

1. הנחיות כלליות

א. שטח הבניין

אם בניין מורכב מחלקים שהם מסוגים שונים כמפורט בסעיף 3 להלן תיקבע מכסת שכר יסוד משוקללת לפי סוגו ושטחו של כל חלק וחלק של הבניין ואילו אם בניין מורכב מחלקים שהם מאותו סוג תיקבע מכסת שכר יסוד אחידה לכל הבניין לפי שטחו הכולל.
לדוגמה -

1) בניין בשטח 2200 מ"ר מורכב מ - 700 מ"ר משרדים ו- 1500 מ"ר מגורים. שני חלקי הבניין הם מסוגים שונים ולכן תיקבע מכסת שכר יסוד בנפרד לחלק המשרדים משטח 700 מ"ר (4,50%) ובנפרד לחלק המגורים משטח 1500 מ"ר (3.25%) - ראה סעיף 3 להלן. כאשר כתב הכמויות והמחירים לא ייערך בנפרד לכל חלק וחלק של הבניין, תיקבע מכסת שכר יסוד משוקללת לכל הבניין, לפי היקפיהם הכספיים של שני חלקי הבניין ומכסות שכר היסוד, כאמור.
למשל: - אומדן המחיר - נכון למדד הבסיס של החוזה עם המתכנן - של מ"ר משרדים הוא 1600 ש"ח ושל מ"ר מגורים-1200 ש"ח מכסת שכר היסוד המשוקללת לכל הבניין תהא: -

$$\frac{1600 \times 700 \times 4.50\% + 1200 \times 1500 \times 3.25\%}{1600 \times 700 + 1200 \times 1500} = 3.729\%$$

2) בניין בשטח 2000 מ"ר מורכב מ - 1600 מ"ר משרדים ו- 400 מ"ר מטבח וחדר אוכל. שני חלקי המבנה הם מאותו סוג - בנייני ציבור - ולכן תיקבע מכסת שכר יסוד אחידה לכל הבניין משטח 2000 מ"ר (4,3%).

ב. שטח הפרויקט

שטח הפרויקט של מספר מבנים לא זהים, אך מאותו הסוג (למשל מבני מגורים), הוא השטח הכולל של המבנים ולפי השטח הכללי יש להתאים את מכסת שכר היסוד לפי סעיף ד. להלן, ולא לפי שטחו של כל מבנה בנפרד. הסוג מתייחס לאופי המבנה ולא לסעיף התעריף.
לדוגמה -

יש לחשב לחוד מבנה לחדר אוכל ולחוד בניין משרדים, למרות ששניהם כלולים בתעריף של מבני צבור.

ג. ערך המבנה

ערך המבנה וכן ערך השינויים במבנה קיים, לעניין קביעת שכר האדריכל, לא יכלול את ערך הציוד והמתקנים המספקים כוח והתנעה, מדחסים, מפוחים לסוגיהם, לרבות מפוחי נחשון, עגרונים, משאבות, טרנספורמטורים, מעליות, מערכות שינוע פניאומטיות, משרפות, רהוט פנים יעודי, ציוד מטבח (אלא אם כן הם מתוכננים ע"י אדריכל הבניין בעצמו), מס קנייה על מתקנים ומערכות כגון על מיזוג אויר מעליות וכיו"ב, דמי שירות לאחזקת מתקנים ומערכות כלשהם וכן ערך הציוד והמתקנים הקשורים בתפעולם של מבני תעשייה, אחסנה ומלאכה ובניינים למטרה מיוחדת. ערך הציוד והמתקנים הנ"ל, (שלא ייכלל בערך המבנה או בערך השינויים במבנה קיים), כולל גם את מחיר התקנתם.

מדינת ישראל	משרד הביטחון	אגף בינוי
חלק 2-תעריפים	תעריפים ונהלים לעבודות תכנון	עמוד: 30
פרק: 2.2	תעריף אדריכלות	יולי 1996

2. שלבי העבודה האדריכלית ופירוט השירותים
 העבודה האדריכלית תבוצע ב - 4 שלבים הכוללים את השירותים דלהלן: -

א. תכנון מוקדם

- 1) בירור הפרוגרמה עם המנהל, ביקורים באתר, חקירות מוקדמות, התייעצויות ותיאום עם היועצים.
- 2) בירורים ברשויות המוסמכות או גורמים אחרים, בקשר לבעיות החוקיות והאחרות, הכרוכות בתכנון המבנה, או בקבלת אישור הרשויות הנ"ל לביצוע המבנה.
- 3) הכנת תכניות מוקדמות, המתארות את הצורה העקרונית של המבנה והכוללות בין השאר: - תכניות עקרוניות, חתך ראשי, חזית ראשית ו/או פרספקטיבה
- 4) מסירת נתונים ליועצים להכנת אומדן משוער של העבודות שבתחום טיפולם.
- 5) הכנת אומדן משוער של ערך המבנה.

ב. תכנון סופי

- 1) תכנון הצורה הסופית של המבנה בתיאום עם היועצים.
- 2) הכנת תכניות סופיות המתארות את התכנית הסופית של המבנה המסוכמת עם המנהל והכוללות בין השאר: - תכניות איתור, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות. תיאום התכניות הנ"ל עם היועצים.
- 3) הכנת התכניות והמסמכים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות למתן רשיון בנייה (למעט מסמכים ותכניות החורגים ממסגרת הבניין כגון תכניות בניין ערים ותכניות בינוי האיזור), הגשתם לרשויות לאחר חתימת המשרד וטיפול באישורם.
- 4) הכנסת תיקונים ושינויים בתכניות ובמסמכים האחרים לפי דרישת הרשויות המוסמכות, בהסכמת המנהל, הגשתם לרשויות וטיפול באישורם.
- 5) עדכון האומדן המשוער של ערך המבנה.

ג. תכנון מפורט (קנ"מ 1:50 או 1:100 בהסכמת המנהל, ופרטים בקנ"מ מתאים).

- 1) הכנת תכניות עבודה אדריכליות מפורטות ומוסברות כדרוש לביצוע העבודה.
- 2) הכנת תכניות פרטי בניין אדריכליים ופרטי גמר, מפורטות ומוסברות, של כל חלקי המבנה, כדרוש לביצוע המבנה, בקנ"מ מתאים לפי הצורך, לרבות פריסת קירות וסימון חורים בכל חלקי הבטון של המבנה.
- 3) תאום, בקורת ואישור תכניות היועצים.
- 4) הכנת מפרטים לעבודה האדריכלית תוך שילוב המפרט הכללי לעבודות בנין של הועדה הבינמשרדית במפרט מיוחד המחייב מהמבנה ועל יסוד ספריית הסעיפים לעבודות בניין של הועדה הנ"ל, - הכל כדרוש לעריכת מכרז לביצוע המבנה.
- 5) תיאום המפרטים של היועצים ושילובם במפרטים הכלליים.
- 6) השתתפות בסיור קבלנים, הכנת תשובות לשאלות הקבלנים והגשתן למנהל.
- 7) מתן חוות דעת טכנית וייעוץ, לפי בקשת המנהל, בכל הקשור להצעות הקבלנים במכרז לביצוע המבנה.
- 8) הכנת תכניות ופרטי בניין משלימים, כפי שיידרש לביצוע המבנה.

מדינת ישראל	משרד הביטחון	אגף בינוי
חלק 2-תעריפים	תעריפים ונהלים לעבודות תכנון	עמוד: 31
פרק: 2.2	תעריף אדריכלות	יולי 1996

ד. פקוח עליון על ביצוע המבנה

- 1) פקוח עליון על ביצוע המבנה באחר הבנייה ובמפעלי הייצור של רכיבין בהתאם לתכניות ולמסמכים האחרים המאושרים ע"י המנהל, לרבות על ביצוע החקוננים שהקבלן חייב בהם בין לפני מסירת המבנה ובין בחקופת הבדק.
- 2) שילוב הפקוח העליון של היועצים על ביצוע המבנה.
- 3) ייעוץ והמלצה לגבי בחירה בדיקה ואישור של חומרים וציוד.
- 4) הדרכה ומחן הסברים למפקח באתר.
- 5) דווח למנהל על המימצאים ועל התקדמות ביצוע המבנה לאחר כל ביקור במבנה ובמפעלי הייצור של רכיבין.
- 6) עדכון החכניות בהתאם לשינויים שבוצעו בזמן ביצוע המבנה והגשתן למנהל לאחר גמר הביצוע.
- 7) קבלת המבנה ואישור גמר ביצוע בחיאום עם היועצים.
- 8) ייעוץ למנהל והשתתפות בדיונים ובבירורים עם הקבלן בקשר לביצוע המבנה, בין לפני מסירת המבנה ובין בחקופת הבדק.

3. מכסות שכר היסוד

להלן מכסות שכר היסוד באחוזים למאה מערך המבנה, לפי סוג המבנה, שטחו ועלותו למ"ר.

א. סוג הבניין - בניני ציבור, משרדים ובתי עסק וכל הבנינים שאינם מפורטים בסוגים ב. - ז. להלן.

מ"ר									עלות בש"ח למ"ר
18000 מעל	18000	12000	8000	2000	1000	700	500	עד 300	
3.70	3.85	4.00	4.15	4.30	4.40	4.55	4.70	4.85	מעל 1800
3.65	3.80	3.90	4.05	4.20	4.35	4.50	4.65	4.75	1380-1800
3.60	3.75	3.85	4.00	4.10	4.25	4.40	4.50	4.65	עד 1380

ב. סוג הבניין: - בניני מגורים

מ"ר									עלות בש"ח למ"ר
10500 מעל	10500	7500	5000	3000	1500	1000	700	עד 500	
2.70	2.80	2.90	3.00	3.15	3.25	3.35	3.45	3.50	מעל 1380
2.75	2.85	2.95	3.05	3.15	3.25	3.35	3.45	3.55	900-1380
2.75	2.85	2.95	3.05	3.15	3.25	3.35	3.45	3.55	עד 900

ג. סוג הבניין: - וילות

מ"ר									עלות בש"ח למ"ר
800 מעל	800	700	600	500	400	300	200	עד 100	
4.50	4.75	5.00	5.20	5.40	5.60	5.80	6.00	6.20	מעל 2940
4.60	4.85	5.10	5.35	5.60	5.80	6.00	6.20	6.40	2520-2940
4.80	5.05	5.30	5.55	5.80	6.00	6.20	6.40	6.60	2160-2520
5.00	5.25	5.50	5.75	6.00	6.20	6.40	6.60	6.80	1800-2160
5.20	5.45	5.70	5.95	6.20	6.40	6.60	6.80	7.00	1380-1800
5.60	5.85	6.10	6.35	6.60	6.90	7.20	7.45	7.70	עד 1380

ד. סוג הבניין:-- בנייני תעשייה מוגדרת (תעשייה עם תהליכי ייצור וציוד מוגדרים מראש אשר דורשים התאמת המבנה לתהליכי הייצור והציוד).

מ"ר									עלות בש"ח
מ"ר	עד 300	500	700	1000	2000	8000	12000	18000	מעל 18000
מעל 960	4.70	4.60	4.45	4.30	4.15	4.00	3.85	3.70	3.50
780-960	4.60	4.50	4.35	4.20	4.05	3.90	3.75	3.60	3.40
עד 780	4.50	4.35	4.20	4.05	3.90	3.75	3.60	3.45	3.30

ה. סוג הבניין-בנייני תעשייה פשוטה-

מ"ר									עלות בש"ח
מ"ר	עד 300	500	700	1000	2000	8000	12000	18000	מעל 18000
מעל 960	2.70	2.60	2.50	2.45	2.40	2.30	2.20	2.10	2.00
780-960	3.00	2.90	2.80	2.70	2.65	2.55	2.45	2.35	2.20
עד 780	3.25	3.15	3.05	2.95	2.90	2.80	2.70	2.55	2.40

ו. סוג הבניין:-מחסנים וסככות

מ"ר									עלות בש"ח
מ"ר	עד 300	500	700	1000	2000	8000	12000	18000	מעל 18000
מעל 960	2.200	2.125	2.075	2.000	1.950	1.875	1.800	1.675	1.625
780-960	2.500	2.425	2.350	2.275	2.200	2.125	2.050	1.900	1.850
עד 780	2.750	2.675	2.600	2.500	2.425	2.350	2.250	2.100	2.050

ז. סוג הבניין-בחי מלאכה, מוסכים ומצבועות

מ"ר									עלות בש"ח
מ"ר	עד 300	500	700	1000	2000	8000	12000	18000	מעל 18000
מעל 960	3.70	3.60	3.50	3.35	3.25	3.15	3.00	2.90	2.75
780-960	3.80	3.70	3.55	3.45	3.35	3.20	3.10	2.95	2.80
עד 780	3.85	3.75	3.60	3.50	3.40	3.25	3.15	3.00	2.85

הערה:-- מכסות השכר עבור ערכי בניינים של השטחים הנ"ל ייקבעו על ידי ביון (אינטרפולציה).

4. שיעורי השירותים החלקיים

האחוז (%)		השירות
יתר סוגי הבניינים	בנייני אחסנה ותעשייה	
18	18	א. חכנון מוקדם
		ב. חכנון סופי
7	7	1 הצעה סופית
(6)	(6)	2 חכניות לרשויות
(3)	(3)	3 טיפול באישור עקרוני ברשויות
(3)	(3)	4 טיפול באישור הסופי ברשויות
		ג. חכנון מפורט
21	25	1 חכניות עבודה כוללות
20	16	2 פרטי בניין ומפרטים
-----	-----	סה"כ חכנון
66	66	
		ד. פקוח עליון
		1 פקוח עליון על השלד (בהשתתפות המהנדס)
2	5	2 פקוח עליון על עבודות הגמר לקבלת המבנה
18	15	סה"כ פקוח עליון
-----	-----	
20	20	

הערה:-- הסעיפים המופיעים בסוגריים אינם כלולים בסיכום שיעורי השירותים החלקיים סעיפים אלה יכללו במסגרת עבודת האדריכל רק אם אושרו בכתב מראש, באופן ספיציפי ע"י המנהל.

מדינת ישראל	משרד הביטחון	אגף בינוי
חלק 2-תעריפים	תעריפים ונהלים לעבודות תכנון	עמוד: 35
פרק: 2.2	תעריף אדריכלות	יולי 1996

5. תוספות לשכר המתכנן

א. תוספת למבנה קיים

למבנה המתוכנן כתוספת למבנה קיים, יחושב שכר המתכנן לפי הסעיף המתאים מסעיפים 3.א. עד 3.3. דלעיל, לפי שטח התוספת, בתוספת 15% מהשכר. התוספת תחול רק על אותו חלק מהמבנה החדש, המושפע מהקשר עם המבנה הקיים. תוספת אגף או תוספת שטח, הגדולה מהשטח הקיים, המושפע מהתוספת, - לא ייחשבו כתוספת מבנה.

ב. שינויים תכנוניים במבנה קיים

לשינויים תכנוניים במבנה קיים יחושב שכר המתכנן על פי ערך השינויים ומכסת השכר, בהתאם לסעיף המתאים מסעיפים 3.א. - 3.3. דלעיל, לפי שטח חלק המבנה, שבו מבוצעים השינויים, - בתוספת 100% למכסת השכר הנ"ל מערך השינויים, בניכוי ערכם של המערכות והמתקנים המתוכננים על-ידי יועצים מקצועיים, שבגינם לא תחול התוספת האמורה.

לדוגמא

ערך השינויים במבנה משרדים, ששטחו 1000 מ"ר, נאמד בסך 40 אלף ש"ח, הכולל 16 אלפים ש"ח ערך המתקנים והמערכות, שתוכננו ע"י יועצים מקצועיים. מכסת שכר היסוד למבנה משרדים ששטחו 1000 מ"ר הוא 4,4% (ראה סעיף 3.א. לעיל). שכר המתכנן יחושב לפי מכסת שכר יסוד של 4,4% בתוספת 100%, - היינו לפי מכסת שכר היסוד של 8.8% מערך השינויים של 24 אלף ש"ח בלבד (16 - 40 אלף) ולפי מכסת שכר יסוד של 4,4% מערך השינויים של 16 אלף ש"ח.

ג. שיפוצים במבנה קיים

שיפוצים במבנה קיים, המחבטאים אך ורק בעבודות ריצוף, טיח, צבע, החלפת כלים סניטריים וכיו"ב, ללא שינויים תכנוניים, אינם נכללים במסגרת שינויים במבנה לפי סעיף ב. דלעיל, והמתכנן אינו זכאי לתוספת כלשהי לשכרו בגין שיפוצים כאמור.