

Doc3843

כ"ב סיון תשפ"ו

07 יוני 2026

לכבוד

ועדת הפנים והגנת הסביבה

ג.א.נ.,

**הנדון: עמדת ארגון הקבלנים והבונים במחוז תל אביב והמרכז  
לקראת הדיון בהצעת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (כפר שלם), התשפ"ג-2023**

לקראת ישיבת הוועדה הקבועה ליום רביעי, 10 ביוני 2026, נבקש להביא בפניכם את עמדתנו המקצועית, כנציגי הקבלנים והיזמים הפועלים במחוז תל אביב והמרכז.

אנו מברכים על רוח הצעת החוק המונחת על שולחנכם, אשר נועדה להסדיר – לאחר עשורים של סחבת, כאב וחוסר ודאות – את זכויותיהם של תושבי כפר שלם, ולהבטיח להם פיצוי ראוי והוגן בגין פינוי נכסיהם. עם זאת, חובתנו להתריע: **החוק לא ייושם והתושבים לא ישוקמו, כל עוד שרביט הביצוע ישאר בידי המדינה והחברות הממשלתיות.**

הטיפול הממשלתי והעירוני בסוגיית כפר שלם, בעיקר באמצעות חברת "חלמיש", אינו רק כישלון מתמשך, אלא מחדל תכנוני וכלכלי שזועק לשמיים. להלן נפרט את הטענות המרכזיים הממחישים מדוע הפתרון היחיד נמצא בידי השוק החופשי, וכיצד על המדינה לפעול:

**1. קריסת מודל "המשק הסגור" והניהול הממשלתי**

ההיסטוריה מוכיחה כי המדינה אינה מסוגלת לתפקד כיום נדל"ן יעיל. דוח מבקר המדינה משנת 2008 קבע באופן נחרץ כי הפעלת הפרויקט בכפר שלם כ"משק סגור" (מודל שבו הוצאות הפינוי אמורות להיות ממומנות אך ורק משיווק הקרקעות המתפנות) נעשתה ללא עבודת מטה, ללא תוכנית עסקית, וללא מקורות מימון לתקופות ביניים<sup>1</sup>.

- **התוצאה בשטח:** הליכי הפינוי הוקפאו כמעט לחלוטין החל משנת 1996.
- **אוזלת היד במספרים:** מסמך של מרכז המחקר והמידע של הכנסת חשף נתון מדהים – בעוד שבעבר פונו אלפי משפחות, הרי שבתחילת שנות ה-2000, תחת ניהולה של חלמיש, פונו 5 משפחות בלבד במשך תקופה של ארבע שנים.

<sup>1</sup> הטיפול בפינוי כפר שלם

- **פגיעה בתושבים:** בשל היעדר תקציב, דמי הפינוי נשחקו ריאלית בלמעלה מ-30% בעשור שקדם לדוח המבקר, מה שיצר נתק מוחלט ומשבר אמון מול התושבים.

## 2. האבסורד הבריורקטי: המקרה של מתחם מח"ל-מוצא כמשל

הכשל המערכתי ממשיך להכות בתושבים גם כיום, כפי שמשתקף היטב בסיקור התקשורת והכלכלי מהשנים האחרונות. מתחם מח"ל-מוצא בכפר שלם דוגמה מובהקת לאופן שבו המערכת מכשילה את עצמה<sup>2</sup>:

- תושבי המתחם פעלו במשך שנים לפי דרישות העירייה, התאגדו, ואף חתמו עם חברה יזמית מובילה ("אקרו נדל"ן") לביצוע פרויקט פינוי-בינוי גדול.
- אלא שהעירייה עצמה סירבה להעניק זכויות בנייה (מכפילים) שיאפשרו כדאיות כלכלית ליוזם, ובכך תקעה את הפרויקט.
- במקביל, חברת "חלמיש" (שלה בעלות חלקית בדירות במתחם) ועיריית תל אביב דרשו מהתושבים תשלומים דמיוניים של מיליוני שקלים בגין "היטלי השבחה".

**המסקנה:** במקום שהמדינה תעודד את כניסת השוק הפרטי, הרשויות פועלות בסתירה פנימית – מונעות זכויות בנייה מחד, ודורשות מסים מופרכים מאידך, תוך השארת התושבים במבנים רעועים ללא מיגון.

## 3. הצעת החוק דורשת מימון עתק – רק המגזר העסקי יכול לשאת בו

הצעת החוק שבנדון, אשר הצעות זהות לה הוגשו לפחות פעמיים ב-18 השנים האחרונות, קובעת סטנדרט פיצוי ראוי וגבוה: מסלול "בנה ביתך", פיצוי בשווי דירת 4 חדרים חדשה בשטח 100 מ"ר, ותוספת פיצוי של 2% לכל שנת מגורים עבור תושבים ותיקים. כפי שנדחו ההצעות הזהות בעבר, כך גם כיום משרד האוצר לא יתקצב את עלות הפינוי הקבועה בחוק, וגם אין סיבה שיעשה כן<sup>3</sup>. מנגד, **עבור יזמים וקבלנים פרטיים – עלות הפיצוי לתושבים היא חלק מתחשיב עלות רכישת הקרקע.**

- **ליווי בנקאי וגב כלכלי:** למגזר הפרטי יש את היכולת לגייס מימון ביניים וליווי בנקאי בהיקפים של מיליארדי שקלים, דבר שהחברות הממשלתיות נכשלו בו פעם אחר פעם.
- **אינטרס מובהק לקידום לוחות זמנים:** בניגוד לפקידות הממשלתית, יזם פרטי שמשלם ריביות על הלוואות פועל מתוך אינטרס כלכלי עליון לקדם את המשא ומתן עם התושבים בדרכי נועם, לסגור חוזים במהירות, ולהתחיל בבנייה.

<sup>2</sup> בעלי הדירות בהתחדשות בכפר שלם נותרו קירחים מכל הצדדים | כלכליסט  
<sup>3</sup> הצעת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (כפר שלם), התשפ"ג-2023 של חה"כ קטי קטרין שטרית (פ/2933) משרד ראש הממשלה

#### 4. משורת הדין למעשה: תפקיד המדינה כמאפשרת

אנו רואים בפרויקטים של פינוי-בינוי לאורך כל ציר דרך השלום, לה גוארדיה ושכונת התקווה כיצד השוק החופשי מצליח לייצר עסקאות מורכבות, לפנות דיירים בכבוד ולבנות שכונות מופת.

#### אנו קוראים לוועדה:

1. **אשרו את עקרונות הצעת החוק** אשר מבטיחים את הפיצוי לתושבי כפר שלם ומעניקים להם ודאות משפטית.
  2. **שנו את פרדיגמת הביצוע:** במקום להפקיד את החוק בידי משרד השיכון ו"חלמיש", קבעו הנחיות מחייבות למוסדות התכנון (הוועדה המחוזית תל אביב) **לייצר היתכנות כלכלית מיידית.**
  3. **הענקת זכויות בנייה (מכפילים):** ברגע שיאושרו תב"עות עם זכויות בנייה שישקפו רווח יזמי מקובל (בשיעור מינימלי של 16% בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי ביחס לריווחיות מינימלית בתקן 21) ופטור גורף מהיטלי השבחה, החברות היזמיות ייכנסו לוואקום. הן ישלמו את הפיצויים הנדיבים שקובע החוק, יפנו את התושבים בהסכמה, ויבנו את השכונה מחדש.
- תנו לשוק החופשי לנצח את הבירוקרטיה, כפי שיזמים הוכיחו שביכולתם לעשות<sup>4</sup>. הפכו את המדינה מ"קבלן ביצוע כושל" ל"רגולטור מאפשר", ואנו נבטיח שכפר שלם יזכה לבנייה מודרנית ולשיקום חברתי אמיתי.

**בכבוד רב,**

**ארגון הקבלנים והבונים**  
**מחוז תל אביב והמרכז**

<sup>4</sup> חברת גבאי תשלם כ-180 מיליון שקל לפולשים בכפר שלם בתל אביב ותבנה 581 דירות | כלכליסט