

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין  
רחוב תובל 5, תל-אביב 6789717  
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005  
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523  
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833  
WWW.NBLAW.COM

תל – אביב, 23 במרץ, 2026

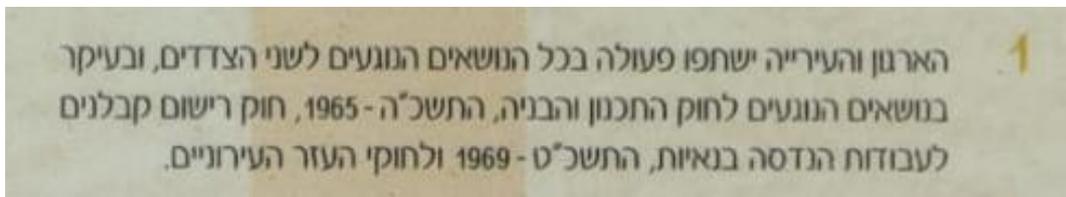
לכבוד  
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל – אביב (להלן: "הוועדה")  
עו"ד ליאור שפירא  
באמצעות דוא"ל

ח.ג.,

הנדון: תא/מק/9158 – מדיניות תכנונית בדבר כניסה לחניה פרטית  
ברחובות מסחריים במסגרת בקשות להיתר (להלן: "המדיניות")  
סימוכין: סדר יום הוועדה מיום 18/3/2026 וליום 25/3/2026

ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז (להלן: "הארגון") הנחני לפנות אליך כדלקמן:

1. ביום 18/3/2026 התקיים בפני הוועדה דיון במדיניות אשר בנדון, בה נכח, בין היתר, נציגה הקבוע של הארגון, מר אביגדור פרויד.
2. **למרבה התדהמה**, נדונה המדיניות האמורה ללא כל התראה מראש לנציגי הארגון, ומבלי שניתנה לארגון כל אפשרות להביע את עמדתו ביחס אליה מראש ובאופן שקול וסדור.
3. מעבר לכך שעמדת הארגון, כפי שתפורט להלן בקצרה, מתנגדת נחרצות לאישור המדיניות המוצעת, הרי שמדובר בהפרה גסה של האמנה אשר נחתמה בין הארגון לבין עיריית תל אביב-יפו ביום 4/5/2004 (להלן: "האמנה"), ואשר על פיה, בין היתר הוסכם בין הצדדים כדלקמן:



4. פעולה זו מצד הוועדה, או מי מטעמה, מעיבה, בלשון המעטה, על יחסי העבודה הפוריים והמועילים אשר מתקיימים בין הצדדים זה למעלה מ-20 שנה, ואין אלא להצר על כך.
5. לעצם המדיניות עצמה, ובשל הבהילות שבדבר וסד הזמנים הדחוק אותו כפתה הוועדה על הארגון, נפרט להלן בקצרה את עמדתו הנחרצת של הארגון:
6. קידומה של מדיניות זו, אשר משמעותה, הלכה למעשה, הינה הפקעתן הנרחבת של זכויות בנייה מתוקף תב"ע קיימת {תוכנית תא/ח (להלן: "תוכנית ח")} לדוגמא, עומד בסתירה להוראות הדין, שכן מסמך מדיניות שכזה נחות מבחינה סטטוטורית, אם יש בו נפקות סטטוטורית כלל, ביחס לתוכנית אשר אושרה כדין בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק").

7. לא זאת אף זאת, המדיניות האמורה, אשר איננה מקודמת בדרך שמאשרים תוכניות סטטוטוריות מכוח החוק הנ"ל, מנסה לעקוף, באופן בלתי חוקי בעליל, את חובתה של הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק.
8. משכך, הרי שהחלטה לאשר את המדיניות האמורה דינה בטלות מוחלטת.
9. באשר לכוונה המפורטת בהצעת ההחלטה להחיל את המדיניות גם ביחס למגרשים אשר הופק ביחס אליהם תיק מידע מתוקף תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות"), הרי שגם בהקשר זה מדובר בהוראה בלתי חוקית, המנוגדת במפורש לשון החוק והתקנות ודינה בטלות כאמור.
10. אם לא די בכך, קובעת המדיניות המוצעת כי מקום בו תימנע מכוח הוראותיה הקמתם של מקומות חנייה פרטיים, תדרוש הוועדה, או מי מטעמה, תשלום בגין קרן חנייה, כאמור בתוכנית ח', בבחינת "הרצחת וגם ירשת".
11. גם הוראה תמוהה זו עומדת בסתירה ברורה לשלל החלטות מפורשות מטעם וועדות ערר מחוזיות לתכנון ובנייה וערכאות נוספות.
12. לאור כל האמור לעיל, הרי שהכוונה לאשר את מסמך המדיניות שבנדון הינה בבחינת "an exercise in futility", אשר מחד לא תביא לתוצאה אליה מכוונת הוועדה, ואידך תעכיר, בלשון המעטה, את יחסי העבודה ארוכי השנים בינה לבין הארגון. הארגון עומד על כך שמדיניות זו תרד לאלתר מסדר היום, או למצער כי ההצעה לאשרה תידחה בהתאם לאמור לעיל.
13. ככל שדרישתה האמורה של הארגון לא תיושם, הרי שראוי יהיה, לכל הפחות, כי הדיון במדיניות זו יידחה לתקופה אשר תאפשר לארגון להציג את עמדתו המקצועית והמשפטית באופן מפורט וממצה.
14. כך, לדוגמא, עמדת הארגון, מעבר לאמור לעיל בקליפת אגוז, היא כי רבים מהרחובות ה"מסחריים", כביכול, הכלולים בה כלל אינם משמשים ככאלה, וספק רב אם ישמשו ככאלה בעתיד הנראה לעין, אם בכלל (למשל: הרחובות משה סנה, פנחס רוזן וכיוצ"ב). הארגון לא רואה כל טעם תכנוני להכליל במדיניות האמורה, באופן אשר כאמור יגרום לנזקים כספיים אדירים, ושוב, ללא כל צורך או הצדקה תכנונית.
15. למען הסר ספק, וביתר שאת לאור התנהלות הוועדה כמפורט לעיל, נבקש להבהיר כי אין באמור במכתבנו זה כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה ו/או זכות חוקית העומדת לארגון ו/או למי מחבריה, והארגון ו/או מי מטעמו, שומרים על זכותם להעלות טענות ו/או דרישות ו/או תביעות נוספות ביחס לאמור, ובכלל.
16. צר לנו כי נאלץ הארגון לפנות אליך באופן זה, אך פעולותיה של הוועדה כמפורט לעיל לא הותירו בפניו כל ברירה אחרת.

בכבוד רב ובברכה,  
רועי אמזל, עו"ד  
נשיץ, ברנדס, אמיר ושות'  
עורכי דין

העתק:

- חברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב
- מהנדס העיר, אדרי' אודי כרמלי
- יועמ"ש עיריית תל אביב-יפו, עו"ד עוזי סלמן