

רשות מקרקעי ישראל
אגף תכנון ופרויקטים

תעריפי תכנון

נספח י' למכרז 302/2019

אגף תכנון ופרויקטים

תוכן עניינים

3	רקע, כללי, מטרה, עקרונות	
	תעריפים לשירותי תכנון:	
7	סקר מתחם	א
13	סקר אתרים	ב
18	תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית)	ג
29	תכנית מפורטת	ד
39	תכנית בינוי בקנ"מ 1:500	ה
43	הנחיות והערות ליישום	

תעריפי תכנון ברמ"י

כללי

התעריפים נועדו להגדיר את התמורה הראויה לסוגים שונים של שרותי התכנון המבוצעים עבור רמ"י. בכל תעריף ניתן מענה למגוון המאפיינים והחריגים 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), הנקבעת מעת לעת, או כתוצאה של מכרז או מתעדכנת בהתאם לתנאי המכרז.

עקרונות

התעריפים מבוססים על העקרונות הבאים:

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 מהווה עבודת צוות.

משום כך, אין שכר התכנון נבנה מסיכום של מרכיבים, אלא קודם כל מקביעה של שכר כולל לכל התכנית, על כל שלביה, ולכל המתכננים, כולל כל ההוצאות הנלוות. רק אחי"כ, משנקבע השכר הכולל, מחושבת חלוקתו למרכיביו, בחיתוך לשלבי התכנון (אבני הדרך) ובחיתוך לתחומים המקצועיים והניהוליים המשתתפים.

קביעה מראש של השכר הכולל

ישנו 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 דעתה הבלעדי של הרשות.

השכר הכולל יכול שיהיה עבור עבודת תכנון על המטלות המפורטות בכל שלב שבה, מתחילתה ועד סופה, ויכול שיהיה עבור עבודת תכנון בהיקף חלקי של המטלות, או בתוספת מטלות שאינן כלולות בתהליך המקובל. הכל, בהתאם לצורך וכפי שיוגדר בהזמנת העבודה ובהסתמכות בין היתר, על 3 הצעות מחיר, או תעריפי חשכ"ל ליועץ/מתכנן או תעריפי משרדי ממשלה אחרים.

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

שכר בסיסי ושכר כולל

בקביעת השכר הכולל להכנתה של תכנית, מובאים בחשבון, קודם כל, המימדים - הפרמטרים, המאפיינים העיקריים והבסיסיים של התכנית, הקובעים את היקף התשומות של כל צוות המתכננים - קרי: השכר הבסיסי. השכר הכולל המלא, מתקבל לאחר שמובאים בחשבון גם מימדים משניים - משתנים כמותיים וערכיים, תכונות ובעיות של המתחם המיוחד שמיועד לתכנון - המשפיעים על סוג התשומות והיקפן.

תמורה שולית פוחתת

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

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, בתאום התכנון ובקידומו.

לדוגמא: שתי תכניות בעלות אותו שטח תכנון ואותה קיבולת בניה, אולם 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 של התכניות נמדדים המימדים במקדמי מורכבות המשנים את השכר הבסיסי (שמחושב לפי המימדים הבסיסיים של התכנית). מקדם מורכבות לתכונה מסוימת של התכנית עשוי להיות מחושב באופן כמותי, אך בחלק מהתכונות המקדם מחושב על פי הערכה של שעור המורכבות של התכנית הספציפית במסגרת הטווח המירבי ששכר התכנון יכול להשתנות בהתאם לתכונה זו.

אמת המידה לקביעת המקדם בתחום הטווח נעשית על פי עקרון של נדירות/שכיחות של המאפיין ביחס לתכונות אחרות. כלומר, הקביעה היא לפי רמת המורכבות והחריגות היחסית של המתחם - בתכונה הנמדדת - לעומת שכיחותה במתחמים אחרים בעלי מימדים דומים. זאת - על פי הנחה שפיזור התכניות השונות בהתייחס לתכונה מסוימת הוא פיזור "גאוסטי": רוב התכניות הן "פשוטות" על פי התכונה הנבחרת, ומיעוט הולך וקטן ככל שהתכונה נעשית מורכבת יותר.

כך, למשל, אם קובעים שהטווח המירבי (שעור התשומות שיש להשקיע) בין התכנית הפשוטה ביותר על פי התכונה, לבין התכנית הקשה והמורכבת ביותר הוא 1 עד 1.2 (100% עד 120%) אזי כלל התכניות מתחלקות כך ש-45% מהן הן פשוטות - מקדם מורכבות = 1, 25% מהן מעט יותר מורכבות - מקדם של 25% מהטווח = 1.05, 15% מהן יותר מורכבות - מקדם של 50% מהטווח = 1.1, 10% מהן מורכבות מאד - מקדם של 75% מהטווח = 1.15, ורק 5% מהתכניות הן בעלות המורכבות המירבית - 1.2.

מטלות תכנוניות נוספות

לעתים נדרשות על ידי גורמי התכנון מטלות תכנוניות נוספות שאינן מוגדרות בשלבי התכנון של תכניות או במימדים המשניים של התעריף.

תשומות המטלות הנוספות, לרוב אינן מושפעות מהמימדים העיקריים של עבודת התכנון.

מטלות אלה יכול שתבצענה ע"י המתכננים המשתתפים בהכנת התכנית או ע"י מתכננים ונותני שירותים אחרים, אף כאלה שאינם ידועים בשלב חלוקת השכר בין המתכננים.

ככל שיידרש, ורק לאחר מיצוי השיעור היחסי הקבוע בטבלת חלוקת השכר בין המתכננים כ"אחרים" או "מיוחדים" והבצ"מ, תשקול הרשות הגדלת שכר התכנון. בקשה כאמור תובא לאישור ועדת הרשאות, אשר תשקול בין היתר, שיקולים דוגמת שינויים במימדים עיקריים או משניים, שינוי בתשומות על רקע בדיקות שנדרשות במוסדות בתכנון וכן צורך בהגדלה על רקע שיקולים מקצועיים נוספים דוגמת חזרה על אבני דרך.

יובהר, כי שינוי בפרמטרים שיביא לשינוי בתעריף של עד 10% משכר התכנון הכולל שאושר לתשלום, לא יביא להגדלת התשלום ותמחור נוסף.

חלוקה לשלבים, חלוקה למתכננים

כל עבודת תכנון מחולקת לשלבים כאשר בכל שלב מוגדרות ומפורטות המטלות. החלוקה לשלבים בכל תעריף, לפי סוג עבודת התכנון, היא חלוקה אופיינית ותשמש בסיס להזמנת עבודת תכנון. החלוקה תותאם ככל הניתן למהלך התכנון המיוחד הצפוי של הכנת התכנית.

תשלומי השכר עבור עבודת התכנון, יבוצעו בהתאם להתקדמות העבודה, בשעור מהשכר הכולל, לפי שלביה, ורק עם סיום והשלמת כל שלב.

כל תעריף כולל חלוקת השכר בין המשתתפים בעבודת התכנון לרבות ניהולה לפי אופי עבודת התכנון, ובשיעורים מהשכר הכולל.

החלוקה היא אופיינית ותהווה בסיס להזמנת העבודה. בכל תכנית עשויים להיות מאפיינים מיוחדים או מטלות מיוחדות, שבהתאם להן יש לקבוע חלוקה המתאימה לדרך הכנת התכנית.

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 מעת לעת, אם כתוצאה של מכרז ואם עפ"י קביעת הרשות.

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 ותכניות הנדסיות או אדריכליות לביצוע.

מתכננים - כל נותני השרותים בתחומי התכנון השונים, לרבות ייעוץ וניהול, המשתתפים בהכנת תכנית ומבצעים את שרותי 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 תכונה של מתחם/אתר התכנון שיש לה השלכה על היקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב 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 ועל כל ההוצאות הנדרשות לשם השלמתה.
השכר הכולל הוא השכר הבסיסי מוכפל במקדמים הנובעים מהמימדים המשניים של המתחם/אתר.

תעריפים - על מנת לתת מענה למגוון עבודות התכנון בהזמנת רמ"י, הוגדרו תעריפים בהתאם לסוגי התכניות השונים.

סקר מתחם, סקר אתרים, תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית),
תכנית מפורטת ותכנית בינוי בקני"מ 500:1.

א. סקר מתחם

סקירה ובדיקה, כולל בדיקת היתכנות, של מתחם מוגדר.

1. מימדים:

א. המימדים העיקריים הם:

- שטח המתחם
- מספר תחומי הבדיקה

ב. המימדים המשניים הם:

- **במתחם**

- מקרקעין
- מצב תכנוני (הליכים סטטוטוריים)
- טופוגרפיה
- ערכי טבע ונוף
- עתיקות
- בנייה קיימת

- **בסביבת המתחם**

- בניה קיימת וצפיפות
- מפגעים סביבתיים - רעש, איכות אוויר, סיכונים
- תנועה/נגישות

2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $7500Y * (1 + P_s) * M_T$

כאשר:

$$Y = \text{יש"ב}$$

P_s = תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן

M_T = מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר תחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

ב. תוספת עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב - Ps

שטח המתחם בדונם	תוספת (גריעה) באחוזים על כל דונם
עד 30 דונם	1% -
31 - 50 דונם	0
51 - 100 דונם	1.2%
101 - 200 דונם	0.8%
201 - 320 דונם	0.5%
מעל 320 דונם	0.3%

ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לסקירה ובדיקה מתחם:

- מקרקעין
- מעמד תכנוני
- סביבה: מטרדי רעש מפגעי זהום אוויר מפגעי זהום קרקע ו/או פסולת סיכוני בטיחות מחומרים מסוכנים זהום מים ו/או זהום או סיכון אחר
- קרקע ו/או טופוגרפיה בעייתיים, כולל בעיות ניקוז
- נגישות ו/או תנועה
- תשתיות מים ו/או ביוב ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או דלק
- כלכלה
- נושאי אוכלוסייה ו/או חברה
- נושאי נוף וערכי טבע, כולל שימושי תיירות פנאי ונופש
- נושא אחר: הנדסי, הנדסה ימית, צבאי וכיו"ב

דף 8 מתוך 43

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם – M_T - ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מקדם M_T	מספר תחומי בדיקה
1.0	תחום אחד
1.5	2 תחומים
1.9	3 תחומים
2.2	4 תחומים
2.45	5 תחומים
2.65	6 תחומים
2.8	7 תחומים
2.9	8 תחומים
3.0	9 תחומים
3.1	10 תחומים

דף 9 מתוך 43

3. השכר הכולל:

א. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי מבוטאים במקדמי מורכבות הנקבעים עפ"י מידת החריגות או המיוחדות של המימד במתחם ובסביבת המתחם, יחסית למתחמים דומים באופיים ובהיקפם.

ב. הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$7500Y * (1 + P_s) * M_T * (M_K + M_M + M_P + M_N + M_Q + M_{BK} - 5) * (M_Z + M_V + M_G - 2)$$

ג. לכל מימד משני יחושב מקדם מורכבות מתאים בטווח שמצוין בטבלאות שלהלן, בהתאם לעקרון נדירות/שכיחות, כלומר בהתאם למידת החריגות או המיוחדות של המימד.

מקדם מורכבות יקבע רק אם המימד נוגע לתחום הבדיקה.

ד. מימדים משניים במתחם

טווח המקדם		מקדם מורכבות	מימד משני במתחם
מ-	עד-		
1.0	1.4	M_K	מקרקעין
1.0	1.2	M_M	מצב תכנוני
1.0	1.2	M_P	טופוגרפיה, שיפוע
1.0	1.3	M_N	ערכי טבע ונוף
1.0	1.3	M_Q	עתיקות
1.0	1.8	M_{BK}	בניה קיימת

ה. מימדים משניים בסביבת המתחם

טווח המקדם		מקדם מורכבות	מימד משני בסביבת המתחם
מ-	עד-		
1.0	1.5	M_Z	בנייה קיימת וצפיפות
1.0	1.4	M_V	מפגעים סביבתיים: רעש, איכות אוויר, סיכונים
1.0	1.3	M_G	תנועה/נגישות

דף 10 מתוך 43

4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון:

התשלומים יעשו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנת הסקר, בשעור (%) מהשכר הכולל, בהתאם לטבלה שלהלן:

סקר מתחם

מספר אבן דרך	אבן-דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1	הצגת נתונים ומטרות (איסוף נתונים, הגדרת הבעיות, המטרות והיעדים)	20	20
2	ניתוח נתונים (ניתוח חסרונות/יתרונות, עמדות, אילוצים/הזדמנויות)	15	35
3	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת (חלופות לפרוגרמה כללית ולתכנית עסקית עם ניתוח מפורט של חלקי התכנית (משולב בשמאות במידת הצורך)	25	60
4	עיבוד ופרוט חלופה מועדפת (פרוגרמה כלכלית/עסקית ו/או פרוגרמה לשימושי קרקע, מבני ציבור, שטחים וכד' ו/או תכנית עסקית, לתכנון, לפיתוח ולשיווק)	15	75
5	דו"ח מסכם, פרוט מסקנות והמלצות	25	100

5. חלוקת השכר בין המתכננים:

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תיעשה בהתאם לאופי סקר המתחם.

חלוקה מומלצת מוגדרת להלן, אך יש להתאים את החלוקה לדרישות המיוחדות של הסקר ולמאפיינים המיוחדים של האתר וסביבתו.

חלוקת שכר ב%	מתכנן:
13-19	אדריכל/מתכנן פיזי
8-25	כלכלן, שמאי
0-18	מתכנן חברתי
5-22	סביבה, נוף/טבע, רעש, איכות אוויר, חומ"ס
3-20	תנועה
10-20	תשתית - עפר, דרכים ניקוז, רטובות חשמל ותקשורת
15	מיוחדים: ימי, עתיקות, אקלים, תיירות, וכו' בלתי נצפה מראש
15	הוצאות ניהול ותקורה

דף 12 מתוך 43

ב. סקר אתרים

סקירה ובדיקה של אתרים במרחב מוגדר לצורך איתור והתאמה של מתחם נדרש לנושא תכנון מוגדר.

1. מימדים:

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
- שטח המתחם הנדרש אותו מאתרים במרחב, לצורך פרויקט או נושא תכנון מוגדר
 - מספר תחומי הבדיקה
 - מספר האתרים הנבדקים
- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם: שטח מרחב האיתור ביחס לשטח המתחם הנדרש ומאפייני מרחב האיתור.

2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $3000Y * (1 + P_s) * M_T * M_A$ כאשר:

$$\begin{aligned}
 Y &= \text{יש"ב} \\
 P_s &= \text{תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן} \\
 M_T &= \text{מקדם הגדלת השכר בהתאם לתחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן} \\
 M_A &= \text{מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר האתרים הנבדקים, לפי הטבלה להלן}
 \end{aligned}$$

ה. הגדלה עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב - P_s

שטח המתחם בדונם	תוספת (גריעה) באחוזים על כל דונם
עד 30 דונם	1% -
31 - 50 דונם	0
51 - 100 דונם	0.8%
101 - 200 דונם	0.5%
201 - 400 דונם	0.3%
מעל 400 דונם	0.2%

דף 13 מתוך 43

ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לבדיקת התאמת אתר למתחם הנדרש:

- מקרקעין
- מעמד תכנוני
- סביבה:
- מטרדי רעש
- מפגעי זהום אוויר
- מפגעי זהום קרקע ו/או פסולת
- סיכוני בטיחות מחומרים מסוכנים
- זהום מים ו/או זהום או סיכון אחר
- קרקע ו/או טופוגרפיה בעייתיים, כולל בעיות ניקוז
- נגישות ו/או תנועה
- תשתיות מים ו/או ביוב ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או דלק
- כלכלה
- נושאי אוכלוסייה ו/או חברה
- נושאי נוף וערכי טבע, כולל שימושי תיירות פנאי ונופש
- נושא אחר: הנדסי, הנדסה ימית, צבאי וכיו"ב

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם M_T ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מקדם M_T	מספר תחומים
1.0	תחום אחד
1.5	2 תחומים
1.9	3 תחומים
2.2	4 תחומים
2.45	5 תחומים
2.65	6 תחומים
2.8	7 תחומים
2.9	8 תחומים
3.0	9 תחומים
3.1	10 תחומים

ד. מספר האתרים הנבדקים מבוטא במקדם - M_A ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מספר אתרים	מקדם M_A
2 אתרים	1.0
3 אתרים	1.5
4 אתרים	1.9
5 אתרים	2.25
6 אתרים	2.55
7 אתרים	2.8
8 אתרים	3.0
עבור כל אתר נוסף	תוספת 0.15

אם במהלך הסקר משתנה מספר האתרים (למשל: אם בשלב ראשון בודקים מספר גדול של אתרים ובשלב יותר מתקדם, לאחר מיון, נשארים לבדיקה פחות אתרים) – יש להתאים את חישוב השכר לכל שלב של הסקר בהתאם למספר האתרים הנבדקים בפועל באותו שלב.

3. השכר הכולל:

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$3000Y * (1 + P_s) * M_T * M_A * P_Y * P_B$$

א. השכר הכולל ביחס לשכר הבסיסי, יגדל או יקטן בהתאם ליחס שבין שטחו של מרחב הסקר לבין שטח המתחם הנדרש, המבוטא באחוזים (P_Y):

שטח המרחב יחסית לשטח המתחם	אחוז מהשכר הבסיסי P_Y
25	75%
50	80%
100	100%
200	125%
300	140%
400	150%
800	175%
1200	190%
1600	200%
3200	225%
4800	240%
6400	250%

(ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה)

ב. השכר הכולל ביחס לשכר הבסיסי, יגדל (ב-%) P_B , בהתאם לשעור השטח הבנוי מכלל שטחו של מרחב הסקר.

עבור כל 1% שטח בנוי משטח של מרחב הסקר	תוספת לשכר הכולל	תוספת מצטברת	% הגדלת השכר P_B
עד 10%	1%	10%	110%
מ-10% עד 20%	2%	20%	130%
מ-20% עד 40%	1.5%	30%	160%
מ-40% עד 60%	1%	20%	180%
מ-60% עד 100%	0.5%	20%	200%

דף 16 מתוך 43

4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון:

התשלומים יעשו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנת הסקר, בשעור (%) מהשכר הכולל, כמפורט בטבלה שלהלן.

סקר אתרים

מס אבן דרך	אבן דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1.	הצגת נתונים ומטרות איסוף נתונים, הגדרת הבעיות, המטרות והיעדים, הגדרה תכנונית וכלכלית של האתר המבוקש, הגדרת מרחב הסקר	10	10
2.	ניתוח נתונים ודרישות ניתוח וקביעה של פרמטרים לסקר ולבדיקה, חסרונות/יתרונות, אילוצים/הזדמנויות אפשריים	10	20
3.	איתור מכלול האתרים האפשריים עפ"י הפרמטרים וההגדרות של שלבים א-ב – סריקת המרחב וקביעה של כל האתרים האפשריים	15	35
4.	מיון ראשון לקביעת אתרים עדיפים ניתוח ובחינה של האתרים עפ"י הפרמטרים לסקר ולבדיקה, קביעת האתרים העדיפים לבחינה יסודית	10	45
5.	בחינה מפורטת של האתרים העדיפים ניתוח מפורט והשוואתי של האתרים העדיפים ומיון נוסף שלהם לקביעה של האתרים הנבחרים	15	60
6.	עיבוד ופרוט האתרים הנבחרים פרוגרמה כלכלית/עסקית ו/או פרוגרמה לשימושי קרקע, מבני ציבור, שטחים וכד' ו/או תכנית עסקית, לתכנון, לפיתוח ולשיווק של האתרים הנבחרים	15	75
7.	דו"ח מסכם, פרוט מסקנות והמלצות	25	100

5. חלוקת השכר בין המתכננים

ההנחיות וההמלצות לחלוקה זהות לאלה שבסקר מתחם.

דף 17 מתוך 43

אגף תכנון ופרייקטים

רח' הצבי 15 (בנין בזק), ת"ד 36666, ירושלים 9136601 | טל': 073-2021111 | פקס: 073-2021500

מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il | gov | www.land.gov.il

ג. תכנית מתאר

תכנית מתאר, תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

התעריף מיועד להכנת תכניות מתאר מקומיות, 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 : 100,000: 1).

1. מימדים

א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:

- השטח הכולל (בדונם) התחום בגבולות התכנית (או ההרשאה לתכנון).
- היחס המבוטא באחוזים בין תכנית השטח הבנוי והמיועד לבניה (בדונמים) לשטח התכנית – שיעור 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.

2. השכר הבסיסי:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $K * Y * S_D * P_B$
כאשר:

K = הכפלה של Y המשתנה בכל קני מידה

Y = יש"ב

S_D = שטח התכנית לחישוב בדונם

P_B = הגדלה, באחוזים, עבור השטח הבנוי והמיועד לבניה, לפי הטבלה להלן

דף 18 מתוך 43

השכר הבסיסי יקבע לכל רמת תכנון בנפרד לפי קנה המידה בו תערך 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 S_D

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

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

הגדלה עבור שיעור השטח הבנוי P_B :

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

ב. תכניות בקנ"מ 1:5,000

$$K = 24$$

שטח לחישוב S_D

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

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

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B:

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

ג. תכניות בקנ"מ 1:10,000

$$K = 6$$

שטח לחישוב

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם	S _D שטח לחישוב מצטבר בדונם
עד 20000 דונם (*)		20000	20000
על כל דונם מעל 20000 ועד 40000	0.6	40000	32000
על כל דונם מעל 40000 ועד 80000	0.4	80000	48000
על כל דונם מעל 80000 ועד 128000	0.25	128000	60000
על כל דונם מעל 128000 ועד 200000	0.15	200000	70800
על כל דונם מעל 200000	0.1		

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

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B:

עבור כל 1% תכנית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי P _B
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. תכניות בקנ"מ 1:20000 – 1:25000

$$K = 1.5$$

שטח לחישוב:

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

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

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B :

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

דף 22 מתוך 43

אגף תכנון ופרויקטים

רח' הצבי 15 (בנין בזק), ת"ד 36666, ירושלים 9136601 | טל': 073-2021111 | פקס: 073-2021500

מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il | www.land.gov.il

ה. תכניות בקנ"מ 1:100000 – 1:50000

K = 1

SD=1

PB=1

M=1

דף 23 מתוך 43

אגף תכנון ופרויקטים

3. השכר הכולל:

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$K * Y * S_D * P_B * (M_1 + M_2 + M_3 + M_4 + M_5 + M_6 + M_7 + M_8 + M_9 - 8)$$

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

מימדים משניים

M ₁	סרבול המקרקעין
M ₂	סיבוך תכנוני קיים
M ₃	פיצול מוניציפאלי
M ₄	מורכבות גבולות התכנית
M ₅	טופוגרפיה חריגה
M ₆	מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו
M ₇	נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים
M ₈	בעיות סביבתיות חריגות
M ₉	מדידה

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.

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

טווח המקדם						מאפיינים				תכניות בקנ"מ
1:50,000 1:100,000	1:20000 1:25000	1:10000	1:5000	1:2000 1:2500	1:1000	עד	1	M ₁		
1	1.05	1.1	1.15	1.2	1.25	עד	1	M ₁	סרבול המקרקעין	
1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	עד	1	M ₂	סיבוך תכנוני קיים	
1	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	עד	1	M ₃	פיצול מוניציפאלי	
1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	עד	1	M ₄	מורכבות גבולות התכנית	
1	1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₅	טופוגרפיה חריגה	
1	1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₆	מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו	
1	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	עד	1	M ₇	נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים	
1	1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₈	בעיות סביבתיות חריגות	
1	1	1.15	1.15	1.15	1.15	עד	1	M ₉	מדידה	

4. השכר הכולל לתכניות אב ולתכניות שלדיות

- 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 20% מעלות תכנית מתאר

5. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

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

א. תכנית מתאר

כולל מדידה		ללא מדידה		שלב – אבן דרך (סיומו של שלב)	מספר אבן דרך
% מצטבר	% מהשכר הכולל	% מצטבר	% מהשכר הכולל		
18	18	6	6	הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות, מיפוי ומדידה (בתכניות בקני"מ 2000:1-10000:1), בחינת בעלויות	1
22	4	10	4	הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	2
26	4	15	5	תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	3
32	6	22	7	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	4
39	7	30	8	עיבוד ופירוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת, לאחר תיאום עם הרשויות. העברת קבצים ממוחשבים לרמ"י	5
41	2	32	2	הגשת התכנית למוסדות התכנון	6
52	11	45	13	קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך	7
63	11	58	13	פרסום הפקדת התכנית	8
72	9	68	10	דיון בהתנגדויות	9
82	10	80	12	החלטה על אישור התכנית	10
100	18	100	20	פרסום אישור התכנית	11

ב. תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

כולל מדידה		ללא מדידה		שלב – אבן-דרך (סיומו של שלב)	מספר אבן דרך
% מצטבר	% מהשכר הכולל	% מצטבר	% מהשכר הכולל		
22	22	10	10	הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות, מיפוי ומדידה (בתכניות בקנה מידה -2000:1, 10000:1), בחינת בעלויות	1
26	4	15	5	הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	2
39	13	30	15	תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	3
56	17	50	20	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	4
78	22	75	25	עיבוד ופרוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת. הגשת קבצים ממוחשבים לרמ"י	5
100	22	100	25	אימוץ התכנית ע"י הועדה המחוזית ועריכת מסמכים מנחים	6

6. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תערך בהתאם לאופי התכנית כמפורט להלן:

חלוקת שכר ב%	מתכנן:
0-13	מודד
35-28	אדריכל / מתכנן פיזי
12-8	כלכלה – פרוגרמות כלכלן
12-8	נוף/סביבה נוף/טבע סביבה: רעש איכות אוויר חומ"ס
10-6	תנועה
16-9	תשתית עפר, דרכים ניקוז, "רטובות" חשמל תקשורת
13-15	מיוחדים/אחרים* +בלתי נצפה מראש
15	ניהול ותקורה + הוצאות נילוות ושונות הוצאות

*מיוחדים/אחרים - כגון: ימי, עתיקות, אקלים, תיירות, שימור, שמאי, שיתוף ציבור, יעוץ משפטי, בה"ת, ועוד.

החלוקה שלעיל היא חלוקה מומלצת נורמטיבית לתכנית "ממוצעת" (ללא השפעה של מימדים משניים). גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, מאפיינים המיוחדים לתכנית, משפיעים גם על שעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון המשנים את צורת החלוקה.

יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

ד. תכנית מפורטת

תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית שלד ברמה מפורטת, תכנית 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 בקני"מ 1:1000 או 1:1250.

1. מימדים

- 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

2. השכר הבסיסי

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

$$Y * 1000 * (S_D + S_R)$$

כאשר:

$$Y = \text{יש"ב.}$$

$$S_D = \text{שטח התכנית לחישוב בדונם.}$$

$$S_R = \text{השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.}$$

3. שטח התכנית לחישוב S_D :

כל הערכים בטבלה הם דונם

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

הערות:

1. ככל שיכללו בתכנית שטחים אקסטנסיביים, הם יחושבו באופן חלקי בהתאם לאופי תכנון השטח.
2. שטח מתארי בתכנית מפורטת יחשב כשליש מהשטח לצרכי חישוב.

4. השטח המבונה לחישוב – S_R (באלפי מ"ר):

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

5. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$Y * 1000 * (S_D + S_R) * M_N * (M_B + M_S + M_P + M_V + M_K + M_C + M_h - 6)$$

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

- M_B = מקדם בניה קיימת (חישוב עפ"י הטבלה להלן)
- M_S = מקדם שילוב ייעודי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_P = מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_V = מקדם נושאי סביבה (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_K = מקדם סירבול מקרקעין (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_C = מקדם מורכבות/פשטות כללית (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_N = מקדם קנה מידה של התשריט (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- M_h = מקדם התחדשות עירונית (חישוב על פי ההנחיות שלהלן)

דף 31 מתוך 43

5.1 מקדם בנייה קיימת – M_B :

מקדם זה מתייחס לבניה קיימת בשטח התכנית, אשר התכנון מיועד להתייחס אליה ו/או לתכנון אותה מחדש.

לא תחשב כבניה קיימת - בניה המיועדת מלכתחילה להריסה ולפינוי, או למתחם בנוי שאינו מיועד להשתנות ומהווה רקע לתכנון).

חישוב המקדם בטבלה שלהלן נעשה עפ"י אחוז השטח המבונה (במ"ר) הקיים מכלל שטח התכנית (במ"ר), כאשר הבניה הקיימת מצויה בכל שטחי התכנית. אם הבניה מתרכזת רק בחלק מהתכנית, יחושב המקדם מאותו שטח בו קיימת הבניה.

חישוב המקדם :

המקדם שווה ל-1 כאשר אין בנייה קיימת. יש להוסיף ל-1 את התוספת המחושבת לפי הטבלה להלן, כדי לקבוע את המקדם המתאים להיקף הבניה הקיימת.

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

5.2 מקדם שילוב יעודי קרקע – M_S :

ייעודי הקרקע המתוכננים מתחלקים ל-4 קבוצות יעודים :

- מגורים, לכל הצורות והצפיפויות, כולל מבני הציבור המשרתים ישירות את המגורים,
- תעסוקה, תעשייה ומסחר,
- 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% לכל קבוצה, יהיה המקדם : 1.

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

אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות 2 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.15.

אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית מתוכננות 3 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.2.

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

5.3 מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרע - M_p :

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%.
- בשטחים שבהם הקרקע אינה יציבה וגורמת לבעיות מיוחדות של ביסוס מבנים והתקנת תשתיות, יש להוסיף למקדם עד 0.08, בהתאם לחומרת הבעיות.

5.4 מקדמי מורכבות: סרבול מקרקעין (M_k), נושאי סביבה (M_v), מורכבות/ פשטות כללית (M_c):

מקדם סרבול מקרקעין מיועד לתת ביטוי, בין היתר, לצורך לבצע איחוד וחלוקה כחלק מהתכנית.

מקדם נושאי סביבה מיועד לתת מענה, בין היתר, לצורך להגיש חוות דעת סביבתיות, או תסקיר השפעה על הסביבה בהיקף סביר. (לתסקירים רחבי היקף במיוחד יש להתייחס כמטלה נוספת).

מקדם מורכבות/פשטות כללית, מיועד להגדיל את השכר הכולל לתכנית בה קיימים קשיים ומורכבויות משמעותיים שאינם נמנים על המקדמים שלעיל, או לצמצם את השכר הכולל לתכנית, בהתאם לחזרתיות צפויה בתכנון, ו/או צפי של אי קיום בעיות במתחם התכנית ובסביבתו, ו/או צפי לקלות יחסית בקידום סטטוטורי של התכנית.

מקדמים אלה מחושבים על פי הערכה של רמת המורכבות של מתחם התכנית ושכיחותו, יחסית למתחמים אחרים בעלי מימדים דומים, בתחום הטווח שניתן לכל מקדם:

טווח מקדם סירבול מקרקעין: $M_k - 1$ עד 1.25

טווח מקדם נושאי סביבה: $M_v - 1$ עד 1.2

טווח מקדם מורכבות/פשטות כללית: $M_c - 0.75$ עד 1.4

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

5.5 מקדם קנה מידה - M_n - רמת פרוט, או קנה מידה של תשריט התכנית:

לכל סוג של תכנית מקובל קנה מידה אופייני שלפיו נעשים התשריטים של התכנית. קנה"מ כרוך ברמת הפרוט האפשרית או המתחייבת ממנו. מכאן שבתכניות שאינן נערכות, בגלל סיבה זו או אחרת, ע"ג תשריט בקנ"מ האופייני לאותו סוג, רמת הפרוט 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

5.6 מקדם התחדשות עירונית M_h :

בתכניות שהינן תכניות התחדשות עירונית מוגדר מקדם אשר נותן מענה לתשומות והמורכבות 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 = 1.5

הרשות תהיה רשאית לקבוע מקדם נמוך יותר במידה ומדובר בהתחדשות עירונית החלה על שטחים קטנים ביחס לתכנית הכוללת.

6. חלוקת השכר הכולל לפי שלבי התכנון:

א. שלבי העבודה ומטלותיה:

1. **איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים**
ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון מהמקורות השונים. השלמת נתונים במידת הצורך. השלמת מדידת המצב הקיים על בסיס חישוב אנליטי ובדיקת הבעלויות מנסחי הרישום. ריכוז ההגדרות והדרישות, כולל הגדרת אוכלוסיית יעד, לצורך קביעת יעדי התכנית ומטרותיה, המוגדרים ע"י המזמין ויתר הגורמים המעורבים.
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, וקביעת הפרוגרמה – איכותית וכמותית.
3. **הצגת חלופות לתכנון**
הכנת חלופות עקרוניות לתכנית הנבדלות זו מזו בפרישת ייעודי קרקע, בחלוקת השטח לקבוצות אוכלוסייה שונות, בהתוויית מערכת הדרכים וכד'.
4. **קביעת חלופה מועדפת**
ניתוח החלופות על פי אמות מידה שונות וקביעת החלופה המיטבית, עריכת אומדן כלכלי ואומדן עלויות פיתוח.
5. **עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, תאום מערכות תשתית תאומים והשלמות**
עיבוד החלופה המועדפת ופרוט שלה לרמת הפרוט הנדרשת לתכנית. כולל בדיקה וחישוב אנליטי של ה"קו הכחול" של התכנית. השלמת התכנון ע"י תאום מערכות התשתית ושילובן לתכנית אחת, תאום מוקדם עם כל הרשויות, השלמת פרטים, בדיקות ומסמכים הנדרשים לתכנית.
6. **עריכת מסמכי התכנית והגשת קבצים ממוחשבים (ייעודי קרקע על פי נוהל מבא"ת) לאתו"פ.**
עריכת כל תשריטי התכנית, הוראות התכנית (תקנון) ויתר המסמכים המשלימים את התכנית (נספחים) או מלווים אותה (דברי הסבר וכד').
7. **הגשת התכנית למוסדות התכנון**
העברת מסמכי התכנית למוסדות התכנון (ועדה מקומית ו/או ועדה מחוזית/ ועדה מוסמכת אחרת) – בהתאם למסלול בו מקודמת התכנית) על מנת לקיים דיון בוועדה המקומית להמלצה על התכנית.
8. **קליטת התכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך הדן בהפקדת התכנית - עמידה בתנאי סף**
טיפול בהשלמת מסמכי התכנית על פי תנאי הסף ודרישות לשכת התכנון של הוועדה המוסמכת. כולל חישוב אנליטי של החלוקה והכנת חוות דעת ביחס לרישום. כהשלמת שלב זה ייחשב המועד בו יאושר ע"י לשכת התכנון, כי ניתן לקיים דיון בהפקדת התכנית. השלמת כל מסמכי התכנית ונספחיה, כפי שנדרש ע"י לשכת התכנון, לצורך קיום הדיון בהפקדת התכנית.
9. **החלטה על הפקדת התכנית**
קיום דיון ראשון על הפקדת התכנית. החלטת מוסד התכנון המוסמך (ועדה

דף 35 מתוך 43

מחוזית ברוב רובם של המקרים), לאחר שקיים דיון או דיונים בתכנית ולאחר שהחליט על הפקדת התכנית לרבות הפקדה בתנאים, ללא צורך לקיים דיון נוסף.

10. פרסום הפקדת התכנית

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

11. דיון בהתנגדויות

קיום דיון ראשון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ע"י מוסד התכנון המוסמך.

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, והגשתם לצורך פרסום אישורה של התכנית. פרסום אישור התכנית בהתאם לחוק והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית.

14. אישור התצ"ר על ידי הוועדה המקומית – מתן אישור רמ"י לתכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ולאחר מכן הגשה ומתן אישור הוועדה המקומית (מוסד התכנון הרלוונטי) לתצ"ר.

15. אישור התצ"ר על ידי המרכז למיפוי ישראל

מתן אישור המרכז למיפוי ישראל לתכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ככשרה לרישום.

16. רישום התצ"ר

רישום התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בלשכת רישום המקרקעין.

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:

מספר אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	איסוף נתונים, מדידה, דרישות, אילוצים, מטרות ויעדים, כולל מפה טופוגרפית על רקע גושים וחלקות (חישוב אנליטי של גבול ההרשאה) ובדיקת בעלויות מנסחי הרישום	6	6
2	קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני	4	10
3	הצגת חלופות לתכנון	10	20
4	קביעת חלופה מועדפת כולל בחינה כלכלית ובחינת עלויות פיתוח	6	26
5	עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, כולל חישוב אנליטי של גבול התכנית תאום מערכות תשתית, תאומים והשלמות	12	38
6	עריכת מסמכי התכנית והגשת קבצים ממוחשבים לאתו"פ	3	41
7	הגשת התכנית למוסדות התכנון	1	42
8	קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך- עמידה בתנאי סף כולל חישוב אנליטי של החלוקה וחוות דעת ביחס לרישום	3	45
9	החלטה על הפקדת התכנית	4	49
10	פרסום הפקדת התכנית	9	58
11	דיון בהתנגדויות	5	63
12	החלטה על אישור התכנית	7	70
13	פרסום אישור התכנית (מתן תוקף), הגשת תקנון ותשריט חתומים למרחב העסקי, והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית	13	83
14	אישור התצ"ר ע"י רמ"י ולאחר מכן אישור ע"י הועדה המקומית	8	91
15	אישור התצ"ר ע"י המרכז למיפוי ישראל	2	93
16	רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין	7	100

הערה: אבני הדרך עשויות להשתנות בהתאם למסלול בו מקודמת התכנית. בתכניות בהן לא נדרש תצ"ר התעריף יעמוד על 90% ממסגרת תכנון מלא.

7. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תעשה בהתאם לאופי התכנית. בטבלה להלן מפורטת חלוקת השכר הכולל – באחוזים – בין תחומי התכנון. החלוקה במספר אפשרויות, בהתאם למאפייני התכנית – ייעודיה העיקריים.

מתכנן:	טווח מומלץ בהתאם לסוג התכנון
אדריכל	22-27
נוף	6-9
סביבה	3-6
כלכלה, חברה	1-5
מודד (כולל תצ"ר)	9-10
תנועה	8-11
כבישים, ע"ע, ניקוז	8-11
מים – ביוב	3-6
חשמל – תקשורת	1-3
מיוחדים/אחרים* +בלתי נצפה מראש	15
ניהול ותקורה כולל הוצאות נילוות +	15

החלוקה שלעיל היא חלוקה נורמטיבית לתכנית "ממוצעת" (ללא השפעה של מיימדים משניים). גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, כמו שיפוע, בנייה קיימת או מאפיינים המיוחדים לתכנית, משפיעים גם על שעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון ואופיו המשנים את צורת החלוקה.

יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

בתכניות להתחדשות עירונית תוצע חלוקת יועצים שונה אשר נותנת משקל תקציבי גבוה יותר לשמאות, מתכנן חברתי, אדריכל ומודד.

מיוחדים/אחרים - כגון: סקר ימי, עתיקות, אקלים, אקולוגיה, סייסמי, תיירות, שימור, מתכנן חברתי, שיתוף ציבור, יעוץ משפטי, שמאי, בה"ת, נספח עצים בוגרים, הדמיות ועוד.
השכר כולל בין היתר: עדכוני מדידה והוצאת נסחי רישום.

תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית: תחושב בשיעור של 65% מתקצוב תכנית מפורטת עם המקדמים הרלוונטיים.

ו. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500

התעריף מיועד להכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 או ברמת פירוט גבוהה מזה, בין שהיא מהווה נספח לתכנית מפורטת (מחייב או מנחה) ובין שהיא מיועדת לביצוע (או לשתי המטרות גם יחד).

פרק זה כולל שתי נוסחאות לחישוב שכר כולל להכנת תכנית בינוי:

1. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 **כנספח לתכנית מפורטת**

2. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 **כתכנית בינוי לביצוע**

שכר התכנון של תכנית בינוי לביצוע כולל שכר תכנון של נספח בינוי בתוספת 20%.

הנוסחה לחישוב השכר הכולל של תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כנספח לתכנית מפורטת היא:

$$Y * 1000 * (S_d + S_r) * M_p / 2$$

כאשר:

$$1. Y = \text{יש"ב.}$$

$$S_d = \text{שטח התכנית לחישוב בדונם.}$$

$$S_r = \text{השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.}$$

$$M_p = \text{מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)}$$

2. שטח התכנית לחישוב S_D :

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

3. השטח המבונה לחישוב S_R (באלפי מ"ר):

שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר S_R	תוספת היקף בניה מירבית לחישוב אלפי מ"ר	תוספת-במ"ר לחישוב לכל מ"ר בניה בתכנית	שטח מבונה באלפי מ"ר	
			ועד	על כל מ"ר מעל
25		(*)	5	0
55	30	3	15	5
125	70	2	50	15
200	75	1.5	100	50
400	200	1	300	100
550	150	0.5	600	300

דף 40 מתוך 43

640	90	0.3	900	600
700	60	0.2	1200	900
		0.1	ומעלה	1200

(*) בתכנית שהשטח המבונה בה קטן מ- 5000 מ"ר, השטח לחישוב - S_R יהיה 25 אלף מ"ר.

4. Mp - מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע

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%.

בשטחים שבהם הקרקע אינה יציבה וגורמת לבעיות מיוחדות של ביסוס מבנים והתקנת תשתיות, יש להוסיף למקדם עד 0.08, בהתאם לחומרת הבעיות.

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

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון 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.

תכנית בינוי בקני"מ 1:500 כנספח לתכנית מפורטת			
מספר אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקני"מ 1:500	40	40
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח בינוי בקני"מ 1:500	60	100

דף 41 מתוך 43

הנוסחה לחישוב השכר הכולל לתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 - כתכנית בינוי לביצוע היא:

$$Y*1000*(Sd+Sr)*Mp/2*1.2$$

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

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון 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.

תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כתכנית בינוי לביצוע			
מספר אבן דרך	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקנ"מ 1:500	30	30
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כתכנית בינוי בקנ"מ 1:500	50	80
3	הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:500 ואישורה ע"י בקרת הרשות	10	90
4	אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הרשות המקומית	10	100

הנחיות והערות ליישום

לכל תכנית יש מאפיינים ייחודיים ואין כמעט תכניות ללא חריגים. לכן חשוב להדגיש כי יש להתחשב בהם ולהתאים את השכר לתכנית, ואת חלוקתו למתכננים, בהתאם למאפיינים המיוחדים והחריגים. התעריפים, ככל שנעשה בהם הניסיון להתאימם למגוון התכניות ולמגוון המאפיינים שלהן, אינם יכולים 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.

במסגרת האמור לעיל, ניתן לציין בין המאפיינים, שיש להתאים את תחשיב השכר אליהם, את הנושאים:

א. שטח התכנית לצורך תחשיב השכר

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

ב. חלוקת השכר בין המתכננים

בתעריף מוגדרת חלוקה של השכר הכולל בין המתכננים יחד עם זאת, קיימות תכניות בהן נדרשות תשומות מיוחדות בתחומי תכנון מסוימים, עקב דרישות מיוחדות של הפרוגרמה, של מתחם התכנית, או של סביבתה. בתכניות אחרות עשוי להיות שכמה מתחומי התכנון כלל אינם נדרשים, או שהם נדרשים להשקעת תשומות קטנה באופן משמעותי מהממוצע והמקובל. במקרים אלה יש לשנות את חלוקת השכר בהתאם: להגדיל באופן יחסי את חלקם בשכר של תחומי התכנון הנדרשים לתשומות גדולות מהרגיל, ולהפחית את חלקם של התחומים שהתשומות בהם צפויות להיות קטנות מתכניות ממוצעות.

ג. חלוקת השכר לשלבים

יש תכניות שבהן אין צורך, או שלא נדרש, לבצע את מלוא שלבי העבודה. יש תכניות שבהן נדרש לבצע מטלות נוספות על אלה המוגדרות בתהליך התכנון הרגיל. יש תכניות שחלוקת המאמץ התכנוני ו/או התשומות שונה מהחלוקה המקובלת באותו סוג של תכנון. יש להתאים את השכר הכולל לכך, וכן את חלוקתו לשלבי תשלום.