



מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

## תקן מספר 6.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

ספטמבר 2009

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 15/7/2009 —  
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 9/9/2009 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 6.0:  
מר אייל יצחקי עו"ד שרית דנה  
עו"ד שלום זינגר גב' לבנה אשד



## 1. מטרת התקן

קביעת הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין.

## 2. תחולה

הוראות התקן יחולו על כל שומות המקרקעין, ככל שלא נקבעו הוראות אחרות בתקנים למטרות שומה יחודיות.<sup>1</sup>

## 3. תכולת סעיף "המצב התכנוני"

בסעיף "המצב התכנוני" יוצג מידע בדבר תכניות<sup>2</sup>, מידע בדבר מצב רישוי הבניה ומידע תכנוני רלוונטי אחר. רמת הפירוט של המידע בסעיף זה תהיה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה, וזאת ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע מטרת השומה על פי שיקול דעתו של השמאי.

### 3.1 מידע בדבר תכניות

בשומה ירשמו פרטי תכניות מתאר מקומית ותכניות מפורטות ככל שהן רלוונטיות לעניין הזכויות הנשומות כדלקמן:

- א. תכניות תקפות (תכניות שדבר אישורן פורסם למתן תוקף)
  - ב. תכניות מאושרות (תכניות שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף)
  - ג. תכניות מופקדות
  - ד. תכניות שהוחלט להפקידן
  - ה. תכניות שהוחלט על הכנתן ופורסמו לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (ככל שנודעו לשמאי)
- תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות ירשמו לפי סדר מועד אישורן, מהמאושרת המוקדמת אל המאוחרת ואחריהן המופקדות והמתוכננות וירשמו לגביהן הפרטים הבאים:
- סוג התכנית<sup>3</sup>, שם התכנית, מעמד, תאריך הפרסום<sup>4</sup>.
  - ייעוד הנכס שנקבע בתכנית והשימושים המותרים (אם נקבעו או שונו בתכנית).
  - זכויות הבניה (ככל שקיימות).
  - עיקרי ההוראות הרלוונטיות למטרת השומה.
- תכניות מתאר ארציות ומחוזיות יפורטו בנפרד, ככל שרלוונטיות לזכויות הנישומות בנכס ולמטרת השומה. השמאי יימנע מלפרט הוראות שנקבעו בתכניות שאין להן כל השפעה על שווי הזכויות בנכס. ככל שמתעורר הצורך בציטוטים נרחבים מהתכניות, יוכל השמאי להפנות לסעיפים הרלבנטיים בתכניות ויצרף תקנוני התכניות לשומה כנספחים.
- אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני של מוסד תכנון שאינן מתפרסמות לציבור באופן רשמי (כגון החלטה בדבר הקנייה של שטחי שירות, תכניות אב, מסמכי מדיניות תכנונית, תכניות לא תקפות שהוועדה נוהגת על פיהן כמאושרות וכו'), יפרט מידע זה.

<sup>1</sup> כגון שומה להיטל השבחה, פיצויים לירידת ערך בגין אישור תכנית ומטרות אחרות שבהן התייחסות למצב תכנוני היסטורי.

<sup>2</sup> כמשמעותן בחוק התכנון והבניה – כגון תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, מחוזית או ארצית וכן תכניות בינוי.

<sup>3</sup> תכנית מפורטת, תכנית מתאר מקומית, תכנית שינוי מתאר מקומית, מתכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר ארצית.

<sup>4</sup> בילקוט פרסומים או באמצעי אחר.



בשומות שבהן לדעת השמאי יש הצדקה לכך, יסכם בתמצית את המצב התכנוני שעל פיו הוא שם את הנכס לאחר הצגת כל התכניות הרלוונטיות. בחלק זה יתרגם השמאי את ההוראות שבתכניות לערכים תכנוניים מעשיים/כמותיים (שטחים, קומות, שימושים מותרים, וכיוצא באלה). אם הובא לידיעתו שיש למוסד תכנון פרשנות אחרת לגבי המצב התכנוני, יפרט גם אותה ואת הסתייגותו לפרשנות זו.

### 3.2 מידע בדבר מצב רישוי הבניה

#### היתרי בניה שניתנו בנכס:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין יצוינו בשומה ככל שרלוונטיים<sup>5</sup> לסוג הנכס ולמטרת השומה. הרישום יכלול את מספר ההיתר (כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי טופס המפרט – "גרמושקה"), תאריך נתינתו, ואת פרטי הרישוי הרלוונטים שבו. מידע בדבר היתר לשימוש חורג יכלול גם את תקופת השימוש שהותרה. בנכסים עתירי שטח ומרובי מפלסים, יוכל השמאי לסכם את שטחי הרישוי בטבלה שבה תיעשה אבחנה בין המפלסים השונים ובין סוגי השטחים הבנויים שבהיתר (ראה דוגמה לטבלה בדברי ההסבר).

#### בקשות להיתר בניה בנכס:

בקשות להיתר בניה המצויות בשלבי אישור, ככל שהן רלוונטיות לשומת הזכויות המוערכות וככל שניתנה לשמאי אפשרות לעיין בהן, יצוינו תוך פירוט מצבן, ותנאים והוראות שניתנו על ידי ועדת התכנון לגביהן. השמאי יוכל לציין גם בקשות להיתרי בניה שנדחו, אם לדעתו יש בכך כדי להשלים את הצגת מצב הרישוי בנכס, ויוכל לציין את סיבת הדחיה ככל שידוע ורלוונטי.

#### מידע חסר בתיק הבניין:

אם סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין, או שבקשתו למידע בדבר מצב הרישוי סורבה או לא נענתה על ידי רשויות התכנון יציין הדבר ויפרט כיצד התייחס, אילו בדיקות ערך ואילו הנחות הניח לעניין מצב הרישוי.

לצורך התייחסות למצב הרישוי בהעדר מידע כאמור, יביא בחשבון השמאי את הגורמים הבאים:

- רמת ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס
- גיל המבנה (מבנה ושימוש ותיקים עשויים להעיד על סיכויי אכיפה נמוכים)
- מאפייני הבניה הפיזיים (בניה קלה/פשוטה ובלתי תיקנית עשויה לרמז על חריגת בניה)

### 3.3 רשיון עסק

בשומות לסוגי נכסים המושפעים לדעת השמאי מקיומו/העדרו של רשיון עסק<sup>6</sup> אשר לא נמצא בתיק הבניין, יפנה השמאי למחלקת רישוי עסקים בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בשומה ממצאיו.

### 3.4 פרטים אחרים שנודעו מעיון בתיק הבניין או ממקור אחר.

ירשמו פרטים נוספים שנמצאו בתיק הבניין או ממקור אחר ככל שרלוונטיים לעניין שווי הזכויות (כגון: טופס 4, תעודת גמר, צווי הריסה, צווים בענייני הפרות דיני תכנון ובניה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור וכל מידע רלוונטי אחר).

<sup>5</sup> היתרי הבניה הרלוונטיים יהיו בדרך כלל אלה שקבעו את השטחים והשימושים בנכס הנשום במועד הקובע לרבות היתרים לשימוש חורג.  
<sup>6</sup> כגון גני אירועים, בתי מלון, מחצבה וכו' ראה הרחבה בסעיף 3 לדברי ההסבר.



#### 4. חריגות בניה

אם נוכח השמאי בעיון בתשריט ההיתר אל מול מצבו הפיזי של הנכס בקיומן של אי התאמות משמעותיות או גילה מסמכים בתיק הבניין המעידים על קיומה של חריגת בניה או שנודע לו דבר קיומה של חריגת בניה בדרך אחרת - יציין ויתאר את החריגות (לרבות חריגה בשימוש בפועל אל מול השימוש המותר בהיתר הבניה).

לצורך התייחסות שמאית לחריגת הבניה, יבחן השמאי בין היתר את האפשרות לקבלת היתר בניה לחריגות הבניה במסגרת תכניות מאושרות.

#### 5. מקורות המידע

- מקורות המידע בדבר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות שעליהם יסתמך השמאי הם:
- מידע בעל-פה שנמסר על ידי פקידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או הרשות המקומית.
  - מידע בכתב מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה<sup>7</sup>.
  - מידע תכנוני מאתרי אינטרנט המנוהלים על ידי מוסדות התכנון או רשויות שלטוניות אחרות.
  - מידע תכנוני ממקור אחר אם מתאפשר בו עיון במסמכי התכניות ואם לדעת השמאי המקור מציג נאמנה את התכניות הרלוונטיות בנכס.
- השמאי ירשום בשומה את המקור למידע בדבר התכניות. אם המידע או חלק ממנו נמסר בעל-פה, ירשום השמאי בניירות העבודה את שם מוסר המידע, את תפקידו ואת המידע שמסר.
- המקורות למידע בדבר מצב רישוי הבניה בנכס יהיו:
- מסמכים מתיק הבניין
  - אתר האינטרנט של הוועדה המקומית (ככל שמוצגים בו היתרי בניה ואם פתוחים לעיון הציבור)
  - מקור אחר שירשם

#### 6. שומה מקיפה

שומה מקיפה<sup>8</sup> הנערכת לנכס בנוי לצורך הגשתה בהליך משפטי או הליך אחר, הדורש רמת גילוי גבוהה ביותר, יצרף השמאי כנספח לשומה צילום של העמוד הראשון של היתר הבניה וצילום תשריט הקומה הטיפוסית או הקומות העיקריות בנכס (בדרך כלל בקני"מ 1:100).

#### 7. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

#### 8. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/2/2010 ואילך.

<sup>7</sup> שניתן עפ"י סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה ועפ"י תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), התשמ"ט – 1989  
<sup>8</sup> בשומות אלה יערכו סעיפים נוספים שחלק מהמידע בהם מצוי בתיק הבניין ("היסטוריה של הנכס", "שומות ועסקאות הסמוכות למועד הקובע" (ראה תקן 1.0 סעיף 5.9)).



## דברי הסבר לתקן מספר 6.0

### בדבר

## הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

#### 1. סעיף "המצב התכנוני"

סעיף "המצב התכנוני" מופיע לאחר סעיף "תאור הנכס והסביבה" והוא מציג את רובד המידע השני (לאחר המצב הפיזי ולפני מצב הזכויות).

#### 2. מקור המידע שבסעיף "המצב התכנוני"

מקורות למידע שבסעיף המצב התכנוני ברובם גלויים ומתועדים (כגון תכניות בניין עיר, היתרי בניה). יחד עם זאת, חלק מהמידע שיכלל בסעיף זה עשוי להימסר בעל פה מפקידי הוועדה המקומית וממקורות אחרים ואינם ניתנים לתיעוד. מידע שירשם בשומה שמקורו אינו מתועד ירשם בסמוך לו מקור המידע.

#### 3. רשיון עסק

רשיון לניהול עסק הוא האישור הניתן ע"י הרשות המקומית לבעל עסק, לפתיחתו ולניהולו של העסק. סוגי העסקים שהפעלתם טעונה קבלת רשיון עסק קבועה בחוק רישוי עסקים התשכ"ו-1968. בשומות לנכסים ששווים מוערך כעסק חי ולדעת השמאי לעובדת נתינתו או אי נתינתו של רשיון עסק יש השפעה על שווי, יפנה למחלקת רישוי העסקים של הרשות בבקשה לברור קיומו של רשיון עסק וירשום בשומה את ממצאיו או לחלופין יציין כי לא קיבל מידע.

#### 4. דוגמה לסעיף "המצב התכנוני"

##### א. תכניות מקומיות

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

- תכנית שינוי מתאר מקומית אב/3/2/1
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1234 מיום 1/10/2000.
- מטרת התכנית היא שינוי בזכויות הבניה המוקנות למגרשי מגורים ב' בשכונת עציון.
- התכנית משנה את זכויות הבניה מ- 25% בכל קומה בשתי קומות ל - 30% בכל קומה בשתי קומות.
- בנוסף התכנית מקנה זכויות ... התכנית מחייבת ... התכנית אוסרת על ... התכנית קובעת כי ...
- תכנית מתאר מקומית אב/3/2/1/20
- התכנית אושרה למתן תוקף בועדה המחוזית ביום 1/1/2002 וטרם פורסמה ברשומות.
- מטרת התכנית היא .... התכנית משנה את ....
- תכנית שינוי מתאר מקומית אב/3/2/1/80



התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 1234 מיום 1/12/2008.

מטרת התכנית היא ... התכנית משנה את ... בנוסף התכנית מקנה זכויות ... התכנית מחייבת ...

#### ב. תכניות מחוזיות וארציות

- תכנית מתאר ארצית מס' 15

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 234 מיום 1/1/2000.

התכנית מייעדת את השטח הגובל לאזור תעשייה.

- תכנית מתאר מחוזית מס' 25

התכנית פורסמה להפקדה הי.פ. מס' 345 מיום 1/1/2002.

התכנית מייעדת את השטח הגובל לתחנת רכבת ואזור תעשייה.

#### ג. מידע בדבר מצב רישוי בניה

ביום 1/1/2007 ניתן היתר מס' 123 להקמת בית מגורים דו משפחתי בן שתי קומות מעל קומת מרתף.

ההיתר כלל הקלות בקו בניין צדדי ואחורי.

להלן השטחים המאושרים ויעודם עפ"י ההיתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ	שימושים
מרתף		117.55	117.55	ממ"ד, מחסן, חדר משחקים, מעלית
כניסה	73.19	16.04	89.23	חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, מעלית
ק"א	92.3	2.72	95.02	4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה, מעלית
חלל גג	20.68		20.68	חדר שינה עם חדר רחצה צמוד
סה"כ	186.17	136.31	322.48	

ביום 1/1/2007 ניתן היתר מס' 123 להקמת בריכה בחצר היחידה הדרומית בשטח של 30 מ"ר.

בינואר 2008 הוגשה בקשה לוועדה המקומית לתוספת בניה בשטח עיקרי של 15 מ"ר עיקרי בקומת

הקרקע.

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 9999 מיום 1/1/2009 אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים.

טרם הוצא היתר בניה.

#### ד. מידע תכנוני אחר

טופס 4 לבניין ניתן ביום 1/12/2007.

למחסן הקיים בחצר הוצא צו הריסה מינהלי ביום 1/2/2009.