

פרוטוקול ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 20110004 ביום ג' תאריך 06/09/11 ז' אלול, תשע"א בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

ליבנה גיל	- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
פטיגרו איתן	- מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה לתו"ב
רבינוביץ גלעד	- סגן ראש המועצה
וינטראוב חגית	- חברת מועצה
בונצל יצחק	- חבר מועצה
אלבאז שמעון	- חבר מועצה
דהן יצחק	- חבר מועצה
פיינברג יצחק	- חבר מועצה
סויסה שלומי	- חבר מועצה

סגל:

אברהמי שי	- מנכ"ל המועצה
לוי איריס	- מהנדסת הוועדה המקומית
גלאון יובל עו"ד	- יועץ משפטי
קיסר לאה	- מרכזת הוועדה לתכנון ובניה

מוזמנים:

פוגל תמיר	- מבקר המועצה
עברי שייקה, עו"ד	- יועץ משפטי
וייס חננית	- מנהלת אגף איכות הסביבה
ברקאי עדית	- יועצת סביבתית

נעדרו

חברים:

שטרנברג יצחק	- סגן ראש המועצה
רבינוביץ דפנה	- סגנית ראש המועצה
מזרחי משה	- חבר מועצה
לוי יוסי	- חבר מועצה

נציגים:

קויתי אביב	- נציגת משרד הפנים
בראל ראובן	- נציג שירותי כבאות
אדרי נירי גדי	- נציג מ.מ.י.
מולר אבי	- נציג משטרת ישראל
אדרי ורד	- נציגת המשרד לאיכה"ס
צ'צ'יק סופיה	- נציגת משרד הבריאות

סגל:

רז לירון - עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה
דדשוב מורן-עו"ד	- יועצת משפטית לוועדה

- דוברת המועצה
- מנהל היחידה הסביבתית
- פניות ציבור

שטיניג דגנית
תאר אמיר
מוזמנים:
קרקוב שולה

פתיחת הישיבה נדחתה ברבע שעה, בפורום של 6 חברי מועצה.

אישור פרוטוקול ישיבה מס' 20110003 מיום 30/05/11

החלטה

לאשר.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	ת.בינוי -רבין	תכנית בינוי	תכנית בינוי- אולם ספורט ב"ס ר	5
2	דע/בניה ירוקה	דיון עקרוני	דיון עקרוני- בניה ירוקה	7

שם: תכנית בינוי - אולם ספורט בי"ס רבין

נושא: תכנית בינוי

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקי חלקות:**

גוש: 6846 ח"ח : 76-77, 85

מגרשים לתכנית: 5332 בחלקו

5333 בחלקו

8143 בחלקו

מטרות התכנית

1. תכנית בינוי אולם ספורט בי"ס רבין
2. דיון בהתנגדויות

התנגדויות :**מתנגדים :**

- | | |
|------------------|--------------------------|
| נורית 25 שהם | ♦ אבוטבול אתי |
| יסמין 20 שהם | ♦ אוהד עמיר |
| רחבת כלנית 2 שהם | ♦ בנדק אלון |
| בשמת 57 שהם | ♦ בצלאל נעמי |
| נרקיס 1 שהם | ♦ גילי דניה ומשה |
| נורית 21 שהם | ♦ גלעד עופר |
| בשמת 76 שהם | ♦ הוהנשטיין רונית ומאירי |
| בשמת 68 שהם | ♦ חודורי אבי |
| יסמין 22 שהם | ♦ טוכלר מיכל |
| בשמת 64 שהם | ♦ יואלי סיגל |

ה מ ל צ ו ת:

הנושא דחוף מאוד כדי להתחיל בבניית אולם הספורט שאמור לשרת את ילדי בית הספר. לזמן את המתנגדים ואת התושבים הגובלים לדיון.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

לישיבה זומנו המתנגדים והתושבים הגובלים.
הגיעו: נציגי המתנגדים ונציגי התושבים.

עו"ד גיל ליבנה- ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

הציג את התכנית ואת האלטרנטיבות שנבחנו ביחד עם התושבים.
מציין לטובה את שיתוף הפעולה וההבנות שהושגו עם התושבים, שבסופו של התהליך נבחרה החלופה של הצבת האולם במגרש 5332 ביעוד מבני ציבור, שעליו נמצא כיום מגרש החנייה של נעמת.

אדר' איריס לוי- מהנדסת המועצה

המיקום המוצע הינו המיקום המועדף בהיותו מרוחק מבתי התושבים, במידה שווה. הוא גובל במגרשים ציבוריים, ואין לו קרבה או גבול משותף עם בתי תושבים.
בשעות פעילות בית הספר, המעבר למכוניות יהיה סגור במחסום, ויוסדר מעבר בטוח לתלמידים.
בכל מקרה תכנית הסדרי התנועה תידון במסגרת ועדת תנועה ותמרור.

עמיר אוהד

מבקש לברך על שיתוף הפעולה עם המועצה, ששמעה את התושבים ושיתפה אותם בהליך בחירת המיקום.

המיקום המוצע הינו המיקום המועדף, בהסתייגות של בחינת הנושא התחברותי והסדרי התנועה. מבקש שיטלו חלק גם באישור תכנית התנועה.

אדר' אלון בנדק

מבקש לראות את פתרון התנועה ומבקש להיות מעורב בעיצוב הסופי, כולל התכנון הנופי.

דניה גלילי

אינה מתנגדת למיקום המבוקש, אך מבקשת שהמועצה תיתן את הדעת גם לנושא השמוש באולם ושעות הפעילות.

משה לנדאו

טוען שלדעתו התכנית פותרת את הבעיה התחברותית, החניון המתוכנן יתן מענה ופתרון בטיחותי להורדת תלמידים.

לאחר שמיעת הצדדים הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. נושא השמוש:

א. שמוש באולם לפעילות בית ספרית ללא הגבלה.

ב. שמוש באולם לפעילות חוץ בית ספרית יוגבל כדלקמן:

- פעילות עד 50 משתתפים.

- הפעילות תוגבל לימי חול בלבד ולא תתקיים בערבים אחרי השעה 22:00 .

- הפעילות תהיה ללא מערכת הגברת קול.

2. נושא התנועה:

- תוכן תכנית תנועה שתסדיר את המעבר הבטוח לתלמידים בשעות פעילות בית הספר ע"י

חסימת המעבר למכוניות בשני הצדדים ויצירת סובה עם מפרץ להורדת תלמידים.

- בשאר היום הרחוב ישאר פתוח לתנועה (חד סטרי או דו סטרי לפי המלצת יועץ התנועה).

3. קבלת אישור יועץ אקוסטי.

שם: דיון עקרוני - בניה ירוקה

נושא: דיון עקרוני

מטרות התכנית

דיון עקרוני בנושא: אימוץ תקן מס' 5281 שעניינו "בניה ירוקה" כתקן מחייב בשהם

ה מ ל צ ו ת:

- לחייב היתרים לבניה חדשה עמידה בתקן 5281 על עדכונים בהתאם להערות הבדיקה:
1. התקן יחול על שכונות חדשות ובניה חדשה בלבד.
 2. התקן יחול על בניה רוויה (מגורים ג') ובניה מדורגת, גן-גג וקוטג'ים טוריים (מגורים ב'), לא יחול על בניה פרטית "בנה-ביתך" או על תוספות בניה.
 3. במידה שיאושרו עדכונים לתקן הכוללים מבנים מסחריים, משרדים ותעשיה, הם יאומצו.
 4. בהתאם להוראות המעבר:
- ההוראות יחולו על בקשות להיתר שיובאו לדיון מיום אישור החלטה זו ואילך.
 - ההוראות לא יחייבו בקשות להיתר שניתנה החלטה בענייןן אף אם לא הוצא היתר.
 - ההנחיות יטמאו בכל התב"עות החדשות אשר יופקדו מיום אישור ההחלטה ואילך.
5. מאחר ותכנית המתאר שה/1000 אושרה להפקדה בתאריך 22.2.10 ומאחר שהתכנית טרם הופקדה (בועדה המחוזית), יש להטמיע בה הוראות אלה.

מ ה לך ה ד י ון**אדר' איריס לוי - מהנדסת המועצה**

הציגה את הנושא.

- לאחר התייעצות עם גורמים מוסמכים ממליצה לאמץ את תקן בנייה ירוקה בתנאים הבאים:
1. התקן יחול על שכונות חדשות ובניה חדשה בלבד.
 2. התקן יחול על בניה רוויה (מגורים ג') ובניה מדורגת, גן-גג וקוטג'ים טוריים (מגורים ב'), לא יחול על בניה פרטית "בנה-ביתך" או על תוספות בניה.
 3. במידה שיאושרו עדכונים לתקן הכוללים מבנים מסחריים, משרדים ותעשיה, הם יאומצו.

התקיימו ישיבות עם מכון התקנים שהינו הגורם המאשר אך אין מניעה לעבוד בעתיד עם מכונים אחרים שיתנו שירותים דומים.

היום ישא בעלות בדיקה עפ"י תעריפים שנקבעו.

איתן פטיגרו - מ"מ ראש המועצה ויו"ר ועדת משנה

מציע לאפשר עמידה בתקן גם בבניה פרטית, אך לא לחייבם.

גיל ליבנה - ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית

הבדיקה תיערך ע"י גורם חיצוני, שבסופה יינתן תו התקן עפ"י ניקוד.

עדית ברקאי -

טווח הניקוד הינו מ-55 עד 75 נקודות. היום יידרש להכין תיק עבור הגורם הבדק, וילווה במומחה לבניה ירוקה כולל נושאים סביבתיים בעיקר בנושא חיסכון באנרגיה.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מברכת על היוזמה לשדרג את שוהם כמועצה מובילה בנושאים של איכות הסביבה ומבקשת לקדם את נושא הבניה הירוקה בשוהם.

הוועדה מחליטה לאמץ את התקן עפ"י הקריטריונים שהוצעו, דהיינו:

1. התקן יחול על שכונות חדשות ובניה חדשה בלבד.
2. התקן יחול על בניה רוויה (מגורים ג') ובניה מדורגת, גן-גג וקוטג'ים טוריים (מגורים ב'), לא יחול על בניה פרטית "בנה-ביתך" או על תוספות בניה/שיפוצים.
3. במידה שיאושרו עדכונים לתקן הכוללים מבנים מסחריים, משרדים ותעשיה, הם יאומצו.
4. לאפשר עמידה בתקן גם בבניה פרטית, אך לא לחייבם.
5. מאחר ותכנית המתאר שה/1000 אושרה להפקדה בתאריך 22.2.10 ומאחר שהתכנית טרם

הופקדה (בועדה המחוזית), יש להטמיע בה הוראות אלה.
כמו כן יש להטמיע ההוראות בתכנית שה/מק/13/9/69 א'.

בהתאם להוראות המעבר:

- ההוראות יחולו על בקשות להיתר שיובאו לדיון מיום אישור החלטה זו ואילך.
- ההוראות לא יחייבו בקשות להיתר שניתנה החלטה בעניינן אף אם לא הוצא היתר.
- ההנחיות יוטמעו בכל התב"עות החדשות אשר יופקדו מיום אישור ההחלטה ואילך.

רשימת בקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20110095	353496533	4965	33		פרטנר תקשורת בע"מ	שהם שהם	10
	תאור הבקשה: מבנה לתקשורת סולולרי							
	שימוש עיקרי: שטח יעור							
2	20110134	353401101	4609	53	10/1	שטראוס גרופ בע"מ	שהם שהם	15
	תאור הבקשה: בניה חדשה							
	שימוש עיקרי: תעשיה							

סעיף: 1

מספר בקשה: 20110095 תיק בנין: 353496533

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 20110004 בתאריך: 06/09/2011

מבקש:

הגשה 14/06/2011

פרטנר תקשורת בע"מ**עורך:**

לוי יעקב- ברן רביב בע"מ

שד' מנחם בגין 5 בית דגן מיקוד: 50200

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שהם שהם

גוש וחלקה: גוש: 4965 חלקה: 33

סוג הבניה:

תכנית: תמא 22

תאור הבקשה**שימוש עיקרי**

מבנה לתקשורת סולולרי

שטח יעור

מהות הבקשה

1. הקמת מתקן תקשורת חליפי עבור חב' "פרטנר" ביער שהם הכולל:

הקמת תורן בגובה 24 מ' + 3 אנטנות תקשורת RF בגובה 22.70 מ' + 3 אנטנות תקשורת RF בגובה 19.40 מ' + 2 אנטנות תקשורת MW בגובה 17.10 מ' + 2 אנטנות תקשורת MW בגובה 15.80 מ' + מבנה יביל עבור ציוד תקשורת + מיכל דלק וגנרטור בתוך מיגון בטון.

2. דיון בהתנגדויות

מתנגדים

- ♦ אבירם שי ועינת קדם 8 שהם
- ♦ אגרנט אליהו אסתר קדם 10 שהם
- ♦ אגרנט נחמה ודן קדם 8 שהם
- ♦ אוקונסקי כמליה ואברהם קדם 8 שהם
- ♦ אמסלם ציון קדם 48 שהם
- ♦ ארצי אפרת וגיא קדם 6 שהם
- ♦ בירן צבי גרניט 5 שהם
- ♦ בלום אורנה ועזרא קדם 11 שהם
- ♦ בן משה נסים חיים וחנה קדם 16 שהם
- ♦ בניאש עליזה קדם 6 שהם
- ♦ ברזובסקי אורן ורחל זית קדם 10 שהם
- ♦ ברנס יצחק וג'נטה קדם 54 שהם
- ♦ גולן צדק ואיריס קדם 10 שהם
- ♦ דרור יחיאל קדם 6 שהם
- ♦ הינדרי הילה ואורן קדם 12 שהם

קדם 12 שהם	♦ זיגרט שלומי ויונית
קדם 8 שהם	♦ חכים חנה ושלמה
קדם 12 שהם	♦ ידעיה שמואל ודינה
קדם 6 שהם	♦ כהן אופירה
קדם 12 דירה 3 שהם	♦ כהן יזהר וקרן
גרניט 4 שהם	♦ כהן ליהא
קדם 16 שהם	♦ כהן שר ואילנה
קדם שהם	♦ לוי יעקב
קדם 10 שהם	♦ לויט עדנה וישראל
קדם 12 שהם	♦ ליבה ערן ואולה
קדם 10 שהם	♦ לקר טלי ומשה
קדם 8 שהם	♦ מור דורון ואיה
קדם 42 שהם	♦ מנחם הדר
קדם שהם	♦ משאלי דוד
קדם 20 שהם	♦ נובוגרוצקי אבינועם ויעל
קדם 38 שהם	♦ סתו אביבה
קדם 12 שהם	♦ ציון נועם וקרן
קדם 10 שהם	♦ קוסייב יוסף ושרה
קדם 34 שהם	♦ קיים אורלי ושגב
קדם 40 שהם	♦ קנת תמי ואיתי
קדם 16 שהם	♦ ראובני ארזה ודורון
קדם 16 שהם	♦ ראט טובה ופטר
קדם 6 דירה 7 שהם	♦ רביב מור ודורית
קדם 14 שהם	♦ רוזיאביץ ערן ורונית
קדם 13 שהם	♦ ריטלבלט משה
קדם 10 שהם	♦ שמטוב דיקלה
קדם 10 שהם	♦ שמטוב זאן הלן ויעקב
קדם 10 שהם	♦ שרעבי עופר וטלי
קדם 44 שהם	♦ עו"ד קוטלר שאול
אשתאול	♦ קק"ל ע"י אילן בארי
לבנדה 12 תל אביב	♦ עמית ראם-רשות העתיקות

ה מ ל צ ו ת:

לזמן את נציגי התושבים המבקשים את הזזת האתר, נציגי המתנגדים ונציגי חברת פרטנר לדיון.

מהלך הדיון

לישיבה זומנו: נציגי חברת פרטנר, נציג קק"ל, המתנגדים ונציגי התושבים המבקשים את העתקת האתר הקיים (בגוש 4125 חלקה 211): שלמה ברונר, דוד פילוסוף ודרור וכרמית לוי. הגיעו: נציגי חברת פרטנר, נציג קק"ל, נציגי המתנגדים ונציגי התושבים המבקשים את העתקת האתר הקיים (בגוש 4125 חלקה 211).

אדר' איריס לוין- מהנדסת המועצה

הציגה את השתלשלות העניינים:

- בתאריך 26/5/08 הוצא היתר לאתר בגוש 4965 חלקה 5, בצמוד לכביש 444, בגובה 30 מ' ובמרחק של כ-150 מ' מבתי המגורים הסמוכים. היתר זה בוטל מנימוקים שונים כמפורט בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 27/11/08.
- במסגרת הליכים משפטיים שננקטו ע"י חברת פרטנר בקשר עם מתקן התקשורת, הוגש לאישור בית המשפט הסכם אשר התגבש בין חברת פרטנר לוועדה, הסכם אשר לפיו הסכימו הצדדים לבחון חלופה למתקן התקשורת אשר ההיתר ביחס אליו בוטל וזאת ברדיוס מסוים. בהתאם להוראות ההסכם נמצא מיקום למתקן החלופי.
- בתאריך 16/5/10 הוצא היתר לאתר בגוש 4125 חלקה 211, בגובה 27 מ' ובמרחק של כ-260 מ' מבתי המגורים הסמוכים. לאחר הקמת המתקן הוגשה עתירה מינהלית ע"י תושבים המתגוררים בסמיכות לאתר, להעקתו.
- חלופה שלישית המובאת כעת לדיון, נבחרה לאחר סיורים ובדיקת האפשרות להקטנת הפגיעה הנופית הנטענת מבתי התושבים אשר הגישו את העתירה.
- האתר נמצא בגוש 4965 חלקה 33: בגובה 24 מ' ובמרחק של כ-414 מ' מבתי המגורים הסמוכים, נמצא בשולי גבעה, כך שהנצפות שלו מבתי המגורים, פחותה.

עו"ד יעקב כהן- מטעם חברת פרטנר

החלופה המוצעת נבחנה ונבחרה בתאום עם המועצה. לאתר יש אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

מסביר כי ככל שיש יותר אתרים הקרינה קטנה יותר, וככל שמתרחקים מבתי המגורים התורן צריך להיות גבוה יותר. על מנת לכסות את האזור הדרומי של שוהם הם חייבים להקים אתר בסביבה זו, או בתוך היישוב.

עו"ד שאול קוטלר

טוען שהליך הזימון לישיבה לא היה תקין, לא נמסרו לו הודעות ולא התקשרו לזמנו.

מתנגד לאנטנה מהנימוקים הבאים:

חוזר על הטענות הנזכרים בהתנגדות אשר הוגשה מטעמו.

- המועצה מפרה את ההסכם עם ועד התושבים.

- פגיעה בנוף

- פגיעה באתר ההנצחה

אבינועם נובורוצקי

מתנגד בגלל הנראות של האנטנה.

יעקב שמטוב

מתנגד מאחר ובקרבנו קיים כבר יער של אנטנות של בית נחמיה.

גלעד מסטאי- קק"ל

לאחר מס' פגישות ודיונים הסכימו לאתר במיקומו הנוכחי (בגוש 4125 חלקה 211), כרע במיעוטו.

קק"ל מתנגדים לאתר המובא כעת לדיון מהטעמים הבאים:

- פגיעה בנוף, בפארק, בעצים, בגבעת הספלולים.

- האנטנה המבוקשת מול המצפור ובו קיים אתר הנצחה ע"ש גיא סודאי, עלולה לפגוע באתר

וברגשות המשפחה שתתנגד להקמתה.

- התכנית לא הוצגה בפניהם לפני הדיון.

עו"ד עופר שפיר- מייצג את התושבים שהגישו עתירה להעתקת האתר

- מברך על שיתוף הפעולה עם המועצה, ועל מאמציה למצוא פיתרון לשביעות רצון התושבים.

לדעתו המועצה פעלה כראוי, פרסמה את הבקשה ונתנה אפשרות למתנגדים להביע את דעתם.

- האנטנה שהוקמה במיקומה הנוכחי (בגוש 4125 חלקה 211) בעייתית מבחינת הנצפות והמרחק לבתי המגורים.

- מיקום האתר המוצע הינו הפיתרון הנכון, בהיותו גם מרוחק יותר מבתי המגורים וגם נמוך יותר מהתורן הנוכחי.

אורלי קיים

מבקשת שהמועצה תערוך שוב סיור בשטח ותמצא פתרון אחר.

לאחר שמיעת הצדדים, הם יצאו והתקיים דיון פנימי.

עו"ד יובל גלאון- יועץ משפטי

בהתייחס לטענה שהועלתה בנושא הזימונים: עפ"י דברי מהנדסת המועצה, בתאריך 25/8/11 נשלחו זימונים בדואר רשום לכל התושבים ששלחו מכתבי התנגדות.

החוק אינו מחייב לזמן את המתנגדים והוועדה רשאית לדון בבקשה על סמך המכתבים שהוגשו, מבלי לשמוע אותם.

עו"ד שייקה עברי- יועץ משפטי

בפני חברי הוועדה הוצג מידע לפיו עו"ד קוטלר קיים פגישה עם יו"ר הוועדה בנושא מתקן התקשורת ובוודאי שהיתה לו שהות ככל שחפץ בה להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר.

בהתייחס לטענה שהעלה נציג קק"ל שהתכנית לא הוצגה בפניהם:

עפ"י הוראות התמ"א, אישור המתקן המבוקש טעון התייעצות בקק"ל ולא באישור קק"ל.

חברת פרטנר הביאה לידיעת קק"ל את דבר האנטנה והוכחה לכך היא שנציג קק"ל הגיע לישיבה והתייחס לבקשה.

חברת פרטנר תעביר עותק מהבקשה להיתר לקק"ל הם יוכלו להתייחס בכתב.

- יש לוודא שפרטנר תקבל אישור רשות העתיקות.

- בהתאם להוראות תמ"א 36, הבקשה תועבר להתייחסות הולקחש"פ. ככל שתהיה להם התייחסות מהותית- הבקשה תובא לדיון חוזר.

ה ח ל ט ה

לדחות את התנגדות תושבי רחוב קדם ולאשר הבקשה, וזאת מהטעמים הבאים:

1. **בהתאם לחוות דעת עו"ד יובל גלאון, מאחר וסעיף 107 לחוק אינו חל על התנגדות מסוג זה,**

ככלל אין חובה לזמן את המתנגדים לדיון ודי בקריאת התנגדותם.

2. **2.1 לעניין הזימון לישיבה דהיום, הציגה מזכירת הוועדה לתו"ב, הודעות דואר רשום**

אשר נשלחו לכל המתנגדים.

2.2 **נוסח ההתנגדות אשר הוגש על-ידי המתנגדים הינו זהה ומשכך בכל מקרה די**

לשמוע מתנגד אחד בכדי לדון בהתנגדות.

2.3 **במקרה דנן, נשמע עו"ד קוטלר (הגם שזה הצהיר כי אינו מייצג את המתנגדים) וזה**

פירט בהרחבה את טיעוני ההתנגדות.

2.4 **באשר לטענת עו"ד קוטלר כאילו לא ניתן בידו להיות מיוצג על-ידי עורך דין בתחום**

דיני התו"ב, התברר כי יו"ר הוועדה המקומית קיים פגישה עם עו"ד קוטלר בעניין

מתקן התקשורת נשוא הדיון כהרש"פ כחודש ימים לפני מועד הדיון, ומשכך

דומה כי היה די זמן בידי עו"ד קוטלר להיות מיוצג ככל שהיה מעוניין לעשות כן.

3. לעניין הטענה בקשר עם מחויבות הועדה להסכם שנחתם בין פרטנר לועדה, הרי שבהתאם לחו"ד עו"ד עברי, הועדה מילאה אחר הוראות ההסכם, שכן נמצא אתר חליפי אשר היה מקובל על קבוצת עו"ד קוטלר.
- עו"ד עברי סבור כי ההסכם אינו מהווה חסם בפני הועדה לשוב ולדון בבקשות להיתרים אשר מוגשות על-ידי חברת פרטנר, בכפוף לחובת הועדה למילוי הוראות חוק התכנון ובניה. לא רק זו אלא שפרשנותו של עו"ד קוטלר בקשר עם טענת המניעות הינה בניגוד להוראות הדין והפסיקה בקשר עם סמכויות הועדה וחובותיה.
4. בהתייחס למכתבי ההתנגדות:
- לעניין הטענה בקשר עם הפגיעה בנוף ובאתר ההנצחה, הרי שהחלטת הועדה לקחה בחשבון את כלל הפרמטרים, לרבות הפגיעה הנטענת והחליטה במסגרת האיזונים הכלליים שהפגיעה הנופית הינה מאוזנת בשים לב לגובה המתקן המבוקש, למאפייניו ומיקומו במרחק של כ-100 מ' מהאתר ונמוך ממנו.
 - לעניין הטענה בדבר הצורך בקבלת אישור רט"ג, הרי שטענה זו אינה נכונה משפטית.
 - לעניין הטענה בדבר קירבה למוסדות חינוך, הרי שטענה זו אינה נכונה עובדתית.
 - לעניין הטענה בדבר פגיעה לכאורית בשווי בתי המתנגדים, הרי שטענה זו נטענה בעלמא ללא כל הוכחה.
 - לעניין הטענה בדבר סכנה בריאותית, הרי שטענה זו נטענה בעלמא ומכל מקום משהוגש אישור הממונה על הקרינה, הרי שחובה על הועדה (בהתאם לפסיקה) להסתמך על אישור זה (למעט חריגים, ככל שקיימים ואשר לא מתקיימים במקרה דנן).
 - לעניין הטענה בדבר העדר סקר סביבתי, יש לדחותה, שכן אין חובה בבקשות להיתר תואמות תמ"א 36, בהכנתו של סקר מעין זה.
 - לעניין הטענה בדבר העדר ביסוס טכני, הרי שכחלק מתנאי ההיתר נדרשת חברת פרטנר להגיש חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
 - לעניין הטענה בדבר פגיעה בלתי מידתית לכאורה במתנגדים ו/או אי שקילת אתרים חליפיים, הרי שטענות אלו בלתי נכונות עובדתית, החלטת הועדה ניתנה לאור מידע שהוצג בפני חברי הועדה לפיו הבקשה להיתר הוגשה לאחר בחינת החלופות השונות, תוך ביצוע מס' סיורי שטח ובחינת החלופות על-ידי יועץ רדיו.
5. יש להעביר לולקחש"פ עותק מהבקשה. ככל שתהיה לולקחש"פ התייחסותית מהותית, תובא הבקשה לדיון חוזר.
6. לבקשת נציג קק"ל - יש להעביר אליהם עותק מהבקשה.
- ההיתר יוצא לאחר מילוי כל הוראות הדין, ובכלל זה מילוי הדרישות הנזכרות בגיליון הדרישות לרבות אישור רשות העתיקות והערות טכניות ולאחר תיאום עם היועמ"ש (עו"ד עברי), לרבות בעניין ביטול ההיתר הקיים.
- חבר המועצה יצחק דהן לא השתתף בדיון הפנימי ובהצבעה.

סעיף: 2

מספר בקשה: 20110134 תיק בנין: 353401101

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 20110004 בתאריך: 06/09/2011

מבקש:**■ שטראוס גרופ בע"מ****עורך:****■ הוק דורון**

הרוגי מלכות 9 תל אביב מיקוד: 69714

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שהם שהם

גוש וחלקה: גוש: 4609 חלקה: 53 מגרש: 10/1 ; חלקה: 64 מגרש: 10/2 ;

גוש: 5522 חלקה: 2 מגרש: 10/3 ; חלקה: 3

סוג הבניה:

תכנית: גז/401/10

תאור הבקשהשימוש עיקרי

בניה חדשה

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

א. הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 7,730 מ"ר בן 5 קומות (מעל הקרקע) וקומה 1 תת קרקעית וחניון רכב פרטי דו מפלסי בשטח של כ- 3,100 מ"ר במתחם של "שטראוס" באזור התעשיה הצפוני.

ב. מתוך רשימת ההקלות שאושרו בעת אישור תכנית הבינוי, מבוקשות בבקשה זו ההקלות הבאות:

1. תוספת שטחי שרות בהיקף של כ- 3% ותוספת שטחי חניה בהיקף של כ- 4.5%.
2. תוספת 2 קומות ובנית 5 קומות במקום 3 קומות.
3. תוספת גובה - 20 מ' במקום 12 מ'.
4. הקלה באחוזי גינון. פיצול שטחי גינון "רד" וגינון "יבש". עפ"י המפורט בתשריט.
5. קביעת קו בנין צפוני: 4 מ' לחניון על קרקעי ו- 0 לחניון תת קרקעי.
6. קביעת קו בנין 5 מ' למבנה המשרדים.
7. קביעת קו בנין 0 לבניית חדרי מיתוג, חדרי מונים וביתן שומר, בהתאם למפורט בתשריט.

ה מ ל צ ו ת:**רקע**

1. בתאריך 25/01/11 אושרה במליאת התכנון ובניה, תכנית בינוי הכוללת הקלות לתוספת שטחי שרות, הגדלת תכסית קרקע, תוספת קומות, תוספת גובה, הקלה באחוזי גינון והקלה בקוי בנין. כיום מבוקשת תכנית בינוי מעודכנת הכוללת אותן הקלות (כמו בתכנית הבינוי המאושרת), בהיקפים קטנים יותר. בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי מיום 22.8.11 אין חובה לערוך פרסום חוזר לצורך אישור תכנית הבינוי המעודכנת.
2. בהתייחס לאיחוד המגרשים: עפ"י חוות דעת משפטית מיום 05/9/11, בכפוף לכך שתשריט החלוקה טרם נרשם, רשאית הוועדה לקבל החלטה בדבר שינוי התשריט, לאחר שנתנה לבעל הקרקע או מי שעלול להיפגע הזדמנות להשמיע טענותיו. מאחר ומדובר ביזם אחד לשלוש המגרשים 10/1, 10/2, 103 (שטראוס), ניתן לאחד את המגרשים.
3. בשלב זה מבוקשת בקשה להיתר של מבנה המשרדים המהווה שלב א' מתוך תכנית הבינוי

החדשה.

המלצה:

- לאשר את הבניין כולל ההקלות ואיחוד המגרשים, בתנאים הבאים:
- אישור תכנית הבינוי החדשה כולל הסדרי תנועה, כניסות ויציאות למגרש, העמדת המבנים
 - בכפוף להתחייבות היזם שלא תהיינה לו טענות כלפי הוועדה המקומית או חכ"ל במידה שידרשו שינויים בתכנון כתוצאה מאישור ותאום תכנית הבינוי והתנועה.

ה ח ל ט ה

בהתאם לחוו"ד היועץ המשפטי מיום 22.8.11 אין חובה לערוך פרסום חוזר של ההקלות שאושרו במסגרת תכנית הבינוי בתאריך 25.1.11 לצורך אישור ההקלות המבוקשות במסגרת בקשה זו.

- לאשר את הבניין כולל ההקלות ואיחוד המגרשים, בתנאים הבאים:
- אישור תכנית הבינוי החדשה כולל הסדרי תנועה, כניסות ויציאות למגרש, העמדת המבנים
 - בכפוף להתחייבות היזם שלא תהיינה לו טענות כלפי הוועדה המקומית או חכ"ל במידה שידרשו שינויים בתכנון כתוצאה מאישור ותאום תכנית הבינוי והתנועה.
- ההיתר יוצא בכפוף לתשלום היטל השבחה ומילוי הדרישות המפורטות בגליון הדרישות והערות טכניות**

.....
יו"ר הועדה,
גיל ליבנה

.....
מהנדסת המועצה,
איריס לוין