

05 פברואר 2026
י"ח שבט תשפ"ו

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: מענה לשאלות הבהרה: מכרז 02/2026 לקבלת שירותי תכנון תב"ע להרחבת הישוב יודפת

להלן שאלות שהתקבלו והתייחסות המועצה בקשר לנדון:

שאלה:

באיזה עמוד מופיע סכום אומדן שכ"ט שהמועצה מבקשת לתת הנחה ו/או הוספה?

תשובה:

אומדן עלות הכנת התכנית מפורט במסמך ד' "טופס הצעת המחיר – למילוי ע"י המציע".

מס'	מסמך	שאלה	תשובה
1	מסמך ב' ומסמך ה'	<p>1. האם 100 ד' הכוונה לשטח הכולל של כל הפוליוגונים לתכנון בנספח ו'?</p> <p>2. האם 100 ד' – נטו או ברוטו?</p> <p>3. 15,000 מ"ר למגורים – הכוונה לזכויות בניה?</p> <p>לפי הנתונים בסעיף מדובר בצפיפות שכיום לא מאושרת במוסדות התכנון – אנא הסבירו כיצד אתם מתכננים לקדם זאת?</p>	<p>1. היקף שטח התכנית מוערך בכ- 100 דונם. במסגרת בחינת שטח הרחבת הישוב שייכלל בתכנית ייבחנו גם הפוליוגונים המפורטים בנספח ו'. השטח הינו ברוטו ועשוי להשתנות בשל מגבלות תכנוניות / קנייניות שונות.</p> <p>2. נתוני השטחים וזכויות הבניה הינם הערכה בלבד, נתוני שטח התכנית וזכויות הבניה שיוגשו בסופו של הליך למוסדות התכנון יהיו מדויקים יותר בהתאם להנחיות המוסדות השונים.</p>
2		<p>שטחי ההרחבה שסומנו גובלים בשטח מוגן לפיתוח (תמ"א 22), ו/או שטחי עתיקות, שמורות יער, אתרי טבע, וגן לאומי (תמ"מ 9/2).</p> <p>1. האם ההרחבה מיועדת אך ורק לפוליוגונים המסומנים? האם תוספת יח"ד תהיה מפוזרת בניהם או באחד מתאי השטח?</p> <p>2. האם יש מקום להציע שטחי תכנון חליפיים, כגון עיבוי בתחומי הישוב, שטחים התואמים לתכנית האסטרטגית המקודמת בימים אלו או שטחים אחרים?</p> <p>3. האם יידרש שינויי יעוד וטיפול בגריעת שטחים ושטחים המוגדרים גנים / יערות וכדומה?</p>	<p>1. איתור שטחים אפשריים להרחבה לא יתייחס רק לפוליוגונים המסומנים, נשאף כי ההרחבה לא תהיה מפוזרת במספר פוליוגונים אך ייתכן וזו תהיה התוצאה בשל אילוצים תכנוניים / קנייניים.</p> <p>2. בהחלט יידרש לבון חלופות נוספות לשטחי תכנון עבור הרחבת הישובי ולא נפסול על הסף כל הצעה או רעיון לבחינה.</p> <p>3. חיובי, ככול ואכן התכנית שתגובש תדרוש טיפול בגריעת שטחים המוגדרים כגנים / יערות וכד'.</p>

<p>ככול ויידרש נספח או מסמך שאיננו מקובל בתכנית דומות מסוג זה, תשקול המועצה את ההצדקה לתוספת שכר טרחה בעבור הדבר.</p>	<p>תמ"א 35 תיקון 5 – במידה והתיקון יאושר האם תהיה תוספת שכ"ט להכנת הנספחים והמסמכים הנוספים הנדרשים מתוקף תיקון זה</p>	<p>3</p>
<p>בחינת סוגי הבעלויות תבוצע ע"י המתכנן שייבחר ביחד עם נסחי הרישום שתספק המועצה במסגרת בחינת החלופות</p>	<p>בעלויות: 1. בפוליוגונים בנספח ו מופיעה בעלות המוגדרת "אחרת" – אנא הסבירו מהם סוגי הבעלויות. 2. מה סוג הבעלויות בשטחים בהם יש בעלות מעורבת האם המועצה תספק נספי טאבו</p>	<p>4</p>
<p>1. ככול שיידרש יועץ שיתוף ציבור, המועצה תישא בעלות העסקתו. 2. יידרש שיתוף ציבור, אין לנו יכולת או כוונה להגדיר מראש את מספר המפגשים שיידרשו. 3. תאום תשתיות יידרש לרמה תב"עית בלבד. 4. שמאי – הבקשה מקובלת. 5. יועץ סביבה ככול שיידרש יכלול בתכולת זכר הטרחה של המציע.</p>	<p>יועצים: 1. האם יועץ שיתוף ציבור יהיה ע"ח המועצה ? 2. האם ידרש שיתוף ציבור ? אם כן באילו היקפים, כמה מפגשים, האם המועצה / הישוב יספקו מקום להתכנסות, מול מי יערכו המפגשים - כל הישוב או קבוצות מיקוד שיקבעו מראש 3. נא להוריד תיאום תשתיות 4. שמאי – נבקש לאפשר לגייס שמאי שאינו רשום במאגר היועצים של משהב"ש, וזאת בשל מיעוט היועצים בהתמחות זו 5. האם יועץ סביבה יהיה ע"ח המועצה</p>	<p>5</p>
<p>מקובל.</p>	<p>נבקש להוסיף בשלבי העבודה כי – כל עיכוב שיגרם ע"י מוסדות התכנון, וועדות וכדומה לא יהיה באחריות המתכנן וצוותו.</p>	<p>6</p>
<p>המודד יועסק ע"י המתכנן שייבחר בהליך המכרז ולכן על המתכנן שייבחר חלה האחריות להעסקת היועצים מטעמו ולטיב עבודתם.</p>	<p>במטלות התכנון – סעיף 2 נא לתקן: "המודד יערוך תכנית מדידה..."</p>	<p>7</p>
<p>אומדן שכ"ט נקבע בהתאם למיטב הבנתה המקצועית של המועצה ובהתאם לתקציב שעומד לרשות המועצה.</p>	<p>אומדן שכ"ט: נבקש לראות את התחשיב לפיו המועצה קבעה את האומדן.</p>	<p>8 מסמך ב סעיף ו'</p>

<p>ככול ויהיה שינוי בתכולת העבודה ותוספת מטלות שאינן מקובלות בתכניות מסוג זה או בשל שינוי מדיניות של מוסדות התכנון, תשקול המועצה את ההצדקה בהגדלת שכר הטרחה למתכנן שייבחר.</p>	<p>בהתחשב במורכבות התכנון נראה כי לא נלקחו בחשבון נושאים רבים ושחלק מתחומי התכנון תומחרו בחסר משמעותי:</p> <p>א. מדובר בהרחבה של 100 יח"ד ויש להכין תכנית מתוך ראייה כוללת של כלל הישוב – יש לעדכן את התחשיב בהתאם</p> <p>ב. לא נלקחו בחשבון: עריכת פרוגמה כלל ישובית, יועצים נוספים (שיתוף ציבור, סביבה), בצ"מ למקרה ותיקון 5 יאושר ותעלה הדרישה להשלים נספחים</p> <p>ג. טיפול בגריעת שטחים באם תיבחר חלופה שעושה שימוש בשטחי הגן הלאומי / יער נבקש כי בכל מקרה של: שינוי תכולת העבודה בעקבות נושאים אלו ונוספים, הגדלת שטחים, אישור תיקון 5 לתמ"א 35, עריכת פרוגרמה כלל ישובית וכדומה – יהיו בתוספת תקציב לשכ"ט הנתון</p>	
--	---	--

בברכה,

**תומר לוי, מנהל אגף הנדסה
מועצה אזורית משגב**