[redacted]

מדינת ישראל

משרד האוצר

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרוגרמה ל:

הנהלת מחוז מרכז ולשכת הוצל"פ כפר סבא

תאריך: 05/05/2024

מהדורה מס': 2

פרוגרמה – מאושר ע"י הרשות מעודכן לפי מפתחות מינהל הדיור הממשלתי 2024-03.

הוכן ע"י:

מהנדס דורון כפיל

אדם אמית - תשלובת יעוצית בע"מ

מיקום נדרש : באזור כפר סבא

בנוסף לדוח הפרוגרמה הרצו"ב לרשות האכיפה והגבייה קיים **מסמך אפיון הנדסי משלים** עבור בינוי והקמת לשכות הוצאה לפועל ויחידות רשות האכיפה והגבייה שמהווה חלק אינטגרלי ממסמך המכרז לאיתור דיורים ללשכות ויחידות הרשות בשנים הבאות,

הכולל התייחסות ל:

- שימושים כפי שהוגדרו בפרוגרמה הת.חסות
- עקרונות כניסות ותנועות
- קשרים בין אגפים/ יחידות, אזורים סטרילייים, כניסות רשמים, כניסות קהל
- חניות סטרילויות עבור רשמים
- הנחיות משלימות וייעודיות במקצועות שונים כגון – ביטחון, מולטימדיה ו
- הגדרת תגמירים הנדרשים בכל חלל / אזור
- הגדרת מאפייני קירות חדרים ע"י דלתות וקירות אלומיניום למעט אולמות משפט בגובה רצפה - תקרה וביניהם.
- הנחיות תכנון ריהוט ייעודי וייחודי.

ועוד

1. כללי

1.1 יוזם הפרוגרמה ומטרתה

יוזם הפרוגרמה : מינהל הדיור הממשלתי ו- רשות האכיפה והגבייה.

מטרת הפרוגרמה : הגדרת צרכי ושטחי דיור עבור הנהלת מחוז מרכז ולשכת הוצל"פ כפר סבא

1.2 תמצית המשתמש ובעיות במצב הדיור הקיים

סיום חוזה וגידול חזוי של מצבת כ"א וכן בשטחים נוספים .

1.3 אופן ביצוע הפרוגרמה ומקורות הנתונים

הכנת הפרוגרמה התבססה על:

א. סיור במשרדי הנהלת המחוז ומתחם לשכת הוצל"פ כ"ס.

ב. ישיבות וקבלת נתונים מ :
אלי אביב – מנהל אגף בינוי, נכסים ולוגיסטיקה
גב' מיכל קריספין - מנהלת מחוז מרכז

ג. המפתחות להקצאת שטחים של מינהל הדיור הממשלתי מ- 07/2023.

2. רקע

תפקיד ההוצאה לפועל הינו להוציא לפועל פסקי דין, צ'קים, שטרות ללא כיסוי, אי תשלום חובות, תובענות והחלטות שניתנו בבתי המשפט.

ההוצאה לפועל פועלת בשם הזוכה, או בא כוחו ועל פי בקשותיהם מבצעת פעולות לשם גביית חובות, ממי שלא משלם או ממי שלא מגיע עימם להסדר לגבי חובותיו. בין הפעולות בהן נוקטת ההוצאה לפועל בשם הזוכה: עיקול על משכורתו של החייב, עיקול על חשבונות בנק, עיקול על רכבו של החייב, עיקול על נכסים שניתן לטלטל ממקום למקום, עיקול על קרקע ועל כל מה שמחובר אליה, הוצאת פקודת מאסר או צו יציאה מן הארץ, פינוי מנכס, תיקון ליקויים בדירה ועוד.

תפקידו של רשם ההוצאה לפועל הוא להוציא אל הפועל פסקי דין והחלטות של בית משפט.

מנהל לשכת ההוצאה לפועל הוא ראש הצוות המינהלי בתחום תפקידיו הוא מופקד על סדרי המינהל בלשכה שלו.

עבודתה של מזכירות ההוצאה לפועל מחולק למספר תחומים: פתיחת תיקים, בקשות, הליכים מבצעיים, איחוד תיקים, מזונות , שירות לחייב, שירות לזוכה, שירות לחייבי מרכז גביית קנסות ועוד.

בנוסף, יוזמת הרשות כל הזמן תיקוני חקיקה שיביאו לשיפור השירות וקידום היעדים של הרשות – כך שהעשייה היא רבה ויש פרוייקטים רבים בתכנון, המצריכים ומחייבים לשכה מותאמת שתאפשר ביצוע ויישום של תיקוני החקיקה.

3. ריכוז כ"א ושטחים - מצב נדרש

3.1 הנהלת מחוז המרכז

	פירוט	ריכוז מצבת כ"א			ריכוז שטחים [מ"ר] נטו		
		מצב קיים	גידול עתידי	סה"כ	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	סה"כ
1	הנהלת ומטה מחוז מרכז	4	0	4	44	5	49
2	חדר כנסים מחוזי				0	123	123
3	שטחים כלליים ושטחי תמך				0	74	74
	סה"כ כולל	4	0	4	44	202	246
					246		
	מקדם נטו / ברוטו				1.7	1.7	
	סה"כ שטח ברוטו [מ"ר] כולל				74	343	
					418		

3.2 לשכת הוצל"פ כפר סבא

	פירוט	ריכוז מצבת כ"א			ריכוז שטחים [מ"ר] נטו		
		מצב קיים	גידול עתידי	סה"כ	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	סה"כ
1	הנהלת הלשכה	2	0	2	24	46	70
2	כניסה וביטחון	0	0	0	11	65	75
3	אזור המתנה למדורים	0	0	0	0	46	46
4	מדור פתיחת תיקים	8	2	14	99	2	101
5	מדורים - מבצעי, רישום, שירות לזוכה/ חייב	11	1	12	103	8	111
6	מדור כספים	3	0	3	24	2	26
7	חדלות פירעון	8	2	10	76	16	92
8	מסלול מזונות	11	4	16	99	10	109
9	קומפלקס לשכות רשמים	17	0	15	182	57	239
10	מערכות מידע	2	0	2	21	10	31
11	משטרה	0	0	0	0	15	15
12	שטחים כלליים ושטחי תמך	0	0	0	0	114	114
	סה"כ כולל	62	9	74	638	391	1,029
					1,029		
	מקדם נטו / ברוטו				1.7	1.7	
	סה"כ שטח ברוטו [מ"ר] כולל				1,085	664	
					1,749		

הערה : שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.70 בגין שטח מעטפת, מעברים ראשיים ומשניים, מחיצות פנים, שירותים (פרסונל וציבוריים) וכו'.

3.3 הנהלת מחוז מרכז ול- לשכת הוצל"פ כפר סבא

	פירוט	ריכוז מצבת כ"א			ריכוז שטחים [מ"ר] נטו		
		מצב קיים	גידול עתידי	סה"כ	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	סה"כ
1	הנהלת מחוז המרכז	4	0	4	44	202	246
2	לשכת הוצל"פ כפר סבא	62	9	74	638	391	1,029
	סה"כ כולל	66	9	78	682	593	1,275
						1,275	
	מקדם נטו / ברוטו				1.7	1.7	
					1,160	1,008	
	סה"כ שטח ברוטו [מ"ר] כולל					2,167	

הערה : שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.70 בגין שטח מעטפת, מעברים ראשיים ומשניים, מחיצות פנים, שירותים (פרסונל וציבוריים) וכו'.

הנהלת מחוז מרכז

מקדם ברוטו / נטו = 1.7 1.7

		פירוט	טיפוס	עובדי מדינה	מתמחה	סטודנט / מתנדב/ שירות לאומי	מיקור חוץ	קיים	גידול עתידי	סה"כ	מס' עמדות עבודה / חדר	שטח נטו ליחידה [מ"ר]	כמות עובדים בחדר	סה"כ שטח נטו [מ"ר]	סוג עמדה	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	הערות
				פירוט מצבת כ"א				פירוט מצבת כ"א								שטחים [מ"ר] נטו		
1	הנהלת ומטה מחוז מרכז	מנהלת מחוז מרכז	C	1				1		1	1	15.6	1	15.6	ס	15.6		
		רכזת לשכה בכירה	E	1				1		1	1	10.7	1	10.7	ס	10.7		
		מנהלי הון אנושי מחוזי	E	1				1		1	1	10.7	1	10.7	ס	10.7		
		מנהלת הון אנושי	F	1				1		1	1	6.7	2	6.7	ס	6.7		
		מרכז שירות משרדי									1	5.0		5.0	פ		5.0	לציוד משרדי, פקס, מכונת צילום
		סה"כ ביניים		**4**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**4**	**5**	**---**		**48.7**	**---**	**43.7**	**5.0**	**------**
2	אולם כנסים מחוזי	אולם כנסים לעובדי המחוז/ הלשכה									1	75.0		75.0	ס		75.0	בסמוך לאזור הנהלת המחוז וסמוך לשירותים - האולם יכלול מחיצה אקוסטית ניידת בין האולם ללובי.
		מיטבחון לאולם כנסים									1	6.0		6.0	ס		6.0	בצמוד ללובי
		חדר ציוד לאולם									1	10.0		10.0	ס		10.0	
		לובי התכנסות									1	32.0		32.0	פ		32.0	ל- 40 ממתינים - לפי 0.8 מ"ר
		סה"כ ביניים		**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**	**---**		**123.0**	**---**	**0.0**	**123.0**	**------**
2	שטחים כלליים ושטחי תמך	חדר ישיבות בינוני לכינוס כ- 20 אנשים									1	35.0		35.0	ס		35.0	
		מטבחון									1	6.0		6.0	ס		6.0	להנהלת מחוז המרכז
		חדר תקשורת									1	8.0		8.0	ס		8.0	**במידה ויהוי בנפרד / קומה אחרת ...**
		מחסן ציוד וריהוט מתחלף									1	25.0		25.0			25.0	מחוזי
		סה"כ ביניים		**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**4**	**---**		**74.0**	**---**	**0.0**	**74.0**	**------**
		סה"כ כולל		**6**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**4**	**13**			**246**		**44**	**202**	
																	246	
		סה"כ שטח [מ"ר] ברוטו														**74**	**343**	
																	418	

לשכת הוצל"פ כפר סבא

מקדם ברוטו / נטו = 1.7 1.7

		פירוט	טיפוס	קיים	גידול עתידי	סה"כ	מס' עמדות עבודה / חדר	שטח נטו ליחידה [מ"ר]	סה"כ שטח נטו [מ"ר]	כמות עובדים בחדר	סוג עמדה	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	הערות
						פירוט מצבת כ"א						שטחים [מ"ר] נטו		
1	הנהלת הלשכה	מנהלת לשכת הוצל"פ כפ"ס	D	1		1	1	13.3	13.3	1	ס	13.3		
		סגן מנהלת לשכת הוצל"פ כפ"ס	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		
		חדר ישיבות לשכתי					1	35.0	35.0		ס		35.0	רב תכליתי - ישיבות לשכה, הדרכות ולמדור חדל"פ
		פינת קפה					1	6.0	6.0		פ		6.0	בצמוד לחדר הישיבות
		מרכז שירות משרדי					1	5.0	5.0		פ		5.0	כולל תיוק
		סה"כ ביניים		2	0	2	5	---	70.0	---		24.0	46.0	------
2	כניסה וביטחון	מתחם כניסה ללשכה					1	32.0	32.0		פ		32.0	לפי 40 ממתינים - 0.8 מ"ר לממתין
		עמדת בידוק ביטחוני	F1				2	7.5	15.0		פ		15.0	בכניסה הראשית ללשכה
		חדר כספת/פריקת נשק					1	7.0	7.0		ס		7.0	החדר יתוכנן לפי תקן משטרה
		חדר מאבטחים	E				1	10.7	10.7		ס		10.7	חדר מנוחה, הלבשה, לוקרים...
		חדר קצין מתקן	E				1	10.7	10.7	1	ס	10.7		
		סה"כ ביניים		0	0	0	6	---	75.4	---		10.7	64.7	
3	אזור המתנה למדורים	אזור המתנה קהל - מדורים					1	40.0	40.0		פ		40.0	ל - 50 איש, לפי 0.8 מ"ר לממתין
		עמדות לקהל					4	1.5	6.0		פ		6.0	ניהול תורים *1, מילוי בקשות*3
		מי קר - נגישות					1	0.0	0.0		פ			שטח טרה, לא חושב בברוטו
		סה"כ ביניים		0	0	0	6	---	46.0	---		0.0	46.0	- - - -
4	מדור פתיחת תיקים	מנהלת מדור - פ. תיקים	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלת מדור - עמדה אחורית BACK OFFICE
		רכזים בפתיחת מדורים	F	3	1	4	4	6.7	26.6	2	ס	26.6		
		רכזים לא מאויישים בפתיחת תיק	F	4	1	5	5	6.7	33.3	2	ס	33.3		
		עמדת קבלת קהל	F1	1		1	2	7.5	15.0	1	פ	15.0		אחת העמדות - עמדה "חמה"
		עובדות בק אופיס	G	3		3	3	4.4	13.3	3	ס	13.3		
		מרכז שירות משרדי					1	2.0	2.0		פ		2.0	למדור פתיחת תיקים
		סה"כ ביניים		12	2	14	16	---	100.9	---		98.9	2.0	- - - -
5	מדורים - מבצעי, רישום, שירות /לזוכה חייב	מנהלת מדור - מבצעי	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		מנהלת מדור - רישום	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		מנהל מדור - שירות לזוכה	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		רכזות שירות לזוכה	F1	2		2	2	7.5	15.0	2	פ	15.0		עמדות קבלת קהל - עמדות קידמיות
		מנהל מדור - שירות לחייב	E	1	1	2	2	10.7	21.4	1	ס	21.4		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		רכזות שירות לחייב	F1	3		3	2	7.5	15.0	1	פ	15.0		עמדות קבלת קהל - עמדות קידמיות
			E				1	10.7	10.7	1	ס	10.7		עמדה אחרית - מקבלת קהל
		סטודנט/ בת שירות - מדור שירות לחייב	G	2		2	2	4.4	8.9	2 - 3	ס	8.9		
		מרכז שירות משרדי					4	2.0	8.0		פ		8.0	ל- 4 המדורים
		סה"כ ביניים		11	1	12	16	---	111.1	---		103.1	8.0	- - - - -

לשכת הוצל"פ כפר סבא – המשך

מקדם ברוטו / נטו = 1.7 1.7

		פ י ר ו ט	טיפוס	קיים	גידול עתידי	סה"כ	מס' עמדות עבודה / חדר	שטח נטו ליחידה [מ"ר]	סה"כ שטח נטו [מ"ר]	כמות עובדים בחדר	סוג עמדה	משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	הערות
				פירוט מצבת כ"א								שטחים [מ"ר] נטו		
6	מדור כספים	מנהלת מדור כספים	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		מנהלת כספים	F	1		1	1	6.7	6.7	1	ס	6.7		
		רכז בכיר מדור כספים + קופה	F	1		1	1	6.7	6.7	1	ס	6.7		
		מרכז שירות משרדי					1	2.0	2.0		פ		2.0	
		סה"כ ביניים		**3**	**0**	**3**	**4**	**---**	**26.0**		**---**	**24.0**	**2.0**	**....**
7	חדלות פירעון	מנהלת תחום חדל"פ	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		נציגי רשם / רכז חדל"פ	E	2	2	4	4	10.7	42.8	1	ס	42.8		עמדה אחורית - קבלת קהל היברידית - דיסקרטי
		סטודנטים/ בת שירות/ אזרח ותיק	G	5		5	5	4.4	22.2	5	פ	22.2		
		חדר ישיבות קטן - חדל"פ					1	14.0	14.0		ס		14.0	לביצוע ישיבות הסדר
		מרכז שירות משרדי					1	2.0	2.0		פ		2.0	
		סה"כ ביניים		**8**	**2**	**10**	**12**	**---**	**91.7**		**---**	**75.7**	**16.0**	**.....**
8	מסלול מזונות	מנהלת מסלול מזונות	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		מנהלי מדורים - עמדה אחורית - BACK OFFICE
		ס. מנהלת מסלול מזונות	E	1		1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		עמדה אחורית - BACK OFFICE - ק.ק. דיסקרטית
		רכזי אכיפה מסלול מזונות	F	5	1	6	6	6.7	39.9	2	ס	39.9		
		רכז בכיר אכיפה וגבייה	F	1		1	1	6.7	6.7	2	ס	6.7		
		בת שירות	G	2		2	2	4.4	8.9	2-3	פ	8.9		
		סטודנטים	G	2	3	5	5	4.4	22.2	3	פ	22.2		כולל 2 הסטודנטים השייכים להנגשת שירותים לאזורים הערביים
		אזור המתנה קהל - מזונות					1	8.0	8.0		פ		8.0	ל - 10 איש, לפי 0.8 מ"ר למתין
		מרכז שירות משרדי					1	2.0	2.0		פ		2.0	
		סה"כ ביניים		**12**	**4**	**16**	**18**	**---**	**109.0**		**---**	**99.0**	**10.0**	**.....**
9	קומפלקס לשכות רשמים	אזור המתנה לדיונים					1	40.0	40.0		פ		40.0	לכ - 50 איש, לפי 0.8 מ"ר למתין
		אולם שיפוט					3	35.0	35.0		ס	35.0		לפי מפתח - אולם שיפוט לכל 2 רשמים
		לשכות רשמים	C	6		6	6	15.6	93.6	1	ס	93.6		
		עוזרות משפטיות	F	3		3	3	6.7	20.0	2	ס	20.0		
		מתמחה	F	3		3	3	6.7	20.0	2	ס	20.0		
		קלדנית	G	3		3	3	4.4	13.3	3	ס	13.3		
		אזור שירות משרדי					1	5.0	5.0		פ		5.0	
		שירותי פרסונל					1	0.0	0.0		ס		0.0	לא חושב - בטרה
		קפיטריות קומתיות					1	12.0	12.0		ס		12.0	
		סה"כ ביניים		**15**	**0**	**15**	**22**	**---**	**238.8**		**---**	**181.8**	**57.0**	**.....**

לשכת הובלה"פ כפר סבא – המשך

מקדם ברוטו / נטו = 1.7 1.7

		פירוט	טיפוס	קיים	גידול עתידי	סה"כ	פירוט מצבת כ"א	מס' עמדות עבודה / חדר	שטח נטו ליחידה [מ"ר]	סה"כ שטח נטו [מ"ר]	כמות עובדים בחדר	סוג עמדה	שטחים [מ"ר] נטו משרדים	יעודיים ותמך קומתיים	הערות
10	מערכות מידע	מנהל שירות ותפעול אגף מחשוב	E	1		1	1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		
		נאמן מיחשוב	E	1		1	1	1	10.7	10.7	1	ס	10.7		כולל עמדת עבודה / מעבדה / אחסון ח"ח
		חדר ציוד מיחשוב						1	10.0	10.0		ס		10.0	לאיחסון ציוד מיחשוב
		סה"כ ביניים		**2**	**0**	**2**		**3**	**---**	**31.4**	**---**		**21.4**	**10.0**	**------**
11	משטרה	אזור המתנת עצורים						1	8.0	8.0		ס		8.0	עד כ- 10 עצירים , לפי 0.8 מ"ר לעציר
		חדר המתנה לשוטר	F					1	6.7	6.7		ס		6.7	
		סה"כ ביניים		**0**	**0**	**0**		**2**	**---**	**14.7**	**---**		**0.0**	**14.7**	**------**
12	שטחים כלליים ושטחי תמך	חדר תקשורת מחשבים ומנ"מ						2	12.0	24.0		ס		24.0	
		חדר דואר						1	15.0	15.0		ס		15.0	כולל אזור לעמדות תיבות דואר לפי מדורים/ יחידות
		מחסן ציוד של חומרי ניקוי						1	10.0	10.0		ס		10.0	כולל מקום למנקות
		חדר אשפה						2	4.0	8.0		ס		0.0	לא חושב - בברוטו
		מחסן לשכתי						1	0.0	0.0		פ		0.0	
		שירותי פרסונל						1	0.0	0.0		ס		0.0	לא חושב - בברוטו
		חדר אימהות	E					1	13.3	13.3		ס		13.3	
		קפיטריות קומתיות						1	12.0	12.0		ס		12.0	
		קפיטריות קומתיות כולל הסבה						1	40.0	40.0		ס		40.0	
								11	**---**	**122.3**	**---**		**0.0**	**114.3**	
		סה"כ כולל		**65**	**9**	**74**		**121**		**1,037**			**638**	**391**	
													1,029		
		סה"כ שטחים ברוטו [מ"ר]											**1,085**	**664**	
													1,749		