

פרוטוקול ישיבת מועצה
מתאריך 30 למאי 2006
31.13

נוכחים: עמוס עזאני - ראש המועצה
יאיר אפל - חבר המועצה
אורנה דקל - חברת המועצה
עו"ד יול ברדוש - חבר המועצה
עו"ד נחמיה יעקב - חבר המועצה
קרן כצמן - חברת המועצה
דויד וודיס - חבר המועצה
חסרים: אבי אייזנמן - מ"מ ראש המועצה.
אבי הררי - סגן ראש המועצה

משתתפים: עו"ד חיה גוגיג – יועצת משפטית
אינג' ז'ן זהראנו – מהנדס המועצה
משה אופיר – מבקר המועצה

רשם: אלי גטר – מזכיר המועצה

על סדר היום:

1. שתי שאילתות – גב' קרן כצמן
2. שתי שאילתות - מר דויד וודיס
3. אישור תב"ר ע"ס 650,000 ₪ -רח' שומרון מערב (תוספת לתב"ר מס' 901 ע"ס 850,000 ₪ מקורות מימון – אגרות והיטלים).
4. אישור תב"ר ע"ס 120,000 ₪ - צנרת מים – רח' הריחן. מקורות מימון – אגרות והיטלים
5. אישור תב"ר שיפוצי קיץ ע"ס 1,020,000 ₪
6. אישור תב"ר –תוכנית אב לחינוך-ע"ס 66,504 ₪
7. אישור דווח רבעוני ינואר/ דצמבר 2005
8. בריכת שחיה –עדכון.
9. דיון וקבלת החלטה בעניין פיתוח הצ/212 מערב.
10. אישור תב"ר
תב"ר מס' 1006 תכנון פיתוח מתחם ה. צ. 30/122 ע"ס 580,000 ₪
11. הצגת סיכום עבודות צוות הקאנטרי.

סדר היום:

1. שתי שאילתות – קרן כצמן:

שאלה:

בעבר, יועדו כספי חכירת ביה"ס האמריקאי להקמת קאנטרי קלאב. קיימת כעת אי-בהירות לגבי סכום הכספים הצבוע על פי החלטות מועצה ו/או משרד הפנים לטובת הקמת קאנטרי קלאב ביישוב. היום, כמה כספים אכן קצובים לטובת מטרה זו?

תשובה:

בתאריך 15 ביוני 2003 - מ' ישיבה 47/12 אושר ע"י מליאת המועצה הקודמת מימון הקאנטרי קלאב מאגרות פיתוח ודמי חכירה מביה"ס האמריקאי בסך 10.3 מליון ש"ח וכן מכירת מגרש מס' 198 להשלמת המימון.

תב"ר זה לא הועבר בזמנו למשרד הפנים לאישור מאחר ולא היו קיימים באותה עת 10.3 מליון ש"ח, לא בוצעה מכירת מגרש מס' 198 וכן לא בוצעו ההתניות הרשומות בפרוטוקול הנ"ל.

באשר לכספים שהגיעו עד היום מביה"ס האמריקאי להלן הפירוט:

\$ 1,687,803	א. בח-ן הדולרים נמצא סכום של
\$ 433,500	ב. פירוט: חכירה כולל איוון
\$ 326,842.50	
\$ 257,000	
\$ 163,421.25	
\$ 1,198,763.75	
\$ 281,000	ג. פיתוח
\$ 165,500	
\$ 446,500	
\$ 42,539.25	ד. הפרש ריבית שהצטברה

יש לציין כי הכספים בעבור הפיתוח כמפורט בסעיף ג' מיועדים לביצוע עבודות פיתוח, כבישים, מים וכו' והמועצה הקודמת טעתה שהכלילה סכום זה בתב"ר הקמת קאנטרי קלאב. המועצה הנוכחית תעשה שימוש בכספי הפיתוח כאמור בעת הצורך למימון עבודות פיתוח.

בישיבת המועצה מתאריך 3 לינואר 2006 צוין ע"י גזבר המועצה כי כל זמן שאין את **כל הכספים** המיועדים למימון התב"ר בקרן הפיתוח משרד הפנים לא מאשר את התב"ר.

קרן כצמן: אם כך אני מבינה שאין כספים להקמת קאנטרי.

אשר שמע: כל מה שנאמר הוא כי: כספי הפיתוח בסך \$ 446,500 הינם כספים המיועדים לפיתוח בכספים הנותרים בסך של כ- \$ 1,241,303, רשאית המועצה לייעד לכל פרויקט ובכלל זה להקמת קאנטרי.

שאלה:

לאחרונה, הופקדו במוסדות לתכנון ובנייה תכניות הצ/ 1-1 / 267 (420 יחידות דיור) ו- הצ/ 1-1 / 326 (48 יחידות דיור). עד כה, לא הובאו תכניות אלו לדיון במועצה לצורך קביעת מדיניות. האם ראש המועצה ימשיך להתעלם מהחלטת המועצה מ- 1.11.05 המחייבת אותו להביא תכניות בנייה מעל ל- 25 יחידות דיור לדיון במליאת המועצה לצורך קביעת מדיניות?

תשובה:

ראש המועצה יציג באחת מהשיבות הקרובות של המועצה את תכניות התב"ע הרשומות להלן והנמצאות בשלבי טיפול שונים בידי מוסדות התכנון (הוועדה המקומית והוועדה המחוזית).

1. תכנית הצ/ 1-1 / 267
2. תכנית הצ/ 1-1 / 326
3. תכנית הצ/ 1-1 / 177 (רוזנצויג)
4. תכנית הצ/ 1-1 / 92 ג' (מתחם ג'ימי)

קרו כצמן: האם ראש המועצה לא מתכוון למלא אחר החלטת המועצה?

עמוס עזאני: אני נציג המועצה בוועדה, אני פועל על פי החוק ובכל מקרה אני אציג את כל התכניות בפני המועצה בקרוב.

2. שתי שאילתות – מר דויד וודיס

א. שאילתא:

בפרוטוקול ישיבת המועצה מיום 3.5.05 (הדיון בנושא הצ/ 1-1 / 167 – אחראיות פיתוח השצ"פ) נאמר ע"י ראש המועצה: "ביקשתי מהממונה על המחוז תשובה חד משמעית". מה הייתה תגובתו של הממונה אל ראש המועצה ומה הסטאטוס של פיתוח השצ"פ?

תשובה:

1. שאלת פיתוח השצ"פ הועברה זה מכבר להכרעת ועדת הערר המחוזית. הוגשו סיכומים ע"י שני הצדדים וממתנים להחלטת הוועדה.

2. בשעתו, פנתה היוע"מ של המועצה, ליוע"מ של הוועדה המחוזית בשאלת פרשנות התב"ע הצ/ 1-1 / 167 א – בעניין פיתוח השצ"פ – והתשובות שניתנו לא הניחו את דעתנו. היוע"מ של הוועדה המחוזית לא קיבלה את פרשנותנו, שחובת פיתוח השצ"פ, חלה על היזם.

3. בנסיבות אלה, מעכבת "שרונים" הוצאת טופס 4, עד אשר יוכרע העניין.

ב. שאילתא:

בישיבת המועצה מ- 15.3.05 אושר תב"ר ע"ס 180,000 ש"ח עבור שיקום בריכת השחייה. נאמר בישיבה על ידי ראש המועצה: "רוב התב"ר יוחזר ע"י חברות הביטוח". כמה כספים אכן שולמו עבור תביעה זו מחברת הביטוח וכמה כספים הוחזרו לקרן הפיתוח בעקבות תשלומים אלו?

תשובה:

180,000 ₪	המועצה אישרה תב"ר ע"ס
122,422 ₪	סה"כ הוצאות
88,788 ₪	סה"כ תקבולים

3. אישור תב"ר ע"ס 650,000 ₪ רח' שומרון מערב (תוספת לתב"ר מס' 901 ע"ס 850,000 ₪)

אלי גטר: בישיבת ההנהלה הוחלט:

א. לדחות את הגדלת התב"ר.

ב. לבצע בשלב זה סלילת כביש, בשלב זה 2 מסלולים ולא 4.

4. אישור תב"ר ע"ס 120,000 ₪ צנרת מים רח' הריחן מקורות מימון: אגרות והיטלים.

ז'ן זהראנו: בעת ביצוע פריצת דרך ברח' הריחן הוחלט לבצע את ההכנות לחיבורי מים עתידיים.

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר.

הצבעה פה אחד.

5. אישור תב"ר שיפוצי קיץ ע"ס 1,020,000 ₪

ז'ן זהראנו: נעשו בדיקות בנושא בטיחות ובכלל זה כיבוי אש, חשמל וכו'. כמו כן ביצענו ביקורים במוסדות החינוך ונענינו לבקשת המנהלים. להלן אומדן העלויות:

א. **בי"ס "בכר"**

125,000 ₪	1. עבודות חשמל שונות (כולל הארקות, חווט, תוספות)
45,000 ₪	2. עבודות בגין דו"ח יציבות מבנים
30,000 ₪	3. שיפוצי מסגרות (דלתות, חלונות, סורגים)
30,000 ₪	4. איטום גגות ופתרון בעיית חדירת מים
45,000 ₪	5. שיפוץ שירותים קיימים בחצר, כולל מבנה
60,000 ₪	6. הצבת מבנה טרומי לשירותים נוספים
60,000 ₪	7. צביעה פנימית + תיקוני טיח וריצוף
50,000 ₪	8. צביעה חיצונית (בחלק מהמבנים עפ"י חומרת המצב)
50,000 ₪	9. תיקון ריצוף והסרת מפגעים במגרש הספורט
50,000 ₪	10. הסרת מפגעים בחצר ביה"ס
545,000 ₪	סה"כ
55,000 ₪	+ ב. צ. מ. 10%
100,000 ₪	+ מע"מ 16.5%
700,000 ₪	סה"כ

ב. גני ילדים:

25,000 ₪	1. עבודות השמל שונות
65,000 ₪	2. עבודות שיקום שונות בגן מאירה
40,000 ₪	3. צביעה חיצונית (בשני גנים: צבר והדס)
25,000 ₪	4. תיקונים ושיפוצים בעקבות דרישות בטיחות
30,000 ₪	5. צביעה פנימית + תיקוני טיח וריצוף
25,000 ₪	6. תיקונים שונים בעקבות דו"ח יציבות מבנים
40,000 ₪	7. הסרת מפגעים בחצרות
250,000 ₪	סה"כ
25,000 ₪	+ ב.צ.מ. 10%
45,000 ₪	+ מע"מ 16.5%
320,000 ₪	סה"כ

לכן, סה"כ תב"ר מוצע כ- 1,020,000 ₪

לאחר קבלת הבהרות
הצעת החלטה לאשר את התב"ר.

הצבעה פה אחד.

6. אישור תב"ר תכנית אב לחינוך ע"ס 66,504 ש"ת.

אורנה דקל: התב"ר יכסה עלות של מומחה שיעסוק בתוצאות הסקר בנושא התפתחות דמוגרפית
במוסדות החינוך עליו יהיה להגיש:

א. ניירות עמדה וממצאי מחקרים על הנעשה בתחום החינוך בארץ ובעולם בנושאים הרלוונטיים לתכנון
האסטרטגי.

ב. הכנסת המלצות, דו"ח ביניים ודו"ח סופי בנושא בניה עתידית (בדיקת הקמת ב"ס נוסף, מבנה ביה"ס
(א-ח, חטצ-ו, אשכולות גנים וכו').

ג. מעקב ובקרה על קבוצת המשימה בנושא.

ד. מדידה והערכה של כל קבוצות המשימה כפי שנקבעו בישיבות על תכנית אב.

פירוט תקצוב:

- 39,610 ₪ - חב' משאבי ידע, עבור סעיפים 1-3 (המחיר כולל ביטול זמן ונסיעות לא כולל מע"מ).
- 17,475 ₪ - (הערכה כספית) לנושא הערכה ומדידה של סעיף 4.
- סה"כ: 57,085 ₪ בתוספת מע"מ – סה"כ 66,504 ₪

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר.

הצבעה בעד 6

נמנע 1

7. אישור דו"ח רבעוני ינואר/דצמבר 2005

אשר שמעו: הדו"ח הרבעוני הועבר לעיונכם. אני מבקש להבהיר:

1. דו"ח ינואר-דצמבר אינו סופי. בימים אלה מסיימת המועצה את ביקורת משרד הפנים לשנת 2005. הדו"חות המבוקרים יישלחו לחברי המועצה ויידונו במליאת המועצה עם אישורם הסופי.

2. מאחר והדיווח האמור אינו סופי בעת הכנתו ההערכות חושבו לחומרה בהכנת הדו"ח הרבעוני.

הגירעון לתחילת השנה	23,400	אש"ח
המועצה סיימה את שנת 2005 בעודף של כ-	120.0	אש"ח
התקבלו במהלך שנת 2005 הל' לכיסוי גירעון בסך	8,500.0	אש"ח
כמו כן התקבל מענק לכיסוי גירעון בשנת 2005 בסך	950.0	אש"ח
סה"כ הל' ומענקים לכיסוי גירעון	9,450.0	אש"ח
הגירעון המצטבר לתאריך 31 בדצמבר 2005	13,830.0	אש"ח

4. הגירעון המצטבר כולל בתוכו הפרשה להפסדי חברת "קולחי השרון" בסך 4.7 מליון ש"ח הכולל 900.0 אש"ח בשנת 2005 (הערכה). וכן הפרשה להפסדי המתנ"ס בסך 353.0 אש"ח. יש להדגיש כי דוחותיה הכספיים של המועצה כוללים את התוצאות הכספיות של חברת "קולחי השרון" והמתנ"ס וזאת בשונה משאר הרשויות. הוגשה דרישה של גזבר המועצה לאחידות בדוחות הכספיים המבוקרים המוגשים ע"י הרשויות למשרד הפנים, הדיונים בנושא נמצאים בשלב הסופי לקביעת כללים אחידים לכלל הרשויות כבר בדוחות הכספיים לשנת 2005 וזאת בהתייעצות ודיונים עם גזבר המועצה.

5. עפ"י תכנית ההבראה לשנים 2004-2005 יתרת המענק לכיסוי גירעון 1.7 מליון והל' לזמן ארוך בסך 1.5 מליון ש"ח יתקבלו במהלך 2006 לאחר סיום הביקורת של משרד הפני.

6. מתקיימים דיונים עם משרד הפנים לקבלת 2.2 מליון ש"ח נוספים לכיסוי הגירעון המצטבר במהלך שנת 2006 כשהתנאי העיקרי מצד משרד הפנים הוא לכך שהרשות תקפיד שביצוע התקציב השוטף יהיה מאוזן.

סה"כ עודפים זמניים בתב"רים	11347.0	אש"ח
סה"כ עודפים בקרנות	7768.0	אש"ח

8. תקציב רגיל:

- סה"כ הכנסות בשנת 2005 43.2 מליון ש"ח גבוה ב- 13% מהתקציב.
- המועצה קיבלה בשנת 2005 מענק מרזרבות ש"ח בסך 500.0 אש"ח.
- המועצה קיבלה 950.0 אש"ח לכיסוי גירעון המצטבר בהתאם לתכנית ההבראה.
- העמקת הגבייה בנושא המים הביא לגידול בהכנסות של 19% לעומת התקציב.
- גידול בהכנסות עצמיות אחר 27% בעיקר מביטול הפרשות שבוצעו בשנים קודמות עבור נציבות המים וזאת בעקבות ערעורים שהוגשו ע"י הרשות על חיובים גבוהים.
- בהנחות מארנונה קיים גידול של 17% לעומת התקציב שנובע בעיקרו מהנחות עפ"י חוק.
- סה"כ ההוצאות בשנת 2005 43.1 מליון ש"ח גבוה ב- 12% מהתקציב.
- גידול חד של 34% בהוצאות רכישת מים לעומת התקציב נובע מהפסקת השאיבה העצמית לצריכה ביתית מבאר "בורסה" ורכישת המים מ"מקורות".

- העברת 950.0 אש"ח לכיסוי הגירעון המצטבר.
- גידול בהנחות ארנונה.
- גידול של 14% בהוצאות לפעולות כלליות לעומת התקציב נובע בעיקרו מביצוע הפרשות
- להפסדי חברת "קולחי השרון" בסך 900.0 אש"ח (יהיה שינוי בהתאם להחלטת משרד הפנים
והביקורת – ראה סעיף 4 לעיל).

הצעת החלטה: לאשר את הדו"ח הרבעוני ינואר/דצמבר 2005.

הצבעה פה אחד.

8. בריכת שחייה – עדכון

אלי גטר: המועצה נאלצה להפסיק את ההתקשרות עם חב' מ. ר. ניהול מרכזי ספורט בע"מ וזאת בשל
חילוקי דעות מהותיים ובשל הפרות של הסכם ההתקשרות. כל הניסיונות ליישב את חילוקי הדעות לא
צלחו למרות פניות בכתב בין עו"ד של המועצה ושל המפעיל במטרה ליישב את המחלוקות. לא עלה
בידינו להגיע להבנות מה גם שהמפעיל נקט בסחבת כדי לגרור אותנו למצב של לו"ז, כך שלא נוכל
להפעיל את הבריכה וניאלץ אחת מהשתיים: או להיכנע לכל תכתיבו או, שלא נצליח להפעיל את
הבריכה.

בהמלצת היועצת המשפטית קיימנו בתאריך 25.4.06 סיוור מציעים. בסיוור השתתפו 10 מציעים אך רק
מציע אחד הגיש את ההצעה ועמד בדרישות הערבות ע"ס 150,000 ₪. יש לציין כי בתנאי המכרז על
הזכיין לרכוש על חשבוננו את כל הציוד שנגנב, לטפל בשטחי הגינון על חשבוננו ולאפשר כניסת למוס"ח
לקייטנות לרווחה וכו'. בתאריך 11 למאי נחתם חוזה עם הזכיין.

קרו כצמן: עיינתי בחוזים שנחתמו עם הזכיין משנה שעברה ובחווה שנחתם עם הזכיין השנה ואני רואה
כי יש מס' סעיפים שהטיבו עם המועצה.

יאיר אפל: החוזה טוב למועצה, יש בו סעיפים רבים ששונו ביחס לחוזה שנחתם עם המפעיל הקודם
והטיב עם המועצה.

קרו כצמן: מבקשת כי בחודש אוקטובר 2006 נדון בנושא הבריכה ונחליט לגבי הפעלת הבריכה בקיץ
2007.

עמוס עזאני: אני אקבע פגישה בסיום עונת הרחצה להפקת לקחים.

9. דיון וקבלת החלטה בעניין פיתוח ה.צ. 212/ מערב

אשר שמע: 126 בעלי מגרשים ששילמו את האגרות ב- 3 תשלומים.

124 חתמו על כתב ההסכמה לתוכן החלטת המועצה מיום 9 לאפריל 2006, כפי שנוסח ע"י
היועצת המשפטית.

דיויד וודיס: אני מבקש חו"ד היועצת המשפטית האם פרוטוקול של ועדת הכספים צריך להעביר לחברי
המועצה לפני ישיבת מליאה.

ז'ן זהראנו: להלן פירוט התב"ר בהתאם להחלטת המועצה מתאריך 9 לאפריל 2006, יבוצעו עבודות
הפיתוח ב-2 שלבים ויאושרו 2 תב"רים, הראשון ע"ס 10,000,000 ש"ח והשני ע"ס
4,000,000 ש"ח במועד מאוחר, וזאת לאחר שימצאו מקורות המימון מבעלי המגרשים.

פירוט אומדן עלות פתוח שלב א' :

1,400,000 ש"ח	עבודות עפר
2,200,000 ש"ח	עבודות ביוב
1,700,000 ש"ח	עבודות ניקוז
1,500,000 ש"ח	עבודות מים
1,300,000 ש"ח	הכנות לתשתיות חשמל, בזק, תאורה
2,150,000 ש"ח	מצעים לדרכים ושבילים ציבוריים
10,250,000 ש"ח	סה"כ
1,690,000 ש"ח	+ 16.5% מע"מ

11,940,000 ש"ח	סה"כ כולל מע"מ
1,035,000 ש"ח	השלמת תכנון ומדידות
430,000 ש"ח	פקוח עליון
300,000 ש"ח	פקוח צמוד
1,765,000 ש"ח	סה"כ
295,000 ש"ח	+ 16.5% מע"מ

סה"כ כולל מע"מ 2,060,000 ש"ח

סה"כ אומדן עלות פתוח שלב א' 14,000,000 ש"ח

הצעת החלטה לאשר תב"ר ע"ס 10,000,000 ש"ח.

הצבעה בעד 5

חברי המועצה עו"ד נחמיה יעקב והגב' אורנה דקל לא השתתפו בהצבעה.

10. אישור תב"ר מס' 1006 – תכנון ופיתוח ה.צ. 30/122 ע"ס 580,000 ש"ח
עמוס עזאני לא נכח בדיון.

נחמיה יעקב : בהעדרו של מ"מ ראש המועצה נתבקשתי לנהל את הדיון בסעיף זה.

בישיבת המועצה מתאריך 4 לאפריל 2006 מינתה המועצה וועדה שתבדוק את אפשרות פיתוח המתחם על בסיס המודל של מתחם גילץ, הוועדה התכנסה בתאריך 30 באפריל 2006 והמליצה בפני מליאת המועצה :

1. התב"ר לתכנון יוגש למועצה רק לאחר תשלום בפועל של 580,000 ש"ח.
 2. היטל ההשבחה ישולם במעמד חתימת ההסכם.
 3. הוספת תנאי לגבי העתירה המינהלית, כפי שמנוסח במכתב היועצת המשפטית.
- הנ"ל יחולו גם לגבי חישוב היטל ההשבחה, ככל שיחול שינוי בטבלת ההקצאות.
על פי דיווח מגזבר המועצה הופקד צ'ק ע"י עו"ד של מר יואב עזאני, על סך 580,000 ש"ח, על כן אין כל מניעה לאשר את התב"ר, חשוב לציין כי התב"ר הוא על התכנון בלבד.

קרו כצמנו : יש עתירה ולכן אין לאשר את התב"ר.

עו"ד נחמיה יעקב : העתירה אינה כנגד המועצה אלא בין בעלי הקרקע לעניין טבלת ההקצאות.

קרו כצמנו : יש לדחות את הדיון בחצי שנה.

עו"ד חיה גוגיג : היזם יכול לתבוע את המועצה.

עו"ד יול ברדוש : אין למועצה כל עניין בעתירה שהוגשה, הוויכוח הוא בין בעלי הקרקע ואין סיבה לעכב את אישור התב"ר.

הצבעה בעד 4

נגד 2

11. הצעת סיכום עבודות הקאנטרי

יאיר אפל : אני מבקש להציג בפניכם את סיכום עבודות הקאנטרי שימונו ע"י המועצה. חברי הוועדה אבי הררי, יאיר אפל, דורון באומרין, רוני פייכמן ותקוה גולן שפרשה מהצוות בפגישה האחרונה.

כללי:

הצוות הוקם ע"י מועצת אבן-יהודה על מנת לבחון ולקדם תהליך הקמת מועדון נופש וספורט (קאנטרי קלאב) לרווחת כלל תושבי אבן-יהודה. הצוות התכנס למספר דיונים שכללו בחינת המקום הראוי ביותר להקמת המועדון, הכנת פרוגרמה למתקנים ופעילויות, מפגשים עם יזמים ומתכננים, קבלת חוות דעת והצעות לתכנון וכן הערכת אומדן כספי לבניית המתקנים. לאחר בדיקת האפשרויות הוחלט להמליץ בפני ראש המועצה והמועצה על הפרוגרמה שסיכום מרכיביה מובאים להלן:

מיקום הקאנטרי:

על פי הפרוגרמה ולפי בדיקת גודל השטחים במועדונים אחרים אנו נדרשים לכ- 17 דונם לצורך הקמת המתקנים ללא חנייה לרכב, לפיכך הצוות בדק מספר חלופות למיקום האתר:

1. בריכת השחייה הקיימת.
2. שטחים מעבר לכביש 553.
3. שטח מתחם אולם הספורט (צפונית לרח' השומרון בין רח' העצמאות לדרך רבין)

המלצת הצוות לקבוע את חלופה 3 כמקום לבניית הקאנטרי וזאת מהנימוקים הבאים:

1. שטח המתחם כ- 35 דונם, ובו מקום לבניית מגרשי ספורט משולבים לכלל הציבור, אולם הספורט שעתיד להיבנות בו, שטח לבינוי הקאנטרי כך שהמקום יהיה קריית ספורט מרכזית ביישוב.
2. שטחי החנייה הדרושים לאולם הספורט ולקאנטרי יהיו משותפים כך יחסך שטח חנייה יקר לשטח ירוק.
3. מספר החניות כ- 330 כולל מפרצי החנייה ברחובות הסמוכים.
4. המקום גבוה ואפשר לנצל את תוואי השטח ביעילות מבלי לבלוט יותר מדי בגובה הבניין.
5. המקום נגיש הגעה קלה ויציאה נוחה דרך רבין והשומרון רחובות רחבים היכולים לנקז תנועה בקלות יחסית.

6. השטחים מעבר לכביש 553 מבודדים ויצריכו השקעה כבדה בתשתיות, דרכים, מים, ביוב וחשמל. במתחם המוצע כל התשתיות קיימות בגבולות המגרש.
7. אתר הבריכה הישן ימשיך לפעול בזמן הבנייה כך שהתושבים לא יפגעו עד סיום הבנייה.
8. אתר הבריכה הישן לאחר סיום העבודות יהווה עתודת קרקע להגדלת ביה"ס ויצירת קרית חינוך יחד עם ביה"ס "בכר".
9. עלויות הפירוק ופינוי הבריכה הישנה יגזלו ממון רב וזמן ויותר את המשתמשים בבריכה לפחות 2 עונות ללא בריכה.
- לפיכך על דעת חברי הצוות המיקום צריך להיות חלופה 3.

פרוגרמה:

- מבנה מרכזי
- בריכה מקורה
- בריכת פעוטות מקורה ומחוממת
- בריכת שחייה פתוחה עם אפשרות כניסה נפרדת למנויי קיץ, ללא שימוש במתקני המועדון.
- בריכה לפעוטות
- מגרשים פתוחים
- מתקני משחקים לילדים

מבנה מרכזי:

- המבנה המרכזי יכלול: לובי כניסה ומשרדים
- חנות ספורט
- קפיטריה/מסעדה עם אפשרות כניסה ויציאה מבלי להיכנס לשטח המועדון והכוללת מרפסת תצפית על הנוף לכיוון דרום.
- מלתחות ושירותים
- ספא – חדרי טיפולים ג'קוזי וסאונות (רטובה ויבשה)
- חדר כושר (350 מ"ר)
- חדרי חוגים (200 מ"ר)
- חדר ספינינג (אופציה)
- חדר מציל ועזרה ראשונה
- בריכה מקורה

שטח פתוח:

- בריכת שחייה קיצית
- בריכת פעוטות
- גרשי ספורט
- כדור עף חופים
- מתקני משחקים לילדים
- מתקני ספורט אתגרי (קיר טיפוס, מיני גולף)
- מדשאה ושטחי צל
- חדר מכונות
- אמפי (אופציה)

אומדן ב- \$

אומדן העלויות נעשה על פי מחירון לתשומות הבנייה ועל פי חישוב השטחים האופטימלי למתקנים לשבילים וריצופים, מדשאות וגידור היקפי ואינו כולל בתוכו את עלות המתקנים והציוד של חדר הכושר, ספא, חדר ספינינג וכו'. השאיפה שציוד זה יסופק ע"י המפעיל.

סך כל העלויות כ- 3,000 אלפי \$ (3 מליון דולר)
עלויות לדוגמא: (באלפי \$)
בריכות – 790
ספא – 150
חדר כושר – 250
ספא – 130
גידור ריצופים, מדרכות שבילים גינון ונוי – 350
מתקנים לילדים – 200

על פי החלטת המועצה בישיבתה האחרונה בקדנציה הקודמת נתקבלה החלטה שרוב כספי התקבולים מעסקת ביה"ס האמריקאי ילכו לטובת בניית הקאנטרי קלאב וחלקו לשיפוץ שכונות.
על פי קביעה זו הצוות בחן את אפשרויות הביצוע והגיע למסקנה כי על המועצה להיות שותפה בקאנטרי עם יזם שיבצע את הבינוי וההפעלה בשיטת ה-בינוי ותפעול והחזרת הנכס למועצה בתום תקופת ההסכם. שותפות כזו תאפשר למועצה לפקח על המחירים, להשתמש במתקנים לצרכיה על פי זכות ולא רק על פי הסכם, להיות שותפה בקביעת מדיניות המועדון.

לפיכך:

1. על המועצה לקבוע את תכנון כל קומפלקס הכולל חניה, מגרשים משולבים, מדרכות, גינון במשולב עם אולם הספורט ומבנים נוספים בעתיד או רחבת מופעים פתוחה.
 2. על המועצה להכין תכנית מדידה עדכנית כולל מיפוי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, בזק, חשמל)
 3. על המועצה לצאת למכרז לאיתור יזם שותף שיבנה ויפעיל את המקום.
 4. על המועצה להשתתף בסכום של עד כ- 1,500 אלפי \$ (מליון וחצי \$).
- לשלב התכנון, הכנת מפרטים ותכנית אדריכלית נדרש פרק זמן של כ- 6 חודשים ולכן הוועדה ממליצה למועצה לאשר את הפרויקט ולצאת לביצוע בהקדם האפשרי.

יאיר אפל: אני מבקש לאשר את הקמת הקאנטרי במיקומו הנוכחי ומאשר עקרונית את הפרוגרמה שהוצגה, כמו כן יש לאשר תב"ר ע"ס 50,000 ש"ח להפעלת מומחים ע"י הוועדה לקידום הפרוייקט.

עו"ד חיה גוגיג: צריך לקחת בחשבון כי יתכן ויגישו תביעות שיפוי על פי סעיף 197.
קרן כצמן: המיקום הנוכחי עומד בסתירה להמלצות אדריכלית תוכנית האב, הגב' חנה מורן, אני צריכה ללמוד את הנושא לפחות חודש ולא לפני שהנושא יובא בישיבת צוות היגוי של תוכנית האב לקבלת הבהרות.

עו"ד יול ברדוש: האם סכום השותפות של המועצה עם יזם, בסך של 1,500,000 ש"ח כוללת את ערך הקרקע.

עמוס עזאני: אני בעד הקמת קאנטרי, אך יש לקחת בחשבון כי הפעלת קאנטרי מחייבת מספר מינויים קבוע.

יאיר אפל: לישיבת המועצה הבאה יוגש לאישור תב"ר ע"ס 50,000 ש"ח לפרסום ויעוץ משפטי להקמת הקאנטרי.

עמוס עזאני
ראש המועצה

אלי גטר
מזכיר המועצה