

doc3842

כ"ב סיון תשפ"ו

07 יוני 2026

לכבוד  
ח"כ יצחק קרויזר  
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה  
כנסת ישראל

**הנדון: נייר עמדה מטעם ארגון הקבלנים – מתחם "נס לגויים" (תל אביב):**

**הצורך בתכנון מחודש במסלול ותמ"ל להבטחת היתכנות כלכלית ומימוש פרויקטים**

ארגון הקבלנים, מחוז תל אביב והמרכז (להלן: "ארגון הקבלנים"), מתכבד להגיש לוועדת הכנסת את נייר העמדה שלהלן, לקראת הדיונים המתוכננים בעניין עתידו של מתחם "נס לגויים" בתל אביב והשלכותיו על ענף הבנייה והיזמות בישראל.

**1. פתח דבר**

- **האינטרס הכללי:** ארגון הקבלנים אמון על האינטרס הציבורי והמקצועי הרחב, לפיו פרויקטים של בנייה ומגורים ברחבי המדינה יהיו בעלי היתכנות כלכלית ריאלית ליזמים ולקבלנים המבצעים.
- **ניטרליות בסוגיית הזכויות:** יודגש מראש כי לארגון אין כל עניין, צד או עמדה במחלוקת המשפטית וההיסטורית הנוגעת לזכויות המחזיקים הנוכחיים בקרקע.
- **המטרה היחידה:** מטרת הארגון היא אחת – לוודא כי נוצרים התנאים התכנוניים והכלכליים המאפשרים להוציא את פרויקט הבנייה החיוני הזה מן הכוח אל הפועל, ללא קריסה כלכלית של המיזם.

**2. הכשל המובנה בתוכנית הקיימת (תא/4100)**

- **חוסר התחשבות במצב הקיים בשטח:** התוכנית הנוכחית החלה על המתחם, תוכנית המתאר תא/4100, גובשה מבלי לקחת בחשבון את המורכבות הקיימת בשטח ואת זכויותיהם (או טענותיהם) של המחזיקים בקרקע.
- **גלגול עלויות הפינוי ליזמים הפרטיים:** המצב שנוצר, במסגרתו המדינה גלגלה את חובת הפינוי, הפיצויים וההתדיינות המשפטיות הפרטניות אל כתפי היזמים, מייצר משקולת כלכלית כבדה באופן בלתי סביר.
- **איום על היתכנות הפרויקט:** עלויות הפינוי המאמירות, יחד עם חוסר הוודאות המשפטי והזמן הנדרש לניהול עשרות תביעות פינוי בבתי המשפט, הופכים את הפרויקט במתכונתו הנוכחית לנטול היתכנות כלכלית ליזמים ומעמידים אותו בסכנת גניזה ארוכת שנים.

### **3. הפתרון הנדרש: תכנון מחודש במסלול ותמ"ל**

כדי לחלץ את המתחם מהמבוי הסתום ועל מנת לייצר פתרון מקיף, ארגון הקבלנים קורא לוועדה לקדם החלטה על **תכנון מחודש של המתחם בסמכות הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)**, וזאת מהטעמים הבאים:

- **הגדלת זכויות בנייה (ציפוף והשבחה):** רק תכנון מחדש של המתחם יוכל להגדיל את היקף יחידות הדיור וזכויות הבנייה, ובכך לייצר את "הכרית הכלכלית" הנדרשת ליזמים.
- **מנגנון פיצוי מובנה בתכנון:** הגדלת זכויות הבנייה תאפשר להכליל בתוך התוכנית פתרונות קצה מוסכמים ומובנים (כגון מתווה "נכס תמורת נכס" או פיצויים ראויים למחזיקים) מבלי לפגוע ברווחיות המינימלית של הפרויקט.
- **סמכויות ייחודיות וקיצור הליכים:** לותמ"ל יש את הכלים הסטטוטוריים והריכוזיים הדרושים כדי לפתור חסמים מורכבים מסוג זה במהירות, ביעילות ותחת קורת גג תכנונית אחת.

### **4. סיכום והמלצות לאימוץ**

עמדת ארגון הקבלנים היא כי השארת המצב הקיים על כנו, תחת תוכנית תא/4100, תוביל בהכרח לשיתוק ארוך שנים של הקרקע, ללא בנייה חיונית של מאות יחידות דיור באזור ביקוש מן המרכזיים בארץ.

אנו קוראים לוועדה להפעיל את סמכותה ולפעול מול מוסדות התכנון להעברת המתחם למסלול ותמ"ל, לשם יצירת תוכנית חדשה המאזנת נכונה בין היתכנות כלכלית יזמית לבין מענה תכנוני למורכבות האנושית בשטח.

נציגי הארגון ישמחו להופיע בפני הוועדה ולהציג את עמדתם המקצועית בהרחבה.

בכבוד רב,

ארגון הקבלנים והבונים  
מחוז תל אביב והמרכז