

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל התכנון

האגף לתכנון מקומי

כ" באייר התשע"א
24 במאי 2011
תכ 2011-10771

לכבוד

מגישי הצעות להכנת תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות לעין אל אסד - מרכז פומבי
מס' 19/2011

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' 19/2011 - הזמנה לקבלת הצעות להכנת תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות לעין אל אסד - תשובות לשאלות שנשלחו על ידי המתכננים

שאלה מס. 1

בסעיף 2.3.3 (דגשים לעבודות הספק, עמ' 16-15) ס"ק ד' נדרשת קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. כמו כן, סעיף 2.5.1 (תוצרי התכנון, עמ' 20) ס"ק א' קובע כי תוצר העבודה יהיה תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות לעין אל אסד, אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בכפוף להשלמת תהליך של איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. לאור נתונים אלה, האם נדרש להוסיף שמאי מקרקעין לצוות התכנית?

תשובה: לא נדרש להוסיף שמאי מקרקעין לצוות התכנון. תהליך האיחוד והחלוקה יעשה במסגרת תכניות נפרדות, בסמכות הועדה המקומית, לאחר אישור תכנית המתאר. זאת, בהתאם לסעיף 2.3.3 (ד). יודגש, כי מציע רשאי במסגרת הצעתו, להוסיף מומחים נוספים בתחומים רלוונטיים, ובכלל זה שמאי מקרקעין, וזאת בהתאם לסעיף 2.6.2 (י"ג).

שאלה מס. 2

האם יידרש נספח לשימור עצים מפורט? הוראות של תכנית מתאר, ובמיוחד של תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת כפופות לתיקון 89 לחוק, הנוגע לנספח שימור עצים. במידה ואכן תהיה דרישה כזו, יש להגדיר למודד, כך שהצעתו תשקף את העלויות של הכנת נספח כזה. לא ניתן להשאיר זאת לשלב מאוחר יותר ללא תמחור. (נספח ט', וכן הסעיפים הנוגעים לתוצרים של העבודה 2.5 ואחרים).

תשובה: תיקון 89 לחוק התכנון והבניה קובע כי בתשריט יסומנו העצים הבוגרים שבתחום התכנית. לעניין המדידה יש לפעול על פי הנחיות סעיף 2.5.1 ז' והנחיות נספח המחשוב. נספח עצים בוגרים יוכן במידת הצורך ע"פ דרישה של וועדת ההיגוי ו/או מוסדות התכנון בהתאם לסעיף 2.5.1 ג'.

שאלה מס. 3

אנו מבקשים להציע 2 ראשי צוות, אשר אחד מהם יהיה גם מרכז התפעול המינהלי. שני ראשי הצוות עומדים בתנאי המכרז. כפי שהוגדרו, לתפקיד "ראש הצוות". נבקש לקבל מראש אישור כי אין בכך משום סטייה מהוראות המכרז (סעיף 2.6.1, סעיף 2.6.3).

תשובה: יש לפעול על פי הנחיות סעיפים 2.6.1, 2.6.3 א' ו- 2.6.4 למסמכי המכרז בעניין. לפיהם, יש להציע מועמד אחד בלבד לתפקיד ראש צוות ומועמד זה אינו יכול לשמש כמרכז תפעול מינהלי.

שאלה מס. 4

ברשימת היועצים שהוגדרו לא נכלל יועץ שמאי. יחד עם זאת המפרט כולל הנחיה מפורשת לכך שתכנית המתאר תגדיר מתחמים לאיחוד וחלוקה עתידיים. היות ולא נכלל ברשימת היועצים הנדרשים, הצעת יועץ שמאי עלולה להכביד על העלויות, לפגוע בעקרון השוויון ולפגוע בסיכויי הזכיה. נבקש הבהרה והגדרה, ובמידת הצורך הנחיה זהה לכל המשתתפים לצרף יועץ שמאי לצוות. (סעיף 2.6.2)

תשובה: ראו תשובה לשאלה מס' 1.

שאלה מס. 5

אחת ממטרות התכנית המוגדרת במכרז, היא קביעת הוראות בניה, וקביעת הנחיות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. כלומר, הזכויות צריכות להיקבע כבר בשלב הכנת תכנית המתאר. האם חלק מתחולת העבודה הנדרשת כוללת הכנת טבלאות איזון והקצאה ואם כן, האם יש צורך בשמאי?

תשובה: טבלאות איזון והקצאה אינן חלק מתחולת העבודה. לעניין הכללת שמאי בצוות התכנון ראו תשובתנו לשאלה מס' 1.

בברכה
 אהוד יוסטמן
 מנהל אגף בכיר
 לתכנון מקומי

העתיקים:

מר חנוך ברש, סגן מנהל מינהל התכנון לתפעול (בפועל)
 עו"ד נאוה אושר, לשכה משפטית