

F

נספח א

מנהל מדור שיפור והסבה

- מנהל מחלקת ביגוי: מאת
 יום שישי 17 יוני 2011 08:10: נשלח
 - מהנדס מפקח; חס: אל
 - מנהל מדור שיפור והסבה;
 - מ. אגף מבני ציבור: עותק
 שיפוצ - גן ילדים א RE: RE: 6: נושא

בוקר טוב לכולם

אבקש פחות דיבורים ויותר מעסים

לפעמים יש פרויקטים שצריך לבצע ביחד עם התכנון ובזמן קצר
 אני מבקש מכלם לעוכריך שאתם מסוגלים להתמודד עם כל הקשיים ולבצע את העבודה כמו עשיתם
 בהרבה פרויקטים אחרים

בברכה

From: ky
 Sent: Thursday, June 16, 2011 23:45

To: מהנדס מכ

Cc: מנהל מחלקת ביגוי; מנהל מדור שיפור והסבה;

Subject: שיפוצ - גן ילדים א RE: השב

להזכירך הבאתי צוות גדול של עובדים לשביעות רצונכם המלאה, והזכרתי לך מספר פעמים לציין זאת בכתב
 ללא תכניות איני יכול לחתום חוזים עם קבלני המשנה. ולא היה לנו מה לעשות
 מתחילת הפרוייקט אני משקיע כספים נוספים, מאמצים רבים וזמן יקר כדי לקדם את הפרוייקט ולבצע תוך
 כדי תכנון ועוד מעט חצות הלילה!!!! אז נא להבין ולהעריך
 במקום להשקיע הזמן במכתב כזה נא לדאוג לסט תכניות חתום לביצוע, כולל גליונות פרטים וחתכים
 רק לאחר שנקבל סט תכניות מושלם וחתום מאושר לביצוע נוכל להתחיל בביצוע
 משך הזמן לפרוייקט מסוג זה הוא מעל ומעבר לחודשיים. לדרישתכם להחשת קצב העבודה יש משמעות
 מה גם שצצו שינויים משמעותיים ועבודות מהותיות שלא היו מתוכננות ודורשות זמן נוסף
 אני מברך על עבודת צוות טובה ושיתוף הפעולה ועם אינג וולפמן, מחלקת התכנון שעושים מאמץ וגם איתך

Date: Thursday, June 16, 2011 15:41

> שלום >

> בקשר לעבודה גן ילדים א - אבקשך >

> למלא יומן עבודה ולחזור לפיקוח - >

> להארות לפיקוח טופס הדרכה בטיחות - >

> לפי צורך של עבודה לעבוד לא בקבוצה אחד 4 פועלים - >

> ? נכון 3 יומים יש תוכניות חיזוק לביצוע פתחים בקיר חוץ - איפה התקדמות עבודה >

> לפתחים בקירות פנים אפשר לעשות חגורות ומילוי בלוקים >

> (לא סיום הכנה שטח . אי אפשר להמשיך בשלב שני (ריצוף >

> בברכה >

> _____
mציבור
שיפוצ - גן ילדים א

03/08/2011

תל אביב/2298

11.8.11

לכבוד

– מנהל פרויקטים
– מנהל מדור שיפור והסבה

שלום רב,

הנידון: ת"א מתחם א – דו"ח פיקוח עליון לעבודות אינסטלציה מ- 10.8.11

בתאריך 10.8.11 בוצע סיור במקום.

נוכחים:

מצב עבודות קווי ביוב + מים חיצוניים בקרקע, בניין מרוצף ומחופה.

סיכום:1. כיתות גו-3

- 1.1. נמצאו 2 קופסאות ביקורת שכוסו בריצוף – נדרש לפרק ריצוף ולחשוף את המכסים.
- 1.2. לתצנים של מיכלי הדחה כוסו בחיפוי קרמיקה – לפרק ולחשוף לתצנים.

2. מרכזיית מים ראשית – הזנה לגנים

- 2.1. יש להתקין שילוט מ PVC חרוט על כל צינור עם שם הגן שאותו הוא מזין.
- 2.2. קו בין זקף פלדה למחלק פלזו בוצע מפ.א. + מחברים לא תקינים – יש לפרק ולהתקין צינור PEX + מקשרים תיקניים.
- 2.3. יש לקבע היטב את המחלק לקיר.
- 2.4. יש להחליף את כל הברזים לברזים תיקניים מתוצרת "שגיב".
- 2.5. יש להפוך כיוון ברז שריפה ולאפשר גישה נאותה לפתיחת הברז.



3. מטבחים

- 3.1. יש להתקין בקו מים קרים מתחת לכיודים ברז כפול עם שתי יציאות (הכנה למדיח + מי קר).
 3.2. יש אי דיוקים משמעותיים במיקום מחסומי הרצפה (חלקם יוצאים מתחת לארון).

4. הערות כלליות

- 4.1. יש להחליף את כל הברזים הכדוריים (בכל הקוטרים) לברזים תיקניים מפליז תוצרת "ש".
 4.2. יש להחליף את כל מכסי הפליז שהותקנו (שטוח + רשת) למכסה פליז תוצרת "מ".
 4.3. נמצאו הרבה שאריות פלסטיק / חומרי בניה / ניילונים וכו'... בתוך קופסאות הביקורת.
 יש לנקות היטב את כל הקופסאות ולבצע שטיפה עם ביובית ובדיקה הידראולית.
 4.4. מחסומי רצפה "X4" 8" – יש להשלים התקנת סלי סינון מנירוסטה.
 4.5. קווי מים במבנה – בוצעה התקנת צנרת מיצרנים שונים "פקסגול" + "SP" בניגוד להוראות.
 נמצא שימוש באביזרים לא תיקניים מתחת לריצוף (חיבור בין צינור SP לצינור PEX ע"י מחבר מכני).
 יש לפרק מיידית את כל החיבורים שבוצעו עם אביזרים אלו ולהשתמש במחברים תיקניים ייעודיים ומאושרים לשימוש על ידי היצרן בלבד.

5. קו מים ראשי

- 5.1. חיבור צרכן ראשי
 5.1.1. בוצע עם צנרת פלדה סקדיוול 10 – יש לפרק ולהתקין צינור סקדיוול 40.
 5.1.2. יש לחליף לברזים תיקניים אלכסוני או כדורי "ש", לפי פרט ביצוע.
 5.1.3. יש לצבוע מפרט.
 5.2. בוצע הנחת קו מ HDPE PE-100 במקום קו "פקסגול" פי תכנון, כמו כן בוצעו חיבורים עם אביזרים מכניים למרות דרישה שהכל יהיה בריתוך פנים או אלקטרופיוזין.
 5.3. קו מים הונח בתוואי שונה מהתכנון – בקטע בין שוחות 1-2 הקו הונח מתחת לתאי הביוב – יש לפרק מיידית וללא סייג ולהניח בתוואי לפי התכנון (הביצוע מנוגד לחוק ולהוראות משרד הבריאות).

6. קווי ניקוז – לדברי יש שינוי בפיתוח ולכן נוצר שינוי באזורים הבעייתיים – נתנו לקבלן פתרונות והנחיות ע"י הפיקוח.



7. קטע קו ניקוז ליד גג - 3 - מוצע להחליף קטע קו ישן שמלא בשורשים לקו חדש.

8. קווי ניקוז מזגנים בכיתות - לא בוצעו.

9. מיכלי הדחה + לחצנים - הותקן ציוד שונה מההגדרות בתוכנית - אושר לקבלן ע"י

בברכה,

משרד הנדסי ק. א

העתק:

- מהנדסת תברואה, עת"א - אמ"צ



מכון החקנים הישראלי

נספח ג

- מנהל מדור שיפור והסבה

מאת: מנהל מדור שיפור והסבה
 יום: 13 ספטמבר 2011 08:36: נשלח
 אל: מורחות ירגוי

ענות:

פרוטוקול מסירה גן ילדים רחוב א 0 לתאריך 12/09/11 FW: נושא

מעקב	נמען	קריאה
	מהנדס בנייה חדשה	נקרא: 09:28 13/09/2011
	ממונה על פרויקטים	נקרא: 08:48 13/09/2011
	מנהל מדור מערכות	נקרא: 11:08 14/09/2011
	מהנדס מפקח	נקרא: 08:56 13/09/2011
	י	
	י	
	מנהל מחלקת בינוי	נקרא: 08:41 13/09/2011
	ז. אגף מבני ציבור	
	עוזרת מינהלית	נקרא: 08:49 13/09/2011

שלום רב

בתאריך 12.09.2011 התקיימה מסירה סופית של הפרויקט בהשתתפות הר"מ והח"מ. הפרויקט התקבל, למאט תיקון ליקויים והשלמת מסמכים שעל הקבלן לבצע ולהשלים – ראו רשימה של מפקח בהמשך המסמך. הרשימה נמסרה לקבלן בתאריך 12.09.2011. לוי"ז לביצוע התיקונים – עד יום א – 18.09.2011.

במעמד המסירה ובסיוורים הקודמים הועלו בקשות של צוות הגן, אשר נרשמו בפרק "בקשות המזמין. העבודות האלה יושלמו גם, למרות שלא היו בתכנון המקורי. לוי"ז לביצוע – לאחר בדיקת התקציב והשלמתו על פי הצורך.

3/222

Subject: פרוטוקול מסירה גן ילדים רחוב א 0 לתאריך 12/09/11

שלום!

לידיעתך פרוטוקול מסירה גן ילדים רחוב א 6 לתאריך 12/09/11

1. יש להוסיף פעמונים בעמוד של שער כניסה
2. יש לעשות תיקוני צבע למעקה
3. התאמות והשלמות סביב מכסי תאי בויב וניקוז
4. יש להשלים בטון בגבהים שונים בין אבן משתלבת לאבן גן מתחת לגדרות

15/09/2011

5. יש לעשות תיקונים בקצה שביל של רמפה כניסה
6. מילוי מרווחים בן משקופים לקירות
7. תיקוני צבע ע"ג גגון בכניסה
8. להחליף שוחות זמניים
9. לסדר דלת כניסה ולעשות מברשת
10. לחתוך שאריות ענפים נמוכים של העץ ביציא מכיתה מס' 3, (אשר נחתכו לא עד הסוף) (נותרו קוצים באורך של כ-30 ס"מ ובקוטר כ-1.5 ס"מ)
11. להמציא דוח של מכון תקנים לחצרות משחקים לרבות מתקני חצר וגומי.
12. לנקות ולסדר גינות לימודיות.
13. להמציא אישור של מהנדס מטעם הקבלן לתכנון ולביצוע של סככות הצללה.
14. יש להנמיך את אבן משתלבת כך שלא תהינה מדרגה גדולה מ 1 ס"מ בן אבן משתלבת ואבן גן.
15. ליישר שטח של ריצוף- במס' מקומות קטן יש בליטות ושקיעות
16. לעשות שליט צבע לטיח של הרמפה (כיתה 1)
17. להתאם מפלס אבן משתלבת למפלסי יציאות מכיתות לחצרות
18. יש להשלים צינורות אויר של אינסטלציה לגובה גג ולהצמיד לקיר
19. תיקוני גליפים סביב משקופי דלתות
20. יש לעשות מחזיר שמן בדלתות
21. יש להחליף סבוניות לדגם המטעים (פלב"מ או צבוע של חב' מנל)
22. אין כיסוי של צבע ע"ג קירות-להשלים
23. יש להשלים רובע בקרמיקה.
24. יש לעשות בדיקה של מכון תקנים להתקנת דודי חשמל
25. יש להשלים ארונות מטבח (ביטול מיקום למדיח קלים)
26. להתקין מתקני מגבות ידניים
27. יש לסגור דודי חשמל (התקנת ארון עליון)
28. יש לעשות בדיקת המכון תקנים למערכות גילוי עשן
29. יש לעשות הדרכה לאנשים שמשתמשים במערכות בגילוי עשן
30. להשלים מרק מחיבור שיפול וקיר
31. להוסיף מכסה לאסלה בשירותי צוות/גכים
32. לנקות קרמיקה מהצבע (נותרו עו מקומות לא נקיים)
33. לקיבוע מגשי פח לפרופיל (המגשים שבתוכם הותקנו אביזרים שונים)
34. לסגור מרווח בן ארונות מטבח וקיר
35. יש לאטום מרווחים בין סרגלי הלבשה של דלתות לבין קירות.
36. יש להשלים שלטים לארונות חשמל, כיבוי אש ושלטי יציאה.
37. להשלים עמדת כיבוי אש.
38. יש להוסיף מטפים של 6 ק"ג - 1 לכל כיתה .
39. מערכת חשמל: מספור מעגלים, אישור תו תקן לאביזרים, הארכת תקרות אקוסטיות+ שילוט חזק, החלפת נורות שרופות
40. לוודה טיב חיבור של ארונות מטבח עליונים לקירות
41. יש לחזק עמודים של הגדר
42. לז"ז לביצוע התיקונים - עד יום 18.09.2011
43. AS MADE יש להגיש לפיקוח תוכנית

בקשת המזמין:

- לחדש גרנוליט ע"ג קורות בכניסה ראשית למבנה.
- לבצע גגונים מעל יציאות לחצר מכיתה מס' 1 ומס' 3
- לבצע הצללה נוספת בחצר כיתה מס' 2

L

87

נספח T

מאת

יום רביעי 31 אוגוסט 2011 13:11: נשלח

אל: - מנהל מדור שיפור והסבה

אנ: Re: FW: גני ילדים; נושא

שלום א

עכשיו זה בטיפול.

המשך יום טוב,

בחאריד 31 באוגוסט 2011 11:36, מאת - מנהל מדור שיפור והסבה

שלום.

להמשך טיפולכם המסור אודה.

9/22

From: 1

Sent: Wednesday, August 31, 2011 10:35 AM

To: מנהל מדור שיפור והסבה;

מהנדסת תברואה

Subject: א . גני ילדים

ממונה על פרויקטים

יש לבצע הכלרה וחיטוי צנרת מים ע"י מעבדה מוסמכת - לפני אכלוס

M

נספח ה

כה להמשך עבודה פוריה ומהנה ולמתן מענים אופטימלים לילדי העיר שלנו
טל.

סגנית ראש העירייה
י"ר סיעת מרצ בת"א-יפו
טל:

1

Mail: meita
www

From: ס.ראש העירייה
Sent: Sunday, September 04, 2011 3:49 PM
To: רכות תכנון
Cc: ס. מנהל מינהל החינוך לביגוי ופיתוח; מ.א.א.ג.פ. - עוזר פרויקטים; עוזרת מנכל;
Subject: גני ילדים עירוניים - ריכוז צרכים בע

שלום רב

בהמשך לשיחתנו הטלפונית הנני לרכז לעיל רשמים ובקשות בהמשך לסיוריהם שערכתי ועל פי המפורט לעיל

גני א

כללי - הכיתות (2 מתוך 3) קטנות. יש לפעול מיידית להכשרת הקומות 2 ו-3 ולהעברת הילדים. יש למנוע לעתיד לבוא הקמה ושיפוץ של כיתות שלא עומדות בתקן. לדעתי לאור שבין הכיתות יש דלת הרי ברור שניתן להגבר על קורת הבטון שגובהה לכל היותר 1.2 מט' ולחילופין לבטל המחיצה העליונה ולהשאיר הקורה כהפרדה חלקית בין 2 חלקי אותו גן.

אבקש לקחת חלק בכל הדיונים המתקיימים ביחס להמשך שיפוץ א

חצר הגן - טרם הושלם הביצוע. לצערי, קסמו של המקום הופר לאחר שהעבודות בשטח הגן נעשו ללא התחשבות בצמחיה הקיימת. להבא בכל פרויקט יש לעבוד עם אדריכל נוף בכדי לא לפגוע בערכים נופיים קיימים כמו אלו שהיו בשטח הנ"ל ואינם.

גדר מצידו הדרומי של השטח - הותקנה כנראה באופן זמני כדי להכשיר מקום חניה לרכבי הקבלן ו/או לאחסנת
יפסולת. כמוכן שאינה בהיתר ויש להורידה בהקדם ולהחזיר השטח לגן.

בטיחות - טרם הותקן פעמון כניסה. המרחק בין השער והגנים גדול. לא ברור כיצד ניתן יהיה לפתוח מרחוק ללא פיקוח של ראייה. יחד עם זאת, יש שומר קבוע ששומר על המבנה כולו וניתן להסב השמירה משמירה על מבנה לשמירה על גן שלצידה יבוצע גם סיור למעקב אחרי שלא ישתלטו על המבנה הריק
שונות : חסרים חלונות במטבח בשירותים (למרות שבוצעו פתחי אורור כלפי חוץ), אין מתלים למגבות, יש סכנת החלקה בסמוך לכיורים ויש לספק שטיחונים. מתקן הורדת המים בשירותים אינו תקין. דלתות המגנט אינן נסגרות (אגב תופעה שחוזרת על עצמה כמעט בכל הגנים בהם ביקרתי)

M

100

מנהל מדור שיפור והסבה

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:

מנהל מחלקת בינוי
יום שלישי 10:10 ספטמבר 2011
מנהל מדור שיפור והסבה
FW: גני ילדים עירוניים - ריכוז צרכים בעקבות סיור בשטח

מבקש בד"קתך ותשובה בנושא א על פי המצב הנוכחי מהיום בשטח .

From: רכזת תכנון
AM
Sent: Monday, מנהל מחלקת בינוי
To: מ. אגף מבני ציבור;
Cc: מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח;
ילדים
Subject: FW: גני ילדים עירוניים - ריכוז צרכים בעקבות סיור בשטח

מנהלת מחלקת גני

שלום,
רצ"ב התייחסות והערות של סגנית ראש המועצה לגנים שנפתחו.
אנא התייחסותך לנושאים הבאים:

גני א

חצר הגן - טרם הושלם הביצוע. לצערי, קסמו של המקום הופר לאחר שהעבודות בשטח הגן נעשו ללא התחשבות בצמחייה הקיימת. להבא בכל פרויקט יש לעבוד עם אדריכל נוף בכדי לא לפגוע בערכים נפיים קיימים כמו אלו שהיו בשטח הנ"ל ואינם

גדר מצדו הדרומי של השטח - הותקנה כנראה באופן זמני כדי להכשיר מקום חניה לרכבי הקבלן ו/או לאחסנת פסולת. כמובן שאינה בהיתר ויש להורידה בהקדם ולהחזיר השטח לגן.

בטיחות - טרם הותקן פעמון כניסה. המרחק בין השער והגנים גדול. לא ברור כיצד ניתן יהיה לפתוח מרחוק ללא פיקוח של ראייה. יחד עם זאת, יש שומר קבוע ששומר על המבנה כולו וניתן להסב השמירה משמירה על מבנה לשמירה על גן שלצידה יבוצע גם סיור למעקב אחרי שלא ישתלטו על המבנה הריק

שונות :

חסרים חלונות במטבח בשירותים (למרות שבוצעו פתחי אורור כלפי חוץ).
אין מתלים למגבות, יש סכנת החלקה בסמוך לכיורים ויש לספק שטיחונים.
מתקן הורדת המים בשירותים אינו תקין.
דלתות המגנט אינן נסגרות (אגב תופעה שחוזרת על עצמה כמעט בכל הגנים בהם ביקרתי)

נספח 1

מנהל מדור שיפור והסבה

- מנהל מדור שיפור והסבה :מאת

יום שלישי 13 ספטמבר 2011 10:27 :נשלח

מהנדס מפקח :אל

- מנהל מחלקת בינוי :עותק

גני ילדים ברח' אנ . השלמת תיקוני מסירה :נושא

נמען :מעקב

קריאה

- מהנדס מפקח

נקרא: 10:31 13/09/2011

'Ron Yizhaq Gdansky'

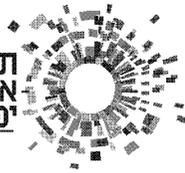
מנהל מחלקת בינוי : נקרא: 10:41 13/09/2011

שלום. יש לבצע את התיקונים באופן מקצועי ובקצב הנדרש ע"מ לסיים לקו את תעריך היעד –
18.09.2011

יש לפקח על ביצוע התיקונים ולרשום יומני עבודה כל יום תוך ציון מדויק מה נעשה.
אבקש לקבל דוח ביצוע כל בוקר עודות מה בוצע ביום הקודם.
לטיפולכם עודה.

רנן גדנסקי

15/09/2011



לשכת סגן מנהל מינהל החינוך
לבינוי ופיתוח

י"א בחשון, התשע"ב
8 בנובמבר, 2011
סימוכין: 39535411

אל: מבקר העירייה

מאת: סגן מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח

הנדון: שיפוץ גני ילדים רח' א – טיוטת ממצאים

להלן התייחסות מינהל החינוך לטיוטת הממצאים:

סעיף 15:

תכנון הפרויקט מאושר ע"י מינהל החינוך בדיון בו מציג אגף מבני ציבור את הפרויקט.

סעיף 20:

שטח החללים בגני הילדים נגזר מהצורך להכשיר חדרים במבנה נתון. כמו כן, הוכשרו שטחים נוספים לפעילות הגן. הקומות הנוספות יועדו לכיתות גן נוספות אם וכאשר יוחלט על הכשרתן.

סעיף 53:

ריהוט הגן מחולק בהתאם לתקן שנקבע ע"י המחלקה לגני ילדים והמחלקה להצטיידות במינהל החינוך.

סעיף 54:

הצבת הריהוט נקבעת ע"י הגנת ורכזת הגן.

סעיף 72:

ההחלטה על תכנון וביצוע הפרויקט היא הקשה והמורכבת ביותר. לכן, היו מעורבים בה גורמי עירייה רבים (כולל חברי מועצה והנהלת העירייה).

בברכה,

**סגן מנהל מינהל החינוך
לבינוי ופיתוח**

העתיקים:

מנהלת מינהל החינוך, התרבות והספורט
מנהל מינהל בינוי ותשתית
מנהל אגף מבני ציבור
מנהל מחלקת בינוי, אגף מבני ציבור
מנהלת מחלקת תכנון, אגף מבני ציבור
מנהלת המחלקה לגני ילדים
מנהל מחלקת הצטיידות ואספקה
מהנדס בנייה חדשה

כ"ד חשון התשע"ב
21 נובמבר 2011

אל: מבקר העירייה

מאת: מנהל אגף מבני ציבור
מנהל מח' בינוי אגף מבני ציבור
מנהלת מח' תכנון, אגף מבני ציבור

שלום רב,

לבקשתך, רצ"ב התייחסותנו לטיטוט הממצאים מתאריך 6/11/11 לדו"ח ביקורת בנושא שיפוץ גן ילדים ברח' א

בכבוד רב,

מנהל אגף מבני ציבור

העתק: מנהל מינהל בינוי ותשתית

א' בשבט, התשע"ב
25 ינואר 2012
סימוכין: 03434512

אל: מבקר העירייה

מאת: גזבר העירייה

6 הנדון: טיוטת דו"ח ביקורת בנושא שיפוץ גן ילדים ברחוב א

אגף התקציבים וכלכלה 40/12 מ- 9.1.2012
אגף החשבות מ- 23.1.2012

להלן התייחסות מינהל הכספים:

1. לסעיף 14 בפרוייקט א גלויות התכנון נכללו בתקציב הפרוייקט.
2. לסעיף 19 תקציב הפרוייקט הסופי הסתמך על אומדן הפרוייקט הכולל והסופי.
3. לסעיף 30 תקציב התכנון הינו חלק בלתי נפרד מתקציבי הפרוייקטים (בדגש על פרויקטים גדולים בהיקפם).
4. לסעיף 74 תהליך אישור תקציב בלתי רגיל לאחר אישורו במועצת העיר כולל בין השאר הפקת תב"רים ומסמכים נלווים, הכנת הצהרות בשם רה"ע והגזבר, הצגת החומר למשרד הפנים, מתן התייחסות להערות משרד הפנים והזרמת התב"רים להנהלת חשבונות עם אישורם ע"י משרד הפנים. תהליך זה אורך כשלושה שבועות.
5. לסעיף 86 יש ציין כי במקומות שלא ניתן בהם אומדן מפורט, לכלל פרקי הביצוע, מבוצעת הערכת עלויות משוערת ע"י הגורמים המקצועיים – להשלמת והצגת סך העלויות הכוללות.
6. לסעיף 151 ולסעיף 122 נוכח שונות בין הפרוייקטים, יש להגדיר לוח זמנים בהתאם להיקף ומורכבות הפרוייקט.
7. לסעיף 126 מהות המלצה אינה ברורה.

8. לסעיף 144
קביעת שיעור הבני"מ בפרוייקטים תיגזר מהמתודולוגיה העירונית לניהול פרוייקטים, ממורכבות הפרוייקטים, משיטת המכרז ומפרמטרים נוספים.
9. לסעיף 148
הנושא יבחן כלכלית לגופו של עניין.
10. לסעיפים 149-150
מצב בו נעדרים סעיפים בכתב הכמויות בחוזה מסגרת עשוי להביא לגידול בעלויות הביצוע של פרוייקטים. מומלץ לטפל ע"י מנגנון תיחור בסעיפים בעלי עלויות גבוהות. התיחור יכול להיות לפי נושא/פרק וכדומה.

ב ב ר כ ה ,

גזבר העירייה

העתקים :

מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון , ארגון ומ"מ
מנהל מינהל בת"ש
מ"מ מנהל מינהל החינוך התרבות והספורט
סגן הגזבר ומנהלת אגף התקציבים
סגן גזבר ומנהל אגף החשבות
מנהל אגף מבני ציבור
סגן מבקר העירייה
סגן מנהל אגף החשבות
סגן מנהל אגף התקציבים ומנהל מחלקת תב"ר
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי
חשב מינהל הנדסה ובת"ש
רכזת ביקורת ופרוייקטים

תיק :

מבקר העירייה/ טיוטת דו"ח ביקורת בנושא שיפוץ גן ילדים ברחוב אנטיגונוס 6

6 : טיוטת דוח ביקורת בנושא שיפוט גן ילדים ברחוב א

להלן התייחסות של מינהל בינוי ותשתית:

פרק גיבוש הפרוגרמה והתכנון:

סעיף 18:

"הביקורת מציינת כי תכנון לא אמור להמסר בשלבים במהלך ביצוע הפרוייקט".

לדעת אגף מבני ציבור ניתן לתכנן בשלבים. תכנון בשלבים מקובל בענף הבניה, גם אם הוא מתבצע תוך כדי ביצוע הפרוייקט, בעיקר בפרוייקטים שמבוצעים בזמן קצר. בנוסף לכך, בעיריית תל-אביב יפו וברשויות אחרות בפרוייקטים שונים ניתן לבצע את עבודות תכנון – ביצוע בשלבים, כגון: תכנון – ביצוע עבודות עפר, דיפון וכלונסאות, הקמת מרתפים ומבנים מעליהם וכו'. במקרים הנ"ל תכניות (כולל היתרי בניה) נמסרות בשלבים בהתאם להתקדמות עבודות התכנון במהלך ביצוע.

פרק בעיות בתכנון

סעיף 22:

"הביקורת מציינת כמעבר לסעיפים בכתב הכמויות אמורה להיות תכנית פירוק מחוץ למבנה. תכנית זו מהווה בסיס לחישוב כמויות בכתב הכמויות לפיתוח".

לדעת אגף מבני ציבור לא היה צורך בתכנית פירוק מחוץ למבנה מכיוון שלא היו אלמנטים לפירוק ולשימוש חוזר.

סעיף 23:

"הביקורת מציינת כי בתכניות האינסטלציה מידע חלקי. הביקורת סבורה כי לעמידה בסטנדרטים מקובלים וראויים יש לצרף חתך אורך".

לדעת אגף מבני ציבור בתכנית אינסטלציה סניטרית קיים כל המידע הרלוונטי הנדרש.

סעיף 25:

"הביקורת מציינת כי על פי התקן הישראלי לעבודות ריצוף (הספר הכחול) חלחול מים למילוי יכול לגרום לעליית המים מתחת ודרך הקירות".

הספר הכחול אינו התקן הישראלי כי אם "המפרט הכללי" ויש לתקן את הדוח בהתאם. בדוח לא צויין תקן ישראלי רשמי לפיו יש לבצע את עבודות האיטום המוזכרות בסעיף.

סעיף 27:

"הביקורת מציינת כי מידע בנוגע לתאריכים ושמות אלמנטים שונים אמור להמצא על גבי תכנית אדריכלות של הקומות. כמו כן תכנית פריסת שרותים יצאו לאחר שהקבלן החל בעבודות בשטח".

תאריכים נמצאים במרכז התכניות בקטע העליון של גיליונות. כ"כ על גבי התכניות מופעים שמות אלמנטים שונים (ברובם). תכניות פריסת שירותים יצאו לפני שהקבלן החל בביצוען.

פרק תהליך מסירת העבודה לקבלן

סעיף 28:

"הביקורת מציינת כי תכנון תוך ביצוע אינו תקין ובמיוחד בפרוייקטים קצרים".

ראה התייחסות לסעיף 18.

פרק פקודת עבודה

סעיף 36:

"הביקורת מציינת כי מסירת תכנון חלקי לפרוייקט שנמשך חודשיים אינו תקין. במקרה נושא הביקורת נמסרו תכניות חלקיות אשר עוצרות התקדמות הקבלן בשלבים השונים".

אגף מבני ציבור אינו מסכים ואינו מבין על נשענת טענת המבקר. בפועל העבודה לא עצרה את התקדמות הקבלן. יש לציין לשבח את האגף על זמן התכנון הקצר.

פרק ביצוע העבודה

סעיף 39 א':

הביקורת מציינת כי התקן מחייב איטום חדרים רטובים".

לא צוין שם התקן הישראלי רשמי לפיו חובה לבצע עבודות איטום בחדרים רטובים בקומת הקרקע.

סעיף 39 ה':

"הביקורת סבורה כי קבלת התכניות בזמן מעקב ושיבות עם המתכננים היתה מפחיתה את כמות הליקויים".

בפרוייקט ספציפי זה בתחילת "דרכו" היה ידוע לכל הגורמים הנוגעים בדבר שלא ניתן תוך כי שבועיים לסיים את כל עבודות התכנון ולהעביר את התכניות הסופיות לקבלן בשלמותן. תכניות סופיות נמסרו לביצוע בשלבים בהתאם להתקדמות תהליך התכנון. בזמן ביצוע עבודות ישיבות בין מנהלי פרוייקטים ממח' בינוי ותכנון התקיימו יום - יום וישיבות ופגישות עם שאר המתכננים בתדירות נדרשת.

פרק ניהול הפרוייקט בפיקוח העירייה

סעיף 45:

"הביקורת מצאה כי לא התקיימו ישיבות שבועיות בהשתתפות הקבלן, המפקח, האדריכל ומתכננים בהתאם לצורך, וכן נציגים של הנהלת הפרוייקט (אגף מבני ציבור) והמזמין (מנהל החינוך). הביקורת מציינת כי ישיבות עבודה קבועות שבועיות ומסודרות בפרוייקט אינטנסיבי מעין זה, בו התכנון היה ברמה ראשונית ולא מספקת, הינן מהותיות".

ישיבות מנהלי פרוייקטים ממח' בינוי ומח' תכנון עם הקבלן המבצע התקיימו כפעמים בשבוע. ישיבות ודיונים על סטאטוס הפרוייקט והחלטות על התקדמותו התקיימו במשרדי האגף עם הנהלת האגף מדי יום ולא כנטען. כ"כ התכנון בתחומים שונים בוצע ברמה הנדרשת.

סעיף 48:

"לא התקיימו באגף מבני ציבור דיונים על סטאטוס הפרוייקט והחלטות על התקדמות".

ראה התייחסות לסעיף 48.

סעיף 49:

"על פי דברי מנהל הפרוייקט אשר הינו עובד העירייה, הוא מטפל במקביל בביצועם של כ - 10 פרוייקטים ומגלה מעורבות מסויימת גם בפרוייקטים בתכנון אותם הוא עתיד לנהל בהמשך".

הביקורת התייחסת לעומס רב על מהלך פרוייקט (מנהל מדור) ממח' בינוי וללא התייחסות כלל לעומס מנהל פרוייקט (ממונה פרוייקט) ממח' תכנון. שינויים פנימיים בקומת קרקע במבנה "א" תוכננו ע"י מנהל פרוייקט וניהול הפרוייקט בתהליכי תכנון בוצעו על ידיו והנ"ל בנוסף לכי 10 פרוייקטים אשר נמצאים בניהולו, מספר רב של בדיקות התכנות, הנחיות ומתן פתרונות בפרוייקטים אשר מנוהלים ע"י מנהלי פרוייקטים פנימיים וחיצוניים שונים שלא נמצאים באחריות, מתן חוות דעת לפרוייקטים עירוניים המתוכננים ע"י גורמים שונים, אישור הגשות למבני ציבור שונים במסגרת הוצאת היתרי בניה וכו' כל זאת בו זמנית.

פרק מסקנות

סעיף 77:

"דרג הניהול צריך לקחת בחשבון משך זמן מינימלי של חצי שנה לפחות לתכנון וביצוע לכל פרוייקט".

הזמן הנדרש לתכנון פרוייקט בלבד מעין זה צריך להמשך כשבועה חודשים לפחות (הוצאת פקודות עבודות וקבלת מפות, תוצאות סריקות מערכות תת - קרקעיות וכו') והנ"ל ללא היוצאת היתר בניה במידה ויידרש.

פרק גיבוש הפרוגרמה והתכנון

סעיף 80:

"הביקורת מציינת כי שימוש בקומה העליונה לא נשקל מספיק בתכנון כפתרון לבעית השטח בקומה התחתונה".

בהתאם להנחית המזמין (אחרי על הפרוגרמה) תנאי ההכרחי שבקבע – שימוש בשטח קומת קרקע בלבד עבור 3 כיתות הגן המבוקשות.

בנוסף לכך, בהתאם לבקשת המזמין בוצעו בדיקות התכנות והוכנו חלופות להסבת 2 קומות עליונות לאשכול גנים (כיתות גן ושטחים נלוים), הנ"ל כולל הקמת מרחבים מוגנים, מדרגות חרום, מעלית וכו', כולל אומדנים. בדיקות הנ"ל, כולל תכנון ראשוני, בוצעו ע"י ממונה פרוייקטים מח' תכנון בנהל מנהלת מח' תכנון. כל המפורט מעלה הוצג למזמין (מנהל החינוך).

חשוב לציין, ששימוש בקומות עליונות מהווה צורך בהתאמתן לדרישות חוזר מנכ"ל (משרד החינוך), תקנים רלוונטיים, תקנות וכו' וכתוצאה מכך ביצוע עבודות נוספות רבות (הקמת מעלית, מדרגות חרום וכו') אשר לא היו מאפשרות ביצוע הפרוייקט בל"ז שנקבע. בהסתמך על כל המפורט מעלה הערת הביקורת אינה מתאימה למציאות.

סעיף 81:

"תהליך התכנון הקצר התבטא בהפקת תכניות לא מפורטות באופן מספק, דבר שהקשה על מנהל הפרוייקט המפקח והקבלן. חוסר פירוט והעמקה בתכנון ניכר באופן התנהלות העבודה והארכת לוח הזמנים של ביצוע העבודה. עידכון של התכנון בפרוייקט קצר מועד תוך כדי ביצוע, הינו לדעת הביקורת, התנהלות לא מקצועית. תכנון לקוי מקוצר זמן משאיר את מנהל הפרוייקט והקבלן ללא כלים לעבודה".

מועד תחילת עובדות תכנון הפרוייקט – סוף חודש אפריל – תחילת חודש מאי 2011.
בתהליך עבודות התכנון (שינויים במבנה) בוצעו עידכונים מזעריים בהתאם לבקשת הקבלן ופניית נציגי מח' בינוי. תכניות סופיות הוכנו בהתאם בכללו כל הפירוט הנדרש ע"י מח' בינוי.

התכנון בתחומים שונים (מבנה, אינסטלציה סניטרית וכו') בוצעו בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל (משרד החינוך).
בנוסף לכך, התכנון בוצע בהתייחס לעובדה שבתקופה הקרובה יהיה צורך בתכנון עבודות שיפוץ בקומות עליונות עבור כיתות גן/אם נוספות (ראה התייחסות לסעיף 80).

במהלך תכנון בפרוייקט אנ 6 "נלקח בחשבון" גם צורך במתן פתרון לחצרות עבור כיתות החדשות, הקמת מרחבים מוגנים, מעלית, מדרגות חרום וכו' (ראה התייחסות לסעיף 80). כל המפורט מעלה הוצג למזמין – מנהל החינוך. בהסתמך על בדיקת התכנות והמצגת הנ"ל התקבלה החלטה במנהל החינוך על שיפוץ 2 קומות עליונות. פרויקט "חדש" הנ"ל בשלב זה נמצא בתהליך התכנון בליווי מנהל פרוייקט חיצוני וכל המידע המפורט מעלה נמסר למתכנן. כתוצאה מכל המפורט מעלה הערת הביקורת המפורטת בסעיף זה אינה מתאימה למציאות בפרוייקט ספציפי "א" 6".

סעיף 82:

"בתכניות הנערכות ע"י מתכנני עירייה הפנימיים, אין העירייה אמורה להוריד בסטנדרטים ולתת לעצמה הקלות אלא לתכנן בהתאם לסטנדרטים המקובלים בתכנון".

התכנון בוצע בהתאם להנחיות חוזר מנכ"ל של משרד החינוך, הל"ת וכו' ובתאום מלא עם נציגי מח' בינוי.

סעיף 84:

"כמו כן, חסר פרק איטום ופרטי איטום שנדרש בתכנון מפורט".

ראה התייחסות לסעיף 25.

סעיף 85:

"כאמור לא הועבר תכנון מלא של חתכי קו הביוב, ללא מידע זה ייתכן (הביקורת לא יכולה היתה לבדוק את הנושא בפרוייקט נשוא הביקורת) שיבוצעו קווים בשיפועים לא תקינים ועקב כך סתימות אפשריות בעתיד ומטרדי ריח".

ראה התייחסות לסעיף 23.

נושא תקינות הקווים שבוצעו והתאמתם לתכנון ניתן לבדיקה.

סעיף 86:

"פרק 57 מים ביוב וניקוז לא כלול בתכנון ולא נכלל בפקודת עבודה".

סעיפים אשר מתייחסים לקוי מים, ביוב וניקוז מופעים באומדן של המתכנן שנמסר למח' בינוי.

פרק ביצוע

סעיף 101:

"כשאיננו הביצוע, כה גדולים בתחום של שיפוצי מוסות חינוך בחופשת הקיץ, יש לדעת הביקורת, לרתום את צוות התכנון בשלב הביצוע. הדבר לא נעשה בפועל ולא נלקח בחשבון בתמחור התשלומות המשולמות למנהל הפרוייקט למתכננים".

על דעת אגף מבני ציבור מנהל מדור ממח' בינוי (מנהל הפרוייקט בביצוע) הצליח לרתום את הצוות המתכננים בשלב ביצוע הפרוייקט. התשלומות המשולמות למתכננים מחושבות בהתאם למפורט בחוזים ותעריפון של משרד הביטחון.

סעיף 102:

"... נראה כי ניהול על ידי מנהל הפרוייקט של כעשרה פרוייקטים בביצוע במקביל, הינו משימה בעייתית".

מפורט מעלה חל על מנהלי פרוייקטים ממח' בינוי ותכנון (ראה התייחסות לסעיף 49).

פרק התחשבות בין העירייה והקבלן

סעיף 112 ג':

"במידה וחסרים פרטי תכנון במהלך הביצוע ותוך כדי ביצוע משלימים אותם ומשלמים תמורתם, יש בכך בכדי להעיר, לדעת הביקורת, על תכנון לקוי. תכנון הינו צפייה קדימה של מהלכים, במידה ומהלכים אלו לא נצפו מראש נדרשות השלמות תוך כדי ביצוע".

התכנון בוצע בהתאם למהלכים עתידיים כפי שמפורט בהתייחסות לסעיפים 80 ו- 81.
התכנון תוך כדי ביצוע בפרוייקט זה לא גרם לעלויות נוספות לפרוייקט והוא אף בוצע בשלמותו ואין לראות בכך תכנון לקוי.

סעיף 114:

"החלפת דגמים של אביזרים ורכיבים במהלך הביצוע מעכבת את הפרוייקט ומעמידה על כך שלא נבדק קיום דגמים במלאי טרם הביצוע. זאת בניגוד לדברי נציגי מחלקת תכנון ואגף מבני ציבור שמתבצעת בדיקה של המצאות אביזרים במלאי טרם הביצוע".

אין אנו יודעים על נשאן המבקר בנושא זה.
כל הדגמים נבחרו ממלאי שהציג הקבלן בטרם הביצוע.

פרק המלצות

טרם פרוייקט – החלטה על הפרוייקט והעמדת התקציב

סעיף 122:

"על מקבלי החלטות (מנכ"ל העירייה, מינהל החינוך או אחרים) להקצות לתהליך קבלת ההחלטה על ביצוע פרוייקט והעמדת תקציב זמן שיותר לפחות שישה חודשים לתכנון וביצוע בידי הגורמים המבצעים.

ראה התייחסות לסעיף 77.

גיבוש הפרוגרמה והתכנון

סעיף 128:

"הביקורת ממליצה לקבוע מסגרת מינימלית של שלושה חודשים לתכנון פרוייקט. על הוראת הביצוע לתכנון לעבור לאגף מבני ציבור כך שתתיר לכל הפחות 3 חודשי תכנון".

ראה התייחסות לסעיפים 77 ו- 122.