



לכבוד
עיריית אשדוד

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד

כתב התחייבות לשיפוי תכנית 603-1158187

הואיל ואנו מעוניינים באישורה של התכנית המפורטת שמספרה בכותרת (להלן: "התכנית"), ביחס למקרקעין המצויים במסמכי התכנית (להלן: "מקרקעי התכנית") והמצויים בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד (להלן: "הועדה המקומית") ובתחום השיפוט של עיריית אשדוד (להלן: "העירייה");

והואיל ובעקבות אישור התכנית עלולים הועדה המקומית ו/או העירייה להיתבע ולשלם פיצויים לבעלי מקרקעין ו/או בעלי זכויות אחרים במקרקעי התכנית או הגובלים עמם, אשר יטענו לפגיעה על ידי התכנית בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק");

והואיל והועדה המקומית מוסמכת להפקיד ולאשר את התכנית בהתאם לסעיף 62א לחוק, או לחלופין, מוסמכת להעביר המלצתה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז דרום (להלן: "הועדה המחוזית") על הפקדת התכנית עם או בלי שינויים בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק (הועדה המקומית או הועדה המחוזית, לפי העניין, להלן: "מוסד התכנון");

והואיל ולאור מהותה של התכנית, היקפה, מידת תרומתה לציבור וזוהו הנהנים ממנה, הועדה המקומית דורשת, כי הפקדת התכנית או אישורה על ידי מוסד התכנון יותנה, בין היתר, בהפקדת כתב התחייבות לשיפוי זה בידי הועדה המקומית, לשיפוי מלא מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק, ככל שיהיו עקב אישור התכנית, וזאת לפי סמכות מוסד התכנון הקבועה בסעיף 197א(א)(1) לחוק;

והואיל וידוע לנו כי מוסד התכנון או ועדת ערר, רשאים לקבוע שינויים בתכנית ולאשר תכנית שונה מנוסח התכנית במועד מתן כתב התחייבות זה, ובהתאם אנו מסכימים, כי התחייבותנו על פי כתב התחייבות זה תחול לגבי כל שינוי בתכנית ביחס למקרקעי התכנית או חלקם, אשר תאושר על ידי מוסד התכנון כאמור;

והואיל ואנו מסכימים לקבל על עצמנו לשלם סכומי הפיצויים אשר ייקבעו על ידי הועדה המקומית או על ידי הועדה המחוזית או ועדת הערר או בית המשפט, ולקבל על עצמנו את כל פרטי ההתחייבויות כמפורט ובכפוף לאמור בכתב התחייבות לשיפוי זה;

לפיכך אנו הח"מ: גל יחמה מרכזי מסחר בע"מ ח.פ. 516619640 ת.ז.ח.פ. ע"ר (להלן: "המשפה"), מתחייבים בזאת לטובת הועדה המקומית ו/או העירייה, כדלהלן:

חובת שיפוי

1. המשפה מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תשלומי פיצויים שהועדה תחויב בהם, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין פגיעה של מקרקעין על ידי התכנית ו/או עקב אישורה (להלן: "תביעה"), ותשלומים אחרים בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה ותשלומים אלה בלבד.

שיעור השיפוי

2. השיפוי יהיה בהיקף של 100% (מאה אחוזים) מסך הפיצויים שהועדה המקומית חויבה בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, ובכפוף למילוי כל האמור בכתב התחייבות זה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

שיתוף הליכים

3. השיפוי על פי כתב התחייבות זה מותנה בכך שהוועדה המקומית תמלא אחר כל התחייבויותיה כמפורט בכתב שיפוי זה, כדלקמן:

(א) הוועדה תודיע למשפה באמצעות כתובת הדואר האלקטרוני שמסר בתחתית כתב התחייבות זה, מיד עם היוודע לה על כל תביעה או הליך שהוא בפני הוועדה, שמאי מכריע, ועדת ערר, בית משפט או כל פורום אחר, אשר המשפה עלול להתחייב בגינו בשיפוי על פי כתב זה.

(ב) כל מו"מ או הליך אחר, שינוהל ע"י הוועדה, וכל הסכם פשרה שאליו תגיע הוועדה, יערכו תוך שיתוף מלא של המשפה, בכל המו"מ או ההליך מתחילתו, ותוך קבלת אישור המשפה לכל החלטה או הסכם פשרה, למעט החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 198(ב) לחוק.

(ג) הוועדה תאפשר למשפה לעיין בכל חומר המצוי בידה והדרוש למשפה לצורך בדיקת התביעה וניהול הליכים משפטיים לגביה.

(ד) הוגשה לוועדה תביעה לפי סעיף 197 לחוק, תצרף הוועדה את המשפה לתביעה לפי סעיף 198(א) לחוק או בדרך של הודעה לצד ג', או בכל דרך אפשרית אחרת ותאפשר למשפה לטעון את טענותיו ולהגיש שומה מטעמו, בטרם תקבל החלטה בתביעה.

(ה) קבעה הוועדה סכום לפיצוי הגבוה מהסכום הנקוב בשומה שהוגשה מטעם המשפה, ולא הוגש ערר לוועדת הערר, יעביר המשפה לתובע את הסכום הנקוב בשומתו של המשפה והכל בהתאם להוראות כתב שיפוי זה.

(ו) הוגש לוועדת ערר, ערר על החלטת הוועדה ע"י הנפגע או ערר על החלטת שמאי מכריע, בין אם ע"י הוועדה ובין אם ע"י הנפגע, תצרף הוועדה את המשפה כצד ג' בהליך שבפני ועדת הערר או שתאפשר למשפה לייצג על חשבונו של המשפה את הוועדה בפני ועדת הערר או שימונה על חשבונו בא כח לוועדה בהסכמת המשפה בו יפעל בהתאם להנחיית המשפה והכל בהתאם לבחירת המשפה.

(ז) במקרה של מינוי שמאי מכריע לרבות על פי סעיף 198(ה) לחוק, עמדת הוועדה לגבי זהותו של השמאי המכריע תהיה על דעת המשפה. חלק המשפה על החלטת השמאי המכריע ולא היה באפשרותו להגיש ערר בשמו לוועדת הערר, תגיש הוועדה על פי דרישת המשפה, ובשיתופו, ערר על החלטת השמאי המכריע לוועדת הערר.

(ח) חלק המשפה על החלטת ועדת הערר הניתנת לערעור, ולא היה באפשרותו של המשפה להגיש בשמו ערעור, תגיש הוועדה לפי דרישת המשפה ערעור לבית המשפט המוסמך. בערעור כאמור יצורף המשפה או שהוועדה תאפשר למשפה לייצג על חשבונו של המשפה את הוועדה בפני בית המשפט או שהוועדה תמנה לעצמה בא כח בהסכמת המשפה ועל חשבונו של המשפה והוא יפעל על פי הנחיותיה, הכל לפי בחירת המשפה.

(ט) הנחיות ודרישות של המשפה בהתאם לסעיף זה, יועברו לוועדה בפרק זמן סביר שיאפשר לוועדה לפעול בהתאם.

מועד השיפוי

4. חויבה הוועדה בתשלום פיצויים, וחלה חובת שיפוי על המשפה בהתאם לכתב התחייבות זה, ישלם המשפה את סכום הפיצויים לא יאוחר מהמועד שבו על הוועדה לשלם. לא בוצע התשלום על ידי המשפה במועד כאמור, יתווספו לסכום הפיצוי הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מהמועד האמור ועד למועד התשלום.

החזר סכומים ששולמו

5. שילם המשפה בהתאם לכתב שיפוי זה, ולאחר התשלום הופחת החיוב או בוטל, תשיב הוועדה המקומית למשפה את הסכום ששולם לה שהופחת או בוטל כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 או כפי שנפסק בעניין.

הגבלת סכום השיפוי

6. בכל מקרה לא ישלם המשפה מכוח כתב שיפוי זה, סכום גבוה יותר מהסכום שבו תחוייב הוועדה כפיצויים לפי תביעה שהוגשה בהתאם לפרק ט' לחוק, ובכלל זה ההליכים הנוגעים לתביעה בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה.

התניית עסקה במקרקעין בהסכמת הוועדה המקומית

7. בכל מקרה שבו המשפה יבקש להעביר את זכויותיו במקרקעי התכנית ו/או בחלק מהם (למעט מכר של יחידה בניה) ו/או להסתלק מהיותו יזם התוכנית, המשפה מתחייב להעמיד במקומו אדם ו/או תאגיד אחר אשר יתחייבו לשאת בכל תשלום אשר יוטל בגין התחייבויות המשפה על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, ויחתום על כתב התחייבות לשיפוי בנוסח זהה לכתב התחייבות לשיפוי זה.

8. המשפה מצהיר, כי הוא בעלים ו/או חוכר של מקרקעי התכנית בשלמות או חלק מהם (להלן: "המקרקעין"), ובהתאם מתחייב המשפה שלא לעשות עסקה במקרקעין, אלא לאחר אישור הוועדה המקומית כי הובטחה שמירת התחייבויות המשפה והובטחו זכויות הועדה או העירייה לשיפוי מכח כתב שיפוי זה והוא נותן הסכמתו לרישום הערה על כך במרשם המקרקעין, בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, אם הוועדה המקומית תדרוש זאת.

כללי ופרטי התקשרות

9. ידוע למשפה כי התחייבויותיו על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, עמדו לפני הוועדה המקומית ו/או העירייה טרם קבלת כל החלטה בנושא התכנית, ולפיכך התחייבויות אלו הינן בלתי חוזרות ותחייב את חליפיו ויורשיו.

10. בחתימתו מטה מצהיר המשפה כי חתם על כתב התחייבות לשיפוי זה מתוך רצון חופשי ולאחר שהובהר לו כי הוא רשאי לפנות למוסד התכנון בענין ניסוח תנאי התכנית ובענין כתב התחייבות לשיפוי זה.

11. כתובת הדואר האלקטרוני של המשפה לצרכי הודעות על פי כתב התחייבות לשיפוי זה היא כמפורט להלן:

yossi@gal-yozma.co.il

דוא"ל:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

חתימת המשפה

גל יוזמה מרכזי מסחר בע"מ ח.פ. 51661964-0	ח.פ. 516619640	גל יוזמה מרכזי מסחר בע"מ	11/3/2024
חתימה + חותמת	מספר זיהוי	שם מלא	תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד אבי אבוחצירה, מאשר בזאת, כי בתאריך 11/3/2024, התייצב בפני מר/גב' יוסף נווה ת.ז. 027206192 וחתם/ה על ההתחייבות דלעיל בפני, כמורשה חתימה מטעם התאגיד שפרטיו לעיל, אשר חתימתו/ה מחייבת את התאגיד הנ"ל לכל דבר ועניין לאחר ששוכנעתי כי הבין/ה את המשמעויות הנובעות ממנו, וכי ההחלטות המתאימות להקנות תוקף משפטי למסמך נתקבלו כדין.



חתימה + חותמת