



נספח א'1

תכולות עבודה ותעריפים לתכנון

תכנית מתאר
מסמך מדיניות (תכנית אב)
סקר היתכנות
תכנית מפורטת להתחדשות עירונית
מסמכי מיון שני למסלול רשויות
מקומיות

אפריל 2022

תוכן עניינים

3	1. כללי
3	2. תכולה ותעריף תכנית מתאר/מסמך מדיניות (תכנית אב)/סקר היתכנות
4	2.1 אדריכלות / תכנון ערים וראש צוות התכנון
9	2.2 שמאות
12	2.3 יועץ חברתי (שני תהליכים כמפורט להלן)
18	2.4 תנועה ותחבורה
21	2.5 כלכלה
25	2.6 פרוגרמת מוסדות ציבור
29	2.7 אדריכלות נוף
32	2.8 סביבה
36	2.9 מים וביוב
40	2.10 הידרולוגיה ונגר עילי
44	3. תכולה ותעריף תוכניות מפורטות
44	3.1 אדריכלות / תכנון ערים
49	3.2 ליווי שמאי
53	3.3 חוות דעת שמאית לאיחוד וחלוקה
58	3.4 פרוגרמה
58	3.5 יועץ חברתי (שלושה תהליכים כמפורט להלן)
65	3.6 תנועה ותחבורה
70	3.7 תכנון כבישים
73	3.8 תכנון נוף
77	3.9 תכנון מים וביוב
81	3.10 תכנון חשמל, תאורה ותקשורת
91	4. תכולה ותעריף מסמכי מיון שני למסלול רשויות מקומיות

1. כללי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית" או "המזמין") פועלת לקידום ההתחדשות העירונית, וזאת, בין היתר, באמצעות עבודות תכנון שונות. אלו כוללות הכנת תכניות מתאר ותכניות מקומיות מפורטות, הכנת תכניות אב וביצוע סקרי התכנות תכנונית. ביצוע העבודות כרוך בקבלת שירותי ייעוץ מיועצים שונים, בתחומים מגוונים. להלן יפורטו תכולות העבודה הנדרשות מיועצים אלו, בהתייחס לכל אחד מסוגי העבודות.

התשלום עבור עבודות תכנון יבוצע בהתאם לשלבי ביצוע, וזאת תוך הבחנה בין סוגי העבודות השונים. בטבלה שלהלן מפורטים שלבי ביצוע העבודות כמו גם מועדי התשלום לביצוע, ושיעור התשלום שיבוצע בכל שלב.

ככלל, תכנית המתאר כוללת את כל השלבים, תכנית אב כוללת את שלבים א' – ח', סקר תכנוני כולל את שלבים א' – ו' והכנת תכנית מפורטת כוללת את כל השלבים.

מספר	אבן דרך לתשלום	מועדי תשלום	
		סקר	מדיניות ומפורטת מתאר
1	אישור הרשות הממשלתית עבור: דוח מצב קיים, מסמך חזון מטרות ויעדים	20%	15%
2	אישור הרשות הממשלתית עבור: בחירת חלופה מועדפת	40%	20%
3	אישור הרשות הממשלתית עבור: הגשת סט מסמכי תכנית לוועדה המקומית	40%	30%
*4	קבלת המלצת הוועדה המקומית		15%
*5	החלטת הוועדה המחוזית להפקדה/ אימוץ התכנית		20%
6	פרסום הפקדת התכנית		15%
7	פרסום התכנית לתוקף		15%
	סה"כ	100%	

* הרשות הממשלתית רשאית משיקולים מיוחדים ועל פי שיקול דעתה הבלעדי להחליט על תשלום חלקי בגין אבן דרך וזאת על פי ביצוע השירותים בפועל.

** במידה ואישור התכנית נעשה במסגרת מוסד תכנון אחד בלבד (ועדה מקומית עצמאית מיוחדת/ ועדה מחוזית/ ותמ"ל), התשלום עבור שלבים 4 ו- 5 יעשה במאוחד, לאחר קבלת האישור.

2. תכולה ותעריף תכנית מתאר/מסמך מדיניות (תכנית אב)/סקר היתכנות

2.1 אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון

2.1.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.1.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- א. לימוד, איסוף וניתוח שטח התכנון וסביבתו:
- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד השטח וזיהוי טיפוסי הבנייה, המבנה העירוני והמרכיבים העירוניים.
 - (4) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון והבנת תפקודם ברמה העירונית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות כל התכניות הסטטוטוריות והלא סטטוטוריות הקיימות והחלות על שטח התכנון ועל סביבתו, לרמותיהן השונות, מהרמה הארצית ועד לרמת התכנון המפורט.
- ד. סקירת תולדות המקום והתפתחותו.
- ה. סקר פיזי – מאפייני הבנייה הקיימת, טיפולוגיית בנייה, מצבה הפיזי, תמהיל בנייה למגורים, מוסדות ציבור וכד'.
- ו. הנחיית היועצים המקצועיים בביצוע עבודתם ותיכלול תוצרי עבודתם בתחומים השונים לצורך הכנת דו"ח מצב קיים בהיבטים הבאים: בכל מקרה יכלול היבטי חברה, שמאות, נוף, פרוגרמה, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, ויכול ויכלול גם היבטים של סביבה, שימור וכלכלה ככל שנדרש.
- ז. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ח. קיום וניהול דיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו ולצורך ניתוח משמעותם והשלכותיהם.
- ט. ניתוח, תאום וגיבוש ממצאי הבדיקות של כלל חברי צוות התכנון וזיהוי חוזקות, חולשות, מגבלות והזדמנויות לפיתוח.
- י. תאום ועריכה של דו"ח ניתוח המצב הקיים, הכולל את הנתונים המעובדים ע"י כלל חברי צוות התכנון, הצגת הדו"ח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים, הכולל את ממצאי הבדיקות וניתוח הנתונים בהיבטי התכנון השונים, במסגרת במסמך בכתב ובמצגת מסכמת כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון

- א. הצגת חזון, מטרות ויעדים לתכנית למזמין לצורך קבלת אישורה;
- ב. הצגת סכימה תכנונית רעיונית ראשונית למזמין, לצורך קבלת אישורה.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות

- א. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות תכנון, תוך התייחסות להיבטים של חברה, שמאות, נוף, פרוגרמה, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, והיבטים של סביבה, שימור וכלכלה ככל שנדרש.
- ב. הכנת חלופות תכנון להתחדשות עירונית, כאשר כל חלופה תתייחס להיבטים הבאים:
- (1) חלוקה למתחמי תכנון, תוך פירוט מאפייני ההתחדשות העירונית בכל מתחם, תמהיל השימושים במתחם, פריסתם והיקפם, כמו גם עוצמות הפיתוח המומלצות;
 - (2) התייחסות לנקודות ציון מיוחדות, למוקדי פעילות, למתחמים מיוחדים, לצירים עיקריים, לגבולות המתחם ולגבולות בין תתי מתחמים, כמו גם התייחסות לנושאי תנועה, נוף וכיוצ"ב (יש להשתמש בהדמיות לפי הצורך);
 - (3) ניתוח החלופות מבחינה שמאית, חברתית ופרוגרמטית, תוך היזון חוזר בין ההיבטים השונים.
- ג. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה.
- ד. השתתפות צוות התכנון בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות, תוך תיאום בין חבריו.
- ה. תיאום התכנון מול הגורמים המקצועיים המתאימים ברשות המקומית ובלשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, המפרט את היתרונות והחסרונות של כל אחת מהן בהיבטי התכנון השונים ועורך ביניהן השוואה מסכמת (רצוי להשתמש בסכמות, טבלאות, מפות ו/או חומר גרפי).

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת

- א. הצגת דו"ח החלופות השונות בפני המזמין, בצירוף המלצה על חלופה מועדפת;
- ב. בחירת חלופה על ידי המזמין

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת

- א. עיבוד החלופה הנבחרת, תוך התייחסות להיבטים הבאים: דפוסי בנייה, עוצמות פיתוח ושימושים שונים, משמעויות כלכליות וחברתיות, מערך התנועה והתחבורה, מערך השטחים הפתוחים, רציפותם וקישוריותם, כושר הנשיאה הפרוגרמטי למוסדות הציבור ומערכות וכל היבט נוסף כפי שידרש על ידי הרשות הממשלתית.
- ב. תיאום מאפייני החלופה הנבחרת מול גורמי המקצוע המתאימים ברשות המקומית ובלשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת על ידי המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית הנדרשים והגשתה לוועדה המקומית

- א. פגישות עם מתכנני תב"עות נקודתיות בתוך או בסמוך לתחום התכנית, לצורך הנחייתם ו/או ביצוע תיאום בין התב"ע המקומית לבין תכנית המתאר.
- ב. הבאת שינויים שנדרשו על ידי מוסדות התכנון לאישור המזמין טרם הטמעתם במסמכי התכנית.
- ג. הצגת תכנית המתאר בפני הציבור או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות הרשות הממשלתית והוועדה המקומית.
- ד. הכנת המסמכים הבאים: תשריט, הוראות התכנית (תקנון), נספח בינוי, נספח נוף, נספח תנועה, דו"ח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח שמאי, נספח תשתיות, ונספחים נוספים לפי דרישות הוועדה המקומית/ לשכת התכנון המחוזית.
- ה. תיאום התכנון עם גורמים תכנוניים רלוונטים כגון: משרד התחבורה, נתיבי ישראל, רשות ניקוז, רט"ג, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות, צה"ל, רש"ת וכיו"ב.
- ו. הגשת התכנית לוועדה המקומית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגש לוועדה המקומית.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

תוצר סופי שלב ז':

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, ואישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, ביצוע תיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

תוצר סופי שלב ח':

אישור הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה

- א. טיפול בתנאים להפקדה ומילויים, לרבות תיאום מול גורמים חיצוניים ומול לשכת התכנון.
- ב. הגשת התכנית לאישור גופים אחרים, במידת הצורך, כגון המועצה הארצית וליווי הדיון בתכנית עד השלמת התנאים להפקדה.
- ג. העברת תכנית מתוקנת מוכנה להפקדה.

תוצר סופי שלב ט':

הגשת תכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

- א. ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות, לרבות הצגתה, מתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים עליהם יחליט מוסד התכנון המוסמך.
- ב. העברת תכנית מתוקנת מוכנה למתן תוקף.

תוצר סופי שלב י':

הגשת תכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך, לצורך מתן תוקף.

שלב י"א - אישור התכנית

- א. מעקב אחר הליך אישור התכנית עד לפרסום ברשומות ובעיתונות.
- ב. הצגת התכנית בפני הציבור.

תוצר סופי שלב י"א:

פרסום אישור התכנית ברשומות ובעיתונות.

2.1.3 שכר טרחה

$$F = (A_s * 0.418 * A_1 + P * 0.91 * P_1) * 1.12 * D * E_1 * E_2 * E_3 * E_7 * E_8 * E_9$$

כאשר:

F שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים

A_s שטח התכנית במ"ר.

A₁ מקדם צפיפות/ שיפוע למרכיב שטח התכנית.

I₁ כמות יחידות דיור קיימות, I₂ - שטחי מסחר קיימים (מ"ר), I₃ - אורך רחוב מרכזי (מטר) רחוב מרכזי יינתן על פי החלטת המזמין

$$I_1 \times 100 + I_2 \times 2.5 + I_3 \times 30 = P$$

P₁ מקדם צפיפות/ שיפוע למרכיב הבניה בתכנית.

D - מקדם היקף תכנית

$$D = \frac{20.05 * (0.5xA + 1.3 * P)^{0.833}}{0.5 * A + 1.3 * P} - 1.215$$

E₁ - מקדם קנה מידה

$$E_1 = 1 + \frac{K_1 - 0.2}{2}$$

כש - k₁ = % משטח התכנית אשר מתוכנן ב-500:1 במידה ו-k₁ קטן מ-20%, מקדם קנה המידה = 1

E₂ - מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E_3 מקדם מורכבות הצוות : צוות היועצים הבסיסי, בנוסף לאדריכל, כולל :
 חברה, כלכלה, איכות הסביבה, נוף, תנועה, דרכים, מים וביוב.
 עבור כל יועץ נוסף בצוות, תשולם לאדריכל, בגין תאום היועץ, תוספת לשכר בסך 1%,
 עבור יועץ שימור תשולם תוספת של 5%.

E_8 -מקדם ניהול להליכי שיתוף הציבור. בנוסף להשתתפות בתהליכי שיתוף הציבור המהווים חלק משכר כלל המתכננים, יקבל האדריכל תוספת עבור ניהול וריכוז חומרים לצורך הליכי שיתוף הציבור בשיעור של 5%

E_9 -מקדם תוספת עבור פגישות עם יזמים/אדריכלים של תוכניות בשטח התכנית.

תיאור	$= E_9$
עד 10 פגישות עם יזמים/אדריכלים	1.00
11-20 פגישות עם יזמים/אדריכלים	1.01
21-30 פגישות עם יזמים/אדריכלים	1.02
מעל 30 פגישות עם יזמים/אדריכלים	1.03

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 200,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחא בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.
 מקדמי צפיפות/שיפוע

שיפוע	צפיפות קיימת*	A1=	B1=
0% עד 7%	עד 25%	0.90	0.90
	מעל 25%	1.00	1.00
מעל 7% עד 12%	עד 25%	1.00	1.00
	מעל 25%	1.10	1.10
מעל 12% עד 20%	עד 25%	1.05	1.05
	מעל 25%	1.15	1.15
מעל 20%	עד 25%	1.10	1.10
	מעל 25%	1.20	1.20

*- צפיפות קיימת תחושב בצורה הבאה :

$$\frac{\text{מספר יח"ד קיימות} \times 100 \text{ מ"ר} + \text{שטחי מסחר קיימים}}{\text{שטח התכנית במ"ר}}$$

2.2 שמאות

2.2.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.2.2 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- לימוד, איסוף וניתוח שטח התכנון וסביבתו:
- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) בדיקת ערכי הקרקע וסקר מחירי דירות באזור התכנון ובשכונות סמוכות.
 - (4) היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
 - (5) השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו ובחינת משמעותם והשלכותיהם
 - (6) ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות וזיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח וכן הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח מצב קיים בנושא השמאי, הכולל את ריכוז הממצאים הנוגעים להיבטים השמאיים בתחום התכנון ובסביבתו וניתוחם, במסמך כתוב/במצגת, באופן המאפשר גיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות/ דיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון

הצגת חזון, מטרות ויעדים לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון לשם גיבוש חלופות התכנון תוך התייחסות להיבטים השונים, באופן מתואם.
- ב. הכנת התייחסות שמאית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, בהתאם לתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין משנת 2012, על תיקוניו או בהתאם לכל תקן אחר שיחליף אותו, לרבות לעניין מכפיל הציפוף הנדרש ובהתייחס להיבטים הבאים:
 - (1) גיבוש הנחות יסוד שמאיות, לרבות עלויות בניה, קרן תחזוקה, שיקולי מיסוי והשבחה, תקן חניה, גודל תמורות וגודל דירות יזם, בהתאם להנחיית המזמין.
 - (2) עמידה בעקרונות המקובלים ברשות להתחדשות עירונית לרווח יזמי (18-20% רווח).
 - (3) פתרונות התחדשות שונים, כגון קידום פינוי בינוי במתחמים שהוכרוז לכך, קידום מיזמים לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק בפני רעידות

אדמה (תמ"א 38), הן במסגרת מסלול חיזוק והן במסגרת מסלול הריסה ובניה מחדש ועוד.

(4) שימושי קרקע שונים כדוגמת מסחר, משרדים ותעסוקה, מוסדות ציבור.

ג. ניתוח מכלול הנתונים והשיקולים לגיבוש הפתרונות המוצעים בכל חלופה מההיבט השמאי.

ד. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.

ה. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט השמאי.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה שמאית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת

א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים השמאיים.
ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית, הוועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית, לרבות שמאי הוועדה המקומית והמחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

א. הכנת דו"ח שמאי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות להיבטים השמאיים.

ב. הגשת הדו"ח לוועדה המקומית. הדו"ח אינו נכלל במסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

הגשת דו"ח שמאי לוועדה המקומית.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט השמאי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים. קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט השמאי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
ב. ליווי התכנית בדיונים מההיבט השמאי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט השמאי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים.

שלב י"א – אישור התכנית

2.2.3 שכר טרחה

$$F = (P * P_1) * 1.65 * D * E_2 * E_4 * E_7$$

כאשר:

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

I₁- כמות יחידות דיור קיימות, I₂- שטחי מסחר קיימים (מ"ר), I₃- אורך רחוב מרכזי (מטר)

רחוב מרכזי יינתן על פי החלטת המזמין

$$I_1 \times 100 + I_2 \times 2.5 + I_3 \times 30 = P$$

P₁- שכר בסיסי בש"ח לתושב, P₁=0.102

B- מספר התושבים העתידי בתכנית

$$D = 660(B)^{-0.6}$$

D- מקדם גודל ישוב:

E₂- מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E₄ - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

E ₄ =	מורכבות מוניציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים

1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 50,000 ש"ח. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.3 יועץ חברתי (שני תהליכים כמפורט להלן)

2.3.1 כללי

תכנית המתאר כוללת את כל השלבים לרבות דו"ח חברתי תוכנית אב כוללת את שלבים א'-ד' לרבות הכנת דו"ח חברתי שלבים א'-ד' סקר היתכנות יכלול רק הכנת דו"ח חברתי שלבים א' – ד'

2.3.2 תהליך ומוצר שיתוף ציבור

משימות

ראיון אישי:

מפגש מתואם מראש של כשעה לפחות, במהלכו מרואיין אדם באמצעות סדרת שאלות שהוכנו מראש ובסופו מוגש למזמין העבודה דו"ח סיכום ראיון.

הבהרה: שכר הבסיס כולל ביצוע של עד 10 ראיונות אישיים עם בעלי תפקידים.

מעבר ל-10 ראיונות ישולם שכר על פי הטבלה למטה.

הכנת חומרים לאיפיון וליצירת אתר אינטרנט לשיתוף הציבור כולל תחזוקתו:
הגדרת המטרות לשמם מוקם אתר האינטרנט לשיתוף הציבור, איפיון התכנים הנדרשים להצגה באתר ואופי האתר מבחינת מבנה, הכנה וריכוז של החומרים לצורך יצירת אתר האינטרנט.

ליווי ויעוץ שוטף ורציף לגבי העלאת חומרים ותכנים, הנגשת מידע והשימוש שבכלי באתר כחלק מאסטרטגיות של שיתוף

איסוף מידע מהאינטרנט ומדיות חברתיות:

איסוף מידע מאתרי אינטרנט ומדיות חברתיות בהם ישנה פעילות של תושבים ובעלי עניין, כגון: פורומים קהילתיים, קבוצות במדיות חברתיות וכד'.
איסוף מידע חד פעמי ללא השפעה והתערבות בפעילות האינטרנטית.

דו"ח המסכם את הפעילות יוגש על פי דרישות המזמין

נוכחות במדיה חברתית לצורך שיתוף הציבור כגון: פייסבוק, טוויטר, פורומים

ואחר:

ליווי וניהול פעילות של נוכחות והשתתפות בפעילות אינטרנטית הכוללת לדוגמא: הרשמה והשתתפות פעילה בפורומים קהילתיים, העלאת פוסטים, תגובות לדיונים שנוצרו במדיה החברתית ופעולות נוספות.

ניהול בלוגים ופורומים אינטרנטיים לצורך היועצות ושיתוף הציבור:

בחינת ליווי וניהול פעילות של ניהול בלוגים, פורום אינטרנטי, קבוצת פייסבוק וכד' על מנת לייצר שיח על התכנית או בנושאים ממוקדים בתכנית, לצורך היועצות ושיתוף הציבור.

אפיון, הכנה והסקת מסקנות ב: סקרים טלפוניים, שאלונים, סקר מקוון וכד':

אפיון מטרות הסקר/שאלון ואוכלוסיית היעד
בניית הסקר/שאלון בהיבט תכנוני, תוכני, סטטיסטי וידע
ניתוח המידע שהתקבל מהסקר/שאלון והסקת המסקנות המתקבלות מתוצאותיו

קבוצת מיקוד:

מפגש של 10-15 משתתפים שנבחרו על מנת לייצג פלח אוכלוסייה או קבוצת בעלי עניין מסוימת (קשישים, סוחרים, תושבי רחוב...). מטרת המפגש העמקת ההבנה בנושאים רלוונטים לקבוצת המיקוד ולקבל ידע המצוי בקרב חבריה.

מפגש שיתוף ציבור:

מפגש פתוח בו מוצגים תכנים תכנוניים וניתנת לציבור הזדמנות להעיר, להביע עמדות ולשאול שאלות. מוצגים בו בדו"ח תוצרים או החלטות תכנוניות.

מרחב פתוח:

מפגש בן יומיים בו הציבור מעלה נושאים לבחירתו. ביום הראשון מועלים נושאים ע"י הציבור ומחולקים לקבוצות דיון. ביום השני מוצג דו"ח מסכם של כל הרעיונות, הדיונים, ההמלצות והמסקנות שהתקבלו.

שולחן עגול:

מפגש של מספר משתתפים שנבחרו על מנת לייצג פלחים של האוכלוסייה או קבוצות בעלי עניין שונות. מטרת המפגש להגיע להסכמה על בסיס עקרון שכלל היושבים סביב לשולחן שווים בדיון מבחינת כוחם.

שלבים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים, הגדרת חזון מטרות ויעדי תכנון

- א. לימוד נתונים רלוונטיים שנאספו ע"י יועץ הפרוגרמה של התכנית
- ב. היכרות ראשונית עם הקהילה והשטח:
 - (1) מיפוי ואיתור אנשי מקצוע (עירוניים ושכונתיים) העשויים לסייע בתהליך שיתוף הציבור
 - (2) זיהוי דרכי יצירת הקשר המתאימות לקהילה תוך מיפוי ואבחון של התשתיות הקיימות לשיתוף, כולל תשתיות אינטרנטיות כגון אתר עירוני, קבוצת פייסבוק, קבוצת מייל, פליירים, עדכונים בבית כנסת וכו'.
 - (3) לימוד הליכי שיתוף ציבור שנערכו בעבר בשכונה
- ג. קביעת המתווה לשיתוף הציבור
- ד. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך בחינת נתוני התכנון, הבדיקות והסקרים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ה. הצגת המתווה לשיתוף ציבור בפני צוות התכנון המזמין
- ו. בניית כנס שיתוף ציבור ראשון:
 - (1) הנגשת המידע שנאסף, ע"י כלל צוות התכנון, בדו"ח מצב קיים.
 - (2) הצגת המידע התכנוני והכלכלי באופן נהיר ופשוט לציבור.

תוצר סופי שלב א':

- א. מתווה ראשוני להליך שיתוף הציבור בתכנית, תוך התייחסות לסוגיות המרכזיות הידועות ולמעגלי המשתתפים הרלוונטיים. המתווה יוגש לאישור מזמיני העבודה, טרם הצגתו לצוות התכנון והמזמין.
- ב. קיום כנס שיתוף ציבור ראשון לתכנית להצגת המצב הקיים וכן חזון, מטרות ויעדים, בירור עמדות הציבור ביחס להתחדשות שכונתם.

שלב ב' - הכנת חלופות ובחירת חלופה מועדפת:

- א. בניית פלטפורמה דיגיטלית לעדכון שוטף של תושבי השכונה, ועדכונה בהתאם להתקדמות התכנית;
- ב. קיום קבוצות מיקוד לפעילים ומפגשים עם גורמים קהילתיים רלוונטיים, בהם ישותפו בחלופות התכנון המוצעות;
- ג. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך גיבוש חלופות התכנון;
- ד. ניתוח החלופות בהתאם לממצאי שיתוף הציבור, והשתתפות פעילה בבחירת החלופה כך שתיתן מענה מיטבי ביחס לעמדות הציבור;
- ה. קיום כנס שיתוף ציבור שני, המציג את חלופות התכנון המוצעות;
- ו. פרסום באמצעים דיגיטליים ואחרים לכלל התושבים בדבר החלופות המוצעות.
- ז. הצגת ממצאי השיתוף והמלצות היועץ בפני צוות התכנון והטמעתם בחלופות התכנון;

תוצר סופי שלב ב':

- א. דו"ח מסכם/ מצגת להיבטי שיתוף ציבור:
- (1) ממצאי בדיקות, קבוצות המיקוד וכנסי שיתוף הציבור;
- (2) השוואה בין חלופות התכנון והצגת היתרונות והחסרונות של כל חלופה כפי שבאה לידי ביטוי במפגשי שיתוף הציבור;
- (3) המלצה מנומקת על חלופה מועדפת התואמת את הממצאים.
- ב. פרוטוקולים, מצגות ופרסומים המעידים על קיום כנסים, מפגשים ועדכונים לתושבים (במגוון אמצעים).

שלב ג' - עיבוד חלופה נבחרת:

- א. פרסום החלופה הנבחרת לכלל התושבים ואנשי המקצוע, באמצעי פרסום מגוונים (המותאמים לאוכלוסייה ולעיר);
- ב. עדכון הפעילים, אנשי המקצוע וכלל התושבים, באמצעים מגוונים ובאופן שגרתי, בתהליך קידום התכנית;
- ג. השתתפות בפגישות צוות התכנון לשם הטמעת התייחסויות הציבור כפי שעלו בתהליך השיתוף.

תוצר סופי שלב ג':

- פרוטוקולים, סיכומים, מצגות ופרסומים המעידים על קיום כנסים, מפגשים ועדכונים לתושבים (במגוון אמצעים).

שלב ד' - הכנת מסמכי תכנית:

- א. קיום כנס מסכם להצגת התכנית לציבור לקראת הגשתה לוועדה המקומית.
- ב. עדכון שוטף של התושבים לאורך התקדמות התכנית
- ג. השתתפות בפגישות צוות התכנון ככל הנדרש.

תוצר סופי שלב ד':

כתיבת מסמך מסכם לתהליך שיתוף הציבור שנעשה במהלך גיבוש התוכנית, הכולל את עמדות הציבור המרכזיות אשר באות לידי ביטוי בתוכנית. המסמך יוגש למזמיני העבודה והמזמין וככל שנדרש יוגש אף לאישור מוסדות התכנון ;

שלב ה' - קידום התכנית מקבלת המלצת הוועדה המקומית ועד אישור התכנית:

- א. עדכון שוטף של התושבים לאורך התקדמות התכנית (מבחינה סטטוטורית) ובעיקר לפני ואחרי שלבי ההתנגדויות.
- ב. השתתפות בפגישות צוות התכנון ככל הנדרש.
- ג. השתתפות בהצגת התכנית בפני פורומים מקצועיים (מועצת העיר, ועדה מקומית, מוסדות התכנון ועוד) וליווי התכנית בדיונים במוסדות התכנון
- ד. ליווי התושבים בשלב ההתנגדויות, כולל הסבר על יכולת השפעתם בשלב זה של הליך התכנון.
- ה. השתתפות בהכנת מסמכים מתוקנים ככל ונדרש ממוסדות התכנון.
- ו. הצגת התכנית הסופית (לאחר אישורה במוסד התכנון) בכנס לכלל התושבים.

תוצר סופי שלב ה':

- א. מסמך סיכום הליכי שיתוף הציבור בתכנית
- ב. פרוטוקולים, סיכומי ישיבות ומצגות שהוצגו לתושבים ולמוסדות התכנון בהקשר של השתתפות הציבור בתכנית.

2.3.3 שכר טרחה - שיתוף ציבור

מפגש גדול(A)+ קבוצות מיקוד (B)+ ראיונות אנשי מקצוע ופעילים (C) + בניית פלטפורמה דיגיטלית (D) + השתתפות בישיבות תכנון (E) עדכון וליווי התושבים (F)=

A = 6500 ₪ * 4 = 26,000 ₪ (כולל הדפסת פרסום ותלייתו והזמנת כיבוד, האולם והביטחון על חשבון הרשות המקומית)

B = 4000 ₪ * 3 = 12,000 ₪

C = 2000 ₪ * 4 = 8000 ₪ (כל פעולה = 3 ראיונות)

D = 10,000 ₪

E = 10,000 ₪

F = 15,000 ₪

סה"כ: 81,000 ₪

2.3.4 תהליך ומוצר הכנת דו"ח חברתי- הטמעת היבטים חברתיים בתכנון

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים, הגדרת חזון מטרות ויעדי תכנון

- א. איסוף נתוני רקע חברתי, כולל בחינת דו"חות חברתיים אחרים שנערכו במתחם או סביבתו.
- ב. איסוף נתונים סטטיסטיים על אוכלוסיית השכונה והעיר לרבות:
 - (1) מאפייני תעסוקה, דיור, חינוך, קהילה, מסחר ועוד;
 - (2) יחסי קרבה, גומלין ותלות בין האזורים השונים בתכנית ומחוצה לה;
 - (3) אוכלוסיות מיוחדות;
 - (4) זיהוי ומיפוי הצורך בדיוור בר השגה
 - (5) התייחסות לנושאים מיוחדים למרחב המקומי, שיש להם השלכה או ביטוי על התכנון.
- ג. לימוד נתונים רלוונטיים שנאספו ע"י יועץ הפרוגרמה של התכנית;
- ד. ניתוח הממצאים החברתיים שנאספו ובחינת השפעתם על הליך התכנון;

- ה. כתיבת דו"ח חברתי והעברתו לעורך התכנית לצורך הכנסתו לדו"ח המצב הקיים ;
- ו. הצגת המלצות הראשוניות של הדו"ח החברתי בפני צוות התכנון והמזמין ;
- ז. הפצת ממצאי הדו"ח והמלצותיו
- ח. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם ;

תוצר סופי שלב א' :

דו"ח חברתי כולל תמצית מנהלים, שיכתב בהתאם להנחיות המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית ובהתאמות הנדרשות לעיל (בתיאום עם מזמיני העבודה).

הדו"ח יוגש במסמך כתוב/ מצגת כחלק מדו"ח המצב הקיים ויכלול :

- (1) ממצאי הבדיקות והסקרים, לרבות סיכומי פגישות ;
- (2) המלצות להטמעת היבטים חברתיים בתכנון ;
- (3) מטרות ויעדים חברתיים-קהילתיים אליהם יש להתייחס בתכנית ;
- (4) סוגיות ודילמות מקצועיות העולות מהמיפוי והסקרים.

שלב ב' - הכנת חלופות ובחירת חלופה מועדפת :

- א. בחינת השפעת החלופות על האוכלוסייה והקהילה העתידית, לרבות :
- (1) זיהוי אופי האוכלוסייה אליה מכוון התכנון העתידי בכל אחת מהחלופות ;
 - (2) השירותים הקהילתיים המתוכננים בכל אחת מהחלופות ;
 - (3) המרחבים הציבוריים המתוכננים בכל אחת מהחלופות ואילו אוכלוסיות הם מיועדים לשרת ;
 - (4) מיפוי מרחבי של השכונות הסובבות (כולל האוכלוסייה המתגוררת בהן והשירותים הקהילתיים הנצרכים בהן) ותפקיד השכונה במערך העירוני (מבחינת שירותים קהילתיים כגון תעסוקה, מסחר ועוד)
- ב. קיום מפגשים נוספים, ככל הנדרש, עם פעילים קהילתיים וגורמי מקצוע בדבר הצרכים הקהילתיים שיש להטמיע בחלופות התכנון השונות.
- ג. הטמעת המלצות הדו"ח החברתי בהכנת החלופות ובמסמך סיכום חלופות התכנון.
- ד. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך גיבוש חלופות התכנון.
- ה. ניתוח החלופות בהתאם להמלצות הדו"ח החברתי, והשתתפות פעילה בבחירת החלופה כך שתיתן מענה מיטבי ביחס לצרכים הקהילתיים (העכשוויים והעתידיים).

תוצר סופי שלב ב' :

דו"ח מסכם/ מצגת להיבטים חברתיים שיכלול :

- א. ממצאי הבדיקות והסקרים עד שלב זה ;
- ב. השוואה בין חלופות התכנון תוך הצגת היתרונות והחסרונות מבחינה קהילתית בכל חלופה והצגת המלצות הדו"ח החברתי כפי שבאות לידי ביטוי בחלופות השונות ;
- ג. ריכוז הסוגיות והדילמות החברתיות העולות מהחלופה הנבחרת ;
- ד. המלצה מנומקת, על חלופה מוצעת בהתאם לממצאים.

שלב ג' - עיבוד חלופה נבחרת :

- א. וידוא וסיוע בהטמעת ההמלצות החברתיות והקהילתיות בחלופה הנבחרת ובעיבודה.
ב. השתתפות בפגישות צוות התכנון לפי הצורך.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח/ מצגת להטמעת המלצות היועץ בחלופה הנבחרת (תוך התייחסות לאוכלוסייה הקיימת והעתידית).

שלב ד' - הכנת מסמכי תכנית:

- א. עיבוד סופי של הדו"ח החברתי לתכנית המתאר הנבחרת.
ב. אישור הדו"ח החברתי ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

דו"ח חברתי ערוך ומוכן ומאושר על ידי המזמין.

שלב ה' - קידום התכנית מקבלת המלצת הוועדה המקומית ועד אישור התכנית:

- א. הגשת והצגת הדו"ח החברתי הסופי, כולל הסבר על הטמעת המלצותיו בתהליך התכנון ובחלופה הנבחרת, בפני הוועדה המקומית ומוסדות התכנון במידת הצורך.
ב. השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור או בפני פורומים ציבוריים שונים במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.
ג. ריכוז הדרישות לשינויים בתחום החברתי, הצגתן בפני מוסד התכנון וליווי ביצוע תיקונים בתחום זה בהתאם לדרישות מוסד התכנון.

תוצר סופי שלב ה':

דו"ח חברתי סופי כפי שהוצג בפני מוסד התכנון לרבות השינויים ככל ונדרשו.

2.3.5 שכר טרחה – דו"ח חברתי

(מספר יח"ד * 10% * 250 ₪).

2.4 תנועה ותחבורה

2.4.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים אי-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים אי-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים אי-ו' בלבד

2.4.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- א. לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי תנועה ותחבורה, לרבות:
- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה תנועתית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות אב/ מתאר לתנועה ותחבורה, תכניות מפורטות המשפיעות על שטח התכנון, מידע על מערכות הדרכים לרמותיהן השונות הקיימות ו/או מתוכננות בסביבת שטח התכנון, מודלים תנועתיים ובדיקות תחבורתיות שנערכו על שטח התכנון וסביבתו.
- ד. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ה. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ו. גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכת התנועה והתחבורה. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא תנועה ותחבורה, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך התנועה והתחבורה בתחום התכנית וסביבתה, במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת התנועה והתחבורה לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' – הכנת חלופות להתחדשות

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטי תנועה ותחבורה.
- ב. הכנת התייחסות תנועתית ותחבורתית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, הכוללת את כל אלו:
- (1) עקרונות ומדיניות מערכת התנועה והתחבורה לשטח התכנון;

- (2) הצגת מערך תחבורה עקרוני, תפקודו במערך העירוני והתחברויותיו למערכת העירונית והאזורית; ניתוח ההשפעה של מערכות התנועה הקיימות ו/או המתוכננות על החלופות המוצעות במסגרת תכנית ההתחדשות העירונית.
- (3) תכנית מערכת התנועה והתחבורה בהתייחס לפריסת שימושי קרקע ולתפיסת הבינוי והתפקודיות של שטח התכנון.
- (4) ניתוח שלביות הביצוע מההיבט התחבורתי של שטח התכנון בכל חלופה.
- ג. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט מערכת התנועה והתחבורה.
- ד. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- ה. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט התנועתי והתחבורתי.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת:

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה תנועתית ותחבורתית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת:

- א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטי התנועה והתחבורה, לרבות תחבורה ציבורית, תנועת רוכבי אופניים והולכי רגל.
- ב. התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ הנוף והאדריכל.
- ג. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית:

- א. פגישות עם מתכנני תב"עות נקודתיות בתוך או בסמוך לתחום התכנית ו/או יועצי תנועה, דיוק התכנון והתאמתו לתכניות קיימות ומתהוות ו/או ביצוע תיאום בין התכנית הנקודתית לבין תכנית המתאר.
- ב. השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.
- ג. הכנת נספח תנועה ותחבורה לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למערך התחבורה העקרוני כולל תחבורה ציבורית, חתכי רחוב, תקני חניה, חניונים ציבוריים, עקרונות של כניסה וחניה לחניונים פרטיים, שבילי אופניים, אזורים למיתון תנועה וכיו"ב.
- ד. הטמעת הוראות בנושא תנועה, תחבורה וחניה בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מההיבט התנועתי.

ה. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים תחבורתיים רלבנטיים, כגון: משרד התחבורה, נת"ע, נתיבי ישראל, יועץ התנועה של הוועדה המחוזית וכיו"ב.
ו. הגשת נספח תנועה לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגש לוועדה המקומית, הכולל נספח תנועה.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט התנועתי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט התנועתי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה

א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול גורמי תחבורה חיצוניים ומול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט התנועתי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט התנועתי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח התנועתי, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

תוצר סופי שלב י':

נספח תנועה מעודכן בהתאם להחלטה בהתנגדויות, ככל שנדרש.

שלב י"א - אישור התכנית

2.4.3 שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.75 * C * D * E_1 * E_2 E_4 E_6 E_7$$

כאשר:

F = שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

A = שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ = שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁ = 5.02

B = מספר התושבים העתידי בתכנית.

$$B_1 = 1.372 \text{ , ש"ח לתושב, שכר בסיסי } B_1$$

מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

$$C = 1 + \frac{\% \text{ שיפוע הקרקע}}{2}$$

$$D = 2412(3 \times A + 0.6 \times B)^{-0.705} \text{ : מקדם היקף}$$

E_1 – מקדם קנה מידה

$$E_1 = 1 + \frac{K_1 - 0.2}{2}$$

כש $k_1 = \% \text{ משטח התכנית אשר מתוכנן ב-} 500$:

במידה ו- k_1 קטן מ-20% , מקדם קנה המידה = 1

E_2 – מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E_4 – מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

$E_4 =$	מורכבות מוניציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים
1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

E_6 – מקדם מערכת הסעת המונים - תוספת עבור מערכת הסעת המונים שמצריכה נתיב תחבורתי ייחודי בלבד (כגון: רכבת, רכבת קלה, נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית):

עבור מערכת הסעת המונים אחת – תוספת 20%

עבור כל מערכת הסעת המונים נוספת – תוספת 10%

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 65,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחא בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.5 כלכלה

2.5.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.5.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- א.** לימוד, איסוף וניתוח ההיבטים הכלכליים הנוגעים לתחום התכנית וסביבתה, ובכלל זה, פירוט כל אלו:
- (1) אוכלוסייה: גודל האוכלוסייה הקיימת וצפי גידולה בהתאם לתחזיות ולתכניות קיימות ועתידיות, בכל רמות התכנון.
 - (2) תעסוקה: היקף כח עבודה קיים וצפוי, פיתוח כלכלי קיים ומתוכנן תוך חלוקה לענפי משק שונים והשפעה אפשרית של היצע וביקוש של כח העבודה והפיתוח הכלכלי על היקף כוח העבודה והפיתוח הכלכלי הצפוי.
 - (3) מסחר ופעילות עסקית: מצב קיים בתחום התכנית, לרבות מבנה ענפי והתמחות יחסית וכן הערכת היצע וביקוש לשטחים לפעילות עסקית.
 - (4) מגורים: מלאי מגורים קיים בתחום התכנית, דפוסי מגורים קיימים ופוטנציאליים וניתוח הביקוש למגורים נוכח מאפייני האוכלוסייה.
 - (5) ניתוח חוזקות, הזדמנויות, איומים וחולשות לפיתוח כלכלי בתחום התכנית.
- ב.** היערכות לפעילות בתחום שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור
- ג.** השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך בחינת נתוני התכניות, הבדיקות והסקרים שנאספו, האילוצים שאותרו, וניתוח משמעותם והשלכותיהם, לצורך גיבוש עמדה מתואמת.
- ד.** ניתוח ממצאי הבדיקות והסקרים והצגתו בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בהיבט הכלכלי, הכולל את ריכוז ממצאי הבדיקות והסקרים, במסמך כתוב/ מצגת, הכולל טבלאות / מפות/ גרפים / שרטוטים ודיאגרמות, לפי הצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון

הצגת חזון, מטרות ויעדים להיבט הכלכלי לאור החומר שנאסף וניתוח, כחלק מהצגת צוות התכנון וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א.** קיום דיונים עם צוות התכנון, לגיבוש חלופות תכנון מתואמות תוך התייחסות להבטים השונים.
- ב.** הכנת התייחסות כלכלית לחלופות התכנון, שהוכנו ע"י האדריכל בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) ניתוח המשמעויות הכלכליות של חלופות התכנון, המבוססות על הפרוגרמה הנבחרת.
 - (2) שקלול יתרונות וחסרונות של כל חלופה מבחינה כלכלית.

- ג. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מבחינה כלכלית.
- ד. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור במסגרת בחינת החלופות.
- ה. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית, הוועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם / מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות מבחינה כלכלית.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה כלכלית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

מוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת

- א. עיבוד חלופה נבחרת תוך התייחסות להבטים כלכליים לרבות פרוגרמה לשטחי מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור במידת הצורך, או פורומים ציבוריים שונים במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

- א. הכנת נספח כלכלי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למגמות התכנון, השלכותיו על קצב הפיתוח, עקרונות של שימושי קרקע, השלכות הכלכליות של התכנון, הקשרים ההדדיים בין שטח התכנון לסביבתו.
- ב. הטמעת הוראות בנושא הכלכלי בתקנון התכנית.
- ג. הגשת נספח כלכלי לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הכלכלי ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים וטיפול בהן עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הכלכלי, ביצוע התיקונים

בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית, והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט הכלכלי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט הכלכלי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בהתאם להחלטה בהתנגדויות.

תוצר סופי שלב י':

נוסח מתוקן של הוראות התכנית הנוגעות להיבטים הכלכליים של התכנון או של הנספח הכלכלי, בהתאם להחלטה בהתנגדויות, ככל שנדרש.

שלב י"א - אישור התכנית

2.5.3 שכר טרחה

$$F = F_1 * M * D_1 * E_2 * E_7$$

כאשר:

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

F₁- שכר בסיסי בש"ח, A= 58,437

M- מקדם מורכבות:

עבור תכנית מתאר למטרופולין : תוספת של 50%
עבור התייחסות לענף התיירות בתכנית : תוספת של 20%

בתכנית בה מועסק יועץ תיירות, לא תינתן תוספת זו

D₁- מקדם גודל אזור תכנון קיים:

מקדם D ₁ =	גודל אזור תכנון מצב קיים (כמות תושבים)
1	0 - 5,000
1.25	5,000 - 30,000
1.45	30,000 - 100,000
1.6	100,000 ומעלה

E₂- מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 50,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.6 פרוגרמה ומוסדות ציבור

2.6.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.6.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- א. לימוד, איסוף, וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי פרוגרמת מוסדות ציבור בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (2018) דגם C.
- ב. אוכלוסייה: היקף האוכלוסייה הקיימת, צפי גידול האוכלוסייה בהתאם לתחזיות ולתכניות קיימות ועתידיות בכל רמות התכנון.
- ג. מקור השינוי באוכלוסייה כגון ריבוי טבעי הגירה וכו', מאפיינים דמוגרפים של האוכלוסייה וכו"ב.
- ד. איסוף מצאי מוסדות הציבור ופריסתם בתחום החינוך, התרבות, הקהילה והרווחה, הספורט, הבריאות, הדת וכו"ב.
- ה. דפוסי מגורים קיימים ופוטנציאליים.
- ו. איסוף נתונים לגבי גודל משק בית ושתון בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם הרשות המקומית. (אגף חינוך)
- ז. ניתוח מערך מוסדות הציבור ברמות השונות (שכונתית, רובעית, יישובית, אזורתית) בהיבטים של השוואת המצאי הקיים למכסות הנדרשות, התאמה לצרכים ולמאפייני האוכלוסייה, רמת השירות, נגישות לשירותים, וכו"ב.
- ח. היערכות לפעילות בתחום שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור
- ט. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך בחינת נתוני התכניות, הבדיקות והסקרים שנאספו, האילוצים שאותרו, משמעותם והשלכותיהם.
- י. ניתוח ממצאי הבדיקות והסקרים והצגתו בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בהיבט הפרוגרמטי, הכולל את ריכוז הממצאים במסמך כתוב/ מצגת כולל טבלאות / מפות/ גרפים / שרטוטים ודיאגרמות לפי הצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים להיבט הפרוגרמטי לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות :

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון, לגיבוש חלופות תכנון מתואמות תוך התייחסות להיבטים השונים.
- ב. הכנת התייחסות פרוגרמטית לחלופות התכנון שהוכנו ע"י האדריכל בהתייחס להיבטים הבאים:
 - (1) ניתוח המשמעויות הפרוגרמטיות של חלופות התכנון, בהתייחס למוסדות הציבור הקיימים והפוטנציאליים.
 - (2) שקלול יתרונות וחסרונות של כל חלופה מבחינה פרוגרמטית.
- ג. ניתוח שלביות הביצוע מההיבט הפרוגרמטי :
- ד. ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מבחינה פרוגרמטית.
- ה. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור במסגרת בחינת החלופות.
- ו. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית, הוועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג' :

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות מבחינה פרוגרמטית.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת :

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה פרוגרמטית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד' :

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת :

- א. עיבוד חלופה נבחרת תוך התייחסות להיבטים פרוגרמטיים לרבות התייחסות לפריסת מוסדות הציבור וייעול השימוש בקרקע בשטחי הציבור הקיימים.
- ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית לרבות אגף חינוך ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה' :

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית :

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור במידת הצורך, או פורומים ציבוריים שונים במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

- א. הכנת נספח פרוגרמטי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למגמות התכנון, פריסת המוסדות ושימושיהם, ייעול השימוש בקרקע, התייחסות למרחב הכולל את שטח התכנון לבחינת צרכים ופתרונות.
- ב. הטמעת הוראות בנושא הפרוגרמטי בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מההיבט הפרוגרמטי.
- ג. הגשת נספח פרוגרמטי לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו' :

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית, הכולל נספח פרוגרמטי..

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית:

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הפרוגרמטי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים וטיפול בהן, עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' – קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הפרוגרמטי, ביצוע התיקונים בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' – טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט הפרוגרמטי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' – הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט הפרוגרמטי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בהתאם להחלטה בהתנגדויות.

תוצר סופי שלב י':

נוסח מתוקן של הוראות התכנית הנוגעות להיבטים הפרוגרמטיים של התכנון או של הנספח הפרוגרמטי, בהתאם להחלטה בהתנגדויות, ככל שנדרש.

שלב יא' – אישור התכנית

2.6.3 שכר טרחה

$$F = (B * B_1) * 1.2 * C * D * D_1 * E_2 * E_7$$

כאשר :

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

B- מספר התושבים העתידי בתכנית

B₁=0.847, שכר בסיסי בש"ח לתושב,

C- מקדם אוכלוסיה מגוונת, תשולם תוספת של 20% לשכר (C=1.2) עבור אוכי מגוונת מקדם אוכלוסיה מגוונת יינתן על פי החלטת המזמין

D- מקדם גודל אזור תכנון : $D = 660(B)^{-0.6}$

D₁- מקדם גודל אזור תכנון קיים :

$$D_1 = 0.076 \left[\frac{\text{תושבים}}{1,000} - 2 \right] * e^{0.1 \left(\frac{\text{תושבים}}{1,000} - 2 \right)} + 0.9$$

(e=2.718, בסיס הלוגריתם הטבעי)

כחלופה לשימוש בנוסחה, ניתן להשתמש בטבלה להלן

מקדם D ₁ =	גודל (מצב קיים) אזור תכנון
0.71	0 (ישוב חדש)
0.82	1,000
1.07	5,000
1.14	7,500
1.17	10,000
1.17	15,000
1.11	22,000
1.08	25,000
0.99	35,000
0.96	40,000
0.93	50,000
0.90	80,000
0.90	100,000
0.90	150,000

E₂- מקדם מדד : השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 25,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.7 אדריכלות נוף

2.7.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.7.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

- א. לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטים נופיים, לרבות:
- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה תנועתית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות המשפיעות על שטח התכנון והשוואתו למצב הקיים בפועל, מידע על המערכת הנופית האקולוגית ברמותיה השונות, הקיימת ו/או מתוכננת בסביבת שטח התכנון.
- ד. איסוף ובחינת המורפולוגיה, טופוגרפיה, סוגי הקרקע, ערכי נוף מיוחדים, צמחיה, שטחים ציבוריים, פארקים, מבטים וכיו"ב בשטח התכנון וסביבתו לרבות שבילים ומעברים לתנועת רגל ואופניים.
- ה. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ו. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ז. גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח המערכת הנופית. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא נוף, הכולל את ריכוז הממצאים והניתוח הנופי של תחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת הנופית לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הנופיים.
- ב. הכנת התייחסות נופית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, הכולל את כל אלו:
- (1) מערכת השטחים הפתוחים והמערכות האקולוגיות בשטח התכנון וסביבתו;

- (2) הצגת מערך נופי עקרוני, תפקודו במערך העירוני והתחברויות וקישורים למערכת השכונתית העירונית והאזורית; השתלבות התפיסה הנופית המרחבית בפריסת שימושי הקרקע והתפיסה התכנונית המוצעת. התייחסות לעקרונות תכנוניים רלוונטים במסמך "שכונה 360 מדדים לתכנון ופיתוח שכונות מגורים"
- (3) ניתוח האילוצים, והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מההיבט הנופי.
- (4) השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- (5) השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט הנופי.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת:

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה נופית, בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת:

א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים נופיים, לרבות מערכות השצ"פים, סיווגם והתאמתם לתפקודיהם השונים ולרמות פיתוח שונות, שבילים וצירים ירוקים, לרבות צירי אופניים והולכי רגל, מבטים, קישוריות ונגישות לחלקי השכונה השונים.

ב. התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ התנועה והאדריכל.

ג. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

א. הכנת נספח נופי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למערך הנופי כולל מערכת השטחים הפתוחים על רמותיה השונות, חתכי רחוב מתואמים עם יועץ התנועה.

ב. הטמעת הוראות בנושא הנוף בתקנון התכנית.

ג. הגשת נספח נופי לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית הכולל נספח נופי.

שלב ז' – קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הנופי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' – קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הנופי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה

א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט הנופי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט הנופי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח הנופי, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

2.7.3 שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.82 * C * D * E_1 * E_2 * E_4 * E_6 * E_7$$

כאשר:

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁- שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁=9.795

B₁- מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁- שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁= 1.011

C- מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

$$C = 1 + \frac{\% \text{ שיפוע הקרקע}}{2}$$

$$D = 2412(3 * A * 0.6 * B)^{-0.705}$$

E_1 – מקדם קנה מידה

$$E_1 = 1 + \frac{(K_1 - 0.2)}{2}$$

כש $k_1 = 1$: 500% משטח התכנית אשר מתוכנן ב-1:500 במידה ו- k_1 קטן מ-20%, מקדם קנה המידה = 1

E_2 - מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E_4 - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

$E_4 =$	מורכבות מוניציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים
1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

E_6 - עבור ישוב הגובל בחוף ים, שמורת טבע, גן לאומי או יער, תשולם תוספת שכר של 5% בעבור כל אחד

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 65,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.8 סביבה

2.8.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים אי-יא' מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים אי-חי' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים אי-ו' בלבד

2.8.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

א. לימוד, איסוף וניתוח ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לתחום התכנית וסביבתה, לרבות:

- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות כגון: המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, אגוד ערים לאיכות הסביבה וכיו"ב.
- (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
- (3) לימוד והבנת תפקודם של השטחים הפתוחים בשטח התכנון וסביבתו מבחינה אקולוגית וסביבתית תוך התייחסות לרגישות אפשרית של אזורים מסויימים.
- ב.** איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות המשפיעות מבחינה סביבתית על שטח התכנון וסביבתו ומידע על מפגעים סביבתיים ככל שקיים.
- ג.** סקירה כללית של פוטנציאלים לזיהום בתחומים כגון: מים, אויר, אקוסטיקה, שפכים, פסולת, מפעלים וכיו"ב.
- ד.** היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ה.** השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ו.** גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא סביבה, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח סביבתי של תחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א.** קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטים הסביבתיים.
- ב.** הכנת התייחסות סביבתית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, הכוללת את כל אלו:
- (1) מערכת השטחים הפתוחים והמערכות האקולוגיות בשטח התכנון וסביבתו;
- (2) ניתוח משמעויות ההיבטים הסביבתיים על שטח התכנון
- (3) ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מההיבט הסביבתי, אופן ההתמודדות עם מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- (4) השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- (5) השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט הסביבתי.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת:

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה נופית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת:

א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים סביבתיים, לרבות הנחיות וכלים למזעור השפעות מזיקות על שטח התכנית בהיבטים הסביבתיים וניתוח ההשפעות הסביבתיות של שימושי הקרקע המוצעים על סביבתם.

ב. תיאום עם גורמים ורשויות רלוונטיות במידת הצורך כגון: רט"ג, משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכיו"ב.

ג. השתתפות בשיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

א. הכנת נספח סביבתי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות להיבטים הסביבתיים של התכנית

ב. הטמעת הוראות בנושאים הסביבתיים בתקנון התכנית.

ג. הגשת נספח סביבתי לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית, הכולל נספח סביבתי.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית:

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הסביבתי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הסביבתי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' – טיפול ומילוי התנאים להפקדה

א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.

ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט הסביבתי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט הסביבתי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח הסביבתי, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

שכר טרחה 2.8.3

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.33 * M * D * E_2 * E_4 * E_7$$

כאשר:

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

הערה: שטח התכנית בדונמים לצורך חישוב שכר הטרחה לא יעלה על מספר התושבים חלקי 2.5

A₁- שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁= 6.489

B- מספר התושבים העתידי בתכנית

B₁- שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁= 0.66

M- מקדם מורכבות:

עבור כל מרכיב התייחסות מהרשימה, תשולם תוספת לשכר כמצוין להלן.

תוספת לשכר	מרכיב התייחסות
5%	זיהום קרקע
7%	אקוסטיקה
7%	אזורי תעסוקה

הערות:

מרכיב התייחסות יחשב לצורך תוספת לשכר טרחה רק אם הוא מופיע בנספח הסביבה של התכנית. אין הכונה לנושאים הנבדקים בשלב הפרוגרמה.

D- מקדם היקף: $D = 2412(3 * A * 0.6 * B)^{-0.705}$

E₂- מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E₄ - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

E ₄ =	מורכבות מונציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים
1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 40,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.9 מים וביוב

2.9.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.9.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה, לרבות:

- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות כגון תאגיד המים והביוב העירוני.
- (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
- (3) איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- (4) איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות אב למים וביוב, תכניות של מערכת המים והביוב ומתקניהן הקיימות והמתוכננות, בשטח התכנון ובסביבתו.
- (5) מידע על מערכות ומתקני המים והביוב הארציים, האזוריים והמקומיים בשטח התכנון ובסביבתו לרבות היררכייה, קיבולת ושלביות הקמה והרחבה.
- (6) מידע על רדיוסי מגן של קידוחי ובארות מים בשטח התכנון וסביבתו המיידית.
- (7) היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- (8) השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- (9) גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכת המים והביוב. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא מים וביוב, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך המים והביוב בתחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת המים והביוב לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות:

א. קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטי מים וביוב.

ב. הכנת התייחסות בנושא מים וביוב לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, הכוללת את כל אלו:

(1) הצגת מערכות המים והביוב, תפקודן במערך העירוני והתחברויות למערכת העירונית והאזורית;

(2) ניתוח מערכות המים והביוב בהתייחס לתפיסה התכנונית המוצעת ויכולתן לתת מענה להיקפי הפיתוח המוצעים בשטח התכנון;

(3) ניתוח שלביות הביצוע מהיבט מערכות המים והביוב בכל חלופה.

(4) ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט מערכות המים והביוב.

(5) השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.

(6) השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט מערכות המים והביוב.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת:

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה מערכות המים והביוב בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת:

א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטי מערכות המים והביוב לרבות סכימה של מערכות המים והביוב ומתקניהן.

ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית לרבות תאגיד המים והביוב העירוני ולשכת התכנון המחוזית.

ג. הכנת אומדן עלויות כללי של מערכות המים והביוב.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית:

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

- א. הכנת נספח מים וביוב לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
- ב. הטמעת הוראות בנושא מים וביוב בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מהיבט מערכות המים והביוב.
- ג. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלבנטיים, כגון: משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. הגשת נספח מים וביוב לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית, הכולל נספח מים וביוב.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית:

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט מערכות המים והביוב, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד לקבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט מערכות המים והביוב, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מהיבט מערכות המים והביוב עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מהיבט מערכות המים והביוב, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח המים והביוב, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

2.9.3 שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.4 * C * D * E_1 * E_2 * E_4 * E_7$$

כאשר:

F- שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁- שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁=2.761

B- מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁- שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁= 0.717

C- מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

$$C = 1 + \frac{\% \text{ שיפוע הקרקע}}{2}$$

מקדם היקף:

$$D = 2412(3 * A + 0.6 * B)^{-0.705}$$

E₁ – מקדם קנה מידה

$$E_1 = 1 + \frac{(k_1 - 0.2)}{2}$$

כש - k₁ = % משטח התכנית אשר מתוכנן ב-500:

במידה ו-k₁ קטן מ-20% , מקדם קנה המידה = 1

E₂- מקדם מדד: השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E₄- מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

E ₄ =	מורכבות מוניציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים
1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

השכר בפרק זה הינו עבור תכנון המים והביוב אשר נעשים על ידי אותו המתכנן, במידה ויועסקו שני מתכננים שונים, יחולק השכר בפרק זה בצורה הבאה :

מתכנן מים – 45% מהשכר הכולל
מתכנן הביוב – 55% מהשכר הכולל

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 40,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

2.10 הידרולוגיה ונגר עילי

2.10.1 כללי

תכנית מתאר - התהליך כולל את כל השלבים א'-יא'
מסמך מדיניות (תוכנית אב) - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד
סקר היתכנות - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד

2.10.2 שלבים ותוצרים

שלב א' – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי הידרולוגיה ונגר עילי, לרבות:

- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות כגון השירות המטאורולוגי.
- (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
- (3) איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- (4) איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות נתוני משקעים והיקפי נגר, מפות טופוגרפית, גיאולוגית, והידרולוגית, תכנית אב לניקוז, בשטח התכנון ובסביבתו.
- (5) מידע על מערכות הניקוז האזוריות והמקומיות בשטח התכנון ובסביבתו לרבות היררכייה, קיבולת ושלביות הקמה והרחבה.
- (6) היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- (7) השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- (8) גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכת הניקוז והטיפול בנגר העילי. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א' :

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא הידרולוגיה ונגר עילי, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערכות הניקוז בתחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

- א. הגדרת אופן הטיפול באילוצים ההידרולוגיים הקיימים, הגדרות לקביעת מקדמי נגר עילי, קבעינת תקופת חזרה לתכנון ואירועי שיא, הגדרות לקביעת ספיקת תכן, עם ובלי שימור נגר.
- ב. הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת הניקוז והנגר העילי לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/ מצגת חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטי הידרולוגיה ונגר עילי.
- ב. הכנת התייחסות בנושא הידרולוגיה ונגר עילי לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, הכוללת את כל אלו:
- (1) הצגת מערכת הניקוז, תפקודה במערך העירוני והתחברויות למערכת העירונית והאזורית;
 - (2) ניתוח מערכת הניקוז בהתייחס לתפיסה התכנונית המוצעת ויכולתה לתת מענה להיקפי הפיתוח המוצעים בשטח התכנון;
 - (3) ניתוח המשמעויות ההידרולוגיות של חלופות התכנון.
 - (4) ניתוח שלביות הביצוע מהיבט מערכת הניקוז בכל חלופה.
 - (5) ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט הידרולוגיה ושימור נגר.
 - (6) קביעת מקדם הנגר העילי וחישוב ספיקות תכן בהתאם.
 - (7) השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
 - (8) השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט הידרולוגיה ושימור נגר.

שלב ד' - בחירת חלופה מועדפת:

הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינת הידרולוגיה ושימור נגר בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת, מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת:

- א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטי הידרולוגיה ושימור נגר, לרבות סכימה של מערכת הניקוז ותכנית לשימור נגר.
- ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.
- ג. הכנת אומדן עלויות כללי של מערכת הניקוז.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' – הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

השתתפות בהצגת תכנית המתאר בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.

- א. הכנת נספח הידרולוגי/ נספח ניקוז לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
- ב. הטמעת הוראות בנושא הידרולוגיה ושימור נגר עילי בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מההיבט מערכת הניקוז.
- ג. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלבנטיים.
- ד. הגשת נספח הידרולוגי/ נספח ניקוז לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית, הכולל נספח הידרולוגי/ נספח ניקוז.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הידרולוגיה ונגר עילי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' – קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטה להפקדה:

ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, בתהליך האישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הידרולוגיה ונגר עילי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מהיבט הידרולוגיה ונגר עילי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מהיבט הידרולוגיה ונגר עילי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח הידרולוגי/ נספח הניקוז, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

2.10.3 שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.4 * \text{ב} * \text{ג} * E_1 * E_2 * E_4 * E_7$$

כאשר :

F- שכר טרחה בשי"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁- שכר בסיסי בשי"ח לדונם, A₁=2.212

B- מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁- שכר בסיסי בשי"ח לתושב, B₁=0.514

C- מקדם שיפוע :

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

$$C = 1 + \frac{\% \text{ שיפוע הקרקע}}{2}$$

$$D = 2412(3 \times A + 0.6 \times B)^{-0.705} \text{ : מקדם היקף}$$

E₁ – מקדם קנה מידה

$$E_1 = 1 + \frac{(k_1 - 0.2)}{2}$$

כש - k₁ = % משטח התכנית אשר מתוכנן ב-500:

במידה ו-k₁ קטן מ-20% , מקדם קנה המידה = 1

E₂- מקדם מדד : השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{102.3}$$

E₄ - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית.

E ₄ =	מורכבות מונציפאלית
001.	ללא תיאומים נוספים
1.20	תיאום עם עד 2 רשויות נוספות
1.25	תיאום עם 3 רשויות נוספות
1.30	תיאום עם 4 רשויות נוספות ומעלה

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 25,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחא בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

3. תכולה ותעריף תוכניות מפורטות

3.1 אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון

3.1.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. לימוד, איסוף וניתוח שטח התכנון וסביבתו:
 - (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד השטח וזיהוי טיפוס הבנייה, המבנה העירוני והמרכיבים העירוניים.
 - (4) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון והבנת תפקודם ברמה העירונית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות כל התכניות הסטטוטוריות והלא סטטוטוריות הקיימות והחלות על שטח התכנון ועל סביבתו, לרמותיהן השונות, מהרמה הארצית ועד לרמת התכנון המפורט.
- ד. סקירת תולדות המקום והתפתחותו.
- ה. סקר פיזי – מאפייני הבנייה הקיימת, טיפולוגיית בנייה, מצבה הפיזי, תמהיל בנייה למגורים, מוסדות ציבור מערך השטחים הפתוחים וכד'.
 - ו. בדיקת זכויות בנייה על פי התכניות התקפות והשוואתם לזכויות הבנייה המנוצלות.
 - ז. הנחיית היועצים המקצועיים בביצוע עבודתם ותיכלול תוצרי עבודתם בתחומים השונים לצורך הכנת דו"ח מצב קיים בהיבטים הבאים: בכל מקרה יכלול היבטי חברה, שמאות, נוף, פרוגרמה, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, תכנון כבישים, תכנון חשמל, תאורה ותקשורת ויכול ויכלול גם היבטים של סביבה, שימור וכלכלה ככל שנדרש.
 - ח. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
 - ט. קיום וניהול דיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו ולצורך ניתוח משמעותם והשלכותיהם.
 - י. ניתוח, תיאום וגיבוש ממצאי הבדיקות של כלל חברי צוות התכנון וזיהוי חוזקות, חולשות, מגבלות והזדמנויות לפיתוח.

יא. תיאום ועריכה של דו"ח ניתוח המצב הקיים, הכולל את הנתונים המעובדים ע"י כלל חברי צוות התכנון, הצגת הדו"ח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים הכולל את ממצאי הבדיקות וניתוח הנתונים בהיבטי התכנון השונים, במסגרת מסמך בכתב ובמצגת מסכמת, כולל תמצית מנהלים.

עריכת אומדן פיזי של התוספת הדרושה למערכות תשתית, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

א. הצגת חזון מטרות ויעדים לתכנית להמזמין/קבלת אישורו

ב. הצגת סכימה תכנונית רעיונית ראשונית לאישור המזמין

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש.

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

א. הכנת חלופות לפרוגרמה בהתאם למטרות ויעדי התכנית ככל שהוגדרו ולאילווצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך התייחסות לקשריו עם סביבתו העירונית.

ב. הכנת חלופות לפרוגרמה של המתחם תוך הדגשת היתרונות והחסרונות של כל חלופה. כל חלופה תכיל לפחות את המידע המפורט להלן:

- (1) מספר יחידות הדיור וגודלן.
- (2) סוג האוכלוסיה המיועד להתגורר במתחם מבחינה דמוגרפית, מצב
- (3) סוציו-כלכלי וכד'.
- (4) תוספת מוסדות הציבור הדרושים.
- (5) תוספת או שיעור ההרחבה של מערכות התשתית הקיימות.

ג. הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות המזמין, ככל הנדרש.

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמטית נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ד' - הכנת חלופות ובחירת החלופה המועדפת

א. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות תכנון, תוך התייחסות להיבטים של חברה, שמאות, נוף, פרוגרמה, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, תכנון כבישים, תכנון חשמל, תאורה ותקשורת והיבטים של סביבה, שימור וכלכלה ככל שנדרש. הטמעת מסקנות והמלצות הדו"ח החברתי והליכי שיתוף הציבור.

ב. הכנת חלופות תכנון להתחדשות, הכוללות תכניות ותשריטי בינוי בקני"מ 1: 500. כל חלופה תתייחס להיבטים הבאים:

- (1) חלוקה למתחמי מימוש, המבוססת ככל הניתן על מערך הפרצלציה הקיים, הכוללת את מאפייני ההתחדשות העירונית בכל מתחם, פריסת ותמהיל שימושים, היקפם ועוצמות הפיתוח המומלצות
- (2) מתחמי המימוש ייבחנו מבחינה שמאית, חברתית ופרוגרמטית, תוך היזון חוזר בין ההיבטים השונים.

- (3) התייחסות למערך הדרכים והחניות, מערך השטחים הפתוחים ומוסדות הציבור, מערכות התשתית ותוספת תשתיות נדרשות, מוקדים משמעותיים, גבולות המתחם וגבולות בין תתי מתחמים (יש להשתמש בהדמיות לפי הצורך).
- (4) אומדן של עלויות הפיתוח הציבורי הדרוש, אשר יתבסס על אומדני כל היועצים בצוות התכנון.
- ג. ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה.
- ד. השתתפות צוות התכנון בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות, תוך תיאום בין חבריו..
- ה. תיאום התכנון מול הגורמים המקצועיים המתאימים ברשות המקומית ובלשכת התכנון המחוזית.
- ו. בחירת חלופה מועדפת על ידי המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

- א. דו"ח מסכם/מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, המפרט את היתרונות והחסרונות של כל אחת מהן בהיבטי התכנון השונים ועורך ביניהן השוואה מסכמת. (רצוי להשתמש בסכמות, טבלאות, מפות ו/או חומר גרפי).
- ב. חלופה נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

- א. עיבוד החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים הבאים: שימושי קרקע על סמך הפרוגרמה הסופית, חלוקה למגרשים כולל איחוד וחלוקה מחדש של חלקות לפי הצורך, קביעת זכויות הבנייה, קווי בניין, שטחים מבונים, נפחי בנייה, שלביות ביצוע, משמעויות כלכליות וחברתיות, מערך התנועה והתחבורה, מערך השטחים הפתוחים, רציפותם וקישוריותם, מוסדות הציבור, בעיות סביבתיות ומערכות התשתית.
- ב. הכנת נספח בינוי בקנה מידה של 1:500, לרבות:
- (1) העמדה, חתכים וחזיתות, המתבסס על תכניות בקנ"מ 1:200 של טיפוסים מבנים אופייניים.
- (2) פירוט טיפוסים המבנים בכל מגרש, מספר יחידות הדירור (ו/או שימושים אחרים) לפי שטחי הדירות, מקומות החנייה במגרש וכיוצא בזה.
- (3) הוראות לעיצוב אדריכלי של המבנים והרחובות, לפי הצורך.
- ג. הסבר הרקע לתכנית.
- ד. הצעה להוראות כתובות של התכנית (תקנון).
- ה. תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.
- ו. עדכון אומדני העלויות, בהתבסס על אומדני היועצים השונים בצוות התכנון.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת על ידי המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית הנדרשים והגשתה לוועדה המקומית

במידה ומוסדות התכנון ידרשו שינויים בתכנון, יובא הדבר לאישור המזמין בטרם הטמעת השינויים הנדרשים.

- א. הצגת התכנית בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין.
- ב. הכנת מסמכים הבאים; תשריט, הוראות התכנית, נספח בינוי, נספח נוף, נספח תנועה, דו"ח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח שמאי, נספח תשתיות, ונספחים נוספים לפי דרישות הרשות המקומית/ מוסד התכנון המוסמך.

- ג. תיאום וקבלת התייחסות מגורמים תכנוניים רלוונטים כגון: משרד התחבורה, נתיבי ישראל, רשות ניקוז, רטי"ג, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות, צה"ל, רש"ת וכיו"ב.
- ד. הגשת התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מפורטת שהוגשו לוועדה המקומית.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

- א. ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה בוועדה המקומית ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.

תוצר סופי שלב ז':

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, ביצוע תיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון המוסמך להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.
- הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.

תוצר סופי שלב ח':

אישור מוסד התכנון המוסמך על הפקדת התכנית.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול בתנאים להפקדה ומילויים, לרבות תיאום מול גורמים חיצוניים ומול לשכת התכנון.
- ב. הגשת התכנית לאישור גופים אחרים במידת הצורך כגון המועצה הארצית וליווי הדיון בתכנית עד השלמת התנאים להפקדה.
- ג. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.
- ד. העברת תכנית מתוקנת מוכנה להפקדה.

תוצר סופי שלב ט':

הגשת תכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

- א. ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות, לרבות הצגתה, מתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים עליהם יחליט מוסד התכנון המוסמך.
- ב. העברת תכנית מתוקנת מוכנה למתן תוקף.

תוצר סופי שלב י':

הגשת תכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך, לצורך מתן תוקף.

שלב י"א - אישור התכנית

- א. מעקב אחר הליך אישור התכנית עד לפרסום ברשומות ובעיתונות.
- ב. הצגת התכנית שאושרה בפני הציבור.

תוצר סופי שלב י"א:

פרסום אישור התכנית ברשומות ובעיתונות.

3.1.2 שכר טרחה

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל השירותים דלעיל מחושב על פי שני מרכיבים:

- א. מרכיב שטח התכנית בדונמים, מוכפל ב-360 ש"ח לדונם מוכפל במקדם היקף הפרוייקט הנגזר משטח התכנית. (טבלה א' להלן).
- ב. מרכיב השטח הכולל המותר לבנייה שבתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות) מוכפל ב 3.60 ש"ח לכל מ"ר שטח בנוי, מוכפל במקדם היקף הפרוייקט הנגזר מהשטח הבנוי. (טבלה א' להלן).

הערות:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.

שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

טבלת מקדמים:

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה)*

<u>טבלה ב'</u>		<u>טבלה א'</u>	
מקדם	שטח בנוי במ"ר	מקדם	שטח התכנית בדונם
2.30	800	2.30	2
2.29	2,000	2.29	5
1.83	4,000	1.83	10
1.61	8,000	1.61	20
1.54	10,000	1.54	25
1.29	20,000	1.29	50
1.00	40,000	1.00	100
0.82	60,000	0.82	150
0.76	80,000	0.76	200
0.71	100,000	0.71	250
0.60	140,000	0.60	350
0.4	300,000	0.4	500
0.20	שטח שולי מעל 300,000 מ"ר	0.20	שטח שולי מעל 500 דונם

* ערכים מעל 500 דונם או 300,000 מ"ר יחושבו כתוספת לפי המקדמים, מעל הסכום שייקבע באינטרפולציה.

לדוגמא, פרויקט בו מתוכננים 350,000 מ"ר, יחושב עד 300,000 מ"ר במקדם 0.4, ו-50,000 מ"ר נוספים במקדם 0.2.

3.2 שמאי

הכנת חוות דעת שמאית, לפי תקן 21 בתקינה השמאית, שעניינו " פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי".

3.2.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף מידע והכנת דו"ח מצב קיים:

לימוד, איסוף וניתוח שטח התכנון וסביבתו:

- א. סיור בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
- ב. מיפוי כל השטחים הבנויים במתחם, קביעת היקפם וחלוקתם לפי שימושים. איסוף המידע יעשה משני מקורות מידע והצלבה בניהם:
 - (1) כמות השטחים הבנויים על פי המידע המצוי בתיקי בניין של הוועדה המקומית, על פי היתרי בניה.
 - (2) כמות השטחים הבנויים על פי המידע המצוי במחלקת הארנונה בוועדה המקומית על פי רשימות הנכסים.
- ג. ריכוז המידע לגבי המצב הקנייני במתחם.
- ד. עיון ולימוד התכניות התקפות החלות על המתחם.
- ה. קביעת ערכי השווי לכל אחד מהשימושים המוצעים (מגורים, מסחר, תעסוקה וכו') וסקר מחירים באזור התכנון ובשכונות סמוכות.
- ו. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ז. ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות וזיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח וכן הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.
- ח. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו ובחינת משמעותם והשלכותיהם

הערה: איסוף המידע לגבי מצב הבנייה הקיימת והמצב הקנייני והעברתו לשמאי, יבוצעו על ידי מנהל הפרויקט וצוות התכנון.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח מצב קיים בנושא השמאי הכולל את ריכוז הממצאים הנוגעים להיבטים השמאיים בתחום התכנון ובסביבתו וניתוחם, במסמך כתוב/ במצגת באופן המאפשר גיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות/ דיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי התכנון

הצגת חזון, מטרות ויעדים לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

- א. קיום דיונים עם צוות התכנון לשם גיבוש חלופות התכנון תוך התייחסות להיבטים השונים באופן מתואם.
- ב. הכנת התייחסות שמאית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, בהתאם לתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין משנת 2012, על תיקוניו, או בהתאם לכל תקן אחר שיחליף אותו, לרבות לעניין מכפיל הציפוף הנדרש ובהתייחס להיבטים הבאים:

- (1) קביעת ערכי השווי לכל אחד מהשימושים המוצעים בפרוגרמה (מגורים, מסחר, תעסוקה וכו')
- (2) הערכת סך כל העלויות לזים במתחם, רשימת העלויות תכלול בין היתר:
 - (3) דמי השכירות בתקופת הבנייה ותמורות סבירות לבעלי הדירות; שיקולי מיסוי לסוגיו לרבות היטלי השבחה ותשלומים לרמ"י; תקן חניה; עלויות הריסת ופינוי מבנים קיימים; עלויות פיתוח ותשתיות; עלויות מימון.
 - (4) עמידה בעקרונות המקובלים ברשות להתחדשות עירונית לרווח יזמי (18-20% רווח).
 - (5) שימושי קרקע שונים כדוגמת מסחר, משרדים ותעסוקה, מוסדות ציבור.
- ג. ניתוח מכלול הנתונים והשיקולים לגיבוש הפתרונות המוצעים בכל חלופה מההיבט השמאי.
- ד. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- ה. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

הערה: כל ההוצאות הנ"ל יוערכו על ידי השמאי, למעט הוצאות פיתוח ותשתיות שיימסרו לשמאי על ידי מנהל הפרויקט.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח מסכם/ מצגת של חלופות התכנון שנבחנו, הכולל ריכוז והשוואה של יתרונות וחסרונות בהיבט השמאי.

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית מפורטת, ובחירת החלופה המועדפת

- א. הצגת דו"ח החלופות השונות ומשמעותן מבחינה שמאית בפני המזמין, המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות ובחירת חלופה ע"י המזמין.
- ב. הכנת דו"ח מסכם לפי תקן 21 המציג את כדאיות החלופה הנבחרת.

תוצר סופי שלב ד':

חלופה נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד חלופה נבחרת

- א. בשיתוף פעולה עם האדריכל, תיקבע חלוקה למגרשים או מתחמי תכנון חלקיים, על מנת לאפשר מימוש פרטני.
- ב. קביעת היקפי הבינוי ושימושי הקרקע לכל מגרש בנפרד.
- ג. אם התכנית המפורטת תחייב זאת, תיקבע מתכונת עקרונית לאיחוד וחלוקה.
- ד. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית, לרבות שמאי הוועדה המקומית ושמאי הוועדה המוסמכת לאשר את התכנית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת על ידי המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית הנדרשים והגשתה לוועדה המקומית

- א. השתתפות בהצגת התכנית בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.
- ב. הכנת דו"ח שמאי לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
- ג. הגשת הדו"ח לוועדה המקומית. הדו"ח אינו נכלל במסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

הגשת דו"ח שמאי לוועדה המקומית.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט השמאי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים. קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, ביצוע תיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון המוסמך להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.

הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול גורמים חיצוניים ומול שמאי לשכת התכנון.
- ב. ליווי התכנית בדיונים מההיבט השמאי עד להשלמת התנאים להפקדה.
- ג. העברת דו"ח שמאי מעודכן ומתוקן בהתאם לתכנית שתופקד.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט השמאי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים.

שלב י"א - אישור התכנית.

3.2.2 שכר טרחה

השכר עבור ליווי שמאי להכנת תכנית מפורטת על פי סל השירותים דלעיל מחושב על פי שני מרכיבים:

- א. מרכיב שטח התכנית בדונמים מוכפל ב- 66 ש"ח מוכפל במקדם היקף הפרויקט הנגזר ממרכיב שטח התכנית (ראה טבלה א' בהמשך).
- ב. מרכיב כלל השטחים הבנויים שבתכנית (שטחים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות) מוכפל ב- 0.66 ש"ח לכל מ"ר שטח בנוי, מוכפל במקדם היקף הפרויקט הנגזר מהיקף השטח הבנוי (ראה טבלה ב' בהמשך).

הערות:

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

טבלת מקדמים של היקף הפרויקט:

המקדמים הינם לערכים הרשומים הרשומים לידם.

עבור ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה)*.

טבלה ב'		טבלה א'	
מקדם	שטח בנוי במ"ר	מקדם	שטח התכנית בדונם
10	800	10.00	2
6.50	2,000	6.50	5
4.00	4,000	4.00	10
2.60	8,000	2.60	20
2.30	10,000	2.30	25
1.47	20,000	1.47	50
1.00	40,000	1.00	100
0.84	60,000	0.84	150
0.76	80,000	0.76	200
0.71	100,000	0.71	250
0.60	140,000	0.60	350
0.4	300,000	0.4	500
0.20	שטח שולי מעל 300,000 מ"ר	0.20	שטח שולי מעל 500 דונם

* ערכים מעל 500 דונם או 300,000 מ"ר יחושבו כתוספת לפי המקדמים, מעל הסכום שייקבע באינטרפולציה.

לדוגמא, פרויקט בו מתוכננים 350,000 מ"ר, יחושב עד 300,000 מ"ר במקדם 0.4, ו-50,000 מ"ר נוספים במקדם 0.2.

3.3 שמאי

הכנת חוות דעת שמאית, לפי תקן 15 בתקינה השמאית, שעניינו "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

שלב א' - איסוף מידע והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. השתתפות בדיונים עם צוות התכנון
- ב. השתתפות במפגשי שיתוף ציבור על פי הצורך
- ג. לימוד רקע התכנית ואיסוף נתונים
- ד. לימוד נתוני המקרקעין
- ה. ניתוח מצב קיים הכולל – איפיון כלל הזכויות בקרקע מהיבטים תכנוניים, משפטיים ופיזיים

שלב ב' – הכנת טבלת מצב נכנס ומצב יוצא

- א. מצב נכנס - קביעת שווי מקרקעין תוך ציון שטחים, חלקות ושטחים רשומים.
- ב. השתתפות בדיונים עם צוות התכנון
- ג. השתתפות במפגשי שיתוף ציבור על פי הצורך
- ד. ניתוח מצב יוצא והערכת שווי התכנית לפי מצב יוצא
- ה. הכנת חוות דעת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית לפי תקן 15 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009, תוך שיתוף צוות התכנון בפרויקט.

תוצר סופי שלב ב':

חוות דעת שמאית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית (להלן: "חוות הדעת") לפי תקן 15 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, אשר תוגש לאישור מוסד התכנון.

שלב ג' - קבלת המלצות הוועדה המקומית להפקדת התכנית

- א. מתן הסברים על חוות הדעת לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית, על ידי הופעה בפני הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית ו/או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית.
- ב. ליווי התכנית בדיונים ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, הצגת הדרישות בפני המזמין וביצוע התיקונים לאחר אישורם על ידי הצוות.
- ג. במידת הצורך, תיאום וקבלת אישור מגורמי תכנון נוספים
- ד. עדכון מסמך חוות הדעת והצגת המסמכים המתוקנים בפני הוועדה המקומית/הרשות המקומית עד לקבלת אישור.

שלב ד' - קבלת החלטה להפקדה על ידי מוסד התכנון המוסמך

- א. מתן הסברים על חוות הדעת למוסד התכנון המוסמך, בין אם על ידי הופעה בפני הוועדה ובין אם על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי מוסד התכנון.
- ב. ליווי התכנית בדיונים במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, הצגת הדרישות בפני המזמין וביצוע התיקונים לאחר אישורם על ידי הצוות.
- ג. במידת הצורך, תיאום וקבלת אישור מגורמי תכנון נוספים
- ד. עדכון חוות הדעת והצגת המסמכים המתוקנים בפני מוסד התכנון המוסמך עד לקבלת אישור.

שלב ה' - טיפול בהתנגדויות עד לאישור התכנית

- א. ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות
- ב. מתן מענה להתנגדויות
- ג. ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות
- ד. עדכון חוות הדעת בהתאם לצורך עד לאישורה כחלק מאישור התכנית.

3.3.2 שכר טרחה - חו"ד שמאית לאיחוד וחלוקה

מסמך טבלאות הקצאה ואיזון

$$F = F_1 * P_2 * P_3 * P_4 * E_2$$

כאשר:

F - שכר טרחה בש"ח עבור 100% שרותים חלקיים.

$$F_1 - \text{סה"כ שכר ליחידות דיור} = P_1 \times A_1$$

A₁ - כמות יחידות דיור במצב קיים

P₁ - מחיר ליחידת דיור במצב קיים

F ₁ - סה"כ שכר לכמות יח"ד	P ₁ =	יח"ד - A ₁
₪ 30,000	₪ 600 ליח"ד	עד 50 יח"ד
₪ 52,500	₪ 450 ליח"ד	מיח"ד 51 עד 100 יח"ד
	₪ 360 ליח"ד	מיח"ד 101 והלאה

הערה: בכל מקום בו נאמר יחידות דיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת (כגון: מסחר, תעשייה, משרדים וכד') כאשר כל 70 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת, אלא אם נאמר אחרת.

P₂ - מקדם אי הומוגניות בבנייה למגורים

כאשר מאפייני הבנייה הקיימת למגורים מורכבים ממספר מאפיינים (בנייה רוויה, צמודי קרקע וכד')

P ₂ =	יח"ד
1.2	עד 50 יח"ד
1.15	51 יח"ד עד 100 יח"ד
1.1	מ- 101 יח"ד והלאה

הערה: מקדם זה יחול רק במידה ומאפיין הבנייה המרכזי הינו המאפיין של פחות מ-85% מכמות יח"ד הכוללת.

P₃ - מקדם מורכבות הרחבות (הרחבות אקראיות שאינן בעמודה אחת)

$P_2 =$	יח"ד
1.1	עד 50 יח"ד
1.05	מ- 51 יח"ד והלאה

P_4 – מקדם מורכבות.
מאפייני סוגי מורכבויות :

- עירוב שימושים (יחושב אך ורק אם שווה ערך כמות יח"ד השימוש הנוסף עולה על 20% מסך כמות היח"ד הכוללת)
- מתחם גדול (מעל 600 יח"ד)
- מתחם עם מבנים לשימור
- מתחם עם בניה לא חוקית/פלישות שטח
- היעדר תיקי בניין סרוקים
- כל מורכבות נוספת כפי שתוגדר על ידי המזמין

$P_4 =$	כמות מאפייני מורכבות בפרויקט
1.1	1
1.15	2
1.25	3
1.3	מעל 3

E_2 - מקדם מדד : השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2019

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן}}{100.1}$$

ערכי ביניים בטבלאות המקדמים יחושבו על בסיס אינטרפולציה

שכר הטרחה הכולל

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 25,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחא בפרק זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

טבלת שכר חלקי על פי מאפייני התכנית

מקדם שכר	תיאור	
100%	הכנת חוות דעת שמאית לפי תקן 15, וליווי התכנית בשני מוסדות תכנון, כאשר השמאי אינו שמאי התכנית המפורטת	א
90%	הכנת חוות דעת שמאית לפי תקן 15, וליווי התכנית במוסד תכנון אחד (ותמ"ל או ועדה עצמאית), כאשר השמאי אינו שמאי התכנית המפורטת	ב
75%	הכנת חוות דעת שמאית לפי תקן 15, וליווי התכנית בשני מוסדות תכנון, כאשר השמאי הוא שמאי התכנית המפורטת (וביצע את תקן 21)	ג
65%	הכנת חוות דעת שמאית לפי תקן 15, וליווי התכנית במוסד תכנון אחד (ותמ"ל או ועדה עצמאית), כאשר השמאי הוא שמאי התכנית המפורטת (וביצע את תקן 21)	ד

במקרה בו השמאי אינו מלווה את התכנית המפורטת כאמור בסעיף מעלה, והשכר המתקבל נמוך משכר המינימום, ישולם על פי מחיר המינימום המלא שהוגדר בתעריף זה.

3.4 פרוגרמה

עד 100 יח"ד במצב הקיים – לא יידרש יועץ פרוגרמטי.

מעל 100 יח"ד במצב הקיים – תכולה ותעריף על פי תעריף ליועץ פרוגרמה בתכניות אב / מתאר.

3.5 יועץ חברתי (שלושה תהליכים כמפורט להלן)

3.5.1 תהליך ומוצר שיתוף ציבור

הגדרת הפעולות:

ראיון אישי/פגישות עם אנשי מקצוע או פעילים:

מפגש מתואם מראש של כשעה לפחות, במהלכו מרואיין אדם באמצעות סדרת שאלות שהוכנו מראש ובסופו מוגש למזמין העבודה דו"ח סיכום ראיון.

קבוצת מיקוד:

מפגש של 10-15 משתתפים שנבחרו על מנת לייצג פלח אוכלוסייה או קבוצת בעלי עניין מסויימת (קשישים, סוחרים, תושבי רחוב מסויים ועוד) מטרת המפגש העמקת ההבנה בנושאים רלוונטים לקבוצת המיקוד, קבלת ידע המצוי בקרב חברה והגעה להסכמות. יכול להתקיים גם במתכונת של שולחנות עגולים.

כנס שיתוף ציבור:

כנס פתוח בו מוצגים תכנים תכנוניים וניתנת לציבור הזדמנות להעיר, להביע עמדות ולשאול שאלות. מוצגים בו בדו"ח תוצרים או החלטות תכנוניות.

בניית פלטפורמה דיגיטלית לשיתוף הציבור כולל תחזוקתה:

פלטפורמה דיגיטלית יכולה להיות אתר אינטרנט/פורום קהילתי דיגיטלי או פלטפורמה אחרת אליה יכולים להיחשף כלל התושבים.

בניית הפלטפורמה תכלול הגדרת המטרות לשמם מוקמת, איפיון התכנים הנדרשים להצגה ואופי הפלטפורמה מבחינת מבנה, הכנה וריכוז של החומרים לצורך יצירתה.

העלאת חומרים ותכנים באופן שוטף תוך הנגשת מידע והשימוש שבכלי באתר כחלק מאסטרטגיות של שיתוף.

ליווי וניהול הפעילות וההשתתפות בפלטפורמה, כולל ניהול שיח והיוועצות ציבור.

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

א. לימוד נתונים רלוונטיים שנאספו ע"י יועץ הפרוגרמה של התכנית;

ב. היכרות ראשונית עם הקהילה והשטח:

(1) מיפוי ואיתור אנשי מקצוע (עירוניים ושכונתיים) העשויים לסייע בתהליך שיתוף הציבור;

(2) זיהוי דרכי יצירת הקשר המתאימות לקהילה תוך מיפוי ואבחון של התשתיות הקיימות לשיתוף, כולל תשתיות אינטרנטיות כגון אתר עירוני, קבוצות פייסבוק, קבוצת מייל, פליירים, עדכונים בבית כנסת וכו';

(3) לימוד הליכי שיתוף ציבור שנערכו בעבר בשכונה.

ג. קביעת המתווה לשיתוף הציבור;

ד. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום נתוני התכניות;

ה. השתתפות בפגישות, על פי דרישת המזמין עם ראשי הרשויות באזור התכנון;

ו. הצגת המתווה לשיתוף ציבור בפני צוות התכנון וועדת ההיגוי;

ז. בניית כנס שיתוף ציבור ראשון;

(1) הנגשת המידע שנאסף, ע"י כלל צוות התכנון, בסקר מצב קיים;

(2) הצגת מטרות ועיקרי התכנון ובחינתן אל מול הדעות והצרכים שעולים מתושבי המתחם;

(3) בניית הצגת המידע התכנוני והכלכלי באופן נהיר ופשוט לציבור.

תוצר סופי שלב א' :

- א. מתווה ראשוני להליך שיתוף הציבור בתכנית, תוך התייחסות לסוגיות המרכזיות הידועות ולמעגלי המשתתפים הרלוונטיים. המתווה יוגש לאישור מזמיני העבודה, טרם הצגתו לצוות התכנון וועדת ההיגוי.
- ב. כנס שיתוף ציבור ראשון לתכנית לתכנית להצגת המצב הקיים וכן חזון מטרות ויעדים, בירור עמדות הציבור ביחס להתחדשות שכונתם.

שלב ב' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א. בניית פלטפורמה דיגיטלית לעדכון שוטף של תושבי השכונה, ועדכוןם בהתאם להתקדמות התכנית;
- ב. קיום קבוצות מיקוד לפעילים ומפגשים עם גורמים קהילתיים רלוונטיים, בהם ישותפו בחלופות התכנון המוצעות;
- ג. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך גיבוש חלופות התכנון;
- ד. ניתוח החלופות בהתאם לממצאי שיתוף הציבור, והשתתפות פעילה בבחירת החלופה כך שתיתן מענה מיטבי ביחס לעמדות הציבור;
- ה. קיום כנס שיתוף ציבור שני, המציג את חלופות התכנון המוצעות;
- ו. פרסום באמצעים דיגיטליים ואחרים לכלל התושבים בדבר החלופות המוצעות;
- ז. הצגת ממצאי השיתוף והמלצות היועץ בפני צוות התכנון והטמעתם בסיכום חלופות התכנון.

תוצר סופי שלב ב' :

- א. דו"ח מסכם/ מצגת להיבטי שיתוף ציבור :
 - (1) ממצאי בדיקות, קבוצות המיקוד וכנסי שיתוף הציבור;
 - (2) השוואה בין חלופות התכנון והצגת היתרונות והחסרונות של כל חלופה כפי שבאה לידי ביטוי במפגשי שיתוף הציבור;
 - (3) המלצה מנומקת, על חלופה מועדפת התואמת את ממצאי היועץ.
- ב. פרוטוקולים, מצגות ופרסומים המעידים על קיום כנסים, מפגשים ועדכונים לתושבים (במגוון אמצעים).

שלב ג' - עיבוד חלופה נבחרת:

- א. פרסום החלופה הנבחרת לכלל התושבים ואנשי המקצוע, באמצעי פרסום מגוונים (המותאמים לאוכלוסייה ולעיר);
- ב. עדכון הפעילים, אנשי המקצוע וכלל התושבים, באמצעים מגוונים ובאופן שגרתי, בתהליך קידום התכנית;
- ג. השתתפות בפגישות צוות התכנון לשם הטמעת התייחסויות הציבור כפי שעלו בתהליך השיתוף.

תוצר סופי שלב ג' :

- א. פרוטוקולים, סיכומים, מצגות ופרסומים המעידים על קיום כנסים, מפגשים ועדכונים לתושבים (במגוון אמצעים).

שלב ד' - הכנת מסמכי תכנית:

- א. קיום כנס מסכם להצגת התכנית לציבור לקראת הגשתה לוועדה המקומית.

- ב. עדכון שוטף של התושבים לאורך התקדמות התכנית;
- ג. השתתפות בפגישות צוות התכנון ככל ונדרש;

תוצר סופי שלב ד':

כתיבת מסמך מסכם לתהליך שיתוף הציבור שנעשה במהלך גיבוש התוכנית, הכולל את עמדות הציבור המרכזיות אשר באות לידי ביטוי בתוכנית. יוגש למזמיני העבודה וועדת ההיגוי ובמידת הצורך והנדרש יוגש אף לאישור מוסדות התכנון;

שלב ה' - קידום התכנית מקבלת המלצת הוועדה המקומית ועד אישור התכנית:

- א. עדכון שוטף של התושבים לאורך התקדמות התכנית (מבחינה סטטוטורית) ובעיקר לפני דיון בוועדה המקומית וכן לפני ואחרי דיון בהתנגדויות הציבור;
- ב. השתתפות בפגישות צוות התכנון ככל ונדרש;
- ג. השתתפות בהצגת התכנית בפני פורומים מקצועיים (מועצת העיר, ועדה מקומית, מוסדות התכנון ועוד) וליווי התכנית בדיונים במוסדות התכנון;
- ד. ליווי התושבים בשלב ההתנגדויות, כולל הסבר על יכולת השפעתם בשלב זה של הליך התכנון;
- ה. השתתפות בהכנת מסמכים מתוקנים ככל ונדרש ממוסדות התכנון;
- ו. הצגת התכנית הסופית (לאחר אישורה במוסד התכנון) בכנס לכלל התושבים.

תוצר סופי שלב ה':

- א. מסמך סיכום הליכי שיתוף הציבור בתכנית
- ב. פרוטוקולים, סיכומי ישיבות ומצגות שהוצגו לתושבים ולמוסדות התכנון בהקשר השתתפות הציבור בתכנית.

3.5.2 תהליך ומוצר הכנת דו"ח חברתי

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. איסוף הדו"חות החברתיים של כל התכניות הסטטוטוריות והלא סטטוטוריות, הקיימות והמתוכננות בשטח התכנון ובסביבתו, לרמותיהן השונות, מהרמה הארצית ועד לרמת התכנון המפורט;
- ב. איסוף נתונים סטטיסטיים על אוכלוסיית המתחם והשכונה כגון:
 - (1) מאפייני תעסוקה, דיור, חינוך, קהילה, מסחר ועוד;
 - (2) יחסי קרבה, גומלין ותלות בין המתחם לסביבתו;
 - (3) אוכלוסיות מיוחדות;
 - (4) זיהוי ומיפוי הצורך בדיוור בר השגה
 - (5) התייחסות לנושאים מיוחדים למרחב המקומי, שיש להם השלכה או ביטוי על התכנון.
- ג. לימוד נתונים רלוונטיים שנאספו ע"י יועץ הפרוגרמה של התכנית;
- ד. היכרות ראשונית עם הקהילה והשטח (בהתאם לנדרש [במדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית](#)):
 - (1) פגישות עם גורמים עירוניים בתחומים רלוונטיים כגון קהילה, חברה, חינוך ועוד;
 - (2) סיור במתחם ופגישות עם גורמי מקצוע קהילתיים הפועלים בסביבתו;
 - (3) מיפוי ואיתור קבוצות ופעילים מרכזיים במתחם ובסביבתו.
 - (4) ביצוע ראיונות אישיים עם לפחות 35% מתושבי המתחם (שיכללו אוכלוסייה מגוונת ככל הניתן). הראיונות יכללו הגדרת חזון ומטרות לתכנון העתידי.

- ה. ניתוח הממצאים החברתיים שנאספו ובחינת השפעתם על הליך התכנון ;
- ו. כתיבת דו"ח חברתי והעברתו לעורך התכנית לצורך הכנסתו לדו"ח ניתוח המצב הקיים ;
- ז. הצגת המלצות הראשוניות של הדו"ח החברתי בפני צוות התכנון וועדת - ההיגוי ;
- ח. הפצת ממצאי הדו"ח והמלצותיו לגורמי מקצוע, פעילים שכונתיים ועוד.
- ט. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום נתוני התכניות ;

תוצר סופי שלב א' :

דו"ח חברתי שייכתב בהתאם להנחיות המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית ובהתאמות הנדרשות לעיל (בתיאום עם מזמיני העבודה).

הדו"ח יוגש כחלק מסקר המצב הקיים ויכלול :

- א. ממצאי הבדיקות והסקרים, לרבות סיכומי פגישות ;
- ב. המלצות להטמעת היבטים חברתיים בתכנון ;
- ג. מטרות ויעדים חברתיים-קהילתיים אליהם יש להתייחס בתכנית ;
- ד. סוגיות ודילמות מקצועיות העולות מהמיפוי והסקרים.

שלב ב' - הכנת חלופות להתחדשות :

- א. בחינת השפעת החלופות על האוכלוסייה והקהילה העתידית, כולל :
 - (1) זיהוי אופי האוכלוסייה אליה מכוון התכנון העתידי בכל אחת מהחלופות ;
 - (2) השירותים הקהילתיים המתוכננים בכל אחת מהחלופות, ככל ומתוכננים ונדרשים ;
 - (3) המרחבים הציבוריים המתוכננים בכל אחת מהחלופות ואילו אוכלוסיות הן מיועדים לשרת ;
 - (4) מיפוי מרחבי של המתחמים והשכונה הסובבת (כולל האוכלוסייה המתגוררת בהן והשירותים הקהילתיים הנצרכים בהן) תוך התייחסות לתפקיד המתחם במערך השכונתי (מבחינת שירותים קהילתיים כגון חינוך, תעסוקה, מסחר ועוד)
- ב. קיום מפגשים וקבוצות מיקוד נוספים, ככל ונדרש, עם פעילים קהילתיים וגורמי מקצוע בדבר הצרכים הקהילתיים שיש להטמיע בחלופות התכנון השונות ;
- ג. הטמעת המלצות הדו"ח החברתי בהכנת החלופות ובמסמך סיכום חלופות התכנון ;
- ד. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך גיבוש חלופות התכנון ;
- ה. ניתוח החלופות בהתאם להמלצות הדו"ח החברתי, והשתתפות פעילה בבחירת החלופה כך שתיתן מענה מיטבי ביחס לצרכים הקהילתיים (העכשוויים והעתידיים) ;

תוצר סופי שלב ב' :

דו"ח מסכם/ מצגת להיבטים חברתיים :

- א. ממצאי הבדיקות והסקרים עד שלב זה ;
- ב. השוואה בין חלופות התכנון תוך הצגת היתרונות והחסרונות מבחינה קהילתית בכל חלופה והצגת המלצות הדו"ח החברתי כפי שבאות לידי ביטוי בחלופות השונות ;
- ג. ריכוז הסוגיות והדילמות החברתיות העולות מהחלופה הנבחרת ;
- ד. המלצה, מנומקת, על חלופה מועדת בהתאם לממצאי היועץ.

שלב ג' - עיבוד חלופה נבחרת:

- א. ווידוא וסיוע בהטמעת המלצות החברתיות והקהילתיות בחלופה הנבחרת ובעיבודה;
- ב. השתתפות בפגישות צוות התכנון, לפי הצורך.

תוצר סופי שלב ג':

דו"ח/ מצגת להטמעת המלצות היועץ בחלופה הנבחרת (תוך התייחסות לאוכלוסייה הקיימת והעתידית).

שלב ד' - הכנת מסמכי תכנית:

- א. תיאום וקבלת התייחסות מגורמים תכנוניים רלוונטיים והעברת המידע לעורך התכנית לצורך עריכת מסמכי התכנית;
- ב. עיבוד סופי של הדו"ח החברתי לחלופת התכנון הנבחרת;
- ג. אישור הדו"ח החברתי ע"י צוות ההיגוי;

תוצר סופי שלב ד':

דו"ח החברתי ערוך ומוכן להגשה למוסד התכנון.

שלב ה' - קידום התכנית מקבלת המלצת הוועדה המקומית ועד אישור התכנית:

- א. הגשת והצגת הדו"ח החברתי הסופי, כולל הסבר על הטמעת המלצותיו בתהליך התכנון ובחלופה הנבחרת, בפני הוועדה המקומית ומוסדות התכנון;
- ב. השתתפות בהצגת התכנית המפורטת בפני הציבור או בפני פורומים ציבוריים שונים במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית;
- ג. ריכוז הדרישות לשינויים בתחום החברתי, הצגתן בפני מוסד התכנון וליווי ביצוע תיקונים תכנוניים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.

תוצר סופי שלב ה':

דו"ח חברתי סופי כפי שהוצג בפני מוסד התכנון לרבות השינויים ככל ונדרשו.

3.5.3 תהליך ומוצר סיוע בהקמת וליווי נציגויות ובבחירת עו"ד מייצג בעלי נכסים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. מיפוי הנציגויות הקיימות;
- ב. מיפוי פעילים בולטים אשר יוכלו להוביל נציגויות;
- ג. תחילת סיוע בהקמת נציגויות.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח נציגויות קיימות כולל שמות ופרטי קשר של נציגים ופעילים קיימים.

שלב ב' - הכנת חלופות להתחדשות:

- א. הקמת נציגות של בעלי הנכסים לקידום הפרויקט עבור כל אחד מן הבתים המשותפים הנכללים בגבולות המתחם המיועד להתחדשות, וזאת בהתאם להנחיות נציג הרשות הממשלתית.

- ב. ליווי וחיזוק נציגויות קיימות;
- ג. הקמת נציגות כללית למתחם;
- ד. סיוע בבחירת עו"ד לנציגויות;
- ה. ווידוא כי הנציגויות שותפות ומיודעים בתהליכי התכנון;
- ו. הכשרת נציגויות בהתחדשות העירונית (תכלול לכל הפחות נושאים בתחומי: תכנון, חקיקה, התארגנות קהילתי, כלכלה ושמאות, תחזוקת מבנים, מגורים במגדלים)

תוצר סופי שלב ב':

- א. דו"ח נציגויות שהוקמו כולל כתבי הסמכה עליהם חתומים בעלי הנכסים בכל בניין;
- ב. פרוטוקולים של פגישות עם נציגויות קיימות ואספות לבחירת נציגויות;
- ג. סיכומי תהליך בחירת עו"ד מייצג בעלי נכסים, כולל פרוטוקול אספת בחירת עו"ד;
- ד. סילבוס קורס או ימי עיון או הרצאות מקצועיות המועברות לנציגי המתחם.

שלב ג' - עיבוד חלופה נבחרת

- א. המשך הקמת נציגויות בבניינים בהם טרם הוקמו;
- ב. קיום מפגשים שוטפים עם הנציגות הכללית, אחת לחודש, לכל הפחות ועם כל אחת מנציגויות הבית המשותף יתקיימו אחת לחצי שנה, לכל הפחות, וזאת במהלך תקופת ההסכם וגם לאחר בחירת היזם;
- ג. סיוע בבחירת עו"ד לנציגויות;
- ד. ווידוא כי הנציגויות שותפות ומיודעים בתהליכי התכנון;
- ה. המשך הכשרת נציגויות בהתחדשות עירונית.

תוצר סופי שלב ג':

- א. דו"ח נציגויות שהוקמו כולל כתבי הסמכה עליהם חתומים בעלי הנכסים בכל בניין;
- ב. פרוטוקולים של פגישות עם נציגויות קיימות ואספות לבחירת נציגויות;
- ג. פרוטוקולים של מפגשי נציגויות שוטפים (נציגויות בניינים ונציגות כללית);
- ד. סיכומי תהליך בחירת עו"ד מייצג בעלי נכסים, כולל פרוטוקול אספת בחירת עו"ד;
- ה. סילבוס קורס או ימי עיון או הרצאות מקצועיות המועברות לנציגי המתחם.

שלבים ד' וה' - הכנת מסמכי התכנית וקידום התכנית מקבלת המלצת הוועדה המקומית ועד אישור התכנית:

- א. המשך הקמת נציגויות בבניינים בהם טרם הוקמו;
- ב. קיום מפגשים שוטפים עם הנציגות הכללית, אחת לחודש, לכל הפחות ועם כל אחת מנציגויות הבית המשותף יתקיימו אחת לחצי שנה, לכל הפחות, וזאת במהלך תקופת ההסכם וגם לאחר בחירת היזם;
- ג. סיוע בבחירת עו"ד לנציגויות;
- ד. ווידוא כי הנציגויות שותפות ומיודעים בתהליכי התכנון;
- ה. המשך הכשרת נציגויות בהתחדשות עירונית;
- ו. מתן מענים אל מול יזמים בשטח (בשיתוף עם עו"ד שנבחר לייצג את בעלי הנכסים בבניינים השונים);

תוצר סופי שלבים ד'-ה':

- א. דו"ח נציגויות שהוקמו כולל כתבי הסמכה עליהם חתומים בעלי הנכסים בכל בניין ;
- ב. פרוטוקולים של פגישות עם נציגויות קיימות ואספות לבחירת נציגויות ;
- ג. פרוטוקולים של מפגשי נציגויות שוטפים (נציגויות בניינים ונציגות כללית) ;
- ד. סיכומי תהליך בחירת עו"ד מייצג בעלי נכסים, כולל פרוטוקול אספת בחירת עו"ד ;
- ה. סילבוס קורס או ימי עיון או הרצאות מקצועיות המועברות לנציגי המתחם.

3.5.4 שכר טרחה

שיתוף ציבור

יחידות דיר	עדכון שוטף ושיתוף ציבור
100	56,667 ₪
200	100,000 ₪
300	136,667 ₪
400	160,000 ₪
500	173,333 ₪
600	176,667 ₪
700	180,000 ₪
800	182,000 ₪
900	184,000 ₪
1000	185,333 ₪

דו"ח חברתי

250 ₪ * מספר יח"ד

סיוע בהקמת נציגויות

יחידות דיוור	ליווי נציגויות שוטף והכשרתן	סה"כ נציגויות (ליווי שוטף+150 ₪ *יח"ד)
100	28,333 ₪	43,333 ₪
200	50,000 ₪	80,000 ₪
300	68,333 ₪	113,333 ₪
400	80,000 ₪	140,000 ₪
500	86,667 ₪	161,667 ₪
600	88,333 ₪	178,333 ₪
700	90,000 ₪	195,000 ₪
800	91,000 ₪	211,000 ₪
900	92,000 ₪	227,000 ₪
1000	92,667 ₪	242,667 ₪

3.6 תנועה ותחבורה

3.6.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים :

- א. לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי תנועה ותחבורה, לרבות:
 - (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה תנועתית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות בדיקה והצגה של המצב הסטטוטורי מבחינת התנועה, ריכוז וניתוח תכניות תקפות, לרבות תכניות אב/ מתאר לתנועה ותחבורה ותכניות מפורטות המשפיעות על שטח התכנון, מידע על מערכות הדרכים לרמותיהן השונות הקיימות ו/או מתוכננות בסביבת שטח התכנון, מודלים תנועתיים ובדיקות תחבורתיות שנערכו על שטח התכנון וסביבתו.
- ד. עריכת סקר לבדיקת מצבם הפיזי וכמותם של הכבישים ושל החניות הקיימות במתחם והערכת יכולתם לקלוט את תוספת הבנייה המתוכננת במתחם.
- ה. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ו. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ז. הצגת המידע על גבי תכניות או בעזרת חומר כתוב או טבלאות.
- ח. ניתוח השתלבות המתחם במרקם הקיים ובסביבה מבחינת מערך התנועה המוטורי והלא מוטורי, לרבות מערכת הכבישים, הדרכים והחניות, שבילי אופניים ומערכת התנועה הרגלית ובחינת דרכי הטיפול במערכות הקיימות.
- ט. גיבוש ממצאי הבדיקות וניתוחם לשם זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכת התנועה והתחבורה. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.
- י. עריכת אומדן של התוספת הדרושה למערכות הכבישים והדרכים הלא מוטוריות הקיימות.
- יא. ניתוח תנועתי של תוספת הקיבולת המוצעת למתחם בתכנית האדריכלית. הניתוח כולל:

- (1) הצבת נפחי התנועה על גבי רשת הדרכים וקביעת רוחבן של הדרכים.
- (2) ההיררכיה של הדרכים, רוחבן ותצורת הצמתים על בסיס הקורלציה בין שימושי הקרקע לבין התנועה המוטורית.
- (3) מרחקי הליכה לתחנות אוטובוסים.
- (4) שבילי אופניים ומערכות תנועה לא מוטוריות.

תוצר סופי שלב א':

א. דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא תנועה ותחבורה, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך התנועה והתחבורה של תחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח, כולל תמצית מנהלים.

ב. ניתוח תנועתי של תוספת הקיבולת המוצעת למתחם. הניתוח כולל:

- (1) הצבת נפחי התנועה על גבי רשת הדרכים וקביעת רוחבן של הדרכים.
- (2) ההיררכיה של הדרכים, רוחבן ותצורת הצמתים על בסיס הקורלציה בין שימושי הקרקע לבין התנועה המוטורית.
- (3) מרחקי הליכה לתחנות אוטובוסים.
- (4) שבילי אופניים ומערכות תנועה לא מוטוריות.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת התנועה והתחבורה לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש.

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

א. ניתוח הממצאים, הכנת פרוגרמה לתנועה בהתאם לחלופות הפרוגרמטיות הנבחנות, העונה לאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך ניתוח קשריו עם המתחמים הגובלים.

ב. הכנת חלופות לפרוגרמה של המתחם, והצגתן בפני הרשות המקומית והמזמין, תוך הדגשת היתרונות והחסרונות של כל חלופה.

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמטית נבחרת מאושרת על ידי המזמין

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית ובחירת החלופה המועדפת

א. קיום דיונים עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטי תנועה ותחבורה.

ב. קביעת עקרונות ומדיניות מערכת התנועה והתחבורה לשטח התכנון בהתאם לפרוגרמה הנבחרת; לתפקודו במערך העירוני ולקשר בינו ובין המערכת העירונית והאזורית; ניתוח השפעת מערכות התנועה הקיימות ו/או המתוכננות על חלופות ההתחדשות.

ג. הכנת התייחסות תנועתית ותחבורתית לחלופות התכנון שהוכנו על ידי צוות התכנון. החלופות יוכנו בקנה מידה 1:1,250 או 1:500, ויכללו:

- (1) בדיקת דרכי גישה למתחם, לאור תכניות תקפות ותכנית אב לתחבורה במידה וקיימת.

- (2) מידת התאמת המערכות הקיימות והמתוכננות לתכנית המוצעת של המתחם.
- (3) קביעת מדיניות החנייה במתחם.
- (4) תכנון רשת הדרכים הפנימית בתאום עם צוות התכנון תוך התאמה לדרישות התנועה.
- (5) הכנת תשריט מוקדם, הצגתו בפני המזמין וקבלת אישור עקרוני. התשריט יכלול:

- א. קביעת התנוחה של מערכת הדרכים הפנימיות הכוללת את החתך הטיפוסי של הדרך ורוחב זכויות הדרך.
- ב. איתור שטחים לחניה תוך ציון המידות הכלליות ומספר מקומות החניה בכל מגרש ו/או חניה תת קרקעית.
- ג. ציון פתרונות אפשריים לרכב תפעולי הדרוש לפרוייקט כגון: משאיות, פינוי אשפה, אמבולנסים, וכו'. כולל הקצאת שטחים לפריקה וטעינה ו/או חניית הרכב התפעולי.
- (6) ניתוח שלביות הביצוע מההיבט התחבורתי בכל חלופה.
- ד. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט מערכת התנועה והתחבורה.
- ה. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- ו. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ד':

- א. תשריט בקנה מידה של 1:500 או 1:1250 (על פי דרישות רשויות התכנון) הכולל את פרישת מערכת הדרכים בהיררכיות השונות לרבות רוחב הדרכים, קביעת אזורי החנייה וסוג החנייה (על קרקעית או תת קרקעית).
- ב. מסמך כתוב המנתח את השיקולים לבחירת החלופה התחבורתית ומסביר את התכנון המוצע.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

- א. עיבוד החלופה הנבחרת, המתאימה לתכנית האדריכלית, כך שתכלול:
- (1) תנוחה אפקית של מערכת הדרכים.
- (2) קביעת חתכים טיפוסיים לרוחב של הדרכים.
- (3) תכנון מגרשי החנייה, בהתאם לכמות החניות הנדרשת, כולל כניסות לחניונים.
- (4) הנחיות לתכנון פיזי הכוללות: שיפועים, רדיוסי סיבוב, זוויות ראייה, רוחב נתיבים וכו'.
- ב. התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ הנוף והאדריכל.
- ג. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

- א. השתתפות בהצגת התכנית בפני הציבור, או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.
- ב. הכנת נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1: 500 או 1: 1250 לתכנית בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למערך התחבורה העקרוני כולל תחבורה ציבורית, חתכי רחוב, תקני חניה, חניונים ציבוריים, עקרונות של כניסה וחניה לחניונים פרטיים, שבילי אופניים, אזורים למיתון תנועה וכיו"ב.
- ג. הטמעת הוראות בנושא תנועה, תחבורה וחניה בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מההיבט התנועתי.
- ד. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים תחבורתיים רלבנטיים, כגון: משרד התחבורה, נת"ע, נתבי ישראל, יועץ התנועה של הוועדה המחוזית וכיו"ב.
- ה. הגשת נספח תנועה לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מפורטת שהוגשו לוועדה המקומית הכולל נספח תנועה.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט התנועתי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט התנועתי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון להפקדת התכנית.
 - ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.
- הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.**

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול גורמי תחבורה חיצוניים ומול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט התנועתי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט התנועתי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח התנועה, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

השכר לתכנון תנועה לרמת תכנית מפורטת יחושב לפי מספר יחידות הדיור המתוכננות כמפורט להלן.

מספר יח"ד מתוכננות	התשלום ליח"ד
עד 680 יח"ד	110 ₪
681-2000 יח"ד	45 ₪
2001-3300 יח"ד	22 ₪
3301 יח"ד ומעלה	17 ₪

הערה: ביחס לתעריף זה, יחידות הדיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיליים – עיקרי ושירות) שווי ערך ליחידת דיור אחת.

ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה).

הערות:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה- 19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה- 18, אשר יתפרסם בחודש ה- 19.

3.7 תנועה ותחבורה
3.7.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי תכנון כבישים לרבות:
(1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
(2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
(3) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה תנועתית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. קבלת נתונים ממתכנן התנועה ומהאדריכל לגבי מידות הכבישים ומיקומם, מגרשי חנייה פתוחים מיקומם ומידותיהם.
- ד. ניתוח הנתונים וגיבוש עקרונות הנדסיים להרחבת הכבישים ו/או תכנון כבישים חדשים ומגרשי החנייה.
- ה. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ו. הצגת המידע על גבי תכניות או בעזרת חומר כתוב או טבלאות.

תוצר סופי שלב א':

מפת תנוחה בקנ"מ של 1:500 של כל הכבישים, הדרכים ומגרשי החנייה.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים לתכנון הכבישים לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש.

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

- א. ניתוח הממצאים בנושא הכבישים וגיבוש פרוגרמה להרחבה/תוספת ו/או שינוי מערך הכבישים של המתחם ושל מתחמים גובלים, במידת הצורך.
- ב. הכנת פתרונות הנדסיים בתחום הכבישים לחלופות השונות המוצעות על ידי צוות התכנון. תוך ציון תוספת הכבישים הדרושה בכל חלופה.

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמטית נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית, ובחירת החלופה המועדפת

- א. בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על יד האדריכל וצוות המתכננים.
- ב. כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
(1) מפת תנוחה בקנ"מ 1:500 עם ציון גבהים של צירי הכבישים וגבהים מתוכננים של השטח (כולל קווי רום כל 0.50 מ').
(2) חתכים לאורך של הכבישים והדרכים בקנה מידה של 1:500/50 (קו אדום).
(3) חתכים טיפוסיים לרוחב של הכבישים.

- (4) חישוב סטטי של מבנה הכבישים, מגרשי החנייה והקירות התומכים.
 (5) תצורת הצמתים בהתאם לתכנית התנועה, שתסופק על ידי מתכנן התנועה.
 (6) תכנית ניקוז כללית מתואמת עם יועץ הידרולוגי ואדריכל הנוף, המבוססת על חישוב הידראולי של אגני הניקוז בהתאם לרשת דרכים ויעודי השטחים הכוללת: תוואי, גודל קווי הניקוז העוברים והמקומיים, ומיקום אזורי החדרה.
 (7) מיקום משוער וקביעת גובה וסוגי קירות תומכים ו/או מדרונות
 (8) קווי דיקור:

1. תכנית עבודות עפר משוערות על רקע מפה טופוגרפית.
2. כתב כמויות כולל אמדן עלות משוער של עבודות העפר,
3. תאום כל המערכות שבתחום הדרכים והמדרכות.

ג. עדכון הפרוגרמה של הכבישים על פי החלופה הנבחרת.

תוצר סופי שלב ד':

- א. חלופות לנספח דרכים לתב"ע, המתואמות בין כל חברי צוות התכנון. הכוללות בין היתר:
- (1) תוכנית דרכים וצמתים, על גבי מפת רקע אחידה מתואמת עם האדריכל ו/או חומר גרפי אחר כנדרש להצגת החלופות בליווי חומר כתוב נאות.
 - (2) מסמך מסכם לכל חלופה הכולל המלצות והנמקות לגבי החלופה המועדפת.
- ב. אישור החלופה הנבחרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

- א. עיבוד החלופה הנבחרת לרבות עדכון הפרוגרמה עפ"י החלופה הנבחרת, על גבי מפת שטח התכנון כשהיא מעודכנת למועד עיבוד החלופה.
 ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית וכל גורם רלוונטי אחר ולשכת התכנון המחוזית.
 ג. הכנת אומדן של עלויות הביצוע של דרכים לרבות קירות תומכים וניקוז.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

- א. השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח כבישים לתכנית, לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.
 ב. עדכון אמדני עלויות.
 ג. הכנת נספח כבישים לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
 ד. הטמעת הוראות בנושא כבישים, בתקנון התכנית, בתיאום עם יועץ התנועה, לרבות קביעת שלביות ביצוע מהיבט זה.
 ה. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלבנטיים.
 ו. הגשת נספח כבישים לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מפורטת, שהוגשו לוועדה המקומית הכולל נספח כבישים.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט תכנון הכבישים, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים. עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הכבישים, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול גורמי תחבורה חיצוניים, תוך תיאום עם יועץ התנועה בתכנית ומול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מהיבט תכנון הכבישים, עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מהיבט הכבישים, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח הכבישים, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

שכר הטרחה 3.7.2

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל שירותי המתכנן דלעיל יגזר מאמדן עלויות התשתית, כפי שייקבע בתחילת העבודה. במתחמים בהם אין השקעות בתשתית הכבישים, לא ימומן יועץ זה.

השכר ליועץ כבישים	היקף עלות התשתית
0	0
10,900 ₪	עד 500,000 ₪
12,500 ₪	750,000 ₪
13,600 ₪	1,000,000 ₪
19,800 ₪	1,500,000 ₪
24,900 ₪	2,000,000 ₪
44,500 ₪	4,000,000 ₪
62,000 ₪	6,000,000 ₪
78,000 ₪	8,000,000 ₪
93,000 ₪	10,000,000 ₪ ומעלה

ערכי ביניים יש לחשב ע"י ביון (אינטרפולציה).

הערות:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

3.8 תכנון נוף

3.8.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. לימוד, איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי נוף לרבות:
 - (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה נופית.
- ב. איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ג. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות המשפיעות על שטח התכנון והשוואתו למצב הקיים בפועל, מידע על המערכת הנופית האקולוגית ברמותיה השונות, הקיימת ו/או מתוכננת בסביבת שטח התכנון.
- ד. איסוף ובחינת המורפולוגיה, טופוגרפיה, סוגי הקרקע, ערכי נוף מיוחדים, צמחיה, שטחים ציבוריים, פארקים, מבטים וכיו"ב בשטח התכנון וסביבתו לרבות שבילים ומעברים לתנועת רגל ואופניים.
- ה. בדיקת השצ"פים הקיימים ובדיקת תוספת השצ"פים הדרושה למיתחם.
 - ו. בדיקת החניות במתחם ומתחמים הגובלים
 - ז. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
 - ח. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום נתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
 - ט. ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות וזיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח המערכת הנופית. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא נוף, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח הנופי של שטח התכנון והסובב אותו במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

- א. הצגת חזון מטרות ויעדים לתכנית למזמין וקבלת אישורו
- ב. הצגת סכימה תכנונית רעיונית ראשונית לאשור הוועדה

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש על ידי המזמין

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

- א. בדיקת החלופות לפרוגרמה שהוכנו למתחם, תוך מתן פתרון לנושא הנוף לכל חלופה בהתאם למטרות ויעדי התכנית ככל שהוגדרו ולאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך התייחסות לגורמים הבאים:
- (1) השתלבות התפיסה הנופית המרחבית בפריסת שימושי הקרקע והתפיסה התכנונית המוצעת.
 - (2) לקשריו עם סביבתו העירונית.
 - (3) התוספת הדרושה בשצ"פים על מנת לענות על צרכי המתחם.
 - (4) חניות עיליות ככל שישנן ומיקומן.
 - (5) פתרון עקרוני לניקוז המתחם בתיאום עם יועץ הניקוז ויועץ הכבישים.
- ב. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט הנופי.
- ג. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- ד. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמטית נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית, ובחירת החלופה המועדפת

- א. בחינת החלופות (בשיתוף עם האדריכל) בקנ"מ 1:1250 או 1:500 הבדיקה תעשה על רקע תכנית בינוי של החלופה ותכלול:
- (1) קביעת המערכת הירוקה במתחם כולל שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים.
 - (2) בדיקת התאמתו של הבינוי לטופוגרפיה, לכבישים ולתנאי השטח.
 - (3) חתכים ופריסת חזיתות לפי דרישה.
 - (4) איתור שטחים ואזורים בעייתיים ובדיקתם. (בדיקת השטחים הנ"ל תעשה על פי הצורך בקנ"מ 1:500)
 - (5) בדיקת מערכת הקירות התומכים.
 - (6) אומדן עלויות של תוספת השצ"פים, טיפול נופי, חניות, מדרכות וכד' הדרושה למתחם.
- ב. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה.
- ג. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות.
- ד. השתתפות בישיבות תיאום, מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.
- ה. בחירת חלופה מועדפת על ידי המזמין.

תוצר סופי שלב ד':

- א. דו"ח מסכם/מצגת של חלופות התכנון שנבחנו הכולל ריכוז של יתרונות וחסרונות בהיבטים השונים ועריכת השוואה מסכמת. (רצוי להשתמש בסכמות טבלאות מפות ואו חומר גרפי).
- ב. חלופה נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

הערה: תכנון הנוף יעשה על רקע תכניות בינוי בקנ"מ של 1:500 או של 1:250 – על פי הצורך.

- א.** עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים נופיים, לרבות מערכות השצ"פים, סיווגם והתאמתם לתפקודיהם השונים ולרמות פיתוח שונות, שבילים צירים ירוקים, לרבות צירי אופניים והולכי רגל, מבטים, קישוריות ונגישות לחלקי השכונה השונים.
- ב.** פירוט הטיפול הנופי והפיתוח כולל שצ"פים, גנים, מדרכות, קירות תומכים, עבודות עפר וכד'. הפירוט יכלול:
- (1) קביעת השצ"פים בהתאם לפרוגרמה. הכנת מפת פריסה של שטחים ציבוריים פתוחים כולל גנים ציבוריים לגיל הרך, גנים מרכזיים, מעברים, טפול בשולי המתחם וכו'.
 - (2) פירוט של פריסת החנייה הציבורית והפרטית.
 - (3) בדיקת מגרשי המגורים לגבי חלוקה פונקציונלית של המגרש.
 - (4) פתרון עקרוני לניקוז המגרשים.
 - (5) חתכים דרושים להבנת התכנית כולל בינוי, מצב טופוגרפי קיים ומתוכנן.
- ג.** ריכוז טבלת עלויות פיתוח של שצ"פים, מעברים, נטיעות, רחובות משולבים וכו'.
- ד.** התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ התנועה והאדריכל.
- ה.** השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

- א.** השתתפות בהצגת התכנית בפני הציבור, או בפורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין.
- ב.** הכנת נספח נופי לתכנית בקנ"מ 1:1250 או 1:500 בתיאום עם צוות התכנון, תוך התייחסות למערך הנופי כולל מערכת השטחים הפתוחים על רמותיה השונות, חתכי רחוב מתואמים עם יועץ התנועה, מפלסי שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, מגרשי חניה, מגרשים למבנים, כניסות לחניות, חניות תת-קרקעיות.
- ג.** הטמעת הוראות בנושא הנוף בתקנון התכנית.
- ד.** ריכוז טבלת עלויות פיתוח של שצ"פים, מעברים, נטיעות, רחובות משולבים וכו'.
- ה.** הגשת נספח נופי לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מפורטת שהוגשו לוועדה המקומית הכולל נספח נופי.

שלב ז' – קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט הנופי, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים עד קבלת המלצת הוועדה המקומית להפקדת התכנית.

שלב ח' – קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט הנופי, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.
- הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.**

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול גורמים חיצוניים ומול לשכת התכנון.
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מההיבט הנופי עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט הנופי, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים בנספח הנופי, ככל שהדבר מתחייב מהחלטה בהתנגדויות.

שלב י"א - אישור התכנית

3.8.2 שכר הטרחה

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל השירותים דלעיל מחושב על פי שני מרכיבים:

- א. מרכיב שטח התכנית בדונמים, מוכפל ב 90 ש"ח לדונם מוכפל במקדם היקף הפרוייקט לפי הנגזר משטח התכנית. (טבלה א' להלן).
- ב. מרכיב השטח הכולל המותר לבנייה שבתכנית (שטחים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות) מוכפל ב 0.9 ש"ח לכל מ"ר שטח בנוי, מוכפל במקדם היקף הפרוייקט לפי הנגזר משטח בנוי. (טבלה ב' להלן).

הערות:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ. המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב הרשות הממשלתית על ההתחייבות הכספית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט החשב אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

טבלת מקדמים:

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה)*

טבלה ב'		טבלה א'	
מקדם	שטח בנוי במ"ר	מקדם	שטח התכנית בדונם
2.30	800	2.30	2
2.29	2,000	2.29	5
1.83	4,000	1.83	10
1.61	8,000	1.61	20
1.54	10,000	1.54	25
1.29	20,000	1.29	50
1.00	40,000	1.00	100
0.82	60,000	0.82	150
0.76	80,000	0.76	200
0.71	100,000	0.71	250
0.60	140,000	0.60	350
0.4	300,000	0.4	500
0.20	שטח שולי מעל 300,000 מ"ר	0.20	שטח שולי מעל 500 דונם

* ערכים מעל 500 דונם או 300,000 מ"ר יחושבו כתוספת לפי המקדמים, מעל הסכום שייקבע באינטרפולציה.

לדוגמא, פרויקט בו מתוכננים 350,000 מ"ר, יחושב עד 300,000 מ"ר במקדם 0.4, ו-50,000 מ"ר נוספים במקדם 0.2.

3.9 תכנון מים וביוב

3.9.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. לימוד איסוף וניתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי מים וביוב לרבות:
 - (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות כגון תאגיד המים והביוב העירוני.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) איסוף מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ב. איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תכניות אב למים וביוב, תכניות של מערכת המים והביוב ומתקניהן הקיימות והמתוכננות, בשטח התכנון ובסביבתו.
- ג. מידע על מערכות ומתקני המים והביוב הארציים האזוריים והמקומיים בשטח התכנון ובסביבתו לרבות היררכייה, קיבולת ושלביות הקמה והרחבה.
- ד. בחינת מאגר או מאגרי המים העירוניים הפוטנציאליים לאספקת מים למתחם.
- ה. מידע על רדיוסי מגן של קידוחי ובארות מים בשטח התכנון וסביבתו המיידית.
- ו. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור בהתאם להנחיות יועץ החברה ושיתוף הציבור.
- ז. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ח. ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות וזיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכת המים והביוב. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא מים וביוב, לרבות תכנית מצב קיים בקנה מידה של 1:1250 ו/או 1:500, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך המים והביוב של תחום התכנית וסביבתה במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת המים והביוב לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש.

שלב ג' - חלופות פרוגרמטיות:

- א. בדיקת החלופות לפרוגרמה שהוכנה למתחם, תוך מתן פתרון לנושא המים והביוב. גיבוש חלופות התכנון בהתאם למטרות ויעדי התכנית ככל שהוגדרו ולאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם.
- ב. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים היעילים ביותר בכל חלופה מהיבט המים והביוב
- ג. בחירת החלופה על ידי המזמין או הכנת חלופה חדשה על פי ההנחיות.
- ד. השתתפות בישיבות תיאום מול צוות התכנון, גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמטית נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית ובחירת החלופה המועדפת

- א. הכנת התייחסות בנושא מים וביוב לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - (1) הצגת מערכות המים והביוב, תפקודן במערך העירוני והתחברויות למערכת העירונית והאזורית;
 - (2) קביעת שיטת ואופן התחברות מערכת הביוב של המתחם למערכת הביוב הכלל עירונית.
 - (3) קביעת שיטת ואופן ההתחברות מערכת המים של המתחם למערכת המים הכלל עירונית.
 - (4) קביעת מיקום וגודל של מתקנים שונים כגון מכון טיהור, משאבות סניקה וכו'.
 - (5) תכנון תוואי של קווי מים ראשיים הדרושים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים כולל שינויים דרושים בקווים שמחוץ למתחם.
 - (6) תכנון תוואי של קווי ביוב מאספים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים כולל שינויים דרושים בקווים שמחוץ למתחם.
 - (7) אומדן עלותם של מערכות המים והביוב הדרושות.
 - (8) ניתוח שלביות הביצוע מהיבט מערכות המים והביוב בכל חלופה.
 - (9) ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט מערכות המים והביוב.
- ב. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון באופן מתואם ותוך התייחסות, בין השאר, להיבטי מים וביוב.

- ג. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור במידת הצורך, במסגרת בחינת החלופות.
- ד. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.

תוצר סופי שלב ד':

- א. מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי הביוב הראשיים כולל מיקום שוחות הביוב ומתקנים שונים כגון תחנות שאיבה, סניקה וכו'.
- ב. מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי המים הראשיים כולל מיקומם של מתקנים שונים כגון שוחות, משאבות וכו'.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

- א. עיבוד של החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטי מערכות המים והביוב לרבות סכימה של מערכות המים והביוב ומתקניהן.
- ב. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית לרבות תאגיד המים והביוב העירוני ולשכת התכנון המחוזית.
- ג. אומדן עלויות כללי של מערכות המים והביוב.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית והגשתה לוועדה המקומית

- א. השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח מים וביוב לתכנית.
- ב. עדכון אמדני עלויות.
- ג. השתתפות בהצגת התכנית בפני הציבור, או בפורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין.
- ד. הכנת נספחי מים וביוב לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
- ה. הטמעת הוראות בנושא מים וביוב בתקנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע מהיבט מערכות המים והביוב.
- ו. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלבנטיים, כגון: משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ז. הכנת נספחי מים וביוב לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
- ח. מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי המים והביוב כולל מיקום מדויק של מתקנים שונים כגון, שוחות, משאבות, מתקני טיהור וכו'.
- ט. אומדן עלותם של מערכות המים והביוב.
- י. הגשת נספח מים וביוב לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מפורטת שהוגשו לוועדה המקומית הכולל נספח מים וביוב.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט מערכות המים והביוב, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים. קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

- א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט המים והביוב, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון להפקדת התכנית.
- ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.

הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

- א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול הגורמים המוסמכים
- ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מהיבט מערכות המים והביוב עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מהיבט מערכות המים והביוב, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים.

שלב י"א - אישור התכנית

3.9.2 שכר הטרחה

שכר התכנון יחושב בנפרד עבור עבודות המים הנדרשות ועבודות הביוב הנדרשות בנפרד, וזאת כנגזרת מעלויות התשתית.

היקף עלות התשתית	השכר ליועץ מים וביוב
0	0
עד 400,000 ₪	8,000 ₪
600,000 ₪	9,450 ₪
800,000 ₪	12,200 ₪
1,600,000 ₪	22,300 ₪
2,400,000 ₪	37,800 ₪
3,200,000 ₪	43,200 ₪
4,000,000 ₪ ומעלה	53,400 ₪

ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה).

הערות:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

3.10 תכנון חשמל, תאורה ותקשורת

3.10.1 שלבים ותוצרים

שלב א' - איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים:

- א. לימוד איסוף ונתוח תחום התכנית וסביבתה בהיבטי חשמל, תאורה ותקשורת לרבות:
- (1) קבלת הנחיות ממוסדות ורשויות רלוטיות, מחבי חשמל ו/או משרד התקשורת ו/או חברת בזק וכד', בנוגע לתוואי, אופן הביצוע, מיקום תחנות טרנס' חיצוניות ופנימיות, מיקום וריכוזים של קווי טלפון חיצוניים ופנימיים וקווי תשתיות תקשורת.
 - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב.
 - (3) קבלת מפות מדידה של שטח התכנון וסביבתו.
- ב. בדיקת רשתות החשמל, התאורה, והתקשורת הקיימות במתחם, מבחינת יכולתם לקלוט את תוספת הבנייה במתחם.
- ג. השתתפות בדיוני צוות התכנון לצורך תיאום הנתונים שנאספו, משמעותם והשלכותיהם.
- ד. ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות וזיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכות החשמל, התאורה והתקשורת. הצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.

תוצר סופי שלב א':

דו"ח ניתוח מצב קיים בנושא חשמל תאורה ותקשורת, לרבות תכנית מצב קיים בקנה מידה של 1:1,250 ו/או 1:500, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך תשתיות החשמל והתקשורת של שטח התכנון והסובב אותו במסמך כתוב/ מצגת המאפשרים בהמשך הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח. יש להשתמש במפות/ גרפים/ טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות בהתאם לצורך, כולל תמצית מנהלים.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון:

הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכות חשמל תאורה ותקשורת לאור החומר שנאסף וניתוחו, כחלק מהצגת צוות התכנון, וקבלת אישור המזמין.

תוצר סופי שלב ב':

מסמך/מצגת חזון מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

הערה: שלב זה יבוצע בתכניות בעלות השפעה עירונית משמעותית, ככל הנדרש על ידי המזמין

שלב ג' - חלופות פרוגרמתיות:

- א. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון תוך התייחסות להיבטים השונים.
- ב. הכנת פרוגרמה לאספקת חשמל, תקשורת ותאורה, על סמך ניתוח המידע לעיל.
- ג. הכנת פרק החשמל והתקשורת לכל חלופות הפרוגרמה שיוצגו על ידי צוות התכנון.
- ד. בחירת החלופה על ידי הרשות או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשות.

תוצר סופי שלב ג':

חלופה פרוגרמתית נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

שלב ד' - הכנת חלופות לתכנית מפורטת, ובחירת החלופה המועדפת

- א. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות התכנון תוך התייחסות להיבטים השונים.
- ב. הכנת התייחסות בנושא חשמל, תקשורת ותאורה לחלופות התכנון שהוכנו על ידי האדריכל, בהתייחס להיבטים הבאים:
- ג. בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על יד האדריכל וצוות המתכננים. בדיקתה של כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
 - (1) תכנון עקרוני של התאורה הדרושה.
 - (2) תכנון תואי עקרוני של קווי תקשורת וטלפון.
 - (3) קביעת עקרונות אספקת החשמל כולל השגת אישורה של חברת החשמל.
 - (4) קביעת עקרונות התכנון של מתקני החשמל, כולל מספר תחנות שנאים הדרושות.
 - (5) אומדן עלות מערכות החשמל, התקשורת והתאורה הדרושות.
- ד. השתתפות בהליכי שיתוף ציבור במידת הצורך, במסגרת בחינת החלופות.
- ה. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית ולשכת התכנון המחוזית.
- ו. תאום התכנון עם צוות המתכננים, ועם מוסדות התכנון של חברת החשמל, בזק, ורשויות התכנון במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לחלופה הנבחרת.
- ז. עדכון הפרוגרמה והתאמתה לחלופה הנבחרת.

תוצר סופי שלב ד':

מפות ושירטוטים בקנה מידה של 1:1250 ו/או 1:500 המרכזים את המידע הנ"ל וכן חומר כתוב הכולל תחשיבים הדרושים לתכנון וכן הסברים לגבי עקרונות התכנון של מתקן החשמל, התאורה, הטלפון והטל"כ.

שלב ה' - עיבוד החלופה הנבחרת

- א. השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח חשמל, תאורה ותקשורת לתכנית המפורטת לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.
- ב. החלופה תכלול תכנון עקרוני של אספקת חשמל, טלפונים וטל"כ וכן תאורת המתחם. התכנון יעשה על רקע תכנית בינוי כללית.
- ג. השתתפות בישיבות תיאום מול גורמי הרשות המקומית והגורמים המוסמכים לרבות מוסדות התכנון.
- ד. אומדן עלויות כללי של מערכות אלו.

תוצר סופי שלב ה':

חלופה מעובדת המאושרת ע"י המזמין.

שלב ו' - הכנת מסמכי התכנית הנדרשים והגשתה לוועדה המקומית

- א. השתתפות בהצגת התכנית בפני הציבור, או פורומים ציבוריים שונים, ככל הנדרש, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית.
- ב. הכנת נספח תשתיות חשמל ותקשורת לתכנית בתיאום עם צוות התכנון.
 - (1) מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 של כל קווי המים והביוב כולל מיקום מדויק של מתקנים שונים כגון, שוחות, משאבות, מתקני טיהור וכו'.
 - (2) אומדן עלותם של מערכות החשמל והתקשורת.
- ג. הטמעת הוראות בנושאים אלה בתכנון התכנית, לרבות קביעת שלביות ביצוע.
- ד. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלבנטיים.
- ה. הגשת נספח מים וביוב לוועדה המקומית כחלק ממסמכי התכנית.

תוצר סופי שלב ו':

סט מסמכי תכנית מתאר שהוגשו לוועדה המקומית.

שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית

ליווי התכנית ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית בהיבט מערכות חשמל תאורה ותקשורת, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים. קבלת המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

שלב ח' - קידום התכנית במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה

א. ליווי התכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, האישור במוסד התכנון המוסמך, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים בהיבט המים והביוב, ביצוע התיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור מוסד התכנון להפקדת התכנית.
ב. ייצוג מזמין העבודה במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.

הערה: במקרה והתכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.

שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה:

א. טיפול ומילוי התנאים להפקדה, לרבות תיאומים מול הגורמים המוסמכים
ב. במידה ויש צורך באישור גופים אחרים כגון המועצה הארצית – ליווי התכנית בדיונים מהיבט מערכות המים והביוב עד להשלמת התנאים להפקדה.

שלב י' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות:

ליווי התכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מהיבט מערכות חשמל תאורה ותקשורת, הצגתה ומתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים.

שלב י"א - אישור התכנית

3.10.2 שכר הטרחה

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל שירותי המתכנן דלעיל יגזר מאמדן עלויות התשתית, כפי שהוגש בתסקיר הכלכלי בעת הגשת המתחמים למיון השני. במתחמים בהם אין השקעות בתשתית החשמל, לא ימומן יועץ זה.

השכר ליועץ טל"כ	היקף עלות התשתית
0	0
8,250 ₪	עד 300,000 ₪
10,200 ₪	400,000 ₪
13,750 ₪	600,000 ₪
17,250 ₪	800,000 ₪
31,350 ₪	1,600,000 ₪
46,100 ₪	2,400,000 ₪
61,000 ₪	3,200,000 ₪
70,000 ₪	4,000,000 ₪ ומעלה

ערכי ביניים יש לחשב ע"י ביון (אינטרפולציה).

שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה:

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.

המחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ.

המחירים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמדו, עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית, בגין פעילות היועצים (להלן חתימת חשב). לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב. כל זאת – אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהא מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19.

3.11 מדידות

3.11.1 תכנית מתאר להתחדשות עירונית

כללי

תעריף מדידות זה מיועד לתת מענה למרכיבים הייחודיים בפרויקטים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עבודות אשר אינן נמצאות בתעריף זה, ישולמו על בסיס תעריף משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר. על תעריף זה לא יחול מתווה הנחות של משרד הבינוי והשיכון.

הגדרות

הגדרות ונהלים יהיו בהתאם למסמך הגדרות המפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון. על העבודות להיעשות בהתאם לתקנות המדידה התקפות וכן ל"הנחיות המנהל" של מפ"י. תוצרי התכנון יועברו לצוות התכנון, למודד המחוזי וייטענו למבא"ת, אלא אם כן, יונחה המודד אחרת.

שכר טרחה

השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016

מיפוי פוטוגרמטרי ואורתופוטו

$$F = 5300 + A \times A_1 \times E_2$$

כאשר:

F - שכר טרחה בש"ח

A - שטח התכנית למיפוי בדונם על פי הקו הכחול האנליטי של התכנית ובתוספת של עד 30 מטר מהקו הכחול של התכנית.

A₁ - מחיר בסיסי לדונם – נקבע לפי הטבלה המצורפת

שכר בש"ח לדונם (A ₁)	תחום השטח בדונם	קני"מ	שכר בש"ח לדונם (A ₁)	תחום השטח בדונם	קני"מ
26.07	1500	1: 1250	46.04	500	1: 500
23.93	2500	1: 1250	40.10	1000	1: 500
22.44	4000	1: 1250	36.47	1500	1: 500
20.96	6000	1: 1250	34.16	2000	1: 500
19.31	10000	1: 1250	31.85	2500	1: 500
18.54	12000 ומעלה	1: 1250	30.53	3000 ומעלה	1: 500

• השכר לערכי הביניים ייקבע על ידי שימוש באינטרפולציה
שכר טרחה מינימלי לסעיף זה - 15,000 ₪. שכר טרחה זה ישמש כשכר, במידה ושכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחא בסעיף זה נמוך משכר הטרחה המינימלי.

שכר הטרחה בסעיף זה כולל בתוכו גם את עלויות הטיסה (לרבות שכר הטרחה המינימלי לסעיף זה)

E₂ - מקדם שינוי המדד : השינוי במדד ביחס למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן (בסיס 2014)}}{98.6}$$

הכנת תת"ג וחלוקה אנליטית (אופציונאלי)

שכר הטרחה ייקבע על פי המחירים בטבלה הבאה :

מדרגת שטח בדונם	מחיר לדונם	מחיר מצטבר מקסימלי למדרגת השטח	סה"כ שטח מקסימלי למדרגה
עד 200	317	₪63,400	200
200-700	279.6	₪203,200	700
700-1,000	243	₪276,100	1,000
מעל 1,000	210		

מחיר מינימום לתת"ג – 21,600 ₪

עבור ביצוע חלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר ישולם לפי 60% מהכנת תת"ג.

ביצוע חלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר יבוצע רק בהמשך לביצוע תת"ג.

עבור הכנת רקע קדסטרי גרפי ישולם לפי 10% מהכנת תת"ג .

רקע קדסטרי גרפי יתאפשר בתכניות שלא ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה.

קביעת קו כחול תתבצע במסגרת סעיף זה.

תשריט הפקעות (אופציונאלי)

מדרגת שטח התכנית	מחיר לדונם	מחיר מצטבר מקסימלי למדרגת השטח	סה"כ שטח מקסימלי למדרגה
עד 200	52.8	₪10,560	200
200-700	46.6	₪33,860	700
700-1,000	40.5	₪46,010	1,000
מעל 1,000	35		

הכנת תשריטי הפקעות תבוצע לאחר ביצוע תת"ג וחלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר

קומפילציה

עבור הכנת קומפילציה סטאטוטורית כולל איסוף ותיאום גבולות תב"ע

מחיר עבור עד וכולל 10 תוכניות – 5,000 ₪

עבור כל תוכנית נוספת מעבר – 500 ₪

*- התוכניות הנדרשות ודירוגן הינן לפי החלטת האדריכל ובאישור המזמין, המודד קולט ומסדר את התוכניות על פי הדירוג שנקבע.

מפת סוגי בעלויות

עבור הכנת מפת סוגי בעלויות המגדירה את סוגי הבעלים השונים של הקרקע (כגון פרטי, ציבורי, עירוני וכד') וכוללת טבלת שטחים מפורטת עם השיוך של כל חלקה

מחיר* למפה – ₪1,600

* - המחיר כולל את עלות הנסח

השלמות מדידות

הערות	סכום לתוכניות בשטח של מעל 100 דונם	סכום לתוכניות בשטח של עד 100 דונם	תיאור
כולל עדכון לפני הגשה לועדה ועדכון לפני הפקדה העדכון כולל גם עדכון קומפילציה	₪ 22,380	₪ 17,904	עדכון לקראת הגשה לועדות
כולל עבודה משרדית לאחר המדידות הקרקעיות	₪ 13,428	₪ 8,952	השלמות קרקעיות

מקדם אזור :

מקדם	מקדם אזור
1.00	כללי
1.20	איו"ש
1.50	אילת

מקדם אזור אילת יחול על הסעיפים הבאים :

- תת"ג
 - השלמות מדידות
 - פוטוגרמטריה
- מקדם אזור איו"ש יחול רק על פוטוגרמטריה ואורתופוטו

3.11.2 תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

כללי

תעריף מדידות זה מיועד לתת מענה למרכיבים הייחודיים בפרויקטים של רשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עבודות אשר אינן נמצאות בתעריף זה, ישולמו על בסיס תעריף משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר.

על תעריף זה לא יחול מתווה הנחות של משרד הבינוי והשיכון.

הגדרות

הגדרות ונהלים יהיו בהתאם למסמך הגדרות המפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון. על העבודות להיעשות בהתאם לתקנות המדידה התקפות וכן ל"הנחיות המנהל" של מפ"י. תוצרי התכנון יועברו לצוות התכנון, למודד המחוזי וייטענו למבא"ת, אלא אם כן, יונחה המודד אחרת.

שכר טרחה

השכר צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016

מיפוי פוטוגרמטרי ואורתופוטו

שכר הטרחה לתכנית – 15,000 ₪. שכר הטרחה לתכנית כולל את עלות הטיסה עבור תוכניות בשטח של מעל 250 דונם, יחושב השכר בהתאם לנוסחא הבאה:

$$F = 5300 + A \times A_1 \times E_2$$

כאשר:

F - שכר טרחה בש"ח

A - שטח התכנית למיפוי בדונם על פי הקו הכחול האנליטי של התכנית ובתוספת של עד 30 מטר מהקו הכחול של התכנית

A₁ – מחיר בסיסי לדונם – נקבע לפי הטבלה המצורפת

שכר בש"ח לדונם (A ₁)	תחום השטח בדונם	קנ"מ	שכר בש"ח לדונם (A ₁)	תחום השטח בדונם	קנ"מ
28.22	500	1: 1250	לפי מחיר קבוע	מתחת ל-250	1: 500
27.14	1000	1: 1250	49.01	250	1: 500
26.07	1500	1: 1250	46.04	500	1: 500
23.93	2500	1: 1250	40.10	1000	1: 500
24.44	4000	1: 1250	36.47	1500	1: 500
20.96	6000	1: 1250	34.16	2000	1: 500

• השכר לערכי הביניים ייקבע על ידי שימוש באינטרפולציה

E₂ - מקדם שינוי המדד : השינוי במדד ביחס למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016

$$E_2 = \frac{\text{מדד המחירים לצרכן (בסיס 2014)}}{98.6}$$

הכנת תת"ג וחלוקה אנליטית

שכר הטרחה ייקבע על פי המחירים בטבלה הבאה :

מדרגת שטח בדונם	מחיר לדונם	מחיר מצטבר מקסימלי למדרגת השטח	סה"כ שטח מקסימלי למדרגה
עד 50	מחיר מינימום	₪21,600	50
50-100	391	₪41,150	100
100-150	365	₪59,400	150
150-200	341	₪76,450	200
200 ומעלה		יקבע בהתאם למחירים המופיעים במדידות לתכנית מתאר	

עבור ביצוע חלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר ישולם לפי 60% מהכנת תת"ג

ביצוע חלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר יבוצע רק לאחר ביצוע תת"ג

קביעת קו כחול תתבצע במסגרת סעיף זה.

מפת סוגי בעלויות

עבור הכנת מפת סוגי בעלויות המגדירה את הבעלים השונים של הקרקע וכוללת טבלת שטחים מפורטת עם השיוך של כל חלק או חלק ממנה לבעליה

מחיר* למפה – ₪1,600

* - המחיר כולל את עלות הנסחים, עד 40 חלקות. מעל לסכום זה יתקצב בנפרד.

סקר עצים

מחיר	כמות עצים
2,050 ₪	עד 40
4,050 ₪	40-80
6,000 ₪	80-120
7,900 ₪	120-160
9,755 ₪	160-200
המחיר יסוכם בנפרד בהתאם לפרויקט	מעל 200

השלמות מדידות

הערות	סכום לתוכניות בשטח של מעל 50 דונם	סכום לתוכניות בשטח של עד 50 דונם	תיאור
כולל עדכון לפני הגשה לועדה ועדכון לפני הפקדה העדכון כולל גם עדכון קומפילציה	17,904 ₪	8,952 ₪	עדכון לקראת הגשה לועדות
כולל עבודה משרדית לאחר המדידות הקרקעיות	13,428 ₪	8,952 ₪	השלמות קרקעיות

מקדם אזור :

מקדם	מקדם אזור
1.00	כללי
1.20	איו"ש
1.50	אילת

מקדם אזור אילת ומקדם איזור יו"ש יחולו על הסעיפים הבאים :

- תת"ג
- השלמות מדידות
- פוטוגרמטריה ואורתופוטו
- סקר עצים

מחירי מינימום :

בסעיפים בהם לא הוגדר מחיר מינימום לסעיף, יעמוד מחיר המינימום על סך של- 1,600 ₪

4. תכולה ותעריף מסמכי מיון שני למסלול רשויות מקומיות

הכנת מסמכים למיון שני להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול רשויות כוללת חלק מתכולות העבודה הנדרשות להכנת תכנית מפורטת, ובכלל זה איסוף חומר רקע, ניתוח המצב הקיים ובחינת פרוגרמות וחלופות תכנוניות ראשוניות העומדות בתנאי הכדאיות הכלכלית שהוגדרו במיון הראשון. מסמכי המיון השני כוללים את כל המסמכים הנדרשים באוגדן הנחיות לסיוע לרשויות המקומיות בקידום פרויקטים של פינוי-בינוי(להלן: "האוגדן") כמפורט בטופס הבקשה למיון שני, ובכלל זה:

- הצעה תכנונית ראשונית, העומדת בתנאי הכדאיות הכלכלית;
- תסקיר כלכלי בגין הרכיבים הציבוריים במתחם, בנוסח המצורף לטופס בקשה למיון שני המצורף כנספח לאוגדן ובהתאם לאמור בו;
- הסכם חתום בין הרשות המקומית לבין הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

לטופס הבקשה למיון שני כפי שמופיע באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית :

https://www.gov.il/he/service/application_for_second_selection_for_local_authorities

תכולת העבודה להכנת המסמכים מוערכת בכ-10% מהעבודה על תכנית מפורטת. התעריף יהיה בשיעור של 30% מסך שכר הטרחה של המתכנן, השמאי ויועצי התשתית (תנועה, מים וביוב) כפי שישולם בפועל (ואשר לא יעלה על 60,000 ₪ + מע"מ), ובניכוי ההנחה שניתנה על ידי הספק הזוכה במכרז.