



מועצה מקומית  
בית אריה עופרים

# מבקר המועצה

---

דו"ח בדיקה

2019

דוח בדיקה פרויקט הקאנטרי

מועצה מקומית בית אריה עופרים

## תוכן העניינים

### עמוד

4.....	1. מבוא.....
4.....	2. מטרת הביקורת.....
4.....	3. מתודולוגיה.....
4.....	4. פרויקט הקאנטרי .....
5.....	5. אישור הפרויקט ותקציבו.....
6.....	6. בעלי תפקידים בפרויקט.....
8.....	7. ניהול הפרויקט.....
8.....	8. התקשרות עם ספקים .....
10.....	9. הפעלת הקאנטרי.....
12.....	10. סיכום.....
12.....	11. נספחים.....

## **1. מבוא**

בשנת 2015 הוחלט על הקמת מתחם ספורט (קאנטרי) בשטחה של מועצת בית אריה עופרים. הרצון לתת מענה לתושבים והצורך ליצור הכנסות נוספות הובילו להחלטת המועצה לבניית קאנטרי וחנויות להשכרה בשטח שמסביב למתחם הבריכה הישן שלא היה מנוצל באותה התקופה.

## **2. מטרת הבדיקה**

- 2.1 בחינת פרוייקט הקאנטרי, תוך שימת דגש על קיום נהלים, יעילות וכללי מנהל תקין.
- 2.2 ישנה חשיבות רבה לביקורת בעניין זה, שכן הועלו טענות על אי סדרים בניהול הפרוייקט ותיקצובו.

## **3. מתודולוגיה**

- 3.1 נסקרו מסמכים רלוונטיים, כגון: תיק הבניה הצעות מחיר, הזמנות עבודה, פרוטוקולים של וועדת תכנון ובניה, פרוטוקולים של דירקטוריון.
- 3.2 בוצעו פגישות ושיחות עם גורמים המעורבים בפרוייקט כגון: מחלקת ההנדסה, מנהלת החשבונות של החברה לפיתוח בע"מ, גזברית המועצה, מנהלת הקאנטרי, מנהלת החשבונות של הקאנטרי.

## **4. פרוייקט הקאנטרי**

- 4.1 טרם תחילת ביצוע עבודות בניית הפרוייקט, היו באתר חדר מכוונות, בריכה, מדשאות ומרכז טניס.
- 4.2 העובדה שלא היה קיים מתחם קאנטרי כזה ביישוב ואף לא בסביבתו הקרובה העלה את הצורך בהקמת מקום כזה שייתן מענה לכלל התושבים ואף ימשוך תושבי חוץ למתחם ובכך יגדיל את הכנסות המועצה. בנוסף, כדי לנצל את השטח בצורה מיטבית הוחלט לבנות מתחם חנויות לרווחת התושבים.
- 4.3 הפרוייקט התחלק לשני שלבים. שלב א, בניית החלק התחתון ובו החנויות ושלב ב, בניית המבנה של הקאנטרי.
- 4.4 משך הפרוייקט כארבע שנים.
- 4.5 שטח הפרוייקט 1.6 דונם.
- 4.6 פרוייקט הבינוי מכיל בתוכו, מתחם חנויות אוכל, מכולת, רחבת ישיבה בקומה מינוס 1.

בקומת הקרקע מוצבת בריכה חצי אולימפית ובריכת פעוטות שהייתה קיימת. בנוסף, שטח בנוי של קפיטריה, מקומות ישיבה פנימי וחיצוני, מחסן, חדר כושר, חדר הנהלה, מדור שירותים גברים ונשים נפרדים, סאוונות יבשות בכל מדור שירותים ומלתחות, לוקרים, חדר עזרה ראשונה, מתחם ספא שמכיל חדרי טיפולים מקלחות לחץ, סאוונה רטובה וחאמם טורכי, מדשאות חיצוניות מלתחות קיץ ומתחם טניס נוסף מגרש קט רגל ופינת טניס שולחן.

## 5. אישור הפרוייקט ותקציבו

ביציאה לפרוייקט בסדר גודל כזה, יש להציג בפני המליאה ודירקטוריון החל"פ סקירה אודות הפרוייקט המתוכנן. לאחר קבלת האישור, המועצה חותמת על הסכם מול החל"פ לגבי ביצוע העבודה והתקציב המיועד. יש לתכנן מראש תקציב ייעודי ולהקצות משאבים מתאימים לפרוייקט, לפי הערכות שחושבו.

למימון פרויקט של פיתוח תשתיות או של הקמת מבני ציבור מקצות הרשויות המקומיות תקציב ייעודי הנקרא תקציב בלתי רגיל (תב"ר). התב"ר מיועד לפעולה חד-פעמית או לתחום פעילות מסוים, והוא כולל אומדן תקבולים ותשלומים לאותה פעולה או לאותו תחום פעילות וכן כספים שיועדו על פי דין למטרות שאינן תקציב רגיל. בפקודת העיריות [נוסח חדש] ובפקודת המועצות המקומיות נקבע כי על ראש הרשות המקומית ועל גזבר הרשות לנהל בנאמנות את התב"ר. לרוב, התקבולים בתב"ר מקורם במענקים המועברים לרשויות המקומיות ממשרדי ממשלה וממוסדות ציבור, במקורות עצמיים של הרשויות.

- 5.1 **מסקירת הביקורת עולה כי הפרוייקט לא עלה לאישור המליאה ולא לאישור דירקטוריון החל"פ ולא עלה לסדר היום כלל. יש לציין כי במהלך הבנייה היו דיווחים שוטפים על קצב הבנייה ועדכונים בנוגע להתקדמות הפרוייקט, הן בישיבות המליאה והן בישיבת הדירקטוריון של החל"פ.**
- 5.2 **החברה לפיתוח לא חתמה הסכם עם המועצה על ביצוע העבודות.**
- 5.3 **קיימת החלטת וועדת תכנון ובנייה אשר אישרה ביצוע שלב החנויות וביצוע שלב הקאנטרי וניתן היתר בנייה למבנה והתב"ע מתאימה לאופי המבנה. (ההיתר מצורף בנספחים).**
- 5.4 **לפרוייקט זה לא הוקצה סעיף תקציבי ייעודי בתקציב של החברה לפיתוח או מסגרת תקציב כל שהיא.**

- 5.5 מסקירת הביקורת עולה כי הכספים ששולמו בפרוייקט הנ"ל הועברו מכספים שהיו ברשות החברה לפיתוח מפרוייקטים שונים שביצעה החברה.
- 5.6 הוצאות עיקריות בכרטיס של הקאנטרי – שכר מחלקת פרוייקטים לאורך הפרוייקט עבור העבודה בקאנטרי ועבור עבודות ביישוב כ – 1326989.46 ש"ח , איברהים קבלן השלד + טייח עבור עבודות הקאנטרי העבודה מוערכת כ- 1272495.06 ש"ח , אבו שיד אלומיניום עבור הקאנטרי 285500 ש"ח קיים תשלום נוסף עבור עבודות נוספות שנעשו בפרוייקטים אחרים , נוייה אקוסטיקה ישראל בע"מ 293392.71 ש"ח כולל מע"מ , מ,ג אדם הנדסת חשמל בע"מ – 169879 ש"ח כולל מע"מ , עמרני חומרי בנייה בע"מ – 324074.90 ש"ח כולל מע"מ , איי,אס,פי פיטנס בע"מ ( מכשירי כושר ) -897100 ש"ח כולל מע"מ , במרכז לחיסכון באנרגיה ירוקה בע"מ - energy - 688001 ש"ח כולל מע"מ , מ.ע.א ביצוע פרוייקטים בע"מ (קירוי בריכה) - 1021199.71 ש"ח כולל מע"מ
- 5.7 עלות ההוצאות הישירות על הפרוייקט נכון להיום עומד על כ- 12 מיליון ש"ח, עבור חומרים וספקים שהוזמנו לצורך הבינוי.

### המלצות:

- יש לעדכן את הדירקטוריון בנוגע לכל פרוייקט שמבוצע על ידי החל"פ.
- לאחר אישור הפרוייקט, יש לחתום על הסכם בין המועצה לחל"פ, ללא הסכם אין להתחיל את העבודות.
- את ההסכם יש להציג בפני הדירקטוריון.
- אין להתחיל פרויקט ללא תזרים ותקציב מאושר.
- כל פרויקט צריך לנהל כמרכז רווח בצורה נפרדת עם כרטיס נפרד- סה"כ ההכנסות הצפויות מהפרוייקט סה"כ ההוצאות הצפויות מהפרוייקט.

## 6. בעלי תפקידים בפרוייקט

- 6.1 החברה הכלכלית מהווה "זרוע ביצועית" של המועצה לביצוע פרויקטים מתחומים שונים. החברה הכלכלית היתה אחראית להעסקת בעלי תפקידים הנחוצים לפרוייקט.
- 6.2 בפרוייקט בסדר גודל כזה יש צורך בהכנות רבות ובעלי תפקידים רבים:
- אדריכל לפרוייקט + שרטט אשר תפקידם כולל פיקוח עליון.
  - מהנדס בניין אשר תפקידו כולל גם פיקוח עליון.
  - מעצב פנים עם ידע בעיצוב של חללים מסחריים.

- כמאי תפקידו לתת כתבי כמויות בכל הפרמטרים בפרוייקט ובעקבות כך ניתן להעריך את עלות הכוללת של הפרוייקט.
  - מנהל פרוייקט המרכז את כל הפרוייקט, אם בהצעות של בעלי מקצוע, אם לקדם את הפרוייקט, אם בעניין לוחות הזמנים.
  - בפרוייקט בסדר גודל כזה נהוג לקחת מפקח צמוד, שיהיה בקי בכל התקנים ומפדטי העבודה. למפקח תפקיד חשוב המפקח הוא הגורם היעיל המחבר בין היזם מזמין העבודה למתכננים קבלנים ושאר הגורמים המעורבים בפרוייקט, תפקידו העיקרי של המפקח לוודא כי עבודות הבנייה מבוצעות בהתאם לתקנים, על מנת לעמוד בביצוע הנ"ל על המפקח לרשום ולהתעד את כל תכנון הבנייה והבנייה בפועל. ניהול יומני עבודה מסודרים, תיאום בין הקבלנים השונים, ביצוע בקרת איכות (ביצוע על פי המתוכנן, על פי התקנים ובאיכות הנדרשת)
- 6.3 מסקירת הביקורת עולה כי בשלב התכנון לא הייתה הערכת כמאי מקצועי אשר תפקידו לתת כתבי כמויות בכל הפרמטרים בפרוייקט דוגמת חשמל, בטון, ברזל וכו' לכל העבודות ובעקבות כך ניתן להעריך את העלות הכוללת של הפרוייקט.
- 6.4 לא היה רשימת פרוגרמה של בדיקת הצרכים של הקאנטרי ולכן חללים בפרוייקט השתנו תוך כדי בניה.
- 6.5 החברה לפיתוח העסיקה אדריכלית אשר קיבלה הצעות מחיר ודאגה להוציא הזמנות עבודה ודאגה לרכז את כל הדיונים והפגישות שנעשו המהלך הפרוייקט מול כל הגורמים .
- 6.6 החברה לפיתוח בתחילת הדרך העסיקה מנהל פרויקט ייעודי לפרוייקט אך לא העסיקה מפקח צמוד, שיהיה בקי בכל התקנים ומפדטי העבודה. לא הועבר יומן עבודה ודוחות של מעקב עבודות המבוצעות בפרוייקט. במהלך הפרוייקט הוחלף צוות ניהול והפיקוח של הפרוייקט מי שקיבל את הסמכות הוא מנהל מחלקת הפרוייקטים של המועצה. בנוסף הוחלף מנכ"ל המועצה.
- 6.7 מסקירת הביקורת עולה כי בתאריך 17.05.17 נשלח מכתב ממהנדס המועצה היוצא אשר מסיר אחריות על כל נושא הבנייה בקאנטרי והעלה ממצאים נוספים לגבי כשלים בביצוע העבודה.

### המלצות:

- יש לדאוג לכל בעלי המקצוע הנדרשים ע"מ שביצוע העבודות יתנהל בצורה יעילה ולפי התקן הנדרש.
- יש לדאוג שבעלי התפקידים יהיו בעלי הסמכה מתאימה.

### 7.ניהול הפרויקט

7.1 החברה לפיתוח מבצעת פרויקטים לפי דרישת המועצה. המועצה משלמת לחברה לפיתוח עבור הפרויקט בתוספת תקורה שנקבעת עבור כל פרויקט בנפרד, על ידי ראש המועצה, הגזברית, המנכ"ל וחשבת החברה לפיתוח. מי שניהל עבור החברה לפיתוח את הפרוייקט הינה מחלקת הפרוייקטים של המועצה אשר הועסקה על ידי החברה לפיתוח.

7.2 **מסקירת הביקורת עולה כי לא נחתם הסכם לניהול וביצוע עבודות פרוייקט הקאנטרי של החברה לפיתוח מול המועצה.**

7.3 **מנהל הפרוייקט כאמור, לא היה מוסמך לביצוע פרוייקט בסדר גודל שכזה.**

### המלצות:

- לפני תחילת כל פרויקט יש לבצע חשיבה עם אנשי המקצוע הקיימים במועצה, חשבת, גזברית, מנכ"ל וכל הגורמים הנוגעים בדבר ולקבוע את אמות המידה לעבודת החל"פ מטעם המועצה והתגמול.
- יש לבצע הסכם התקשרות והזמנת עבודה בין החברה לפיתוח למועצה, לפני כל פרויקט.
- יש לבצע תיעוד בנוגע לעבודה המבוצעת ע"י של מנהל הפרוייקט או מי מטעמו.

### 8. התקשרות עם ספקים

8.1 בפרוייקט מסוג זה מבוצעת התקשרות עם ספקים רבים בשלבי התכנון, הבינוי והאכלוס.

8.2 החברה לפיתוח התקשרה בפרוייקט עם הספקים וקבלני הבנייה.

- 8.3 במקביל, מחלקת ההנדסה הייתה אחראית במהלך הפרוייקט על קבלת תוכניות ואישורם בכל הנוגע לתכנון המבנה.
- 8.4 החברה לפיתוח העסיקה אדריכלית אשר עבדה וישבה המחלקת ההנדסה שביצעה את התוכניות לביצוע, העבירה וקיבלה תוכניות מיועצים שונים, סופר פוזיציה, קיום פגישות וביצעה התקשרות והזמנות מול ספקים שונים. הצעות מחיר שהועלו לדיון לקבלת החלטות. כמחלקת הנדסה הייתה סיוע וחלק מהפרוייקט.
- 8.5 מחלקת פרוייקטים אף היא, הובילה את ההתקשרות עם מספר קבלנים/ספקים לקבלני משנה בניהם קבלני השלד, הטייח והאלומיניום.
- 8.6 מסקירת הביקורת עולה, כי לא יצאו מכרזים מסודרים לכלל העבודות בפרוייקט למעט עבודת קירוי הבריכה, עבודת המיזוג ומכרז להצטיידות חדר כושר.
- 8.7 אציין כי במסגרת מכרז עבודת המיזוג, בוצע סיור קבלנים ובו נכחו כשמונה קבלנים ונציגים מטעם החל"פ. למכרז עצמו ניגשו שני קבלנים בלבד. החברה הראשונה יציב הנדסת קירור ומיזוג בע"מ, ההצעה של יציב הנדסת קירור ומיזוג בע"מ נפסלה באישור היועמ"ש טכנית משום שלא צורפה ערבות למסמכי המכרז. החברה השנייה תעשיות אנרגיה בע"מ, ההצעות אשר הוגשו על ידם במכרז עמדו על 2.3-2.4 מליון ₪, והאומדן שהחל"פ העריך לביצוע העבודות היה 1.4 מליון ₪ בשל פסילה של חברת יציב הנדסת קירור ומיזוג בע"מ, נותרה הצעה אחת במכרז. לפי כללי המועצות המקומיות (מכרזים - יהודה ושומרון), תשע"ט-2018 והמלצת הוועדה, המועצה רשאית לבטל את המכרז ולקבל הצעות מספקים נוספים ללא מכרז.
- 8.8 הקבלן המבצע בפועל של עבודת המיזוג, חברת המרכז הישראלי לחסכון באנרגיה energy, חברה שכאמור, לא ניגשה למכרז. קיימת הצעה של החברה הנ"ל חתומה ע"י מורשי חתימה, על סך 720,000 ₪ ללא מע"מ. עד כה שולם לחברה 669,680 אלף ₪ ומתנהל מולה הליך משפטי כיום.
- 8.9 לכל העבודות הקשורות לשלבי התכנון והעיצוב של הפרוייקט, הייתה אחראית אדריכלית מטעם החל"פ אשר קיבלה הצעות מחיר ודאגה להוציא הזמנות עבודה, קיימות הצעות מחיר והזמנות עבודה מאושרות וחתומות כנדרש. למשל: חשמל, מצלמות, וילונות, איטום, דלתות פנים, ריצוף, כלים סניטריים, בדיקות מעבדה, תקינות בריכה, שילוט, סינון ממ"ד ונגישות.
- 8.10 קיים חוזה חלקי של החברה לפיתוח מול הקבלן, החוזה מתייחס לעבודות הבינוי של שלב א, החנויות בלבד. לא קיים בחוזה פירוט לגבי שלב ב', בניית הקאנטרי.

- 8.11 במהלך הבנייה בוצעו שינויים רבים בהתאם לדרישות היועצים/גורמים מאשרים\_ כגון פקע"ר, משרד הבריאות וכו...} שלא הועלו על הכתוב כנדרש, וביצוע תשלום עבור עבודות אלו.
- 8.12 קבלני השלד, הטייח לא הגישו הצעות ואין הזמנות עבודה חתומות ומאושרות על ידי מורשה חתימה הכל נחתם לאחר ביצוע העבודה בדיעבד.
- 8.13 החשבונות שהוגשו ע"י קבלני השלד והטייח והועברו לידי המועצה, אינם שייכות למי שביצע בפועל את העבודה וקיבל עליה את שכרו.
- 8.14 בוצעו רכישות של ציוד מחמודי ללא הזמנות חתומות ומאושרות ע"י מורשה חתימה. לאחר שנצבר חוב הספק היה מתייצב במועצה לקבלת תשלום עבור הרכישות. יש לציין כי קיים עדיין חוב לספק המוערך בכ-100 אלף ש"ח

### המלצות:

- אין להתחיל עבודה ללא קבלת מספר הצעות מחיר \ יציאה למכרז ובחינה של כל הצעה, ולאחר בחינה יש להוציא הזמנת עבודה חתומה ומאושרת ע"י מורשה החתימה ורק לאחר מכן יש להתחיל בביצוע העבודות.
- יש לבצע הליך זה גם בהזמנת חומרי ציוד כלשהוא וזאת החל מ-500 ₪.
- יש לדאוג לגורם מפקח כי הציוד הגיע בשלמותו והעודפים נשמרים.

## 9. הפעלת הקאנטרי

- 9.1 הקאנטרי נפתח בתאריך 18\04\29 ומנוהל על ידי ההחברה לפיתוח.
- 9.2 נכון ליום ביצוע הביקורת, בקאנטרי מועסקים מנהלת ו-11 עובדים (פקידות קבלה, שומר, איש אחזקה, מדריכי כושר וכו'). קיימים 494 בתי אב המשלמים מנויי קאנטרי, 19 מנויים מוקפאים, 148 בתי אב מנויי בריכה.
- 9.3 קיימת הפרדה מוחלטת בין הבריכה למתחם של הקאנטרי.
- 9.4 גבייה של המנויים מתבצעת דרך הקאנטרי באמצעות מערכת גבייה של חברת פיזיקאל.
- 9.5 לקאנטרי קיים חשבון נפרד אשר אליו מוזרמים כל ההכנסות של הקאנטרי.
- 9.5 מסקירת הביקורת עולה כי למבנה הקאנטרי לא קיים אישור טופס 4 מיום פתיחת הקאנטרי ועד היום, יש צורך בהשלמת פרטים נוספים מהבדיקה האחרונה שבוצעה בתחילת חודש פברואר 2019. קיימת רשימת דרישות במחלקת ההנדסה, בכל הקשור לקבלת טופס 4

- 9.6 לא קיים רישוי עסק לקאנטרי אלא לבריכה בלבד .
- 9.7 לגבי הבריכה - כל שנה מחדשים את הרישוי העסק לבריכה, באפריל 2019 חודש הרישוי עסק לבריכה התקבל אישור ממשרד הבריאות ומהמשרה.
- 9.8 מבחינת הביקורת לגבי תפעול הקאנטרי עולה כי מדריכי החוגים, מדריכי חדר כושר והמצילים בעלי תעודות הסמכה מתאימות והיעדר עבר פלילי.
- 9.9 ביצוע תשלום עבור מדריכי החוגים מתבצע כנגד חשבונית לאחר שמנהלת הקאנטרי עברה על החשבונית אישרה את השעות וחתמה על החשבונית, רק אז מבוצע תשלום .
- 9.10 כל תיקון של ליקוי מתבצע בעזרת איש האחזקה. אם לא ניתן לבצע תיקון על ידי איש האחזקה, יוצאת הזמנת עבודה מסודרת, מתקבלות מספר הצעות מביאים לאישור של הזמנת העבודה ע"י מורשה החתימה ורק לאחר מכן יוצאת הזמנת עבודה לרכישה של הציוד או בעל המקצוע.

### המלצה:

- אין לאפשר הפעלת המתחם ללא רישיון וללא טופס 4.
- טופס 4 יהיה חתום ע"י האחראי לביקורת הביצוע ויאשר את כל הסעיפים הבאים:
  - הבנייה חוקית ומבוצעת על פי היתרי בניה מאושרים על פי כל התנאים והדרישות המוקדמות שבדבר.
  - אישור מהנדס כי המבנה ראוי למגורים והביצוע נעשה בהתאם לתכנון חוזק ויציבות המבנה.
  - התבצעו בדיקות בטון בשלד המבנה.
  - מכון התקנים העניק תעודת בדיקה לאטימות וטיח של מרחבים מוגנים בבית. סעיף זה יכלול גם אישור הג"א לתקינות הכללית של המרחב המוגן.
  - יש לקבל אישור מהאדריכל להקמת מעקות בטיחותיים תקינים ברחבי המבנה.
  - אישור מכבי האש כי הבית בטיחותי מפני אש ועשן על פי התקנים הנדרשים.
  - חברת הגז בודקת ומאשרת כי מערכת הגז תקינה ושמישה.
  - המערכות הסולאריות. אם קיימות צריכות להיות מאושרות באופן רשמי.
  - מערכות הניקוז והאינסטלציה יש לקבל אישור לתקינות של אלו .
  - אישור נגישות, יש לדאוג לכך שהבניין מתאים לשימוש נכים.
  - אישור מעלית, יש לקבל אישור מכון התקנים לתקינות המעלית .
- מידי שנה יש לבדוק תוקף רישיון מצילים, שכן כל שנתיים עליהם לחדשו.

## 10. סיכום

- 10.1 במועצת בית אריה עופרים ישנה ההסכמה על חשיבות הניהול התקין של כל פרויקט שנעשה בתחומי אחריותה. באפריל 2018 החל הקאנטרי לפעול לרווחת תושבים ללא טופס 4 וללא רישיון. המועצה פועלת לתקן את הליקויים הקיימים בקאנטרי ולהוציא טופס 4 ורישוי עסק בהקדם.
- 10.2 אין מחלוקת כי הקאנטרי אכן נותן מענה ושירות לתושבים אשר זקוקים לשירותים אילו בתחומי ספורט שלא היו קיימים ביישוב.
- 10.3 נחסכו כספים רבים בבנייה, פרויקט בסדר גודל שכזה נאמד בכמעט פי שתיים במועצות סמוכות
- 10.4 הביקורת העלתה שורה של ליקויים בשלב התכנון בניהול תקציב ובינוי הפרוייקט. יש לציין כי תוך כדי הפרוייקט המועצה עשתה מאמצים לתקן את הליקויים.
- 10.5 יש להקפיד על מינוים של בעלי מקצוע חיצוניים בהתאם לחוק חובת המכרזים ולכללי המינהל התקין. יש לבחור בהם לאחר הליך מכרז או באמצעות השוואה בין הצעות מחיר. כמו כן, יש להקפיד לחתום עם כל בעלי המקצוע על חוזים מתאימים, שבהם יוגדרו לוח זמנים לפרוייקט, אופן ביצוע התשלומים, בסיס השכר ותנאי ההתקשרות האחרים, ועליו למלא חוזים אלה בקפידה.
- 10.6 מתוך מכלול הממצאים שעלו עולה תמונה של כשל בפיקוח ובבקרה עליו ועל תקציבו וכן באופן ההתקשרות עם בעלי המקצוע שהועסקו בו, לרבות קביעת שכרם והתשלומים שהועברו להם.

## 11. נספחים

- 11.1 נספח שאלות ותשובות
- 11.2 מכתב ממהנדס המועצה.
- 11.3 בקשות לקבלת היתר בנייה בוועדת תכנון ובניה.
- 11.4 היתר בניה.
- 11.5 תמונות.

10.1 נספח שאלות ותשובות

**שאלות ותשובות**

ש- האם הכרטיסייה (הנהלת חשבונות) של פרויקט הקאנטרי נבדקה/נבחנה וכל המופיע בה קשור אכן להוצאות/הכנסות של הקאנטרי?

ת- הכרטיסייה אכן נבדקה כמובן שיש בה המון פרטים ישנן הוצאות שכביכול נראות לא קשורות לפרוייקט אך זה נעשה בעקבות כך שהקבלן המבצע ביצע מספר עבודות ביישוב בניהם גם עבודות בקאנטרי והגיש חשבונית אחת, אך התשלום יצא עבור כל עבודה ושוייך לעבודה הספציפית

ש- לא ראיתי בדוח נושא עלויות ומספרים - זה קריטי בפרוייקט שכזה בוודאי נוכח בליל המספרים הנורקים לחלל האויר.?

**נוסף לדוח העלויות העיקריות בפרוייקט**

ש- האם ידוע מי היו האנשים שהיו שותפים לדיון ולמתן אישור הבניה?

ת- האנשים שהיו שותפים לדיון יו"ר וועדת תכנון ובנייה, מהנדס המועצה יועץ משפטי, 2 נציגי משרד הפנים, ומבקר המועצה, מפקח על הבניה, בודקת תוכניות, ומזכירת הוועדה,

ש- לא מצאתי באישורי ועדת התכנון והבניה שום איזכור לסאונות וכו' - נושא בפני עצמו הדורש אישורים יעודיים בנושא תכנון ובניה ובנושא משרד הבריאות.

ת- התכנון המקורי היה ג'קוזי אך לאור המורכבות מול משרד הבריאות הוחלט לעשות שתי סאונות יבשות שאינן דורשות את אישור משרד הבריאות או כל אישור מיוחד. נעשה בירור נוסף מול במחלקת ההנדסה ואכן כך הדבר

ש- לא מצאתי כל התייחסות לדיון/ החלטה על צורת הפעלה או מתווה של המקום כך למשל מי החליט שכל החוגים והפעילות הם במסגרת הכל כלול?

ת - היו מספר דיונים אצל ראש המועצה והוחלט שהמנוי יכלול את החוגים, בריכה וחדר הכושר במחיר שנקבע, ומסגרת השעות שהוגדרה לחוגים היא 20 שעות שבועיות

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה כיצד מתמחרים את עלות המנוי.

ת - בוצעו מספר פגישות \ דיונים בנושא היה יועץ שהגיע לפגישות נלקחו מספר השוואות מחירים מול קאנטרים מהאיזור כגון : הוד השרון, מודיעין, שוהם, רמלה.

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה כיצד נכון להפעיל את המקום - האם בכוחות מקומיים, האם ע"י גורם מקצועי חיצוני האם בשותפות?

ש- העסקת המדריכים והעובדים במקום - האם עברו מכרז? האם בעלי השכלה/הכשרה מתאימה? מי קבע את צורת ההתקשרות עימם וגובה השכר שהם קיבלו?

ת- חוץ ממנהלת הקאנטרי כל העובדים סטודנטים אשר מתחלפים, לגבי העסקת המדריכים לכולם קיים תיק מסודר בקאנטרי אשר מכיל תעודת הכשרה, העדר עבירות מין ועבר פלילי, במסגרת השוואת מחירים מול מקומות נוספים נלקח המודל שבו משולם למדריכים לפי וותק עד 5 שנים 120 ש"ח לשעה, מעל 5 שנים 150 ש"ח לשעה יש לציין שכולם עובדים בצורה מסודרת עם חשבונית ומאושרת כל חודש על ידי הגורמים הרלוונטים לאישור שעות העבודה.

עובדי הקאנטרי כלל משתכרים כ-30 ש"ח לשעה, למעט מדריכי חדר הכושר שמשתכרים כ-32 ש"ח לשעה.

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה ו/או מדיניות לגבי הפעלת המקום מול גורמי קהילה כמו מוסדות החינוך ותנועות הנוער.

ת- עד לפתיחת הקאנטרי למועצה היה הסכם לעשרה אירועים שהמועצה יכלה לבצע בבריכה בשביל כל הגורמים, מרגע הפתיחה לא היה לזה תוקף ולא נעשה שום אירוע ללא תשלום למעט אירוע לחיילים.

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה כיצד קובעים את ימי ושעות הפעילות במקום בהתאם לעונות השנה.

**ת- היו מספר פגישות ודיונים בנושא אצל ראש המועצה עם יועץ חיצוני נלקחו שעות פעילות ממקומות נוספים באזור ונעשתה התאמה ליישוב וכך הוחלט על ימי ושעות הפעילות.**

ש- לא ראיתי שום התייחסות לעובדה שדווקא במקום שכזה ראוי היה מלכתחילה לתת חשיבה תכנונית והביצועית כך שהמקום יעמוד בהנחיות משרד החינוך ויאפשר לימודי שחייה לתלמידי בית הספר כפי שמחייב חוזר מנכ"ל. **ת- הבריכה הייתה קיימת, שינוי בבריכה כדי לאפשר לימודי שחייה לפי חוזר מנכ"ל הצריך שינוי שהוסיף עלויות גבוהות, ובשל כך לא היה רצון לבצע שינוי בגבהי הבריכה כדי שתעמוד בדרישות חוזר המנכ"ל, אם שינוי זה היה מבוצע, זה היה פוגע בשאר התושבים המעוניינים לשחות, הייתה חשיבה להקים בריכה נוספת שמתאימה לדרישות לצורך ביצוע שיעורי השחייה כנדרש.**

ש- לא מצאתי דיון/ חשיבה או החלטה כיצד יקרא המקום ומדוע הודר השם עופרים מהמבנה ביישוב ששמו הרשמי בית אריה עופרים.

**ת- לאחר איחוד היישובים השם שונה במשרד הפנים והשם של שני היישובים נקרא בית אריה שכמובן כלל את היישוב עופרים, ולכן השם עופרים לא מופיע, בנוסף היה דיון פתוח ברשתות החברתיות גם על השם וגם על הלוגו של המקום,**

ש- לא מצאתי עץ מבנה, הגדרות תפקיד ובעלי תפקידים יעודיים הנדרשים להפעלת המקום הן ע"פ כללי משרד הפנים והן ע"פ כללי והנחיות משרד הספורט. **ת- לא קיים**

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה כיצד ממקסמים/מפעילים את מתחם בית הקפה/ קפיטריה הן מבחינת מתן שירות לתושבים ולא פחות חשוב הכנסה כספית.

**ת- היו מספר דיונים בנושא בהתחלה יצא מכרז בנוגע לקפטריה, לבסוף הופעלה הקפטריה ע"י תושב מהיישוב וסיים את עונת הקיץ בהפסד ולכן ויתר על הפעלת הקפטריה, התקיימו דיונים נוספים לבסוף יצא מכרז נוסף בנוגע לקפטריה שגם לא מומש, בנוסף הובאו מספר הצעות מחיר להפעלה של המקום עי החל"פ אך הנושא ירד מהפרד בשל העלויות.**

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה כיצד ובאיזה עלויות מפעילים את המקום מבחינת תקינה וכ"א - כך למשל מפעיל הבריכה מקבל מידי חודש (ללא כל הסכם חתום) יותר מ 40,000 ש"ח - סכום שערורייתי בכל קנה מידה....

**ת- אין שום חוזה חתום מול המפעיל הנושא הובא לידיעת כל הגורמים, בנוסף הובאו מספר הצעות מחיר ממפעילי בריכה נוספים אך לבסוף לא חתמו על חוזה, בנוסף דובר עם מפעיל הבריכה על קיזוז בשכר בשל העלות הגבוהה ומספר שעות מצומצם במתכונת השעות 8 שעות בשעות החורף ו-16 שעות בשעות הקיץ מי שחתם למפעיל על החשבונית בשלושת החודשים האחרונים החברה לפיתוח ולא מנהלת הקאנטרי.**

ש- יש כאמור להשלים את הפרק של הקמת הספא במקום בוודאי נוכח העובדה שאתמול נחשפנו לכך שבניגוד לחו"ד מקצועית הוחלט בכל זאת לצאת לפרוייקט שעד היום עומד כפיל לבן.... **ת- מי שיעץ בנושא היה ג'רום שהיה היועץ והוא לא התנגד אלא ההיפך התקבלו הנחיות מפורטות בנוגע לספא החדר היה מתוכנן להיות חדר ספינגג במקור ולאחר התייעצות הוחלט על חדר ספא.**

ש- לא מצאתי תכנית עסקית/דיון/ חשיבה או החלטה מי הם מורשי החתימה של הקאנטרי. **ת- מורשי החתימה הינם ראש המועצה ומנכ"ל החל"פ**

ש- לא מצאתי שום איזכור למקומו של משרד הבריאות בהפעלת המקום על כל המשתמע מכך(רק לאחרונה הוסדרו במקום הנחיות משרד הבריאות וניתן אישור על ידם - הרבה הרבה לאחר שהמקום כבר עבד בפועל...)

**ת- קיימות המון התכתבויות בנוגע לכל הנושאים שרלוונטיים למשרד הבריאות גם עם רעיה וגם עם חנן, כל ההחלטות בוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות לדוגמא - בקפטריה לא ניתן לבשל ולטגן כי נדרש לעשות השלמות של משרד הבריאות כמו מינדוף ותא של מסיר שומנים כמו שנעשה בחנויות ולכן הוחלט על מזנון כריכים, חנן היה מגיע לביקורות שוטפות עם המהנדס ונתן הנחיות.**

יום רביעי 17 מאי 2017

כ"א אייר תשע"ז

לכבוד :

וועדת התכנון בית אריה  
ומחלקת הנדסה בית אריה

### הנדון : מרכז ספורט (קאנטרי) בית אריה

שלום ,

כידוע עזבתי את המועצה לפני מס' חודשים .

הוזמנתי לפגישה במועצה ובמקרה גם ביקרתי ביום רביעי האחרון במרכז הספורט , בשיחה עם הקבלן בשטח הבנתי שהוא עובד ללא תכנית אדריכלית והנדסית לביצוע המדרגות הגשר והמרפסת והוא מבצע אותם לא לפי התקן הנדרש.

גיליתי שלא מזמינים את המהנדס לביקורת והנחיות של ביצוע כל קונסטרוקציית הברזל. הקבלן עובד ללא תכנית ביצוע של המהנדס .

אין מנהל פרויקט מוסמך לביצוע פרויקט בהיקף כזה.

אין מהנדס ביצוע בשטח .

אין התייחסות לתכניות היועצים השונים ומקבלים החלטות ע"פ נוחות או שיקולים כלכליים.

יועץ המיזוג הסיר אחריות מהפרויקט

אין בקרה של יועץ אינסטלציה על מה שנעשה בשטח וככל הנראה זה מבוצע שלא על פי התקנים.

להבנתי הזמינו מעלית שאינה תואמת את הדרישה בחוק

לכן אני מודיע שאני מסיר אחריות לביצוע הפרויקט.

החוק לא מאשר להנדסאי אדריכלות לנהל ולתכנן פרויקט שהוא לא "מבנה פשוט". מה שנעשה בחודשים האחרונים בפרויקט.

עותקים :

אבנר כהן ממונה מחוז משרד הפנים

עידו צ'פניק ממונה משרד הפנים

עידו ליבנה ממונה משרד הפנים

אבי נעים ראש המועצה

מיכאל חייט מהנדס המועצה והועדה לתכנון

יוסי דרדיגר מנכ"ל המועצה והחל"פ

נטליה אברבוך מנהלת לשכת התכנון יו"ש

עופר יעקב יועמ"ש בית אריה

בברכה

אדריכל יצחק כהן

סעיף 6	בקשה להיתר: 20150009	תיק בניין: 306
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית מספר 2015004 תאריך: 01/04/2015		

תאריך פתיחה: 15/03/2015

בעלי עניין

מבקש  
מועצה מקומית בית - אריה

עורך  
יצחק כהן

כתובת: הזית

גוש וחלקה: מגרש: 1551

תוכניות: 201/3

שימושים: מרכז ספורט

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הרחבת בריכת השחייה הקיימת, הקמת מבואה, ממ"ס, חדר כושר, חדר לוקרים, מלתחות ושירותים.

חוות דעת

כיום קיימת בבית אריה בריכת שחיה פתוחה שפעילה רק בימות הקיץ. ברצוננו לפתח את המקום ולהרחיבו ע"י קירוי בריכה מקורה, חדר כושר מלתחות וכו'. מה שיאפשר להפעיל את המקום בכל ימות השנה.

המלצת המהנדס

לאשר.  
בכפוף לכל האישורים הרלוונטים.

מהלך דיון

אבי נעים, ראש המועצה ויו"ר הועדה - מציג את הפרוייקט.

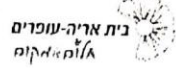
החלטות

החלטה לאשר

בכבוד רב,

אבי נעים  
ראש המועצה ויו"ר הועדה

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה



תאריך: 21/01/2015  
ת. עברי: א' בשבט, תשע"ה  
מס' עמוד: 1

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "בית אריה"

לכבוד  
מועצה מקומית בית - אריה  
הזית 12  
בית אריה - עופרים 71947

**הנדון: מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20130030  
בישיבת ועדה מקומית מספר 2013003 מתאריך 06/05/2013**

תיק בנין: 306  
כתובת: הזית  
גוש וחלקה: מגרש: 1551  
תוכניות חלות: 201/3  
שימוש עיקרי: מרכז אוכל  
תאור הבקשה: בניה חדשה

**מהות הבקשה**  
בניה חדש: מבנה ציבורי במתחם המתנייס. בקומת קרקע בתי אוכל, בקומה א' חדרי חוגים.  
**החלטות**  
לאשר בכפוף להשלמת דרישות הוועדה.

.....  
אין הודעה זו מהווה היתר בניה  
אין להתחיל עבודות בניה טרם קבלת היתר בניה כחוק.  
.....

בכבוד רב,  
אדרי' יצחק כהן  
מהנדס המועצה

צבא הגנה לישראל

צו בדבר תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה והשומרון)

עמוד 1 מתוך 2 עמודים

(מספר 418) התשל"א - 1971

**ה י ת ר ב נ י ה**

תיק בניין	בקשה מספר	היתר בניה מספר	הועדה המקומית לתכנון ובניה
306	20150009	20150009	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "בית אריה"

רשות מקומית: בית אריה		כתובת: הזית
גוש:	חלקה:	מגרש: 1551
		תכנית: 201/3

שם	ת.ז.ח.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	500236526	הזית 12	בית אריה	08-912700
עורך הבקשה	038599205	מוריה 19	אריאל	08-9127022

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדה מקומית בישיבה מספר: 2015004 בתאריך: 01/04/2015, מהות ההיתר:

הרחבת בריכת השחייה הקיימת, הקמת מבואה, ממ"ס, חדר כושר, חדר לוקרים, מלתחות ושירותים. בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לחוק תכנון ערים כפריים ובניינים מספר 79 לשנת 1966, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל: ראה תנאים לנספח בהיתר.

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר 26/07/2015



*[Handwritten signature]*  
אבי נעים  
יו"ר הועדה

*[Handwritten signature]*  
יצחק כהן  
מהנדס הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.

צבא הגנה לישראל  
 צו בדבר תכנון ערים כפריים ובניינים (יהודה והשומרון)  
 (מספר 418 התשל"א - 1971)

ה י ת ר ב נ י ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "בית אריה"	20130030	20130030	60

רשות מקומית:	בית אריה	כתובת:	הגפן 4
גוש:		מגרש:	1511
חלקה:		תכנית:	201/3

שם	פ.ח.ז.	כתובת	ישוב	טלפון
מועצה מקומית בית - אריה	500236526	הזית 12	בית אריה - עופריני	08-912700
יצחק כהן	038599205	מוריה 19	אריאל	08-9127022
קלצל גרגורי	305875304	רקפת 8 ת.ד. 323	בית אריה	08-9297290
קלצל גרגורי	305875304	רקפת 8 ת.ד. 323	בית אריה	08-9297290

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדה מקומית בישיבה מספר: 2013003 בתאריך: 06/05/2013, מהות ההיתר:

בניה חדש: מבנה ציבורי במתחם המתנ"ס - בקומת קרקע 3 חנויות + שירותים ציבוריים בשטח כולל של 175.76 מ"ר.

מפלס / קומה	מספר תת חלקה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		שטח אחר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
		קפיטריה/מוזון		175.76 מ"ר				
		גגון						
		סה"כ		175.76 מ"ר				
				175.76				

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לחוק תכנון ערים כפריים ובניינים מספר 79 לשנת 1966, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר 30/12/2014



אבי נעים  
 יו"ר הועדה

יצחק כהן  
 מהנדס הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.







