



הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית

תאריך:	06/08/2023
פרויקט:	דוגמא
מע"מ	18%

התחדשות עירונית- תעריף לתב"ע - צמוד למדד אוקטובר 2024

ייש למלא רק את השעינים הכחולים בליון בלבד !

ריכוז שכר טרחה יועצים					
היום בדש	יועץ	שכר	סה"כ שכר טרחה לחשוב	שכר כולל מדד	הערות
כן	אדריכל	712,852 ₪	712,852 ₪	712,852 ₪	
כן	שטאי	201,074 ₪	201,074 ₪	201,074 ₪	
כן	שטאי איחוד וחלוקה	153,288 ₪	153,288 ₪	153,288 ₪	
כן	פרוגרמה	30,000 ₪	30,000 ₪	30,000 ₪	
כן	יועץ חברתי	172,695 ₪	172,695 ₪	172,695 ₪	
כן	נוף	144,098 ₪	144,098 ₪	144,098 ₪	
כן	תנועה	130,918 ₪	130,918 ₪	130,918 ₪	
כן	כבישים	92,482 ₪	92,482 ₪	92,482 ₪	
כן	מים	23,640 ₪	23,640 ₪	23,640 ₪	
כן	ביוב	23,640 ₪	23,640 ₪	23,640 ₪	
כן	ניקוז + חידורולוגיה	50,000 ₪	50,000 ₪	50,000 ₪	
לא	חשמל, תאורה ותקשורת	35,373 ₪	0 ₪	0 ₪	
לא	סיביבה	71,363 ₪	0 ₪	0 ₪	
לא	מיקרו אקלים, רוח, הצללה	25,000 ₪	0 ₪	0 ₪	
לא	איכות אוויר, פיזור מחמים	25,000 ₪	0 ₪	0 ₪	
לא	אקוסטיקה	40,000 ₪	0 ₪	0 ₪	
כן	מדירות	113,166 ₪	113,166 ₪	113,166 ₪	
לא	תצ"ר	0 ₪	0 ₪	0 ₪	
כן	אגרונים	29,000 ₪	29,000 ₪	29,000 ₪	
לא	בחית	80,000 ₪	0 ₪	0 ₪	קטן/בינוני/ גדול (כולל ספירות העותף)
סה"כ עלות יועצים		2,153,588 ₪	1,876,853 ₪	1,876,853 ₪	

היום בדש	יועץ	שכר ללא מע"מ	סה"כ שכר טרחה לחשוב	הערות
לא	שימור		0 ₪	הצעת מחיר
לא	קונסטרוקציה		0 ₪	הצעת מחיר
לא	תיאום תשתיות		0 ₪	הצעת מחיר
לא	יועץ נוסף במידה נדרש		0 ₪	הצעת מחיר
סה"כ יועצים בהצעות מחיר		0 ₪	0 ₪	

סה"כ			ללא מע"מ	כולל מע"מ
סה"כ כולל תוספת עידוד במימוריה רחוקה + בצי"מ + מקדם יחידות קטנות			2,158,381 ₪	2,546,890 ₪
סה"כ לאחר הנחה	15%		1,834,624 ₪	2,164,856 ₪
	18%	ניחול	337,834 ₪	398,644 ₪
קיוו מיון שני ניחול			0 ₪	0 ₪
הניחול לאחר הנחה			304,050 ₪	358,779 ₪
סה"כ לפרויקט לאחר הנחות			2,138,674 ₪	2,523,635 ₪
קיוו מיון שני ראש צוות			0 ₪	0 ₪
סה"כ לאחר קיוו מיון שני			1,834,624 ₪	2,164,856 ₪
יועצים בהצעות מחיר			0 ₪	0 ₪
תוספות/ עדכונים למילוי חופשי			0 ₪	0 ₪
תוספות/ עדכונים למילוי חופשי			0 ₪	0 ₪
סה"כ לאחר תוספות/ חריגים ותוספת לפי הצעות מחיר			1,834,624 ₪	2,164,856 ₪

סה"כ ראש צוות לאחר הנחה/ מיון שני/ תוספות וחריגים	1,834,624 ₪	2,164,856 ₪
סה"כ ניחול לאחר הנחה	304,050 ₪	358,779 ₪

סה"כ עבור סקר היבנות - 40% מתוכנית ממורטת	750,741 ₪	885,875 ₪
---	-----------	-----------

נתונים			
נתון	כמות	יחידה	הערות
שטח תתכנית בדונם	345	דונם	
יחידות דיוור קיימות	156	יחיד	
שטח קיים שאינו דיוור קיים	250	מ"ר	
יחידות דיוור מתוכננות	850	יחיד	
שטח למגורים מתוכנן	127,500	מ"ר	כל יחיד מתוכננת תהיה כ-150 מ"ר, לאחר חלפת התק"מ וזכום תהיה תהיה
שטח בינוי מתוכנן שאינו למגורים	3,400	מ"ר	כל 100 מ"ר מתוכנן תהיה כ-2 יחיד
סה"כ שטח בינוי מתוכנן	130,900	מ"ר	
גודל מושק בית ממוצע לפי הלמ"ס	3.23		
סך יחידים מתוכננים בתוכנית המתוכננת	2,746		
כמות עצים מעורבת	100	סקר עצים + מדירות	
חאם יש בחית	כן	בחית	
חאם השטאי הוא גם שטאי איחוד וחלוקה	לא	שטאי	
כמות מתחמים	4	מדירות	כל חלקה מתחמים, כל 100 מ"ר מתוכננת יחיד
מקדם אזור גבע ממוצעת	כללי	מדירות	
קני"מ גבע ממוצעת	1-1250	מדירות	
הכנת תח"ל גבע ממוצעת	לא	מדירות	בדירת מחיר יכו, עוקב בפרטן פרטים במידת העור
הכנת חלוקה אנליטית	כן	מדירות	
הכנת חלוקה אנליטית למצע מאושר	לא	מדירות	
הכנת תצ"ר גבע ממוצעת	לא	מדירות	בדירת מחיר יכו, עוקב בפרטן פרטים במידת העור
ערכון לקראת הגשה לעדות גבע ממוצעת	לא	מדירות	בדירת מחיר יכו, עוקב בפרטן פרטים במידת העור
חלומות קרקעיות גבע ממוצעת	לא	מדירות	בדירת מחיר יכו, עוקב בפרטן פרטים במידת העור
חאם התוכנית עצמית לעצת או דרומית למצפה רמון	לא	כללי	אם תלכן בחאם תהיה מיד מום תוכנית החאם
חאם המנהל פרויקט השותף במיון שני	לא	כללי	
חאם התוכנית באילת?	לא	כללי	
מדד המוריס לערכון חרישוב	109.1	לפי מדד בסים 2022	

מקדם מורכבות			
אדריכל	1/0	שמאי	1/0
לפחות 3 טיפוליות בניה במצע הנכנס	-	המבואר קרקעות מדינה חסרות במצע הנכנס	-
ריכו מחתמי (מעל 10)	-	ריכו מחתמי ממש (מעל 10)	-
מורכבות טאגריפית - שיעור ממוצע מעל 7%	-	ריכו בעלות מחתמי שנים (פרט / פרט / פרט)	-
עורך בהשלמה כללית	-	עורך בהשלמה כללית	-
עורך בבעלות חאם עם מספר ריכו של בעל ענין בשטח התכנון	-	קושי בקבלת חומר מרששת המקומית	-
עורך בהסדרה במסגרת התכנית	-	עורך בהסדרה במסגרת התכנית	-
תכנית לבני מישטים	-	תכנית לבני מישטים	-
קריבה למערכת מחע'ן	-	קריבה למערכת מחע'ן	-
אחר - באשר ועדת מכרם	-	אחר - באשר ועדת מכרם	-