

## מהו תקן 21?

שאלה בשבוע  
אריק מירובסקי



כויות הבנייה בתוכנית המוצעת הוא תמריץ ראוי ליי-ום לביצוע הפרויקט, בלי לפגוע בדיירים ובעקרונות התכנוניים המקומיים – ובכך קובע את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

"מיזמי פיננסי-בינוי הם מורכבים וארוכי טווח, ולכן חשוב שתהיה כמה שיותר וראות לכל הצדדים המעורבים", אומר עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקי באנגלאינווסט התחרשות עירונית. הוא מסביר כי "לפי תקן 21, אחד הפרמטרים החשובים הוא תמריץ סבירה לבעלי הדירות. בין היתר, נקבעות בתקן התוספת לגודל הדירה וכן העובדה שהיום יישא בהוצאות כמו שכר דירה בתקופת הבנייה ובמסגרת היזמי הסביר. השמאי צריך לוודא שמספר יחידות הדיור וכויות הבנייה בתוכנית יניבו רווח של 25%-30%. כמו כן, תקן 21 קובע גם כי על השמאי להעריך אם הדיירים הסרבנים בפרויקט, אם יש כאן, אכן קופחו מבחינה כלכלית ביחס לאחרים".

תקן 21 עוסק בעקרונות שמאיים, והוא מתייחס לאיזון בין האינטרסים של שלושת השחקנים שלוקחים חלק במיזמים של פיננסי-בינוי: מוסדות התכנון, בעלי הדיירות והחברה היוזמת. כלומר, מטרתו להגיע לשיווי משקל כלכלי-תכנוני שיאפשר את מימושו של המיזם. נכלל פרויקט כזה, ליוזמים יש אינטרסים למקסום הרווחים, ואילו הדיירים מעוניינים בתמורה הגדולה ביותר בעבור הדירות שהם מקצים. הוועדות לתכנון ולבנייה צריכות לתת מענים לרשימות האלה, תוך שמירה על עקרונות תכנון נאותים. על רקע זה, בתקן יש כמה סעיפים שצריכים להיכלל בבדיקה של שמאי מקרקעין. השמאי בחון אם מספר יחידות הדיור ור

מיזם פיננסי-בינוי ביהוד