



הנדון: הצעת מחיר עבור תכנון אדריכלי גוש 10925 חלקות 218,219,220 ברחוב חטיבת כרמלי

לאחר בירור מעמיק בעיריית חיפה אין אפשרות להגיש את תכנון הבניין כפי שהוגש בעבר לקבלת היתר בניה, בין על גבי חניה בחניון תת קרקעי וחניה במפלס קומת הכניסה כפי שתוכנן בעבר, ובין עם פתרון חניון על קרקעי, מכיוון שיש תקנות חדשות של הג"א, נגישות, בטיחות וכיבוי אש. כמו כן, כל ההגשה לקבלת היתר בניה תצטרך להיות במערכת המקוונת בפורמט החדש כנהוג היום. לסיכום: יש להגיש תכנון מחדש של הבניין לשם הוצאת היתר הכולל תכנון יועצים מחדש, בהתאם לתקנים החדשים.

1. כללי:

ההצעה הינה עבור תכנון אדריכלי למבנה חדש במסגרת זכויות תב"ע קיימות. המבנה יהיה בן 9 קומות ע"ג חניה ובן 36 יחידות דיור.

2. שלבי העבודה ופירוט השירותים:

העבודה האדריכלית תבוצע ב-5 שלבים הכוללים את השירותים דלהלן:

שלב א – תכנון מוקדם:

פרוגרמה וסכמה תכנונית:

1. בניית פרוגרמה עם המזמין, בירור נתוני ותנאי הבניה המותרים, חקירות מוקדמות, התייעצות ותיאום עם יועצים הנדרשים, ביקור באתר.
2. בירורים ברשויות המוסמכות או גורמים אחרים, בקשר לבעיות החוקיות והאחרות, הכרוחות בתכנון המבנה, או בקבלת אישור הרשויות הנ"ל לביצוע המבנה.
3. הגשת פרוגרמה וסכימות תכנוניות. הסיכומות כוללת תכניות כלליות בקנ"מ 1:500 / 1:200,

תכניות ראשוניות ונפחי בינוי

4. הגשת תכניות ראשוניות של המבנה, בקנ"מ 1:200, כולל נפחי בינוי (חתך עקרוני בקנ"מ 1:200), ובדיקת היתכנות מערך תנועה וחניה (עקרוני בלבד).

שלב ה"תכנון המוקדם" כולל עד 3 שינויים / עדכונים ע"פ בקשת המזמין.

שלב ב – תכנון סופי:

תכנית סופית

1. הכנת תוכנית סופית, בקנ"מ 1:100, כולל חתכים ע"פ צורך, המתארות את התכנון הסופי של המבנה, המסוכם והמאושר ע"י המזמין בשלב התכנון המוקדם, לאישור ראשוני של היועצים.
2. תאום התוכנית הנ"ל עם היועצים (לשלב הנידון).

עיצוב המבנה:

3. הכנת סט תכניות, בקנ"מ 1:100, המתארות את תכנון המבנה ואת המראה החיצוני שלו, והכוללות תכניות, חתכים ע"פ צורך, חזיתות ופרספקטיבה או מבטים תלת מימדיים (לא הדמיות מרונדרות).

שלב ג – הגשה להיתר:

1. הכנת התוכנית והמסמכים (בתחום האדריכלות) הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, על בסיס התכניות המאושרות של שלב התכנון הסופי, למתן רישיון בניה (למעט מסמכים ותוכניות החורגים ממסגרת הבניין כגון תוכניות בניין ערים ותוכניות בינוי האזור), הגשתם לרשויות לאחר חתימת המזמין ("תכניות לתנאים מוקדמים").
2. טיפול באישור מוקדם של התכניות (אישור "תנאים מוקדמים" לטובת כניסה לדין בוועדה מקומית וקבלת "תנאים להיתר" או מעבר לשלב "בדיקת התכן" לפי הגדרת הליך הרישוי המקוון).
3. הכנסת תיקונים ושינויים בתוכניות ובמסמכים האחרים לפי דרישת הרשויות המוסמכות (מילוי "תנאים להיתר" או עמידה ב"בדיקת התכן" לפי הגדרת הליך הרישוי המקוון), בהסכמת המזמין, הגשתם לרשויות וטיפול באישורם. העבודה כוללת טיפול בקבלת אישורי הוועדה המקומית ורשויות נוספות ע"פ החלטת הוועדה המקומית (בתחום האדריכלות) אך אינה כוללת טיפול בקבלת אישורים הקשורים ליועצי התכנון, למיסים, מ.מ.י, אגרות והיטלים שונים.

שלב ד – תכנון מפורט :
(קנ"מ 1:50 ופרטים בקנ"מ מתאים)

1. הכנת תוכניות אדריכליות מפורטות והעברתן ליועצים לתיאום התכנון.
2. הכנת פרטי בנין אדריכליים ופרטי גמר, מפורטות ומוסברות, כדרוש לביצוע המבנה, בקנ"מ מתאים לפי הצורך.
3. תאום, ביקורת ואישור תוכניות היועצים.
4. מסירת סט תכניות מפורטות למכרז / לביצוע.
5. הכנת תשריטים הנדרשים למכרז בתחום האדריכלות והעברת החומר הנ"ל לכמאי לטובת הכנת כתבי כמויות ומפרטים.
6. אישור "תכניות יצרן" שונים, ע"פ צורך (כגון תכניות מעליות, נגרות וכדומה).

שלב ה – פיקוח עליון על ביצוע המבנה :

1. פיקוח עליון על ביצוע המבנה באתר הבניה בהתאם לתוכניות ולמסמכים האחרים המאושרים ע"י המזמין, לרבות על ביצוע התיקונים שהקבלן חייב בהם לפני מסירת המבנה.
2. ייעוץ והמלצה לגבי בחירה, בדיקה ואישור של חומרים וציוד.
3. הדרכה ומתן הסברים למפקח שבאתר.
4. דיווח למזמין על המימצאים במבנה .
5. קבלת המבנה ואישור גמר ביצוע בתאום עם היועצים.

3. תנאים להצעה:

ההצעה הינה עבור תכנון אדריכלי למבנה חדש במסגרת זכויות תב"ע קיימות. המבנה יהיה בן 9 קומות ע"ג חניה וכן 36 יחידות דיור.

4. שכר טירחה לתשלום:

המזמין ישלם למתכנן שכר עבודה בסך 180,000 ₪ עבור שרותי תכנון כאמור לעיל.

סכום זה ישולם בגמר כל שלב ובתוספת מע"מ כחוק ע"פ השלבויות הבאה 14 יום לאחר הוצאת חשבון –

5. שלבי התשלום:

שלב	תיאור השלב	% שכ"ט
תכנון מוקדם		
1	מקדמה במועד אישור ההצעה.	10%
2	בהצגת תוכניות ראשוניות ונפחי הבינוי (חוץ). (שלב א' סעיף 4)	10%
תכנון סופי		
3	בהצגת התכנון הסופי , תוכניות וחתכים (שלב ב' סעיף 1)	10%
4	בהצגת עיצוב המבנה (שלב ב' סעיף 3)	5%
הגשה להיתר		
5	הגשת בקשה להיתר בניה לרשויות – (שלב ג' סעיף 1)	10%
6	במועד קבלת החלטת ועדה ואישור בתנאים / סירוב הבקשה (שלב ג' סעיף 2)	5%
7	במועד השלמת תנאי האדריכל להיתר. (שלב ג' סעיף 3)	5%
תכנון מפורט		
8	במועד הפצת תכניות מפורטות ליועצים. (שלב ד' סעיף 1)	20%
9	במועד מסירת תכניות למכרז \ לביצוע. (שלב ד' סעיף 4)	15%
פיקוח עליון		
10	במועד סיום פיקוח עליון על השלד	5%
11	במועד סיום פיקוח עליון על עבודות הגמר	5%
סה"כ		100%

הערות:

- 6.1 סעיף 4 אינו כולל שכר עבודה של מהנדס בנין (תוכניות קונסטרוקציה ופיקוח עליון) ושאר יועצי הפרויקט.
- 6.2 המזמין יפנה בנפרד ליועצי תכנון בתאום עם המתכנן כגון: מודד, מהנדס אינסטלציה, מהנדס חשמל, יועץ בטיחות, יועץ נגישות, אדריכל נוף, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ טרמי, יועץ אלומיניום, כמאי, מפקח/מנהל פרוייקט ויועצים נוספים במידת הצורך. ההתקשרות עימם תהיה בנפרד בינם לבין המזמין תוך תיאום עם המתכנן ככל שהדבר אפשרי. הם יועסקו ע"י המזמין ולא יהיו באחריות המתכנן.
- 6.3 שכר העבודה אינו כולל הדפסות, צילומים, העתקות, שליחויות, טיפול בחתימות שכנים ותשלומים לרשות המקומית (אגרות, דף מידע וכו'). ההוצאות תחולנה על המזמין בלבד.
- 6.4 שלב ג' – הגשה להיתר כוללת הגשה של היתר אחד. ההיתר יהיה על בסיס זכויות הבניה המותרים ע"פ התכניות החלות על המגרש ולפי תיאום מוקדם מול הועדה המקומית לגבי זכויות הבניה המותרים במגרש.
- במידה והועדה המקומית תדחה את התכנית הומוגשת, למרות שהיא תוכנת ע"פ תב"ע המאושרת, או תדרוש שינויים בתכנית שמצריכים חזרה מלאה או חלקית של שלב משלבי התכנון, ישלם המזמין למתכנן, עבור השינויים ע"פ שעות עבודה בסך 250 ש"ח לשעה, או לפי סכום מסוכם, בנוסף על התשלום המוסכם (סעיף 4).
- במידה והיזם יהיה מעונין לנסות ולאשר זכויות בניה מוגדלות מהנ"ל, ולהגיש בקשה עם תכנון של זכויות מעל המותר על בסיס "הקלות" או "הוראות שעה", אם התכנית תדחה ע"י הועדה או שתדרש שינוי ע"י הועדה, ו/או ע"י דיון בועדת ערר, ויהיה צורך לחזור על שלב או שלבים מהתכנון, ישלם המזמין למתכנן, עבור השינויים ע"פ שעות עבודה בסך 250 ש"ח לשעה, או לפי סכום מסוכם, בנוסף על התשלום המוסכם (סעיף 4).
- 6.5 במידה ויהא צורך, מכל סיבה שהיא, לבצע שינוי מהותי בתכנון ו/או להגיש תוכנית שינויים לועדה המקומית לתכנון ולבניה, ישלם המזמין למתכנן, עבור השינויים ע"פ שעות עבודה בסך 250 ש"ח לשעה, או לפי סכום מסוכם, בנוסף על התשלום המוסכם (סעיף 4). כל שינוי מהותי בתכנון יבוצע על דעתו של המזמין ובאישורו בלבד.
- 6.6 במידה ואחד משלבי התכנון לא יידרשו ע"י המזמין, מכל סיבה שהיא, לא תהיה כל השפעה על סך השכ"ט המסוכם בסעיף 4 לעיל.
- 6.7 במידה ויידרש לחזור על אחד או יותר משלבי התכנון, או לחלק את התכנון, או את הרישוי, לשלבים – ישלם המזמין עבור אותו שלב / שלבים מחדש ע"פ סיכום מראש.
- 6.8 תוכניות המכר יוכנו על בסיס ההיתר המאושר בלבד.
- 6.9 המזמין מתחייב שבכל פרסום של הפרויקט ע"י תכניות, הדמיות או תמונות יצוין שם משרד האדריכלים המתכנן ("קדרון לשניאק קלוס אדריכלים")
- 6.10 שכר העבודה אינו כולל טיפול בקבלת טופס 4, שחרור ערבות ובקבלת תעודת גמר מהועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 6.11 במקרה של הפסקת ההתקשרות מכל סיבה שהיא, ישולם למתכנן את מלוא השכ"ט עבור השלב שבו הופסק ההתקשרות.
- 6.12 אין באחריות האדריכל איסוף חתימות שכנים, טיפול בהתנגדויות, אישורי השכנים וחתימת חוזים משפטיים עם הבעלים בנכס. הנ"ל באחריות המזמין בלבד. כל התנהלות מול השכנים והבעלים בנכס, תהייה באחריות המזמין בלבד.
- 6.13 ההצעה אינה כוללת הכנה ולערר והשתתפות בו, הנ"ל יתומחר לפי שכ"ט של 250 ש"ח לשעה או לפי סכום שיוסכם מראש מול המזמין.
- 6.14 ההצעה אינה כוללת הדמיות וטיפול גרפי בתוכניות מכירה.
- 6.15 ההצעה אינה כוללת טיפול או רישום בטאבו, במידה ונתבקש, תוכן הצעת מחיר נפרדת.
- 6.16 שכ"ט אינו כולל אחריות לביקורת. באחריות המזמין למנות מהנדס אחראי לביקורת.
- 6.17 ההצעה אינה כוללת שינוי סטטוטורי או שינוי תב"ע.
- 6.18 ההצעה אינה כוללת תכנון ורישוי של חדר טרפו. תכנון ורישוי של חדרי טרפו יתומחרו בנפרד.
- 6.19 הצעה זו אינה כוללת טיפול בשינויי דיירים או עיצוב פנים לדירות. תוכניות שינויי דיירים ירוכזו ע"י המזמין או מי מטעמו ויבאו לאישור האדריכל.
- 6.20 במידה והפרויקט יימכר לצד שלישי או שתופסק עבודת המתכנן במהלך הפרויקט, יקבל המתכנן פיצוי בגובה 25% מסך השכר הנותר בפרויקט.
- 6.21 המחיר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע היום. נשמח לעמוד לרשותכם למתן כל מידע נוסף.

בכבוד רב

ישראל קלוס, אדריכל

קדרון לשניאק קלוס אדריכלים בע"מ

אישור הצעת המחיר:

שם המזמין _____ חתימת המזמין: _____

ת. זהות / ח.פ. _____ תאריך: _____