

השמאי הממשלתי הראשי אוהד עיני מבקש לשנות את תקן 21 הקובע תמורות בפינוי בינוי



**עוה"ד יובל גלאון ועידו סונדרס**  
עו"ד גלאון הוא ראש תחום תכנון ובנייה במשרד עמית, פולק, מטלון. עו"ד סונדרס הוא עורך דין במחלקת התכנון והבנייה במשרד



**עו"ד חגי אדורם**  
השותף המנהל במשרד עוה"ד אדורם ושות' המייצג חברות בנייה, ויו"ר ועדת הערר לארנונה

## הסרת המגבלה על הרווח היזמי - שינוי מבורך שיפתור חסמים

הקטנת התמורה לדיירים ל-12 מ"ר עשויה לקצר את המו"מ עם היזם ולהוציא לדרך פרויקטים

נון ייאלצו לקחת בחשבון את שיעור הרווח המינימלי שבואם להחליט מהו מספר הדירות ושטחי הבנייה שיאושרו בפרויקט, אותן יוכל היזם למכור בשוק החופשי. הדבר דומה לאפשרות פסילת הצעה "גירעון" שניתנת במסגרת מכרז, כלומר, פסילת הצעה שברור כי לא ניתן יהיה לעמוד בה מבחינה כלכלית. המטרה היא לגרום לכך שמוסדות התכנון ייאלצו להתחשב ברווח הכלכלי כלי המינימלי של היזם בטרם ייתנו החלטתם ביחס לפרויקט. חריגה ממנו עשויה להקים חוקה כי מוסד התכנון אישר פרויקט חסר היתכנות כלכלית. שינוי משמעותי נוסף בתקן הוא הקטנת התמורה לדיירים אשר תעמוד כעת על 12 מ"ר, ותוספת

הליכי התחדשות עירונית, ובפרט הליכי פינוי ובינוי, דורשים עבר דה רבה מול מוסדות התכנון. פעמים רבות, לאחר שהיזם ניהל כבר משא ומתן במשך שנים עם דיירים ואף הגיע עמם להסכמים חוזיים אשר מקבעים תמורות מסוימות, מוסדות התכנון מאשרים פרויקט שאינו תואם כלל את ההסכמות בין היזם לדיירים. השבוע התבשרנו כי השמאי הממשלתי אוהד עיני עתיד להביא לאישור מועצת שמאי המקרקעין שינוי מבורך - עדכון לתקן 21 שהוא המפתח התכנוני לקביעת מספר יחידות הדיור וזכויות בנייה בתוכניות התחדשות עירונית.

מטרת התקן היא לאזן בין שלוש הגורמים המרכזיים במיזם התחדשות עירונית: מוסדות התכנון (אשר שואפים לתכנון עירוני מיטבי), היזם (אשר נוטל על עצמו את העלויות הכרוכות בביצוע פרויקט מתוך מטרה להשיא רווחים), ובעלי הדירות אשר שואפים לקבל דירה חדשה, משודרגת ומורחבת.

תקן זה, למעשה, קובע מהי נקודת האיזון הכלכלית בין כל הגורמים, ועל בסיס יומים יוצאים לדרך ומתחילים בתכנון. במתכונתו הנוכחית קבע תקן 21 כי רווח יזמי "מקובל" עומד על 25%-30% מכלל העלויות הצפויות. שיעור זה נועד להבטיח שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית ליזם.

בפועל, לעתים קרה בדיוק ההפך. דווקא שיעורי הרווח שנקבעו בתקן סיכלו הקמת פרויקטים של התחדשות עירונית. היזמים בהסכמי מים עם בעלי הדירות כיוונו לאותו שיעור רווח מקובל, אך מוסדות התכנון התייחסו לשיעור רווח של 30% כמגבלת מקסימום שלא ניתן לחרוג ממנה, ופעמים רבות אישרו פרויקטים עם שיעור רווחיות נמוך הרבה יותר.

במסגרת העדכון החדש לתקן 21 מוצע לעדכן אותו כך שיכלול רווח יזמי מינימלי של 20%. המעבר לשיעור מוש במובנים של מינימליות (לעור מת תקן "מקובל") יבטל את מגבלת המקסימום שנקבעה. מגבלה אשר בפועל הביאה לגריעה של יחידות דיור רבות מהתכנון המבוקש. יתרה מכך, כעת מוסדות התכ-

## התקן השמאי החדש לא יעזור אם המדינה לא תכניס את היד לכיס

אם המדינה רוצה אלפי דירות חדשות, היא תצטרך לשפות את הרשויות המקומיות על אובדן ארנונה

לפני שנים, בתחילת הדרך, ההתחדשות העירונית הייתה אניגמה. איש מהשחקנים המעורבים לא ידע במה בדיוק מדובר, לא היזמים, לא העיריאות, לא הבנקים - ובוודאי שלא הדיירים. אז ישבו וטיכסו עצה עורכית תקן 21 המקורי וחשבו איך לתת את "זריקת הבוסטר" לענף ההתחדשות העירונית. מכיוון שדובר בתוכנית חדשה ולא מוכרת, התמריצים היו נדיבים בהתאם - רווח יזמי לחברות היזמות שהקימו את הבניינים החדשים של 25%-30%, ואף תוספת תמורות נדיבות לדיירים - בדרך כלל תוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה הישנה בנוסף למרפסת השמש, למעלית ולחניה.

לאחר תקינת תקן 21 המקורי נדברו עורכיו ובהם טל אלדרוטי (השמאי הממשלתי הראשי לשעבר) כי יש לבצע בדיקה חוזרת כעבור שנתיים כדי ללמוד כיצד השוק התנהג מאז תקינת תקן 21. והנה, חלפו להן כתשע שנים, כלל השחקנים למדו להכיר את הפרויקטים של ההתחדשות העירונית. היזמים, הבנקים, קרנות המימון השונות ואף הדיירים למדו להכיר וליהנות מהתוכנית, שהייתה "בוננזה" עבורם (שהפיקה עבורם בדרך כלל רווח נטו של יותר ממיליון שקל), שלא לדבר על דירה חדישה, ראויה למגורים, ובטיחותית מבחינת מיגון טילים, רעידות אדמה, שריפות וכו'.

היות והנעלמים שבתוכנית החלו לשקוע, תוכניות התחדשות רבות כבר בוצעו בפועל ובהתאם לכך הסיכון ירד, לכן החלו כבר להיסגר עסקאות עדכניות באחוזי רווח יזמי נמוכים יותר של 15%-18%, ובהתאמה גם התמורות לדיירים החלו להצטמצם בד"כ ל-12 מ"ר (לעתים נקבע כי לא תהיה תוספת שטח כלל, אלא שדירה חדשה היא תוספת ראויה ומספקת).

אולם במשולש הזהב יזם-דיירים-עירייה, העירייה הייתה ונתרה החור ליה החלשה. מדוע? מפני שהעיריאות - ככלל - לא אוהבות את תוכניות ההתחדשות העירונית (בלשון המעטה מנומסת), משתי סיבות. מצד ההכנסות, מייצרת אף לא דירה אחת חדשה.

ללא צ'ק בנקאי שמן של מדינת ישראל לרשויות המקומיות (נניח 100 אלף שקל לכל היתר בנייה שמקורו בהתחדשות עירונית), גם התקן המעודכן יעלה אבק על מדף הדוחות

היזמים כיוונו לשיעור הרווח המקובל, אך מוסדות התכנון התייחסו לשיעור רווח של 30% כמגבלת מקסימום, ופעמים רבות אישרו פרויקטים עם שיעור רווחיות נמוך בהרבה

מרפסת, מחסן וחניה, לעומת חישוב תמורה מקובלת של תוספת בהיקף 25 מ"ר כפי שקובע התקן כיום. מהלך זה עשוי לקצר משמעותית את הליך המו"מ מול בעלי הדירות. כך, יזמים אשר יבטיחו תמורות גבוהות יותר יתקשו להסביר בהמשך למוסדות התכנון כיצד הפרויקט הופך ללא כלכלי. בסופו של דבר, התוצאה המתבקשת היא שבעלי הדירות ייאלצו להתרגל לכך שהתמורה הניתנת אחידה ולא ניתן לסטות ממנה. בנוסף לקיצור הליך המשא ומתן, מהלך זה יאפשר למוסדות התכנון לאשר פרויקטים בנפחי בנייה מצומצמים יותר, שכן נפח הבנייה שהיזם ייאלץ להחזיר לדיירים יפחת משמעותית. אפילו שינוי פשוט מסוג זה יש כדי להקל משמעותית על החסמים לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.