



פרוטוקול ישיבת מועצה שמן המניין מס' 26/17

מיום 24 ליוני 2025

נוכחים:

מתן כצמן – ראש המועצה
מי-גל אבינועם – סגנית ראש המועצה
לימור גיל שני – סגנית ראש המועצה
טל רגב – חברת מועצה
שלומית גוטרמן-כספי – חברת מועצה
נדב לוי – חבר מועצה
אמיר טטרסקי – חבר מועצה
שירלי עזרא שרון – חברת מועצה
טל הרמן – חבר מועצה
טל אגסי- עידו – חברת מועצה
יוסי אלבז – חבר מועצה
שמשון רחמנפור – חבר מועצה

חסרה:

מירב שניר - חברת המועצה

משתתפים:

רינת אורן – מנכ"לית המועצה
אשר שמע – גזבר המועצה
עו"ד קרן קדמי – יועמ"ש
דקל אביסדרים – מהנדס המועצה

אורח:

עידו רון טל- חברת אנרגיה ירוקה



על סדר היום:

1. שאילתה של חבר המועצה שמשון רחמנפור.
2. אישור השכרת המקרקעין הידועים כגוש 8024 חלק מחלקות 151 ו- 299 לחברת הולמס פלייס לצורך מתן שירותי הפעלה ואחזקה של קאנטרי קלאב באבן יהודה בהתאם להסכם התקשרות שנכרת לאחר קיום מכרז מספר 21/2023, ובשים לב לגובה דמי התפעול הראויים כפי העולה משמאות שנערכה על ידי שמאי המקרקעין תומר ניר פז ביום 30.4.2025.
3. אישור שינוי שם רחוב היצירה לרחוב הרימון.
4. אישור תב"רים:
 - א. עדכון תב"ר 1630 – תכנון מבנה חינוך וגני ילדים.
 - ב. תב"ר 1687 – תכנון אשכול גני ילדים בה.צ. 250 א'.
 - ג. תב"ר 1688 – תכנון מבנה תנועת נוער.
 - ד. עדכון תב"ר 1634 – הכנת מכרז וביצוע התקנים סולאריים, כולל קירוי מגרשים ציבוריים.

סדר היום:

1. שאילתה של חבר המועצה שמשון רחמנפור

שאילתה:

רקע:

בישוב אבן יהודה הייתה בריכה ציבורית פעילה שהייתה פתוחה בחודשי הקיץ ונתנה מענה "מסויים" (במחיר סביר) לכלל תושבי אבן יהודה בימות הקיץ החמים, לקייטנות המתנ"ס בקיץ, לתלמידי בתי הספר היסודיים בלימודי השחייה ועוד, בפועל הושבתה ונהרסה הבריכה הציבורית ובמקומה החלו עבודות בניה של הקאנטרי. לאור התשומות הנוספות אותן משקיעה המועצה בפרויקט, ואשר לא מוצאות ביטוי בתשואה של המועצה, ומתוך תחושה או חשש ש"בריכה ציבורית" אין, ובמקומה יופעל ה"קאנטרי יוקרתי" שלא יהיה בר השגה לכלל תושבי אבן יהודה אלא לאוכלוסיית עילית מחוץ לישוב.

אבקש לקבל תשובות למס' שאלות:

- כמה כסף הישקיעה המועצה עד כה, ומה הצפי הכולל להוצאות מתוכננות בעתיד?
- מה היו המטרות לשמן הוקם הפרויקט הנ"ל (שרות לתושב או תשואה מניבה למועצה)? האם המטרות הנ"ל יושגו במלואן או בחלקן?
- מהם עיקרי הסכם הפעלה שנחתם עם הזכ"י? מהם התחייבויות המועצה כלפי הזכ"י (לרבות התחייבויות עתידיות)? לאיזה תקופה נחתם ההסכם? מהם התנאים לזכ"ינות משנה במתקן (בית קפה, בית ספר לשחייה וכדומה)?



- כיצד מתורגמת ההשקעה העתידית המתוכננת של המועצה (כגון הקמת בריכה חיצונית, מגרש חנייה וכו'), בתשואה ו/או בהטבה לתושבי הישוב.
- האם הוגדרו הטבות לתושבי ולאוכלוסיות ספציפיות באבן יהודה (הנחה בעלות המנוי, ימים פתוחים לציבור)? או הכל נתון לכוחות השוק ולחסידי שמיים.

לסיכום:

אשמח ללמוד ולדעת "יותר" על הפרוייקט, על מנת להבטיח שהקאנטרי הנ"ל (או לכל הפחות הבריכה) יהיו בר השגה לכלל תושבי אבן יהודה.

מתן כצמנו: תשובה לשאלתה:

שמשון, אני מודה לך על השאלתה, אני חושב שהשאלות שלך חשובות מאוד. ובפתח דברי אציין שבמועצה הנוכחית אנו פועלים בממלכתיות, ונמנעים מלהציף מחדלי עבר על מועצות קודמות. אך מאחר ושאלת, נראה לי נכון שתקבל את עמדתנו המלאה. עוד טרם הבחירות התרעתי מספר פעמים על המחדל החמור סביב ה-"קאנטרי", או כפי שכינתי אותו מספר פעמים "בלוף הקאנטרי".

כך גם התריעה סגנית ראש המועצה, לימור גיל שני, כאשר בתפקידה כיו"ר ועדת מכרזים במועצה הקודמת, הצביעה בדעת יחיד כנגד כל חברי ועדת המכרזים והתריעה מספר פעמים על הליך מכרזי בעייתי, על כך שהמפקחים המקצועיים הרימו דגלים אדומים על התאמתו של הקבלן למכרז וכן חשש מיוחד לתקינות ההליך בגלל הסמיכות למועד הבחירות.

אני באופן אישי תומך בבניית מרכז ספורט מתקדם, קהילתי ושווה לכל כיס באבן יהודה. הבעיה היא שהפרוייקט שקודם על ידי המועצה הקודמת, הוא לא קאנטרי, באופן שהתושבים מצפים לקאנטרי-כלומר מרכז ספורט קהילתי ומסובסד.

הפרוייקט תוכנן כך שמרכז הספורט ישמש את המועצה כנכס מניב, במטרה להעשיר את קופת המועצה בדמי שכירות, ולא להוות מרכז ספורט מסובסד.

עם כניסתי למועצה אחד מהדברים הראשונים שעשיתי זה לבדוק האם ניתן לעצור את הפרוייקט, או לכל הפחות האם ניתן לשנות את תנאי ההסכם. אך לצערי, בתחילת הקדנציה, כשהדבר נבחן, הושקעו בו כבר בפועל, בבנייה ובהתחייבויות עתידיות, כ-21 מליון שקלים. כלומר, כבר לא היה הגיון כלכלי להחזיר את הגלגל לאחור. עד היום הושקעו בהשקעה כספית בפועל או בהתחייבויות עתידיות כ-41 מליון שקלים. בחנתי גם יחד עם הייעוץ המשפטי של המועצה, האם ניתן לעצור או לשנות מהותית את ההסכם עם 'הולמס פלייס', זוכה מכרז ההפעלה, אך ביטול או שינוי ההסכם עם הזוכה במכרז עלול לחשוף את המועצה לתביעות משמעותיות שהמועצה אינה יכולה לעמוד בהם.

במכרז המקורי לבניית הקאנטרי שאליו יצאה המועצה הקודמת, מכרז שנכשל, המועצה הציעה ליזמים שיטת הקמת קאנטרי המכונה D.B.O.T. בו המועצה מחכירה לתקופה מסוימת את שטח המועצה, היזם בונה את הקאנטרי, נושא בעלויות הבנייה היקרות, ומפעיל את הקאנטרי על פני זמן. בסוף תקופת החכירה, בדרך כלל



25 שנה, הנכס חוזר לידי המועצה. בשיטה זאת, הגיוני שהמפעיל יגבה עלויות מנויים לפני ראות עיניו ועל פי תנאי השוק החופשי, כמעט וללא מגבלות, על מנת שיחזיר לעצמו את עלויות הבנייה וההפעלה היקרות. כך נעשה בקרית אונו, כפר סבא ובמרכז שיצא לאחרונה בנתניה, ושיטה זו היא השיטה הנפוצה והמקובלת בשוק. לאחר כשלון מכרז ה-DBOT, המועצה הקודמת החליטה להקים את הקאנטרי בעצמה, ויצאה לשני מכרזים שונים הכרוכים אחד בשני. הראשון, מכרז הקמה, לפיו המועצה בונה את הקאנטרי באופן עצמאי ונושאת בעלויות הבנייה שלו. כאמור עלויות הבנייה הצפויות למועצה הן כ-50 מיליון שקלים (בלי הבריכה החיצונית). המכרז השני הינו מכרז מפעיל, בו זכתה חברת 'הולמס פלייס'. לפי מכרז זה המפעיל אינו נושא בעלויות בניית הקאנטרי אלא משלם דמי שכירות (המכונים דמי שימוש) למועצה עבור הנכס ומפעיל את המתקן. בשיטה זאת, בשונה משיטת ה-DBOT, מאחר והמועצה היא זאת שנשאה בעלויות הבניה, הגיוני שמחיר המנויים יהיה מפוקח.

הנקודה החשובה היא שעל פי תנאי המכרז מפעיל, המפעיל נבחר, בין היתר, על פי גובה דמי שימוש אותם הוא מציע לשלם למועצה. ברור, שכלל שדמי השימוש יהיו גבוהים יותר, כך יהיו סיכויי הזכייה של המפעיל במכרז גבוהים יותר. ברור גם, שהמפעיל הזוכה יממן את עלויות דמי השימוש מעלויות המנויים, שיגולגלו חזרה לציבור. הולמס פלייס, הזוכים במכרז, ישלמו למועצה ב-5 שנים הראשונות להסכם 1.45 מיליון ש"ח וב-5 שנות האופציה 1.75 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד ומע"מ... כלומר מדובר בתשואה שנתית צפויה נמוכה יחסית, של קצת יותר מ-3%.

לשאלתך שמשון, המכרז קובע כי לתושבי אבן יהודה תהיה הנחה של 15% אחוזים במחירי המנויים. אך מדובר כמובן בהנחה שהיא כמעט ולא רלוונטית, כי המפעיל יכול לקבוע את מחיר ה-100% ללא הגבלה ותקרה. בתנאי המכרז אין מגנון הנחה למשפחות, לא נקבעה כניסה מוזלת לבני הגיל השלישי, או כניסה חינם לפעוטות כמקובל בקאנטרים עירוניים.

מה כן יש בו?

-אירוח 5 אירועים שנתיים של המועצה

-פעילות בעלות מסובסדת לילדי הקייטנות של המרכז הקהילתי

-שיעורי לימוד שחייה לבתי הספר היסודיים בעלות מסובסדת

-200 כרטיסיות בנות 10 כניסות לילדים נזקקים מהיישוב.

חשוב, אבל זניח, ובעיני תנאים יסודיים בכל מכרז הפעלה עירוני.

נוצר מצב אבסורד שגם בנינו את הקאנטרי, שילמנו עליו בעצמינו ומכספינו, אך התושבים לא יהנו מעלויות מסובסדות שמגיעות להם במצב זה. ולכן אני חושב שהוא תוכנן באופן שגוי.

לא ידוע לי אם המועצה הקודמת תכננה להקצות את דמי השכירות לטובת מטרה ציבורית מסוימת, יש להפנות שאלה זאת אליהם.

במכרז ההקמה היו גם כמה החלטות תמוהות- למשל לא לבנות חניון לטובת הפעילות במסגרת ההסכם? אנחנו הוספנו את החניון.



לצערתי לא ניתן להחזיר את המצב לאחור. ועל כך, אני מסכים שמשון, שיש להתריע בפני התושבים.

נשאלת השאלה, אז מה ניתן לעשות כעת?

ראשית, מכרז המפעיל הוא לתקופה של 5 שנים ו-5 שנות אופציה. ניתן יהיה לבחון את שיטת ההפעלה בתום תקופת הסכם.

שנית, מתוקף אחריותנו לנו במועצה פועלים מזה שנה ל"תקן" כמיטב יכולתנו את ההסכם הקיים. כבר אישרנו את הקמת החניון הסמוך, ואנחנו פועלים עם הולמס פלייס כדי להתאים את המבנה לצרכי המועדון. גם לזה יש עלויות נוספות.

במקביל לנו בוחנים הקמה של בריכה החיצונית, ובמקרה זה הם יידרשו להוסיף 17.5% לתמורה. בסופו של דבר עלינו לעשות שקלול של כל הנתונים נכון להיום ולהחליט מה הכי נכון בשביל הציבור באבן יהודה. ברור שאם הייתי מתחיל את התהליך מאפס, הכל היה נראה אחרת לגמרי. אך בהינתן המצב שקיבלנו לידינו וההוצאות שכבר הוצאו, כמו גם הסיכונים המשפטיים הברורים, בסופו של דבר ועל אף החסרונות, צריך לזכור שהתושבים שבסוף יהנו ממועדון המופעל על ידי הולמס פלייס רשת איכותית ומהטובות בארץ, ואנחנו נעשה ככל שביכולתנו לשמור על האינטרסים של התושבים מולם.

זה המענה לשאלתה, יש לך בעצם, כחלק מהשאלה, הזדמנות לשאול שאלת המשך ואז אני אענה ונעבור לנושא הבא.

שמשון רחמנפור: העניין, קודם כל רק תסביר לי את המשפט הזה של אנחנו לא מצביעים על החמש שנים הנוספות, כי היה שם מוגדר שכן.

מתן כצמן: כי האופציה היא שלהם.

שמשון רחמנפור: ברור שיש אופציה, אבל אם יש כבר בסעיף שקראתי שאנחנו צריכים, שהמועצה צריכה לאשר, אני גם שאלתי אם המועצה הקודמת אישרה או אנחנו המועצה שצריכה לאשר.

רינת אורן: אתה מדבר על סעיף 2?

שמשון רחמנפור: על החמש שנים הנוספות. בגלל שזה מעבר לחמש שנים.

עו"ד קרן קדמי: אני אסביר אחר כך בסעיף 2.

שמשון רחמנפור: אוקיי, בסדר. דבר שני, זה ברור לי שהרכבת יצאה מהתחנה. מה שקורה עכשיו זה שהרכבת נוסעת רק ליעד של הולמס פלייס. אני לא בטוח שהיא עוצרת לכמה אנשים שצריכים פה עזרה ואוספת אותם. אני בטוח שלנו כמועצה, יש מנופים. מה זאת אומרת המנופים? אני אתן לך דוגמה, אנחנו מחויבים לתת חניה, האם חניה מחויבת להיות בחינם? מניסיון אני אומר לך שלא. לא חייבת להיות בחינם, יכולה להיות רק לתושבי אבן יהודה. בוא נראה מישהו מתל מונד שעשה מנוי לקאנטרי שיבוא להחנות, ויגידו לו תחנה שם בסוף הרחוב המקביל.

מתן כצמן: שמשון, אבל זה לא קשור למכרז של הולמס פלייס. זאת אומרת אם אנחנו נגבה, חניה בכחול לבן וניתן את זה נניח חינם לתושבי אבן יהודה, אני אומר זה לא קשור למכרז.

שמשון רחמנפור: אז אתה לא חייב לעשות בכחול לבן, אתה יכול לעשות לתושבי אבן יהודה עם צ'יפ שזה נפתח אוטומטית, או מספרי טלפון, יש שיטות, זו דוגמה אחת. אני בטוח שהולמס פלייס לא ירצו בזה, אני מבטיח



לך שהם לא ירצו. דבר שני, אם אנחנו הולכים על נושא של הברכה, לי מאוד מפריע שמי שצריך, מי שרוצה להיכנס לעסקה צריך לקנות את כל עסקת החבילה. אני לא בטוח שכל התושבים יכולים לעמוד בזה.

מתן כצמן: שמשון, זה לא שאלה, אבל אני אגיד לך שהחשש שלך מוצדק, ואנחנו לוקחים את זה בחשבון, ובגלל זה אנחנו בוחנים את הברכה החיצונית. אנחנו אומנם כרגע אישרנו את התכנון של הברכה החיצונית, אבל לפני שאנחנו נאשר את הביצוע של הברכה החיצונית, אנחנו לוקחים את מה שהעלית עכשיו בחשבון, ואנחנו עוד לא החלטנו בנושא.

החשש ברור. אתה אומר בעצם אני חושב שצריך להיות פתרון לברכת פנאי לתושבים שחיצונית להולמס פלייס, שמי שהוא לא בהכרח מנוי בהולמס פלייס, תהיה לו גם את האפשרות הזאת. אני מבין את זה. אנחנו לוקחים את זה בחשבון ומדברים על זה, ולכן עוד לא התקבלו החלטות בנושא.

שמשון רחמנפור: אוקיי. זה מספיק לי לעכשיו. תודה רבה לך.

2. אישור השכרת המקרקעין הידועים כגוש 8024 חלק מחלקות 151 ו- 299 לחברת הולמס פלייס לצורך מתן שירותי הפעלה ואחזקה של קאנטרי קלאב באבן יהודה בהתאם להסכם התקשרות שנכרת לאחר קיום מכרז מספר 21/2023, ובשים לב לגובה דמי התפעול הראויים כפי העולה משמאות שנערכה על ידי שמאי המקרקעין תומר ניר פז ביום 30.4.2025

מתן כצמן: אני אפנה את דברי ההסבר לקרן, וארצה לתת התייחסות קצרה לפני שנצביע בנושא.

עו"ד קרן קדמי: להסכם ההתקשרות, עם המפעיל של הקאנטרי, החברה שזכתה במכרז חברת הולמס פלייס, יש בעצם שני היבטים. ההיבט הראשון זה ההיבט המכרזי, זה בעצם מישור שהתחיל והסתיים בקדנציה הקודמת של המליאה הקודמת. אז פורסם המכרז, אז נקבעו התנאים של המכרז, ואז בעצם התקבעה הזכייה של חברת הולמס פלייס. אבל מכיוון שכאן אנחנו בעצם מדברים בעסקה שהיא עסקה ארוכת טווח, שזה חמש שנים פלוס חמש שנים, אז יש לנו כאן היבט נוסף וזה ההיבט שבעצם מובא היום לשולחן שלכם. זאת אומרת אנחנו לא דנים במכרז, בזכייה או בתנאים של ההתקשרות, אנחנו כן דנים בהיבט של העשייה במקרקעין וזאת לאור סעיף 188 לפקודת העיריות שהוחל על מועצות מקומיות מכוח סעיף 34א' לפקודת המועצות המקומיות, שקובע שבעשייה במקרקעין, לרבות השכרה לתקופה שעולה על 5 שנים, נדרש אישור של מליאת המועצה ברוב חבריה, וככל שלא מדובר ברשות איתנה גם נדרש אישור של שר הפנים. מכיוון שהמועצה שלנו היא מועצה איתנה, אז למעשה אם וככל שתחליטו לאשר את סעיף 2 לסדר היום ברוב הנדרש, בזה אנחנו נסיים את המישור השני של ההתקשרות.

שמשון רחמנפור: ואם לא נאשר?

עו"ד קרן קדמי: אז תכף נדבר גם על זה. חשוב לי להדגיש, מכרזים לעשייה במקרקעין בדרך כלל מתפרסמים בסמוך למועד שבו הרשות המקומית רוצה לממש את אותה עסקה, אם זה מכירה או אם זה השכרה. במכרז הקונקרטי הזה של הקאנטרי באבן יהודה היה משהו שאני מודה שהוא מאוד מיוחד. במכרז הזה התפרסמו שני מכרזים בד בבד. גם מכרז לבנייה של מבנה שעדיין לא נבנה, וגם מכרז להפעלה של מבנה לתקופה שלאחר סיום הבנייה. זאת אומרת, כבר בפרסום המכרז היה ברור שמדובר בעסקה במקרקעין שתתממש בעוד תקופה



לא קצרה, במקרה הזה אחרי כשנתיים וחצי, אולי אפילו קרוב לשלוש שנים. בסיטואציה כזו, להביא לאישור מליאת המועצה לצורך קבלת החלטה על עשייה במקרקעין, שהיא בגדול החלטה שבאה לראות שאכן נערך מכרז כדין, ומעבר לזה לראות שאותם דמי שימוש הם דמי שימוש ראויים וסבירים ביחס למחיר השוק העכשווי. ולכן בשל ההיבט השני, הקשור לעשייה במקרקעין, לא הובא הנושא של עסקת המקרקעין להחלטה של המועצה הקודמת, כי לא היה טעם להביא אותו להחלטה של המועצה הקודמת, בהינתן העובדה שאיש לא ידע מתי תסתיים בניית המבנה, מה יהיו תנאי השוק באותו מועד, גם אם ידענו בערך איזה מבנה ייבנה, אף אחד לא באמת עד הסוף מה בדיוק ייבנה, והא-ראיה שגם נעשו שינויים בדרך וכו'.

נכון להיות בעוד מספר חודשים, עתיד הקבלן לסיים את בניית הקאנטרי ובעצם עתידה להתממש העסקה, עסקת ההפעלה של הקאנטרי, כי רוצים לתת 'מפתח' להולמס פלייס שיתחילו לקיים את הקאנטרי ואת התחייבויותיהם בהתאם להסכם ההתקשרות. ולכן באפריל פנתה המועצה לשמאי מקרקעין מטעמה וביקשה לדעת מה גובה דמי השימוש הראויים, נכון למצב השוק היום, ביחס למבנה שנבנה. חוות דעת שמאית כזו התקבלה ב-30 לאפריל, היא צורפה לכם יחד עם חוות דעתי המשפטית בעניין הזה. לאור העובדה שנערך כאן מכרז ושהולמס פלייס זכו במכרז הזה כדין, ולאור העובדה שדמי השימוש שהולמס פלייס התחייבו לשלם למועצה, בהסכם ההתקשרות שנכרת בהמשך למכרז הם ראויים ואפילו קצת יותר בהתאם למה שהעריך שמאי המקרקעין כדמי שימוש ראויים, נכון לתקופה של היום ולמבנה שנבנה, אני לא רואה מניעה משפטית מלאשר את ההתקשרות הזאת.

יוסי אלבז: אז דמי השימוש בסעיף 2, מדובר על גובה ארנונה?

עו"ד קרן קדמי: מדובר בדמי שימוש. מעבר לזה הם גם צריכים לשלם ארנונה.

מתן כצמן: כשראיתי את הדבר הזה פעם ראשונה שזה בא לפתחי, שאלתי את קרן חצי בצחוק, אם זה אמיתי וכיצד. אז התשובה היא, בצורה פשטנית-לא. המכרז במועצה הקודמת קרה, אי אפשר עכשיו לחלוק על התנאים של המכרז, אי אפשר עכשיו לטעון טענות נגד אם הוא תקף או לא ואי אפשר לבטל אותו. בעצם בגלל שזאת הייתה עסקה במקרקעין, אנחנו כמועצה צריכים לאשר שהשמאות שניתנה היא סבירה וראויה ביחס למה שהולמס פלייס הולכים לשלם.

שמשון רחמנפור: היא לא סבירה.

מתן כצמן: זו לא שאלה, אני לא שמאי מקרקעין ולכן זה לא ביכולת שלי לקבוע כן או לא. אנחנו שכרנו שמאי בלתי תלוי, שמאי מוכר, שמאי טוב, שזה מה שהוא העריך. ולכן, אני לא עכשיו שואל את עצמי, האם אני מאשר את המכרז או האם אני מקבל את המכרז. אנחנו מצמצמים את עצמנו עכשיו להאם השמאות היא סבירה וראויה.

שמשון רחמנפור: אז אני חייב לאשר את זה, זה מה שאתה אומר?

מתן כצמן: למעשה אני אומר לך שאם אנחנו לא נאשר את זה, אנחנו נהיה חשופים לתביעה משמעותית כי בעצם יגידו שאתה לא באמת חותר תחת השמאות, אלא אתה בעצם טוען נגד המכרז עצמו ונגד התנאים במכרז ואז אנחנו נהיה חשופים לתביעה משפטית.

שמשון רחמנפור: לא, אני דווקא חותר על השמאות. המועצה החליטה לעשות את זה, לבנות את הקאנטרי הזה כיחידת רווח, כנכס מיניב. לנכס מיניב יש כללים. כמה אתה משקיע, כמה אתה מקבל. אם הם היו בונים את זה בעצמם, ומתפעלים את זה, אוקיי? אנחנו, זה היה ב-25 שנה, את ה-41 שעד היום שמנו, אולי הם היו



מרוויחים. מה שהם אמורים לתת לנו, לפי החשבון הפשוט שאתה אומר, זה יגיע נגיד שהם יהיו 20 שנה, לא 10 שנה, אנחנו הולכים על אוטומט, הם אולי יגיעו ל-30 מיליון. השמאי, לא היה לו הרבה להשוואה ולמידה. לא עושים חשבון כזה, לכל שמאי יש שמאות אחרת. באים בסוף ואומרים מה הערך של הנכס. זה דבר ראשון, זה לגבי השמאות.

מתן כצמן: אתה לא חייב לקבל את השמאות, אבל זאת השמאות.

שמשון רחמנפור: אם צריך גם אני אצביע בעד. ובלבד שאני אדע שיהיה פתרון של בריכה לאנשים אחרים שלא יוכלו לאפשר לעצמם מנוי מלא. המועצה הקודמת לקחה בריכה לאנשים ונתנה קאנטרי לעשירים. ואנחנו חייבים לתת עכשיו את זה. כבר עשינו את הטעות, הרכבת יצאה מהתחנה. מקצה שיפורים.

מתן כצמן: אני בוודאי לא יכול להתחייב עכשיו, אבל אתה בוודאי שומע בין השורות שאנחנו בהחלט שוקלים את זה. ואני לא טוען נגד מה שאתה אומר. יכול להיות שיש אמת במה שאתה אומר, אבל זאת השמאות ועליה אנחנו מתבססים.

שלומית גוטרמן-כספי: אני רוצה לבקש מקרן הבהרה, כי במכרז יש סעיף 13, האישור של המועצה הוא תנאי מתלה לקיומו של ההסכם מול הולמס פלייס. במכרז כתוב שהמועצה צריכה לאשר את הזכייה ואת ההסכם. בחוות הדעת המשפטית שקיבלנו, מדובר על אישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. השאלה שלי אלייך קרן, האם התנאי המתלה שבסעיף 13, הוא בדיוק זה שלפי סעיף 188. אנחנו היום מאשרים את התנאי המתלה לפי סעיף 13 למכרז, או שזה אישור נפרד?

עו"ד קרן קדמי: זה לא אישור נפרד, זה האישור. האישור הזה נדרש אך ורק בגלל סעיף 188 לפקודת העיריות. כפי שאת יודעת, וגם דיברנו על זה, מליאת המועצה לא מאשרת זכויות במכרזים על פי רוב. מליאת המועצה נדרשת לאשר את ההתקשרות הזו, אך ורק בשל העובדה שמדובר כאן בעשייה במקרקעין לתקופה שעולה על 5 שנים.

שלומית גוטרמן-כספי: אוקיי, זה סעיף 13 למכרז, כי הוא לא מזכיר פה. שיקול הדעת של המועצה מוגבל לנושא של העסקה במקרקעין, לא מעבר לזה. לא להסכם ולא לזכייה ולא לשום דבר אחר.

מתן כצמן: נכון.

שלומית גוטרמן-כספי: ועל בסיס זה אנחנו מקבלים את ההחלטה. אני חייבת להגיד גם שיש לי גם כמה שאלות לגבי החוות דעת השמאית ואני גם שותפה כמו כולם, לכל ההתנהלות המצערת בעניין של הקאנטרי והעובדה שהרסו לנו בריכה לפני שבנו משהו חדש. אני מבינה גם דרך אגב לגבי השמאות, ותתקנו אותי אם אני טועה, שניח והייתה חוות דעת שמאית גבוהה יותר, המשמעות היא בעצם לא לאשר את ההסכם הקיים, ולהשאיר שם פיל לבן בעצם.

לימור גיל-שני: או לצאת למכרז חדש.

שלומית גוטרמן-כספי: ולתבוע את כל הדבר הזה.

מתן כצמן: וגם סיכון משפטי. זה הדבר הכי משמעותי, הסיכון המשפטי.

טל רגב: המשפטי, נכון, שעלול לעלות הרבה יותר ממה שעולה הקאנטרי.

מתן כצמן: משמעותי. זו חברה ציבורית שדיווחה לבורסה, זה אירוע משפטי מאוד גדול.

לימור גיל שני: צריך היה הרי לדאוג שיהיה את האישור הזה כשהם זכו.



מתן כצמן: לדעתי היה צריך לעשות את זה אז, קרן אומרת שלא היה ניתן לעשות את זה אז מאחר והשמאות צריכה להיות בסמיכות לרגע מסירת הנכס.

עו"ד קרן קדמי: היה פחות טעם לעשות את זה קודם.

מתן כצמן: בגלל שהיה מכרז ביחד.

עו"ד קרן קדמי: היה מכרז, והיו תוצאות, וגם אם היינו לוקחים חוות דעת שמאית אז, זה לא היה אפקטיבי.

לימור גיל-שני: לצערי לא הסכמתי עם קרן בעבר, ואני בטח לא יכולה לקבל עכשיו דעה שונה, אז אני באמת מתנגדת לכל העניין הזה. לצערי, ומקווה שלא יהיה פיל לבן או לחילופין שנשלם עוד הרבה כספים.

שמשון רחמנפור: האישור השכרה של המקרקעין של 151 ו-299, 299 זה החלק של החניה כביכול, אז מה המשמעות מבחינת הארנונה? אנחנו נקים את החניון על חשבוננו, והם אפילו, הם ישלמו על זה מיסים, שטח תפוס, איפה זה עומד?

אשר שמע: תראה, בלי החניה אין מבנה. ברגע שאתה צריך לתת להם מבנה אתה צריך לתת להם מבנה עם החניה.

שמשון רחמנפור: נתת מבנה, הם משלמים עליו שטח תפוס? הם שוכרים אותו, הם עכשיו משכירים את השטח.

מתן כצמן: צריך לבדוק את זה. לא יודע לתת לך תשובה.

עו"ד קרן קדמי: אני לא חושבת שהולמס פלייס מקבלים את החניה לפי ההסכם.

אשר שמע: לא אמרתי שמקבלים.

שמשון רחמנפור: אישור השכרת מקרקעין גוש חלקה להולמס פלייס לצורך מתן שירותי הפעלה ואחזקה.

מתן כצמן: אתה אמרת את זה כעובדה, לא בדקתי.

עו"ד קרן קדמי: למיטב ידיעתי, ההסכם כולל רק את השטח של המבנה, זה לא כולל חנייה.

שמשון רחמנפור: 299 זה האזור של החנייה.

דקל אביסדריס: שמשון, החלקה יותר גדולה, יש להם רק חלק מתוך החלקה.

שמשון רחמנפור: ראיתי שיש חוצץ בין הבתים למטה.

דקל אביסדריס: לא, החוצץ שיש זה בחלקה אחרת, אבל בחלקה באמת של החניה, שטח מה שנקרא ספורט ונופש, היא גדולה מאוד, היא עוטפת את כל הקאנטרי. אבל החלק של החניה הוא נפרד, לא במסגרת ההסכם של הולמס פלייס.

שמשון רחמנפור: זאת אומרת, זה שלנו. אז אנחנו יכולים להחליט מי יחנה, מי רשאי לחנות שם. אני אומר אנחנו, כחברי המועצה, יש לנו זכות החלטה בעניין.

מתן כצמן: אני צריך לבדוק את זה. שמשון, הנקודה ברורה, אני אבדוק את זה.

טל הרמן: אני רוצה רגע בשפה הציורית להבין נגיד אפשרויות ההצבעה שיש, מה שנקרא הרכבת יצאה מהתחנה. אם אני מצביע בעד, הרכבת יצאה, היא נוסעת, אם אני מצביע נגד, זה כמו לזרוק, גזע עץ על המסילה ולהפריע לה לנסוע. נכון? זה בערך ככה.

מתן כצמן: זה יותר חמור מזה.

מי-גל אבינועם: זה כמו לזרוק עץ על העיניים שלנו, יותר מאשר על הרכבת.

טל הרמן: הרכבת זה אנחנו.



מתן כצמן: כן. בעיני רוחי איך אני רואה את זה, אם מצביעים נגד, אם אנחנו מחליטים שאנחנו מצביעים נגד, זה יכול להביא לפגיעה משמעותית מאוד.

שמשון רחמנפור: אנחנו יכולים לשנות אם נצביע נגד, אנחנו יכולים לשנות את ההחלטה אחר כך, אחרי שאתה תיכנס למשא ומתן עם הולמס פלייס?

מתן כצמן: זה לא עובד ככה.

מי-גל אבינועם: אתה רוצה לגלגל את הרשות להליך משפטי?

שמשון רחמנפור: אני חושב שהמועצה צריכה לחשוב על זה.

יוסי אלבז: שניה רגע, זה חלק ממשא ומתן שכדאי לחשוב עליו. כי הקאנטרי הוא לא כמו שאתם מציירים אותו. הוא מקור הכנסה לא קטן, מהמון סוגים, והחלטת המועצה פה יכולה להוות מנוף למשא ומתן מול ההולמס פלייס. אנחנו עדיין לא דיברנו איתם, אנחנו קובעים שהם יעשו ככה, וצריך לדעת לדבר איתם. וזה חלק מהמנופים, אולי כדאי לדחות את ההחלטה היום, כדי לדבר איתם.

מתן כצמן: זה לא נכון. זה עניין משפטי.

יוסי אלבז: אני מבין את העניין המשפטי, זה ברור. אבל אם אתה דוחה, ועושה איתם שיחה, אתה יכול להגיע למצב.

שמשון רחמנפור: לא, הוא עשה איתם שיחות, בטוח שהוא עשה איתם שיחות.

מתן כצמן: יוסי עזוב, זה לא המקום לדבר על משא ומתן עם הולמס פלייס.

יוסי אלבז: מה זה לא המקום? בהחלטה שלנו זה המקום.

מתן כצמן: אני מבין, אבל תקשיב לקרן.

עו"ד קרן קדמי: אני אומר כמה דברים ברשותך יוסי. קודם כל, בהינתן העובדה שהסתיים ההליך המכרזי, והולמס פלייס הוכרזה כזוכה במכרז ההפעלה, אין מניעה לקיים איתם משא ומתן על התנאים של ההתקשרות. יחד עם זאת, הניסיון לקשור בין תנאי ההתקשרות לבין האישור שלכם היום, הוא בעיניי מעט בעייתי, כי מה שאתם בעצם היום נדרשים לדון בו זה העשייה במקרקעין ולא תנאי ההתקשרות. עכשיו, אם היינו מקבלים שמאות מקרקעין שהייתה באה ואומרת, הם הציעו מיליון וחצי לשנה, אבל דמי שימוש ראויים הם שני מיליון שקל לשנה. אז באמת הייתה כאן איזושהי דילמה. לבוא ולראות האם אנחנו מאשרים כן או לא, מכיוון שמקרקעין, הם משאב ציבורי מוגבל ויקר, בעצם השולחן שלכם נדרש לבחון את הסבירות, ולבוא ולהגיד האם בנתונים האלה, בסכומים האלה, אנחנו נפרדים מאותו משאב ציבורי מוגבל ויקר ערך. אם אתה תבוא ותיצוק לתוך הבחינה הזו גם שיקולים נוספים שאינם קשורים לעשייה במקרקעין, אלא קשורים לתנאי ההתקשרות שנקבעו זה מכבר על ידי המליאה הקודמת, והסתיימו במכרז ויש הסכם שתנאיו פורסמו במכרז, ויש זוכה, זוכה שזכה כדין, אלה שיקולים, שאני אומר בזהירות, שיכולים להיחשב כשיקולים שאינם מן העניין. ובסיטואציה כזו יכול ותייה איזושהי עילת קטרוג כזו או אחרת להולמס פלייס כנגדנו.

נדב לוי: האם בריכה חיצונית נחשבת כמקרקעין?

עו"ד קרן קדמי: הבריכה החיצונית היא חלק ממתחם ההרשאה, ולגביה נקבע כבר בתנאי המכרז שכולל והיא תיבנה, הם יוסיפו 17.5 אחוז.

נדב לוי: זאת אומרת שה-17.5 זה חלק אינטגרלי מהחוז? סגור וחלוט?



עו"ד קרן קדמי: כן.

שמשון רחמנפור: המועצה יכולה לקחת את הכסף הזה שבעתיד יתקבל ולהחליט החלטה, שזה לתת, סתם, הנחות לתושבים, צ'קים לא יכולים לחלק, זה ברור לי.

נדב לוי: כן, אבל זה לא לעכשיו, זו החלטה אחרת, זה לא קשור למקרקעין.

שמשון רחמנפור: אני שואל שאלה, לכשתוקם הבריכה, אם וכאשר.

עו"ד קרן קדמי: בזהירות, ולפני שבדקתי את העניין, אני אומר שאתם בעצם קובעים את התקציב, אתם יכולים לבחור כל מיני יעדים, בסדר? לכספים כאלה ואחרים. יחד עם זאת, כמובן שאי אפשר לחלק כרטיסיות לאנשים, בוודאי שאי אפשר לתת פטורים מתשלום לאנשים. זאת אומרת, אפשר כן לחשוב איך פועלים, על מנת שיעמוד בתנאי הדין, ולפי קריטריונים.

נדב לוי: שמשון, אני חייב להגיד שכל הרעיונות שהעלית הם מדהימים, ברגע שנקבל מפתחות לצורך העניין, צריך לעשות פה איזשהו Brainstorming, לחשוב איך אנחנו עושים את זה.

שמשון רחמנפור: לתושבי אבן יהודה צריך להיות סוג של מנייה בקאנטרי.

נדב לוי: אבל זה לא קשור למקרקעין, אני מסכים איתך, רעיונות מדהימים.

יוסי אלבז: נדב, יש פה בעיה משפטית, מה שהיא אומרת, שזה הוחלט ודובר על מקרקעין. אתה מדבר על קרקע, זה משפטי שונה לגמרי. אנחנו מנסים למצוא את המנופים. הנושא הזה שאת מדברת עליו, הרי היה המכרז כאשר לא היה הקרקע, לא היה מבנה. מבחינה משפטית, קרקע הוא קצת שונה, מבחינה משפטית, מאשר תהליך רגיל של מכרז שאין לו קשר לקרקע.

עו"ד קרן קדמי: לא, אבל יש קשר לקרקע. המכרז פורסם עם נתוני הקרקע הקונקרטיים האלה, וכפי שאמרה שלומית, יש בו תנאי מתלה.

אמיר טטרסקי: יוסי, אתה הצבעת לזה.

יוסי אלבז: מה שהצבעתי אתם לא יודעים, מה שאתם שומעים זה לא נכון.

מי-גל אבינועם: מה לא נכון? אתה לא היית חבר ועדת מכרזים?

יוסי אלבז: אני שואל מבחינה משפטית, כאשר יצא המכרז הזה, כי כל המטרה כרגע, לי אין בעיה עם הקאנטרי, המטרה כרגע שרוצים למצוא מנופים נוספים כדי להגיע למצב אחר, כדי לעזור למועצה במשא ומתן.

שלומית גוטרמן-כספי: ברור שאין בעיה עם הקאנטרי, יש בעיה עם המכרז.

יוסי אלבז: את אומרת הרי יצא מכרז על הפעלה, ועל בנייה כאשר עדיין לא היה משהו בנוי.

עו"ד קרן קדמי: נכון, אבל זה עדיין פורסם בנוגע למקרקעין קונקרטים. אלה המקרקעין שמגיעים היום לשולחן שלכם לצורך קבלת החלטה האם לאשר, זכות שימוש של 5 שנים ועוד 5 שנות אופציה, באותם מקרקעין שהנתונים שלהם פורסמו במכרז.

לימור גיל-שני: באותם תנאים.

שלומית גוטרמן-כספי: אני רוצה להגיד לכם משהו, כי אתם מעלים כל מיני כאבי בטן, וחשוב לי להגיד את זה גם לפרוטוקול. לי יש הרבה יותר כאבי בטן מהדבר הזה, ותאמינו לי שאם יכולתי הייתי, בואו נגיד אחרת, אני כן ניסיתי למצוא כל דרך לנסות להפוך החלטה שבעיניי היא אומללה, אבל היא התקבלה פה לפני כמה שנים על ידי מועצה אחרת, על ידי אנשים אחרים שהיו בוועדת מכרזים, שחלקם כאן. והסיבה היחידה שאני בסופו



של דבר אצביע לאשר את הדבר הזה, היא רק בגלל שהבנתי שיש סיכונים משפטיים לא מבוטלים בכלל, אם לא נאשר את זה. זאת אומרת אנחנו חושפים את המועצה ואולי גם נושאי משרה בה לתביעות משפטיות מצד אחד, מצד שני אנחנו מורידים את לטמיון כסף רב שכבר הוצא, ובסופו של דבר נתקע עם פיל לבן, ולא יהיה לא זה ולא זה.

וזאת הסיבה היחידה שבלב כבד, ובכאבי בטן רבים, שהם אפילו יותר ממה שתיארתם כאן, אני פה אצביע בעד, וזה בהמשך גם למה שטל אמר, באותה סיטואציה.

רינת אורן: אז אני רוצה לקרוא את הצעת ההחלטה שעליה הנכם מתבקשים להצביע:

לאחר שהוצגה למליאת המועצה שמאות עדכנית, המפרטת את דמי ההפעלה הראויים, ולאחר שהובהר למליאה כי החלטת המליאה נדרשת באשר לעשייה במקרקעין, לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, אשר הוחל על מועצות מקומיות מכוח סעיף 34א' לפקודת המועצות המקומיות, וכן הובהרו ההשלכות, לרבות ההשלכות המשפטיות של אי מתן אישור כאמור, מאשרת מליאת המועצה, מתן זכות שימוש במקרקעין הידועים כגוש 8024 חלק מהחלקות 151 ו-299, לחברת הולמס פלייס לצורך מתן שירותי הפעלה ואחזקה של קאנטרי קלאב באבן יהודה, לתקופה של 5 שנים פלוס 5 שנים אופציה, במחירי הצעתה של הולמס, כשהם מוצמדים למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש מרץ 2023 אשר פורסם בחודש אפריל 2023, העומדים נכון למועד החלטה זו על סך של 1,551,264 שקל בתוספת מע"מ לכל אחת מחמש השנים הראשונות, ועל סך של 1,872,215 שקל בתוספת מע"מ לכל אחת מחמש שנות האופציה, ובהתאם לתנאי המכרז וההתקשרות, לרבות תוספת למחיר, ככל שבעתיד תחליט המועצה להוסיף בריכת שחייה חיצונית.

אנחנו נבקש כעת להצביע.

שמשון רחמנפור: הייתי רוצה שיירשם בפרוטוקול שאמרתי, שאני מדגיש את זה, שהשמאות לדעתי לא משקפת את הערך, אם הוא היה מחשב את זה בעלות של הנכס, מה שהמועצה השקיעה, הייתה צריכה לקבל הרבה יותר, עוד אני לא מדבר על המצב שהמבנה שלנו ישחק אחרי זה.

לימור גיל-שני: אני גם נגד ואני גם מבקשת מהמועצה להתנהל באחריות, כל הנושא הזה שצינת שיש שינויים שמתבצעים, בבקשת הולמס פלייס, שעולים עוד כסף, ועוד כל מיני דברים שנשמעים במוזיקה של הדברים תחת ההפחדה הזאת של תביעות למועצה, שגם שם יש מוזיקה לא נעימה, אז אני מבקשת ממך כראש המועצה לנהוג בסופר אחריות, ולנסות באמת לצמצם את הנזק שנעשה פה בנושא של הקאנטרי.

רינת אורן:

בעד – מתן כצמון, מי-גל אבינועם, טל רגב, יוסי אלבז, טלי אגסי עידו, אמיר טטרסקי, שלומית גוטרמן כספי, שירלי עזרה-שרון, נדב לוי

נגד – שמשון רחמנפור, לימור גיל שני

נמנע – טל הרמן

מי-גל אבינועם: משהו שאני חייבת להתייחס למשהו שלימור אמרה, כי זה נורא חשוב לעניין התוספות. כל התוספות שהוגשו על ידי הולמס פלייס הוגשו על מנת להפוך את המתקן הזה למתקן טוב יותר עבור התושבים שלנו, תוספות שלא נלקחו בחשבון בתכנון המקורי. ואנחנו ישבנו שעות, אני ודקל ובר, ובשלים מתקדמים יותר



גם, שזה הגיע לכסף גם אשר ויפעת ומתן ורינת. שורה, שורה, שקל, שקל, מכבלי חשמל למיבש שיער ועד לדלתות שנפתחות בצורה כזאת ששומרות על המיזוג אוויר.

לימור גיל-שני: בסופו של דבר, אנחנו מגישים פה על מגש של כסף, מבנה סופר אטרקטיבי לחברה עסקית. כל אחת מהחברות שהתמודדה למכרז מפעיל יכלה לעשות את הדברים בצורה סופר מוצלחת, בלי הכסף שאנחנו משלמים על המותג הזה. אני רק רוצה להגיד לכל הנמנעים והלב כבד, שזה לא עוזר לשום דבר ציבורי ככל שיהיה בעתיד.

החלטה: לאחר שהוצגה למליאת המועצה שמאות עדכנית המפרטת את דמי ההפעלה הראויים, ולאחר שהובהר למליאה כי החלטת המליאה נדרשת באשר לעשייה במקרקעין (לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] אשר הוחל על מועצות מקומיות מכוח סעיף 34א' לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]), וכן הובהרו ההשלכות, לרבות ההשלכות המשפטיות, של אי מתן אישור כאמור, מאשרת מליאת המועצה, ברוב קולות, מתן זכות שימוש במקרקעין הידועים כגוש 8024 חלק מחלקות 151 ו- 299 לחברת הולמס פלייס לצורך מתן שירותי הפעלה ואחזקה של קאנטרי קלאב באבן יהודה לתקופה של 5 שנים + 5 שנים אופציה במחירי הצעתה של הולמס פלייס, כשהם מוצמדים למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש מרץ 2023 (אשר פורסם בחודש אפריל 2023), העומדים נכון למועד החלטה זו על סך של 1,551,264 ₪ בתוספת מע"מ לכל אחת מחמש השנים הראשונות, ועל סך של 1,872,215 ₪ בתוספת מע"מ לכל אחת מחמש שנות האופציה, ובהתאם לתנאי המכרז וההתקשרות (לרבות תוספת למחיר, ככל שבעתיד תחליט המועצה להוסיף בריכת שחיה חיצונית).

מי-גל אבינועם: אני חייבת להגיד, אני פשוט מתנצלת. העלינו את זה בישיבת המועצה הקודמת. זה נוהל של משרד הפנים, אנחנו אישרנו את זה בישיבה לפני שפרסמנו את זה בעיתון. אז עכשיו פרסמנו את זה בעיתון, הסתיימה התקופה של הפרסום בעיתון, וכעת הם מבקשים שאנחנו נאשר את זה במועצה אחרי שפרסמנו בעיתון.

טל אגסי-עידו: מישהו פנה בעקבות הפרסום?

מי-גל אבינועם: לא, ממש לא, פשוט משרד הפנים אמר קיבלתם את ההחלטה בטרם פרסמתם את ההודעה לציבור.

רינת אורן: בואו נצביע. תודה רבה.

החלטה: מליאת המועצה אישרה פה אחד את שינוי שם רחוב היצירה לרחוב הרימון.



4. אישור תב"רים

מתן כצמן: שלושת התב"רים הראשונים שיעלו לדיון הם תבר"ים לעדכון, אפילו טל העלה באחת מהשיבות האחרונות, כשדיברנו על יעילות וניצול של תב"רים, אחד מהתהליכים שאנחנו מנסים לעשות עכשיו, שלפני שאנחנו מבקשים מכם לאשר תקציב לביצוע לפרויקט גדול, אנחנו בעצם רוצים קודם כל לצאת לתכנון בצורה מסודרת, כדי שיהיה לנו כתב כמויות מדויק, ולאחר מכן לצאת לתב"ר לביצוע. אנחנו מבקשים לאשר שלושה תב"רים שונים. תב"ר לתכנון של אשכול גנים ב-ה.צ 250 בצפון היישוב. ותב"ר לתכנון מבנה תנועת נוער, על סך 773 אלף שקלים. אני אגיד ברמה הטכנית שהתב"ר של חטיבת הביניים.

א. עדכון תב"ר 1630 – תכנון מבנה חינוך וגני ילדים:

מבוקש לשנות את שם התב"ר ל- "תכנון חטיבת ביניים ואולם ספורט".

תקציב מאושר	תקציב מעודכן	הגדלה/הקטנה	
תקבולים:			
1,000,000	6,170,000	5,170,000	קרן היטל השבחה
1,000,000	6,170,000	5,170,000	סה"כ
תשלומים:			
1,000,000	6,170,000	5,170,000	תכנון ופיקוח
1,000,000	6,170,000	5,170,000	סה"כ

מתן כצמן: תב"ר לתכנון חטיבת ביניים, על סך הכל 6,170,000 ש"ח. לקחנו תב"ר ישן שקראו לו תכנון מבנה חינוך וגני ילדים, ופשוט הוספנו לו תקציב ושינינו את השם לתכנון חטיבת ביניים ואולם ספורט.

נדב לוי: זה מה שהיה אמור להיות הבית ספר הרביעי?

מתן כצמן: זה מה שהיה אמור להיות הבית ספר הרביעי. עכשיו שינינו את השם, אנחנו קוראים לזה תכנון חטיבת ביניים באולם ספורט.

שמשון רחמנפור: חטיבות יוצאות מבית הספר, אז יהיה לך מקום בבית ספר.

טל הרמן: עלות התכנון, כמה אחוז מהפרויקט, יש איזשהו חוק אצבע כזה?

מתן כצמן: כן.

טל הרמן: כי זה 6 מיליון שקל רק לתכנון, אז אתה אומר, רגע, מה זה, זה המון.

דקל אביסדריס: מדובר פה על מבנה של בערך 50 מיליון שקל,

שמשון רחמנפור: כמה?

דקל אביסדריס: בערך 50 מיליון שקלים.

טל הרמן: זה בערך עשרה אחוז. בהערכות תכנון של פרויקט גדול, זה בערך סדר גודל של עשרה אחוז מהקמת הפרויקט.



דקל אביסדריס: כל היועצים, מנהל הפרויקטים וכל מה שמסביב, זה לא רק האדריכל, כל היועצים והמדידות, ובדיקות קרקע, וכל מה שצריך לעשות, זה התכנון.

יוסי אלבז: בישיבה הקודמת היה תכנון, תוכנית אב של אבן יהודה, אמרתי שהיא הייתה שישה מיליון שקל, אמרתם אפילו לא שלושה מיליון. ופה הבית ספר שישה מיליון?

מתן כצמן: קודם כל אתה מבלבל. זה לא תוכנית אב, זה היה תוכנית המתאר, זה משהו אחר.

יוסי אלבז: תוכנית מתאר, תוכנית אב, אותו דבר. היא הייתה פחות מ-6 מיליון?

מתן כצמן: אשר ציין שכבר הוצאנו 3 מיליון שקלים.

יוסי אלבז: אמרתם פחות מ-3 מיליון, אתם רוצים 6 מיליון?

מתן כצמן: לא יוסי. אמרנו שאנחנו בשביל התוספת, להשלים את התכנון צריך מיליון וחצי. אשר אמר, שכבר הוצאנו נדמה לי, אל תתפוס אותי במספר, 3 מיליון אם אני זוכר נכון.

יוסי אלבז: זה מה שאני אומר, אתה אומר מה שאתה אומר, עכשיו רוצים 6 על תכנון חטיבת הביניים?

מתן כצמן: זה תכנון של משהו אחר, זה תכנון של מתחם.

יוסי אלבז: תכנית המתאר של ישוב.

טל הרמן: בסוף לא בונים אותה. היא באמת מיליארדים.

יוסי אלבז: מה זה לא בונים אותה?

טל הרמן: אני שאלתי כמה זה אחוז התכנון מהפרויקט הבנוי.

יוסי אלבז: מורכבות התכנון פה היא 6 מיליון שקל, לחטיבת ביניים?

מתן כצמן: אם זה יעלה פחות נשתמש בפחות, אבל זה מה שאנשי המקצוע אומרים.

רינת אורן: זו הערכה של אנשי המקצוע.

יוסי אלבז: אתה יודע מה זה תוכנית מתאר?

שמשון רחמנפור: דקל, אני במקרה יש לי חבר שהוא מפקח, והוא עושה את הדברים האלה במשק וכלכלה. לי מפריעים שני דברים. אחד, כשהם העבירו את המספר, אני שואל למה המספר הזה. עכשיו אתה אמרת שזה בערך 10 אחוז מהפרויקט. עלות הפרויקט שאמור היה להיות בערך בהערכה 50 מיליון. זו תשובה. אני רוצה להיות קצת יותר זהיר. אני בדקתי. אני אומר לך בתחום הפרטי, כשאני בונה בדברים כאלה, עלויות תכנון זה ארבע אחוז. בגלל שאנחנו נמצאים בתחום הציבורי, התקרה הגבוהה היא שמונה אחוז. למה רגילים שמועצות לא משלמות, וסוחבים, וזה, לכן העלות עולה לשמונה אחוז. אין בעיה, אבל אני מבקש שבפעם הבאה שתהיה איזו הלימה, זה לא, אם צריך נגדיל, אם יהיה צורך נגדיל, אבל לא לשים מספרים ככה.

דקל אביסדריס: שמשון, מה שאנחנו מבקשים לאשר פה, זה לא את הכסף שנשלם לכל היועצים. אנחנו נצא למכרז, ואנחנו ננסה להוריד עלויות.

שמשון רחמנפור: אתה אומר שזה רק המסגרת.

דקל אביסדריס: בדיוק.

טל הרמן: אבל אין במספר הזה משמעות בלי ההקשר שיהיה לנו קשור. זה 6, 8, 10 או 2. הייתי מאשר לך את הכל,



דקל אביסדרים: בשני התב"רים האחרים למשל, באשכול גנים ובתנועת הנוער, שם אנחנו כבר יודעים בדיוק מה האחוז של התכנון, כי כבר יש לנו את ההצעות מחיר על הכל. אז זה הרבה יותר מדויק, וזה פחות מה-10 אחוזים האלה.

טל הרמן: מעולה, והפרויקטים בסוף עולים אותו דבר, לצופים ושל גני הילדים?

דקל אביסדרים: בסופו של דבר, הליך תפעול של מבנה ציבור, הוא נגזרת די דומה בעלות הביצוע. עכשיו, חטיבת הביניים, יצא למכרז, יכול להיות מאוד שזה לא יהיה העשרה אחוזים, זה יהיה כמו שמשון אומר, שמונה ופחות משמונה, וזה כסף שיחזור לקופה.

שמשון רחמנפור: זה מקובל, זה מקובל, טל, רק על האחוז. עכשיו, בגלל שהוא אומר שזה מסגרת, אז זה בסדר.

מתן כצמן: הכסף שלא נשתמש בו לתכנון ילך לביצוע. אני מקווה שזה ברור.

שמשון רחמנפור: אני מציע שכשמדברים על מסגרת לא לקחת את התקרה הגבוהה, תמיד אפשר להגדיל, אבל זה בסדר.

מתן כצמן: יכולנו גם לזרוק פה מספר, סתם אני אומר, לא באמת ככה, להגיד זה יעלה 50 מיליון שקל, אנחנו לא רוצים לעשות את זה.

רינת אורן: ואחר כך הייתם אומרים למה אתם מביאים כל הזמן עדכונים והשלמות. בפעמים קודמות, שהבאנו הערכה לא מדויקת וביקשנו להוסיף, אמרתם למה אתם מביאים פחות ומבקשים להוסיף.

מתן כצמן: דווקא בשל העלויות, קודם כל אנחנו רוצים קודם לתכנן הכי טוב שאנחנו יכולים.

שמשון רחמנפור: אבל זה כולל כל היועצים תקשורת, הכל, מעליות,

מתן כצמן: בסדר, בואו נעלה את זה לאישור.

החלטה: מליאת המועצה אישרה פה אחד את עדכון תב"ר 1630 תכנון חטיבת ביניים ואולם ספורט.

ב. תב"ר 1687 – תכנון אשכול גני ילדים בה.צ. 250 א':

תקבולים:

קרן היטל השבחה	730,000
סה"כ	730,000

תשלומים:

תכנון ופיקוח	730,000
סה"כ	730,000

מתן כצמן: תב"ר של תכנון אשכול גני ילדים ב-ה.צ. 250. ה.צ. 250, זו שכונה של מחיר למשתכן, בצפון היישוב, בצפון עין יעקב, דרומית להדסים.

שמשון רחמנפור: כמה גנים צריכים להיות באשכול הזה?



מתן כצמן: שלושה.

רינת אורן: אנחנו רוצים שיהיה מוכן לספטמבר 26. השכונה מתאכלסת במרץ 26. נבקש את אישורכם.

החלטה: מליאת המועצה אישרה פה אחד את תב"ר 1687 תכנון אשכול גני ילדים ב-ה.צ 250 א'.

ג. תב"ר 1688 - תכנון מבנה תנועת נוער:

תקבולים:

קרן היטל השבחה 773,000

סה"כ 773,000

תשלומים:

תכנון ופיקוח 773,000

סה"כ 773,000

מתן כצמן: ותב"ר שלישי, תכנון מבני תנועת נוער.

מי-גל אבינועם: ממש היה ליד אותו מבנה עם הגנים, בשטח ליד.

שמשון רחמנפור: זה מה שדיברת על הצופים, נכון? הצופים הצפוניים?

מתן כצמן: כן.

טל הרמן: לפני שמתכננים, צריך תכנון פונקציונאלי, מה אנחנו רוצים? שיהיו שם 100, 200, 500, יהיה מרחק גדול לבנייה צופים, כמה חדרים, מבנים, משהו? הלקוח הביע את דעתו?

רינת אורן: זכינו בקול קורא התב"ר הוא כדי לעמוד בקול קורא, הקול קורא גם מאוד מאוד מאפיין מה צריך לכלול התכנון הזה. יש פה גם שלבים מוגדרים של שיתוף עם ההנהגה, שיתוף עם ההורים. אנחנו אמורים להגיש תכנון ראשוני עד נובמבר 25', בשביל לעמוד בקול קורא ולקבל את התקציב.

מי-גל אבינועם: אבל חשוב להגיד שגם הדרג ההתנדבותי בהנהגה הנוכחית וגם הנהגת הצופים, העבירה לנו את המפרטים שהם ממליצים, הלכנו ובדקנו, יש מפרטים דומים בבנייה כזו, וקיבלנו כבר את המפרטים האלה, וזה הכל נמצא אצל מנהל הפרויקט בחשיבה.

רינת אורן: בואו נצביע על התב"ר 1688.

החלטה: מליאת המועצה אישרה פה אחד את תב"ר 1688 לתכנון מבנה תנועת נוער.

ד. עדכון תב"ר 1634 – הכנת מכרז וביצוע התקנים סולאריים, כולל קירוי מגרשים ציבוריים:

תקציב מאושר	תקציב מעודכן	הגדלה/הקטנה	
תקבולים:			
קרן היטל השבחה	<u>2,500,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>12,500,000</u>
סה"כ	2,500,000	15,000,000	12,500,000
תשלומים:			
עבודות קבלניות	2,250,000	14,540,000	12,290,000
תכנון ופיקוח	<u>250,000</u>	<u>460,000</u>	<u>210,000</u>
סה"כ	2,500,000	15,000,000	12,500,000

מתן כצמון: תב"ר הכנת מכרז וביצוע התקנים סולאריים כולל קירוי מגרשים ציבוריים. פרויקט אסטרטגי מאוד, מאוד משמעותי של המועצה שאני עובד עליו למעלה משנה. הפרויקט הזה הוא בראש ובראשונה מתוך חשיבה של פיתוח עסקי, פיתוח כלכלי ויצירת מנועי צמיחה ליישוב, כמובן שמוסיפים לזה את הרצון לפעול בצורה ירוקה ומתחשבת בסביבה ובצורה שהיא מתקדמת. פרויקט שהוא אחד מהחשובים שאני יכול לחשוב עליהם כרגע ביישוב. פרויקט שקיים בלמעלה מ-140 רשויות בישראל, יש רשויות שזה קיים בהן כבר כמעט 15 שנה ואפילו יותר. ואבן יהודה מאוד, מאוד מפגרת בנושא הזה מאחור, זה נמצא בפרדסיה, בקדימה, בתל מונד, בכמעט כל עיר גדולה בישראל. ואנחנו לקחנו את זה כפרויקט דגל.

המטרות המרכזיות שלנו, כמובן פיתוח כלכלי משמעותי ליישוב, קידום אנרגיות ירוקות ונקיות, ולא פחות חשוב וצריך להגיד זה חלק מהמרכיב, מהמודל הכלכלי של הדבר הזה, זה קירוי מגרשים והצללה, פתרונות צל לטובת הילדים שלנו ותושבי היישוב. קצת על מערכות וולטאיות, מה זה, ממש בפשטות, בעצם מערכות שבאמצעות מערכת השמש בעצם ממירות אנרגיה דרך פאנלים סולאריים, אחר כך לוקחים את החשמל ובעצם מוכרים את זה לרשת. ובעצם מקבלים תמורה כספית ותמורה לדבר הזה. המדינה מאוד מעודדת את הנושא הזה, היא מבצעת קולות קוראים בתחום האנרגיה, אגב אנחנו זכינו בקול קורא בתחום האנרגיה בתאורת לדים. נמשיך לגשת לקולות קוראים ויש פוטנציאל גבוה של קבלת החזר מהמדינה.

שמשון רחמנפור: זה אמור להתבצע עוד השנה או בשנה הבאה?

מתן כצמון: במייד לציאת למכרז ברגע שאנחנו מאשרים את התב"ר. קצת לתת לכם רק דוגמאות. מבתי ספר בכל רחבי הארץ, פתח תקווה, כפר סבא, ירושלים, תל אביב, זכרון יעקב, רעננה, רמת השרון, הוד השרון כבר השלים עשרה בתי ספר ב-2011. זה משהו מאוד מאוד נפוץ שקיים פשוט בכל הארץ.

טל אגסי-עידו: ראיתי גם שבהדסים יש.

מתן כצמון: גם בהדסים יש. הקדמת אותי, רציתי להגיד את זה אחר כך. קצת על הרקע והתהליך שאנחנו בעצם ביצענו פה במועצה. בוצע תהליך לימוד עמוק, למידה אישית שלי, ביחד עם למידת עמיתים עם רשויות שכנות, עם התייעצות עם הרבה מומחים, לפני שפגשתי את עידו, גם נפגשתי עם הרבה יועצים אחרים, פגישות עם



חברות בתחום, באמת כדי ללמוד את האופציות והאפשרויות בכלל בתחום הזה ולאיזה כיוון ללכת. בשלב מסוים בחרנו את Green Energy, את החברה שעידו שותף בה, הוא יציג את עצמו עוד מעט ויספר קצת, אבל בגדול, עובדת עם כל הרשויות הכי גדולות בישראל, הכי מוכרות, הכי דומות לנו ומייעצים וגם עושים פיקוח וניהול ודברים אחרים עבור הרשויות הללו. אחרי ששכרנו אותם, הם הלכו וסקרו את המבנים והמגרשים. כל השטחים שהם בבעלות המועצה, מהנדס מטעמם סקר אותם ברמה הנדסית, ברמת התאמה למערכות שלהם, לפעמים הסתכלות אפילו על יכולת מבנה מעולה אבל יש עצים מעליו, ואין לו שמש, כאילו ברמה הדברים הכי בסיסיים, זוויות וכן הלאה. ובעצם הם בנו לנו סקירה ומודל כלכלי. איך הכי טוב, יעיל וכלכלי.

אמיר טטרסקי: רגע שאלה, הסקירה הזאת, זה הייתה סקירה ברגליים, או שזה הסתמך על איזה דאטה שאמרו זה המבנים שיש לנו?

עידו רון טל: קודם כל נעים מאוד, אני עידו רון טל מחברת אנרגיה ירוקה. אנחנו יועצים בתחום האנרגיה והסולארי ספציפית כבר מעל 10 שנים. אני חושב שעשינו כבר פרויקטים בקרוב ל-60 רשויות. אנחנו גם יועצים של משרד הביטחון, של משרדי הממשלה, גם של משרד האנרגיה עצמו ועוד לא מעט רשויות רק בשנתיים האחרונות, עשינו פרויקטים פה באזור בכפר סבא, רעננה, הוד השרון, הרצליה ובמקומות נוספים בארץ, בתחום הסולארי. אנחנו מעסיקים אצלנו בחברה, גם אנשי משרד מנהלה שעוסקים ברישוי, גם מפקחים, מקצועיים, אני חושב שיש לנו חברת ייעוץ היחידה שגם מחזיקה קונסטרוקטור שמתמחה בתחום של הסולארי. עושים הרבה קירויים סולריים.

שמעון רחמנפור: אתם רק בייעוץ, או גם בביצוע?

עידו רון טל: ייעוץ ופיקוח וניהול.

שמעון רחמנפור: אבל לא ביצוע.

עידו רון טל: יש לנו חברה אחת שהיא חברת ניהול המתקנים הכי גדולה בארץ, שמנהלת קרוב ל-1200 מתקנים ברשויות המוניציפליות. אני שמח שהמועצה אישרה לנו לעשות את התהליך כמו שאנחנו חושבים שנכון לעשות אותו ברשויות מקומיות. התהליך כלל, קודם כל לעבור עם המועצה על הנכסים של המועצה. מהנדס שלי הגיע לשטח, העלה רחפן, לראות את הגג מלמעלה, בדקנו את לוחות החשמל, לראות את ההתאמה שלהם, לראות את גודל החיבור, את המגרשים, דרכי גישה. המודל שבנינו כולל כבר מכסות לכל האתרים, ככה ש- once אנחנו נצא למכרז, דבר ראשון המחירים שנקבל יהיו דומים למחירים שבמודל, אני גם מעריך שיהיו אפילו קצת יותר טובים, העדפנו להיות שמרנים ברמת המודל. נוכל לעשות ביצוע יחסית בתשואה מהירה.

אמיר טטרסקי: האם כשהמועצה באה ואמרה לכם, אלה הנכסים שיש לנו, ואז שלחו אנשים לשטח לפי הרשימה.

עידו רון טל: גם וגם. גם רשימה ראשונית וגם סיור.

מי-גל אבינועם: אני הכנתי את הרשימות. הרשימות היו, מאוד מאוד רחבות וארוכות. אני עבדתי יחד עם אורן, אורן הוא המפקח, עברנו אתר אתר, חלק מהאתרים, אחר כך הם הלכו ועשו עבודה, הרבה מהאתרים הם פסלו מסיבות כאלה ואחרות. יש גם ברשימה הזאת אתרים שהם עתידיים. כמו למשל חטיבת הביניים, ברשימות שלי יופיע כנכס של הרשות שיהיה בעוד שנה, בעוד שנתיים, ואני ארצה להכניס אותו לתוך תהליך כזה. כך שאני כללתי את, כל הגגות שנמצאות בחזקת הרשות, וגם כאלה שנמצאות בשימוש על ידי אחרים כמו למשל המרכז



הקהילתי, או הצופים, או כל גוף אחר שעושה שימוש בנכסים של הרשות. ואחר כך הם צמצמו את זה לפי המגבלות בשטח או הכדאיות.

עידו רון טל: מעבר לכך, כשהמפקח נמצא בשטח ועובר, גם בעבודה ב-GAI יהיה שם, אנחנו עושים עבודה משלימה. חלק מהעבודה המשלימה היא לראות את חטיבות הקרקע כי, לזה יהיה לבחינת הנושא של התעריף, וגם בהיבט של תוך כדי הסיוע, חלק ממה שהמפקח עושה הוא מנסה לראות אם דברים התפספסו, גם הצענו ללכת לראות מגרשים מסוימים שלא היו בהתחלה ברשימה, עשינו תהליך. אני אישית הייתי מעורב בתהליך, לא ביצעתי אותו בפועל ברגליים, אבל עשינו פה תהליך מקיף ואני לא חושב שפספסנו נכסים מוניציפליים.

מתן כצמן: ברשותכם אני רק אגיד, בצורה פשטנית, יש שני מודלים. יש מודל יזמי שבה יזם הוא קצת כמו BOT, הוא מוציא את הכסף ומשלם דמי שכירות למועצה. הוא מוציא את הכסף ומשלם לנו. או מודל שבו אנחנו בונים ואנחנו מוכרים את החשמל ומקבלים את כל הרווח. והיה פה שיקול גם כלכלי, אבל גם שיקול של דברים שקשורים לתפעול ואחריות על הדבר הזה. ובסופו של דבר החלטנו על מודל כלכלי שלנו מלא, בסופו של דבר צריך לזכור כלכלית. אחר כך אני אציג את הנתונים הכלכליים ואת המספרים, אבל מעבר להסתכלות של כמה זמן ייקח להחזיר את ההשקעה, או כמה נרוויח, צריך לזכור שההכנסות הן כולן לשוטף וההוצאות הן מהפיתוח. אז הסכומים האלה הם מאוד משמעותיים עבורנו והם נכס כלכלי אדיר עבורנו. מה עתיד להתקיים, אחרי שנאשר את התב"ר במליאה, אנחנו נצא למכרז הקמת ותפעול. אנחנו כמובן, גם לבקשת חברי מועצה בישיבת הנהלה, נעשה תהליך של עדכון ציבור מסודר, גם בהקשרים של הנהגות הורים ומוסדות חינוך ששם יהיו חלק מהמתקנים ואנחנו נצא כמובן להקמה של הדבר הזה.

שמשהו רחמנפור: הולכים על הכול?

מתן כצמן: בגדול הולכים על הכול, אבל זה, בפועל, במציאות זה תהליך.

טל הרמן: בראייה הכוללנית, יש סיכון לציבור בדברים האלה?

מתן כצמן: אנחנו נגיע לזה. תיכף אענה על הכל. קצת על פרטי הפרויקט, באיזה אתרים מדובר. קודם כל חשוב לי להגיד איזה אתרי קירוי, כי זה מאוד מאוד חשוב. אתם יודעים, כולנו יודעים כמה כל קיץ אומרים איך אין לנו צל בסקייטפארק, איך אין צל במגרשים בראלף, איך אין במגרש הטניס הישן בצופים, מגרש הטקסים בבכר.

טל הרמן: קירוי מבחינתי זה משהו אנכי, זה קיר, פה מדובר על גג.

מתן כצמן: גג. קירוי גג, אני אראה את הדוגמאות עוד שנייה. זה צילום של הסקייטפארק, בעצם מעליו אתם תראו את הגג ונראה איזה גג, וזה צילום של בית ספר ראשונים מלמעלה, רק כדי שתבינו את פוטנציאל הגגות שיש לנו פה, וזה אתרים נוספים שבגדול זה, מבני הציבור הם מוסדות החינוך שלנו, הם חלק ממוסדות החינוך ביישוב.

יוסי אלבז: הנושא והחשיבות הם ברורים לכל אחד פה. הנראות, זה משהו שחשבתם? או שאנחנו נראה לול תרנגולים.

מתן כצמן: כן, אנחנו מתייחסים, בסדר?

מי-גל אבינועם: נראה לי שעל כל השאלות שלכם תקבלו תשובה, אם תתנו לו באמת לענות.

מתן כצמן: אני מבטיח לענות על הכל. בגדול יש כמה מודלים לקירויים, סתם שתדעו, יש יותר יקרים, יש יותר זולים, יש יותר יפים, יש פחות יפים. אנחנו בחרנו להשקיע כמובן בקירויים במקומות שבהם יש יותר משמעות



לאיך הם נראים. למשל, זה סוג קירוי מאוד, מאוד יקר ואיכותי שאנחנו רוצים לעשות דווקא בסקייט פארק, כי גם זה סמוך למגורים וגם זה מקום יפה באופן כללי ואנחנו לא רוצים לפגוע בסביבה. במגרשים של הכדורסל אנחנו נרצה לעשות קירוי, קירוי שהוא קצת יותר מותאם למגרשי ספורט. והם סך הכל מודרניים ויפים. איפה שיש פחות חשיבות לנראות אנחנו נעשה קירויים קצת יותר פשוטים. באמת יש משמעות לנראות ובכלל גג ואולי עידו יכול להרחיב, מתייחסים לזוויות ולאיכות, לאיך זה נראה מהקרקע ואנחנו בהחלט לוקחים בחשבון. וההערה שמירב הוסיפה בישיבת הנהלה, חשובה, היא לא נמצאת פה ואני אציין אותה לפרוטוקול. היא אמרה שצריך גם להתייחס להיבטי סינוור, שכרגע בתור ישוב שהוא ברובו צמוד קרקע אין לזה חשיבות אבל ככל שאנחנו נעלה לגובה נצטרך לקחת את זה בחשבון.

שמשון רחמנפור: כאילו בזווית שאתה מתקין אותם?

מתן כצמן: כן. קצת על הצד הכלכלי. אם ניקח את זה בהשוואה לקאנטרי שדיברנו עליו קודם, אז סך הוצאות הפיתוח זה בעצם עד, 15 מיליון, צריך להגיד 15 מיליון זה כולל, מדובר על ההקמה וזה כולל את הניהול ופיקוח. הכנסות לשנה הראשונה, כשאני אומר שנה ראשונה זה אומר אחרי שהשלמנו את כל הקירויים, ואת כל ההתקנים הסולאריים, שזה לוקח זמן עד שאתה משלים את כולם. סך ההכנסות לשנה ראשונה, הוא 1,643,770 ש"ח, זה אחרי קיזוז הוצאות תפעול. סך הכנסות צפויות ל-25 שנה הם 38 מיליון שקלים,

שמשון רחמנפור: זה נכס מניב.

מתן כצמן: אחרי קיזוז של הוצאות התפעול ואחזקה, זה יוצא כמעט 32 מיליון שקל. מספר שנים החזר הוצאה זה 11 שנים, צריך לזכור, זה לא באמת רלוונטי כי זה מהוצאות פיתוח וזה נכנס לשוטף. אבל זה טוב לדעת, ותשואה שנתית ממוצעת. למה היא ממוצעת? כי ההכנסות פוחות מידי שנה. ככל שמתרחקים, היעילות של המתקן יורדת, ההכנסה פוחתת, אז בהתחלה התשואה היא יותר מעשרה אחוזים ועם הזמן היא פוחתת ויורדת, אז זה המודל הכלכלי. צריך להגיד וחשוב להגיד, שאם לא היינו עושים קירויים, התשואה הייתה יכולה להגיע גם ל-15 אחוזים, בסדר? אבל אנחנו בחרנו מרכיבים במודל הכלכלי שיש להם עלות משמעותית כי בסוף אנחנו עושים את הפרויקט הזה גם בשביל לתת תועלות שהן לא רק תועלות כלכליות, אלא גם משהו שאנחנו רוצים לתת חזרה לתושבים, שזה קירוי בצורת גגות.

טל הרמן: חברת חשמל קונה ממועצה וממני, באותו סכום? באותה עלות? אם אני מהבית הפרטי מהגג שלי, אמכור לחברת חשמל בשני שקלים, גם המועצה תקבל שני שקלים?

עידו רון טל: הגג הפרטי של השני שקלים, אבל הקמת את המתקן כבר לפני 12-14 שנה, המתקנים היום הם, יש היום הגדרה תעריפית שהתחילה ב-2018, יש את התעריפים הישנים של המתקנים, שאגב גם אז להקים מתקן עלה פי כמה, יש הסדרה תעריפית היום שהתחילה ב-2018 שמבוססת על מחיר שמשנתה ככל וגודל המתקן גדול יותר, התעריף יורד. בסיס המחיר הוא פלוס מינוס כממוצע, בערך יוצא כ-40 אגורות לקילוואט, כאשר בסוף השנה מתקנים שלא נרשמו, אנחנו רשמו את מתקנים האלה בשביל להרוויח את ירידה שהייתה בסוף שנה האחרונה של שתי אגורות, הולך לרדת בעוד שתי אגורות סוף שנה הקרובה, וסוף שנה אחריה כנראה כבר הולכים להצמיד את זה למחיר השוק, זה שווה ערך להורדה של כמעט עוד 4 אגורות. ככה, שמצד שני, מחירי הפאנלים מאוד יורדים. אני יכול להגיד שאם היינו יוצאים עם הפרויקט הזה לפני שלוש שנים, מבחינה



כלכלית הוא היה פחות כלכלי מאשר היום בגלל הפער בירידי הפאנל, קרי ירידת התעריף היא לא שווה ערך לירידה בעלויות ולכן, זה לא כזה נורא שהתעכבנו אבל הזמן זה עכשיו. זה אני חושב האמירה היא,

יוסי אלבז: אתה יכול לומר לנו את זה באחוזים, מ-2 שקלים ל-0.40?

עידו רון טל: 2 שקלים זה עולם אחר של מתקנים קטנים יותר. 2 שקלים היה אפשר לעשות עד 50 קילו וואט, אנחנו עושים מתקנים של חלק 300 קילו וואט. עלות ההקמה הייתה, הרבה מאוד מהפנאלים סובלים מבעיות, צריך להחליף אותם גם, זה לא הכל ורוד, התעריף היה הרבה יותר גבוה, זה היה נכון לזמנו, אבל מדובר פה על דברים שהיו לפני עשור.

יוסי אלבז: דיברתי באחוזים, הירידה של עלות הפרויקט, מול עלות ההכנסה, היא שווה?

עידו רון טל: קודם כל אני בכוונה לא מסתכל על התעריפים הישנים מהסיבה שזה פשוט עולם אחר, זה לא משהו שהוא יחזור. גם לא הייתי יכול לעשות אז את הפרויקט הזה כפי שמתכנן אתו כיום. אז הייתי מוגבל לגודל של 50 קילוואט. אני חושב שכשעושים פרויקט סולארי נכון להסתכל על התשואה היום, ונכון להסתכל על התשואה מה יקרה אם נחכה ולא נעשה. ברגע שלא עשינו, אי אפשר ללכת אחורה ולעשות משהו שלא עשינו. ונכון להיום התשואה היא לא רעה. כמו שאמר ראש המועצה, אם אני שם בצד את מרכיב הקירויים, החזר ההשקעה פה הוא באזור ה-16% פלוס מינוס. אין היום השקעות כמעט, ללא סיכון ל-25 שנה עם תעריף מובטח שאתה מייצר החזר השקעה ב-6 שנים כמעט, 6 וחצי שנים. הוספנו קירויים, אני חושב שזו גם החלטה נכונה, יש פה ערך משמעותי באמת של התועלת, סכום השקעה טיפה פחות ועדיין הכסף מובטח. אז נכון, התעריף בעבר היה גבוה יותר אבל אני לא חושב שנוכל להסתכל כי זה לא משהו שיחזור, התעריפים רק הולכים ויורדים.

יוסי אלבז: ההחזר הוא 16% שנתי?

מתן כצמן: לא, לא, אם לא היינו עושים קירויים כנראה זה היה מגיע לאזור 15%-16%

שמשון רחמנפור: אני רוצה להציע עוד משהו, באותה הזדמנות כדאי לקחת בחשבון להוסיף עמדות טעינה חשמליות. אם אתה כבר הולך על ירוק ואתה מדבר על הכנסה,

מתן כצמן: אנחנו בוחנים את זה.

מי-גל אבינועם: יש בתוכנית הזאת עמדות טעינה גם בחניון האלה

מתן כצמן: אני רוצה שנדבר על קרינה. עידו.

עידו רון טל: לגבי קרינה. אני עובד, כמו שאמרתי, בעשרות רשויות, אז זאת שיחה שעשיתי כבר עשרות פעמים. הנושא הזה מטריד ובצדק אבל אין פה באמת בעיה ואני אתן כמה מילים גם בנושא הקרינה. בסוף כשמסתכלים על מתקן סולארי יש כמה מרכיבים. יש לו את הפאנלים עצמם, יש לו ממיר שהוא למעשה מקבל את החשמל מהפאנלים וממיר אותו מאנרגיה ישירה, מזרם ישיר לזרם חילופין, לוחות חשמל, שלמעשה מקבלים את אותו חשמל ומזרימים אותו לתוך רשת החשמל עצמה. הפאנלים כשלעצמם אין קרינה בפאנלים, אפס קרינה. מבחינת נושא של בטיחות באש, הפאנלים יש להם היום ניתוק אוטומטי, ברגע שיש אירוע וכולי מתבצע הניתוק, ולכן גם אין סיכון בהיבט של התלקחות וכדומה. החלק השני של המרכיב זה הממירים. הממירים בעבר לפני, בפרויקטים הראשונים לא היו כל כך יעילים, עכשיו ככל והמוצר פחות יעיל הוא מייצר יותר קרינה יחסית כמשהו פחות. היום הממירים מאוד מאוד יעילים, אם אני מגביל את היעילות האנרגטית של הממיר מבחינת הקרינה שהוא מקרין, זה די דומה למקרר בבית.



שמשון רחמנפור: יש תקנים.

עידו רון טל: כן. התקנים זה פלוס מינוס דומה למקרה. עכשיו אם אתה שואל אותי, אם עכשיו אני הייתי צריך לבחור במשרד שלי מה אני רוצה, אם אני רוצה שיהיה בגב שלי את לוח החשמל, כל לוח חשמל, או שיהיה לי בתוך המשרד ליד השולחן ממיר סולארי. אני מעדיף ממיר סולארי ליד השולחן, הקרינה היא אפסית. על אף זאת ומכיוון שהתקנים במשרד החינוך הם מחמירים, כבר בתחילת העולם הסולארי הוחלט הוגדר שממירים לא יוקמו, מעל כיתות, אלא אך ורק מהשטחים ציבוריים, קרי, שירותים, מסדרונות. ואנחנו אוכפים את זה. אם אתה שואל אותי, אין בזה צורך, ועדיין אנחנו אוכפים את זה. זה לא מייצר אף רעש, אם מתכננים את זה מראש.

שמשון רחמנפור: אי אפשר לבנות עם זה משהו שחוסם את הקרינה האלקטרומגנטית?

עידו רון טל: אז זה בדיוק מה שאני אומר. אין מה לחסום, כי אין קרינה. זה בדיוק כמו המקרה בבית.

יוסי אלבז: אבל עדיין הוא יהיה במקום נפרד.

עידו רון טל: ועדיין הוא נמצא במקום נפרד שלא מעל כיתות, אגב כי זה התקנים, לא בגלל שאנחנו חוששים עם הקרינה, אנחנו פועלים לפי התקנים הנדרשים.

מתן כצמני: ונציין שיש חוזר משותף למשרד הגנת הסביבה, משרד האנרגיה ומשרד הבריאות, שאני אקרא את הציטוט: "בכל החשוב לבטיחות קרינה, התקנה והפעלה של מערכות סולאריות על גגות מוסדות חינוך, בהתאם לדרישות המקצועיות, אינה מסכנת בריאות התלמידים והמורים במשרד החינוך".

עידו רון טל: אם יש מקרה וקרה פה ושם בתחום של הסולארי, זה נובע לרוב מתקלות בהתקנה דווקא בצד של החשמל, קרי בלוחות חשמל, בגלל השינוי בממשק בין החשמל שמגיע מהמתקן הסולארי לחשמל במבנה. בוא נגיד מבנה ציבור אנחנו מקפידים, קודם כל אחד, אנחנו מפקחים על התהליך ועל התכנון של החשמל. אנחנו מחייבים אותם להזמין לוחות חשמל רק מספקים ספציפיים ומפסיקים של המותגים המובילים, ולא הרכבות בתי מלאכה כאלה ואחרים. ומוסדות חינוך גם מקפידים על לוחות פיצול, בשביל לייצר פיצול למעשה בין תשתית החשמל הפנימית שמוצעת לתשתית לוחות בשביל למנוע ולהוריד את הסיכון הזה לאפס. גם בעבר היה את האלמנט של קופסאות חיבור, היו מביאים את כל הכבלים מקופסא אחת ומשם מגיעים בקו אחד ואז זה היה נקודת תורפה שגם היום היא לא רלוונטית כי שיטת החיבור היא שונה, אין קופסאות חיבור. כמובן בכל דבר שעושים, שעוסק בחשמל, יש רמת סיכון מסוימת, יש את ההתקנה של הארקות וכדומה. וזה חלק מהתפקיד שלנו. כשאנחנו באים לבית הספר עושים כמובן בדיקות קרינה, בתי ספר אחרי ההתקנה, למרות ששוב אני אומר אין קרינה.

שירלי עזרא-שרון: באיזו תדירות אתם מבצעים בדיקות קרינה?

עידו רון טל: עושים קודם כל בהיבט אחרי ההתקנה עושים את הבדיקה. בעיקרון אין צורך בבדיקות קרינה שוטפות.

שירלי עזרא-שרון: למה אין צורך? ברגע שההתיישנות של המערכת, אין סכנה לקרינה? אתה בעצמך ציינת שהמערכת מתיישנת.

עידו רון טל: הפאנלים מתיישנים. הפאנלים עצמם זה דגנרציה והפאנלים לא מקור הקרינה זה הממיר. בממיר אין מרכיב התיישנות.

שירלי עזרא-שרון: בבתי ספר לא מבצעים בקורות ובדיקות כלל?



עידו רון טל: עושים בדיקות שוטפות בכללי, זה חלק מבדיקות שעושים בבתי הספר, עושים גם במתקן הסולארי.

שירלי עזרא-שרון: כל כמה זמן?

עידו רון טל: אני לא זוכר, אני צריך לחזור אלייך לגבי זה.

שמשון רחמנפור: את יכולה להוסיף את זה לדוח הבטיחות של כל מוסד כלשהו.

עידו רון טל: אבל יש בזה הגדרות, אני לא רוצה להטעות, לכן אני לא רוצה להגיד אם זה שנתי או לא. אני צריך להסתכל בתקנות שלנו. אני רק אוסיף לגבי נושא הבטיחות, חלק מבתי הספר שהגענו, דבר ראשון כשעושים מתקן סולארי עושים בדיקות הארקה. בהרבה מאוד בתי ספר גילינו שיש בעיות בארקה, בזכות הפרויקט הסולארי גם, תיקנו את הדברים האלה. בשנתיים האחרונות היינו בקרוב ל-50 בתי ספר.

מתן כצמן: מגלים גם בעיות איטום בגגות. הרבה דברים.

שמשון רחמנפור: האיטום זה בעיה קלה, אני יותר מוטרד מזה שפתאום ברוחות איזה לוח של פאנל עף לך, זה יותר חמור. הנושא הקונסטרוקטיבי הוא הוא הדבר הכי עיקרי.

עידו רון טל: קודם כל, כל שנה עושים בדיקות ושוב זה, הנושא של הפאנלים זה בשני דברים. קודם כל בסוף התקנה צריך לעשות בדיקות, לוודא שהקונסטרוקציה מגיעה ממפעל מסודר, עם תוכניות. שזה חלק מהתהליך שאנחנו עושים, לראות שהקונסטרוקציה מחוזקת. וצריך לחזק, לבדוק את הקונסטרוקציה וצריך לחזק אותה פעם בשנה. יש בדיקה שנתית שחלק ממנה זה בדיקה של חוזק הקונסטרוקציה. אם עושים את זה אף פאנל לא יעוף. אם מזניחים את זה, אז כמו כל מערכת שלא בודקים אותה יכול להיות שיש, התיישנות של חלקים.

יוסי אלבז: פעם בשנה זה בתהליך ניקיון המערכת, כשעושים את הבדיקה?

עידו רון טל: יש תהליך שנקרא בדיקה שנתית, אנחנו מקפידים בדרך כלל בתהליך של ניהול האחזקה, לעשות בדיקה שנתית כפולה. פעם אחת זה רק ויזואלי, כמו שאמרתם, לראות שאין איזה ברגים משוחררים, דברים עובדים וכדומה. במערכת, ששוב, זה לא אמור לקרות אבל לפעמים קורים דברים. אין איזה שבר, מישהו פגע במערכת וכדומה. ופעם בשנה זו גם בדיקה שכוללת גם בדיקות של לוחות, של חשמל, זרמים וכדומה, לראות שהמערכת החשמלית היא גם תקינה.

רינת אורן: מציינת שנדב יצא מהישיבה, בתחילת השיח בנושא, בשל חשש לניגוד עניינים. הוא עובד בחברה שמייצרת פאנלים סולאריים אז הוא לא ישתתף בהצבעה.

מי-גל אבינועם: כולו, כולו.

מתן כצמן: כולו.

החלטה: מליאת המועצה אישרה פה אחד את עדכון תב"ר 1634 – הכנת מכרז וביצוע התקנים

סולאריים, כולל קירוי מגרשים ציבוריים.

הישיבה הסתיימה.

מתן כצמן
ראש המועצה

רינת אורן
מנכ"לית המועצה