

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0774653

שינוי קווי בנין במתחם אבן דן 9-7-3 ברובע ג', אשדוד.

מחוז

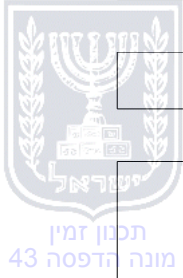
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת ממוקמת באשדוד ברובע ג', ברחוב אבן דן, בגוש 2462, חלקות 18, 20 ו-21. הבניינים הקיימים הם מבני רכבת בני 4 קומות על עמודים, שנבנו בשנות ה-70 ואשר אינם עומדים היום בתקן נגד רעידות אדמה. תכנית זו באה לשנות את קווי הבנין בלבד, ללא תוספת זכויות נוספות או יחידות דיור מעבר למותר לפי תמ"א 38.3. שינוי קווי הבנין במגרש יאפשר תכנון של לובי הכניסות, מרפסות סוכה ותוספת חדרי שירות לדיירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין במתחם אבן דן 9-7-3 ברובע ג', אשדוד.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 603-0774653

1.2 שטח התכנית 4.953 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	167925
קואורדינאטה Y	633950

### 1.5.2 תיאור מקום

שורות בניינים של 4 קומות מעל קומת עמודים.

### 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	הרב אבן דן	9	
אשדוד	הרב אבן דן	3	
אשדוד	הרב אבן דן	7	

שכונה רובע ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2462	מוסדר	חלק	18, 20-21	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012		4650	6430	תכנית זו מוגשת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38/3 ומשנה את קווי הבניין.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
20/07/1978		2270	2455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 103/ 20 ממשיכות לחול.	שינוי	20 / 103 / 03 / 3
10/10/1991		149	3928	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / במ/ 100/ ממשיכות לחול.	שינוי	100 / במ/ 3

הערה לטבלה:

תיקוני תכנית המתאר הרלוונטיים מוטמעים בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרים כוינה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרים כוינה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 21 14/12/2020	אפרים כוינה	19/11/2020	1		מחייב	כתב שיפוי
לא	מחייב מבחינת קווי הבנין.	19: 39 11/08/2021	אפרים כוינה	11/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים.	12: 27 01/07/2021	עודד יפה	01/07/2021	7	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		19: 40 11/08/2021	אפרים כוינה	11/08/2021	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, בעלי דירות במקרקעין באמצעות מיופה כוח - עו"ד יגאל מגאל.	66467	אורי ח. פיינטוך, עו"ד ונוטריון	אשדוד	שד הרצל	1	08-8650091	08-8650049	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל שמן	53129	מרום (26) יזמות והשקעות בע"מ	אשדוד	העצמאות	58	08-8531603		ushemen@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינה.

### 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	אפרים כוינה	05750886	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	הזית	9 ב	08-8604286	08-8605001	effykwina2@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282223	08-8541306	
	סוקר עצים	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	גבעת ברנר	(1)		03-5332501	03-5332504	dnen.eng@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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 קווי בניין והוראות בנינו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.

2. קביעת הוראות בנינו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

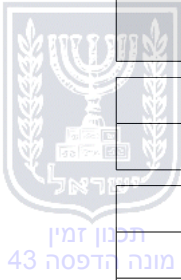
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	3, 1
קו בנין עילי	מגורים ג'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

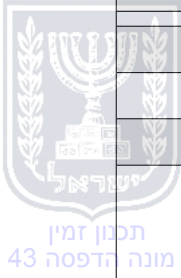
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,953	100
סה"כ	4,953	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,977.51	100
סה"כ	4,977.51	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	הוראות אדריכליות עפ"י הנחיות מרחביות אשר יהיו תקפות לעת הוצאת היתר בנייה.
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות סעיף 11 לתמ"א 38 ימשיכו לחול, תכנית זו אינה מוסיפה זכויות כלל.</p> <p>הנחיות בניה לתא שטח 1 בלבד (מתכנית 3/במ/100)</p> <p>1. התכנית בשטח קומות עמודים בבניינים בו תיבנה הדירות לא תעלה על 60% ולא יותר מ-2 דירות לבנין (ח.מדרגות אחד).</p> <p>2. בקומות עמודים אין לתכנן בשטחים הקיימים המשמשים כמעברים להולכי רגל.</p> <p>שטחי שירות (מתכנית 85/101/02/3)</p> <p>שטחי שירות עבור מרתף: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחנייה תת-קרקעית.</p> <p>קוי בנין מעל הקרקע נשארים בעינם ועפ"י התכנית התקפות החלות במקום.</p> <p>שטח שירות לכל קומת מרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מנין הקומות למרתפים תת-קרקעים יקבע בהתאם למאזני החניה.</p> <p>השינויים המוצעים יחולו על תוכניות מפורטות מאושרות התקפות והוצאת היתרי בניה עפ"י תכניות אלו לבנית מרתפים בקו בנין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>שטחי שירות לקומת הקרקע: כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע, שאיננו מיועד לשטחים עיקריים, יחשב כשטח שירות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכד'.</p> <p>שטח הקומה (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש.</p> <p>השטח הבנוי והסגור (עיקרי+שירות) לא יעלה מעל 70% (במקום ה-60% המותרים ע"פ תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.</p> <p>שטחי שירות לקומה טיפוסית: 15.0 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17.0 מ"ר לכל יחידת דיור שבקומה הטיפוסית, עבור לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים.</p> <p>שטחי שירות למתקנים על הגג: 50.0 מ"ר עבור חדרים טכניים (מעליות, משאבות וכד')</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8) 600	(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 4	(5) 27	(4) 30	5672	(3) 2002		(2) 1268	(1) 2402	2002	3	אבן דן	מגורים ג'
(8) 475	(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 4	24	(4) 30	4620	(3) 1584		(2) 1136	(1) 1900	1584	7	אבן דן	מגורים ג'
(8) 410	(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 4	16	(4) 30	3879	(3) 1367		(2) 872	(1) 1640	1367	9	אבן דן	מגורים ג'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה מוסיפה זכויות כלשהן, ואינה מאפשרת כשלעצמה ניצול זכויות עודפות בתוספת לזכויות עפ"י סעיף 11 לתמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ אחוזי בניה מירביים - 120% מתכנית: 3 / 03 / 103 / 20.

(2) 15.0 מ"ר לכל חדר מדרגות + 17.0 מ"ר לכל יח"ד + 50.0 מ"ר עבור מתקנים על הגג בנוסף מותר שטחי שירות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכד' ע"פ תיקון 85.

(3) שטחי שירות שישמשו לפחות 80% לשטחי חניה ע"פ תיקון 85.

(4) בנוסף ל 30% המותרים בקומה קיימים שטחי שרות ומרפסות.

(5) 24 יח"ד מתכנית 20/103/03/3 + 3 יח"ד בקומת קרקע מתכנית מס' 3/במ/100.

(6) 4 קומות על עמודים מתכנית 20/103/03/3.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) שטחי מרפסות לפי תיקון 20/101/02/3.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 ניהול מי נגר</b></p> <p>שימור מי גשם: לפי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה בפרוייקטים תמ"א 38 ובאישור אד' העיר.</p> <p>בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>4. רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך</p>	<p><b>6.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<p><b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>5. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנור בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>6. שינוי סטאטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי בסיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור). יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת במוסדות התכנון.</p>	
<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר יהיה:</p> <p>א. עמידה בכל התנאים לקבלת היתר לפי תמ"א 38, לרבות התאמת הבנוי לדרישות תקן 413. ב. מיקום מרפסות הסוכה בקומות השונות ייקבע בהתחשב בקרבה למרפסות בחלקות 17 ו-19 באופן בו המרחק בין המרפסות לא יקטן מ-5.0 מ'.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>בהיתר לחיזוק בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38, חניות יידרשו עפ"י מדיניות חניה לפרויקטים תמ"א 38 ובתיאום עם מח' תכנון כבישים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מימוש תכנית זו מותנה בקבלת היתר בניה לפי תמ"א 38.</p>	



אנושר ז ניסוי  
30/9/22

10 x  
10 x  
10 x  
10 x  
10 x



יריית אשדוד

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אשדוד

ג.א.ג.

כתב התחייבות ושיפוי

מחם (26) זמנת השקעת ב"מ

ח.פ. 515864379

הואיל



וחברת \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "החברה") הן

היזום ו/או הבעלים ו/או זכאית להרשם כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים \_\_\_\_\_ בחלק

מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ובחלק מחלקה <sup>18</sup> בגוש <sup>20</sup> <sup>21</sup> 2462 (להלן: "המקרקעין").

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

והואיל

603-0774653 המהווה שינוי לתכנית מפורטת \_\_\_\_\_ במקרקעין (להלן: "התכנית") ומטרתה, בין

השאר :-

שינוי קווי בנין במתחם אבן דן 9-7-3 רזמי פרויקט תמא 38



והחברה מעוניינת בקידומה של התכנית.

והואיל

לפיכך, החברה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

1. החברה מצהירה כי התכנית משביחה את המקרקעין (להלן: "ההשבחה").

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 איזון.

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 ההשבחה שתוצר מעקבות אישור התכנית, גם אם עד מועד המימוש החברה לא תרשם כבעלים של המקרקעין. היה ותגלע מחלוקת בין החברה לוועדה בנוגע לשיעור מחצית ההשבחה, החברה מסכימה מראש, כי המחלוקת תתברר בדרך בה מבררים מחלוקת בהיטל השבחה.

5. מבלי לגרוע באמור לעיל, 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 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 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 ניהול הגנה מפני התביעה, ערר; עתירה וכל הליך נוסף שיתקיים בעקבות הגשת התביעה, לרבות תשלום שכ"ט 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 לחשמיע טענות הגנה לתביעה, לפני קבלת החלטה

7 החברה מתחייבת לבצע את התשלום, על פי ההתחייבותה במסמך זה, לפחות 7 ימים לפני נגוד התשלום שיקבע על ידי הועדה המקומית, ועדת הערר, בית משפט או כל גורם אחר.



8 התחייבות זו הינה בלתי חוזרת והיא תחול גם אם מכל סיבה שהיא יונצצו 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 בעלי 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 ואו לחשבת הסכום ששילמה לועדה המקומית ואו לעירייה מכת מסמך זה ואו בעקבות אישור התכנית ואו בכל מקרה אחר שבו תעלה החברה טענה בקשר להתחייבותה לתשלום מחצית ההשכחה, יחשג 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 הרשויות המקומיות מהמועד הקובע עד לתשלום המלא בפועל



ולראיה באנו על החתום היום 19/11/2020

מחם (26) חמות השקטת בנ"מ  
טל: 515864379  
חתימה והותמת

אישור

אני הח"מ עו"ד מרובי 196 מאשר בזאת כי מר מרדכי ספיר

חתם בפני על ההתחייבות דלעיל, כי הינו מורשה חתימה

מטעם מרובי (26) חמות השקטת בנ"מ בעיני חתימתו מחייבת את חתימה הדרימות

היום 19/11/2020

ספיר ושות' - מסוד סי"ד  
מרדכי ספיר, ע"ד  
מ.ר. 38875  
העצמאות 58, אשדוד  
טלפון: 08-8531603  
פקס: 08-8531613

