



30/03/2026

מכרז מס' 13/2025 (הגשה חוזרת) תכנון מפורט שכונה דרומית כפר ע'ג'ר

מסמך הבהרות

מטרת ההתקשרות: הכנת תוכנית מפורטת להסדרת יעודים ושימושים בשכונה הדרומית של כפר ע'ג'ר, לרבות תוספת זכויות בנייה, תיקון קווי רחוב וקווי בניין וקביעת גבולות תאי שטח בהתאם לגבולות המגרשים בכל תא שטח. התכנית תהיה תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

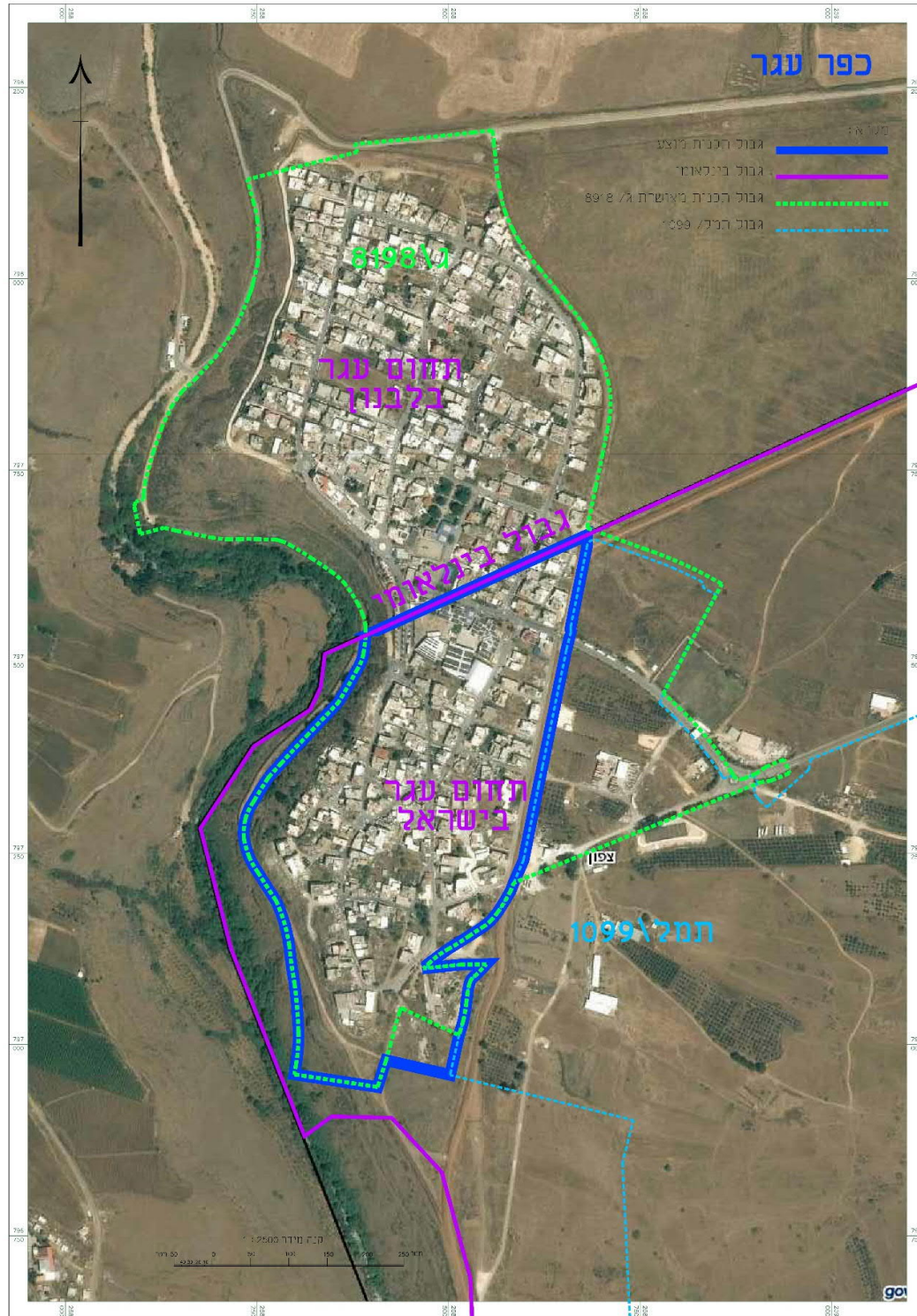
1. מבוא/נתונים כללים :

- 1.1 המועצה המקומית כפר ע'ג'ר, מעוניינת ליזום שינויים בתחום הקו הכחול של תוכנית המתאר הקיימת של ע'ג'ר מס' 8918/ג' ובהתאם לקו הכחול החדש שיקבע בהמשך.
- 1.2 מטרת ההתקשרות הינה הכנת תוכנית מפורטת, בתחום הקו הכחול של תכנית מתאר כפר ע'ג'ר מס' 8918/ג', בשטחים הנמצאים תחת רבונות מדינת ישראל, לרבות הרחבת שטח התכנית (הקו הכחול) לכיוון דרום עד לגדר מערכת הקיים.
- 1.3 התוכנית תכלול את כל הנספחים הדרושים שיש להכין ולצרף למסמכי התכנית.
- 1.4 שטח התכנית המוערך הינו כ- 190 דונם.
- 1.5 המתכנן ילווה ויתכלל את עבודת כלל יועצי התוכנית.
- 1.6 תוקף ההתקשרות עד לפרסום התכנית לתוקף.
- 1.7 ההתקשרות כפופה לתיקצוב ממשלתי, התמורה תשולם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהתאם להתקדמות עבודת התכנון ושלביות התוכנית בוועדות התכנון.
- 1.8 לצרכי התמצאות בלבד מצורפים תרשימים לגבול תכנית מוצע על רקע תצ"א, ועל רקע תכניות מתאר מאושרות. חשוב לציין ולהדגיש כי שטח התוכנית הסופי יקבע על פי מדידה בפועל.



2. תרשימים כללים של גבול תכנית מוצע :

2.1 גבול תכנית מוצע על רקע תצ"א :





3. מענה לשאלות הבהרה :

- 3.1 שאלה לגבי עיון במסמכי המכרז?
מסמכי המכרז יועלו לאתר של המועצה, בשל בעיה טכנית ועיכובים הנובעים ממצב החירום הם טרם עלו, הנושא בטיפול, והמסמכים יועלו בהקדם לאתר המועצה.
- 3.2 לגבי בקשת חלק מהמשרדים למתן הארכת זמן להגשת המכרז בשל חג הפסח ובשל המצב הבטחוני, הנושא הועבר להנהלה המועצה. בעיקרון הגישה חיובית ותינתן ארכה להגשת המכרז בהתחשב בחופשת הפסח ובמצב הבטחוני השורר בצפון הארץ. המועד הסופי להגשת ההצעות יקבע בהמשך ויעודכן באתר.

בברכה

עיד חוסין

0523496262



06 אפריל 2026

מכרז מס' 13/2025 (הגשה חוזרת) תכנון מפורט שכונה דרומית כפר ע'ג'ר

מסמך הבהרות מס' 2

בהמשך למסמכי המכרז שבנדון, פניות משתתפים פוטנציאליים ונוכח מצב החירום שהוכרז במדינת ישראל ובכלל זה המתיחות בגבול הצפון, מובאות בזאת הבהרות והנחיות מעודכנות מטעם עורך המכרז. הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז:

1. **אופן הגשת ההצעות (הגשה מקוונת)** לאור המצב, אופן הגשת ההצעות שונה. מציעים מתבקשים להגיש את הצעותיהם באופן מקוון בלבד, באמצעות משלוח הודעת דואר אלקטרוני לכתובת: saed@ghajarlc.org.il. לא תתבצע הגשה אישית פיזית של מעטפות סגורות כפי שצוין במקור.

לאחר משלוח ההצעה בדוא"ל יש לוודא את קבלת הודעה הדוא"ל בטלפון 04-6951213. אין המועצה אחראית להודעה שנשלחה בדוא"ל ולא התקבלה בכלל או במועד כל ללא וידוא קבלתה.

2. **המצאת ערבות הגשה (ערבות בנקאית)** חובה לצרף להודעת ההגשה בדוא"ל עותק סרוק וברור של הערבות הבנקאית (ערבות ההגשה), כשהיא ערוכה בהתאם לתנאי המכרז. את הערבות המקורית יידרש המציע להמציא לידי עורך המכרז עם תום מצב החירום. הצעות אליהן לא יצורף עותק של הערבות כאמור – ייפסלו.

3. **ציון ההצעה הכספית ואופן בחינת ההצעות** היות ומתכונת ההגשה שונתה להגשה מקוונת, אין מניעה לצייין את ההצעה הכספית בגוף חוברת המכרז עצמה. למען הסר ספק יובהר כי בניגוד לאמור בסעיף 13.3 **למסמך א'** לא תפסל הצעה שהצעת המחיר נרשמה בחוברת המכרז.

בנוסף מובהר כי המועצה / עורך המכרז ידאגו למנגנון מידור פנימי: ההצעה הכספית לא תיחשף בפני חברי ועדת המכרזים האמונים על מתן ציון האיכות. חשיפת ההצעה הכספית ופתיחתה בפני הוועדה תתבצע אך ורק לאחר סיום שלב ב' (קביעת ציוני האיכות), כנדרש במכרזים דו-שלביים.

המועצה המקומית ע'ג'ר



13 אפריל 2026

לכבוד
 משתתפי המכרז
 ג.א.ג.

מכרז מס' 13/2025 (הגשה חוזרת)
תכנון מפורט שכונה דרומית כפר ע'ג'ר

הנדון : מסמך הבהרות מס' 3

להלן המענה של המועצה המקומית ע'ג'ר לשאלות ההבהרה אשר התקבלו בקשר למכרז שבנדון :

מס'	מיקום בתהליך	שאלה	תשובה
1	בסעיף 6.1	רשום כי על המציע להיות מהנדס, האם גם אדריכל ו/או מתכנן ערים יכול להיות מציע במכרז זה.	המציע יכול להיות מהנדס רשום בפנקס המהנדסים + רשוי או אדריכל רשום ורשוי. תינתן עדיפות לבעל ניסיון בתכנון ערים
2	יועצים	לאור המצב וחג הפסח משרדים רבים אינם עובדים - נבקש לאפשר להגיש הצעה ללא יועצים וכי הזוכה ישלים רשימת יועצים מלאה כתנאי לחתימה על החוזה.	הבקשה נדחית
3	ערבות	נבקש לאפשר להסב את ערבות ההגשה בערבות ביצוע שתחול על הזוכה.	הבקשה נדחית
4	מטרת התכנית	נבקש שתגדירו בצורה מפורטת יותר את מטרת התכנית.	ראה נספח א' בהמשך
		א. האם מדובר על הכנת תב"ע מעודכנת שתחליף את תכנית ג/8918 ותאפשר פיתוח עדכני לחלק הדרומי של הכפר.	כן
		ב. האם תידרש הסדרה / הרחבה של בית העלמין	כן
		ג. האם תידרש הסדרה / הרחבה של השטח ביעוד ציבורי (כתם חום) הנמצא בחלק הצפוני של התכנית	לא בטוח
5	נתונים לתכנון	א. מה שטח התכנית (על מנת לתת הצעת מחיר בדונם - יש לדעת מה שטח התכנית)	כ-190 דונם



מס'	מיקום בתהליך	שאלה	תשובה
		ב. האם יש מ"ר בינוי משוער	לא
		ג. מה אחוזי שיפוע הקרקע בשטח התכנון	בערך 5% (לא כולל וואדי)
6	איחוד וחלוקה	א. האם תוכלו לתת מידע על סוגי הבעלויות בשטח	רוב השטחים הם פרטיים, יש לציין שאין הסדר קרקעות בכפר, כלומר אין גושים וחלקות, לכן יש לבקש את אישור רמ"י על התכנית.
		ב. כמה חלקות יוצאות וכמה נכנסות (משוער)	אין מידע, התכנית תהיה בתיאום מלא עם הוועדה לתכנון ובניה מעלה חרמון, ומגיש התכנית יהיה הוועדה לתכנון ובניה מעלה חרמון.
		ג. האם למועצה יש רשימת קשר של כל בעלי הקרקעות שתעמוד לרשות הזוכה	אפשר להכין רשימה
		ד. האם נעשה תיאום ראשוני עם בעלי הקרקעות לגבי התכנית והאם יש היענות	כן
7	שיתוף ציבור	א. כמה מפגשים ידרשו להערכתם	עד 5
		ב. האם המועצה תספק מקום לקיום המפגשים	כן
8	הוצאות פרסום	הוצאות לפרסום התכנית להפקדה ולמתן תוקף - האם יהיו ע"ח המועצה ?	כן



נספח א'

הגדרת מטרת התכנית (נוסח מוצע) :

מטרתה המרכזית של תכנית מפורטת להסדרת מצב קיים ושיפור הוראות בנייה היא לגשר על הפער שבין הבינוי הקיים בשטח לבין המסגרת הסטטוטורית (החוקית), תוך יצירת פלטפורמה תכנונית שתאפשר התחדשות, צמיחה ושיפור איכות החיים בשכונה .
להלן הגדרת המטרות בפירוט:

1. הסדרת המצב הקיים ("לגליזציה" תכנונית)

- **התאמת המצב הסטטוטורי למציאות**: עדכון יעודי הקרקע וקווי הבניין כך שישקפו את המבנים והתשתיות הקיימים בפועל בשטח.
- **מתן אפשרות להוצאת היתרים**: יצירת בסיס חוקי המאפשר לתושבים להגיש בקשות להיתרי בנייה עבור מבנים קיימים או תוספות, דבר שלא ניתן לבצע ללא תכנית מפורטת תקפה התואמת את המציאות.
- **הסדרת שימושים**: הגדרה מדויקת של שימושי הקרקע (מגורים, מסחר, מבני ציבור) בהתאם לאופי השכונה שהתפתח עם השנים.

2. שיפור ושדרוג הוראות הבנייה

- **הגדלת זכויות בנייה**: הוספת שטחי בנייה עיקריים ושירות.
- **גמישות תכנונית**: קביעת הוראות בנייה עדכניות המאפשרות שינויים פנימיים, הוספת מרכיבים מודרניים כמו מ"דים ומרפסות.

3. שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות

- **שיפור מערך הדרכים**: הסדרת כבישים קיימים.
- **הקצאת שטחים לצורכי ציבור**: איתור והגדרה של שטחים למבני ציבור (גנים, מבנה דת) ושטחים פתוחים (גינות, פארקים) לרווחת התושבים.
- **שדרוג תשתיות פיזיות**: מתן הוראות לחידוש מערכות המים, הביוב, הניקוז והחשמל כחלק מתהליך ההתחדשות.

המועצה המקומית עג'ר



14 אפריל 2026

לכבוד
 משתתפי המכרז
 ג.א.נ.

מכרז מס' 13/2025 (הגשה חוזרת)
תכנון מפורט שכונה דרומית כפר ע'ג'ר

הנדון : מסמך הבהרות מס' 4

להלן המענה של המועצה המקומית ע'ג'ר לשאלות הבהרה אשר התקבלו בקשר למכרז שבנדון :

מס'	מיקום בתהליך	שאלה	תשובה
1		נבקש הבהרה באשר להיקף השטח המתוכנן - מהו מספר הדונמים הכלול בתחום התכנון? ומהו מספר יחידות הדיור המתוכנן במסגרת התכנית.	שטח התכנית כ- 190 דונם. בקשר למספר יחידות אין לנו אינדקציה כי התכנית הקיימת לא מגדירה מספר יחידות.
2		נבקש הבהרה לגבי ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית - האם מדובר במגורים בלבד או שישנם גם שימושים נוספים כגון מסחר, תעסוקה וכיו"ב?	יש לקחת בחשבון שהתוכנית תכלול ייעודי קרקע שונים
3		נבקש הבהרה באשר למבנה ההתקשרות עם צוות התכנון - האם המתכננים והיועצים יועסקו על ידי המציע או שיועמדו על ידי מועצה והמציע ישמש כגורם מנהל בלבד?	היועצים יועסקו על ידי המציע.
4		נבקש פירוט באשר למסמכי ושלבי התכנון הנדרשים במסגרת השירותים - אילו תכניות ומסמכים יש להכין (תב"ע, תכנון מפורט, מסמכים סטטוטוריים וכיו"ב).	מדובר על הכנת תב"ע מפורטת כולל כל הנספחים הרלבנטיים
5		נבקש לשקול דחייה של המועד האחרון להגשת ההצעות.	אין דחייה נוספת בשלב זה
6		נבקש הבהרה על תוקף הערבות- האם לפי הנוסח מסמך א'3 עד 05/07/2026 או לפי מסמכי המכרז עד 09/07/2026	תוקף הערבות הינו עד ליום 16/7/2026 (מצ"ב נוסח ערבות מתוקן)

המועצה המקומית ע'ג'ר

מסמך א' (3)

נוסח ערבות למכרז (ערבות הגשה)

לכבוד
המועצה המקומית עג'ר

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") בקשר להזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז מס' 13/2025 למתן שירותי תכנון להכנת תוכנית מפורטת שכונה דרומית כפר עג'ר, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם סכום של עד לסך של _____ (ובמילים: _____) (שקלים חדשים) בלבד (להלן – "סכום הערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 (עשרה) ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידי המועצה ו/או מי מטעמה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זו, יהיה עד לתאריך 16.7.2026 ועד בכלל וכל דרישה על פיה, צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה, תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם כן הוארכה על ידינו על פי בקשת המועצה לתקופה נוספת של עד 60 (ששים) ימים והתחייבויותינו האמורות בכתב ערבות זה תהיינה בתוקף עד לתום מועד הארכת הערבות.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או העברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

_____ בנק

_____ סניף

חתימה + חותמת _____

מכרז 13/2025 (הגשה חוזרת) למתן שירותי תכנון להכנת תוכנית מפורטת שכונה דרומית כפר עג'ר