

מסמך ג'



מדינת ישראל

משרד האוצר – החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי – חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

**מכרז פומבי**

מספר 06/2025

למתן שירותי ניהול תכנון ולמתן שירותי תכנון עבור מינהל הדיור הממשלתי

## **מפרט השירותים**

יולי 2025

## 1. כללי

- 1.1. מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "מינהל הדיור" או "המזמין") אחראי על שמירת זכויות תכנוניות וניצולן במקרקעין של המדינה שבטיפולו ומתן פתרונות דיור למשרדי הממשלה בפריסה ארצית (למעט משרד הביטחון ובתי החולים) באמצעות בינוי, הקצאת נכסים קיימים ושכירת נכסים, וזאת, בין היתר, באמצעות עבודות ניהול תכנון שונות (להלן: "עבודות הניהול והתכנון" או "העבודות").
- 1.2. נותן השירותים ילווה את המזמין בריכוז ובניהול התכנון הנדרשים לצורך קידום תוכניות שבניהולו הכוללים, בין היתר, הכנת תוכניות אב וביצוע סקרי היתכנות תכנונית, הכנת תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, הכנת חוות דעת מקצועיות נקודתיות באמצעות קבלת שירותי ייעוץ מיועצים שונים בתחומים מגוונים, ייצוג המזמין בהליכי הכנת תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות המנוהלים על-ידי גורמים אחרים ובהליכים אחרים, והכל כפי שיפורט במפרט זה להלן.
- 1.3. התמורה בגין ביצוע העבודות תשולם בהתאם לשלבי ביצוע, וזאת תוך הבחנה בין סוגי העבודות השונים וכמפורט בסעיף 4 למסמך ב' (ההסכם).

## 2. ניהול תיעוד

- 2.1. הספק הזוכה אחראי לתיעוד שוטף של כלל פעילותו במסגרת השירותים הנדרשים ובהתאם להנחיות המזמין.
- 2.2. נותן השירותים ינהל את תיעוד המשימות והפרויקט בכללותו במערכות המזמין, יתעד את המסמכים ואת תהליכי העבודה, יבצע מעקב אחר ביצוע משימות, פרויקטים לפי אבני הדרך, ויתעד את כל מסמכי ותהליכי השירותים הדרושים במסגרת המכרז.
- 2.3. התיעוד יכלול, בין היתר:
  - 2.3.1. ניהול רישום כרונולוגי מסודר ומפורט של פעילויות של הספק ומי מטעמו ובכלל זה השתלשלות עניינים;
  - 2.3.2. פירוט השירותים שסופקו על ידו בחלוקה לאבני הדרך המאושרות והיקף התשומות שהושקעו;
  - 2.3.3. תיעוד פעולות צוות הספק וקבלני המשנה שהועסקו והיקף התשומות שהושקעו על-ידי כל אחד מהם;
  - 2.3.4. העלאה למערכת מידע של המזמין של כל המסמכים הקשורים בפרויקט, אשר יכללו, בין היתר, סיכומי דיון, כל מסמכי הכנת התב"ע בכל הגרסאות תוך ניהול הגרסאות ולרבות מסמכי המוצר המוגמר ומסמכים מאושרים, הודעות על אישור/דחייה, דרישות ותנאים, החלטות והתייחסויות המזמין והרשויות וכל גורם רלבנטי, התכתבויות עם שלל הגורמים הקשורים לפרויקט, אישורי משלוח ומסירה, אישורי הגשה וכדומה. השימוש במערכת המידע יכלול גם עדכון נתונים, כגון עדכון סטטוס הפרויקט, ועדכון שדות מידע.
  - 2.3.6. התיעוד/עדכון סטטוס ומידע במערכת המידע יבוצע באופן שוטף ועד 7 ימים קלנדריים ממועד היווצרות המסמך לתיעוד/שינוי הסטטוס/מידע, באופן שהמידע במערכת ישקף את המצב העדכני של כל פרויקט ניהול תכנון.
  - 2.3.5. נותן השירותים יתחזק רשימה עדכנית של פרטי משתמשים מטעמו אשר נדרש לאפשר להם גישה למערכת המידע של המזמין לצורך העלאת/הורדת חומרים ממערכת המידע של המזמין ויעדכן את המזמין על כל שינוי מיד עם היווצרו.
  - 2.4. כלל התיעוד בפרויקט יכלול את כלל התוצרים, גם אם לא נוצרו על-ידי הזוכה או צוותו.
  - 2.5. למזמין תישמר גישה מלאה לכלל התיעוד בכל עת.

להלן יפורטו תכולות העבודה הנדרשות במסגרת מתן השירותים והיועצים הנדרשים (ככל ואלו יידרשו לצורך ביצוע פרויקט), בהתייחס לעבודות נשוא מכרז זה בדיסציפלינות השונות.

## 3. תכולה - תוכנית מתאר או מסמך מדיניות (תוכנית אב) או מסמך בתחום מקצועי/סקר

### 3.1 כללי והגדרות

- 3.1.1 **תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת** - התהליך כולל את כל השלבים א'-י"א כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.2 **מסמך מדיניות (תוכנית אב)** - התהליך כולל את שלבים א'-ח' בלבד כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.3 **מסמך בתחום מקצועי/סקר** - התהליך כולל את שלבים א'-ו' בלבד כמפורט בסעיף 3.2. אם תכולת העבודה כוללת הכנת מסמך בתחום המקצועי בלבד שלא במסגרת הכנת תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת או תוכנית אב, ההגשה תתבצע, למרות האמור בסעיף 3.2, למזמין ולכל גוף שהמזמין יורה להגיש לו את המסמך.
- 3.1.4 בסעיף 3 "**מסמך**" – כל מסמך הקשור לתחום התכנון לרבות תסקיר, סקר היתכנות או סקר מסוג אחר, נספח לתב"ע וכדומה; "**מסמך בתחום מקצועי/סקר**" – מסמך באחד מהתחומים הבאים: תנועה ותחבורה; כלכלה; פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום ומוסדות ציבור; אדריכלות נוף; סביבה; מים וביוב; הידרולוגיה ונגר עילי; חשמל, תקשורת ותאורה; כל תחום נוסף שנדרש או שיוזמן לגביו מסמך מקצועי.
- ייתכן כי מסמך מקצועי יידרש כמסמך עצמאי, בין היתר על מנת לבחון יוזמה תכנונית. במקרה כזה הגשת המסמך תתבצע כמקשה אחת ולא בשלבים, אלא אם כן תינתן הנחיה אחרת על-ידי המזמין.
- נספח לתוכנית מתאר, תוכנית מפורטת או תוכנית אב יבוצע בהתאם לאמור בסעיף הרלוונטי, ובהתאם לדרישות ולצורך.
- 3.1.5 רשימת סוגי התשתיות בכל תחום ותחום המפורטת במכרז, היא רשימה לא סגורה. המסמכים המקצועיים יתייחסו לסוגי תשתיות גם אם אינם מפורטים באופן מפורש במסמכי המכרז, וגם אם יתווספו לאחר פרסום המכרז, אם הם רלוונטיים לתחום המקצועי.

## 3.2 שלבים ותוצרים

### שלב א' – איסוף נתונים והכנת דוח מצב קיים

- א. **לימוד, איסוף וניתוח שטח התכנון וסביבתו.** אם האמור מתייחס למסמך בתחום מקצועי/סקר יש לתת בפעילות זו דגש להיבטים הרלבנטיים של התחום. הפעילות תכלול, בין היתר:
- (1) קבלת הנחיות, איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות;
  - (2) סיורים בשטח התכנון ובסביבתו ברגל וברכב;
  - (3) לימוד השטח וזיהוי טיפוס הבנייה, המבנה העירוני והמרכיבים העירוניים;
  - (4) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון והבנת תפקודם ברמה העירונית.
  - (5) במסמך בתחום תנועה ותחבורה הפעילות תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) איסוף חומר רלוונטי לרבות תוכניות אב או תוכניות מתאר לתנועה ותחבורה, תוכניות מפורטות המשפיעות על שטח התכנון, מידע על מערכות הדרכים לרמותיהן השונות, הקיימות ומתוכננות בסביבת שטח התכנון, מודלים תנועתיים ובדיקות תחבורתיות שנערכו על שטח התכנון וסביבתו;
  - (ב) זמני ומרחקי מענים לשעת חירום בתוכניות לרבות זמני הגעה של שירותי החירום לאתרים שבתחום השפעת התוכנית;
  - (ג) איסוף נתונים ממתכנן התנועה ומהאדריכל לגבי מידות הכבישים ומיקומם, מגרשי חנייה פתוחים מיקומם ומידותיהם;
  - (ד) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה תנועתית;
  - (ה) ניתוח הנתונים וגיבוש עקרונות הנדסיים להרחבת הכבישים ו/או תכנון כבישים חדשים ומגרשי חנייה.
- (6) במסמך בתחום כלכלה הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:

- (א) אוכלוסייה: גודל האוכלוסייה הקיימת הצפויה להיות מושפעת מהתוכנית וצפי גידולה בהתאם לתחזיות ולתוכניות קיימות ועתידיות, בכל רמות התכנון.
- (ב) משרדי ממשלה: היקף המענה של משרדי ממשלה בתחום התוכנית, הקיים, הנדרש והמתוכנן והשפעתו על הפעילות הכלכלית.
- (ג) תעסוקה: היקף כוח עבודה קיים וצפוי, פיתוח כלכלי קיים ומתוכנן תוך חלוקה לענפי משק שונים והשפעה אפשרית של היצע וביקוש של כוח העבודה והפיתוח הכלכלי על היקף כוח העבודה והפיתוח הכלכלי הצפוי.
- (ד) מסחר ופעילות עסקית: מצב קיים בתחום התוכנית, לרבות מבנה ענפי והתמחות יחסית וכן הערכת ביצע וביקוש לשטחים לפעילות עסקית.
- (ה) מגורים: מלאי מגורים קיים בתחום התוכנית, דפוסי מגורים קיימים ופוטנציאליים וניתוח הביקוש למגורים נוכח מאפייני האוכלוסייה.
- (ו) ניתוח חוזקות, הזדמנויות, איומים וחולשות לפיתוח כלכלי בתחום התוכנית.
- (7) במסמך פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום ומוסדות ציבור הפעילות תתבצע בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (2018) או כל מסמך מנחה מקצועי שיבוא במקומו באישור המזמין ומסמכים מנחים של המזמין, ותכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) אוכלוסייה: גודל האוכלוסייה הקיימת וצפי גידולה בהתאם לתחזיות ולתוכניות קיימות ועתידיות, בכל רמות התכנון;
- (ב) משרדי ממשלה ומענים לשעת חירום: היקף המענה של משרדי ממשלה ומענים לשעת חירום בתחום התוכנית – הקיים והנדרש;
- (ג) מקור השינוי באוכלוסייה, כגון ריבוי טבעי, הגירה וכו', מאפיינים דמוגרפיים של האוכלוסייה וכיו"ב והשפעת המגמות על הצורך במשרדי ממשלה ובמענים לשעת חירום;
- (ד) איסוף מצאי מוסדות הציבור ופריסתם בתחום החינוך, התרבות, הקהילה והרווחה, הספורט, הבריאות, הדת, חירום וכיו"ב ואיזה מהם הנם מוסדות ממשלתיים;
- (ה) ניתוח מערך מוסדות הציבור ושירותים ממשלתיים ברמות השונות (שכונתית, רובעית, יישובית, אזורית) בהיבטים של השוואת המצאי הקיים למכסות הנדרשות, התאמה לצרכים ולמאפייני האוכלוסייה, רמת השירות, נגישות לשירותים וכיו"ב;
- (ו) דפוסי מגורים קיימים ופוטנציאליים.
- (8) במסמך בתחום מקצועי/סקר נוף הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) מידע על המערכת הנופית האקולוגית ברמותיה השונות, הקיימת והמתוכננת בסביבת שטח התכנון או בשטח הנבחן;
- (ב) איסוף ובחינת המורפולוגיה, טופוגרפיה, סוגי הקרקע, ערכי נוף מיוחדים, צמחיה, שטחים ציבוריים, פארקים, מבטים וכיו"ב בשטח התכנון או בשטח הנבחן וסביבתו, לרבות שבילים ומעברים לתנועה ברגל ובאופניים;
- (ג) לימוד והבנת תפקודם של המתחמים והשטחים הסמוכים לשטח התכנון ברמה העירונית מבחינה נופית;
- (ד) בדיקת השצ"פים הקיימים ובדיקת תוספת השצ"פים הדרושה למתחם;
- (ה) בדיקת החניות במתחם התכנון ובמתחמים גובלים.
- (9) בהכנת מסמך בתחום המקצועי סביבה הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) קבלת הנחיות איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות, כגון: המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכיו"ב;

- (ב) לימוד והבנת תפקודם של השטחים הפתוחים בשטח התכנון וסביבתו מבחינה אקולוגית וסביבתית, תוך התייחסות לרגישות אפשרית של אזורים מסויימים;
- (ג) איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תוכניות המשפיעות מבחינה סביבתית על שטח התכנון וסביבתו ומידע על מפגעים סביבתיים, ככל שקיים;
- (ד) סקירה של פוטנציאלים לזיהום בתחומים כגון: מים, אוויר, אקוסטיקה, שפכים, פסולת, מפעלים וכיו"ב.
- (10) בהכנת מסמך בתחום המקצועי מים וביוב הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) קבלת הנחיות איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות, כגון: תאגיד המים והביוב העירוני;
- (ב) איסוף חומר רקע רלוונטי, לרבות תוכניות אב למים ולביוב, תוכניות של מערכת המים וביוב ומתקניהן, הקיימות והמתוכננות, בשטח התכנון ובסביבתו;
- (ג) מידע על מערכות ומתקני המים והביוב הארציים, האזוריים והמקומיים בשטח התכנון ובסביבתו, לרבות הירארכיה, קיבולת ושלביות הקמה והרחבה;
- (ד) בחינת מאגר או מאגרי המים העירוניים הפוטנציאליים לאספקת מים למתחם;
- (ה) מידע על רדיוסי מגן של קידוחי ובארות מים בשטח התכנון וסביבתו המיידית.
- (11) בהכנת מסמך בתחום המקצועי הידרולוגיה ונגר עילי הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) קבלת הנחיות איסוף מידע מיועצים, מוסדות ורשויות רלוונטיות, כגון השירות המטאורולוגי;
- (ב) איסוף חומר רקע רלוונטי ביחס לשטח התכנון וסביבתו, לרבות נתוני משקעים והיקפי נגר, מפות: טופוגרפית, גיאולוגית והידרולוגית, תוכנית אב לניקוז וכיו"ב;
- (ג) איסוף מידע על מערכות הניקוז האזוריות והמקומיות בשטח התכנון ובסביבתו, לרבות הירארכיה, קיבולת ושלביות הקמה והרחבה.
- (12) בהכנת מסמך בתחום המקצועי תכנון חשמל, תאורה ותקשורת הפעילות תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) לימוד איסוף וניתוח תחום התוכנית וסביבתה בהיבטי חשמל, תאורה ותקשורת לרבות קבלת הנחיות ממוסדות ורשויות רלוונטיות, מחב' חשמל ו/או משרד התקשורת ו/או חברת בזק וכד', בנוגע לתוואי, אופן הביצוע, מיקום תחנות טרנס' חיצוניות ופנימיות, מיקום וריכוזים של קווי טלפון חיצוניים ופנימיים וקווי תשתיות תקשורת.
- (ב) בדיקת רשתות החשמל, התאורה, והתקשורת הקיימות במתחם, מבחינת יכולתם לקלוט את תוספת הבנייה במתחם.

ב. **איסוף מפות מדידה** של שטח התכנון וסביבתו.

ג. **איסוף חומר רקע תכנוני רלוונטי**, לרבות כל התוכניות הסטטוטוריות והלא סטטוטוריות הקיימות והחלות על שטח התכנון ועל סביבתו, לרמותיהן השונות, מהרמה הארצית ועד לרמת התכנון המפורט.

ד. **סקירת תולדות המקום והתפתחותו** – נדרש רק בהכנת תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת או תוכנית אב.

ה. **סקר פיזי** – מאפייני הבנייה הקיימת, טיפולוגיית בנייה, מצבה הפיזי, שימור, תמהיל בנייה למגורים, משרדים, משרדי ממשלה, מענים לשעת חירום, מוסדות ציבור, מערך השטחים הפנויים וכד'.

- ו. בדיקת זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות והשוואתן לזכויות הבנייה המנוצלות.
- ז. ניתוח וגיבוש ממצאי הבדיקות של כל יועץ בתחומי, זיהוי המגבלות וההזדמנויות לפיתוח מערכות בתחומים השונים והצגת תוצאות הניתוח בפני המזמין.
- ח. הנחיית היועצים המקצועיים בביצוע עבודתם ותכלול תוצרי עבודתם בתחומים השונים לצורך הכנת דוח מצב קיים.
- בהכנת תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת או תוכנית אב הפעילות תתבצע בכל מקרה בהיבטים הבאים: שמאות, נוף, פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום ומוסדות ציבור, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, תכנון כבישים, תכנון חשמל תאורה ותקשורת ויכול ותכלול גם היבטים של סביבה וקיימות, שימור, כלכלה והיבטים נוספים ככל שנדרש.
- ט. היערכות לפעילות בתחום של שיתוף הציבור, אם הדבר יידרש, לרבות כל יועץ בתחומי.
- י. דיונים - מנהל הפרויקט התכנוני יקיים וינהל דיונים עם ראש צוות התכנון וצוות התכנון (להלן, ביחד: "צוות התכנון") לצורך תיאום הנתונים שנאספו ולצורך ניתוח משמעותם והשלכותיהם.
- יא. ניתוח, תיאום וגיבוש ממצאי הבדיקות של כלל חברי צוות התכנון וזיהוי חוזקות, חולשות, מגבלות והזדמנויות לפיתוח והשבחה, ולמגבלות והזדמנויות בכל אחד מתחומים המקצועיים שבתכולת העבודה.
- יב. תיאום ועריכה של דוח ניתוח המצב הקיים, הכולל את הנתונים המעובדים על-ידי כלל חברי צוות התכנון והצגת הדוח בפני המזמין.

#### **תוצר סופי שלב א':**

**דוח ניתוח מצב קיים**, הכולל את ממצאי הבדיקות וניתוח הנתונים בהיבטי התכנון השונים, במסגרת, במסמך, בכתב ובמצגת מסכמת, כולל תמצית מנהלים. יש להרבות בשימוש באמצעי המחשה כגון מפות, גרפים, טבלאות, שרטוטים ודיאגרמות, המאפשרים הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות בתחומים השונים.

הניתוח יכלול הערכת התוספת הדרושה למערכות תשתית, שטחים פתוחים, שירותים ממשלתיים ומוסדות ציבור.

אם תכולת העבודה היא הכנת נספח, או מסמך בתחום מקצועי/סקר, הדוח יכלול ניתוח מצב קיים בהיבט התחום המקצועי, יוגש בדרכים המפורטות לעיל ובאופן שיאפשר הסקת מסקנות וגיבוש מדיניות תכנון ופיתוח בתחום המקצועי הרלוונטי, ועונה, בין היתר, על הדרישות הבאות:

- (1) תנועה ותחבורה – מסמכים אשר יכללו, בין היתר, ניתוח מצב קיים בנושא תנועה ותחבורה, לרבות ריכוז הממצאים וניתוח מערך התחבורה בתחום התוכנית וסביבתה ומפת תנועה בקני"מ של 1:500 של כל הכבישים, הדרכים ומגרשי החניה;
- (2) אדריכלות נוף - דוח אשר יכלול ניתוח מצב קיים בנושא נוף, לרבות ריכוז הממצאים וניתוח הנופי של שטח התכנון והסובב אותו;
- (3) מים וביוב - דוח ניתוח מצב קיים בנושא מים וביוב, לרבות תוכנית מצב קיים בקנה מידה של 1:1250 ו/או 1:500, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך המים והביוב של שטח התכנון והסובב אותו;
- (4) חשמל, תאורה ותקשורת - דוח ניתוח מצב קיים בנושא חשמל תאורה ותקשורת, לרבות תוכנית מצב קיים בקנה מידה של 1:1,250 ו/או 1:500, הכולל את ריכוז הממצאים וניתוח מערך תשתיות החשמל והתקשורת של שטח התכנון והסובב אותו.

#### **שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדי תכנון**

- א. הצגת חזון, מטרות ויעדים ותיקונם, במידת הצורך, עד לאישור המזמין.

אם תכולת העבודה כוללת מסמך בתחום מקצועי/סקר או נספח בתחום כזה יוגדרו החזון, המטרות והיעדים בהקשר של התחום המקצועי, ותוך דגשים הנובעים מהתחום המקצועי, לדוגמה:

(1) תנועה ותחבורה - הצגת חזון, מטרות ויעדים לתכנון הכבישים לאור החומר שנאסף וניתוחו;

(2) הידרולוגיה ונגר עילי - הגדרת אופן הטיפול באילוצים ההידרולוגיים הקיימים, הגדרות לקביעת מקדמי נגר עילי, קביעת תקופת חזרה לתכנון ואירועי שיא, הגדרות לקביעת ספיקת תכן, עם ובלי שימור נגר;

(3) חשמל, תקשורת ותאורה - פוטנציאל ייצור חשמל מאנרגיה סולארית ויכולת למכור או לאגור אותו. תיאום חזון בנושא עם המזמין.

ב. הצגת סכימה תכנונית רעיונית ראשונית ותיקונה, במידת הצורך, עד לאישור המזמין. לדוגמה, במסמך הידרולוגיה ונגר עילי - הצגת חזון, מטרות ויעדים למערכת הניקוז והנגר העילי לאור החומר שנאסף וניתוחו, וקבלת אישור המזמין.

### **תוצר סופי שלב ב':**

מסמך ומצגת הכוללים חזון, מטרות ויעדי תכנון, מאושר ע"י המזמין.

### **שלב ג' - הכנת חלופות פרוגרמתיות**

א. קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות פרוגרמתיות, בהתאם למטרות ויעדי התוכנית ככל שהוגדרו ולאילוצים ולתנאים המיוחדים של מתחם התכנית, תוך התייחסות לקשריו עם סביבתו העירונית.

ב. הכנת החלופות הפרוגרמתיות תכלול, בין היתר:

(1) קביעה או תוספת של משרדי ממשלה, מענים ממשלתיים שאינם משרדים ופרוגרמות אחרות ככל שידרש, כגון מוסדות ציבור;

(2) תוספת או שיעור ההרחבה של מערכות התשתית הקיימות.

ג. הצגת החלופות הפרוגרמתיות למזמין לרבות היתרונות והחסרונות בכל חלופה והמלצה על חלופה מועדפת.

ד. ביצוע תיקונים בחלופה או הכנת חלופה פרוגרמתית חדשה על פי הנחיות המזמין, ככל הנדרש.

ה. אם תכולת העבודה היא מסמך בתחום מקצועי/סקר או נספח מקצועי, ותכלול ניתוח ממצאים בתחום המקצועי, לדוגמה:

(1) תנועה ותחבורה - ניתוח הממצאים בנושא הכבישים וגיבוש פרוגרמה להרחבה/תוספת ו/או שינוי מערך הכבישים של המתחם ושל מתחמים גובלים, במידת הצורך; הכנת פתרונות הנדסיים בתחום הכבישים לחלופות השונות המוצעות על ידי צוות התכנון. תוך ציון תוספת הכבישים הדרושה בכל חלופה;

(2) נוף - מתן פתרון לנושא הנוף לכל חלופה בהתאם למטרות ויעדי התוכנית ככל שהוגדרו ולאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך התייחסות לגורמים הבאים:

א. השתלבות התפיסה הנופית המרחבית בפריסת שימושי הקרקע והתפיסה התכנונית המוצעת.

ב. לקשריו עם סביבתו העירונית.

ג. התוספת הדרושה בשצ"פים על מנת לענות על צרכי המתחם.

ד. חניות עיליות ככל שישנן ומיקומן.

ה. פתרון עקרוני לניקוז המתחם בתיאום עם יועץ הניקוז ויועץ הכבישים.

(3) חשמל, תקשורת ותאורה - מתן פתרון לנושאי חשמל, תקשורת ותאורה לכל חלופה בהתאם למטרות ויעדי התוכנית ככל שהוגדרו ולאילוצים ולתנאים המיוחדים של המתחם תוך התייחסות לגורמים הבאים:

א. הכנת פרוגרמה לאספקת חשמל, תקשורת ותאורה, על סמך ניתוח המידע שנאסף בנושא והדיונים עם צוות התכנון והיועצים בתחומים השונים.

ב. התייחסות ליכולת ייצור החשמל במתחם מאנרגיה סולארית, יכולת הקליטה של חברת חשמל את החשמל המיוצר, מתקני אגירה לחשמל מיוצר.

ג. הכנת פרק חשמל, תקשורת ותאורה לכל חלופות הפרוגרמה שיוצגו על-ידי צוות התכנון, לרבות הכנת פרק כאמור עבור חלופות נוספות, ככל שיוכנו.

### **תוצר סופי שלב ג':**

חלופה פרוגרמטית מאושרת על-ידי המזמין.

### **שלב ד' – הכנת חלופות תכנון**

קיום דיונים ותיאום עם צוות התכנון לגיבוש חלופות תכנון, בהתאם לחלופה הפרוגרמטית שנבחרה, תוך התייחסות להיבטים של פרוגרמה בדגש על פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום, מוסדות ציבור, חברה, שמאות, נוף, מים וביוב, הידרולוגיה, ניקוז ונגר עילי, תנועה ותחבורה, היבטים של סביבה וקיימות, שימור, כלכלה ועוד ככל שנדרש. הכנת החלופות תכלול, בין היתר:

א. בתכנית מפורטת, או בתכנית מתאר נקודתית הכוללת תכנון מפורט, הכנת חלופות תכנון תכלול תוכניות ותשריטי בינוי בקני"מ 1:500 כאשר כל חלופה תתייחס להיבטים הבאים:

- (1) חלוקה למתחמי מימוש, המבוססת ככל הניתן על מערך הפרצלציה הקיים, פריסת ותמהיל שימושים, היקפם ועוצמות הפיתוח המומלצות;
- (2) מתחמי המימוש ייבחנו מבחינה שמאית, חברתית ופרוגרמטית, תוך היזון חוזר בין ההיבטים השונים;
- (3) התייחסות למערך הדרכים והחניות, מערך השטחים הפתוחים שירותים ממשלתיים ומוסדות הציבור, מערכות התשתית ותוספת תשתיות נדרשות, מוקדים משמעותיים, גבולות המתחם וגבולות בין תתי מתחמים (יש להשתמש בהדמיות לפי הצורך);
- (4) אומדן של עלויות הפיתוח הציבורי הדרוש, אשר יתבסס על אומדני כל היועצים בצוות התכנון.

ב. ניתוח האילוצים והקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה.

ג. תיאום חלופות התכנון מול המזמין ומול הגורמים המקצועיים המתאימים ברשות המקומית, בלשכת התכנון המחוזית ובכל גוף סטטוטורי נדרש אחר, לרבות השתתפות בישיבות עם נציגי גופים אלה.

ד. השתתפות צוות התכנון בהליכי שיתוף ציבור, במסגרת בחינת החלופות, ככל שידרש, תוך תיאום בין חברי הצוות.

ה. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום תנועה ותחבורה תוכן גם התייחסות תנועתית ותחבורתית לחלופות התכנון, הכוללת את כל אלו:

- (1) עקרונות ומדיניות מערכת התנועה והתחבורה בשטח התכנון;
- (2) הצגת מערך תחבורה עירוני, תפקודו במערך העירוני והתחברויותיו למערכת העירונית והאזורית;
- (3) ניתוח ההשפעה של מערכות התנועה הקיימות והמתוכננות על החלופות המוצעות;
- (4) תוכנית מערכת התנועה והתחבורה בהתייחס לפריסת שימושי הקרקע ולתפיסת הבינוי והתפקודיות של שטח התכנון;

- (5) ניתוח שלביות הביצוע מההיבט התחבורתי של שטח התכנון בכל חלופה.
- (6) מפת תנוחה בקני"מ 1:500 עם ציון גבהים של צירי הכבישים וגבהים מתוכננים של השטח (כולל קווי רום כל 0.50 מ').
- (7) חתכים לאורך של הכבישים והדרכים בקנה מידה של 1:500/50 (קו אדום).
- (8) חתכים טיפוסיים לרוחב של הכבישים.
- (9) חישוב סטטי של מבנה הכבישים, מגרשי החנייה והקירות התומכים.
- (10) תצורת הצמתים בהתאם לתוכנית התנועה, שתסופק על ידי מתכנן התנועה.
- (11) תוכנית ניקוז כללית מתואמת עם יועץ הידרולוגי ואדריכל הנוף, המבוססת על חישוב הידראולי של אגני הניקוז בהתאם לרשת דרכים ויעודי השטחים הכוללת: תוואי, גודל קווי הניקוז העוברים והמקומיים, ומיקום אזורי החדרה.
- (12) מיקום משוער וקביעת גובה וסוגי קירות תומכים ו/או מדרונות
- (13) קווי דיקור:
1. תוכנית עבודות עפר משוערות על רקע מפה טופוגרפית.
  2. כתב כמויות כולל אומדן עלות משוער של עבודות העפר,
  3. תיאום כל המערכות שבתחום הדרכים והמדרכות.
- (14) עדכון הפרוגרמה של הכבישים על פי החלופה הנבחרת.
- ו. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום כלכלה תוכן גם התייחסות כלכלית לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) ניתוח המשמעויות הכלכליות של חלופות התכנון, המבוססות על הפרוגרמה הנבחרת;
  - (2) שקלול יתרונות וחסרונות של כל חלופה מבחינה כלכלית.
- ז. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום אדריכלות נוף, תיכלל תוכן גם התייחסות נופית לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) ניתוח המשמעויות הכלכליות של חלופות התכנון, המבוססות על הפרוגרמה הנבחרת;
  - (2) שקלול יתרונות וחסרונות של כל חלופה מבחינה כלכלית.
- ח. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום סביבה תוכן גם התייחסות סביבתית לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) מערכת השטחים הפתוחים והמערכות האקולוגיות בשטח התכנון וסביבתו;
  - (2) ניתוח משמעויות ההיבטים הסביבתיים של שטח התכנון;
  - (3) אופן ההתמודדות עם מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- ט. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום מים וביוב תוכן גם התייחסות בנושא מים וביוב לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) הצגת מערכות המים והביוב, תפקודן במערך העירוני והתחברויות למערכת העירונית והאזורית;
  - (2) קביעת שיטת ואופן התחברות מערכת הביוב של המתחם למערכת הביוב הכלל עירונית;
  - (3) קביעת שיטת ואופן ההתחברות מערכת המים של המתחם למערכת המים הכלל עירונית;
  - (4) קביעת מיקום וגודל של מתקנים שונים כגון מכון טיהור, משאבות סניקה וכו';
  - (5) תכנון תוואי של קווי מים ראשיים הדרושים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים כולל שינויים דרושים בקווים שמחוץ למתחם;
  - (6) תכנון תוואי של קווי ביוב מאספים ו/או שינוי או הגדלת קווים קיימים כולל שינויים דרושים בקווים שמחוץ למתחם;
  - (7) ניתוח מערכות המים והביוב בהתייחס לתפיסה התכנונית המוצעת ויכולתן לתת מענה להיקפי הפיתוח המוצעים בשטח התכנון;
  - (8) אומדן עלותם של מערכות המים והביוב הדרושות;

(9) ניתוח שלביות הביצוע מהיבט מערכות המים והביוב בכל חלופה.

- י. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום הידרולוגיה ונגר עילי תוכן גם התייחסות בנושא הידרולוגיה ונגר עילי לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:
- (1) הצגת מערכת הניקוז, תפקודה במערך העירוני והתחברויות למערכת העירונית והאזורית;
  - (2) ניתוח מערכת הניקוז בהתייחס לתפיסה התכנונית המוצעת ויכולתה לתת מענה להיקפי הפיתוח המוצעים בשטח התכנון;
  - (3) ניתוח המשמעויות ההידרולוגיות של שטח התכנון;
  - (4) ניתוח שלביות הביצוע מהיבט מערכת הניקוז בכל חלופה;
  - (5) ניתוח האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה מהיבט הידרולוגיה ושימור נגר;
  - (6) קביעת מקדם נגר העילי וחישוב ספיקות תכן בהתאם.

יא. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום בחינת החלופות (בשיתוף עם האדריכל) בקנ"מ 1:1250 או 1:500 הבדיקה תעשה על רקע תוכנית בינוי של החלופה ותכלול:

- (1) קביעת המערכת הירוקה במתחם כולל שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים.
- (2) בדיקת התאמתו של הבינוי לטופוגרפיה, לכבישים ולתנאי השטח.
- (3) חתכים ופריסת חזיתות לפי דרישה.
- (4) איתור שטחים ואזורים בעייתיים ובדיקתם. (בדיקת השטחים הנ"ל תעשה על פי הצורך בקנ"מ 1:500)
- (5) בדיקת מערכת הקירות התומכים.
- (6) אומדן עלויות של תוספת השצ"פים, טיפול נופי, חניות, מדרכות וכד' הדרושה למתחם.

יב. אם תכולת העבודה הינה מסמך או נספח בתחום חשמל, תקשורת ותאורה תוכן גם התייחסות בנושא זה לחלופות התכנון, בהתייחס להיבטים הבאים:

- (1) בדיקה הנדסית של החלופות השונות המוצעות על ידי האדריכל וצוות המתכננים. בדיקת כל חלופה תכלול את המידע המפורט להלן:
  - א. תכנון עקרוני של התאורה הדרושה.
  - ב. תכנון תוואי עקרוני של קווי תקשורת וטלפון.
  - ג. קביעת עקרונות אספקת החשמל כולל השגת אישורה של חברת החשמל.
  - ד. קביעת עקרונות התכנון של מתקני החשמל, כולל מספר תחנות שנאים הדרושות.
  - ה. בדיקת פוטנציאל ייצור החשמל במתחם, פריסת התשתית הנדרשת לקליטת החשמל המיוצר והקיבולת האפשרית והמתוכננת לקליטה של חשמל שייצור במתחם.
  - ו. אומדן עלות מערכות החשמל, התקשורת והתאורה הדרושות.
- (2) תיאום התכנון עם צוות המתכננים, ועם מוסדות התכנון של חברת החשמל, בזק, ורשויות התכנון במטרה לקבל מהם הסכמות עקרוניות לחלופה הנבחרת.

### תוצר סופי שלב ד':

- א. דוח השוואתי מסכם, לרבות מצגת ותמצית מנהלים, לצורך הצגת חלופות התכנון שנבחנו למזמין, תוך פירוט וניתוח היתרונות והחסרונות, האילוצים, הקונפליקטים והפתרונות המוצעים בכל חלופה בהיבטי התכנון השונים. יש להרבות באמצעי המחשה כגון סכמות, טבלאות, מפות חומר גרפי ועוד.
- ב. אם התוצר הוא מסמך או נספח בתחום מקצועי, יוכנו תוצרים של חלופות תכנון בתחום המקצועי. לדוגמה:
  - (1) תנועה ותחבורה – חלופות לנספח דרכים לתב"ע, המתואמות בין כל חברי צוות התכנון, הכוללות, בין היתר:

- א. תוכנית דרכים וצמתים, על גבי מפת רקע אחידה מתואמת עם האדריכל וחומר גרפי אחר הנדרש להצגת החלופות בליווי חומר כתוב נאות.
- ב. מסמך מסכם לכל חלופה הכולל המלצות והנמקות לגבי החלופה המועדפת.
- (2) מים וביוב –
- א. מפת תנוחה בקני"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי הביוב הראשיים כולל מיקום שוחות הביוב ומתקנים שונים כגון תחנות שאיבה, סניקה וכו' ;
- ב. מפת תנוחה בקני"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי המים הראשיים כולל מיקומם של מתקנים שונים כגון שוחות, משאבות וכו'.
- (3) חשמל, תקשורת ותאורה - מפות ושירותים בקנה מידה של 1:1250 ו/או 1:500 המרכזים את המידע הנ"ל וכן חומר כתוב הכולל תחשיבים הדרושים לתכנון וכן הסברים לגבי עקרונות התכנון של מתקן החשמל, התאורה, הטלפון, הטל"כ והסיבים האופטיים.

### **שלב ה' - בחירת חלופה מועדפת**

- א. הצגת דוח החלופות השונות בפני המזמין, בצירוף המלצה על חלופה מועדפת תוך מתן הנמקות, לרבות השתתפות בדיונים.
- אם תכולת העבודה הינה מסמך בתחום מקצועי/סקר ההנמקות יתייחסו לתחום המקצועי ;
- ב. בחירת חלופה על ידי המזמין ;
- ג. אם לא תיבחר חלופה יש לחזור לשלבים מוקדמים ולהציג חלופות אחרות, פרוגרמטיות ותכנוניות.

### **תוצר סופי שלב ה':**

חלופה נבחרת מאושרת על ידי המזמין.

### **שלב ו' - עיבוד חלופה נבחרת, הכנת מסמכי התוכנית והגשתה לוועדה המקומית**

- א. עיבוד החלופה הנבחרת תוך התייחסות להיבטים הבאים: שימושי קרקע על סמך הפרוגרמה הסופית, חלוקה למגרשים כולל איחוד וחלוקה מחדש של חלקות לפי הצורך, קביעת זכויות הבנייה, קווי בניין, שטחים מבונים, נפחי בנייה, שלביות ביצוע, משמעויות כלכליות וחברתיות, מערך התנועה והתחבורה, מערך השטחים הפתוחים, רציפותם וקישוריותם, מוסדות הציבור, בעיות סביבתיות ומערכות התשתית ובכל היבט נוסף כפי שידרש על ידי המזמין.
- ב. בתכנית מפורטת, או בתכנית מתאר נקודתית בה נדרשת רמת פירוט גבוהה, תתבצע הכנת נספח בינוי בקנה מידה של 1:500, לרבות:
- (1) העמדה חתכים וחזיתות – מתבסס על תוכניות בקני"מ 1:200 של טיפוסי מבנים אופייניים ושל המבנים המתוכננים למתן שירותים ממשלתיים.
- (2) פירוט טיפוסי המבנים בכל מגרש, שימושים ושטחיהם, מקומות החנייה במגרש וכיוצא בזה.
- (3) הוראות לעיצוב אדריכלי של המבנים והרחובות, לפי הצורך.
- ג. אם תכולת העבודה הינה מסמך בתחום מקצועי/סקר עיבוד החלופה יבוצע תוך התייחסות להיבטי התחום המקצועי, לדוגמה:
- (1) תנועה ותחבורה - עיבוד חלופה נבחרת בתחום יבוצע תוך התייחסות להיבטי התנועה והתחבורה, לרבות תחבורה ציבורית, תנועת רוכבי אופניים והולכי רגל ותוך התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ נוף ואדריכל ; הכנת אומדן של עלויות הביצוע של דרכים לרבות קירות תומכים וניקוז.
- (2) כלכלה - עיבוד חלופה נבחרת בתחום יבוצע תוך התייחסות להיבטים כלכליים לרבות פרוגרמה לשטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים ומשרדי ממשלה.

(3) פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום ומוסדות ציבור - עיבוד חלופה נבחרת בתחום תתבצע תוך התייחסות לפריסת המענים לשעת חירום, משרדי הממשלה ומוסדות הציבור ויעול השימוש בקרקע בשטחי הציבור הקיימים.

(4) אדריכלות נוף –

א. תכנון הנוף ייעשה על רקע תוכניות בינוי בקני"מ של 1:500 או של 1:250 ;  
ב. עיבוד חלופה נבחרת בתחום יבוצע תוך התייחסות להיבטים נופיים, לרבות מערכות השצ"פים, סיווגם והתאמתם לתפקודיהם השונים ולרמות פיתוח שונות, שבילים וצירים ירוקים, לרבות צירי אופניים והולכי רגל, מבטים, קישוריות ונגישות לחלקי השכונה השונים; התייחסות עקרונית לחתכי רחובות, בתיאום עם יועץ התנועה ואדריכל;  
ג. פירוט הטיפול הנופי והפיתוח כולל שצ"פים, גנים, מדרכות, קירות תומכים, עבודות עפר וכד'. הפירוט יכלול:

(1) קביעת השצ"פים בהתאם לפרוגרמה. הכנת מפת פריסה של שטחים ציבוריים פתוחים כולל גנים ציבוריים לגיל הרך, גנים מרכזיים, מעברים, טיפול בשולי המתחם וכו';

(2) פירוט של פריסת החנייה הציבורית והפרטית;

(3) בדיקת מגרשי המגורים לגבי חלוקה פונקציונלית של המגרש;

(4) פתרון עקרוני לניקוז המגרשים;

(5) חתכים דרושים להבנת התוכנית כולל בינוי, מצב טופוגרפי קיים ומתוכנן;

(6) ריכוז טבלת עלויות פיתוח של שצ"פים, מעברים, נטיעות, רחובות משולבים וכו';

(7) התייחסות עקרונית לחתכי הרחובות, בתיאום עם יועץ התנועה והאדריכל.

(5) סביבה - עיבוד חלופה נבחרת בתחום יבוצע תוך התייחסות להיבטים סביבתיים, לרבות הנחיות וכלים למזעור השפעות מזיקות על שטח התוכנית בהיבטים הסביבתיים וניתוח ההשפעות הסביבתיות של שימושי הקרקע המוצעים על סביבתם.

(6) מים וביוב - תעובד החלופה הנבחרת בהיבטי מים וביוב, לרבות סכימה של מערכות המים והביוב ומתקניהן והיא תושלם כנספח מים וביוב לתוכנית, בתיאום עם צוות התכנון, או כמסמך מקצועי נדרש אחר. הטמעת הוראות בנושא מים וביוב בהוראות התוכנית לרבות קביעת שלביות ביצוע מערכות המים והביוב. הגשת מסמכים, תיאום וקבלת התייחסות מגורמים רלוונטיים כגון המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. הכנת אומדן עלות מערכות המים והביוב.

(7) הידרולוגיה ונגר עילי - עיבוד חלופה נבחרת בתחום יבוצע תוך התייחסות להיבטי הידרולוגיה ושימור נגר, לרבות סכימה של מערכת הניקוז ותוכניות לשימור נגר וכן הכנת אומדן עלויות כולל למערכת הניקוז.

(8) חשמל, תקשורת ותאורה –

א. השלמת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח חשמל, תאורה ותקשורת לתוכנית המפורטת לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הוראות רשויות התכנון.

ב. החלופה תכלול, בין היתר, תכנון עקרוני של אספקת חשמל, טלפונים, טלוויזיה בכבלים, סיבים אופטיים וכן תאורת מתחם התכנון.

ג. התכנון יעשה על רקע תוכנית בינוי כללית.

ד. הכנת אומדן עלויות כללי של מערכות אלו.

ד. תיאום מאפייני החלופה הנבחרת מול גורמי המקצוע המתאימים ברשות המקומית, בלשכת התכנון המחוזית, כל גוף תכנון רלוונטי אחר וכל גוף רלוונטי אחר (רטי"ג, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, תאגיד המים והביוב העירוני, תאגיד הניקוז, חברת חשמל וכיו"ב), לרבות השתתפות בדיונים.

ה. פגישות עם מתכנני תב"עות נקודתיות בתוך או בסמוך לתחום התוכנית, לצורך הנחייתם ו/או ביצוע תיאום בין התב"ע המקומית לבין תוכנית המתאר או דיוק התכנון והתאמתו לתוכניות קיימות ומתהוות.

- ו. הבאת שינויים שנדרשו על ידי מוסדות התכנון לאישור המזמין טרם הטמעתם במסמכי התוכנית.
- ז. הצגת תוכנית המתאר בפני הציבור או בפני פורומים ציבוריים שונים, במידת הצורך ועל פי הנחיות המזמין והוועדה המקומית.
- ח. הכנת מסמכי התוכנית, תוך הטמעת הוראות בנושאים המקצועיים השונים בהתאם להנחיות היועצים המקצועיים, אשר יתאמו עם צוות התכנון את הכנת הנספחים ואת השילוב של הנחיותיהם במסמכי התוכנית, לרבות שלביות ביצוע, תוך שילוב התייחסות של כל יועץ בתחומו המקצועי. מסמכי התוכנית יכללו את הוראות התוכנית (תקנון) ויכול שיכללו תשריט, נספח בינוי, נספח נוף, נספח תנועה, דוח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח שמאי, נספח תשתיות, ונספחים ומסמכים נוספים לפי דרישות הוועדה המקומית/ לשכת התכנון המחוזית.
- ט. אם תכולת העבודה הינה הכנת מסמך בתחום מקצועי/סקר היא תכלול הכנת המסמך הרלבנטי, לדוגמה:
  - (1) תנועה ותחבורה – השלמת החלופה הנבחרת ועבודה לנספח/מסמך כבישים, תנועה ותחבורה תוך התייחסות למערך התחבורה העירוני כולל תחבורה ציבורית, חתכי רחוב, תקני חניה, חניונים ציבוריים, עקרונות של כניסה ויציאה לחניונים פרטיים ולמתקני חירום, שבילי אופניים, אזורים למיתון תנועה וכיו"ב; אם זהו נספח לתוכנית נדרש לפעול לפי הנחיות האדריכל המתכנן ולפי הנחיות ודרישות רשויות התכנון; עדכון אומדני עלויות; הטמעת הוראות בנושא כבישים בהוראות התוכנית, בתיאום עם יועץ תנועה, לרבות קביעת שלביות ביצוע מההיבט הזה; הגשת נספח כבישים למוסד התכנון כחלק ממסמכי התוכנית.
  - (2) כלכלה – הכנת נספח/מסמך כלכלי לתוכנית, תוך התייחסות למגמות התכנון, השלכותיו על קצב הפיתוח, עקרונות של שימושי קרקע, השלכות כלכליות של התכנון, הקשרים ההדדיים בין שטח התכנון לסביבתו.
  - (3) פרוגרמה למשרדי ממשלה, מענים לשעת חירום ומוסדות ציבור – הכנת נספח/מסמך פרוגרמטי תוך התייחסות למגמות התכנון, פריסת המוסדות ושימושיהם, ייעול השימוש בקרקע, התייחסות למרחב הכולל את שטח התכנון לבחינת צרכים ופתרונות.
  - (4) אדריכלות נוף – הכנת נספח/מסמך נופי לתוכנית תוך התייחסות למערך הנופי, כולל מערכת השטחים הפתוחים על רמותיה השונות וחתכי רחוב מתואמים עם יועץ התנועה.
  - (5) סביבה – הכנת נספח/מסמך סביבתי לתוכנית תוך התייחסות להיבטים הסביבתיים של התוכנית.
  - (6) מים וביוב – הכנת נספח/מסמך מים וביוב לתוכנית. הכנת מפת תנוחה בקנ"מ של 1:1250 או 1:500 של כל קווי המים והביוב כולל מיקום מדויק של המתקנים השונים כגון, שוחות, משאבות, מתקני טיהור וכו'.
  - (7) הידרולוגיה ונגר עילי – הכנת נספח/מסמך הידרולוגי ונספח ניקוז לתוכנית בתיאום עם צוות התוכנית.
  - (8) חשמל, תקשורת ותאורה - הכנת נספח תשתיות חשמל ותקשורת לתוכנית בתיאום עם צוות התכנון, לרבות:
    - א. מפת תנוחה בקנ"מ 1:1250 של כל קווי החשמל, מתח גבוה, מתח עילי וקווי חשמל אחרים, מתקני טרנספורמציה ופריסה של כל קווי ומתקני התקשורת לרבות פריסת סיבים אופטיים וטלוויזיה בכבלים.
    - ב. מפת פריסה של קווי יצור חשמל.
    - ג. אומדן עלותן של מערכות החשמל והתקשורת.
- י. תיאום התכנון עם גורמים תכנוניים רלוונטים כגון: משרד התחבורה, נתיבי ישראל, רשות ניקוז, רטי"ג, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות, צה"ל, רש"ת וכיו"ב.
- יא. אם תכולת העבודה הינה תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת, או תוכנית אב - הגשת התוכנית לוועדה המקומית.

אם תכולת העבודה הינה הכנת מסמך בתחום מקצועי/סקר - הגשת המסמך למזמין ולמי שהמזמין הנחה להגיש לו את המסמך.

#### **תוצר סופי שלב ו':**

התוצר יהיה אחת משתי החלופות בהתאם לתכולת העבודה –

סט מסמכי תוכנית מתאר שהוגש לוועדה המקומית, לרבות נספחים בתחומים מקצועיים, או:

מסמך בתחום המקצועי שהוגש למזמין ולמי שהמזמין ינחה.

#### **שלב ז' - קבלת המלצת הוועדה המקומית/מוסד התכנון**

- א. ליווי התוכנית ברשות המקומית ובוועדה המקומית/מוסד התכנון, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים וביצועם, בכפוף לתיאום עם המזמין ואישורו, עד קבלת המלצת הוועדה המקומית/מוסד התכנון על הפקדת התוכנית.
- ב. ייצוג המזמין בוועדה המקומית ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה.
- ג. היועצים בתחומים המקצועיים השונים ילוו את התיקונים וההתאמות הנדרשים בתוכנית בתחום מומחיותם ובהיבט לגביו ילוו וייעצו, תוך תיאום עם צוות התכנון ופגישות עם גורמים רלוונטיים, במידת הצורך. הפעילות תכלול, בין היתר, ריכוז דרישות לשינויים ותיקונים לצורך עמידה בתנאי הסף; תיקון המסמכים/נספחים שהכינו; העברת התייחסותם לסעיפים לגביהם נדרש שינוי בהוראות התוכנית אשר קשורים אל תחום מומחיותם וווידוא כי שונו בהתאם להנחייתם. כל אלה יבוצעו עד קבלת המלצת הוועדה המקומית/מוסד התכנון על הפקדת התוכנית.

#### **תוצר סופי שלב ז':**

המלצת הוועדה המקומית/מוסד התכנון על הפקדת התוכנית.

#### **שלב ח' - קידום התוכנית בוועדה המחוזית או במוסד התכנון המוסמך עד קבלת החלטה להפקדה**

ליווי התוכנית בתהליך הקליטה, עמידה בתנאי סף, ואישור בוועדה המחוזית, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים, ביצוע תיקונים והמשך הליווי עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התוכנית.

היועצים בתחומים המקצועיים השונים ילוו את התיקונים וההתאמות הנדרשים בתוכנית בתחום מומחיותם ובהיבט לגביו ייעצו, בתיאום עם צוות התכנון, עד קבלת אישור הוועדה המחוזית להפקדת התוכנית, תוך תיאום עם צוות התכנון. הפעילות תכלול, בין היתר, ריכוז דרישות לשינויים ותיקונים לצורך עמידה בתנאי הסף; תיקון המסמכים/נספחים שהכינו; העברת התייחסותם לסעיפים לגביהם נדרש שינוי בהוראות התוכנית אשר קשורים אל תחום מומחיותם וווידוא כי שונו בהתאם להנחייתם; ייצוג המזמין במוסד התכנון המוסמך ככל הנדרש, בפגישות, בכתב ובעל פה, תוך תיאום עם המזמין ועם צוות התכנון.

#### **תוצר סופי שלב ח':**

אישור הוועדה המחוזית/מוסד התכנון המוסמך על הפקדת התוכנית.

**הערה: אם התוכנית תידון במוסד תכנון אחד בלבד (ותמ"ל או ועדה מקומית מוסמכת), שלבים ז' וח' יאוחדו.**

#### **שלב ט' - טיפול ומילוי התנאים להפקדה**

- א. טיפול בתנאים להפקדה ומילויים, לרבות תיאום מול הגורמים המוסמכים, לרבות הוועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית/מוסד התכנון המוסמך.

- ב. היועצים בתחומים המקצועיים יטפלו במילוי התנאים להפקדה, בתיאום עם צוות התכנון, לרבות תיאום מול גורמים מקצועיים רלוונטיים ומול גורמים מקצועיים רלוונטיים בוועדה המחוזית. אם יש צורך באישור גופים אחרים, כגון המועצה הארצית – ליווי התוכנית בדיונים מההיבטים המקצועיים עד להשלמת התנאים להפקדה. לדוגמה:
- (1) תנועה ותחבורה – תיאומים מול גורמי תחבורה חיצוניים ומול יועץ התנועה של מוסד התכנון המוסמך.
- ג. הגשת התוכנית לאישור גופים אחרים, במידת הצורך, כגון המועצה הארצית וליווי הדיון בתוכנית עד השלמת התנאים להפקדה.
- ד. העברת תוכנית מתוקנת מוכנה להפקדה.

#### **תוצר סופי שלב ט':**

הגשת תוכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך.

#### **שלב י' - הפקדת התוכנית וטיפול בהתנגדויות**

- א. ליווי התוכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות, לרבות הצגתה, מתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת ההתנגדויות, וביצוע התיקונים עליהם יחליט מוסד התכנון המוסמך.
- ב. היועצים בתחומים המקצועיים ילוו את התוכנית בתהליך שמיעת ההתנגדויות מההיבט המקצועי בו ייעצו, בתיאום עם צוות התכנון. הפעילות תכלול, בין היתר, הצגת התוכנית מההיבטים המקצועיים בהם ייעצו, מתן מענה להתנגדויות, ריכוז הדרישות לשינויים ותיקונים כתוצאה מקבלת התנגדויות, תיקון נספחים/מסמכים שהיו מעורבים בהכנתם, העברת התייחסותם לסעיפים לגביהם נדרש שינוי בהוראות התוכנית אשר קשורים אל תחום מומחיותם וווידוא כי שונו בהתאם להנחייתם, ככל שהדבר מתחייב מההחלטה בהתנגדויות ומדרישת המזמין.
- ג. העברת תוכנית מתוקנת מוכנה למתן תוקף.

#### **תוצר סופי שלב י':**

הגשת תוכנית מתוקנת למוסד התכנון המוסמך, לצורך מתן תוקף.

#### **שלב י"א - אישור התוכנית**

- א. מעקב אחר הליך אישור התוכנית עד לפרסום ברשומות ובכל מקום נוסף על פי כל דין.
- ב. הצגת התוכנית בפני הציבור ככל שנדרש.

#### **תוצר סופי שלב י"א:**

פרסום אישור התוכנית ברשומות ובכל מקום נוסף על פי כל דין.

#### **4. תכולה – טיפול בסוגיות העולות מהשמירה התכנונית**

##### **4.1 רקע**

המזמין מקבל, במסגרת מכרז אחר, שירותי שמירה תכנונית, שנועדו לאתר ולזהות, מבעוד מועד, מקרים בעלי פוטנציאל פגיעה בזכויות המזמין ובנכסי מדינה ולטפל במקרים אלה. שירותי שמירה תכנונית כוללים, בין היתר, בדיקה, איתור וסינון של פגיעות תכנוניות בנכסי המזמין. תוצר הפעילות במסגרת מכרז השמירה התכנונית, כולל חוות דעת ראשונית ובמידת הצורך חוות דעת מעמיקה.

התכולה במכרז ניהול התכנון עשויה לכלול טיפול בסוגיות העולות מהשמירה התכנונית כמפורט בסעיף 4.2.

##### **4.2 תכולת הפעילות**

- 4.2.1 בהתאם להזמנה בכתב מהמזמין תידרש פעילות למניעה או לצמצום פגיעה במסגרת ייזום הליך תכנוני, הכולל בדרך כלל הכנת תוכנית.
- 4.2.2 הפעילות תכלול –
- 4.2.2.1 חוות דעת תמציתית ומהירה שתבחן את המלצת השמירה התכנונית, תתייחס אליה, ותכלול המלצה לגבי המשך טיפול כדאי.
- 4.2.2.2 בדיקת האינטרסים והדרישות של המזמין ושל משרדי הממשלה המאכלסים את נכסי המזמין בתחום התכנית ובסביבתה.
- 4.2.2.3 ייצוג המזמין בהליכי ייזום תכנית שעשויה להשפיע על נכסי הדיור הממשלתי מול יוזם התוכנית ובמוסדות התכנון.
- 4.2.2.4 במידת הצורך ובכפוף לאישור המזמין - הכנה הגשת וליווי הליכי התנגדויות וייצוג המזמין בהתנגדויות.
- 4.2.2.5 במידת הצורך ובכפוף לאישור המזמין – הכנת, הגשת וליווי הליכי ערר וייצוג המזמין בעררים.
- 4.2.2.6 במידת הצורך ובכפוף לאישור המזמין – הכנת, הגשת וליווי הליכים נוספים הנובעים מהליכי תכנון, אשר משפיע על נכסי המזמין.
- 4.2.2.7 עמידה בלוחות זמנים הקבועים בחוק באשר להליכים השונים.
- 4.2.2.8 תיאום כל שלב בפעילות עם המזמין.

## **5. תכולה – ייצוג המזמין בהכנת תוכנית על ידי אחר**

### **5.1 רקע**

מקום בו נודע למזמין כי גוף אחר פועל להכנת תוכנית באזור בו יש למזמין נכסים או אינטרסים אחרים, כגון שריון הקצאה לצרכים ממשלתיים עתידיים, וקיימת היתכנות לשילוב נציגי המזמין בצוות התכנון, יכול המזמין לדרוש ייצוג של המזמין על-ידי נותן השירותים במסגרת צוות התכנון.

התכולה במכרז ניהול התכנון עשויה לכלול טיפול בסוגיות הקשורות בניהול התכנון כמפורט בסעיף 5.2.

### **5.2 תכולת הפעילות**

בכפוף להזמנה בכתב מהמזמין, תידרש השתלבות בצוות הכנת תוכנית, כנציגי המזמין. הפעילות תכלול בין היתר:

- 5.2.1 ריכוז צורכי המזמין וכלל משרדי הממשלה, בהיבט הפרוגרמתי, בתחום התוכנית ווידוא שצרכים אלה נענים במסגרת התוכנית.
- 5.2.2 ווידוא כי זכויות המזמין לא נפגעות ומיצוי פוטנציאל השבחה.