



תכולת עבודות תכנון ותעריף לתשלום

- תכנית מפורטת
- תוכנית מתאר
- מסמך מדיניות (תכנית אב)
- סקר היתכנות
- מיון שני למסלול רשויות מקומיות

2025



תוכן עניינים

| | |
|----|---|
| 4 | 1. פרק 1 – סוגי עבודות תכנון ושלבי התכנון..... |
| 9 | • שלב 1 – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים..... |
| 10 | • שלב 2 – אישור הרשות הממשלתית למסמך חזון, מטרות ויעדים..... |
| 11 | • שלב 3 – אישור הרשות הממשלתית לחלופת התכנון המועדפת..... |
| 12 | • שלב 4 – הגשת סט מסמכים מלא לוועדה המקומית..... |
| 13 | • שלב 5 – המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית..... |
| 13 | • שלב 6 – אישור עמידה בתנאי הסף בוועדה המקומית..... |
| 14 | • שלב 7 – דיון בהחלטה להפקדה בוועדה המחוזית..... |
| 15 | • שלב 8 – פרסום הפקדת התוכנית..... |
| 16 | • שלב 9 – דיון בהתנגדויות..... |
| 17 | • שלב 10 – פרסום התוכנית למתן תוקף..... |
| 20 | 2. פרק 2 – שלבי תשלום..... |
| 22 | 3. פרק 3 – תעריף תכנון..... |
| | תעריף תוכנית מפורטת בהתחדשות עירונית: |
| 24 | 1. אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון..... |
| 26 | 2. שמאי – תקן 21..... |
| 28 | 3. שמאי איחוד וחלוקה..... |
| 30 | 4. פרוגרמה..... |
| 31 | 5. יועץ חברתי..... |
| 32 | 6. תנועה ותחבורה..... |
| 33 | 7. דרכים..... |
| 34 | 8. תכנון נוף..... |
| 35 | 9. תכנון מים..... |
| 36 | 10. תכנון ביוב..... |
| 37 | 11. ניקוז והידרולוגיה..... |
| 38 | 12. תכנון חשמל תאורה ותקשורת..... |
| 39 | 13. סביבה..... |
| 40 | 14. מדידות..... |
| 44 | 15. אגרונום..... |
| 45 | 16. ניהול..... |
| | תעריף תוכנית מתאר/מסמך מדיניות / תוכנית אב בהתחדשות עירונית: |
| 46 | 1. אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון..... |
| 49 | 2. שמאי..... |
| 51 | 3. יועץ חברתי..... |
| 52 | 4. פרוגרמה..... |
| 53 | 5. תנועה ותחבורה..... |
| 55 | 6. תכנון נוף..... |
| 56 | 7. תכנון מים וביוב..... |
| 57 | 8. הידרולוגיה ונגר עילי..... |
| 58 | 9. כלכלה..... |
| 59 | 10. סביבה..... |
| 60 | 11. מדידות..... |
| 63 | 12. ניהול..... |
| 64 | תעריף מסמכי מיון שני למסלול רשויות מקומית..... |
| 65 | תעריף מסמך מדיניות..... |
| 65 | תעריף סקר היתכנות בהתחדשות עירונית..... |



כללי:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית" או "המזמין") פועלת לקידום ההתחדשות העירונית, בין היתר, באמצעות עבודות תכנון שונות לרבות: תכניות מתאר, תכניות מפורטות, תכניות אב, ביצוע סקרי התכנות תכנונית והגשת תכניות למיון שני במסלול רשויות מקומיות.

ביצוע העבודות כרוך בקבלת שירותי תכנון ממגוון יועצים, בתחומים הנדרשים לקידום התוצרים התכנוניים השונים. במדריך זה יפורטו תכולות העבודה הנדרשות מיועצים אלו, בהתייחס לכל אחד מסוגי העבודות הנדרשות לצורך קידום ואישור התכנון.

התשלום עבור עבודות התכנון והייעוץ יבוצע בהתאם לשלבי ביצוע, וזאת תוך הבחנה בין סוגי העבודות השונים. במסמך זה יפורטו שלבי הביצוע כמו גם מועדי התשלום לביצוען תוך פירוט שיעור התשלום שיבוצע בכל שלב.

יובהר כי מסמך זה מחליף את מסמך תכולות העבודה והתעריפים לתכנון מאפריל 2022, ויחול על עבודת תכנון שהרשות הממשלתית הוציאה לה הזמנת עבודה לאחר יום 1.1.25.



פרק 1 – סוגי עבודות תכנון ושלבי התכנון

1.1. סוגי עבודות תכנון והליכי התכנון הנדרשים:

1.1.1. **רקע** - עבודת הרשות הממשלתית כוללת יזום וקידום תכניות מסוגים שונים, הנבדלות בתכולת השירותים ובהליכי הקידום הסטטוטורי של כל אחת מהן. בפרק זה יתוארו הסוגים השונים של התוכנית ושל התוצרים הנדרשים בכל שלב מכלל צוות התכנון.

1.1.2. **סוגי עבודות תכנון** – מסמך זה מפרט את תכולת השירותים הנדרשים לתכנון, לסוגיהן:

1. **תוכנית מפורטת** – תוכנית סטטוטורית, שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.
2. **תוכנית מתאר** – תוכנית סטטוטורית הקובעת הנחיות לקידום תוכניות מפורטות שיאושרו מתוקפה, ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ובכלל זה גם תוכנית הכוללת בנוסף לאזורים שאינם מפורטים אזורים מצומצמים שבהם ניתן להוציא היתר.
3. **מסמך מדיניות (תוכנית אב)** - מסמך שנועד לקבוע מדיניות או מסגרת תכנונית וקווים מנחים באזור מסוים או בנושא מסוים, אשר אינו סטטוטורי.
4. **סקר היתכנות** – ביצוע בדיקות מקדימות לצורך קבלת החלטה האם יש לקדם תכנון במקרקעין מסוימים או מהו אופי התכנון שיוצע בתוכנית עתידית.
5. **מיון שני** – הכנת המסמכים הנדרשים למיון שני לצורך הכרזה על מתחם פינני בינוי במסלול רשויות מקומיות וסיוע בקידום התכנון בו, וכן ליווי ההליך עד לקבלת הכרעה בהכרזת המתחם.

1.1.3. **שלבי התכנון והתוצרים הנדרשים** – בטבלה להלן, מרוכזים כל הליכי התכנון הנדרשים לקידום כל עבודת תכנון והתוצרים הנדרשים לצורך השלמתם. יובהר כי תכולת העבודה לכל יועץ יפורטו בפרק 3 למסמך זה:



| תנאי לסיים השלב | תוצרים נדרשים לאישור השלב | תיאור השלב | מהות שלב |
|----------------------------|--|--|------------------|
| אישור הרשות הממשלתית לדו"ח | <p>דו"ח ניתוח מצב קיים תמציתי (עד 10 עמודים), המרכז את עיקרי המידע והתובנות הרלוונטיות להמשך התכנון ומתואם עם הגורמים המקצועיים ברשות המקומית.</p> <p>יש לוודא שהדו"ח בשפה פשוטה וברורה באופן /שיובן על ידי מי שלא מכיר את הפרויקט ואינו אדריכל או מתכנן</p> | <p>איסוף מידע על שטח התוכנית וסביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים לתחומי הייעוץ והכנת דו"ח תמציתי מסכם המתייחס בין יתר לנושאים הבאים ומפרט/מדגיש לגביהם מסקנות עיקריות בכל תחום להמשך התכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● פירוט נתוני בסיס כמותיים של המצב הקיים נתונים מספריים בין היתר: שטח התוכנית, יחס שטחים סחירים / ציבוריים, מספר יח"ד, שטח דירות ממוצע, מספר מבנים, גובה קומות, צפיפות נטו וברוטו, תקן חניה ואחוז חניות עליות ותת קרקעיות ● מיקום במרחב העירוני והשכונתי ● תובנות מרכזיות מתוך מסמכי מדיניות ותוכניות עיקריות שחלות על שטח התכנון בדגש על מגבלות, ככל שישנן, העשויות להשליך על התכנון. ● ניתוח המאפיינים הפיזיים של הבינוי הקיים ● בחינת צורכי הציבור הקיימים ותובנות לגבי חוסרים כולל אמירה לגבי הצרכים העתידיים ביחס למוצע התיאורטי. ● התייחסות לפעילות יזמית במתחם (אם קיימת) והיקף ההתקשרויות של התושבים ● בחינה של היבטי הנוף, הסביבה והתשתיות הציבוריות במתחם ● קביעת הנחות היסוד השמאיות לתקן 21 ותקן 15 כולל אומדן ראשוני למכפיל הנדרש ליצירת רווח יזמי ראוי ● בחינת ההיבטים החברתיים והקנייניים ● ניתוח מאפייני הדיור במתחם ובכלל זאת בחינת תמהיל יחידות הדיור הקיים ביחס להנחיות מנהל התכנון, נשיגות הדיור, אחוז שכירות/בעלות, שכר ממוצע ביישוב, עלות שכירות/קניה ממוצעת בתכנית ותרגום באחוזים מהשכר הממוצע ביישוב. ניתוח מסכם ומיפוי של חסמים והזדמנויות בשטח המתחם בכל התחומים ● נושאים נוספים בהתאם למאפייני התוכנית | 1. דו"ח מצב קיים |



| תנאי לסיום השלב | תוצרים נדרשים לאישור השלב | תיאור השלב | מהות שלב |
|--|--|---|---|
| אישור הרשות הממשלתית לדו"ח | דו"ח תמציתי (עד 4 עמודים), הכולל את החזון, המטרות, היעדים לרבות יעדים כמותיים, ומתואם עם הגורמים המקצועיים ברשות המקומית והרשות הממשלתית | קביעת חזון התכנית ומטרותיה העיקריות, שלאורם יקודם התכנון המוצע לרבות יעדים כמותיים. חזון - פסקה קצרה ותכליתית המתארת את העתיד הרצוי והסוגיה המרכזית שתופל כתוצאה מאישור התוכנית (להימנע מחזון גנרי) מטרות - המטרות המרכזיות שמבוקש להשיג בתכנון יעדים כמותיים - נתונים מספריים הנדרשים להשגת היעדים בתכנון המוצע, וכוללים, בין היתר: שטח התוכנית, יחס שטחים סחירים / ציבוריים, מספר יח"ד, שטח דירות ממוצע, מספר מבנים, מנעד גובה קומות, היקף שטחים לפי ייעודי קרקע, צפיפות נטו וברוטו, תקן חניה ואחוז חניות עליות ותת קרקעיות | 2. מסמך חזון מטרות ויעדים |
| אישור הרשות הממשלתית לדו"ח | דו"ח תמציתי הכולל את עקרונות התכנון, חלופות התכנון השונות שנבחנו למתחם, והמלצה מנומקת על חלופה מועדפת, בתיאום עם הרשות המקומית והרשות הממשלתית | הצגה של מספר חלופות תכנון טובות המציעות דרכים שונות להשגת חזון התכנית ויעדיה, אשר מובחנות אחת מהשנייה בנושאים משמעותיים כגון פריסת ייעודי הקרקע, אופי הבינוי, חלוקה למתחמי מימוש וכדומה, תוך התייחסות להשפעתן על כלל היבטי התכנון הרלוונטיים. יש לבחון את החלופות בהתאם לחזון וליעדים לרבות הכמותיים כפי שאושרו בשלב החזון. יש לפרט יתרונות וחסרונות של כל חלופה, להציע חלופה מועדפת ולנמק את הבחירה בנוסף יש לצרף שקף "עדכון פרמטרים" שבו תוצג טבלה המסכמת את הפרמטרים שהשתנו מהתמחור האחרון של הפרויקט, סיבת השתנותם והשפעתם על התקציב הכללי של הפרויקט. | 3. פיתוח חלופות תכנון |
| חותמת "התקבל" או אישור הועדה המקומית בכתב על הגשת סט המסמכים לוועדה המקומית. | סט מסמכים מלא לוועדה המקומית לאחר אישורו ע"י המזמין יש להתייעץ בשלב זה עם מזמין העבודה אם להגיש את התכנית במקביל גם לוועדה המחוזית | השלמת סט מסמכים מלא וביצוע כלל התיאומים הנדרשים לצורך הגשתו לוועדה המקומית. הסט יוגש בהתאם לדגשים שמפורסמים על ידי המזמין מעת לעת ולאחר קבלת אישורו להגשה. | 4. הגשת סט מסמכים מלא לוועדה המקומית |



| תנאי לסיום השלב | תוצרים נדרשים לאישור השלב | תיאור השלב | מהות שלב |
|---|--|--|---|
| פרוטוקול או מסמך החלטות של הועדה המקומית הכולל המלצה על הפקדת התוכנית | השלמת התיאומים הנדרשים מול הועדה המקומית לצורך שיבוץ התוכנית והשתתפות בדיון עצמו | ביצוע כלל התיאומים וההשלמות הנדרשים מול הרשות המקומית עד לקיום דיון בנושא בוועדה המקומית והצגת התוכנית בדיון. | 5. המלצת הועדה המקומית על הפקדת התוכנית |
| אישור עמידה בתנאי הסף שנקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר התכנית או על פי דין | סט תוכנית מתוקן בהתאם להערות הועדה המקומית לוועדה המחוזית ווידוא עמידתה בתנאי הסף. | הגשת סט תוכנית מלא ומאושר על ידי המזמין ללשכת התכנון המחוזית (או מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית) וביצוע כלל המטלות הנדרשות לצורך קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך לאשרה, לאחר עמידה בתנאי הסף הנדרשים על ידי אותו מוסד תכנון או על פי דין | 6. אישור עמידה בתנאי סף במוסד התכנון המאשר |
| פרוטוקול או מסמך החלטות מוסד התכנון בדבר הפקדה/אי מוץ התוכנית | סט מסמכים מתואם עם מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית והצגת התכנית בדיון עצמו | ביצוע כלל התיאומים הנדרשים לצורך הבאת התוכנית לדיון להפקדה/אימוץ בפני מוסד התכנון המוסמך לאשר וקבלת החלטת הועדה בהתאם. | 7. דיון בהפקדת התוכנית / אימוץ התוכנית במקרה שהמסמך אינו סטטוטורי מוסד התכנון המאשר |
| תיק פרסום מלא ותצהיר פרסום ההפקדה בפועל | סט מסמכים מתוקן בהתאם להחלטה להפקדת התכנית | מילוי כלל התנאים להפקדת התוכנית בהתאם להחלטת מוסד התכנון שדן בתכנית עד לקבלת נוסח פרסום להפקדת התכנית | 8. פרסום הפקדת התוכנית |
| פרוטוקול החלטה בדיון בהתנגדויות | הכנה ואישור המזמין למענה להתנגדויות שהוגשו לתוכנית והצגתם במהלך הדיון | ריכוז וניהול הליך המענה להתנגדויות בכלל היבטי התכנון הרלוונטיים וייצוג התוכנית בדיון בהתנגדויות. | 9. דיון בהתנגדויות |
| תיק פרסום מלא ותצהיר פרסום למתן תוקף | סט מסמכים מתוקן בהתאם להחלטה בהתנגדויות | תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להחלטת מוסד התכנון עד לקבלת נוסח אישור חתום לתוכנית | 10. פרסום התוכנית למתן תוקף |



1.2. השירותים והתוצרים הנדרשים לפי יועץ:

1.2.1. **השירותים הנדרשים** – ככלל, השירותים הנדרשים מכל אחד מהיועצים כוללים את כל הפעולות הנדרשות לצורך הכנת התוצרים ואישורם בתחום היעוץ הרלוונטי, הכל בהתאם לדרישות מזמין העבודה והרשויות המוסמכות. פעולות אלה רבות ומגוונות וכוללת בין היתר: פגישות, סיורים, תיאומים, הכנת מצגות המתארות את עבודת היועץ, מיפוי חסמים והזדמנויות, הכנת כלל הנספחים הנדרשים, הצגת המסמכים ואישורם על ידי כל הגורמים הרלוונטיים.

1.2.2. **התוצרים הנדרשים** - במסמך זה נפרט את תכולת התוצרים הנדרשים לפי שלבי התכנון השונים. יובהר, כי הרשות תהיה רשאית לקבוע כי נדרשים תוצרים חלקיים או מותאמים בהתאם לאופי השירותים המוזמנים והכל על בסיס שיקול דעתה הבלעדי. והכל על פי החלוקה הבאה:

1. **תוכנית מפורטת** – ידרשו כלל הפעולות הנדרשות בטבלאות מטה.

2. **תוכנית מתארית** – ידרשו כלל הפעולות הנדרשות בטבלאות מטה למעט נושאים המצויינים בהערות שוליים.

3. **מסמך מדיניות / סקר היתכנות** – ידרשו הפעולות הנדרשות מתוכנית מתארית בשלבי התכנון המפורטים בפרק ["תכולת שירותים במסמכי מדיניות וסקר היתכנות"](#) בלבד.

4. **מיון שני למסלול רשויות** – ידרשו הפעולות הנדרשות בפרק ["תכולת שירותים למיון שני במסלול רשויות"](#).

1.2.3. **הודעה על הכנת תוכנית מתוקף סעיפים 77-78** – יובהר כי התוצרים הנדרשים כוללים גם הגשת החומרים הנדרשים לצורך פרסום הודעות על פי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה

1.2.4. **אופן הצגת התוצרים הנדרשים** – במסמך זה יפורטו התוצרים הנדרשים מכלל צוות התכנון בכל אחד משלבי התכנון השונים (כפי שפורטו בסעיף 1.3). בנוסף, ככל שנדרשים מיועץ ספציפי תוצרים ייחודים לשלב, יפורטו התוצרים בנוסף לאלו הנדרשים מכלל היועצים.



שלב 1 – איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים

| | |
|--|---------------------------------|
| <p>ניתוח התוכניות הסטטוטוריות ושאינן סטטוטוריות בשטח התכנון וסביבתו ופירוט המגבלות שעשויות לחול על התכנית ככל שיש מתוקף תוכנית אלו.</p> | |
| <p>פירוט כלל מאפייני המתחם בתחום הייעוץ הרלוונטי. לדוגמה: טופוגרפיה, כיוון רוחות, דרכים קיימות, וכו' מיפוי ופירוט חסמים, מגבלות והזדמנויות בשטח התכנון הרלוונטיים לתחום הייעוץ תיאומים ראשוניים עם כלל הגורמים הרלוונטיים ואיסוף המידע הרלוונטי</p> | <p>כלל היועצים</p> |
| <p>איגום המסמכים והתובנות מכלל היועצים והכנת דו"ח ניתוח מצב קיים סקירה מלאי הדיור הקיים בתחום התוכנית בתיאום מול היועץ החברתי והשמאי פתיחת התוכנית במערכת המבא"ת והזנת הנתונים הנדרשים בהתאם לנהלי המזמין</p> | <p>ראש צוות תכנון</p> |
| <p>בקרה על התאמת דו"ח המצב הקיים לדרישות המזמין והעברתו לאישור הכנת גאנט לפרויקט הכולל לוחות זמנים צפויים מעודכנים לכל אבן דרך ככל שנדרשת העסקת יועץ שאינו בתעריף התכנון, ריכוז הצעות מחיר, והעברתן לאישור המזמין טיפול בהרשאת תכנון מרמ"י והעברת המסמכים הנדרשים למזמין בהתאם טיפול בהכרזה על מתחם התכנית והעברת המסמכים הנדרשים למזמין בהתאם עדכון נתוני התוכנית במערכת המידע של הרשות הממשלתית בהתאם לנתונים שנאספו בשלב זה</p> | <p>ניהול תכנון</p> |
| <p>מדידה פוטוגרמטרית לשטח התכנון, לרבות השלמות שדה, ככל הנדרש, ואישור תקינות מדידה ממבא"ת מדידת עצים בוגרים בתיאום עם אגרונום התוכנית¹ הכנת קומפילציה של תוכניות מאושרות בהתאם לנהל מבא"ת (מצב קיים) הכנת מפת בעלויות וחכירות, המבוססת על נסחי טאבו מעודכנים שיופקו על ידי המודד² הכנת חומרי רקע לצורך הכרזת המתחם במסלול רשויות (מיפוי חלקות סחירות תפוסות ושאינן תפוסות)</p> | <p>מודד</p> |
| <p>מיפוי כל שטחי הבנייה הקיימים בתוכנית באמצעות קבלה וניתוח של ההיתרים, רישומי בית משותף, ונתוני ארנונה שיופקו על ידי השמאי. ניתוח חריגות בנייה ונושאים קניינים אחרים הרלוונטיים לתחום התכנון ניתוח קרקעות המדינה בתחום התוכנית והצורך בהקצאת שטחים סחירים עבורן במצב היוצא קביעת הנחות יסוד לתקנים: סקרי מחירים וביקושים, היטל השבחה, יחס לזכויות בנייה לא מנוצלות, עקרונות לתמורות, מכפיל עקרוני לתוכנית³</p> | <p>שמאי</p> |
| <p>מיפוי היוזמות התכנוניות בשטח התכנון ובחינת עמידתן בנוהל היזמים התקף של הרשות להתחדשות עירונית סקירת מאפייני האוכלוסייה הקיימת בשטח התכנון וסביבתו הקרובה קביעת תוכנית ולו"ז לשיתוף הציבור לכלל הליך התכנון הובלת כנס התנעה לשיתוף ציבור להצגת המצב הקיים לתושבים ובעלי העניין וזיהוי צרכי התושבים ורצונותיהם לרבות קביעת מיקום האירוע והסידורים הנדרשים לה והכל התיאום מול הרשות המקומית והמנהלת להתחדשות עירונית</p> | <p>ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור</p> |
| <p>ביצוע סקר לקביעת ערכיות העצים בשטח התוכנית בתיאום עם מודד התוכנית⁴.</p> | <p>אגרונום</p> |
| <p>וקביעת הנחות פרוגרמטיות בתיאום עם הרשות המקומית ובחינת הפערים בין הביקוש להיצע במצב הקיים והעתידי מיפוי שטחי הציבור הקיימים ושירותי הציבור הנדרשים בתחום התכנית וזיהוי הרכב המשתמשים ומידת ההישענות של התכנית על אספקת צרכי הציבור בסביבתה ולהיפך</p> | <p>פרוגרמה</p> |

¹ בתוכנית מתארית יבוצע סקר ערכיות עצים רק באזורים בהם ניתן להוציא היתר בנייה מתוקף התוכנית
² בתוכנית מתארית לא ידרשו הפקת נסחי טאבו על ידי המודד.
³ בתוכנית מפורטת יקבעו הנחות היסוד לתקן 21 ולתקן 15. בתוכנית מתארית יקבעו הנחות לתקן 21 בלבד.
⁴ בתוכנית מתארית יבוצע סקר ערכיות עצים רק באזורים בהם ניתן להוציא היתר בנייה מתוקף התוכנית



שלב 2 – אישור הרשות הממשלתית למסמך חזון, מטרות ויעדים

| | |
|-----------------------------|--|
| כלל היועצים | איגום כלל ההזדמנויות מהליך התכנון וגיבוש המלצה לראש הצוות לגבי החזון, המטרות והיעדים בתחום התכנון הרלוונטי |
| ראש צוות תכנון | הכנת דוח החזון, המטרות והיעדים הכמותיים לתכנון, ואישורו על ידי מזמין העבודה |
| ניהול תכנון | סיוע לראש הצוות בתיאום מסמך החזון, המטרות והיעדים מול כלל הגופים הרלוונטיים לרבות הרשות המקומית |
| | הגשה של דו"ח החזון המטרות והיעדים לאישור מזמין העבודה |
| שמאי | ביצוע הערכה שמאית להיתכנות הכלכלית של הפרויקט בהתאם ליעדים הכמותיים המוצעים |
| ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור | עדכון בעלי העניין בתהליך התכנון בפלטפורמות שונות |
| | התארגנות דיירים ובחירת / הסדרת נציגויות לרבות גיבוש מתווה להכשרת הנציגויות, תיאומו מול הרשות המקומית ותחילת יישומו |



שלב 3 – אישור הרשות הממשלתית לחלופת התכנון המועדפת

| | |
|--|--------------------------|
| הכנת מצגת קצרה המתארת את התאמת חלופות התכנון המוצעות לתחום הייעוץ הרלוונטי | כלל היועצים |
| דירוג החלופות השונות על פי התאמתן לתחום התכנון הרלוונטי | |
| הכנת לפחות 2 חלופות תכנון השונות במהותן זו מזו בפריסת ייעודי הקרקע והן בניוני המוצע במסגרת דו"ח חלופות שיוגש לאישור המזמין | ראש צוות תכנון |
| בחירת חלופות התכנון לרבות ביחס לחזון, מטרות ויעדים כפי שאושרו על ידי המזמין | |
| חלוקה ראשונית למתחמי מימוש לחלופות התכנון המוצעות | |
| הכנת דו"ח חלופות תכנון והמלצה על חלופה מועדפת | ניהול תכנון |
| איגום ההתייחסות של כלל היועצים לחלופות התכנון השונות | |
| הצגה ותיאום חלופות התכנון השונות עם הגורמים הרלוונטיים, ככל שיתבקשו (רשות מקומית / מוסד תכנון וכו') | |
| עדכון נתוני החלופה הנבחרת במערכת המידע של הרשות הממשלתית בהתאם לנתוני החלופה מעודפת | |
| הכנת טבלת עדכון פרמטרים לצורך בחינת הצורך בתמחור הפרויקט מחדש. | שמאי |
| דירוג החלופות השונות בהתאם לנתונים הכלכליים של כל חלופה | |
| קביעת ההיתכנות הכלכלית של החלופות השונות | |
| חלוקה למתחמי מימוש בתיאום עם ראש הצוות | |
| קביעת היקף ההשלמה הכלכלית ככל שנדרשת למימוש החלופה הנבחרת | ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור |
| הצגת חלופות התכנון לציבור ולבעלי העניין הרלוונטיים (כנס שיתוף ציבור שני) | |
| מפגשים עם יזמים בהתאם לנוהל שיתוף יזמים של הרשות הממשלתית התקף | |
| הכנת דו"ח / מצגת מסכמת להיבטי שיתוף הציבור | פרוגרמה |
| בקרה כי בכל חלופה נכללים שטחים ציבוריים, מהסוגים ובהיקפים הנדרשים, ובפריסה הרצויה. | |
| בדיקת התאמת מבני הציבור המוקצים בהפרשות מבונות לדרישות והתקנים הרלוונטיים (היקף שטחים, חצרות וכו') | |



שלב 4 – הגשת סט מסמכים מלא לועדה המקומית

| | |
|--|------------------------------------|
| <p>הכנת כלל הנספחים הנדרשים לצורך הגשת התוכנית בהתאם לחלופה המועדפת שנבחרה</p> <p>ביצוע בקרה על הטמעת ההנחיות הנדרשות בתחום הייעוץ בהוראות ובתשריט</p> <p>תיאום הנספח עם כלל הגורמים הנדרשים והרלוונטיים לתחום התכנון</p> | <p>כלל היועצים</p> |
| <p>קביעת מתחמי מימוש בתיאום עם שמאי התוכנית והצגתם בתשריט</p> <p>הכנת הוראות לתוכנית בהתאם להנחיות מבא"ת והרשות הממשלתית המפורסמות מעת לעת</p> <p>פירוט הבינוי בקני"מ 1: 500, הצגת קומת קרקע וקומה טיפוסית, ככל שנדרש⁵</p> <p>הכנת עד 3 הדמיות המתארות את הבינוי המוצע במסמכי התוכנית</p> <p>בחינת התאמת כלל הנספחים לחלופת התכנון שנבחרה ובקרה על איכותם</p> <p>ווידוא התאמה ואחידות בין כל מסמכי התוכנית</p> <p>העלאת המסמכים ועדכון נתונים כמותיים במערכת מבא"ת</p> | <p>ראש צוות תכנון</p> |
| <p>בקרה תכנונית על תקינות ואיכות כלל המסמכים שהוגשו ובחינת עמידת המסמכים בתנאי הסף הנדרשים</p> <p>בקרה וביצוע תיאומים מול כלל הגורמים הנדרשים ובכלל זה גורמים שאינם בתחום אחריות של היועצים השונים (לדוגמה רת"א או רשות העתיקות), במערכת תיאום תשתיות או בכל פלטפורמה נדרשת אחרת</p> <p>קבלת אישור המזמין להגשת סט המסמכים לרשות המקומית</p> <p>החתמת היועצים על התצהירים לצורך הגשת סט המסמכים</p> <p>הגשת סט תוכנית לרשות המקומית בצירוף מכתב נלווה וקבלת אישור הגשה (לאחר אישור המזמין לסט)</p> <p>עדכון נתוני התוכנית במערכת המידע של הרשות להתחדשות</p> | <p>ניהול תכנון</p> |
| <p>קביעת קו כחול אנליטי לתוכנית</p> | <p>מודד</p> |
| <p>בחינה כלכלית למתחמי מימוש שיקבעו בתיאום עם אדריכל התוכנית בהתאם לתקן 21 או כל תקן אחר שיחליף אותו⁶</p> <p>הכנת נספח איחוד וחלוקה / נספח עקרונות איחוד וחלוקה בלבד, בהתאם להנחיית המזמין⁷</p> | <p>שמאי</p> |
| <p>עדכון הפעילים, אנשי המקצוע וכלל התושבים בתהליך קידום התוכנית</p> <p>קיום כנס מסכם להצגת התוכנית לציבור לקראת הגשתה לועדה המקומית (כנס שלישי)</p> <p>דו"ח חברתי ערוך ומוכן להגשה למוסדות התכנון</p> <p>המשך הקמת נציגויות וקיום מפגשים שוטפים אתן, לכל הפחות:</p> <p>אחת לחודש – עם הנציגות הכללית</p> <p>אחת לחצי שנה – עם כל אחת מנציגויות הבתים המשותפים</p> <p>סיוע בבחירת עו"ד דיירים</p> | <p>ייעוץ חברתי שיתוף ציבור</p> |
| <p>ביצוע ספירות תנועה + בה"ת בהתאם לדרישות מוסדות התכנון במידת הצורך⁸</p> | <p>תנועה</p> |
| <p>הכנת מסמך פרוגרמה המתייחס למענה הפרוגרמתי המוצע לכלל יח"ד המוצעות בתוכנית (קיימות + תוספתיות)</p> <p>בקרה על תשריט והוראות התכנית לעניין הפרוגרמה, בדגש על תאי השטח המוצעים, שטחים ומיקומם בתשריט, זכויות הבניה המותרות בהם, הוראות ברורות להצמדת שטחי חצר בהיקף ובמיקום כנדרש.</p> | <p>פרוגרמה</p> |

⁵ בתוכנית מתארית לא יידרש פירוט בינוי בקני"מ זה, אלא במקרים חריגים ובהיקפים קטנים.

⁶ בתוכנית מתארית לא ידרש נספח על פי תקן 21 אלא תחשיבים כלכליים בלבד

⁷ תכולת השירותים של תכנית מתארית לא תכלול טבלאות איחוד וחלוקה (תקן 15)

⁸ תעריף התכנון כולל תמחור עבור בה"ת במידה ונדרש



שלב 5 – המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית

| | |
|----------------|---|
| כלל היועצים | ביצוע כלל התיקונים, התיאומים וההשלמות הנדרשות ע"י הרשות המקומית בתיאום עם המזמין, לצורך הכנסת התוכנית לדיון. |
| ראש צוות תכנון | הכנה והצגה של מצגת לדיון הוועדה המקומית המציגה את מסמכי התוכנית והסוגיות המרכזיות בה, בתיאום עם הרשות הממשלתית. |
| גיהול תכנון | ביצוע כלל התיאומים הנדרשים מול הרשות המקומית וזימון כלל צוות התכנון הנדרש בהתאם קבלת פרוטוקול הדיון והפצתו לכלל צוות התכנון |

שלב 6 – אישור עמידה בתנאי הסף בוועדה המחוזית

| | |
|----------------|---|
| כלל היועצים | עדכון הנספחים הרלוונטיים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (ככל ונדרש) והשלמות נדרשות ככל שמתקבלת הודעה על אי עמידה בתנאי סף |
| ראש צוות תכנון | תיקון המסמכים ואיגום המסמכים המתוקנים מכלל היועצים והגשתם באמצעות מערכת מבא"ת עד לעמידה בתנאי סף |
| גיהול תכנון | תמצות התיקונים הנדרשים מתוקף ההחלטה להפקדה וחלוקת המשימות בין היועצים השונים קבלת אישור המזמין להגשת סט המסמכים לוועדה המחוזית הגשת סט מלא ומעודכן לוועדה המחוזית (ככל שלא הוגש בשלב ד) בצירוף מכתב נלווה. החתמת היועצים על התצהירים לצורך הגשת סט המסמכים קבלת מכתב אישור עמידה בתנאי הסף ממוסד התכנון או עדכון צוות התכנון על אי עמידה בתנאי סף וריכוז הפעולות הנדרשות לצורך הגשה מחודשת בלוח זמנים קצר ככל הניתן עדכון נתוני התוכנית במערכת המידע של הרשות בהתאם לנתונים שנאספו בשלב זה |
| מודד | ביצוע עדכון מדידה, ככל שנדרש על ידי מוסד התכנון |



שלב 7 – דיון בהחלטה להפקדה בוועדה המחוזית

| | |
|-----------------------------|---|
| כלל היועצים | ביצוע כלל התיקונים התיאומים וההשלמות הנדרשות ממוסד התכנון הרלוונטי |
| ראש צוות תכנון | ייצוג התוכנית במהלך הדיון להפקדה בתחום התכנון הרלוונטי |
| ניהול תכנון | הכנה והצגה של מצגת לדיון להפקדה המציגה את מסמכי התוכנית והסוגיות המרכזיות בה, בתיאום עם הרשות הממשלתית. ביצוע כלל התיאומים הנדרשים מול מוסד התכנון על מנת לשבץ את התוכנית לדיון |
| מודד | קבלת פרוטוקול הדיון והפצתו לכלל צוות התכנון ביצוע חלוקה אנליטית למגרשי התוכנית ותיאום החלוקה מול ראש הצוות ושמאי התוכנית ביצוע עדכון מדידה, ככל שנדרש על ידי מוסד התכנון ⁹ הפקת נסחי טאבו מעודכנים, ככל שנדרש על ידי מוסד התכנון ^{11,10} |
| ייעוץ חברתי ישיתוף ציבור | השתתפות בהצגת התוכנית המפורטת בפני הציבור או בפני פרומים ציבוריים שונים במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והרשות המקומית ¹² עדכון הדוח החברתי ככל שנדרש |

⁹ ככל שעדכון המדידה יידרש בשלב פרסום הפקדת התוכנית ולא בשלב זה, ידחה עדכון המדידה לעת פרסום הפקדת התוכנית (שלב ח)

¹⁰ בתוכנית מתארית לא נרשת הפקדת נסחים על ידי המודד.

¹¹ ככל והפקת נסחי הטאבו המעודכנים תידרש לעת פרסום הפקדת התוכנית ולא בשלב זה, יופקו הנסחים לעת פרסום הפקדת התוכנית (שלב ח)

¹² הליווי יעשה באופן שוטף עד לשלב אישור התוכנית



שלב 8 – פרסום הפקדת התוכנית

| | |
|----------------|--|
| בלל היועצים | ביצוע כלל התיקונים, התיאומים וההשלמות הנדרשות במסמכים הרלוונטיים מתוקף ההחלטה להפקדה ובתיאום מול ראש צוות התכנון ומזמין העבודה |
| ראש צוות תכנון | איגום המסמכים המתוקנים והעלאתם למערכת המבא"ת |
| | קבלה ופרסום של נוסח ההפקדה בהתאם לדרישות החוק וממוסד התכנון והעברת תיק פרסום ותצהיר פרסום למוסד התכנון הרלוונטי ¹³ |
| גיהול תכנון | תמצות התיקונים הנדרשים מתוקף ההחלטה להפקדה וחלוקת המשימות בין היועצים השונים |
| | בקרה ותיאום יישום סעיפי ההחלטה להפקדה במסמכי התוכנית |
| | הגשת סט התוכנית המתוקן המלא למוסד התכנון, לאחר אישורו על ידי המזמין, בצרוף מכתב נלווה וטבלת מעקב התיקונים |
| | סיוע לראש הצוות בפרסום נוסח ההפקדה |

¹³ פרסום התוכנית מתוקצב במסגרת תקציב הפרויקט, כמפורט בפרק 3 לחוברת זו



שלב 9 – דיון בהתנגדויות

| | |
|----------------|--|
| כלל היועצים | בחינת ההשלכות התכנוניות של ההתנגדויות שהוגשו והכנת מענה לכלל הסוגיות שעלו בהתנגדויות בתחום הייעוץ הרלוונטי |
| ראש צוות תכנון | השתתפות בדיון בהתנגדויות וייצוג עמדת צוות התכנון והמזמין בפני מוסד התכנון |
| גיהול תכנון | הכנת מצגת המאגדת את המשמעויות התכנוניות כפי שעלו ממענה היועצים השונים להתנגדות בתיאום עם מזמין העבודה |
| | יצירת טבלה המאגדת את כלל ההתנגדויות שהוגשו ותיאום המענה המוצע עם מזמין העבודה |
| | קבלת פרוטוקול הדיון בהתנגדויות ותמצות המשמעויות המעשיות של החלטה בטבלה מרכזת |



שלב 10 – פרסום התוכנית למתן תוקף

| | |
|----------------|---|
| כלל היועצים | תיקון כלל הנספחים הרלוונטיים בהתאם להחלטה בדיון בהתנגדויות בתחום הייעוץ הרלוונטי |
| ראש צוות תכנון | הגשת המסמכים התוכנית המתוקנים במערכת המבא"ת קבלת נוסח הפרסום החתום ממוסד התכנון ופרסומו בהתאם להוראות החוק והנחיות מוסד התכנון והעברת תיק פרסום ותצהיר פרסום בהתאם |
| גיהול תכנון | ווידוא התאמה בין התיקונים שבוצעו בתוכנית להחלטה למתן תוקף החתמת כלל היועצים והמזמין על מסמכי התוכנית הגשת המסמכים למוסד התכנון בצירוף מכתב נלווה סיוע לראש הצוות בפרסום נוסח מתן התוקף עדכון נתוני התוכנית במערכת המידע של הרשות בהתאם לנתונים שנאספו בשלב זה |
| מודד | ביצוע עדכון מדידה, ככל שנדרש על ידי מוסד התכנון |



תכולת שירותים - מסמכי מדיניות וסקר היתכנות

במסגרת קידום מסמכי מדיניות ו/או סקר היתכנות, תבוצע תכולת השירותים המפורטות לעיל עבור תוכנית מתארית ובהתייחס רק לשלבים הרלוונטיים לעבודת התכנון כמפורט בטבלה זו:

| מסמך מדיניות | סקר היתכנות | שלב התכנון |
|--------------|-------------|--|
| V | V | 1 איסוף נתונים והכנת דו"ח מצב קיים |
| V | V | 2 אישור הרשות הממשלתית למסמך חזון מטרות ויעדים |
| V | V | 3 אישור הרשות הממשלתית לחלופת התכנון המועדפת |
| V | V | 4 הגשת סט מסמכים מלא לוועדה המקומית |
| V | | 5 המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית |
| | | 6 אישור עמידה בתנאי סף בוועדה המחוזית |
| V | | 7 דיון בהחלטה להפקדה (אימוץ) בוועדה המחוזית |
| | | 8 פרסום הפקדת התוכנית |
| | | 9 דיון בהתנגדויות |
| | | 10 פרסום התוכנית למתן תוקף |



תכולת שירותים מיון שני למסלול רשויות

הכנת מסמכים למיון שני להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול רשויות כוללת חלק מתכולות העבודה המדרשות להכנת תוכנית 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 הרשויות המקומיות בקידום פרויקטים של פינוי בינוי (להלן: "האוגדן"), כמפורט בטופס הבקשה למיון שני המצורף אליו, או בכל הנחייה מעודכנת אחרת שתופץ על ידי 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



פרק 2 – שלבי תשלום

• אופן ושלבי התשלום:

- העקרון המנחה - ביצוע התשלומים לקידום תכנון על פי תעריף זה מבוסס על אבני דרך, כאשר התשלום בפועל ייעשה לאחר השלמת ביצוע אבן דרך.
- אבני הדרך ושיעורי התשלום - מאחר ובכל אחד מסוגי התוכניות המפורטות במסמך זה נדרשות תשומות והליכי אישור שונים, נקבעו לכל סוג של תוכנית אבני דרך ושיעור תשלום שונה, בהתאם למפורט בטבלה להלן:

| אבן דרך | סקר היתכנות | מסמך מדיניות | מתאר מפורט / |
|---------|-------------|--------------|--------------|
| 1 | 20% | 10% | 10% |
| 2 | 20% | 10% | 5% |
| 3 | 30% | 15% | 10% |
| 4 | 30% | 20% | 10% |
| 5 | | 20% | 5% |
| 6 | | 0% | 15% |
| 7 | | 25% | 15% |
| 8 | | | 15% |
| 9 | | | 15% |
| סה"כ | 100% | 100% | 100% |

(*) בסקר היתכנות, אבן הדרך האחרונה תהיה הגשת הסקר המלא לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
(**) בתוכנית ותמ"ל, אבן דרך 4 תהיה הגשת מסמכים לשולחן עגול ואבן דרך 5 תשלום במועד תשלום אבן דרך 6.

- תוכנית המקודמת בוועדה אחת (שאינה ותמ"ל) – אם קידום התוכנית נעשה בוועדה אחת בלבד (כדוגמת תוכנית בסמכות מקומית), ישולמו אבני דרך 4 ו 5 במועד תשלום אבן דרך 6.
- תשלום חלקיות אבני דרך - ככלל, לא יאושרו תשלומים עבור ביצוע חלקי של אבן דרך, ואולם במקרים חריגים, הרשות הממשלתית רשאית להחליט על תשלום כאמור, וזאת,



בהתחשב, בין היתר בהיקף השירותים שסופקו בפועל ומורכבותם ובסיבות אי השלמת מלוא השירותים הכלולים באבן הדרך, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

- **חזרה על אבן דרך** – במקרים בהם צוות התכנון נדרש על ידי הרשות הממשלתית לחזור על שירותים שנתן במסגרת אבן דרך שבוצעה במלואה (לרבות במקרה של החלטת מוסד תכנון על פרסום הפקדת התוכנית מחדש בהתאם לסעיף 106(ב)), צוות התכנון יהיה זכאי לתשלום עבור אבן הדרך אותה הוא נדרש לשוב ולבצע, בהיקף מלא או חלקי, בכפוף לאישור הרשות הממשלתית, מראש ובכתב.



פרק 3 – תעריף התכנון

בפרק זה יתואר אופן חישוב התעריף לפי יועץ:

• עקרונות כללים לתעריף:

- **טבלאות מקדמים** – בכל מקרה בו יופיעו טבלאות מקדמים, ערכי הביניים יקבעו על ידי אינטרפולציה. ערכים מעל 500 דונם או 300,000 מ"ר יחושבו כתוספת לפי המקדמים, מעל הסכום שייקבע באינטרפולציה.

| 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | שטח שולי מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | שטח שולי מעל 500 דונם |

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.

- **חישוב מ"ר שאינו למגורים** - כל מ"ר שאינו למגורים יחושב לפי: $1 \text{ יח"ד} = 100 \text{ מ"ר}$
- **חישוב זכויות מגורים שאינן ידועות במועד התמחור** - ככל וזכויות המגורים המדויקות אינן ידועות במועד ביצוע התמחור, יחושבו כל יח"ד לפי 150 מ"ר.
- **תקורה ובצ"מ** - לשכר הטרחה הכולל יתווסף 15% עבור "תקורה ובצ"מ" הכוללים אגרות הנדרשות במהלך התכנון על ידי גופים שונים, לרבות מפ"י, חברות תשתיות, עלות הדפסות, הקדמת תשלומים ליועצים, פרסום התוכנית להפקדה או למתן תוקף וכו'¹⁴.
- **הנחות מתעריף** - שכר הטרחה בפועל ישולם לפי התעריף ובניכוי ההנחה שניתנה על ידי נותן השירותים במסגרת המכרז בו זכה.
- **הצמדה** - שכר הטרחה יחושב בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד אוקטובר 2024 (לפי מדד בסיס 2022) ועד המדד הידוע במועד הזמנת עבודת התכנון. ממועד הזמנת עבודת התכנון ההצמדה תבוצע על פי המכרז בהתאם להוראות התכ"מ.
- **מע"מ** – חישוב שכר הטרחה על פי תעריף זה אינו כולל מע"מ

¹⁴ יובהר כי ככל שיידרש במסגרת פרסום התוכנית להפקדה או למתן תוקף הודעות אישיות לבעלים, עלות זו לא תיכלל במסגרת הבצ"מ ותשולם בהתאם להצעות מחיר שיוגשו למזמין בכפוף לאישור בכתב ומראש



• **מקדמים כללי**

○ להלן פירוט מקדמים שיחולו על מספר יועצים בו זמנית בהתאם למפורט בפרק זה.
מקדמים אלה לא יחושבו על יועצים לפי הצעת המחיר:

○ **מקדם תוכניות קטנות -** בתוכניות מפורטות, יופעל מקדם תוכניות קטנות, כמפורט להלן:

| מקדם | מספר יחידות דיור יוצאות |
|------|-------------------------|
| 1.2 | עד 200 |
| 1.15 | 200 - 299 |
| 1.1 | 300 - 349 |
| 1 | 350 ומעלה |

○ **מקדם עידוד עבודה בפריפריה הרחוקה –** בתוכניות המקודמות בפריפריה הרחוקה, יופעלו המקדמים הבאים:

| מקדם | מיקום |
|------|--------------------------------|
| 1.07 | אילת |
| 1.04 | צפונית לצפת ודרומית למצפה רמון |



תעריף תוכנית מפורטת בהתחדשות עירונית

1. אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון - מפורטת

1.1. שכר טרחה:

1.1.1. **אופן החישוב:**

1.1.2. F - שכר הטרחה

1.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים

1.1.4. B - השטח הכולל לבנייה בתוכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות)

1.1.5. D₁ - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

1.1.6. D₂ - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

1.1.7. H - מקדם מורכבות

1.1.8. **נוסחת חישוב:**

$$F = (A * 645 * D_1 + B * 6.45 * D_2 + 50,000) * H$$

1.2. טבלת מקדמים (D₁ ו D₂):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה - כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



1.3. מקדם מורכבות אדריכל (H):

1.3.1. שכר הטרחה יוכפל במקדם מורכבות, לפי הטבלה שלהלן ולפי מספר גורמי המורכבות הקיימים בתוכנית מתוך רשימת המקרים המפורטת בסעיף 1.3.2:

| מספר מקרים | מקדם |
|-----------------|------|
| עד 2 מקרים | 1 |
| בין 2 ל 4 מקרים | 1.1 |
| מעל 4 מקרים | 1.2 |

1.3.2. רשימת תבחינים לקיום מקדם מורכבות לאדריכל:

- ✓ שלוש טיפולוגיות בנייה ומעלה במצב הנכנס
- ✓ מורכבות טופוגרפית
- ✓ ריבוי מתחמי מימוש (מעל 10)*
- ✓ צורך בביצוע תיאומים עם מספר חריג של בעלי עניין בשטח התכנון
- ✓ צורך בהשלמה כלכלית
- ✓ צורך בהסדרה במסגרת התכנית
- ✓ תכנית ביישובי מיעוטים
- ✓ קרבה למערכות מתע"ן
- ✓ אחר – באישור ועדת מכרזים



2. שמאי – תקן 21 - מפורטת

2.1. שכר טרחה:

2.1.1. אופן החישוב:

2.1.2. F - שכר הטרחה

2.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים

2.1.4. B - השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי

שירות)

2.1.5. D_1 - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

2.1.6. D_2 - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

2.1.7. H - מקדם מורכבות

2.1.8. נוסחת חישוב:

$$F = (A * 196 * D_1 + B * 1.96 * D_2) * H$$

2.2. טבלת מקדמים (D ו 2D):

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

כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| טבלה ב' | | טבלה א' | |
|---------|-----------------|---------|------------------|
| מקדם | שטח בנוי במ"ר | מקדם | שטח התכנית בדונם |
| 10.00 | 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



2.3. הערות:

במקרה בו אותו שמאי יידרש לערוך שומות הן לפי תקן 15 והן לפי תקן 21 עבור הפרויקט, יקוזזו 10% משכר הטרחה עבור שתי השומות.

2.4. מקדם מורכבות (H):

2.4.1. שכר הטרחה יוכפל במקדם מורכבות לפי הטבלה שלהלן, ולפי מספר גורמי המורכבות הקיימים בתכנית מתוך רשימת המקרים המפורטת בסעיף 2.4.2:

| מספר מקרים | מקדם |
|-----------------|------|
| עד 2 מקרים | 1 |
| בין 2 ל 4 מקרים | 1.1 |
| מעל 4 מקרים | 1.2 |

2.4.2. רשימת התבחינים לקביעת מקדם מורכבות לשמאי:

| | |
|--|--------------------------|
| לפחות 3 טיפולוגיות בנייה במצב הנכנס | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי מתחמי מימוש (מעל 10) | <input type="checkbox"/> |
| מורכבות טופוגרפית- שיפוע ממוצע מעל 7% | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהשלמה כלכלית | <input type="checkbox"/> |
| צורך בביצוע תיאומים עם מספר חריג של בעלי עניין בשטח התכנון | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהסדרה במסגרת התכנית | <input type="checkbox"/> |
| תכנית לבני מיעוטים | <input type="checkbox"/> |
| קרבה למערכות מתע"ן | <input type="checkbox"/> |
| אחר - באישור ועדת מכרזים | <input type="checkbox"/> |



3. שמאי איחוד וחלוקה - מפורטת

3.1. שכר טרחה:

3.1.1. אופן החישוב:

3.1.2. F - שכר הטרחה

3.1.3. A_1 – כמות יחידות דיור במצב קיים (או המרה של כל שטח אשר אינו מגורים כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף)

3.1.4. P_1 - מחיר ליחידת דיור במצב קיים

3.1.5. H - מקדם מורכבות

3.1.6. נוסחת חישוב: $F = P_1 * A_1 * H$

3.2. טבלת חישוב מקדם P_1 :

| הערות | שכר מצטבר למדרגה | מחיר ליח"ד | כמות יחידות - A_1 | |
|---|---------------------|------------|---------------------|-----|
| | | | מ- | עד |
| שכר מצטבר עד 50 יח"ד כולל | 62,516 | 1,250.31 | 0 | 50 |
| שכר מצטבר עד 100 יח"ד כולל מדרגה קודמת | 109,402 | 937.73 | 51 | 100 |
| | | 750.19 | 101 | |

3.3. הערות:

3.3.1. **שכר טרחה מינימלי לתכנית 25,000 ₪** - סכום זה ישולם, ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה יהיה נמוך מסכום זה.

3.3.2. במקרה בו אותו שמאי יידרש לבצע שומות הן לפי תקן 15 והן לפי תקן 21 עבור הפרויקט, יקוזזו 10% משכר הטרחה עבור שתי השומות.



3.4. מקדם מורכבות (H):

3.4.1. שכר הטרחה יוכפל במקדם מורכבות כאשר מתקיימים התנאים הבאים (בהתאם למקרים המפורטים סעיף 3.4.2):

| מספר מקרים | מקדם |
|-----------------|------|
| עד 2 מקרים | 1 |
| בין 2 ל 4 מקרים | 1.1 |
| מעל 4 מקרים | 1.2 |

רשימת התבחינים לקביעת מקדם מורכבות שמאי:

| | |
|--|--------------------------|
| הימצאות קרקעות מדינה סחירות במצב היוצא | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי מתחמי מימוש (מעל 10) | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי בעלויות מסוגים שונים (פרטי / מדינה / עירוני) | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהשלמה כלכלית | <input type="checkbox"/> |
| קרבה למערכות מתע"ן | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהסדרה במסגרת התכנית | <input type="checkbox"/> |
| תכנית לבני מיעוטים | <input type="checkbox"/> |
| קושי בקבלת חומר מרשות המקומית | <input type="checkbox"/> |
| אחר - באישור ועדת מכרזים | <input type="checkbox"/> |



4. פרוגרמה - מפורטת

להלן חישוב שכר הטרחה:

$$F = (B * B_1) * 1.2 * D * D_1 \quad \text{4.1. שכר טרחה:}$$

F - שכר טרחה בש"ח

B - מספר התושבים העתידי בתכנית (יחושב על פי גודל משק בית ממוצע לפי הלמ"ס X מסי יח"ד)

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 1.466

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

4.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 30,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך יהיה ממנו.



5. יועץ חברתי (שלושה תהליכים כמפורט להלן) - מפורטת

5.1. שכר טרחה (F):

שכר הטרחה של היועץ החברתי יקבע משלושת המרכיבים הבאים:

5.1.1. שיתוף ציבור (A): עבור עבודת שיתוף הציבור תשולם תמורה בהתאם לכמות יח"ד

| טבלה א' | |
|-----------|----------------------|
| שכר | יחידות דיור קימות |
| 52,321 ₪ | 100 |
| 92,331 ₪ | 200 |
| 126,186 ₪ | 300 |
| 147,729 ₪ | 400 |
| 160,040 ₪ | 500 |
| 163,118 ₪ | 600 |
| 166,196 ₪ | 700 |
| 168,042 ₪ | 800 |
| 169,889 ₪ | 900 |
| 171,120 ₪ | 1,000 |
| 171,120 ₪ | מעל 1000 |

הקיימות כמפורט בטבלה זו:

5.1.2. דוח חברתי (B): 250 ₪ * מספר יח"ד קיימות (מינימום 6,000 ₪)

5.1.3. סיוע בהקמת נציגויות (C):

| טבלה ב' | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-----------|
| שכר | לוי נציגויות | הקמת נציגות | יח"ד |
| 40,010 ₪ | 26,160 ₪ | 13,850 ₪ | 100 |
| 73,865 ₪ | 46,165 ₪ | 27,699 ₪ | 200 |
| 104,641 ₪ | 63,092 ₪ | 41,549 ₪ | 300 |
| 129,263 ₪ | 73,865 ₪ | 55,399 ₪ | 400 |
| 149,268 ₪ | 80,020 ₪ | 69,248 ₪ | 500 |
| 164,656 ₪ | 81,559 ₪ | 83,098 ₪ | 600 |
| 180,045 ₪ | 83,098 ₪ | 96,947 ₪ | 700 |
| 194,818 ₪ | 84,021 ₪ | 110,797 ₪ | 800 |
| 209,591 ₪ | 84,944 ₪ | 124,647 ₪ | 900 |
| 224,056 ₪ | 85,560 ₪ | 138,496 ₪ | 1,000 |
| 224,056 ₪ | 85,560 ₪ | 138,496 ₪ | מעל 1,000 |

5.1.4. נוסחת חישוב:

$$F=A+B+C$$



6. תנועה ותחבורה - מפורטת

6.1. שכר הטרחה

6.1.1. השכר לתכנון תנועה לצורך תכנית מפורטת יחושב לפי מספר יחידות הדיור המתוכננות, כמפורט להלן.

| מ- | עד | מחיר ליח"ד | שכר מצטבר למדרגה | הערות |
|------|-------|------------|------------------|--|
| 0 | 680 | 171.48 | 116,607 | שכר מצטבר עד 680 יח"ד כולל |
| 681 | 2,000 | 70.15 | 209,206 | שכר מצטבר עד 2,000 יח"ד כולל מדרגה קודמת |
| 2001 | 3,300 | 34.30 | 253,791 | שכר מצטבר עד 3,300 יח"ד כולל מדרגה קודמת |
| 3301 | | 26.50 | | |



7. דרכים - מפורטת

7.1. שכר טרחה:

7.1.1. **אופן החישוב:**

7.1.2. F - שכר הטרחה

7.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים

7.1.4. B - השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות)

7.1.5. D₁ - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

7.1.6. D₂ - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

7.1.7. **נוסחת חישוב:**

$$F = (A * 320 * D_1 + B * 1.30 * D_2)$$

7.2. טבלת מקדמים (D₁ ו D₂):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה- כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף) :

| טבלה ב' | | טבלה א' | |
|---------|-----------------|---------|------------------|
| מקדם | שטח בנוי במ"ר | מקדם | שטח התכנית בדונם |
| 1.15 | 800 | 2.30 | 2 |
| 1.145 | 2,000 | 2.29 | 5 |
| 0.92 | 4,000 | 1.83 | 10 |
| 0.81 | 8,000 | 1.61 | 20 |
| 0.77 | 10,000 | 1.54 | 25 |
| 0.65 | 20,000 | 1.29 | 50 |
| 0.50 | 40,000 | 1.00 | 100 |
| 0.48 | 60,000 | 0.82 | 150 |
| 0.46 | 80,000 | 0.76 | 200 |
| 0.22 | 100,000 | 0.71 | 250 |
| 0.21 | 140,000 | 0.50 | 350 |
| 0.16 | 300,000 | 0.10 | 500 |
| 0.07 | מעל 300,000 מ"ר | 0.05 | מעל 500 דונם |



8. תכנון נוף - מפורטת

8.1. שכר טרחה:

8.1.1. אופן החישוב:

8.1.2. F - שכר הטרחה

8.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים

8.1.4. B - השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות)

8.1.5. D₁ - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

8.1.6. D₂ - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

8.1.7. נוסחת חישוב:

$$F = (A * 140 * D_1 + B * 1.40 * D_2)$$

8.2. טבלת מקדמים (D₁ ו D₂):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה - כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



9. תכנון מים - מפורטת

9.1. שכר טרחה:

9.1.1. אופן החישוב:

9.1.2. F - שכר הטרחה

9.1.3. A - שטח התוכנית בדונמים

9.1.4. B - השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות)

9.1.5. D₁ - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

9.1.6. D₂ - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

9.1.7. נוסחת חישוב:

$$F = (A * 27 * D_1 + B * 0.22 * D_2)$$

9.2. טבלת מקדמים (D₁ ו D₂):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון אינטרפולציה -
מפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| טבלה ב' | | טבלה א' | |
|---------|-----------------|---------|-------------------|
| מקדם | שטח בנוי במ"ר | מקדם | שטח התוכנית 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



10. תכנון ביוב - מפורטת

10.1. שכר טרחה:

- 10.1.1. אופן החישוב:
- 10.1.2. F - שכר הטרחה
- 10.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים
- 10.1.4. B- השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות)
- 10.1.5. D_1 - מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'
- 10.1.6. D_2 - מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

10.1.7. נוסחת חישוב:

$$F = (A * 27 * D_1 + B * 0.22 * D_2)$$

10.2. טבלת מקדמים (1D ו 2D):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון אינטרפולציה-
כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



11. ניקוז והידרולוגיה - מפורטת

11.1. שכר טרחה:

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת מבוסס על בסיס מחיר לכמות יח"ד:
שכר הטרחה יחושב על פי מדרגות שכר בהתאם להיקף יחידות הדיור המוצעות על פי הטבלה להלן:
(לא תחושב אינטרפולציה)

| תכנית מעל 15,000 יח"ד | תכנית 10,001-15,000 יח"ד | תכנית 7,001-10,000 יח"ד | תכנית 5,001-7,000 יח"ד | תכנית 4,001-5,000 יח"ד | תכנית 3,001-4,000 יח"ד | תכנית 2,001-3,000 יח"ד | תכנית 1,601-2,000 יח"ד | תכנית 1,201-1,600 יח"ד | תכנית 801-1,200 יח"ד | תכנית 501-800 יח"ד | תכנית עד 500 יח"ד | יח"ד |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|--------------|
| 15,001 | 10,001 | 7,001 | 5,001 | 4,001 | 3,001 | 2,001 | 1,601 | 1,201 | 801 | 501 | - | מינימום יח"ד |
| | 15,000 | 10,000 | 7,000 | 5,000 | 4,000 | 3,000 | 2,000 | 1,600 | 1,200 | 800 | 500 | מקסימום יח"ד |
| ש" 165,000 | ש" 150,000 | ש" 140,000 | ש" 120,000 | ש" 110,000 | ש" 100,000 | ש" 90,000 | ש" 70,000 | ש" 60,000 | ש" 50,000 | ש" 40,000 | ש" 30,000 | שכר טרחה |



12. תכנון חשמל תאורה ותקשורת - מפורטת

12.1. שכר טרחה:

12.1.1. **אופן החישוב:**

12.1.2. F-שכר הטרחה

12.1.3. A – שטח התוכנית בדונמים

12.1.4. B- השטח הכולל לבנייה בתכנית (שטחים סחירים בנויים עיקריים בתוספת

שטחי

שירות)

12.1.5. D₁- מקדם שטח תוכנית לפי טבלה א'

12.1.6. D₂- מקדם שטח בנוי לפי טבלה ב'

12.1.7. **נוסחת חישוב:**

$$F=(A*44* D_1+B*0.32* D_2)$$

12.2. טבלת מקדמים 1D ו 2D):

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם. ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון אינטרפולציה-
כמפורט בעקרונות הכללים לתעריף):

| 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 |
| 0.40 | 300,000 | 0.40 | 500 |
| 0.20 | מעל 300,000 מ"ר | 0.20 | מעל 500 דונם |



13. סביבה - מפורטת

13.1. שכר טרחה

13.1.1. אופן החישוב:

13.1.2. F - שכר טרחה בש"ח

13.1.3. A - שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

13.1.4. A1 - שכר בסיסי בש"ח לדונם, A1=8.613

13.1.5. B - מספר התושבים העתידי בתכנית

13.1.6. B1 - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B1= 0.84

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

13.1.8. נוסחת חישוב:

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.33 * D$$

13.2. תוספת נספחים במחיר אחיד (fix price):

בהתאם לצורך בהפעלת הנספחים המופרטים בטבלה זו, יחושב שכ"ט בהתאם לכמות יח"ד בתוכנית והכל בהתאם למפורט בטבלה:

| נספח / גודל תוכנית | עד 350 יח"ד | עד 2500 יח"ד | מעל 2,500 יח"ד |
|---------------------------|-------------|--------------|----------------|
| מיקרו אקלים, רוח, הצללה | ₪ 20,000 | ₪ 25,000 | ₪ 30,000 |
| איכות אוויר, פיזור מזהמים | ₪ 20,000 | ₪ 25,000 | ₪ 30,000 |
| אקוסטיקה | ₪ 35,000 | ₪ 40,000 | ₪ 45,000 |

13.3. הערות:

13.3.1. שכר טרחה מינימלי לתכנית - 45,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה

המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.

13.3.2. שכר הטרחה המינימלי אינו כולל אינו שכר טרחה עבור הכנת נספחים.

13.3.3. שכר הטרחה בגין תופסת נספחים יחושב רק אם תידרש הכנת נספח ובאישור

האגף, מראש ובכתב.



14. מדידות - מפורטת

14.1. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

14.1.1. תעריף מדידות זה מיועד לתת מענה למרכיבים הייחודיים בפרויקטים של רשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולא יחול עליו מתווה ההנחות של משרד הבינוי והשיכון.

14.1.2. על עבודות המדידה להיעשות בהתאם לתקנות המדידה התקפות וכן ל"הנחיות המנהלי" של מפי"י.

14.2. מיפוי פוטוגרמטרי ואורתופוטו

שכר הטרחה לתכנית – 15,000 ₪, כולל עלות הטיסה.

עבור תוכניות בשטח של מעל 250 דונם, יחושב השכר בהתאם לנוסחה הבאה:

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

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 |
|----------------------------------|-----------------|---------|----------------------------------|-----------------|--------|
| 26.07 | 1500 | 1: 1250 | 46.04 | 500-999 | 1: 500 |
| 23.93 | 2500 | 1: 1250 | 40.10 | 1000-1499 | 1: 500 |
| 22.44 | 4000 | 1: 1250 | 36.47 | 1500-1999 | 1: 500 |
| 20.96 | 6000 | 1: 1250 | 34.16 | 2000-2499 | 1: 500 |
| 19.31 | 10000 | 1: 1250 | 31.85 | 2500-2999 | 1: 500 |
| 18.54 | 12000 ומעלה | 1: 1250 | 30.53 | 3000 ומעלה | 1: 500 |



14.3. הכנת תת"ג וחלוקה אנליטית

שכר הטרחה ייקבע על פי המחירים בטבלה הבאה:

| מחיר למתחם | כמות מתחמים |
|------------|-----------------------|
| 28,080 | עד 5 מתחמים |
| 23,868 | 6 מתחמים - 10 מתחמים |
| 22,464 | 11 מתחמים - 15 מתחמים |
| 21,060 | 16 מתחמים - 20 מתחמים |
| 14,040 | 21 מתחמים ומעלה |

עבור ביצוע חלוקה אנליטית – ישולם לפי 60% מהכנת תת"ג.

עבור ביצוע תצ"ר (יופעל רק במקרים חריגים באישור האגף) - ישולם לפי 40% מהכנת תת"ג.

ביצוע חלוקה אנליטית במתכונת תצ"ר ייעשה רק בהמשך לביצוע תת"ג.
כמות המתחמים תיקבע על ידי חלוקה של היחידות הקימות ב- 80 – (עד להשלמת הנתונים האופן מדיוק)

14.4. מפת סוגי בעלויות

עבור הכנת מפת סוגי בעלויות המגדירה את הבעלים השונים של הקרקע וכוללת טבלת שטחים מפורטת עם השייך של כל חלק או חלק ממנה לבעליה - סה"כ 5,000 ₪



14.5. מדידת עצים בוגרים:

| מקדם | כמות עצים |
|-------------------------------|-----------|
| 2,050 | עד 40 |
| 4,050 | 41 |
| 6,000 | 81 |
| 7,900 | 121 |
| 9,755 | 161 |
| 12,000 | 201 |
| 15,000 | 301 |
| 17,500 | 401 |
| תוספת 1,200 ₪ לכל עצים 300 | מעל 601 |

14.6. השלמות מדידות:

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

14.7. קומפילציה

עבור הכנת קומפילציה סטטוטורית, כולל איסוף ותיאום גבולות תב"ע

עד 150 דונם – 5,000 ₪

מעל 150 דונם - 7,500 ₪

*קביעת התוכניות הנדרשות ודירוגן הינה לפי החלטת האדריכל ובאישור המזמין, כאשר

המודד קולט את התוכניות ומסדר אותן על פי הדירוג שנקבע.



14.8. מקדם אזור:

במידה ותוכנית מקומת באזור אילת או יו"ש יחולו המקדמים הבאים:

| מקדם | מקדם אזור |
|------|-----------|
| 1.00 | כללי |
| 1.20 | יו"ש |
| 1.50 | אילת |

מקדם זה יחול רק על הנושאים הבאים:

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



15. אגרונום - מפורטת

15.1. חישוב שכר הטרחה:

- 15.1.1. שכר בסיס לסקר עצים הינו 29,000 ₪ עד 500 עצים.
- 15.1.2. שכר הטרחה לפרויקט עם פחות מ 100 עצים- מקדם 0.8 על השכר הבסיס.
- 15.1.3. שכר הטרחה לפרויקט עם פחות מ 20 עצים- מקדם 0.5 על השכר הבסיס.
- 15.1.4. פרויקט מעל 500 עצים, להלן נוסחת השכר:
$$\text{שכר הטרחה} = (\text{שכר הבסיס}) * (1 + 0.35 * ((500 - \text{כמות עצים}) / 500))$$



16. ניהול - מפורטת

16.1. שכר הטרחה:

16.1.1. שכר הטרחה לניהול הינו 18% מעלות היועצים כולל מקדם יחידות קטנות,
כולל מקדם עידוד עבודה בפריפריה רחוקה ולא כולל בצ"מ

16.1.2. על שכר הטרחה תחול הנחת המכרז.



תעריף תוכנית מתאר/ מסמך מדיניות
בהתחדשות עירונית

1. אדריכלות/תכנון ערים וראש צוות התכנון – מתאר / מדיניות

1.1. שכר טרחה

$$F = (A_S * 489.73 * A_1 + P * 1.0662 * P_1) * 1.12 * D * E_1 * E_2 * E_3 * E_4 * H$$

פירוט אופן החישוב:

F שכר טרחה בש"ח

A_S שטח התכנית בדונם.

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

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

B₁ מקדם צפיפות/ שיפוע למרכיב הבניה בתכנית.

D - מקדם היקף תכנית

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

כאשר $(0.5xA + 1.3 * P)$ שווה 8.5 מליון מ"ר מקדם ההיקף יהיה 0.195, לאחר

מכן על כל תוספת של 200,00 מ"ר, מקדם ההיקף יקטן ב-0.002

E₁ - מקדם קנה מידה

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

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

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

E₂ מקדם מורכבות הצוות - צוות היועצים הבסיסי, בנוסף לאדריכל, כולל יועצי 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%.

E₃ - 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%



E₄ - מקדם תוספת עבור פגישות עם יזמים/אדריכלים של תוכניות בשטח התכנית.

| E ₄ | תיאור |
|----------------|---------------------------------|
| 1.00 | עד 10 פגישות עם יזמים/אדריכלים |
| 1.01 | 11-20 פגישות עם יזמים/אדריכלים |
| 1.02 | 21-30 פגישות עם יזמים/אדריכלים |
| 1.03 | מעל 31 פגישות עם יזמים/אדריכלים |

מקדמי צפיפות/שיפוע (P₁ A₁)

| P ₁ | A ₁ | צפיפות קיימת* | שיפוע |
|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 0.90 | 0.90 | עד 25% | 0% עד 7% |
| 1.00 | 1.00 | מעל 25% | |
| 1.00 | 1.00 | עד 25% | מעל 7% עד 12% |
| 1.10 | 1.10 | מעל 25% | |
| 1.05 | 1.05 | עד 25% | מעל 12% עד 20% |
| 1.15 | 1.15 | מעל 25% | |
| 1.10 | 1.10 | עד 25% | מעל 20% |
| 1.20 | 1.20 | מעל 25% | |

*- צפיפות קיימת תחושב בצורה הבאה :

מספר יח"ד קיימות x 100 מ"ר + שטחי מסחר קיימים

שטח התכנית במ"ר



16.2. H- מקדם מורכבות אדריכל:

16.2.1. שכר הטרחה יוכפל במקדם מורכבות לפי הטבלה שלהלן ולפי מספר גורמי המורכבות הקיימים בתוכנית מתוך רשימת המקרים המפורטות בסעיף 1.4.2 להלן:

| מקדם | מספר מקרים |
|------|-----------------|
| 1 | עד 2 מקרים |
| 1.1 | בין 2 ל 4 מקרים |
| 1.2 | מעל 4 מקרים |

16.2.2. להלן רשימת התבחינים למקדם מורכבות אדריכל

| | |
|--|--------------------------|
| לפחות 3 טיפולוגיות בנייה במצב הנכנס | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי מתחמי מימוש (מעל 10) | <input type="checkbox"/> |
| מורכבות טופוגרפית- שיפוע ממוצע מעל 7% | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהשלמה כלכלית | <input type="checkbox"/> |
| צורך בביצוע תיאומים עם מספר חריג של בעלי עניין בשטח התכנון | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהסדרה במסגרת התכנית | <input type="checkbox"/> |
| תכנית לבני מיעוטים | <input type="checkbox"/> |
| קרבה למערכות מתע"ן | <input type="checkbox"/> |
| אחר - באישור ועדת מכרזים | <input type="checkbox"/> |

1.2. הערות:

1.2.1. שכר טרחה מינימלי לתכנית - 200,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



2. שמאות – מתאר / מדיניות

2.1. שכר טרחה

$$F = (P * P_1) * 1.65 * D * E_1 * H$$

פירוט אופן החישוב:

F- שכר טרחה בש"ח

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

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

P₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, P₁ = 0.1195

B - מספר התושבים העתידי בתכנית

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

D - מקדם גודל ישוב:

E₁ - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב בהתאם למידת התיאום הנדרש, כמפורט בטבלה שלהלן:

| E ₁ | מורכבות מוניציפאלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |

16.3. H - מקדם מורכבות לשמאי:

16.3.1. שכר הטרחה יוכפל במקדם מורכבות לפי הטבלה שלהלן ולפי מספר גורמי המורכבות הקיימים בתכנית, מתוך רשימת המקרים המפורטים בסעיף 16.5.2:

| מספר מקרים | מקדם |
|-----------------|------|
| עד 2 מקרים | 1 |
| בין 2 ל 4 מקרים | 1.1 |
| מעל 4 מקרים | 1.2 |



16.3.2. רשימת התבחינים לקביעת מקדם מורכבות לשמאי:

| | |
|--|--------------------------|
| הימצאות קרקעות מדינה סחירות במצב היוצא | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי מתחמי מימוש (מעל 10) | <input type="checkbox"/> |
| ריבוי בעלויות מסוגים שונים (פרטי / מדינה / עירוני) | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהשלמה כלכלית | <input type="checkbox"/> |
| קרבה למערכות מתע"ן | <input type="checkbox"/> |
| צורך בהסדרה במסגרת התכנית | <input type="checkbox"/> |
| תכנית לבני מייעוטים | <input type="checkbox"/> |
| קושי בקבלת חומר מרשות המקומית | <input type="checkbox"/> |
| אחר - באישור ועדת מכרזים | <input type="checkbox"/> |

2.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 50,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



3. יועץ חברתי (שני תהליכים כמפורט להלן) – מתאר / מדיניות

3.1. שיתוף ציבור- אופן חישוב שכר הטרחה:

| | | |
|---------|--|----------|
| A.3.1.1 | – מפגש גדול -7,500 ₪ * 4 מפגשים = | 30,000 ₪ |
| B.3.1.2 | -קבוצת מיקוד- 4,666 ש"ל * 3 קבוצות = | 14,000 ₪ |
| C.3.1.3 | -ראיונות אנשי מקצוע ופיעילים 2,325 ₪ * 4 יח' = | 9,300 ₪ |
| | (כל יחידה = 3 רעיונות) | |
| D.3.1.4 | -בניית פלטפורמה דיגיטלית- | 11,700 ₪ |
| E.3.1.5 | -השתתפות בישיבות תכנון - | 11,700 ₪ |
| F.3.1.6 | -עדכון ולווי תושבים- | 17,500 ₪ |
| 3.1.7 | סה"כ שכר טרחה | 94,200 ₪ |

3.2. דוח חברתי- אופן חישוב שכר הטרחה:

3.2.1 (מספר יח"ד * 10% * 250 ₪).

3.3. הערות:

3.3.1. שכר טרחה מינימלי לתכנית - 40,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



4. פרוגרמה ומוסדות ציבור – מתאר / מדיניות

4.1. שכר טרחה

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

פירוט אופן החישוב:

F- שכר טרחה בש"ח

B- מספר התושבים העתידי בתכנית

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 0.9923

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

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

D₁- מקדם גודל אזור תכנון קיים:

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

(=2.718e, בסיס הלוגריתם הטבעי)

כחלופה לשימוש בנוסחה, ניתן להשתמש בטבלה להלן:

| מקדם D ₁ = | אזור תכנון | גודל (מצב קיים) (ישוּב חדש) |
|--------------------------|---------------|-----------------------------------|
| 0.71 | | 0 |
| 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 |

4.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 25,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה יהיה נמוך ממנו.



5. תנועה ותחבורה – מתאר / מדיניות

5.1. שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.75 * C * D * E_1 * E_2 * E_3$$

פירוט אופן החישוב:

F = שכר טרחה בשי"ח

A = שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ = שכר בסיסי בשי"ח לדונם, A₁ = 5.8814

B = מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁ = שכר בסיסי בשי"ח לתושב, B₁ = 1.6074

C = מקדם שיפוע

שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

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

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

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 מורכבות מוניציפלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב בהתאם

לטבלה שלהלן:

| E ₂ | מורכבות מוניציפלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |



E₃ - **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%

5.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 65,000 ש.ח. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



6. אדריכלות נוף – מתאר / מדיניות

6.1. שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.82 * C * D * E_1 * E_2 * E_3$$

פירוט אופן החישוב:

F- שכר טרחה בש"ח

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ - שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁ = 11.4758

B₁ - מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 1.1845

C- מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתייחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

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

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

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

E₂ - מקדם מורכבות מוניציפלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב על פי הטבלה

שלהלן:

| E ₂ | מורכבות מוניציפלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |

E₃ - עבור ישוב הגובל בחוף ים, שמורת טבע, גן לאומי או יער, תשולם תוספת שכר של 5% בעבור

כל אחד

6.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 65,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא

המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



7. מים וביוב – מתאר / מדיניות

7.1. שכר טרחה

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

פירוט אופן החישוב:

F - שכר טרחה בש"ח

A - שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ - שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁ = 3.235

B - מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 0.840₁

C - מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתיחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

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

D - 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-500:1

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

E₂ - **מקדם מורכבות מוניציפאלית** – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב על פי הטבלה

שלהלן:

| E ₂ | מורכבות מוניציפאלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |

7.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 40,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא

המתקבל מהנוסחה בפרק זה יהיה נמוך ממנו.



8. הידרולוגיה ונגר עילי – מתאר / מדיניות

8.1. שכר טרחה

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

פירוט אופן החישוב:

F- שכר טרחה בש"ח

A- שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ - שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁ = 2.592

B- מספר התושבים העתידי בתכנית.

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 0.6022

C- מקדם שיפוע:

% שיפוע הקרקע מתייחס לממוצע השיפועים באזור המבונה בתכנית.

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

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

E₁ – מקדם קנה מידה

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

כש $k_1 =$ % משטח התכנית אשר מתוכנן ב-500:

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

E₂ - מקדם מורכבות מוניציפלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב על פי הטבלה שלהלן:

| E ₂ | מורכבות מוניציפלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |

8.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 25,000 ש. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



9. כלכלה – מתאר / מדיניות

9.1. שכר טרחה

$$F = F_1 * M * D_1$$

פירוט אופן החישוב:

F - שכר טרחה בש"ח

F₁ - שכר בסיסי בש"ח, A = 68,464

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 (מספר תושבים) |
|--------------------------|--|
| 1 | 0 - 5,000 |
| 1.25 | 5,000 - 30,000 |
| 1.45 | 30,000 - 100,000 |
| 1.6 | 100,000 ומעלה |

9.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 50,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



10. סביבה – מתאר / מדיניות

10.1. שכר טרחה

$$F = (A * A_1 + B * B_1) * 1.33 * M * D * E_1$$

פירוט אופן החישוב:

F - שכר טרחה בש"ח

A - שטח המתוכנן בתכנית בדונם.

A₁ - שכר בסיסי בש"ח לדונם, A₁ = 7.602

B - מספר התושבים העתידי בתכנית

B₁ - שכר בסיסי בש"ח לתושב, B₁ = 0.7733

M - מקדם מורכבות סביבתי

M - מקדם מורכבות סביבתי:

עבור כל מרכיב מהרשימה, תשולם תוספת לשכר כמצוין בטבלה להלן:

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

הערות:

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

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

E₁ - מקדם מורכבות מוניציפאלית – ניתן בעבור מורכבות תיאום התכנית, ויחושב לפי הטבלה שלהלן:

| E ₂ | מורכבות מוניציפאלית |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 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 |

10.2. הערות:

שכר טרחה מינימלי לתכנית - 40,000 ₪. סכום זה ישולם ככל ששכר הטרחה המלא המתקבל מהנוסחה בפרק זה נמוך ממנו.



11. מדידות – מתאר / מדיניות

11.1. מיפוי פוטוגרמטרי ואורתופוטו

$$F = 6000 + A \times A_1$$

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 שלהלן:

| 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 | 500-999 | 1:500 |
| 23.93 | 2500 | 1:1250 | 40.10 | 1000-1499 | 1:500 |
| 22.44 | 4000 | 1:1250 | 36.47 | 1500-1999 | 1:500 |
| 20.96 | 6000 | 1:1250 | 34.16 | 2000-2499 | 1:500 |
| 19.31 | 10000 | 1:1250 | 31.85 | 2500-2999 | 1:500 |
| 18.54 | 12000 ומעלה | 1:1250 | 30.53 | 3000 ומעלה | 1:500 |

- השכר לערכי הביניים ייקבע על ידי שימוש באינטרפולציה



11.2. הכנת תת"ג וחלוקה אנליטית (אופציונאלי)

שכר הטרחה ייקבע על פי המחירים בטבלה הבאה :

| שטח | סה"כ מקסימלי למדרגה | מחיר מצטבר למדרגת השטח | מחיר לדונם | מדרגת שטח בדונם |
|-----|---------------------|------------------------|------------|-----------------|
| | 200 | ₪ 63,400 | 317 | עד 200 |
| | 700 | ₪ 203,200 | 279.6 | 200-700 |
| | 1,000 | ₪ 276,100 | 243 | 700-1,000 |
| | | | 210 | מעל 1,001 |

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 תבצע במסגרת סעיף זה.

11.3. תשריט הפקעות (אופציונאלי)

| שטח | סה"כ מקסימלי למדרגה | מחיר מצטבר למדרגת השטח | מחיר לדונם | מדרגת שטח התכנית |
|-----|---------------------|------------------------|------------|------------------|
| | 200 | ₪ 10,560 | 52.8 | עד 200 |
| | 700 | ₪ 33,860 | 46.6 | 200-700 |
| | 1,000 | ₪ 46,010 | 40.5 | 700-1,000 |
| | | | 35 | מעל 1,001 |

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



11.4. קומפילציה

עבור הכנת קומפילציה סטאטוטורית כולל איסוף ותיאום גבולות תב"ע
מחיר עבור עד וכולל 10 תוכניות – 5,600 ₪
עבור כל תוכנית נוספת מעבר – 60 ₪
*קביעת התוכניות הנדרשות ודירוגן הינה לפי החלטת האדריכל ובאישור המזמין; המודד
קולט את התוכניות ומסדר אותן על פי הדירוג שנקבע.

11.5. 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 – 1,800 ₪ (כולל עלות הנסח)

11.6. השלמות מדידות

| תיאור | סכום לתוכניות בשטח של עד 100 דונם | סכום לתוכניות בשטח של מעל 100 דונם | הערות |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| עדכון לקראת הגשה לוועדות | 17,904 ₪ | 22,380 ₪ | כולל עדכון לפני הגשה לוועדה ועדכון לפני הפקדה |
| השלמות קרקעיות | 8,952 ₪ | 13,428 ₪ | כולל עבודה משרדית לאחר המדידות הקרקעיות |

11.7. 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



12. ניהול – מתאר / מדיניות

12.1. שכר הטרחה:

12.1.1. שכר הטרחה לניהול הינו 12% מעלות היועצים כולל מקדם עידוד עבודה

בפריפריה רחוקה ולא כולל בצ"מ

12.1.2. על שכר הטרחה תחול הנחת המכרז.



תעריף מסמכי מיון שני למסלול רשויות מקומית

- עבור מיון שני, ישולם סכום קבוע, בסך של 78,000 ₪, שיחולק באופן הבא:
 - 60,000 ₪ עבור ראש צוות וכלל היועצים הנדרשים
 - 18,000 ₪ עבור ניהול התכנון (30% משכר הצוות)
- התשלום יבוצע באופן מלא לאחר אישור הרשות להתחדשות על הגשת המסמכים למיון שני באופן תקין.
- יובהר, כי ככל שראש הצוות ו/או מנהל הפרויקט ימשיך בקידום התכנית שתקודם מתוקף הכרזה לאחר מעבר מיון שני, יקוזזו כל התשלומים ששולמו בהליך המיון השני מתעריף התכנון המפורט.



תעריף מסמך מדיניות

- מסמך מדיניות יחושב לפי 70% מתוכנית מדיניות וזאת בשל העובדה שלא נדרשים בגינו הליכים סטטוטוריים.

תעריף סקר התכנות בהתחדשות עירונית

- סקר התכנות יחושב לפי 40% מתוכנית מפורטת.
- שכר הטרחה יחושב ללא מקדם עידוד לפרפריה, ללא בצ"מ וללא מקדם תוכניות קטנות.