

רשות מקרקעי ישראל  
אגף תכנון ופרויקטים

# תעריפי תכנון

נספח למכרז - 9/2014

# תוכן ענינים

3	רקע, כללי, מטרה, עקרונות
7	תעריפים לשרותי תכנון
8	סקר מתחם
13	סקר אתרים
17	תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית)
27	תכנית מפורטת
36	תכנית בינוי בקב"מ 1:500
39	תכנון הנדסי פיזי לתשתיות ציבוריות
45	הנחיות והערות ליישום

# תעריפי תכנון ברמ"י

## כללי

התעריפים נועדים להגדיר את התמורה הראויה לסוגים שונים של שרותי התכנון המבוצעים עבור רמ"י. בכל תעריף ניתן מענה למיגוון המאפיינים והחריגים של עבודות התכנון השונות. התעריפים מבוססים על עקרונות משותפים, המפורטים להלן, שמטרתם לתת את התמורה הראויה לעבודות התכנון. מבחינה חישובית כוללות הנוסחאות השונות לחישוב השכר את יחידת השכר הבסיסית (יש"ב), הנקבעת מעת לעת, או כתוצאה של מכרז או מתעדכנת בהתאם לתנאי המכרז.

## עקרונות

התעריפים מבוססים על העקרונות הבאים:

### שכר כולל לכל צוות התכנון והניהול של תכנית

עבודת התכנון - הכנתה של תכנית כלשהי - היא עבודת צוות של מתכננים מתחומים שונים ואינה מעשה של יחיד או של משרד אחד.

פעילות התכנון בנויה מסדרה של מטלות, המותנות זו בזו, ושביצוען, זו אחר זו, מביא את התכנון להשלמתו. ביצוען של המטלות, רובן ככולן, גם הוא מהווה עבודת צוות.

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

### קביעה מראש של השכר הכולל

אינטרס משותף של מזמין העבודה ושל המתכננים - להגדיר מראש את מטלות התכנון ואת השכר עבור כל מטלה ועבור העבודה כולה. השכר נקבע מראש ואינו משתנה (גם אם חלק מהפרמטרים נתונים לשינוי במהלך התכנון), אלא אם חל שינוי מהותי בתהליך התכנון או בהיקפו, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

השכר הכולל יכול שיהיה עבור עבודת תכנון על המטלות המפורטות בכל שלב שבה, מתחילתה ועד סופה, ויכול שיהיה עבור עבודת תכנון בהיקף חלקי של המטלות, או בתוספת מטלות שאינן כלולות בתהליך המקובל, הכל כפי הצורך וכפי שיוגדר בהזמנת העבודה.

הפחתה או הגדלה כאמור, תעשה ביחס ובהתאם לנהלי הרשות לאותה עת.

### שכר בסיסי ושכר כולל

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

## תמורה שולית פוחתת

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

## מימדים משניים - ומקדמי מורכבות של תכניות

בין תכניות, או מתחמים, שיש להם מימדים זהים עשוי להיות שוני גדול בתשומות התכנון הנדרשות להשקיע בהן, בסוגן ובהיקפן, במשך זמן התכנון, ועקב כך גם בשכר התכנון. שוני זה נובע ממורכבות התכונות של המתחמים ומהקשיים הכרוכים בתהליך התכנון, המשפיעים על תשומות התכנון שהמתכננים צריכים להשקיע במציאת פתרונות תכנוניים, בתאום התכנון ובקידומו.

לדוגמא: שתי תכניות בעלות אותו שטח תכנון ואותה קיבולת בניה, אולם בתכנית אחת המקרקעין כולם באותו מעמד ובידי בעלים אחד, ובשניה מתחלקים המקרקעין לעשרות חלקות, בגדלים שונים, עם זכויות שונות של עשרות, או מאות, בעלים או בעלי זכויות במקרקעין. בתכנית אחת מאותרות בעיות סביבתיות של רעש, זהום אוויר וכד', ובתכנית שניה אינן קיימות. הקרקע בתכנית אחת משופעת מאד וקשה לפיתוח ולבניה, בעוד שבתכנית אחרת הקרקע בעלת שיפועים נוחים.

כדי לתת ביטוי הולם לשוני ולמגוון של התכניות נמדדים המימדים במקדמי מורכבות המשנים את השכר הבסיסי (שמחושב לפי המימדים הבסיסיים של התכנית). מקדם מורכבות לתכונה מסוימת של התכנית עשוי להיות מחושב באופן כמותי, אך בחלק מהתכונות המקדם מחושב על פי הערכה של שעור המורכבות של התכנית הספציפית במסגרת הטווח המירבי ששכר התכנון יכול להשתנות בהתאם לתכונה זו.

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

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

## מטלות תכנוניות נוספות

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

תשומות המטלות הנוספות, לרוב אינן מושפעות מהמימדים העיקריים של עבודת התכנון. מטלות אלה יכול שתבצענה ע"י המתכננים המשתתפים בהכנת התכנית או מתכננים ונותני שירותים אחרים, אף כאלה שאינם ידועים בשלב חלוקת השכר בין המתכננים.

ככל שיידרש, ורק לאחר מיצוי השיעור היחסי הקבוע בטבלת חלוקת השכר בין המתכננים כ"אחרים" או "מיוחדים", תשקול הרשות הגדלת שכר התכנון עפ"י נהליה.

### חלוקה לשלבים, חלוקה למתכננים

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

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

כל תעריף כולל חלוקת השכר בין המשתתפים בעבודת התכנון לרבות ניהולה לפי אופי עבודת התכנון, ובשיעורים מהשכר הכולל. החלוקה היא אופיינית ותהווה בסיס להזמנת העבודה. בכל תכנית עשויים להיות מאפיינים מיוחדים או מטלות מיוחדות, שבהתאם להן יש לקבוע חלוקה המתאימה לדרך הכנת התכנית.

## הגדרות

ההגדרות למונחים המובאים להלן נועדות לפרש ולבאר את משמעותם בתעריפי התכנון.

**יש"ב** - יחידת שכר בסיסית: הקבוע המספרי (בש"ח) אשר, מכפלתו במימדים (פרמטרים) של אתר מסוים, יוצרת את שכר התכנון הכולל עבור שרותי התכנון הניתנים ביחס לאותו אתר. זאת - בהתאם לתעריף התכנון של אותם שירותים ולנוסחה לחישוב השכר הכלולה בו.  
יחידת השכר הבסיסית נקבעת מעת לעת, אם כתוצאה של מכרז ואם ע"פ קביעת הרשות.

**שרותי תכנון** - עבודות תכנון, ייעוץ וניהול, וכל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע מטלות התכנון במסגרת הכנת תכנית, מכל סוג שהוא, עריכתה, קידומה והשלמתה.

**תכנית** - בין שהיא סטוטורית, ומוגדרת כתכנית בחוק התכנון והבניה, ובין שאינה סטוטורית, לרבות סקרים למיניהם ותכניות הנדסיות או אדריכליות לביצוע.

**מתכננים** - כל נותני השרותים בתחומי התכנון השונים, לרבות ייעוץ וניהול, המשתתפים בהכנת תכנית ומבצעים את שרותי התכנון.

**מתחם/אתר** - השטח שביחס אליו ניתנים שרותי התכנון. שטחו של מתחם תחום ע"י גבול מוגדר. אתר יכול להיות מרחב גאוגרפי, או להיות מוגדר ע"י נקודה מרכזית בו, מבלי להגדיר את שטחו המדויק.

**מימד** - (פרמטר) - נתון או מאפיין, כמותי או ערכי, של מתחם/אתר התכנון, המהווה רכיב בחישוב השכר הכולל עבור עבודת התכנון המתייחסת לאותו מתחם/אתר.

**מימד עיקרי** - מימד הקובע את היקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב בנוסחת השכר הבסיסי.

**מימד משני** - מימד המבטא תכונה של מתחם/אתר התכנון שיש לה השלכה על הקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב בנוסחה המלאה של השכר הכולל (המבוססת על השכר הבסיסי).

**שכר בסיסי** - השכר הנובע רק מהמימדים העיקריים שקובעים את היקף תשומות שירותי התכנון.

השכר הבסיסי הוא מכפלה של יש"ב במימדים העיקריים של מתחם/אתר התכנית.

**שכר כולל** - התמורה הכוללת למתכננים עבור כל שרותי התכנון הניתנים לשם הכנת תכנית, על כל שלביה ועל כל ההוצאות הנדרשות לשם השלמתה.

השכר הכולל הוא השכר הבסיסי מוכפל במקדמים הנובעים מהמימדים המשניים של המתחם/אתר.

## תעריפים

כדי לתת מענה למגוון סוגי התכנון שרמ"י מזמינה הוגדרו תעריפים שונים לסוגי התכניות:

**סקר מתחם**

**סקר אתרים**

**תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית)**

**תכנית מפורטת**

**תכנית בינוי בקנ"מ 1:500**

**תכנון הנדסי פיזי לתשתיות ציבוריות**

## א. סקר מתחם

סקירה ובדיקה, כולל בדיקת היתכנות, של מתחם מוגדר.

### 1. מימדים

- א. המימדים העיקריים הם:
- שטח המתחם
  - מספר תחומי הבדיקה
- ב. המימדים המישניים הם:
- **במתחם**
    - מקרקעין
    - מצב תכנוני (הליכים סטטוטוריים)
    - טופוגרפיה
    - ערכי טבע ונוף
    - עתיקות
    - בנייה קיימת
  - **בסביבת המתחם**
    - בניה קיימת וצפיפות
    - מפגעים סביבתיים - רעש, איכות אוויר, סיכונים
    - תנועה/נגישות

### 2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:  $7500Y * (1 + Ps) * MT$   
כאשר:

$Y$  = יש"ב

$Ps$  = תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן

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

### ב. תוספת עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב -  $Ps$

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

## ג. תחומי בדיקה

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

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם - MT - ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

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

### 3. השכר הכולל

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

ב. הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$Y7500 * (1+ Ps) * Mt * (Mk+Mm+Mp+Mn+Mq+ MbK-5) * (Mz+Mv+MG-2)$$

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

ד. מימדים משניים במתחם

טווח המקדם		מקדם מורכבות	מימד משני במתחם
מ-	עד-		
1.0	1.4	Mk	מקרקעין
1.0	1.2	Mm	מצב תכנוני
1.0	1.2	Mp	טופוגרפיה, שיפוע
1.0	1.3	Mn	ערכי טבע ונוף
1.0	1.3	Mq	עתיקות
1.0	1.8	MbK	בניה קיימת

ה. מימדים משניים בסביבת המתחם

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

#### 4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

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

##### סקר מתחם

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

## 5. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תיעשה בהתאם לאופי סקר המתחם. חלוקה מומלצת מוגדרת להלן, אך יש להתאים את החלוקה לדרישות המיוחדות של הסקר ולמאפיינים המיוחדים של האתר וסביבתו.

המתכנן:	כללי %	מוטה תכנון פיזי %	מוטה סביבה %	מוטה כלכלי %	מוטה תנועה %	מוטה תשתית %	מוטה חברה אוכלוס' %
אדריכל/מתכנן פיזי	18	30	16	14	14	13	19
כלכלן שמאי	15	10	8	36	14	18	8
מתכנן חברתי	5	5	0	0	0	0	22
סביבה נוף/טבע רעש איכות אוויר חומ"ס	12	6	30	5	10	10	8
תנועה	5	8	5	5	25	8	3
תשתית - עפר דרכים ניקוז רטובות חשמל תקש'	14	16	10	13	13	26	10
משפטן	6	0	5	5	0	0	5
מיוחדים ימי עתיקות אקלים תיירות וכו'	5	5	6	2	4	5	5
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה	20	20	20	20	20	20	20
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100

## ב. סקר אתרים

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

### 1. מימדים

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

### 2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:  $3000Y * (1 + Ps) * MT * MA$

כאשר:

$Y$  = יש"ב

$Ps$  = תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן

$MT$  = מקדם הגדלת השכר בהתאם לתחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

$MA$  = מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר האתרים הנבדקים, לפי הטבלה להלן

### ב. הגדלה עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב -  $Ps$

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

## ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לבדיקת התאמת אתר למתחם הנדרש:

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

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם MT ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

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

ד. מספר האתרים הנבדקים מבוסא במקדם - MA ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

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

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

### 3. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$3000Y * (1 + Ps) * M_T * MA * P_Y * P_B$$

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

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

(ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה)

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

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

#### 4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

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

#### סקר אתרים

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

#### 5. חלוקת השכר בין המתכננים

ההנחיות וההמלצות לחלוקה זהות לאלה שבסקר מתחם.

## ג. תכנית מתאר

### תכנית מתאר, תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

התעריף מיועד להכנת תכניות מתאר מקומיות, ומשמש גם עבור תכניות אב ועבור תכניות שלדיות ברמה מתארית. תכניות אלה נערכות בקני-מידה וברמות פירוט משתנים בהתאם להיקף ולשטח התכנון. משום כך מותאם התעריף לקנה המידה שבו נערכת התכנית (החל ב: 1:2000 ועד: 1:25000).

#### 1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
- השטח הכולל (בדונם) התחום בגבולות התכנית (או ההרשאה לתכנון),
  - היחס המבוטא באחוזים בין תכנית השטח הבנוי והמיועד לבניה (בדונמים) לשטח התכנית - שעור השטח הבנוי.

לענין זה:

שטח בנוי - משמעו שטח בנוי ומפותח ברציפות, בצפיפות בניה של 5% לפחות, לשימושים שונים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות, מבני ציבור, תשתיות וכד'. שטחים שאינם בנויים והמשמשים לחקלאות, לייעור, למרעה, לשמורות למיניהן, או שטחי בור, לא יחשבו כ"שטח הבנוי", גם אם נמצאים בהם בפיזור רב מבנים, וגם אם נמצאים בהם, או מיועדים בהם, קווי או מתקני תשתית, כגון: דרכים, מסילות, אגני חימצון, קווי חשמל.

- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:
- סרבול המקרקעין,
  - סיבוך תכנוני קיים,
  - פיצול מוניציפאלי,
  - מורכבות גבולות התכנית,
  - טופוגרפיה חריגה,
  - מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו,
  - רגיש רגישות נופית, ערכי טבע מיוחדים,
  - בעיות סביבתיות חריגות.

#### 2. השכר הבסיסי:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:  $K*Y*SD*PB$

כאשר:

$K$  = הכפלה של  $Y$  המשתנה בכל קני מידה

$Y$  = יש"ב

$SD$  = שטח התכנית לחישוב בדונם

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

**השכר הבסיסי יקבע לכל רמת תכנון בנפרד לפי קנה המידה בו תערך התכנית. לכל קנה מידה של תכנית מובאות להלן נוסחה וצמד טבלאות לחישוב השכר הבסיסי על פי המימדים העיקריים.**

א. תכניות בקנ"מ 1:2500 - 1:2000

$$K = 96$$

שטח לחישוב  $S_D$

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

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

הגדלה עבור שיעור השטח הבנוי  $P_B$ :

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

ב. תכניות בקו"מ 1:5,000

$$K = 24$$

שטח לחישוב SD

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

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

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי  $P_B$ :

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

ג. תכניות בקב"מ 1:10,000

$$K = 6$$

שטח לחישוב

שטח התכנית מצטבר בזונם	$S_D$ שטח לחישוב מצטבר בזונם	תוספת שטח לחישוב בזונם	שטח התכנית
20000	20000		עד 20000 זונם (*)
40000	32000	0.6	על כל זונם מעל 20000 ועד 40000
80000	48000	0.4	על כל זונם מעל 40000 ועד 80000
128000	60000	0.25	על כל זונם מעל 80000 ועד 128000
200000	70800	0.15	על כל זונם מעל 128000 ועד 200000
		0.1	על כל זונם מעל 200000

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

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי  $P_B$ :

הגדלת השכר הבסיסי $P_B$	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי	עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית
220%	120%	12%	עד 10%
310%	210%	6%	מ-10% עד 25%
370%	270%	3%	מ-25% עד 45%
395%	295%	1%	מ-45% עד 70%
402.5%	302.5%	0.25%	מ-70% עד 100%

2. תכניות בקנ"מ 1:20000 - 1:25000

$$K = 1.5$$

שטח לחישוב:

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

(\*) בתכנית ששטחה קטן מ-100,000 דונם, השטח לחישוב - S<sub>D</sub> יהיה 100,000 דונם.

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P<sub>B</sub>:

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

### 3. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$K * Y * S_D * P_B * (M_1 + M_2 + M_3 + M_4 + M_5 + M_6 + M_7 + M_8 - 7)$$

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

#### מימדים משניים

M1	סרבול המקרקעין
M2	סיבוך תכנוני קיים
M3	פיצול מוניציפאלי
M4	מורכבות גבולות התכנית
M5	טופוגרפיה חריגה
M6	מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו
M7	נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים
M8	בעיות סביבתיות חריגות

המימדים המשניים מבוטאים במקדמי מורכבות בתחום הטווח המצוין בטבלה שלהלן, בהתאם לקנ"מ של התכנית, ובהתאם למידת החריגות או המיוחדות של המימד. אמת המידה לקביעת מקדם המורכבות בטווח היא רמת החריגות היחסית של המימד בתכנית- לעומת אותו מימד בתכניות דומות אחרות, כלומר החישוב יעשה עפ"י עקרון השכיחות/נדירות במסגרת הטווח המפורט להלן לכל מקדם.

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

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

#### 4. השכר הכולל לתכניות אב ולתכניות שלדיות

השכר הכולל המתקבל מהחישוב המפורט לעיל ישמש

- לתכנית מתאר 100%
- לתכנית אב 65%
- לתכנית שלד ברמה מתארית 45%
- לתכנון ראשוני ברמה מתארית, תכנית רעיונית בהתאם לנדרש - יחסית לשלושה סוגי התכניות.

## 5. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

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

### א. תכנית מתאר

מספר	שלב - אבן דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1	הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות	5	5
2	הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	5	10
3	תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	5	15
4	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	7	22
5	עיבוד ופירוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת, לאחר תיאום עם הרשויות	8	30
6	הגשת התכנית לועדה המקומית	2	32
7	קליטת התכנית בועדה המחוזית	8	40
8	השלמת נספחים והגשת מסמכים נוספים עפ"י דרישת לשכת התכנון	5	45
9	החלטה על הפקדה	5	50
10	פרסום הפקדת התכנית	5	55
11	דיון בהתנגדויות	10	65
12	החלטה על אישור התכנית	15	80
13	הגשת התכנית ערוכה ומתוקנת לאישור	10	90
14	פרסום אישור התכנית	10	100

ב. תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

שלב - אבן-דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות	10	10
הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	5	15
תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	15	30
הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	20	50
עיבוד ופרוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת	25	75
אימוץ התכנית ע"י הועדה המחוזית ועריכת מסמכים מנחים	25	100

## 6. חלוקת השכר בין המתכננים

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

אזור כפרי	אזור עירוני	יישוב עירוני	תחום כללי	כללי	אופי התכנית : המתכנן:
%	%	%	%	%	
28	30	32	35-39 28-32	30	אדריכל /מתכנן פיזי
10	13	14	10-14	12	כלכלה - פרוגרמות כלכלן שמאי מתכנן חברתי
8	3	2	7-12	10	נוף/סביבה  נוף/טבע  סביבה: רעש איכות אוויר חומ"ס
6	9	10	6-10	8	תנועה
5	4	3	9-16	12	תשתית  עפר, דרכים ניקוז "רטובות" חשמל תקש'
4	3	2			
5	4	2			
2	2	2			
3	4	4	2-4	3	משפטי
5	2	3	2-8	5	מיוחדים  ימי עתיקות אקלים תיירות וכו'
20	20	20	20	20	בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה
100	100	100	100	100	סה"כ

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

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

## ד. תכנית מפורטת

### תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית שלד ברמה מפורטת

התעריף מיועד להכנת תכניות מפורטות (בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה, שנהוג לכנותן "תב"ע" - תכנית בנין עיר) אשר את התשריט שלהן מקובל לערוך בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.

#### 1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
- השטח (בדונם) התחום בגבולות התכנית.
  - השטח המבונה (במ"ר) המיועד לבניה בתכנית.
- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:
1. בניה קיימת
  2. שילוב יעודי קרקע
  3. סביבה
  4. מקרקעין
  5. טופוגרפיה וקרקע
  6. רמת מורכבות/פשטות כללית

#### 2. השכר הבסיסי:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

$$Y * 1000 * (SD+SR)$$

כאשר:

$$Y = \text{יש"ב.}$$

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

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

3. שטח התכנית לחישוב סד:

כל הערכים בטבלה הם דונם

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

#### 4. השטח המבונה לחישוב - SR (באלפי מ"ר):

שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר SR	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ"ר	תוספת-במ"ר לחישוב לכל אמ"ר בניה בתכנית	שטח מבונה באלפי מ"ר	
			ועד	על כל אמ"ר מעל
25		(*)	5	0
55	30	3	15	5
125	70	2	50	15
200	75	1.5	100	50
400	200	1	300	100
550	150	0.5	600	300
640	90	0.3	900	600
700	60	0.2	1200	900
		0.1	ומעלה	1200

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

#### 5. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$Y * 1000 * (SD+SR) * MN * (MB+MS+MP+MV+MK+MC-5)$$

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

- $MB$  = מקדם בניה קיימת (חישוב עפ"י הטבלה להלן)
- $MS$  = מקדם שילוב יעודי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- $MP$  = מקדם שיפועי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- $MV$  = מקדם נושאי סביבה (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- $MK$  = מקדם סירבול מקרקעין (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- $MC$  = מקדם מורכבות/פשטות כללית (חישוב עפ"י הנחיות להלן)
- $MN$  = מקדם קנה מידה של התשריט(חישוב עפ"י הנחיות להלן)

## 5.1 מקדם בנייה קיימת - Mb

מקדם זה מתייחס לבניה קיימת בשטח התכנית, אשר התכנון מיועד להתייחס אליה ו/או לתכנן אותה מחדש. לאתחשב בבניה קיימת-בניה המיועדת מלכתחילה להריסה ולפינוי, אולמתחם בנוי שאינו מיועד להשתנות מהווה ורקעלתכנון).

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

חישוב המקדם:

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

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

## 5.2 מקדם שילוב יעודי קרקע - Ms

ייעודי הקרקע המתוכננים מתחלקים ל-4 קבוצות יעודים:

- מגורים, לכל הצורות והצפיפויות, כולל מבני הציבור המשרתים ישירות את המגורים,
- תעסוקה, תעשייה ומסחר,
- תיירות, מלונאות, נופש ופנאי,
- בניה ציבורית כלל עירונית (מבני חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, ממשל וכיו"ב, המשרתים אוכלוסייה שמחוץ לתכנית).

אם בתכנית מיועדים לתכנון ייעודי קרקע מקבוצה אחת, כאשר ייעודי הקרקע מהקבוצות האחרות, אינן עולות על 10% לכל קבוצה, יהיה המקדם: 1.

- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננת קבוצת יעודים שהיקף הבניה עבורה עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.075.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות 2 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.15.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית מתוכננות 3 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.2.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות קבוצות יעודים שהיקף הבניה בכל אחת מהן אינו עולה על 10%, אך סך הבניה בהן עולה על 20%, יהיה המקדם: 1.075.

### 5.3 מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרע

המקדם יחושב על פי השיפוע הממוצע בשטחי התכנית המיועדים לבניה ולפיתוח. (אם כלולים בתחום ה"קו הכחול" של התכנית שטחים שאינם מתוכננים לבניה ולפיתוח - אין להתחשב בהם לצורך קביעת השיפוע הממוצע).

- עבור שיפוע ממוצע שבין 0% לבין 6% יהיה המקדם = 1.
- עבור שיפוע ממוצע שבין 6% לבין 12% יש להוסיף 0.02 למקדם לכל 1% שיפוע מעל 6%.
- עבור שיפוע ממוצע גדול מ-12%, יש להוסיף למקדם 0.01 נוסף לכל 1% שיפוע מעל 12%.

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

### 5.4 מקדמי מורכבות: סרבול מקרקעין (Mk), נושאי סביבה (Mv), כללית (Mc)

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

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

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

טווח מקדם סרבול מקרקעין:  $Mk - 1$  עד 1.25

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

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

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

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

לכל סוג של תכנית מקובל קנה מידה אופייני שלפיו נעשים התשריטים של התכנית. קנה"מ כרוך ברמת הפרוט האפשרית או המתחייבת ממנו. מכאן שבתכניות שאינן נערכות, בגלל סיבה זו או אחרת, ע"ג תשריט בקנ"מ האופייני לאותו סוג, רמת הפרוט שונה מהמקובל, ובעקבותיה גם שונה היקף התשומות המושקעות בתכנון. מקדם של תשריט בקנ"מ  $1:2500 = 0.65$

מקדם של תשריט בקנ"מ  $1:1000 - 1:1250 = 1$

מקדם של תשריט בקנ"מ  $1:500 = 1.5$

## 6 חלוקת השכר הכולל לפי שלבי התכנון

### א. שלבי העבודה ומטלותיה:

**(1) איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים**  
ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון מהמקורות השונים. השלמת נתונים במידת הצורך. השלמת מדידת המצב הקיים על בסיס חישוב אנליטי. ריכוז ההגדרות והדרישות, כולל הגדרת אוכלוסיית יעד, לצורך קביעת יעדי התכנית ומטרותיה, המוגדרים ע"י המזמין ויתר הגורמים המעורבים.

**(2) קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני**  
ניתוח של כל הנתונים והדרישות לצורך קביעת פרוגרמה לתכנית, תוך הכנה ובחינת תרשים ראשוני המציג אפשרות למימוש הפרוגרמה בשטח המתוכנן, וקביעת הפרוגרמה - איכותית וכמותית.

**(3) חלופות לתכנון**  
הכנת חלופות עקרוניות לתכנית הנבדלות זו מזו בפרישת ייעודי קרקע, בחלוקת השטח לקבוצות אוכלוסייה שונות, בהתוויית מערכת הדרכים וכד'.

**(4) קביעת חלופה מועדפת**  
ניתוח החלופות על פי אמות מידה שונות וקביעת החלופה המיטבית.

**(5) עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת**  
עיבוד החלופה המועדפת ופרוט שלה לרמת הפרוט הנדרשת לתכנית. כולל בדיקה וחישוב אנליטי של ה"קו הכחול" של התכנית.

**(6) תאום מערכות תשתית תאומים והשלמות**  
השלמת התכנון ע"י תאום מערכות התשתית ושילובן לתכנית אחת, תאום מוקדם עם כל הרשויות, השלמת פרטים, בדיקות ומסמכים הנדרשים לתכנית.

**(7) עריכת מסמכי התכנית**  
עריכת כל תשריטי התכנית, הוראות התכנית (תקנון) ויתר המסמכים המשלימים את התכנית (נספחים) או מלווים אותה (דברי הסבר וכד').

**(8) הגשה לוועדה מקומית**  
העברת מסמכי התכנית למוסדות התכנון (ועדה מקומית ו/או ועדה מחוזית - בהתאם לצורך) על מנת לקיים דיון בוועדה המקומית להמלצה על התכנית.

- 9) קליטת התכנית ע"י מוסד התכנון (ועדה מחוזית) הזן בהפקדת התכנית**  
טיפול בהשלמת מסמכי התכנית על פי תנאי הסף ודרישות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית. כהשלמת שלב זה ייחשב המועד בו יאושר ע"י לשכת התכנון, כי ניתן לקיים דיון בהפקדת התכנית.
- 10) השלמת מסמכים ונספחים עפ"י דרישת לשכת התכנון**  
השלמת כל מסמכי התכנית ונספחיה, כפי שנדרש ע"י לשכת התכנון, לצורך קיום הדיון בהפקדת התכנית.
- 11) דיון בהפקדת התכנית**  
קיום דיון ראשון בוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.
- 12) החלטה על הפקדת התכנית**  
החלטת מוסד התכנון (ועדה מחוזית ברוב רובם של המקרים), לאחר שקיים דיון או דיונים בתכנית ולאחר שהחליט על הפקדת התכנית לרבות הפקדה בתנאים, ללא צורך לקיים דיון נוסף
- 13) השלמת תנאים ומסמכים לצורך הפקדת התכנית**  
השלמת כל התנאים והמסמכים הנדרשים להפקדת התכנית. כולל חישוב אנליטי של כל חלקי התכנית והכנת תשריט מדידה התואם את צרכי רישומה של התכנית.
- 14) הפקדת התכנית**  
פרסום הפקדתה של התכנית בהתאם לחוק.
- 15) דיון בהתנגדויות**  
קיום דיון ראשון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ע"י מוסד התכנון המוסמך
- 16) החלטה על אישור התכנית**  
החלטת מוסד התכנון המוסמך על אישור התכנית לרבות אישורה בתנאים, (או דחייתה)
- 17) הגשת תכנית מתוקנת לאישור**  
השלמת כל התיקונים, ההשלמות, והתנאים הנדרשים ע"י מוסד התכנון בהחלטתו לאשר את התכנית, והגשתם לצורך פרסום אישורה של התכנית.
- 18) אישור התכנית (פרסום על מתן תוקף)**  
פרסום אישור התכנית בהתאם לחוק, והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית.
- 19) אישור תצ"ר בועדה המקומית**  
העברת תשריט/תשריטי המדידה, מבוססים על חישוב אנליטי ועל התשריט המעודכן של התכנית, אל הוועדה המקומית לצורך קבלת אישורה.
- 20) אישור תצ"ר**  
אישור המרכז למיפוי ישראל על כשרותו לרישום של התרשים לצרכי רישום.
- 21) רישום התצ"ר**  
ביצוע רישום של כל מגרשי התכנית בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

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

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון שפורטו לעיל כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

### כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

מספר	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	איסוף נתונים, מדידה, דרישות, אילוצים, מטרות ויעדים, כולל מפה טופוגרפית על רקע גושים וחלקות (חישוב אנליטי של גבול ההרשאה) ובדיקת בעלויות	6	6
2	קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני	4	10
3	הצגת חלופות לתכנון	10	20
4	קביעת חלופה מועדפת	6	26
5	עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, כולל חישוב אנליטי של גבול התכנית	9	35
6	תאום מערכות תשתית, תאומים והשלמות	3	38
7	עריכת מסמכי התכנית	3	41
8	הגשת התכנית לועדה המקומית	1	42
9	קליטת התכנית בלשכת התכנון המחוזית והגשת קבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים	3	45
10	השלמת מסמכים עפ"י דרישת לשכת התכנון	1	46
11	דיון בהפקדת התכנית (דיון ראשון בועדה המחוזית)	1	47
12	החלטה על הפקדת התכנית	2	49
13	השלמת תנאים ומסמכים לצורך הפקדת התכנית, כולל חישוב אנליטי של החלוקה וחוות דעת של עורך דין ביחס לרישום	2	51
14	פרסום הפקדת התכנית והגשת קבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים	4	55
15	דיון בהתנגדויות	5	60
16	החלטה על אישור התכנית	10	70
17	השלמת תנאים ומסמכים לצורך אישור התכנית	3	73
18	פרסום אישור התכנית, הגשת תקנון ותשריט חתומים למחוז וקבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית.	10	83
19	הגשת התצ"ר לועדה המקומית	4	87
20	אישור התצ"ר ע"י הועדה המקומית,	4	91
21	הגשת תצ"ר לבדיקת המרכז למיפוי ישראל	2	93
22	רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין	7	100

## 7. חלוקת השכר בין המתכננים

### חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תעשה בהתאם לאופי התכנית.

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

שטח פתוח %	ציבור %	תעשייה %	תעס' ומסחר %	כפרי %	פרברי %	עירוני מובהק %	כללי %	אופי התכנית
26	29	22.5	24	22.5	24	24	24	אדריכל
10	7	3	3	6.5	5	2	5	נוף
5	3	6.5	4	4	4	5	4	סביבה
1.5	2.5	2.5	5	3	5	5.5	5	כלכלה חברה
0	0	1.5	3	0	2.5	4	3	שמאי
9	9.5	9.5	10	11	9.5	9	10	מודד (כולל תצ"ר)
3	5	5	10	5	7	10	7	תנועה
14.5	13	14.5	11	14.5	12	8.5	11	כבישים, ע"ע, ניקוז
4	4	6.5	3	5.5	4	4	4	מים - ביוב
1.5	1.5	3	1.5	2.5	1.5	2.5	1.5	חשמל - תקש'
5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	אחרים: עתיקות, אקלים, תיירות וכו'
20	20	20	20	20	20	20	20	בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה
100	100	100	100	100	100	100	100	סה"כ

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

## ה. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500

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

1. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כנספח לתכנית מפורטת
2. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כתכנית בינוי לביצוע

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

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

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

כאשר:

1.  $Y$  = יש"ב.

$S_D$  = שטח התכנית לחישוב בדונם.

$S_R$  = השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.

$M_P$  = מקדם שיפועי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

### 2. שטח התכנית לחישוב $S_D$ :

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

### השטח המבונה לחישוב - SR (באלפי מ"ר):

שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר SR	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ"ר	תוספת-במ"ר לחישוב לכל מ"ר בניה בתכנית	שטח מבונה באלפי מ"ר	
			ועד	על כל מ"ר מעל
25		(*)	5	0
55	30	3	15	5
125	70	2	50	15
200	75	1.5	100	50
400	200	1	300	100
550	150	0.5	600	300
640	90	0.3	900	600
700	60	0.2	1200	900
		0.1	ומעלה	1200

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

### M<sub>p</sub> - מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע

המקדם יחושב על פי השיפוע הממוצע בשטחי התכנית המיועדים לבניה ולפיתוח. (אם כלולים בתחום ה"קו הכחול" של התכנית שטחים שאינם מתוכננים לבניה ולפיתוח - אין להתחשב בהם לצורך קביעת השיפוע הממוצע).

- עבור שיפוע ממוצע שבין 0% לבין 6% יהיה המקדם = 1.
- עבור שיפוע ממוצע שבין 6% לבין 12% יש להוסיף 0.02 למקדם לכל 1% שיפוע מעל 6%.
- עבור שיפוע ממוצע גדול מ-12%, יש להוסיף למקדם 0.01 נוסף לכל 1% שיפוע מעל 12%.

בשטחים שבהם הקרקע אינה יציבה וגורמת לבעיות מיוחדות של ביסוס מבנים והתקנת תשתיות, יש להוסיף למקדם עד 0,08, בהתאם לחומרת הבעיות.

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

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

מספר	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקנ"מ 1:500	40	40
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח בינוי בקנ"מ 1:500	60	100

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

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

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

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

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

## 1. תכנון הנדסי פיזי לתשתיות

### שכר תכנון ופיקוח

תעריף מיועד לתכנון הנדסי פיזי של כל עבודות התשתית והפיתוח ביחס למערכות התשתית הציבורית של מתחם בניה לצורך ביצוע, כולל עריכת מכרזים לביצוע ופיקוח עליון על הביצוע. התעריף מתייחס לתכנון התשתיות הציבוריות בין אם הן בתחום השטחים הציבוריים של המתחם, בין אם חלקן בתחום המגרשים לבנייה. ככל שיידרש לבצע עבודות שאינן כלולות בתעריף זה, ישולם עבורן שכר תכנון עפ"י תעריף או תחשיב אחר, על פי קביעת הרשות.

### 1. מימדים

א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:  
 - שטח התכנית (שטח אפקטיבי לפיתוח).  
 - הבניה המתוכננת ביח"ד.

ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:  
 1. שיפוע הקרקע האופייני במתחם התכנון  
 2. בנייה קיימת  
 3. צפיפות הבניה המתוכננת

2. מהשכר המחושב לפי תעריף זה יקוזז הערך היחסי של התכנון הקיים, ולא פחות מ-4% מהשכר המחושב, בהתחשב בשכר התכנון שקיבלו המתכננים, אם קיבלו, בשלב התכנון ובהתחשב בתוצרי התכנון הקיימים.

### 3. השכר הבסיסי

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

$$4400 * SD + 1760 * DY$$

SD = שטח המתחם לחישוב, בדונם, על פי טבלה שלהלן

DY = יחידות דיור לחישוב, ביח"ד, על פי טבלה שלהלן

4. שטח המתחם - דונם לחישוב (SD)

דונם לחישוב מצטבר SD	תוספת דונם לחישוב למרווח	תוספת דונם לחישוב לכל דונם מתחם	מרווח שטח המתחם בדונם מ- עד -
35	35		0 - 25
60	25	1	25 - 50
100	40	0.8	50 - 100
160	60	0.6	100 - 200
260	100	0.5	200 - 400
420	160	0.4	400 - 800
		0.325	800 ומעלה

5. בניה במתחם - יח"ד לחישוב (DY)

(שטחי בניה שלא למגורים בתכנית - יחושבו לפי 200 מ"ר - שטחים עיקריים + שטחי שרות שווה ערך ליח"ד אחת).

יח"ד לחישוב מצטבר DY	תוספת יח"ד לחישוב למרווח	תוספת יח"ד לחישוב לכל יח"ד מתחם	מרווח יחידות דיור מ- עד -
125	125		0 - 50
205	80	1.6	50 - 100
305	100	1	100 - 200
425	120	0.6	200 - 400
585	160	0.4	400 - 800
1185	600	0.25	800 - 3200
		0.15	3200 ומעלה

## 6. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$4400 * S_D * M_{SS} + 1760 * D_Y * M_{SB} * M_{BK} * M_{ZB}$$

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

$M_{SS}$  = מקדם שיפוע לשטח המתחם, על פי טבלה שלהלן

$M_{SB}$  = מקדם שיפוע לבניה, על פי טבלה שלהלן

$M_{BK}$  = מקדם בניה קיימת, על פי טבלה שלהלן

$M_{ZB}$  = מקדם צפיפות בניה, על פי טבלה שלהלן

## 7. מקדם שיפוע לשטח המתחם ( $M_{SS}$ )

מקדם מצטבר $M_{SS}$	תוספת למרווח	תוספת למקדם לכל % שיפוע	מ- % שיפוע ממוצע	עד- % שיפוע ממוצע
<b>1</b>			0	4
<b>1.4</b>	0.4	0.04	4	14
<b>2</b>	0.6	0.06	14	24
<b>2.4</b>	0.4	0.04	24	34
<b>2.6</b>	0.2	0.02	34	44

## 8. מקדם שיפוע לבניה במתחם ( $M_{SB}$ )

מקדם מצטבר $M_{SB}$	תוספת למרווח	תוספת למקדם לכל % שיפוע	מ- % שיפוע ממוצע	עד- % שיפוע ממוצע
<b>1</b>			0	6
<b>1.16</b>	0.16	0.02	6	14
<b>1.31</b>	0.15	0.015	14	24
<b>1.43</b>	0.12	0.01	24	36
<b>1.47</b>	0.04	0.005	36	44

### 9. חישוב מקדם בנייה קיימת (MBK)

מ- שטח בנוי	עד- % שטח בנוי	תוספת % לשכר לכל % שטח בנוי	תוספת באחוזים	ה- % המצטבר לשכר MBK
0	2	0	0	0
2	5	2	6	6
5	20	1	15	21
20	50	0.5	15	36
50	200	0.2	30	66

### 10. מקדם צפיפות בניה (MzB)

צפיפות הבניה היא לפי יח"ד לדונם נטו, ממוצע, במגרשי הבניה במתחם.  
שטחי בניה שלא למגורים בתכנית - יחושבו לפי 200 מ"ר (שטח עיקרי + שטחי שרות שווה ערך ליח"ד אחת).

מקדם MzB	יח"ד לדונם נטו
0.75	1
0.778	2
0.813	3
0.833	4
0.857	5
0.885	6
0.917	7 עד 8
0.955	9 עד 11
1	12 עד 14
0.976	15 עד 18
0.955	19 עד 22
0.935	23 עד 27
0.917	28 עד 32
0.9	33 ומעלה

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

מספר השלב	שלב התכנון	תשלום לשלב ב- %	תשלום מצטבר ב- %
1	נתונים, הנחיות, מדידות	8	8
2	תכנון כללי	7	15
3	תאום ראשוני עם רשויות	4	19
4	תכנון ארעי	7	26
5	תאום המערכות עם הרשויות	4	30
6	אמדן עלות ביצוע	3	33
7	תכנון מפורט - טיוטא	10	43
8	תאום ביצוע ושלביו	6	49
9	כתב כמויות מפורט	5	54
10	אמדן עלות ביצוע לפי כ"כ	3	57
*11	עריכת מסמכי מכרז ואישורם	6	63
*12	פרסום המכרז	4	67
*13	קביעת זוכה במכרז	3	70
**14	פיקוח עליון שוטף על ביצוע	25	95
*15	קבלת העבודה	5	100

הערה: \*אם עבודות הביצוע אינן נכללות במכרז אחד, אלא מתבצעות ע"י מספר יזמים לפי מספר מכרזים, יתחלק השכר של שלבים 11 עד 15 בהתאם למכרזים, באופן יחסי להיקף עלות הביצוע של כל מכרז מהיקף הביצוע הכולל, ובהתאם לתחומי התכנון של כל מכרז.

הערה: \*\* שכר הפיקוח העליון הכולל בשלב 14 ישולם לשיעוריו, בהתאם להתקדמות עבודות הביצוע.

## 12. חלוקת השכר בין המתכננים, והוצאות התכנון, מותנית בסוג התכנית וסביבתה.

### חלוקת השכר בין המתכננים ב-2%

אופי התכנית	כללי %	עירוני מובהק %	עירוני %	פרברי %	כפרי %
מדידות	10	8	8	10	12
ע"ע ודרכים	23	20	23	23	24
ניקוז (כולל הידרולוגיה)	4	5	4	4	3
תנועה	10	16	14	10	5
מים/ביוב	10	11	11	10	12
חשמל/תקשורת	9	12	10	9	9
נוף	14	8	10	14	15
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות	10	10	10	10	10
הוצאות ניהול ותקורה	10	10	10	10	10
סה"כ	100	100	100	100	100

שכר התכנון כולל, בנוסף למתכננים בתחומים המפורטים בטבלה לעיל, יועצים נוספים כגון: יועץ נגישות, יועץ בטיחות, אגרונום (לרבות סקר עצים), יועץ אקוסטי, בדיקות קרקע וכד' שכר התכנון אינו כולל: עבודות עפר במגרשי הבניה, קירות תומכי מגרש ותשתיות על.

החלוקה שלעיל היא חלוקה נורמטיבית לתכנית "ממוצעת". גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, כמו שיפוע, בנייה קיימת או צפיפות הבניה, משפיעים גם על שעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון המשנים את צורת החלוקה. יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

## הנחיות והערות ליישום

לכל תכנית יש מאפיינים ייחודיים ואין כמעט תכניות ללא חריגים. לכן חשוב להדגיש כי יש להתחשב בהם ולהתאים את השכר לתכנית, ואת חלוקתו למתכננים, בהתאם למאפיינים המיוחדים וה"חריגים". התעריפים, ככל שנעשה בהם הניסיון להתאימם למיגוון התכניות ולמיגוון המאפיינים שלהן, אינם יכולים לצפות את כל הנתונים המיוחדים לתכנית זו או אחרת ולתת מענה מתאים להשפעה שלהם על היקף התשומות הנדרשות בתכנון או על צורת החלוקה לשלבים או בין תחומי התכנון. במסגרת האמור לעיל, ניתן לציין בין המאפיינים, שיש להתאים את תחשיב השכר אליהם, את הנושאים:

### א. שטח התכנית לצורך תחשיב השכר

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

### ב. חלוקת השכר בין המתכננים

בטבלאות החלוקה של השכר הכולל בין תחומי התכנון השונים, המשתתפים בהכנת התכנית, מובא בחשבון אופי התכנית ולפיו שונה החלוקה של השכר. יחד עם זאת, קיימות תכניות רבות שבהן נדרשות תשומות מיוחדות בתחומי תכנון מסוימים, עקב דרישות מיוחדות של הפרוגרמה, של מתחם התכנית, או של סביבתה. בתכניות אחרות עשוי להיות שכמה מתחומי התכנון כלל אינם נדרשים, או שהם נדרשים להשקעת תשומות קטנה באופן משמעותי מהמוצק והמקובל. במקרים אלה יש לשנות את חלוקת השכר בהתאם: להגדיל באופן יחסי את חלקם בשכר של תחומי התכנון הנדרשים לתשומות גדולות מהרגיל, ולהפחית את חלקם של התחומים שהתשומות בהם צפויות להיות קטנות מתכניות ממוצעות.

### ג. חלוקת השכר לשלבים

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