.
- ב. שינוי קווי בניין נקודתיים צדדיים להסדרת מצב קיים ולהגדלת מסעדה קיימת ומרפסות לרבות קווי בניין תת-קרקעיים בתא שטח 5 ובתא שטח 1 ובהתאמה לנספח הבינוי לתכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.86

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11,300		+2,300	9,000	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)

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	302, 301	מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	5
מלונאות (אכסון מלונאי)	5	מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1
שטח פרטי פתוח	1	קו בנין עילי	דרך מאושרת	302
		קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	5
		קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	302, 301
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	5
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ונופש	6,000	60.67
דרך מאושרת	2,190	22.14
שטח פרטי פתוח	1,700	17.19
סה"כ	9,890	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,189.85	22.21
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,999.81	60.85
שטח פרטי פתוח	1,670.28	16.94

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,859.94	סה"כ

  

<b>3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית</b>	
שטח במ"ר	סוג ישות
44.10	מבנה להריסה

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים בהתאם לתכנית המאושרת 94/101/02/3 - יותר הקמת בית מלון עירוני בדרגה B עד 200 חדרים במבנה רב קומות והשירותים הנלווים להם כגון: שטחי מסחר, מתקני ספורט, מועדון בריאות, סאונה, בריכות שחיה, אולמות כינוס ושטחים ציבוריים כגון: לובי קבלה, חדרי אוכל, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון, של משרד התיירות, שהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מיועד לתכלית פיתוח, גינון, סוכות צל ומתקני נופש, בריכת שחייה פתוחה לא מקורה ומתקנים טכניים עבור מלון, חניה ודרך גישה לפריקה וטעינה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	תוואי דרכים ורוחבן בהתאם למסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 13	40	20300	(2) 5400	1200	6000	5	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(6)	(6)	(6)	(6)	1	0	0	340	(5) 340	0	1670	1	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

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:**

פיתוח רציף, לרבות בריכת השחייה בשני המגרשים (מלונאות ושפ"פ), מבלי להתחשב בקווי הבנין וגבולות המגרשים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כולל שטח מרפסות.
- (2) 1800 מ"ר לחניון פריקה וטעינה, 3600 מ"ר-אחר.
- (3) כולל חדרים טכניים על הגג.
- (4) לפי תשריט ונספח בינוי.
- (5) שטח שמתחת לרמפה המשופעת במגרש 1 ישמש למתקנים טכניים עבור המלון.
- (6) לפי תשריט ובינוי..

	<b>6. הוראות נוספות</b>
<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר יהיה שיש, אבן, זכוכית ואלומיניום.                  2. חומרי גמר למרפסות יהיה אלומיניום וזכוכית.                  3. שינוי מהנחיה זו מותנה רק באישור וועדה מקומית.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרשים לפי תקן החניה מתאר לאשדוד על שינוייה.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה / או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' חוק תכנון ובנייה, תשכ"ה, 1965.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חגרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספומציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.                  איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:                  ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים באבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:                  מרחק מציר הקו מרחק מהתיל הקיצוני סוג קו חשמל                  3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך                  6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו (קיים או מוצע)                  20.00 מ' - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)                  35.00 מ' - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)                  אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.                  אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל ורשויות המוסמכות עפ"י כל דין.                  מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת(במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של בתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר הסכמתה.</p>	
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים-אספקת מים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מוכר ומאושר ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדת מערכות אספקת מים לשתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספרת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה וידרשו מזח"ים נוספים או לחילופין קבלת פטור מהתקנות יידרש תיאום ואישור משרד הבריאות).</p>	

<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.5</p>						
<p>ביוב- תכניות הביוב יתואמו עם משרד הבריאות, מערכת השפכים תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>							
<p><b>6.6 תקשורת</b></p>	<p>6.6</p>						
<p>מערכות תקשורת הטלפון והכבלים בחתום התכנית, יאושר ע"י בזק, חברת הכבלים ומהנדס הועדה המקומית.</p>							
<p><b>6.7 סקר סייסמי</b></p>	<p>6.7</p>						
<p>א. עמידות מבנים מפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותה באזור.</p>							
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p>6.8</p>						
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>							
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.9</p>						
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט. ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם להוראות תכנית זו. ג. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו ולאחר אישורה בתאום ואישור משרד הבריאות. ד. היתרי בניה לבריכות שחיה יוצאו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות וקיום מסגרת בטיחות להקמה והפעלת בריכת שחיה בכפוף להנחיות מהנדס הבטיחות ובתנאים הבאים: (1) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. (2) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יוגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>							
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p>6.10</p>						
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>							
<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.11</p>						
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>							
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>							
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="606 2007 702 2041">התנייה</th> <th data-bbox="1133 2007 1244 2041">תאור שלב</th> <th data-bbox="1292 2007 1436 2041">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td data-bbox="1133 2052 1244 2086">לא רלוונטי</td> <td data-bbox="1292 2052 1436 2086">1</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב		לא רלוונטי	1	
התנייה	תאור שלב	מספר שלב					
	לא רלוונטי	1					

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית מרגע אישורה.



**8. חתימות**

<p>מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ  <b>תאריך:</b> 12/12/16                  51-181939-3                  חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b>                  סימון צרפתי                  שם ומספר תאגיד:                  מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ 511819393</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p>מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ  <b>תאריך:</b> 12/12/16                  51-181939-3                  חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b>                  אבי צרפתי                  שם ומספר תאגיד:                  מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ 511819393</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p>מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ  <b>תאריך:</b> 12/12/16                  51-181939-3                  חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b>                  ורד זבולון(צרפתי)                  שם ומספר תאגיד:                  מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ 511819393</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b>                  חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b>                  בבעלות רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b>                  שם ומספר תאגיד:                  עיריית אשדוד 1</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p>מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ  <b>תאריך:</b> 12/12/16                  ח.פ. 3-51-181939-3                  חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b>                  בעלים</p>	<p><b>שם:</b>                  שם ומספר תאגיד:                  מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ 511819393</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b>                  חתימה:                  זהבי אדריכלים                  חתימת העצמאות 85 מ' 46 אשדוד                  טל' 08-8675525                  פקס' 08-8675506</p>	<p><b>סוג:</b>                  עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b>                  אליהו אריק אלי זהבי                  שם ומספר תאגיד:                  זהבי אדריכלים</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

מאוסר ז ניסוי  
30/9/09

10 x חנוכה  
10 x לבינה  
10 x א/ויב  
10 x ת"ו  
10 x א/ז



יריית אשדוד  
לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

ג.א.ג.

כתב התחייבות ושיפוי

מלונאות וחשקעות

אשדוד בע"מ

ח.מ. 51-181939-3

והואיל וחברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "החברה") הן

היזם ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 5, A בחלק  
מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ובחלק מחלקה 4049 בגוש 2003 (להלן: "המקרקעין").

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

603-0323857 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 2133/3/3 במקרקעין (להלן: "התכנית") ונטרחה בין

השאר:

חוסר אהבה מ.מ. 462 (א) ס"ה 4

והואיל והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

לפיכך, החברה מצהירה ונותנייה בדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משביחה את המקרקעין (להלן: "ההשכחה").
2. החברה מתחייבת בזאת, כי בגין אישור התכנית אין ולא תהייה לה טענות ו/או תביעות כנגד הועדה ו/או כנגד עיריית אשדוד, מכת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או מכה על עילה אחרת הנוגעת לאישור התכנית לרבות תשלומי איוון.
3. בנוסף לכך, במסגרת ההליכים הקבועים בתוספת השלישית לחוק, החברה לא תטען כל טענה בדבר ירידה ו/או הפחתת ערך המקרקעין.
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 מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השכחה.
5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוטכם 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 לשפות ולפצות את הועדה בעבור כל חיוב בו תחוייב בשל תביעות שתוגשנה כנגדה, בין אם לפי סעיף 197 לחוק ובין אם לפי כל עילה אחרת, לרבות אך לא רק בנין 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 ניהול הגנה מפני התביעה; ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט עו"ד, שמאים ומומחים.

מלונאות וחשקעות  
אשדוד בע"מ  
ח.מ. 51-181939-3

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 ההשכחה ו/או להשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ו/או לעירייה מכח מסמך זה ו/או בעקבות אישור התכנית ו/או בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשכחה, יחשב הדבר כהפרת התחייבות החברה והחברה תשלם לועדה פיצוי מוסכם בסכום השווה למחצית ההשכחה כפי שנקבע או שיקבע על ידי שמאי הועדה המקומית, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשימות המקומיות מהמועד הקובע ועד לתשלום המלא בפועל.

ולראיה באנו על החתום היום

**מלונאות והשקעות**  
אשדוד בע"מ  
ח.פ. 3-161939-1

חתימה וחותמת

אישור

ר"ד זמורה, ע"מ  
מ.ר. 37452

אני הח"מ עו"ד רח'י הנבואים 12 מאשר בזאת כי: מר ס' און ת.ו.

חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה 069747509

מטעם מלונאות והשקעות בע"מ וכי חתימתו מחייבת את החברה לכל דבר וענין.

**מלונאות והשקעות**  
אשדוד בע"מ  
ח.פ. 3-161939-1

חתימה וחותמת:

היום: 19/7/15