מדינת ישראל
ועדת הערר המחוזית
לתכנון ובניה
מחוז מרכז

<u>בפני</u>:

יו"ר הוועדה:	**עו"ד יוני שורץ**
חברי הוועדה:	אדריכל אריה שילה
	נציגת מתכננת המחוז - אדר' אינה קינן
	נציג ציבור - מר דורון לוי
	נציג ציבור - מר ראים פלאח

<u>העוררת</u>:	**חב' כח השקעות בע"מ**
	ע"י ב"כ עו"ד קירה לרנר ועו"ד לימור ברמן

-נגד-

<u>המשיבה</u>:	**הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד**
	ע"י ב"כ עו"ד אוהד מרציאנו

<u>החלטה</u>

1. תכליתן של תכניות להתחדשות עירונית היא מימושן בשטח, ולא הותרתן על הנייר, והוצאתם של פרויקטים שכאלה מן הכוח אל הפועל היא אינטרס ציבורי מובהק, של התושבים ושל המדינה כאחד.

2. על רקע זה, החזרתו של פרויקט שהבשיל והגיע כמעט עד לשלב הפקת ההיתר אל נקודת ההתחלה - רק בשל פקיעת תוקפה של ההחלטה שאישרה את הפרויקט, היא תוצאה קשה ביותר, הן ברמה הכלכלית עבור היזמים, והן, ויותר מכך, עבור בעלי הדירות הישנות והלא ממוגנות, שהמתינו שנים להתחדשות, וייאלצו להמשיך ולהמתין עוד תקופה ארוכה.

3. שיקולים אלה עומדים ביסוד הכרעתנו בערר דנן, שעניינו פרויקט פינוי בינוי ברחוב כצנלסון בעיר **לוד**, אשר במסגרתו ייהרסו בנייני מגורים ישנים ויוקמו תחתם בניינים חדשים הכוללים **130** יח"ד.

4. הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתר לפני למעלה מ-3 שנים, אולם היתר הבניה טרם הופק, שלא בשל מחדל של העוררת, ותוקפה של ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר - פקע.

5. בנסיבותיו הייחודיות והחריגות של העניין, ובהסכמת הצדדים, החלטנו להאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, כדי שפרויקט שהגיע לישורת האחרונה של הליך הרישוי לא יחזור אל נקודת ההתחלה רק בשל פקיעת התוקף של ההחלטה לאשרו.

6. להלן נפרט ונבאר את הכרעתנו.

א. <u>הרקע העובדתי והתכנוני</u>

7. הבקשה להיתר מושא הערר דנן, שעניינה כאמור פרויקט פינוי בינוי והקמת 130 יח"ד חדשות (להלן: "**הבקשה להיתר**"), הוגשה מכוחה של תכנית 406-0699488 - התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון לוד (פרסום ברשומות: 14.11.2021, מס' י.פ.: 9991) (להלן: "**התכנית**"), והיא עוסקת במקרקעין הממוקמים ברחובות **כצנלסון 2 ו-4 ופלומניק יעקב 2**, בעיר **לוד**.

8. ביום 22.8.2023, החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר (להלן: "**ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר**").

9. לעמדת העוררת, לאחר שאושרה הבקשה להיתר, השתנו הוראות תכן הבניה, ובעקבות זאת נאלצה העוררת לעדכן את הבקשה להיתר, באופן שמנע ממנה את הפקת היתר הבניה בתוך תקופת התוקף של ההחלטה, ועל כן היא סבורה שיש להאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר.

10. יצוין בעניין זה, כי ביום 17.8.2026, דנה הוועדה המקומית פעם <u>נוספת</u> בבקשה להיתר, ואישרה את השינויים שהתבקשו בעקבות שינוי הוראות תכן הבניה (להלן: "**ההחלטה השנייה**").

11. בתום הדיון שנערך בפנינו, הודיעו הצדדים כי הם אינם חולקים על סמכותה של ועדת הערר להאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, וכן כי הם מסכימים שהעובדה שעוד לא הופק היתר בניה <u>לא</u> נבעה ממחדל העוררת, וכי עסקינן בנסיבות ייחודיות המצדיקות את הארכת התוקף - שכן הבקשה להיתר תואמת את המדיניות התכנונית העירונית התקפה גם היום, וכי יש חשיבות ציבורית רבה לפרויקט של 130 יחידות דיור בעיר לוד, ומרבית התנאים למתן ההיתר הושלמו כך שנותרו להשלמה תנאים בודדים.

12. בנסיבות אלה, ביקשו הצדדים כי ועדת הערר תאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, עד ליום 19.11.2027.

ב. <u>דיון והכרעה</u>

13. תקנה 46(א) ל-**תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016** (להלן: "**תקנות הרישוי**") קובעת את תקופת תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר, לשלוש שנים בלבד, כדלהלן:

"**תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שלוש שנים מיום שהתקבלה.**"

14. בפסיקה קיימת מחלוקת, האם תקנה 46 לתקנות הרישוי מהווה "הסדר שלילי" המונע ממוסדות התכנון להאריך את תוקפן של החלטות המאשרות בקשה להיתר - אפילו במקרים חריגים מאד בהם מוצדקת הארכה שכזו, או שמא קיימת אפשרות להארכת תוקפן של החלטות גם מעבר לשלוש שנים, כאשר גם הפסיקה שמגלה גמישות בעניין, מאפשרת זאת רק כשמדובר במקרים מיוחדים ונדירים ביותר.

15. סוגיה זו סוכמה לאחרונה ב-עת"מ (מינהליים חי') 69991-02-26 **גימנסיה - בתי ספר תיכוניים ע"ש גולדנר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה** (נבו, 3.11.2026) (להלן: "**עת"מ גולדנר**"), שם נסקרה הפסיקה שניתנה בעניין בשנים האחרונות, כדלהלן:

"**[...] קיימת מחלוקת לגבי האפשרות שוועדת הערר תאריך תוקף של החלטה שפג תוקפה (גם לו העותרת הייתה פונה אליה במועד), ובאשר לשאלה אם תקנה 46**

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז מרכז

מהווה "הסדר שלילי" המונע מגורמי התכנון להאריך את תוקפן של החלטות לתת היתר (במקרים החריגים מאד בהם מוצדקת ארכה שכזו).
קל וחומר שיש מחלוקת מהותית לגבי השאלה אם לבית המשפט יש סמכות שכזו, בין אם כתלות בסמכות של ועדת הערר ובין אם סמכות עצמאית -
עת"מ 24337-01-17 ורגון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן [נבו] (29.8.2027); עת"מ 67939-02-19 אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים [נבו] (18.8.2029); עת"מ 55598-03-20 ג'ובראן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ואח' [נבו] (15.12.2020); עת"מ 3601-11-22 עבדי ואח' נ' עיריית תל אביב יפו ואח' [נבו] (3.1.2023); עת"מ (ת"א) 16244-07-24 ערך - יזמות נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון בת ים [נבו] (17.11.2024); עת"מ (ת"א) 5351-06-18 א.ר.י מזרחי נ' עיריית בת ים [נבו] (10.3.2019); עת"מ 24673-06-24 תמיר נדל"ן טבנקין גבעתיים בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים [נבו] (23.6.2024); עת"מ (תל אביב-יפו) 50405-02-24 החברה לחיזוק דניאל 17 תל אביב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב [נבו] (24.9.2024); עת"מ (מינהליים מרכז) 45761-10-21 סונול ישראל בע"מ נ' ועד מקומית לתכנון ובניה הוד השרון [נבו] (16.4.2023); עת"מ (מינהליים חי') 62274-08-24 יוזמה אלונים תכנון ניהול וביצוע בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה [נבו] (9.2.2025).
עיון בפסיקה מעלה מראה כי אף אם <u>קיימת "גמישות מסוימת" בכל הנוגע לאפשרות להאריך בדיעבד תוקף של החלטה לאישור היתר בתנאים</u> לאחר חלוף הזמן ולאחר שהמועד חלף, הרי שמדובר במקרים מיוחדים ונדירים ביותר."

16. הפסיקה שתמכה באפשרות ההארכה, קבעה כי יש לעמוד במבחנים שיעידו כי הארכת התוקף אינה פוגעת בתכלית ההסדר שהגביל את תקופת תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר, כדלהלן:

16.1 אי הפקת ההיתר בתוך התקופה, לא נבעה ממחדלו של מבקש ההיתר;

16.2 ההיתר המבוקש מתאים לתנאים התכנוניים הנוכחיים.

17. לעניין זה ר' למשל את עת"מ (מינהליים ת"א) 38745-03-24 **שליין ייעוץ ויזום נדל"ן בת-ים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון בת ים** (נבו 20.6.2024):

"[...] הדגש בבחינת מתן ארכה לתוקף להחלטת הועדה המקומית או תוקף היתר אינו רק מי אחראי לכך שלא הוצא היתר במועד, ומהן הסיבות האובייקטיביות או הסובייקטיביות, אלא יש לבחון את התאמת ההיתר המבוקש לתנאים הנוכחיים בהתאם לצורכי המקום, הסביבה והזמן."

18. עולה מהאמור, כי גם הפסיקה שאפשרה את הארכת תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר, אפשרה זאת רק "במקרים מיוחדים ונדירים ביותר" (עת"מ **גולדנר**), ובכפוף לבחינה שלפיה הארכת התוקף אינה פוגעת בתכלית ההסדר שהגביל את תקופת התוקף.

19. בחינת נסיבות ענייננו לאור העקרונות שנקבעו בפסיקה מלמדת, כי לא זו בלבד שלא התגבשה הצדקה לשלילת הארכת התוקף, אלא שנסיבות ענייננו מטות את הכף לטובת הארכת התוקף, הואיל וענייננו נמנה עם אותם מקרים מיוחדים ונדירים, מהטעמים שיפורטו להלן:

19.1 היקף הפרויקט וחשיבותו הציבורית: מדובר בפרויקט פינוי בינוי, שבמסגרתו יוחלפו בניינים ישנים בבניינים חדשים ובהם 130 יחידות דיור.

19.2. השלב המתקדם של הליך הרישוי: מרבית התנאים למתן ההיתר הושלמו.

19.3. עמידה במבחנים המעידים שהארכת התוקף אינה פוגעת בתכלית ההסדר שהגביל את תקופת תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר:

19.3.1. אי הפקת ההיתר לא נבעה ממחדלה של העוררת: כאמור לעיל, הצדדים הסכימו כי הדבר נבע מסיבות שלא כולן תלויות בעוררת. נציגי הוועדה המקומית הוסיפו והבהירו בדיון כי העיכוב נבע, בין היתר, מסוגיית "קרקע משלימה" מול רשות מקרקעי ישראל. בנוסף, הבקשה להיתר עודכנה בעקבות שינוי הוראות תכן הבניה בנושא הבטיחות מאש ומילוט, והשינויים אושרו רק בהחלטה השנייה.

19.3.2. התאמה לאקלים התכנוני העדכני: אין שינוי מהותי באקלים התכנוני שיש בו כדי לשלול את מתן ההיתר. הצדדים הסכימו כי המבוקש בבקשה להיתר תואם את המדיניות התכנונית העירונית התקפה גם היום, והוועדה המקומית אף שבה ודנה לאחרונה בבקשה להיתר, ואישרה בהחלטה השנייה את השינויים שהתבקשו.

19.4. ההחלטה השנייה (מיום 17.8.2026): גם מבלי שנקבע כי מדובר בהחלטה <u>חדשה</u> "לאשר בקשה להיתר" (לשונה של תקנה 46 לתקנות הרישוי), יש בהחלטה השנייה כדי להוסיף תמיכה של ממש להצדקת הארכת התוקף של ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר - נוכח הספק הקיים בפסיקה בשאלת הסמכות, שכן המגבלה שבתקנה 46 לתקנות הרישוי, נועדה למנוע הוצאת היתר בניה על יסוד בחינה שנערכה זמן רב קודם לכן. בענייננו, חשש זה אינו מתעורר, שכן הוועדה המקומית שבה ודנה לאחרונה בבקשה להיתר בתוך שלוש שנים מההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, ואישרה את השינויים שהתבקשו בה. הארכת התוקף נשענת אפוא גם על בחינה עדכנית, ולא על בחינה שהתיישנה.

20. נוכח האמור, הואיל ומדובר במקרה חריג ומיוחד, בעל חשיבות רבה, ומאחר שמתקיימים המבחנים שנקבעו בפסיקה, עניינו מתאים למקרים שבהם תמכה הפסיקה באפשרות להאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר.

21. מנגד, ככל שלא יוארך התוקף, תידרש העוררת לחזור אל תחילת הליך הרישוי, על כל הכרוך בכך, אף שרק לאחרונה ניתנה ההחלטה השנייה, כאשר התוצאה תהיה, במקרה הטוב - דחייה ארוכה במימוש הפרויקט, שבסופה, ככל הנראה, יאושר אותו פרויקט עצמו. מחירה של דחייה זו ייפול על כתפי היזמים, ומחיר כבד עוד יותר ייפול על בעלי הדירות, המתגוררים במבנים ישנים ולא ממוגנים, אשר ייאלצו להמשיך ולהמתין להחלפת דירותיהם בדירות חדשות, ממוגנות ומודרניות.

22. זאת ועוד, מעבר לפגיעה בצדדים הישירים, יש לתת משקל גם לאינטרס הציבורי, שכן כאמור בפתח הדברים, תכליתן של תכניות להתחדשות עירונית היא מימושן בפועל. בנסיבות שלפנינו, אי הארכת תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, תפגע בתכלית זו, ותחזיר לנקודת ההתחלה פרויקט שכבר עבר את מרבית שלבי הרישוי.

23. לאור כל האמור לעיל, בשים לב לדעות החלוקות בפסיקה בסוגיית הארכת תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר, ומשהוועדה המקומית אינה מתנגדת לעצם הארכת התוקף, איננו רואים צורך להכריע במקרה זה בשאלת הסמכות - שעה שהצדדים לא חלקו עליה בנסיבות הייחודיות והחריגות שבפנינו, ומכל מקום, איננו מוצאים בענייננו הצדקה לשלילתה.

24. למתן הארכות תוקף במקרים דומים, ר' למשל את ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1066-11-24 **נועם וצבי סלוצקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה** (נבו 14.5.2026); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 1083-06-22 **ורטיו פיליכובסקי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** (נבו

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז מרכז

21.6.2026); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 26-09-1086 **נופ הנדסה ג.ג. בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** (נבו 2.11.2026).

25. אשר על כן, באיזון הנדרש בין עמידה דווקנית על תקופת תוקפה של ההחלטה, ובין התוצאה הקשה הצפויה להיגרם מפקיעת התוקף, ובפרט לאור השלב המתקדם שבו מצוי הליך הרישוי, והעובדה שאך לאחרונה ניתנה ההחלטה השנייה, הגענו לכלל מסקנה כי בנסיבותיו הייחודיות של עניינו, בו מתקיימים המבחנים שפורטו בפסיקה, תכלית ההגבלה על תוקף ההחלטה אינה נפגעת, ופקיעת התוקף תגרום נזק של ממש - לעוררת, לבעלי הדירות ולאינטרס הציבורי כאחד, הרי שיש הצדקה להאריך את תוקף ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר מושא הערר דנן, עד למועד שעליו הסכימו הצדדים, כדי לאפשר לעוררת להפיק את היתר הבניה.

<u>סוף דבר</u>

26. לאור כל המבואר לעיל, ובפרט מקבץ הנסיבות החריגות, אנו קובעים כדלהלן:

26.1. תוקפה של החלטת הוועדה המקומית מיום 22.8.2023 אשר <u>אישרה</u> את הבקשה להיתר מושא הערר דנן, יוארך עד ליום **19.11.2027**.

26.2. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

27. ההחלטה התקבלה פה אחד.

יום שני, י"ג בכסלו תשפ"ז, 23 בנובמבר 2026

ליאת אורין משיח	**יוני שורץ, עו"ד**
מזכירת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה	**יו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה**
מחוז מרכז	**מחוז מרכז**