

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

תיק ערר: תא/0924/1141

גושים: שונים חלקות: שונות

כתובת הבניה: מרכז רובע שדה דב, תל אביב

הרכב הוועדה:

עו"ד מיכל דגני הלברשטם, יו"ר הוועדה
גב' מרים ארז, אדריכלית ומתכנתת ערים
מר יואב להב, נציג מתכנן המחוז

העוררות:

1. חן ואיתי גינדי לישראל בע"מ
2. רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ-
- 1-2 ע"י ב"כ עו"ד שמואל שוב

- נגד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
2. רשות מקרקעי ישראל-
- ע"י ב"כ עו"ד גילת אייל
3. עו"ד משה ליפקה
4. יוסף חכמי-
- ע"י ב"כ עו"ד נורי קונפורטי
5. איגודן ואח'

תאריך הישיבה:

יום שני, א' בכסלו תשפ"ה, ה-02/12/24

החלטה

בפנינו ערר שעניינו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו לאשר את תכנית 507-0915108 מרכז רובע שדה דב, תא/4444/1 (להלן "התכנית"). טרם הגשת הערר הוגשה בקשת רשות להגשת ערר לפי סעיף 112 (א'1) (3). בהתאם להחלטת מתן האישור, מתמקד הערר בנושא השפעתה של התכנית על משטר הרוחות ועל העוררות.

רקע עובדתי

1. העוררות הינן בעלות זכויות במקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקות 5 ו-6, ברחוב איינשטיין 2-4 פינת רחוב בתיה לשינסקי (להלן: "המקרקעין") והן פועלות לבניית

פרויקט מגורים ומסחר בשני מגדלי מגורים בני 25 קומות כל אחד, בהתאם לתכנית 507-0251744 תא/4400 מסחר ומגורים ברחוב איינשטיין דרום מערב (להלן: "פרויקט איינשטיין").

2. ביום 16.8.2023 ניתנה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את בקשת העוררות להיתר והעבודות במקרקעין התחילו.

3. ביום 14.8.2020 אושרה למתן תוקף תכנית 507-0403931 תא/4444 רובע שדה דב (להלן: "תכנית המתאר"). תכנית זו קבעה בתחומה חלוקה למתחמי תכנון, הוראות בינוי ותכנון עבור רובע שדה דב. נוכח גודל והיקף הרובע חולק שטח התכנית ל-3 אזורי תכנון שנקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מפורטת נפרדת, ללא תלות בתכניות האחרות. בהתאם להוראה זו בתכנית המתאר, אושר תחילה תמ"ל 3001 "שכונת אשכול" וכן פורסמו תכניות לשני מתחמים נוספים. תכניות אלו הן התכנית נשוא הערר דנן ותכנית 507-0973057 תא/4444 /2 צפון רובע שדה דב.

4. תכנית המתאר 4444 קבעה את המקרקעין שמול פרויקט איינשטיין, מעבר לרחוב לישינסקי, עבור מגורים, תעסוקה, מבנים למוסדות ציבור. במגרש 2207 ובמגרש 2606 (הרלוונטיים לעניינו מאחר והם מצויים מצידו השני של רחוב רחוב בתיה לישינסקי שמול מגרש העוררות), נקבע ייעוד למבנים ומוסדות ציבור. על פי נספח הבינוי של תכנית המתאר, תוכן מגדל מגורים בפינה הצפון מערבית של מגרש 2207 פינת הרחובות איינשטיין ואבן גבירול. פינה זו היא הרחוקה ביותר ממקרקעי העוררות. ביתר המגרש תוכננה בנייה מרקמית.

5. התכנית דנן, תא/4444 /1 נועדה לפרט את תכנית המתאר 4444 אשר קבעה את העקרונות לתכנון הרובע, באופן שניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה.

6. במסגרת התכנון המפורט, חלו שינויים מסויימים ביחס להוראות תכנית המתאר. השינוי הרלוונטי לענייננו הוא, שחטיבת הקרקע הכלולה בתאי שטח 2207 ו-2606 המצויה מול מקרקעי העוררות, חולקה ל-4 תאי שטח: תאי שטח 2206 ו-2207 בבעלות רמ"י בייעוד מגורים ותעסוקה, תא שטח 207 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (בעלות עיריית תל אביב) מיועד לדב"י (דיור בהישג יד) ותא שטח 2710 בייעוד שצ"פ.

7. השטח הציבורי אשר קודם לכן, במסגרת תכנית המתאר, הופיע בתא שטח 2606 הורחק דרומה לתא שטח 2703. על פי הוראות הבינוי של התכנית, הוצע מנח העמדת מגדלים במגרשים 207, 2606 ו-2707 הממוקמים ממערב ובסמיכות למקרקעי העוררות. הבינוי כולל 4 מגדלי מגורים בגובה של 20 קומות וכן מגדל בן 45 קומות. שניים מהמגדלים בני 20 הקומות ממוקמים מול מגרש העוררות.

8. ביום 8.5.2024 הגישו העוררות את התנגדותן הנרחבת והמנומקת לתכנית אשר כללה תסקיר רוחות וההתייחסות אדריכלית לחלופות תכנון.
9. העוררות טענו, כי ריכוז המגדלים מקים למעשה חומה רציפה מהצד המערבי של פרויקט איינשטיין, לרבות מבחינת קווי מבט, זרימת אוויר וזכויות שמש. ניתוח אותו ערכו העוררות לתכנית המפורטת וביחס לתכנית המתאר העלה, כי למעשה צפיפות המגדלים בחטיבת הקרקע המערבית למקרקעי העוררות הינה חריגה באופן משמעותי מיתר המתחמים הכלולים בתכנית והיא העמוסה ביותר מבחינת מגדלים.
10. עוד טענו העוררות בהתנגדותן, במסגרת ניתוח התכנית נבחנו חלופות תכנון שונות כמפורט בחוות הדעת הסביבתית שנערכה לגובה ופריסת מגדלים. אולם, ככלל, כל החלופות שנבחנו נערכו לבחינת השפעות הבינוי בתוך גבולות התכנית ללא השפעות של הבינוי על המקרקעין הסמוכים לגבולות התכנית ובכללם מקרקעין העוררות.
11. העוררות פנו למתכננת ויועצת בנייה ירוקה, הגב' מיכל ויטל, מחברת ויטל הררי מתכננים ויועצי בניה ירוקה בע"מ לשם עריכת תסקיר רוחות לבחינת השפעת הבינוי המתוכנן בתכנית דן על פרויקט איינשטיין בהיבט הרוחות וההצללות(להלן: "תסקיר הרוחות מטעם העוררות").
12. נציין, כי הגב' ויטל הופיעה בפני וועדת הערר בדיון שנערך והסבירה את התסקיר שנערך על ידה. מתסקיר הרוחות שערכה עולה, כי הבינוי העתידי בצד המערבי של המתחם משנה באופן דרמטי את משטר הרוחות ויוצר מעין "מנהרת רוח" הגורמת לרוח לא בטיחותית ורוח לא נוחה (כהגדרתן) על הקרקע וכן בגובה, זאת כתוצאה מצפיוף הבינוי המוצע.
13. בהתאם ובהלימה לתוצאות תסקיר הרוחות מטעם העוררות, נערכה גם התייחסות אדריכלית על ידי משרד משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ, להצעת חלופות בינוי מיטביות לתכנון תאי השטח באופן שמחד, ישמור על עקרונות התכנון של התכנית המפורטת, ללא פגיעה בזכויות הבנייה בחטיבת הקרקע ותור שיפור משטר הרוחות וההצללה.
14. ביום 14.8.2024 נערך דיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה של הוועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ובכללן, בהתנגדות העוררות. במסגרת הדיון פורט כיצד התכנון המוצע פוגע באופן מהותי בעוררות וכן, הוצגה חלופה תכנונית נוספת שלא הופיעה בכתב ההתנגדות, המאיינת את הנזק הצפוי ואין בה פגיעה בעקרונות התכנית או בבעלי זכויות אחרים (להלן "החלופה השלישית").
15. ביום 15.8.2024, יום למחרת הדיון בהתנגדויות, התקבל מסמך החלטה של המשיבה 1 לפיו התנגדות העוררות נדחתה ברובה המוחלט כשהיא כוללת המלצה של הצוות

המקצועי לפיה במסגרת תכנית העיצוב, יפורטו דרישות לתכנון בר קיימא לרבות לעניין אוורור, הצללה, רוחות וכי"ב וכך נכתב:

"הוראות התכנית כוללות הנחיות לעריכת תכנית עיצוב. כך שהבינוי המפורט שיוצע במסגרת תכנית העיצוב ייבחן גם הוא ביחס לסביבה ועל כן מומלץ להוסיף סעיף (יג') לסעיף 6.14 בהוראות התכנית, אשר יפרט את תחולת נספח תכנון בר קיימא במסגרת תכנית העיצוב".

16. כנגד החלטה זו הוגש הערר דנן.
17. ביום 2.12.2024 קיימנו דיון בערר. במסגרת הדיון שמענו את חוות דעת המומחים משני הצדדים.
18. ביום 7.12.2024 ניתנה החלטת ביניים ולפיה התבקשו המשיבות להתייחס לחלופה השלישית שהוצעה על ידי העוררות ולהשפעתה על משטר הרוחות, הגם שחלופה זו לא נכללה במקור בכתב ההתנגדות אלא הועלתה במועד שמיעת ההתנגדויות בלבד.
19. משהוגשו חוות הדעת המשלימות וכן התייחסות העוררות לחוות הדעת, להלן החלטתנו בערר.

טענות העוררות

20. העוררות טוענות כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יסב נזקים בלתי הפיכים לפרויקט המגורים בשל השפעתה המהותית על משטר הרוחות. כעולה מתסקיר הרוחות שהוגש מטעמן, נמצאו חריגות משמעותיות מהתקן המחייב:
- שכיחות הרוח הלא נוחה, כהגדרתה, עומדת על 42.96%-51.58% בקומת הקרקע ובקומת המסד, בעוד התקן מתיר חריגה של עד 20% בלבד.
 - בחזית המערבית של המבנים נמצאה שכיחות רוח לא נוחה של למעלה מ-75% ושכיחות רוח לא בטיחותית של 24.5%.
21. לטענת העוררות, המשיבה שגתה בכך שדחתה את ההתנגדות מבלי שבחנה כדבעי את הטענות והחלופות התכנוניות שהוצגו בפניה. יתרה מכך, החלופה התכנונית שהציעו העוררות, הכוללת הסטת מגדל דרומה, הוכיחה באמצעות תסקיר הרוחות כי יש בה כדי לצמצם באופן ניכר את שכיחות הרוחות החריגות.
22. העוררות טוענות כי אין בקביעת המשיבה, לפיה הסוגיה תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, כדי לרפא את הפגם, וזאת משני טעמים מצטברים:
- א. הנזק נובע מעצם פריסת הבינוי המוצעת ולא מהיבטי העיצוב הארכיטקטוני.
 - ב. לעוררות לא תעמוד זכות התנגדות במסגרת תכנית העיצוב.

23. כן נטען, כי הבדיקות הסביבתיות שנערכו במסגרת התכנית, בהתייחסן לשטח כולל של כ-570 דונם, לוקות בהיעדר דיוק מספק, בעוד בדיקת העוררות, אשר התמקדה בשטח הרלוונטי, מספקת תוצאות מדויקות יותר.

24. ככלל, העוררות מברכות על קידומה של התכנית שנועדה להסדיר את קידום חטיבת הקרקע ברובע שדה דב והתנגדותן נסובה אך ורק בקשר לשינוי נקודתי נדרש ביחס למגרשים המוקצים על פי התכנית לרשות מקרקעי ישראל ולעיריית תל אביב, בתאי שטח 2207, 2606, 207, ו-2710 (יחדיו יכוונו: "חטיבת הקרקע") השינוי המתבקש באופן הבינוי במגרשים אלו בלבד אין בו כדי להזיק למשיבות בעוד מאידך התיקון נדרש ומתבקש בשל הנזק המשמעותי הצפוי להיגרם לעוררות.

25. התיקון אותו מבקשות העוררות לערוך בנספח הבינוי בחטיבת הקרקע הוא תיקון נקודתי ומצומצם, אשר לא משפיע על יתר בעלי הזכויות.

תשובת הוועדה המקומית

26. הוועדה המקומית טענה כי התכנית דנן מפרטת את הוראות התכנית המתארית וקובעת רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. בבסיס התכנון מתוכנן גריד עירוני המשכי לרחובות הקיימים בהיקף השכונה. למשל, רחוב אבן גבירול מיושם בדגש על אפשרויות הליכה בשכונה כך שלאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור, כניסות למבני המגורים ועצי רחוב המתוכננים משני צדי הרחוב.

27. השכונה תתאפיין בעירוב שימושים אינטנסיבי, כך שכל מגרש יכלול גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. התכנית שמה דגש על מבני ציבור ומתוכננים בה מגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור וכן מגרשים המיועדים לדיוור בהישג יד עירוני ובחלק מהמגרשים הסחירים, משולבות גם קומות ציבוריות מבונות.

28. הבינוי שמציעה התכנית כולל שילוב בין בנייה גבוהה ובנייה מרקמית. הבינוי מבוסס על מגרשים מעורבי שימושים סביב חצר משותפת. כאשר כל בלוק יורכב משלושה טיפוסי בנייה, בנייה מרקמית עד 9 קומות ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 קומות ושל 25-40 קומות.

29. הוועדה המקומית השיבה, כי הסוגייה הסביבתית בתכניות שדה דב היא סוגייה חשובה. התכניות כוללות חוות דעת סביבתיות מנומקות ומעמיקות. במסגרת תכנית מרכז הרובע בוצעו בדיקות של מספר פרמטרים המשפיעים על האקלים המקומי, הבדיקות נערכו על פי מספר חלופות תכנון ובעזרתן נבחרה החלופה המועדפת. בהמשך בוצעו פעם נוספת בדיקות בהתייחס לבינוי שעבר שינוי ובהתאם לתוצאות

- הבדיקה הראשונה. תכנית הבינוי האחרונה של מרכז הרובע כפי שאושרה, כללה בחינה מחודשת לנושא נוחות רוחות.
30. התכנית נסמכת על שתי חוות דעת סביבתיות מקיפות אשר בחנו, בין היתר, את השפעות הרוחות. החריגות שנמצאו בהקשר של משטר הרוחות ממוקמות בחלקה המערבי של התכנית ואינן נוגעות למגרש העוררות.
31. המשיבה הדגישה, כי בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281, בדיקת עוצמת הרוח נדרשת אך ורק בשטחים ציבוריים במפלס הקרקע ובמפלס הרחוב הנגישים לציבור ואמורים להוות מקום בטוח למשתמשי המרחב הציבורי ולא במפלסים גבוהים יותר, כפי שנבדקו על ידי העוררות וזאת משני טעמים; ראשית, במבנה סגור אין תחולה לקריטריון הבטיחות, ושנית, היבטי בטיחות הרוחות בגובה מוסדרים במסגרת תקני ביסוס שלד המבנה. החלת הקריטריון בצורתו המחייבת על המפלסים הגבוהים בבניין לא היתה מאפשרת כלל בינוי מגדלי בסביבה עירונית צפופה.
32. על פי בדיקות שנערכו במסגרת התכניות נמצא כי :
- א. במהירות רוח של 6 מ"ש, ההגברות אינן עולות על 10%
- ב. במהירות רוח של 20 מ"ש, החריגות מהמהירות המותרת מתרחשות ב- 0.01% מהשנה בלבד.
33. מדובר בתוצאות המעידות על עמידה בתקן הנדרש. אשר לחלופות שהציעו העוררות, טוענת המשיבה כי אלו לוקות בכשלים מהותיים. החלופות מתעלמות מעקרונות התכנון הכוללניים של השכונה, פוגעות באיכות השטחים הציבוריים, נעדרות ראייה תכנונית כוללת וסותרות את עקרון פיזור דיור בר השגה במרחב התכנית.
34. לבסוף טוענת המשיבה, כי אין הצדקה תכנונית או משפטית לדרישת בדיקה ברזולוציה גבוהה יותר או פרטנית למגרשים בודדים.
35. כן נטען, כי תסקיר הרוחות שערכו העוררות לוקה בחסר, אינו מציג את כלל התמונה, אינו כולל השוואה למצב המאושר הקיים ונעדרת בחינת השפעות על מגרשים סמוכים אחרים ביחס לשינוי התכנוני המוצע בחלופות שהציעו העוררות.
36. הוועדה המקומית טענה שעל בינוי העוררות יכולה להיות גם השפעה חיובית מבחינת רוחות שהיו קודם לבינוי ממערב למגרש העוררות שכן קודם לכן היה בניין העוררות חשוף לים לחלוטין. בדיקת הדלתא בין המצב הקיים למצב העתידי היתה מצביעה על שיפור ולא על החמרה.

37. רמ"י הדגישה כי בחינת נושא הרוחות נעשתה במדרג של שלבים תכנוניים. תחילה במסגרת תכנית המתאר, שכללה תסקיר השפעה על הסביבה עם דו"ח ניתוח רוחות של חברת WAWA. בהמשך, כתנאי להפקדת התכנית המפורטת, הוגשה חוות דעת סביבתית נוספת של חברת יוזמות, שכללה אף היא התייחסות לנושא הרוחות. בחינה זו, שנערכה על ידי חברת יוזמות, נכללה בנספח 18 למסמכי הרקע לתכנית.
38. דו"ח הרוחות של חברת יוזמות בחן את התכנית המפורטת בהתאם למתודולוגיה העירונית הנשענת על הקריטריונים הארציים המקובלים. הנוהל העירוני לבדיקת רוחות בתכניות בניין עיר בתל אביב כולל הפנייה לקריטריונים הארציים ובכלל זאת נוחות מכנית ובטיחות הולכי רגל. מסמך ההנחיות מפרט את נתוני האקלים הנבחנים, את המודל עצמו ואת אופן ההצגה של הנמצאים בו.
39. בחינה נוספת, אשר תתווסף על בחינת הנושא המקיפה שנעשתה בשלב תכנית המתאר והבחינה המקיפה שנעשתה במסגרת הכנת התכנית המפורטת, תיערך בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להוראות סעיף 6.18 לתכנית המתאר.
40. הבדיקות שנערכו עד כה הראו, כי מקרקעי העוררות מרוחקים משמעותית מהאזורים בהם נמצאו חריגות נקודתיות ממשטר הרוחות. רמ"י הצביעה על ליקויים בסימולציית הגברת הרוחות שצורפה להתנגדות העוררות, וטענה כי הקריטריונים וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה מתייחסים למפלס הקרקע בלבד. רמ"י ציינה, כי סימולציית הגברת הרוחות שצורפה להתנגדות העוררות לא בדקה את חלופות הבינוי 2 ו-3 המוצעות בהתנגדות.
41. במסגרת הכנת התכנית המפורטת נעשו שינויים בפריסת ייעודי הקרקע. מדובר בתכנון אשר הושקעו בו מחשבה ותיאום. רמ"י הסבירה, כי השינויים בפריסת ייעודי הקרקע בתכנית המפורטת נבעו מהצורך ליצור גמישות במענה לצרכי ציבור. שטחים קטנים למבנים ומוסדות ציבור שהוקצו בתכנית המתאר אוגמו לכדי מגרש גדול לצרכי ציבור בתכנית המפורטת. שינויים אלה נצפו מראש במסגרת תכנית המתאר, אשר קבעה הוראות לעניין תמהיל טיפוסי הבינוי ומספר הקומות, לרבות שמירה על יחס של עד 35% בנייה מגדלית מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני.
42. בתהליך עריכת חלופות הבינוי התייחס צוות התכנון לכל ההיבטים האמורים, לרבות הפניית המבנים לרחובות גובלים, התאמת אופי החזיתות למרחב ועל חלופות הבינוי הנבחרות נערכו בדיקות רוחות ראשוניות. לאחר לימוד ממצאי הדו"ח לגבי חלופה ויחסה למשטר הרוחות, נערך טיוב על מנת לעמוד בשתי איכויות עיקריות הנוגעות למשטר הרוחות. הראשונה, מניעת מטרדי רוח ועמידה בקריטריונים ותקנים נדרשים.

השנייה, צמצום תופעת "אי החוס העירוני" אשר במקרה זה מנצלת את משאבי הרוח במרחב לצנן אזורים האוגרים חוס.

43. כל טענה של העוררות כנגד העובדה שהבדיקה הנוספת תיערך בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שבו לא תעמוד להם זכות ערר או התנגדות צריכה היתה לעלות במסגרת ההתנגדות לתכנית המתאר שקבעה הסדר זה. העלאת הטענות בהקשר זה כעת יוצאת כנגד הוראותיה של תכנית המתאר התקפה.

44. המשיבה התייחסה לנימוקים הנוגעים לחלופה השלישית לתכנון הבלוק כפי שהוצעה על ידי העוררות והתנגדה לעיקרי טענותיהם הנוגעות ליחידות הדב"י ולקונפליקט עם המגורים הרגילים וכן ליתר טענותיהם.

45. רמ"י צירפה התייחסות של חברת יוזמות לטענות העוררות כנספח ו' לכתב התשובה מטעמם. במסגרת חוות הדעת נכתב, כי בבדיקה מאוחרת שהציגו העוררות לעניין חלופה אדריכלית 3 נבחנו רק חלק מהקריטריונים הנדרשים ולא הוצגו כלל הקריטריונים לבחינה.

46. מאחר והחלופה שנבחנה בתכנית המפורטת עומדת באופן מלא בכלל הקריטריונים לרוחות כפי שנבחנו על ידי רשויות התכנון והיא העדיפה על רשויות התכנון מהיבטים אדריכליים, הרי שלא נדרש כל שינוי בבינוי המוצע. נטען, כי מודל העוררות לא בחן את הגורמים הרבים המתפקדים כגורמים ממתני רוחות. אלו פרמטרים שראוי לבחון אותם כאשר מבצעים בחינה ברזולוציה גבוהה כמו זאת שבוצעה על ידי העוררות.

47. רמ"י טענה כי ניתוח החלופות האדריכליות אינו מצביע על כך כי אלו מהוות פתרון לנזקי הרוחות הנוטעים. התסקיר שנערך על ידי העוררות וצורף להתנגדות אינו מנתח כלל את החלופות והשפעתן על תסקיר הרוחות או בסיס לטענה כי חלופות אלה ימנעו נזקים נטענים במקרקעי העוררות.

48. במסגרת השלמת הטיעון ביחס לחלופת העוררות השלישית, רמ"י השיבה, כי ממצאי העוררות אינם מעלים קיומה של רוח לא בטיחותית, למעט ברום. לעמדת רמ"י, החלופה סוטה מהותית מתכנית המתאר ומצרה את דופן החזית הפתוחה לרחוב בתיה לשינסקי.

49. החלופה פוגעת משמעותית בשטח הציבורי הפתוח, כולל הצללה של כ-40% משטח הפארק בתקופת החורף, פגיעה ברצף הציבורי ויצירת צורה לא רגולרית של השצ"פ.

50. עוד הוסבר בהשלמת הטיעון כי בידוד מגדל הדב"י מהרצף הבנוי יחייב פתרונות חניה עצמאיים ויקרים ופריצת כניסות נוספות לחניונים אשר יפריעו להולכי הרגל.

51. התכנית המפורטת כוללת זיקה בין השטח הציבורי הרחב המצוי דרומית לשצ"פ לבין השצ"פ עצמו, תוך הקפדה על שני עקרונות חשובים, הקצאה של שתי פאות רחוב פתוחות עם זיקה מיידית בין מוסד בית הספר העתידי לבין הפארק. חלופה 3 אינה עומדת בעקרונות אלו ומותירה רק חזית פארק אחת לכיוון הרחוב תוך ניתוק הקרבה המיידית בין בית הספר לפארק.
52. לתמיכת עמדתה, צירפה רמ"י התייחסות מקצועיות של חברת יוזמות וחוות דעת נוספת של חברת אינווירינט. חוות הדעת של חברת אינווירינט בע"מ, הוסיפה נקודת מבט של מומחים אשר עד כה לא היו מעורבים בהליכי הבדיקה ביחס לתכנית. חוות דעת שלישית זו הדגישה, כי התכנית המפורטת דווקא תורמת למיתון הרוחות ביחס למצב הקיים, בעוד חלופה 3 עלולה לגרום לחריגות רוח בבלוק המגורים מצפון-מערב.
53. ממצאי הבדיקה ההשוואתית של אינווירינט הראו כי התכנית על חלופותיה צפויה להשפיע באופן ממתן על שכיחות הרוחות הלא נוחות והלא בטיחותיות במגרש העוררות, ביחס למצב הקיים ללא בינוי. הממצאים מצביעים כי ההשפעה הממתנת נובעת, ככל הנראה, מחסימת רוחות חזקות מכיוון הים במערב.
54. חוות הדעת מאשרת, כי ניתן לעמוד בקריטריוני בטיחות ונוחות הולכי רגל בתחום מגרש העוררות, עם אפשרות לשיפור נוסף באמצעות אמצעים אדריכליים בשלב העיצוב האדריכלי. יתרה מכך, נמצא יתרון קל לבינוי לפי התכנית המפורטת אל מול תכנית המתאר, שכן בתכנית המתאר נצפתה חריגה קלה מקריטריון הבטיחות במפלס הבריכה, חריגה שאינה קיימת בתכנית המפורטת.
55. לעמדת רמ"י, הנושא העיקרי שהטריד את העוררות הינו שמירת הנוף מהמרפסות לכיוון מערב.
56. ביום 19.1.2025 הגישה רמ"י בקשה להתיר לה להצביע על טעות שנפלה בתיאור המצב הסטטוטורי בתגובת העוררות. בעניין זה התייחסה רמ"י לשאלה האם מודל הבדיקה שנערך במסגרת השלמת הטיעון מביא בחשבון מרחק רב יותר בין המגדלים מכפי הקבוע בתב"ע. לטענת רמ"י, בכך נתפסו העוררות לכלל טעות בקריאת מסמכי התכנית המופקדת.
57. על פי הוראות התכנית המופקדת המרחק בין המגדלים חייב לעמוד על 16 מטר לכל הפחות. לראיה, סעיף 6.2 ה' לתכנית קובע כי בנייה מגדלית תמוקם אך ורק בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות ב'. תשריט התכנית המחייב מסמן הנחיות מיוחדות ב' כתחום שבו ניתן למקם את המגדלים במגרשים הרלוונטיים (קווים כתומים אלכסוניים). מתשריט התכנית עולה, כי בין שני המגדלים המתוכננים מול מגרש העוררות ישנו מרחק של 16 מטרים. מגרש זה הוא המרחק הקטן ביותר המותר לפי

הוראות התכנית. המרחק בין קווי הבניין הוא 10 מטרים, אולם מרחק זה מתייחס לבנייה מרקמית ולא לבניית המגדל.

58. בהתאם להוראות סעיף 6.2 ה' מותרת גמישות של 6 מטרים במיקום המגדל בכפוף לעריכת בדיקת מיקרו אקלים כלפי המגרשים הגובלים.

תגובת העוררות להשלמת הטיעון מטעם הוועדה המקומית ורמ"י

59. העוררות טענו כי בדיקת חברת אינווירינט חרגה מהנדרש בהחלטת הביניים של ועדת הערר, אשר ביקשה לבחון את השפעת הרוחות בחלופה הכוללת את הסטת מגרש 207 לדרום השצ"פ בלבד. למרות זאת, העוררות הדגישו כי חוות הדעת דווקא תומכת בעדיפות חלופתן. הן דחו את טענת רמ"י בדבר פוטנציאל פגיעה במגרשים אחרים, בציינן כי טענה זו לא נתמכה באסמכתאות ולא הוכחה בבדיקות. לעומת זאת, בדיקת הרוחות שערכו העוררות הראתה כי הסטת המגדל דרומה לא צפויה לגרום נזק למגרשים אחרים.

60. לטענת העוררות, הפער בין ממצאי הבדיקות השונות נובע מאי-דיוק מהותי בבדיקות המשיבות: בעוד העוררות בתנו מרווח של 10 מטרים בין המגדלים בהתאם להוראות התכנית, המשיבות בתנו מרווח של 20 מטרים. הגדלת המרווח פי שניים הובילה לתוצאה שגויה שלפיה אין פגיעת רוחות. העוררות הדגימו כיצד מודל הבדיקה מטעם המשיבות מציג מרחק כפול מהקבוע בהוראות התכנית.

61. בהתייחסות לטענות התכנוניות, העוררות הדגישו כי השינוי המוצע בחלופה 3 אינו מהותי, והכחישו כי מטרתו שיפור המבט המערבי. הן הבהירו כי טענותיהן מתמקדות בסוגיית הרוחות הצפויות נוכח הצמדת הבניינים מול פרויקט העוררות. העוררות טענו כי ההצדקה בדבר דפנות פתוחות לשצ"פ נעשתה בדיעבד, ללא סימוכין במסמכי התכנית, וכי התכנון המוצע על ידן משרת טוב יותר את כלל הבניינים באותה חטיבת קרקע.

62. לעניין ההצללה, העוררות טענו כי בכל מקרה צפויה הצללה על השצ"פ מהבניינים בתא השטח מזרוע (10 קומות) ומהמגדל בתא שטח 204 (20 קומות). כמו כן, הן הדגישו כי אין הוראה תכנונית המחייבת כניסות משותפות לחניונים, וכי גם לפי חלופתן קיימת אפשרות ליצירת חניון משותף עם תא שטח צמוד.

63. להבנת העוררות, הפער והסתירה בין הבדיקות השונות כאשר בדיקת העוררות העלתה שכיחות רוח לא נוחה בניגוד לתקן ואילו הבדיקות האחרות לא הגיעו לממצא דומה, מקורה באי דיוק שנפל בבדיקות המשיבות.

64. העוררות הצביעו על כך שבדיקת רמ"י התבססה על מרחק של 20 מטרים, בהתאם להעמדת המגדלים לפי נספח הבינוי הלא מחייב, בעוד שלעמדתן המרחק התב"עי הקבוע הוא 10 מטרים בלבד. פער זה בין הבדיקות אשר הגדיל את המרווח בין המגדלים פי 2, הביא לתוצאה שגויה לפיה כביכול אין פגיעת רוחות, זאת בעוד ההפך הוא הנכון וקיימת פגיעה גם במפלס הרחוב וגם בגובה.
65. בתגובה להתייחסות רמ"י מיום 19.1.2025 בעניין המרחק בין המגדלים, השיבו העוררות כי קווי הבניין הקבועים בתשריט התכנית (4 ו-6 מטרים בהתאמה) הם המחייבים, והמרחק המצטבר הוא 10 מטרים. הן טענו כי הסימון בתשריט למיקום המגדל הוא משוער ולא מחייב, וכי הוראת הגמישות בסעיף 6.2(ה) מעידה על כך שמיקום המגדלים הוא משוער בלבד. העוררות הדגישו כי נספח הבינוי אינו מחייב ואינו יכול להוות מקור להסתמכות לגבי המרחק בין הבניינים.
66. לטענתן, הנזק הציבורי הצפוי לציבור וכן לעוררות בגין מפגעי הרוח החורגים מן התקן מצדיקים חשיבה מחדש ותכנון חכם יותר של תא השטח כולו.
67. לגבי ההתייחסות התכנונית, העוררות טענו כי השינוי המוצע על ידן בחלופה 3 אינו מהווה שינוי משמעותי. העוררות טענו כי אין לייחס להן כוונה לשפר מבט פתוח מערבה ממגדלי המגורים המתוכננים על ידם אלא, טענותיהם מתרכזות בסוגיית הרוחות הצפויות נוכח הצמדת הבניינים מול פרויקט העוררות. בכל מקרה, ברור לעוררות כי צפויים לקום מגדלים ובניינים גבוהים אשר יחסמו את המבט מערבה.

דיון והכרעה

תוספת נתונים וחוות דעת שלא נכללו בהליך ההתנגדות

68. מחלוקת מקדמית בין הצדדים עסקה בשאלת חוות הדעת והחלופות שהוגשו על ידי העוררות בשלב ההתנגדויות.
69. לעמדת המשיבות, טענות העוררות לגבי החלופה השלישית לא נתמכו כנדרש בחוות דעת לעניין משטר הרוחות.
70. העוררות מצידן הפנו למצגת שהציגו בעת הדיון בהתנגדויות אשר כללה את החלופה השלישית וכן, חוות דעת מומחה בעניינה.
71. במעמד הדיון שקיימה ועדת הערר, אפשרנו למומחית מטעם העוררות אשר ערכה את בדיקת משטר הרוחות עבור העוררות, לרבות עבור החלופה השלישית, להסביר את ממצאיה ומסקנותיה בנושא. ההסבר היה נרחב מכפי שהוצג בדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית וזאת, לבקשת וועדת הערר.

72. לאחר שהתקבלו חוות הדעת המשלימות מטעם המשיבות, כפי שהתבקשו על ידי ועדת הערר, ביקשו העוררות להוסיף חוות דעת משלימות ונוספות מטעמן. בקשתה זו נדחתה בהחלטת יו"ר ועדת הערר אשר קבעה:

"הלכה פסוקה הינה, כי המסמך המכונן על בסיסו מוגש כתב הערר הינו כתב ההתנגדות המוגש לוועדה המקומית, אשר מקנה למי שהתנגדותו נדחתה, זכות ערר בוועדות ערר. כתב התנגדות זה צריך לכלול, בין היתר, את נימוקי ההתנגדות ובמידת הצורך אף חוות דעת עליה מבוקש להסתמך, והשוו לעניין זה ע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל (פורסם בנבו 30.5.12).

נפסק לא פעם על ידי ועדות הערר כי קבלת ראיות חדשות בפני ועדת הערר, כדוגמת חוות דעת, תתאפשרנה במקרים חריגים וכי אין לקבלן כדבר שבשגרה, וראו לעניין זה ערר 202/16 אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה קריות (פורסם בנבו 09.8.16), ובמקרים אחרים ועדת הערר נמנעה מלהיכנס לחוות דעת שהוגשה לראשונה בשלב הערר, כאשר ניתן וראוי היה לצרפה לכתב ההתנגדות, והשוו ערר 7155/17 מרסל אלפרסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (פורסם בנבו 10.10.18).

ככלל, טענה שלא נשמעה בפני הוועדה המקומית במסגרת הליך ההתנגדות וכן הצגת חוות דעת חדשות, שלא הובאו בפני הוועדה המקומית בשלב ההתנגדות, אין מקום להעלותן לראשונה בפני ועדת הערר.

במקרה דנן, במועד הדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, העלו העוררות טענה לגבי חלופה שלישית לתכנון המתחם והשפעתה על משטר הרוחות. הגם שחלופה זו והשפעותיה לא היוו חלק מכתב ההתנגדות, נטענו הדברים בפני הוועדה המקומית בעל פה בעת שמיעת ההתנגדויות. טענות אלו לא זכו להתייחסות במסגרת המענה להתנגדויות.

מסיבה זו ביקשה ועדת הערר בהחלטת הביניים את התייחסות המשיבות לחלופה השלישית ולחומרים התומכים בה, כפי שהוצגו במסגרת הדיון בהתנגדויות ובערר.

קבלת התייחסות המשיבות לחלופה ובדיקת משמעותה, כמו גם שמיעת המומחית מטעם העוררות במועד הדיון בערר, נעשו כחריג לכלל המגביל את הטיעון בערר לטענות מסמך ההתנגדות.

הגם שהתבקשה התייחסות המשיבות לטענות, אין מקום לאפשר לעוררות הגשת נתונים חדשים או את הרחבת הדיון מעבר לנטען בערר.

על כן, הבקשה להגשת מסמכים נוספים נדחית.

יחד עם זאת, לעוררות ניתנת זכות תשובה קצרה, שלא תעלה על 5 עמודים לתשובות שהוגשו על ידי המשיבות. התשובה תוגש בתוך 14 ימים מהיום. התשובה לא תכלול חוות דעת חדשות או נתונים חדשים מטעם העוררות.”

73. ואכן, בהתאם להחלטה זו הגישו העוררות התייחסות לממצאים המשלימים מטעם המשיבות ולחוות הדעת אשר בחנו את החלופה התכנונית שהציעו העוררות.

74. די בנתונים העומדים בפנינו כעת, הן אלו שהוגשו על ידי העוררות והן אלו שהוגשו על ידי המשיבות, לרבות עמדות המומחים ונימוקיהם כפי שנשמעו במעמד הדיון וכפי שמשקפות מחוות הדעת, כדי לאפשר קבלת החלטתנו בערר דנן.

הכרעה בין חוות דעת מומחים

75. במקרה דנן עמדו בפני ועדת הערר חוות דעת מומחים הן מטעם הוועדה המקומית ורמ"י והן מטעם העוררות. חוות הדעת התייחסו מחד לסוגיה המרכזית, היא סוגיית משטר הרוחות ומאידך, לסוגיית החלופות התכנוניות והתאמתן לעקרונות התכנון של התכנית.

76. לעניין התייחסות לחוות דעת שונות במסגרת דיונים בפני מוסד התכנון נפנה לדברים שנקבעו בערר 6082/15 ירוק מ.ל.ה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון, (פורסם בנבו):

”סמכות ההחלטה בנושאי תכנון (לרבות הוצאת היתרי בנייה) מוקנית למוסדות התכנון. מוסדות אלה הם האחראים לבחון את מכלול השיקולים הרלוונטיים ולבסס על שיקולים אלה את החלטתם. כלל זה נכון גם כאשר ההחלטה מבוססת על שיקולים מקצועיים, אשר אינם במסגרת מומחיותם של מקבלי ההחלטה. במצב זה נוצר פער בין הבחינה המקצועית הנדרשת ובין סמכות ההכרעה, ואולם פער זה אינו ייחודי למקרה זה והוא מתקיים במקרים רבים כאשר נדרשת החלטה של גורם מוסמך.

במקרה מעין זה על הגורם המוסמך לבסס את החלטתו על תשתית עובדתית ומקצועית שתומצא לו על-ידי מומחים ועל סמך בחינת תשתית עובדתית זו, על רקע מכלול השיקולים הכרוכים בעניין.

ואולם יש להדגיש היטב כי אף שעל הוועדה המקומית מוטל לבחון את חוות הדעת השונות ואת מכלול הטענות בעניין, אין משמעות הדבר כי יש לראות בחוות הדעת השונות כבעלות מעמד שווה. הטעם לכך הוא המימד האובייקטיבי שיש בפעולת הגורמים המוסמכים מטעם רשויות המדינה (הגורמים הרגולטוריים), וזאת לעומת

חוות דעת המוגשת על-ידי היזם (מבקש ההיתר), או על-ידי בעל ענין אחר המתנגד לבקשה (דוגמת המשיבה 6 שבפנינו).

לעניין המשקל שניתן להקנות לחוות דעת מקצועית של רשות מוסמכת אשר לא נמצא שנפל בה פגם, נפנה גם לפסיקה שלפיה "...נאמר לא פעם שכאשר המומחים מטעם הגוף הציבורי הגיעו למסקנה שנתקבלה על דעת הגוף הממונה על הענין, גם אם קיימות דעות סותרות של מומחים בעלי שם, בית-המשפט יעמיד את הגוף הציבורי בחזקת מי שבדק את הענין לגופו וכבד את החלטתו בהיותו הגוף שבידו הופקדה ההחלטה" (ראה בג"צ 492/79 חברה פלונית נגד משרד הבטחון ואח', פ"ד ל"ד (3) 706 בעמ' 713). כן נפנה לפסיקה המתייחסת למשקל שיש לתת לחוות דעת מטעם הגורמים המופקדים על רווחת התושבים ובטיחותם ועל מניעת סיכונים ומטרדים מיותרים (בג"צ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה בישראל, פסקה 4 לפסק דינה של הש' שטרסברג-כהן, פורסם בנבו). עם זאת וכפי שהודגש בבג"צ 492/179 "בענין זה אין לקבוע מסמרות ואין זה חוק בל יעבור, ויש לדון בכל מקרה לגופו על-פי נסיבותיו המיוחדות".

77. וכן לדברים שנאמרו בערר (דרום) 6106/17 שיא אשקלון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון (פורסם בנבו):

"כפי שקבענו בפרשת ירוק מ.ל.ה, במקרים מעין אלה נכון, ככלל, לתת עדיפות לחוות דעת הגורם המוסמך מטעם המדינה. הטעם לכך הוא המימד האובייקטיבי שיש בפעולת הגורמים המוסמכים מטעם רשויות המדינה (הגורמים הרגולטוריים), וזאת לעומת חוות דעת המוגשת על-ידי היזם (מבקש ההיתר), או על-ידי בעל ענין אחר המתנגד לבקשה (דוגמת המשיבה 3 שבפנינו).

לעניין המשקל שניתן להקנות לחוות דעת מקצועית של רשות מוסמכת אשר לא נמצא שנפל בה פגם, נפנה גם לפסיקה שלפיה "...נאמר לא פעם שכאשר המומחים מטעם הגוף הציבורי הגיעו למסקנה שנתקבלה על דעת הגוף הממונה על הענין, גם אם קיימות דעות סותרות של מומחים בעלי שם, בית-המשפט יעמיד את הגוף הציבורי בחזקת מי שבדק את הענין לגופו וכבד את החלטתו בהיותו הגוף שבידו הופקדה ההחלטה" (ראה בג"צ 492/79 חברה פלונית נגד משרד הבטחון ואח', פ"ד ל"ד (3) 706 בעמ' 713). כן נפנה לפסיקה המתייחסת למשקל שיש לתת לחוות דעת מטעם הגורמים המופקדים על רווחת התושבים ובטיחותם ועל מניעת סיכונים ומטרדים מיותרים (בג"צ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה בישראל, פסקה 4 לפסק דינה של הש' שטרסברג-כהן, פורסם בנבו). עם זאת וכפי שהודגש בבג"צ 492/179 "בענין זה אין לקבוע מסמרות ואין זה חוק בל יעבור, ויש לדון בכל מקרה לגופו על-פי נסיבותיו המיוחדות".

78. בענייננו, בחנו את חוות דעת המומחים משני הצדדים ואת נימוקיהם. עמדנו על עיקרי המחלוקת ועל הממצאים שעלו מחוות הדעת. שמענו את המומחים והסבריהם המלומדים.

79. לאחר שקיבלנו לידנו את השלמת חוות הדעת מטעם רשות מקרקעי ישראל, נחה דעתנו כי חוות הדעת שנערכה אכן משקפת נכונה את סוגיית משטר הרוחות, ולא מצאנו טעמים כבדי משקל לפיהם חוות הדעת מטעם העוררות עדיפה עליהן, כפי שנפרט להלן.

80. כך גם לעניין חוות הדעת התכנוניות. אנו סבורים כי עורכי התכנית הסבירו היטב את העקרונות התכנוניים אשר עמדו בבסיס החלטתם, הדברים משתקפים הן מהוראות התכנית והן מהוראות התכנית המתארית ולא מצאנו טעמים כבדי משקל לפיהם חוות הדעת האדריכלית מטעם העוררות עדיפה עליהן.

המחלוקת בעניין משטר הרוחות

81. תקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בת קיימא, קובע את הקריטריונים לבחינת עוצמות רוח, על פי קריטריונים שנקבעו במחקר. קריטריונים אלו נקבעו כמחייבים גם במסמך המדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב לתכנון בר קיימא שאושר ביום 10.5.2023.

82. הקריטריונים מגדירים את אחוז הזמן המותר לעוצמות רוח מהירות שונה, באזורים עירוניים שונים. ישנם שני קריטריונים מרכזיים הנדרשים לענייננו לצורך קביעת עוצמת רוחות חריג- "בטיחות הולכי רגל" או "רוח לא בטיחותית" ו- "רוח לא נוחה" או "נוחות מכאנית".

83. "רוח לא נוחה", הינה בעוצמה של 6-9 מטרים לשנייה ו-"רוח לא בטיחותית", הינה בעוצמה של 15-20 מטרים לשנייה.

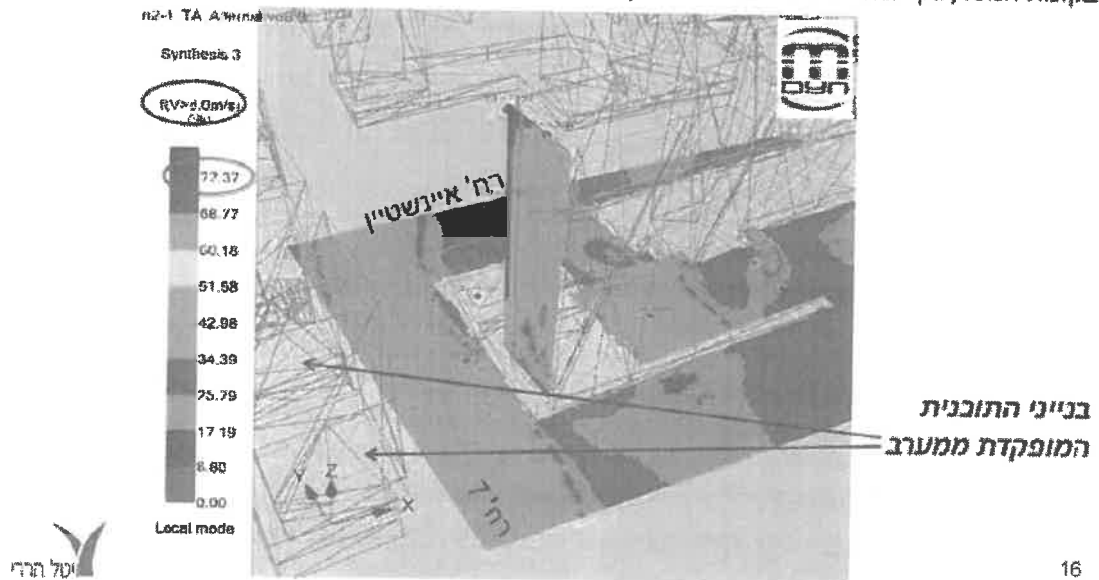
84. הטבלאות הקובעות את הקריטריונים לשיעור הזמן המותר לעוצמת הרוח באזורים עירוניים שונים כוללים שתי טבלאות רלוונטיות. הטבלה הראשונה עניינה בקריטריון הנוחות והשנייה עניינה בקריטריון הבטיחות, עבור הולכי הרגל במרחב מפלס הקרקע.

85. הטבלה מציינת את משך הזמן בשנה שלמה באחוזים בו ניתן לחרוג מהמהירות המותרת. הקריטריון של "רוח לא בטיחותית" נקבע עבור הולכי הרגל ולא במפלסי הקומות הגבוהות. במפלסים הגבוהים ניתן לפתור את סוגיית הרוחות הלא בטיחותיות על ידי כניסה לחלל סגור. בכל הנוגע ליציבות המבנים בשל משטר הרוחות, אלו נקבעים בתקנים הנדסיים ואינם מענייננו.

86. קריטריון הנוחות קובע, כי שיעור החרیגה המותר ממהירות 6 מטר לשנייה ברחובות וחניות עומד על 20%. אזור עסקים ומסחר 15%, אזור מגורים וכניסות לבניינים 15%. אזור שהות וישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים) 10%.
87. לגבי קריטריון "רוח לא בטוחה", כי בכל אזור הבדיקה, שיעור חריגה מותר ממהירות 15 מטר לשנייה הוא 1.5%. מתוך מסמך המדיניות:
88. לאחר שעיינו בחוות הדעת מצאנו, כי הנתון המרכזי הרלוונטי בסוגיית הרוחות נוגע לקומות הקרקע. כפי שהוסבר בחוות דעת המומחים, מהירות הרוח בקומות העליונות של הבניין ניתנת לפתרון על ידי כניסה לאיזור סגור ועל כן, אין בה כדי להצדיק השפעה או שינוי בתכנון המגדלים ואופן העמדתם.
89. עיון בחוות הדעת העלה, כי לפי נתוני שני הצדדים, העמדתם המגדלים המתוארת בתכנית דן אינה מייצרת רוח מסוכנת במפלס הקרקע, לפי הקריטריונים הקבועים בעניין זה.
90. על כן, הקריטריון המרכזי שנדרשנו אליו לצורך הכרעה בערר דן, והוא השנוי במחלוקת בין הצדדים, נוגע לקריטריון נוחות במהירות 6 מטר לשנית. קריטריון זה צריך לעמוד על לא יותר מ 15% בשנה במפלס הרחוב.
91. מעיון בחוות הדעת שהעבירו העוררות עולה התמונה הבאה:

מהירות רוח - 6 מטר לשנייה - נוחות מכאנית/רוח לא נוחה

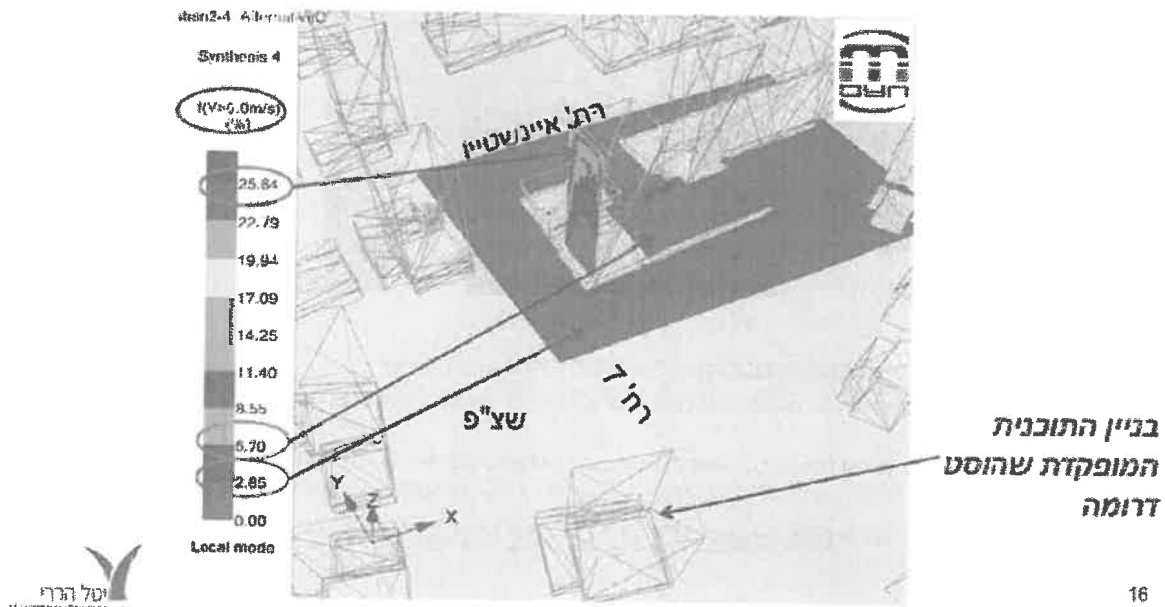
לפי טבלה 4.1 אסור לחרוג מעבר ל-20% באיזורי חניות ורחובות בתדירות הופעת הרוח בעוצמה זו במשך השנה, מ-15% באזורי מגורים ובניסות למבנים, כפי שקיימים בקומת הקרקע בפרוייקט, ו-10% באזורי שהות בישיבה. בסימולציית הרוח לעוצמה של 6 מ' לשנייה (רוח לא נוחה) הסימונים בצבעי מפת הסימולציה מציגים את שכיחות הרוח בעצמה זו, שמגיעה לטווח של בין 42.96% - 51.58% על הקרקע ובקומת המסד, ואף למעל ל 75% בפינתו הצפון מערבית העליונה של הבניין.



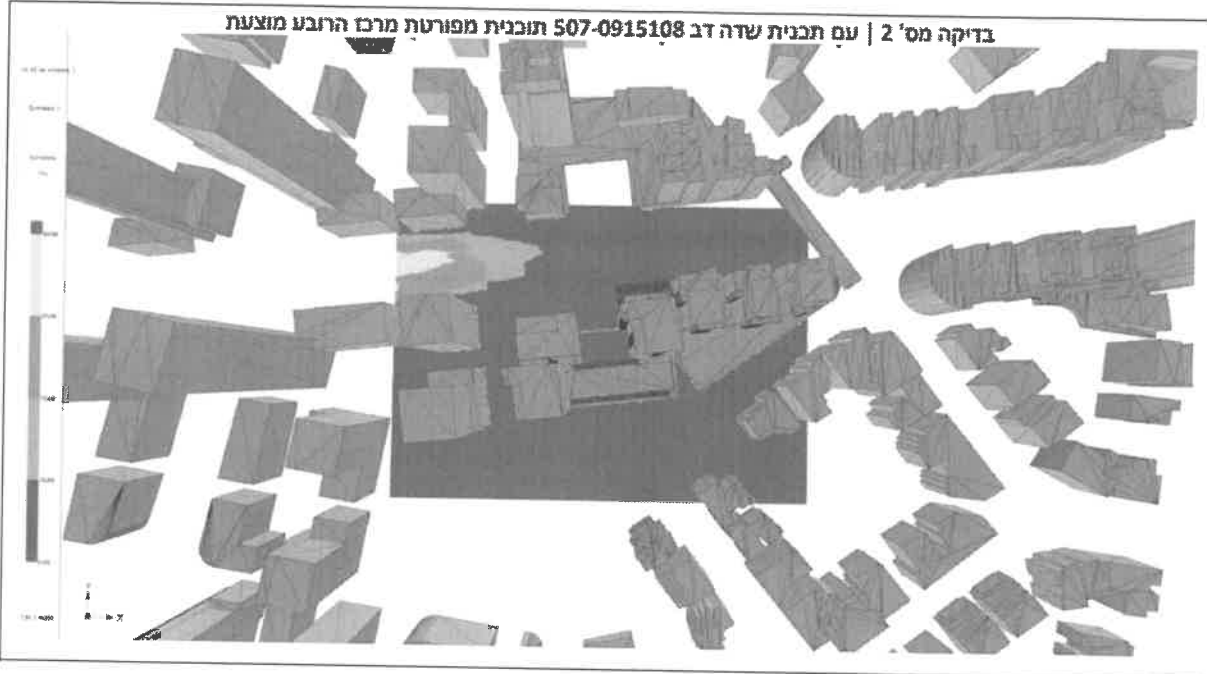
92. הבדיקה על רקע חלופת התכנון שהציעו העוררות, להסתת אחד המגדלים דרומה העלתה כי ההסתה פותרת את החרیגה בקריטריון זה:

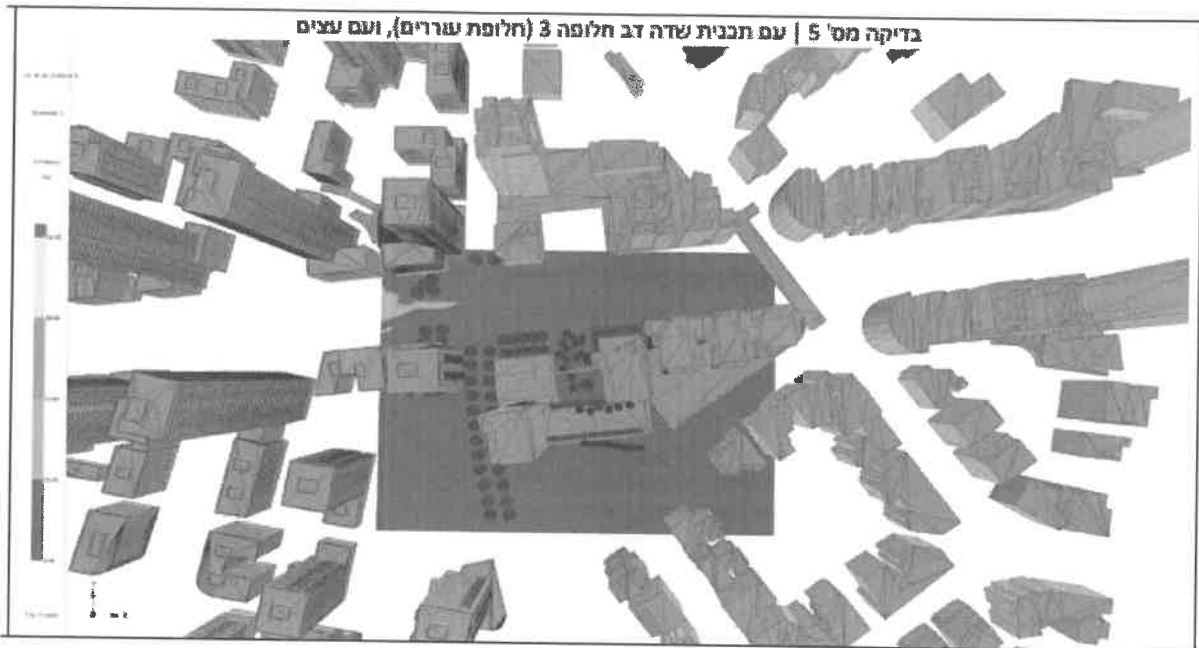
מהירות רוח - 6 מטר לשנייה - נוחות מכאנית/רוח לא נוחה

לפי חלופה זו, שכיחות הרוח בעצמת 6 מ/ש מגיעה לטווח של בין 0.0% - 2.85% על הקרקע, ועד ל 5.70% בקומת המסד. בפינות העליונות של פאתו המערבית של בניין איינשטיין 2 צפויה רוח במהירות זו להגיע לתדירות של 28.49%.



93. לבקשתנו, ערכו המשיבות בחינה של חלופה 3 וכן בחינה ממוקדת יותר של אזור החפיפה בין מגדלי העוררות לתחום התכנית דן הגובל בהן. הנתונים שהועברו כוללים בדיקה של קריטריון הנוחות 6 מ/ש בהתבסס על תכנית המתאר 4444 על התכנית המפורטת 4444/1, על התכנית המפורטת 4444/1 עם אלמנטים ממתני רוחות (עצים) ולבסוף נבחנה גם החלופה השלישית שהוצעה על ידי העוררות. לצורך החלטתנו ועל מנת להשוות בין נתונים דומים, נציג את הנתונים הנוגעים לתכנית דן, עם בלי עצים. להלן הנתונים מהבדיקה שנערכה לבקשת ועדת הערר:





94. מבדיקות אלו עולה, כי התכנית דן, בתוספת גורמים ממתני רוחות כגון עצים, מביאה להרחקת הרוחות ממגדלי העוררות באופן שאינו חורג מ 10% בשנה לגבי רוח של 6 מ"ש במפלס הקרקע.
95. תוצאה דומה מתקבלת גם מהחלופה השלישית שהוצעה על ידי העוררות.
96. המסקנה המתבקשת היא, שחלופת העוררות אינה מייצרת עדיפות משמעותית מבחינת משטר הרוחות. מאידך, חלופת התכנית דן עומדת בקריטריון הנדרש ואינה חורגת ממנו.
97. הצדדים הסבירו את ההבדלים בין תוצאות הבדיקות השונות. העוררות טענו, כי מקור הפער בין הבדיקות, שנערכו באותם כלים ולפי אותה מתדולוגיה וקריטריונים נובע מהמרווח בין המגדלים. 10 מ' לפי קווי הבניין בין המגרשים או כ- 20 מטרים, לפי מיקום המגדלים המסומנים "כהוראות מיוחדות ב".
98. המשיבות טענו כי סימולצית העוררות שצורפה כנספח 3 לערר, לא מפרטת נתוני בסיס לעריכתה. הוצגה התוצאה בלבד ולא הוצגו קריטריונים ונתונים בדבר אופי עריכת הבדיקה. מהתוצאות נראה, כי הבדיקה של העוררות לא כללה כלל אלמנטים שהינם חלק מחייב בתוכנית העיצוב המאושרת שממתנים את השפעת הרוחות הבלתי רצויות – צמחיה, אלמנטי פיתוח וכו'.
99. על אף שהתכנית המפורטת ותכנית המתאר לוו כל אחת מהן בחוות דעת עצמאית לסוגיית הרוחות, האחת של חברת WAWA והשניה של חברת יוזמות, צירפה המשיבה 2 חוות דעת של חברה שלישית, נפרדת, בשם ENVIRONIT אשר בחנה את

התכנון באופן עצמאי. מדובר למעשה בחברה שלישית מטעם הרשויות העורכות את התכנית, אשר בודקת את נתוני הרוחות.

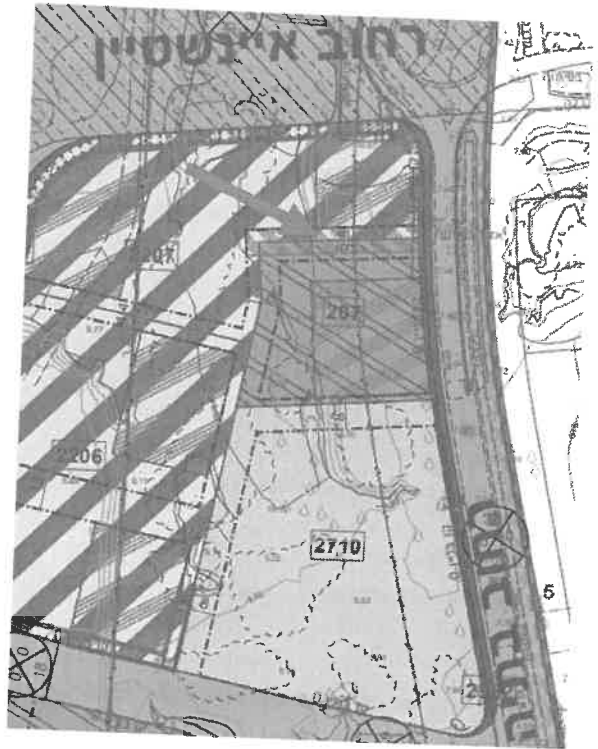
100. במסגרת הבדיקה הנוספת שנערכה לבקשת ועדת הערר, נבחנו במודלים מפורטים מחדש כלל החלופות בתהליך התכנון. חלופת העוררות (חלופה 3) נבחנה אף היא. ממצאי חברת אנביירוניט תואמים את הבדיקות שנערכו בשלב המתארי ובשלב התכנית המפורטת. כמו כן, התווספו למודלים מרכיבי פיתוח ממתני רוח כגון עצים.
101. לגבי חלופות העררות, חלופה זו נמצאה אף היא בעלת תוצאות תקינות מבחינת משטר הרוחות בסמוך למקרקעי העוררות אולם, העלתה לפי חוות הדעת, חלופה זו מעלה חשש להשפעה שלילית על משטר הרוחות במגרשים סמוכים אחרים, שלא נכללו בבדיקה.
102. במסגרת חוות הדעת הובהר, כי המודלים נבחנו באופן מפורט ומדויק יותר מהבחינה שהוצגה על ידי העוררות וזאת בכדי להסיר כל ספק כי יש חשש לחריגות בקריטריונים לרוחות במגרש העוררות.
103. על סמך כל הנתונים שהוצגו בפנינו אנו סבורים שאין הצדקה להעדפת חלופת העוררות ולתיקון התכנון המוצע בתכנית על סמך שיקולי משטר הרוחות. הממצאים מצביעים על כך שהחלופה התכנונית הקבועה בתכנית אינה צפויה לגרום לפגיעה במשטר הרוחות ומאחר וחלופה זו היא העדיפה על יזמי התכנית, אין אנו רואים לנכון להתערב בה.

חוות הדעת האדריכליות

104. לכל האמור עד כה נוסיף גם את השיקולים האדריכליים שהוצגו על ידי הצדדים.
105. הוועדה המקומית הציגה את תפיסתה לגבי תכנון הרובע הבא לידי ביטוי בעקרונות המיושמים בחלופת העמדת המגדלים כפי שנקבעה בתכנית דנן.
106. לטענת הוועדה המקומית, פריסת המגדלים בתכנית המפורטת נעשתה מתוך שיקולים אורבניים רחבים כגון הדגשת שדרות מרכזיות כדוגמת רחוב איינשטיין המוביל לכיכר עירונית משמעותית ולא רק על הסתכלות צרה במגרש זה או אחר. המגדלים יהוו את המשך דופן רחוב איינשטיין, עליו ייבנו גם מגדלי העוררות.
107. גם הבלוק העירוני בתא השטח המדובר מתוכנן באופן מיטבי הן עבור הציבור והן עבור הסביבה הגובלת. כך למשל, ההחלטה של מיקום המגרשים בייעוד שצ"פ ושב"צ בתכנית המפורטת לעומת התכנית המתארית נועדה לצרף את מגרש השב"צ למגרש שב"צ דרומי לו ובכך לייצר מגרש גדול ויעיל יותר לשימוש ציבור.

108. מיקום השצ"פים וצורתם נקבע בהתאמה, כך שישרתו את כלל השלד הציבורי ולא עבור המגרשים הפרטיים הסובבים אותם בלבד.
109. לטענת הוועדה המקומית צורת ואיכות שטחי הציבור המוצעים בחלופת העוררות הם פתוחים. בחלופת העוררות השצ"פים הינם במקום מופנם יותר ומשמשים את בעלי הדירות בלבד. מיקום השצ"פ הינו ברירת מחדל לאחר בחירת מיקום המגדלים ולא להפך. זאת בניגוד למטרת התכנית השמה דגש על שטח פתוח ציבורי מרכזי.
110. לטענת הוועדה המקומית, החלופות שהוצגו על ידי העוררות אינן שומרות על עקרונות התכנון של התכנית. הן רואות את צרכי מגדל העוררות ותו לא. אחד היתרונות המצוינים בחוות הדעת האדריכלית מטעם העוררות הוא ריחוק מגרש הדב"י ממגרשי דב"י אחרים. חלופה 3 של העוררות כוללת קירוב מגרש הדב"י למגרש דב"י אחר ובכך מרחיקה בינוי מגדלי ממגדל העוררות. האג'נדה המוצגת בחלופת העוררות כמיטבית אינה תואמת כלל את עקרונות התכנית. התכנית משלבת מגרשי דב"י עירוניים בכל מרחב התכנית ואין כל עניין לקבץ אותם. לתפיסת הוועדה המקומית אין כל הבדל בין מתגוררי הדב"י ליתר יחידות הדיור הקבועות בתכנית.
111. חלופת העוררות, הגם שמרווחת את המרחק בין המגדלים, אינה מיישמת את יתר העקרונות התכנוניים לרובע, אותם מבקשת התכנית לעגן.
112. רמ"י הוסיפה למכלול שיקולים אלו גם את סוגיית ההצללה אשר תגרם לשטח הפתוח כתוצאה מהזזת המגדל דרומה, לפגיעה בצורתו הרגולרית של הפארק, ולבסוף לפגיעה בעקרון איחוד החניונים. כאשר מיקום המגדל בצידו הדרומי של הפארק, באופן מבודד, תאלץ פריצת רמפת חניה נוספת במקום שימוש משותף ברמפות חניה למספר בניינים ותוך הפרעה להולכי הרגל.
113. על כן, גם בבחינת היתרונות והחסרונות האדריכליים של שתי החלופות אנו סבורים כי השיקולים האדריכליים שהציגה הוועדה המקומית, העומדים בבסיס התכנון הקבוע בתכנית דנן, הם העדיפים.
114. לבסוף, בהקשר להוראות התכנית עצמה, נתגלעה מחלוקת בין הצדדים בשאלה מה המרווח הנכון בין שני המגדלים אשר את הדרומי מהם היקשה החלופה השלישית שהציעו העוררות להרחיק דרומה.
115. העוררות טענו כי בדיקת הרוחות שנעשתה התבססה על מרחק של 20 מטרים בין המגדלים בעוד המרחק הנכון הוא 10 מטרים בלבד, בשל קווי הבניין הקבועים בתכנית. לעמדת העוררות, סימון מיקום העמדת המגדלים בתכנית הוא סכמתי ולא סופי ועל כן, קווי הבניין הם הקובעים את המרחק.

116. ניתן לראות את קווי הבניין בתמונה הבאה הלקוחה מתוך תשריט התכנית:



117. מנגד, רמ"י עמדה על דעתה כי המרחק בין המגדלים רב יותר מהמרחק בין קווי הבניין ועומד על כ- 16 מ'. לטענת רמ"י, המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 16 מ'. כפי שהסבירה רמ"י, בתכנית נקבעה הוראת גמישות המאפשרת שינויים קלים בהעמדת המגדל בתא השטח. גמישות זו תבחן במסגרת הבחינה האקלימית הנוספת שתערך בשלב תכנית העיצוב ותתמקד בבניינים הספציפיים דגן ובסביבתם. הלן הסעיף אליו מפנה רמ"י:

- ה. הנחיות מיוחדות-מיקום ותכנון מגדלים:
1. השטח המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות ב" הינו עבור המיקום המותר לבניה מגדלית.
 2. השטח המסומן הינו מירבי. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר גמישות של 6 מטר כלפי פנים המגרש בכפוף לעריכת בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי המגרשים הגובלים.
 3. בבנייה מגדלית היחס בין תכנית לטובה הבניין יבחן בשלב "תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח".

118. אכן, בתמונה לעיל ניתן לראות שטח המסומן בקווים אלכסוניים כתומים. שטח זה הוא "הנחיות מיוחדות ב" והוא מיועד למקם את הבניה המגדלית.

119. ניתן לראות שבין מיקום המגדל בתא שטח 207 למיקום המגדל הצפון מזרחי בתא שטח 2207, ישנו מרווח גדול מהמרווח בין קווי הבניין. קווי הבניין מסומנים, כך לטענת רמ"י, עבור הבניה המרקמית בקומות התחתונות ולא עבור המגדל.

120. בחינת מודל הרוחות שנבחר במסגרת חוות הדעת שהוגשה לוועדת הערר במסגרת השלמת הטיעון מעלה, כי זו תואמת את מיקומי המגדלים לפי הגדרתם בתשריט התכנית ובתשריט הבינוי.
121. בסעיף 6.1 לתכנית נקבע מרחק בין שני מבנים באותו מגרש אשר גובהם עולה על 9 קומות. כך נקבע בעניין זה:
- "המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר או בנייה בקיר משותף. בבניין העולה על גובה 9 קומות יהיה המרחק לפחות 12 מ' או בנייה בקיר משותף."**
122. הגם שבענייננו מדובר בשני מגרשים נפרדים, סמיכות המגדלים מצדיקה לכל הפחות, התייחסות דומה.
123. ניכר גם, כי יש ממש בעמדת העוררות לפי מדידת משטר הרוחות כאשר המרווח בין הבניינים הוא 20 מטרים מביאה לתוצאות שונות מבדיקה דומה הנערכת לגבי מבנים שהמרווח ביניהם הוא 10 מטרים בלבד.
124. לכך נוסיף, מיקום העמדת המגדלים בתשריט התכנית, ממקם את המגדלים בצידם האחד בצמוד לקווי הבניין התב"עיים ומהצד השני, בצמוד לקו בניין אפס (גבול המגרש). הדבר מותיר את המרווח המירבי האפשרי בין שני המגדלים על 16 מ'. הנתיית הגמישות אליה הפנתה רמ"י מאפשרת תנועה של 6 מ' כלפי פנים המגרש בלבד. כלומר, מאפשרת הקטנה של המרווח האמור בין המגדלים או את הסתתם מערבה, כלפי פנים המגרש.
125. אכן, הוראות התכנית כפי שהן מנוסחות כעת אינן מבטיחות שמירה על מרווח של 16 מטרים, על אף שלעמדת רמ"י זהו המרחק המינימאלי.
126. אנו סבורים כי במסגרת הוראת הגמישות, ועל מנת להבטיח מרחק מינימאלי ברור בין המגדלים, ראוי להחיל הוראה דומה לזו הקבועה לגבי מגדלים באותו מגרש כלומר, בכל מקרה לא יהיה המרחק בין המגדלים (צפונית דרומית) קטן מ-16 מ'.
127. אשר לטענה בדבר זכות התנגדות וערר לתכנית העיצוב האדריכלית. לגבי מהותה של תכנית העיצוב האדריכלית יפים הדברים שנקבעו בעת"מ (מינהליים ח"י) -7555-06-13 נייר חדרה בע"מ נ' שחף נהריה בע"מ (נבו 24.4.2014)
- " הליכי התכנון והבנייה ורישוי הבנייה קבועים בחוק התכנון והבניה. החוק מגדיר 4 סוגים של תכניות, תכניות במדרגים שונים. תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית ותכנית מתאר מפורטת. היתרי הבנייה הינם "החוליה המחברת בין התכנית לבין הבנייה בשטח" (עע"מ 8489/07 ריכטר נ' ועדת**

המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, [פורסם בנבו(23/11/09)].
נספח בינוי או תכנית בינוי אינו חלק ממדרג התכניות הקבועות בחוק. עם זאת,
במשך השנים התפתח הנוהג להותיר הוראות שונות הנוגעות להליכי התכנון
לנספחים שונים ובהם נספח המכונה "נספח בינוי". ודוקו, נספח בינוי אינו תכנית
אלא נספח לתכנית תקפה (ראו סקירה מקיפה במאמרם של נ' מועלם ו-ר' אלתרמן
"הלבנה הסדוקה": מעמדם של נספחי בינוי בדיני התכנון והבניה" מקרקעין יב/4
17(2013)). תכליתם של נספחי הבינוי הינה לשרטט "[...] ברמת פירוט גבוהה,
באמצעים גרפיים או מילוליים את הבנייה המתוכננת בשטח שעליו חלה תכנית
סטטוטורית [...]" (עע"מ 8489/07 הנ"ל פסקה 20); בג"צ 5631/92 יפו יפת ימים נ'
שר הפנים [פורסם בנבו(17/10/93)] בבג"צ 5631/92 הנ"ל, אומר השופט שמגר:

"תוכנית בינוי" כשמה כן היא, היינו תוכנית המפרטת, על יסוד קביעותיה
המפורשות של תוכנית בניין עיר המוכרת בדין, מה יהיו תהליכי ביצוע הבינוי, הלכה
למעשה, הא ותו לאו. אני שב ומדגיש כי אין להסדיר בתוכנית בינוי בלבד נושא
כלשהו החייב להיות מוסדר בתוכנית מיתאר או בתוכנית מפורטת. תוכנית הבינוי
יכולה להיווסף על הסדר נאות של הנושא הכלול בתוכנית המוכרת בדין, כדי לפרט
שלבי ביצוע או דרכי ביצוע, אך אינה באה במקום תוכנית כאמור ואינה מייצגת
אותה. (וראו גם ע"פ 586/94 מרכז הספורט אזור בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2)
112, 128 (2001); בג"צ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון נ' שר
הפנים, פ"ד נז(2) 179, 200, 230 (2003)

עם זאת, צריך לזכור כי נספחי בינוי עשויים להיות מסוגים שונים ועל-כן בעלי
משמעות משפטית שונה. ניתן להבחין בין נספחים המהווים חלק מתכנית, כלומר
נספחים אשר אושרו ביחד עם התכנית והתכנית מאמצת אותם (לאילו ניתן לקרוא
נספחים צמודים – כלשון המאמר של מועלם ואלתרמן), לעומתם יש מצבים בהם
נספחי הבינוי מובאים לאישור בנפרד שלא ביחד עם התכנית, אותם כינו מועלם
ואלתרמן כנספחים בוקעים. עוד ניתן להבחין בין נספחים שעל פי תכנם הינם רק
נספחים מנחים ואלו שמתיימרים להיות נספחים מחייבים".

128. תכנית העיצוב העתידית לתכנית דן היא נספח בינוי המיועד לשמש כשלב מקשר בין
השלב התכנוני להיתר הבניה. הגמישות במסגרת תכנית העיצוב היא מינמאלית והיא
קבועה וברורה מהוראות התכנית.

129. בשלב זה של התכנון ידועים לציבור כל הפרטים החיוניים בעניין התכנון. ידוע גובה
הבניין, שטחו, מיקומו, ידועים המרווחים הצדדים (קווי הבניין) וכן פרטי העיצוב
העקרוניים. לציבור ניתנת אפשרות להתנגד ולהתייחס לתכנון ולהשפעותיו עליו ובעת
הצורך, ניתנת אף הזדמנות להגשת ערר.

130. תכנית העיצוב נועדה לתת ביטוי לכל אלו ברזולוציה מצומצמת ותוך התמקדות בתאי שטח קטנים יותר. לא תהיה בתכנית העיצוב חריגה או שינוי ביחס למגבלות הקבועות בהוראות התכנית. הכוונה לערוך בחינה אקלימית נוספת בשלב תכנית העיצוב היא כוונה מיטיבה שנועדה לדייק ולשפר את התכנון.

131. אין הצדקה למתן זכות התנגדות או ערר נוספת ביחס לפרטים העתידיים הצפויים להיכלל בתכנית העיצוב האדריכלית, מעבר לזכות ההתנגדות והערר אשר ניתנו כעת במסגרת התכנית המפורטת. אין לציבור זכות התנגדות לגבי פרטי העיצוב האדריכליים במגרש, כל עוד אלו עומדים בהוראותיה של התכנית המפורטת.

לסיכום

132. לאחר שבחנו את טענות העוררות לעומקן, קיבלנו השלמות של חוות הדעת הנדרשות לרבות התייחסות מעמיקה לחלופה התכנונית שהציעו העוררות, הן מן הפן האדריכלי והן מהפן הסביבתי, אנו סבורים כי אין בתכנון המוצע בתכנית כדי לגרום מטריד רוחות חריג ובלתי סביר לעוררות המצדיק התערבות באופן העמדת המגדלים.

133. דיוק העמדת המגדלים ייעשה במסגרת תכנית העיצוב. בשלב זה יהיה טיוב של משטרת הרוחות בלבד, בהתאם לקריטריונים הסביבתיים.

134. אשר על כן, הערר נדחה. יחד עם זאת, אנו קובעים כי במסגרת סעיף 6.2(ה)2 תתווסף הוראה לפיה, המרחק בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו המגרש, לא יהיה קטן מ-16 מ'.

ההחלטה ניתנה בתאריך: ה' שבט תשפ"ה; 03 פברואר 2025

מיכל דגני הלברשטם, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל-אביב

מיכל דגני הלברשטם עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

חן אוליאל אביב, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב