



הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל

שם הקורס: נהול פרויקט יזמי

המרצה: אינג' נח רפפורט, עו"ד

# 1. מברא

א. מרכיבי ומקורות המיזם בתחום הבניה

1. היעוד (הרעיון)

א. מגורים

ב. מסחר

ג. תעשייה

ד. משרדים

ה. מטרה ספציפית

## 2. הקרקע (מצב סטטוטורי ומשפטי)

א. - מנהל מקרקעי ישראל

- פרטית

ב. - מתאימה ליעוד

- דורשת שנוי יעוד

ג. - פנויה

- תפוסה

# ב. בחינת האלטרנטיבות וניתוחן

1. יכולת הבצוע של היזם

2. כדאיות כלכלית

3. מדיניות עסקית ( מכירה, השכרה וכד')

4. אפשרויות ממון

5. לוח זמנים חזוי

# 2. שלב הבצוע

## א. רכישת הקרקע

1. מ.מ.י. - השתתפות במכרז

2. פרטית - נהול מו"מ

## ב. בחירת מתכננים ויועצים

1. מנהל פרויקט, אדריכל, יועץ כלכלי, יועץ משפטי – בשלב 1ב

2. יתרת היועצים – לאחר רכישת הקרקע

# ג.נהול התכנון והרשוי

1. הגשת בקשה להיתר

2. טפול בקבלת ההיתר ( תל"ב – תנאים להיתר בניה )

א. הג"א

ב. מכבי אש

ג. חב' חשמל

ד. אשורי עירייה (שפ"ע, שמור, פתוח, וכד')

3. תשלום אגרות ( בניה, ביוב, היטל השבחה )

א. בדיקות

ב. נהול מו"מ

ג. תשלום

4. קבלת ההיתר

# ד. בחירת שיטת הבצוע

1. נהול פרויקט ( קבלן שלד, קבלן אינסטלציה, קבלן חשמל וכד')

2. קבלן " מפתח " (Turn Key)

א. מכרז וחתימת חוזה

ב. ערבויות ( בצוע וטיב)

ג. תעודת בטוח ( במהלך הבצוע ובתקופת הבדק והאחריות)

ד. אחריות ע"פ חוק מכר דירות

ה. תכנון לו"ז

ו. תכנון תקציב

ז. תכנון ממון ולווי בנקאי



# ח. בקרת מהלך הבצוע

1. בקרת לו"ז

2. בקרת איכות וטיב

3. אשור חשבונות ותשלומים

4. בקרה תקציבית

# ט. קבלה ומסירה

1. פרוטוקול מסירה

2. נוהל בצוע תקונים בתקופת הבדק והאחריות

# 3. שווק ומכירות

א. פרסום

ב. מדיניות מחירים

# 4. הסתבכויות אופיניות

א. עם הקבלן

ב. עם הדיירים

ג. עם הבנק