נספח ח' -תעריפי תכנון למכרז מס' 10/2026 לבחירת חברות מתכננות עבור מינהל התכנון

תעריפי תכנון - מינהל התכנון

א. כללי

התעריפים נועדו להגדיר את התמורה הראויה לסוגים שונים של שרותי התכנון המבוצעים עבור המזמין. בכל תעריף, ניתן מענה למגוון המאפיינים של עבודות התכנון השונות. התעריפים מבוססים על עקרונות משותפים המפורטים להלן, שמטרתם לתת את התמורה הראויה לעבודות התכנון. מבחינה חישובית, כוללות הנוסחאות השונות לחישוב השכר את יחידת השכר הבסיסית (יש"ב), שנקבעת בהתאם לתנאי המכרז ותוצאותיו.

לכל תכנית ישנם מאפיינים ייחודיים. לכן חשוב להדגיש כי יש להתחשב בהם ולהתאים את השכר לתכנית, ואת חלוקתו למתכננים, בהתאם למאפיינים המיוחדים והחריגים בעת הזמנת העבודה.

ככל שנעשה ניסיון להתאים את התעריפים למגוון התכניות ולמגוון המאפיינים שלהן, לא ניתן לצפות את כל הנתונים המיוחדים לתכנית זו או אחרת ולתת מענה מתאים להשפעה שלהם על היקף התשומות הנדרשות בתכנון או על צורת החלוקה לשלבים או בין תחומי התכנון. לכן, מבוסס תעריף זה על עקרונות שנועדו לתת מענה רחב ככל הניתן, לצרכי התכנון המשתנים מתכנית לתכנית.

ב. עקרונות

1. שכר כולל לכל צוות התכנון והניהול של תכנית

עבודת התכנון – הכנתה של תכנית כלשהי, היא עבודת צוות של מתכננים מתחומים שונים ואינה מעשה של יחיד או של משרד אחד.

פעילות התכנון בנויה מסדרה של מטלות, המותנות זו בזו, ושביצוען, זו אחר זו, מביא את התכנון להשלמתו. ביצוען של המטלות, רובן ככולן, גם הוא נעשה בעבודת צוות.

משום כך, שכר התכנון לא נבנה מסיכום של מרכיבים, אלא קודם כל מקביעה של שכר כולל לכל התכנית, על כל שלביה, ולכל המתכננים, כולל ניהול, מרכיב בצ"מ וכל ההוצאות הנלוות. משנקבע השכר הכולל, מחושבת חלוקתו למרכיביו, בחיתוך לשלבי התכנון (אבני הדרך).

2. קביעה מראש של השכר הכולל

קיים אינטרס משותף של מזמין העבודה ושל המתכננים, להגדיר מראש את מטלות התכנון ואת השכר עבור כל מטלה ועבור העבודה כולה. השכר נקבע מראש, ואינו משתנה (גם אם חלק מהפרמטרים נתונים לשינוי במהלך התכנון), אלא אם חל שינוי מהותי בתהליך התכנון או בהיקפו, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של מינהל התכנון.

השכר הכולל יכול שיהיה עבור עבודת תכנון על כלל שירותי התכנון הנדרשים, מתחילתה ועד סופה, ויכול שיהיה עבור עבודת תכנון בהיקף חלקי של שירותי תכנון, או בתוספת שירותי תכנון שאינם כלולים בתהליך המקובל, הכל בהתאם לצורך וכפי שיוגדר בהזמנת העבודה.

הפחתה או הגדלה של השכר הכולל, תיעשה כאשר חל שינוי מהותי אשר מביא לעליה או לירידה של 10% לפחות, **מהשכר הכולל שנקבע**. יובהר, כי שינוי של עד 10%, לא יוביל לשינוי בתקציב.

3. שכר בסיסי ושכר כולל

בקביעת השכר הכולל להכנתה של תכנית, מובאים בחשבון קודם כל, המימדים - הפרמטרים, המאפיינים העיקריים והבסיסיים של התכנית, דהיינו שטח התכנית והיקפי הבניה, הקובעים את השכר הבסיסי עבור התשומות העיקריות של כלל צוות התכנון.

השטח לצורך חישוב השכר בתעריפים השונים הוא השטח שבו מושקע המאמץ התכנוני, כלומר השטח שבו אמורים להתרחש הפיתוח והבניה בהתאם לתכנון. ישנן תכניות ששטחן לשטח התחום ב"קו הכחול" של התכנית, אך ישנן תכניות רבות שבהן נדרש לכלול ב"קו הכחול", בנוסף לשטחי הפיתוח והבניה, גם שטחים נוספים שבהם לא אמורים לחול שינויים בעקבות התכנון, או שטחים לתכנון אקסטנסיבי.

השכר הכולל, מתקבל לאחר שמובאים בחשבון גם מימדים משניים – משתנים כמותיים וערכיים, תכונות וסוגיות ייחודיות של המתחם המיועד לתכנון, אשר משפיעים על סוג התשומות והיקפן.

4. תמורה שולית פוחתת

כאמור, בכל תעריף מוגדר מימד, או מספר מימדים של התכנית המיועדת לתכנון, אשר בהתאם לגודלו או היקפו מחושב שכר התכנון. הקשר בין גובהו של שכר התכנון לבין היקפו של המימד, הוא בדרך של תוספת שולית פוחתת – תוספת שכר קטנה לכל יחידה נוספת של המימד.

5. מימדים משניים ומקדמי מורכבות של תכניות

בין תכניות או מתחמים שיש להם מימדים זהים, עשוי להיות הבדל גדול בתשומות התכנון הנדרשות להשקעה, בסוגן ובהיקפן, במשך זמן התכנון, ועקב כך גם בשכר התכנון. הבדל זה נובע ממורכבות התכונות של המתחמים ומהקשיים הכרוכים בתהליך התכנון, המשפיעים על תשומות התכנון שהמתכננים צריכים להשקיע במציאת פתרונות תכנוניים, בתיאום התכנון ובקידומו.

לדוגמא: שתי תכניות באותו גודל שטח תכנון ואותה קיבולת בניה, כאשר בתכנית אחת המקרקעין כולם באותו מעמד ובידי בעלים אחד, ובשנייה מתחלקים המקרקעין לעשרות חלקות, בגדלים שונים, עם זכויות שונות של עשרות, או מאות בעלים או בעלי זכויות במקרקעין. בתכנית אחת מאותרות בעיות סביבתיות של רעש, זהום אוויר וכד', ובתכנית שניה אינן קיימות. הקרקע בתכנית אחת משופעת מאד וקשה לפיתוח ולבניה, בעוד שבתכנית אחרת הקרקע בעלת שיפועים נוחים.

כדי לתת ביטוי הולם לשוני ולמגוון התכניות, נמדדים המימדים במקדמי מורכבות המשנים את השכר הבסיסי (שמחושב לפי המימדים הבסיסיים של התכנית). מקדם מורכבות למאפיין מסויים של התכנית, עשוי להיות מחושב באופן כמותי, אך בחלק מהתכניות המקדם מחושב על פי הערכה של שיעור המורכבות של התכנית הספציפית במסגרת הטווח המירבי, כך ששכר התכנון יכול להשתנות בהתאם למאפיין זה.
אמת המידה לקביעת המקדם בתחום הטווח, נעשית על פי **עקרון של נדירות/שכיחות** של המאפיין ביחס לתוכניות אחרות. כלומר, הקביעה היא לפי רמת המורכבות והחריגות היחסית של המתחם, לעומת שכיחותה במתחמים אחרים בעלי מימדים ומאפיינים דומים.

6. מטלות תכנוניות נוספות ו/או שינויים

לעתים נדרשות על ידי גורמי התכנון עבודות תכנון או מטלות תכנוניות נוספות שאינן מוגדרות בשלבי התכנון של תכניות או במימדים המשניים של התעריף ושלעיתים עלותם חורגת גם מההקצב הנוסף ומהבצ"מ של הפרוייקט ושאינן מקבלות מענה במסגרת התעריף (לדוגמה: קידוחים, תכנון ימי, תכנון הנדסי, סקרים ייחודיים, עבודות שטח וכדומה).
על-פי רוב, התשומות והמטלות הנוספות אינן מושפעות מהמימדים העיקריים של עבודת התכנון.
מטלות אלה יכול שתתבצענה ע"י המתכננים המשתתפים בהכנת התכנית, או ע"י מתכננים ונותני שירותים אחרים, ואף כאלה שאינם ידועים בשלב חלוקת השכר בין המתכננים.

התמורה עבור חלק משירותים אלה יכולה להיקבע, בין היתר בהסתמכות על 3 הצעות מחיר, או תעריפי חשכ"ל ליועץ/מתכנן או תעריפים מוכרים אחרים, הכל בהתאם לשינוי הנדרש ו/או למטלה הנדרשת ועפ"י שיקול דעת מינהל התכנון, בכפוף לאישור ועדת מכרזים **ובלבד שלא תעלה על 30% מערך ההזמנה המקורי**.

התמורה בגין תסקיר השפעה על הסביבה, תשולם כתוספת נושאית בהתאם לפירוט הקיים בתעריף זה.

ככל שיידרש, ורק לאחר מיצוי שכר התכנון והבצ"מ, ישקול מינהל התכנון הגדלת שכר התכנון. בקשה כאמור, תובא לאישור ועדת מכרזים, אשר תשקול, בין היתר, שיקולים דוגמת שינויים ועדכונים במימדים עיקריים או משניים, שינוי בתשומות על רקע בדיקות שנדרשות ע"י מוסדות התכנון וכן צורך בהגדלה על רקע שיקולים מקצועיים נוספים, דוגמת חזרה חלקית על אבני דרך.

יובהר, כי שינוי של עד 10% במימדים ובשכר המטלה הנוספת ו/או שינויים שאושרו לתשלום, לא יביא להגדלת התשלום ותמחור נוסף.

7. חלוקה לשלבים - אבני דרך

כל עבודת תכנון מחולקת לשלבים - אבני דרך, כאשר בכל אחת מהן מוגדרות ומפורטות המטלות והמשימות העיקריות. החלוקה לשלבים בכל תעריף, לפי סוג עבודת התכנון, היא חלוקה אופיינית ותשמש בסיס להזמנת עבודת תכנון. החלוקה תותאם ככל הניתן למהלך התכנון הצפוי להכנת התכנית בעת מתן הזמנת העבודה.

ישנן תכניות שבהן אין צורך, או שלא נדרש, לבצע את מלוא שלבי העבודה. ישנן תכניות שבהן נדרש לבצע מטלות נוספות על אלה המוגדרות בתהליך התכנון הרגיל. ישנן תכניות שחלוקת המאמץ התכנוני ו/או התשומות בהן שונה מהחלוקה המקובלת באותו סוג של תכנון. חלוקת השכר הכולל ושלבי התשלום, תותאם לפי לצורך.

התשלומים עבור עבודת התכנון, יבוצעו בהתאם להתקדמות העבודה, בשעור מהשכר הכולל, לפי שלביה, ורק עם סיום והשלמת כל אבן דרך.

במידה ועבודת התכנון הופסקה מטעמים ביוזמת מזמין העבודה לפני השלמת עבודת התכנון בכללותה, בשל נסיבות שאינן תלויות בחברה המתכננת, תשולם במלואה אבן הדרך אליה הגיעו במסגרת עבודת התכנון, גם אם לא הושלמה עד תומה, ככל והושלם לפחות 50% מאבן הדרך שבביצוע. במקרים בהם הושלם אחוז נמוך יותר מאבן הדרך ישולם החלק היחסי מאבן הדרך בכפוף לאישור היחידה המקצועית.

חזרה על אבני דרך תתבצע באישור ועדת מכרזים ותזכה את החברה בתשלום של 50% מאבן הדרך עליה חוזרים.

ג. הגדרות

מטרת ההגדרות למונחים המובאים להלן, הינה לפרש ולבאר את משמעותם בתעריפי התכנון.

יש"ב - יחידת שכר בסיסית: הקבוע המספרי (בש"ח), אשר, מכפלתו במימדים (פרמטרים) של אתר מסוים, יוצרת את שכר התכנון הכולל עבור שרותי התכנון הניתנים ביחס לאותו אתר. זאת - בהתאם לתעריף התכנון של אותם שירותים ולנוסחה לחישוב השכר הכלולה בו.
יחידת השכר הבסיסית נקבעת על פי ממוצע הצעות המחיר שהתקבלו על ידי הזוכים במכרז.

שרותי תכנון - עבודות תכנון, ייעוץ וניהול, וכל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע מטלות התכנון במסגרת הכנת תכנית, מכל סוג שהוא, עריכתה, קידומה והשלמתה.

תכנית - בין שהיא סטטוטורית, ומוגדרת כתכנית בחוק התכנון והבניה, ובין שאינה סטטוטורית, לרבות סקרים למיניהם ומסמכים הנדסיים או אדריכליים.

מתכננים - כל נותני השרותים בתחומי התכנון השונים- צוות הליבה והצוות המשלים לרבות ייעוץ וניהול, המשתתפים בהכנת תכנית ומבצעים את שרותי התכנון.

תעריפי תכנון - מכרז פומבי מספר 10/2026 לבחירת חברות מתכננות עבור מינהל התכנון

מתחם/אתר - השטח שביחס אליו ניתנים שרותי התכנון. שטחו של מתחם, תחום ע"י גבול מוגדר. אתר יכול להיות מרחב גאוגרפי, או להיות מוגדר ע"י נקודה מרכזית בו, מבלי להגדיר את שטחו המדויק.

מימד - (פרמטר) – נתון או מאפיין, כמותי או ערכי, של מתחם/אתר התכנון, המהווה רכיב בחישוב השכר הכולל עבור עבודת התכנון המתייחסת לאותו מתחם/אתר.

מימד עיקרי – מימד הקובע את היקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב בנוסחת השכר הבסיסי.

מימד משני – מימד המבטא מאפיין של מתחם/אתר התכנון שיש לו השלכה על היקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב נוסף בנוסחה המלאה של השכר הכולל (המבוססת על השכר הבסיסי).

שכר בסיסי - השכר הנובע רק מהמימדים העיקריים שקובעים את היקף תשומות שירותי התכנון.
השכר הבסיסי הוא מכפלה של יש"ב במימדים העיקריים של מתחם/אתר התכנית.

שכר כולל - התמורה הכוללת למתכננים עבור כל שרותי התכנון הניתנים לשם הכנת תכנית, על כל שלביה וכל ההוצאות הנדרשות לשם השלמתה.
השכר הכולל הוא השכר הבסיסי מוכפל במקדמים הנובעים מהמימדים המשניים של המתחם/האתר.

שכר הפרוייקט - השכר הכולל, בתוספת מטלות נוספות שאינן מחושבות לפי התעריף, תוספות נושאיות המוגדרות בתעריף וכל תוספת מיוחדת שהיא מעבר לאבני הדרך החוזיות.

תעריפים - על מנת לתת מענה למגוון עבודות התכנון בהזמנת מינהל התכנון, הוגדרו תעריפים בהתאם לסוגי התכניות השונים. תכנית מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית),תכנית מפורטת, נספח בינוי בקנ"מ 1:500.

א. תעריפים:

תכנית מתאר

תכנית מתאר, תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

התעריף מיועד להכנת תכניות מתאר, ומשמש גם עבור תכניות אב ועבור תכניות שלדיות ברמה מתארית.
תכניות אלה נערכות בקני-מידה וברמות פירוט משתנים בהתאם להיקף ולשטח התכנון. משום כך מותאם התעריף לקנה המידה שבו נערכת התכנית (החל ב: 1: 2000 ועד: 1: 100,000).

1. <u>מימדים</u>

א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:

- השטח הכולל (בדונם) התחום בגבולות התכנית (או ההרשאה לתכנון).
- היחס המבוטא באחוזים בין תכסית השטח הבנוי והמיועד לבניה (<u>בדונמים</u>) לשטח התכנית – שעור השטח הבנוי.

לעניין זה:
שטח בנוי – משמעו שטח בנוי ומפותח ברציפות, בצפיפות בניה של 5% לפחות, לשימושים שונים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות, מבני ציבור, תשתיות וכד'. שטחים שאינם בנויים והמשמשים לחקלאות, לייעור, למרעה, לשמורות למיניהן, או שטחי בור, לא יחשב כ"שטח הבנוי", גם אם נמצאים בהם בפיזור רב מבנים, וגם אם נמצאים בהם, או מיועדים בהם, קווי או מתקני תשתית, כגון: דרכים, מסילות, אגני חמצון, קווי חשמל.

ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:

- סרבול המקרקעין,
- סיבוך תכנוני קיים,
- פיצול מוניציפאלי,
- מורכבות גבולות התכנית,
- טופוגרפיה חריגה,
- מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו,
- רגיש רגישות נופית, ערכי טבע מיוחדים,
- בעיות סביבתיות חריגות,
- מדידה
- תכנון תכנית מתאר כוללנית.

2. <u>השכר הבסיסי</u>:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: **K*Y*SD*PB**
כאשר:

K = **קנה מידה**

Y = יש"ב

SD = שטח התכנית לחישוב בדונם

PB = הגדלה, באחוזים, עבור השטח הבנוי והמיועד לבניה, לפי הטבלה שלהלן.

השכר הבסיסי יקבע לכל רמת תכנון בנפרד לפי קנה המידה בו תיערך התכנית.
לכל קנה מידה של תכנית מובאות להלן נוסחה וצמד טבלאות לחישוב השכר הבסיסי על פי המימדים העיקריים.

א. תכניות בקנ"מ 1:2500 – 1:2000

K = 96

שטח לחישוב SD

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם	SD שטח לחישוב מצטבר בדונם
עד 1000 דונם (*)		1000	1000
על כל דונם מעל 1000 ועד 2000	0.6	2000	1600
על כל דונם מעל 2000 ועד 4000	0.4	4000	2400
על כל דונם מעל 4000 ועד 6400	0.25	6400	3000
על כל דונם מעל 6400 ועד 10000	0.15	10000	3540
על כל דונם מעל 10000	0.1		

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-1000 דונם, השטח לחישוב - SD יהיה 1000 דונם.

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי PB:

עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי PB
עד 10%	10%	100%	200%
מ-10% עד 25%	5%	175%	275%
מ-25% עד 45%	3%	235%	335%
מ-45% עד 70%	2%	285%	385%
מ-70% עד 100%	1%	315%	415%

ב. <u>תכניות בקנ"מ 1:5,000</u>

K = 24

<u>שטח לחישוב SD</u>

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם	SD שטח לחישוב מצטבר בדונם
עד 5000 דונם (*)		5000	5000
על כל דונם מעל 5000 ועד 10000	0.6	10000	8000
על כל דונם מעל 10000 ועד 20000	0.4	20000	12000
על כל דונם מעל 20000 ועד 32000	0.25	32000	15000
על כל דונם מעל 32000 ועד 50000	0.15	50000	17700
על כל דונם מעל 50000	0.1		

(*) בתכנית ששטחו קטן מ-5000 דונם, השטח לחישוב - SD יהיה 5000 דונם.

<u>הגדלה עבור שעור השטח הבנוי PB:</u>

עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי PB
עד 10%	11%	110%	210%
מ-10% עד 25%	5.5%	192.5%	292.5%
מ-25% עד 45%	3%	252.5%	352.5%
מ-45% עד 70%	1.5%	290%	390%
מ-70% עד 100%	0.5%	305%	405%

ג. **<u>תכניות בקנ"מ 1:10,000</u>**

K = 6

<u>שטח לחישוב</u>

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם	SD שטח לחישוב מצטבר בדונם
עד 20,000 דונם (*)		20000	20000
על כל דונם מעל 20,000 ועד 40,000	0.6	40000	32000
על כל דונם מעל 40,000 ועד 80,000	0.4	80000	48000
על כל דונם מעל 80,000 ועד 128,000	0.25	128000	60000
על כל דונם מעל 128,000 ועד 200,000	0.15	200000	70800
על כל דונם מעל 200,000	0.1		

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-20,000 דונם, השטח לחישוב - SD יהיה 20,000 דונם.

<u>הגדלה עבור שעור השטח הבנוי PB:</u>

עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי PB
עד 10%	12%	120%	220%
מ-10% עד 25%	6%	210%	310%
מ-25% עד 45%	3%	270%	370%
מ-45% עד 70%	1%	295%	395%
מ-70% עד 100%	0.25%	302.5%	402.5%

ד. **<u>תכניות בקנ"מ 1:20000 – 1:25000</u>**

K = 1.5

<u>שטח לחישוב</u>:

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם	SD שטח לחישוב מצטבר בדונם
עד 100000 דונם (*)		100000	100000
על כל דונם מעל 100000 ועד 200000	0.6	200000	160000
על כל דונם מעל 200000 ועד 400000	0.4	400000	240000
על כל דונם מעל 400000 ועד 640000	0.25	640000	300000
על כל דונם מעל 640000 ועד 1000000	0.15	1000000	354000
על כל דונם מעל 1000000	0.1		

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-100,000 דונם, השטח לחישוב - SD יהיה 100,000 דונם.

<u>הגדלה עבור שעור השטח הבנוי PB:</u>

עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי PB
עד 10%	13%	130%	230%
מ-10% עד 25%	6.5%	227.5%	327.5%
מ-25% עד 45%	3%	287.5%	387.5%
מ-45% עד 70%	0.5%	300%	400%
מ-70% עד 100%	0%	300%	400%

ה. <u>תכניות בקנ"מ 1:100,000 – 1:50,000</u>

K = 1

SD=100,000

PB=1

M=1

3. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

K*Y *SD * PB * (M1+M2+M3+M4+M5+M6+M7+M8+M9+M10-~~8-9~~)

המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי ייקבעו עפ"י חריגת מאפייני שטחה של התכנית, יחסית לתכניות דומות באופיין ובהיקפן.

מימדים משניים

סרבול המקרקעין	**M1**
סיבוך תכנוני קיים	**M2**
פיצול מוניציפאלי	**M3**
מורכבות גבולות התכנית	**M4**
טופוגרפיה חריגה	**M5**
מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו	**M6**
נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים	**M7**
בעיות סביבתיות חריגות	**M8**
מדידה	**M9**
תכנון תכנית מתאר כוללנית(*)	**M10**

המימדים המשניים מבוטאים במקדמי מורכבות בתחום הטווח המצוין בטבלה שלהלן, בהתאם לקנ"מ של התכנית, ובהתאם למידת החריגות או המיוחדות של המימד.

אמת המידה לקביעת מקדם המורכבות בטווח, היא רמת החריגות היחסית של המימד בתכנית, לעומת אותו מימד בתכניות דומות אחרות, כלומר החישוב ייעשה עפ"י עקרון השכיחות/נדירות במסגרת הטווח המפורט להלן לכל מקדם.

(*)מקדם תכנון תכנית מתאר כוללנית קבוע מראש בהתאם לשטח התכנית ובהתאם לטבלה המפורטת בעמוד 11.

טווחי המקדמים לחישוב מורכבות המימדים המשניים בתכניות לפי קנה המידה שלהם:

מאפיינים				טווח המקדם				
תכניות בקנ"מ				1:2000 1:2500	1:5000	1:10000	1:20000 1:25000	1:50,000 1:100,000
סרבול המקרקעין	M1	1	עד	1.2	1.15	1.1	1.05	1
סיבוך תכנוני קיים	M2	1	עד	1.2	1.2	1.2	1.2	1
פיצול מוניציפאלי	M3	1	עד	1.1	1.15	1.2	1.25	1
מורכבות גבולות התכנית	M4	1	עד	1.1	1.1	1.1	1.1	1
טופוגרפיה חריגה	M5	1	עד	1.25	1.2	1.15	1.1	1
מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו	M6	1	עד	1.25	1.2	1.15	1.1	1
נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים	M7	1	עד	1.15	1.2	1.25	1.3	1
בעיות סביבתיות חריגות	M8	1	עד	1.25	1.2	1.15	1.1	1
מדידה	M9	1	עד	1.15	1.15	1.15	1	1
תכנון תכנית מתאר כוללנית	M10	1	עד	1	3	1	1	1

אופן קביעת טווח מקדם עבור תכנון תכנית מתאר כוללנית בהתאם לשטח הכולל בדונם :

שטח בדונם	מקדם תכנון תכנית מתאר כוללנית
תכנית עד 5,000 דונם	3
תכנית עד 10,000 דונם	1.8
תכנית עד 20,000 דונם	1.5
תכנית עד 25,000 דונם	1.2
תכנית מעל 25,000 דונם	1

4. <u>השכר הכולל לתכניות מתאר, תכניות אב ולתכניות שלדיות</u>

השכר הכולל המתקבל מהחישוב המפורט לעיל ישמש

- לתכנית מתאר 100%
- לתכנית אב 65%
- לתכנית שלד ברמה מתארית 45%

- לתכנון ראשוני או חלקי ברמה מתארית, תתוקצב התכנית בהתאם לנדרש – יחסית ובהתאם לשלושת סוגי התכניות.

- לניהול על של מספר תכניות (גם מפורטות) 20% מעלות תכנית מתאר.

5. <u>תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון – אבני דרך</u>

התשלומים יבוצעו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנתה של התכנית, בשיעור (%) מהשכר הכולל, בהתאם לטבלת אבני הדרך שלהלן:

א. תכנית מתאר:

שלבי העבודה ותכולתה: אבני דרך עקרוניות לתכנית מתאר:

1. **תיעוד וניתוח המצב הקיים, הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות, מיפוי או מדידה (בתכניות בקנ"מ 1:2,000 -1:10,000), בחינת בעלויות:** למידת אופן העבודה הנדרש להכנת תכנית, חקירה מוקדמת של תחום התכנון, ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון, הגדרת מטרות ויעדים, דרישות ואילוצים, אוכלוסיית יעד. מיפוי של המצב הקיים לרבות בעלויות (ומדידה בהתאם לצורך). חקירה מוקדמת של תחום התכנון לרבות איסוף נתונים וניתוחם בתחומים השונים אשר יהוו בסיס להמשך התכנון בנושאים השונים בהתאם להנחיות המזמין. הגשת לוח זמנים ראשוני לקידום התכנית.
2. **הצגת פרוגרמה, מטרות, גיבוש חזון, תדריך**: ניתוח כלל הנתונים והדרישות לצורך קביעת פרוגרמה לתכנית. הגדרה של מטרות ויעדי התכנון. גיבוש סוגיות / נושאים שהתכנית תכלול בהתייחס לתחומים שונים תוך תיאום עם בעלי העניין.
3. **הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת:** הכנת חלופות תכנוניות עקרוניות הנבדלות זו מזו בתחום התכנון על בסיס נתוני הרקע שנאספו. החלופות יציגו תפיסות תכנוניות וכיווני פיתוח אפשריים, מגבלות והזדמנויות. הכנת הצעה לאופן הערכת חלופות התכנון מבחינת התאמתן ליעדי התכנון ומבחינת היתכנותן תוך תיאום עם בעלי העניין השונים, ניתוח החלופות המובילות על פי אמות מידה שונות ובחירת חלופה נבחרת מתואמת ומאושרת על ידי מזמין העבודה.
4. **עיבוד ופירוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת, לאחר תיאום עם הרשויות. העברת קבצים ממוחשבים למינהל התכנון**: עיבוד ופירוט התכנית בהתאם לחלופה המועדפת לאחר תיאומים נדרשים. גיבוש סט מסמכים סופי- פירוט החלופה המועדפת לכדי מסמכים סטטוטוריים- הוראות, תשריט ראשי ונספחים כפי שיקבע על ידי מינהל התכנון. העברת קבצים ממוחשבים למזמין העבודה.
5. **קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך:** העברת מסמכי התכנית למוסדות התכנון המוסמכים בהתאם למסלול בו מקודמת התכנית. עריכת ההשלמות הנדרשות על ידי מוסד התכנון המוסמך לטובת קליטת התכנית וקבלת אישור על קליטתה.
6. **החלטה על הפקדת התכנית:** קיום דיון על הפקדת התכנית וקבלת החלטת מוסד התכנון המוסמך, על הפקדת התכנית לרבות הפקדה בתנאים, ללא צורך לקיים דיון נוסף.
7. **פרסום הפקדת התכנית:** השלמת כל התנאים והמסמכים הנדרשים להפקדת התכנית. פרסום הפקדתה של התכנית בהתאם לחוק.
8. **דיון בהתנגדויות**: קיום דיונים בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ע"י מוסד התכנון המוסמך. לרבות פרסום לפי סעיף 106 ב' בהתאם לצורך.
9. **החלטה על אישור התכנית**: החלטת מוסד התכנון המוסמך על אישור התכנית לרבות אישורה בתנאים, (או דחייתה).
10. **פרסום אישור התכנית**: השלמת כל התיקונים, ההשלמות, והתנאים הנדרשים ע"י מוסד התכנון בהחלטתו לאשר את התכנית פרסום אישור התכנית בהתאם לחוק.

מס׳ אבן דרך	שלב – אבן דרך (סיומו של שלב)	מיפוי בלבד ללא מדידה		כולל מדידה	
		% מהשכר הכולל	% מצטבר	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1	תיעוד וניתוח המצב הקיים, הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות, מיפוי או מדידה (בתכניות בקנ״מ 1:2,000 -1: 10,000), בחינת בעלויות	15	15	23	23
2	הצגת פרוגרמה, מטרות, גיבוש חזון, תדריך,	10	25	12	35
3	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	10	35	10	45
4	עיבוד ופירוט התכנית עפ״י חלופה מועדפת, לאחר תיאום עם הרשויות. \ העברת קבצים ממוחשבים למינהל התכנון	15	50	15	60
5	קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך	15	65	10	70
6	החלטה על הפקדת התכנית	5	70	5	75
7	פרסום הפקדת התכנית	5	75	5	80
8	דיון בהתנגדויות	5	80	5	85
9	החלטה על אישור התכנית	10	90	5	90
10	פרסום אישור התכנית	10	100	10	100

- עבור הליך של שינוי סטטוטורי מתארי חלקי (כגון: שינוי תמ״מ המלווה תכנית מפורטת), יחושב וישולם לפי אבני דרך 4-10 בלבד משכר תכנית מיפוי בלבד ללא מדידה).

ב. תכנית אב, מסמכי מדיניות ותכנית שלד ברמה מתארית

שלבי העבודה ותכולתה: אבני דרך עקרוניות לתכניות אב/ מסמכי מדיניות ותכניות שלד ברמה מתארית:

1. **תיעוד וניתוח המצב הקיים הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות מיפוי ומדידה (בהתאם לצורך), בחינת בעלויות-**
למידת אופן העבודה הנדרש להכנת תכנית, חקירה מוקדמת של תחום התכנון, ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון, הגדרת מטרות ויעדים, דרישות ואילוצים, אוכלוסיית יעד. מיפוי של המצב הקיים לרבות בעלויות (ומדידה בהתאם לצורך). חקירה מוקדמת של תחום התכנון לרבות איסוף נתונים וניתוח בתחומים השונים אשר יהוו בסיס להמשך התכנון בנושאים השונים בהתאם להנחיות המזמין. הגשת לוח זמנים ראשוני לקידום התכנית.

2. **קביעת פרוגרמה, מטרות, תדריך, תכנון ראשוני וניתוח תכנוני**
ניתוח כלל הנתונים והדרישות לצורך קביעת פרוגרמה לתכנית. הגדרה של מטרות ויעדי התכנון. גיבוש סוגיות / נושאים שהתכנית/ מסמך המדיניות יכללו בהתייחס לתחומים שונים תוך תיאום עם בעלי העניין.

3. **הצגת חלופות לתכנון וקביעת חלופה מועדפת-**
הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת: הכנת חלופות תכנוניות עקרוניות הנבדלות זו מזו בתחום התכנון על בסיס נתוני הרקע שנאספו. החלופות יציגו תפיסות תכנוניות וכיווני פיתוח אפשריים, מגבלות והזדמנויות. הכנת הצעה לאופן הערכת חלופות התכנון מבחינת התאמתן ליעדי התכנון ומבחינת היתכנותן תוך תיאום עם בעלי העניין השונים, ניתוח החלופות המובילות על פי אמות מידה שונות ובחירת חלופה נבחרת מתואמת ומאושרת על ידי מזמין העבודה

4. **עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, הגשת קבצים ממוחשבים למינהל התכנון-** פירוט החלופה המועדפת לכדי מסמך מדיניות / תכנית אב ברמה הנדרשת בתכנית הסופית, הכנת טיוטת מסמך מדיניות/ תכנית אב מסכם ותשריטים, הצגתו והגשתו למזמין.

5. **אימוץ התכנית ע"י ועדה/ מוסד התכנון-** דיון בועדה/ מוסד התכנון המוסמך לאימוץ מסמך המדיניות/ התכנית והחלטה על אימוץ.

6. **עריכה והגשה של מסמכים מנחים-** תיקון התכנית/ המסמך בהתאם להחלטת מוסד התכנון המוסמך ועל פי הנחיית המזמין, הגשתו ופרסומו.

מס' אבן דרך	שלב – אבן-דרך (סיומו של שלב)	ללא מדידה		כולל מדידה	
		% מהשכר הכולל	% מצטבר	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1	הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות, מיפוי ומדידה (בתכניות בקנה מידה 1:10000-1:2000), בחינת בעלויות	10	10	22	22
2	קביעת פרוגרמה, מטרות, תדריך, תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	20	30	17	39
3	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	20	50	17	56
4	עיבוד ופרוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת. הגשת קבצים ממוחשבים למינהל התכנון	25	75	22	78
5	אימוץ התכנית ע"י ועדה / מוסד התכנון	15	90	12	90
6	עריכה והגשה של מסמכים מנחים	10	100	10	100

שכר התכנון כולל את עבודת צוות הליבה וכן עבודת כל היועצים המקצועיים שמרכיבים את צוות המשלים בהתאם לאופן התכנית לרבות: מודד, אדריכל/ מתכנן פיזי, כלכלה וחברה- פרוגרמות, נוף, סביבה, תנועה, דרכים, ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת שירותי ניהול ותקורה.

כמו כן, בהתאם לאופי התכנית לעיתים תידרש העסקת יועצים נוספים, כגון: עתיקות, אקלים, תיירות, חקלאות, שימור, שמאות, שיתוף ציבור, ועוד שכר זה נכלל במסגרת התקצוב לפרויקט.

כמו כן שכר התכנון כולל את כל שירותי הניהול, התקורה, ההוצאות הנלוות ומכיל מרכיב בצ"מ של 10% מהעלות הכוללת.

מרכיב ההוצאות הנלוות כולל בין היתר: הוצאות נלוות, הדפסות, פרסומים, רכישת חומרים ושכבות ממפ"י לרבות אורתופטו, רכישת חומרים נדרשים מגופים נוספים ועוד.

ב. תכנית מפורטת

תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית מתאר ברמה מפורטת, תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

התעריף מיועד להכנת תכניות מפורטות (בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה, שנהוג לכנותן "תב"ע"- תכנית בנין עיר) אשר את התשריט שלהן מקובל לערוך בקנ"מ 1000 :1 או 1250 :1.

1. <u>מימדים</u>

א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם :

- השטח (בדונם) התחום בגבולות התכנית
- השטח המבונה (במ"ר) המיועד לבניה בתכנית

ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם :

1. בניה קיימת
2. שילוב ייעודי קרקע
3. סביבה
4. מקרקעין
5. טופוגרפיה וקרקע
6. רמת מורכבות/פשטות כללית
7. קנה מידה של התשריט
8. התחדשות עירונית
9. תשתיות

2. השכר הבסיסי

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

Y * 1000 * (SD+SR)

כאשר:

Y = ישי"ב.

SD = שטח התכנית לחישוב בדונם.

SR = השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.

3. שטח התכנית לחישוב SD:

כל הערכים בטבלה הם בדונם

שטח התכנית בדונם		תוספת-בדונם שטח לחישוב לכל דונם שטח התכנית	תוספת שטח מירבית לחישוב	שטח לחישוב מצטבר SD
על כל דונם מעל	ועד			
0	50	-	-	125
50	100	1.5	75	200
100	400	1	300	500
400	800	0.5	200	700
800	1200	0.2	80	780
1200	ומעלה	0.1		

הערות:

1. ככל שיכללו בתכנית שטחים אקסטנסיביים, הם יחושבו באופן חלקי בהתאם לאופי תכנון השטח.
2. שטח המוגדר כמתארי בתחום תכנית מפורטת, יובא בחשבון רק שליש ממנו לצרכי חישוב.

4. **<u>השטח המבונה לחישוב – SR (באלפי מ״ר):</u>**

שטח מבונה באלפי מ״ר		תוספת-במ״ר לחישוב לכל אמ״ר בניה בתכנית	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ״ר	שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ״ר SR
על כל אמ״ר מעל	ועד			
0	50	-	-	125
50	100	1.5	75	200
100	300	1	200	400
300	600	0.5	150	550
600	900	0.3	90	640
900	1200	0.2	60	700
1200	ומעלה	0.1		

הערות:

שטח מבונה הינו סך השטחים העיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע.

יחידת דיור תחושב כ- 120 מ״ר שטח בנוי.

שטחי בינוי תת קרקעיים יחושבו לפי **עד 20%** משטחם.

5. **<u>השכר הכולל</u>**

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

Y * 1000 * (SD+SR) * MN *(MB+MS+MP+MV+MK+MC+Mh+Mt-7)

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

MB = מקדם בניה קיימת (חישוב עפ״י הטבלה להלן)
MS = מקדם שילוב ייעודי קרקע (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
MP = מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
MV= מקדם נושאי סביבה (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
MK= מקדם סירבול מקרקעין (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
MC = מקדם מורכבות/פשטות כללית (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
MN= מקדם קנה מידה של התשריט (חישוב עפ״י הנחיות להלן)
Mh= מקדם התחדשות עירונית (חישוב על פי ההנחיות שלהלן)
Mt = מקדם תשתיות (חישוב על פי ההנחיות שלהלן)

5.1 מקדם בנייה קיימת – MB:

מקדם זה מתייחס לבניה קיימת בשטח התכנית, אשר התכנון אמור להתחשב בה או לתכנן אותה מחדש.

לא תחשב כבניה קיימת, בניה המיועדת להריסה ולפינוי מלא, גם במסגרת התחדשות עירונית, או למתחם בנוי שאינו מיועד להשתנות ומהווה רקע לתכנון.

בתחילת הפרויקט, יחושבו רק שטחים בנויים שבהסתברות גבוהה אינם מיועדים להריסה ולפינוי מלא.

חישוב המקדם בטבלה שלהלן נעשה עפ"י אחוז השטח המבונה הקיים במ"ר ("המונה") מכלל שטח התכנית במ"ר ("המכנה"): מ"ר בניה קיימת שאינה להריסה, מחולק במ"ר שטח התכנית (מתורגם מהשטח בדונם).

חישוב המקדם:

המקדם שווה ל-1 כאשר אין בנייה קיימת או שהבניה הקיימת מיועדת להריסה. יש להוסיף ל-1 את התוספת המחושבת לפי הטבלה להלן, כדי לקבוע את המקדם המתאים רק להיקף הבנייה הקיימת שתובא בחשבון לצרכי חישוב כאמור לעיל.

היקף בניה קיימת % משטח התכנית – (אחוזי בניה)		תוספת למקדם לכל % בנייה קיימת	סך תוספת למקדם	תוספת למקדם מצטברת
מ-	עד-			
0%	2%	0	0	0
2%	5%	0.05	0.15	0.15
5%	10%	0.02	0.10	0.25
10%	20%	0.01	0.10	0.35
20%	50%	0.005	0.15	0.50
50%	100%	0.003	0.15	0.65
100%	200%	0.002	0.20	0.85
200%	ומעלה	0.001		

5.2 מקדם שילוב יעודי קרקע – MS:

ייעודי הקרקע המתוכננים מתחלקים ל-4 קבוצות יעודים:

א. מגורים, לכל הצורות והצפיפויות, כולל מבני הציבור השכונתיים וכן המסחר והתעסוקה השכונתיים.

ב. תעסוקה, משרדים, תעשייה ומסחר.

ג. תיירות, מלונאות, נופש ופנאי.

בניה ציבורית כלל עירונית (מבני חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, ממשל וכיו"ב, המשרתים אוכלוסייה שמחוץ לתכנית).

אם בתכנית מיועדים לתכנון ייעודי קרקע מקבוצה אחת, כאשר ייעודי הקרקע מהקבוצות האחרות אינן עולות על 10% משטחי הבינוי במ"ר בתכנית לכל קבוצה, יהיה המקדם: 1.

אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננת קבוצת יעודים שהיקף הבניה עבורה עולה על 10% משטחי הבינוי במ״ר בתכנית, יהיה המקדם: 1.075.

אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות 2 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10% משטחי הבינוי במ״ר בתכנית, יהיה המקדם: 1.15.
אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית מתוכננות 3 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10% משטחי הבינוי במ״ר בתכנית, יהיה המקדם: 1.2.

אם בתוכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות מספר קבוצות יעודים שהיקף הבניה בכל אחת מהן אינו עולה על 10% משטחי הבינוי במ״ר בתכנית, אך סך הבניה בהן עולה על 20% משטחי הבינוי במ״ר בתכנית, יהיה המקדם: 1.075.

5.3 מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע- Mp:

המקדם יחושב על פי השיפוע הממוצע בשטחי התכנית המיועדים לבניה ולפיתוח. (אם כלולים בתחום ה״קו הכחול״ של התכנית שטחים שאינם מתוכננים לבניה ולפיתוח – אין להתחשב בהם לצורך קביעת השיפוע הממוצע).

- עבור שיפוע ממוצע שבין 0% לבין 6% יהיה המקדם = 1.
- עבור שיפוע ממוצע שבין 6% לבין 12% יש להוסיף 0.02 למקדם לכל 1% שיפוע מעל 6%.
- עבור שיפוע ממוצע גדול מ-12%, יש להוסיף למקדם 0.01 נוסף לכל 1% שיפוע מעל 12%.

5.4 מקדם סרבול מקרקעין - MK:

מקדם זה, מיועד לתת ביטוי, בין היתר, לצורך לבצע איחוד וחלוקה, טבלאות איזון או טבלאות הקצאה כחלק מהתכנית.
טווח מקדם סירבול מקרקעין: **MK** – 1 עד 1.25.

5.5 מקדם נושאי סביבה ונוף - MV:

מקדם זה, מיועד לתת מענה, בין היתר, לצורך להגיש חוות דעת סביבתיות, ולהשפעת נושאי סביבה ונוף מיוחדים על עבודת הצוות, למעט תסקיר השפעה על הסביבה (ככל שיידרש תסקיר השפעה על הסביבה, הוא יחושב בנפרד, ויחולק לאבני דרך יעודיות, כמפורט בהמשך).

טווח מקדם נושאי סביבה ונוף: **MV** – 1 עד 1.15

5.6 מקדם מורכבות / פשטות כללית Mc:

מקדם זה, מיועד להגדיל את השכר הכולל לתכנית בה קיימים מורכבויות וקשיים משמעותיים שאינם נמנים על המקדמים שלעיל, או לצמצם את השכר הכולל לתכנית, ככל שלא צפויות בעיות במתחם התכנית ובסביבתו, או שהתכנון והקידום הסטטוטורי צפוי להיות פשוט מתכנית רגילה.

אמת המידה לקביעת המקדם, על פי המורכבות והחריגות היחסית של המתחם – בתכונה הנמדדת – הוא על פי עיקרון נדירות/שכיחות, בהתאם להערכת המזמין ונסיונו.

טווח מקדם מורכבות / פשטות כללית: **Mc** – 0.75 עד 1.4

במקרים מיוחדים וחריגים בהם לדעת המזמין הממדים ו/או המקדמים הרגילים לא נותנים מענה ראוי/מספק לתשומות הנדרשות קיימת אפשרות להגדלת המקדם עד לגובה של 1.6, בכפוף לשיקול דעת המזמין.

הערה: המקדמים סרבול מקרקעין (MK), נושאי סביבה ונוף (MV), מורכבות/ פשטות כללית (Mc), מחושבים על פי הערכה של רמת השכיחות, יחסית למתחמים אחרים בעלי מימדים דומים, בתחום הטווח שניתן לכל מקדם.

5.7 מקדם קנה מידה Mn - רמת פרוט, או קנה מידה של תשריט התכנית:

לכל סוג של תכנית מקובל קנה מידה אופייני שלפיו מוגשים תשריטי התכנית. קנ"מ כרוך ברמת הפירוט האפשרית או המתחייבת ממנו. מכאן, שבתכניות שאינן נערכות על גבי תשריט בקנ"מ האופייני לאותו סוג, רמת הפירוט שונה מהמקובל, ובעקבותיה גם שונה היקף התשומות המושקעות בתכנון.

מקדם של תשריט בקנ"מ 1:2500 = 0.65

מקדם של תשריט בקנ"מ 1:1000 - 1:1250 = 1

מקדם של תשריט בקנ"מ 1:500 = 1.5

המקדם יחול לפי קנ"מ עיקרי של התשריט (על פי רוב 1:1,250). ככל שחלק מהתכנית מתוכנן בקנ"מ שונה, יחושב השכר בנפרד לפי תעריף מתאר / נספח בינוי 1:500, והסכום שיתקבל יצורף למסגרת שכר הטרחה החוזי או הנושאי.

5.8 מקדם התחדשות עירונית Mh:

לתכניות התחדשות עירונית, מוגדר מקדם אשר נותן מענה לתשומות ולמורכבות הכלולה בתכנון מסוג זה בתחומים הבאים: מדידה מפורטת, שמאות, תכנון חברתי ושיתוף ציבור, תכנון אדריכלי מפורט וכו'.

מקדם של תכנית ללא התחדשות עירונית: 1

מקדם של תכנית התחדשות עירונית : 1.7

במקרים של תכניות בהן שטח ההתחדשות העירונית חל על שטחים קטנים או חלקיים ביחס לשטחי התכנית הכוללת, ייקבע מקדם נמוך יותר מ-1.7 באופן יחסי.

5.9 מקדם תשתיות Mt:

בתכניות שעיקרן תשתיות על, ללא בינוי או עם בינוי מועט (כגון מט"ש, כביש בין עירוני, קווי הולכה וסניקה, קו חשמל ראשי וכדומה, מוגדר מקדם אשר נותן מענה לתשומות ולמורכבות הכלולה בתכנון מסוג זה וכמענה לכך שפרמטר הבינוי, אשר משפיע על גובה שכר הטרחה בתעריף, הינו נמוך.

טווח מקדם תשתיות: **Mt** – 1 עד 1.6.

5.10 שכר טרחה לתסקיר השפעה על הסביבה לתכנית מפורטת

בתכניות מפורטות בהן נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, תשולם תוספת שכר טרחה להכנת התסקיר, בהתאם לכללים המובאים מטה, ובהתאם לאבני דרך ייעודיות לנושא התסקיר.

יודגש כי שכר הטרחה המחושב לתסקיר השפעה על הסביבה, מחושב בנפרד משכר הטרחה לתכנון הסביבה המשולם במסגרת מקדם נושאי הסביבה והנוף, אשר יעודכן ככל שיתווסף תסקיר.

<u>השכר הבסיסי</u>:

השכר הבסיסי להכנת תסקיר השפעה על הסביבה לרבות עריכת התסקיר – 120,000 ₪.

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

120,000 * (D)

כאשר:
D = מקדם גודל שטח התסקיר

ככלל, שטח התסקיר יחושב לפי שטח התכנית, למעט במקרים בהם נדרש תסקיר נקודתי על שטח קטן משמעותית משטח התכנית.

<u>מקדם D</u> :

שטח <u>התסקיר</u> בדונם	**מקדם D**
עד 150	0.8
151-300	1
301-400	1.2
401-600	1.4
601-800	1.6
801-1000	1.8
מעל 1000	2

6. <u>חלוקת השכר הכולל לפי שלבי התכנון</u>:

א. שלבי העבודה ותכולתה - אבני דרך לתכנית מפורטת

1. **איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים**
ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון מהמקורות השונים, הגדרת מטרות ויעדים, דרישות ואילוצים, אוכלוסיית יעד, השלמת נתונים נדרשים. מיפוי ומדידה של המצב הקיים ובדיקת הבעלויות מנסחי הרישום והצגתן במפה בהתאם. הגשת לוח זמנים ראשוני לאישור.
2. **קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני**
ניתוח של כל הנתונים והדרישות לצורך קביעת פרוגרמה לתכנית, תוך הכנה ובחינת תרשים ראשוני המציג אפשרות למימוש הפרוגרמה בשטח המתוכנן, תיאום עם בעלי עניין וקביעת הפרוגרמה – איכותית וכמותית.
3. **הצגת חלופות לתכנון**
הכנת חלופות עקרוניות לתכנית הנבדלות זו מזו בפרישת ייעודי קרקע, בהתוויית מערכת הדרכים וכד׳.
4. **קביעת חלופה מועדפת**
ניתוח החלופות המובילות על פי אמות מידה שונות, וקביעת החלופה המיטבית. הגשה וקבלת אישור מטעם המזמין ללוח זמנים מפורט.

5. **עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, תיאום מערכות תשתית, תאומים והשלמות**
עיבוד החלופה המועדפת ופירוט שלה לרמת הפירוט הנדרשת לתכנית, בדיקה וחישוב אנליטי של גבול התכנית, בדיקת בעלויות מנסחי רישום והצגתן במפה בהתאם, תיאום מערכות התשתית ושילובן לתכנית אחת, תיאום עם כל הרשויות, השלמת פרטים, בדיקות ומסמכים הנדרשים לתכנית.

6. **עריכת מסמכי התכנית והגשת קבצים** ממוחשבים (ייעודי קרקע על פי נוהל מבא"ת).
עריכת כל תשריטי התכנית, הוראות התכנית (תקנון) ויתר המסמכים המשלימים את התכנית (נספחים) או מלווים אותה (דברי הסבר וכד') והגשתם למזמין.

7. **הגשת התכנית למוסדות התכנון**
העברת מסמכי התכנית למוסדות התכנון המוסמכים בהתאם למסלול בו מקודמת התכנית.

8. **קליטת התכנית ע"י מוסד התכנון – אישור עמידה בתנאי סף**
טיפול בהשלמת מסמכי התכנית על פי תנאי הסף ודרישות לשכת התכנון של הוועדה המוסמכת, כולל חישוב אנליטי של החלוקה וחוות דעת ביחס לרישום. הצגת מפת הבעלויות עדכנית, השלמת כל מסמכי התכנית ונספחיה, כפי שנדרש ע"י לשכת התכנון וקבלת אישור בכתב על עמידה בתנאי סף.

9. **החלטה על הפקדת התכנית**
קיום דיון על הפקדת התכנית וקבלת החלטת מוסד התכנון המוסמך, על הפקדת התכנית לרבות הפקדה בתנאים, ללא צורך לקיים דיון נוסף.

9.1 אישור תשריט תיעוד גבולות (תת"ג) ע"י המרכז למיפוי ישראל
הגשת תשריט תיעוד גבולות (תת"ג) לבדיקת המרכז למיפוי ישראל וקבלת אישורו.

10. **פרסום הפקדת התכנית**
השלמת כל התנאים והמסמכים הנדרשים להפקדת התכנית. פרסום הפקדתה של התכנית בהתאם לחוק.

11. **דיון בהתנגדויות**
קיום דיונים בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ע"י מוסד התכנון המוסמך, שלב זה עשוי לכלול תיקונים לתכנית ופרסום לפי סעיף 106(ב), בהתאם לצורך.

12. **החלטה על אישור התכנית**
החלטת מוסד התכנון המוסמך על אישור התכנית לרבות אישורה בתנאים, (או דחייתה).

13. **אישור התכנית (פרסום על מתן תוקף)**
השלמת כל התיקונים, ההשלמות, והתנאים הנדרשים ע"י מוסד התכנון בהחלטתו לאשר את התכנית פרסום אישור התכנית בהתאם לחוק.

13.1. אישור התצ"ר/ תמ"ר ע"י מוסד התכנון והמרכז למיפוי ישראל

אישור התכנית לצרכי רישום ע"י מוסד התכנון ולאחר מכן אישורה ככשרה לרישום ע"י המרכז למיפוי ישראל (מפ"י).

ככל ותידרש הכנת תמ"ר בהתאם להנחיות המזמין,אישורו ע"י מוסד התכנון ולאחר מכן אישורה ככשרה לרישום ע"י המרכז למיפוי ישראל (מפ"י).

14. **רישום התצ"ר/ תמ"ר בלשכת רישום המקרקעין**
רישום התכנית לצרכי רישום (תצ"ר), בלשכת רישום המקרקעין.

ככל ותידרש הכנת תמ"ר בהתאם להנחיות המזמין, רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>אבני דרך לתסקיר השפעה על הסביבה</u>

1. **הכנה ועריכה של פרקים א-ב בתסקיר השפעה על הסביבה**

   הכנה, עריכה וקבלת הנחיות להמשך.

2. **הכנה עריכה ואישור של פרקים ג-ה בתסקיר השפעה על הסביבה**

   הכנה, עריכה ואישור התסקיר ע"י גורמי התכנון.

ב. חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון שפורטו לעיל כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר. כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

אבני דרך אופייניות לתשלום עבור הכנת תכנית מפורטת כולל תצ"ר/ תמ"ר ורישום:

מס' אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים, הגשת לו"ז ראשוני.	6	6
2	קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני	4	10
3	הצגת חלופות לתכנון	15	25
4	קביעת חלופה מועדפת קבלת אישור ללו"ז מפורט.	5	30
5	עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, וחישוב אנליטי של גבול התכנית תאום מערכות תשתית, תאומים והשלמות	12	42
6	עריכת מסמכי התכנית והגשת קבצים ממוחשבים	5	47
7	הגשת התכנית למוסדות התכנון	2	49
8	קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך - עמידה בתנאי סף כולל חישוב אנליטי של החלוקה	3	52
9	החלטה על הפקדת התכנית	4	56
9.1	אישור תת"ג ע"י המרכז למיפוי ישראל	2	58
10	פרסום הפקדת התכנית	7	65
11	דיון בהתנגדויות	5	70
12	החלטה על אישור התכנית	5	75
13	פרסום אישור התכנית (מתן תוקף),	20	95
13.1	אישור התצ"ר/ תמ"ר ע"י מוסד התכנון והמרכז למיפוי ישראל	2	97
14	רישום התצ"ר/ תמ"ר-בלשכת רישום המקרקעין	3	100

הערות:

1. אבני הדרך עשויות להשתנות בהתאם למסלול בו מקודמת התכנית.
2. אישור כל אבן דרך מחייב אישור הגורם האחראי במינהל התכנון.
3. בתכנית שבה לא נדרש תצ"ר, יחושב התעריף לפי 90% מתעריף מלא ושיעורי אבני הדרך יחולקו בהתאם.

<u>תכנית איחוד וחלוקה ללא תוספת זכויות</u>:

תכנית איחוד וחלוקה ללא תוספת זכויות, תחושב בשיעור של **65%** מתקצוב תכנית מפורטת עם המקדמים הרלוונטים, וחלוקה לאבני דרך מותאמות בהתאם לפירוט הבא:

אבני דרך אופייניות לתשלום עבור הכנת תכנית איחוד וחלוקה כולל תצ"ר/ תמ"ר ורישום:

מס' אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים	6	6
2	קביעת מתווה לאיחוד וחלוקה	4	10
3	עיבוד התכנית כולל חישוב אנליטי של גבול התכנית	10	20
4	הגשת מסמכי התכנית כולל טבלת איזון/טבלת הקצאה למוסדות התכנון	19	39
5	קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך- עמידה בתנאי סף וחוות דעת ביחס לרישום	8	47
6	החלטה על הפקדת התכנית	8	55
6.1	אישור תת"ג ע"י המרכז למיפוי ישראל	2	57
7	פרסום הפקדת התכנית ורישום הערת אזהרה לפי סעיף 123 לחוק	8	65
8	דיון בהתנגדויות	5	70
9	החלטה על אישור התכנית	10	80
10	פרסום אישור התכנית (מתן תוקף),הגשת תקנון ותשריט חתומים למזמין	15	95
11	אישור התצ"ר/ *תמ"ר ע"י מוסד התכנון והמרכז למיפוי ישראל	2	97
12	רישום התצ"ר/ *תמ"ר בלשכת רישום המקרקעין	3	100

<u>*הצורך בתמ"ר יקבע בהתאם להנחיית המזמין.</u>

אבני הדרך לתשלום עבור הכנת תסקיר השפעה על הסביבה:

מס' אבן דרך	שלב התסקיר	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הכנה ועריכה של פרקים א-ב בתסקיר השפעה על הסביבה, קבלת הנחיות להמשך ואישורם ע"י גורמי התכנון.	40	40
2	הכנה ועריכה של פרקים ג-ה בתסקיר השפעה על הסביבה וקבלת אישור התסקיר על ידי גורמי התכנון	60	100

<u>שכר התכנון כולל את עבודת צוות הליבה וכן עבודת כל היועצים המקצועיים שמרכיבים את הצוות המשלים בהתאם לאופן התכנית לרבות: מודד, אדריכל/ מתכנן פיזי, כלכלה - פרוגרמות, חברה ושיתוף ציבור, נוף, סביבה, תנועה, כבישים, עבודות עפר, ניקוז, הידרולוגיה, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, שמאות שירותי ניהול ותקורה.</u>

<u>כמו כן בהתאם לאופי התכנית לעיתים תידרש העסקת יועצים נוספים</u> כגון: עתיקות, אקלים, אקולוגיה,סייסמי, תיירות, יועץ חקלאות שימור, בה"ת, נספח עצים בוגרים, סקרים בנושאים סביבתיים, יועץ לאנרגיה ירוקה, הדמיות ועוד, שכר זה נכלל במסגרת התקצוב לפרויקט.

<u>שכר התכנון כולל את כל שירותי הניהול, התקורה, ההוצאות הנלוות ומכיל מרכיב בצ"מ של 10% מהעלות הכוללת.</u>

מרכיב ההוצאות הנלוות כולל בין היתר: **הוצאות נלוות, הדפסות, פרסומים, רכישת חומרים ושכבות ממפ"י לרבות אורתופטו, רכישת חומרים נדרשים מגופים נוספים, עדכוני מדידה, הוצאת נסחי רישום ועוד.

<u>**כולל הוצאות נלוות, הדפסות, פרסומים, רכישת חומרים ושכבות ממפ"י לרבות אורתופטו, רכישת חומרים נדרשים מגופים נוספים ועוד.</u>
<u>השכר כולל בין היתר: עדכוני מדידה והוצאת נסחי רישום.</u>

ג. <u>נספח בינוי בקנ"מ 1:500</u>

התעריף מיועד להכנת נספח בינוי (מחייב או מנחה) בקנ"מ 1:500 או ברמת פירוט גבוהה מזה.

הנוסחה לחישוב השכר הכולל של נספח בינוי בקנ"מ 1:500 היא:

$$|Y*1000*(Sd+Sr)*Mp/2|$$

כאשר:

Y = יש"ב.
SD = שטח התכנית לחישוב בדונם.
SR =השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.
MP = מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע (חישוב עפ"י הנחיות בפרק תכנית מפורטת)

מקדם **SD** יחושב לפי הטבלה הקיימת בפרק תכנית מפורטת.

מקדם **SR** יחושב לפי הטבלה הקיימת בפרק תכנית מפורטת, אולם בתכניות בהן שטח מבונה עד 50 אלף מ"ר בינוי, יחושב המקדם לפי תוספת של 2.5 לכל אלף מ"ר, כאשר מקדם זה לא יהיה נמוך מ-25, לפי הפירוט הבא:

שטח מבונה באלפי מ"ר		תוספת-ב<u>מ"ר</u> לחישוב לכל <u>אמ"ר</u> בניה בתכנית	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ"ר	שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר SR
על כל אמ"ר מעל	ועד			
0	10			25
10	50	2.5	100	125

הערה: בקביעת המקדמים **MP, SR, SD**, יש להתייחס **<u>רק לשטח עבורו מבוצע נספח הבינוי</u> מתוך כלל התכנית**.

<u>חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)</u>

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

מס' אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקנ"מ 1:500	40	40
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח בינוי בקנ"מ 1:500	60	100

ד. תמחור שירותי תכנון נוספים:

במקרים בהם לא ניתן לבצע תמחור עבור מטלות תכנוניות באמצעות תעריפי התכנון המצוינים, רשאי מינהל התכנון לבצע תיחור בין שלוש חברות שזכו במכרז הנ"ל בהתאם לקריטריונים לחלוקת העבודות המופיעות במסמכי המכרז.