



21.3.23

### פרטיכל התקשרויות

ישיבת ועדת התקשרויות לפי תקנה 3 (8)  
שהתקיימה ביום 21.3.23 במשרדי המועצה

#### נכחו:

שירלי טוטיאן, מ"מ גזברית (יו"ר הוועדה)  
טל דיין, מנכ"ל המועצה (חבר)  
עו"ד רועי גנוט, יועץ משפטי למועצה (חבר)

#### על סדר היום:

הכנת תב"ע יישובית (בסמכות ועדה מקומית)

מחיר כולל לפני מע"מ	חברה
₪ 85,000	חגי דביר אדריכלים
₪ 87,000	לאה שניאור אדריכלים
₪ 120,000	סטיו אדריכלים
₪ 200,000	פרחי-צפריר אדריכלים

טל: בוצעה פנייה בנוסח אחיד ל-4 יועצים רשומים במאגר היועצים של סביון. אותם יועצים עומדים בתנאי הסף של המאגר ועונים על הדרישות לאספקת השירותים.

רועי: לטעמי ההליך עומד בהוראות נוהל יועצים של משרד הפנים היות שנעשתה פנייה ל-4 יועצים מתוך המאגר הרשום. הפנייה נערכה על סמך עמידת היועצים בתנאי הסף שנקבעו במאגר ולאחר בדיקה של המועצה שיועצים אלו עונים על דרישות לצורך אספקת השירות.

#### נימוקים והחלטות:

הוועדה בוחרת בהצעת חגי דביר אדריכלים בהיותה ההצעה הזולה ביותר.  
חגי דביר אדריכלים נכללים במאגר היועצים של המועצה.

טל דיין  
מועצה מקומית סביון  
מנכ"ל

מועצה מקומית סביון  
שירלי טוטיאן  
מנהלת השכונות ראשי

עו"ד רועי גנוט  
רועי גנוט  
08-9311111





16.03.2023

לכבוד  
אביטל קינן  
מהנדסת המועצה

הנדון: תב"ע יישובית – ביטול הקלות

אנו מודים לכם על פנייתכם אלינו בדבר הכנת תב"ע יישובית – ביטול הקלות.  
הצעתנו מבוססת על הודעתכם כי מדובר בתוכנית בסמכות מקומית לרבות ליווי התוכנית עד להחלטה על קבלת תוקף לתוכנית.  
אנו מבקשים עבור שכר תכנון אדריכלי לעריכת תוכנית תקנונית ליישוב, לרבות תשריט היישוב וללא נספחי בינוי וכדומה, סך של 200,000 ₪, לא כולל מע"מ.

בברכה,

פרחי צפיר אדריכלים בע"מ  
פרחי צפיר אדריכלים בע"מ  
ח.ג. 510702975  
נקודת קשר: 052-5120000  
תל אביב 6142142 ס.ס.מ.ס. 052-5142142



13/03/2023

לכבוד  
אדר' אביטל קינן  
מהנדסת המועצה המקומית סביון

ג. נ

הנדון: הצעת מחיר לתכנון אדריכלי להכנת תכנית ישובית לביטול הקלות ברחבי המועצה המקומית סביון.

#### תיאור הפרויקט:

הכנת תב"ע שמסדירה ביטול הקלות בתחומי הישוב

תכנית זו בסמכות ועדה מקומית

#### פירוט העבודה:

1. בדיקות מקדימות וגיבוש אסטרטגיה לקידום התכנית. תהליך זה כולל פגישות ודיונים מקדימים מול גורמים מקצועיים וגורמי תכנון ורישוי במועצה המקומית סביון בוועדה המקומית מצפה אפק ובוועדה המחוזית, הרלוונטיים לפרויקט זה. הכרת השטח והמצב הסטאטוטורי.
2. השתתפות בפגישות תושבים הנוגעים לתכנית האמורה.
3. הכנת מסמכי התכנית והצגתם לגורמים הרלוונטיים.
4. פיתוח הוראות התכנית והגשתן למוסדות התכנון הרלוונטיים של המועצה המקומית והועדה המקומית.
5. טיפול בתכנית מול הועדה המקומית. עדכונים ותיקונים במידה ויידרשו.
6. טיפול בתכנית מול הועדה המחוזית עדכונים ותיקונים במידה ויידרשו.
7. טיפול בתכנית עד למתן תוקף.

#### שכר טרחה

שכר התכנון האדריכלי יהיה ש"ח 120,000 לא כולל מע"מ.

יפתח יששכרוב | דניאל אזרד | איתי שמוטר

15 Tuval st' p.o.b 1799 Ramat Gan Israel | Tel: 972-3-6134006/7 | Fax: 972-3-6132262  
רח' תובל 15, ת.ד. 1799 רמת גן 52117 | טל: 03-6134006/7 | פקס: 03-6132262

E-mail: stav@stavarc.co.il

www.stavarc.co.il



5. אבני דרך לתשלום

סעיף	תאור	אחוז מהשכר	שכר בש"ח
5.1	קבלת מטרות על מטעם המזמין, לימוד חומר קיים.	7%	₪ 8,400
5.4	עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי	10%	₪ 12,000
5.10	הכנת תשריט תקנון ונספחים	40%	₪ 48,000
5.11	הגשה לוועדה המקומית	15%	₪ 18,000
5.12	ליווי התכנית בתהליך האישור של הוועדה המקומית	14%	₪ 16,800
5.13	ליווי התכנית בתהליך שימוע ההתנגדויות	7%	₪ 8,400
5.14	מתן תוקף לתוכנית	7%	₪ 8,400
סה"כ שכר טרחה			₪ 120,000

הערות:

1. המחיר הנקוב לא כולל מע"מ ויהיה מוצמד למדד מחירי הבניה התקף במועד הזמנת העבודה.
2. הצעה זו אינה כוללת שכר יועצים : יועץ תנועה או כל יועץ אחר שיידרש לטיפול התכנית.
3. העתקות אור , צילומי מסמכים וכיוב', הדמיות מודלים במידה ויידרשו, יהיו על חשבון המזמין.
4. על המזמין להפעיל מזוד מוסמך ולספק תכנית מדידה העונה לדרישות מבא"ת לפני תחילת העבודה.

בכבוד רב  
יפתח יששכרוב - אדריכל

נשמח להתכבד בהזמנת העבודה

יפתח יששכרוב | דניאל אזרד | איתי שמוטר

15 Tuval st' p.o.b 1799 Ramat Gan Israel | Tel:972-3-6134006/7 | Fax: 972-3-6132262  
רח' תונבל 15, ת.ד. 1799 רמת גן 52117 | טל: 03-6134006/7 | פקס: 03-6132262

E-mail: stav@stavarc.co.il  
www.stavarc.co.il

16.03.2023

לכבוד  
אדר' אביטל קינן  
מהנדסת המועצה המקומית סביון

**הנידון: הצעת התקשרות לתכנון  
תב"ע ישובית בסמכות נ. מקומית – ביטול הקלות**

שלום רב,

רצ"ב הצעה להכנת תכנית בסמכות מקומית לכל הישוב לביטול הקלות.  
אציין כי יש לנו ניסיון רב בעבודה מול רשויות, אנחנו מתייחסים לתהליך התכנון כתהליך משותף  
עם אנשי התכנון ברשות וחשובה לנו מעורבות כל הגורמים המקצועיים השונים ברשות.  
להלן פירוט אופי העבודה ותהליך התכנון.

**שלב א: איסוף וקבלת נתונים**

1. קבלת מטרות על מטעם המזמין, בירורים מוקדמים, איסוף חומר רקע ולימודו, הצגת הממצאים ע"ג מפות ולאן חומר גרפי אחר.
2. קבלת מפת מדידה עדכנית.
3. איסוף נתוני רקע וניתוחם. איתור האילוצים החלים על שטח התכנון וסביבתו. (נתונים לגבי בעלויות, חזקות, טופוגרפיה, אילוצים פיזיים, תכניות סטטוטוריות תקפות ולאן בהכנה, אילוצי תכנון, אילוצי קיבולת האתר, התחברות למערכות תשתית ועוד).

**הכנת תב"ע וטיפול באישורה**

1. לימוד המצב הסטטוטורי הקיים במקום, הוצאת מידע תכנוני עדכני ורלוונטי למקום.
2. הכנת תשריט ותקנון כנדרש להגשה לוועדה מקומית ע"פ נוהל מבא"ת.
3. טיפול בהליך האישור מול הוועדה המקומית, פגישות רלוונטיות עם גורמי התכנון והגשת מסמכים מתוקנים בהתאם לדרישות הוועדה.

**מסמכי התב"ע:**

1. תשריט הכולל מפה של השטח והשטחים הגובלים בו ועליה פירוט גבולות התכנית, יעודי קרקע, קוי בנין, חלוקה חדשה ונתונים וסימונים גרפיים נוספים הממחישים את מטרות התכנית ומהותה.
2. הוראות התכנית עם פירוט מילולי של עקרונות התכנון הרלוונטיים לשטח.
3. תכנית בינוי והנחיות תכנון, במקרה זה אולי יידרשו סכימות

לאה שניאור אדריכלים Lea Shneor Architects

עלות תכנון:

87,000 ₪ + מע"מ

אופן התשלום

10%	עם תחילת עבודה- עבור פגישות וחלופות ראשוניות	1
15%	בחירת חלופה	2
20%	הכנת תקנון, תשריט ונספח בינוי והגשה לוועדה	2
15%	דיון בוועדה המקומית	3
15%	דיון להפקדה	5
15%	אישור תכנית להפקדה במקומית	6
10%	דיון בהתנגדויות ומתן תוקף	7

הערות

1. שכר זה כולל תיאומים נדרשים מול יועצים שיידרשו, אינו כולל שכ"ט יועצים נדרשים.
2. שכר זה אינו כולל מע"מ, אגרות, מיסים או כל תשלום אחר אשר יידרש ע"י הרשויות.
3. שכר זה אינו כולל תכנון נוסף/חוזר אשר יידרש בגין שינויים אשר יידרשו על-ידי המזמין או על-ידי כורח אשר אינו בשליטת המתכנן. (אינו כולל שינויים).
4. העתקות וצילומים ישולמו על-ידי המזמין, כמקובל.

נשמח לקדם תכנית חשובה זו בשיתוף איתכם.

בברכה  
אדריכלית לאה שניאור

לאה שניאור אדריכלים Lea Shneur Architects

07/11/2018

Prop. P.23.12

לכ' אביטל קינן, מהנדסת המועצה  
מועצה מקומית סביון

שלום וברכה,

## הנדון : תב"ע ישובית- הסדרת הקלות סביון

בהמשך לפנייתכם לקבלת הצעת שכי"ט עבור הכנת תוכנית מתאר בסמכות מקומית להסדרת  
ההקלות בישוב סביון, הנני מתכבד להגיש את הצעה.

### א. רקע \ הנחות יסוד

1. ההצעה גובשה בהתאם לפנייה לקבלת הצעה מתאריך 12/3/2023 שנשלחה למשרדנו ע"י מהנדסת המועצה.
2. לאור שינויים בחקיקה וביטול נושא ההקלות בבקשות להיתר בניה, המועצה נערכת להכנת תכנית מתאר בסמכות מקומית שתכלול בתוכה את ההקלות שהיו מקובלות עד היום בסביון.
3. התכנית תתבסס על מסמך מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" שאושר בתאריך 30.3.2022.
4. התכנית תהיה תכנית "תקנונית" ותכלול הוראות לנושא ההקלות בלבד ותשריט שיכלול את כל השטח המוניציפאלי של המ"מ סביון ויסומן יעוד לפי מבא"ת "יעוד עפ"י תכניות מאושרות" בכל שטח התכנית.

### ב. עבודת התכנון האדריכלי כוללת

#### 1. תוכנית מפורטת :

- 1.1 עריכת תשריט וכתבינת הוראות לתכנית בסמכות מקומית.
- 1.2 עבודה רציפה עם מהנדסת המועצה להכנת התכנית.
- 1.3 פגישות עם ועדת תכנון שתוקם ע"י המועצה לקידום התכנית.
- 1.4 הגשה וקידום התכנית עד לאישורה בוועדה המקומית "מצפה אפק".

#### 2. העבודה לא כוללת:

- 2.1 עבודה של יועצים אחרים, לרבות מודד, שמאי, יועמ"ש, יועץ נוף וכו'.
- 2.2 הכנת נספחים לתכנית.
- 2.3 הכנת תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
- 2.4 שינויים לתוכנית מתאר מחוזית או ארצית.
- 2.5 העתקות, צילומים ושליחויות.
- 2.6 טיפול בקבלת אישור ממינהל מקרקעי ישראל.
- 2.7 טיפול בפרסום התוכנית.
- 2.8 הצעה זו אינה כוללת מע"מ.

3. שכ"ט לעבודה:

- 3.1 הכנת תכנית מפורטת בסמכות מקומית 85,000 ₪
- 3.2 המחירים בהצעה זאת צמודים למדד המחירים לצרכן.
- 3.3 הצעה זו אינה כוללת נעיימ.

4. תנאי התשלום:

שלב תכנוני	שכ"ט	אחוז לתשלום	סכום
	85,000		
מקדמה עם החתימה על ההסכם		20%	17,000
לאחר סיום התכנון והכנת המסמכים		30%	25,500
עם הגשת התוכנית לועדה מקומית		15%	12,750
עם הפקדה להתנגדויות		25%	21,250
לפני חתימה על מתן תוקף		10%	8,500
סה"כ		100%	85,000

תודה על פנייתכם אלינו ונשמח לעמוד לרשותכם לביצוע עבודה זו.

בברכה,



חגי דביר, אדריכל