

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0921155

שינוי קווי בניין, רחוב עליזה בגין 32, רובע ט"ו, אשדוד

מחוז

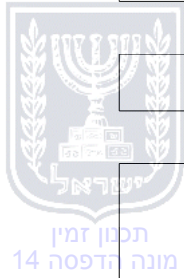
דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנ"ל חלה ברחוב עליזה בגין 32, ברובע ט"ו המצוי בחלקה הדרומי של העיר אשדוד. במגרש נשוא התכנית קיימות 2 יחידות. התוכנית מציעה להסדיר קו בניין צידי ואחורי על פי מצב קיים במגרש עבור יחיד אחת בשטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין, רחוב עליזה בגין 32, רובע ט"ו, אשדוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

603-0921155

מספר התכנית

0.949 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אשדוד קואורדינאטה X 165344

קואורדינאטה Y 631544

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע, בחלקו הצפוני של רובע טו,

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רחוב עליזה בגין 32 אשדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2497	מוסדר	חלק	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

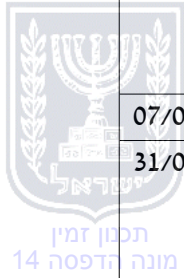
תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1 /125 /03 /3	החלפה		3535	1170		07/03/1988
3 / מק / 2166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / מק / 2166. הוראות תכנית 3 / מק / 2166 תחולנה על תכנית זו.	5572			31/08/2006

הערה לטבלה:

תכנית זו לא פוגעת בתכנית מתאר ותיקוניה אשר הוטמעו בתוכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי סאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי סאלם		תשריט מצב מוצע	לא
כתב שיפוי	מחייב			27/05/2021	שלומי סאלם	10: 07 27/05/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/03/2022	שלומי סאלם	11: 45 13/03/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ז'נט בוחבוט			אשדוד	אקסודוס	22		08-8517811	
	פרטי	סלומון בוחבוט			אשדוד	אקסודוס	22		08-8517811	marcob1@ashdodport.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי סאלם		שלומי סאלם אדריכלים	אשדוד	הצוללים	8	0775585330		shlomi.arc@gmail.com
	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	072-2511707		samim2@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי בקו בניין אחורי מ - 8.0 מטר ל- 7.80 מטר

שינויי בקו בניין צדדי לכיוון מזרח מ- 4.0 מטר ל- 2.70 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	62

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	949	100
סה"כ	949	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	949.89	100
סה"כ	949.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה המבנה המקסימלי ימדד מגובה פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה למגרש, תכנון זמין, מונה הדפסה 14 ועד לגובה הסופי של מעקה הגג העליון לרבות מתקנים ומסתורים למינם למעט ארובות עשן. ניתן יהיה לבנות את הקומות במפלסים. 2. הפרשי הגובה בין המגרשים יקבע עפ"י שיפועי הכבישים המיועדים וההפרשים המתחייבים משיפועים אלה בלבד. 3. גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) ולא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה. 4. מעקות הגג יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובהם יהיה לפי התקן ישראלי ולא יגבהו מ- 1.20 מ' (כולל מתקנים ומסתורים למיניהם). 5. גובה מפלס עליון של פני הריצוף על תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש. 6. מעקות הסתרה למתקני מיזוג, ו/או צנרת ודודי שמש יקבעו על פי הנחיות מרחביות אשדוד ובאישור מהנדס הועדה. 7. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת 8. חומרי הבניה יהיו מסיביים : בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בניה מחומרים קלים כגון : עץ, תכנון זמין, מונה הדפסה 14 מתכת וכד'. 9. גדרות א. הגדרות בחזיתות בנייני המגורים ומבני החניה הפונים לרחובות תהיינה בנויות בלוקים או בטון ב. גובה הגדר יהיה 1.80 מ' במרכז קו חזית המגרש ויהיה אופקי (לא מדורג). ניתן יהיה לחייב גדר בגבהים שבין 1.20 מ' לבין 2.20 מ', וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של כ- 1.80 מ' המתחייב משיפועי המגרשים. ג. הגדר בין מגרשים גובלים תיבנה כך שציר מרכזה יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ. בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר. בין כל שני מגרשים שכנים תוקם גדר מפרידה בנויה כמפורט לעיל באורך 10 מטר לפחות עד לכניסה. ד. גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2.0 מ' מצד המגרש הנמוך יותר, ולא יפחת מ- 1.0 מטר מצד המגרש הגבוה פרט לקטע שעד לכניסה החייב להיות בגובה גדר החזית באותו מקום. 10. עיצוב גדרות (עפ"י תכנית מתאר 3/מק/2166) א. חזיתות גדרות יהיו מחומרים הבאים : טיח לבן או לבן שבור או אבן בהירה נסורה בגוונים בהירים ללא פוגות. ב. הגדר בחזית הפונה לכביש הראשי מצפון תצופה למלוא אורכה, עפ"י המקטעים הקיימים בציפוי אחיד ובו זמנית. ג. ברחוב המשולב מדרום יותר מגוון חיפויים מהרשימה לעיל ובתנאים הבאים : ג 1. מס' סוגי החיפוי האפשריים במקטע אחד יקבע בהתאם לאורכו של הרחוב ובמסגרת אישור

4.1

מגורים ב'

תאום עיצוב, טרם דיון.

ג. לא יאושרו יותר משלושה סוגי חיפויים ברחוב אחד.

ג. במקרה של חיפוי אבן יאושרו לא יותר משלושה סוגי אבן שונים לאורך אותו רחוב.

11. עיצוב חזיתות (עפ"י תכנית מתאר 3/מק/2166)

חזיתות המבנים יהיו מחומרי הגמר הבאים: טיח אקרילי עמיד בצבע לבן, לבן שבור, או לבני סיליקט, קרמיקה או פסיפס בצבע לבן או אבן בהירה נסורה בגווניים בהירים, ללא פוגות. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר ציפויים אחרים בהתאם להמלצתו של מהנדס העיר. מונח הדפסה 14 תכנון זמין

12. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים לרחובות הגובלים פרט לכניסות המוגדרות מהרחובות המשולבים.

13. פרגולות (עפ"י תכנית המתאר 3/מק/2071)

א. תותר בניית פרגולות על הגבולות הצדדיים של המגרש (קווי בניין צדדיים 0.0 מ') בנסיגה נוספת מקו בנין קדמי של 3.0 מ' ובהבלטה של עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי.

ב. מיקום הפרגולה יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות העשויים עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ד. פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה.

ה. יש לקבל הסכמת השכן הגובל בגבול המשותף עבור הקמת פרגולה על גבולות צדדיים.

בינוי ו/או פיתוח

ב

14. מחסני חצר/גינה (ע"פ תכנית המתאר 3/101/85)

תותר בניית מחסן לאחסנת חפצים וכלי גינה, בהתאם להוראות הבאות:

א. שטחו של המחסן לא יעלה מעל 3.00 מ"ר.

ב. המחסן יהיה צמוד לחזית הצדדית או האחורית של הבניין ולא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מקו הבניין המותר על פי תכנית, או ייצמד לגדר "אטומה" שבגבול הצדדי או האחורי של המגרש.

רוחבו של המחסן, שימדד בניצב לגדר, לא יעלה מעל 1.50 מ'. הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ג. גובה המחסן הצמוד לבניין לא יעלה מעל 2.20 מ'.

ד. גובה המחסן הצמוד לגדר לא יעלה מעל 1.80 מ', אך במקרים בהם המחסן ייצמד לגדר הגובלת

עם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או דרך, המחסן לא יבלוט מגובה הגדר הקיימת. רצפת המחסן תוכל להיות נמוכה מפני הקרקע.

ה. מחסן המוצמד לבניין יצופה באותם חומרי הגמר של הבניין.

ו. מחסן המוצמד לגדר יבנה מאותם החומרים של הגדר או עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ז. תותר פתיחת דלת וחלון אוורור אחד.

ח. פרטי המחסן ותאום העיצוב יקבעו במסגרת היתר בניה.

ט. במבנים שיבנו בעתיד, תחויב בניית מחסן עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה מעל 6 מ"ר.

15. בריכות שחיה (עפ"י תכנית המתאר 3/101/85)

א. תותר בניית בריכות שחיה ללא קירוי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת

4.1

מגורים ב'

הקרקע.

ב. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר.

ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.

ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים

יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

16. הנחיות אדריכליות לתכנון ועיצוב עפ"י הנחיות מרחביות אשדוד התקופות בעת הוצאת היתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.8	2	46 (6)	1029	87 (5)	350 (4)	117 (3)	475 (2)	949 (1)	מגורים	ב' מגורים
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2											

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לחישוב זכויות עבור כל יח"ד יהיה עפ"י נסח רישום עדכני.
- (2) עפ"י תכנית 1/125/03/3 יותרו 35% בנייה משטח המגרש עבור קומת קרקע ולא יותר מ-50% בנייה משטח המגרש עבור כל הקומות/מפלסים.
- (3) 25 מ"ר עבור ממ"דים עפ"י הנחיות הג"א + 12 מ"ר עבור מחסני גינה + 80 מ"ר עבור 4 מקומות חניה.
- (4) שטח המהווה 80% מתכסית הקרקע עפ"י תוכנית 85/101/02/3.
- (5) שטח המהווה 20% מתכסית הקרקע עפ"י תוכנית 85/101/02/3.
- (6) 35% לקומת קרקע + 80 מ"ר עבור 4 מקומות חניה + 2 ממ"דים בשטח של עד 25 מ"ר = 437 מ"ר המהווים 46% תוספת.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לתעודת גמר יהיה גמר פיתוח החניות אשר יהיו בתוך תחומי המגרש וכפי שאושרו בבקשה להיתר.
6.2	עתיקות
	אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
6.3	חניה
	1. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה בתוכנית מתאר אשדוד על תיקוניה. 2. חניה תהיה בשטח מירבי של 20 מ"ר ברוטו לכל 1 מקום חניה. 3. לפחות מקום חניה אחד עבור כל יח"ד יהיה מקורה.
6.4	ניקוז
	הניקוז בכל מגרש בחלקו הקידמי יהיה לכיוון הרחוב או לשטח הציבורי שאינו מיועד לבניה. ניקוז יתרת המגרש ייפתר בתחומי המגרש עצמו. בכל מקרה לא יהיה ניקוז למגרשים שכנים.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8.5 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : א. תכונות עצים שיש לתעדף : - נותני צל סוככים - חסכנים במים - מאוקלמים ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם : - בעלי מבנה ענפי שלד שביר. - עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. - עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים למתן היתר יהיה הצגת פתרונות עבור 2 מקומות חניה בתחום המגרש בתיאום עם מח' תכנון כבישים.
6.7	תשתיות
	כל מערכות התשתית כגון : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



לכבוד
עיריית אשדוד

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד

כתב התחייבות לשיפוי

תכנית 603-0921155

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

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

והואיל ולאור מהותה של התכנית, היקפה, מידת תרומתה לציבור וזהות הנהנים ממנה, הוועדה המקומית דורשת, כי הפקדת התכנית או אישורה על ידי מוסד התכנון יותנה, בין היתר, בהפקדת כתב התחייבות לשיפוי זה בידי הוועדה המקומית, לשיפוי מלא מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק, ככל שיהיו עקב אישור התכנית, וזאת לפי סמכות מוסד התכנון הקבועה בסעיף 197א(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 הוועדה המקומית או על ידי הוועדה המחוזית או ועדת הערר או בית המשפט, ולקבל על עצמנו את כל פרטי ההתחייבות כמפורט ובכפוף לאמור בכתב התחייבות לשיפוי זה;

לפיכך אנו הח"מ: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד מס' 06884/1535 ת.ז. ח.מ.ע"ר (להלן: "המשפה"), מתחייבים בזאת לטובת הוועדה המקומית ו/או העירייה, כזלהלן:

חובת שיפוי

1. המשפה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין תשלומי פיצויים שהוועדה 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 שהוועדה המקומית חויבה בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, ובכפוף למילוי כל האמור בכתב התחייבות זה.





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) הוגשה לוועדה תביעה לפי סעיף 197 לחוק, תצרך 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.

(ג) כל הליך או משא ומתן שינוהל על ידי הוועדה המקומית, הנוגע לתביעה, יערך תוך יידוע של המשפה.

(ד) הוועדה לא תתנגד לצירוף המשפה כצד לתביעה, בכל הליך הקשור לתביעה שהיא צד לו. לעניין פסקה זו - "הליך" - פניה לשמאי מכריע או ניהול הליך ערר, ערעור, בקשת רשות ערעור.

(ה) לא תחליט הוועדה המקומית על כל הסכם פשרה בנוגע לתביעה, אלא לאחר שהתקבל אישור מהמשפה להסכם הפשרה. פעלה הוועדה על פי דרישת המשפה ולתנאים שנקבעו בה בנוגע להסכם הפשרה, ונדרשה להוציא הוצאות לצורך פעולתה, תהיה זכאית הוועדה לשיפוי מהמשפה על הוצאותיה אלו.

(ו) על האף האמור בסעיף (ה) הוועדה תהיה רשאית להחליט על כל הסכם פשרה בנוגע לתביעה, ללא אישור המשפה ובלבד שניתנה למשפה הזדמנות נאותה לטעון בפניה נגד אישור הסכם הפשרה ולאחר ששמעה את טענות המשפה, החליטה הוועדה המקומית כי נכון לאשר את הסכם הפשרה ונימקה את החלטה.

(ז) הוועדה, בכפוף לכל דין, תאפשר למשפה לעיין בכל חומר המצוי בידה והדרוש למשפה לצורך בדיקת התביעה וניהול הליכים משפטיים לגביה, או לצורך פניה לשמאי מכריע, הגשת ערר, ערעור או בקשת רשות ערעור.

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. ישלם 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 ו/או להסתלק מהיותו יזם התוכנית, המשפה מתחייב להעמיד במקומו אדם ו/או תאגיד אחר אשר יתחייב 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. עד לקיום כל התחייבויות המשפה על פי כתב התחייבות זה, לא יהיה רשאי המשפה להעביר את זכויותיו לגבי מקרקעי התכנית ו/או כל חלק מהם, ובהתאם לכך העירייה ו/או הוועדה המקומית יהיו רשאים למנוע כל העברת זכויות כאמור, בכל אופן שיעמוד לרשותם, לרבות מניעת אישורים בדבר סילוק חובות לגבי הקרקע לפי סעיף 324 לפקודת העיריות וסעיף 10א לתוספת השלישית לחוק, מניעת היתרים לבניה מכוון התוכנית וכל דרך יעילה וחוקית אשר תאפשר לעירייה ו/או הוועדה המקומית לאכוף את התחייבויות המשפה כאמור בכתב התחייבות לשיפוי זה.

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:
- דוא"ל: _____

חתימת המשפה

	068841535	סלואון גוארד	14/1/21
חתימה + חותמת	מספר זיהוי	שם מלא	תאריך



אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי בתאריך _____, התייצב בפני מרצב' סלואון גוארד ת.ז. _____ 068841535 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.

עופר עמית, עו"ד
מ.ד. 50915
שבט זכורתי
חתימה + חותמת

