



קרן קימת לישראל
K K L - J N F

מפ"ק אגף ההנדסה

תאריך עדכון 17.8.2021

הוראת עבודה מס' הנד 01 (להלן: "ההוראה") תכנון פרויקטים במקרקעי הייעור

1. כללי

- 1.1 הפרויקטים המתוכננים ע"י קרן קימת לישראל במקרקעי הייעור, מאופיינים במורכבותם הרבה והשפעות הגומלין שיש להם על: לקוחות, קבלנים, ספקים וכיו"ב.
- 1.2 תכנון ותיאום מוקדם עם הגורמים השונים המעורבים בפרויקט, הינו תנאי הכרחי להצלחתו ולביצועו התקין, מבלי שיהיה צורך לבצע השלמות שונות – לאחר שהפרויקט הסתיים.
- 1.3 לפיכך, נקבעו הנחיות והליכי עבודה לתכנון פרויקטים פיזיים, החל מעת הכנת הפרוגרמה ועד לתכנון המפורט של כל פרויקט ואישורו לביצוע.
- 1.4 מן הראוי להדגיש, כי תכנון פרויקטים הינו הליך מורכב ובעל היבטים מקצועיים שלא ניתן להקיפם בנוהל אחד. כמו כן, יהיו לכל פרויקט מאפיינים מיוחדים שתידרש להם התייחסות מיוחדת עפ"י עניינם. עם זאת, נמצא לנכון להציג מתווה לתכנון פרויקטים פיזיים, על מנת לרשת וליידע את הגורמים השונים הנוגעים (לקוחות, שותפים, מנהלים וכד') באשר להליך התכנון ושלביו, כמפורט בנוהל שלהלן.

2. המטרה

מטרת ההוראה הינה לפרט את הליכי התיאום והאישורים הנדרשים בשלבי התכנון של פרויקטים פיזיים, המתבצעים באחריות קק"ל במקרקעי הייעור.

3. תוכן

- 3.1 תכנון פרויקט פיזי, מתייחס לכל מקרה ביוזמת קק"ל או גורם אחר, לתכנון של פעילות פיזית כגון: הקמה/שינוי/הרחבה/הריסה/ הנגשה וכיו"ב.
- 3.2 בשל האופי המיוחד של הפרויקטים המתבצעים ע"י קק"ל, פרויקטים ביוזמת קק"ל במקרקעי ייעור יקודמו ע"י אגף התכנון ומחלקות התכנון במרחבים, משלב הגדרת הצרכים - פרוגרמה, תכנון רעיוני ומפורט ועד הכנת תכניות ביצוע ותיק מכרז.



קרן קימת לישראל
K K L - J N F

מפ"ק
אגף הנדסה

אגף ומחלקות התכנון יהיו מעורבים בשלבי הביצוע ומסירת הפרויקט בהתאם הנחיה מקצועית מס' 4 - מסירת פרויקטים והעברת אחריות

- 3.3 עקרונות התכנון
- 3.3.1 התכנון של פרויקטים פיזיים יושתת על מפרטים ותקנים שנקבעו עפ"י החוק, תקנות התכנון הרלבנטיות, התקינה הנוגעת לפרויקט ולעבודות המבוצעות בו וכד'
- 3.3.2 ניהול הפרויקט בשלבי התכנון יהיה בהתאם ל"נוהל מס' 08.03.40 מנהל פרויקט".
- 3.4 שלבי התכנון
- 3.4.1 יזום פרויקטים ייתכן שיעשה ע"י המרחב/אגף מקצועי או כל גורם אחר בקק"ל וייתכן שיעשה ע"י גורם חוץ.
- 3.4.2 הרעיון יוצג בפורום המרחב והאגף הרלוונטי (אגף מפעלי פיתוח/ אגף ייעור/ אגף תכנון) לדיון ראשוני לבדיקת התאמתן לתוכניות קיימות.
- 3.4.3 בפורום זה, ייערך סיכום בין המרחב לבין האגף המקצועי בנוגע לגורם האחראי על המשך ייזום ותכנון הפרויקט.
- 3.4.4 תכנון פרויקט בנייה נגזר מראייה כוללת של השטח והצרכים (ע"פ רוב מוגדרים אלו בתכנית האב לשטח) ומתחלק לארבעה שלבים עיקריים, כדלקמן:
- א. שלב א' – הכנת פרוגרמה ;
- ב. שלב ב' – תכנון רעיוני ;
- ג. שלב ג' – הגשה להיתר בניה או כל הליך רישוי המתחייב כחוק ;
- ד. שלב ד' – תיק מכרז ותכנון מפורט לביצוע.
- 3.4.5 להלן בנוהל מרכיבי הפעולות ומטלות הגורמים השונים המתייחסים לכל שלב משלבי התכנון.
- 3.4.6 הפרויקט יתוכנן בהתאמה לייעוד הקרקע על פי תכנית מאושרת החלה במקום.

שלב א' – הכנת פרוגרמה

הכנת הפרוגרמה מבטאת את אפיון הצורך בפרויקט.

מסמך הפרוגרמה יכלול:

חזון הפרויקט;

מטרות ויעדים;

קהל היעד;

מרכיבי הפרויקט;

הערכת עלויות כוללת.

מסמך הפרוגרמה יוכן ע"י גורמי התכנון בקק"ל בשיתוף ה"לקוח" (הלקוח אפשר שיהיה הגורם עבורו מתוכנן הפרויקט- מנהל השטח, שותף מימון וכד').



קרן קיימת לישראל
K K L - J N F

מפ"ק
אגף הנדסה

מסמך הפרוגרמה יוכן עפ"י הקריטריונים המקצועיים המאפיינים מסמכים מסוג זה. עם השלמתה ואישורה ע"י הגורם שקבע מנהל הפרויקט, תשמש הפרוגרמה כבסיס לתכנון רעיוני של הפרויקט.

שלב ב' – תכנון רעיוני

עם אישור הפרוגרמה, יגדיר אגף התכנון/מחלקת התכנון במרחב האחראי לפרויקט מי יהיו מנהל הפרויקט והמתכננים, לצורך תכנון הפרויקט.

מנהל הפרויקט והמתכננים ייזמו פגישות מקדימות עם הגורמים המעורבים בפרויקט על מנת לקבל הנחיותיהם המשלימות לפרוגרמה שהותוותה.

לאחר קבלת ההנחיות והשלמת מאפייני הפרוגרמה, יוחל בביצוע התכנון הרעיוני.

במהלך התכנון, יערבו המתכננים והיועצים את הגורמים הרלבנטיים האחראים לנושאי התכנון, כדי לצמצם שגיאות בשלבי התכנון (יועצי מים, תשתיות, נגישות וכיו"ב).

עם סיום התכנון, ייבדק התכנון הרעיוני ע"י מנהל מחלקת התכנון במרחב/אגף התכנון, לצורך אישור סופי.

לאחר סיום תהליך הבדיקה וההשלמות שבוצעו בידי המתכננים, יזמן מנהל מחלקת התכנון במרחב/אגף התכנון, ישיבה מסכמת לאישור התכנון. בישיבה המסכמת לאישור התכנון ישתתפו כל הגורמים הנוגעים לתכנון לרבות:

נציגי המרחב;

נציגי הלקוח/שותפים לפרויקט;

מנהל הפרויקט והמתכננים;

גורמים נוספים עפ"י הצורך.

במהלך הישיבה, יסקרו עקרונות התכנון וירשם פרוטוקול, המאשר את התכנון הרעיוני. התכנון הרעיוני יכלול, בין היתר, תכניות אדריכליות, חזיתות, חתכים, עקרונות עיצוב וחומרי גמר, אומדן וכל חומר מקצועי נוסף, שיוגדר ע"י אגף התכנון / מחלקת התכנון.

לאחר סיכום התכנון הרעיוני, יעודכן תקציב הפרויקט ויוגש לאישורם של בעלי סמכויות החתימה, עפ"י הצורך.

שלב ג' 1 - הגשת היתר בניה

תכנון בשלב זה, הינו שלב סטטוטורי מקביל לתכנון המפורט לביצוע ועיקרו השלמת התכנון הרעיוני, ביצוע שינויים נדרשים והכנת תכניות ומסמכים לאישור הרשויות המוסמכות למתן היתר בנייה (או כל הליך רישוי רלוונטי).

בשלב זה, תעשנה הפעולות הבאות:

הכנת התכניות והמסמכים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות למתן היתר בנייה, הגשתם לרשויות וטיפול באישורם.

הגשה במערכת רישוי זמין – בהתאם לדרישות המערכת.

הכנת תיקונים ושינויים בתכניות ובמסמכים האחרים, לפי דרישת הרשויות המוסמכות, הגשתם וטיפול באישורם.



קרן קיימת לישראל
K K L - J N F

מפ"ק אגף הנדסה

הנחיית שטח

ייתכן שפרויקטים מסוימים יוגדרו ע"י מנהל אגף התכנון או מנהל מחלקת התכנון במרחב, כפרויקטים בהנחיית שטח. פרויקטים אלו יתוכננו ע"י מתכנן בשטח, ביחד עם גורם מבצע. לפרויקטים אלו יוכן סט פרטים לביצוע וכתב כמויות מפורט, ללא תכנית. פרויקט החייב בהיתר בניה, אינו יכול להיות פרויקט בהנחיית שטח

שלב ג' 2 - תכנון מפורט לביצוע

מעבר לשלב התכנון המפורט לביצוע, ייעשה לאחר קבלת אישור אגף התכנון/ מנהל מחלקת התכנון בהתאם לסעיפים 5.7, 5.9 בנוהל זה.

בשלב התכנון המפורט לביצוע, יתוכננו פרטי הביצוע ויערכו מגוון פעולות, לרבות: הכנת סט תכניות מפורטות לעבודה;

הכנת תכניות פרטים אדריכליים ופרטי גמר, מפורטות ומוסברות, של כל חלקי הפרויקט המתוכנן, כדרוש לביצועו, לרבות: יסודות, תשתית, פריסות חתכים וכיו"ב;

תיאום ואישור תכניות היועצים;

הכנת מפרטים לעבודה;

תיאום המפרטים של היועצים ושילובם במפרטים הכלליים והכנת תכניות ופרטים משלימים, כפי שידרש לביצוע הפרויקט;

במקרים בהם נעשו שינויים במהלך התכנון המפורט ביחס לתכנון הסופי, יש להביא את השינויים לאישורם של הגורמים הנוגעים (צוות היגוי, יזם וכד');

אישורם לביצוע של השינויים הינו תנאי לאישור התכנון המפורט ע"י מנהל הפרויקט ואגף התכנון / מחלקות התכנון.

שלב ד' - אישור התכנון המפורט לקראת יציאה לביצוע

עם סיום התכנון המפורט, יזמן מנהל מחלקה/אגף התכנון דיון מסכם, לאישור התכניות המפורטות לביצוע. בדיון ישתתפו הגורמים הנוגעים לתכנון.

במהלך הדיון, יציג מנהל הפרויקט או נציג אגף התכנון/מחלקת התכנון את התוכניות המפורטות לביצוע, לצורך קבלת התייחסותם או אישורם של הגורמים הנוגעים.

כמו כן, יציג מנהל הפרויקט את תקציב הפרויקט, תזרים התשלומים החזוי ותוכנית הבקרה של הפרויקט.

עם סיום הצגת התוכניות לביצוע ואישורן, ירשם פרוטוקול עליו יחתמו הגורמים השונים. בפרוטוקול יצוין דבר אישור התוכנית.

התוכנית המאושרת תהווה בסיס ליציאה למכרז/ביצוע הפרויקט.

בקרה

הבקרה על ביצוע ההוראה תעשה באופן שוטף, ע"י בעלי התפקידים השונים כמצוין בנוהל.

מנהל הפרויקט יבדוק וידווח למנהל המרחב/מפ"ק ולמנהל אגף התכנון/מחלקת התכנון, על הפעילות המתבצעת והתקדמות הפרויקט.

מנהל הפרויקט ירכז את כל דיווחי הבקרה, אישורים שניתנו ע"י גורמי תכנון והרישוי, על מנת שניתן יהיה לבדוק חסרים.



קרן קימת לישראל
K K L - J N F

מפ"ק
אגף הנדסה

4. אחריות

האחריות ליישום ההוראה הנ"ל חלה על מנהל מפ"ק ועל כל בעל תפקיד בקק"ל כנגזר מתוכן ההוראה.

האחראי לעדכון ההוראה מעת לעת ועל פי הצורך ובדיקת התאמתה לצרכי קרן קימת לישראל יהיה מנהל אגף מפעלי פיתוח.