

יפעת בן אריה



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין**  
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

**Tzvi Shoob Law Offices**

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)  
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

[tzvi@shoob-law.co.il](mailto:tzvi@shoob-law.co.il)

**צבי שוב משרד עורכי דין**

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)  
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

[www.shoob-law.co.il](http://www.shoob-law.co.il)

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות



**סעיף 109א' לחוק התכנון והבניה - החובה להעביר דיון לוועדה המחוזית בחלוק המועד הקבוע בסעיף**

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר זילבר, מתמחה

**שם ומספר הליך:** עת"מ 41332-05-16 אברהם קוגמן ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח'

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים - בפני כב' השופטת זהבה בוסתן.  
תאריך פסק הדין: 18.4.17 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד רותם אלקלעי, רויטל אפלבוים, עמיחי ויינברג, מרדכי גידנסקי ודן אור.

המדובר בענייננו בעתירה כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בה נדחה הערר שהגישו העותרים והוחלט לאשר את תכנית הצ/מק/267/5/1 ("להלן: "התכנית"), שחלה על המקרקעין הידועים כחלקות 19 ו-193 בגוש 9049 בתל מונד.

ביום 3.10.2013 פורסמה התכנית להפקדה, וביום 31.10.2013 הגישו העותרים התנגדות לוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (להלן: "הוועדה המקומית"). ביום 23.11.2014, למעלה משנה לאחר פרסום התכנית להפקדה, התקיים דיון בוועדת ההתנגדויות של הוועדה המקומית - שם טענו העותרים לראשונה, כי בהתאם לסעיף 109א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הוועדה המקומית איננה מוסמכת לדון בתכנית מפאת חלוק הזמן, ועל כן עליה להעביר את הדיון לוועדה המחוזית. הוועדה המקומית דחתה טענות אלו, ובכלל זה דחתה את ההתנגדות שהגישו העותרים, והחליטה לאשר את התכנית. העותרים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית אשר נדחה אף הוא ומכאן עתירתנו.

בית המשפט פתח וציין, כי תכלית חקיקתו של סעיף 109א(ד), כפי שציינה אף ועדת הערר, הינו ייעול וקיצור הליכי התכנון במקרה בו הוועדה המקומית אינה ממלאה את תפקידה כיאות. בתיקון 101 תוקן נוסחו של סעיף 109א, כך שכיום הסעיף מחייב את הוועדה המקומית להחליט בתכנית שבסמכותה תוך 12 חודשים ממועד הגשתה (סעיף 109א(1)), ואם לא החליטה בתכנית בתוך התקופה

האמורה, יעביר מזכיר הוועדה המקומית, לבקשת מגיש התכנית את התכנית לוועדה המחוזית, **ורק משהעברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית (סעיף 109א(2)).**

בית המשפט הוסיף וקבע כי, סמכות הוועדה המקומית אינה פוקעת באופן אוטומטי, אך משפנו העותרים וביקשו להעביר את הדיון לוועדה המחוזית **חובה** היה על הוועדה המקומית לפעול בהתאם, בית המשפט התייחס גם להחלטה קודמת של ועדת הערר שהוזכרה בעניין רוט, ולמעשה קבע אחרת מעמדת ועדת הערר, שעמדתה הייתה כי יש לפנות פוזיטיבית לוועדה מחוזית ולדרוש דיון בפניה ולא להסתפק בפניה לוועדה המקומית.

על אף האמור, בית המשפט קבע בענייננו כי, למרות שהיה על יו"ר הוועדה המחוזית להעביר את הדיון לוועדה המחוזית, אין מקום לבטל את החלטת ועדת הערר, ככל שהיא נוגעת לטענת חוסר הסמכות, וזאת מפאת עקרון "הבטלות היחסית". עקרון "הבטלות היחסית", כדברי בית המשפט, מבחין בין הפגם ובין תוצאות הפגם וקובע כי לא כל הפרה מהותית גוררת אחריה בטלות, ולבית המשפט גמישות גדולה בבחירת הסעד המתאים בהתחשב באופיו של הפגם ובנסיבות העניין.

בית המשפט קבע, כי בצדק קבעה ועדת הערר שמטרת העותרים בהעלותם את טענת חוסר הסמכות זמן רב לאחר חלוף המועד, ביום שכבר נקבע לדיון בהתנגדות, לא נועדה לייעל את הדיון אלא לדחות אותו ולהאריכו. ועדת הערר הינה גורם ביקורת על החלטות הוועדה המקומית, בהיותה מוסד תכנון, היא בעלת סמכות מקורית וחייבת היא להפעיל שיקול דעת תכנוני ואף רשאית להמיר את שיקול דעתה תחת שיקול הדעת של הוועדה המקומית.

לסיום קבע בית המשפט כי בענייננו, נשקלו טענות העותרים לגופם על ידי שני מוסדות תכנון מקצועיים ולפיכך לא נגרם לעותרים כל נזק ממשי, בהיות ועדת הערר בעלת סמכות מקורית להפעלת שיקול דעת תכנוני ובפועל, היה להם יומם בפני שני מוסדות התכנון.

לאור האמור, העתירה נדחתה, לאור מסקנת בית המשפט כי היה מקום להעביר את הדיון לוועדה המחוזית, לא ניתן צו להוצאות.