

י"ו

מדינת ישראל
משרד האוצר – מנהל התכנון
ועדת ערר מחוז מרכז

ערר מס': 9008/12/49

הרכב ועדת הערר: יו"ר הועדה: עו"ד יריב אבן חיים
 חברי הועדה: נציגת מתכנן המחוז, גבי נדיח ואוז
 עו"ד ושמאי מקרקעין, מר מרדכי דדון

העוררת: שירותי בריאות כללית
 ע"י ב"כ עו"ד משה קמור

- נגד -

המשיבה: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
 ע"י ב"כ עו"ד יוני שורץ
 2. גתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד דוד כחלון


החלטה

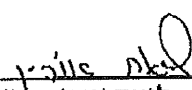
נוכח הודעת המשיבות שניתנה בעקבות הדיון שקיים ובהתאם לחמלצתנו, אנו מאשרים את שומתה של השמאית המייעצת. אשר על כן הערר מתקבל בחלקו.

לאחר שנתנו דעתנו לנושא החוצאות אנו מחליטים, כי בכלל נסיבות העניין המשיבות יישאו בחוצאות העוררת בשיעור 10% (עשרה אחוזים) משווי הפיצוי שנקבע בערכו היום (הכולל הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד היום). לכך יתווסף שכרו של השמאי מטעם העוררת וכן חלקה בתשלום שכר טרחתה של השמאית המייעץ בסך כולל של 51,733 ₪.

החוצאות ישולמו על ידי המשיבות לפי חלקן בתשלום הפיצויים בתוך 30 ימים מהיום. לאחר מכן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתנה היום, כ"א באייר תשע"ח, 6 במאי 2018.


 עו"ד יריב אבן חיים
 יו"ר ועדת ערר
 ועדת ערר לתכנון ובניה
 מחוז מרכז


 ליאת אורין סגדורי
 מזכירת ועדת ערר
 ועדת ערר לתכנון ובניה
 מחוז מרכז

גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4 ביולי 2017

תיק מס': 1025-2016

לכבוד

שירותי בריאות כללית

ע"י חיים בן ארי - שמאי מקרקעין

chbenari@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

ע"י אוהד דנוס ודורון נדב - שמאי מקרקעין

office@danco.co.il

נתיבי ישראל

ע"י יורם יפה - שמאי מקרקעין

yoramyofo@netvision.net.il

בענין שירותי בריאות כללית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ונ' נתיבי ישראל החברה
הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.

א.ג.

שומה מייעצת - פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197

מרכז רפואי קפלן, רחובות

חלק מחלקות 24, 26, 29, 293, 295, 297, 299, 301, 305 בגוש 3816

1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות סעיף 198(ו1)(2) לחוק התכנון והבניה ועפ"י החלטת ועדת הערר לפיצויים
והיטל השבחה מחוז מרכז, בערר 9008/12 שירותי בריאות כללית נ' ועדה מקומית
לתכנון ובניה רחובות ונתיבי ישראל, מונית כשמאית מייעצת לבחינת ירידת ערך לפי
סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מח/145/ג'.

2. דיון וביקור בנכס

בתאריך 1.11.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 31.10.2016.

בהסכמת הצדדים לא נערך ביקור בנוכחותם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי חיים בן ארי מיום 18.7.2011.
- כתב הערר נערך ע"י עו"ד משה י' קמר.
- מסמך תביעת פיצויים מיום 19.7.2011.
- חוזה חכירה.
- מפה גוש/חלקה.
- תקנון תכנית רח/158.
- תשריט תכנית רח/152 – בית חולים קפלן.
- תקנון תכנית מח/145ג'.
- מסמך חישוב שטחים ופגיעה מיום 09.11.2016 עקב אישור תכנית מח/145ג'.
- מסמך תגובה מטעם הנתבעת מס' 2 (מע"צ).
- שומתו של השמאי גדעון גולדשטיין מיום 13.10.2011.

מטעם עיריית רחובות:

- שומתם של השמאים אוהד דנוס ודורון נדב מיום 24.10.2011.
- כתב תשובה לערר 9008/12.
- תקנון תכנית מח/145ג'.
- מסמך תביעת פיצויים.
- קווים מנחים.
- מסמך של ראש העירייה מר רחמים מלול מיום 23.10.2011.

מטעם נתיבי ישראל:

- שומתו של השמאי גדעון גולדשטיין ז"ל מיום 20.3.2012.
- כתב תשובה לערר מס' 9008/12 מטעם המשיבה 2.
- פרוטוקול דיון ועדת ערר מיום 8.6.2014 ו- 22.6.2016.
- תגובה למסמך חישוב השטחים של המבקש מיום 10.11.16 שנערך ע"י עו"ד דוד כחלון.

גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. **פרטי הנכס**

גוש: 3816

305	301	299	297	295	293	29	26	24	חלקות
5,850	19,130	25,679	7,498	18,828	49,454	5,664	35,392	3,499	שטח רשום במ"ר

שטח: 172,631 מ"ר (שטח בחכירה מרשות מקרקעי ישראל)

כתובת: מרכז רפואי קפלן, רחובות

סוג הנכס: בית חולים קפלן

זכויות: בחכירה מרשות מקרקעי ישראל

הערה: לבית החולים סופחו שטחי קרקע נוספים למטרת חניה וכיו"ב אשר אינם מהווים חלק מחוות דעת זו.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון – בית חולים קפלן

הנכס הנדון מהווה חלק מהמרכז הרפואי קפלן אשר ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר רחובות.

המרכז הרפואי קפלן ממוקם בתחום גוש 3816 חלקות 24, 26, 29, 293, 295, 297, 299, 301 ו-305 בשטח קרקע כולל של כ- 172,631 מ"ר. (בהתאם לחוזה החכירה לא כולל שטחי החניה).

בית החולים כולל בנין אשפוז מרכזי ובנינים נוספים.

הכניסה הראשית לבית החולים הממוקמת בחלקו הדרום מערבי של בית החולים הינה מדרך רח' פסטרנק שמתחבר עם כביש 40.

המרכז הרפואי ממוקם ממערב ומדרום לצומת ביל"ו, המהווה צומת דרכים מרכזי המחבר בין כביש 40 המהווה דרך ראשית מכיוון צפון לדרום, כביש 412 הכולל את רח' הרצל במערב המשמש כציר כניסה מזרחי לרחובות והכביש המוביל לקרית עקרון במזרח.

ההערכה מתייחסת לחטיבת הקרקע הממוקמת במזרח בית החולים הגובלת בכביש 40 ורח' הרצל.

בשטח הגובל עם כביש 40 קיימים מספר מבנים חד קומתיים ותיקים הכוללים גג רעפים ואסבסט. עפ"י הביקור בנכס עולה כי המבנים משמשים למגורי סגל ומרפאות. מצבם הפיזי של המבנים בינוני.

בין גבול בית החולים לבין הכבישים 40 ו-412 מפרידה רצועה ירוקה של שצ"פ הכוללת עצי נוי המסתירים את בית החולים.

בנכס ובסביבתו קיים פיתוח עירוני מלא.

כביש 40 וכביש 412 (הנכס הגובל) הסמוך מדרום

כביש 40 מהווה ציר ראשי ארצי שכיוונו צפון דרום המחבר בין צומת רעננה לדרום הארץ.

כביש 412 מחבר בין היישוב קריית עקרון לרח' הרצל המהווה את הכניסה לעיר רחובות.

כביש 40 בקטע הסמוך למרכז הרפואי קפלן ולצומת ביל"ו כולל 4 נתיבים לכל כיוון (כולל נתיבי פניה) וביניהם גדר הפרדה. בסמוך למרכז הרפואי קיימת תחנת עצירה לתחבורה ציבורית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

6.1. המרכז הרפואי קפלן

מצב קודם

- עפ"י תכנית רח/152, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1352 מיום 06.04.1967, יועדו החלקות הנדונות לאזור בית חולים.
מטרת התכנית קביעת השטח באזור בית חולים כולל שיכון עובדים, קביעת חניונים למכוניות, הרחבת דרכים קיימות, קביעת שטחים פתוחים פרטיים.
זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו לפי אישור הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית.
בתשריט התכנית עולה כי כביש 40 מהווה דרך קיימת ברוחב של 50 מ' וכן מסומנת רצועה להפקעה להרחבת דרך חדשה.
האזור הצמוד לכביש 40 מהווה את שיכון עובדי בית החולים.
- עפ"י תכנית רח/152/2, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1841 מיום 27.07.1972, התוותה התכנית את דרך הכניסה לבית החולים מכיוון דרך פסטרנג וקבעה את שטחי החנייה באזור.
- עפ"י תמ"מ 3 תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2798 מיום 31.03.1982, מסומנות החלקות הנדונות כמוסד ציבורי קיים.
מוסד ציבורי קיים הינו שטח עליו קיימים בניני ציבור או המיועד להקמת בניני ציבור, בהתאם להוראות תכנית זו או תכנית אחרת שאינה סותרת תכנית זו.
- עפ"י תמ"מ 3 שינוי 21, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5236 מיום 12.11.2003, כלולות החלקות הנדונות כאזור למוסד.
באזור מוסד יותרו השימושים והתכליות הבאות:
 - בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק.
 - בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים ומבני ציבור, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, ומבנים ייחודיים אחרים לשירותים הניתנים ע"י רשות ציבורית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

- עפ"י תכנית מח/145ג', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5833 מיום 21.07.2008, נקבעה הרחבת כביש 40 ומערכת מחלפים/מחלפונים בכביש 40 (ביל"ו, עקרון וברנר). כלולות חלק מהחלקות הנדונות לדרך חדשה, דרך קיימת ולמוסד ציבורי.

מטרות התכנית הינן בין היתר:

- התכנית קובעת תנאים לסלילת מערכת מחלפים/מחלפונים ודרכי שירות לאורך דרך מס' 40, הכוללים את מחלפון ביל"ו מחלף עקרון ומחלף ברנר ואישורם הסטטוטורי.
- ביטול הכניסה לבית החולים קפלן מדרך מס' 40. (הגישה תתאפשר דרך כביש 411). תתאפשר כניסה לרכב חירום, דוגמת אמבולנסים וכדומה מרמפת הכניסה לדרך 40, בעת התכנון המפורט יתוכנן התכנון האקוסטי בהתאם.
- שינוי ייעוד שטח חקלאות מבני ציבור, ספורט, מלאכה, שטח פרטי פתוח וציבורי פתוח לייעוד דרך.
- בניית גשרים, קירות תומכים ומעבירי מים.
- קביעת הוראות בדבר הטיפול הנופי והסביבתי, הכל בהתאם להמלצות בתסקיר ההשפעה הכולל ייעוד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי, שיקום סביבתי ומניעת מפגעי רעש לייעודי קרקע קיימים ומאושרים, שיווצרו עקב סלילתה ושימושה של הדרך עפ"י תכנית זו, וטיפול בשיקומם של מפגעים אלו.

כל בניה בשטח התכנית תהיה אסורה פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך.

קווי בניין: קווי הבניין התכנית זו יהיו עפ"י תמ"א 3 והקלות שאושרו ממנה, למעט קווי בניין מאושרים עפ"י תכניות שאושרו.

גבול התכנית (הקו הכחול) מהווה את קו הבניין למעט במקומות בהן סומן קו הבניין בקו שחור מרוסק.

הוראות בינוי ופיתוח:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- לא תבוטל נגישות קיימת לחלקות הגובלות בתחום התכנית כתוצאה מביצועה, ככל שלא קיימת נגישות חלופית כדין.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- הנגישות הקיימת לבית החולים קפלן דרך רחוב פסטרנק תישאר במתכונתה הקיימת (חיבור ישיר לדרך 40, כולל פניות שמאליות) עד לפתיחה לתנועה של דרך חדשה לגישה לביה"ח מכיוון דרך 411.
 - הכניסה לבית החולים ממחלפון בילו תשמש לרכב חירום בלבד, דוגמת אמבולנסים וכד'.
 - לא יהיו חיבורים אל הרמפות משני צידי דרך 40 בקטע שבין מחלף עקרון למחלף ביל"ו. ניתן יהיה לאפשר חיבורים לדרכי השירות המקבילות משני צידי דרך 40 בקטע שבין מחלף עקרון למחלפון ברנר וזאת לאחר הגשת תכנית נפרדת לאישור ובתנאי שהתכנית ככל שתוגש תהיה בהתאם לסטנדרטים בטיחותיים להתחברות לדרכים מקומיות.
- מבנים להריסה:
- מבנים המסומנים בתכנית כמיועדים להריסה יורסו לאחר מתן הודעה של לפחות 30 יום לפני מועד ההריסה, לבעלים ולמחזיקים מבנים אלו.
 - המבנים המיועדים להריסה בתחום בית החולים קפלן יורסו לאחר מתן הודעה של 6 חודשים מראש.

בהוראות התכנית נקבעו הוראות למניעת מפגעי רעש ומיגון אקוסטי.

6.2. כביש מס' 40

מצב קודם

- עפ"י תכנית מנדטורית R6, שהודעה על אישורה פורסמה לראשונה ביום 25.03.1942, מסומן כביש 40 וכביש מס' 412 (רחוב הרצל) כדרך קיימת.
 - עפ"י תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים, שהודעה על אישורה פורסמה לראשונה בילקוט הפרסומים מס' 2247 מיום 26.08.1976, מסומן כביש 40 כדרך ראשית קיימת.
- כביש הגישה לבית החולים – פסטרנק- מהווה דרך מקומית קיימת.
- עפ"י הוראות התכנית דרך ראשית מהווה דרך לשני כבישים חד סיטריים במסלולים מופרדים שבכל אחד מהן שני נתיבים לפחות עם כניסות ויציאות ע"י מחלפים או צמתים, המקשרת בין שני אזורים שונים במדינה, והאוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שקיימת. רוחב הרצועה המתוכננת של דרך ראשית יהיה, כפי שמסומן בתשרי התווית דרך ולא יעלה על 80 מטר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התווית דרך או בתכנית מתאר מקומית יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך בדרך ראשית 100 מטר.
- עפ"י **תמ"א 3 שינוי מס' 1**, שהודעה על אישורה פורסמה בהחלטת ממשלה 218 מיום 22.11.1981, שונו ההגדרות הבאות מתכנית המתאר להתווית דרך :
רוחב הרצועה המתוכננת של דרך, צומת, או של מחלף יהיה כפי שמסומן בתשריט התווית דרך כאמור בסעיף 3(א) או תכנית המתאר המקומית. כל עוד אין תשריט מאושר כאמור בסעיף 3 או אין תכנית מתאר מקומית או אין סימון כאמור בתכנית מתאר מקומית יהא הרוחב בדרך ראשית 80 מ'.
מרחק בין קו הבניין ובין מציר הדרך הראשית – 100 מ'.
 - בתכנית מתאר מקומית ניתן יהיה לקבוע מרחקים שונים מאלה שנקבעו בסעיף קטן (א), בהתחשב בתנאים המקומיים ובתנאים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים, ולאחר אישורה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה או לוועדה שמנתה כך.
 - עפ"י **תמ"מ 3 תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2798 מיום 31.03.1982, כביש 40 מוגדר **כדרך ראשית קיימת**, עפ"י הוראות תמ"א 3 על תיקוניה.
 - עפ"י **תמ"א 3 שינוי מס' 7**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3956 מיום 19.12.1991, נקבעו הוראות לקביעה ושמירה של רצועות הקרקע עבור רשת הדרכים הארצית.
רוחב הרצועה לתכנון בכל רשת הדרכים הארצית (הכוללת דרך ראשית) – 300 מטר.
כל עוד לא נקבעה רצועת הדרך בתכנית מתאר מקומית או התכנית מפורטת, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית מפורטת לבניה או סלילה, למבני שירות ולמערכות תשתית. משתאושר תכנית מפורטת בה נקבעה רצועת הדרך וקווי הבניין שלה, יתבטלו ההגבלות על הבניה או הסלילה.
רוחב מרבי של רצועת דרך ראשית יהיה – 50 מ'.
מרחק קו הבניין בין רצועת הדרך ייקבע בתכניות מתאר או בתכניות מפורטות ויהא בדרך ראשית לכל הפחות 50 מ' ולכל היותר 100 מ'.
מידות רצועות הדרך בצמתים ובמחלפים יקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- עפ"י תמ"א 3 שינוי מס' 35, שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 922א' מיום 09.06.1996, נקבעו כי בתכנית מתאר מקומית או התכנית מפורטת, מותר לקבוע בדרכים ראשיות ובדרכים אזוריות, הנפגשים עם דרכים מאותה דרגה או בדרגה נמוכה מהם, מחלפים נוספים לאלה המסומנים בתשריט ובלבד ששטח המחלף אינו חורג ממעגל, שמחוגו 200 מטר ומרכזו במפגש צירי הדרכים.
- עפ"י תמ"א 3 שינוי מס' 56, שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 4632 מיום 04.12.1998, נקבע כי בתכנית מתאר מפורטת או בתכנית מתאר מקומית מותר יהיה לקבוע בדרכים ראשיות ובדרכים אזוריות, הנפגשות עם דרכים באותה דרגה או בדרגה נמוכה מהם, מחלפים נוספים לאלה המסומנים בתשריט, ובלבד שיתקיים אחד מהתנאים הבאים:
 1. המחלף לא יחרוג מגבולות מצולע שציר הרחב שלו הוא 150 מטר לכל צד ממפגש צירי הדרכים וציר האורך הוא 525 מ' לכל צד מהמפגש הנ"ל. המרחקים הנ"ל ימדדו בקו ישר ממפגש צירי הדרכים.
 2. שטח המחלף כולל הדרכים לא יעלה על 160 דונם.
- עפ"י תמ"מ 3 שינוי 21, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5236 מיום 12.11.2003, מוגדר כביש 40 כדרך ראשית הגובל באזור בית החולים. עפ"י הוראות התכנית על הדרכים ברשת הדרכים הארצית יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א 3. יהא זה בסמכות הוועדה המחוזית להוסיף, לבטל או לשנות דרכים מקומיות דרכים עורקיות עירוניות.
- עפ"י תמ"א 35 תכנית מתאר ארצית לפיתוח ושימור, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833 מיום 21.07.2008, כלולות החלקות הנדונות באזור מרקם עירוני. יצוין כי צומת ברנר מסומן מחלף (עתידי).

מצב חדש

- עפ"י תכנית מח/145/ג, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833 מיום 21.07.2008, נקבעה הרחבת כביש 40 ומערכת מחלפים/מחלפונים בכביש 40 (בילוי, עקרון וברנר). ראה פרטי התכנית בס' 6.1 לעיל.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב המשפטי

7.1. חוזה חכירה

ביום 31.07.2003 נחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין שירותי בריאות כללית, לחכירת קרקע בגוש 3816 חלקות 24,26,29,106,293,295,297,299,301,305. שטח המוחכר הינו – 172,631 מ"ר.
תחילת החכירה החל מיום 01.04.1999 עד ליום 31.03.2048.
מטרת החכירה הינה – בית חולים.
דמי חכירה שנתיים: סך של 335,593 ₪ לשנה הראשונה של תקופת החכירה, שישולמו מראש. המהווים 1% מערך הקרקע.
הערך היסודי של המגרש: 33,559,322.03 ₪.
תנאים מיוחדים:

- עפ"י תכנית המדידה של המודד עזרא יעקב מיום 17.07.2000 השטח הבנוי בפועל הינו 44,634.9 מ"ר שטח עיקרי ו- 25,834.3 מ"ר שטח שירות ובסה"כ 70,469.3 מ"ר שטח בנוי.
- בבקשה להיתר מיום 02.06.2003 מתוכננת תוספת שטח בנין בית החולים לילדים כולל מרפאות, מיון, אשפוז יום, טיפול נמרץ וחדרי אשפוז בשטח של 79,854 מ"ר (עיקרי + שירות).

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. מהות ההערכה

עפ"י החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז המרכז, בערר 9008/12 שירותי בריאות כללית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ונתיבי ישראל, מונית שמאית מייעצת לבחינת ירידת ערך המקרקעין בגין אישור תכנית מח/145/ג'.

"נוכח העולה באשר לקיומה של מחלוקת שמאית לגבי הפגיעה (אם בכלל) בשווי החלקות כתוצאה מאישור תכנית מח/145/ג, אנו סבורים, כי יש בשלב זה למנות שמאי מייעץ שיבחן את כלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים לערר.
השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים כפי שהועלו בערר ויקבע אם נגרמה פגיעה למקרקעין ואם כן מה שיעורה."

9. מהות ירידת הערך

ירידת הערך תיבחן בגין אישור תכנית מח/145/ג' למועד¹ קובע 21.07.2008 בגין זכויותיה של שירותי בריאות כללית.

10. עמדות הצדדים

תכנית	ירידת הערך עפ"י שמאי התובעים	ירידת הערך עפ"י שמאי הוועדה	ירידת הערך עפ"י שמאי נתיבי ישראל
מח/145/ג'	₪ 5,143,000	אין ירידת ערך	₪ 1,200,000

¹ עפ"י סעיף 119(ב) לחוק, מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. תאור המחלוקות והכרעה

11.1. הפגיעה בשווי המקרקעין בגין אישור תכנית מח/145/ג' (21.07.2008)

עמדת שמאי המבקשת

הנכס נשוא הדיון מהווה את החלק הדרומי של בית החולים קפלן, עליו בנויים מס' מבנים והינו גובל בדרך 40 ובדרך 412 (רחוב הרצל).

בעקבות אישור תכנית מח/145/ג' – מתוכננת הרחבת כביש 40 אשר גובל בבית החולים מדרום וכן הפקעת חלק מהחלקות והרחבת קו הבניין.

האזור הצמוד לכביש 40 הינו האזור הדרומי של בית החולים המיועד להקמת מרכז שיקום אזורי ובית חולים אוניברסיטאי בנושא שיקום הנמצאים בשלבי תכנון. באזור קיימים מספר מבנים פעילים המשמשים את בית החולים.

במצב החדש, הרחבת הדרך מצמצמת אזור זה, מגבילה את השימושים בשטח הנותר ומקרבת את הכביש הראשי והצומת אל המבנים המתוכננים.

א. המצב התכנוני הקודם בשטח בית החולים

במצב הקודם חלה תכנית רח/152, קיבולת הבניה בנכס אינה מוגדרת ע"י התכנית.

שטח המרכז הרפואי קפלן הוא כ- 241 דונם ובמועד הקובע השטח שהיה בנוי בו הוא כ- 85,000 עיקרי + שירות. סך זכויות הבנייה שנוצלו בו הינם כ- 35.27% משטחו.

בתכנית רח/152 סומנו בניינים והמבנים נבנו בפועל בהתאם לתשריט בתכנית, לאור השימושים הרבים במתחם, הובא בחשבון פוטנציאל זכויות בניה בשיעור של 100% לפחות, שסביר להניח כי יאושרו ע"י מוסדות התכנון.

ב. שווי המצב הקודם

עפ"י הקיום המנחים משנת 2008 באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים "עריכת שומות למבנה ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור". שווי הקרקע לנכס שבנדון מוערך בגבולות 50% משווי קרקע למגורים בסביבה תוך ביצוע התאמות.

הובאה בחשבון הפחתה לסחירות במקדם 30%.

הובאה בחשבון הפחתה לזכויות בלתי מנוצלות במקדם 30%.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ג. המצב התכנוני החדש

הפגיעה מחושבת במישורים הבאים:

1. השינוי משטח למוסד לשטח לדרך
2. שטח למוסד ציבורי בתחום קו בניין לדרך - הובא בחשבון במצב הקודם שטח למוסד 50% משווי חכירה ובמצב החדש מחצית השווי שכן קיימת קרבה לדרך 40.
3. שטח למוסד מעבר לקו בניין בתחום התכנית, מצב קודם מוערך 100% משווי חכירה ובמצב החדש מחצית השווי מכיוון ששטח זה אסור לבניה.
4. המבנים המיועדים להריסה והמבנים המצויים בתחום התכנית מעבר לקו הבניין.

ד. מהות הפגיעה עפ"י קווי הבניין

המצב הקודם - הינו עפ"י הוראות תכנית רח/152 לפיהן קו הבניין הינו 50 מטר לפי קצה המבנים המסומנים בתכנית.

בתמ"א 3 הוגדרו קווי הבניין לדרך. קו הבניין עפ"י התמ"א הוא גבול התכנית, עם זאת תכנית רח/152 קדמה לתמ"א והיא קבעה במבנים שמופיעים בה את גבול קו הבניין. המבנים נבנו לפי התכנית ולכן היא שהגדירה את קווי הבניין במצב הקודם.

בתיקון 7 לתמ"א 3 נקבעו הוראות לעתיד לבוא ולא נקבע מהו המצב התכנוני הנוכחי. קיים צורך להכין תכנית מתארית על מנת להטמיע את הוראות התמ"א.

רצועת התכנון המוגדרת בתיקון 7 קובעת 150 מ' לכל צד, עם זאת זה יקבע בתכניות ברמה נמוכה.

ה. מבנים להריסה ומבנים גובלים - שימוש טוב ועיל:

המצב הקודם - תכנית רח/152 אושרה בשנת 1967 והמבנים המסומנים נבנו לפני אישור התכנית. מעולם לא נטען שהמבנים אינם חוקיים ומעולם לא נדרשה הריסת המבנים.

במצב החדש - חלק מהמבנים מיועדים להריסה וחלק מהמבנים (אשר בחלקם משמשים למגורי צוות העובדים) אינם מיועדים להריסה כי הם לא בתחום הדרך

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אך לא ניתן לקבל בהם היתר, דהיינו נשארים במקומם ואי אפשר לשנותם. השימוש בהם ירוד שכן קיימת קרבה לדרך.

1. שיפורים והשבחות

אין שיפור בשינוי הכניסות, ובכמויות התחבורה שיעברו בסמוך לגדרות של בית החולים. תנועת כלי רכב לכיוון הכניסה החדשה לבית החולים, תגרום למטרדי רעש וזיהום אויר לאזור הדרומי.

המיגון האקוסטי מתוכנן בכביש 40 ולא בדרכי הגישה (כבישי שירות) ולכן אינו מונע את הפחתת הרעש.

2. שטחים

שמאי המבקש הסתמך על חישוב השטחים שנערך במסגרת התכנית החדשה המתוכננת על הקרקע באמצעות מדידה גראפית מתשריט תכנית מח/145ג'.

ערכי שווי

להלן עסקאות מכר בקרבת הנכס לייעוד מגורים :

מחיר קרקע למ"ר	חערות	זכות	שטח בניה	שטח קרקע	מחיר	תאריך	כתובת	חלקה	גוש
ש"ח 1,224	בנין ישן	חכירה	168	\$ 531.00	ש"ח 650,000	17.07.2008	הגליל 10	117	3816
ש"ח 1,592	בנין ישן	בעלות	128	1005	ש"ח 1,600,000	10.09.2008	הגליל 2 / הדגניות 16	121	3816
ש"ח 1,518	בנין ישן	בעלות	56	1005	ש"ח 1,526,000	04.09.2008	הגליל 28	108	3816
ש"ח 1,648	בנין ישן	בעלות	80	1001	ש"ח 1,650,000	31.07.2008	הדגניות 22	88	3816
ש"ח 2,256		בעלות		594	ש"ח 13,340,000	22.05.2008	יהודה הלוי 22	479	3697
ש"ח 565				276	ש"ח 156,000	23.02.2009	משה מזרחי/טשניחובסקי	67	3697
ש"ח 265				183	ש"ח 48,500	28.01.2009		7.00	3790

להלן חישוב שווי למ"ר:

שווי הקרקע כחכורה

מחיר למ"ר

ש"ח 368,224
ש"ח 172631
ש"ח 2
ש"ח 194
ש"ח 550

דמי חכירה שנתיים למועד קובע
שטח מתחם המרכז הרפואי החכור ממ"י
דמי חכירה שנתיים (1% משווי קרקע מבונה בפועל ללא פיתוח)
שווי קרקע כורה לפי תנאי הסכם החכירה
ובהתאמה לניצול של 100% משטח המתחם

חישובים מ"ר למגורים

מחיר למ"ר

ש"ח 1,500
ש"ח 750
ש"ח 600
ש"ח 546

שווי קרקע בבעלות ביעוד למגורים בסביבה
שווי קרקע בבעלות ביעוד למוסד (50%)
הפחתה לגודל (20%)
שווי קרקע חכורה ביעוד למוסד (91%)

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ירידת הערך:

מצב קודם

תאור	שטח	שווי בסיס	מקדם	שווי מתואם	שווי
דרך	4000	546 ₪	0.1	55 ₪	218,400 ₪
שטח למוסד בתחום קו בניין לדרך	10500	546 ₪	0.5	273 ₪	2,866,500 ₪
שטח למוסד בין קו בניין לבין גבול התכנית	7500	546 ₪	1	546 ₪	4,095,000 ₪
מבנים בתחום הדרך	0	- ₪	1	- ₪	- ₪
מבנים בתחום קו הבנין	670	2,000 ₪	1	2,000 ₪	1,340,000 ₪
מבנים בתחום התכנית מעבר לקו בנין	960	2,000 ₪	1	2,000 ₪	1,920,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					10,439,900 ₪

מצב חדש

תאור	שטח	שווי בסיס	מקדם	שווי מתואם	שווי
דרך	10500	546 ₪	0.1	55 ₪	573,300 ₪
שטח למוסד בתחום קו בניין לדרך	4000	546 ₪	0.25	137 ₪	546,000 ₪
שטח למוסד בין קו בנין לבין גבול התכנית	7500	546 ₪	0.5	273 ₪	2,047,500 ₪
מבנים בתחום הדרך	460	- ₪	1	- ₪	- ₪
מבנים בתחום קו הבנין	210	1,000 ₪	1	1,000 ₪	210,000 ₪
מבנים בתחום התכנית מעבר לקו בנין	960	2,000 ₪	1	2,000 ₪	1,920,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					5,296,800 ₪

5,143,100 ₪
5,143,000 ₪

ירידת הערך
סה"כ ירידת הערך במעוגל

עמדת שמאי המשיבה (הוועדה המקומית)

א. מיקום הנכס בסמוך לכביש 40 4121 וביחס לעיר רחובות:

הנכס מהווה חלק ממתחם המרכז הרפואי קפלן, הנמצא בדרום העיר רחובות בצמוד ומצפון לגבול המוניציפאלי של קיבוץ גבעת ברנר ובצמוד וממערב לגבול המוניציפאלי של "כפר ביל"י".

מיקומו של הנכס בצמוד לגבולות המוניציפליים לעיל משמעותי, בכל הנוגע לזיהוי ודאי של החלקות ביחס לתוואי הכביש בתמ"מ/3 בו מסומנים הגבולות המוניציפליים לעיל.

ב. מצב תכנוני קודם החל על בית החולים:

המרכז הרפואי קפלן הוקם בשנות ה-50 ועד כה נוצלו כ- 85,000 מ"ר המהווים כ- 35% בניה. (קיימים עוד כ- 15,000 מ"ר בתכנון, בשלבים שונים).

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הובא בחשבון כי - 172 דונם משטח מהמרכז הרפואי מוכר לפי דמי חכירה שנתיים של 335,593.22 ₪, המהווים 1% מערך הקרקע.

ג. המצב התכנוני בשטח הגובל החל משנת 1976:

תוואי כביש 40 סומן בתמ"א/3 בשנת 1976 ומאוחר יותר בתכנית תמ"מ/3 משנת 1982.

בתיקון תכנית תמ"א/7/3 נקבע רוחב רצועה לתכנון של 300 מ', 150 מ' לכל כיוון מציר הדרך, כך שהשטח המיועד לדרך חדשה בתחום הנכס הנדון היה כלול בתחום הדרך בעת המועד הקובע.

בתיקון 56 לתמ"א/3 נקבע כי בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, מותר יהיה לקבוע בדרכים ראשיות ובדרכים אזוריות מחלפים נוספים לאלה המסומנים בתשריט וקבעה את ציר אורך המחלף עד 525 מ' לכל כיוון מציר מפגש הדרכים.

עוד בתיקון נקבע כי מחלף לא יחרוג מגבולות מצולע שציר הרוחב שלו הוא 150 מ' לכל צד ממפגש צירי הדרכים וציר האורך הוא 525 מ' לכל צד מהמפגש.

בתמ"מ/21/3 ותמ"א/35 מסומן חלק מהנכס לדרך.

בתכניות הנ"ל קיימות קואורדינאטות ומפות בקנה מידה אשר ממנו ניתן לזהות הדרך, וכן את בית החולים. כך שאם היה ספק בזיהוי הנכס היה על המבקשים לפנות לרשויות המוסמכות על מנת לברר זאת, (ראה בג"ץ 62/61).

כאשר בוחנים ובודקים את התכנון הארצי, המחוזי והמקומי באזור משנת 1976 ואילך, נוכחים לדעת כי דבר תכנונו של תוואי כביש 40 ממזרח ובצמוד לחלקות הנדונות היה מפורט ידוע וגלוי עוד טרם אישורה של תכנית מח/145/ג.

ד. פיצוי בגין מבנים

תכנית מח/145/ג אינה מונעת המשך שימוש במבנים המסומנים להריסה עד להפקעה ולכן כל עוד לא מומשה ההפקעה מתקיימת ירידת ערך במרכיב הקרקע בלבד.

כאשר תופקע החלקה בעתיד ראוי יהיה לשלם פיצויי הפקעה בגין המבנים הקיימים ובגין הזכויות בקרקע לפי שווין בייעוד החדש. זאת על מנת למנוע כפל פיצוי.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ה. גורמים משביחים בתכנית מח/145/ג':

שמאי המבקש אינו מביא בחשבון את ההוראות המשביחות של התכנית. עפ"י סעיף 12 לתקנון התכנית נקבעו הוראות למניעת מפגעי רעש והקמת מיגון אקוסטי אשר לא היה קיים ערב אישור תכנית מח/145/ג', דבר אשר ללא ספק תורם לשווי המקרקעין. כמו כן עולה מתשריט התכנית כי בוטלה הכניסה לבית החולים מדרך פסטרנק לכביש 40 ורחוב הרצל – דבר אשר יש בו להפחית את רעשי התנועה והמפגעים הסביבתיים בתחומי בית החולים.

ו. מהות ירידת הערך

כאשר בודקים ובוחנים את התכנון הארצי, המחוזי והמקומי באזור משנת 76' עולה כי דבר תכנונו של כביש 40 ממזרח ובצמוד לחלקות הנדונות היה מפורט וידוע ומאושר טרם אישורה של תכנית מח/145/ג'.

על הקונה הסביר לבדוק ולדעת על דבר קיומו של התוואי ושבעתיד ייסלל הכביש בשטח הנכס הנדון. עפ"י התכנון המפורט לעיל עולה כי כבר מיום אישורה של תמ"א/3 קימות הגבלות לרצועות תכנון בצמתים ובמחלפים. לעניין זה ציטט שמאי הוועדה את בע"א 362/86 נשר נ' הוועדה המחוזית מחוז חיפה.

בנוסף השטחים המופקעים אינם מהווים שטחים לבנייה, שמאי הוועדה ציין כי לאורך שנים נבנה בממוצע בשנה כ- 1,500 מ"ר בבית החולים. רק קצב בנייה של 3,000 מ"ר למשך 50 שנה יגיעו לקיבולת בניה של 100% בניה. כך שהשטחים המופקעים הינם שטחי חצר ולא שטחים לבנייה. כמו כן מרבית פעילויות הליבה של המרכז הרפואי כבר בנויים כך שאין צפי לבנייה.

לא מן הנמנע כי בנייה חדשה, גם בהנחת 100% זכויות בנייה, תתבצע בקומות ולגובה משיקולי יעילות. כך שהשטח המסומן לדרך היה ונשאר ריק ופנוי בשל מיקומו בשולי המרכז הרפואי ובקרבת כביש 40.

יתר על כן ציין שמאי הוועדה כי מספר מיטות האשפוז הקיימות היום בבית החולים עומד על 535. ניצול זכויות בנייה של 100% מהווה הכפלת כמות המיטות פי 7 מכמות מחלקות האשפוז הקיימות היום, דבר שאינו סביר בעליל.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בחינת ירידת הערך ע"י שמאי הוועדה

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע לפי הנחה של 100% בנייה:

ש"ח 368,224	דמי חכירה שנתיים
ש"ח 240,000 מ"ר	שטח מרכז רפואי קפלן חכור סך של
ש"ח 172,000 מ"ר	שטח מתחם מרכז רפואי קפלן חכור סך של
ש"ח 85,000 מ"ר	שטח בנוי כיום במ"ר

ש"ח 2.14	דמי חכירה שנתיים למ"ר
ש"ח 195	שווי מ"ר קרקע בהתאם לחכירה של 1% ובכפילה של 91%
ש"ח 550	שווי מ"ר קרקע בהתאם לבינוי 100%
ש"ח 30	שווי מ"ר קרקע, בדחייה ל - 50 שנים לפי שיעור היוון של 6%

מהתחשיב לעיל עולה כי השטחים המסומנים לדרך הינם שטחי חצר ששוים לא עולה על שווי דרך.

לפיכך לא קיימת כל ירידת ערך במקרקעין.

לחילופין, יש לדחות את הטענה לירידת ערך וזאת מן הסיבות המפורטות בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה:

עמדת שמאי המשיבה (נתיבי ישראל)²

קיומה של ירידת הערך נבחנה על פי הפרמטרים הבאים:

א. מצב תכנוני וקוי בניין לכביש 40

סעיף 197 מתייחס לפגיעה הנובעת מתכנית מאושרת חדשה ביחס למצב תכנוני קודם ומאושר ערב אישור התכנית החדשה. מכאן שבחינת הפגיעה הנטענת מכח סעיף 197 לחוק אמורה להיעשות תוך השוואת שווי המקרקעין לפני שהתכנית התקבלה למול שווים לאחר קבלתה.

בהתאם להלכה הפסוקה במידה וניתן לזהות את הפגיעה במקרקעין בתכנית קודמת, תהווה תכנית זו בסיס לבחינת הפגיעה במקרקעין.

² שומת נתיבי ישראל שהוצגה בפניי נערכה ע"י השמאי גדעון גולדשטיין ז"ל, עקב הנסיבות המצערות ייצג את נת"י השמאי יורם יפה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במצב הקודם בתכנית רח/152 מסומנים בתשריט התכנית מבנים קיימים. מבנים אלו קיימים טרם אישור התכנית ולכן לא ניתן לראות במבנים אלו את קו הבניין. קו הבניין נגזרו מתמ"א 3.

כביש 40 ורחוב הרצל (כביש 412) היו קיימים מימים ימימה ולכן הייתה מסוימות של הכביש לעניין תמ"א 3 – ניתן היה להרחיב אותו לפי התמ"א עד גבולות רצועת הדרך. הכביש הקיים בפועל צר מהרצועה המסומנת לדרך בתמ"א 3.

תיקון 7 לתמ"א 3 מתייחס לתכניות אשר יאושרו, כך שאם רוצים לשנות את קו הבניין אשר נקבעו בתכנית תמ"א 3 יש להכין תכנית מפורטת.

רצועת התכנון של הדרך מוגדרת בתמ"א 3 תיקון 7 – 300 מטר ו 50 מטר לכל כיוון מציר הדרך. תכנית מח/145ג' מוציאה אל הפועל את הוראות תיקון מס' 7 לתמ"א 3, למעשה רחב הרצועה של הדרך היה קיים בתכניות המתאריות ומח/145ג' מממשת את התכנון ברמה המחוזית.

ב. גורמים משביחים

סעיף 12 לתקנון תכנית מח/145ג' קובע הוראות למיגון אקוסטי שמשביח את הנכס. יש לשים לב לביטול הכניסות מכביש 40 המוריד את מפלסי הרעש בתחום בית החולים.

ג. המבנים הקיימים

יש לשים לב כי התכנית אושרה לפני כ- 8 שנים, שום דבר לא קרה לשימוש המבנים, במועד הקובע אין פגיעה במבנים. טרם בוצעה הפקעה במקרקעין, הפיצוי למבנים הם חלק מפיצוי ההפקעה. ייתכן וישמשו למטרתם עוד 20 שנה, לכן אין לפסוק בגינם פיצויים בשלב זה.

יתר על כן המבנים המסומנים להריסה מיושנים נבנו לפני כ- 50 שנה וצברו פחת פיזי ותכנוני. למעשה מדובר במבנים שמיצו את תרומתם הכלכלית, בכל מקרה המבנים יובאו בחשבון בשומת פיצוי ההפקעה למחוזברים.

ד. המצב התכנוני בשטח בית החולים

היקף הניצול של זכויות הבנייה בתחום בית החולים הינו 35%. במצב הקודם לא היה פוטנציאל תכנוני וגם בעתיד לא יהיה פוטנציאל תכנוני.

תכנית האב, אשר נמצאת בתהליכי הכנה, נותנת אינדיקציה לכל המבנים הקיימים בחלק הצפוני של בית החולים ולא בחלק נשוא התכנית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הובא בחשבון מיצוי זכויות הבנייה לפי הבינוי בפועל של בית החולים.

ה. אומדן ירידת הערך

הובא בחשבון גודל השטח ששונה מייעוד בית חולים לשטח המצוי בתחום קו הבניין לדרך.

הובא בחשבון שווי זכויות החכירה.

תחשיב ירידת הערך עפ"י שמאי המשיבה (נתיבי ישראל)

עפ"י שומה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי, הוערכו דמי שכירות השנתיים לפי 335,593 ₪.

₪	335,593		דמ"ש שנתי
₪	33,559,300		דמ"ש לפי 1% משווי הקרקע
	172,631		שטח בית החולים בדונם
₪	194,399		שווי לדונם
₪	176,903		שווי זכות החכירה 91%
₪	194,593		תוספת 10% לזמן
₪	353,000		שווי דונם לפי 100% בנייה
₪	400,000		בהתחשב בהיתר הנבייה מיום 02.06.2004
	6		
₪	400,000		שטח הקרקע המצוייה בתחום קווי הבניין
	0.5		
₪	1,200,000		הפחתה לקרקע המצוייה בתחום קווי הבניין לפי - 50% שווי הקרקע לדרך

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה

הנכס הנדון מהווה את חלקו הדרום מזרחי של בית החולים קפלן. בסמוך לצומת בילו ולהצטלבות כביש מס' 40 וכביש מס' 412 (רח' הרצל ברחובות).

במסגרת תכנית מח/145ג' מתוכננת הרחבת הכביש בתחום שטחי בית החולים, והגדרת קווי בנין לדרך.

התבקשתי לבחון האם חלה ירידת ערך בשטח הנדון בעקבות אישור התכנית.

מצב תכנוני קודם

בתחום המרכז הרפואי קפלן חלה במצב הקודם תכנית רח/152 שאושרה בשנת 1967, המגדירה את יעוד הקרקע לאזור בית חולים. בחלק הדרומי של מתחם בית החולים מסומנים מבנים המיועדים ל"מגורי פרסונל". כביש 40 הינו מחוץ לקו הכחול. לא מסומנים קוי בנין לדרך.

תכנית **תמ"א 3** קבעה את הוראות התכנון להתוויית כבישים, עפ"י תשריט התכנית כביש 40 מוגדר כדרך ראשית קיימת וכביש 412 (רח' הרצל) – מוגדר כדרך אזורית קיימת.

עפ"י הוראות התכנית אם לא נקבע אחרת בתשריט או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך בדרך ראשית - 100 מ' ובדרך אזורית - 80 מ'.

בתיקון 7 לתמ"א 3 נקבעו הוראות לדרכים קיימות, מוצעות, ורצועות לתכנון.

עפ"י הוראות התכנית מרחק קווי הבנין מציר רצועת הדרך ייקבע בתכניות מתאר או בתכניות מפורטות ויהא בדרך ראשית לכל הפחות 50 מ' לכל היותר 100 מ' ובדרך אזורית לכל הפחות 40 מ' ולכל היותר 80 מ'.

ככלל בשטח שבין קו בנין לבין גבול רצועת הדרך תאסר בניה למעט מתקני דרך שונים המפורטים בתכנית.

בתמ"מ 3/21 נקבע כי על הדרכים ברשת הדרכים הארצית יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים – תמ"א 3. כמו כן יהא זה בסמכות הוועדה המחוזית להוסיף, לבטל או לשנות דרכים מקומיות ודרכים עורקיות עירוניות.

התמ"א אות מנחות מהם קוי הבנין בכל סוג דרך ומחייבות הכנת תכנית מתאר או מפורטת לצורך קביעת קוי הבנין בפועל.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נשאלת השאלה מהו המצב התכנוני התקף במצב הקודם לצורך בחינת ירידת ערך לפי ס' 197 והאם תכניות המתאר הארציות והמחוזיות מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

בפס"ד ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים, שדן בענין התנגדות לתכנית מתאר מחוזית, נקבע העקרון כי תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות אינן מפורטות דיין "תכניות אלו, על דרך הכלל, אינן ניתנות לביצוע מעצמן, נדרשות הן ממילא לפירוט – יתר בתכניות מפורטות ועל כן אין לחוש לכלליות התיאור בהן".

החלטת ועדת ערר בערר 303/08 ראובן בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גזר דנה בסוגיה של ס' 197:

"אין מחלוקת למעשה בין הצדדים, כי ניתן לתבוע ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, גם בגין פגיעה למקרקעין שנגרמה בגין אישור תוכנית מתאר ארצית. אשר על כן, גם אין אנו נדרשים לשלל פסק הדין והחלטות ועדות הערר שהוצגו בעניין זה. המחלוקת בין הצדדים הינה, האם במקרה הספציפי שלנו, ניתן היה לגבש את הפגיעה הנטענת כבר עם אישורה של תמ"א 23 שינוי מס' 10 שאושרה משנת 1999 והאם היא היתה מסוימת דיה לפי העקרונות שנקבעו בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר.

העוררים טוענים כי לאור קנה המידה של התכנית, 1:1000,000, הרי שהיא כללית ובלתי מסוימת ולא ניתן ללמוד ולגזור ממנה את שיעור הפגיעה בחלקות העוררים. רק עם אישור תת"ל 3/4,9 א', התכנית החדשה, בקנ"מ של 1:5000, ניתן היה לדעת בבירור היכן עובר תחום התכנית, אלו נחלות ייפגעו ואת שיעור הפגיעה בכל אחת מהחלקות.

המשיבות טוענות מנגד, כי גם בקנ"מ 1:100,000 במקרה זה, ניתן היה לגזור את שיעור הפגיעה היות ומסומן שם במפורש המושב יציץ, ממערב למסילה המוכפלת, וניתן לראות בבירור כי המסילה המוכפלת לכיוון מערב "תנגוס" בחלקות המושב יציץ.

ועדת הערר בהחלטות קודמות קבעה, בהתייחסה לתכנון ארצי ומחוזי קודם, כי:

"ועדת הערר מסכימה כי התכנון הארצי קרי תמ"א 3, תמ"א 31 ותמ"א 23 והתכנון המחוזי תמ"מ 3 על תיקוניה - קובעים הוראות החוזרות על עצמן בדבר עתידו של השטח בכללותו, בחלקיו הרלוונטיים ובדבר התשתיות השונות

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שיעברו בו, ואולם הדבר נעשה באופן כללי וההוראות כשלעצמן רחוקות מאד מלהיות קונקרטיות ומגובשות באשר למיקום המדוייק ולפרטי התכנון והוראות הבניה בפועל. התכניות מותירות את הדבר לתכנון מפורט ואף קובעות גמישות ומרחב פעולה גדול.

מקובל על ועדת הערר כי מבחינה זו אין ספק שהתכנית מביאה עימה שינוי תכנוני ומגבשת את שהיה מעורפל, באופן קונקרטי וממשי. בשונות זו בין התכניות יש לדעתנו כדי להקנות זכות תביעה, גם בקטע המרכזי של התוואי שבתכנית בו מדובר על העלאת רמת הדרך ולא על יצירת דרך חדשה שזכרה לא בא בתכניות קודמות, ככל שאכן יש פגיעה במקרקעין.

כאמור, איננו סבורים שיש בקיומן של התכניות הארציות הקודמות משום שלילה מוחלטת של הזכות לתבוע פיצויים לפי ס' 197 לחוק עת מאושרת תכנית קונקרטית ומפורטת מאוחרת.

טענה למגבלת קנה מידה לזיהוי חלקה יכולה בהחלט לעלות כאשר הליך התכנון ירד מהדרג הארצי אל תכנית מתאר מקומית ומפורטת, שאז נטען כי מיקומו של הכביש בתכנית הארצית היה בלתי ברור בשל מגבלות קנה מידה, ורק התכנית המפורטת הגדירה את מיקומו במדוייק, ואפשרה זיהוי לצורך תביעה.

(ערר (מרכז) 112/03 רומאן ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פורסמה בנבו, שם בעמ' 33-34 להחלטה).

ובהמשך:

"יחד עם זאת, מעבר לשאלת הזיהוי הנובע מהסימון שבתמ"א בקנ"מ שלה, קיימת שאלה של מידת סופיות וודאות התוואי המסומן וזאת לאור הוראות הגמישות של התמ"א ושמירת רצועה לתכנון. ברור כי בשלב התכנון הארצי והמחוזי הנ"ל וכל עוד לא היה תכנון קונקרטי הרי שגם אם היה ניתן לזהות טוב יותר את הקשר בין התוואי המסומן למקרקעין, הרי שאין דומה השפעתה של תכנית עקרונית, כללית וגמישה, להשפעתה של תכנית קונקרטית סופית וברורה.

אכן צפוי היה כי הכביש כמו גם התשתיות ימוקמו באזור זה, ויש לכך ודאי השפעה על ערך המקרקעין, כמו גם סיכויי המימוש שלהם ו/או שינוי ייעודם, ואולם השינוי שמביאה לעולם התכנית שבפנינו בכך שהיא קונקרטית, מפורטת וודאית, אף הוא יש בו השפעה על ערכם של המקרקעין בסביבה זו,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**בין אם לירידה ובין אם לעלייה בערכם בהתאם למיקום ולנסיבות המיוחדות
לכל מגרש ומגרש.**

**קבע בימ"ש המחוזי, מלפני כב' השופטת הילה גרסטל, בהפניה לדברי ועדת
ערר מרכז, בעניין סודרי (ר' בימ"ש מחוזי ת"א 215/00 231/00 בעניין סודרי
וע"א 2076/00 נמדר מלפני כב' השופטת גרסטל הילה), כי: "המערער מפנה,
ובצדק, להחלטת ועדת הערר בעניין אשר שולמן (ערר 128/99 הועדה
המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' שולמן ואח [פורסם בנבו]), אשר קבעה
שאין לשלול תביעה מכוחה של תכנית מפורטת קונקרטית וברורה, אשר
מפורטת את הערפל וקובעת במדויק מיקומו של הכביש, קביעות שיש בהן חידוש
בהשוואה למעמד התכנוני הקודם של המקרקעין, ..."**

לאור פסקי הדין והחלטות ועדות ערר שפורטו לעיל והחלטות רבות נוספות, הרי
שתכניות המתאר הארציות תמ"א 3 ותיקון 7 לתמ"א 3 ואף תמ"מ 3/21 לא יהוו חלק
מהמצב התכנוני הקודם, מאחר ואינן מפורטות דיין ומחייבות הכנת תכנית מפורטת.

לפיכך, המצב התכנוני הקודם יתבסס על תכנית רח/152.

קוי הבנין במצב הקודם

מאחר ואין פרוט לגבי קווי הבנין במצב הקודם בתחום הקרקע הנדונה, ייבחנו הוראות
התכנית והתשריט וכן תכניות נוספות בסביבה.

הסימון בתשריט - כאמור, בתכנית רח/152 לא מסומנים קוי בנין ביחס לכביש,
(מסומנת רוזטה הכוללת את רוחב הכביש 50 מ' בלבד ללא ציון קווי בנין).

בתשריט תכנית רח/152 מסומנים מבנים במקביל לדרך, אחד מהם מסומן בצמוד
לדרך, בקטע הנדון מסומנים מבנים במרחק של 40 מ' ומעלה.

קיימת מחלוקת בין הצדדים מתי נבנו המבנים האם קודם לאישור התכנית או לאחריה,
אני סבורה כי אין חשיבות לסוגיה זו, מאחר והעובדה כי המבנים מסומנים בתכנית ואינם
מיועדים להריסה מעידה כי התכנית הכירה בהם או לחלופין תכננה את הקמתם ולפיכך
לא חלה עליהם מגבלה של קווי בנין.

בהעדר נתונים ביחס לקו הבנין ביחס לכביש בקרקע הנדונה, אני סבורה כי ניתן לקבל
את עמדת שמאי המבקש, כי קו הבנינים הקיימים בשטח מהווה את קו הבנין שהיה
תקף בפועל.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הנחיתי את המודד הבלתי תלוי מר ג'האד חג' יחיא שמונה על ידי, לשרטט קו סכמטי לפי קצה המבנים הקרובים לכביש ולחשב את השטח שבתחום זה.

מצב תכנוני חדש

עפ"י תכנית מח/145ג' הורחבה רצועת הדרך של כביש 40 מ - 50 מ' ל - 80 מ', וסומן מחלף בצומת ברנר ומחלפון בצומת ביל"ו.

להלן ההבדלים הפיזיים בין מאפייני הבינוי בשני המצבים התכנוניים:

שיוני	מצב חדש	מצב קודם	יעוד
	דרך קימת ראשית + דרך מוצעת	דרך ראשית קיימת	
הרחבת דרך ב- 30 מטר סה"כ.	80 מטר	50 מטר	רוחב הדרך
	100 מטר מציר הדרך לכיוון בית החולים.	אין סימון בתכנית - נקבע על ידי 35 מ' מקצה הדרך (בהתאם לקו הבנין בצדו השני של הכביש)	קווי בניין
חלק מהמבנים מיועדים להריסה ובחלק מהמבנים קיימת מגבלת בניה בשל קוי בנין או מגבלת בניה גורפת בתחום התכנית.	כל בנייה בשטח התכנית אסורה פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. מבנים קיימים בתחום הדרך מסומנים להריסה.	קיימים מבנים עד בצמוד לדרך	בנייה
התכנית מגדירה אופן טיפול במניעת רעשים.	קיימות הוראות ספציפיות למניעת רעשים ע"י מיגון אקוסטי באזורי מוסדות כגון בית חולים קפלן.	לא קיימת הוראה בתכנית המתאר או בתכנית בית החולים	מניעת מפגעי רעש

מהות ירידת הערך

העקרונות שהנחו אותי בבחינת הפגיעה הינם העקרונות שהתוותה ועדת ערר בערר (ת"א) 9006/11 פיקר ישראל ושרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר

סבא:

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"לא די בהצבעה על שינוי מהותי בתכנית כדי להוביל למסקנה כי היא תכנית פוגעת על פניה. יש לבחון לגבי כל אחד מראשי הנזק הנטענים האם אכן יש בתכנית החדשה פגיעה בתכונות המקרקעין לעומת המצב התכנוני הקודם".

מכאן שיש לבחון את כל אחד מראשי הנזק הנטענים ולבחון את מהות השינוי שחל והאם הוא יצר פגיעה בנכס הנדון. כמו יש לבחון ולהביא בחשבון אלמנטים משביחים הקיימים בתכנית.

שמאי המבקש טען לראשי נזק, להלן התייחסות לכל אחד מראשי הנזק הנטענים:

א. שינוי הייעוד, שטח תחום בין קו בניין לגבול התכנית :

במצב הקודם היו שלוש רצועות קרקע -

א. שטח רצועה בתחום דרך קיימת.

ב. שטח בתחום קוי הבנין.

ג. שטח מחוץ לקוי הבנין.

במצב החדש בתחום הקרקע המדונה נוצרו 3 רצועות קרקע בעלות מאפיינים שונים:

א. שטח רצועה להפקעה להרחבת הדרך - שינוי משטח לבית חולים בתחום קוי הבנין.

ב. שטח רצועה בתחום קוי הבנין - שינוי משטח לבית חולים שחלקו היה בתחום קוי הבנין וחלקו היה מחוץ לקוי הבנין.

ג. שטח רצועה שבין קו הבנין לגבול התכנית (בו אסורה בניה) - שינוי משטח לבית חולים.

ב. שטחים לחישוב השווי בשני המצבים התכנוניים

קיימת מחלוקת באשר לשטח רצועות הקרקע בשני המצבים התכנוניים. שמאי המבקש הציג חישוב שטחים מתוך תשריט מדידה מצב קיים שמשמש להכנת תכנית מח/ג145. מאחר ואין הסכמה בין הצדדים לגבי השטחים, העדפתי להזמין חישוב שטחים ע"י מוחד מוסמך בלתי תלוי מר ג'האד חג' יחיא.

ביום 25.6.2017 בוצע חישוב שטחים אשר נערך לבקשתי ע"י המוחד ג'האד חג' יחיא. המוחד התבקש לחשב את השטחים שבמחלוקת ברצועות הנדונות.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן פרוט השטחים כפי שנקבעו ע"י המודד:

יעוד	מצב קודם	מצב חדש
דרך	3,190	9,300
שטח בתחום קו בנין	7,380	4,800
שטח בית החולים (ללא מגבלה)	11,180	7,650
סה"כ	21,750	21,750

ג. פיצוי בגין מחוברים

במצב החדש תכנית מח/145 ג מסמנת בניינים להריסה ברצועה להרחבת הדרך. המבנים משמשים כיום למגורי סגל ומרפאות. מאחר ולא פורסם צו הפקעה ואין צורך מידי בהריסת המבנים, וניתן לעשות בהם שימוש בשנים הקרובות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי את הפיצוי בגין המבנים להריסה יש לקבוע בעת קביעת פיצויי ההפקעה.

בנוסף, קיימים מבנים בתחום רצועות קווי הבנין והגבלת הבנייה. במבנים הקיימים ניתן לעשות שימוש אולם עפ"י הוראות תכנית מח/145 ג לא תאושר בניה. אני סבורה כי מאחר ועפ"י התכנית ניתן לעשות שימוש במבנים הרי שהתרומה של המבנים באה לידי ביטוי בשימוש בהם, ירידת הערך בשל העובדה כי לא ניתן לבנות תוספות למבנים תבוא לידי ביטוי בפגיעה בשווי הקרקע.

ד. זכויות הבניה בתחום בית החולים

מאחר ובתכנית רח/152 אין פרוט זכויות בניה, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הבנייה הקיימות בשטח ביעוד לבית החולים.

שמאי הוועדה המקומית סבור כי זכויות הבנייה הינם כ- 35% בהתאם לניצול בפועל ואילו לשמאי המבקש ושמאי נתיבי ישראל סבורים כי ניתן להתבסס על זכויות בהיקף של 100%.

תכנית רח/152 התוותה את התכנון על בית החולים וקבעה כי הבניה תאושר ע"י הוועדה המחוזית, בתכנית לא נקבעו זכויות בניה. עפ"י חוזי החכירה קיימים שטחים בהיתר בהיקף של כ- 155,673 מ"ר (ברוטו) המהווים כ- 90.17%.

על רקע היקף הניצול כיום ולאור העובדה כי זכויות הבניה מאושרות עפ"י הצורך ע"י הוועדה המחוזית אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש ושמאי נתיבי ישראל כי ניתן להעריך את שווי הקרקע בהתבסס על זכויות בהיקף של 100%.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אינני מקבלת את עמדת שמאי הוועדה המקומית כי החלק הדרומי של בית החולים הינו שולי ואינו צפוי לשמש את בית החולים בשנים הקרובות ולכן יש להביא בחשבון דחיה של 50 שנה בשווי הקרקע. מאחר והקרקע מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם בית החולים ואין מניעה לעשות בו שימוש בכל עת ותלוי בהחלטת החוכרים ובצרכי המוסד. על הקרקע לא חלה כל מגבלה תכנונית ולפיכך הקרקע הינה זמינה לבניה ככל קרקע אחרת בתחום בית החולים.

ה. טענה לאלמנטים משביחים

לטענת שמאי המשיבים תכנון הדרכים והכניסות לבית החולים בתכנית משפר את מטרדי הרעש בתחום בית החולים.

כניסות לבית החולים

כניסה	מצב קודם	מצב חדש	שינוי
מרח' פסטרנק	כניסה ראשית לבית חולים	ללא שינוי עד לפתיחת דרך חדשה מכביש 411	התכנית איננה כוללת תכנון כניסה חדשה בשלב זה אין שינוי בכניסה הקיימת
מחלפון ביל"ו	אין	כניסה לרכב חירום בלבד	תוספת כניסה לרכב חירום בלבד

אין התייחסות בתכנית לכניסות אחרות למתחם בית החולים.

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי לתכנית אין השפעה מהותית על הכניסות לבית החולים.

קיר אקוסטי

התכנית מחייבת את היזמים לבנות קיר אקוסטי על מנת לצמצם את מטרדי הרעש לבית החולים. אני סבורה כי מטרת הקיר לצמצם את ההשפעה השלילית שיש לתכנית על המתחם (בהתאם לנספח אקוסטי שיוכן) ואין בכך להשביח את שווי הנכס.

לאור האמור לעיל אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי לשינויים בכניסות והמיגון האקוסטי, השפעה חיובית על שווי הנכס.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1. שווי הקרקע ביעודי הקרקע השונים

שווי הקרקע יחושב בהתאם ליעודי הקרקע בשני המצבים התכנוניים:

1. שווי קרקע ביעוד לבית חולים - יובא בחשבון שווי הקרקע ביעוד לבית חולים. שווי הקרקע יקבע בהתאם לקווים המנחים פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור. שווי הקרקע יתבסס על קרקע ביעוד אלטרנטיבי סחיר ובעל מאפיינים דומים בסביבה. אני סבורה כי ניתן להתבסס על שווי קרקע באזורי תעשייה בסביבה זאת תוך ביצוע התאמה לשימוש למוסד (אינטנסיביות שימוש) לפי מקדם 0.8 ומקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים לפי מקדם 0.9.
2. לשטח לדרך - יובא בחשבון שווי הקרקע ביעוד לדרך, יחושב כמקובל עפ"י 10% משווי קרקע לבית חולים.
3. שטח בתחום קו הבנין - בתחום קוי הבנין אסורה כל בניה (למעט מתקני דרך) מדובר במגבלה משמעותית המצמצמת את אפשרויות השימוש בקרקע. עקב המגבלות אני סבורה כי שווי הקרקע הינו שווה ערך לקרקע ביעוד שטח פרטי פתוח, בגבולות 40% משווי קרקע לבית חולים.
4. שטח בתחום גבול התכנית - עפ"י הוראות התכנית לא ניתן לבנות מבנים בתחום התכנית. מדובר במגבלה חמורה על הקרקע, עם זאת בשל הריחוק היחסי מהכביש אני סבורה כי המקדם הראוי הינו בשיעור של 50% משווי קרקע לבית חולים.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

שווי בהשוואה לקרקע לתעשייה ומסחר בסביבה

תעשייה קריית עקרון - עסקאות פרטיים

שוי למ"ר מבונה	שטח עיקרי	מחיר	שטח קרקע	ייעוד	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
505 ₪	4,420	2,234,110 ₪	4,420	תעשייה	קריית עקרון/ צ. בילו אזור התעשייה	251	3797	21.02.2007
736 ₪	5,064	3,726,000 ₪	5,064			209	3797	02.08.2008
837 ₪	4,303	3,600,000 ₪	4,303			240	3797	09.08.2007
693 ₪								

תעשייה רחובות

שוי למ"ר מבונה	שטח עיקרי	מחיר	שטח קרקע	ייעוד	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
648.06 ₪	4,938	3,200,000 ₪	3,527	סחרי + משרד	אזה"ת הורביץ	11	3650	18.06.2008
637.80 ₪	4,171	2,660,000 ₪	2,979			7	3645	16.06.2008
643 ₪								

מכרז קרקעין - מכרז רמ"י

שוי למ"ר מבונה	שטח עיקרי	מחיר כולל פיתוח	מחיר זכיה	שטח	כתובת	חלקה	גוש	יום תוצאה	מס' מכרז
451 ₪	8,946	4,035,796 ₪	2,230,000 ₪	8,946	אזור תעשייה עקרון 2000	249	3797	16.03.2006	13/2006/מר
756 ₪	4,420	3,343,199 ₪	2,451,000 ₪	4,420		251	3797	16.03.2006	13/2006/מר
514 ₪	8,283	4,254,146 ₪	2,582,180 ₪	8,283		246	3797	16.03.2006	13/2006/מר
954 ₪	5,064	4,830,332 ₪	3,726,000 ₪	5,064		209	3797	16.03.2006	95/2008/מר
669 ₪	ממוצע								

שווי קרקע למ"ר מבונה בממוצע לתעשייה ומסחר בסביבה 670 ₪
0.8
התאמה לשימוש למוסד ציבורי
0.9
מגבלת סחירות
סה"כ 482 ₪

שווי קרקע לייעוד כבית חולים הינו 500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ירידת הערך

מצב קודם

שוי	שוי מ"ר	שוי בסיס	שטח	ייעוד
159,500 ₪	50 ₪	0.10	3,190	דרך
1,476,000 ₪	200 ₪	0.40	7,380	שטח בתחום קו בנין
5,590,000 ₪	500 ₪	1.00	11,180	שטח בית החולים (ללא מגבלה)
7,225,500 ₪			21,750	סה"כ שווי מצב קודם

מצב חדש

שוי	שוי מ"ר	מקדם	שטח	תאור
465,000 ₪	50 ₪	0.10	9,300	דרך
960,000 ₪	200 ₪	0.40	4,800	שטח בתחום קו בנין
1,912,500 ₪	250 ₪	0.50	7,650	שטח בתחום התכנית (מגבלת בניה)
3,337,500 ₪			21,750	סה"כ שווי מצב חדש

3,888,000 ₪

ירידת הערך

גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ירידת ערך
מח/145/ג	21.7.2008	₪ 3,888,000

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר
שמאית מקרקעין MBA
שמאית מכריעה