

08/10/2026

לכבוד,
המציעים

הנדון: מענה לשאלות הבהרה, הכנת מסמך מדיניות - תכנית איזור ZONING

מס"ד	נוסח השאלה	מענה לשאלת הבהרה
1	תמחור שכר הטרחה - נבקש לקבל פירוט באשר לאופן שבו נקבע ותומחר שכר הטרחה הכולל לצוות, בסך 550,000 ש"ח, לרבות החלוקה בין היועצים והדיסציפלינות השונות.	אומדן המועצה נקבע בהתבסס על הערכת היקף העבודה, מורכבותה, השירותים המקצועיים הנדרשים והרכב צוות התכנון המפורט במסמכי המכרז. האומדן הינו כולל ולא נקבעה במסגרתו חלוקה מחייבת של שכר הטרחה בין בעלי המקצוע השונים. באחריות המציע לתמחר את כלל השירותים ולהסדיר את חלוקת התמורה בין אנשי הצוות מטעמו.
2	שירותי מדידה ומיפוי - במסמכי המכרז מצוין מחד כי נדרשת "הכנת קומפילציה של התכניות המפורטות על רקע קדסטר מעודכן, הכנת מדידה פוטוגרמטרית ומיפוי בעלויות", ומאידך מצוין כי "המיפוי הפוטוגרמטרי יסופק ע"י המזמין". נבקש להבהיר מהו היקף השירותים הנדרש מהמועד מטעם המציע, שכן ללא הבהרה זו קיים קושי להעריך את עלות עבודתו.	המועצה מקדמת בימים אלו ביצוע מיפוי פוטוגרמטרי עדכני לכלל שטח התכנון, אשר יועמד לרשות צוות התכנון לאחר השלמתו. שירותי המודד מטעם המציע יכללו הכנת קומפילציה של התכניות התקפות על רקע קדסטר מעודכן, מיפוי בעלויות וזיקות לקרקע ושילוב המידע התכנוני והקדסטרי על גבי מפת הבסיס. יובהר כי המציע אינו נדרש לבצע או לתמחר מדידה פוטוגרמטרית חדשה במסגרת הצעתו.
3	הצמדה למדד - האם שכר הטרחה יהיה צמוד למדד? ככל שכן, נבקש לציין את המדד ואת מועד הבסיס להצמדה.	שכר הטרחה אינו צמוד למדד. התמורה שתיקבע בהסכם ההתקשרות הינה קבועה וסופית, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם.
4	קנה מידה - נבקש להבהיר מהו קנה המידה הנדרש להכנת מסמך המדיניות והתוצרים הנלווים.	התשריט המרחבי הכולל של מסמך המדיניות ייערך בקנה מידה 1: 5,000. ככל שיידרש, יוצגו תשריטי משנה למתחמים או למוקדים נבחרים בקנה מידה מתאים, בתיאום עם המזמין. יובהר כי התוצרים ייערכו ברמת פירוט מתארת-עקרונית, בהתאם לאופי העבודה כמסמך מדיניות, ולא כתכנית סטטוטורית מפורטת.
5	האם המתכנן יקבל קבצים בפורמט DWG וקטורית של מפה מצבית	המועצה תעמיד לרשות צוות התכנון את תוצרי המיפוי הפוטוגרמטרי העדכני המבוצע בימים אלו, לרבות קבצים וקטוריים בפורמט DWG, ככל שייכללו בתוצרי המדידה. בנוסף, יועמדו לרשות צוות התכנון חומרי רקע ומדידות קיימות המצויים בידי המועצה, ככל שיהיו רלוונטיים לעבודה.
6	האם המתכנן יקבל גישה או קבצים של ה GIS לצורך שכבות קדסטר (גוי"ח) וייעודי קרקע?	המועצה תעמיד לרשות צוות התכנון את שכבות המידע הגאוגרפיים (GIS) הקיימות ברשותה והרלוונטיות לעבודה, לרבות שכבות קדסטר וייעודי קרקע, ככל שקיימות. באחריות צוות התכנון לבצע איסוף, אימות, עדכון והשלמה של המידע הנדרש לצורך הכנת מסמך המדיניות, בהתאם להוראות המכרז.
7	ערבות מכרז - מבקשים לבטל דרישה זו. כיום לא מקובל לדרוש ערבות להגשת מכרז אלא רק ערבות ביצוע. הדבר מקשה על היערכות להגשת המכרז במועדים שנקבעו בו. לכל הפחות - להמיר את הערבות לערבות דיגיטלית	הבקשה לביטול ערבות המכרז אינה מתקבלת. עם זאת, המועצה מאשרת הגשת ערבות בנקאית דיגיטלית כחלופה לערבות הבנקאית הרגילה, ובלבד שתעמוד בכל דרישות המכרז, לרבות סכום הערבות, תוקפה ותנאיה, ותהיה ניתנת לאימות ולמימוש על ידי המועצה. יתר הוראות המכרז בעניין ערבות המכרז נותרות ללא שינוי.
8	מבקשים הבהרה מה הכוונה בפעילויות המוזכרות בסעיף 3.1.5 - מה ההיקף של המפגשים הצפוי ומה	הליך שיתוף הציבור יכלול עד שישה מפגשים עם בעלי עניין, ובהם נציגי מפעלים, בעלי קרקע, רשויות גובלות וגורמים אזוריים נוספים, בהתאם לתכנית שיתוף הציבור שתאושר על ידי המזמין.



	הם ה"גופים הנוספים" שיש לקחת בחשבון? בהמשך לאמור לעיל, מבקשים הבהרה שעלויות - במידה ויהיו - של פירסום מפגשי שיתוף ציבור/מכתבים/פירסום אינטרנטי/שכירת אולם/הוצאות הגברה וכיבוד או כל הוצאה אחרת הקשורה בשיתוף הציבור יהיו על חשבון המזמין.	
9	מבקשים הבהרה כי עלויות הקשורות להוצאת נסחי טאבו ו/או חוזים של רמ"י יהיו ע"ח המזמין.	עלויות בגין אגרות רשמיות להפקת נסחי טאבו ומסמכי זכויות מרשות מקרקעי ישראל, ככל שיידרשו לצורך ביצוע העבודה, יחולו על המזמין, בכפוף לאישור מראש ובכתב. יובהר כי האחריות לאיסוף המידע, ריכוזו, עיבודו והכנת מיפוי הבעלויות וזיקות הקרקע תחול על המציע, בהתאם להוראות המכרז, וכלולה בתמורה המוצעת.
10	מפגשי ה"פרה רולינג" - לאיזה מוסד תכנון מתכוונים? (סעיף 3.4 ד)	מפגשי הפרה-רולינג מיועדים להתקיים בעיקר מול לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז צפון, לצורך תיאום וקידום מסמך המדיניות לקראת אימוצו. בנוסף, במסגרת קידום המסמך יידרשו תיאומים מקצועיים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן עם הוועדה המקומית וגורמים רלוונטיים נוספים, בהתאם לצורך ולהנחיות המזמין.
11	מבקשים הבהרה האם תדרש העלאה למערכת המקוונת של מינהל התכנון. במידה ותדרש - יש לעמוד בסטנדרטים של המבא"ת, ולא מובהר כך במכרז.	העבודה נשוא המכרז הינה הכנת מסמך מדיניות תכנונית ולא תכנית סטטוטורית. לפיכך, אין דרישה להכנת מסמכי תכנית בהתאם לנוהל מבא"ת או להגשת תכנית במערכת המקוונת לקליטת תכניות סטטוטוריות. עם זאת, באחריות צוות התכנון להכין ולהגיש את מסמך המדיניות ותוצריו בהתאם לדרישות הטכניות והמקצועיות של מוסדות התכנון הרלוונטיים, לצורך בחינתו ואימוצו.
12	זוהי תוכנית גדולה מאוד, שמשלבת רמה מתארית ואיזורית עם רמה מקומית מפורטת, דורשת התייעצויות רבות ויש הרבה בעלי עניין שיש לתאם איתם ולהתייחס להערותיהם. לאור זאת, מבקשים לשקול שוב את האומדן. ככל הנראה, האומדן לא לוקח בחשבון את הדרישה ל 9 חברי צוות, יועצים מקצועיים ברמה גבוהה בעלי ניסיון כפי שנדרש בתנאי הסף, ומושם דגש בטבלת הניקוד והקריטריונים. מבקשים לשקול הגדלת הסכום ממנו נדרש לתת הנחה במסגרת המכרז.	הבקשה נבחנה. אומדן המועצה נקבע בהתייחס להיקף השירותים הנדרשים, להרכב צוות התכנון ולתוצרים המפורטים במסמכי המכרז. יובהר כי העבודה נשוא המכרז הינה הכנת מסמך מדיניות תכנונית ברמה מתארית - עקרונית, ולא הכנת תכנית מתאר סטטוטורית או תכנית מפורטת. הרכב צוות התכנון, תחומי האחריות והתיאומים המקצועיים הנדרשים הוגדרו במסמכי המכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מתכולת העבודה. לאחר בחינת הבקשה, אין שינוי באומדן המועצה או בהוראות נספח ד' למכרז.

בברכה,

