

הפרויקט להתחדשות עירונית

שכר טרחה ושלבי תשלום (התעריף) למתכנני התכנית המפורטת וליועצים

להלן מובאים תעריפי התכנון ושלבי התשלום בגין השירותים הנדרשים לשם הכנת תכנית מפורטת (תב"ע), עבור המתכנן ויועצי תנועה, כבישים, נוף, חשמל תאורה ותקשורת, מים וביוב, מודד ושמאי.

1. תעריף תכנון ערים להכנת תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א - שירותי המתכנן

הערה: בכל מקום בו נאמר יחידות הדיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת, אלא אם נאמר אחרת.

שלב א' - איסוף מידע, בדיקת מצב קיים:

✓ ביקור באתר של צוות התכנון כולו יחד עם נציגי הרשות המקומית.

✓ בדיקה והצגה של מצב סטטוטורי – ריכוז וניתוח תכניות תקפות קיימות בכל רמות התכנון הנוגעות למתחם ולסביבתו, ריכוז וניתוח תכניות בתהליך בכל רמות התכנון הנוגעות לאתר ולסביבתו. בדיקת השפעות השטחים הגובלים במתחם.

✓ בדיקת זכויות בנייה על פי התכניות התקפות והשוואתם לזכויות הבנייה המנוצלות.

✓ בדיקת מצבם הפיזי וכמותם של המבנים הציבוריים במתחם.

✓ בדיקת מצב מערכות התשתית הקיימות באתר ובסביבתו – מצבם הפיזי והכמותי מבחינת יכולתם לקלוט את המתחם המתוכנן.

✓ ביצוע והנחיית סקרים, של המתחם וסביבתו :

הערה: הסקרים יבוצעו לגבי מרכיבים רלבנטיים של המתחם וסביבתו הגובלת. הסקרים יונחו על ידי האדריכל אך כל סקר יבוצע על ידי המתכנן הרלבנטי.

-סקר טופוגרפי : ניתוח טופוגרפי של האתר וסביבתו.

-סקר גיאולוגי : סוג הקרקע, מי תהום, שברים בקרקע, אפשרויות ביסוס מבנים גבוהים.

-סקר מגבלות ואילווצים : המפריעים או שאינם מאפשרים את תוספת

הבנייה והפיתוח לאתר כגון : קווי תשתית קיימים או

מתוכננים, מגבלות גובה, רדיוסי בטחון, קווי מתח גבוה,

מכשולים אחרים.

-סקר מערכת התשתית הקיימת : כולל ציון מצבה הפיזי ויכולתה לקלוט

את תוספת הבנייה במתחם.

-סקר מוסדות ציבור : כולל ציון מצבם הפיזי ויכולתם לקלוט את תוספת

הבנייה במתחם.

-סקר נופי : סקר ערכים נופיים, מבטים אל ומתוך האתר, נקודות תצפית,

אלמנטים נופיים ייחודיים, שטחים פתוחים וצמחייה.

-סקר סביבתי : מפגעי רעש, זיהום אוויר, ריח וכדומה.

-סקר דמוגרפי חברתי.

-סקר שמאות.

✓ הצגת המידע על גבי תכניות או בעזרת חומר כתוב או טבלאות לצורך לימודו, ניתוחו והסקת מסקנות.

✓ ניתוח השתלבות המתחם במרקם הקיים ובסביבה מבחינת מערכת השטחים הפתוחים, מערך התנועה המוטורי והרגלי ומערך התשתיות.

✓ ניתוח השתלבות המתחם במערכת התשתיות הקיימת ובחינת הצורך להוסיף או להגדיל את מערכות התשתית הקיימות.

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

✓ ניתוח מסכם של כלל התכונות והמגבלות של המתחם והקשריו עם המערך הקיים.

התוצר :

← תכניות ותשריטים המרכזים והמציגים את כל המידע המפורט לעיל.

← חומר כתוב המרכז את תוצאות הסקרים הנ"ל, כולל טבלאות השוואה במידת הצורך, וכן את ההשוואות השונות והמסקנות העולות מהמידע.

שלב ב' – הכנת פרוגרמה :

✓ ניתוח המימצאים על ידי מומחה לפרוגרמות, הכנת פרוגרמה העונה לאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך ניתוח קשריו עם המתחמים הגובלים.

✓ הכנת חלופות לפרוגרמה של המתחם, והצגתם בפני הרשות המקומית, תוך הדגשת היתרונות והחסרונות של כל חלופה. כל חלופה תכיל לפחות את המידע המפורט להלן :

-מספר יחידות הדיור וגודלן.

-סוג האוכלוסיה המיועד להתגורר במתחם מבחינה דמוגרפית, מצב סוציו-כלכלי וכד'.

-תוספת מוסדות הציבור הדרושים

-תוספת או שיעור ההרחבה של מערכות התשתית הקיימות.

✓ בחירת חלופה על ידי הרשות המקומית או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשות המקומית.

הערה : כאשר המתחם כולל, כולו או חלקו, שימושי קרקע שאינם מגורים, ייעשה ניתוח פרוגרמתי המתאים לשימושי קרקע אלה.

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

הערה : התכניות והתשריטים המפורטים להלן יהיו בקנ"מ של 1:500 , כל חלופה תכלול:

- ✓ תכנית בינוי המבוססת, ככל האפשר, על מערך הפרצלציה הקיים (החלוקה הקיימת של המגרשים) או על איחוד שתיים או שלש חלקות לחלקה אחת.
- ✓ שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים.
- ✓ מערך הדרכים והחניות.
- ✓ המערכת הירוקה במתחם.
- ✓ דמות תלת ממדית של הפרויקט ודגשים עיצוביים מיוחדים.
- ✓ מערכות התשתית.
- ✓ תוספת דרושה של מערכות התשתית.
- ✓ תוספת דרושה של מוסדות ציבור תוך ציון סוג המוסדות.
- ✓ תוספת דרושה של שטחים פתוחים.
- ✓ אמדן של עלויות הפיתוח הציבורי הדרוש, אשר יתבסס על אמדני כל היועצים בצוות התכנון.
- ✓ הצגת החלופות השונות בפני צוות ההיגוי, מתן הסברים לגבי הקונצפט התכנוני, הצבעה על החלופה המועדפת תוך מתן נימוקים לבחירה.

- ✓ בחירת חלופה אחת על ידי צוות ההיגוי או שילוב בין חלופות שונות או מתן הנחייה להכנת חלופה חדשה.
- ✓ תיקון החלופה הנבחרת או הכנת חלופה חדשה על פי הנחייתו של צוות ההיגוי.
- ✓ עדכון הפרוגרמה והתאמתה לחלופה הנבחרת.
- ✓ תיאום החלופה הנבחרת עם מוסדות התכנון השונים במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לתכנית.

שלב ד' - עיבוד החלופה הנבחרת לתב"ע בקנה מידה של 1:1250

- ✓ פריסת מכלול שימושי הקרקע על סמך הפרוגרמה הסופית.
- ✓ חלוקה לחלקות (מגרשים) לבנייה (פרצלציה) כולל איחוד וחלוקה מחדש של חלקות לפי הצורך.
- ✓ קביעת זכויות הבנייה, קווי בניין, שטחים מבונים, נפחי בנייה
- ✓ תכנית בינוי בקנה מידה של 1: 500 הכוללת מבנים מוגדרים והעמדתם, חתכים, פריסת חזיתות, הגדלה של קטעים אופייניים וכדומה. הבינוי יתבסס על תכניות בקנ"מ 1: 200 של טיפוס מבנים אופייניים המיועדים להבנות במתחם.
- התכנית תפרט לגבי כל מבנה בכל מגרש, את טיפוס המבנה, מספר יחידות הדיור (ו/או שמושים אחרים) במבנה מחולקים לפי גודל היחידה, את מקומות החנייה שבתוך המגרש וכן את החצרות.
- ✓ הוראות לעיצוב אדריכלי של המבנים והרחובות, לפי הצורך.

- ✓ פירוט מוסדות ציבור, מבני מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים הדרושים מבחינה פרוגרמטית (גודל, מיקום ותפוסה) ומבחינת התאמתם הפיזית לתפקידם המיועד, ו/או הצבעה על מיקום מוסדות הציבור בישוב המשרתים את המתחם.
- ✓ פירוט מערכת התנועה (רגלית ומוטורית, והתחבורה הציבורית). והשתלבותה עם המערכת הקיימת.
- ✓ פירוט של פריסת החנייה הציבורית והפרטית. קביעת מקומות החנייה כולל חניות תת-קרקעיות.
- ✓ פירוט הטיפול הנופי והפיתוח כולל שצ"פים, גנים, מדרכות, קירות תומכים, עבודות עפר וכד'.
- ✓ פירוט פתרון הבעיות הסביבתיות של האתר (במידה ויש).
- ✓ פירוט מערכות תשתית כולל מערכות מים, ביוב, ניקוז, תחנות טרנס', מתקני מים וביוב. אשפה, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.
- ✓ הצגת אפשרויות של שלבי ביצוע של התכנית.
- ✓ חתכי רחובות המראות את מערכות התשתית ומקומה של כל מערכת.
- ✓ הוראות כתובות של התכנית (תקנון).
- ✓ הסבר הרקע לתכנית.
- ✓ עדכון אמדני העלויות, בהתבסס על אמדני היועצים השונים בצוות התכנון.

שלב ה' - הכנת תכנית מפורטת כולל תשריט והגשתה לרשויות

✓ השלמת מסמכי התכנית המפורטת לפי הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנות בניין ערים (הכנת תשריטים) ובהתאם לדרישות הוועדה לה מוגשת התכנית.

✓ השלמת ההוראות הכתובות (התקנון).

✓ צרוף התשריטים והנספחים המפורטים להלן כחלק מהתכנית המפורטת:

-נספח בינוי

-נספח כבישים

-נספח תנועה

-נספח נוף כולל שצ"פים

-נספח מים

-נספח ביוב

-נספח תאורה וטל"כ

-נספח למוסדות ציבור

-כל נספח אחר על פי דרישת וועדת ההיגוי או רשויות התכנון.

שלב ו' – השגת המלצת הוועדה המקומית

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מקומית בין אם על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הוועדה.

✓ ליווי התכנית המפורטת בוועדה המקומית וביצוע תיקונים בתכנית המפורטת עד קבלת המלצתה של הוועדה המקומית על העברת התכנית לוועדת בניין ערים המחוזית.

שלב ז' – טיפול בתכנית בוועדה המחוזית עד הפקדתה

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מחוזית ואו ללשכת התכנון במשרד הפנים או לוועדה סטטוטורית אחרת, על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הוועדה.

✓ ליווי התכנית המפורטת בוועדה המחוזית וביצוע תיקונים בתכנית המפורטת על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית עד קבלת המלצתה של הוועדה המחוזית על העברת התכנית להפקדה.

שלב ח' - טיפול בהתנגדויות עד מתן תוקף :

✓ מתן חוות דעת לגבי ההתנגדויות, הכנת הסברים לוועדה המחוזית על פי הנחיותיה, הגנה על התכנית בעת הדיון בהתנגדויות, עריכת תיקונים בתכנית בעקבות ההתנגדויות על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית.

✓ ליווי התכנית ותיקונה עד קבלת תוקף.

פרק ב' - שכר התכנון:

✓ 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 הפרויקט הנגזר משטח התכנית. (טבלה א' להלן).
ב. מרכיב השטח הכולל המותר לבנייה במ"ר שבתכנית (שטחים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות) מוכפל ב -3.60 ש"ח לכל מ"ר שטח בנוי, מוכפל במקדם היקף הפרויקט הנגזר מהשטח הבנוי. (טבלה א' להלן). במרכיב זה לא ייכללו שטחי הבנייה של מוסדות הציבור.

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור. שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע

ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

מקדמים:

טבלת

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

טבלה ב'

מקדם	שטח בנוי במ"ר
2.30	800
2.29	2,000
1.83	4,000
1.61	8,000
1.54	10,000
1.29	20,000
1.00	40,000
0.82	60,000
0.76	80,000
0.71	100,000
0.60	140,000
0.10	שטח שולי מעל 140,000 מ"ר

טבלה א'

מקדם	התכנית	שטח בדונם
2.30		2
2.29		5
1.83		10
1.61		20
1.54		25
1.29		50
1.00		100
0.82		150
0.76		200
0.71		250
0.60		350
0.10	שטח שולי מעל	שטח 350 דונם

2. תעריף תנועה לשלב של תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א' - שירותי המתכנן.

הערה: בכל מקום בו נאמר 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.

שלב א' - לימוד האתר, איסוף נתונים ובדיקת מצב קיים.

- ✓ ביקר באתר של צוות התכנון כולו ביחד עם נציגי הרשות המקומית.
- ✓ בדיקה והצגה של המצב הסטטוטורי מבחינת התנועה ריכוז וניתוח תכניות תקפות.
- ✓ קיום בירורים עם המתכנן ועם המזמין ועם הרשויות.
- ✓ יעוץ ראשוני למתכנן בדבר הרעיונות העקרוניים האפשריים לתכנון תחבורתי
- ✓ בירור מוקדם ברשויות כגון: רשות מקומית, משרד התחבורה, מע"ץ וכו'
- ✓ עריכת סקר לבדיקת מצבם הפיזי וכמותם של הכבישים ושל החניות הקיימות במתחם והערכת יכולתם לקלוט את תוספת הבנייה המתוכננת במתחם.
- ✓ הצגת המידע על גבי תכניות או בעזרת חומר כתוב או טבלאות לצורך לימודו, ניתוחו והסקת מסקנות.
- ✓ ניתוח השתלבות המתחם במרקם הקיים ובסביבה מבחינת מערך התנועה המוטורי והרגלי.

- ✓ ניתוח השתלבות המתחם במערכת הכבישים , הדרכים והחניות הקיימת ובחינת הצורך להוסיף או להגדיל את מערכות הקיימות.
- ✓ עריכת אמדן של התוספת הדרושה למערכות הכבישים הקיימות.
- ✓ בחינת הקשר של המתחם עם המתחמים הגובלים ובדיקת אופן החיבור התנועתי ביניהם.
- ✓ ניתוח תנועתי של תוספת הקיבולת המוצעת למתחם בתכנית האדריכלית. הניתוח כולל:
 - הצבת נפחי התנועה על גבי רשת הדרכים וקביעת רוחבן של הדרכים.
 - ההיררכיה של הדרכים רוחבן ותצורת הצמתים על בסיס הקורלציה בין שימושי הקרקע לבין התנועה המוטורית.
 - מרחקי הליכה לתחנות אוטובוסים.
- ✓ ניתוח מסכם של כלל התכונות והמגבלות של המתחם והקשריו עם המערך התנועתי הקיים.

שלב ב' - הכנת פרוגרמה לתנועה

- ✓ ניתוח הממצאים, הכנת פרוגרמה לתנועה העונה לאילוצים ולתנאים המיוחדים של מתחם תוך ניתוח קשריו עם המתחמים הגובלים.
- ✓ הכנת חלופות לפרוגרמה של המתחם, והצגתם בפני הרשויות, תוך הדגשת היתרונות והחסרונות של כל חלופה.
- ✓ בחירת חלופה על ידי הרשויות או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשויות.

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

הערה : התכניות והתשריטים המפורטים להלן יהיו בקנ"מ של 1:500 , כל חלופה תכלול :

- ✓ הכנת אלטרנטיבות למתחם בקנ"מ 1:1250 או 1:500 הכוללות : בדיקת דרכי גישה למתחם, לאור תכנית אב תקפות לתחבורה. בדיקה זו תברר את מידת התאמת המערכות הקיימות והמתוכננות לתכנית המוצעת של המתחם. במידת הצורך יש להציע שינויים של המערכות הקיימות גם מחוץ לגבולות המתחם.
- ✓ קביעת מדיניות החנייה : עילית , תת קרקעית, משולבת.
- ✓ תכנון רשת הדרכים הפנימית בתיאום עם האדריכל המתכנן תוך התאמה לדרישות התנועה.
- ✓ הכנת תשריט מוקדם, הצגתו בפני ועדת ההיגוי וקבלת אישור עקרוני. התשריט כולל :
 - קביעת התנוחה של מערכת הדרכים הפנימיות כולל : החתך הטיפוסי של הדרך ורוחב זכויות הדרך.
 - איתור שטחים לחניה תוך ציון המידות הכלליות מספר מקומות החניה בכל מגרש ו/או חניה תת קרקעית.
 - ציון פתרונות אפשריים לרכב תפעולי הדרוש לפרויקט כגון : משאיות, פינוי אשפה, אמבולנסים, וכו'. כולל הקצאת שטחים לפריקה וטעינה ו/או חניית הרכב התפעולי
 - תיקון החלופה הנבחרת או הכנת חלופה חדשה על פי הנחייתו של צוות ההיגוי.
- ✓ עדכון הפרוגרמה של התנועה והתאמתה לחלופה הנבחרת.
- ✓ תיאום החלופה הנבחרת עם מוסדות התכנון השונים במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לתכנית.

התוצר :

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). מסמך כתוב המנתח את השיקולים לבחירת הקונצפט התחבורתי והמסביר את התכנון המוצע.

שלב ד' – עיבוד החלופה הנבחרת לנספח תנועה לתכנית המפורטת:

- ✓ עיבוד החלופה הנבחרת, המתאימה לתכנית האדריכלית, לתשריט מושלם הכולל:
 - תנוחה אופקית של מערכת הדרכים.
 - קביעת חתכים טיפוסיים לרוחב של הדרכים.
 - איתור מדויק של מגרשי חנייה תוך ציון כללי של הנגישות למגרשים ולאחרים.
 - קביעת כמות החנייה התת-קרקעית ומקומה בכל מבנה.
 - הנחיות לתכנון פיזי הכוללות: שיפועים, רדיוסי סיבוב, זוויות ראייה, רוחב נתיבים וכו'.

- ✓ הכנת תשריט בקנה מידה וברמת פירוט מתאימים לרמת הפירוט הנדרשת להגשת תכנית מפורטת לאישור הרשויות.

שלב ה' - הגשה לרשויות וטיפול בתכנית עד הפקדתה:

- ✓ הגשת נספח תנועה בקנה מידה של 1:500 או 1:1250 בהתאם לתכניות האדריכליות.

- ✓ סיוע לאדריכל באישור התכנית בוועדות הסטטוטוריות.

- ✓ מתן הסברים לוועדות הסטטוטוריות בין אם על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הוועדה המקומית ו/או המחוזית.

- ✓ ליווי התכנית וביצוע תיקונים בה לפי דרישת הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית עד להמלצה לאישורה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית.
- ✓ תיקונים בתכנית והכנת כל החומר שיידרש בנושא תנועה ותחבורה עד למתן תוקף לתכנית.

שלב ו' - טיפול בהתנגדויות עד מתן תוקף

- ✓ מתן חוות דעת לגבי התנגדויות, הכנת הסברים לוועדה המחוזית לגביהם על פי הנחיותיה, הגנה על התכנית בעת הדיון בהתנגדויות, עריכת תיקונים בתכנית בעקבות ההתנגדויות על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית.
- ✓ ליווי ותיקון התכנית עד מתן תוקף.

פרק ב' - שכר התכנון

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 ₪

פרויקטפרייקט

ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה).
לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.
שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

3. תעריף תכנון כבישים לשלב של תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א' – שירותי המתכנן

הערה: בכל מקום בו נאמר יחידות הדיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת.

שלב א' – איסוף מידע, בדיקת מצב קיים :

- ✓ ביקור באתר של כל צוות התכנון יחד עם נציגי הרשות המקומית.
- ✓ בדיקה והצגה של מצב סטטוטורי קיים בכל רמות התכנון.
- ✓ ריכוז ולימוד החומר, בירורים עם המתכנן ועם המזמין ועם הרשויות ביקורים באתר.
- ✓ קבלת תוצאות סקר גיאולוגי.
- ✓ קבלת נתונים ממתכנן התנועה ומהאדריכל לגבי מידות הכבישים ומיקומם, מגרשי חנייה פתוחים מיקומם ומידותיהם.
- ✓ ניתוח הנתונים וגיבוש עקרונות הנדסיים להרחבת הכבישים ו/או תכנון כבישים חדשים ומגרשי החנייה.
- ✓ גיבוש עקרונות לניקוז המתחם

התוצר:

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

שלב ב' – הכנת פרוגרמה:

- ✓ ניתוח הממצאים בנושא הכבישים וגיבוש פרוגרמה להרחבה/תוספת ו/או שינוי מערך הכבישים של המתחם ושל מתחמים גובלים, במידת הצורך.
- ✓ הכנת פתרונות הנדסיים בתחום הכבישים לחלופות השונות המוצעות על ידי צוות התכנון. תוך ציון תוספת הכבישים הדרושה בכל חלופה.
- ✓ בחירת חלופה על ידי הרשויות, או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשויות או וועדת ההיגוי.

שלב ג' – בדיקת חלופות בינוי ותכנון סופי לחלופה הנבחרת:

- ✓ בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על יד האדריכל וצוות המתכננים. כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
 - מפת תנוחה בקנ"מ 1: 500 עם ציון גבהים של צירי הכבישים, מערכת ניקוז וגבהים מתוכננים של השטח (כולל קווי רום כל 0.50 מ').
 - חתכים לאורך של הכבישים והדרכים בקנה מידה של 1: 500/50 (קו אדום).
 - חתכים טיפוסיים לרוחב של הכבישים.
 - חישוב סטטי של מבנה הכבישים, מגרשי החנייה והקירות התומכים.
 - תכנון ניקוז מאסף: התכנון יעשה על רקע תכנית כללית לדרכים וניקוז ויתבסס על חישוב הידראולי ועל מפה טופוגרפית בקנ"מ של 1: 500 לפחות וכן על חתכים לאורך של הכבישים בקנ"מ של 1: 500/50, המבוססים על מפה טופוגרפית מעודכנת בקנ"מ של 1: 500 כולל חישוב הידראולי של כמויות המים בכל נקודת תפיסה.
 - מערכת ניקוז: תנוחה, חתך לאורך, מיקום תאי תפיסה.
 - מיקום משוער וקביעת גובה וסוגי קירות תומכים ו/או מדרונות כולל קווי דיקור.
 - תכנית עבודות עפר משוערות על רקע מפה טופוגרפית.

- כתב כמויות כולל אמדן עלות משוער של עבודות העפר, הכבישים, הקירות התומכים והניקוז.
- תיאום כל המערכות שבתחום הדרכים והמדרכות.

✓ עדכון הפרוגרמה של הכבישים על פי החלופה הנבחרת.

שלב ד' – עיבוד החלופה הנבחרת כנספח לתכנית מפורטת

✓ השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח כבישים לתכנית המפורטת לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.

✓ עדכון אמדני עלויות.

שלב ה' – השגת המלצת הוועדה המקומית

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מקומית בין אם על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הוועדה.

✓ ביצוע תיקונים בנספח הכבישים לתכנית המפורטת עד קבלת המלצתה של הוועדה המקומית על העברת התכנית לוועדת בניין ערים המחוזית.

שלב ו' - טיפול בתכנית בוועדה המחוזית עד הפקדתה

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מחוזית ואו לשכת התכנון במשרד הפנים או לוועדה סטטוטורית אחרת, על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש על ידי הוועדה.

✓ ביצוע תיקונים בתכנית המפורטת על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית עד קבלת המלצתה של הוועדה המחוזית על העברת התכנית להפקדה.

שלב ז' - טיפול בהתנגדויות עד מתן תוקף

- ✓ מתן חוות דעת לגבי ההתנגדויות ככל שהן נוגעות לכבישים, בתיאום עם האדריכל, הכנת הסברים לוועדה המחוזית על פי הנחיותיה, עזרה לאדריכל בהגנה על התכנית בעת הדיון בהתנגדויות, עריכת תיקונים בתכנית בעקבות ההתנגדויות על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית.
- ✓ תיקון התכניות על פי הנחיות ועדות התכנון עד להמלצת הוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

פרק ב' – שכר תכנון:

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל שירותי המתכנן דלעיל יגזר מאמדם עלויות התשתית, כפי שהוגש בתסקיר הכלכלי בעת הגשת המתחמים למיון השני. 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).
 לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.
 שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

4. תעריף תכנון נוף לשלב של תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א' – שירותי המתכנן

הערה: בכל מקום בו נאמר **יחידות הדיור** – הכוונה **ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת.**

שלב א' – לימוד האתר, איסוף מידע ובדיקת מצב קיים

- ✓ ביקור באתר של צוות התכנון יחד עם נציגי הרשות המקומית..
- ✓ ביצוע סקר נופי - סקר ערכים נופיים, מבטים אל ומתוך האתר, נקודות תצפית, אלמנטים נופיים ייחודיים, שטחים פתוחים וצמחייה.
- ✓ בצוע סקר טופוגרפי – ניתוח טופוגרפי של האתר וסביבתו
- ✓ בדיקת השצ"פים הקיימים ובדיקת תוספת השצ"פים הדרושה למיתחם.
- ✓ בדיקת החניות במתחם ומתחמים הגובלים
- ✓ הצגת המידע על גבי תכניות או בעזרת חומר כתוב או טבלאות לצורך לימודו, ניתוחו והסקת מסקנות.
- ✓ ניתוח השתלבות המתחם במרקם הקיים ובסביבה מבחינת מערכת השטחים הפתוחים ובחינת הצורך להוסיף להם או להרחיב אותם.
- ✓ ניתוח מסכם של כלל התכונות והמגבלות של המתחם והקשריו עם המערך הקיים.

התוצר :

- ← תכניות ותשריטים המרכזים והמציגים את כל המידע המפורט לעיל.
- ← חומר כתוב המרכז את תוצאות הסקרים הנ"ל, כולל טבלאות השוואה במידת הצורך, וכן את ההשוואות השונות והמסקנות העולות מהמידע.

שלב ב' – הכנת פרוגרמה :

- ✓ בדיקת החלופות לפרוגרמה שהוכנו למתחם, מתן פתרון לנושא הנוף לכל חלופה והשתתפות בהצגתם בפני הרשות המקומית, תוך הדגשת היתרונות והחסרונות של כל חלופה מבחינת הנוף. כל חלופה תכיל לפחות את המידע הבא :
 - ציון התוספת הדרושה בשצ"פים על מנת לענות על צרכי המתחם בתחום הנוף.
 - תוספת דרושה במקומות החנייה וכן קביעה עקרונית של סוג תוספות החנייה הדרושות – חניה על קרקעית, חניה תת-קרקעית או חניה משולבת.
- ✓ פתרון עקרוני לניקוז המתחם.

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

הערה : התכניות והתשריטים המפורטים להלן יהיו בקנ"מ של 1:500.

- ✓ גיבוש עקרונות התכנון
- ✓ בדיקת החלופות (בשיתוף עם האדריכל) קנ"מ 1:1250 הבדיקה תעשה על רקע תכנית בינוי של החלופה ותכלול :
 - קביעת המערכת הירוקה במתחם כולל שטחים פתוחים ושטחים

ציבוריים.

- בדיקת התאמתו של הבינוי לטופוגרפיה, לכבישים ולתנאי השטח.
- חתכים ופריסת חזיתות לפי דרישה.
- איתור שטחים ואזורים בעייתיים ובדיקתם. (בדיקת השטחים הנ"ל תעשה על פי הצורך בקנ"מ 1: 500).
- פריסה של תוספת מקומות החנייה וסוגי החנייה הדרושה : על-קרקעית, תת-קרקעית או משולבת.
- בדיקת מערכת הקירות התומכים.
- אמדן עלויות של תוספת השצ"פים, טיפול נופי, חניות, מדרכות וכד' הדרושה למתחם.

✓ הצגת החלופות השונות בפני צוות ההיגוי, מתן הסברים לגבי הקונצפט של תכנון הנוף, הצבעה על החלופה המועדפת תוך מתן נימוקים לבחירה.

✓ בחירת חלופה אחת על ידי צוות ההיגוי או שילוב בין חלופות שונות או מתן הנחייה להכנת חלופה חדשה.

✓ תיקון החלופה הנבחרת או הכנת חלופה חדשה על פי הנחייתו של צוות ההיגוי.

✓ עידכון הפרוגרמה והתאמתה לחלופה הנבחרת.

✓ תיאום החלופה הנבחרת עם מוסדות התכנון השונים במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לתכנית.

שלב ד' - עיבוד חלופה הנבחרת לנספח נוף לתכנית מפורטת (תב"ע) בקנ"מ של 1: 1250

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

✓ קביעת מפלסי מגרשים ובנייני המגורים בהתאם להפרשי הגובה בין הכבישים המתוכננים ובהתייחס לשיפועי הקרקע הקיימים.

- ✓ בדיקת מגרשי מוסדות ציבור והתאמתם לבינוי המיועד המתוכנן כולל בדיקת מיקום המגרש, צורת המגרש, נגישות, התאמה לרשת דרכים, לעיצוב האורבני המתוכנן בסביבה.
- ✓ פירוט הטיפול הנופי והפיתוח כולל שצ"פים, גנים, מדרכות, קירות תומכים, עבודות עפר וכד'. הפירוט יכלול:

-קביעת השצ"פים בהתאם לפרוגרמה. הכנת מפת פריסה של שטחים ציבוריים פתוחים כולל גנים ציבוריים לגיל הרך, גנים מרכזיים, מעברים, טפול בשולי המתחם וכו'.
-פירוט של פריסת החנייה הציבורית והפרטית. קביעת מקומות החנייה כולל חניות תת-קרקעיות.
-בדיקת מגרשי המגורים לגבי חלוקה פונקציונלית של המגרש פתרון עקרוני לניקוז המגרשים.
-חתכים דרושים להבנת התכנית כולל בינוי, מצב טופוגרפי קיים ומתוכנן.

- ✓ הכנת נספח פיתוח נופי לתב"ע. הנספח יוכן על רקע תכניות בינוי ויכלול את הנתונים הבאים: מרחקי הליכה, מספר נפשות, גודל מתוכנן יחסית לגודל הנדרש על פי הפרוגרמה.

- ✓ ריכוז טבלת עלויות פיתוח של שצ"פים, מעברים, נטיעות, רחובות משולבים וכו'

התוצר:

- ⇐ תכניות בקנה מידה של 1: 500 או של 1: 250 (על פי הצורך) של כל המתחם הכוללת את המידות של כל הרכיבים שפורטו לעיל וכן את מפלסי שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, מגרשי חניה, מגרשים למבנים, כניסות לחניות, חניות תת-קרקעיות.
- ⇐ קירות תומכים כולל מפלס מתוכנן של הקרקע משני צידי הקיר התומך.
- ⇐ תכנית ניקוז המגרשים הבודדים והמתחם כולו מאושרת על ידי הרשות המקומית.

← סעיפי תקנון המפרטים את הרכיבים דלעיל.

← נספח נופי לתב"ע.

← ריכוז טבלת עלויות פיתוח של שצ"פים, מעברים, נטיעות, רחובות משולבים וכו'.

שלב ה' – הכנת תכנית מפורטת כולל תשריט והגשתה לוועדה המקומית

✓ השלמת נספח נוף ונספח לניקוז מגרשים לתכנית המפורטת לפי הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנות בניין ערים (הכנת תשריטים) ובהתאם לדרישות הוועדה לה מוגשת התכנית.

✓ ניסוח סופי של סעיפי תקנון העוסקים בפתוח כגון הוראות התכנית לגבי קירות תומכים, סוגי גדרות, קביעת שפה חזותית בעיצוב רחובות, נטיעת עצים, הנחיות לשיקום מדרונות, כולל התייחסות לגבולות מגרשים וטיפול בכל האלמנטים, כולל חשמל, גז, מים, פינוי אשפה וכו'.

שלב ו' – ליווי התכנית בוועדה המקומית והשגת המלצתה

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מקומית, לגבי תכנון הנוף, בין אם על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שידרש על ידי הוועדה.

✓ ליווי התכנית המפורטת בוועדה המקומית וביצוע תיקונים בתכנית המפורטת עד קבלת המלצת הוועדה המקומית על העברת התכנית לוועדת בניין ערים המחוזית.

שלב ז' - טיפול בתכנית בוועדה המחוזית עד הפקדתה

✓ מתן הסברים לוועדת בניין ערים מחוזית ואו ללשכת התכנון במשרד הפנים או לוועדה סטטוטורית אחרת, לגבי תכנון הנוף, על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שידרש על ידי הוועדה.

- ✓ ליווי התכנית המפורטת בוועדה המחוזית וביצוע תיקונים בתכנית המפורטת על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית עד קבלת המלצתה של הוועדה המחוזית על העברת התכנית להפקדה.

שלב ח' - טיפול בהתנגדויות עד מתן תוקף

- ✓ מתן חוות דעת להתנגדויות, ככל שהם נוגעות לנושא תכנון הנוף, הכנת הסברים להתנגדויות על פי הנחיות הוועדה המחוזית, הגנה על התכנית בעת הדיון בהתנגדויות, עריכת תיקונים בתכנית בעקבות ההתנגדויות על פי הוראות הוועדה המחוזית ו/או הוועדה המקומית.

- ✓ ליווי התכנית עד מתן תוקף.

פרק ב' - תעריף

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 הפרויקט לפי הנגזר משטח התכנית. (טבלה א' להלן).

ב. מרכיב השטח הכולל המותר לבנייה במ"ר שבתכנית (שטחים בנויים עיקריים בתוספת שטחי שירות) מוכפל ב 0.9 ש"ח לכל מ"ר שטח בנוי, מוכפל במקדם היקף הפרויקט לפי הנגזר משטח בנוי. במרכיב זה לא ייכללו שטחי הבנייה של מוסדות הציבור. (טבלה ב' להלן).

לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור. שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

טבלת מקדמים:

המקדמים הינם לערכים הרשומים לידם.

ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה).

טבלה ב'

מקדם	שטח בנוי במ"ר
2.30	800
2.29	2,000
1.83	4,000
1.61	8,000
1.54	10,000
1.29	20,000
1.00	40,000
0.82	60,000
0.76	80,000
0.71	100,000
0.60	140,000
0.10	שטח שולי מעל 140,000 מ"ר

טבלה א'

מקדם	שטח התכנית בדונם
2.30	2
2.29	5
1.83	10
1.61	20
1.54	25
1.29	50
1.00	100
0.82	150
0.76	200
0.71	250
0.60	350
0.10	שטח שולי מעל 350 דונם

5. תעריף תכנון חשמל, תאורה ותקשורת לשלב של תכנית מפורטת

(תב"ע)

פרק א' – שירותי המתכנן

הערה: בכל מקום בו נאמר יחידות הדיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת.

שלב א' – איסוף מידע, בדיקת מצב קיים :

- ✓ ביקור באתר של צוות התכנון כולו יחד עם נציגי הרשות המקומית. חקירה מוקדמת, בירורים, התייעצות עם מומחים.
- ✓ ברור ברשויות המוסמכות כגון רשויות התכנון חב' החשמל, בזק, משרד התקשורת וכד'.
- ✓ קבלת הנחיות מחב' 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 טל"כ.
- ✓ בדיקת רשתות החשמל, התאורה, והתקשורת הקיימות במתחם, מבחינת יכולתם לקלוט את תוספת הבנייה במתחם.
- ✓ סקר מגבלות הקשורות לאספקת חשמל, לתקשורת או לתאורה.
- ✓ ניתוח המידע הנ"ל ובחינת אופן השתלבות המתחם במרקם הקיים מבחינת מערכות החשמל, התאורה והתקשורת.
- ✓ עריכת אמדן התוספות הדרושות בתשתית החשמל, התאורה והתקשורת.

שלב ב' – הכנת פרוגרמה

- ✓ הכנת פרוגרמה לאספקת חשמל, תקשורת ותאורה, על סמך ניתוח המידע לעיל.
- ✓ הכנת פרק החשמל והתקשורת לכל חלופות הפרוגרמה שיוצגו על ידי צוות התכנון.
- ✓ בחירת החלופה על ידי הרשות או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשות.

שלב ג' -הכנת חלופות לנספח חשמל, תאורה ותקשורת לתכנית מפורטת ובחירת החלופה המועדפת

- ✓ בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על יד האדריכל וצוות המתכננים.
בדיקתה של כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
 - תכנון עקרוני של התאורה הדרושה.
 - תכנון תואי עקרוני של קווי טל"כ.
 - תכנון תוואי עקרוני של קווי טלפון בתיאום עם "בזק"
 - קביעת עקרונות אספקת החשמל כולל השגת אישורה של חברת החשמל.
 - קביעת עקרונות התכנון של המתקן כולל מספר תחנות שנאים הדרושות.
 - אומדן עלות מערכות החשמל, התקשורת והתאורה הדרושות.
- ✓ בחירת החלופה על ידי צוות ההיגוי.
- ✓ עיבוד החלופה הנבחרת לתכנית סופית לחשמל, תאורה, טלפונים וטל"כ בתיאום עם האדריכל.
- ✓ תיאום התכנון עם צוות המתכננים, ועם מוסדות התכנון של חברת החשמל, בזק, ורשויות התכנון במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לחלופה הנבחרת.
- ✓ עדכון הפרוגרמה והתאמתה לחלופה הנבחרת.

התוצר:

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 ד' – עיבוד החלופה הנבחרת לתכנית סופית לחשמל, תאורה ותקשורת:

✓ השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח חשמל, תאורה ותקשורת לתכנית המפורטת לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.
 החלופה תכלול תכנון עקרוני של אספקת חשמל, טלפונים וטל"כ וכן תאורת המתחם. התכנון יעשה על רקע תכנית בינוי כללית.

✓ אומדן עלות מעודכן.

התוצר:

⇐ מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 של כל קווי החשמל התאורה והטל"כ כולל מיקום מדויק של תחנות שנאים, עמודים, שוחות וכו'.

⇐ אומדן של עלות מערוכת החשמל, התאורה והתקשורת.

פרק ב' – שכר תכנון:

שכר התכנון להכנת תכנית מפורטת על פי סל שירותי המתכנן דלעיל ייגזר מאומדן 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).
 לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.
 שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

6. תעריף תכנון מים וביוב לשלב של תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א' – שירותי המתכנן

הערה: בכל מקום בו נאמר יחידות הדיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווי ערך ליחידת דיור אחת.

שלב א' – איסוף מידע, בדיקת מצב קיים :

- ✓ ביקור באתר של צוות התכנון כולו יחד עם נציגי הרשות המקומית, חקירה מוקדמת, בירורים, התייעצות עם מומחים.
- ✓ ברור ברשויות המוסמכות. ריכוז תכניות אב בתוקף למים, ביוב החלות על המתחם ועל סביבתו
- ✓ בדיקת קווי אספקת מים הקיימים במתחם מבחינת מצבם הפיזי, קיבולתם ויכולתם לספק מים למתחם, כולל שיעור תוספת צינורות ו/או מתקנים המתחייבים מתוספת הבנייה המוצעת.
- ✓ קביעת מאגר או מאגרי המים העירוניים שיספקו מים למתחם וכן את המתקנים השונים הדרושים לאספקת מים למתחם (כגון משאבות וכו').
- ✓ בדיקת קיבולתם של קווי ביוב קיימים לקבלת כמויות הביוב הנוספות המתחייבות מהתכנון של המתחם וכן המלצה או מתן פתרון לשינויים בהם.

התוצר:

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 המרכיבים הראשיים של מתקני המים והביוב.

שלב ב' – הכנת פרוגרמה.

- ✓ הכנת פרוגרמה לאספקת מים ולסילוק ביוב, על סמך ניתוח המידע לעיל.
- ✓ הכנת פרק מים וביוב לכל חלופות הפרוגרמה שיוצגו על ידי צוות התכנון.
- ✓ בחירת החלופה על ידי הרשות או הכנת חלופה חדשה על פי הנחיות הרשות.

שלב ג' – הכנת חלופות לנספחי מים ולביוב לתכנית המפורטת ובחירת החלופה המועדפת:

- ✓ קביעת עקרונות המרכיבים הראשיים של המתקן.
- ✓ קביעת שיטת ואופן התחברות הביוב של המתחם למערכת הביוב הכלל עירונית.
- ✓ קביעת שיטת ואופן ההתחברות מערכת המים של המתחם למערכת הכלל עירונית.
- ✓ קביעת מיקום וגודל של מתקנים שונים כגון מכון טיהור, משאבות סניקה וכו'.
- ✓ בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על יד האדריכל וצוות המתכננים.
בדיקתה של כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
 - תוואי של קווי מים ראשיים הדרושים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים.
 - תכנון תוואי של קווי ביוב מאספים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים כולל שנויים דרושים בקווים שמחוץ למתחם.
 - תכנון יעשה על רקע תכנית בינוי כללית ויתבסס על מפה

טופוגרפית בקנה מידה של 1:500 לפחות.
- אמדן עלותם של מערכות המים והביוב הדרושים .

- ✓ בחירת החלופה על ידי צוות ההיגוי.
- ✓ עיבוד החלופה הנבחרת לתכנית סופית למים ולביוב בתיאום עם האדריכל.
- ✓ תיאום התכנון עם צוות המתכננים, ועם רשויות התכנון הרלבנטיים במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לחלופה הנבחרת.
- ✓ עדכון הפרוגרמה והתאמתה לחלופה הנבחרת.

התוצר :

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

שלב ד' – עיבוד החלופה הנבחרת לנספח לתכנית מפורטת למים וביוב :

- ✓ השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח מים וביוב לתכנית המפורטת, לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.
- החלופה תכלול תכנון סופי של אספקת מים ושל ביוב, על רקע תכנית בינוי כללית.
- ✓ אמדן עלות מערכות המים והביוב.

התוצר :

- ⇐ מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 של כל קווי המים והביוב כולל מיקום מדויק של מתקנים שונים כגון, שוחות, משאבות, מתקני טיהור וכו'.

← אמדן עלותם של מערכות המים והביוב.

פרק ב' – שכר תכנון:

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 המים וביוב, לא ימומן יועץ זה.

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

ערכי ביניים יש לחשב על ידי ביון (אינטרפולציה).
 לשכר הטרחה שלעיל יתווספו 5% בגין צילומים והעתקות אור.
 שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

7. תעריף לזוי שמאי לתהליך הכנת תכנית מפורטת (תב"ע)

פרק א' – שירותי המתכנן

הערה בכל מקום בו נאמר יחידות דיור – הכוונה ליחידות דיור או לבנייה אחרת שוות ערך, כאשר כל 100 מ"ר בנייה (מסך שטחי הבנייה העיקריים) שווה ערך ליחידת דיור אחת, אלא אם נאמר אחרת.

שלב א' – איסוף מידע, בדיקת מצב קיים :

- ✓ ריכוז מידע לגבי הבנייה הקיימת במתחם.
- ✓ מיפוי כל השטחים הבנויים במתחם, קביעת היקפם וחלוקתם לפי שימושים. איסוף המידע יעשה משני מקורות מידע והצלבה בניהם :
 - א. כמות השטחים הבנויים על פי המידע המצוי בתיקי בניין של הוועדה המקומית, על פי היתרי בנייה.
 - ב. כמות השטחים הבנויים על פי המידע המצוי במחלקת הארנונה בוועדה המקומית על פי רשימות הנכסים.

✓ ריכוז המידע לגבי המצב הקנייני במתחם.

✓ עיון ולימוד התכניות התקפות החלות על המתחם.

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

שלב ב' – הכנת תשתית מידע (הערכת עלויות) לקראת קביעת הפרוגרמה

- ✓ הערכת סך כל העלויות ליזם במתחם, רשימת העלויות תכלול בין היתר :
שווי הנכסים במתחם במצב הקיים ; דמי השכירות בתקופת הבנייה ו/או פיצוי נוסף ; מיסוי לסוגיו לרבות היטלי השבחה ותשלומים לממ"י ; עלויות הריסת

ופינוי מבנים קיימים ; עלויות פיתוח ותשתיות ; עלויות מימון ; רווח יזמי ; כל הוצאה צפויה אחרת וכן תוספת גלובלית בגין הוצאות בלתי צפויות.

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

שלב ג' – בדיקה שמאית של החלופות הפרוגרמטיות

✓ הבדיקה השמאית של החלופות תכלול את הרכיבים הבאים : קביעת ערכי השווי לכל אחד מהשימושים המוצעים בפרוגרמה (מגורים, מסחר, תעסוקה וכו'); ; בדיקה השוואתית של החלופות הפרוגרמטיות המוצעות על ידי המתכנן ; קביעת החלופה הפרוגרמטית המיטבית על פי פרמטרים שמאיים/כלכליים.

שלב ד' – הכנת חוות דעת שמאית של החלופות הפרוגרמטיות

✓ הכנת חוות דעת שמאית לכל חלופה מהחלופות הפרוגרמטיות. חוות הדעת תכלול : תחשיבים לבדיקת ההיבטים הכלכליים/שמאיים של כל אחת מהפרוגרמות התכנוניות ; דו"ח מסכם המציג את כדאיות הפרוגרמה הנבחרת.

שלב ה' – קביעת מתכונת התכנית המפורטת

✓ בשיתוף פעולה עם המתכנן, תקבע חלוקה למגרשים או מתחמי תכנון חלקיים, על מנת לאפשר מימוש פרטני.

✓ אם התכנית המפורטת תחייב זאת, תקבע מתכונת של איחוד וחלוקה.

שלב ו' – חלוקת הזכויות לפי מגרשים

✓ קביעת היקפי הבינוי ושימושי הקרקע לכל מגרש בנפרד.

שלב ז' – לזוי שמאי בתהליך האישור בוועדות הסטטוטוריות

- ✓ מתן הסברים והשלמות בנושאי שמאות, במידת הצורך, לוועדת בניין ערים מחוזית ו/או ללשכת התכנון במשרד הפנים ו/או לוועדה סטטוטורית אחרת, על ידי הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכל כפי שידרש על ידי הוועדה.
- ✓ הגנה על התכנית ומתן חוות דעת שמאית לגבי התנגדויות, במידת הצורך.

פרק ב' – שכר התכנון

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). במרכיב זה לא ייכללו שטחי הבנייה של מוסדות הציבור.

שכר הטרחה אינו כולל מע"מ.

הערה: 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי

לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

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
0.10	שטח שולי מעל 140,000 מ"ר	0.10	שטח שולי מעל 350 דונם

להלן שלבי התשלום לשירותים החלקיים:

שירותים	שיעור חלקיים	מהות השלב	שלב
		איסוף מידע, בדיקת מצב קיים והצגתו	א'
		הכנת חלופות לתכנית מפורטת וגיבוש פרוגרמה.	ב'
	20%	בחירת החלופה המועדפת ועדכון פרוגרמה.	ג'
		עיבוד החלופה המועדפת לתכנית מפורטת בקני"מ	ד'
	30%	1:1250 או הכנת הנספח הרלבנטי*, הגשתם לוועדה המקומית והדיון בוועדה	ה'
		השגת המלצת הוועדה המקומית	ו'
	20%	טיפול בתכנית בוועדה המחוזית עד פרסום בעיתונות על הפקדה להתנגדויות	ז'
	30%	טיפול בהתנגדויות עד פרסום בעיתונות על מתן תוקף לתכנית	ח'
	100%	סה"כ	

* נספח תנועה, כבישים, נוף, חשמל וכד'.

8. תעריף מדידות

השתתפות הוועדה במימון מדידה תהא בהיקף שאינו עולה על 344 ש"ח לדונם בתוספת מע"מ.

עם זאת, במתחמים, ששטחם עד 13.5 דונם, יוכפל שכר הטרחה (344 ש"ח לדונם) ב-13.5 דונם ללא אבחנה בגודלם. במתחמים ששטחם מעל 100 דונם, יוכפל השכר לדונם, לכל דונם נוסף במקדם 0.4.

התשלום יתבצע לכל היותר בשלושה חלקים שווים, כאשר בשני השלבים הראשונים הרשות המקומית תקבע את למודד מועד התשלום. השלב השלישי והאחרון יהא בעת אישור התכנית.

לכל אחד משלבי התשלום יצורף נספח מס' 23 והעתק של חשבונית מס.

הערה: המחיר שלעיל אינו כולל מע"מ. המחיר נקוב במחירי מדד המחירים לצרכן של חודש יוני 1999 (104.8 נקודות) ויוצמד, 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 על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

סקרים ועבודות יעוץ ותכנון יחודיים שאינם מפורטים לעיל

כאשר ישנה דרישה של הוועדה המחוזית לעריכת סקרים או עבודות יעוץ ותכנון, שאינם כלולים בשירותים שלעיל, והוועדה סבורה כי הם חיוניים להשלמת התכנית המפורטת, תגיש הרשות המקומית לאישורה של הוועדה הבינמשרדית, ולאחר התייעצות עם החברה המנהלת, את רשימת הסקרים והעבודות הנדרשים תוך פירוט הנימוקים בדבר נחיצות העבודות, המטלות והתוצרים באופן מדויק.

יצוין, כי על הרשות המקומית לבדוק את איכות ההצעות ואת התאמתן לעבודה הנדרשת. כמו כן, תעביר הרשות המקומית לוועדה שלוש הצעות מחיר לכל עבודה.

המימון יהא בהיקף שאינו עולה על 25% משכר האדריכל באותו מתחם שבו נדרש המימון. בנוסף למסמכים האחרים הנדרשים, יש להגיש דרעשה של הוועדה המחוזית לביצוע הסקר/עבודת התכנון כתנאי לדיון בבקשה. יובהר, כי הסכום האמור המוקצב למימון הינו לכלל הסקרים והעבודות שיידרשו ולא לכל עבודה בנפרד. הוועדה תבחן את בקשת הרשות, ואם תאשר את עריכת העבודה או הסקר, תורה לרשות להתקשר עם מגיש ההצעה הזולה. שלבי התשלום לעריכת סקרים או עבודות יעוץ ותכנון יחודיים נתונים לשיקול דעתה של הרשות. הגשת דרישה לתשלום תיעשה על גבי טופס נפרד. לאחר מתן האישור התשלום לכל סקר ו/או עבודה שיאושרו, יתבצע לכל יותר בשלושה שלבים, כאשר בכל שלב הרשות המקומית תקבע את אחוז השכר שיש לשלם לסוקר/יועץ. לכל אחד משלבי התשלום יצורף נספח מס' 24 והעתק של חשבונית מס.