

תוכן עניינים

מספר סעיף	שם הנספח	עמוד
1	העתק פניית בעל התפקיד לעיריית אילת מיום 23.5.2017 ותגובת העירייה מיום 4.6.2017 אליה צורף תצהירו של בעל השליטה	1
2	העתק הסכם ההתקשרות עם Booking.com	6
3	העתק דו"ח רווח והפסד שנערך על ידי היועצים המקצועיים (KCR)	24
4	העתק החלטת מרחב תכנון מקומי אילת וההיתר לשימוש חורג מיום 13.5.2014	25
5	העתק מכתב ההתנגדות ביום 26.5.2016	28
6	העתק התייחסות הוועדה המקומית מיום 1.11.2016	33
7	העתק מכתב חברת הנכס מיום 19.12.2016	58
8	העתק מסמך החלטת ישיבה מספר 2017008 מיום 28.5.2017	61
9	העתק החלטת הוועדה המחוזית מיום 17.7.2017	74
10	העתק הסכם הרכישה על נספחיו	87
11	העתק חוות הדעת של השמאי מיום 29.9.2015	107
12	העתק הסכם לדוגמא לפני המועד הקובע	139
13	העתק הסכם לדוגמא לאחר המועד הקובע	166

נספח 1

העתק פניית בעל התפקיד
לעיריית אילת מיום 23.5.2017
ותגובת העירייה מיום 4.6.2017
אליה צורף תצהירו של בעל
השליטה

עמוד מס' 1

הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק זמני)

(בית המשפט המחוזי בתל אביב – פר"ק 17-02-27689)

באמצעות עו"ד גיא גיסין – מפרק זמני

רחוב הברזל 38 כניסה B קומה 6 תל אביב טלפון 03-7467777 פקס 03-7467700

תל אביב, 23 מאי 2017, Tel Aviv

דחוף!!

באמצעות פקס:
08-6367202 ; 08-6367131

מר הלל גניש
מנהל אגף תברואה
ורישוי עסקים של עריית אילת,
ת.ד. 14, אילת, 88100

עיריית אילת
לשכה המשפטית
רח' פתן 1, בית התמר, קומה ב
אילת, 8801303

שלום רב,

הנדון: הים האדום ניהול מלונות בע"מ, ח.פ. 5-529774-51 ("החברה"), מס' נכס 84005191003

סימוכין: מכתבינו מיום 17.5.2018, מיום 18.5.2017 ומיום 21.5.2017

בשם עו"ד גיא גיסין המפרק הזמני של החברה שבנדון, ובהמשך לפניותינו שבסימוכין אשר טרם נענו, הרינו לפנות אליכם בדברים, כדלקמן:

1. כמפורט במכתבינו שבסימוכין ביום 14.5.2017 הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב על מתן צו פירוק זמני לחברה ומינוי עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני.
2. החברה היא חברת הניהול לנכס הידוע כמלון "ריו אקספרס" או "בית האורן" או "סוהו אילת" ברחוב הספן 1 באילת (להלן: "המלון").
3. לצורך מילוי תפקידי המפרק הזמני והבהרת מצב הדברים באשר לרישיון העסק וההפעלה של המלון, פנינו אליכם מספר פעמים באופן דחוף בבקשות לקבלת מידע, לרבות באמצעות טופס ייעודי שנשלח אליכם מספר פעמים, לבקשתכם. העתקי פניותינו שבסימוכין מצ"ב ומכתבי זה כנספת 1 ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.
4. עד למועד מכתבנו זה, טרם ניתנה כל התייחסות מצידכם לפניותינו.
5. אין לנו אלא לשוב על בקשותינו לקבל את מלוא המידע והמסמכים הרלוונטיים אודות החברה כמופיע ברישומים, ובין היתר, תיקי הרישוי הרלוונטיים והעתקי תכתובות ככל שקיימות בינכם ובין החברה.
6. אין באמור ובשאינו אמור במכתבנו זה כדי לפגוע או לגרוע מאיזה מטענות המפרק הזמני ו/או קופת הפירוק – הנשמרות במלואן
7. נודה על שיתוף הפעולה המהיר.

מכבוד רב,

ענבר חכימיאן-נהרי עו"ד
ב"כ המפרק הזמני של
הים האדום ניהול מלונות בע"מ
(בפירוק זמני)

Date/Time: 23. May. 2017 15:41

File No. Mode	Destination	Pg(s)	Result	Page Not Sent
3130 Memory TX	9086367131 9086367202	P. 11	OK OK	

Reason for error

E. 1) Hang up or line fail	E. 2) Busy
E. 3) No answer	E. 4) No facsimile connection
E. 5) Exceeded max. E-mail size	

היום האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק זמני)

לכת המשפט המחוזי בתל אביב - פריק 02-17-27689

באמצעות עו"ד גיא גליסין - מפרק זמני

רחוב הרצל 38 בניסה B קומה 6 תל אביב טלפון 03-7467777 פקס 03-7467700

תל אביב, 23 מאי 2017, Tel Aviv

דחוף!!

<p>מזר החל גנוש מנהל אגף תכנון ורישוי עסקים של ערידת אילת, ת.ד. 14, אילת, 88100</p>	<p>עו"ד גיא גליסין לסכה המשפטית רחוב מ"ד 1, בית התנור, קונדה ב אילת, 8801300</p>
---	--

שלום רב,

הדון: **היום האדום ניהול מלונות בע"מ, ח.פ. 51-529774-5 ("החבר'ה"), מ"ס' 89005191003**

סימוכין: סמכתביו מס' 17.5.2018, מיום 18.5.2017 (מיום 21.5.2017

- בשם עו"ד גיא גליסין הנפרק חומני של החברה שבנדון, ובהמשך לעמותתו שבסימוכין אשר טרם נענו, הרינו לפנות אליכם בדברים, כדלקמן:
1. כמפורט במכתבנו שבסימוכין ביום 14.5.2017 הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב על מוח צו פירוק זמני לחברת ומיני עו"ד גיא גליסין כמפרק זמני.
2. החברה היא חברת הניהול לכס הידוע כמלון "ירי" אקספרס" או "בית האורן" או "סוהו אילת" כרצוב הספן 1 באילת (להלן: "המלון").
3. לצורך מילוי תפקידי המפרק הזמני והחברת מצב הדברים באשר לרישיון העסק והחפעה של המלון, פנינו אליכם מספר פעמים באופן דחוף בבקשות לקבלת מידע, לרבות באמצעות טופס ועודני שנשלח אליכם מספר פעמים, לבקשתכם. העתקי פניותנו שבסימוכין מצ"ב ומכתבי זה בנספת 1 ונהוות חלק בלתי נפרד הימנו.
4. עד למועד מכתבנו זה, טרם ניתנה כל תתייחסות מצדכם לפניותינו.
5. אין לנו אלא לשוב על בקשותינו לקבל את מלוא המידע והמסמכים הרלוונטיים אודות החברה כמופיע ברשימתכם, ובין היתר, תיקי הרישוי הרלוונטיים והעתיקי ותכונות ככל שקיימות בינכם ובין החברה.
6. אין באמור ובשאיט אמור במכתבנו זה כדי לפגוע או לרוע מאיזה מטענות המפרק הזמני הוא קוסת הפירוק - הנשמרת במלאן.
7. טדה על שיתוף הפעולה המהיר.

מכתב רב,

 לעבר חכימה יקרה עו"ד
 ב"כ המפרק הזמני של
 היום האדום ניהול מלונות בע"מ
 (בפירוק זמני)

עיריית אילת
המחלקה לתלונות ופניות הציבור
 וחוק חופש המידע



תש"ט - תשע"ז
1949 - 2017

י' סיון תשע"ז
04 יוני 2017
חמ 34

לכבוד,
עו"ד ענבר חכימיאן - נהרי
ב"כ המפרק הזמני
של הים האדום ניהול מלונות בע"מ
רח' הברזל 38, כניסה B, קומה 6
תל-אביב

שלום רב,

הנדון: הים האדום ניהול מלונות בע"מ
 מכתבך מיום 23.5.17

מכתבך שבנדון, התקבל במשרדי ביום 24.5.17, מיד עם קבלתו בלשכה המשפטית.

מכתבך זה רצוף אי דיוקים וזה בלשון המעטה, כפי שאף ציינתי בפניך בשיחתנו הטלפונית.

מכתבך הראשון נושא תאריך 17.5.17 שהתקבל ביום 18.5.17, קיבל מענה עוד באותו יום על ידי מנהל אגף תברואה ורישוי עסקים, לפיכך כלל לא ברור מדוע את טוענת כי מכתבך לא נענה.

במכתבו ציין מנהל אגף תברואה ורישוי עסקים כי עליך לפנות לממונה על חוק חופש המידע ואף ציין פרטי התקשרות.

פניה נוספת על ידך מיום 21.5.17 לא נשלחה כמתבקש לממונה על חוק חופש המידע אלא שוב למשרדי תברואה ורישוי עסקים. לו היית פונה למקום הנכון כפי שהנחה מנהל אגף תברואה ורישוי עסקים הרי שכבר היה בידך המידע המבוקש ובכך אין לך אלא להלן על עצמך בלבד.

לגופו של עניין, לאחר קבלת עמדת הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לחלן תשובתי:

1. ביום 31.5.16, התבצע ביקור במקום העסק, נמצא כי המבנה מיועד למגורי עובדים.
2. ביום 8.6.16, התקבל מכתב ממר דורון מיכלין, המצהיר כי הבניין משמש למגורי עובדים ולא בית מלון – מצ"ב.

עיריית אילת
המחלקה לתלונות ופניות הציבור
 וחוק חופש המידע



3. במשרדי אגף תברואה ורישוי עסקים, לא נפתח כל הליך להגשת בקשה לרישיון לניהול עסק לבית מלון.
4. ככל שמטרת השכירות בבניין אינה למטרת נופש, קרי עונה לתנאי הסף בפריטי רישוי 7.1 א, ב בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) התשע"ג-2013, אלא לצורך שכירות ארוכת טווח למגורי עובדים בלבד, לא קמה חובת רישוי עסק על פי סעיף 4 בחוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968.
5. אין בעמדת האגף תברואה ורישוי עסקים ללמד על מצב המבנה מבחינת דיני התכנון והבניה או השימוש החוקי במבנה בהתאם לתוכניות בניין עיר.
6. רשמנו בפנינו את דבר מינוי המפרק ונכון ליום 14.05.2017, קיימים חובות עבר בסך של 245,734.32 ₪, העירייה תפעל לשם הגשת תביעת חוב בהתאם.
7. נא רשום בפניך את דבר קיומו של החוב כמצויין בסעיף 6.

בברכה,
 מגן שיש
 מנהלת המחלקה לתלונות ופניות הציבור
 וחוק חופש המידע

העותקים: מר מאיר יצחק הלוי - ראש העירייה
 עו"ד דפנה ישראלי - היועמ"ש לעירייה
 מר הילל גניש - מנהל אגף תברואה ורישוי עסקים
 גבי שרה שיש - מ"מ מנהל אגף הכנסות העירייה

08.06.16

לכבוד:

עיריית אילת

רישוי עסקים

הנדון: תצהיר הים האדום ניהול מלונות בע"מ

הנני מצהיר בזאת כי מבנה מסחרי ברח' הספן 1 הינו משמש כמגורי עובדים לרשתות
הנותנות שירות באזור אילת.
הבריכה והד"ג משמשים רק לנוחיות דיירי הבניין.

בכבוד רב
ד"ר מילין
515297745

נספח 2

העתק הסכם ההתקשרות עם

Booking.com

עמוד מס' 6

הסכם מקום האירוח

החתימים מטה:

BOOKING.COM B.V., 1017 CE) Herengracht תחת החוק ההולנדי עם משרדם הרשום בכתובת: (1017 CE), Amsterdam, the Netherlands ("Booking.com", הרנחראכט 597, אמסטרדם, הולנד) (להלן "החברה"),

י-

שם החברה כפי שיופיע על החשבוניות: הים האדום ניהול מלונות בעמ

לתשומת לבם של: דורון

כתובת למשלוח החשבונית: הספן 1

מספר מע"מ רשום:

כתובת אימייל: doron@dgnadlan.com

תאריך שינוי הבעלות: 1 בינואר, 2016

("להלן, ה"חברה")

בנוגע ל:

מספר זיהוי מקום האירוח: 1098252

Soho hotel eilat שם מקום האירוח

Hasapan St. 1 כתובת מקום האירוח

שם איש/אשת-הקשר: הים האדום ניהול מלונות בעמ 515297745

טלפון: 972-8-8675883

("להלן, "מקום האירוח")

:-הואיל ו

- A. Booking.com או באמצעות שירות הזמנות המקוון של Booking.com-מקום האירוח הפך בעבר לזמין ב להלן, ה"שירות" בהתאם להסכם מקום אירוח (להלן, "החוזת הישן") שנערך עם המפעיל הקודם, בעל הרישיון, בעל הזיכיון, הבעלים, חברת הניהול (כפי שחל) של מקום האירוח (להלן, "הקודם בתפקיד"), אשר במהלכו יתכן ובוצעו הזמנות במקום האירוח עבור שהיות במועד חתימת מסמך זה או אחריו (להלן, "הזמנות תלויות ועומדות")
- B. מקום האירוח החליף בעלות, נרכש או ימצא מעתה (כפי שחל) תחת חברה מהקודם בתפקיד ביחד עם כל העמלות הרלוונטיות החייבות בתשלום ושעדיין לא נפרעו, לפי תאריך חתימת הסכם זה
- C. מסכימה לקבל את החלפת הבעלות ולהמשיך להציג את מקום האירוח כזמין באתר Booking.com חברת האינטרנט / באפליקציות (להלן, "הפלטפורמה") במתכונתו הנוכחית ובכפוף (נתון לשינויים) לתנאים ולהגבלות ("כפי שנקבעו במסמך זה (להלן, ה"מסמך").

החברה מסכימה, מקבלת ומכירה בזאת:

1.

(תנאי אספקה כלליים (תא"כ

ה"תא"כ" (המצורפים). Booking.com החברה מצהירה שהיא קבלה עותק של תנאי האספקה הכלליים של 1.1 שהיא מקבלת את התא"כ ומסכימה (ii) - היא קראה והבינה את התא"כ ו (i) - החברה מאשרת, מסכימה ומכירה ש (לדבוק בהם, לעמוד בהם, ולציית להם (כפי שיעודכנו מפעם לפעם ("תנאי האספקה הכלליים הם חלק בלתי נפרד ממסמך זה (מסמך זה ומסמך התא"כ יקראו ביחד בשם "הסכם 1.2).

2.

הזמנות תלויות ועומדות, עמלות צפויות, אחוז עמלה

2.1 החברה מסכימה, מאשרת ומקבלת בזאת כי

- היא תקבל ותכבד את כל ההזמנות התלויות והעומדות לפי תנאי הסכם זה (כולל התא"כ) כאילו בוצעו לאחר עריכת הסכם זה (כולל כיבוד כל ההזמנות התלויות והעומדות בהתאם לתנאים ולהגבלות שנקבעו לאחר);
- היא תקבל את אחוז מינימום העמלה בשיעור של 15% עבור כל ההזמנות [החייבות בתשלום ואלון] שבוצעו -לאחר תאריך חתימת הסכם זה (כולל הזמנות תלויות ועומדות), ו
- Booking.com- כי היא תשלם ותעביר את סך העמלה הצפויה והחייבת בתשלום שנצברה תחת החוזה הישן ל Booking.com. אלא אם הוסכם אחרת עם

3.

זכויות קניין רוחני של מקום האירוח

3.1 החברה מייצגת ומתחייבת בזאת כי

- להמשיך) להשתמש, להעניק רישיון (משנה), לגלות ל-, להפך לזמינה עבור, (i) היא מורשית לחלוטין וזכאית להפך לזמינה בפלטפורמות (זכויות Booking.com או לבעלי רישיון-משנה של Booking.com-או לאפשר ל הקניין הרוחני של מקום האירוח הקשורות ל-) תמונות, תוכן, תצלומים וקטעי וידאו (כפי שהיו זמינים בידי (ii) -הקודם בתפקיד והמשיכו להיות זמינים בידי החברה או כפי שסופקו בידי החברה) ביחס למקום האירוח, ו הגישה לפרטי ההנהלה ביחס או באופן הקשור לקודם בתפקיד, ההזמנות התלויות ועומדות ואופן התפקוד בפלטפורמה
- היא השתלטה על תפעול מקום האירוח מהקודם בתפקיד וכי היא מוסמכת ורשאית להפעיל, לנהל, להיות הבעלים (במידה וחל) ולהפוך את מקום האירוח לזמין בפלטפורמה, וכי
- היא מחזיקה ופועלת לפי כל הרישיונות הנדרשים וחלים ומאשרת להפעיל את עסקיה ולהפוך את מקום (האירוח לזמין בפלטפורמה (כולל עבור שהיות לזמן קצר

בכל מקרה של הפרה (לכאורה או חשד להפרה) בידי החברה החתומה על החוזה הישן או סעיף 2.1 (א) או 3.2 על כל תביעה מצד שלישי הקשורה לסעיפים 2 Booking.com תחילת סעיף 3.1, (א) החברה תפצה באופן מלא את יוכלו (ללא צורך במתן כל התראה) להשעות באופן מיידי (מלא או חלקי) את כל Booking.com (ו-3 וכמו כן (ב) התחייבויותיה לפי ההסכם או לסיים את ההסכם (במקרה של סיום ההסכם, כל חובות הפיצוי עדיין יחולו ללא כל שינוי).

תנאי אספקה כלליים

מסמך תנאי אספקה כלליים זה (להלן: ה"תנאים") מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מקום האירוח (להלן: כל) Booking.com "הסכם מקום האירוח" ויחד עם התנאים, "הסכם") ונערך בין מקום אירוח לחברת ("אחד "צד" וביחד "צדדים").

1. הגדרות

בנוסף לתנאים שנקבעו בחלק אחר של הסכם זה, ההגדרות הבאות חלות לאורך כל הסכם זה, אלא אם משתמעת כוונה אחרת:

תחת שם) Booking.com פירוש "התחייבות למחיר הטוב ביותר" הוא ההתחייבות שהונפקה בידי חברת מציעה את המחיר הטוב ביותר עבור החדר וכי לא Booking.com זה או כל שם דומה) וקובעת כי חברת ניתן למצוא ברשת מחיר נמוך יותר עבור חדר זהה עם אותם תאריכי צ'ק-אין וצ'ק-אאוט ואותם תנאי הזמנה.

הוא האתר/ים, האפליקציות, הכלים, הפלטפורמות או התקנים "Booking.com" פירוש "פלטפורמת באמצעותם השירות נעשה זמין Booking.com אחרים של חברת

אליה ניתן להגיע בכתובת Booking.com פירוש "שירות לקוחות" הוא מחלקת שירות הלקוחות של חברת או בכתובת אחרת כפי שנקבע בהסכם זה customer.service@booking.com הדוא"ל

פירוש "הוראת קבע" הוא ההוראה שניתנה על ידי מקום האירוח לבנק איתו הוא עובד, כך שחברת מורשית לגבות את הסכומים הרלוונטיים על פי הסכם זה ישירות מחשבון הבנק של מקום Booking.com האירוח.

פירוש "אקסטרא-נט" הוא המערכת המקוונת אליה מקום האירוח יכול להתחבר (לאחר זיהוי של שם להעלאה, שינוי, www.booking.com/hotelaccess, המשתמש והסיסמה) באמצעות אתר האינטרנט של אימות, עדכון ו/או תיקון של פרטי מקום האירוח (כולל מחירים, זמינות, חדרים) והזמנת

פירוש "אירוע כח עליון" הוא כל אירוע המשפיע על אורחים מרובים ומקומות אירוח מרובים: כח עליון, התפרצויות געשיות, אסון (טבע), שריפה, מלחמה, פעולות איבה או כל מצב חירום מקומי או לאומי, פלישה, עמידה בכל הסדר או בקשה של כל רשות לאומית, מחוזית, או רשות ציבורית אחרת, רגולציה ממשלתית או התערבות, פעולה צבאית, מלחמת אזרחים או טרור, (ביולוגי, כימי או גרעיני) פיצוץ, מרד, מהומה, שביתה התקוממות, הפרעה אזרחית (או איום מהותי או משמעותי או חשש מוצדק מכל אחד מהאירועים הנ"ל), קיצוץ של אמצעי תחבורה, סגירת נמלי תעופה או כל אירוע חריג וקטסטרופלי אחר, נסיבות או מצב חירום, אשר הופכים את ההגעה או הנסיעה לבלתי אפשרית, בלתי חוקית או שמונעים מן האורחים את האפשרות להגיע או לשהות במקום האירוח.

פירוש "אורח" הוא מבקר בפלטפורמות או לקוח או אורח של מקום האירוח.

פירוש "קניין רוחני" הוא כל פטנט, זכות יוצרים, המצאה, זכות מסד נתונים, זכות עיצוב, עיצוב רשום, סימן מסחרי, שם מסחרי, מותג, לוגו, סימן שירות, ידע, מודל שירות, עיצוב לא רשום, או אם רלוונטי, כל בקשה (וכו') או .eu, .fr, .nl, .com. לכל זכות שכזו, ידע, שם מסחרי או עסקי, שם האתר (תחת סיומת כלשהי, לדוגמה זכות דומה אחרת או חובה באם רשומה או לא רשומה או קניין רוחני או תעשייתי אחר המתקיים בכל שטח או תחום שיפוט בעולם.

פירוש "פלטפורמות" הוא האתר/ים, אפליקציות, כלים, פלטפורמות ו/או התקנים אחרים של חברת והחברות הקשורות אליה ושותפיה העסקיים באמצעותם השירות (כמוגדר להלן) (נעשה) Booking.com

זמין.

באמצעותה יכולים Booking.com פירוש "שירות" הוא מערכת הזמנת המלונות באינטרנט של חברת מקומות האירוח להפוך את חדריהם לזמינים להזמנה, ובאמצעותה יכולים אורחים לבצע הזמנות במקומות אירוח אלה ואת הסדרת התשלום.

2. התחייבויות מקום האירוח

2.1 פרטי מקום האירוח

2.1.1 מידע המסופק על ידי מקום האירוח להכללה בפלטפורמות יכלול מידע הנוגע למקום האירוח (כולל 2.1.1 תמונות ותיאורים), מתקניו, השירותים והחדרים הזמינים להזמנה, פרטי התעריפים (כולל כל המסים החלים, היטלים, אגרות ועמלות) והזמינות, מדיניות ביטול ואי-הופעה כמו גם סוגי מדיניות והגבלות אחרים פרטי Booking.com (להלן: "פרטי מקום האירוח") ויעמוד בפורמטים ותקנים אשר נקבעו בידי חברת מקום האירוח לא יכלולו כל מספר טלפון או מספר פקס או כתובת דוא"ל (כולל סקייפ), כתובת אתר אינטרנט או מדיה / אפליקציה / פלטפורמה חברתית (כולל טוויטר ופייסבוק), עם התייחסות ישירה למקום האירוח או לאתרי האינטרנט שלו, לאפליקציות, פלטפורמה, כלים או התקנים אחרים, או לאתרי Booking.com אינטרנט, אפליקציות, פלטפורמות, כלים או התקנים אחרים של צדדים שלישיים. חברת שומרת לעצמה את הזכות לערוך או לא לכלול כל מידע אשר התברר כלא נכון או לא מלא, או בניגוד לתנאים של הסכם זה.

2.1.2 מקום האירוח מתחייב שפרטי מקום האירוח יהיו נכונים בכל עת, מדויקים ולא מטעים. מקום האירוח 2.1.2 אחראי בכל עת להצהרה נכונה ועדכנית של פרטי מקום האירוח, כולל זמינות נוספת של חדרים לתקופות מסוימות או כל אירוע או מצב (מהותי לרעה) יוצא דופן (כגון שיפוץ או בנייה במקום או בסמוך למקום). מקום האירוח יעדכן את פרטי מקום האירוח על בסיס יומי (או בסיס שכיח יותר ככל שידרש) ויהיה רשאי את מספר או סוג (ii) את תעריף חדריו הזמינים להזמנה, וכן (i) (בכל עת) לשנות באמצעות האקסטרא-נט החדרים הפנויים.

2.1.3 המידע שסופק בידי מקום האירוח עבור הפלטפורמות יישאר רכוש הבלעדי של מקום האירוח. 2.1.3 ולאחר מכן Booking.com המידע המסופק על ידי מקום האירוח עשוי להיערך או להשתנות על ידי חברת התוכן Booking.com להיות מתורגם לשפות אחרות, ואילו התרגומים יישארו רכוש הבלעדי של חברת הפלטפורמות שלה ומקום האירוח לא Booking.com הערוך והמתורגם יהיה לשימושה הבלעדי של חברת ישתמש (בכל דרך או צורה) על ידי כל הפצה או מכירה או מטרת אחרת ביצוע שינויים או עדכונים בתיאורי פרטי מקום האירוח של מקום האירוח אינם מותרים אלא באישור מראש ובכתב מחברת Booking.com.

2.1.4 מסכימה אחרת, כל השינויים, העדכונים ו/או התיקונים בפרטי מקום Booking.com אלא אם חברת 2.1.4 האירוח (כולל תעריפים, זמינות, חדרים) ייעשו ישירות בידי מקום האירוח באופן מקוון באמצעות עדכונים ושינויים של Booking.com האקסטרא-נט או בדרכים אחרות אשר ייקבעו באופן סביר בידי חברת Booking.com תמונות ותיאורים יעובדו בהקדם האפשרי בידי חברת

2.2 אחידות והגבלות החדר

2.2.1 ("תעריפים וזמינות אחידים (אחידות), Booking.com מקום האירוח ימסור לחברת

פירוש אחידות מחיר הוא תעריפים זהים או טובים יותר עבור אותו מקום האירוח, אותו סוג חדר, אותם התאריכים, אותו סוג המיטה, אותו מספר האורחים, מתקנים זהים או טובים יותר ותוספות (לדוגמה, ארוחת בוקר, אינטרנט אלחוטי, צ'ק-אאוט מוקדם/מאוחר), הגבלות ומדיניות זהים או טובים יותר כגון שינויים בהזמנה ומדיניות הביטול כפי שהינה זמינה באתר/ים, אפליקציה/יות או מרכזי הזמנות האינטרנט של מקום האירוח (כולל מערכת הזמנות לקוחות), או ישירות במקום האירוח, או אצל כל מתחרה של כולל כל הזמנה מקוונת או לא מקוונת או דרך סוכנות נסיעות או מתווך) ו/או כל Booking.com חברת אמצעי אחר (מקוון או לא מקוון) של צד שלישי שהינה שותף עסקי או מקושר או מחובר בכל דרך אחרת עם

מקום האירוח. אחידות במחיר אינה חלה בגין תעריפים המיועדים לקבוצת משתמשים סגורה ("קבוצת צרכנים (i): משתמשים סגורה" פירושה קבוצה עם מגבלות מוגדרות שבה החברות אינה אוטומטית ובה כל ממשק מקוון או סלולרי הנמצא בשימוש חברי קבוצת (ii), בוחרים באופן פעיל להיות חברים חברי קבוצת המשתמשים הסגורה השלימו פרופיל (iii), המשתמשים הינו סגור ומוגן באמצעות סיסמה הצרכן לו או עבורו הוצע התעריף כבר ביצע לפחות הזמנה מוקדמת אחת כחבר בקבוצת (iv) לקוח, וכן המשתמשים הסגורה) ובתנאי שתעריפים אלו לא יהיו (יהפכו ל-) פומביים (במישרין או בעקיפין). במקרה בו Booking.com מחיר קבוצתי הופך לזמין פומבית בידי מקום האירוח, בידי מתחרה (ישיר/עקיף) של חברת או אתר השוואת מחירים), חברת (meta) או כל (פלטפורמת) צד שלישי (כולל כל מנוע) חיפוש מטא זכאית לאחידות מחיר עבור תעריפים מסוג זה Booking.com.

זמינות שכזו (כלומר חדרים זמינים Booking.com פירוש אחידות זמינות הוא שמקום האירוח יספק לחברת כולל) Booking.com להזמנה בפלטפורמה) שהינה נוחה לפחות כפי שהיא ניתנת לכל מתחרה של חברת את כל ההזמנות המקוונות והלא מקוונות או סוכנות נסיעות או מתווך) ו/או לכל צד שלישי אחר (מקוון או לא מקוון) שהינו שותף עסקי של או בכל דרך אחרת קשור עם או מחובר למקום האירוח.

היו Booking.com ההגבלות והתנאים (כולל מחיר החדר) לחדרים הזמינים להזמנה בפלטפורמת 2.2.2 (בכל העת בהתאם לסעיף 2.2.1 והגיוניים לכל הצדדים המעורבים (כולל לצרכנים

תהיה זכאית לתת הנחה על מחיר החדר, במחיר משלה עד לרמת שיעור Booking.com חברת 2.2.3 העמלה - לחברי קבוצת המשתמשים הסגורה שלה.

Booking.com ברוח הסכם זה ובכפוף בכל עת לאחידות הזמינות כפי שהוגדרה בסעיף 2.2.1, חברת 2.2.4 גישה לכל סוגי החדרים הזמינים במקום Booking.com מעודדת את מקום האירוח לאפשר לחברת (בהתאם לסוגי מדיניות ומגבלות שונים ולמחירים הזמינים במהלך תקופת ההסכם (כולל בתקופות של (ביקוש נמוך או גבוה (כולל במהלך ירידים, כנסים ואירועים מיוחדים

2.3 עמלה

עבור כל הזמנת חדר שנעשתה על ידי האורח באמצעות הפלטפורמות, מקום האירוח ישלם לחברת 2.3.1 עמלה (להלן: ה"עמלה") אשר תחושב לפי סעיף 2.3.2. התשלום ייעשה בהתאם לסעיף Booking.com 2.4.

מספר הלילות אשר נשהו במקום (i) העמלה המצטברת עבור כל הזמנה שוות ערך למכפלה של 2.3.2 התעריף שהוזמן לכל חדר לכל לילה (כולל מע"מ, מיסי מכירות ומסים או (ii), האירוח על ידי האורח היטלים לאומיים, ממשלתיים, מחוזיים, מדיניים, עירוניים או מקומיים ישימים אחרים (להלן: "מסים") ובנוסף לכך אגרות והיטלים הנכללים בתעריף אשר הוצע בעת ביצוע הזמנת החדר בידי האורח באמצעות הפלטפורמות (כגון ארוחות בוקר, ארוחות (על בסיס חצי פנסיון או פנסיון מלא), השכרת אופניים, עמלות צ'ק-אין מוקדם / צ'ק-אאוט מאוחר, חיובים נוספים לאדם, דמי נופש, מיטות מתקפלות, כרטיסים אחוז העמלה הרלוונטי (iv) מספר החדרים שהוזמנו על ידי האורח, וכן (iii), ('לתיאטרון, עמלות שירות, וכו' שנקבע בהסכם. (בתוספת מע"מ/מסמים (במידה וחלים)). למען הסר ספק, בעת תשלום מחיר החדר על ידי תחשב את העמלה Booking.com האורח למקום האירוח בהתאם לסעיף 4.4 (הסדרת תשלום), חברת במקרים של אי-הופעה או ביטול בהתאם לסעיף 4.4.8, בכל מקרה אחר תחוייב עמלה בעת רישום-יתר בנוגע לאי ההופעה Booking.com (אוברבוקינג) או אי-הופעה (אלא אם כן מקום האירוח יידע את חברת הרלוונטית בתוך 2 ימי עסקים לאחר המועד המתוכנן להגעתו של האורח) או ביטול מחייב (ביטול המתבצע בניגוד למדיניות הביטול של מקום האירוח) ויחושב בהתאם להזמנה המאושרת.

2.3.3 אלא אם הוסכם אחרת בהסכם, התעריף המוצג לאורחים בפלטפורמות יכלול מע"מ, מס מכירה, וכל חיוב אחר כגון מסים, אגרות, חיובים או היטלים (לאומיים, ממשלתיים, מחוזיים, מדינתיים, עירוניים או מקומיים) במידה שמסים, אגרות והיטלים אחרים מסוג זה ניתנים לחישוב מראש באופן סביר ללא מידע נוסף.

2.3.4 במקרה של (תיקון או כניסתם לתוקף של) כללים, או חוקים החלים על מקום האירוח, התעריפים

חייבים להיות מוצגים לאורחים כאשר הם כוללים מע"מ, מס מכירה ואת המסים, העמלות או ההיטלים (הלאומיים, הממשלתיים, המחוזיים, המדיניים, העירוניים או המקומיים) האחרים, מקום האירוח יתאים את התעריפים דרך האקסטרא-נט בהתאם לתנאים בסעיפים 2.1.2 ו- 2.1.4 ומוקדם ככל האפשר, אבל התיקון או כניסתו לתוקף של החוק הרלוונטי, הכללים וההקיקה (i) בכל מקרה בתוך 5 ימי עסקים לאחר Booking.com הודעה מידי חברת (ii) בעניין זה החלים על מקום אירוח כזה, או

האקסטרא-נט מציג פירוט של כל ההזמנות שבוצעו במקום האירוח דרך הפלטפורמות ואת העמלה 2.3.5 התואמת. בראשון לכל חודש, הצהרת הזמנות מקוונת (להלן: "הצהרת הזמנות מקוונת") תהיה נגישה באקסטרא-נט ותכלול את כל ההזמנות של כל האורחים שמועד עזיבתם היה בחודש הקודם.

2.4 עמלה לתשלום

2.4.1 העמלה עבור הזמנות בחודש קלנדרי שמכיל את תאריך היציאה (המתוכנן) של האורח בחודש כזה. ובהתאם למדיניות הביטול, Booking.com תחויב (למעט עבור ביטול ללא חיוב שנעשה באמצעות חברת של מקום האירוח) ותשולם בחודש שלאחר מכן, בהתאם לתנאים הבאים:

(a) החשבוניות מעובדות על בסיס חודשי ותישלחנה למקום האירוח בדואר או באימייל.

(b) חשבונית העמלה בגין חודש תשולם על ידי מקום האירוח בתוך 14 ימים ממועד הנפקת החשבונית.

(c) באמצעות הוראת קבע, או במקרה Booking.com התשלום יבוצע על ידי מקום האירוח ישירות לחברת (c) בו הוא אינו זמין במערכת הבנקאית של הבנק ממנו מתבצע התשלום, התשלום יתבצע באמצעות העברה עשויה מעת Booking.com חברת). Booking.com בנקאית (לחשבון בנק שכזה, כפי שזוהה על ידי חברת לעת להסדיר את (החלק הרלוונטי ב-) החשבונית בהתאם לסעיף 4.4 עבור הזמנות ששולמו בהתאם לסעיף 4.4. למען הסר ספק, אמצעי תשלום אחרים (כגון המחאה או באמצעות "סוכנויות תשלום") לא ולכן לא יתקבלו. מקום האירוח ישא בכל העלויות, Booking.com יוכלו להיות מעובדים על ידי חברת הנגבות על ידי הבנקים עבור העברת הכספים.

(d) כל תשלומי העמלות שישולמו על פי הסכם זה יעשו בכספים שסולקו, ללא כל ניכוי או קיזוז והם נקיים, (d) חופשיים וללא ניכוי עבור או על חשבונם של מסים, היטלים, השלכות, חובות, חיובים, עמלות וניכויים מכל סוג כעת או בעתיד שהוטלו על ידי כל רשות שלטונית, תקציבית או אחרת. במידה ומקום האירוח מחויב את הסכומים הרלוונטיים Booking.com לבצע כל ניכוי או ניכוי במקור, מקום האירוח ישלם לחברת תקבל את מלוא הסכום (נטו) כמפורט Booking.com הנוספים הנדרשים על מנת להבטיח כי חברת לפני הניכוי. מקום האירוח אחראי לתשלום והעברת Booking.com בחשבונית אותו היתה מקבלת חברת כל המסים, ההיטלים, ההשלכות, החובות, חיובי העמלות והניכויים, ומעבר לאמור לעיל, לתשלום העמלה Booking.com המלא (נטו) ממקום האירוח לחברת.

(e) חשבונית העמלה בגין חודש תשולם על ידי מקום האירוח בשער המטבע הרלוונטי (ובמידה וישים, בשער (e) רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להכין חשבוניות או Booking.com החליפין) כמפורט בחשבונית. חברת או במטבע המקומי הרלוונטי של מקום ((USD) או דולר ארה"ב (EUR) במטבע עיקרי (לדוגמה: אירו האירוח ולאחר מכן להמיר את הסכום הסופי הרלוונטי למטבע המקומי או למטבע העיקרי על בסיס שער החליפין של היום האחרון של החודש הרלוונטי עבורו הונפקה החשבונית אותה הוציא (ולא ביום ביצוע הצ'ק-אאוט). שער החליפין בו יעשה שימוש יהיה הריבית הבין-בנקאית (שער סגירה בהתאם ל-16:00 לפי שעון החוף המזרחי של ארצות הברית) כמו זה הנמצא בשימוש או שהותקן על ידי בנקים פיננסיים Booking.com בינלאומיים גדולים או חברות שירות אשר נבחרות מעת לעת על ידי חברת.

2.4.2 2.4.1 מקום האירוח אחראי לניכוי במקור ולדיווח על כל המסים הרלוונטיים (שהוזכרו לעיל בסעיף 2.4.1 לפי תקנות המס הרלוונטיות Booking.com תחת תת-סעיף ד) החלים על העמלה אשר תשולם לחברת ושיטות העבודה והבקשות של רשויות המס. מקום האירוח ישא ויהיה אחראי לתשלום והעברת כספי המסים החלים על העמלה (תשלומים) והריבית בגין תשלום מאוחר והקנסות שהוטלו על ידי רשות המסים בעקבות עיכוב או אי-דיווח על כל המסים החלים על העמלה. במידת הצורך, אך ורק מקום האירוח יהיה אחראי למשא ומתן ולהסכם עם רשויות המס הרלוונטיות בנוגע לטיפול במס על העמלה (תשלומים). מקום

עותקים (מצולמים או Booking.com על פי דרישה ראשונה מחברת Booking.com האירוח יספק לחברת סרוקים) של אישורי תשלום מסים / אישורי פטור ממס בכל העברת כספי עמלות. מקום האירוח מאשר ומתחייב כי הוא רשום כדין בכל רשויות המס הרלוונטיות (כולל רשויות הגבייה הסטטוטוריות (המקומיות) (הרלוונטיות) כמלון או מקום אירוח מסוג אחר.

2.4.3 ומקום האירוח (למשל בנוגע לסכום העמלה), כל Booking.com במקרה של מחלוקת בין חברת 2.4.3 סכום עמלה שאינו שנוי במחלוקת ישולם בהתאם לתנאים של הסכם זה, על אף הסטטוס או מהותה של המחלוקת.

2.4.4 שומרת לעצמה את הזכות לתבוע ריבית Booking.com במקרה של איחור בתשלום, חברת 2.4.4 סטטוטורית, להשעות את השירות שלה על פי ההסכם (למשל על ידי השעיית מקום האירוח מהפלטפורמות), ו/או לבקש ערבות בנקאית או ערובה פיננסית אחרת ממקום האירוח.

2.4.5 מקום האירוח ישלם פיקדון שהסכום שלו יהיה שווה, Booking.com על פי דרישה ראשונה של חברת 2.4.5 או סכום Booking.com ערך לסכום המינימום של 3 החשבונות הגבוהות ביותר של פעולותיו עם חברת לפי שיקול דעתה (להלן: ה"פיקדון"). הפיקדון יוחזק בידי Booking.com אחר, כפי שנקבע על ידי חברת כביטחון לביצוע (תשלום) חובות מקום האירוח על פי ההסכם. עם סיומו של הסכם Booking.com חברת זה, הפיקדון, או כל יתרה לאחר ניכוי העמלה המצוינת, תשלומי גרעון והוצאות אחרות אותן חייב מקום ייפרעו למקום האירוח בתוך 30 ימים לאחר הסדר מלא של החובות Booking.com האירוח לחברת Booking.com, וההתחייבויות (לרבות תשלום העמלות התלויות ועומדות). על פי דרישה ראשונה של חברת אם העמלה Booking.com מקום האירוח ישלם סכום כזה כפיקדון נוסף כפי שהתבקש על ידי חברת המצוינת עולה על סכום הפיקדון או אם מקום האירוח אינו מצליח לשלם עמלה בזמן. בשלב כלשהו תפקח על ביצועי (תשלום) מקום האירוח ותהיה עשויה Booking.com במהלך תקופת ההסכם, חברת להחליט להחזיר את הפיקדון למקום האירוח לאחר בדיקה (לפי קריטריונים אשר יקבעו בידי חברת סכום הפיקדון לא יקבע או יגביל בכל דרך את התחייבויות מקום האירוח על פי הסכם זה. Booking.com). הפיקדון לא ישא בכל ריבית.

2.5 הזמנה, הזמנות האורחים, תלונות והתחייבות למחיר הטוב ביותר

2.5.1 בעת ביצוע הזמנה על ידי אורח בפלטפורמה, מקום האירוח יקבל אישור לכל הזמנה שנעשתה דרך 2.5.1 האישור יכלול את תאריך ההגעה, מספר הלילות, סוג החדר (כולל העדפת עישון, Booking.com חברת (אם קיימת)), מחיר החדר, שם האורח, כתובת פרטי כרטיס אשראי (אשר יקראו ביחד "פרטי הלקוח") אינה אחראית לתקינות Booking.com וכל בקשה ספציפית אחרת שנעשתה על ידי האורח. חברת Booking.com ושלמותו של המידע (כולל פרטי כרטיס אשראי) והתאריכים שסופקו על ידי האורחים וחברת אינה אחראית לחובות התשלום של האורחים הקשורות להזמנה שלהם (באינטרנט). למען הסר ספק, מקום האירוח יבדוק ויודא על בסיס קבוע (אבל לפחות על בסיס יומי) באקסטרא-נט את (סטטוס) ההזמנות שנעשו.

2.5.2 על ידי ביצוע הזמנה באמצעות הפלטפורמות, חוזה ישיר (ולכן יחסים משפטיים) נוצר אך ורק בין 2.5.2 ("מקום האירוח והאורח (להלן "הזמנות האורחים").

2.5.3 מקום האירוח חייב לקבל אורח כצד החוזי שלו, ולטפל בהזמנה המקוונת בהתאם לפרטי מקום 2.5.3 האירוח (כמו גם תעריף) הכלולים בפלטפורמות אישור ההזמנה נכון לזמן ביצוע ההזמנה באישור ההזמנה, לרבות בכל מידע ו/או בקשות שנמסרו בידי האורח.

2.5.4 מלבד העמלות, תוספות וחייבים (נוספים) כפי שנקבעו באישור ההזמנה, מקום האירוח לא יחייב את 2.5.4 הלקוח בכל עמלה עסקית/מנהלית או תשלום עבור שימוש בכל אמצעי תשלום (לדוגמה תשלום בכרטיסי (אשראי).

2.5.5 תלונות או תביעות בגין (המוצר או השירות שניתן או מסופק על ידי) מקום האירוח או בקשות 2.5.5 ספציפיות שנעשו על ידי אורחים יטופלו על ידי מקום האירוח, ללא תיווך או התערבות של חברת אינה אחראית ומתנערת מכל אחריות בגין תביעות מסוג זה Booking.com חברת Booking.com.

רשאית בכל זמן ולפי שיקול דעתה הבלעדי (א) להציע שירותי (תמיכת) Booking.com מאורחים. חברת לקוחות לאורחים, (ב) לפעול כמגשרת בין מקום האירוח והאורח, (ג) לספק (בעלויות ובהוצאות מקום האירוח) מקום אירוח חלופי ברמה זהה או טובה יותר במקרה של רישום-יתר או אי סדרים מהותיים אחרים או תלונת בגין מקום האירוח, או (ד) לסייע לאורח בדרך אחרת בהתקשרותו עם מקום האירוח או בנקיטת פעולות נגד מקום האירוח.

Booking.com במקרה של תביעה תקפה של אורח מתוקף ההתחייבות למחיר הטוב ביותר, חברת 2.5.6 תדווח ללא דיחוי למקום האירוח על התביעה ויספקו למקום האירוח את פרטי התביעה הרלוונטיים. מקום כך Booking.com האירוח יתאים באופן מיידי-במידה הנדרשת- את התעריף/ים הזמין/ים בפלטפורמת שהתעריף הנמוך יותר יהיה זמין עבור הזמנה/ות נוספת/ות. בנוסף לכך, מקום האירוח יתאים באופן מיידי את התעריף בהזמנה שבוצעה על ידי האורח הרלוונטי במערכת הניהול שלו. עם ביצוע הצ'ק-אאוט של יסדיר את הפרש המחיר בין התעריף (i) -האורח, מקום האירוח יציע את החדר עבור התעריף הזול יותר ו יחזיר לאורח (במזומן) את (ii) המוזמן והתעריף הנמוך על ידי גביית התעריף הנמוך יותר מהאורח, או ההפרש בין שני התעריפים.

2.6 רישום-יתר (אובר-בוקינג) וביטול

2.6.1 מקום האירוח יספק את החדרים שהוזמנו ובמקרה בו מקום האירוח לא מסוגל לעמוד בהתחייבותיו על ידי יצירת קשר Booking.com על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא, מקום האירוח יודיע במהרה לחברת ובשורת הנושא של כל הודעת דוא"ל שכזו יצוין, (customer.service@booking.com) עם שירות הלקוחות ארגנה מקום אירוח חלופי (על מקום Booking.com רישום-יתר"). אלא אם חברת "overbooking" מקום האירוח יעשה כמיטב יכולתו להשיג הסדרים חלופיים (Booking.com האירוח לוודא זאת עם חברת באיכות שווה או טובה יותר על חשבון מקום האירוח ובמידה ולא יהיה חדר זמין בעת ההגעה, על מקום האירוח יהיה:

למצוא מקום אירוח חלופי ברמה זהה או טובה יותר ממקום האירוח המחזיק בהזמנה המאושרת של (a) האורח;

לספק תחבורה פרטית ללא תשלום אל מקום האירוח החלופי עבור האורח ובני לווייתו של האורח, (b) ששמותיהם מופיעים בהזמנה המאושרת של האורח, ובנוסף

ו/או את האורח על כל העלויות וההוצאות הסבירות (לדוגמה: Booking.com להחזיר ולפצות את חברת (c) עלויות מקום האירוח החלופי, ההעברה, עלויות שיחות טלפון) הכרוכות, ששולמו או שנגרמו על בגין Booking.com או בשל רישום היתר. כל סכום שחויב על ידי חברת Booking.com יודיע האורח ו/או חברת האמור ישולם בתוך 14 ימים לאחר קבלת החשבונית.

2.6.2 מקום האירוח אינו רשאי לבטל הזמנה מקוונת.

2.6.3 ביטולים שנעשו על ידי אורחים לפני השעה והתאריך שמעבר להם חלים דמי ביטול לא יחוייבו בעמלה. ביטולים שנעשו על ידי אורחים לאחר השעה והתאריך שמעבר להם חלים דמי ביטול יחוייבו בעמלה בהתאם לתנאים של הסכם זה.

2.7 ערבות כרטיס אשראי

2.7.1 למעט עבור הזמנות המשולמות באמצעות מודל הסדרת התשלום (ובמקרה זה סעיף 2.7 אינו חל), הבטחת ההזמנה מבוססת על פרטי כרטיס האשראי שניתנו על ידי האורח או האדם האחראי להזמנה. מקום האירוח יקבל בכל עת את כל כרטיסי האשראי הגדולים (כולל מאסטרקארד, ויזה ואמריקן אקספרס) כערובה להזמנה. מקום האירוח אחראי על אימות הפרטים האישיים, תוקפו של כרטיס אשראי, ההרשאה (מראש) של כרטיס האשראי ומגבלת אשראי בתאריך שהייה של הלילה/ות שהוזמן/ו. מקום האירוח יאמת ויאשר מראש את כרטיס האשראי מיד עם קבלת ההזמנה. אם כרטיס האשראי אינו מציע אשר לאחר מכן יבקשו מן האורח להבטיח, Booking.com שום ערובה, מקום האירוח ידווח מיד לחברת Booking.com את ההזמנה באופן חלופי מיידי. אם האורח אינו מסוגל או אינו רוצה לעשות זאת, חברת רשאית לבטל את ההזמנה על פי בקשת מקום האירוח. אם כרטיס האשראי (או כל ערובה חלופית שניתנה

על ידי האורח) אינו אפקטיבי או תקף מכל סיבה כלשהי, הדבר יהיה תמיד תחת אחריות מקום האירוח. על פי סעיף 2.7.1 זה לא יחויבו בכל עמלה Booking.com הזמנות אשר בוטלו על ידי חברת.

מקום אירוח שרוצה לקחת תשלום מכרטיס האשראי לפני מועד ביצוע הצ'ק-אין חייב להבטיח כי 2.7.2 מצב התשלום מראש (כולל מגבלות התעריף (המיוחד), התנאים וההגבלות עבור / או הקשורים לתשלום פיקדון שכזה) מוסברים באופן ברור לאורחים במידע הזמין לאורחים לפני ביצוע הזמנה ונכלל במסגרת פרטי מקום האירוח.

מקום האירוח יהיה אחראי על חיוב האורח בעבור השהייה הנצרכת, עמלת אי-הופעה או ביטול 2.7.3 מחויב (כולל מסים החלים על מקום האירוח ונמצאים תחת אחריותו לרשויות המס הרלוונטיות). כרטיסי אשראי יחויבו באותו המטבע כפי שנקבע בהזמנת האורח. במידה והדבר אינו אפשרי, מקום האירוח יהיה רשאי לחייב את כרטיס האשראי של האורח במטבע אחר בשער חליפין סביר והוגן.

במקרה של הצעת חדרי אירוח בתשלום במזומן בלבד, פרטי כרטיס האשראי לא יימסרו על ידי 2.7.4 ("COA") למקום האירוח (כל אחד "מקום אירוח בתשלום במזומן בלבד" או Booking.com חברת כערוכה להזמנה).

2.8 איגוח של פרטי כרטיס אשראי

מקום האירוח נדרש לעמוד, ולהבטיח שספקי השירות יעמדו באופן שוטף, בדרישות, בקריטריונים 2.8.1 כפי שמופץ מעת ("PCI") 'ובתהליכי האימות כמפורט ב'תקן אבטחת המידע של תעשיית כרטיסי האשראי לעת על ידי חברות כרטיסי האשראי הגדולות.

מקום האירוח מכיר בכך שהוא האחראי לאבטחת נתוני מחזיק הכרטיס אותו הוא מעבד בהקשר של 2.8.2 מכירה בכך שהיא אחראית לאבטחת נתוני מחזיק הכרטיס אותו היא Booking.com הסכם זה וחברת מעבדת בהקשר של הסכם זה.

2.9 שיווק ישיר לאורחים

Booking.com מקום האירוח מסכים לא להתמקד ספציפית באורחים שהזמנתם התקבלה דרך חברת לצורך מבצעי שיווק מקוונים או לא מקוונים או אימיילים משדלים או לא-רצויים.

2.10 אקסטרא-נט

תספק עבור מקום האירוח מספר זיהוי משתמש וסיסמה שיאפשרו למקום האירוח Booking.com חברת גישה לאקסטרא-נט. מקום האירוח יגן וישמור על שם המשתמש והסיסמה בסוד ויאחסן אותם בבטחה ולא יחשוף אותם לכל אדם אחר מלבד לאלו שצריכים לקבל גישה לאקסטרא-נט. מקום האירוח ידווח לחברת באופן מיידי על כל (חשד ל)פרצת אבטחה או שימוש לא ראוי Booking.com.

2.11 אירוע כח עליון

במקרה של אירוע כח עליון, מקום האירוח, לא יגבה (ויחזיר (במידה וישים)) לאורחים שנפגעו מאירוע כח עליון כל עמלה, עלויות, הוצאות או סכום אחר (כולל מחיר (שאינו בר החזרה) או קנסות אי הופעה, (שינוי) חלק מההזמנה (ii) כל ביטול או שינוי של הזמנה שנעשה על ידי האורחים, או (i) הזמנה או דמי ביטול) עבור שלא מומשה, עקב אירוע כח עליון. במקרה של ספק סביר ומוצדק, מקום האירוח יכול לבקש מן האורח לספק ראיות סבירות לקשר בין אירוע הכח העליון לביטול, אי ההופעה או לשינוי ההזמנה (ולספק לחברת תרשום כל ביטול, אי Booking.com על פי בקשה העתק של ראיות אלו). על מנת שחברת Booking.com בתוך 2 ימי עסקים לאחר Booking.com-הופעה או שינוי בהזמנה כאירוע כח עליון, מקום האירוח יודיע ל (א) תאריך הצ'ק-אאוט (העזיבה) המתוכנן של אי ההופעה או הביטול, או (ב) במקרה של צ'ק-אאוט, את לא תחייב כל עמלה במקרה של אי הופעה מדווחת ורשומה או Booking.com מספר הימים שנתרו. חברת ביטול או בחלק ההזמנה שלא נצרך עקב אירוע כח עליון.

זכות רישיון עולמיים שאינם בלעדיים וללא תשלום Booking.com מקום האירוח מעניק בזאת לחברת 3.1 (תמלוגים (או רישיון משנה לפי הצורך):

להשתמש, לשכפל, לתת לשכפול, להפיץ, להעניק רישיון משנה, לתקשר ולהפוך לזמינים בכל שיטה (a) ולהציג את האלמנטים עליהם סוכם בעלי זכויות הקניין הרוחני של מקום האירוח כפי שנמסר לחברת על מנת לממש Booking.com על ידי מקום האירוח על פי הסכם זה ואשר נחוצים לחברת Booking.com; את זכויותיהם ולבצע את התחייבויותיהם על פי הסכם זה

להשתמש, לשכפל, לתת לשכפול, לעבד, להפיץ, להעניק רישיון משנה, להציג ולהשתמש (כולל ללא (b) הגבלה לבצע בפומבי, לשנות, להתאים, לתקשר, לשכפל, להעתיק ולהעמיד לרשות הציבור בכל דרך שהיא) במידע של מקום האירוח

רשאית לתת רישיון משנה, להפוך לזמינים, לחשוף ולהציע את פרטי מקום Booking.com חברת 3.2 האירוח (לרבות זכויות הקניין הרוחני הרלוונטיות של מקום האירוח) והצעות מיוחדות שאופשרו על ידי מקום האירוח על הפלטפורמות וכל זכויות נוספות כאלה ורישיונות המפורטים בהסכם זה באמצעות או בשיתוף פעולה עם (האתרים, האפליקציות, הפלטפורמות, הכלים או המכשירים האחרים של) חברות ("שותפות /או צדדים שלישיים (להלן: "פלטפורמות צד שלישי

לא תהיה אחראית למקום האירוח על כל מעשה או מחדל מצד כל Booking.com באף מקרה חברת 3.3 לבקש (i) פלטפורמת צד שלישי. המוצא היחיד של מקום האירוח בגין פלטפורמות צד שלישי כאלו היא שלה יש את הזכות ולא החובה) לנטרל ולהתנתק מפלטפורמת צד שלישי שכזו, או) Booking.com מחברת (ii) סיומו של הסכם זה, בהתאם לתנאים בהסכם זה

4. דירוג, חוות דעת אורחים, שיווק ומודל (סוכנות) הסדרת תשלום

4.1 דירוג

4.1.1 הסדר בו מקום האירוח מופיע בפלטפורמה (להלן: ה"דירוג"), נקבע באופן אוטומטי וחד צדדי על ידי דירוג מבוסס על ומושפע מגורמים שונים, הכוללים אך לא מוגבלים לשיעור העמלה Booking.com חברת ה- (שתהיה) משולמת על ידי מקום האירוח, זמינות המינימום המצויינת על ידי מקום האירוח, מספר ההזמנות הקשורות למספר הביקורים בדף מקום האירוח הרלוונטי על הפלטפורמה (להלן: ה"המרה"), סדר הגודל המובן על ידי מקום האירוח, היחס של הביטולים, ציוני חוות דעת האורחים, היסטוריית שירות הלקוחות, מספר וסוג תלונות האורחים ופרוטוקול התשלומים בזמן של מקום האירוח

4.1.2 למקום האירוח ישנה האפשרות להשפיע על הדירוג שלו על ידי שינוי שיעור העמלה והזמינות בתקופות מסוימות, ועל ידי שיפור מתמיד של הגורמים האחרים. מקום האירוח לא יעלה כל טענה כנגד לגבי הדירוג של מקום האירוח; מערכת הדירוג פועלת באופן אוטומטי. מערכת Booking.com חברת הדירוג האוטומטי (כפי שיוגדר להלן) מתייחסת לתשלום בזמן כאחד הגורמים, כך שאי-תשלום עמלות בזמן יוביל לדירוג מופחת

4.2 חוות דעת האורחים

4.2.1 להגיב על השהייה במקום Booking.com אורחים ששהו במקום האירוח יתבקשו על ידי חברת 4.2.1 האירוח ולספק ציון להיבטים מסוימים של שהותם

4.2.2 שומרת לעצמה את הזכות לפרסם תגובות וציונים אלו על הפלטפורמות Booking.com חברת 4.2.2 היא מפיצה (ללא כל התחייבות וידוא) ולא המוציאה לאור Booking.com מקום האירוח מכיר בכך שחברת של דברים אלה

4.2.3 מתחייבת לעשות את מיטב המאמצים לפקח ולסקור את חוות דעת האורחים Booking.com חברת 4.2.3 שומרת לעצמה את הזכות לדחות, Booking.com בגין ניבולי פה או הזכרת שמו של אדם ספציפי. חברת לערוך או להסיר ביקורות שליליות במקרה שביקורות אלו כוללות גסויות או מזכירות את שמו של אדם

ספציפי.

4.2.4 לא תיכנס לשום דיון, משא ומתן או התכתבות עם מקום האירוח בגין (התוכן Booking.com חברת של, או השלכות הפרסום או ההפצה של) חוות דעת האורחים.

4.2.5 לא תהיה אחראית ומתנערת מכל אחריות לגבי התוכן וההשלכות של (פרסום Booking.com חברת של, או ההפצה של) כל חוות דעת או הערה שהיא.

4.2.6 יכולות להיות זמינות Booking.com חוות דעת האורחים הן לשימוש בלעדי על ידי חברת היא Booking.com חברת. Booking.com בפלטפורמות כגון אלו שנוצרות מעת לעת על ידי חברת הבעלים הבלעדי של כל הזכויות, השם והעניין של (כל זכויות הקניין הרוחני הנוגעות אל) חוות דעת האורחים ומקום האירוח אינו זכאי (במישרין או בעקיפין) לפרסום, לשווק, לקדם, להעתיק, לקחת, לקשר (בהיפר-קישור או קישור-עמוק), לשלב, להשיג, לנצל, למזג, לשתף או להשתמש בחוות דעת האורחים ללא Booking.com אישור בכתב מראש של חברת.

4.3 (באינטרנט) PPC שיווק ופרסום

4.3.1 רשאית לקדם את מקום האירוח תוך שימוש בשמו של מקום האירוח בשיווק Booking.com חברת של Booking.com חברת. (PPC) 'באינטרנט, כולל שיווק בדואר אלקטרוני ו/או בפרסום של 'תשלום לפי קליק מפעילה קמפיינים שיווקיים באינטרנט בעלויות עצמיות ולפי שיקול דעתה.

4.3.2 מקום האירוח מודע לשיטות העבודה של מנועי חיפוש, כגון עכבישי תוכן ודירוג של כתובות אתרים. מסכימה שבמקרה ומקום האירוח נהיה מודע להתנהגות על ידי פלטפורמות צד Booking.com שלישיות המפרות את זכויות הקניין הרוחני של מקום האירוח, מקום האירוח ידווח לחברת תשקיע מאמצים מסחריים סבירים כדי להבטיח שהצד Booking.com בכתב עם פרטי ההתנהלות וחברת השלישי הרלוונטי נוקט בצעדים לתיקון ההפרה.

4.3.3 מקום האירוח מסכים לא לעשות שימוש בין אם במישרין ובין אם באמצעות רכישת מילות מפתח לצרכי השוואת מחירים או כל מטרה אחרת, Booking.com, המשתמשות בזכויות הקניין הרוחני של חברת (בין אם בפלטפורמת מקומות אירוח או כל פלטפורמת צד שלישית, מערכת או מנוע או אחר), אלא אם כן Booking.com אושר בכתב על ידי חברת.

4.4 הסדרת תשלום

4.4.1 עשויה (בכל עת כסוכנת) – מעת לעת ובתחומי Booking.com מקום האירוח מסכים ומאשר כי חברת שיפוט מסוימים ועבור מקומות אירוח מסוימים להציע, לאפשר ולהסדיר שיטות תשלום מסוימות למטרת תשלום (מראש/מקדמה) של מחיר החדר (כפי שמוגדר להלן) על ידי אורחים למקום האירוח לפיו (במידת האפשר) העברה בנקאית, תשלומים בכרטיס אשראי או אמצעי תשלום מקוון אחרים יבוצעו ויעובדו עבור ובשם מקום האירוח (באמצעות סילוק מלא וסופי של תשלום) (להלן: "התשלום המוסדר"). חברת עשויה מעת לעת להעסיק גוף מצד שלישי כדי להסדיר ולעבד את התשלום (להלן: "מעבד Booking.com תשלום"). שירות הסדרת התשלום מוצע ללא תשלום.

4.4.2 מקום האירוח מסכים ומקבל שעבור כל הזמנה, סכום ההזמנה הכולל הרלוונטי של ההזמנה (כולל כל המסים החלים, עמלות, תוספות והרחבות-עסקה שנעשו או נכללו בתהליך ההזמנה (לדוגמה, ארוחת על ידי מקום האירוח (אלא אם צוין אחרת על ידי חברת Booking.com הבוקר) במידת הגלוי לחברת ייגבו ויעובדו על ידי מעבד התשלום (הסכום הרלוונטי להלן: "מחיר החדר") בהתאם (Booking.com) למדיניות התשלום הישימה של מקום האירוח להזמנה הרלוונטית וגילוייה בפלטפורמה.

4.4.3 עשויה מעת לעת להשתמש ולנצל את מודל Booking.com מקום האירוח מסכים ומקבל כי חברת (i) הסדרת התשלום (כולל אמצעי תשלום (מקוון) אחרים כגון כרטיסי אשראי וירטואליים) למטרה של תשלום (מראש/מקדמה) של מחיר החדר על ידי האורח למקום האירוח דרך מעבד התשלום ביישוב סופי (COAs) יישוב ותשלום של (א) עבור מקומות אירוח המקבלים תשלום במזומן בלבד (ii) -של תשלום כזה, ו העמלה הצפויה שטרם נפרעה על ידי קיזוז העמלה הצפויה שטרם נפרעה עבור הזמנות ששולמו בהתאם

לסעיף 4.4, ו- (ב) סכומים דומים אחרים החייבים בתשלום על ידי מקום האירוח בסכום הכולל של כל מחירי החדרים שעובדו בכל זמן דרך מעבד התשלום. במידה ואין מספיק כספים כדי ליישב ולשלם את כל תהיה זכאית לגבות את הגירעון הרלוונטי Booking.com, חברת Booking.com הסכומים המגיעים לחברת באמצעות הוראת קבע (במידת האפשר), לקזז מהפיקדון (במידת האפשר) או שמקום האירוח, על פי ישלם את הגירעון הרלוונטי לחשבון בנק כפי שמזוהה מעת לעת, Booking.com דרישה ראשונה מחברת Booking.com על ידי חברת

מקום האירוח מסכים ומקבל כי הוא האחראי – בכל זמן – על איסוף, העברת כספים, ניכוי במקור 4.4.4 ותשלום לרשויות (המס) הרלוונטיות (כפי שישים) של המסים הרלוונטיים, חיובים/היטלים, תוספות ועמלות על מחיר החדר (כולל כל המסים הרלוונטיים, חיובים/היטלים, תוספות, סכומים ועמלות שאינם נכללים במחיר החדר) כמו גם העברת כספים, ניכוי במקור ותשלום (כפי שישים) של המסים על העמלות, לרשויות כי מסים מסוימים, עמלות, חיובים, הרחבות Booking.com המס הרלוונטיות. אלא אם צוין על ידי חברת עסקה (לדוגמה, ארוחת בוקר) או סכומים אחרים אינם נכללים במחיר החדר (להלן: "אלמנטים לא כלולים"), מקום האירוח לא ימשיך לחייב, יבקש תשלום עבור או יגבה כל סכום מהאורח אשר לא צוין כבר ((במחיר החדר (למעט אלמנטים לא כלולים (במידה וישים

על מנת להעביר את הסכום הרלוונטי שנגבה (לאחר ניכוי וקיזוז עמלות צפויות שטרם נפרעו, אגרות, 4.4.5 להלן: Booking.com) עלויות והוצאות (אם קיימות) וסכומים דומים אחרים החייבים בתשלום לחברת את פרטי הבנק הרלוונטיים אשר ישמשו Booking.com "סכום הנטו"), מקום האירוח יספק לחברת לתשלום הסכום הרלוונטי או שיסופק כרטיס אשראי וירטואלי (להלן: "כרטיס אשראי וירטואלי") למטרת גביית הכספים הרלוונטיים. כרטיס האשראי הוירטואלי עשוי להיות מאושר או מחויב בהתאם לתאריך תעביר את סכום הנטו למקום Booking.com ההזמנה. עבור תשלום באמצעות העברה בנקאית: חברת האירוח בתוך 14 ימים מסוף החודש בו האורח ביצע צ'ק-אאוט. מקום האירוח מסכים כי התשלום הראשון יבוצע רק עם מימוש ההזמנה/ות הראשונה/ות. תשלום מחיר החדר עשוי להיות מושהה בכל עת וללא הודעה מוקדמת במקרה של (חשד (לכאורה) למעשה) הונאה (בכרטיס אשראי) או הפרת חוזה. מקום האירוח מקבל ומאשר כי עקב תנודות שיעורי מטבע ועלויות/עמלות הנגבות על ידי בנקים, חברות כרטיסי אשראי ומתווכים אחרים (למטרת איסוף, עיבוד ותשלום הכספים הרלוונטיים), יתכן ויהיו הפרשים בין מחיר החדר (כפי שהועלה למערכת בידי מקום האירוח), הסכום שנגבה והסכום המשולם למקום האירוח. מקום האירוח יישא בכל עלויות סיכון שער המטבע, ההוצאות והעמלות כפי שחויבו על ידי הבנקים שלו עבור התשלום וההמרה של מחיר החדר. הכספים המוחזקים על ידי מעבד התשלום או כל צד אחר עבור ובשם מקום האירוח לא יישאו בכל עמלה. הכספים הרלוונטיים בכרטיס האשראי הוירטואלי יהיו זמינים לגבייה על ידי מקום האירוח לתקופה של 6 חודשים לאחר תאריך ביצוע הצ'ק-אאוט

4.4.6 Booking.com במקרה של פעולות הונאה (לכאורה) המבוצעות על ידי מקום האירוח או אם חברת נדרשת על פי חוק, צו בית משפט, הוראה או צווים (חצי-)ממשלתיים, החלטת בוררות (או פסיקה דומה), זימון או מדיניות ביטול לביצוע החזר כספי, של חלק ממחיר החדר או כולו (או במידה סבירה והוגנת אחרת), שומרת לעצמה את הזכות לתבוע ממקום האירוח פירעון-חוזר של סכום כזה שישולם Booking.com חברת (מחדש) לאורח, אך התקבל על ידי מקום האירוח (תשלום זה יתבצע בתוך 14 ימים מיום הגשת הבקשה Booking.com) על ידי חברת

4.4.7 במקרה שמקום האירוח מסכים להחזר כספי חלקי או מלא עבור מחיר חדר שאינו ניתן להחזר תהיה רשאית להסדיר בשם מקום האירוח את הסכום Booking.com ששולם במלואו (או בחלקו), חברת הרלוונטי ששולם לאורחים עם סכומים אחרים שנגבו על ידי מעבד התשלום או – אם התבקש על ידי מקום בתוך Booking.com הסכום הרלוונטי ישולם ויועבר לחברת – Booking.com האירוח ואושר על ידי חברת תעביר את הסכום הרלוונטי לאורח Booking.com וחברת Booking.com 14 יום מקבלת האישור מחברת בהקדם האפשרי מנקודת מבט ארגונית וטכנית החל מהרגע בו הזכאות מקבלת תוקף חוקי ולא תחייב את מקום האירוח בכל עמלה עבור החזר כספי שכזה

4.4.8 תהיה רשאית לגבות עמלה על הסכום Booking.com במקרה של אי-הופעה או ביטול, חברת הרלוונטי ממחיר החדר שנגבה והועבר למקום האירוח. במקרה של רישום-יתר (אובר-בוקינג), העמלה תחושב בהתאם לסעיף 2.3.2

מקום האירוח ינפיק חשבונית לאורח בלבד (ויספק לאורח, לפי בקשתו/ה הראשונה חשבונית) על סך 4.4.9 הסכום המלא של ההזמנה (כולל או בתוספת (כנדרש על פי החוק הישים) כל המסים, ההיטלים והאגרות עבור Booking.com הישימים). מקום האירוח לא יוציא חשבונית עבור (או ישלח חשבונית ל-) חברת פועלת או Booking.com ההזמנה, האירוח או השהייה. דבר בהסכם זה לא יהווה בסיס או ירמוז כי חברת מתפקדת כסוחרת רשומה או משווקת של החדר.

5. ייצוג ואחריות

5.1 כי במהלך תקופת הסכם זה Booking.com מקום האירוח מצהיר ומתחייב לחברת:

(i) למקום האירוח יש את כל הזכויות, הכח והסמכות הדרושים בכדי להשתמש, להפעיל, להחזיק בבעלות (להפוך לזמינים בפלטפורמות (א) Booking.com (במידה וישים), להעניק רשיון (משנה), ולגרום לחברת את פרטי מקום האירוח הרלוונטיים ו- (ב) את זכויות הקניין הרוחני בגין וכפי שנקבעו או הוצגו בפרטי מקום האירוח שהפכו לזמינים בפלטפורמות

מקום האירוח מחזיק ועומד בכל ההרשאות, הרישיונות, הדרישות ואישורים משלתיים אחרים הנחוצים (ii) לביצוע, להוצאה לפועל ולהמשך פעילותו ועסקיו והפיכתו לזמין בפלטפורמות עבור הזמנות (לרבות שהיות (קצרות

מחיר החדרים שפורסמו על הפלטפורמות מתאים להגדרה של המחיר הטוב ביותר הזמין לשהייה שוות (iii) ערך במקום האירוח, ואורח לא יכול להשיג מחיר טוב יותר בביצוע ההזמנה עם מקום האירוח ישירות או -דרך צד (שלישי) אחר או באמצעות מדיה או אפיק אחרים, ו

מקום האירוח ומנהליו ובעליו (הישירים, העקיפים והנהנים (הסופיים)) (ומנהליהם) לא קשורים באף (iv) צורה שהיא, לא מהווים חלק מ-, לא מעורבים ב-, או תחת השליטה, הניהול או הבעלות של

(a) טרוריסטים או ארגוני טרור;

תחת (ii) הרשומים כגופים/כאזרחים (מיוחדים) מיועדים או גופים/אנשים חסומים, או (i) צדדים/אנשים (b) -חרם מסחרי, עסקי, כלכלי או תחת סנקצות כספיות, ו

(c) גופים/אנשים האשמים בהלבנת כספים, שוחד, הונאה או שחיתות.

(iv) במקרה של הפרת סעיף זה 5.1 פסקה Booking.com מקום האירוח יודיע מיידית לחברת.

5.2 כל צד מצהיר ומתחייב לצד האחר, כי לתקופת הסכם זה

(i) יש לו את הכח והסמכות המלאה של החברה להיכנס ולבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה;

(ii) הוא נקט בכל פעולה ארגונית הנדרשת על ידו כדי לאשר את ההוצאה לפועל והביצוע של הסכם זה;

(iii) -הסכם זה מהווה התחייבויות תקפות ומחייבות משפטית של כל צד בהתאם לתנאים שלו, ו

על כל צד לציית לכל החוקים, הקודים, התקנות, הצווים והכללים הממשלתיים של המדינה או העיר (iv) החלים לפי החוק תחתיו פועל הצד הרלוונטי, ביחס למוצרים (העתידיים) המוצעים ו/או השירותים (העתידיים) הניתנים על ידי צד זה.

5.3 למעט מה שנקבע במפורש בהסכם זה, אף אחד מהצדדים אינו מייצג או אחראי, באופן מפורש או משתמע, בהקשר לנושא הסכם זה, ומוותר בזאת על כל אחריות משתמעת, לרבות כל אחריות המשתמעת מסחר או התאמה למטרה מסוימת בנוגע לנושא הנדון.

5.4 מתנערת ואינה כוללת כל התחייבות למקום האירוח אשר קשורה (זמנית ו/או Booking.com חברת חלקית) להתמוטטות, הפסקה, זמן השבתה, הפרעה או חוסר זמינות של הפלטפורמות, השירות ו/או מספקת (ומקום האירוח מקבל) את השירות, את הפלטפורמה ואת Booking.com האקסטרנט. חברת

"האקסטרא-נט על בסיס "כפי שהם" ו"כפי שהינם זמינים".

6. שיפוי ואחריות

כל צד (להלן: "**הצד המפצה**") יהיה אחראי כלפי, ויפצה את הצד השני (או הדירקטורים שלו, נושאי 6.1 המשרה, העובדים, הסוכנים, החברות השותפות וקבלני המשנה) (להלן: "**הצד המפוצה**") באופן בלתי מזיק נגד כל נזק, הפסד ישיר (ללא כל אובדן ייצור, אובדן רווחים, אובדן הכנסה, אובדן חוזה, אובדן או נזק למוניטין, אובדן תביעה או כל הפסד ו/או נזק מיוחד, עקיף או תוצאתי), התחייבויות, חובות, עלויות, תביעות, מכל סוג, ריבית, קנסות, הליכים משפטיים והוצאות (לרבות, ללא הגבלה, שכר טרחה ודמי עורכי דין סבירים) ששולמו בפועל, נספגו או נגרמו על ידי הצד המפוצה בגין

הפרה של הסכם זה על ידי הצד המפצה, או (i)

כל תביעה מכל צד שלישי המבוססת על כל פגיעה (לכאורה) של זכויות הקניין הרוחני של הצד השלישי (ii) על ידי הצד המפצה.

או הדירקטורים שלה, נושאי המשרה), Booking.com מקום האירוח יפצה באופן מלא, וישמור שחברת 6.2 העובדים, הסוכנים, החברות השותפות וקבלני המשנה) לא ינזקו, בגין התחייבויות, עלויות, הוצאות כלשהן (לרבות, וללא הגבלת, שכר טרחה ודמי עורכי דין סבירים), נזקים, הפסדים, חובות, תביעות מכל סוג, ריבית, או הדירקטורים שלה), Booking.com קנסות והליכים משפטיים בתשלום, שנספגו או נגרמו על ידי חברת נושאי המשרה, הסוכנים, החברות השותפות וקבלני המשנה) בקשר ל

כל טענה שהועלתה על ידי אורחים הנוגעת למידע לא מדויק, שגוי או מטעה של מקום האירוח (i) בפלטפורמות;

כל תביעה שנעשתה על ידי אורחים הנוגעת או קשורה לשהייה במקום האירוח, רישום-יתר (אובר- (ii) ;בוקינג) או הזמנות מוטעות או שבוטלו (בחלקן) או תשלום, החזר או חיוב-חוזר של מחיר החדר

עד לכך שכל טענה תחת או בעקבות ה'התחייבות למחיר הטוב ביותר' תיושב בין האורח ומקום האירוח (iii) בעת ביצוע הצ'ק-אאוט של האורח (על ידי תשלום של שיעור התעריף הנמוך יותר), עבור כל התביעות 'שהועלו על ידי אורחים לגבי או בעקבות ה'התחייבות למחיר הטוב ביותר

כל תביעה אחרת שנעשית על ידי אורחים אשר מיוחסת בחלקה או במלואה לסיכון ולפרופיל של מקום (iv) האירוח (כולל מנהליו, עובדיו, סוכניו, נציגיו ומתחם מקום האירוח) (לרבות תביעות הקשורות ל- (חוסר) שירותים הניתנים או למוצר המוצע על ידי מקום האירוח) או המתעוררות בעקבות עוולה, הונאה, התנהגות בלתי הולמת מכוונת, רשלנות או הפרת חוזה (כולל הזמנות האורחים) שנעשו בידי או המיוחסים למקום ה-האירוח (כולל מנהליו, עובדיו, סוכניו, נציגיו ומתחם מקום האירוח) בגין אורח או רכוש; ו

ביחס ל- או כתוצאה מ- (א) אי-רישום מול רשויות המס הרלוונטיות, Booking.com כל תביעה נגד חברת (v) או (ב) אי-תשלום, גבייה, איסוף או ניכוי מסים, עמלות וחובים (נלווים) החלים, המוטלים או המבוססים על (שירותים או חיובים אחרים להלן בתחום השיפוט הרלוונטי (כולל מחיר החדר ותשלומי עמלות

למעט כפי שנקבע בהסכם זה, ההתחייבות המרבית של צד אחד לכל צד אחר במצטבר לכל הטענות 6.3 שהועלו נגד צד שכזה תחת או בקשר להסכם זה בשנה לא יעלה על העמלה הכוללת שהתקבלה או ששולמה על ידי צד זה בשנה הקודמת או 100,000 יורו (הגבוה מבין השניים), אלא במקרה של עוולה, הונאה, התנהגות בלתי הולמת מכוונת, רשלנות חמורה, אי גילוי מכוון או הונאה מכוונת מצד הצד האחראי (כלומר הצד המפצה), אירוע שבו הגבלת האחריות אינה חלה על הצד האחראי כאמור. הצדדים מסכימים ומאשרים כי אף אחת ממגבלות האחריות הקבועות בסעיף 6 לא תחול על אף אחד מהמפצים בגין תביעות צד ג' (למשל טענות מאורחים כמתואר ב-6.2) או התחייבויות של צד שלישי

במקרה של תביעת צד שלישי, הצדדים יפעלו בתום לב וישתמשו במאמצים הסבירים להם מבחינה 6.4 מסחרית בכדי להתייעץ, לשתף פעולה ולסייע זה לזה בהגנה ו/או ביישוב תביעה שכזו, ואילו הצד המפצה

יהיה זכאי לקחת בעלות על התביעה ועל עוצמת ההגנה (בהתייעצות ובהסכמה עם הצד המפוצה תוך שמירה על האינטרסים של שני הצדדים), ואף אחד מהצדדים לא יתן כל הודאה, יגיש כל מסמך, יתן את הסכמתו לכניסתו של כל פסק דין או יכנס לכל פשרה או הסדר ללא הסכמה מראש ובכתב של הצד האחר ((שלא ימנע, יעכב או יתנה זאת בצורה בלתי סבירה

בשום מקרה לא יהיה אף צד אחראי לאף צד אחר על כל נזק עקיף, מיוחד, מקרי, תוצאתי או הגורר 6.5 ענישה, או על הפסדים, כולל אובדן ייצור, אובדן רווחים, אובדן הכנסה, אובדן חוזה, אובדן או נזק למוניטין, אובדן תביעה, בין אם נזקים כאלה (כנטען) הם תוצאה מהפרת חוזה, עוולה או כל סיבה אחרת (גם אם ניתן ייעוץ על האפשרות של נזקים או הפסדים כאלה). כל נזק והפסד כזה מנוערים בזאת

כל צד מכיר בכך שתקנות בחוק עשויות להיות מספיקות בכדי להגן על הצד האחר נגד כל הפרה של 6.6 הסכם זה ומבלי לפגוע בזכויות אחרות ותקנות הזמינות לצד האחר, כל צד יהיה זכאי להסתייע בצו מניעה וביצועים ספציפיים

7. תקופה, סיום והשעיה

7.1 אלא אם סוכם אחרת, הסכם זה יחל במועד הגשת מסמך זה, לתקופה בלתי מוגבלת של זמן. כל צד 7.1 רשאי לסיים את ההסכם בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לצד האחר עם שמירה על תקופת הודעה מוקדמת של 14 ימים

כל צד רשאי לסיים הסכם זה (ולסגור את מקום האירוח על הפלטפורמות) או להשעות הסכם זה בגינו 7.2 של הצד האחר, עם השפעה מיידית וללא הודעה מוקדמת, במקרה של

הפרה מהותית על ידי הצד האחר של כל תנאי שהוא בהסכם זה (לדוגמא עיכוב תשלום, חדלות פירעון, (a) הפרת אחידות התעריפים שהובטחה, מתן מידע שגוי או קבלת מספר לא מבוטל של תלונות מאורחים), או

מילוי או הגשת בקשה ל-) פשיטת רגל או השעיה של תשלום (או פעולה או אירוע דומה) בגינו של הצד (b) האחר

לגבי "סגירה" ("לסגור", "סגור") של מקום Booking.com כל הודעה או צורת תקשורת על ידי חברת 7.3 האירוח באתר האינטרנט (או כל ניסוח דומה) משמעו ביטול ההסכם. לאחר סיום, השעיה או סגירה, מקום האירוח יכבד הזמנות קיימות של אורחים וישלם את כל העמלות (בתוספת עלויות, הוצאות, ריבית במידה וחלות) של הזמנות אלה בהתאם לתנאים של הסכם זה

את הזכות לסיים Booking.com האירועים הבאים ייחשבו בכל מקרה כהפרה מהותית ויעניקו לחברת 7.4 ((לסגור) באופן מידי או להשעות את ההסכם (ללא תקופת ההודעה המוקדמת עליה הוסכם

(i) מקום האירוח לא משלם עמלות בתאריך היעד או לפניו;

(ii) מקום האירוח מפרסם פרטי מקום אירוח שגויים או מטעים באקסטרא-נט;

(iii) מקום האירוח לא מתחזק את המידע באקסטרא-נט וכתוצאה מכך יוצר רישום-יתר של הזמנות (iii) במקום האירוח;

(iv) מקום האירוח לא מכבד הזמנות במחיר המוצג על הזמנה;

(v) מקום האירוח מבצע גביית יתר מאורח אחד או יותר;

(vi) מקום האירוח מחייב את כרטיס האשראי של האורח טרם הגעתו של האורח, ללא הסכמה מפורשת מהאורח (אורח מספק הסכמה מפורשת אם הוא בחר סוג חדר ללא אפשרות החזר כספי או סוג חדר (ברכישה מוקדמת);

(vii) מאורח אחד או יותר שביצע Booking.com מתקבלת תלונה לגיטימית ורצינית אחת או יותר לחברת

הזמנות במקום האירוח;

נעשה שימוש לרעה בתהליך חוות דעת האורחים על ידי התנהגות שתוצאתה היא חוות דעת המופיעה (viii) בפלטפורמות שאינה ביטוי כנה של שהייה אמיתית מאורח אמיתי במקום האירוח;

או Booking.com; התנהגות בלתי הולמת, לא חוקית או לא מקצועית כלפי אורחים או צוות (ix)

בכל בעיות בטיחות (לכאורה), פרטיות או בריאות, או בעיות בגין מקום האירוח או מתקניו (מקום x) וישא בעלויות) כל האישורים הרלוונטיים, Booking.com האירוח, יספק על פי בקשה ראשונה של חברת הרישיונות, התעודות או הצהרות כאלה ואחרות שהונפקו על ידי מומחה בלתי תלוי המעיד ותומך בעמידתו (בחוקים והחקיקה (בנושאי פרטיות, בטיחות ובריאות) המתאימים).

בעת הסיום וכפי שנקבע בהסכם זה, הסכם זה יסתיים כולו ובאופן מוחלט בגינו של הצד המסיים ויחדל 7.5 להיות תקף מבלי לפגוע בזכויות של הצד האחר בגין פיצוי או הפרה על ידי הצד האחר (המסיים) של הסכם זה. סעיפים 2.4, 6, 8, 9 ו-10, ימשיכו להתקיים גם עם סיום ההסכם.

8. ספרים ורשומות

8.1 כולל אקסטרא-נט, הצהרת ההזמנות) Booking.com המערכות, הספרים והרשומות של חברת 8.1 המקוונת, פקסים ו/או דוא"ל) יחשבו כראיה חותכת לקיומם (וקבלתם על ידי מקום האירוח) של ההזמנות Booking.com שבוצעו על ידי האורח ושל גובה העמלה של מקום האירוח או נזקים או עלויות כלפי חברת על פי הסכם זה, אלא אם מקום האירוח יכול לספק ראיה נגדית סבירה ואמינה.

8.2 ישתף פעולה באופן מלא ויסייע לחברת Booking.com מקום האירוח, על פי בקשה ראשונה של חברת 8.2 עם (ויחשוף את כל המידע המבוקש באופן סביר בגין) זיהוי של הבעלים (הסופי), המנהל ו/או Booking.com המבקר של מקום האירוח.

9. סודיות

9.1 הצדדים מבינים ומסכימים כי בביצוע של הסכם זה, ייתכן שלכל צד תהיה גישה או כל צד עלול להיות 9.1 חשוף, בין אם במישרין או בעקיפין, למידע סודי של הצד השני (להלן: "מידע סודי"). מידע סודי כולל פרטי לקוח, היקף עסקאות, תוכניות שיווק, תוכניות עסקיות, מידע עסקי, פיננסי, טכני, תפעולי ומידע אחר שאינו ציבורי, שהצד המגלה מחשיב כפרטי או סודי, או שהצד המקבל צריך לדעת באופן הגיוני כי יש להתייחס אליו כפרטי וסודי.

כל צד מסכים כי: (א) כל המידע הסודי יישאר רכוש הבלעדי של הצד המגלה והצד המקבל לא ישתמש 9.2 בכל מידע סודי למטרה כלשהי מלבד בקידומו של הסכם זה; (ב) הוא ישמור, וינהג בשיטות זהירות כדי לגרום לעובדיו, נושאי משרה, נציגי הצדדים המתקשרים, וסוכנים (להלן: "אנשים מורשים") לשמור על סודיות וחשאיות המידע הסודי; (ג) הוא יאפשר גישה למידע סודי רק לאותם אנשים מורשים שצריכים לדעת מידע שכזה על מנת לקדם הסכם זה; (ד) הוא לא, וגם ינהג בשיטות זהירות כדי להבטיח שהאנשים המורשים שלו לא, יעתיקו, יפרסמו, ימסרו לאחרים או ישתמשו (שלא על פי התנאים בהסכם זה) במידע הסודי, ו- (ה) הוא יחזיר או ישמיד כל (עותק (פיזי או דיגיטלי) של) מידע סודי, על פי בקשה בכתב של הצד האחר.

9.3 הינו (או שהפך להיות) חלק מהמרחב (i) על אף האמור לעיל, (א) מידע סודי לא יכלול מידע אשר היה ברשותו של הצד המקבל לפני (ii), הציבורי שלא על ידי מעשה או מחדל מצידו של הצד המקבל (iv) התגלה לצד המקבל על ידי צד שלישי שאין לו כל חובת סודיות בנידון, או (iii), המועד של הסכם זה נדרש בגילוי על פי החוק, צו בית משפט, זימון או רשות שלטונית, וכן (ב) שום דבר בהסכם זה לא ימנע או יגביל אף צד מגילוי הסכם זה (כולל כל הנתונים הטכניים, התפעוליים, הביצועיים והפיננסיים) (אך לא כולל פרטי לקוח) בסודיות לחברה שותפה או קבוצת חברות שותפות.

9.4 הצדדים יעשו מאמצים סבירים מבחינה מסחרית כדי להגן על הסודיות והפרטיות של פרטי הלקוח וכדי 9.4

להגן עליהם מפני שימוש או שחרור לא מורשה. כל צד מסכים לציית לכל החוקים (המידע והפרטיות), EC-הכללים והתקנות התקפים שבתחום השיפוט שבו צד זה משולב (כולל (במידה וחלות) הנחיות 95/46 (כפי שתוקן) על עיבוד מידע אישי וההגנה על הפרטיות) 2002/58/EC.

10. שונות

10.1 אף צד לא יהיה זכאי למנות, להעביר, לשעבד את כל זכויותיו/או חובותיו על פי הסכם זה ללא עשויה למנות, להעביר, לשעבד את Booking.com ההסכמה מראש ובכתב של הצד האחר, ובלבד שחברת כל זכויותיהם/או חובותיהם לפי הסכם זה (כולו או חלקו או מהעת לעת) לחברה שותפה ללא הסכמה מראש ובכתב של מקום האירוח. כל מינוי או העברה בידי מקום האירוח לא תשחרר את הממנה מן ההתחייבויות על פי הסכם זה.

10.2 כל ההודעות והתקשורת חייבים להיות באנגלית, בכתב, ולהשלח באמצעות פקסימיליה, דואר אלקטרוני (דוא"ל) או משלוח אוויר בין-לילה המוכר ארצית, למספר הפקסימיליה המתאים או אל הכתובת שנקבעה בהסכם.

10.3 הסכם זה (כולל לוחות הזמנים והנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה) מהווה את מלוא ההסכם וההבנה של הצדדים ביחס לנושא הנידון, ומחליף וגובר על כל ההסכמים, ההסדרים, ההצעות (הלא) מחייבות, ההתחייבויות או ההצהרות הקודמים ביחס לנושא הנידון (כולל הסכמים מילוליים עם (מקום האירוח).

10.4 אם תנאי כלשהו של הסכם זה הופך לא תקף או בלתי מחייב, הצדדים יישארו מחויבים לכל התנאים האחרים של הסכם זה. במקרה כזה, הצדדים יחליפו את התנאי הלא תקף או הבלתי מחייב בתנאי שהוא כן תקף ומחייב ושיש לו, במידת האפשר, השפעה דומה לזו של התנאי הלא תקף או הבלתי מחייב, בהתחשב בתוכן ובמטרה של הסכם זה.

10.5 כפי שנקבע בהסכם זה, הסכם זה כפוף אך ורק ויפורש בהתאם לחוקים של הולנד. כפי שנקבע בהסכם זה, כל מחלוקת הנובעת מתוך או בקשר להסכם זה תוגש באופן בלעדי לטיפול על ידי בית המשפט המוסמך באמסטרדם, הולנד.

10.6 הצדדים מסכימים ומאשרים כי על אף סעיף זה 10.5, שום דבר בהסכם זה לא ימנע או יגביל את להביא או ליזום כל פעולה או הליך או להעזר בצו מניעה זמני או ביצועים Booking.com זכותם של חברת (ספציפיים) לפני או בכל בית משפט מוסמך במקום בו מקום האירוח נמצא או רשום לפי דיני סמכות השיפוט הרלוונטיים במקום בו מקום האירוח נמצא או רשום, ולמטרה זו מקום האירוח מוותר על זכותו לתבוע כל שטח שיפוט אחר או חוק שבו יכולה להיות לו זכות.

10.7 הגרסה האנגלית המקורית של תנאים אלה תורגמה לשפות אחרות. הגרסה המתורגמת של התנאים מאנגלית היא מתוך אדיבות והיא תרגום משרדי בלבד, ומקום האירוח לא יכול לגזור שום זכויות מהגרסה המתורגמת. במקרה של מחלוקת על התוכן או הפרשנות של מונחים אלה ועל התנאים של הסכם זה או במקרה של סכסוך, עמימות, חוסר עקביות או אי התאמה בין הגרסה האנגלית וכל גרסה בשפה אחרת של תנאים אלה, הגרסה בשפה האנגלית תכריע, תיושם, תהיה מחייבת וחד משמעית. הגרסה האנגלית תשמש בהליכים משפטיים. הגרסה האנגלית זמינה באתר האינטרנט הבא:
<https://admin.booking.com/hotelreg/terms-and-conditions.html?cc1=00> <=en, על פי
בקשה בכתב.

10.8 בגין (או כתגמול עבור) ביצוע, אספקה, סגירה, רישום, הגשת, ו/או ביצוע, עשייה או מסירה תחת או (i) (בעקבות, ההסכם, מקום האירוח (לרבות העובדים, דירקטורים, נושאי משרה, סוכנים או נציגים אחרים באופן ישיר או עקיף, לא (א) יציע, יבטיח או יתן לצד שלישי כלשהו (לרבות כל פקיד ממשלתי, או (נציגה או מועמדה של) מפלגה פוליטית), או (ב) יבקש, יקבל, יבטיח לעצמו או לצד אחר, כל מתנה, תשלום, תגמול, (ii) תמורה או טובת הנאה מכל סוג שהם שעלולים להתפרש כשוחד או כמעשה בלתי חוקי או מושחת, וכן יציית לכל החוקים החלים המסדירים מניעת שוחד, שחיתות, מתנות ושיטות עבודה (כולל 'החוק האמריקאי 'לאיסור מתן שוחד לאנשי ממשל זרים' ו-'החוק הבריטי למניעת שוחד

או כעותק PDF ההסכם עשוי להיכנס לתוקף באינטרנט או באופן של עמית מבצע נפרד או כמסמך 10.9 פקס, וכל אחד מהם (מהעותקים) ייחשב כמקורי, תקף ומחייב. ההסכם נכנס לתוקף רק עם קבלת אישור באמצעות רישום והצטרפות לתכנית Booking.com בכתב על קבלת ואישור מקום האירוח בידי חברת כמקום אירוח שותף, מקום האירוח מסכים, מאשר ומקבל את התנאים Booking.com השותפים של חברת של הסכם זה. ההסכם לא צריך כל סמל מסחרי או חותמת כדי להפכו לחוקי, מחייב, ובר-אכיפה.

עקב החוקים והחקיקה כנגד הלבנת הון, נגד שחיתות, נגד מימון מחבלים ונגד העלמת מיסים, חברת 10.10 לא תהפוך את השירות לזמין ל- ותקבל תשלומים מ- או תבצע, תעבד או תאפשר תשלומים Booking.com לחשבון בנק (להלן: "חשבון הבנק") שאינו קשור לתחום השיפוט בו ממוקם מקום האירוח ו- (לגבי כל מקרה) במקרה בו אחת מן ההצהרות הבאות אינה נכונה. מקום האירוח מצהיר ומתחייב כי (על אף תחום השיפוט של חשבון הבנק):

(i) הוא מחזיק ועומד בכל האישורים, רשיונות ורשיונות ממשלתיים אחרים, היתרים וההרשאות הנדרשות (לביצוע, הוצאה והמשך פעילות עסקית (כולל החזקה ושימוש בחשבון הבנק);

(ii) הוא המחזיק בחשבון הבנק;

(iii) התשלום וההעברה מ/אל חשבון הבנק נמצאים בהישג יד ובהתאם לכל החוקים, החקיקה, קודים, תקנות, צווים והכללים החלים ואינם בניגוד לחוקים והחקיקה החלים כנגד הלבנת הון, נגד שחיתות, נגד מימון מחבלים ונגד חוקי העלמת מיסים, ובנוסף

(iv) חשבון הבנק אינו משמש (במישרין או בעקיפין) להלבנת הון, מימון מחבלים, העלמת מיסים או כל (פעילות בלתי חוקית אחרת).

על כל הנזקים, Booking.com B.V. מקום האירוח מסכים בזאת לפצות באופן מלא ולשפות את חברת ההפסדים, התביעות, העונשים, הקנסות העלויות וההוצאות שנסבלו, ששולמו או נגרמו לחברת או לכל אחת מקבוצת החברות השותפות (כולל הדירקטורים, נושאי המשרות, Booking.com B.V. העובדים, הסוכנים או הנציגים)) עבור כל תביעה (מאיימת או לכאורה) (לרבות עונש) מכל ממשלה, סמכות, ארגון, חברה, מפלגה או אדם אליו יועד התשלום, באמצעות או דרך חשבון הבנק אינו בלתי-חוקי או הפרה של כל חוק, קוד התנהגות וחקיקה החלים (נגד שחיתות, נגד הלבנת הון, נגד מימון מחבלים ונגד העלמת מיסים).

נספח 3

העתק דו"ח רווח והפסד שנערך
על ידי היועצים המקצועיים
(KCR)

עמוד מס' 24

מאי-אוג 2016	מאי-אוג 2017	אוג 2017	יולי 2017	יוני 2017	מאי 2017	שם	מפתח
576,835	585,715	168,341	154,963	156,394	106,017	הכנסות משכירות	50,000
145,619	550	-	-	-	550	הכנסות מדמי ניהול	50,001
652,483	741,397	313,180	172,614	89,686	165,917	הכנסות מלונאי	50,002
37,286	5,790	-	-	5,640	150	הכנסות שונות	50,003
8,775	7,261	7,261	-	-	-	השתתפות במים	50,004
263,890	267,134	82,572	86,177	54,197	44,188	השתת' בחשמל	50,005
-	-	-	-	-	-	הקרן לחידוש ציוד	50,006
-	-	-	-	-	-	הכנסות חברת הנכס	50,010
1,684,888	1,607,848	571,355	413,754	305,917	316,822	סה"כ הכנסות שוטפות	50,007
-	-	-	-	-	-	הכנסות מחניון	50,007
18,000	-	-	-	-	-	הכנסות שכירות מחסן נשק	50,008
-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות שכירות	
18,000	-	-	-	-	-		
1,702,888	1,607,848	571,355	413,754	305,917	316,822	סה"כ הכנסות	
(182,110)	(13,474)	(2,003)	(5,549)	(3,220)	(2,702)	אחזקה	8,001
(784)	(1,024)	(256)	(256)	(256)	(256)	משרדיות	8,002
(11,417)	(11,070)	(2,570)	(2,480)	(3,540)	(2,480)	תקשורת, טלפון ואינטרנט	8,003
(2,880)	(1,209)	(729)	(150)	(180)	(150)	אחזקת מחשב	8,004
(97,307)	-	-	-	-	-	פרסום ושיווק	8,005
(316,609)	(404,764)	(117,139)	(112,052)	(98,024)	(77,550)	הוצאות חשמל	8,007
(11,077)	(4,209)	-	(1,650)	(2,517)	(42)	ארוחות וכיבוד	8,008
(32,921)	(51)	-	-	-	(51)	שירותים מקצועיים	8,009
-	(261,000)	(67,000)	(67,000)	(67,000)	(60,000)	ניהול בקרה כלכלית ותפעול	8,010
(178,778)	(117,548)	(39,000)	(39,000)	(34,500)	(5,047)	רמי אלמוג	8,011
(20)	(47)	-	-	-	(47)	ארנונה ומים	8,012
(5,165)	-	-	-	-	-	נסיעות	8,014
(6,303)	-	-	-	-	-	הוצאות חדר כושר	8,015
(56,150)	(3,024)	(3,024)	-	-	-	הוצאות רכב - כללי	8,016
(479)	(1,500)	-	-	-	(1,500)	מוצרי טכסטיל למלון	8,017
(1,193,130)	-	-	-	-	-	דואר ומשלוחים	8,018
-	-	-	-	-	-	תרומות ומתנות	8,019
-	-	-	-	-	-	הוצאת שכירות	8,020
-	-	-	-	-	-	אחזקת מעליות	8,021
-	(13,369)	(5,110)	(5,051)	(3,209)	-	אחזקת בריכה	8,022
-	(2,150)	-	(2,150)	-	-	הוצאות מכבסה	8023
-	(37,224)	(17,840)	(8,064)	(6,636)	(4,684)	אחזקת צנרת וביוב	8024
-	-	-	-	-	-	עמלות בוקינג	8025
-	(18,721)	(5,096)	(5,259)	(5,340)	(3,026)	הוצאות שהייה באילת	8,030
-	-	-	-	-	-	הוצאות ביטוח	8,031
-	-	-	-	-	-	קנסות	8,032
-	-	-	-	-	-	נסיעות לחול	8,033
(2,095,129)	(890,385)	(259,767)	(248,661)	(224,422)	(157,535)	סה"כ הוצאות אחזקה וניהול	
(5,444)	(8,782)	(1,800)	(1,102)	(1,856)	(4,024)	עמלות בנק	8,201
(1,792)	(140)	-	-	-	(140)	עמלות אשראי	8,202
(2,656)	-	-	-	-	-	ריבת מוסדות	8,203
(9,892)	(8,922)	(1,800)	(1,102)	(1,856)	(4,164)	סה"כ מימון	
(321,907)	(237,488)	(57,213)	(57,213)	(73,769)	(49,293)	שכר עבודה	8,100
(13,499)	(10,275)	(2,776)	(2,776)	(3,019)	(1,704)	הוצאות ביטוח לאומי	8,101
(15,802)	(5,715)	(1,257)	(1,257)	(1,790)	(1,411)	תגמולים מעביד	8,103
(15,802)	(7,613)	(1,674)	(1,674)	(2,385)	(1,880)	פיצויים	8,104
(4,803)	-	-	-	-	-	היטל עובד זר	8,107
(371,813)	(261,091)	(62,920)	(62,920)	(80,963)	(54,288)	סה"כ הוצאות שכר	
(2,476,834)	(1,160,398)	(324,487)	(312,683)	(307,240)	(215,987)	סה"כ הוצאות תפעול	
(21,900)	-	-	-	-	-	ציוד ורהוט	9,001
(7,340)	-	-	-	-	-	מחשבים ותקשורת	9,002
(1,610)	(68,136)	(38,821)	(27,964)	(1,350)	-	שיפוץ מבנה מלון	9,005
(20,000)	(17,731)	(9,231)	-	-	(8,500)	שיפוץ בריכה	9,006
-	(2,500)	(2,500)	-	-	-	הוצאות רישוי עסק	8034
-	-	-	-	-	-	הוצאות	
(50,850)	(88,366)	(50,552)	(27,964)	(1,350)	(8,500)	סה"כ הוצאות שיפוץ	
-2,527,684	-1,248,764	-375,039	-340,648	-308,590	-224,487	סה"כ רווח (הפסד) חודשי	
(824,796)	359,084	246,868	101,070	(1,323)	100,835		

נספח 4

העתק החלטת מרחב תכנון
מקומי אילת וההיתר לשימוש

חורג מיום 13.5.2014

עמוד מס' 25

סופט 3 (תקנה 18 א)

חוק התכנון והבניה, הודשכיח - 1965
 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להקטר תנאי ואגרות), התשי"ל 1970



3170010	ת.ג. גנין:	מגיש:	חלקה:	גוש:	7/ב/ז	הכנת תוכנית מקומית או מפורטת:
20110044	מספר בקשה:	20110044	היקף בניה מספר:			מרחב תכנון מקומי - אילת
			כמות הבניה: הספן 1	שטח אזור תעשייה הישן		ישות מקומית: אילת

שם	העדרות זהות	מטן	מיקוד	טלפון
אלרבי מיקר	520037763	הספן 1 אילת		054-244111
ורד משה	000523944	מח'יליאני 14 תל אביב - יפו		03-6955747

התורה זה אפר נטרן להעברה אלא באשר היעלה המקומית.
 על מי אישור רשות רשויות מקומית של: מרחב תכנון מקומי - אילת בישיבה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13

מועד: ת"ש שיה, מלאכה ותעשייה זעירה - שמוש חורג
 בלשה להקטר לשימוש חורג למסחר ל - 5 שנים
 בשטח עיקרי של 1726.03 ושטח שדות של 83.47 מ"ר.
 שטח ה"ב שטח מבנה קיים: 7441.91 מ"ר
 שטח עיקרי - 5168.5 מ"ר, שטח שדות - 2267.32 מ"ר.

תנאי שהעדרות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להקטר, תנאי ואגרות), הודשכיח - 1970, ובהתאם לנספחים
 החשובים והמאפשרים, המפורטים להיקף זה, וימלאו תנאים לעיל:

1. כמפורט בתנאים הכלליים בהיתר הבניה
2. שולם היטל השבתה

להלן חשבו שיעור אגרת הבניה מט' 1398:

שטח	תנאי העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00	בניה או שימוש חורג - בבניה חדשה מגורים	1809.50	מ"ר	32.07	58030.67
	סך הכל אגרת בניה:				58031.00

לפי קבלה מספר 16046

יחלת תאגיד מט' 1398 שלמה בתאריך 12/05/14

היקף זה ימלאו ותוקפו בתום 3.0 שנים מיום גזירתו.

בכל מקום שכתופס זה מדובר ביעוד מקומית, אף רשות רשויות מקומית ועדת
 משטח לעידוד המקומית בשטח פועלת בתחום שמכילותיה - במשמע

תאריך גזירת ההיתר: 13/05/2014



אילת יוחאלי אגרות - מנהל היעדה
 משה אקמקיס - יושב ראש ועדת משנה

לר: עותק אחד של הנספחים הרשמיים ומאשרים על-דגי יו"ר היעדה המקומית / המחמ"ס.
 לפי תקנה 38 (ז) לתקנות חובתן והבניה (בקשה להקטר, תנאי ואגרות), הודשכיח 1970 יורחק בידי מסל העברתו באתר הבניה במשך כל זמן
 תבוצע של העבודה, עותק אחד של החוזה על מספח, חתום ומאשר, ויבצע לפי דרישה לציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות והקטרת,
 הרשות המקומית או מפקדת המיא, לשר או לכאני.

סגור אילת
 השקעות בע"מ
 ח.פ. 515274678

די אגרות ג"י
 עסקאות נדל"ן בע"מ
 ח.פ. 515274678

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התשי"ל 1970

התאריך: 27/05/2014

תכנית מאגר מקומית או מפולטת : 7/בת/2	גוש: 40051	חלקה:	מגרש: 910	ת.בנין: 3170000
מרחב תכנון מקומי - אילת	היתר בניה מספר: 20110386	מספר בקשה: 20110386		
רשות מקומית: אילת	שכונה: אזור תעשייה הישן	כתובת הבניה: הספן		

שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	520037763	הספן אילת		
עורך הבקשה	000523944	מודיליאני 14 תל אביב - יפו		

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשוי מקומית של: מרחב תכנון מקומי - אילת בישיבה מספר: 2013002 בתאריך: 10/12/13

מותר: תעשייה - שמוש חורג

היתר לשימוש חורג מתעשייה למגורי עובדים ל - 5 שנים
 בשטח עיקרי של 3189.86 מ"ר ושטח שרות של 519.7 מ"ר
 סה"כ שטח שימוש חורג = 3709.56 מ"ר
 ** סה"כ שטח מבנה קיים: 7441.91 מ"ר

בתנאי שהעדרות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החוזמים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
 1. כמפורט בתנאים הכלליים בהיתר הבניה
 2. שולם הטל השבחה

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 1399:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה או שימוש חורג - בניה חדשה מגורים	3709.56	מ"ר	32.07	118965.59
	סך הכל אגרת בניה:				118966.00

לפי קבלה מספר 16053

יחרת האגרות מס' 1399 שלמה בתאריך 25/05/14

היתר זה יפסק תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

בכל מקום שבו נטופס זה מוזכר בוועדה מקומית, אף רשות רשוי מקומית וועדת משנה לוועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

תאריך נתינת ההיתר: 27/05/2014



אינג' יוחאי אברני מהנדס הועדה
 משה אלמקייס מ"מ יו"ר ועדת משנה

לוט: עותק יחיד של זנספחים חוזמים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המחוזי.
 לפי תקנה 18 (ז) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חותום ומאוסר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מרזוית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.

זי אנד גיי עסקאות צולין בע"מ
 ח.פ. 515274678
 רח' ז'בוטינסקי 7 - י"ג

ש. גיל-עז השקעה בע"מ
 ח.פ. 514661230

בתכנון מקומי - אילת

סעיף: 2
רשום

בד זני מיתר בע"מ
זמן לת

מגרש 910 גוש 40051 בקשה 20110386 תיק בנין 3170000 יוני

סוג בקשה: בקשה לחיתוך כרובות הבניה: הספן אילת גושים חלקות: גוש: 40051 חלקה: מגרש: 910 שכונה: אזור תעשייה החדש

מתות הבקשה

בקשה לשימוש חורג מתעשייה למגורי עובדים
 בשטח עיקרי של 3189.86 מ"ר ושטח שרות של 519.7 מ"ר
 סה"כ שטח שימוש חורג = 3709.56 מ"ר
 סה"כ שטח מבנה קיים: 7441.91 מ"ר
 שטח עיקרי - 5168.5 מ"ר, שטח שרות - 2267.32 מ"ר

הערות בדקת:

פורסם בעיתונות בתאריך 15.3.13 לא התקבלו התנגדויות.

החלטות ועדת משנה בישיבה: 201304 בתאריך: 08/04/2013

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למגורי עובדים ל - 5 שנים -

בשטח עיקרי של 3198.86 מ"ר
 בשטח שירות של 519.7 מ"ר
 סה"כ שטח לשימוש חורג 3709.56 מ"ר.

כפוף לבדיקת חבות בהיסל השבחה.

החלטת התקבלה פה אחר.

זי אנו ג'י סקארות זילין בע"מ
 ח.פ. 515274678
 רח' ז'בוטינסקי ר"ג

ש. מילער השקעות בע"מ
 ח.פ. 514662240

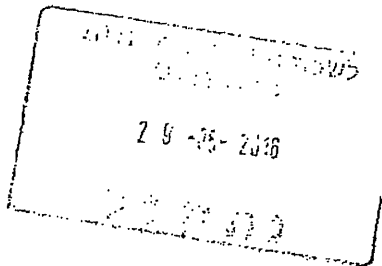
נספח 5

העתק מכתב ההתנגדות ביום

26.5.2016

עמוד מס' 28

מ"ת באייר, תשע"ו
 26 במאי, 2016



לכבוד:
 הגב' דיאנה קורץ
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז דרום
 רחוב התקווה 4,
 באר שבע 84100
 א.ג.נ.,

במסירה אישית

הנדון: התנגדות לתכנית בניין עיר 250/03/2

בשם מרשתי, די אנד גיי עסקאות גדליין בע"מ ח.פ. 515274678 (להלן: "החברה"), הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1 ברח' הספן 1 באילת (להלן: "המגרש") (תא שטח 29, לפי מסמכי התכנית שבנדון), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית בניין עיר מספר 250/03/2 שבהליך הפקדה (להלן: "התכנית"), לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") וזאת מהטעמים כמפורט להלן:

העובדות:

1. ביום 30.12.2015 התקשרה החברה עם חברת ש. גיל-עד השקעות בע"מ בהסכם לרכישת הנכס הידוע בשם "בית האורן", המצוי על המקרקעין הידועים כמגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1 ברח' הספן 1 באילת (להלן: "הנכס"). החברה רכשה את כל הנכס למעט השטח המסחרי הבנוי בנכס, אשר נותר בבעלות חברת ש. גיל-עד השקעות בע"מ.
2. הנכס נבנה על פי היתר בניה כדין והינו פועל ומשמש למגורי עובדים תחת היתר לשימוש חורג. מספר היחידות הקיימות בנכס המשמשות למגורי עובדים הינו 152 יח"ד.
3. ייעוד המקרקעין עליהם בנוי הנכס וחלק מהשימושים כפי שנקבעו כמצב מוצע בתכנית הנם - דיוור מיוחד (כגון מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נלווים) ומסחר, בנפח זכויות של סה"כ 215%, דהיינו 10,208 מ"ר (גודל המגרש הנו 4,748 מ"ר), זאת בתלוך כדלקמן:
 דיוור מיוחד: 70% עיקרי + 55% שירות
 מסחר בקומת הקרקע - 60% עיקרי + 30% שירות
4. מספר היחידות המותרות לדיוור מיוחד נקבע בטבלת הזכויות המוצעת בתכנית ל - 119 יח"ד.
5. כמו כן, בסעיף 4.2.2.1 להוראות התכנית, במסגרת הוראות הבינוי, נקבע כי השטח המינימלי של יח"ד לא יפחת מ - 28 מ"ר נטו ולא יעלה על 40 מ"ר נטו.
6. זאת ועוד, בסעיף 6.8.8 להוראות התכנית, הדן בהוראות מעבר, נקבע כי ניתן יהיה לבקש שימוש חורג לתאי שטח מסוימים, בהתאם לייעוד הקודם שהיה לפני אישור תכנית, זאת למשך 4 שנים ממועד אישור

התכנית ואולם תא שטח 29 שהינו המגרש שבבעלות החברה ושהנכס הבנוי עליו פועל תחת היתר לשימוש חורג במשך שנים, לא נכלל במסגרת תאי השטח הנ"ל.

עיקרי ההתנגדות:

7. שימושים מותרים וזכויות בניה:

7.1. הואיל ורצון החברה, אשר בא לידי ביטוי גם בהליכי תכנון שהיא מובילה בימים אלו (תבי"ע נקודתית) הוא ליעוד של קומות מלונאות ו/או דיור מיוחד מעל קומת המסחר, תבקש החברה כי יתווסף ליעודים המותרים גם ייעוד למלונאות.

7.2. כמו כן, נפחי הבנייה המבוקשים על ידי החברה והתואמים לכוונת ההשקעה והפיתוח של החברה הנם: ייעוד לדיור מיוחד ו/או מלונאות בקומות מעל קומת המסחר: 230% עיקרי ו65% שירות.

7.3. לא נתנו זכויות בניה למרתף או למפלס שמתחת לכניסה הקובעת. כמו כן, מספר הקומות המוצע שנקבע בתוכנית הינו שלוש קומות בנוסף לגלריה ועוד קומה חלקית. החברה תטען כי כבר היום, על פי היתר בניה שהוצא לנכס ובהתייחס למפלס הכניסה שנקבע, המבנה הנו, בן 4 קומות (מלאות)

7.4. החברה תבקש כי במסגרת התכנון מחדש, ייקבע מספר הקומות כמפורט להלן:

א. קומת מסחר במפלס הרחוב אשר תקבע כמפלס הכניסה הקובעת.

ב. מעל קומת המסחר - 6 קומות ליעוד מלונאות ו/או דיור מיוחד.

ג. מפלס הכניסה לנכס והחניון יוגדרו כקומת מרתף וזאת באופן יחסי לאמור לעיל בסעיף א'. לקומה זו יש להקנות זכויות של: 5% - שטח עיקרי למרתף, 20% - שטח שירות למרתף ו- 35% - שטח שירות למרתף לצורך חניות.

7.5. מספר היחידות המבוקש על ידי החברה הנו 550 חדרים שייעודם יהיה למלונאות ו/או דיור מיוחד. יובהר כי סוג המלון שתבקש החברה להפעיל הינו "מלון Low cost - מלון בעלות שהות נמוכה", דבר שיאפשר לקהל יעד גדול ורחב לקבל מענה זול לשהייה בעיר אילת, מה שחסר היום בעיר אילת. בכך, יתרום המלון להגדלת נפח המבקרים והשוהים בעיר ויחזק את הפעילות האנושית באזור.

7.6. עוד תבקש החברה כי במסגרת הגדרות פתרון החניה, כתנאי למתן היתר בהוראות התכנית, יעוגן שימוש החניה בשטח הסמוך למגרש של החברה, אשר הוכשר באופן מסודר לחניה ומשמש בימים אלו את השטח המסחרי הפועל בנכס ("מחסני השוק"). השימוש בשטח זה לחניה יוגדר כחלק מפתרון החניה הנדרש לתקן המסחר והמלונאות ו/או הדיור המיוחד, במסגרת כופר חניה או כל הסדר אחר מול הרשות המקומית.

8. מספר היחידות וגודלן המוצע בתכנית:

8.1. כאמור בסעיפים 4-5 לעיל, מספר היחידות המותרות לדיור מיוחד נקבע בטבלת הזכויות המוצעת בתכנית ל - 119 יחיד וכן נקבע כי השטח המינימלי של יחיד לא יפחת מ - 28 מ"ר נטו ולא יעלה

על 40 מ"ר נטו. החברה תציין כי הנכס הבנוי היום על המקרקעין נבנה על פי היתר בניה כדן, ובו נכללות בין היתר 152 יחיד אשר גודלן אינו תואם את הגדלים הנקובים בתכנית המוצעת. החברה תטען כי התכנית המוצעת צריכה להיות תואמת, לכל הפחות, למצב הנכס הבנוי בפועל שהרי לא הגיוני שהחברה ו/או בעלי הזכויות שיהיו בנכס יאלצו להרוס את הנכס עם אישור התכנית!!

9. הוראות מעבר והמשך שימוש חורג:

9.1. החברה תבקש לכלול בהוראות המעבר כי ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש חורג לתא שטח 29, בהתאם ליעוד הקודם שהיה לפני אישור תכנית, זאת למשך 5 שנים נוספות מתום ההיתר הנכחי.

10. כל האמור לעיל בסעיפים 7-9 מעוגן ובא לידי ביטוי בתכנית בניין ערים נקודתית המוגשת בימים אלו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, יחד עם נספח בינוי, הדמיות ומצגת רעיונית של הפרויקט שברצון החברה להקים על המקרקעין. עוד יודגש כי הפרויקט קיבל את תמיכתו ועידודו של משרד התיירות.

סוף דבר:

11. בהתאם לאמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה, לקבל את ההתנגדות דנן, ובהתאם לכך, להורות על עדכון מסמכי התכנית כמפורט לעיל ו/או לחילופין להורות על תיקונה כך שיימצא פתרון הולם לבקשות החברה כפי שהועלו במסגרת ההתנגדות דנן.

12. אין לפרש את האמור בהתנגדות כהסכמה כלשהי מצד החברה לכל ענין שאינו מפורש בכתב התנגדות זה.

13. החברה שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או לחזור בה מכל טענה מטענותיה, בכל שלב.

14. החברה מבקשת להיות מוזמנת להשמיע טענותיה בכל דיון שיתקיים בהתנגדות או לקראתה, בין בוועדה המקומית ובין בוועדה המחוזית.

15. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר דורון מיכלין, מנהל החברה.

16. אין באמור בכתב התנגדות זה ובשאינו אמור בו, כדי להוות כל הודאה ו/או זיתור על כל טענה ו/או זכות העומדות לחברה על פי כל דין ו/או הסכם וכל טענותיה וזכויותיה שמורות לה.

בכבוד רב,

יעל גתן תשבי, עו"ד

מ. פירון ושות', עורכי דין

תצהיר

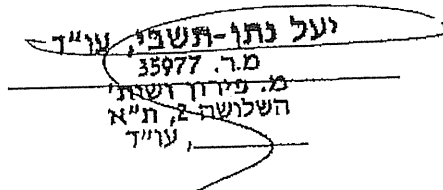
אני הח"מ, דורון מיכלין, ת.ז. 027829365, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני משמש כמנהל החברה די אנד גיי עסקאות נדליץ בע"מ, ח.פ. 515274678 (להלן: "החברה").
2. אני עושה תצהיר זה לאימות העובדות שבהתנגדות אותה הגישה החברה לתוכנית בניין עיר שמספרה 250/03/2 (להלן: "ההתנגדות").
3. אני מצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואמונותי.
4. שמי הוא כאמור לעיל והחתימה דלמטה היא חתימתי.


דורון מיכלין

אישור עו"ד

אני הח"מ, יעל נתן תשבי, עו"ד, מ.ר. 35977, מאשרת בזה כי ביום 25/5/16 הופיע בפני דורון מיכלין, שזיהיתיו על-פי ת.ז. 027829365, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו דלעיל.


יעל נתן-תשבי, עו"ד
מ.ר. 35977
מ. פירון ושות'
השלושה 2, ת"א
עו"ד

י"ז באייר, תשע"ו
25 במאי, 2016

במסירה אישית

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז דרום
רחוב התקווה 4,
באר שבע 84100

א.ג.נ.,

הנדון: יפוי כח להגשת התנגדות לתכנית בנין עיר 250/03/2

אני הח"מ, יעל נתן תשבי, מייפה את כוחה של חברת מופת דנלופ בע"מ ו/או את עובדיה ו/או שליחיה, לרבות את מר עומרי מקס הניגסברג ת.ז. 031522584 ו/או בנימין כהן ת.ז. 005294798 ו/או דוד סרגו ת.ז. 052274289 ו/או רחל מועלם ת.ז. 051661171 ו/או מיכאל טירקל ת.ז. 50505536 ו/או שלמה חן ת.ז. 030559272 ו/או כל עובד אחר מטעמה, לפעול כשליח משרדנו לשם הגשת ו/או קבלת ו/או הפקדת מסמכים לרבות הגשת התנגדות לתכנית בנין עיר שמספרה 250/03/2 לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום בבאר שבע וקבלת אישור מסירה בתוור.

בברכה,
עו"ד יעל נתן תשבי,
מ. פירון ושות', עורכי דין

נספח 6

העתק התייחסות הוועדה
המקומית מיום 1.11.2016

עמוד מס' 33

ש"ח
למח
2016/11/16

1 נובמבר, 2016

- באמצעות דוא"ל -

- עפר בר-און
- אילן שביט
- רון צין
- יובל גלאון
- אנדר זיתקון
- רית ברעם-חזור
- ירון סילבר
- אלירן סטרז'מן
- דן אור
- רוני רזני
- דומיט גור
- ליביל ברשגשה
- נוני גרונסקי
- גל שני
- טליה חאמר
- טלי גראסר
- ארי סל
- נטלי בן דוד (מא)
- סיין רוזנבלט
- שמעון שי בן
- פיין זימן
- טובל מוריס
- הדס סנפיר
- שחר שמו
- שירלי שוש
- אחה עמר

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום
רחוב התקווה 4
באר שבע

שלום רב,

הנדון: תכנית 250/03/2 – התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת
התייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, מתכבדת הוועדה המקומית להגיש התייחסותה להתנגדויות לתוכנית 250/03/2 שבנדון.

התייחסות זו מוגשת בנוסף ובמצטבר להתנגדות מהנדס העיר אשר הוגשה במועד להגשת ההתנגדויות, והמצורפת לנוחיות הוועדה **כנספת א.**

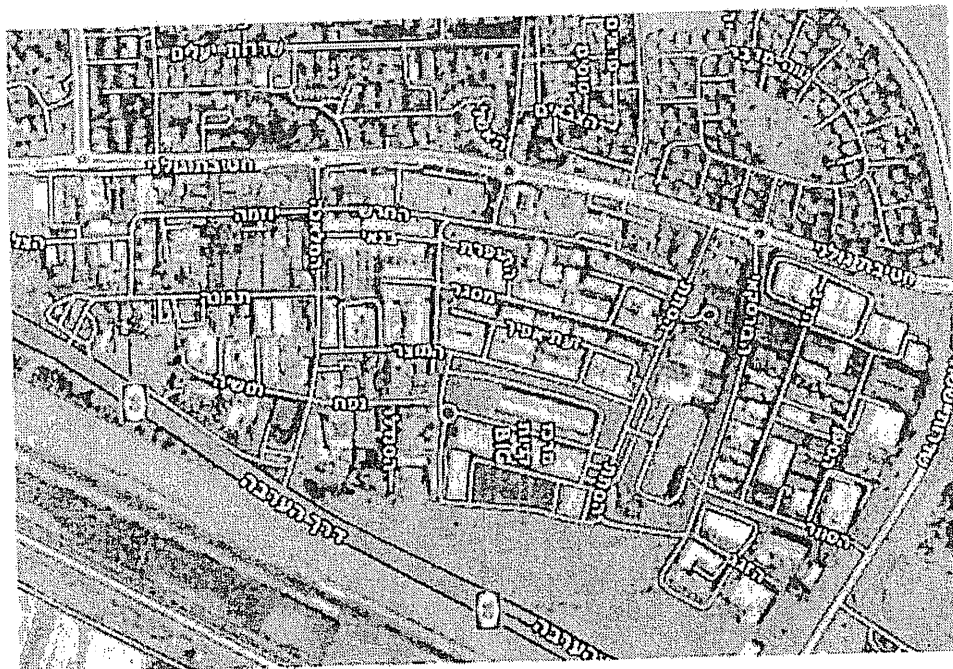
רקע

1. אזור התעשייה הישן באילת משתרע על פני כ- 600 דונם, בצפון העיר ובכניסה אליה. האזור גובל

אלכס שפירא
אורנה קורנוייר גרון
הרס שאני (נובאום)
גבריאל רובנק
טל קדש
שירי שפירא - גרינולד
איל ארז

אישור
שירות
שירות

MEMBER OF THE
EUROPEAN LAW
GROUP



- 2 -

- בציר 90 ממזרה, ברחוב חטיבת גולני ממערב, ובשדרות ששת הימים מצפון (להלן: "אזור התעשייה הישן" או "המתחם"). להלן צילום אוויר המציג את אזור התעשייה:
2. אזור התעשייה הוקם בפועל עוד בשנות החמישים, על ידי משרד השיכון, וזאת שלא על בסיס תכנוני סטטוטורי מוסדר.
 3. עיגון ראשון לאזור התעשייה בתוכנית כלשהי, נעשה בתכנית לרישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) מספר 4/18/2, שאושרה בשנת 1979. תוכנית זו סימנה על גבי אזור התעשייה חלוקה למגרשים, ומכוחה אף הוצאו, בתקופות מסוימות, היתרי בנייה שונים לשימושי תעשייה. אולם, בשנת 2003 התקבל פסק דינו של בית המשפט העליון בעי"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ, ובו נקבע כי תרש"צ אינה מהווה תוכנית מפורטת ולכן אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה. על כן, בהתאם לפסק הדין, לא ניתנו עוד היתרי בנייה מכוח התרש"צ.
 4. עיגון שני לאזור התעשייה נמצא בתכנית המתאר לאילת (101/02/2), שאושרה בשנת 1982, ובה יועד האזור ל"מלאכה". השימושים שהותרו לפי תקנון התכנית הם: בתי מלאכה ושטחי מלאכה; בתי חרושת וחרושתיהם; בניינים ושטחי אחסנה; בנייני עסק ומשרדים; יש לציין, כי תכנית המתאר לעיר אילת אינה תכנית מפורטת, וכי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה. בהתאם לכך, בפרק ח' לתוכנית המתאר נקבע, כי תנאי להיתר בנייה יהא אישור תוכניות מפורטות בהתאם לתוכנית המתאר.
 5. בחלוף השנים, עם התחזקות המסחר בעיר אילת והקמתם של מוקדי מסחר מושכי קהל, קמו באזור התעשייה שימושי מסחר ענפים. שימוש נוסף שהלך והתפתח הוא השימוש ל"מגורי עובדים", אשר בא לענות על הצורך הציבורי הגובר לפתרון לינה לעובדי המלונות בעיר.
 6. חלק משימושי המסחר הותרו על בסיס תוכניות נקודתיות מפורטות, כדוגמת "מתחם ביג" המצוי באזור התעשייה (תוכנית מספר 30/105/03/2). חלקם האחר נעשה על בסיס היתרים לשימוש חורג, במבנים שהוקמו על פי היתרים לשימושי תעשייה. שימושי מסחר אחרים נעשו ללא היתר לשימוש חורג כלל.
 7. תוצאת הדברים הינה, כי אזור התעשייה הישן באילת, שהוקם בשנות החמישים שלא על בסיס סטטוטורי, ואשר נועד, על פי התכנון המתארי של העיר, לצורכי מלאכה, הלך והתפתח בפועל כאזור משולב של מלאכה, מסחר, משרדים ומגורי עובדים, וזאת בשיטת טלאי על טלאי, ללא תכנון מפורט או אף מתארי, ותוך ביצוע שימושים חורגים בלתי חוקיים.
 8. מצב זה תייב הסדרה.

- 3 -

9. על כן, יזמה הוועדה המקומית את התוכנית המופקדת, במטרה להתוות לאזור התעשייה אופק תכנוני, וזאת בהתחשב במציאות העשויה שנקמה בו במהלך השנים ותוך יצירת חיבור והמשכיות בין עבר, הווה ועתיד.

כבוד הוועדה מופנית לדברי ההסבר לתוכנית המופקדת, כדלקמן:

"אזור התעשייה הישן באילת תוכנן ונבנה בשנות החמישים על ידי משרד השיכון. בהמשך עבר ברובו לחברת מבני תעשייה, שתפעלה אותו והתכירה בו שטחים לפרטיים וחברות שונים. היעוד המקורי היה תעשייה ומלאכה ומאז למעשה לא נעשה שום עדיכון לתכנית המקורית שהסטטוס שלה היה ועודנו התרשי"צ שהוכן ואושר בזמנו ע"י משרד השיכון.

במהלך השנים נוספו שימושים רבים לאזור התעשייה, חלקם אושרו באמצעות ת. ממורטות נקודתיות, חלקם הגדול ע"י היתרים לשימושים חורגים וחלקם ללא היתרים.

התכנית הנוכחית בארה להסדיר, לרענן ולחדש את אזור התעשייה ע"י הטמעת השימושים המותרים על פי תכנית המהאר 101/02/2 – באמצעות הוספת ושינוי יעוד בחלקים מסוימים, הוספת שימושים ותכליות ליעודים קיימים, הסדרת קווי בנין חדשים, הגדלת נפחי הבניה המותרים כתמריץ לבניה חדשה, שיפוץ והוצאה של מפעלים ו/או גודמי סיכון וזיהום מאזור זה אל אזור התעשייה הצפוני החדש, ואיסור הכנסת גורמים כאלה לאזור הישן באילת"

10. במסגרת התוכנית המופקדת, הוטמעו מספר תוכניות נקודתיות שאושרו ופורסמו למתן תוקף. בנוסף לכך, במסגרת התנגדות מהנדס הוועדה המקומית, התבקשה הטמעתן של תוכניות נקודתיות נוספות המצויות בהליכי תכנון מתקדמים, ואשר קידומן עוכב בשל התוכנית המופקדת.

11. עיקרי הייעודים החדשים במסגרת התכנית הינם:

11.1 דיור מיוחד מעל קומת מסחר. הדיור המיוחד הינו למגורי עובדים או מעונות סטודנטים.

11.2 דיור מיוחד ומשרדים.

11.3 מסחר תעשייה קלה ומלאכה.

- 4 -

11.4 מסחר.

11.5 ייעוד לפי תכנית מפורטת בתוקף – במגוון שטחים בהם אושרו תכניות נקודתיות, בעיקר למסחר (אך גם לתעשייה).

תשובת הוועדה המקומית להתנגדויות

12. לתכנית הוגשו 18 התנגדויות וכן, כאמור, התנגדות מטעם מהנדס הוועדה, אשר כללה התייחסות לחלק מההתנגדויות שהוגשו.

13. כמפורט להלן, חלק מהטענות חזר ועלה במספר התנגדויות, וככל שיתאפשר, תיעשה ההתייחסות לטענות אלה במאוחד.

14. הטענות שחזרו במספר התנגדויות הינן בעיקר:

14.1 פגיעה במבנים קיימים – הטענה היא כי ההוראות בעניין "הנחיות מיוחדות" פוגעות במבנים קיימים, הבנויים במגרשים אשר על פי הייעוד החדש, אין לבנות בהם.

14.2 פתרונות חנייה בתכנית מהווים פגיעה במבנים הקיימים – הטענה היא כי לצורך מימוש זכויות מכוח התכנית המופקדת, יש צורך בהצגת פתרון חניה בתחומי המגרש, בשעה שבמקרים בהם המבנים כבר בנויים, לא ניתן לבנות מרתפי חניה בשל הפגיעה במבנים.

בנוסף עלתה הטענה, כי אין כדאיות כלכלית בבניית מרתפי חניה, בייחוד לצורך מימוש הזכויות בייעוד תעשייה.

14.3 חוסר שוויון – טענה זו הועלתה על ידי בעלי זכויות אשר מגרשיהם נותרו בייעוד הקודם "מלאכה", בעוד שלמגרשים האחרים הוספו ייעודים וזכויות.

14.4 איסור על איחוד חלקות – נטען כי מגבלה זו סותרת מצב קיים במספר מקרים (בפרט בעניינו של הריבוע הכחול).

14.5 בקשה להטמיע בתוכנית המופקדת, תוכניות נקודתיות בלתי מאושרות – הכוונה היא בעיקר לתוכניות נקודתיות שהומלצו להפקדה על ידי הוועדה המקומית, ואשר הדיון בהן עוכב לאור קידום התוכנית המופקדת.

15. יתר הטענות הינן טענות פרטניות של בעלי קרקעות.

16. הוועדה המקומית תתייחס לטענות העקרוניות שהועלו על פי הסדר המובא לעיל, ולאחר מכן, תשיב לשאר הטענות הפרטניות שהועלו, במסגרת טבלה.

בתשובה לטענה בדבר פגיעה בתוכניות ובהיתרים קיימים

17. אחד האתגרים המרכזיים שבפניהם עמדה התכנית, הוא הניסיון לקבוע, מחד, הוראות בדבר בינוי אחיד ובדבר זיקות הנאה ומעבר, וזאת בשעה שמרבית המבנים באזור התעשייה כבר בנויים בפועל, ומאידך, להגן על מבנים שנבנו על פי היתרי בניה.
- הגשמת המטרות האמורות יוצרת לעתים התנגשות בין הרצון להסדיר ולחדש, לבין הרצון להגן על הקיים, באופן שהוביל מתנגדים רבים לטעון, כי מגבלות בינוי שונות שהוטלו בתחום התוכנית, מחייבות את התאמת המבנים הקיימים למגבלות, בדרך של הריסה.
- להלן יכוננו כל סוגי מגבלות הבינוי שהוטלו מכוח התוכנית "ההוראות המגבילות".
18. קושי נוסף נוגע למבנים שהוקמו בפועל על פי היתר לתעשייה, וכעת שונה ייעודם לייעוד שאינו כולל תעשייה, או שמאפשר תעשייה רק בקומות עליונות מעל לקומת מסחר. קושי זה מתעורר בעיקר במצבים שבהם בעל הנכס מבקש להמשיך ולעשות שימוש לתעשייה, בניגוד למתאפשר בתכנית החדשה.
19. בדברים שלהלן יפורטו ההמלצות לצורך יישוב הקושי המפורט לעיל.
20. ההנחיות המיוחדות פורטו בסעיף 6.11 לתכנית, שם נקבע כי באזור הנחיות מיוחדות, שסומנו על גבי המפה בקווים אלכסוניים שחורים "אין לבנות כל מבנה". הנחיות אלה מסומנות על גבי מבנים רבים הבנויים בפועל.
21. זיקות הנאה וזכות המעבר, נקבעו בסעיפים 6.4-6.6, שם נקבע כי "תובטח זכות מעבר". גם הנחיות אלה חלות על מבנים הבנויים בפועל.
22. ההגנה על היתרי בניה קיימים נקבעה בסעיף 6.7.3 כדלקמן: "מבנה אשר היתר הבנייה שלו אושר טרם אישור תוכנית זו, וזכויות הבנייה בו עולות על האמור בתוכנית זו, יגברו זכויות הבנייה מההיתר על הקבוע בתוכנית".
23. ההגנה על שימושים קיימים נקבעה בסעיף 6.8.8 כדלקמן: "ניתן יהיה לבקש שימוש חורג בהתאם לייעוד הקודם שהיה לפני אישור תכנית זו, למשך 4 שנים, לפי הזכויות הקבועות בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בתכנית זו".
24. תוצאת הדברים הינה כדלקמן:
- 24.1 סעיף 6.7.3 מגן על היקף הזכויות שנקבעו בהיתר קודם, אך אינו פוטר את הבינוי נשוא ההיתר, מהתאמה להוראות המגבילות. לכן, לכאורה, ההגנה בסעיף 6.7.3 אינה גוברת על ההוראות המגבילות.
- 24.2 סעיף 6.8.8 מאפשר אמנם את שימור השימוש, אולם:

- 6 -

- 24.2.1 הסעיף הופך את השימוש לתעשייה לשימוש חורג באופן מדי, שיותר לתקופה של 4 שנים בלבד, בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג. במצב זה, בעל נכס שיבקש להוסיף ולעשות שימוש תעשייתי בנכס שנבנה לצורך כך על פי היתרים תקפים, ואשר הפך לשימוש חורג עקב התכנית החדשה, לא יוכל לעשות כן לתקופה של מעל 4 שנים. לא לכך התכוונה התכנית.
- 24.2.2 היקף הבניה בה ניתן לעשות את השימוש החורג, מוגבל להיקף הזכויות שיותר במסגרת התכנית החדשה, ואשר במקרים רבים הינו נמוך יותר מאשר בהיתר הבניה הקיים. מצב זה עלול ליצור מצב של "שטחים עודפים" בהם לא ניתן לעשות כל שימוש, וזאת בניגוד לרציונאל של סעיף 6.7.3 – הקובע כי זכויות "עודפות" אלה, רואים אותן כמאושרות.
25. בנסיבות אלה, מוצע להבהיר בתכנית כדלקמן:
- 25.1 בניה על פי היתר שעמדה בתוקפה לפני כניסת התכנית החדשה לתוקף, לא תיפגע ולא תתחייב התאמתה להוראות התכנית בעניין ההוראות המגבילות.
- 25.2 שימוש לתעשייה שעמד בתוקפו לפני כניסת התכנית החדשה לתוקף, והפך לשימוש חורג בעקבות התכנית החדשה, יראו אותו כשימוש חורג שהותר.
- 25.3 כל הוצאת היתר בהתאם לתכנית החדשה, תחייב התאמת הבינוי למלוא הוראות התכנית, ובכלל זאת להוראות המגבילות, ולהוראות בעניין השימושים המותרים בהתאם לתכנית.
- 25.4 החריג לכך הינו ההגנה שתינתן לשימושים חורגים שעמדו בתוקפם על פי היתר תקף לשימוש חורג, במועד כניסת התכנית החדשה לתוקף. משתמשים אלה יוכלו לבקש היתר לשימוש חורג לתקופת מעבר של חמש שנים (בהתאם למפורט בסעיף 25.5.2 להלן), שעם סיומה יתחייבו להתאים את השימוש במבנה להוראות התכנית. סעיף זה חל בעיקר על מבנים שנבנו על פי היתר לתעשייה, ובפועל בוצעו בהם שימושים חורגים מאושרים למסחר.
- מובהר, כי ההגנה בסעיף חלה אך ורק על מי שבמועד כניסת התכנית החדשה לתוקף אכן החזיק בהיתר תקף לשימוש חורג. בהתאם לכך, מי שביצע שימוש חורג מבלי שהיה בידו היתר (גם אם הייתה בידו החלטה על מתן היתר, שהיתר הבנייה מכוחה לא הוצא בפועל), לא יוכל ליהנות מההגנה האמורה, ועם כניסת התכנית החדשה לתוקף, יידרש להתאים את השימוש במבנה, לשימוש המותר על פי התכנית.
- 25.5 על כן, הוועדה המקומית ממליצה לנסח מחדש חלק מהוראות התכנית, כדלקמן:
- 25.5.1 סעיף 6.7.3 ייכתב כדלקמן:

- 7 -

"מבנה שנבנה על פי היתר בניה שניתן טרם אישור תכנית זו, יוסיף לעמוד בתוקפו על אף האמור בתכנית, כל עוד לא הוצא למבנה היתר על פי תכנית זו.

לענין זה, לא יראו היתר לשימוש חורג שיוצא מכוח סעיף 6.8.8 ב, בהיתר על פי תכנית זו."

25.5.2 סעיף 6.8.8 ייכתב כדלקמן :

"הוראות מעבר לגבי שימושים קיימים :

א. שימוש לתעשייה שעמד בתוקפו לפני בנייתה של תכנית זו לתוקף, והפך לשימוש חורג בעקבות התכנית, יראו אותו כשימוש חורג שהותר.

ב. שימוש חורג שנעשה בהתאם להיתר תקף לשימוש חורג ערב בניית תכנית זו לתוקף, ניתן יהיה להאריכו לתקופה של עד חמש שנים מיום בניית התכנית לתוקף, או לתקופה של שלוש שנים מתום תקופת ההיתר לשימוש החורג – לפי המאוחר. חריגה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת."

בתשובה לטענה בדבר פתרונות חניה

26. הניסיון להסדיר מצב קיים, מחד, וליצור בו שימושים חדשים, מאידך, עורר התנגדויות גם בעניין מקומות חניה.
27. התכנית, כאמור, מוסיפה שימושים חדשים ביחס למצב הקיים (מסחר, מגורי עובדים), וקובעת כי פתרון החניה יינתן בתחומי המגרש. לשם כך מעניקה התכנית זכויות לשתי קומות חניה תת קרקעיות (אף שאינה מחייבת כי פתרון החניה יהיה דווקא תת קרקעי, והוא יכול להינתן גם מעל הקרקע).
28. מתנגדים רבים הלינו על כך, שמאחר שמרבית המבנים באזור התעשייה כבר נבנו, הרי שפתרון החניה, הן במרתפים והן מעל לקרקע, עשוי לחייב את הריסת המבנים או חלקם. מתנגדים אלה מהווים בעיקר בעלי מבנים לתעשייה, אשר, אם ירצו לממש את השימושים החדשים שהוספו במסגרת התכנית, יצטרכו לבצע התאמות בינוי לצרכי חניה.
29. אנו ממליצים לדחות את הטענות האמורות, בכפוף להטמעת התיקונים שהוצעו לעיל תחת הפרק "פגיעה במבנים ושימושים קיימים".
30. לאחר הטמעת התיקונים המוצעים בתוכנית, "תגן" התוכנית על היתרי בניה שניתנו ועל שימושי תעשייה שבוצעו ערב התוכנית, וזאת ללא צורך בשינוי כלשהו, לרבות בעניין החניה.

הגנה מסוימת ניתנת גם למי שביצע שימוש חורג כדין לפני כניסת התכנית לתוקף. בעלי נכסים אלו יוכלו להוסיף ולעשות את השימוש החורג לתקופה של חמש שנים, לפני שיידרשו ליישם את הוראות התכנית בעניין חניה.

31. על כן, התכנית מגנה על מי שפעל כדין ערב התוכנית, ומאפשרת חיבור מידתי בין קיים לחדש.
32. בנסיבות אלה, סבורה הוועדה המקומית, כי הדרישה לביצוע התאמות בינוי לצרכי חניה, כתנאי למימוש וולונטרי של תכנית משביחה, הינה סבירה ואף מתחייבת מבחינה תכנונית, ומכל מקום היא אינה פוגעת בזכויות קניין.
33. יחד עם זאת ממליצה הוועדה המקומית להוסיף הבהרה להוראות התכנית בפרק החניה :
- "אין חובת ניצול שטחים תת קרקעיים בהיתר הבניה כל עוד הוכח לוועדה כי ניתן לפתור את כל החניות הנדרשות מעל הקרקע".

מניעת שימושים חורגים בוועד לדיוור מיוחד

34. השימושים המותרים לדיוור מיוחד נקבעו בסעיפים 4.1.1 א' ו- 4.11.1 א' לתוכנית, כדלקמן :
- "מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נלווים."**
35. הכוונה הינה לאפשר שימוש מיוחד למגורי עובדים בתעשיית התיירות ולסטודנטים להשכלה גבוהה, המתאפיינים בצרכים תכנוניים ייחודיים כגון יחידות דיוור קטנות במיוחד, מיעוט יחסי בצרכים ציבוריים ובמקומות חניה, ועוד.
36. עד כה הוסדר תחום הדיוור המיוחד, במקרה הטוב, באמצעים מאולתרים בדמות תכניות נקודתיות והיתרים לשימושים חורגים (בעיקר באזור התעשייה), ובמקרה הרע, בשימושים חורגים בלתי חוקיים ובלתי מפקחים.
37. מטרת התכנית הינה להסדיר תחום זה באופן מתודי ומושכל.
38. הקושי ביחס לשימושים אלה נעוץ בשליטה ובפיקוח שיבטיחו, כי אכן יישמר השימוש במבנים האמורים למגורי עובדים וסטודנטים, מבלי שייעשו במבנים שימושים אחרים (מגורים "רגילים", מלונאות B&B וכיו"ב).
- כמו כן, קיים קושי בעירוב שימושים בין דיוור עובדים זמניים לבין דיוור סטודנטים, וזאת לנוכח הצרכים השונים וההבדלים בשעות הפעילות של שני צרכני קצה אלו.
39. על כן, מוצע להוסיף לתכנית את ההוראות הבאות :

- 39.1 הוראה על רישום הערה על ייעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
- 39.2 הוראה האוסרת רישום המבנים כבית משותף וחלוקתם לתתי חלקות.
 מטרת ההוראה היא להביא לידי בעלות אחודה במבנים, ובכך לאפשר פיקוח יעיל על השימוש בפועל. בהיעדר הוראה זו, רישום המבנים כבית משותף יאפשר למעשה מכירה של תתי חלקות בשוק חופשי, לכל דורש, באופן שלא יאפשר כל בקרה על השימוש שיעשה ביחידות אלה על ידי משתמשי הקצה.
- 39.3 הוראה האוסרת השכרה לדייר ספציפי העולה על חמש שנים (הוראה זו לא תחול על השכרה לתאגיד העוסק בהלנת דיירים בדיור מיוחד).
- 39.4 הוראה הקובעת כי היתר לדיור מיוחד יינתן לשימוש אחד בלבד מתוך שני השימושים המותרים בייעוד זה – או למגורי עובדים, או למגורי סטודנטים – וכי לא יותר עירוב שימושים.
- 39.5 הוראה הקובעת כי סטיה מהוראות אלו תיחשב לסטיה ניכרת.
40. מובהר, כי המדובר ברשימת תנאים מוצעת שאינה ממצה, וכי ניתן לקבוע תנאים נוספים שיבטיחו את השמירה על הייעוד המותר לדיור מיוחד בלבד.
41. כמו כן ממליצה הוועדה לשקול הוספת שימוש נוסף: מלונאות עממית על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות, במתחמים 1,2,5,15.

בתשובה לטענה בדבר חוסר שוויון

42. הטענה הועלתה בעיקר על ידי בעלי קרקעות ברחוב התבונה, התושיה וסמטת הסנדלר, אשר הייעוד בהם לא השתנה, ונותר לתעשייה קלה ומלאכה.
43. אנו ממליצים לדחות טענות אלה. חרף התמורות שחלו באזור התעשייה, עדיין קיים צורך ציבורי בשימושי מלאכה ותעשייה, ובנוסף, הצורך בשימושי מסחר אינו בלתי מוגבל.

בתשובה לטענה בדבר איסור על איחוד חלקות

44. הרציונאל התכנוני שעמד מאחורי ההוראה, הינו למנוע הקמת קניונים אשר יאפילו על שימושי המסחר הקמעונאיים קטני ההיקף, שהם העיקריים בתוכנית.
45. לכן, הוועדה המקומית ממליצה להבחיר, כי ההוראה אוסרת על איחוד מגרשים בייעודים מסחריים בלבד.

בתשובה לטענה בדבר העדר התאמה לתכניות נקודתיות הנמצאות בשלבי הכנה

46. חלק מהמתנגדים טענו כי יש להטמיע בתוכנית המופקדת את הוראותיהן של תוכניות נקודתיות, המצויות בשלבי תכנון, ואשר קידומן עוכב לנוכח קידום התוכנית המופקדת.
47. טענות אלו זכו למענה בהתנגדות מהנדס הוועדה המקומית, המצורפת כנספח א' לעיל.
48. להלן נתייחס לטענות שהועלו בהקשר זה על ידי המתנגדים השונים. כהערה כללית נבקש לומר, כי קיים קושי "בהטמעה" מלאה של תכניות שהומלצו, כיון שעלולות להיות הוראות סותרות בין התכניות. כאשר מהנדס העיר בהתנגדותו העצמאית הורה על הטמעה, הכוונה הייתה להטמעה "כללית" המתייחסת לייעודים המבוקשים, ולהיקפי הבניה, אך לא לכל פרטי כל תכנית ותכנית, וודאי שלא הייתה כוונה לפגוע בהוראות המיוחדות, הוראות הבינוי והעיצוב, ההנחיות המיוחדות וכיו"ב, הקבועים בתכנית המופקדת.
49. **ריבוע כחול, תא שטח 37-39, תכנית 120/101/02/2 –**
- 49.1 התוכנית הנקודתית מציעה איחוד מגרשים, שימושי מסחר וקומות גלריה בתאי השטח האמורים.
- 49.2 התוכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית להפקדה.
- 49.3 הוועדה המקומית ממליצה להטמיע תוכנית נקודתית זו, בהתאם לאמור בהתנגדות מהנדס העיר.
50. **מוריס אלפסי, תא שטח 188, תכנית 36/105/03/2 –**
- 50.1 התכנית הנקודתית מאפשרת ארבע קומות לדיור מיוחד מעל לקומת מסחר.
- 50.2 התכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית.
- 50.3 הוועדה המקומית ממליצה להטמיע תוכנית נקודתית זו, בהתאם לאמור בהתנגדות מהנדס העיר.
51. **חברת ס.א.ל אמטאד, תאי שטח 128, 130, 131, תכנית 37/105/03/2 –**
- 51.1 התכנית מציעה שתי קומות מסחר ותוספת זכויות בנייה.
- 51.2 הוועדה המקומית ממליצה על הפקדת התוכנית.

- 11 -

- 51.3 הוועדה המקומית ממליצה להטמיע תוכנית נקודתית זו, בהתאם לאמור בהתנגדות מהנדס העיר.
52. ביג, תא שטח 202, תכנית 38/105/03/2 –
- 52.1 התכנית הנקודתית מציעה שתי קומות למסחר.
- 52.2 הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית הנקודתית כך שתכלול קומה אחת בלבד, במקום שתיים המוצעות.
- 52.3 אולם, במסגרת ההתנגדות לתכנית המופקדת, הוסיפה ביג ודרשה זכויות נוספות, אשר לא הומלצו על ידי הוועדה המקומית.
- 52.4 לפיכך, הוועדה המקומית ממליצה לדחות את ההתנגדות, ולאשר את התכנית המופקדת, אשר כוללת קומת מסחר אחת, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בנוגע לתכנית הנקודתית שקודמה על ידי ביג.
53. שמי בר, תא שטח 42-44, תכנית 35/05/03/2 –
- 53.1 התכנית הנקודתית מציעה שתי קומות למסחר ותעסוקה, וכן איחוד מגרשים.
- 53.2 התכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית.
- 53.3 הוועדה המקומית ממליצה להטמיע את הוראות התכנית.
54. להלן יפורטו יותר תשובות הוועדה המקומית להתנגדויות.

מענה להתנגדויות פריטיות

המתנגד	מהות ההתנגדות	המלצת הוועדה המקומית
<p>אשרם יבוא ושיווק בע"מ, על ידי ב"ב ע"ד שיפמן תאי שטח 259 ו-260</p>	<p>1. תאי שטח 259-260 נקבעו בייעוד תעשייה ומסחר. 2. בקשת המתנגדים היא כי השימוש בתאי שטח אלו ישונה לדיור מיוחד ומסחר, בדומה לתאי השטח 261-262 הסמוכים. 3. המתנגדים הבחירו כי בקשה זו מקובלת על בעלי הזכויות בתאי שטח 256, 257 ו-269, אך אינה מקובלת על בעל הזכויות במגרש 258, אשר ביקש להישאר בייעוד לתעשייה ומסחר.</p>	<p>הוועדה המקומית אינה מתנגדת לקבלת ההתנגדות ולקביעת תאי השטח 259-260 בייעוד "דיור מיוחד ומסחר", אך היא סבורה כי במקרה זה, יש להורות קביעות כל הרצויה של תאי השטח שבין 252 ל-261, בייעוד זה, לצורך יצירת רצף תכנוני. על מנת לעשות כן ממליצה הוועדה לחבר תאי שטח אלו למתחם מס' 2 על כל המשתמע מכך (היקף הזכויות, קווי הבניין, הנחיות מיוחדות, קולטאודה וכדומה).</p>
<p>ריבוע בחול, באמצעות ב"ב סלינגר קונפירן תאי שטח 37-39</p>	<p>1. מבוקש להטמיע תכנית מפורטת (120/101/02/2) המקודמת על ידם. לחלופין: 2. התוכנית המופקדת מתעלמת מבינוי קיים (גובה מבנה, גובה מרתף, אחוזי בנייה נמוכים מהבנוי בפועל). 3. הסדר החניה (תת קרקעית) מוגע במצב הקיים. 4. יש להרחיב את המונח "מגורי עובדים למלאכות" כיוון שלא ניתן לעקוב אחרי סוג העובדים.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, כאמור לעיל בסעיף 48. בהתייחס לטענות החלופיות: 2. התוכנית המופקדת אינה פוגעת במבנים הקיימים על פי הותר, בהתאם לאמור לעיל בסעיף 25. 3. לדחות את ההתנגדות בהתאם לאמור לעיל 26-32. 4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, בהתאם לאמור לעיל 38.</p>

- 2 -

<p>5. לדחות את הטענה, בין היתר מנימוקי ועדת הערר לפיוניים ולהטיל השבחה בערר 6072/14/68 אלון ריבוע כחול נ' הוועדה המקומית אילת, המצייב כנספח ב, ולאור פסק הדין בעע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון, מהם עולה כי השימוש לי"בנייני עסק" שהותר באזור מלאכה, הינו <u>שימוש לוייני וטפל בלבד</u> לשימושי המלאכה, ולא שימוש עצמאי.</p> <p>6. בהתייחס לטענות הנוספות (סעיף 11 להתנגדות):</p> <p>6.1 לדחות את הטענה. שימושי הבילוי (פאבים, דיסקוטקס, דאנס ברים) הותרו ביעודים המעורבים למסחר ולתעשייה בלבד, וממילא אין מקום להתירם ביעודים לדיוור מיוחד ובקרב רבה כל כך לשכונת מגורים קיימת.</p> <p>6.2 לדחות את הטענה. הגובה של 10 מ' המוזכר בסעיף 5 הינו גובה ספציפי לתחום 188 ולא לכל המגרשים. כמו כן, נספח החוקים אינו נספח מחייב ומטרטו להציג דוגמה לאזור מסוים או לנקודה מסוימת, בעוד שהוראות התקנון וטבלת השטחים מתייחסות לכל שטח התכנית.</p> <p>6.3 סכימות היחידות של המתנגדים שגויה.</p> <p>6.4 לדחות את הטענה. התוכנית כוללת די והותר שטחים לצורך הקמת מרחבים מוגנים בהתאם לחוק התכנון והתנוונות האזרחית. עוד מופנית המתנגדת בעניין זה להוראות סעיף 151(ג) לחוק</p>	<p>5. תוכנית המתאר קובעת את הייעוד למסחר במקרקעי המתנגדת.</p> <p>6. טענות נוספות (סעיף 11 להתנגדות) -</p> <p>6.1 לאפשר שימושי בילוי במגרש המתנגדת.</p> <p>6.2 סתירה בין הוראות נספח החתכים לבין הוראות סעיף 5 לתקנון.</p> <p>6.3 אי התאמה במספר היחידות ביעוד "דיוור מיוחד".</p> <p>6.4 התעלמות מהצורך בשטחי מיוון.</p> <p>6.5 בקשה למחוק את הוראות משרד הבריאות וההנהגות המיוחדות.</p> <p>6.6 מספר היחידות לדיוור מיוחד נקבע לסך של 341 יחידות עבור כלל המגרשים 34-41, באופן שייצור "מירץ ממושיים" בין המגרשים ופגע בזכויות המתנגדת.</p> <p>6.7 הוראות סעיף 6.14 בדבר קרן חניה חסרות את הוראות סעיף 4.7 המאפשר חניון ציבורי בשטחים במסגרת קרן חניה.</p> <p>6.8 לבטל את סעיף 6.17.4 לתקנון.</p> <p>6.9 לצרף חוות דעת אקוסטית כחלק מנספחי התוכנית.</p>
---	--

	<p>6.5 לדחות את הטענה. המדובר בחוראות שמקומן בתוכנית ועל מרחב מוגן במידת הצורך. פי דרישת משרד הבריאות.</p> <p>6.6 לתוות את הטענה. התוכנית באה לענות על צורך תכנוני ביחידות לדיור מיוחד בעיר אילת בכלל, ואינה מקצה מספר מדויק לכל תא שטח. מכל מקום, מצב בו מבקש היתר יצרוך את כל היחידות לתא שטח אינו אפשרי, כיון שהיקף הזכויות המוקצה לכל תא שטח, לא יאפשר זאת. על כן, היחידות שחוקצו לכל מתחם יספיקו לכלל תאי השטח, והתכנית לקחה בחשבון גם מצב בו חלק מבעלי הזכויות לא יבקש לממש את הבניה, או יעדיף לבנות יחידות בינוניות וגדולות, במקום יחידות מיונמאליות (בשל שיקולי חניה וכו'). אגב יש לציין, בהקשר זה ממש, כי המתנגדת עצמה טוענת שאין בכונתה לנצל את האפשרות לשימוש שהוסף.</p> <p>6.7 לקבל את ההתנגדות. מוצע להוסיף לסעיף 6.14 את האפשרות להקים חניון מכוח קרן חניה גם ביועד שצ"פ, כמתאפשר בסעיף 4.7. וכן לאפשר גישה דרך השצ"פ לעסקים קיימים.</p> <p>6.8 לדחות את הטענה, בין היתר בהתאם לאמור בסעיפים 17-25 לעיל.</p> <p>6.9 לדחות את הטענה. בהתאם לסעיף 6.17.8, הגשתה של חוות דעת אקוסטית נדרשת רק כתנאי להיתר בניה באזורי</p>	
--	---	--

<p>המגורים, וזאת ככל שיבוקש היתר בנייה כאמור. לאור הגמישות המתאפשרת בתוכנית, הרי שאין מקום להוספת הנספח האקוסטי לתוכנית, ויש להותירו לשלב החיתר.</p>	<p>ביג תאי שטח 170 + 202</p>
<p>1. לדחות את הטענה. כאמור לעיל, שימושי הבידור והנופש רוכזו בתאי שטח שייעודם למסחר ותעשייה יחד עם זאת ממליצה הוועדה בתכליות המותרות בתנא שטח זה להוסיף שימוש נוסף לתיאטרון/או בית קולנוע.</p>	<p>1. מבוקש להוסיף שימוש למטרות "בידור תרבות ונופש".</p>
<p>2. לדחות את הטענה. השימושים על פי התוכנית המאושרת הינם לתעשייה. במסגרת התוכנית המופקדת, הוחלט על שינוי ייעוד השטחים למסחר, תוך קביעתם בהיקף נמוך יותר, וזאת בשל היעדר צורך תכנוני בשטחים נוספים למסחר ועל מנת שלא לפגוע בשימושי מסחר קטני היקף בשאר אזור התעשייה.</p>	<p>2. על פי תוכנית 30/105/03/2, השטחים המותרים במתחם הם 16,000 מ"ר, ועל פי התוכנית המופקדת הותרו רק 9,000 מ"ר. מבקשים להגדיל את כמות השטחים המותרת.</p>
<p>3. לדחות את הטענה. התוכנית המופקדת ממילא מתירה קומה אחת בלבד.</p>	<p>3. הגובה המותר הוא 13.5 מ', ועל כן פוגע באפשרות לבנות קומה שנייה במתחם. מבקשים להגדיל ל-20 מ'.</p>
<p>4. לדחות את הטענה. מגרש 188 אושר למגורים מיוחד באופן חריג, בהתאם לתבנית מפורטת המקודמת מזה שנים על ידי בעל המקרקעין, ואשר הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>4. מבוקש לשנות את ייעוד תנא שטח 170 לדזור מיוחד ומסחר, בדומה למגרש 188 הגובל מצפון.</p>
<p>5. לדחות את הטענה. מטרת התוכנית הינה יצירת אחידות בניין, בייחוד במקרה של בנייה חדשה.</p>	<p>5. מבוקש לבטל את ההנחיות המיוחדות בנוגע למזרח תנא שטח 170, כיוון שתנא שטח זה נפגע גם מזיקת הנאה בדרום.</p>
<p>6. לדחות את ההתנגדות. בקשת המתנגדת כבר נענתה במסגרת סעיף 6.8.3 לתקנון, הקובע כי "כל עוד קיים הסיכון בתחום ההשפעה</p>	<p>6. מבקשים לבטל את תחום ההשפעה של חומרים מסוכנים, כיוון שחוות הגז מועברת בסוף שנת 2016</p>

- 5 -

<p>בתשריט, לא יותרו השימושים... יחד עם זאת על פי הוראת הגבי ליאורה גולוב מומלץ כי הוועדה המחוזית תכריז על הקטנת הרדיוס ל-50 מ' במקום 130 מ' וזאת על פי ההתכתבות מצ'יב לעניין זה.</p> <p>ככל שיוסר הסיכון בפועל ועם קבל אישור מתאים לכך מהמשרד לחגת הסביבה, יוסר רדיוס המגן.</p>	<p>השימוש שנעשה למחסן גז אינו מהווה מפגע סביבתי, אינו סותר את השימושים בתוכנית, ולכן אין להגביל אותו. לחילופין, יש להאריך את משך השימוש החורג מעבר ל-4 שנים (נקבע בסעיף 6.8.4 לתוכנית)</p>	<p>אמישראל תא שטח 276</p>
<p>לדחות את הטענה. מחסן אמישראל הינו גורם מזיהם על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה. לכן, ובהתאם להוראות התכנית, יש להפסיק את השימוש לאחר תקופה של 4 שנים, על מנת לאפשר למגרשים הסמוכים לממש את התכנית.</p> <p>עם זאת, בהתאם לחוות הדעת של גבי ליאורה גולוב מהוועדה המחוזית (מצ'יב כנספח ג) ניתן לצמצם את רדיוס ההגנה ל-50 מטרים וזאת ביחס לאחסנת מיטלטלין בשטח.</p>	<p>במקרקעין נבנה שלד בהתאם להיתר בניה, לצורך הקמת מכבסה למלונות בעיר. המבנה לא הושלם בשל מחלוקת משפטית. כעת מקדמים המתנגדים היתר חדש למפעל כיפוף. התוכנית סותרת שימוש מבוקש זה.</p>	<p>יוסי אברהמי וויקטור לוי, על ידי ב"כ עמר רייטר ז'אן שובטביץ' תא שטח 26</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. מתוך ההתנגדות עצמה עולה, כי המתנגדים אין זכויות כלשהן במקרקעין, שכן כאמור בסעיף 18, הם הגישו בקשה לחקצאת המגרש לידיהם. טעם זה לבדו שרמט את זכותם של המתנגדות להגיש התנגדות זו.</p> <p>בגסיבות אלה, אין מקום לטענת המתנגדים בדבר "פגיעה בזכות הקניין", באשר זכות קניין – אין.</p>		

די אנד גיי עסקאות	הא שטח 29
<p>1. מבוקש להוסיף ייעוד למלונאות "low-cos" בהתאם לתביע נקודתית אותה מקדמת המתנגדת.</p> <p>2. מבוקש להגדיל את שטחי הבניה ל- 230% עיקרי ו- 65% שירות, להגדיל את מספר הקומות ל- 6 מעל קומת מסחר, לקבוע את מפלס הכניסה והחמיון כקומת מרתף, תוך הקניית זכויות שונות לקומה זו, וכן להגדיל את מספר החדרים המותרים לכדי 550.</p> <p>3. מבוקש כי פתרון החניה ייקבע בשטח הסמוך למגרש המתנגדת.</p> <p>4. התוכנית אינה תואמת את היתר הבניה שהוצא ל-152 יחיד קיימות, בשטחים שונים מהמותר על פי התוכנית. לכן מבוקש לשנות את התוראות או לאפשר שימוש חורג בהתאם לקיים.</p> <p>5. לקבוע הוראות מעבר המאפשרות שימוש חורג לתקופה של 5 בהתאם לייעוד שקדם לתוכנית המופקדת.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה, כדלקמן: המדובר בשטח המצוי בחלק הצפוני של אזור התעשייה, הגובל בייחודים של דיור מיוחד משני צדי, ובאזור לא מפותח מצפון הפונה כלפי כביש ראשי בעיר. הוועדה המקומית אינה מתנגדת להוספת ייעוד של מלונאות "low-cos", בתנאי שייעוד זה ייוסף לכל מתחם 1 + 2, ולא למגרש בודד באשר להיקפי הבניה, ראו להלן.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות. השימוש למלון "low-cos" יהיה בהתאם להיקפי הבניה שהותרו בתכנית המופקדת. ככל שהמתנגדת תבקש להוסיף לשטחים אלו, הדבר ייעשה בתכנית נפרדת שתוגש לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות - פתרון החניה ינתן בגבולות המגרש, בהתאם להוראות התכנית המופקדת. שימוש בקרן החניה יעשה רק לאחר הוכחת ניצול כל זכויות הבניה בשלב היתר הבניה לחניה בתחומי המגרש על פי הוראות תכנית 250/03/2 - כך שאם יחסר מקומות חניה ניתן יהיה לבקשם במרש הסמוך תא שטח מס' 1.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות. המבנה הקיים הוקם על פי היתר לתעשייה/מלאכה, והמתנגדת היא שהכשירה אותו לצורך שאינו מאושר בתוכנית, תוך נטילת הסיכון הטמון בכך. אין בכך כדי להפחית את התכנון המוצע בתוכנית המופקדת.</p> <p>5. לכל הנראה, בוונת המתנגדת לכך שאפשר לה להמשיך את השימוש החורג למגורי עובדים, ולא כי יתאפשר לה לבצע שימוש תעשייה,</p>

- 7 -

	<p>מוריס אלפסי תא שטח 188</p>	
<p>א.ס. כנאל, מקס ראובן, קאזינ' אדקל ושבו אברהם</p> <p>תאי שטח 113-122, וכן 191-199</p>	<p>בקשה להסמיע תוכנית נקודתית שקודמה על ידי המתנגד.</p>	<p>עיקר ההתנגדות נעוץ בתכנית נקודתית שקודמה על ידי המתנגד. כאמור לעיל, הועדה המקומית המלצה לקבל את ההתנגדות ולהסמיע את התוכנית הנקודתית.</p>
<p>1. מבוקש כי התמהיל בין מסחר למשרדים ותעשייה ייעשה על פי בחירת היוזם, וזאת בהיעדר כדאיות כלכלית ושימויות לשימושי תעשייה הממוקמת בקומה עליונה.</p> <p>2. בשל הפרשי הגבהים במתחם, בין רחוב היוזמה לרחוב התבונה, מבוקש כי קומה א' ברחוב היוזמה, אשר הוא למעשה קומת קרקע ברחוב התבונה, ניתן יהיה לממש גם כן למסחר.</p> <p>3. מבוקש לאפשר גם במתחם זה דיור מיוחד בקומות עליונות.</p> <p>4. מבוקש לאפשר קו בניין 0 בין מגרשים בבעלות זהה.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות. הזכויות למסחר חולקו בצורה יחסית בין כלל המגרשים שבהם נקבעו שימושי מסחר, ומבלי להעמיס שימושי מסחר יתר על המידה באזור התעשייה או במגרשים ספציפיים באזור זה, ובאילת בכלל. זאת ועוד, כאמור לעיל, כוונה התוכנית המופקדת אינה להסב את אזור התעשייה לאזור מסחרי גרידא.</p> <p>2. לקבל באופן חלקי. אין מניעה לחזית מסחרית לשתי החזיתות, ובתנאי שזכויות הבנייה במגרש למסחר אִינן משתנות. כמו כן תנאי להפעלת חזית מסחרית ב-2 קומות על רחוב התבונה יהנה הקמה בפועל והפעלה של חזית מסחר פעילה מכת התכנית על רחוב היוזמה.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. הועדה המקומית מוכנה להוסיף ייעוד לדיור מיוחד, בדומה למתחם 1-2, אלא שזאת רק בתנאי שהייעוד יתווסף לכל מתחם 15, ולא למגרשים ספציפיים.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות. לועדה המקומית אין התנגדות לקביעת קו בניין 0 בין מגרשים בבעלות זהה, בתנאי שמירת יתר תנאי התכנית והוראותיה.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות. הזכויות למסחר חולקו בצורה יחסית בין כלל המגרשים שבהם נקבעו שימושי מסחר, ומבלי להעמיס שימושי מסחר יתר על המידה באזור התעשייה או במגרשים ספציפיים באזור זה, ובאילת בכלל. זאת ועוד, כאמור לעיל, כוונה התוכנית המופקדת אינה להסב את אזור התעשייה לאזור מסחרי גרידא.</p> <p>2. לקבל באופן חלקי. אין מניעה לחזית מסחרית לשתי החזיתות, ובתנאי שזכויות הבנייה במגרש למסחר אִינן משתנות. כמו כן תנאי להפעלת חזית מסחרית ב-2 קומות על רחוב התבונה יהנה הקמה בפועל והפעלה של חזית מסחר פעילה מכת התכנית על רחוב היוזמה.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. הועדה המקומית מוכנה להוסיף ייעוד לדיור מיוחד, בדומה למתחם 1-2, אלא שזאת רק בתנאי שהייעוד יתווסף לכל מתחם 15, ולא למגרשים ספציפיים.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות. לועדה המקומית אין התנגדות לקביעת קו בניין 0 בין מגרשים בבעלות זהה, בתנאי שמירת יתר תנאי התכנית והוראותיה.</p>

- 8 -

<p>לדחות את ההתנגדות, מהטעמים שפורטו לעיל 41.</p>	<p>קבוצת בעלי מגרשים שייעודם נותר ביעוד תעשייה, מבקשים לשנות ייעודם למסחר.</p>	<p>דוד אזולאי, א.מ. יוקה, מזרחי דוד, דניאל ולדמן, מלון סיני, מסגריית אדום</p> <p>תאי שטח ברחוב הדבונה</p>
<p>הוועדה המקומית ממליצה לדחות את ההתנגדות, מהטעמים שפורטו לעיל 41.</p>	<p>המתנגדים מלינים על כך שייעוד תאי השטח נותר תעשייה, ומבקשים לשנותו למסחר.</p>	<p>יוסי שטיין ומשה קליין</p> <p>תאי שטח 89-187</p>
<p>כאמור, הוועדה המקומית ממליצה להטמיע את התכנית הנקודתית. ביחס ליתר ההתנגדות, לדחות את ההתנגדות בהתאם לאמור במבוא לתשובה זו.</p>	<p>1. הוגשה בעבר תוכנית להכשרת הפעילות במקום, שמספרה 35/105/03/2. מבקשים שהתוכנית תתואם עם תוכנית זו בעניין היקף הזכויות, ועוד.</p> <p>2. לעניין יתר הנכסים, מבקש כי סעיף התחיות המיוחדות (6.11) יחול רק על מקרה של הריסת מבנה שלם בתחום תא שטח ובניה מחדש, ושדסימון לא יגביל את השימוש בפועל.</p> <p>3. במקרקעין שייעודם החדש הינו תעשייה קלה ומלאכה מבקש לאפשר גם מסחר.</p> <p>4. במקרקעין שייעודם דיוור מיוחד ומסחר, מבקש לחוסף את היעודים הקיימים, על מנת לא לפגוע בשימושים הקיימים.</p>	<p>מבני תעשייה בע"מ</p> <p>זרזן השקעות בע"מ</p> <p>תאי שטח רבים (אתר שמי בר')</p>

		עניין לי קפלן בשם 16 מתנגדים
<p>1. לחרות את הטענה. אין חובה על פי דין לשותף את הציבור בהליכי ההכנה של התוכנית, בטרם הפקדתה. חוק התכנון והבניה כולל לשם כך מתווה סדר של הפקדה והגשת התנגדויות.</p> <p>2. לחרות את הטענה. התוכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית כדף ולאחר דיון ענייני. עדכני הגרסאות של התוכנית מאז ועד להפקדתה בפועל, מהווים תהליך שגרתי של התפתחות תוכנית, ואין בהם כדי לשנות את מהות התוכנית או את הוראותיה באופן שיצדיק דיון מחדש בהמלצה להפקדה.</p> <p>הדוגמא שפורטה על ידי המתנגדות בעמוד 6 להתנגדות בתמיכה לטענתה, ולפיה התוכנית שהומלץ על הפקדתה שונה מזו שהופקדה לעניין פגיעה בחזירי בנייה קיימים, חסרת בסיס. ראשית, ההוראות המיוחדות בסעיף 6.11 אינן חלות על בנייה קיימת על פי היתר, ושנית, הוראת סעיף 6.7.3 לתקנון מוגנה על היתרי בנייה קיימים גם אם הם חורגים מהיקף הציביות המותר בתוכנית המופקדת.</p> <p>3. לחרות את הטענה. ראו מענה בסעיף 25 לעיל.</p> <p>4. לחרות את הטענה. המתנגדת מצביעה בעיקר על היעדר אפשרות לבניית הקולונדות, בהתחשב בעובדה שהיא, ובעלי נכסים אחרים, בנויים בקו אפס. אין בסיס לחשש זה. כמפורט לעיל, התוכנית אינה פוגעת בבניינים קיימים על פי היתר ואינה מטילה חובות בנייה על מי</p>	<p>5. במקרקעין שייעודם מסחר תעשייה ומלאכה, מבוקש לאפשר מסחר במלוא שטח המבנה, ולא רק בקומת הקרקע.</p> <p>1. הימנעות משיתוף הציבור בשלבי התכנון.</p> <p>2. הוועדה המקומית לא ערכה דיון ענייני בתוכנית טרם מתן המלצה על הפקדת התוכנית.</p> <p>3. החלה רטרואקטיבית של הוראות התוכנית.</p> <p>4. התנגדות לצירוף נספח בנייני מפרט לרחוב הבורסקאי, שהוראותיו עומדות בסתירה להוראות התוכנית המופקדת.</p> <p>5. פתרונות החניה המוצעים במגרשי המתנגדים אינם תואמים את המציאות הפיזית והם נקבעו ללא בדיקת חלופות המצמצמות את הפגיעה בקניין.</p> <p>6. לענין רחוב הבורסקאי, יש להחיל את ההוראות שנקבעו בתוכנית ביחס לתקן החניה של מגרשים 260 ו-269 גם על מגרשי המתנגדים במתחם 13, כך שגם הם יוכלו למלא אחר דרישות תקן החניה באמצעות שימוש בחניה הציבורית ובמפרץ החניה ברחוב הבורסקאי.</p> <p>7. חלק ניכר מהמתנגדים המיוצגים על ידי עניין קפלן מבקשים לבטל את ההוראות המיוחדות ביחס למגרשיהם, בשל קיומם של מבנים בהיתר.</p>	

<p>שיבחר שלא לממש את התוכנית המופקדת.</p> <p>5. לקבל את הטענה באופן חלקי. כמפורט לעיל, התוכנית המופקדת אינה פוגעת בחיזרי בנייה קיימים, אולם מי שיבחר לממש אותה, יצטרך להתקין מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות החניה. עם זאת, קיימים בהתאם לתוכנית גם פתרונות חניה אלטרנטיביים, באמצעות תשלום לקון חניה.</p> <p>באשר למעבר רכבים דרך השצ"פ, מבוקש לאשר בשצ"פ מעבר לרכב במקום בו קיים מעבר שכזה.</p> <p>6. לדחות את הטענה. פתרון החניה צריך להינתן בתחומי המגרש. חניה ברחוב אינה יכולה להיות תחליף לפתרון חניה על פי התקנות. גם היום, כאשר אין שימוש "מלא" למסחר בהתאם לתכנית, קיים עומס התברתי ועומס חניה. כמו כן, החניות הינן בתחום "זכות הדרך", כך שבעתיד יתכן שיבטלו לצורך שינוי במערך הדרכים.</p> <p>7. לדחות את הטענה בהתאם לאמור לעיל 25.</p>		<p>התנגדות אמטאד</p> <p>תא שטח 131</p>
<p>המלצת הוועדה המקומית הינה כאמור להטמיעה בתוכנית המופקדת.</p> <p>כמפורט לעיל, הוועדה המקומית ממליצה להטמיע את הוראות התוכנית הנקודתית שהוגשה על ידי המתנגדת, בתוכנית המופקדת.</p>	<p>בקשה להטמיע תכנית נקודתית שקודמה על ידם לתא השטח</p>	<p>התנגדות ס.א.ל אמט</p>
<p>1. התוכנית הנקודתית שהוגשה על ידי ס.א.ל אמטאד חלה גם על</p>		<p>התנגדות ס.א.ל אמט</p>

<p>תא שטח 130</p>	<p>תא שטח 130.</p> <p>2. המתנגדת מבקשת לשנות את הוראות הבנייה ביחס לתא שטח 130, כך שיותאם למצב הקיים במגרש כיום בשורה ארוכה של נושאים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות. כאמור לעיל, ההנחיות המיוחדות אינן חלות על בנייה קיימת בהיתר אלא רק על בנייה חדשה.</p>
<p>ק.ק.ר. נכסים תא שטח 253</p>	<p>מבקשת לבטל את התנחיות המיוחדות הקבועות בסעיף 6.11 לגבי מגרש המתנגדת, מאחר שקיים במגרש מבנה בהיתר</p>	<p>לדחות את ההתנגדות. ראו סעיף 25 לעיל.</p>
<p>אי.טו.אל תא שטח 258</p>	<p>מבקש להתאים את השימושים המוצעים בתוכנית לצורכי המתנגדת, על ידי הגדלת המסחר מ- 35% ל- 55%, הקטנת השימוש לתעשייה קלה ומלאכה מ- 70% ל- 50%, וביטול זכויות הבנייה בהיקף של 160% לצורך מרתפי חניה</p>	<p>לדחות ההתנגדות. היקף הזכויות לא נקבע לכל מבנה ומבנה על פי המצב הקיים, אלא גם על פי צרכי העיר ובהיבט רחב. אין מקום לשנות את ההיקף על פי דרישת כל מתנגד באופן נקודתי, וכאשר המתנגד אינו מצביע על בעיה תכנונית בניצול הזכויות או בצורך בהן.</p>
<p>קל אוטו פרזיקטיים תא שטח 252 -</p>	<p>מבקש להתאים את הוראות התוכנית לצורכי המתנגדת ולשימוש בפועל (סניף של "קל אוטו") על ידי הקטנת השימוש לתעשייה מ- 70% ל- 50%, כך שסך זכויות הבנייה לשימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת יעמדו על 130% במקום 150%</p>	<p>לדחות את הטענה. ראשית, על פי היתר הבניה, בקומה התת קרקעית מסומנת רק 14 חניות. שנית, הוועדה המקומית אינה מוצאת מקום להפחתת אחוזי הבנייה, אך כמובן על המתנגד לא מוטלת החובה לממשם במגרש. לעניין קומת החניה, אין מקום לבטלה, מהטעם שמימושה יהא רק על פי צורכי החניה במגרש.</p>
<p>ניסים קושווקרו תא שטח 254</p>	<p>לטענת המתנגד, קיים במגש מבנה בהיתר הכולל קומה תת קרקעית בשטח 500 מ"ר ובה 30 מקומות חניה. על כן מבקש להקטין את אחוזי הבנייה מותרת לכניסה הקובעת מ- 160% ל- 55%, וכן לבטל קומת חניה תת קרקעית נוספת המתאפשרת מכוח התוכנית, שכן הקומה הקיימת מספקת פתרון חניה מלא לשימוש בבניין</p>	<p>לדחות את הטענה. ראשית, על פי היתר הבניה, בקומה התת קרקעית מסומנת רק 14 חניות. שנית, הוועדה המקומית אינה מוצאת מקום להפחתת אחוזי הבנייה, אך כמובן על המתנגד לא מוטלת החובה לממשם במגרש. לעניין קומת החניה, אין מקום לבטלה, מהטעם שמימושה יהא רק על פי צורכי החניה במגרש.</p>

<p>מבוקש להגדיל השימוש המסחרי ל- 40% ולאפשר 10% מעל הכניסה הקובעת למטרת שימוש לדיר מיוחד בקומה א', כאשר יזרת זכויות הבנייה בסך 55% ינוצלו לתעשייה קלה ומלאכה, ובאופן שבו חלוקת השימושים בשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת תהיה 40% מסחר, 10% מגורים מיוחד ו- 55% תעשייה קלה ומלאכה</p>	<p>מבוקש להגדיל השימוש המסחרי ל- 40% ולאפשר 10% מעל הכניסה הקובעת למטרת שימוש לדיר מיוחד בקומה א', כאשר יזרת זכויות הבנייה בסך 55% ינוצלו לתעשייה קלה ומלאכה, ובאופן שבו חלוקת השימושים בשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת תהיה 40% מסחר, 10% מגורים מיוחד ו- 55% תעשייה קלה ומלאכה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות, כאמור לעיל (בהתנגדות קל אוטו), וכן מאחר שאין מקום להוספת שימושים מסחריים על אלו שניתנו במסגרת התכנית. לעניין הוספת שימוש לדיר מיוחד – כבר ניתנה ההמלצה לעיל לשורת מגרשים הכוללת את תא שטח זה.</p>
<p>ניסים קושוקר תא שטח 187</p>	<p>לטענת המתנגד, בנויים במגרש שני ביטני תעשייה בשטח כולל של 230 מ"ר. מבוקש לבטל את קומות החניה הנתן קרקעיות</p>	<p>הועדה המקומית לא מצאה תיעוד לחוקיות הבנייה הקיימת. לדחות את ההתנגדות. ראו לעיל בסעיפים 26-32.</p>
<p>דוד דיין תא שטח 277</p>	<p>לטענת המתנגד, אף שבמגרש נגוי מבנה בהיתר בשטח כולל של כ- 820 מ"ר, תא השטח אינו כולל בטבלת הזכויות בתוכנית המופקדת</p>	<p>לקבל את ההתנגדות. המדובר אכן בטעות סופר, שיש לתקנה.</p>
<p>אבנר אמיר תא שטח 133</p>	<p>1. מבוקש לחתום את זכויות הבנייה והשימושים בתוכנית המופקדת, למצב בפועל (מבנה בהיתר בשטח של 715 מ"ר). 2. לטענת המתנגד, לנוכח מצב הנכס, ניתן לסמן כ- 10 מקומות חניה בגבול המגרש. 3. לבטל זיקת הנאה לכלי רכב ולמעבר רגלי, המסומנים במגרש המתנגד בשטח המשמש לחניה</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות, מהטעמים שפורטו לעיל בסעיפים 25. 2. לדחות את ההתנגדות. פתרונות החניה יינתנו בהתאם לחוראות התוכנית. 3. לדחות את ההתנגדות בהתאם לאמור לעיל.</p>

- 13 -

<p>נתן שוחט תא שטח 279</p>	<p>1. לטענת המתנגד, תא השטח אינו מופיע בטבלת הזכויות, וכאשר פנה לוועדה המקומית בעניין זה, נאמר לו כי המדובר בטעות סופר. 2. מבוקש לשנות את היקף וחלוקת זכויות הבנייה</p>	<p>1. אכן מדובר בטעות סופר, אשר הועדה המקומית מבקשת לתקנה. 2. לדחות את ההתנגדות. ראו לעיל ביחס להתנגדות קושוקרי.</p>
<p>אריה הוזלסמן תא שטח 34</p>	<p>1. מבוקש לשנות את היקף וחלוקת זכויות הבנייה 2. מבוקש לחותיר את השימוש לתעשייה ומלאכה, אשר בוטל במגרש, בהיקף של 20%, על חשבון השימוש לדיר מיוחד, וזאת מהטעם שבמגרש פועל מזה שנים עסקו של המתנגד לתיקון מערכות מיזוג</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות, מהטעמים שפורטו לעיל ביחס להתנגדות קושוקרי. 2. לדחות את ההתנגדות, בהתאם לאמור בסעיף 25 לעיל.</p>
<p>שותפות המלאכה 7 תא שטח 200</p>	<p>1. מבוקש להגדיל את שימושי המסחר ב- 20% על חשבון הזכויות לתעשייה, בהסתמך על הוראת התוכנית המאפשרת ניוד של עד 20% במגרשים מעורבבים. 2. מבוקש לבטל את איסור החניה ברחוב המלאכה.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות. ראשית, מדובר בחבנה שגויה של הסעיף. הסעיף (הערה 5 לטבלת השטחים) מתייחס לניוד שטחים ולא לניוד שימושים. כוונת הסעיף הינה, כי ניתן יהיה "להצריח" שטחים בין קומות, בהיקף של עד 20%, <u>אז בשום אופן לא להגדיל שטחים מסחריים על חשבון שטחי תעשייה.</u> בין כך ובין כך, הועדה המקומית מבקשת לבטל את הסעיף, על מנת להימנע מכשלים, ומאחר שהיא סבורה שאין מקום לאפשר את הניוד המוצע, כיון ששטחי המסחר צריכים להיות בקומות הקרקע בלבד. 2. לדחות את ההתנגדות. אין איסור חניה ברחוב המלאכה על פי נספח התנועה, אשר בכל מקרה מהווה נספח מנחה בלבד. אין בכך כדי לאפשר הוצאת היתר בניה על בסיס חניות ציבוריות המסומנות על גבי חורף, וכאמור לעיל, פתרון החניה חייב להינתן בתחומי המגרש.</p>

- 14 -

<p>1. לדחות את ההתנגדות. כל בקשה להיגד תותאם להוראות התוכנית המופקדות. זאת ועוד, מתוך כוונת ההתנגדות עצמו עולה, כי המתנגדים או מי מטעמם עשו דין לעצמם ובנו ללא היתר, וכעת הם מבקשים כי בנייה בלתי חוקית זו, תכתיב את המציאות התכניתית. אין לקבל גישה זו.</p> <p>2. לדחות את השענה בחתום לאמור לעיל בהתנגדות קישוקרו.</p>	<p>1. מבקש לבטל כל הוראה בתוכנית המורה על הרגעת המבנים או חלקם בחזית לרחוב המלאכה, לצורך בניית קולונדות.</p> <p>2. מבקש לשנות את שימושי המסחר בתא השטח ל- 100%.</p>	<p>חיים סלטי ונגה גדליץ תא שטח 180</p>
<p>לדחות ההתנגדות בהתאם לאמור בס' 26-32.</p>	<p>טענות בעניין פתרוניות החניה</p>	<p>אריה הגדלסמן תא שטח 172</p>

סיכום

לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מהנדס הוועדה המקומית, וכפוף לאמור לעיל, לדחות את ההתנגדות ולאשר את התוכנית.

עידי נפץ זמור
 בכמד רב,

תומר גור, עידי
 עידי רחביץ

נספח 7

העתק מכתב חברת הנכס מיום

19.12.2016

עמוד מס' 58

ני"ט בכסלו, תשע"ז
 19 בדצמבר, 2016
במסירה אישית

לכבוד,
 מר רון צין, עו"ד
 שביט בר-און גלאון צין ויתקון ושות', עורכי-דין
 דרך מנחם בגין 52, מגדל סנוול, קומה 20
 תל אביב-יפו 6713701
 ח.ג.

הנדון: תגובה להתייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות לתכנית בניין עיר 250/03/2 ("התכנית")

בשם מרשתי, סוהו אילת השקעות בע"מ (לשעבר די אנד גיי עסקאות נדל"ן בע"מ) ח.פ. 515274678 (להלן: "החברה"), הזכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלק ממגרשים 9 ו-10 בגוש לא מוסדר 40051 חלקה 1 ברח' הספן 1 באילת (תא שטח 29, לפי מסמכי התכנית) שעליהם בנוי בניין (להלן: "הנכס"), הריני להציג את עמדת החברה אודות התייחסות הוועדה המקומית לתכנון ובניה- אילת (להלן: "הוועדה"), מיום 1.11.2016, להתנגדויות לתכנית (להלן: "תגובת הוועדה").

1. ההוראות המגבילות של התכנית

1.1 התכנית קבעה מגבלות בינוי שונות שהוטלו בתחום התכנית אשר מחייבות את התאמת המבנים הקיימים למגבלות הנ"ל, בדרך של הריסה. המגבלות הנ"ל שהוטלו מכח התכנית כונו על ידי הוועדה בתגובתה "ההוראות המגבילות".

1.2 בסעיף 25.1 לתגובת הוועדה הציעה הוועדה הבהרה אשר לפיה בניה על פי היתר שעמדה בתוקפה לפני כניסת התכנית החדשה לתוקף, לא תיפגע ולא תתחייב התאמה להוראות התכנית בעניין ההוראות המגבילות.

1.3 כאמור בהתנגדות שהוגשה על ידי החברה, מספר היחידות המותרות לדיור מיוחד נקבע בטבלת הזכויות המוצעת בתכנית ל- 119 יחיד. כמו כן, בסעיף 4.2.2.1 להוראות התכנית, במסגרת הוראות הבינוי, נקבע כי השטח המינימלי של יחיד לא יפחת מ- 28 מ"ר נטו ולא יעלה על 40 מ"ר נטו. ההוראות לעיל אינן מספר היחידות הבנויות בנכס ואת גודל היחידות הבנויות, שנבנו על פי היתר בניה שהוצא כדין, קרי: 152 יחיד ששטחן ברוטו (כולל החלק היחסי ברכוש המשותף) הינו כ- 30 מ"ר.

1.4 טענת הוועדה הייתה כי מאחר והנכס נבנה על פי היתר לתעשייה/מלאכה והחברה היא זו שהכשירה אותו לצורך שאינו מאושר בתוכנית, תוך נטילת הסיכון הטמון בכך, אין בכך כדי להכתיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת.

1.5 ראשית, יצוין כי לא החברה היא זו שהכשירה את הנכס לשימוש חורג מהיתר, אלא החברה הכשה את הנכס לפני כשנה וחצי כשהוא פועל תחת היתר לשימוש חורג ולפי הידוע לחברה מאז שהוקם הנכס הוא פועל תחת היתר לשימוש חורג.

1.6 שנית, יצוין כי הנכס הוקם על פי היתר בניה שהוצא כדין.

1.7 תגובת הוועדה להתנגדות החברה אינה מגשימה את מטרת הבהרה בסעיף 25.1 לתגובת הוועדה שנועדה להגן על מבנים בנויים על פי היתר בניה כדין ואשר לא ניתן להתאים אותם להוראות המגבילות של התכנית אלא בדרך של הריסה.

1.8 החברה תטען כי הכשרת הנכס לשימוש חורג על פי היתר אינה גורעת מהעובדה כי הנכס נבנה על פי היתר בניה כדין. דהיינו, הטענה הנ"ל של הוועדה אינה משנה את העובדה שהנכס בנוי על פי היתר במועד אישור התכנית וכי לא ניתן להתאים את הנכס להוראות התכנית אלא בדרך של הריסה.

- 1.9. אשר על כן, החברה תבקש להחיל את הוראות סעיף 25.1 לתגובת הוועדה גם בקשר לנכס.
2. הוראה האוסרת את רישום הנכס כבית משותף
- 2.1. בתגובת הוועדה המליצה הוועדה להכניס להוראות התכנית הוראה נוספת, שלא עלתה בתוכנית וגם לא בהתנגדויות לה.
- 2.2. ההוראה הנ"ל אוסרת על רישום המבנים לדיור מיוחד בתחום התכנית (מגורי עובדים למלונאות, מעונות לסטודנטים ושירותים נלווים), כבתים משותפים וזאת במטרה, לשיטת הוועדה, להביא לידי בעלות אחידה במבנים הנ"ל אשר תמנע למעשה מכירה של תתי חלקות בשוק חופשי דבר העלול לפגוע בבקרה על השימוש שיעשה ביחידות אלה על ידי משתמש הקצה.
- 2.3. יובהר כי הנכס כיום נמצא בבעלות של החברה יחד עם בעלי זכויות נוספים ב- 126 יחיד, כאשר כ"א מהם מחזיק וזכאי להרשם כחוכר ביחידה/ות ספציפית/ות, על פי תשריט.
- 2.4. מובן כי הטמעת הוראה על איסור רישום הנכס כבית משותף כמפורט לעיל תהווה פגיעה מהותית בזכויותיהם הקנייניות של החברה ושל יתר בעלי הזכויות בנכס שהינם אנשים פרטיים.
- הריני להסב את תשומת לבכם לפסי"ד חוף הכרמל נפש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה אשר קבע:
- "יש מקום להבחין בין הגבלות על השימוש בבניין להגבלות על הבעלות בבניין או בדירות המצויות בו. ההגבלות החלות על הפרויקט דגן נוגעות לשאלת השימוש בלבד ולא לשאלת הבעלות. הטלת מגבלות על הבעלות ביחידות או על רישום המבנה כבית משותף מהווה התערבות מוגזמת בקניינה של בעלת מלון הדירות, החברה (1415 - ז)".
- (התדגשה אינה במקור)
- 2.5. החברה תטען, כי אין כל קשר בין מספר בעלי הזכויות בנכס לבין השליטה והפיקוח על השימוש בנכס ובלי כל קשר, הנכס כיום מנוהל (וככל הנראה ימשיך להיות מנוהל לעד) על ידי חברת ניהול אשר תהא אחראית, בין היתר כלפי החברה וכלפי יתר בעלי הזכויות, על קיום הוראות התכנית לעניין הדיור המיוחד לעובדים ו/או סטודנטים.
- 2.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תטען כי מאחר וכבר כיום הנכס נמצא בבעלות משותפת, אין בהוראה על איסור רישום הנכס כבית משותף כדי להגשים את מטרתה כפי שזו הוצגה על ידי הוועדה. ניתן יהיה להשיג המטרה כאמור על ידי הוספת הוראות בתקנון הבית המשותף שתחיב ניהול משותף של הנכס למטרת ייעודו.
3. הוספת ייעוד למלונאות "low-cost"
- 3.1. בתגובתה, ציינה הוועדה כי אינה מתנגדת להוספת ייעוד של מלונאות "low-cost" להלן: "הייעוד המלונאי", בתנאי שייעוד זה ייוסף לכל מתחם 1 ו- 2 ולא למגרש בודד וכן התנגדה להגדלת נפח הבניה במסגרת התכנית.
- 3.2. החברה תטען כי התנאי להוספת הייעוד המלונאי לכל מתחם 1 ו- 2 כמפורט לעיל וכן אי היענות הוועדה להגדלת נפח הבניה יגרום להכשלת מימוש הייעוד המלונאי וזאת מן הסיבות הבאות:
- 3.2.1. אי היענותה של הוועדה לבקשת החברה להגדלת נפח הבניה במסגרת התכנית, לייעוד מלונאי, מאיין את הכדאיות הכלכלית לחברה בהפעלת מלון "low-cost".

- 3.2.2. ככל שכוונת הוועדה בתגובתה הינה להתנות את הוספת הייעוד המלונאי לנכס בהוספת הייעוד הנייל באופן גורף לכל מתחם 1 ו- 2, וזאת במהלך שיתקיים רק לאחר קבלת התוקף של התכנית, ברור לכל שהסבירות לכך שהמהלך כאמור יצלח, הינה נמוכה מאוד, וזאת בשל הקושי לאגד מספר רב של בעלי זכויות במספר רב של מגרשים סביב קו כחול אחד ותוכנית אחת, במהלך שאין חולק שהוא מסורבל, איטי, מורכב וכמעט בלתי אפשרי למימוש ביוזמה פרטית.
- 3.3. החברה תטען כי ישנה חשיבות רבה להימצאות ייעוד מלונאי באזור התוכנית, בין היתר, לשם חיזוק ופיתוח האזור האמור מבחינה כלכלית ומסחרית.
- 3.4. מאחר וכבר קיים מהלך לאישור תכנית שמאגדת את כל המגרשים שהתכנית חלה עליהם, וזאת לאחר שנים רבות של מאמץ ועבודה קשה, מן הראוי, לנצל את המהלך הנייל לצורך קידום האינטרס של החברה וככל הנראה גם של הוועדה להטמעת ייעוד מלונאי באזור התעשייה עליו חלה התכנית.
4. בהתאם לאמור לעיל, אבקשכם לקבל את טיעוני החברה, ובהתאם לכך, לתקן את מסמכי התכנית כך שיימצא פתרון הולם לבקשות החברה דלעיל.
5. אין לפרש את האמור במכתב זה כהסכמה כלשהי מצד החברה לכל ענין שאינו מפורש במכתב זה.
6. החברה שומרת על זכותה להעלות טענות נוספות ו/או לחזור בה מכל טענה מטענותיה, בכל שלב.
7. אין באמור במכתב זה ובשאינו אמור בו, כדי להוות כל הודאה ו/או ויתור על כל טענה ו/או זכות העומדות לחברה על פי כל דין ו/או הסכם וכל טענותיה וזכויותיה שמורות לה.

מכבוד רב,
יעל ענין תשבי, עו"ד
מ. פירון ושות', עורכי דין

נספח 8

העתק מסמך החלטת ישיבה
מספר 2017008 מיום 28.5.2017

עמוד מס' 61



מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מסמך החלטות ישיבה מספר 2017008

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט
הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר

תאריך הישיבה: יום שני, כ"ו אייר תשעז, 22/05/2017
פרוטוקול ישיבה מספר 2017008
מקום הישיבה: חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראות סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.
המסמך כולל את החלטות שהתקבלו בישיבת הועדה בלבד. פירוט נוסף בהתאם להוראות סעיף 48 ד' יובא בפרוטוקול
הישיבה אשר יפורסם עם אישור ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסך זה.

סדר יום

מספר	שם	סטטוס
נדון	נושא - : אישור פרוטוקול	1
נדון	תוכנית - 625-0191858 : מתחם 11 - דרום רהט	2
נדון	תוכנית - 607-0297309 : מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה	3
נדון	תוכנית - 603-0271296 : מתחם אבן עזרא, אשדוד	4
נדון	תוכנית - 602-0186296 : "אלמוגי" - מגורים לעובדי בתי מלון באילת	5
נדון	תוכנית - 250 /03 /2 : התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת	6

ברי הועדה

נכחו החברים

מר דוד לפלר - יו"ר הועדה המחוזית
אדרי עלי פורטי - מ"מ מתכנתת המחוז
אדרי אירנה נידמן - מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון (למעט סעיף 1 - 2)
עו"ד סילביה רביד - נציגת שר המשפטים
מר דני מורביה - נציג הרשויות המקומיות - לכיש

יועצים

עו"ד יצחק ברט - יועץ משפטי לועדה המחוזית

רשמה

יפה אפרתי - ראש ענף (מזכירת מליאת הועדה המחוזית)

* הודעת פתיחה : הישיבה נפתחה לאחר חמש עשרה דקות, במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

1. נושא - אישור פרוטוקול נדון

1. בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2017006 שהתקיימה בתאריך 27/03/2017
2. בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2017007 שהתקיימה בתאריך 24/04/2017

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, סילביה רביד, דני מורביה.

2. תוכנית - 625-0191858 : מתחם 11 - דרום רהט נדון

התכנית ירדה מסדר יום הועדה לבקשת ראש העיר רהט ומהנדס העיר רהט.

3. תוכנית - 607-0297309 : מסחר ומגורים שכונת נאות הללי, דימונה נדון

נוכחים מוזמנים
מר בני ביטון – ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית דימונה
עו"ד מנחם בן טובים – יועץ משפטי לועדה המקומית דימונה
מר אבי היקלי – מהנדס הועדה המקומית דימונה
אדרי רמי מרש - מרש אדריכלים בע"מ
עו"ד ארז שפירא – צילקר – שפירא עורכי דין
עו"ד צבי נצר – נצר ושות' משרד עורכי דין בכ"ח מגיש התכנית
מר מיכאל זינו – יזם הפרוייקט
גבי רונית זינו – רונית אחזקות
מר ישראל זינו – רונית אחזקות
מר יניב ביליה – נגב תים בע"מ – שמאי מקרקעין
מר אליהו טלמון – נגב תים בע"מ – שמאי מקרקעין
גבי עינת פרידברג – גיאוקרטוגרפיה – מתכנתת ערים
יר אהוד ורטש – אהוד ורטש שמאות מקרקעין – שמאי מקרקעין
י"ד אילנה בראף שניר – משרד הררי טויסטר עורכי דין – ב"כ תושבי השכונה
מר גבאי סלומון – תושב השכונה ונציג הדיירים
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית
מר אסף אנטמן – לשכת תכנון מחוזית

החלטה :

בישיבתה הקודמת, הורתה ועדת המשנה למגיש התכנית להציג חלופת בינוי המבוססת על בנייה מרקמית בגובה של עד 4 קומות. במהלך הדיון מסר מגיש התכנית כי לכל חלופה מעין זו אין היתכנות כלכלית. מגיש התכנית ביקש שוועדת המשנה תקבל החלטה ביחס לתכנית המופקדת. ועדת המשנה סבורה, שהיה על מגיש התכנית להגיש חלופה בהתאם להחלטתה, או לכל הפחות להגיש מסמך כתוב הנתמך בחוות דעת שמאית, המסביר מדוע הוא אינו מגיש חלופה בהתאם להחלטות ועדת המשנה. במהלך הדיון, הוצגה בקצרה בפני ועדת המשנה טיוטת חלופה תכנונית מוצעת מטעם הוועדה המקומית. כפי שנמסר לוועדה, הוועדה המקומית החליטה ליזום תכנית המשקפת חלופה תכנונית זו. כמו כן, הוגשה לוועדה המחוזית בקשה לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק. ועדת משנה זו אינה מוסמכת לדון בבקשה זו. בנסיבות אלה, ועדת המשנה מחליטה כדלהלן:

1. עד ליום 10.6.17, תגיש הוועדה המקומית חלופה מטעמה, בצירוף חוות דעת שמאית שתתייחס לתכנית המאושרת, לתכנית המופקדת ולחלופה המוצעת על ידם.
2. מגיש התכנית והמתנגדים האחרים, יגיבו לחלופה ולחוות הדעת השמאית עד ליום 30.6.17.
3. במידת הצורך, תשקול ועדת המשנה אם להתייעץ עם שמאי מטעמה.
4. לאחר מכן תקיים ועדת המשנה דיון פומבי נוסף.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, סילביה רביד, דני מורביה.

4. תוכנית - 603-0271296 : מתחם אבן עזרא, אשדוד נדון

נוכחים מוזמנים
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית
מר אסף אנטמן – לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

1. בהחלטתה מיום 14/03/2016, החליטה הועדה, בין השאר, כי " עיריית אשדוד תהיה חלק ממגישי התכנית. זאת, בשים לב, בין היתר, לכך שלזים התכנית אין זכויות בהיקף של 75% משטח התכנית".
2. ביום 12/04/2016, קיימה הועדה המקומית דיון על מנת להחליט האם להצטרף למגישי התכנית. בסיום הדיון החליטה הועדה כי "בהעדר תכנית אב לרובע ה' הכוללת חלוקה פרטנית של יח"ד לפי מתחמים/אזורים, הועדה המקומית מתנגדת לתכנית המבקשת לממש אחוז גבוהה של היחידות המיועדות לפינוי בינוי לתכנית ספיציפית זו".
מכאן, שבאותו מעמד לא קיבלה הועדה המקומית החלטה בעניין הצטרפותה למגישי התכנית, בהתאם להחלטת הועדה מחוזית.
3. ביום 16/05/2017, הובאה תכנית אב לרובע ה' לדיון בפני הועדה המקומית.
4. בנסיבות אלה, אין הועדה יכולה להמשיך לדון בהתנגדויות ובתכנית. הועדה פונה לועדה המקומית אשדוד לצורך קבלת החלטתה בדבר הצטרפותה כמגישת התכנית, וזאת, אם באמצעות מועצת העיר או באמצעות מליאת הועדה המקומית. ההחלטה תומצא לועדת המשנה להתנגדויות עד ליום 15/06/2017.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן.

5. תוכנית - 602-0186296 : "אלמוג" מגורים לעובדי בתי מלון באילת נדון

נוכחים מוזמנים
גב' רותם אשכנזי - מנהלת תכנון חברת אלמוגים אילת
אבי שרף, עו"ד, משרד נחשתן ספרן שרף יפה ושות' עורכי דין - ב"כ חברת אלמוגים אילת
מר מריו זוזל - אלמוג - יזם התכנית
מר ברוך אברהם - אילת - מתנגד
מר יקי פרלשטיין - יועץ תחבורה לועדה המחוזית
גב' יוספה סופר - לשכת תכנון מחוזית
גב' דיאנה קורץ - לשכת תכנון מחוזית

רקע -

מדובר בתוספת 40 יח"ד ל-384 יח"ד סה"כ 424 יח"ד והגדלת השטח לרווחת הדיירים הקיימים במתחם למגורי עובדי המלון אלמוג באילת.

הוגשו שתי התנגדויות, ע"י המתנגדים מר ברוך אברהם ועו"ד גלעד קראוז בהן נטענו אותן הטענות, אשר נשמעו בפני הועדה בישיבתה מיום 02/01/2017.

החלטה -

1. דיון זה מתקיים בהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 02/01/17 אשר קבעה כדלקמן:
"לאחר ששמעה בהרחבה את המתנגדים והמשיבים, עולות בפני הועדה מספר שאלות המחייבות בדיקה נוספת, ובפרט לעניין הסדרי הכניסה והיציאה להולכי הרגל וכן מספר מקומות החניה והסדרי התנועה בסביבת התכנית. בנושא זה מבקשת הועדה לבדוק את מיקום תחנת ההיסעים לעובדים ותחנת המוניות, בין היתר בקשר הקיים בינם לבין הכניסה הצפונית לשדרות התמרים, שהיא מוקד טענות המתנגדים ובחינת חלופות לכך.
לעניין זה מבקשת הועדה את התייחסות יועץ התחבורה של לשכת התכנון ועיריית אילת.
התייחסות זו תועבר לכל הצדדים והועדה תתכנס לאחר מכן לדיון נוסף".

בדיון זה היום, שמעה הועדה את טענות המתנגדים ואת חו"ד של יועצי התנועה, הן של לשכת התכנון והן של הועדה המקומית אילת, ולהלן החלטתה:

1.1 לטענה לעניין סוג האוכלוסייה המתגוררת במתחם אלמוג, שאיננה שייכת לעובדי בתי המלון וכי המתחם עצמו משמש כבית מלון ללא רישיון עסק וזאת בניגוד לתכנית המאושרת שמייעדת את המתחם לעובדי בתי המלון - לקבל את ההתנגדות בחלקה.

הועדה מציינת, כי התכנית שהופקדה מתייחסת לסוגיה זו בסעיף 4.1.1 ס"ק א' להוראותיה. אך בכדי לחדד את נושא סוג האוכלוסייה שתתגורר במתחם אלמוג, מורה הועדה לשנות את הסעיף כדלקמן:
"יותר מגורים של עובדים בענפי התיירות לרבות מלונאות וכן סטודנטים בעיר אילת. תותר השכרה של יחידות הדיור בשיעור שלא יעלה על 15% מסך יח"ד במתחם. לא יותר איכסון מלונאי וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת".

בהתאם לכך הועדה מורה על מחיקת סעיף 4.1.2 א' ס"ק ה'.

1.2 לטענה כי המתקנים בתחום המתחם כגון: מספרה, חדר כושר, בריכה, מועדון לילה וכיוצ"ב משמשים אנשים מבחוץ ולא את דיירי המתחם בלבד, דבר היוצר עומסים בחניה ואין מספיק מקומות חניה - הועדה מחליטה כדלקמן:

א. לעניין מי משתמש במתקנים במתחם - לדחות את ההתנגדות. הועדה מציינת, כי בהוראות התכנית המופקדת נקבע בסעיף 4.1.2 ס"ק ג':

"השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) יפעלו כך שלא יהוו מטרד לדיירים ולשימושים סמוכים". כמו כן, נקבע בסעיף 4.1.2 ס"ק א' (ג) כי: "האזור המיועד לרווחת הדיירים ישמש את דיירי המקום ואורחיהם".

- עם זאת, מורה הועדה, להוסיף בסיפא של סעיף 4.1.2 ס"ק א (ג) את המילה "בלבד".
- ב. לנושא מספר החניות במתחם – **לקבל את ההתנגדות**. יועצי התנועה של לשכת התכנון והועדה המקומית אילת בחנו את נושא החניה ושלחו חו"ד לועדה. לאחר שבחנה את חו"ד יועצי התחבורה, לעניין מספר החניות, מורה הועדה למגיש התכנית להוסיף מקומות חניה במגרש. אולם, מקומות חניה אלו ישמשו את דיירי המתחם בלבד ולא יוקצו מקומות חנייה למבקרים.
- בנוסף, הועדה מורה להוסיף סעיף חניה סטנדרטי בסעיף 6 להוראות התכנית, כדלקמן: "החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה".
- 1.3 לטענות בנוגע למטרדי רעש, מוזיקה חזקה, צפירות וכיוצ"ב הנובעים מקיומם של בר/פאב, חדר כושר ומספרה במתחם המושכים לשם אנשים מבחוץ - הועדה מחליטה כדלקמן:
- א. לעניין הרעש הנגרם לתושבים מהמתחם – **לדחות את הטענות**. בסעיף 6.11 להוראות התכנית המופקדת נכתב כי "תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת דו"ח אקוסטי לשימושים בעלי פוטנציאל למטרדי רעש וקביעת האמצעים למניעת רעש ככל ויידרשו ואישור היחידה הסביבתית אילת- איילות". זאת באופן שקיימת בתכנית מסגרת מחייבת לטיפול במטרדי רעש.
- ב. לעניין מיקום תחנת ההיסעים ותחנת האוטובוס - **לדחות את הטענות**. לאחר שהועדה שמעה את שני יועצי התנועה, הגיעה למסקנה כי אין מדובר בהוראה סטטוטורית אלא בהסדר תנועה, אשר בדרך כלל נקבע ע"י רשות התמרור הרלוונטית. עם זאת מורה הועדה לקבוע בהוראות התכנית כי: "תחנת ההיסעים ותחנת האוטובוס יקבעו על ידי רשות התמרור הרלוונטית".
- ג. לעניין מיקום תחנת המוניות – **לדחות את הטענה**. אין זה מעניינה של התכנית לקבוע את מיקום תחנת המוניות, מה גם שאין מבנה תחנה.
- 1.4 לעניין הטענה כי השימוש במתחם בניגוד לתכנית המאושרת, פוגע בערך הדירות ושווי שכר הדירה של בעלי הדירות בסביבה - הועדה מוצאת לנכון **לדחות התנגדות זו** מאחר ומדובר בטענה קניינית שאינה תכנונית.
- 1.5 לעניין הטענה בדבר הקמת מחסום חשמלי ע"י השתלטות על חלק מדרך ההשכלה המהווה רחוב ללא מוצא - הועדה שמעה את עמדת הועדה המקומית אילת אשר ציינה, כי לא ידוע להם על מחסום קיים על דרך ההשכלה ואם היה קיים הוא הוסר. ואכן גם ב"כ המגיש טען כי המחסום הוסר לפני כשנתיים. למען הסר ספק, רואה הועדה להדגיש כי הקמת מחסום על דרך ציבורית אסורה עפ"י דין.
2. בהתאם להמלצת לשכת התכנון, מורה הועדה לתקן את נוסח סעיף 6.5 בהוראות התכנית באופן שירשם כדלקמן: "היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
3. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה בהתאם לאמור לעיל.

החלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, דני מורביה.

6. תוכנית - 250 /03 /2 : התחדשות עירונית באזור התעשייה הישן באילת נדון

נוכחים מוזמנים
אדר' אסתי טרקטינסקי - לשכת תכנון מחוזית
גבי דיאנה קורץ - לשכת תכנון מחוזית

החלטה:

א. הועדה דנה בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית ומחליטה בהן כדלקמן:

הועדה מברכת את עיריית אילת, על עריכת תוכנית להתחדשות עירונית באזור התעשייה הישן בעיר, בהתאם לתמורות שחלו בעיר והחזון להתפתחותה.

בפתח הדברים יצוין, כי התכנית, כפי שהופקדה, עולה בקנה אחד עם הצורך בתכנון הצופה פני עתיד, התורם להתחדשות המרכז העירוני ו"לעשיית סדר" תכנוני. המתחם התאפיין בשנים האחרונות, בלחצים לקידום תכניות זן-ודתיות ובשימושים חורגים רבים, ללא ראייה כוללת למתחם. המתווה שהנחה את מגישי וערכי התכנית המפורטת, הוא בראיה עתידית עם התחשבות בצרכים העירוניים. עוד ראוי לציין, כי תוך כדי קידום התכנית, רוב גורמי הסיכון והמטרדים שהיו קיימים במקום פונו, והתכנית מאפשרת כיום הכנסת שימושים מושכי קהל (רצפטור ציבורי), כגון מסחר ודיור מיוחד, לתחום אזור התעשייה הישן. בשים לב לכלל האמור לעיל, סבורה הועדה כי אישורה של התכנית, מקום שברובו לא חלה כלל תכנית מפורטת, ועיגונה במסד התכנוני אף אם אינה עונה על כל ציפיות המחזיקים בקרקע, מהווה צעד הכרחי על מנת להניח את היסודות לפעילות מתוכננת ומוסדרת.

1. הועדה תתייחס תחילה, לטענות החוזרות שהועלו בהתנגדויות ובהמשך להתנגדויות הפרטניות:

1.1 לעניין בקשת רוב המתנגדים, לביצוע שינויים מהותיים בתכנית כגון: שינויים בייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית, תוספת שימושים, תוספת זכויות הבניה (לרבות באופן חלוקתן), מצאה הועדה כי אין הצדקה לתיקונים המתבקשים - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית נערכה ע"י עיריית אילת בראיה עירונית כוללת עם הנחיות מפורטות לשיפור חזות המתחם ובהתחשב בצורך לתמרוץ האזור, שיהווה מנוף וזרז מהותי למימוש התכנית על כל המשתמע מכך, מחד, ומבלי להפר את האיזון הנדרש בהקצאת שטחי מסחר בפרט. זאת, שכן לא יהיה זה מידתי להעלות את משקל השימושים המסחריים באזור זה של העיר, באופן שיפגע בתהליכים החיוביים שמתרחשים במע"ר, אשר סבל שנים רבות מעודף המסחר באזור התיירות בחוף הצפוני. לעניין זה, מפנה הועדה גם למדיניות שנקבעה בתכנית המתאר המופקדת בימים אלו.

1.2 לטענה כי קביעת "הנחיות מיוחדות" בדבר הבינוי המחייב, פוגעות במבנים קיימים הבנויים במגרשים, באופן שאינו מאפשר את התאמתם ואין לבנות בהם - **הועדה דוחה את הטענה**. הועדה מציינת כי, מבנים שניבנו ע"פ היתר כדן, טרם אישורה של תכנית זו, לא יפגעו ולא יחויבו בהתאמה להוראות הבינוי ועיצוב המפורטות בתכנית זו, כל עוד נותר בהם השימוש הקיים ערב אישורה של התכנית. ואולם, כל היתר בניה שיצא מכוחה של תכנית זו, יחייב את התאמת הבינוי למלוא הוראות התכנית, ובכלל זה הוראות הבינוי, העיצוב והשימושים המותרים.

1.3 לטענה בדבר פגיעה בתכניות ובהיתרים קיימים - **הועדה מחליטה להבהיר** את הוראות התכנית באופן הבא: סעיף 6.8.8 להוראות התכנית ינוסח כדלהלן: "היתר בנייה שניתן כדן טרם אישור תכנית זו, יוסיף לעמוד בתוקפו על אף הוראות התכנית". כמו כן תוסף הוראה, בסעיף 6.8.9, כדלקמן: "היתר לשימוש חורג שניתן כדן טרם אישור תכנית זו, יוסיף לעמוד בתוקפו. ניתן יהיה להאריך היתר זה לתקופה של עד 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף, או לתקופה של עד 3 שנים מתום תקופת ההיתר לשימוש החורג - לפי המאוחר. חריגה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת".

1.4 לטענה כי פתרון החניה התת קרקעית, פוגע במבנים הקיימים הבנויים במגרשים - **הועדה דוחה את הטענה**. הועדה מציינת כי פתרון החניה יהא בתחום המגרש, אך התכנית אינה מחייבת את הפתרון התת קרקעי. במועד שבעלי המגרשים יגישו בקשה להיתר ע"פ תכנית זו, פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה הארצי ובתחומי

המגרש, מעל או מתחת לפני הקרקע. לשם הבהרה מורה הועדה לתקן את סעיף 6.13.1 כדלקמן: "החניה תקבע בהתאם לתקן החניה הארצי והתקן ובתחומי המגרש, מעל או מתחת לפני הקרקע".

1.5 לדרישה לתיקון "חוסר השוויון" בין המגרשים השונים בתכנית, בכל הנוגע ליעודים וזכויות הבניה שנקבעו – הדרישה אינה מתקבלת. הועדה מציינת כי יעודי הקרקע בתכנית נקבעו בראייה עירונית כוללת ובהתאם למדיניות העירייה, כפי שכבר צוין בהרחבה לעיל.

1.6 לטענה בדבר "איסור על איחוד וחלוקה" של מגרשים בכל תחום התכנית – הועדה מקבלת חלקית את הטענה. הועדה מציינת כי איסור זה נועד לשמור על אופי בינוי מיוחד, תוך עידוד האפשרות למסחר קמעונאי בהיקפים קטנים ושליטת האפשרות להקמת מרכזי מסחר גדולים. עם זאת, מחליטה הועדה כי הוראות סעיף זה, יחולו רק על ייעודי הקרקע שמשולב בהם מסחר. בייעודי קרקע ללא מסחר יותר לבצע "איחוד וחלוקה" ויש לקבוע עבורם הוראות בתכנית בסעיף 6.15.1.

1.7 לבקשה של קביעת מסי יחיד לכל תא שטח בנפרד ולא למתחם כולו – הועדה דוחה את הטענה. הועדה מציינת שמספר יחידות הדיור במתחם, נקבע בהתאם לזכויות הבניה המותרות לדיור מיוחד, בכלל תאי השטח במתחם. הקביעה המשותפת של מסי יחידות הדיור למתחם כולו, נועדה לעודד ולשמש תמריץ להתחדשות העירונית במקום, והועדה רואה זאת כמטרה ראויה.

1.8 הועדה דנה בהמלצות הועדה המקומית בקשר למניעת כניסת שימושים לרבות חורגים ולרבות קנייני זכויות בהם, בייעוד "דיור מיוחד" ומחליטה בהן כלהלן:

- א. הועדה דוחה את הצעת עיריית אילת לקבוע כי כל אחד מהבניינים ישמש לשימוש אחד בלבד.
- ב. הועדה מאמצת את הצעת עיריית אילת כמפורט להלן, בכפוף להתייעצות עם היועץ המשפטי לוועדה המחוזית:
 - (1) הוראה על רישום הערה במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
 - (2) הוראה האוסרת רישום המבנים כבית משותף וחלוקתם לתתי-חלקות.
 - (3) הוראה האוסרת השכרה לדייר ספציפי לתקופה העולה על 5 שנים (הוראה זו לא תחול על השכרה לתאגיד העוסק בהלנה לדיירים בדיור מיוחד).
 - (4) הוראה הקובעת כי סטייה מהוראות אלה תיחשב לסטייה ניכרת.

2. להלן החלטות פרטניות של הועדה בקשר לשאר הטענות שעלו בהתנגדויות שנשמעו :

2.1 להתנגדות של מהנדס העיר אילת

א. לבקשה לבטל את ההוראה לפיה "עומק החזית המסחרית 8 מ" – הועדה דוחה את הטענה. הועדה מציינת כי לא נמצאה הוראה לעניין עומק החזית המסחרית. הוראות התכנית קובעות כי השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע בלבד.

ב. לבקשה לחדד את ההוראה בדבר חיוב פתיחת חזית מסחרית לאורך רחובות הבורסקאי, המלאכה וחיבת גולני – הועדה מקבלת את הבקשה ומורה להוסיף בהוראות התכנית, במקומות הרלוונטיים (בסעיף 4.2 ו-4.4 בהוראות התכנית), כי: "השימוש בקומת הקרקע או במפלס הכניסה הקובעת, יהיה למסחר בלבד (למעט לובי הכניסה שישרת את כלל השימושים) וחזיתות המסחר יופנו לרחוב".

ג. לבקשה להטמיע בתכנית זו תכניות נקודתיות (סעיפים ד'ז'), שהומלצו להפקדה על ידי הועדה המקומית אילת (תכנית מסי 120/101/02/2 - הריבוע הכחול, תאי שטח 37-39; תכנית מסי 36/105/03/2 - מוריס אלפסי, תא שטח 188; תכנית מסי 37/105/03/2 - חברת ס. א. ל. אמטאד, תאי שטח 128, 130, 131; תכנית מסי 38/105/03/2 - מתחם ביג, תא שטח 202; תכנית מסי 35/105/03/2 - מתחם שמי בר, תאי שטח 42-44. ראה להלן החלטות הועדה בקשר לכל אחת מהתכניות בנפרד.

ד. לבקשה להוסיף הוראה לתא שטח מסי 2 (ביעוד שצ"פ), באופן שיתאפשר בנוסף שימוש של קיוסק עם זכויות בניה בהתאם לקיים - הועדה מקבלת את ההתנגדות. הועדה מורה להוסיף לטבלה 5 ביעוד שצ"פ את תא שטח מסי 2, בו יקבעו זכויות בניה לקיוסק, בהתאמה להיתר הבניה שניתן או בשטח של עד 40 מ"ר לפי הנמוך. השימוש כאמור יעוגן גם בין השימושים המותרים בתא שטח זה, בהוראות ליעוד שצ"פ.

ה. לדרישה לשינוי יעוד בתא שטח מסי 41 מיעוד משולב ל"דיור מיוחד ומסחר" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" – הועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה להוסיף ליעוד זה הוראות בדבר השימושים המותרים, בהתאם לפעילות הקיימת במקום היום (מרכז תעסוקה שיקומי) ושימושים ציבוריים דומים לו, ככל הנדרש. זכויות הבניה והוראות הבינוי והעיצוב יותרו ללא שינוי.

- ו. לטענה בקשר לתאי שטח 279, 278, 277, שהושטו מטבלת הזכויות, סעיף 5 בהוראות – הועדה מקבלת את הטענה ומורה להוסיף את תאי השטח לטבלה במתחם מס' 13.
- ז. לדרישה להוסיף לסעיף 4.3.2.1, הוראה לפיה חזית הכניסה הקובעת תהיה מרחוב חטיבת גולני, וכן להוסיף זכויות בניה לחניה במתחמי תכנון 2,3,4,5, ביעוד דיור מיוחד ומסחר, למעט לתא שטח מס' 29, שהכניסה הקובעת איליו מרח' הספן - הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות. הועדה מורה להוסיף את ההערה בעניין החזית הקובעת בהוראות התכנית, כמפורט לעיל. הועדה מציינת שהדבר מתואר כך ב"נספח חתכים עקרוניים" המצורף לתכנית. לעניין זכויות הבניה לחניה במתחמים כאמור, מציינת הועדה שזכויות הבניה מתחת לקרקע המפורטות בטבלה מס' 5, הינן למטרות חניה, כמפורט ב"נספח חתכים עקרוניים" המוזכר לעיל. יחד עם זאת, מורה הועדה להוסיף בכל יעודי הקרקע, במסגרת השימושים המותרים, שימוש של חניון בקומות שמתחת למפלס הכניסה, וכן לפרט זאת בהערה מס' 5 לטבלת זכויות הבניה, תחת הכותרת של "שטחי השרות למטרות חניה בלבד".
- ח. לדרישה לשנות את נוסח סעיף 4.3.2.1 "אחסנה" - הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות. הועדה מורה לשנות את הסעיף כדלקמן: "הצבת ציוד בחצר, מחוץ לתחום הבנוי, תותר אך ורק בחצר הפנימית של המגרש ובמקום הנסתר באופן מלא מהרחוב".
- ט. לדרישה לפי סעיף 8 להתנגדות, לתקן את ההוראות בסעיף 4.7.1 בקשר להקמת חניות ביעוד שצ"פ - הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות, ומורה לתקן את הסעיף כדלהלן: "יותר לשלב חניון תת קרקעי ציבורי, המשמש כהשלמת חניה למגרשים (קרן חניה) או כחניה ציבורית פתוחה, לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובלבד שחלקו של שטח החניה הציבורית לא יעלה על 50% משטח השצ"פ והכניסה לחניון תישאר פתוחה וללא חסימה".
- י. לדרישה לשנות את פרוט חומרי הגמר בהוראות, באופן שבמקום "אבן מקומית" יבוא "אבן נסורה או כורכרית" - הועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לתקן את ההוראות התכנית בהתאם.
- יא. לדרישה להוסיף בסעיף 6.11 הנחיות מיוחדות, ס"ק ה' בו יקבע כי "הקטנת האזור להנחיות מיוחדות תיעשה רק על פי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תשמור על העיקרון של בניה ע"פ קווי הבניין המוצעים בתשריט. תכנית הבינוי והעיצוב תלווה בתכנית תנועה וחנייה אשר תערך ע"י יועץ תנועה ותכלול מערך חניה עפ"י תקן החניה התקף במועד הגשת ההיתר" - הועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לתקן את ההוראות התכנית בהתאם.
- יב. לדרישה להוסיף בסעיף מס' 6.11 הוראה לפיה "במגרשים שבהם קיים בניין בהיתר הסותר את המסומן כהנחיות מיוחדות, היתר הבניה הקיים יגבר על הוראות תכנית זו לעניין ההוראות המיוחדות בלבד, וזאת בתנאי שפתרון החניה המלא יהיה בתחום המגרש" - הועדה מחליטה לדחות את הדרישה. זאת מהטעם שממילא מבנה שהוקם בהיתר מכוחה של תכנית מאושרת אחרת, יעמוד בתוקפו עד למועד הגשת היתר חדש שיחול עליו.
- יג. לדרישה לתקן את סעיף 6.14.1, באופן שיכתב בו: "מעל ומתחת לדרך" - הועדה מקבלת את הדרישה לתיקון כאמור. כן מורה הועדה למחוק את שמות הרחובות בסעיף זה.

2.2 להתנגדות שהוגשה ע"י המתנגדים הבאים:

- מסגריית אדום - אזולאי דוד - בעלי חלקה 111 ברח' התושיה 8.
- מזרחי דוד ומרים - בעלי חלקה 61 ברח' התבונה 14.
- א. מ. יוקה נכסים 2002 בע"מ - בעלי חלקה 63-64 ברח' התבונה 10.
- ולדמן דניאל - בעלי חלקה 68 ברח' התבונה 4.
- מלון סיני - בעלי חלקה 67 ברח' התבונה 6.
- אזולאי דוד - בעלי חלקה 69 ברח' התבונה
- חברת דאר ישראל - התבונה (תא שטח 106-107)

- א. לעניין הבקשה לשינוי היעוד ל"מסחר ותעשייה" - לדחות את ההתנגדות. הועדה מציינת כי עדיין קיים צורך עירוני ביעוד של "תעשייה קלה ומלאכה" באזור זה, מה גם שהצורך העירוני ביעוד למסחר אינו בלתי מוגבל.
- ב. לטענה בדבר חוסר שוויון ודרישה לתוספת זכויות בניה למסחר - לדחות את ההתנגדות, מהטעמים המפורטים בפתח החלטת הועדה.

2.3 להתנגדות די אנד ג'י עסקאות נדל"ן בתא שטח מס' 29 - לדחות את ההתנגדות.

- הועדה מציינת כי בקשת המתנגד, לשינוי היעוד, לתוספת זכויות בניה לכמות החדרים וגובה המבנה המבוקש, אינה עומדת באמות המידה שנבחנו ונקבעו בתכנית זו.

לטענה כי התכנית לא תואמת את הקיים ובעלי המגרש יאלצו להרוס מבנים – הועדה מדגישה כי התכנית חלה רק על בקשות להיתרי בניה למבנים חדשים, כמפורט בהרחבה בפתח החלטת הועדה. להסרת ספק מציינת הועדה, כי מבנים שניבנו ע"פ היתר כדין, טרם אישורה של תכנית זו, לא יפגעו כל עוד נותר בהם השימוש הקיים ערב אישורה של התכנית.

2.4 להתנגדות חב' ביג מרכזי קניות בע"מ

לתא שטח מסי 202 :

- א. לענין הבקשה לתוספת שימוש של "בידור ותרבות לפנאי" בתא שטח זה – הועדה מקבלת את ההתנגדות חלקית. הועדה מורה להוסיף ליעוד זה שימוש של תאטרון ו/או בית קולנוע בלבד.
- ב. לבקשה להטמיע את תכנית 38/105/03/2 - הועדה מקבלת את ההתנגדות חלקית. היעוד, קווי הבניין וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 38/105/03/2. גובה המבנה יהיה 13.5 מ' וקומת מסחר אחת בלבד. זאת, בהתאם להחלטת הועדה המקומית אילת, עת המליצה על הפקדת התכנית הנקודתית.
- ג. לענין הבקשה לתוספת זכויות בניה וקומות – הועדה דוחה את ההתנגדות. זכויות הבניה ומסי הקומות נקבעו כאמור לעיל בהתאם לתכנית 38/105/03/2, שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.

לתא שטח מסי 170 :

- א. לדרישה לשינוי היעוד של תא השטח ליעוד של "דיור מיוחד ומסחר" (כמו המגרש הגובל) – הועדה דוחה את ההתנגדות. הועדה מציינת כי יעודו יוצא הדופן באזור זה של המגרש הגובל, נקבע בהתאם לתכנית שהוגשה וקבלה את המלצת הועדה המקומית טרם קידומה של תכנית זו, ואף נידונה בוועדה המחוזית אשר החליטה לשלב בתכנית זו.
- ב. לדרישה לבטל את זיקת ההנאה במגרש – הועדה דוחה את ההתנגדות. זיקת ההנאה נקבעה בתכנית כדי לאפשר נגישות ומעבר להולכי הרגל, והינה חלק ממערך התנועה השלם בתחום התכנית.
- ג. לדרישה להסיר את סימון מגבלות הגז, מהסיבה כי חוות הגז מתפנה בסוף ספטמבר 2016 – הועדה דוחה את ההתנגדות. הסימון בתכנית מונע כניסה של שימושים המהווים רצפטור ציבורי לתחום מגבלות הבניה. עם פינוי המטרד, כל השימושים יותרו בהתאם להוראות התכנית. מבדיקה שנערכה עם עיריית אילת, חוות הגז עדיין פועלת ולכן לא ניתן להסיר את המגבלות החלות. עם זאת, ניתן לצמצם, בהתאם להנחיות החדשות של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2016, ל- 50 מ' מחוץ לתחום הגדר של תא השטח. על כן, מורה הועדה על תיקון סימון "תחום מגבלות בניה" באופן שימדד 50 מ' מתחום הגדר.

2.5 להתנגדות מר יוסי שטרן ומר משה קליין (מגרשים 33-34 בגוש מספר 40000) - הועדה דוחה את ההתנגדות לשינוי היעוד שנקבע בתכנית לתאי השטח הני"ל, מ "תעשייה קלה ומלאכה" ל"מסחר תעשייה קלה ומלאכה" ו/ או " מסחר תעשייה קלה מלאכה ומלונאות". זאת מהטעם שעדיין קיים הצורך העירוני ביעוד של "תעשייה קלה ומלאכה" באזור זה, מה עוד שהצורך העירוני ביעוד למסחר אינו בלתי מוגבל והתכנית אינה מייעדת אזור עירוני זה למלונאות. ראה גם התייחסות הועדה לטענה בדבר חוסר השיוויון כמפורט לעיל בפתח החלטתה.

2.6 להתנגדות א. ס. כראל יעוץ וניהול בע"מ ואחרים ברחובות התבונה והיוזמה (תאי שטח 27-30, 39-42, 21-24, 25-26, 38) שעניינה עריכת שינויים בתכנית, באופן שתכלול תמהיל שונה של שימושים, זכויות בניה, גובה אחר ועוד - הועדה דוחה את ההתנגדות. הועדה מציינת כי בקשת המתנגדים, לשינוי היעוד, לתוספת זכויות בניה, כמות החדרים ושינוי בגובה המבנה המבוקש, אינה עומדת באמות המידה שנבחנו בתכנית זו כמפורט לעיל בפתח החלטתה.

2.7 להתנגדות יוסף אברהמי וויקטור לוי (תא שטח 26), המבקשים להשאיר את תא השטח ביעוד איזור תעשייה ב' ע"פ התכנית המאושרת החלה – הועדה דוחה את ההתנגדות. הועדה סבורה כי היעוד שנקבע בתכנית הינו הייעוד המתאים, בשים לב, בין היתר, לשימושים שנקבעו בסביבתו. יחד עם זאת, כפי שהובהר לעיל, היתר הבניה שניתן כדין, טרם אישורה של תכנית זו, יוסיף לעמוד בתוקפו על אף הוראות התכנית, כפי שהובהר בפתח החלטה זו. עם זאת, לצורך הפעלת המפעל יהיה צורך באישור המשרד להגנת הסביבה, לבדיקה אקוסטית שתוצג, ומיגון בהתאם לצורך.

2.8 להתנגדות א. ל. אמטאד אילת – ועוד 15 אחרים (תאי שטח 130,131,133,277,279,252,253,255,258) – הועדה דוחה את ההתנגדות. זאת מהטעמים המפורטים לעיל בפתח ההחלטה בנושאים הכלליים שחזרו בהתנגדויות האחרות.

2.9 להתנגדות החברה האמריקאית לגז בע"מ, בעלי חלקה 13, חטיבת גולני 12 (תא שטח 276)

א. לבקשה להאריך את השימוש החורג ל-8 שנים (במקום 4 בהוראות התכנית) – הועדה דוחה את הבקשה.

ב. לבקשה לביטול הסימון "תחום השפעה מחומרים מסוכנים" - הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות לאור עדכון חו"ד המשרד להגנת הסביבה.

הועדה מורה להוסיף להוראות התכנית סעיף בו יכתב כי: "הפעילות בתא שטח 276 תוגבל לאיחסון גפ"מ ולעיסוקים שאינם טעוני היתר רעלים על פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993 והתקנות מכוחו". כמו כן יתוקן תחום ההשפעה מחומרים מסוכנים, באופן שיחפוף את גבולות המגרש בלבד. כן מורה הועדה לבטל את סימון ההנחיות המיוחדות במגרש זה, אשר נועדו לרכז את הגפ"מ בתחום מסויים במגרש.

2.10 להתנגדות אשרם יבוא ושיווק 2006 בע"מ תאי שטח 259-260 (ועוד 3 בעלי מגרשים נוספים), בדרישה לשנות יעד ל "דיור מיוחד ומסחר" במקום "מסחר תעשייה קלה למלאכה", וקביעת מס' יח"ד – הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הועדה מציינת כי הדיור המיוחד תוכנן במעטפת החיצונית לאורך הדרכים הראשיות המקיפות את אזור התעשייה הישן, באופן שדרישה זו אינה תואמת את המדיניות שנקבעה בתכנית זו.

2.11 להתנגדות אלון הרבוע הכחול (תאי שטח 37-38-39), בדרישה להתאים את התכנית לתכנית שהוגשה על ידם מס' 120/101/02/2 או לחילופין להוציאם מתחום תכנית זו - הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הועדה מציינת כי התכנית רואה את כל רח' חטיבת גולני כיחידה תכנונית אחת, ביעוד "מסחר ומגורים מיוחד" עם הוראות עיצוביות עירוניות מיוחדות (קולונדות). התכנית משקפת את הראייה התכנונית הכוללת של האזור, ומבנים קיימים שנבנו על פי היתר יוכלו להישאר במקומם בהתאם להוראות המעבר. תכנית 120/101/02/2 מציעה יעוד אחר, של "מסחר תעשייה קלה ומלאכה", בשונה מהמטרה העירונית של תכנית זו. בקשת המתנגדים לשינוי היעוד המוצע מ"מסחר ומגורים מיוחד" ל"מסחר ומגורים", אינה תואמת את מטרת התכנית, לספק מענה דחוף למגורים זמניים לעובדים בתחום המלונאות בעיר. כמו כן, השינוי למגורים דורש הערכות לפתרונות לצרכים ציבוריים נוספים כגון גני ילדים ובתי ספר.

2.12 להתנגדות מוריס אלפסי - שלמה שראל, בשם מוריס אלפסי – האב, בדרישה להטמיע את תכנית מס' 36/105/03/2 - הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות חלקית. הועדה מציינת כי היעוד בתכנית שהומלצה היה "מסחר ותיירות", אולם בהוראות התכנית נקבע כי השימוש יהיה "למגורי עובדים או מלוניות". כמו כן גובה הבנייה ניקבע לארבע קומות לדיור מיוחד מעל קומת מסחר, סה"כ 5 קומות. לאחר ששקלה בדבר, מורה הועדה על תיקון התכנית בתא שטח זה, כדלקמן:
א. השימושים יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.2 ביעוד "מסחר ודיור מיוחד" בהוראות תכנית זו.
ב. זכויות הבניה יתוקנו כלהלן: 1100 מ"ר למסחר ו- 2690 מ"ר ל"דיור מיוחד".
ג. כמות יח' לדיור מיוחד תהיה 96 (וגודלן בהתאם להוראות תכנית זו 28-40 מ"ר ליח"ד, נטו).
ד. תיקון מס' הקומות ל- 2 קומות מתחת לקרקע (לצרכי חניה) ו-4 קומות מעל הקרקע (קומת קרקע למסחר ועוד 3 קומות לדיור מיוחד).
ה. תיקון גובה המבנה ל- 15.70 מ' כולל מערכות על הגג.

2.13 להתנגדות חב' מבני תעשייה, שעניינה סימון "הנחיות מיוחדות" בתכנית, דרישה לתוספת זכויות בנייה ושינוי ייעודי הקרקע וטענה לחוסר השיוון בתכנית – הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. זאת המטעמים המפורטים בפתח החלטה זו. כמו כן מציינת הועדה, כי היתרי בניה שניתנו כדין יעמדו בתוקפם.

2.14 להתנגדות בשם חב' מ.ד. מוסד המכון אילת בע"מ, חב' אורלי עטר וטימסיט (שיש דרום בע"מ), (תאי שטח, 81, 85, ברח' הדייג, ותא שטח 255) – הועדה דוחה את ההתנגדות מהטעמים המפורטים בפתח החלטתה לעיל, בנושאים הכלליים שחזרו בהתנגדויות האחרות.

ב. במהלך הדיון, שמעה הועדה את הערות נציגת אגף התכנון המקומי במינהל התכנון המקדם את תוכנית המתאר של אילת. לעמדתה יש לצמצם את שטחי המסחר הרבים שמוצעים בתוכנית, ולהתאים את סוג המסחר לאופי אזור התעסוקה, כך שיהיו בו חנויות של עודפים, אולמות תצוגה וחנויות מפעל לסוגיהן, ולא חנויות קטנות, בתי קפה וחנויות בוטיק, שיכולים לפגוע במע"ר - הועדה אינה מקבלת את ההצעות לתיקון התכנית בהתאם להערות הנ"ל. הועדה רואה צורך לעודד התחדשות עירונית ומציינת כי התכנית נערכה תוך ידיעה שזכויות הבניה למסחר, יהוו תמריץ ראוי. הועדה סבורה, שהרצון להמשך קיומם של שימושים שהותרו ע"פ דין (כפי שמשקפות חלק מההתנגדויות שהוגשו לוועדה), מעיד כי השינוי הצפוי יהיה הדרגתי וימשך על פני תקופה ארוכה. לעניין שינוי האזור שמדרום לאזור המלאכה ליעוד של מגורים ותיירות, באופן שהוא יתחבר עם היעודים המתכננים באזור שדה התעופה המתפנה ויאפשר גישור בין שני חלקי העיר תוך צמצום שטחי התעסוקה - הועדה אינה מקבלת את ההצעה, בין היתר, מהטעם שהיא חורגת ממטרת תכנית זו ואינה תואמת את עקרונותיה התכנוניים.

לבקשה שלא לאפשר ניווד זכויות בניה של 20% בין השימושים השונים לטובת המסחר – לאחר שקילת הנושא, הועדה סבורה כי יש מקום לשמר את האיזון בהקצאת שטחי מסחר, שכן לא יהיה זה מידתי להעלות את משקל השימושים המסחריים באזור זה של העיר, באופן שיפגע בתהליכים החיוביים שמתרחשים במע"ר, אשר סבל שנים רבות מעודף המסחר באזור התיירות בחוף הצפוני. על כן, הועדה מקבלת את ההערה ומורה לתקן את הערה 5 לטבלת הזכויות, כך שלא ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה למסחר משימושים אחרים.

ג. דיון בהערות מינהל התכנון ואישור התכנית יתקיים בפני ועדת המשנה הנפתית הקרובה.

החלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: דוד לפלר, עלי פורטי, ארינה ניידמן, סילביה רביד, דני מורביה.