



## כך ישנה תקן 21 החדש את ענף הפינוי בינוי

**שמאי מקרקעין משה פרידמן**

שותף בכיר, ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעין

**BFKS** & Co.  
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'  
בכירה ומחזים סטודנטים

## המהפכה:

כך ישנה תקן 21.1 את ענף הפינוי-בינוי

משה פרידמן, מהנדס ושמאי מקרקעין



- הגדרת התקן כ-  
"מיועד לשמש כלי עזר בלבד"
- הקביעה "התכנון מוביל  
ובעקבותיו ועל פיו  
תיבדק ההתכנות הכלכלית"

### • שינוי הגדרת חלק א':

מ- "שומה לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה" (תקן מאושר)



ל- "בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת" (תקן חדש)

- בעת הצורך ניתן להציע "דיוק בהתאמת התכנון" כדי ליצור כדאיות



לא נקבעה בתקן **תוספת השטח הראויה**  
לבעלי הדירות

( גם 0 מ"ר זו אופציה! )



התקן נמנע מלציין **רווח יזמי** רצוי או מינימלי

מה הקריטריון לאישור פרויקט? ←

אין התייחסות לגודל דירה מינימלי

אין התייחסות ל- "חלקות קומבינציה"

הוויכוח ( הקבוע ) עם

שמאי הועדות עקב

הפערים באומדני

עלויות הבניה

יותר על כנו

הפן הכלכלי (תקן 21) לא יהווה שיקול משמעותי בהליכי התכנון

התקן מרמז על הקטנה אפשרית של התמורות מתחת ל-12 מ"ר )

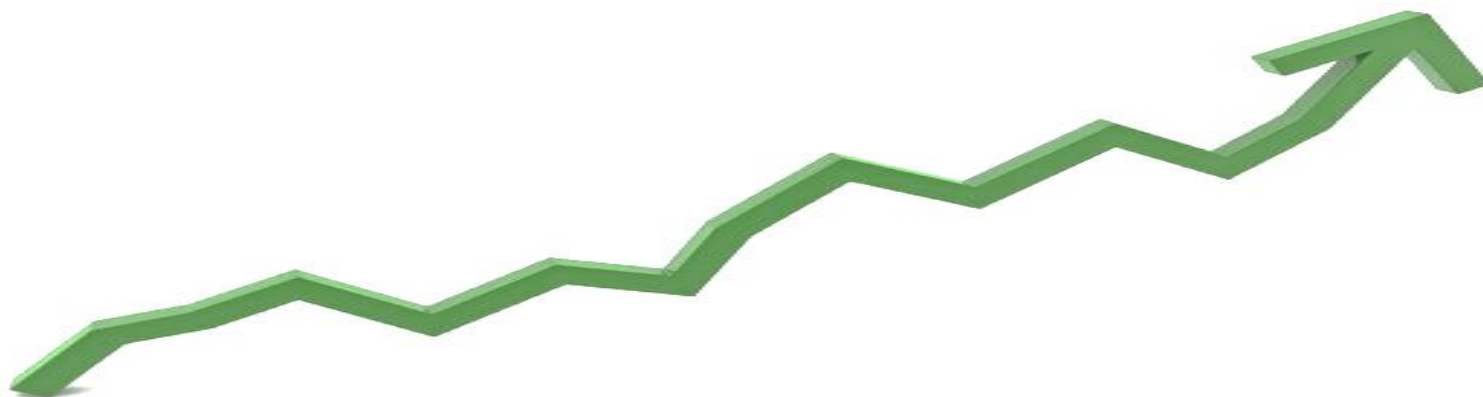
עד 0 מ"ר )

יש להניח כי "מדיניות התכנון" המקומית תוביל

לירידה ב-"מכפילים"



**כפועל יוצא, יש חשש אמיתי שפרויקטים יאושרו ללא היתכנות כלכלית אמיתית**  
(אלא רק בכפוף להמשך עליות המחירים)





- לפני ביצוע התקשרות מחייבת עם בעלי קרקע בדקו היטב את **"מדיניות התכנון"** המקומית בכל הקשור למכפיל יח"ד ומכפיל שטח וכן את מדיניות היטל ההשבחה
- במחוזות תל אביב והמרכז כדאי להזדרז בקידום התכניות לפינוי בינוי, כי ייתכן שבעתיד הקרוב התמורות שיאושרו יהיו קטנות מ- 12 מ"ר

---

## איך ישפיע התקן החדש על שוק המגורים ?

---

ה"מכפילים" יקטנו



פחות דירות חדשות באזורי הביקוש



**המשך עליות המחירים באזורי הביקוש**

---

BFKS & Co.  
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'  
בכנלה ושמאות מקרקעין

תודה על ההקשבה