

אופן פעולה אחיד בין מחוזות

בנושא :

סעיפים בתעריף משב"ש, אומדנים והפעלת מתכננים ויועצים בחברות מתכננות,

בהתקשרות ישירה ובהפעלה באמצעות הרשויות.

בהתאם לסיכום פגישה של אדריכלית ראשית משרד הבינוי והשיכון יחד עם מתכנני מחוזות דרום, מרכז, ירושלים, חיפה וגליל מתאריך 1/2/2018 הוחלט על אופן פעולה אחיד של הפעלת סעיפים בתעריף משב"ש על פי הפירוט הבא :

בדיקת היתכנות תכנונית – סעיפים 4.1 עד 4.4 – 25% מתעריף שלד יופעלו כמשימה של היתכנות.

תכנית שלד – יופעלו סעיפים 4.6 עד 4.15 – 100% - כברירת מחדל. במקרים בהם אין בנמצא שום רקע ו/או מידע מוקדם על שטח המיועד לתכנון יופעלו סעיפים 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 – סה"כ 25% וסעיפים 4.7 עד 4.9 – 90% - סה"כ 115%.

תכנית בנין עיר (תב"ע) – יופעלו סעיפים 5.1, 5.2, 5.3 – 16% ויופעלו סעיפים 5.7 עד 5.15 – 97% - סה"כ 113%.

במקרים בהם אותו צוות הכין את תכנית השלד של התב"ע ו/או ביצע את בדיקת ההיתכנות שלה, יש להפחית סעיפים 5.1, 5.2, 5.3 וחבילת תכנון תסתכם ב 97%.

נספח בינוי – יופעל סעיף 6.2 באחוז מופחת של 15% יופעל סעיף 6.4 – 50% - סה"כ 65%. הפעלת סעיפים 6.8 ו 6.9 – 14% - בינוי מחייב בסמכות ועדה מקומית – יתווסף על פי שיקול דעת בתאום עם ועדת מכרזים.

הסעיפים הללו הם רוחביים ומופעלים לכול המקצועות שהוחלט להפעילם במסגרת החבילה הפאושלית של הזמנה הפרטנית.

הערה: תשלום הסעיף יבוצע במידה והוא יופעל. אין התחייבות מצד המזמין להפעיל את מלוא הסעיפים. לדוגמה, במידה ותכנית מקודמת בוותמ"ל סעיף 5.12 – 7% - אישור תכנית בוועדה מקומית - לא ישולם בפועל. כנ"ל סעיף 5.14 – 7% - טיפול בהתנגדויות - לא ישולם במידה ואין התנגדויות.

אומדן של תכנית שלד לא יכלול מדידה אלא ישתמשו בפוטוגרמטריה ולא יכלול תאום תשתיות.

להלן רשימת יועצים **חובה** המופיעים גם בתב"ע וגם בבינוי וגם בשלד:

אדריכל

נוף

תנועה

דרכים, ניקוז

מים

ביוב

חשמל

תאורה

תקשורת

תאום תשתיות

העתקות אור

מדידה (1:500 כדי לא לעשות פעמיים)

פרצלציה לצרכי הרישום

רישום

כלכלה ופרוגרמה

שמאי (אם יש קרקע פרטית)

הידרולוג

גאולוג

סקר עצים (אם יש עצים)

יועץ אקוסטי (אם יש קרבה לכבישים גדולים)

יועץ סביבה

יועץ חברה (שיתוף ציבור)

בה"ת (אם תכנית גדולה יותר מ 500 יח"ד)

יועצים נוספים ככול שידרשו על ידי המזמין או על ידי הועדה כגון: יועץ בניה ירוקה, יועץ ערים חכמות, נגישות, בטיחות, ביסוס, הדמיות, אנימציות וכד' **יבואו על חשבון הבצ"מ** שהוא מובנה בתוך האומדן על פי המכרז חברות מתכננות ונועד לכך. המזמין, במקביל להגשת האומדן לחברה, יעיר וידגיש על האפשרות של הפעלת יועצים נוספים מעבר לאלו המופיעים ברשימה של קביעת האומדן של הזמנה הפרטנית וזה בנוסף ובמקביל למה שכתוב במכרז עצמו.

חשוב לציין את שני המרכיבים העיקריים בקביעת האומדן: 1. שטח ברוטו של בניה, 2. שטח התכנית. לגבי תחשיב שטח ברוטו של בניה צריך להגדיר: ב"ב - 250 מ"ר, צ"ק - 180 מ"ר, גן גג - 140 מ"ר, רוויה - 130 מ"ר - כול השטחים הם שטחי ברוטו ממוצע. לגבי שטח תכנית, הוא שטח של קו הכחול הסטטוטורי ההולך להתאשר ולקבל תוקף.

רשם והגה הרעיון: יצחק מולדבסקי ,ייעוץ וליווי תהליך: מלכה שניאור - סגנית מנהלת אגף תכנון בכירערכה ואישורה נוסח סופי: ורד סולומון ממנ - מנהלת אגף תכנון בכיר