

החוק לב
התאגיד ו
עובדים



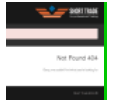
הגרזנים של נתניהו נוחתים
בעדינות: כך יקוצצו
הוצאות...



רק בגלל הרוח: התאונה
המשונה בקו הרכבת המהיר
לירושלים



קריסת שורט טרייד: "אנשים
איבדו 350 אלף דולר - את
כל...



סיפורי היום

נדל"ן

מתכננים פינוי-בינוי? זה מה שאתם צריכים לדעת

מהו תקן 21? ליזמים יש אינטרסים למקסום הרווחים, ואילו הדיירים מעוניינים בתמורה הגדולה ביותר לדירות. הוועדות לתכנון ולבנייה צריכות לתת מענים לדרישות האלה, תוך שמירה על עקרונות תכנון נאותים

שמור 10 3

אריק מירובסקי | התראות במייל
20:49 04.05.2018



ללא קרדיט

מיזם פינוי-בינוי ביהוד

תקן 21 עוסק בעקרונות שמאיים, והוא מתייחס לאיזון בין האינטרסים של שלושת השחקנים שלוקחים חלק במיזמים של פינוי-בינוי: מוסדות התכנון, בעלי הדירות והחברה היוזמת. כלומר, מטרתו להגיע לשיווי משקל כלכלי-תכנוני שיאפשר את מימושו של המיזם.



על רקע זה, בתקן יש כמה סעיפים שצריכים להיכלל בבדיקה של שמאי מקרקעין. השמאי בוחן אם מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה בתוכנית המוצעת הוא תמריץ ראוי ליוזם לביצוע הפרויקט, בלי לפגוע בדיירים ובעקרונות התכנוניים המקומיים – ובכך קובע את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

"מיזמי פינני-בינוי הם מורכבים וארוכי טווח, ולכן חשוב שתהיה כמה שיותר ודאות לכל הצדדים המעורבים", אומר עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקי באנגלאינוסט התחדשות עירונית. הוא מסביר כי "לפי תקן 21, אחד הפרמטרים החשובים הוא תמורה סבירה לבעלי הדירות. בין היתר, נקבעות בתקן התוספת לגודל הדירה וכן העובדה שהיוזם יישא בהוצאות כמו שכר דירה בתקופת הבנייה ובמסים והיטלים שונים. פרמטר נוסף הוא קביעת הרווח היזמי הסביר. השמאי צריך לוודא שמספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה בתוכנית יניבו רווח של 25%-30%. כמו כן, תקן 21 קובע גם כי על השמאי להעריך אם הדיירים הסרבנים בפרויקט, אם יש כאלה, אכן קופחו מבחינה כלכלית ביחס לאחרים".



Recommended by

כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך



מרחבי הרשת

בניין ודיור
גם חילונית וגם דתית: עיצוב דירת קבלן ברוח הקודש



מרחבי הרשת

7boom
יצאנו לסיבוב נדל"ן תל אביבי עם צמד מתווכים מקצוען וחזרנו עם...



שוק ההון

"קבלו 400 שקל": מה מסתתר מאחורי הגדלת המענקים של 99ר...



שוק ההון

אלטשולר שחם חטפה למתחרים 4 מיליארד שקל ב-3 חודשים



מרחבי הרשת

Zap Doctors
מי הרופאים הכי מנוסים בכל תחום?



מרחבי הרשת

מתכוני השף הלבן
אוהבים לחגוג? קבלו 11 מתכוני שבועות מושחתים וטעימים!



נדל"ן

יותר צפוף ממנהטן - אבל בלי פקקים: זה מה שהחרדים בירושלים...



נדל"ן

"כחלון הבריח אותנו מהשוק. לא נבנה בכל מחיר"

נותרו דירות אחרונות

בפרויקט חזנוביץ המבוקש בתל אביב, אכלוס עוד השנה. עכשיו בהטבה בלעדית.

פרסומת

תגובות

הוסיפו תגובה