מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 6.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

אוקטובר 2025

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 26/10/2025 —

— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 28/10/2025 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 6.1:

מר אייל יצחקי	– ראש ועדת משנה
עו"ד חגית המאירי	עו"ד עליזה קן
מר גילי בלולו	גב' עפרה הראל
מר שלומי מערבי	

שדרות וולפסון 2, קריית הממשלה ע"ש דוד בן גוריון, ת"ד 49029, ירושלים 9419001 דוא"ל: vtkina@justice.gov.il
טלפון: 08-6831669 http://go.gov.il/Vtkina

1. מטרת התקן

תקן זה מבטל ומחליף את תקן 6.0 שאושר בספטמבר 2009.
מטרת התקן היא קביעת הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין.

2. תְחוּלָה

הוראות התקן יחולו על כל שומות המקרקעין.

3. מהות סעיף "המצב התכנוני"

סעיף "המצב התכנוני" הוא השני מבין שלושת סעיפי המידע העובדתי אודות הנכס שנדרשים בשומות מקרקעין לסוגיהן. הסעיף ירשם אחרי סעיף "תיאור הנכס והסביבה" ולפני סעיף "הזכויות בנכס".
בסעיף "המצב התכנוני" יוצג מידע בדבר תכניות[1] שחלות על הנכס ועל סביבתו ככל שהן רלוונטיות לשומה, מידע בדבר מצב רישוי הבניה של הנכס, מידע תכנוני פומבי רלוונטי אחר ומידע תכנוני רלוונטי שאיננו פומבי שהובא לידיעת השמאי.
השמאי יימנע מלציין בסעיף "המצב התכנוני" פרטים פיזיים או קניניים מהסוג שאותו יש לפרט בשני הסעיפים העובדתיים האחרים בשומה שהם: סעיף "תיאור הנכס והסביבה" וסעיף "הזכויות בנכס".
השמאי רשאי, על פי שיקול דעתו, לפצל את המידע התכנוני לשני סעיפים ראשיים נפרדים: הסעיף הראשון עניינו "המצב התכנוני – תכניות" והסעיף השני עניינו "מצב רישוי הבניה".

4. מקור המידע אודות תוכניות, אופן איסוף המידע ותיעודו

בשומות מקרקעין בהן נדרשת לדעת השמאי בדיקה של התכניות שחלות על הנכס וסביבתו או שנדרש אימות של מידע בדבר תכניות שנמסר לשמאי[2] או שקיים ברשותו, המידע ייאסף/ייבדק בסדר הפעולות הבא:

א. ייאסף מידע בדבר תכניות שחלות על הנכס באתר המרשתת (אינטרנט) המנוהל על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שבתחומה מצוי הנכס.
ככל ואתר הוועדה המקומית מאפשר עריכת שאילתה תכנונית והצגת המידע במתכונת של "דף מידע תכנוני"[3] השמאי יעשה בה שימוש. במידה ואפשרות זו איננה קיימת, השמאי יפעיל שאילתה לאיתור התכניות שחלות על הנכס.

ב. ייאסף מידע בדבר תכניות שחלות על הנכס באתר המרשתת (אינטרנט) המנוהל על ידי מנהל התכנון[4] באמצעות שאילתה לאיתור תכניות שחלות על הנכס.

---

[1] תכנית מפורטת, תכנית מתאר ברמה מקומית (המכונות יחד בכינוי השגור תב"ע), תכניות מתאר ברמה מחוזית או ארצית, לרבות תכניות בינוי.

[2] בשומות שנערכות עבור ועדות התכנון או רשויות אחרות, המידע התכנוני עשוי להימסר עם הזמנת השומה באופן שמאפשר הסתמכות או אימות בלבד.

[3] "דף מידע תכנוני" הוא מסמך במבנה צורני מוגדר שניתן לפי סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה ועפ"י תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), התשמ"ט – 1989 והוא מהווה אסמכתא כתובה מהוועדה על התכניות החלות בקרקע והזכויות והמגבלות הנובעות מהן- תכניות מאושרות ותכניות בהליכי אישור והכנה.

[4] כתובת אתר מנהל התכנון היא: https://mavat.iplan.gov.il

ג. ככל ונמצאו בשני האתרים הללו תכניות שחסר לגביהן מסמך רלוונטי להערכת שווי הזכויות בנכס (כגון הוראות תכנית או תשריט) יפעל השמאי לאיתור המסמך החסר באתרים אחרים כגון אתר רמ"י או באתר של רשות שלטונית אחרת. ככל ולא יימצא המסמך יפנה השמאי לוועדה המקומית בבקשה לקבלת העתק המסמך.

ד. בשומות מקרקעין בהן נדרשת לדעת השמאי רמת פירוט גבוהה יותר של מידע תכנוני או שנדרשת פרשנות להוראות בתכניות שנאספו, הוא יפנה לגורמי התכנון בוועדת התכנון ו/או לרשויות רלוונטיות (כגון נת"ע, נתיבי ישראל וכיוצא באלה) בבקשה לקבלת מידע נוסף או התייחסות לסוגיות תכנוניות מסוימות הטעונות ליבון.

השמאי יתעד את התוצאות שניתנו לשאילתות הממוחשבות, את מסמכי התכניות הרלוונטיות ואת התשובות הכתובות שקיבל לפניותיו בתיקיית משנה בתיקיה הראשית הממוחשבת שהוקצתה לאותה עבודת שומה. אם נמסר מידע בעל-פה, השמאי יתעד בתיקיה ממוחשבת את המידע שנמסר, את שם מוסר המידע, את תפקידו ואת מועד מסירת המידע.

ככל ולא נתקבלה תשובה לפניית השמאי אל מוסדות התכנון או אל רשות אחרת, השמאי יציין כי לא נתקבלה תשובה לשאלותיו ויפרט כיצד התייחס, אילו בדיקות ערך ואילו הנחות הניח.

5. <u>רמת הפירוט הדרושה של המידע התכנוני</u>

השמאי ירחיב בפירוט של מידע תכנוני אשר משפיע על התועלת הצפויה מהנכס ועל שוויו (מעלה או מטה), יצמצם בפירוט המידע תכנוני שהוא בעל השפעה נמוכה על שווי הנכס <u>ויימנע</u> מאזכור של פרטי מידע תכנוני אשר אינם משפיעים על התועלת הצפויה מהנכס ועל שוויו בעיני קונה מרצון. בהתאם לכך, השמאי <u>יימנע</u> מאיזכור תכניות ישנות שהוראותיהן הרלוונטיות לשומה הוחלפו בתכניות מאוחרות יותר.

רמת הפירוט של המידע בסעיף "המצב התכנוני" תיקבע על פי שיקול דעתו של השמאי בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה.

5.1 התאמת רמת פירוט לסוג הנכס

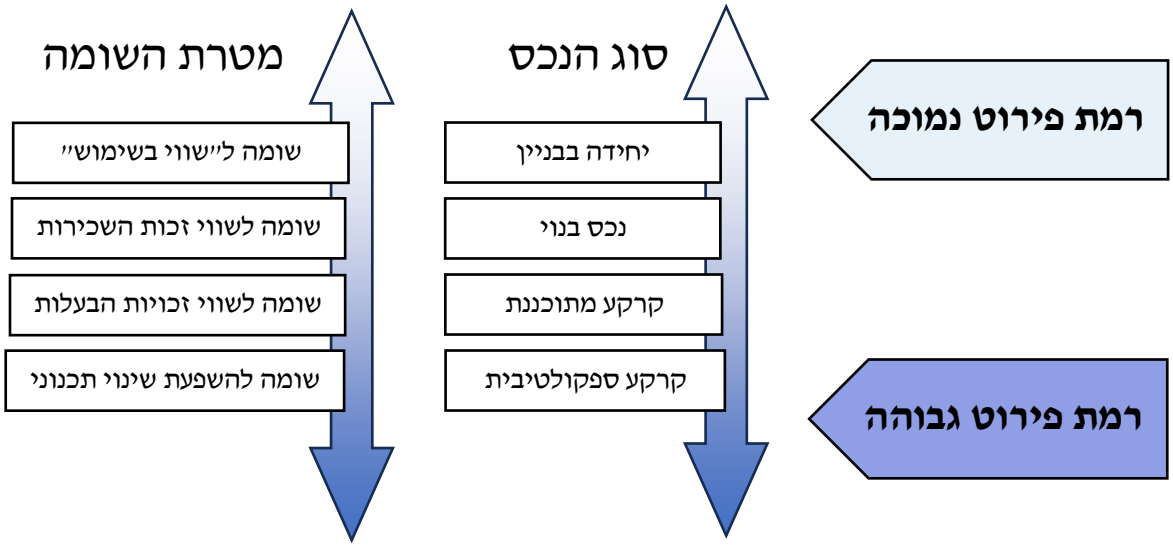
רמת פירוט נמוכה תידרש בשומת מקרקעין הנוגעת לנכסים בנויים שבהם השפעת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות על שווי הזכויות בנכס היא נמוכה. מנגד, רמת פירוט גבוהה תידרש בשומות מקרקעין הנוגעות לקרקע ריקה ובפרט "קרקע ספקולטיבית" ששווי הזכויות בה נקבע בעיקר על בסיס הפוטנציאל שהשוק מייחס לה (כגון קרקע חקלאית או קרקע לתכנון בעתיד).

5.2 התאמת רמת פירוט לסוג הזכויות הנשומות

רמת פירוט נמוכה תידרש, בשומות מקרקעין שמטרתן איננה מושפעת מהמצב התכנוני כגון שומת "שווי בשימוש"[5]. מנגד, רמת פירוט גבוהה תידרש בשומות מקרקעין שמטרתן היא קביעת ההשפעה של שינוי תכנוני על שווי הנכס (כגון שומת היטל השבחה, שומת פיצויים בגין פגיעה עקב אישור תכנית, פיצויי הפקעה וכיוצא באלה).

[5] שווי בשימוש הוא: שווי של זכויות במקרקעין בכפוף לשימוש מסויים בנכס לצמיתות ובכפוף להנחה כי לא קיימות בו זכויות בניה בלתי מנוצלות או ציפיות לשינוי בזכויות הבניה (מילון מונחים מקצועי 2025).

להלן המחשה סכמתית וכללית של רמת הפירוט הנדרשת של התכניות בסעיף "המצב התכנוני" תוך הבחנה בין סוגי נכסים ומטרות שומה:



6. <u>הצגת המידע בדבר תכניות בשומת מקרקעין</u>

בפתח סעיף "המצב התכנוני" השמאי יוכל להקדים ולהציג את המאפיינים התכנוניים הכלליים של הנכס והמרחב התכנון המקומי שבו הוא ממוקם, ככל ויש בכך לדעתו כדי לתרום לתיאור המצב התכנוני של הנכס.

<u>דוגמאות לפתיח של סעיף המצב התכנוני:</u>

"הנכס הוא קרקע חקלאית בתחום במרחב התכנון המקומי "שורקות" עליה חלה תכנית מפשירה מופקדת".

"הנכס הוא מגרש הממוקם במרחב התכנון המקומי "משגב" שייעודו "איזור תעשיה ומלאכה."

פרטי תכניות מתאר ותכניות מפורטות (שנהוג לכנותן: תב"ע) ירשמו ככל שהם רלוונטיים לשומת הזכויות בנכס וזאת באחת משתי הצורות הבאות:

א. הצגה של תכניות והוראותיהן בסעיפים מסופרים

התכניות תרשמנה בזו אחר זו בסעיפי משנה מסופרים לפי סדר כרונולוגי, מהמוקדמת אל המאוחרת. השמאי יוכל, לפי שיקול דעתו להציג בנפרד תכניות לפי ההיררכיה התכנונית (ארצית, מחוזית ומקומית). ביחס לכל אחת מהתכניות יש לפרט את המידע הבא:

- בכותרת סעיף המשנה: סוג התכנית[6], מספר התכנית ושם התכנית (ככל וקיים).
- מעמד התכנית[7], תאריך הקניית המעמד[8] והסימוכין שבהם פורסמה לציבור הודעה על מעמד התכנית.
- מאפיינים כלליים של התכנית ככל וקיימים.

לדוגמה: התכנית היא "תכנית נקודתית" שחלה על ... התכנית היא "תכנית נושאית" שחלה על כל מרחב התכנון שמטרתה ... התכנית היא "תכנית מפשירה" שיצרה את אזור התעשיה ... תשריט התכנית איננו מפורט וערוך בקנ"מ 1: 5,000 וכיוצא באלה.

[6] תכנית מפורטת, תכנית מתאר ברמה מקומית, תת"ל (תכניות לתשתיות לאומיות), תכנית מתאר ברמה מחוזית, תכנית מתאר ברמה ארצית.

[7] תכניות תקפות (שפורסמו למתן תוקף), תכניות מאושרות (שהוחלט על אישורן אך טרם פורסמו למתן תוקף), תכניות מופקדות, תכניות שהוחלט להפקידן, תכניות שהוחלט על הכנתן ופורסמו לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (ככל שנודעו לשמאי).

[8] מועד הפרסום בדבר אישור/הפקדה/הכנת תכנית, אם טרם פורסם - מועד ההחלטה על אישור/הפקדה.

- ייעוד הנכס על פי התכנית והשימושים המותרים בייעוד זה.
- זכויות הבניה והוראות בניה הנוגעות לנכס מתוך טבלת זכויות הבניה או מתוך מסמך הוראות התכנית.
- הוראות הקבועות בתכנית בנוגע לאפשרות קבלת היתר בניה והוראות בניה נוספות שנקבעו במסמך הוראות התכנית ככל והן רלוונטיות למטרת השומה, לרבות הוראות שפורסמו על ידי מוסד התכנון לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה ככל והמידע קיים במערכת המידע של הוועדה המקומית.
- מידע מתוך הנספחים לתכנית ככל והם רלוונטיים לנכס ולמטרת השומה.
- אם הובא לידיעת השמאי שקיימת למוסד תכנון פרשנות מסויימת לגבי הוראה מהותית בתכנית שאיננה משתמעת במפורש מנוסח התכנית, יפרט את הפרשנות בסעיף המשנה שבו מתוארת התכנית.

ככל והשמאי סבור שיש בכך כדי לתרום להמחשת המצב התכנוני, כחלק מהמידע אודות התכנית, יוכל לשבץ בשומתו חלק מתשריט התכנית ו/או מתשריטים ונספחים. על גבי החלק המשובץ רשאי השמאי לסמן להדגשה פרטים כגון מיקום הנכס נשוא השומה.

ככלל, השמאי **<u>יימנע משיבוץ של חלקים מילוליים סרוקים</u>** ממסמך הוראות התכנית כתמונה בגוף השומה. שיבוץ תמונה של חלקים מילוליים קצרים יתאפשר אם קיימת להם חשיבות להבנת המצב התכנוני (כגון במקרים שבהם התחביר לקוי או הכיתוב בלתי קריא). במידת הצורך השמאי יפנה אל הסעיפים הרלוונטיים בתכנית ויצרף את החלק הרלוונטי מהתכנית כנספח לשומה.

בסוף סעיף "המצב התכנוני" שבו ריבוי תכניות רלוונטיות או ריבוי הוראות, השמאי יוכל לערוך פיסקת סיכום של רצף התכניות שבה ירוכזו זכויות הבניה העיקריות שחלות על הנכס (שטחים, קומות, שימושים מותרים, וכיוצא באלה) ככל ויש בכך לדעתו כדי לתרום להצגת המצב התכנוני. בפיסקת סיכום זו יתומצתו גם הוראות הבניה הרלוונטיות המשפיעות על שווי הנכס.

ב. רשימה/טבלה כרונולוגית של תכניות והוראותיהן

השמאי יוכל להציג את המידע בדבר תוכניות כרשימה/טבלה של תכניות ממוינות לפי מעמד ו/או מועד הקניית המעמד, מבלי לפרט את הוראות התכנית, ככל ודרך הצגה זו יעילה לדעתו בהתאם למטרת השומה וסוג הנכס. הרשימה/טבלה תיערך על ידי השמאי או לחלופין תשובץ כתמונה מאתר המרשתת של הוועדה המקומית או מנהל התכנון ככל והרשימה/טבלה שמוצגת באתר ערוכה באופן בהיר להנחת דעתו של השמאי.

בטבלה ירוכזו פרטי התכניות: סוג התכנית, מספר התכנית, מעמד התכנית, מועד הקניית המעמד ושם/כינוי/נושא התכנית[9].

לאחר הרשימה/טבלה תיערך פיסקת סיכום של זכויות הבניה בערכים תכנוניים כמותיים (שטחים, קומות, שימושים מותרים, וכיוצא באלה) וכן יפורטו הוראות הבניה הרלוונטיות העיקריות המשפיעות על שווי הנכס. ראו דוגמה להצגת פירטי התכניות בשתי חלופות התצוגה בסעיפים 4,3 לדברי ההסבר.

אם נודע לשמאי על החלטות בעלות אופי תכנוני של מוסד תכנון הנוגעות לנכס (כגון תכניות אב, תכניות צל, מסמכי מדיניות תכנונית, קבלת החלטות בדבר מגמות תכנון, תכניות לא תקפות שהוועדה נוהגת על פיהן), יפרט מידע זה ככל והוא רלוונטי לשומה ויציין את המקור למידע האמור. אם המידע נמסר בעל פה מעובד רשות, השמאי ירשום בשומה או בנירות העבודה את המידע שנמסר, את שם מוסר המידע, את תפקידו ואת

[9] כגון: תכנית נושאית להרחבת זכויות בגג, תכנית להרחבת דרך הרצל, תכנית מפורטת מתחם הרקפות וכו'.

המועד בו נמסר המידע.

תכניות מתאר מחוזיות וארציות יצוינו ככל שהן רלוונטיות לזכויות הנישומות ולמטרת השומה והוראותיהן הרלוונטיות יפורטו בסעיפי משנה.

7. <u>אופן האיסוף של מידע אודות רישוי בניה ומידע אחר</u>

השמאי יאתר בתיק הבניין הסרוק שבאתר המרשתת של הוועדה המקומית את המסמכים הבאים ויפרט את פרטיהם ככל והם רלוונטיים לדעתו לשומה בהתאם לסוג הנכס ולמטרת השומה:

- היתרי בניה שניתנו.
- בקשות להיתר בניה שהוגשו.
- "דף מידע תכנוני" מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה שנערך לצורך בקשה להיתר בנכס (שישמש להצלבה של המידע בדבר תכניות שנאסף באתר הוועדה ומנהל התכנון כמפורט לעיל).
- מסמכים אחרים ככל והם רלוונטיים לשומה לדעת השמאי כגון, טופס 4, טופס 5, מסמכים בדבר הפרות דיני תכנון ובניה, דו"חות פיקוח, צווי הריסה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור ותכתובות אחרות.

8. <u>פירוט מצב הרישוי</u>

לאחר פירוט התכניות החלות על הנכס וסביבתו, יפורט המידע אודות רישוי הבניה שיכלול: היתרי בניה שניתנו, בקשות להיתר שמצויות בשלבי טיפול ובקשות להיתר שנדחו וזאת ככל והם רלוונטיים לסוג הנכס ולמטרת השומה לדעת השמאי.

המידע בדבר רישוי הבניה ייערך בסעיפי משנה מסופררים בסדר כרונולוגי מהמוקדם אל המאוחר ויכלול את הפרטים הבאים ככל והם רלוונטיים לדעת השמאי:

א. מספר ההיתר ותאריך נתינתו[10]. לגבי בקשות להיתר בטיפול או בקשות להיתר שסורבו ירשם מעמד הבקשה להיתר והמועד הרלוונטי לעניין המעמד.

ב. מהות היתר הבניה המאושר/המבוקש. בהיתרים לשימוש חורג תירשם גם תקופת השימוש שהותרה.

ג. פירוט שטחי הבניה:

ככל ויש בכך כדי לתרום לרמת הגילוי הראויה בשומה לדעת השמאי, תשובץ טבלת שטחים שבה ירשמו שטחי הבניה. השטחים יוצגו בחלוקה לקומות/מפלסים, בחלוקה לשטח קיים ולשטח מבוקש לבניה ובחלוקה לסוגים או שימושים (ראו דוגמה לטבלה בסעיף 3 בדברי ההסבר).

לחלופין, ישבץ השמאי את טבלת השטחים הסרוקה מתוך תשריט היתר הבניה ("גרמושקה") כתמונה בגוף הסעיף וזאת ככל והשיבוץ מניב לדעתו תוצאה גרפית קריאה למשתמשים.

ד. שיבוץ של חלקים מתשריט היתר הבניה ככל והם רלוונטיים לסוג הנכס ולמטרת השומה כגון: תשריט הקומה הטיפוסית, הקומות העיקריות במבנה, תשריטי חתכים, חזיתות וכיוצא באלה.

ה. אזכור מסמכים נלווים להליך הרישוי ככל ונמצאו בתיק הבניין שבאתר המרשתת של הוועדה המקומית וככל והם רלוונטיים לשומה.

[10] כמופיע בדף ההיתר או בחתימת הוועדה המקומית על גבי תשריט היתר הבניה ("גרמושקה").

אם סבר השמאי שחסר מידע בדבר רישוי בתיק הבניין שבאתר האינטרנט של הוועדה המקומית, יציין הדבר ויפרט כיצד התייחס, אילו בדיקות ערך ואילו הנחות הניח לעניין מצב הרישוי.

9. <u>מידע תכנוני נוסף</u>

השמאי יציין מידע נוסף שנודע לו מעיון בתכניות שחלות על המקרקעין ומעיון בתיק הבניין שבאתר המרשתת של הוועדה המקומית או בדרך אחרת, ככל ומידע זה רלוונטי לשומה, כגון:

א. אישורים ותכתובות הקשורות בבניה או במצב המבנה כגון: טופס 4 (אישור חיבור לחשמל ולתשתיות), טופס 5 (תעודת גמר), מסמכים בדבר הפרות דיני תכנון ובניה, דו"חות פיקוח, צווי הריסה, החלטה על מבנה מסוכן, הוראות בדבר שימור המבנה ותכתובות רלוונטיות אחרות.

ב. רישיון לעסק המתנהל בנכס וזאת בשומות לסוגי נכסים אשר לדעת השמאי שוויים מושפע מקיומו/העדרו של רישיון לניהול עסק[11], כגון: גני אירועים, בתי מלון, מחצבה וכו'. ככל ורישיון העסק לא נמצא בתיק הבניין, יפנה השמאי למחלקת רישוי עסקים בבקשה לברר את דבר קיומו וירשום את ממצאיו בשומה.

10. <u>חריגות בניה</u>

אם נוכח השמאי בקיומן של אי התאמות משמעותיות בעקבות השוואה בין תשריטי היתרי הבניה לבין מצבו הפיזי של הנכס או בעקבות איתור מסמכים בתיק הבניין המעידים על קיומה של חריגת בניה או שנודע לו דבר קיומה של חריגת בניה בדרך אחרת – יציין השמאי עניין זה בשומה ויתאר את חריגות הבניה (לרבות חריגה בשימוש בפועל אל מול השימוש המותר בהיתר הבניה).

ההתייחסות השמאית לחריגת הבניה תביא בחשבון, בין הַיֶתֶר, את שיקוליו של קונה מרצון כדלקמן:

- רמת/חומרת חוסר ההתאמה בין הבינוי והשימוש בפועל לבין המותר בתכניות החלות על הנכס.
- קיומן של זכויות בניה עודפות בתכניות מאושרות שמאפשרות קבלת היתר לחריגות הבניה.
- גיל החלק במבנה בו קיימת החריגה.
- מאפייני הבניה הפיזיים (בניה קלה/פשוטה ובלתי תיקנית עשויה להגדיל את סיכויי האכיפה).

11. <u>סטיה מהתקן</u>

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

12. <u>תחילה</u>

התקן <u>מבטל ומחליף</u> את תקן 6.0 והוא ייכנס לתוקף לגבי שומות מקרקעין שיחתמו ביום 1/1/2026 ואילך.

[11] סוגי העסקים שהפעלתם טעונה קבלת רישיון עסק קבועה בחוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968.

דברי הסבר לתקן מספר 6.1

בדבר

הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין

1. <u>השינויים בתקן 6.1 שבנדון בהשוואה לתקן 6.0</u>

תקן 6.1 נערך בעקבות הצורך לעדכן ולהרחיב הוראות שנקבעו בתקן 6.0 שאושר בשנת 2009. בתקופה זו חלו שינויים משמעותיים בזמינות המידע התכנוני ובנגישות המקוונת אליו.

להלן השינויים שבתקן 6.1 שבנדון בהשוואה לתקן 6.0:

א. התקן קובע הוראות נורמטיביות לאיסוף המידע בדבר תכניות בדרך מקוונת בשני אתרי מרשתת: הראשון הוא אתר הוועדה המקומית והשני הוא אתר מנהל התכנון שבו עשוי להימצא מידע עדכני יותר ביחס לתכניות המצויות בשלבי הכנה, וכן מידע נוסף לגבי תוכניות מאושרות, בעיקר מחוזיות וארציות.

ב. התקן קובע הוראות נורמטיביות לאיסוף המידע בדבר מצב הרישוי בדרך מקוונת בתיק הבניין הסרוק שבאתר המרשתת של הוועדה המקומית.

ג. התקן מנחה לתעד בתיקיה ממוחשבת במחשבו של השמאי את תוצאות השאילתות ואת מסמכי התכנון הרלוונטיים לשומה. תיעוד המידע נועד לאפשר התחקות אחר פרטי המידע עליהם התבסס השמאי במציאות שבה המידע שבמרשתת מתעדכן ומשתנה מעת לעת. התיעוד מאפשר להגן על השמאי מפני טענה להשמטה או אי דיוק כגון במקרה שבו השאילתה התכנונית הניבה לשמאי בעת שערך את השומה תוצאה חלקית או במקרה שבו קיימים ברחבי המרשתת מספר נוסחים/סריקות למסמך תכנוני מסויים.

ד. התקן מנחה להימנע מהכללת מידע תכנוני שאיננו רלוונטי לסוג הנכס ולמטרת השומה (ראו הרחבה בסעיף 2 להלן).

ה. התקן מנחה להימנע משיבוץ של חלקים מילוליים סרוקים ממסמך הוראות התכנית כתמונה בגוף השומה (ראו הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר להלן).

ו. התקן קובע הנחיות לשיבוץ תשריטים מתוכניות ומהיתרי בניה בגוף השומה להמחשה של המצב התכנוני.

ז. בתקן הוטמעו שינויי עריכה מילולית בהתאם למערכת התקינה שהתגבשה לאחר אישור תקן 6.0.

2. <u>הימנעות מהכללת מידע תכנוני שאיננו רלוונטי</u>

מבין שלושת הסעיפים העובדתיים שבשומת מקרקעין (סעיף "תיאור הנכס והסביבה", סעיף "המצב התכנוני" וסעיף "המצב המשפטי") סעיף המצב התכנוני הוא הסעיף בעל הסיכוי הגבוה ביותר לרמת פירוט מוגזמת של מידע תכנוני טפל שאיננו משפיע על שווי הנכס. התקן מנחה לצמצם בפירוט מידע שאיננו רלוונטי לקביעת השווי.

בסעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין, לעתים קרובות, נעשה שיבוץ של חלקים מילוליים נרחבים ממסמך הוראות התכנית כתמונות בגוף השומה. בתקן מונחה השמאי להימנע משיבוץ חלקים מילוליים כאלה כתמונה משלוש הסיבות הבאות:

א. שיבוץ חלקים מילוליים עלול להכיל מידע טפל שפוגע בבהירות השומה ומקשה על השימוש בה.

ב. שיבוץ של חלקים ממסמך הוראות התכנית לא מאפשר חיפוש של מילות מפתח בקובץ השומה הממוחשב הן לשמאי שעורך את השומה בעת עריכתה והן למשתמשים בשומה.

ג. האיכות הגראפית של קטעי מלל שמשובצים כתמונה עלולה להיות בלתי מספקת או ירודה.

3. <u>דוגמה לעריכת "המצב התכנוני" – בתצוגה הכוללת סעיפים מסופרים</u>

להלן דוגמה לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בתצוגה הכוללת סעיפים מסופרים (בדוגמה מספר הסעיף "המצב התכנוני" הוא 7):

7. <u>המצב התכנוני</u>

הנכס הוא מגרש המיועד לבניה צמודת קרקע למגורים במרחב התכנון המקומי "שורקות".

7.1. תכניות מקומיות

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1.1. תכנית שינוי מתאר מקומית אב/3/2/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1234 מיום 1/10/2000.

התכנית חלה על שטח של כ- 303 דונם וכוללת את רוב שטח שכונת "רביבים".

מטרת התכנית היא שינוי בזכויות הבניה המוקנות למגורשי מגורים ב'.

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 ...

7.1.2. תכנית מתאר מקומית אב/3/2/1/20

התכנית פורסמה למתן תוקף בועדה המחוזית ביום 1/1/2002 וטרם פורסמה ברשומות.

מטרת התכנית היא .... התכנית משנה את ....

7.1.3. תכנית שינוי מתאר מקומית אב/80/3/2/1

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

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

7.2. תכניות מחוזיות וארציות

7.2.1. תכנית מתאר ארצית מס' 15

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

התכנית מייעדת את השטח הגובל לאזור תעשייה.

7.2.2. תכנית מתאר מחוזית מס' 25

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

התכנית מייעדת את השטח הגובל בנכס ממערב לתחנת רכבת ולאזור תעשייה.

7.3. סיכום המצב התכנוני

המגרש שבנדון מסומן בתכנית אב/3/2/1 משנת 2000 בייעוד "מגורים ב" עליו מותרת בניה של בית

מגורים צמוד קרקע.

זכויות הבניה במגרש הן: 60% בניה עיקרית בשתי קומות, מרתף בקונטור קומת הקרקע, חדר עלייה לגג בשטח 40 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 15% מהשטח העיקרי.

4. <u>דוגמה לעריכת "המצב התכנוני" – בצורה של רשימה/טבלה כרונולוגית</u>

הנכס הוא מגרש המיועד לבניה צמודת קרקע למגורים במרחב התכנון המקומי "שורקות".

להלן רשימת תכניות שחלות על הנכס:

סוג ומספר תכנית	מעמד	מועד הקניית מעמד	י.פ	מהות
מתאר אא/10	מאושרת	19/12/1960	1064	תכנית המתאר אשר מסווגת את החלקה כ"אזור מגורים ב"
מתאר אא/20	מאושרת	11/7/1968	1462	התכנית מסמנת רצועת הפקעה בצמוד לפאה הצפונית של החלקה. זכויות הבניה יגזרו משטח החלקה לפני ההפקעה.
מתאר אא/30	מאושרת	24/6/1982	2829	שינוי זכויות הבניה בבניה חדשה ב"איזור מגורים ב"
מתאר אא/40	מאושרת	21/4/1994	4208	התכנית מקנה זכויות בניה לחדרי יציאה לגג. השטח המותר לבניה הוא 40 מ"ר כולל שטח פיר המדרגות העולות אליה.
מתאר אא/50	מאושרת	18/3/2003	5167	התכנית התירה בניה של מרתף בקונטור קומת הקרקע.
מפורטת אא/70	מופקדת	1/3/2025	6025	תכנית נקודתית לשינוי שימושים בקומת המרתף והסדרה של כניסות חיצוניות אליו.

סיכום המצב התכנוני:

המגרש שבנדון מסומן בתכנית אא/10 משנת 1960 בייעוד "מגורים ב" עליו מותרת בניה של בית מגורים צמוד קרקע.

זכויות הבניה במגרש הן: 60% בניה עיקרית בשתי קומות, מרתף בקונטור קומת הקרקע, חדר עלייה לגג בשטח 40 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 15% מהשטח העיקרי.

על המגרש תכנית נקודתית מופקדת המתירה שימוש במרתף לקליניקה ומשרדים.

5. <u>דוגמה לעריכת סעיף נפרד בשם "מצב רישוי הבניה"</u>

להלן מידע בדבר מצב רישוי בניה של הנכס (בדוגמה מספר הסעיף "מצב רישוי הבניה" הוא 8):

8.1 ביום 1/1/2006 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**	

8.2 ביום 1/1/2007 ניתן היתר מס׳ 124 להקמת בריכה בחצר היחידה הדרומית בשטח של 30 מ״ר.

8.3 בינואר 2025 הוגשה בקשה 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.

8.4 מידע תכנוני אחר

ביום 1/12/2007 ניתן טופס 4 לבניין.

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