

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



הוראה מס': 03/02		נושא הנוהל: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור				פרק מס': 03
דף 1 מתוך 11 דפים	בתוקף מיום: 26.5.2008	תאריך פרסום: 26.5.2008	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: פרוגרמות	

1. כללי

1.1. נוהל זה בא לקבוע את הפעולות שעל יחידות המשרד לנקוט על מנת להבטיח ביצוע פיתוח כללי בשכונות שנמסרו למשרד במסגרת הרשאה לתכנון ופיתוח על פי תב"ע מאושרת וכן להבטיח גביית הוצאות הפיתוח למשרד בגין עבודות פיתוח כללי.

2.1. נוהל זה מבטל את נוהל " הפעלת פיתוח כללי במשק סגור, " מס' 03/02, מתאריך 15.2.2007, וכל הוראה והנחיה קודמות בנדון.

2. תיאור התהליך

באתרים שהמשרד מקדם תכנית מפורטת בהתאם להרשאות לתכנון ופיתוח שהתקבלו ממנהל מקרקעי ישראל, יערוך המשרד תחשיבים לעלויות הפיתוח בשלבים שונים של תהליך התכנון כמפורט להלן:

1.2. אומדנים לתהליך התכנון

1.1.2. אומדן ראשוני בטרם התחלת התכנון על בסיס מודלים או נתונים נוספים ונסיין מצטבר לבחינת כלכליות פיתוח האתר.

2.1.2. אומדן פיתוח פי מתאים שילווה את החלופות התכנוניות השונות ויהווה אחד מהשיקולים בבחירת החלופה המועדפת.

3.1.2. אומדן עלויות לחלופה המועדפת לעת הגשת התכניות לאישור ועדת האישורים על ידי מנהל מינהל תכנון והנדסה – באחריות מנהל החטיבה הטכנית במחוז, סגן מנהל מינהל הנדסה, ראש תחום פיתוח באגף פרוגרמות.

האומדן מבוסס על כתבי כמויות של מתכנני התשתיות ומעודכן על המחירוים שבתוקף באותה עת.

4.1.2. בטרם הפקדת התכנית, אם חלו שינויים בהיקפי הבניה מעל 15% או נוספו עבודות פיתוח שלא נכללו באומדן האמור בסעיף ג', יובא הנושא לדיון והחלטת מנהל אגף פרוגרמות.

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס': 26.5.2008	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 2 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------

הערה: אומדנים אלה יעשו על פי מודלים ובהנחות מינהל תכנון והנדסה ואגף פרוגרמות שינתנו תוך כדי תהליך העבודה.

2.2. אומדנים לתהליכי ביצוע הפיתוח וגביית החזר הוצאות פיתוח:

1.2.2. לאחר מתן תוקף לתב"ע תכין החטיבה הטכנית במחוז אומדן עלויות פיתוח על פי התב"ע המאושרת והתכנון המוקדם של התשתיות (נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500).

2.2.2. האומדן יכלול פירוט מלא של כל עבודות הפיתוח על פי מערכת עלויות הפיתוח הממוחשבת של המשרד.
ניתן להקדים הכנת האומדן למועד שהתב"ע מופקדת ותמה תקופת ההתנגדויות ובלבד שקיים נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 המאפשר הכנת האומדן כנדרש.

3.2.2. ראשי התחומים במינהל תכנון והנדסה יבדקו ויאשרו את כתבי הכמויות ומפתחות המחירים שעל בסיסם הוכן האומדן.

4.2.2. אגף פרוגרמות יבדוק ויאשר:

- מרכיבי הפיתוח הכלולים באומדן כולל עבודות ראש השטח הרלוונטיות לאתר וחלקו היחסי של האתר מתוכם.

- יתר המרכיבים כולל הסדרים עם הרשויות המקומיות לענין היטלים ואגרות על מנת למנוע כפל תשלומים.

5.2.2. במידת הצורך ועל פי שיקול דעת האגף, יוכן ויחתם הסכם עם הרשות המקומית לגבי חלוקת עבודות הפיתוח בין המשרד לבין הרשות המקומית והיקף היטלי הפיתוח שרשאית הרשות לגבות בהתאם לחלקה היחסי.

3. הנחיות לחישוב פיתוח כללי באתר

1.3. מבוא

1.1.3. הנחיות אלה באות לקבוע פירוט העבודות, התשלומים, האגרות וההיטלים שיש לכלול בחישוב העלות לפיתוח מושלם של האתר על פי תב"ע מאושרת, לרבות סיור באתר של צוות התכנון.

2.1.3. החישוב יכלול את כל עבודות הפיתוח המשרתות את האתר אשר בוצעו ואלה שיבוצעו בתוך האתר (להלן - עבודות שכיחות) ומחוצה לו, (להלן - עבודות ראש שטח).

3.1.3. לגבי עבודות ראש שטח: כאשר עבודות שבוצעו או יבוצעו משרתות יחידות
דיור נוספות מעבר לאתר שבאומדן, יכלול בחישוב חלקן היחסי של

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 3 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	-----------------------------

העבודות המשרתות את האתר נשוא החיוב, הכל על פי אומדן נפרד שייערך לעבודות ראש שטח בתיאום עם אגף פרוגרמות.

4.1.3. החישוב יתבסס על תב"ע ונספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ולא פחות מתב"ע מפורטת בקנ"מ 1:1250 ונספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (תכנון מוקדם של הפיתוח).

5.1.3. יש לצרף תב"ע מאושרת, תשריט ותקנון ותכניות אחרות אם נדרש.

6.1.3. נתוני החישוב ירוכזו במערכת עלויות הפיתוח הממוחשבת של המשרד.

2.3. עבודות מיוחדות באתר (הכנת השטח לבנייה)

1.2.3. העתקת תשתיות : צינורות מים, מערכות ביוב, ניקוז, קווי טלפון, עמודי חשמל, עצים לעקירה ו/או העתקה.

2.2.3. ארכיאולוגיה : סקר ראשוני ועבודות חפירה לשחרור האתר לבנייה ע"י רשות העתיקות, יבוצע במהלך הכנת התב"ע וימומן ממסגרת תקציב פיתוח לבניה חדשה בטרם הכנת האומדן.

במידה וידרש יכללו חפירות הצלה בשטחים ציבוריים כחלק מביצוע עבודות הפיתוח הכללי באתר .

באומדן ילקחו בחשבון הפעולות הקשורות לסקר וגם לחפירות הצלה.

3.2.3. תכנון רשת חשמל : משרד הבינוי והשיכון יעביר לחברת החשמל תשלום של 10% על חשבון תכנון רשת החשמל, גם בטרם הושלם האומדן, על מנת לאפשר השלמת הליך הכנת התב"ע ויצירת התיאום המוקדם הנדרש עם חברת החשמל.

4.2.3. עבודות עפר במגרשי הבניה : ישור שטח כללי, חפירה ומילוי של האתר כולל קירות תומכים למגרשי הבניה יכלל רק לאחר החלטה מיוחדת של אגף פרוגרמות בהתחשב בנתונים טופוגרפיים של האתר וחיובי הפיתוח. במקרה כזה על פי שיקול דעת כאמור יכללו גם חפירות הצלה לפי הצורך.

5.2.3. ניקוז : מי התהום במקרים בהם יהיה צורך מוכח.

6.2.3. שילוט רחובות – תשלום עבור שילוט בשכונות הכוללות לפחות 200 יח"ד ולפי העלות בפועל ובסכום שלא יעלה על 30 ₪ ליח"ד (הסכום יתעדכן מעת לעת).
לגבי שכונות בבנייה תוכן הוראת מעבר על ידי מנהלת אגף פרוגרמות.

7.2.3. תשלומים מיוחדים – כגון כריית אדמה למינהל מקרקעי ישראל או לצורך שפיכה באתר מוסדר לרשות המקומית.

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 4 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	---------------------	--------------	--------------------------	-----------------------------

8.2.3. סיוע בהכנת חוקי עזר עירוניים – בישובים חדשים, אשר במועד הקמתם הוחל עליהם פיתוח במתכונת של משק סגור, ישתתף המשרד במימון הכנת חוקי עזר עירוניים לנושאי פיתוח כללי.

גובה ההשתתפות יקבע ע"י מנהל אגף פרוגרמות בהתחשב במגוון הנושאים שיכללו בחוקי העזר העירוניים, בגודל הישוב ובהתייחסות עם משרד הפנים.

9.2.3. שונות: עבודות שלא כוסו ברשימה לעיל והחיוניות לפיתוח ואכלוס האתר ועל פי דעת מנהל החטיבה הטכנית יש לכלול אותן, הכל כפוף לאישור מנהל אגף פרוגרמות.

3.3. עבודות שכיחות (באתר)

העבודות שבתחום התכנית המפורטת ו/או בתחום האתר נשוא האומדן:

- כבישים - כולל ביצוע מושלם של הכבישים, המדרכות, הניקוז, קירות התמך לכביש, מערכות תאורה והסדרי תנועה, תימרור וכן הכנה לרימזור, ריהוט רחוב, מערכות השקייה וגינון.
- מים - קוי המים הפנימיים באתר ומתקנים הנדסיים נוספים אם ידרשו, על פי סיכום עם הרשות המקומית.
- ביוב – ביוב ציבורי בתוך האתר ומתקנים הנדסיים אם ידרשו על פי סיכום עם הרשות המקומית.
- שטחים ציבוריים פתוחים – כל השטחים המוגדרים בתב"ע כשטח ציבורי פתוח: גינות ציבוריות, מעברים ציבוריים, טיילות וכיכרות.
- חשמל – תשלום חלקי לחברת החשמל על ביצוע רשת וחיבור לבית במימון ביניים של משרד הבינוי והשיכון בהתאם לסיכום הספציפי בכל אתר ואתר. יש להבטיח מניעת כפל תשלום מצד המשתכן בעת החיוב של חברת החשמל עבור החיבור לדירה.

4.3. עבודות ראש שטח מחוץ לאתר

יש להפריד בין עבודות שבוצעו בעבר לבין אלה אשר עתידות להתבצע.

- כבישים - כל העבודות לביצוע מושלם של הכבישים האמורים לחבר את האתר לרשת העירונית הקיימת. יש להפריד בין השקעות עבר ועתיד.
- מים - בהתאם לסיכום עם הרשות המקומית. באם אין סיכום, המשך קווי ההספקה מחוץ לגבולות האתר, בריכות אגירה של מים, גם אם הן נמצאות בתוך האתר. נושא זכויות המים לא ייכלל באומדן - באחריות הרשות המקומית.
- במקרה שהמשרד מבצע פעולות אלה יש למנוע כפל תשלום לרשות המקומית.
- ביוב – בהתאם לסיכום עם הרשות המקומית. באם אין סיכום, המשך קווי הביוב מחוץ לגבולות האתר כולל תחנות שאיבה, גם אם הן נמצאות בתוך

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס': מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 5 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------	-----------------------------

האתר, קווי סניקה והולכה עד מכון הטיהור.
במקרה שהמשרד מבצע פעולות אלה יש למנוע כפל תשלום לרשות המקומית.

- מכון הטיהור לא יכלל באומדן הפיתוח. המימון באחריות הרשות המקומית ומינהלת הביוב הארצית במשרד התשתיות הלאומיות.

לגבי ישובים חדשים שהמשרד מקים, אגף פרוגרמות יבוא בדברים עם מינהלת הביוב הארצית לענין ההסדרים הדרושים למכון הטיהור.

- תיעול - בהתאם לסיכום עם הרשות המקומית. באם אין סיכום, מערכות התיעול באתר ומחוצה לו המשרתות את האתר.
במקרה שהמשרד מבצע פעולות אלה יש למנוע כפל תשלום לרשות המקומית.

5.3. עלויות נוספות

1.5.3. ב.נ.מ - בלתי נצפה מראש - שיעור הב.נ.מ הבסיסי לאתר חדש יהיה 10% אשר ניתן להפחיתו תוך כדי הביצוע ועריכת הגרסאות החדשות וזאת לאור הנתונים של העלויות בפועל של עבודות שבוצעו. בשום מקרה לא יפחת הב.נ.מ משיעור של 5%.

2.5.3. תכנון מדידות וניהול – מתבצע ע"י מינהל תכנון והנדסה ומחוזות המשרד מראש ותוך כדי תהליך פיתוח האתר. הסכום שיכלל באומדן הוא 12% מסך עלויות הפיתוח באתר כולל ב.נ.מ.

3.5.3. רישום פרצלציה – הכנת תצרים (תכניות לצרכי רישום) ורישום בפנקס המקרקעין. עבור פעולה זו יש להוסיף לאומדן 2%, ולא פחות מסכום שקלי ליחידת דיור המתעדכן מעת לעת ע"י אגף פרוגרמות.

4.5.3. G.I.S הנדסי
באתרים בהם מנוהל משק כספי ותקציבי סגור עם אגף התקציבים ניתן לכלול ביצוע מיפוי שכבות מידע על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון כולל, בין היתר, תכניות AS MADE של כל התשתיות התת קרקעיות. כנ"ל לגבי האתרים בהם הרשות המקומית מנהלת את המשק התת-קרקעי באמצעות G.I.S.

5.5.3. עבודות חוזרות - הוספת תשתיות מתבלות - אלמנטים קשורים לכבישים ומדרכות, סעיפי אספלט, אבנים משתלבות וכו'.
עלות נוספת זו לא תעלה על 3% מסך העלויות לאתר.

6.5.3. מע"מ - על פי השיעור התקף בעת הכנת האומדן.

7.5.3. מערכות זמניות – באישור מיוחד של אגף פרוגרמות כגון: כבישי גישה לשטח, קווי מים וכו'.

4. אישור האומדן

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 6 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	-----------------------------

1.4. המחוז יזין לתוך מערכת עלויות פיתוח את כל נתוני האומדן בהתאם למפורט לעיל, ומנהל המחוז או מנהל החטיבה הטכנית יאשר בחתימתו במערכת את האומדן המוצע.

2.4. ס/ מנהל מינהל תכנון והנדסה להפעלה ומנהל החטיבה הטכנית במחוז הנוגע בדבר יאשרו את האומדן בחתימתם במערכת בכל הקשור לכתבי הכמויות למפתחות המחיר שעל בסיסם נערך האומדן.

3.4. מנהל אגף פרוגרמות יאשר את האומדן הכולל; עם חתימתו האומדן ינעל.

5. שינוי אומדן

- יש לפתוח גירסה חדשה לאומדן בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
- שינוי תב"ע באתר.
- שינוי עלויות פיתוח שלא היו ידועות במועד קביעת האומדן.
- תוצאות מכרזים שונות בשיעור חריג מהאומדן.

ניתן לפתוח גירסה חדשה לאומדן במקרים הבאים:

- אם חלפה חצי שנה ממועד השיווק האחרון או שמנת השיווק המוצעת היא 500 יחידות ומעלה, תיבדק תקפותו של האומדן ואם יהיה צורך תיערך גירסה חדשה.
- גילוי טעות סופר באומדן.
- החלטות ממשלה לשינוי מע"מ.
- שינוי מחירון המשרד.

6. חלוקת החזרי הפיתוח

חלוקת החזרי הפיתוח בין המגרשים הסחירים בכל אתר ואתר תעשה כדלהלן:

1.6. מחצית מאומדן עלויות הפיתוח הכללי תחולק על כל שטח הקרקע המיועד לניצול סחיר: מגורים, מסחר ומוסדות ציבור כלל עירוניים. האמור מתייחס לשטחי המגרשים נטו לפי התב"ע בתוספת חניות פרטיות המסומנות מחוץ למגרשים (12.5 מ"ר לחנייה).

2.6. שטח המגרשים המשווקים כ"בנה ביתך" - בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו יוכפל במקדם של 1.3 לצורך מקדם של חישוב שטח הקרקע שיחויב (ההשקעה בפיתוח בבנה ביתך ליחידת דיור גבוהה יותר באופן יחסי).

באתר שבו הצפיפות נטו לכל האתר הינה עד 4 יח"ד לדונם לא תופעל התוספת האמורה לעניין בנה ביתך.

3.6. מחצית מאומדן עלויות הפיתוח הכללי תוטל על שטח המבנה לפי זכויות הבנייה בתב"ע. במידה ואין נתונים בתב"ע לגבי מסחר ומוסדות ציבור יש לקחת בחשבון לא פחות מ- 50% זכויות בנייה משטח הקרקע, למעט מגרשים המיועדים למסחר בלבד.

4.6. חניה תת-קרקעית וחניה מקורה: שטח חניה תת קרקעית אינו מחושב בעלויות פיתוח לאור עלויות ההקמה היקרה של החניה, למעט מגרשים המיועדים

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס': 26.5.2008	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 7 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------

למסחר בלבד.

שטח חניה מקורה (בגובה פני הקרקע) נכלל בזכויות הבניה לצורך חישוב עלויות פיתוח.

בעת הוצאת חיוב יש להבהיר הנתונים על פי התב"ע כך שאם היזם מבקש שינוי תב"ע ניתן בנקל לדעת לגבי השטחים שנכללו באומדן.

5.6. במגרשים מסחריים הכוללים ארקדה/ קולונדה, שטחי הארקדה לא יכללו במניין השטחים המחושבים לחיוב פיתוח.

7. חיוב עלויות הפיתוח

בהתאם לשלבי השיווק של המשרד על פי הנתונים שנקבעו במערכת עלויות הפיתוח ובמטרה להבטיח החזר מלוא עלות הפיתוח על פי האומדן לקופת המדינה.

1.7. לאחר אישור האומדן במחשב על ידי אגף פרוגרמות יועברו חיובי הפיתוח לאגף נכסים ודיור בהתאם לתכנית השיווק ולמתחמי השיווק שיקבעו ע"י המשרד.

2.7. קביעת חלוקת המתחמים לשיווק תיעשה על ידי המחוז, בשיתוף אגף נכסים ודיור, מינהל תכנון והנדסה ואגף פרוגרמות לפי הצורך.

אגף פרוגרמות יעביר את חיובי הפיתוח לאגף נכסים ודיור ולמחוז גם במכתב וגם במישרין במערכת הממוחשבת על פי מתחמי השיווק.

8. קביעת תכנית עבודה שנתית לפיתוח

תכנית העבודה השנתית לפיתוח היא תוצאה של תכנית השיווק כפי שנקבעה ע"י אגף נכסים ודיור, מחוזות המשרד והנהלת המשרד וכן להשלמות פיתוח לאתרים ששוקו בשנים קודמות.

1.8. כחודש קודם תחילתה של שנת העבודה יוגשו הצעות המחוזות לאגף פרוגרמות.

2.8. לאחר מכן תבוצע קליטתם במערכת פרוגרמות בצירוף מפות לאיתורי העבודה.

3.8. אגף פרוגרמות יזמן ישיבות עבודה משותפות עם נציגי המחוז, מינהל תכנון והנדסה ואגף נכסים ודיור. בישיבות אלה תגובשנה הצעות תכנית העבודה לתכנון, שיווק ופיתוח לקראת הדיונים עם המנהל הכללי.

4.8. אגף פרוגרמות יכין לחתימת המנהל הכללי תכנית עבודה לכל הפרוייקטים בחלוקה לפרוייקטים לביצוע ופרוייקטים מותנים בשיווק שהאישור לביצועם ינתן ע"י האגף לאחר הצלחת השיווק.

5.8. הצעת תכנית העבודה תועבר למנהל הכללי לכל המאוחר עד אמצע דצמבר. ההצעה תכלול פירוט יחידות הדיור המפורטות לכל עבודה ולו"ז מתוכנן לביצוע.

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס': מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 8 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------	-----------------------------

6.8. פרוגרמת הפיתוח המאושרת ע"י המנהל הכללי תופץ בתחילת חודש ינואר לשר ולכל האגפים ומחוזות המשרד.

7.8. יאושרו לביצוע אך ורק עבודות שקיים עבורן במערכת עלויות פיתוח אומדן מאושר למעט: א. תכנון רשת חשמל.
ב. סקר ארכיאולוגי.
הדרושים כחלק מהליך תכנון התב"ע.
ג. החלטות מיוחדות בהיבטים בעלי השלכה לאומית (בטחון, הבטחת שמירת הקרקע וכד').

8.8. שינויי חוזה / הגדלות לחוזים שאושרו בוועדת מכרזים (במינהל תכנון והדסה) או בוועדת מכרזים עליונה יכללו מיד לאחר תחולת פרטי- כל הוועדה בתכנית עבודה ע"י אגף הפרוגרמות אוטומטית.

9.8. עבודות מיוחדות מבוצעות ע"י רשויות ממלכתיות יעודיות, כמו חברת חשמל, בזק ורשות העתיקות, הנדרשות לביצוע עבודות במסגרת עבודות פיתוח באתר, יכללו בתכנית עבודה באישור אגף פרוגרמות, בסכום שלא יעלה על 500.000 ₪ לעבודה.

01.8. תקצוב פעולות פיתוח לביצוע על ידי הרשות המקומית

בהצעת תכנית העבודה ימליץ המחוז על עבודות שיבוצעו ע"י המשרד ועבודות שיתוקצבו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית הנוגעת בדבר וזאת משיקולי עלות תועלת של המשרד.
המלצה זו מותנית בבדיקת יכולתה של הרשות המקומית לבצע את העבודה, בהיבטים ההנדסיים והפיננסיים ובלו"ז הנדרש. הבדיקה האמורה תעשה ע"י מנהל המחוז ומנהל אגף פרוגרמות.

תקצוב המשרד לעבודות הפיתוח יהיה בהתאם לאמדן המשרד אך לא יותר מתוצאת המכרז של הרשות המקומית (הנמוך מבין השנים).

בנוסף לאמדן העלות או תוצאות המכרז תשולם תוספת של עד 10% מהסכום הסופי לתכנון, ניהול מדידות ופיקוח. לא תשולם תקורה מכל סוג שהוא.

1.01.8. להלן פירוט העבודות שיבוצעו על ידי הרשות המקומית:

1.1.01.8. עבודה אשר המשרד משתתף רק בחלק מעלותה (בשיעור התואם את החלק היחסי של השכונה הנבנית ביוזמת המשרד מכלל השכונות הנהנות מאותה עבודה) והעיריה אוגמת תקציבים לביצועה ממקורות שונים.
המשרד יגדיר בהזמנה את חלקו היחסי בשיעור שיקבע בהזמנה ושחרור החשבונות יהיה בהתאם. במקרים המתאימים יממן המשרד באופן מלא חלק מן העבודה בהתחשב בחלקו היחסי כאמור.

2.1.01.8. ביצוע עבודת פיתוח ראש שטח בשטח בנוי ומאוכלס, המצוי בחזקתה של הרשות המקומית, שהוא מעבר לגבולות התב"ע החלה על האתר, המתחייב מהקמת

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 9 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	---------------------	--------------	--------------------------	-----------------------------

השכונה החדשה באתר, כגון הרחבת דרך קיימת, תגבור מערכת מים או ביוב קיימת.

- 3.1.01.8 השלמת פיתוח לקראת מסירה סופית של כלל הפיתוח בשכונה לאחריות הרשות המקומית – עבודה זו כוללת תיקונים והשלמות בכל השכונה ומהווה מעין "תיקוני שנת בדק". הוצאת הזמנה במקרה כזה תהיה רק לאחר מסירת כתב קבלת השכונה מאת הרשות המקומית למשרד חתום כדין על ידי ראש הרשות המקומית וגזברה.
- 4.1.01.8 עבודה הצמודה או המתחברת לתשתית עירונית קיימת כשישנה אפשרות כי חיבור המערכות או ביצוע העבודה כשלעצמה יטיל על המשרד עלויות בלתי צפויות הנובעות מחיבור המערכות ו/או סמיכותן.
- 5.1.01.8 שילוט רחובות עפ"י המפרט הטכני של השילוט הקיים בכל ישוב. מימון המשרד יהיה בהתאם לאומדן הרשות ולא יותר מהסכום המפורט סעיף 3.2.6.
- 6.1.01.8 עבודות פיתוח שאין לרשות בגינן היטלים (עפ"י הנחיות משרד הפנים) כגון הגנה על קווי חומרים מסוכנים או טיהור קרקע הנדרשים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) לשלב מוגדר בתוך השכונה עד אשר יהיה לרשות חוק עזר עירוני בתוקף הכל בשכונות בהן מבצעת הרשות המקומית את הפיתוח תוך גביית היטלים.

9. הכנת החומר למכרז ע"י המחוז

1.9. לאחר קבלת תכנית העבודה המאושרת יפעל המחוז להכנת החומר למכרז לכל פעולות הפיתוח על פי לוח הזמנים שנקבע בתכנית.

המחוז יפעל לפרסום המכרזים לביצוע בין במישרין ובין ע"י מינהל תכנון והנדסה על פי העקרונות להלן:

- עבודה מתחת ל- 1 מיליון ₪: מנהל המחוז רשאי לפרסם מכרז אם האומדן למכרז הוא עד 10% מעל הסכום המאושר בתכנית העבודה ולא יותר מ- 1 מיליון ש"ח.

לעבודות מעל ל- 1 מיליון ₪ : מינהל תכנון והנדסה רשאי לפרסם מכרז אם האומדן למכרז הוא עד 25% מעל הסכום המאושר בתכנית העבודה.

- לכל העבודות שהאומדנים למכרז עולים על האמור לעיל יגיש המחוז בקשה לשינוי תכנית העבודה ולהתאמתה לאומדנים.

- אגף פרוגרמות יבדוק את הבקשה בהתייחס לאומדן עלויות הפיתוח של האתר ויביא לאישור המנכ"ל שינוי בתכנית העבודה בכל המקרים התואמים את אומדני האתר והצרכים בפועל.

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס': מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 10 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.9. תוצאות המכרז

- אם תוצאת המכרז במכרז מחוזי הינה מעל 10% ובמכרז של מינהל תכנון והנדסה מעל 25% מהסכום הקבוע בתכנית העבודה, יפנה המחוז בצירוף תוצאת המכרז לאגף פרוגרמות בבקשה לאשר את הגדלת התקציב לעבודה.
- אגף פרוגרמות יבדוק את הסכומים המבוקשים ביחס לאומדן עלויות הפיתוח, מהות העבודה ומקורות התקציב ויפעל במקרים שימצאו מתאימים לשינוי תכנית העבודה להתאמת הסכום לתוצאת המכרז.
- לגבי מקרים שלא יאושרו תועבר הודעה מנומקת על כך למינהל תכנון והנדסה לבטל את המכרז.
- עם קבלת החלטת ועדת המכרזים ואישור שינוי תכנית העבודה במקרה הצורך יעביר המחוז טופס ממוחשב לאישור חתימת חוזה לאגף פרוגרמות.
- בטופס יכללו הפרטים הבאים:
 - סעיף תקציבי
 - פירוט העבודה
 - יחידות דיור משורטות (מלשון שירות – יח"ד שנהנות מהעבודה המפורטת)
 - פרטי הקבלן.
 - החוזה יועבר לחתימה על ידי מורשי החתימה מטעם הגורם שזכה במכרז ומורשי החתימה של המשרד.
 - לאחר חתימת החוזה המחוז יוציא צו התחלת העבודה.

3.9. הפעלת עבודות על ידי רשויות מקומיות וגורמים אחרים

- במקרים בהם ביצוע העבודה, משיקולים של יעילות, יהיה על ידי הרשות המקומית או על ידי גורמים אחרים כגון: חברת החשמל, בזק, מקורות, רשות העתיקות, קק"ל וכו' יעביר המחוז אומדן של העבודה - כפי שהוכן על ידי הגורמים לביצוע העבודה, וזאת גם במקרה בו ההזמנה למתכנן הוצאה על ידי המשרד.
- בעבודות מתחת ל – 1 מיליון ש"ח יכין המחוז הזמנה ויעבירה לחתימת החשב עם העתק לאגף פרוגרמות בצירוף הטופס הממוחשב כאמור לעיל. על האגף להעביר לחשב את הטופס הממוחשב החתום על ידי מנהל אגף פרוגרמות בטרם חתימתו.
- בעבודות מעל ל – 1 מיליון ₪ המחוז יכין את ההזמנה ויעבירה לחתימת אגף פרוגרמות בצירוף הטופס הממוחשב, אשר מצדו יעבירם בחתימת מנהל האגף לחשב.
- 1.3.9. לאחר גמר התכנון תגיש הרשות אומדן עלויות לביצוע העבודות למחוז. הרשות המקומית / או משהב"ש יכינו תכניות מפורטות לביצוע בתיאום בין הצדדים. המימון לתכנון יהיה ממקורות המשרד.

- במקרה שהמשרד יחתום במישרין עם המתכננים יגרע הסכום מסך 10% המפורטים להלן.

הנושא: הפעלת פיתוח כללי במשק סגור	הוראה מס': 03/02	תקון מס':	בתוקף מיום: 26.5.2008	עמוד 11 מתוך 11 עמודים
--------------------------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	------------------------------

- במקרה שהעיריה תחתום חוזה תכנון עם המתכננים המשרד ישתתף רק בסכומים שאינם עולים על תעריפי התכנון של המשרד.

- האחריות לתכנון תהיה על הרשות המקומית.

2.3.9. בתחשיב הכולל של העבודות יקח המשרד בחשבון גם הוצאות תכנון, ניהול, מדידות ופיקוח ובתנאי שלא יעלו על 10% מסך כל העלות שנקבעה לעבודות בתקציב. כספים אלו ישולמו כנגד הצגת חשבונות.

3.3.9. התחייבות המשרד תועבר לרשות המקומית. המשרד יעביר לרשות התחייבות / הזמנת עבודה לאחר בדיקה ותיאום של : תכנון העבודה, היקפה כמויות ומחירים, מהלך ביצועה וציון מקורות המימון המשלימים לכל העבודה.

4.3.9. אישור חשבונות

- לאחר ביצוע העבודות יוגשו החשבונות למנהל החטיבה הטכנית במחוז בהתאם להתקדמות העבודה.

- כל חשבון ייבדק ע"י החטיבה הטכנית במחוז ולאחר אישורו יועבר לחשבות המשרד להמשך הטיפול.

01. ניהול האתרים תזרים המזומנים

1.01. המחוז והאגף יערכו מעת לעת, על פי קצב השיווק בכל אתר וגודלו, מאזני ביניים של האתר, בדיקות מצב הכנסות והוצאות בעזרת מערכות עלויות פיתוח ומערכת מאזן אתר ממוחשבת.

2.01. מסירת עבודות הפיתוח לעיריה תהיה עם סיום כל עבודה ועבודה. הכל על פי סיכומים בין הנהלת המחוז לעיריה.

3.01. עם גמר עבודות הפיתוח באתר תערך מסירה סופית של האתר לעיריה.

4.01. במועד המסירה ייערך אומדן סגירה של האתר על פי דו"ח במערכת המחשוב של עלויות פיתוח ומאזן אתר.

ד"ר חיים פיאלקוף
המנהל הכללי