

מס' בלמ: 1042+1044/24

מדינת ישראל

מס' תכנית : מק/14295

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

בפני: יו"ר הועדה:
עו"ד שרית אריאלי בן שמחון
אד' עלא המאר, נציג מתכנן המחוז
מנחם בלומנטל, נציג הציבור
אד' יצחק ליר ליפובצקי, נציג עמותת האד'

המבקשת בבל"מ 1042:
חברת גראנד חומות ירושלים להחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מוהנד ג'בארה
טארק קורק
ע"י השמאי מוחמד קיימרי

המבקש בבל"מ 1044:
טארק קורק
ע"י השמאי מוחמד קיימרי

-נגד-

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא ועו"ד הדס יצחקי

ספרות:

אהרן ברק **פרשנות במשפט** כרך ד - פרשנות החוזה (התשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 12ב(א)(1), 62א, 89, 106ב(ב), 107א(ב), 112, 112.6, 112.7, 112א(א).
112א.6, 112א.7, 112ב(ב), 112א, 117, 133, 152.
פקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948

החלטה

ענייננו בשתי בקשות להארכת מועד להגשת עררים על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "ההחלטה", "הבקשות להארכת מועד" או "הבל"מים" ו"הוועדה המקומית" בהתאמה) לאישור תיקון טעויות סופר, כפי שיפורט להלן, בתכנית מספר מק/14295, בשכונת גבעת המטוס, ירושלים (להלן: "התכנית") החלה על שטח של מעל 369 דונם ופורסמה למתן תוקף בשנת 2014.

רקע סטטוטורי

1. התכנית קודמה ע"י הוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית 5834 א', אשר קבעה כי תנאי למתן היתרים בתחומה יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. בתכנית נקבעו הוראות בינוי ופיתוח, לשם הקמת שכונה חדשה הכוללת מעל 2,500 יח"ד והקצאת שטחים עבור יעוד ציבורי; דרכים, שצ"פ ושטחים עבור מוסדות ציבור. התכנית כוללת נספחים, ובכללם; תכנית העמדה וקווי בניין, תכנית חלוקה ולוח הקצאה ואיזון.
3. ביום 20.06.2011 דנה הוועדה המקומית והפקידה את התכנית בתנאים. פרסום דבר ההפקדה נעשה בהתאם להוראות [סעיף 89 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") והודעות מתאימות נשלחו לבעלי הזכויות במקרקעי התכנית. התקופה להגשת התנגדויות הוארכה עד ליום 28.12.2011, אשר במהלכה הוגשו סה"כ 51 התנגדויות.
4. בשל ריבוי ההתנגדויות, החליטה הוועדה המקומית למנות אנג' שמואל פן כחוקר לשמיעתן (להלן: "החוקר"), בהתאם לסמכותה הקבועה [בסעיף 107א\(ב\) לחוק](#). ביום 10.06.12 החוקר הגיש את המלצותיו לוועדה המקומית. ביום 19.12.2012 דנה הוועדה המקומית בדו"ח החוקר, והחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם להמלצות החוקר.
5. על החלטת הוועדה המקומית לאישור התכנית הוגשו עררים 13/85-91-30-1, אשר הדיון בהם התקיים במאוחד ביום 18.04.2013. ועדת הערר במותבה הקודם אישרה את התכנית בשינויים בהחלטתה מיום 02.05.2013.
6. על החלטה זו של ועדת הוגשו שתי עתירות מנהליות; [עת"מ \(י-ם\) 31555-06-13 א.ס. גבעת המטוס נ' ועדת הערר לתכנון ובניה – מחוז ירושלים](#) (פורסם בנבו), בה נערך דיון ביום 14.11.2013 ובסיומו נמחקה העתירה. העתירה השנייה היא [עת"מ 19727-05-15 עליאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו), אשר נדחתה ביום 27.04.2017. על החלטה זו הוגש ערעור לעליון, [עע"מ 5077/17 עליאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו), אשר אף היא נדחתה ביום 08.10.2018.
7. בתום מילוי התנאים למתן תוקף, פורסמה התכנית בהתאם לקבוע [בסעיף 117 לחוק](#), בי.פ. 6918 מיום 16.11.2014.
8. בשנת 2022 ביקשה הוועדה המקומית לפעול לרישום תכנית לצרכי רישום (להלן: "התצ"ר"), לשם רישום המגרשים שנוצרו בתכנית בלשכת רישום המקרקעין. במהלך הליך הרישום התגלו לעמדת הוועדה המקומית טעויות סופר בתכנית אשר מחייבות תיקון טעות סופר בטבלאות האיזון.
9. הטענה המרכזית העומדת בבסיס שני ההליכים שבכותרת מופנית כלפי חלקה 107 בגוש 30287 אשר נרשמה במסגרת הליכי הסדר שהסתיימו בשנת 2016 ברישום החלקה כמקרקעי יעוד דרך לפי שטר מספר 27684/2016/1 מיום 1.12.2016 על שם עיריית ירושלים. לעמדת הוועדה

המקומית התיקון בטבלאות האיזון והחלוקה במסגרת המאשרות בתכנית התקפה מק/14295 באשר לחלקה זו מהווה תיקון טעות סופר בלבד.

10. בפנינו עולה שאלה מקדמית, וזאת באשר לסמכותה של וועדת הערר לדון בטענות כנגד הליך תיקון סופר המבוצע על ידי הוועדה המקומית בטבלאות איזון וחלוקה בתכנית מאושרת משנת 2014 המהווה דבר דין.

11. בפתח הדברים יצוין, כי תיקון הטעות הסופר אין בה להשפיע לשנות או לגרוע מהתמורות האיזונים וההקצאות שנקבעו עבור קרקעות המצויות בבעלותם של המבקשים דנן, כפי שנקבעו בטבלת ההקצאה כפי שאושרה בתכנית התקפה מק/14295 המהווה דבר דין.

אירועים שקדמו להחלטת הוועדה המקומית לפרסם תיקון טעות סופר

12. לעמדת הוועדה המקומית, ברבות השנים, ואולי אף קודם או במקביל להליכי אישורה של תכנית מק/14295, הוחל בהליך הסדר מקרקעין, ועל כן חלו עדכונים ברישום המקרקעין וזיהויים, כפי שיפורט להלן, אשר הצריכו התאמה בטבלת האיזון של התכנית, לשם השלמת הליך הרישום, בהתאם לדרישות לשכת רישום המקרקעין. בהקשר זה יובהר, כי התכנית המאושרת הוכנה על רקע מפה שכללה גושים שהוסדרו על ידי הממלכה הירדנית שמספרם 30282, 30287, 30288, גוש שומה מס' 3096 (טבליא חלק) שלא הוסדרו.

13. בפני ועדת הערר נטען, כי הגושים שהוסדרו על ידי השלטון הירדני לא כללו הסדר של הדרכים בתחומם. כפי שיובהר להלן, לעמדת המודד מר מרדכי אליהו אשר השתתף בדיון בפני ועדת הערר, לשטחים אלו בגוש 30287 ניתנה מספור – חלקה 107, שהתווספה לאחר שהרישום של החלקות הקיימות הסתיים בחלקה 106.

14. חלקות הדרכים בגושים הנ"ל הופקעו על ידי עיריית ירושלים ונרשמו על שמה בשנת 2016 - וכללו את חלקה 56 בגוש 30282, חלקות 107-122 בגוש 30287 וחלקה 9 בגוש 30288 (להלן: "חלקות הדרך"). כמו כן בשנת 2022 הוסדר גוש השומה 30287 ותחתיו נרשמו גוש 31656 וגוש 31657.

15. כמו כן, לוועדה המקומית התברר כי בטבלת ההקצאה והאיזון נפלה טעות סופר ברישום חלקות 146 ו-147 בגוש 30287.

16. הוועדה המקומית, לטענתה, פעלה לתיקון טעויות ושינויים אלו בהליך תיקון טעות סופר וקבעה בהחלטתה מיום 06.09.23 כי יש לבצע פרסום של התיקונים הנדרשים ליידוע הציבור ושמיעת התנגדויות/הסתייגויות להליך.

17. לתיקונים המוצעים הוגשו שתי התנגדויות ע"י המבקשות בהליך דנן.

18. ביום 10.01.24 דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות, אחר ששמעה את טענות המבקשות וב"כ אשר זומנו לדיון. הוועדה המקומית החליטה לדחות את ההכרעה בהתנגדויות לשם בחינת ההתנגדויות.

19. ביום 29.05.24 קיימה הוועדה המקומית דיון פנימי משלים והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התיקונים בשינויים. הוועדה המקומית, בהחלטתה, קיבלה את טענות המבקשים כי אין להכניס לתיקונים המוצעים את תוצאות ההסדר שבוצע לאחר אישור

התכנית, ובו פירוט של שרשור החלקות (המתחיל מהגוש הלא מוסדר ומסתיים בגושים ובחלקות המוסדרים).

20. על כן, קבעה הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 29.05.24 כי תיקון טעויות הסופר יבוצעו רק באשר לתיקון מספרי חלקות הדרך שפורטו לעיל ולתיקון הטעויות שברישום הזכויות של גב' לילה עוצ'י בודר, מר שעה יוסף ומר לוי דוד.

21. על החלטה זו הוגשו הבל"מים דנן.

22. ביום 27.06.24 הוגש בל"מ 1042/24 ע"י חברת גראנד חומות ירושלים לאחזקות בע"מ וביום 30.06.24 הוגש בל"מ 1044/24 ע"י אד' טארק קורד (להלן: "**המבקשת**"), **המבקש** ו"**המבקשים**" בהתאמה).

טענות הצדדים:

23. המבקשים טענו כי יש לאשר את בקשותיהן להארכת מועד להגשת ערר, היות שסברו בתום לב כי התקופה הניתנת להם להגיש ערר, בהתאם למועדים הקבועים בחוק, היא בת 30 יום, כפי שנקבע באשר להחלטה לאשר בקשה להיתר בנייה, בעוד שפועל ניתנת תקופה של 15 ימים בלבד, היות שמדובר בתכנית. זאת ועוד, האיחור בהגשת הערר עומד על כ-10 ימים בלבד.

24. המבקש בבל"מ 1044/24 הוסיף וטען, כי גם אם היה מודע למועד הרלוונטי הקבוע בחוק לכתחילה, לא היה עולה בידו להגיש ערר במועד הקבוע בחוק, בהינתן סד הזמנים המצומצם ואילוצים כגון מועדי חגים, אשר לא אפשרו לו לפנות לאנשי מקצוע על מנת להיוועץ בהם ולהגיש כתב ערר.

25. ביום 17.07.24 הוועדה המקומית הגישה את תגובתה לבקשות להארכת מועד, וציינה כי למבקשים לא קמה זכות ערר בהתאם לקבוע [בסעיף 112](#) לחוק, היות שהחלטה ניתנה באשר לתיקון טעות סופר, אשר בגינה לא נקבע זכות ערר בסעיף זה. בהקשר זה, הוסיפה הוועדה המקומית וטענה, כי על אף שקיים הליך יידוע הציבור במתכונת דומה להפקדת תכנית חדשה, אין מדובר כלל בהפקדת תכנית, אלא בהליך יידוע הציבור בלבד.

26. לעמדת הוועדה המקומית הטענות הנטענות בבל"מ 1042/24 אינן מופנות כנגד התיקונים שאושרו בהחלטתה מושא ההליך שפנינו, כי אם מדובר בטענות כנגד הוראות שנקבעו בהליך החלוקה מחדש היא התכנית המאושרת זה עשור שנים. בהקשר זה מוסיפה הוועדה המקומית וטוענת כי עו"ד ג'בארה, ב"כ המבקשת, ייצג בהליך ההתנגדויות לתכנית את חברת אולד סיטי ברות'רס בע"מ, אשר נדונה בפני החוקר (התנגדות מספר 8), קיבלה את התייחסותו והמלצתו שעל בסיסה החליטה הוועדה המקומית לדחותה. אשר על כן, לעמדת הוועדה המקומית מושתקת המבקשת מלטעון באשר לטבלאות ההקצאה והאיזון, היות שנכנסה בעלי המתנגדת חברת אולד סיטי ברות'רס בע"מ ורכשה את זכויותיה בשנת 2021, והייתה מודעת היטב להוראות התכנית. המבקשת בחרה שלא להשיג את החלטה לאשר את תכנית במועד הרלוונטי לכך, וודאי שלא ניתן להשיג כנגד קביעותיה כיום שעה שהתכנית מהווה דבר דין.

27. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי תיקון טעות הסופר אינו רלוונטי למקרקעין שבבעלות המבקשת בב"מ 1042/24, אין בו להשפיע או לפגוע בהם בהתאם להוראות איחוד והחלוקה בתכנית המאושרת.

28. הוועדה המקומית טענה כי ישנה הסתמכות של צדדי ג' על התכנית המאושרת, ויש בכך טעם נוסף שלא לאשר את השינויים המבוקשים ע"י המבקשים לשינוי בטבלאות ההקצאה והאיזון, אשר לעמדת הוועדה המקומית יביאו לשינוי מהותי.

29. לחילופין, הוועדה המקומית עמדה בתגובתה על הטעמים והנסיבות שבגינן יש לאשר ארכה להגשת ערר מעבר למועדים הקבועים בחוק, והפנתה לערר (י-ם) 1-245-07 **שמחה ויהודית פופס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה** (פורסם בנבו). כמו כן, הפנתה הוועדה המקומית לערר (ת"א) 95219/07 **ישיבת יקירי ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו) וטענה כי היה על המבקשים להגיש את הבקשה להארכת מועד בתוך התקופה בה ניתן להגיש ערר או בסמוך לה כמה שניתן, מה שלטענתה לא נעשה בענייננו.

30. לעמדת הוועדה המקומית הבקשות להארכת מועד אינן עולות כדי הנסיבות שיש בגינן לאשר הארכת מועד להגשת ערר. מדובר בבקשה להארכת מועד שיסודה בטעות שבידיעת הדין, היות שלכאורה ב"כ המבקשות הגישו את הבקשה בתקופה של 30 ימים ממועד החלטת הוועדה המקומית כפי הקבוע בחוק באשר לבקשה להיתר בנייה, בעוד שבמקרה דנן מדובר לכל היותר בערר על תכנית והרי שהתקופה להגשת ערר הקבועה בחוק היא 15 ימים. בהקשר זה, טענה הוועדה המקומית כי מדובר בטעות שמקורה באי ידיעת הדין וכי אינה מהווה טעם מיוחד להארכת מועד והפנתה בהקשר זה להחלטת ועדת הערר **בערר (דרום) 6103-05 דור אלון אנרגיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות** (פורסם בנבו). ומכל מקום, אין באמור לפגוע בטענת הוועדה המקומית כי לא קמה זכות ערר באשר להליך מנהלי טכני המהווה תיקון טעות סופר.

31. ביום 25.08.24 המבקשים הגישו את התביעות לתגובת הוועדה המקומית וטענו כי אין מדובר בתיקוני טעות סופר, אלא בתיקונים מהותיים של תכנית מאושרת מזה עשור, אשר לעמדתם לא ניתן לאשרם כיום. המבקשים טענו, כי הוועדה המקומית לא בחנה כנדרש את טענותיהם שהוגשו בהתנגדות ודחתה אותן על מנת לאשר את התיקונים שברצונה להחיל על התכנית.

32. המבקשים הוסיפו וטענו כי בהחלטת הוועדה המקומית אושרו תיקונים שמהותם הכנסת תוצאות הסדר שנערכו במקרקעין לאחר אישור התכנית ויש לבטלם. היות שמדובר בהליך הסדר שהסתיים ברישום בסוף שנת 2016 קרי כשנתיים לאחר אישור התכנית התקפה, לא ניתן לומר כי בהוראות התכנית התקפה נפלה טעות סופר.

33. לחילופין, המבקשים טענו כי ככל שהוועדה המקומית בחרה לאשר "תיקון טעות סופר" באשר לחלקות הדרכים היה על הוועדה המקומית לאשר גם את השינויים שנדרשו ע"י העוררים, היות שאופיים הוא כפי אופיים של תיקוני הסופר שאושר ע"י הוועדה המקומית בהחלטתה.

34. לעמדת המבקשים, שעה שטרם הומצאה ההחלטה למבקשת בדואר רשום, טרם הומצאה לה חוות הדעת השמאית עליה נסמכת ההחלטה, וח"ד זו עדיין לא פורסמה באתר הוועדה המקומית, הרי שלעמדתם טרם חלף המועד להגשת ערר.

35. המבקשים הוסיפו וטענו לסתירה בטענות שונות שהועלו על ידי הוועדה המקומית. לעמדת המבקשים, מחד גיסא, הוועדה המקומית טוענת כי למבקשים לא קמה זכות ערר בהתאם לקבוע [בסעיף 112\(א\)](#) לחוק, היות שההליך מושא הערר אינו בגדר הסמכויות המפורטות בסעיף זה, ומאידך גיסא, טוענת הוועדה המקומית כי המועדים הקצובים בחוק להגשת ערר כנגד ההחלטה מושא הבקשות חלפו, בהתאם ובהסתמך על פסיקה המתייחסת [לסעיף 112\(א\)](#).
36. המבקשים טוענים כי יש לקבל את בקשותיהן להארכת מועד להגשת ערר ולדון בטענותיהן לגופן, היות שמדובר בתיקונים מהותיים, אשר אישורם והכנסתם לתכנית כמוהם כאישור התכנית מחדש. לחלופין, טוענים המבקשים כי בהינתן שהתיקונים אינם מהותיים ובגדר תיקון טעויות סופר, הרי שיש גם לכלול את התיקונים מבוקשים על ידם. עם זאת, אין חולק כי קבלת התיקונים המתבקשים על ידי המבקשים יהיה בהם להשפיע ולשנות את האיזונים והתמורות כפי שנקבעו בטבלאות האיזון והחלוקה, זאת בניגוד לתיקונים שהתבקשו ע"י הוועדה המקומית.
37. המבקשים מפנים להוראות [סעיף 12ב\(א\)\(1\)](#) לחוק וטוענים כי בהתאם לקבוע בו בסמכות ועדת הערר לדון ולהחליט בכל עניין שבו ניתנת זכות ערר על החלטות של ועדה מקומית, ובכלל זה בתיקון תכנית, כבמקרה דנן. כמו כן, המבקשים טוענים כי המדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לקבוע [בסעיף 62א](#) לחוק ויוצא אפוא כי בסמכות ועדת הערר לדון בהחלטה מושא הבקשות.
38. המבקשים הוסיפו וטענו, כי גם בהתאם לקבוע [בסעיפים 112\(א\)\(6\)+\(7\)](#) לחוק קמה להם זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית, על אף שמדובר בתכנית שאושרה לפני 10 שנים, בהתחשב בעובדה כי נעשים בה תיקונים – אזי ניתנת להם זכות ערר על ההחלטה. בהקשר זה, טוענים המבקשים, כי המדובר הוא ב"אישור מחדש" של התכנית, ועל כן קמה לוועדת הערר הסמכות לדון בהחלטת הוועדה המקומית.
39. המבקשים טוענים, כי טענותיהם רלוונטיות ויש לקבלן, והראיה לכלך היא שחלק מטענותיהם בהליך ההתנגדות התקבלו על ידי הוועדה המקומית. למעשה, מדובר בטענות זהות לפיהן אין הוועדה המקומית רשאית במסגרת הליך של תיקון טעות סופר לכלול עדכונים שבוצעו במסגרת הליך ההסדר, שבוצע לאחר אישור התכנית שכללו את שרשור החלקות בגוש לא מוסדר לחלקות בגושים מוסדרים.
40. המבקשים טענו כי המבקשת לא הגישה התנגדות לתכנית החלה, בתקופת ההפקדה טרם אישורה, אלא חברה אחרת, חברת אולד סיטי ברוט'רס בע"מ, אשר טענותיה אינן רלוונטיות לבלמי"ם דנן.
41. המבקשים פרטו בהתייחסותם את השתלשלות העניינים באשר למקרקעין שבעלותם, מגרש 124 אשר בבעלות המבקש ומגרש 128 אשר בבעלות חלקית של המבקשת, ובכלל זאת בתקופה שמאישור התכנית החלה ועד להליך תיקון טעויות הסופר מושא הערר.
42. המבקשים הוסיפו וטענו כי תיקון טעויות הסופר כלל 22 תיקונים ומהם לבסוף אושרו רק 4 תיקונים בהחלטת הוועדה המקומית. כפי שפורט לעיל, לעמדת המבקשים רוב תיקונים אלו

אינם בגדר תיקון טעות סופר אלא שינויים מהותיים, כגון הטמעת הליך הסדר מאוחר בתכנית לאחר שזו כבר אושרה.

43. לעמדת המבקשים בהינתן שנערכים בתכנית תיקונים מעין אלו, הרי שיש גם לתקן את הטעות הקיימת לעמדתם ברישום חלקות 36 (בשטח של 777 מ"ר) ו-37 (בשטח של 827 מ"ר) מתחת לקו בטבלאות האיזון והשמטתן מחלקות המקור. לעמדתם, טעות זו נעשתה כתוצאה מטעות זיהוי לכאורה של הוועדה המקומית אשר סברה כי חלקה 36 מיועדת לדרך וחלקה 37 מיועדת למבנה ציבור, שהרי לטענת המבקשים היה מדובר בחלקה המיועדת למגורים וכי יש לתקן את הרישום ולרשום את חלקותיהם מעל לקו.

44. המבקשים מוסיפים וטוענים, כי לדחיית טענות אלו לעת אישורה של תכנית מק/14295 ישנן השלכות קנייניות חמורות על המקרקעין שבבעלותם, הן בצמצום היקף שטחי התמורה שניתנו להם והן בצמצום זכויות הבנייה. ככל שכיום מבוקש לבצע שינויים בקרקע שהוקצתה מעל הקו בטבלה (קרי קרקע לה ניתנה תמורה מלאה למדינה) כמתרובה וכיום מבוקש לשנותה לדרכים בהתאם להליך ההסדר אשר נרשמו על שם העירייה, יש לפעול לתיקון טבלת האיזון וההקצאה וקבוע כי חלקה זו תיכלל מתחת לקו כשטח ציבורי, על כל המשמעויות שיש לדבר.

45. עוד מוסיפים המבקשים וטוענים, לפגם בתיקון המוצע של חלקה 107, כך שלעמדתם אין לכלול בטבלת האיחוד וחלוקה שאושרה במסגרת התכנית התקפה (בשנת 2014) את רישום הפקעת הדרכים שנערכה בשנת 2016, לאחר אישור התכנית, והחזרת חלקות אלו מהוועדה המקומית אל מדינת ישראל. המבקשים טוענים כי הליך זה לוקה בפגמים מנהליים שיש בהם להביא להשלכות רוחב ופגיעה באינטרס הציבורי.

46. המבקשים טוענים כי לכתחילה נפלו פגמים בתכנית המאושרת באשר לחלקה 107, היות שנרשמה כחלקה אחת אך בפועל ההתייחסות בתכנית היא ל-16 חלקות שונות, 107-122. עוד מציינים המבקשים כי ככל שמדובר בחלקות בייעוד ציבורי "מתרובה" הרי שהיה צריך לרשום אותן מתחת לקו בטבלאות האיזון וההקצאה, ולא מעל לקו, כפי שאושר בתכנית בפועל.

דיון בפני וועדת הערר

47. ביום 27.10.24 קיימה ועדת הערר דיון בבל"מים במעמד הצדדים, אשר נשמעו בפניה באריכות רבה בכתב ובע"פ.

48. בדיון נכח גם מר מרדכי (מוטי) אליהו, המודד שלקח חלק בהליכי תכנון ומדידות לתכנית המאושרת מק/14295. במהלך הדיון ביקש להסביר מר אליהו את הפער שנוצר בין הרישום בתכנית לבין המצב הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין, על מנת להשלים את הרישום בה. לעמדתו, בגין פער זה נדרשה הוועדה המקומית בין היתר לתיקונים שאישרה בהחלטתה, באשר לחלקות הדרך.

49. מר אליהו ציין כי שטח הקרקע בייעוד דרך נרשם בתכנית כחלקה 107, על ידו ועל ידי מודד נוסף שלקח חלק בהליך המדידה והרישום, היות שהרישום ההיסטורי שנעשה ע"י המשטר הירדני לא כלל רישום של חלקות דרך אלא רק מגורים. לעמדתו, בהינתן שבגוש מושא הדיון החלקה האחרונה נרשמה כחלקה 106, הם החליטו על דעת עצמם לרשום את כל חלקות הדרך כחלקה

107, אשר נרשמה מעל הקו בטבלאות האיזון וההקצאה. עוד ציין המודד כי חלקה זו נרשמה בחלק ממסמכי התכנית כחלקה 107 בלבד, אך בפועל הרישום התייחס למספר רב של חלקות, 16 במספר, החל מחלקה 107 וכלה בחלקה 122 שכולן דרכים.

50. נדמה כי עמדה זו לא הייתה מדויקת במלואה שכן עבור גוש 30287, עליו נמנית חלקה 107, נכלל שטח עבור דרך גם מתחת לקו. כפי שיובהר להלן, עיון בטבלה המאושרת בתכנית מק/14295 במצב הנכס מעל הקו - חלקה 107 בגוש 30287 הינה בשטח של 27,245 מ"ר. מס' סידורי 186 מעל הקו כולל שטח של 18,398 מ"ר ע"ש מדינת ישראל הנכנס בייעוד עירוני מכוח תמ"מ 1; מספר סידורי 187 חלקה 107 בגוש 30287 בשטח של 2,486 מ"ר נרשם ע"ש מדינת ישראל בייעוד מוסד מכוח תכנית 2317. בנוסף, חלקה 107 נכללה גם מתחת לקו במצב נכנס - מספר סידורי 358 - גוש 30287 חלקה "לא מוגדר" בשטח של 6,364 מ"ר בייעוד דרך תכנית מאושרת 2317 (נכלל כחלק משטח מקורי של חלקה 107 העומד על 27,248 מ"ר).

51. המודד הוסיף וטען, כי בדיעבד יתכן כי היה עליהם לרשום את חלקות הדרך שנכללו כ"לא מוסדרות" במקום כחלקה 107 כי אז לא היינו נדרשים להתאמות כתוצאה מהסדרת חלוקת הדרך לאחר הפקעתן במסגרת הליך הרישום. היינו מדובר היה בהליך בהסדר ראשון של קרקעות אלו, שכאמור לא נרשמו לכתחילה ברישום הירדני. הרישום בסופו של הסדר נרשם בהתאם לשטר בעלות (ראה נספח ה/2 להתייחסות העוררים מיום 25.8.2024).

52. הוועדה המקומית טענה כי היות שאין שינוי מהותי בטבלת ההקצאות, אלא רק באופן הרישום הרי שהמדובר בטעות סופר שניתן לשנות בדיעבד.

53. המבקשים נדרשו ע"י ועדת הערר למקור סמכותה של ועדת הערר לעמדתם לדון בעררים שהוגשו בצירוף לבל"מים והמבקשים שבו וחזרו על טענותיהם כי מקור סמכותה של ועדת הערר קבוע בחוק [בסעיפים 112ב\(א\)\(1\)](#), [62א](#) ו-[112א\(6\)+\(7\)](#), ובהתאם לכך קמה להם זכות הערר. בהקשר זה טוענים המבקשים כי המקרה דנן הוא ניסיון של הוועדה המקומית לאשרר את התכנית החלה, ולכן ועדת הערר מוסמכת להיכנס בנעלי הוועדה המקומית, בפרט כאשר לטענת המבקשים מדובר בפעולה לא חוקית.

54. המבקשים טענו כי ועדת הערר, כערכאה תכנונית בכירה המשמשת כערכאת ערעור על הוועדה המקומית, חייבת להנחות את הוועדה המקומית לפעול כדין גם כאשר מדובר בתיקון טעות סופר.

55. המבקשים לא כיחדו כי טענותיהם כפי שמועלות כיום בפנינו, כנגד התמורות המופחתות שניתנו להם במסגרת טבלת האיזון וההקצאה בגין הכללת חלקות 36 ו- 37 בגוש 30282 מעל הקו, נדחו במסגרת הליך ההתנגדויות עובר לאישורה של תכנית מק/14295. כמו כן, המבקשים אישרו כי אין מחלוקת כי בחלוף 10 שנים ממועד התכנית אין באפשרותם המבקשים לתקוף כיום את הוראותיה ובכלל זה טבלאות האיזון וההקצאה. אולם, לעמדתם, כיום, משמבקשת הוועדה המקומית לפעול לתיקון טעות סופר, יש לאפשר למבקשים להעלות בחוזר טענותיהם כי שנדונו ונדחו בעבר לעת הליך אישורה של תכנית מק/14295.

56. ב"כ המבקשים הוסיף וטען, כי הוא פועל גם ממניעים ציבוריים, בהיבט שמירה על התנהלות ציבורית תקינה של הוועדה המקומית ומניעה של פגיעה בציבור כתוצאה מהתנהלות זו. לצד

זאת, וכסעד חליפי, טענו המבקשים כי ככל שוועדת הערר תפעל לקבלת טענותיהם ולתיקון טבלת האיזון וההקצאה, תוך קבלת טענותיהם והגדלת התמורות במצב היוצא, הם לא יתנגדו להליך תיקון טעות הסופר. הגם שאין מחלוקת שסעד חליפי כאמור, על פי עמדת העוררים עצמם מנוגד לדין - שכן לדידם, לא ניתן לבצע תיקונים כאמור במסגרת הליך של תיקון טעות סופר.

57. הוועדה המקומית חזרה על טענתה כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר שעניינו תיקון טעות סופר בתכנית תקפה המהווה דבר דין, וכי הסמכות נתונה לבית המשפט לעניינים מנהליים. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי גם אם לוועדת הערר נתונה הסמכות, הרי שמדובר בערר שהוגש באיחור ללא הצדקה ואין לקבל את הבקשות לארכה להגשת ערר. בהקשר זה הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי למבקשים הומצאה ההחלטה בדוא"ל והמועדים הרלוונטיים בחוק נספרים החל ממועד קבלת הודעת הדוא"ל.

58. הוועדה המקומית, חזרה והטעימה בפנינו כי המבקשים כלל אינם נפגעים מהתיקונים שאושרו על ידה, היות שטבלאות האיזון וההקצאה אינן משתנות ביחס ליתר החלקות, ובכללן חלקות המבקשים.

59. עוד נטען במהלך הדיון כי ניתן לבצע העברה של הזכויות בחלקות הדרך מעיריית ירושלים ולרושם על שם מדינת ישראל בהליך של העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין, ללא יכולת של המבקשים להתנגד לכך, אך ההליך יארך חצי שנה נוספת. הוועדה המקומית טענה כי הליך העברת הזכויות כבר למועד הדיון נמשך זמן רב והעיכוב הנוסף יביא לנזקים נוספים לעיריית ירושלים, למדינת ישראל ולצדדי ג', ובקשה מוועדת הערר להביא את ההליך שבפניה לסיומו בהקדם לשם השלמת הרישום.

60. השמאי מטעם המבקשים, מר קיימרי, ציין בהגנותו כי טענותיו כיום זהות לטענותיו כנגד התכנית החלה. השמאי קיימרי הוסיף וטען כי השארת חלקה 107 (חלקות הדרך) בטבלת האיזון מעל לקו מביאה למצב בו במקרקעי התכנית ישנם פחות שטחים ביעוד מגורים ובייעוד מבני ציבור ובכך להעלאת סכומי היטלי השבחה שעל התושבים בסביבת מקרקעי התכנית לשלם, ובכללם לקוחותיו. במענה לשאלת ועדת הערר, כיצד התיקונים שאושרו בחלקות הדרך משפיעים על המבקשים, השיב השמאי קיימרי וטען שהיות שמדובר בקרקע סחירה ולא ציבורית, תוכל עיריית ירושלים להעבירם לידיים פרטיות, ובכך יחויבו לקוחותיו בהפרשות ציבור מרובות יותר ובהיטלי השבחה גבוהים יותר, מאשר המצב ערב התיקונים שהתבקשו בהחלטת הוועדה המקומית. לעמדתו של השמאי קיימרי, אין בסיס לטענה כי חלקה 107 לא הייתה קיימת ברישומים הירדניים היות שמדובר בדרכים, לעמדתו חלקה זו מופיעה בתצ"ר שנערך לפי תכנית בניין ערים, תכנית קנדל המנדטורית כמתרוכות – כבישים. עוד נטען כחלק מחלקה זו מהווה מוסד לפי תכנית 2317. עוד נטען כי בהתאם להוראות תכנית 5834 שקבעה ייעודי קרקע כפוף לתכנית איחוד וחלוקה יותר ממחצית חלקה 107 נותר ביעודים לצרכים ציבוריים.

61. בסיום הדיון, על מנת שמלוא התמונה העובדתית תעמוד בפני ועדת הערר, **הגם שנדרשה עדיין לבחון סמכותה לדון בטענות הצדדים**, ניתנה החלטת ביניים ע"י ועדת הערר, בה נדרשה הוועדה

המקומית להגיש לוועדת הערר את ההודעה של מחלקת נכסים באשר לרישום חלקות הדרך על שמה של מדינת ישראל וגם את טבלת ההקצאות העדכנית.

62. ביום 04.11.2024 הגישה הוועדה המקומית את המסמכים בהתאם להחלטת ועדת הערר. העוררים הגישו התייחסות למסמכים אלו, וכן ניתנה זכות תגובה נוספת לוועדה המקומית לצורך קבלת הבהרות.

דיון והכרעה:

63. הוועדה המקומית טענה כי החלטתה בבקשה לתיקון טעות סופר, אינה מקימה זכות ערר בהתאם לקבוע [בסעיף 112](#) לחוק. לעמדתה אין המדובר בעניינו בהחלטה על הפקדה מחדש של התכנית או אישורה. בעניינו פעלה הוועדה המקומית בהליך יידוע הציבור באשר לתיקון סופר. בגין החלטה כאמור לא נקבעה בסעיף זה זכות ערר.

64. המבקשים טענו מנגד, כי לוועדת הערר סמכות לדון בעררים מושא הבקשות דנן, בהסתמך על הקבוע [בסעיפים 112ב\(א\)\(1\)](#), [א62](#) ו-[112\(6\)+\(7\)](#) לחוק. הכל כמפורט לעיל.

65. נקדים מסקנה לדיון ונציין, כי אחר שבחנו את טענות הצדדים הוראות הדין ופסיקת בתי המשפט, הגענו לכלל מסקנה כי ועדת הערר הסמכות לדון ולהכריע בעררים מושא הבקשות שבפנינו.

66. זכות ערר על החלטת ועדה מקומית מחויבת להיות קבועה בדין, ראה לעניין זה [בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה](#) (פורסם בנבו), כדלקמן:

"...הלכה היא, שכשמתכוון המחוקק להעניק זכות ערר, קובע הוא זאת בדבר חקיקה (ראה לדוגמה [ע"א 299/82](#) [1]). בעניינו לא הוקנתה זכות כזו לגבי החלטות המועצה. באותם מקרים [בחוק התכנון והבניה](#), כשרצה המחוקק ליתן זכות להתנגד או לערור, קבע זאת במפורש. ומכאן, שבאותם מקרים, כמו בעניינו, כשלא העניק זכות כזו - זכות כזו אינה קיימת..."

67. בהתאם לחוק התכנון והבניה זכות ערר כנגד החלטת ועדה מקומית באשר לאישורה או דחייתה של תכנית, נקבעה [בסעיף 112\(ב\)](#) לחוק, למפורטים בסעיף זה הזכות להגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית, ובכללם "מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה", כקבוע [בסעיף 112\(א\)\(6\)](#) כדלקמן:

"112. (א) על החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף [א62](#) או דחייתה, רשאים לערור בפני ועדת הערר:

...

(6) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

(7) מי שהשמיע טענות לפי סעיף [106\(ב\)](#).

68. בעניינו, אין המדובר בערר שהוגש על ידי מי שנדחתה התנגדותו לתכנית ו/או מי השמיע טענות לפי [סעיף 106\(ב\)](#). כאמור התכנית מאושרת מזה כעשור. כך גם, עצם העובדה כי הוועדה

המקומית נהגה כנדרש ובשקיפות לפרסום תיקון טעות הסופר, ואף קיימה הליך של שימוע לציבור ואפשרה הגשת השגות או התנגדות לתיקון כאמור, אינו הופך את ההליך שמיעת הציבור להליך התנגדויות לתכנית מופקדת שטרם אושרה אשר דחייתה מקימה זכות ערר.

69. כמפורט לעיל, הבל"מים מופנים כנגד החלטת הוועדה המקומית לפעול לעמדתה, לתיקון טעות סופר שנפלה בתכנית מאושרת מזה שנים רבות. בעניין זה, לא נקבעה בהוראות החוק זכות ערר לוועדת הערר. המחוקק קבע מפורשות כי סמכות וועדת הערר תחומה לערר בעניין שבו ניתנה [בחוק תכנון והבנייה](#) זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית. זכות ערר כאמור נקבעה בהוראות [סעיף 112\(א\)](#) במקרים המסוימים המופרטים שם. החלטה לתיקון טעות סופר בתכנית מאושרת אינה נמנית על מקרים אלו.

70. בהקשר זה ראוי להעמיד דברים על דיוקים ולהבהיר, כי ככל שעסקין **בהליכי רישוי** בתי המשפט הכירו בסמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים שנקבעו בחוק להגשת עררים אף אם ההיתר מוכח הבקשה להיתר ניתן והוחל בעבודות מכוחו.

71. ראה למשל עת"מ 7002-03-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז**, (פורסם נבו). הפסיקה הרחיבה את תחולת ההלכה שנקבעה בעניין **אגא וכט** (בר"מ 2340/02 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אגא וכט ואח'**, פ"ד נ"ז (3) 385, 399 (להלן: **"עניין אגא וכט"**), שעסק בהארכת מועד להגשת ערר על החלטת שמאי מכריע לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אף על ועדת הערר לענייני רישוי, והחילה את אותם המבחנים.

72. הסמכות להארכת מועד להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית בהליכי רישוי תקפה גם במקרה בו כבר ניתן היתר בנייה למבקש ההיתר, אך במקרה זה המבחנים לאישור מתן ארכה שונים, ראה בהקשר זה [ערר 128/08 גלעדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'](#) (פורסם בנבו); [ערר 160/08 נאות המקשר בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים ואח'](#) (פורסם בנבו); [ערר 282/10 נעמי פינטון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו).

73. עם זאת, שונים הדברים ככל שמדובר בהארכת המועדים להגשת ערר שעניינו אישור תכנית. ככל שמדובר באישור תכנית בסמכות וועדה מקומית, הארכת מועדים שנקבעו בדיון להגשת ערר על אישור או דחייה של תכנית תתאפשר **ובלבד** שהתכנית לא פורסמה כדין בעיתונים ואושרה ברשומות - שכן לאחר כניסתה לתוקף היא מהווה דבר דין. במקרה מעין זה, לא ניתן לתקוף את החלטת מוסד התכנון בהגשת אלא ניתן לפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים לשם כך, ראה בהקשר זה [\(ערר \(דרום\) 20025/15 ישרוטל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת](#) (פורסם בנבו), [עת"מ \(ת"א\) 33219-11-09 אורי און ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב](#) (פורסם בנבו). להלן תפורט התייחסות בית המשפט לעניינים מינהליים לנושא (ההדגשה אינה במקור):

"...משמצאה ועדת הערר כי בעת הזו מופנה הערר כנגד תוכנית שפורסמה והפכה לחיקוק, סברה היא כי אין זה מסמכותה לדון בערר בהתאם להוראות סעיף 112 (א)

לחוק התכנון והבניה המסמיך את ועדת הערר לדון בערר "על החלטת הועדה המקומית בדבר אישור תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף 62א או דחייתה". לטענתה, סמכותה של ועדת הערר היא לעסוק בהחלטות הועדה המקומית **בעניין תוכניות שטרם פורסמו ברשומות וטרם הפכו לחיקוק**. מרגע שהפכו לדין מחייב הרי שהסמכות להצהיר על בטלות תכנית שפורסמה למתן תוקף, כמו על בטלות חוק, שמורה אך ורק לבית המשפט. ההיגיון העומד מאחורי הדברים הינו הן שמירה על סופיות ההליך המשפטי וודאות משפטית תכנונית, והן הגנה על אינטרסים של מי שהסתמכו על התכנית **המאושרת**. **כדין סברה ועדת הערר כי מקום בו מתבקשת הגשת התנגדות לתכנית שפורסמה ברשומות וקיבלת תוקף של חיקוק, אין זה מסמכותה לאשר בקשה כזו שמשמעות קבלתה היא ביטול חיקוק שאושר ופורסם כדין...**" [הדגשות אינן במקור]

74. הטעמים המהותיים לעמדה זו פורטו בהחלטת ועדת הערר במחוז מרכז ב**ערר 361/05 רויטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו)**:

"...לטעמנו, סמכותה של ועדת הערר הוא לעסוק בהחלטות הועדה המקומית בעניין תכניות שבסמכותה, כל עוד מדובר בערר כדין ובהחלטה שטרם השתכללה ובאה לידי ביטוי בתכנית בת תוקף שפורסמה ברשומות.

...

ההיגיון המרכזי בעינינו העומד מאחרי אבחנה זו, בין השלב בו עדיין יכולה ועדת הערר להתערב, בטרם קיבלה התכנית תוקף, לבין שלב בו אין הדבר בסמכותה ברור הן בשל הצורך להשיג סופיות להליך התכנוני וודאות משפטית ותכנונית, והן בשל ההסתמכות של יזם התכנית ו/או צדדים שלישיים על תכנית בת תוקף במשך חודשים..."

75. יוצא אפוא, כי סמכות ועדת הערר להארכת מועד להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית באשר לתכנית, כמפורט **בסעיף 112(א)** לחוק, ניתנת רק במצב בו ניתנה החלטה של הועדה המקומית לאשר את התכנית ובטרם כניסתה של התכנית לתוקף ובלבד שדבר אישורה לא פורסם ברשומות.

76. אין חולק כי אין זה המצב בענייננו, התכנית מושא הבלמי"ם שבפנינו, תכנית מק/14295 אושרה, דבר אישורה פורסם ברשומות והיא נכנסה לתוקף לפני כעשור שנים ומהווה דבר דין.

77. באשר להחלטת הועדה המקומית מושא הבל"מים, הרי שבהתאם לקבוע בה מדובר בהחלטה לתיקון טעות סופר. מבלי לקבוע מסמרות האם אכן מדובר בתיקון טעות סופר או אם לאו, הרי שמקל וחומר, מקום בו וועדת הערר נעדרת סמכות לדון בבקשה הארכת מועד להגשת ערר כנגד החלטה לאשר תכנית שפורסמה ומהווה דבר דין, הרי שאין בסמכותנו לדון בתיקונים המבוקשים במסמכי תכנית כאמור שאושרה זה מכבר, בין אם מדובר בתיקון טעות סופר ובין אם מדובר בתיקון מהותי.

78. בנוסף, לא מצאנו לנכון לקבל את עמדת המבקשים מעצם העובדה כי הליך תיקון טעות הסופר כלל פרסום ויידוע הציבור הוא מהווה "אישור" או "אישור מחדש" של התכנית, כפי הקבוע [בסעיף 112א לחוק התכנון והבנייה](#). [סעיף 112א](#) רלוונטי שעה שהתכנית אושרה אולם טרם פורסמה כדבר דין. מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית, כי הליך הפרסום נעשה לשם יידוע הציבור בלבד, על מנת לייצר שקיפות ואין בעצם הליך פרסום כשלעצמו להקנות לוועדת הערר סמכות. ראה והשווה בהקשר זה חלטתנו ערר **אבריטשר אברהם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו) 1006/23 **יובב צור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**. זאת ועוד, ככל ויש לקבל את טענות המבקשים כי ההליך בו נקטה הוועדה מקומית מהווה דה פקטו אישור מחדש או שינוי של תכנית מק/14295 הרי שלשיתם, הליך כאמור נדרש להיעשות בתאם [לסעיף 133 לחוק](#).

79. עוד בהקשר זה, המבקשים חזרו ושנו כי זכות הערר נתונה להם מכוח הקבוע [בסעיף 12ב\(א\)\(1\)](#) לחוק. לעמדתם לוועדת הערר הסמכות לדון ולהחליט **בכל** החלטה הניתנת ע"י הוועדה המקומית. גם טענה זו אין בידינו לקבל, פסיקת בתי המשפט קבעה כי לוועדת הערר נתונה הסמכות לדון **בחלק** מההחלטות של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בחוק בלבד, ורק באשר להחלטות אלו קמה זכות ערר.

12"ב... (א) ואלה התפקידים והסמכויות של ועדת הערר :

(1) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית, של רשות רישוי מקומית או של ועדה משותפת למספר ועדות מקומיות שבמחוז אחד, **בכל ענין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן**, למעט בענינים שבתחום סמכותה של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה שמונתה לפי סעיף 12ו ;

(2) לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית או של רשות רישוי כאמור בפסקה (1) שענינה חלוקה ואיחוד של קרקעות לפי פרק ד', או היתר לפי חוק זה, לרבות הקלה או היתר לשימוש חורג ;
"... {הדגשות אינן במקור}

80. הינה כי כן, זכות הערר ניתנת בכל מקום בו החוק קבע כי מאפשרת זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית כפי שפורטו למשל [בסעיף 152 לחוק](#). זכות הערר על החלטה לתיקון טעות סופר בתכנית, כפעולה מנהלית לא נקבעה כמקימה זכות ערר.

81. חריג שנקבע בהקשר זה – קרי הרחבת סמכותה של וועדת הערר לדון בערר על החלטת הוועדה המקומית מעבר לנקבע מפורשות בחוק - הינו באשר לטענה **בהליך רישוי** כי ההיתר שהונפק על ידי הוועדה המקומית סוטה מהוראות התכנית הקפה. ראה לעניין זה, ההלכה שנפסקה [בע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב](#) (פורסם בנבו) (להלן: "הלכת שפר"), אשר קיבלה את הגישה שנפסקה ע"י כבוד השופט ע' מודריק [בעת"מ \(חי'\) 136/00 צומת האלופים בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית חיפה](#) (פורסם בנבו), כדלקמן :

"...כל אחת מהגישות שתוארו לעיל מעלה טעמים ושיקולים כבדי משקל המושכים לכיוונים מנוגדים. ככל שעלי להכריע בין שני הכתובים המכחישים זה את זה, אני מעדיף את הגישה שהובעה בעניין צומת האלופים, המרחיבה את זכות הערר על כל מקרה בו מועלית טענה כי ההיתר ניתן בסטיה מתכנית." ובהמשך פסה"ד נקבע :

"...סיכומו של דבר, ומבלי להתעלם מהקשיים העיוניים והמעשיים הכרוכים בהרחבת הזכות להגשת ערר, אני סבור כי טעמים של יעילות ומדיניות משפטית מטים את הכף לכיוון זה. דרך המלך לתקוף את החלטת הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית ליתן היתר בניה כאשר עולה טענה של סטיה מתכנית צריכה להיות בהגשת ערר לועדת הערר. זאת, להבדיל ממחלוקות בשאלות קנייניות או בשאלות של שימוש וחזקה הנדונות בערכאות האזרחיות הרגילות, ולהבדיל מטענות לגבי פגמים מינהליים שאינם קשורים בנושאים תכנוניים, כמו טענה לניגוד עניינים, שיידונו בבית המשפט לעניינים מינהליים. מכל מקום, טוב יעשה המחוקק אם יסדיר את הנושא ויסיר את הספקות לעניין גדר סמכותה של ועדת הערר...". [הדגשות אינן במקור]

82. נפנה בהקשר זה גם לערר (מרכז) 429/15 ד"ר מודי לובוצקי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב

גבעת שמואל (פורסם בנבו) שם נדונה שאלת תיקון טעות סופר שנפלה במסגרת תכנית :

"...ראה גם תא (י-ם) 1272/97 מקימים ומייסדים - סולל בונה בע"מ נ'

עירית ירושלים (פורסם בנבו, 25.12.2006):

18". חוק התכנון והבניה אינו מסדיר הליך של תיקון טעות סופר

בתכנית, אולם תכנית היא בגדר "חיקוק". ראו: ע"א 416/58 ג'דעון נ'

סלימאן פ"ד יג 916, 922; ע"א 9355/02 מדינת ישראל נ' ראשד פ"ד

נח(4) 406, 416. אין סיבה, אפוא, שלא להחיל לעניין זה את אמות

המידה החלות על תיקון טעות סופר בחיקוק. והנה, על פי סעיף 10א'

לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948, משנפלה בחוק טעות

"לשונית-טכנית, פליטת קולמוס, השמטה מקרית, טעות הדפסה,

שיבוש העתקה", מוסמך שופט לתקן את הטעות, מבלי שיש צורך

להמתין לתיקון בדרך של דבר חקיקה (ע"פ 117/66 סוכנות השרון

לאספקת דלק בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כ(2) 182, 184).

אלא שכוחו של בית המשפט לתקן טעות מסוג זה הוא מוגבל. עמד על כך

אהרון ברק בספרו: פרשנות במשפט כך ראשון – תורת הפרשנות

הכללית עמ' 601-600 (1992): הטעות צריך שתהא בולטת לעין, באופן

שבעקבותיה הפירוש של הטקסט מביא לתוצאה אבסורדית, חסרת

הגיון ובלתי מתקבלת על הדעת לחלוטין, באופן שברור ונעלה מכל ספק

**הוא, שהשאריתה ללא תיקון תביא לתוצאה הנוגדת את תכלית החקיקה.
... אין בכך סמכות להשלים חסר, או לתקן תוצאה בלתי רצויה. סמכותו
של השופט לשנות מלשון החוק מוגבלת היא אך לאותם מקרים מיוחדים
בהם אירעה תקלה ונפלה טעות לשונית, אשר מביאה לתוצאה כה
משונה, עד כי ברור הוא, כי תכלית החקיקה מסוכלת...."**

83. הינה כי כן, תיקון טעות סופר בתכנית כמוהו כתיקון טעות סופר בדבר חקיקה, והערכאה המוסמכת להכריע בשאלה האם אכן ההליך המנהלי בו נקטה הוועדה המקומית הינו תיקון טעות סופר או לאו היא בית המשפט.

84. נוסף על האמור, ואף בבחינת למעלה מן הצורך, אחר שהצדדים נשמעו בפנינו באריכות רבה בכתב ובע"פ, הגענו לכלל מסקנה כי אין בפנינו סוגיה תכנונית אשר לוועדת הערר נודע יתרון כמוסד תכנון לבירורה (ראה הלכת שפר לעיל). הסוגייה שעומדת על הפרק הינה מנהלית המעוררת שאלות באשר לסמכות הוועדה המקומית לפעול לתיקון מסמכי תכנית בגין הליך הסדר מקרקעין שהסתיים ברישום כשנתיים לאחר אישורה של התכנית, והאם מדובר אכן בתיקון טעות סופר. גם בהתאם לקביעת בית המשפט העליון בהלכת שפר, על הליכים מנהליים להתברר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, המהווה את הערכאה המוסמכת והרלוונטית, ולא בפני ועדות הערר.

85. זאת ועוד, המבקשים טענו מפורשות כי במסגרת ההליך בפנינו הם מבקשים להישמע בטענותיהם המהותית אשר נדחו כנגד התכנית המאושרת (עמ' 20 ועמ' 41 לפרוטוקול הדיון מיום 27.10.24) (להלן: "פרוטוקול הדיון"). נדמה, כי במידה רבה, ההליכים בפנינו משמשים כפלטפורמה לשמיעה חוזרת של התנגדותם במועד הרלוונטי כנגד התכנית התקפה. העוררים אף ציינו בפנינו כי הם מודעים לעובדה שאין בידם היכולת לתקוף את התכנית המאושרת בערר ועושים שימוש בהליך שבפנינו לבחינה חוזרת של טענותיהן שנדחו עת אושרה התכנית תקפה בשנת 2014 (עמ' 20 לפרוטוקול הדיון).

86. כפי שהובהר בדיון בפנינו, וועדת הערר נעדרת סמכות לאפשר תקיפה עקיפה זו של התכנית המאושרת מזה עשור שנים.

87. מכל שפורט לעיל, אנו דוחים את שתי הבקשות להארכת מועד להגשת העררים, היות שדין העררים היה להיות מסולקים על הסף בהיעדר סמכות ועדת הערר לדון בהם.

88. פגיעה במקרקעי המבקשים – למעלה מן הצורך, והיות והצדדים טענו בפנינו באריכות לפגיעה במקרקעיהן, סברנו כי פטור בלא כלום לא ניתן. המבקשים התבקשו לפרט את פגיעה במקרקעיהם כתוצאה מהחלטת הוועדה המקומית - בהינתן כי אינה חלה על המקרקעין שבבעלותם.

89. המבקשים טענו כי קביעת חלקות הדרך מעל לקו בטבלאות האיזון וההקצאה בתכנית החלה הביאה למצב בו החלקות בייעוד ציבורי אך סחירות. מצב זה לעמדת המבקשים יש בו לפגוע בחלקות האחרות במקרקעי התכנית, ובכללן חלקות המבקשים, בצמצום אחוזי הבנייה

למגורים, בהגדלת היטלי ההשבחה שיהיו עליהם ועל יתר בעלי החלקות האחרות לשלם בעתיד ובהגדלת סך ההפרשות לצורכי ציבור.

90. חשש כאמור אך מעצם תיקון רישום החלקות (מבלי לקבוע מסמרות אם אכן מדובר בתיקון טעות או סופר) לא הוכח בפנינו. התיקונים שבהחלטת הוועדה המקומית לא נדרשו עבור שינוי יעוד מקרקעין או חלוקה בשונה מתכנית החלה. קרי, ההקצאות והאיזונים שנקבעו בתכנית התקפה נותרו על כנם ללא כל שינוי.

91. בהינתן שהמצב הסטוטורי בחלקות הדרך כבר נקבע בתכנית החלה, ובו החלקות סחירות (מעל הקו), הרי שעצם ההחלטה באשר להעברתן לידיים פרטיות היא החלטה קניינית של עיריית ירושלים (מחלקת נכסים) ובעלת אופי מוניציפלי, אשר הייתה ניתנת ליישום כבר ערב אישור התיקונים בהחלטה מושא הבל"מים. יוצא אפוא, כי העברת חלקות הדרך על שם מדינת נתונה לשיקול דעתה עיריית ירושלים, כפי שאכן נעשה בהתאם להודעה ממחלקת נכסים מיום 05.06.2018. יתרה מזאת, הרי שכפי שפורט בפנינו במהלך הדיון, ניתן לבצע העברה זו בהליך רישום בלשכת רישום המקרקעין, מבלי להידרש להליך תכנוני נוסף, ובעובדה זו יש רק לחזק את המסקנה אליה הגענו, כי אין בפנינו סוגייה תכנונית.

92. המבקשים טענו בפנינו כי בבקשות הארכה שהגישו יש מעבר לטובתם האישית, אלא מעין שירות לציבור שנעשה על ידם על מנת לשמור על הליך מנהלי תקין, לכלל התושבים באזור ובעיר ירושלים (עמ' 5, 23 ו-29 לפרוטוקול הדיון). לצד האמור, המבקשים טענו כי אם יתקבלו התיקונים הנוספים המבוקשים על ידם, יהיה ניתן להשאיר את החלטת הוועדה המקומית על כנה ללא שינוי (סעיף 37, סעיף 42 להתייחסות המבקשים לתגובת הוועדה המקומית מיום 25.08.24 ועמ' 24 לפרוטוקול הדיון). ועדת הערר מצאה בגישה זו טעם לפגם ממי שמבקש להקנות לטענותיו לבוש ציבורי.

סוף דבר:

93. לאור כל האמור והמפורט לעיל, דין הבקשות להידחות בהעדר סמכות לוועדת הערר לדון בהחלטה שעניינה תיקון טעות סופר בתכנית מאושרת המהווה דבר דין.

94. אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, י באדר תשפ"ה, 10 במרץ 2025.

שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד

יו"ר ועדת ערר

הגב' מירית אליהו
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

מחוז ירושלים

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

שרית אריאלי בן שמחון 54678313-1042/24
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה