

מס' 1481 - 24.11.09

נחום כרמינגר

3006304 (20)

מהנדס בנין שמאי מקרקעין טל. 8344556 - 04-8644124 - פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

12/א

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
25-11-2009  
ניתק בל  
תיק מס'

**תעודת הערכה**

הודעה על אישור תכנית מס. זמ/1481/04  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6052  
מיום 21.11

הודעה על הפקדת תוכנית מס' זמ/1481/04  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5876  
מיום 4.12.08

**תכנית חפ/1481/ג'  
מרכז רפואי רמב"ם  
נספח לתכנית**

**טבלת הקצאת המגרשים  
טבלת איזון**

פרופ' רפאל ביאר  
מנהל ומבין  
הקורת הרפואית לבריאות האדם

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. זמ/1481/04  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.11.08 לאשר את התכנית.  
906  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ג. מס' חפ/1481/04  
הומלץ להפקדה  
בישיבה חי' מס' 6052  
יושב ראש הועדה (-) י. כ. כ.  
מהנדס חניך (-) א. א. א.

חיפה, 1 בנובמבר 2009

(שלב - מתן תוקף מהדורה: 9 תאריך 1.11.2009)

חיפה, 1 בנובמבר 2009

## תעודת הערכה

הערכה זו נעשית לפי בקשת מרכז רפואי רמב"ם עבור תכנית המתאר המקומית חפ/1481/ג' "מרכז רפואי רמב"ם" אשר מטרתה היא: תכנון מחדש של המרכז הרפואי לצורך התאמתו לסטנדרטים הרפואיים המודרניים.

התכנית חפ/1481/ג' פורסמה להפקדה בי"פ 5876 מיום 4.12.2008, אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מיום 30.12.2008, אולם טרם פורסמה למתן תוקף ולפיכך ההערכה נעשית למועד של היום.

### מטרת ההערכה:

מטרתה של תעודת הערכה זו היא כדלקמן:

1. טבלת הקצאת המגרשים.
2. טבלת איזון בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

### מיקום השטח:

שטח התכנית נמצא בשכונת בת-גלים בחיפה, בין הרחובות העליה השניה, עפרון, החוף השקט והים התיכון.

השטח הכללי של התכנית הוא 106,618 מ"ר.  
השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש הוא 79,690 מ"ר.

הקרקע הכלולה באיחוד וחלוקה מחדש כוללת חלקים מחלקות 8,9 בגוש 11696.

### ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 31.12.2006 (ע"י נ. פרמינגר).

מהנדס בנין  
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

### תכנון קיים:

- התכנון הקיים של השטח הוא בעיקרו לשטח שמור לממשלה המיועד למוסדות/בית חולים, ללא קביעת זכויות בניה, כאשר הנחת כי ניתן היה לקבל היתרי בניה בזכויות בניה של 100%.

### תכנון חדש:

- התכנון החדש של השטח לפי תכנית חפ/1481/ג' הוא למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, ומיועד להקמת מרכז רפואי ושירותים נלווים כגון: חדרי אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, מכונים ומעבדות, מעבדות ומכוני מחקר, שטחי תעסוקה, כתות לימוד, מעון יום לילדי העובדים, חדרי הרצאות, שטחי לוגיסטיקה, משרדים ומנהלה אדמיניסטרטיבית, שטחי רווחה לרבות שטחים מסחריים ומלונית, שירותים טכניים, חניונים ושירותים נלווים, מרכזי אנרגיה וכל שימוש אחר המיועד לשרת שימושים אלו.

- השטח יחולק לתאי שטח כדלקמן:

- תא שטח 001 בשטח 59,410 מ"מ<sup>2</sup> מיועד בעיקר להמשך הפיתוח של בית החולים בבינוי מגוון. קיימת מטלה ציבורית של שימור מבנה מנדלסון.
- תא שטח 002A בשטח 17,720 מ"מ<sup>2</sup> (במפלס הקרקע בלבד). מיועד בעיקרו להמשך הפיתוח של בית החולים ומיועד בעיקר למבני אשפוז.
- תא שטח 002B בשטח 2,560 מ"מ<sup>2</sup>, השטח גובל בתא שטח 002A ומיועד בעיקרו להקמת מבנה רב-תכליתי ב-20 קומות. קיימת מטלה ציבורית של בניית חניון תת-קרקעי רב-קומתי בתאי השטח 002B וכן 002C וזאת כתנאי לבניית השטחים בתא השטח 002B. שטח החניון 45,660 מ"מ<sup>2</sup>.
- תא שטח 002C בשטח 17,720 מ"מ<sup>2</sup> (במפלסים תת קרקעיים) תא שטח זה נמצא מתחת לתא שטח 002A ומיועד להקמת קומות חניון תת-קרקעי (בשטח 45,660 מ"מ<sup>2</sup>) ובית חולים לשעת חרום (בשטח 7,500 מ"מ<sup>2</sup>). בתוך חניון זה יוקצו 400 מקומות חניה לשימוש רמב"ם, בתנאים מסחריים כפי שיקבע. גג החניון יבנה כך שניתן יהיה להמשיך ולבנות מעליו מבני אשפוז.
- תא שטח 003 בשטח 120 מ"מ<sup>2</sup> מיועד למתקן הנדסי – תחנת שאיבה עירונית.

מהנדס בנין  
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

- שטח הבניה הכללי יהיה כדלקמן:

מספר קומות מעל לכניסה	תכסית	שטח שרות		שטח עיקרי		שטח המגרש	תא שטח
		מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה		
11	* 65%	26,300	18,210	7,400	81,100	59,410	001
9	65%	0	8,400	0	24,500	17,720	002A
20	* 65%	7,800	4,800	0	24,000	2,560	002B
0	*	** 53,160	0	0	0	17,720	002C
1	85%	0	50	0	52	120	003

\* במפלסים תת-קרקעיים חותר 100% תכסית עד 4 קומות.  
 \*\* שטח זה מיועד להקמת חניון תת-קרקעי 45,660 מ"ר ולשטחי שרות לבית חולים לשעת חרום 7,500 מ"ר.

### גורמים המשפיעים על ההערכה:

1. כל שטח התכנית הוא בבעלות מדינת ישראל, למעט חלק מחלקה 9 אשר נרכשה ע"י חברת קמר קידום מרכזים רפואיים בע"מ, מבעלי הקרקע הקודמים: מסדר נזירות הכרמליתים של יוסף הקדוש (הבעלות טרם הועברה בטאבו).

2. זכויות חכירה בשטח ניתנו כדלקמן:

בחלק מחלקה 8 - קרקע בשטח 1,920 מ"ר לשעבר גן ומעון ויצו לק.מ.ר. מרכזים רפואיים בע"מ

בחלק מחלקה 8 - קומת אשפוז 1 במבנה A ל-UJA - יונייטד ישראל אפיל אינק מניו-יורק

בחלק מחלקה 8 - קרקע בשטח 1,100 מ"ר באזור בית החולים לילדים לסוכנות היהודית לארץ ישראל

השטחים המוזכרים ל-UJA ולסוכנות היהודית ניתנו להבטחת תרומות והם לא ישתנו בתכנית זאת.

3. חלוקתו של תא שטח 002B תעשה בהסכם בין הבעלים המשותפים, או תוך רישום תא השטח כולו כבית משותף. אין לאופן החלוקה השפעה על טבלאות האיזון.

4. הוצאות הפיתוח של התכנית יחולקו בין כל בעלי המגרשים החדשים הכלולים בתכנית עפ"י חוקי העזר הרלוונטיים. לאור האמור לעיל, התעלמתי בהערכתי זאת מהפיתוח החלקי הקיים בשטח.
5. למטלות הציבוריות אשר נקבעו בהוראות התכנית על תאי השטח השונים, יש משמעות שמאית, בהפחתת שווי השוק של תאי שטח אלו.
6. חברת קמר בע"מ לה יוקצה תא השטח 002C בחכירה וכן חלקים מתא השטח 002B בבעלות ובחכירה תצטרך להקים על חשבונה את כל מערך החניונים, בשטח בנוי כולל של 45,660 מ"ר ותקבל זכות שימוש ותפעול כפי שיוחלט, בכל השטחים התת-קרקעיים הנדרשים להקמת החניון ודרכי הגישה אליו.
7. טבלת האיזון מפרטת את היחסיות שבשווי המגרשים בלבד, בהתאם להוראות שבתקנות המוצעות של משרד הפנים (אשר נכון ליום חתימת הערכתי זאת טרם אושרו) "תקנות התכנון והבניה (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים) התשס"ו – 2005". אין הבדל מהותי בין התקנות המוצעות לאלו הקיימות.
8. ההקצאה בוצעה בצורה מדוייקת, תוך מתן האפשרות לביטול מלא של תשלומי איזון.
9. ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122, של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וזאת כדלקמן:
- "חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה,
- (2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים,
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש,

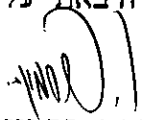
מהנדס בנין  
שמאי מקרקעין  
טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קירבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית המפורטת שהוכנה לפי סימן זה תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית, לא הסכימו בעלי הקרקע והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית. הבורר שימונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו, הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים, על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח – 1968, בכפוף לאמור בסעיף זה.


(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום".

את חוות דעתי זאת ערכתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני, ואין לי כל ענין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

  
מהנדס נ. פרמינגר  
שמאי מקרקעין

רצ"ב:

  
פרופי רפאל ביאר  
מנהל רמב"ם  
זקרת הרפואות לבריאות האדם

טבלאות הקצאה ואיזון  
רמב"ם טבלאות איזון והקצאה 01.11.2009 – נוסח סופי

**טבלת הקצאה ואיזון**

לתכנית מספר תפ/1481ג

פרטי החלוקת הקיימות											
שוי יחסי	ייעוד החלקה	החלק בבעלות במחלקה החדשה***	החלקים בבעלות	מס' זרות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום /לא רשום /הערת	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול במחלקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	חלקה /עובר*	גוש	מס' סידורי
90.27% כלול כלול	מסדות מסדות מסדות	שלמות חכירה לקומה חכירה לקרקע	1 קומה 1100		אנא הסוכה"י הטכניון**	מדינת ישראל	74,848	79,305	8	11696	1
5.87%	מסדות	שלמות	1		הטכניון**	מסדר נרמליתים (קמר בע"מ)**	2,922	6,946	9	11696	2
3.86%	מסדות	שלמות	1		קמר בע"מ****	מדינת ישראל	1,920	79,305	8	11696	3
100.00%							79,690				
100.00%											

\* במקרה של תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

\*\* רבעלות רשומה עדיין על מסדר נזירות הכרמליתים של יוסף הקדוש. הקרקע נרכשה על-ידי ק.מ.ר. בע"מ מהכרמליתים ושולמה מלאא תמורתה. רשומת הערת אזהרה לטובת ק.מ.ר. בע"מ, רישום שינוי הבעלות ע"ש ק.מ.ר. בע"מ נמצא בשלבים מתקדמים. רשומה עדיין חכירה לטכניון מכון טכנולוגי לישראל החסרה משמעות כללית ותשאר רשומה על המגרש החדש שיוקצה לק.מ.ר. בע"מ עד לביטולה.

\*\*\* תכירות ל- אנא ולסוה"י יוותרו ללא שינוי וירשמו על תא השטח 001

\*\*\*\* תכירה לקמר בע"מ על החניון התת-קרקעי תרשם על תא השטח 002C

  
חתימת השמאי

01.11.2009  
תאריך

נחום פריינברג  
שם השמאי

18.5.08  
רמבם ארון 18.5.08  
פרותי תפאלי יצא  
מחצלת דומיגוס  
יקרילת תרומאית לנריאונות איתוס

**טבלת הקצאה איזון (המשך)**

לחניית מספר תפ"ל/1481ג

פרטי המגשרים המוקצים												
מס' סידורי	גוש	מס' עפ" התוכנית	מס' חלקיה ארעאסופי	שם בעלים רשום	שם חוכר /לא רשום /הערת	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגשר במ"ר	חלקים שבכר פשוט	ייעוד	מס' יח"ד **	שווי החלק הרוסי במגשר	שווי יחסי מול לקבוצה
1	11696	001	001	מדינת ישראל	U/A הסוכרה		59,410	1	מרכז רפואי		0.5265	0.9027
	11696	002A		מדינת ישראל			17,720	1	מרכז רפואי		0.1705	
	11696	002B		מדינת ישראל			2,560	0.6592	מרכז רפואי		0.1883	
	11696	002C		מדינת ישראל **			2,500	1	בי"ח תל"ק		0.0174	
2	11696	002B		מסדר כרמליתים (קמר בע"מ)	הטכניון		2,560	0.2055	מרכז רפואי		0.0587	0.0587
3	11696	002B		מדינת ישראל	קמר בע"מ		2,560	0.1353	מרכז רפואי		0.0386	0.0386
	11696	002C		מדינת ישראל **	קמר בע"מ		15,220	1	חניון תל"ק		0.0000	
	11696						79,690				1.0000	1.0000
							79,690				1.0000	1.0000

\* קרקע זו נרכשה על ידי ק.מ.ר. בע"מ ממסדר הכרמליתים ושולמה מלא תמורתה.  
 רשומה הינה אזהרה לטובת ק.מ.ר. בע"מ. רישום שינוי הבעלות על ידי ק.מ.ר. בע"מ נמצא בשלבים מתקדמים.  
 \*\* מגרש זה מצוי תחת לפי הקרקע בלבד. המגרש חופף למגרש 002A ששטחו 17,720 מ"ר  
 מתחת ל-15,220 מ"ר יבנה חניון על ידי ק.מ.ר. בע"מ. בשטח 45,660 מ"ר - מגרש 002C  
 מתחת ל-2,500 מ"ר יבנו שטחי שירות בית חולים לשעת חרום תת-קרקעי בשטח 7,500 מ"ר והם לא יוחזרו לק.מ.ר. בע"מ - מגרש 002C.  
 שינוי במיקום השטחים ללא שינוי בהיקף השטח המוקצה ובישומו לא ישנה טבלת איזון זאת.

רוחם פרסיונגר  
 שם השמאי  
 תחת השמאי  
 תאריך 01.11.2009  
 חתימת השמאי

רמבם איזון 18.08.08  
**פתיחת רישום ביטוח**  
**פתיחת רישום ביטוח**  
 פקידת תלמידי למען האדם