

תקן מספר 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי

לכבוד
יו"ר הועדות המחוזיות
מתכנני המחוזות

ביום 13.6.22 פרסם השמאי הממשלתי הראשי עדכון לתקן 21 (בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי).

מטרת התקן היא ליצור כלי עזר למוסדות התכנון שיאפשר לוודא שתכנית פינוי בינוי מסוימת הינה ישימה כלכלית, כך שיחד עם תמורה ראויה לבעלים נותר רווח מזערי ראוי ליזם, שיתמרץ אותו להקים את המיזם.

על מוסד תכנון הדין בתוכנית להתחדשות עירונית לפעול לניצול מיטבי של משאב הקרקע במסגרת התכנון הראוי והמתאים, תוך בחינת כלל שיקולים הצריכים לעניין.

מרכיב כדאיות העסקה מהווה שיקול מהותי (ככל שהתכנון מאפשר זאת) על מנת לוודא שהתכנית ישימה.

למען הסדר הטוב מובהר כי ככל שבהתאם ל"מבחן המגרש הריק" ולצורך לנצל את משאב הקרקע ביעילות, ניתן לאשר במגרש זכויות בהיקף גבוה יותר מהנדרש על מנת לשמור על כדאיות כלכלית (רווח מזערי נדרש), יש לקבוע בהתאם את זכויות הבניה בראייה תכנונית, אף אם שיעור הרווח עולה על המינימום הנדרש על פי התקן.

בברכה,

רפי אלמליח
מנכ"ל מנהל התכנון

שלומי הייזלר
יו"ר מטה התכנון הלאומי
יו"ר המועצה הארצית לתו"ב

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון