מסמך "בראשית"-
בדיקת היתכנות 1.1.4
פרויקט:

אבן דרך מס' 1

בניה חדשה - NC (New Construction)

תאריך:

מטרת המסמך

מסמך "בראשית" הינו מסמך מנחה, המרכז ומתעד את תהליך התנעת פרויקט הבינוי, תוך שמירה על רציפות תהליכית בין גורמי הביצוע השונים, החל מהגדרת הצורך וכלה בתחילת שלב התכנון.

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות ומסמך ייזום

נתונים כלליים	נתוני פרויקט/שימושים	תיאור הפרויקט		
		עיקרי פרוגרמה		
		מזמין/לקוח	מזמין	לקוח /משתמש
	נתוני מיקום הפרויקט	כתובת/גוש/חלקה	כתובת	גוש חלקה
		נתוני מגרש	שטח מגרש	ייעוד המגרש / תב"ע מאושרת

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים א'-ד')

	שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
בדיקת היתכנות	שלב א'	בחינה ותיקוף הצורך	א/1	מקור ההנחיה	מנכ"ל/סמנכ"ל וכד'	יש לפרט ולהסביר את הדרישה, לרבות לוח זמנים לביצוע הבדיקה - יש לצרף מסמכים		
			א/2	יעודי קרקע ע"ג תצ"א	אגף מבני ציבור	המעבר לשלבים הבאים בבדיקת ההיתכנות מותנה בתיקוף הצורך		
			א/3	התייחסות היחידה האסטרטגית	היחידה האסטרטגית			
			א/4	התייחסות המזמין	מינהל רלוונטי			
	שלב ב'	התייחסות גורמים עירוניים מקצועיים	ב/1	היבטים משפטיים	המחלקה המשפטית			
			ב/2	אקוסטיקה, זיהום קרקע ואויר וכד'	הרשות לאיכות הסביבה			
			ב/3	תוכנית העמדה חזיתות עיצוב וכד'	אגף תכנון עיר			
			ב/4	תוכנית עיצוב, העמדה, וכד'	אדריכל העיר			
			ב/5	היבטי שימור	מחלקת שימור			
			ב/6	היבטי תנועה (כניסות, מפרצי העלאה /הורדה וכד')	אגף התנועה			
			ב/7	תשתיות- מצב קיים ותשתיות מתוכננות	תאום הנדסי			
			ב/8	היבטים נכסיים	אגף הנכסים			
			ב/9	שיתוף/יידוע ציבור	מינהל קהילה			
			ב/10	ניקוז וניהול מי נגר	יחידת התיעול			
			ב/11	הזנות ראשיות לתשתיות (חשמל, מים ביוב, וכד')	אגף מבני ציבור			
			ב/12	התייחסות גורמים חיצוניים (כב"א, פקע"ר,משרד הבריאות וכד')	אגף מבני ציבור			
	שלב ג'	משמעויות וחלופות של בדיקת ההיתכנות	ג/1	כללי	אגף מבני ציבור	1 לו"ז 2 נכסי 3 תכנון עיר 4 חשמל 5 מים וביוב 6 עצים 7 עתיקות 8 איכות סביבה 9 עבודות היקפיות 10 ביצוע ושלביות 11 תפעול ואחזקה 12 שיתוף/יידוע ציבור 13 סטטוטוריקה/רישוי 14 שונות		
			ג/2-4	חלופות א' - ג'	אגף מבני ציבור	1 שטח 2 יחס נטו ברוטו 3 אומדן 4 יתרונות 5 חסרונות 6 סיכונים		
	שלב ד'	סיכום ממונה עירוני לבדיקת ההיתכנות	ד/1	אישור הפרויקט	אגף מבני ציבור -לאחר החלטת ממונה עירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון הערה: תוצרי בדיקת ההיתכנות: **ניתן/לא ניתן** לבצע את הפרוייקט וכן משמעויות למימושו של לו"ז, תקציב, ניהול סיכונים וכד'.		
			ד/2	חלופה נבחרת להתקדמות				
			ד/3	תמצית הוראות והנחיות-החלטות מרכזיות				

העברת "מקל" (שלב ה')

	שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
העברת "מקל"	שלב ה'	העברת "מקל" לגורם המבצע	ה/1	מינוי גורם מנהל ומבצע	ממונה עירוני			
			ה/2	מינוי מנהל פרויקט עירוני	ממונה עירוני			
			ה/3	דיון העברת "מקל" מסודרת	אגף מבני ציבור			
			ה/4	אישור קבלת הפרויקט	מנהל פרויקט עירוני	אישור מנהל פרויקט עירוני על כך שקרא ואישר את בדיקת ההיתכנות ובמידת הצורך העלה על הכתב את השגותיו והערותיו		

מסמך הייזום (שלבים ו'-ז')

	שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ייזום	שלב ו'	מסמך ייזום הפרוייקט	ו/1	היבטי ביצוע והנדסה (לרבות תפעול ואחזקה)	מנהל הפרויקט העירוני	שיטת ביצוע, סוגי התקשרות וכד'		
			ו/2	היבטי לו"ז		לוז מפורט כולל אבני דרך מרכזיות		
			ו/3	היבטי תקציב		אומדן מאושר, תקציב מאושר, תזרים מזומנים ועוד		
			ו/4	ניהול סיכונים		טבלת ניהול סיכונים לרבות פעולות להקטנת הסיכונים		
			ו/5	סיכום		חוות דעת כללית וסיכום מנהל הפרויקט המציג את דרכי הפעולה המרכזיות לניהול הפרויקט		
	שלב ז'	אישור ממונה עירוני למסמך ייזום	ז/1	מסמך ייזום	מנהל הפרויקט העירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון		

מסמך "בראשית" - נתונים כלליים

נתונים כלליים				
נתוני פרויקט/שימושים	תיאור הפרויקט			
	עיקרי פרוגרמה			
	מזמין/לקוח	מזמין	לקוח /משתמש	
נתוני מיקום הפרויקט	כתובת/גוש/חלקה	כתובת	גוש	חלקה
	נתוני מגרש	שטח מגרש	ייעוד המגרש	תב"ע מאושרת

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים א'-ב')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב א'	בחינה ותיקוף הצורך	א/1	מקור ההנחיה	מנכ"ל/סמנכ"ל וכד'	יש לפרט ולהסביר את הדרישה, לרבות לוח זמנים לביצוע הבדיקה - יש לצרף מסמכים		
		א/2	יעודי קרקע ע"ג תצ"א	אגף מבני ציבור	המעבר לשלבים הבאים בבדיקת ההיתכנות מותנה בתיקוף הצורך		
		א/3	התייחסות היחידה האסטרטגית	היחידה האסטרטגית			
		א/4	התייחסות המזמין	מינהל רלוונטי			
שלב ב'	התייחסות גורמים עירוניים מקצועיים	ב/1	היבטים משפטיים	המחלקה המשפטית			
		ב/2	אקוסטיקה, זיהום קרקע ואויר וכד'	הרשות לאיכות הסביבה			
		ב/3	תוכנית העמדה חזיתות עיצוב וכד'	אגף תכנון עיר			
		ב/4	תוכנית עיצוב, העמדה, וכד'	אדריכל העיר			
		ב/5	היבטי שימור	מחלקת שימור			
		ב/6	היבטי תנועה (כניסות, מפרצי העלאה /הורדה וכד')	אגף התנועה			
		ב/7	תשתיות- מצב קיים ותשתיות מתוכננות	תאום הנדסי			
		ב/8	היבטים נכסיים	אגף הנכסים			
		ב/9	שיתוף/יידוע ציבור	מינהל קהילה			
		ב/10	ניקוז וניהול מי נגר	יחידת התיעול			
		ב/11	הזנות ראשיות לתשתיות (חשמל, מים ביוב, וכד')	אגף מבני ציבור			
		ב/12	התייחסות גורמים חיצוניים (כב"א, פקע"ר,משרד הבריאות וכד')	אגף מבני ציבור			

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים ג'-ד')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט				סימוכין	הערות
שלב ג'	משמעויות וחלופות של בדיקת ההיתכנות	ג/1	כללי	אגף מבני ציבור	1	לו"ז	8	איכות סביבה		
					2	נכסי	9	עבודות היקפיות		
					3	תכנון עיר	10	ביצוע ושלביות		
					4	חשמל	11	תפעול ואחזקה		
					5	מים וביוב	12	שיתוף/יידוע ציבור		
					6	עצים	13	סטטוטוריקה/רישוי		
					7	עתיקות	14	שונות		
		ג/2	חלופות א'	אגף מבני ציבור	1	שטח	4	יתרונות		
					2	יחס נטו ברוטו	5	חסרונות		
					3	אומדן	6	סיכונים		
		ג/3	חלופה ב'	אגף מבני ציבור	1	שטח	4	יתרונות		
					2	יחס נטו ברוטו	5	חסרונות		
					3	אומדן	6	סיכונים		
		ג/4	חלופה ג'	אגף מבני ציבור	1	שטח	4	יתרונות		
					2	יחס נטו ברוטו	5	חסרונות		
					3	אומדן	6	סיכונים		
שלב ד'	סיכום ממונה עירוני/ת לבדיקת ההיתכנות	ד/1	אישור הפרויקט	אגף מבני ציבור -לאחר החלטת ממונה עירוני/ת	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני/ת+ מצגת שהוצגה ואושרה בדיון הערה: תוצרי בדיקת ההיתכנות: **ניתן/לא ניתן** לבצע את הפרוייקט וכן משמעויות למימושו של לו"ז, תקציב, ניהול סיכונים וכד'.				
		ד/2	חלופה נבחרת להתקדמות							
		ד/3	תמצית הוראות והנחיות-החלטות מרכזיות							

מסמך "בראשית" - העברת "מקל"

העברת "מקל" (שלב ה')							
שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ה'	העברת "מקל" לגורם המבצע	1/ה	מינוי גורם מנהל ומבצע	ממונה עירוני/ת			
		2/ה	מינוי מנהל/ת פרויקט עירוני	ממונה עירוני/ת			
		3/ה	דיון העברת "מקל" מסודרת	אגף מבני ציבור			
		4/ה	אישור קבלת הפרויקט	מנהל/ת פרויקט עירוני	אישור מנהל/ת פרויקט עירוני על כך שקרא ואישר את בדיקת ההיתכנות ובמידת הצורך העלה על הכתב את השגותיו והערותיו		

מסמך "בראשית" - שלב הייזום

מסמך הייזום (שלבים ו'-ז')							
שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ו'	מסמך ייזום הפרוייקט	1/ו	היבטי ביצוע והנדסה (לרבות תפעול ואחזקה)	מנהל/ת הפרויקט העירוני	שיטת ביצוע, סוגי התקשרות וכד'		
		2/ו	היבטי לו"ז		לוז מפורט כולל אבני דרך מרכזיות		
		3/ו	היבטי תקציב		אומדן מאושר, תקציב מאושר, תזרים מזומנים ועוד		
		4/ו	ניהול סיכונים		טבלת ניהול סיכונים לרבות פעולות להקטנת הסיכונים		
		5/ו	סיכום		חוות דעת כללית וסיכום מנהל הפרויקט המציג את דרכי הפעולה המרכזיות לניהול הפרויקט		
שלב ז'	אישור ממונה עירוני/ת למסמך ייזום	1/ז	מסמך ייזום	מנהל/ת הפרויקט העירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני/ת + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון		