



פרויקט מיגון יגור - הנגשת הממ"דים לחברי יגור

רקע

- בקיבוץ יגור יש כ- 370 יח"ד שאין בהן חדר בטחון (ממ"ד).
- בשלב ראשון אנחנו מתארגנים למיגון ל – 220 יח"ד .
- לאור המצב הבטחוני ומתוך רצון לסייע לחברים, החליט הקיבוץ על קידום פרויקט של בניית ממ"דים לבתי החברים.
- ניהול הפרויקט : נוקי נויפלד.
- חברה מפקחת : דנסקי ניהול ופיקוח .
- מטרת הפרויקט: יצירת תהליך מיטבי לחברים הכולל פתרון מקיף להוספת ממ"דים לכל הבתים בקיבוץ.

תכולת העבודה שהוגדרה לגוף הפיקוח של הפרויקט



➤ בניית כ-180-220 ממ"דים צמודים לבתים קיימים [דיירים ותיקים] בקיבוץ בשיטת GSB ו/או בשיטה הקונבנציונאלית (בנייה במקביל) במספר מתחמים בקיבוץ.

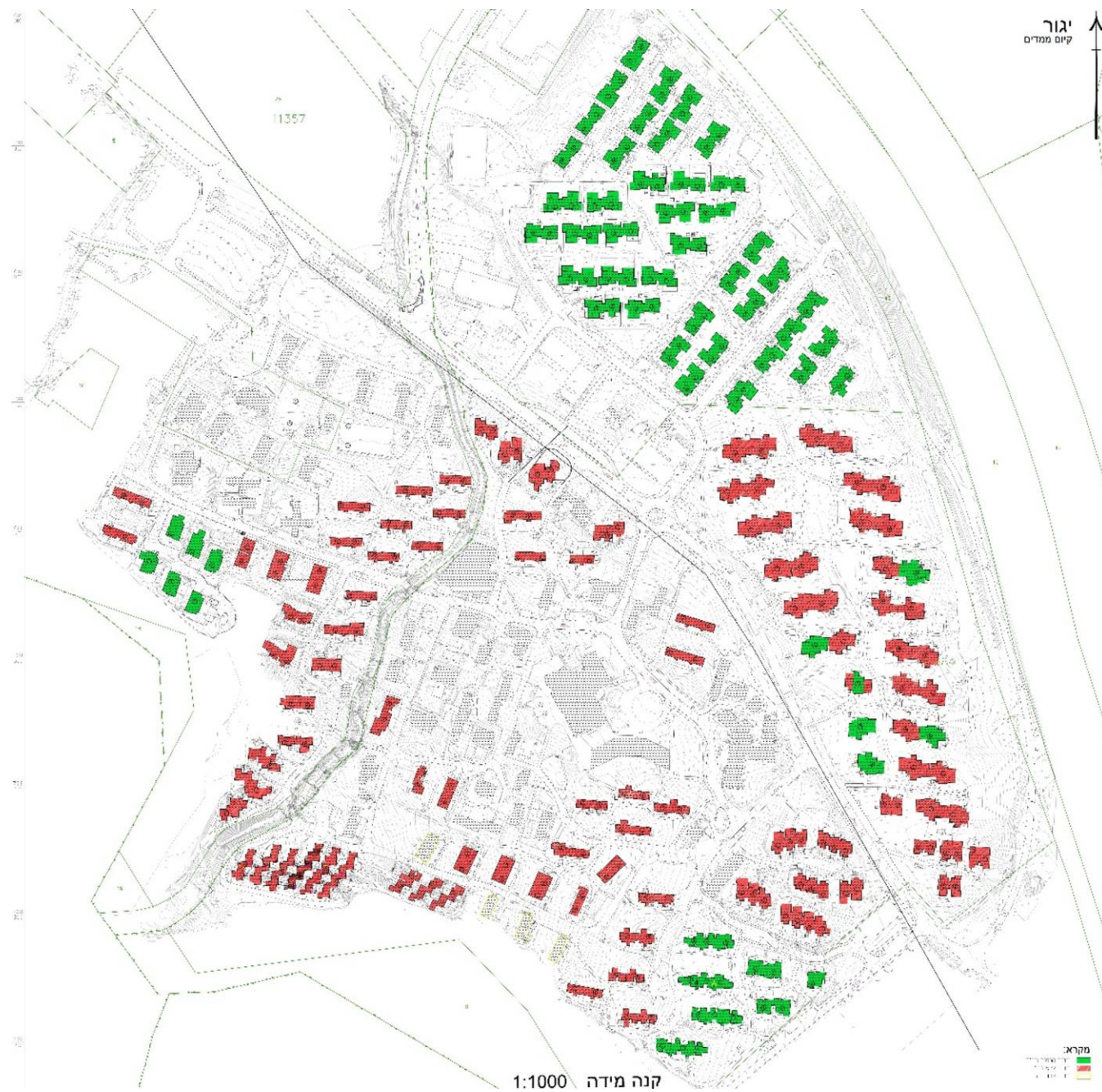


➤ ניהול הליכי תכנון ובניית קבוצת תכנון לפרויקט (קונסטרוקטור, יועץ קרקע, רישוי)



➤ ניהול הליכי אישור והיתרים מול רשויות סטטוטוריות ופקע"ר.

* 380 יח' ללא מיגון:



אמזן הפרויקט



- להלן הנחות אמזן ראשוני לעלויות הקמת הפרויקט:
- הפרויקט מחולק ל- 4 מתחמי עבודה עיקריים.
- ישנם 3 טיפוסי בנייה : 1,2,3 קומות.
- ממדים עד 2 קומות – מסלול פטור מהיתר.
- ממ"דים מעל 2 קומות - במסלול היתר.
- נדרש שלב מקדים להעתקת תשתיות.
- ב.צ.מ ילקח 10% מעלות ישירה.
- עלויות תכנון/רישוי פר יחידה 9,000 ₪.

מ"ק	גובה נטו	גובה/רוחב ברוטו	אורך נטו	אורך ברוטו	עובי	אלמנט
3.402	2.8	3.4	3.45	4.05	0.3	קיר חיצוני 1
3.444	2.8	3.2	3.5	4.1	0.3	קיר חיצוני 2
3.444	2.8	3.2	3.5	4.1	0.3	קיר פנימי 3
3.402	2.8	3.2	3.45	4.05	0.3	קיר פנימי 4
4.9815		4.05		4.1	0.3	רצפה
4.9815		4.05		4.1	0.3	תקרה

16.605	שטח ממ"ד ברוטו
12.075	שטח ממ"ד נטו
4.53	שטח היטל קירות
38.92	שטח צבע/טיח (קירות)
12.075	שטח צבע טיח (תקרה)
12.075	שטח ריצוף



אמזן הפרויקט



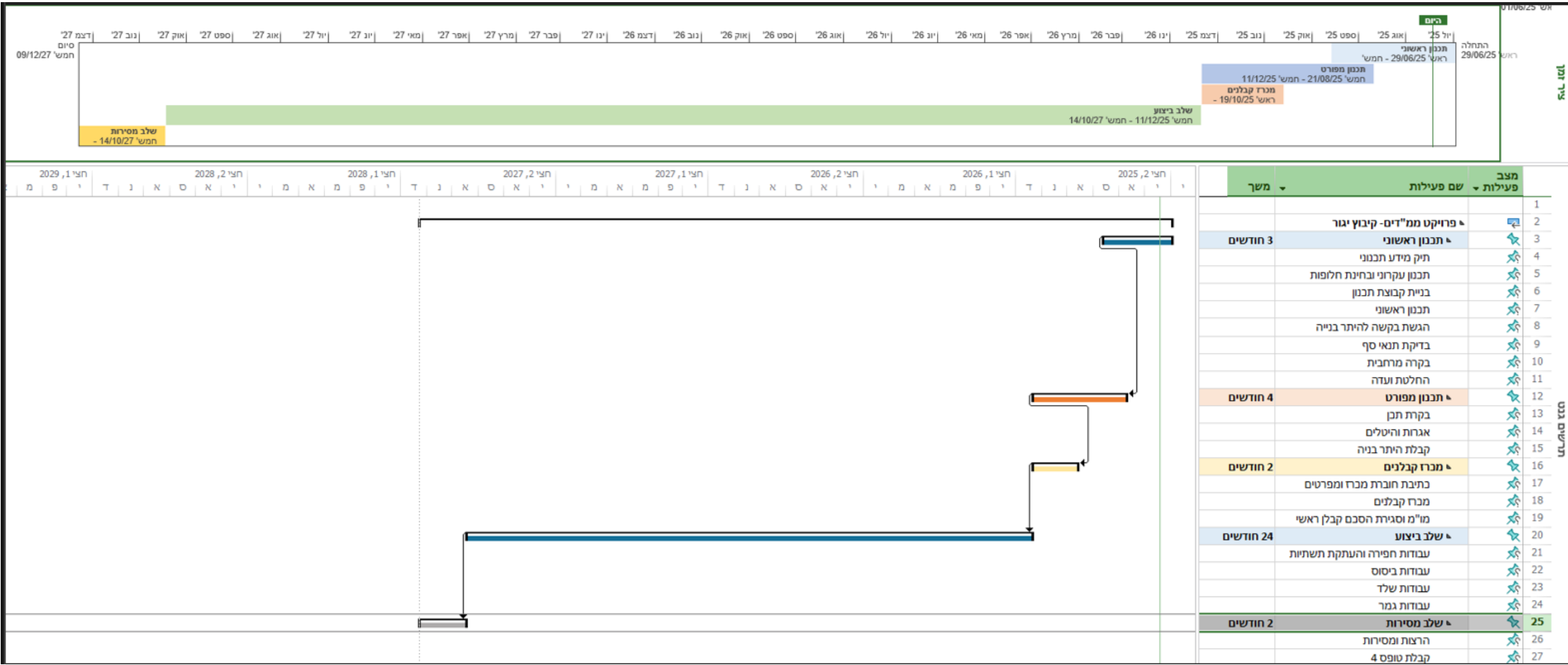
פרוגרמת ממ"דים								
הערות	סה"כ מחיר	מחיר יחידה	סה"כ	יחידות	מס' קומות	טיפוס	אזור	
	5,766,000 ₪	186,000 ₪	31	31	1	A	1	
	10,955,400 ₪	176,700 ₪	62	31	2	B		
	6,361,200 ₪	176,700 ₪	36	18	2	B	2	
	5,022,000 ₪	167,400 ₪	30	10	3	C		
	4,092,000 ₪	186,000 ₪	22	22	1	A		
	3,180,600 ₪	176,700 ₪	18	9	2	B	3	
אופציה- לא לסיכום		167,400 ₪	9	3	3	C		
	186,000 ₪	186,000 ₪	1	1	1	A		
	4,594,200 ₪	176,700 ₪	26	13	2	B	4	
	5,022,000 ₪	167,400 ₪	30	10	3	C		
	45,179,400 ₪		256	סה"כ עלות ישירה				
	2,304,000 ₪	9,000 ₪	256	תכנון ורישוי				
	2,400,000 ₪	הערכה		העתקת תשתיות				
	1,581,279 ₪	3.5%		ניהול ופיקוח				
	2,258,970 ₪	5%		ב.צ.מ				
	53,723,649 ₪			סה"כ עלות הקמה				

המלצה של גוף הפיקוח: תהליך עבודה בשלבים

לאור המורכבות עם שאר השכונות - כדאי שנתחיל עם חבילה 1 ולא נחכה עד לסגירה מלאה של כל הפרויקט.

- **אפיון חבילת עבודה מספר 1** - לבחור שכונה אחת או שתיים שההעמדה שלה סגורה באופן עקרוני, קרי שלא נדרש שם העתקת תשתיות ו/או פתרון יצירתי מול הדיירים (לא מחייב הצבה סופית).
- **יציאה להשלמת צוות התכנון**- בחירת קונסטרוטור כמתכנן ראשי ותחתיו יועץ קרקע ועורך בקשות (עבור ממ"דים במסלול שאינו פטור מהיתר)
- **תחילת עבודות מקדימות לשלב התכן**- קידוחים ודו"ח קרקע ותכנון עקרוני של הממ"דים (קונסט/חשמל/אינסטלציה)
- **הכנת חומר המכרז לקבלנים**- תכניות עבודה, כתבי כמויות ומפרטים.
- **יציאה למכרז קבלנים לחבילה מספר 1**- שלב זה יאפשר דיוק את האומדן התקציבי "על אמת" עם ההצעות שנקבל
- **הגשת תכנון לאישור פקע"ר**- עם קבלת המיקום הסופי תחילת הליך ההגשה לפקע"ר

אומדן ראשוני של לו"ז ושלבי הפרויקט שהוכן ע"י דנסקי



נושאים מהותיים לדיון

• מה עושים במקרה שחבר קיבוץ אינו מעוניין לבנות ממ"ד וחבר קיבוץ שגר מעליו כן מעוניין ? אפשרויות:

- אפשרות א' - הגדרה ברורה וכוללת שכל החברים שאין להם ממ"ד בבית מחויבים להוסיף ממ"דים – יש לבדוק האם ניתן להגן על החלטה כזאת משפטית
 - אפשרות ב' – בונים קירות ממ"ד בקומה התחתונה שתתמוך את הממ"ד העליון, ללא גישה לחלק התחתון. עלויות כל הממ"ד האלו יתווספו לעלות התשתיות של הקיבוץ ויועמסו באופן שווה על כלל החברים.
 - אפשרות ג' – החבר שגר למעלה ישלם על כל העלות, לרבות עלות הממד התחתון.
 - אפשרות ד' – לא יבוצע ממ"ד לחבר בקומה העליונה.
- ההמלצה להנהלה: אפשרות א' – כפופה לבדיקה משפטית שהדבר אפשרי**

• ישנה החלטה שמימון התשתיות (כ- 60 אש"ח לממ"ד) יבוצע ע"י הקיבוץ. השאלה איך ימומן עלות הקמת הממ"ד ? אפשרויות :

- אפשרות א': הקיבוץ יקבל הצעות מימון לכל הפרויקט משני גופים לפחות (אחד מהם יהיה משקי עמק יזרעאל). הקיבוץ יהיה ערב לחוב ובצורה כזאת החבר יקבל את תנאי המימון הכי טובים ובמקרים מסויימים יכול להיות שזאת הדרך היחידה של החבר לקבל מימון. בשביל שזה יקרה צריך לוודא שניתן יהיה לייצר הגנות לקיבוץ מול חבר שאינו מחזיר את ההלוואה.
 - אפשרות ב': הקיבוץ ינסה להביא לחברים הצעות למימון וכל חבר ינסה לסגור את המימון בעצמו
 - אפשרות ג' : הקיבוץ לא יהיה מעורב במימון וכל חבר יאלץ להסתדר בעצמו
- ההמלצה להנהלה: אפשרות א' – בתנאי שניתן יהיה לייצר מנגנון הגנה על הקיבוץ וסנקציות על החבר במידה ולא ישלם את החזר החוב**

החלטות שנדרש לקבל ונושאים פתוחים:

- אישור חברת הפיקוח: לאחר בדיקה של מספר גופים לליווי הפרויקט ההמלצה להתקדם עם חברת דנסקי (שגם הכינה את האומדנים שהוצגו), חברת פיקוח מנוסה, שתלווה את התהליך מתחילתו ועד סופו (שכ"ט – 3% מעלויות הבניה).
- אישור התחלת מפגשי חברים להסבר על התהליך והתוכנית.
- אישור הכנת מכרז קבלנים לחבילה 1, בהתאם להמלצה של חברת דנסקי
- קבלת החלטה לגבי הנושאים שהועלו לדיון בשקף הקודם
- המשך בדיקת הנושאים הפתוחים (בהתאם להחלטות ההנהלה):
 - בחינה משפטית לגבי היכולת לחייב חבר להוסיף ממ"ד לבית שלו וממן אותו.
 - בחינה משפטית לגבי החשיפה והדרכים להתמודד איתה במימון הפרויקט
 - בחינת אפשרות המימון מול משקי עמק יזרעאל ובנקים מסחריים
 - הצגת הפרויקט בשלמותו וקבלת אישור לביצוע בהנהלה/אסיפת הקיבוץ.
 - הקמת צוות ערעורי חברים

הצעה להצבעה לאספה – הפרויקט יצא לפועל בכפוף לסעיפים הבאים:

- הפרויקט יכלול מינימום 100 ממ"דים.
- אישור תקציב יגור מאוזן הכולל בתוכו החזר קרן וריבית לפרויקט.
- תנאי מתלה: 75% החבר, 25% הקיבוץ - תחילת הפרויקט לאחר תשלום מלא של כל החברים בבנק וחתימה על הסכם.
- מימון וליווי בנקאי (מרוכז ע"י יגור) - באחריות החבר מול הבנק (יגור תסייע בלהנגיש את הנושא מול הבנקים לחברים).
- חבר אשר תקציבו במינוס - לא יוכל להיכנס לפרויקט.
- מי שבנה בעבר ממ"ד יתקזז בשלב האיזונים ככל שיוחלט עליהם בעתיד.
- הסכם משפטי בין החבר לקיבוץ - לאחר אישור העקרונות, באחריות הפרויקטור לעריכת הסכם מול היועמ"ש ולאשרור ועד ההנהלה.
- אחריות הבניה על קיבוץ יגור (עד סיום תהליך השיוך)
- חבר שגר בקומה ראשונה ולא מוכן להיכנס לפרויקט , יגור מחתימה אותו על כך שהוא לא מוכן לבנות וככל שהוא או יורשיו ירצו בעתיד להשתמש בממ"ד, הם יצטרכו לשלם עליו. יגור בונה את הקומה הראשונה ללא חיבור לבית ומשיתה את העלות על כלל הפרויקט - יגור בונה בבתי קומות את הקומה הראשונה ולאחר הסכמת החבר פורצת את הקיר להשלמת הבנייה .