



כתב התחייבות לשיפוי תכנית

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 וזוהות 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: _____ ת.ז.פ.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.

שיתוף הליכים

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

(א) הועדה 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) 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 וועדת הערר או שתאפשר למשפה לייצג על חשבונו של המשפה את הוועדה בפני וועדת הערר או שימונה על חשבונו בא כח לוועדה בהסכמת המשפה בו יפעל בהתאם להנחיית המשפה והכל בהתאם לבחירת המשפה.

(ו) 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.

(ז) חלק המשפה על החלטת וועדת 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.

(ח) 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 ששילם לה המשפה 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 תחויב 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. המשפה מצהיר, כי הוא בעלים ו/או חוכר ו/או בעל זכות להירשם כאחד מאלו, 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 הוועדה המקומית או

העירייה לשיפוי מכח כתב שיפוי זה והוא נותן הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הצורך בהסכמת הועדה המקומית לעשיית עסקה במקרקעין, וזאת בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, ובמידה והועדה המקומית תהיה סבורה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, שיש לעשות כן לשמירה על זכויותיה על פי כתב התחייבות זה.

8. בכל מקרה שבו המשפה יבקש להעביר את מלוא זכויותיו במקרקעין או כל חלק מהם, לצד ג' כלשהו (להלן: **"הרוכש"**), המשפה מתחייב להעמיד במקומו אדם ו/או תאגיד אחר, לשביעות רצון הועדה המקומית, אשר יתחייבו לשאת בכל תשלום אשר יוטל בגין התחייבויות המשפה על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, כך שרק לאחר אישורה בכתב של הועדה המקומית בדבר קבלת כתב שיפוי מהרוכש כאמור, יהיה פטור המשפה מהתחייבויותיו על פי כתב שיפוי זה, וזאת ביחס לחלק הזכות שנמכר לרוכש בלבד. ידוע למשפה והוא מסכים לכך, כי העירייה זכאית שלא לאשר את העברת הזכויות לרוכש, לרבות עיכוב מתן אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות, ככל שלא יעמוד המשפה באיזה מהתחייבויותיו על פי כתב שיפוי זה.

9. האמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל, לא יחול על מכר יחידה בנויה בכל מבנה שיבנה על המקרקעין על פי התכנית, אולם אין בכך כדי לגרוע מחובות המשפה על פי כתב התחייבות זה, ובכלל זאת חובת השיפוי המלא בגין כל תביעה.

10. מובהר כי הסתלקות המשפה מהיותו יזם ו/או מגיש התכנית ו/או הצטרפות העירייה ו/או הועדה המקומית כמגישי התכנית, טרם אישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך (ככל שתאושר), אין בה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המשפה על פי כתב שיפוי זה, ובכלל זאת חובת השיפוי המלא בגין כל תביעה.

כללי ופרטי התקשרות

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

12. 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.

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

דוא"ל: _____.

חתימת המשפה:

תאריך	שם מלא	מספר זיהוי	חתימה + חותמת

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי בתאריך _____, התייצב בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ וחתימה/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