

# שרטוט השיקום: מפת הדרכים לחוק שיקום נזקי מלחמה

מדריך מעשי וויזואלי ליישום המנגנונים  
הסטטוטוריים והביצועיים (התשפ"ו-2026)



# לילה שישנה הכל - נתוני פתיחה קריטיים



**זמן: 03:30**  
**בין הלילה של ה 15-16**  
**(פגיעת טיל איראני**  
**במרכז העיר)**

**נזק:**  
**75 בניינים נפגעו**  
**(מתוכם 20 פגיעה**  
**קשה)**

**פינוי:**  
**כ-2,000 תושבים**  
**מפונים בתיאום פיקוד**  
**העורף (פקע"ר)**

**נפגעים:**  
**עשרות פינויים**  
**לבתי חולים**

הקמת מכלולי  
חירום מיידיים: הנדסה, קהילה, רוחה, תשתיות ועוד

**תגובה ראשונית**



# רקע לחוק: הצורך בשיקום

- **חסר בכלים קיימים:** מסגרות תכנון ובנייה רגילות לא מתאימות להיקף ודחיפות שיקום נזקי המלחמה.
- **רגולציה מורכבת:** בירוקרטיה מרובת שלבים המעכבת תהליכי אישור ובנייה מחדש.
- **תהליכים ממושכים:** צפי לזמני המתנה ארוכים מדי לאישור תוכניות וביצוע בפועל.
- **צורך בפתרון כולל:** נדרש מנגנון ייעודי, מזורז ומשולב המרכז סמכויות ומקצר לוחות זמנים.



# שחקנים עיקריים

## המדינה והרשויות

מסגרת זמנים קשיחה (הכרזה ושמאות),  
מסלול תכנון עוקף בירוקרטיה (תמ"ל),  
ומימון ביניים ממס רכוש.



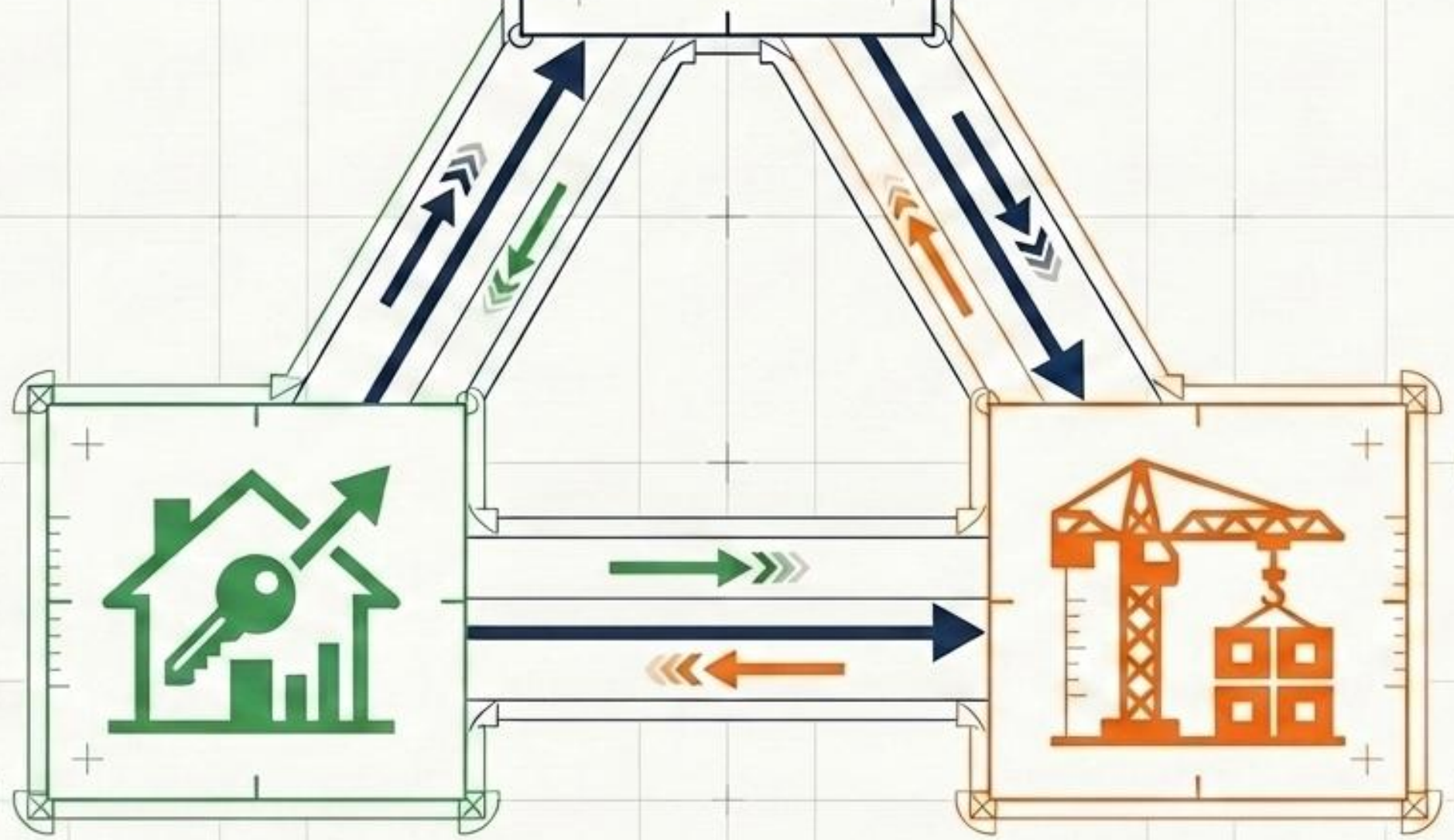
## בעלי הדירות

בחירה חופשית בין 'דירה  
חדשה' ל'כסף עכשיו',  
רשת ביטחון שמאית, והגנות  
מיוחדות לאוכלוסיות  
פגיעות.



## יזם השיקום

תחרות ממוקדת על הסכמות  
(95 יום), רכישת זכויות  
בתמיכת המדינה, וסמכויות  
אכיפה מוגדלות.





# שער הכניסה: מה מגדיר 'אזור לשיקום' (הקו הכתום)?



## עוגן ההכרזה

בניין הרוס (לפי קביעת מהנדס) או מתחם של +3 בניינים (+12 דירות) עם נזק משמעותי שמחייב זמן שיקום ארוך.

## בניינים סמוכים עם נזק:

בניין שניזוק והריסתו מוצדקת תכנונית.

## השלמת מגרשים בנויים:

נחיצות מובהקת ליצירת רצף תכנוני (מקסימום 25% מהבניינים באזור).

## מגרשים ריקים:

נחיצות מובהקת לטובת המיזם (שטח ריק + מגרשים משלימים יחד לא יעלו על 40% משטח האזור).

# הסרת חסמים: תכנון מהיר ומיסוי מותאם

## הקפאת מצב - 60 יום

מרגע ההכרזה, מוקפאים היתרי בנייה ואישורי חלוקת קרקע באזור (סעיף 14). (סעיף 14).

## מסלול ותמ"ל

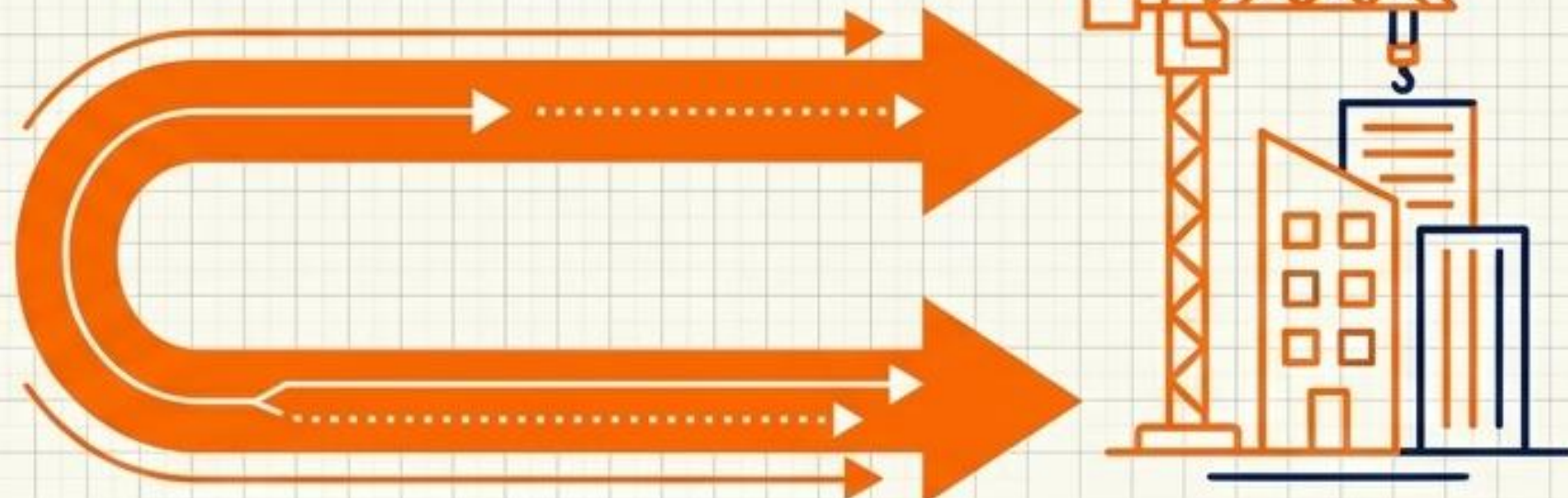
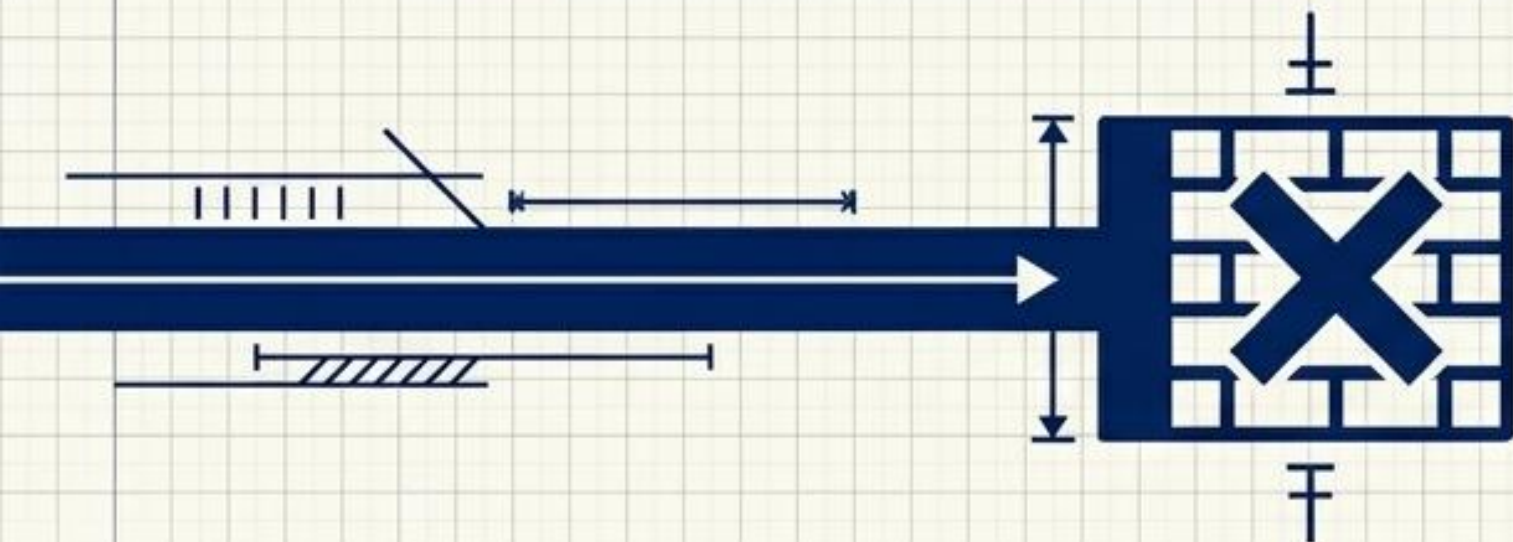
העברת הסמכות לוועדה למתחמים מועדפים ללא צורך בהכרזה נוספת. אישור תוכנית בתוך 12 חודשים.

## מסלול ועדה מקומית

תוכנית לרישוי מהיר (סעיף 25) הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

## היטל השבחה מופחת

ברירת המחדל: 25% בלבד. (לרשות המקומית סמכות להעלות ל-50% בתוך 30 יום מההכרזה, ו-30% מהכסף יחזור לטובת פיתוח האזור).



# שמאות ממשלתית: עוגן השווי להסכמי היציאה

מפורסמת עד 35 ימי עבודה ממועד ההכרזה.

## שווי בסיס:

דירה חדשה דומה באזור (נכון ליום שלפני קרות הנזק).

## תוספת:

4 מ"ר למטרה עיקרית (או שליש מתוספת המדיניות המקומית, אם קיימת).

## הפחתה אופציונלית:

הפחתה אם הדירה חורגת משמעותית מגודל טיפוסי.

## תוצאה:

שווי רכישת הזכויות (מינימום שווי שוק מרצון ערב הנזק).

לדייר זכות להגיש נתונים תוך 15 יום, וזכות השגה בתוך 75 יום.

# צומת ההחלטה של בעל הדירה: שיקום מול יציאה



## עסקת שיקום

**מהות:** קבלת דירת תמורה בבניין החדש.

**תזמון:** הדירה תימסר עם סיום הבנייה (שנים).

**סיכון וסיכוי:** שותפות בפרויקט היזמי. התמורה נקבעת במו"מ מול היזם אך בכפוף למדיניות העירונית.

תמורות החורגות ממדיניות העירייה עשויות להוביל לאי כדאיות כלכלית של הפרויקט



## הסכם יציאה מוגדל

**מהות:** מכירת הזכויות ליזם וקבלת מזומן לקניית דירה במקום אחר.

**תזמון:** התשלום מבוצע מוקדם (עד 90 יום מאישור יזם/הפקדת תוכנית).

**סיכון וסיכוי:** ודאות מוחלטת. התמורה קבועה ונגזרת ישירות מהשמאות הממשלתית.

**מגבלה משפטית:** חייב להיחתם בתוך 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה (סעיף 38).

# המרוץ לטייטל: בחירת 'יזם שיקום'

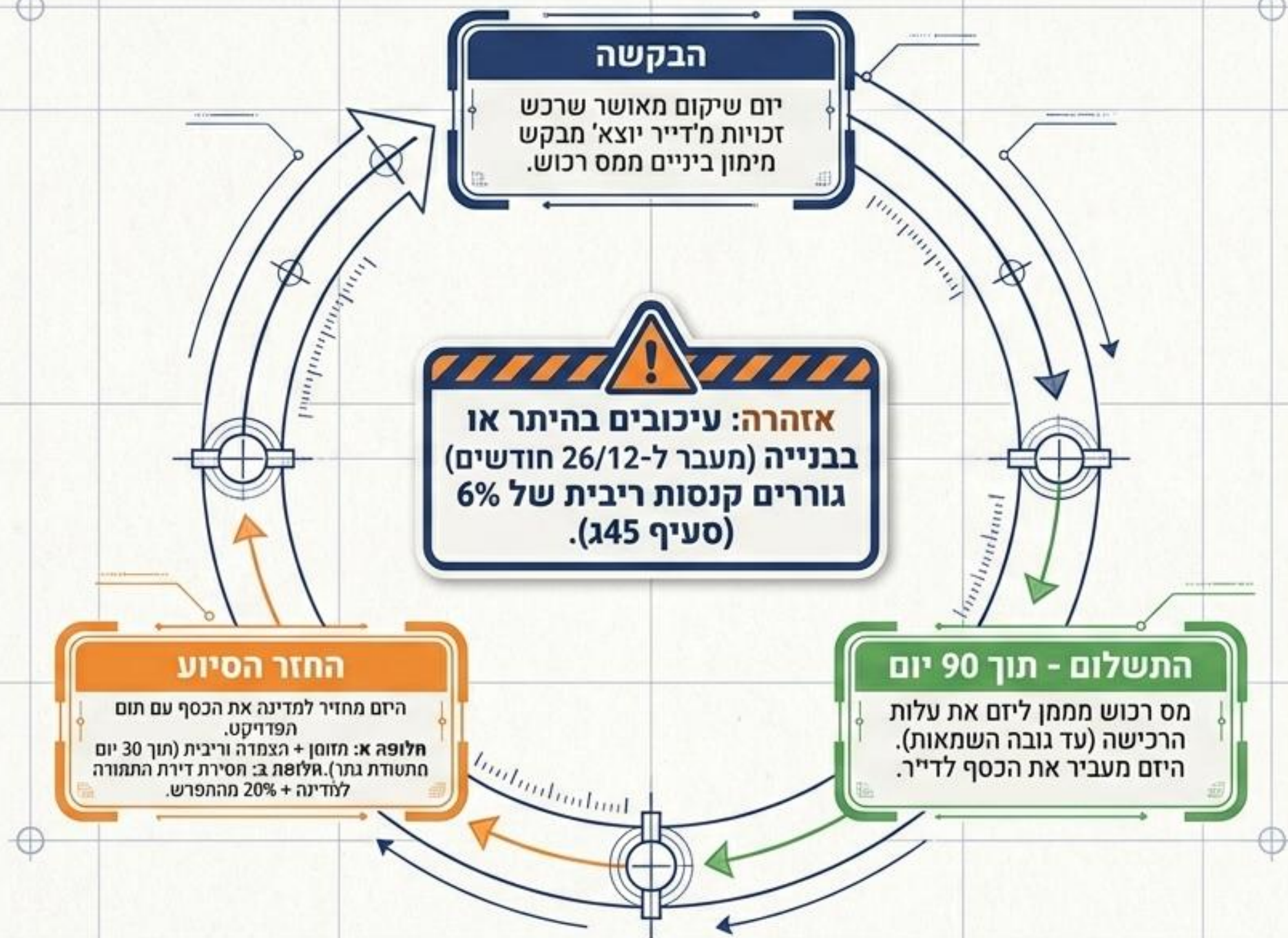
חלון זמנים קריטי: 50 עד 95 ימי עבודה מההכרזה.



## מכרז אפס:

אם המנהל לא מאשר  
אף יזם תוך 110 ימים,  
ההכרזה כולה בטלה!

# המנוע הפיננסי: סיוע קרן הפיצויים (מס רכוש)



# אתחול מחדש: גורלן של עסקאות קודמות (סעיף 36)



**המקרה:** נחתם הסכם פינוי-בינוי או תמ"א 38 לפני המלחמה, אך הדירה טרם פונתה.

## זכות ביטול פתוחה (The Reset Button)

- בתוך 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה, יזם או דייר רשאים לבטל את העסקה הקודמת בהודעה בכתב.
- אין קנסות: הביטול לא ייחשב כהפרת חוזה.

**תנאי לדייר:** דייר שמבטל מחויב לחתום על "הסכם יציאה מוגדל" עם אותו היזם (אם בחר לצאת).

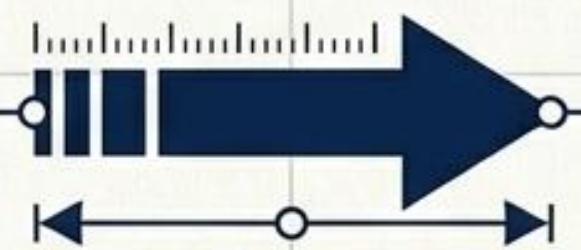
**חוק המארגנים:** דייר רשאי לבטל גם הסכם מול "מארגן" (מאכער) באותם התנאים ללא סנקציה.



# טיפול בסרבנות: סמכויות אכיפה מורחבות

**טריגר**

דייר מסרב לחתום על עסקת שיקום או הסכם יציאה ללא הצדקה, אף שהוצעו לו.



**פעולה**

יזם השיקום מגיש תובענה לבית המשפט המחוזי.

## סמכויות בית המשפט

**כפיית הסכם**

צו המחייב את הדייר לחתום על עסקת שיקום או יציאה.

**ביטול חתימה מתחרה**

צו המורה לדייר לבטל חוזה עם יזם שהפסיד במרוץ.

**מינוי כונס**

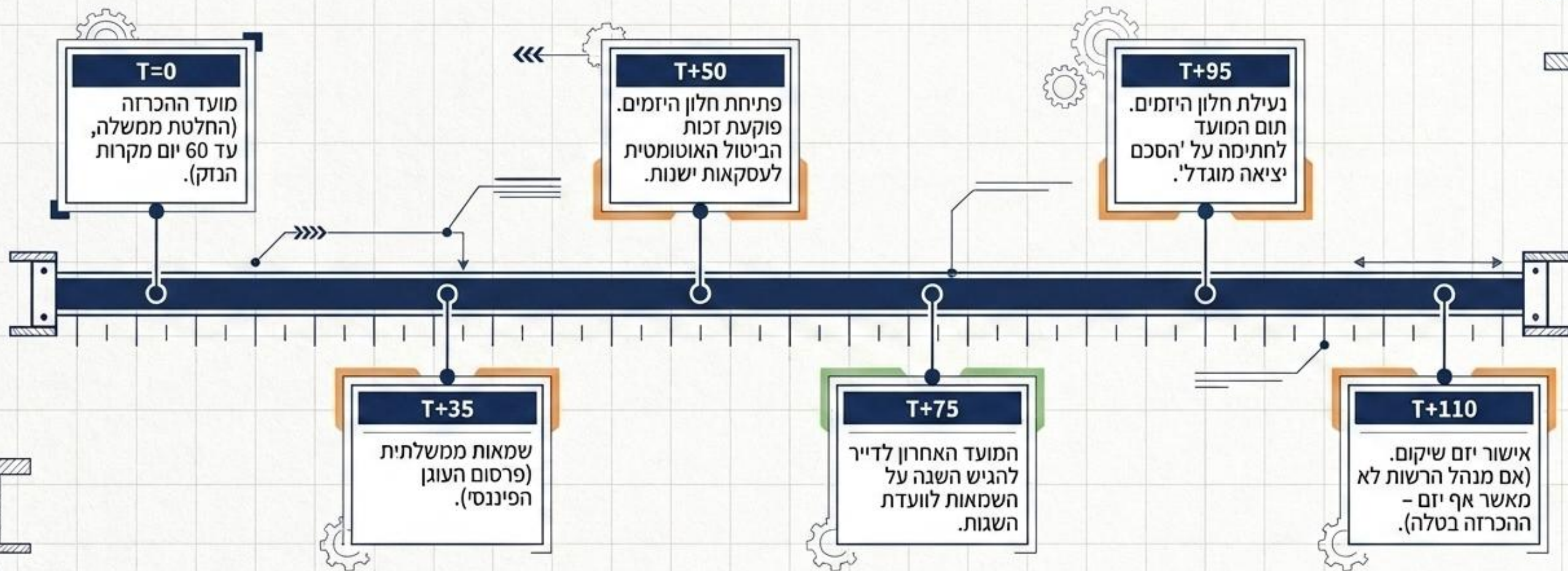
מינוי עו"ד או רו"ח חיצוני לחתום בשם הדייר הסרבן.

**חזקה כלכלית:** אם שמאי פינוי-בינוי קבע שהעסקה כדאית כלכלית, קמה חזקה משפטית לכדאיותה, ונטל ההוכחה עובר לסרבן.

# פירמידת ההגנות: חלופות חובה לאוכלוסיות מיוחדות

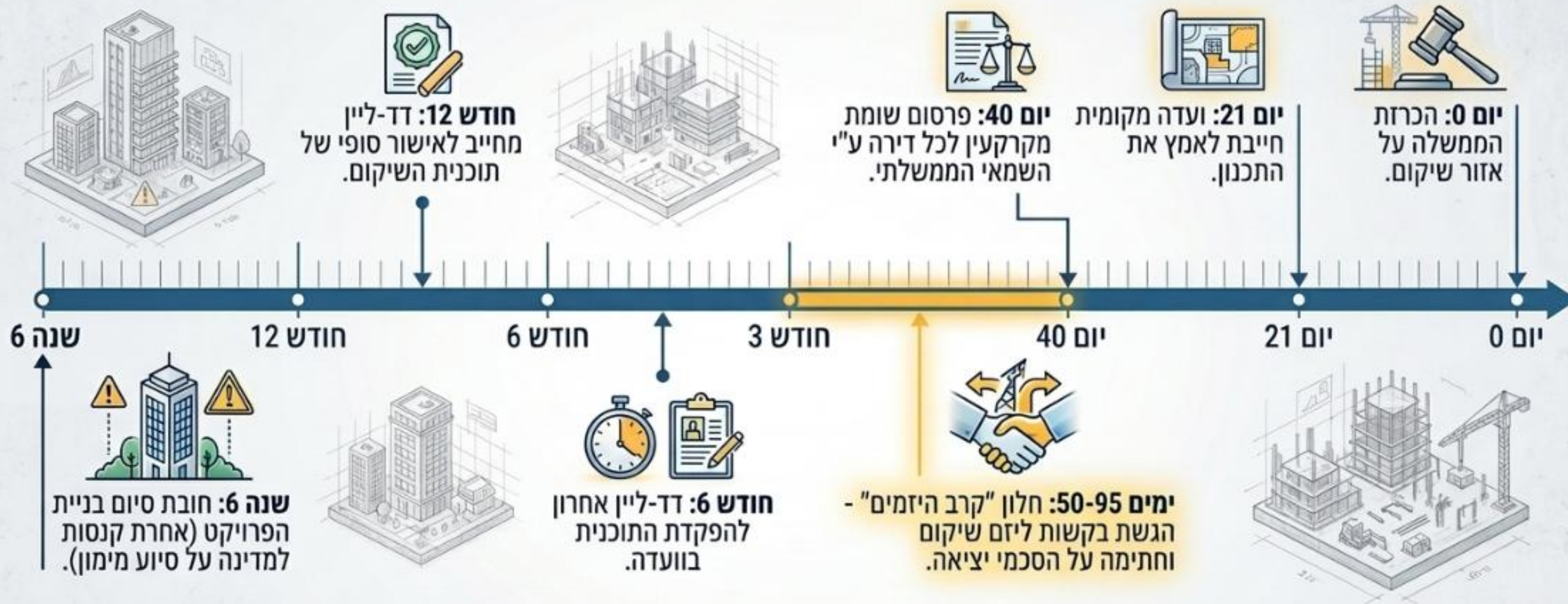


# ציר הזמן הקנייני: 110 ימי הכרעה



הערה: כל הימים מוגדרים כ'ימי עבודה' על פי החוק.

# ציר הזמן הסטטוטורי: מחורבן לאכלוס



**שורה תחתונה:** חוק זה משנה את כללי המשחק – דחיסת תהליכי פינוי-בינוי של עשור לשנה אחת קריטית.

# ביצוע ההסכם: מתי משלמים ל'דייר היוצא'?



## אירועי ההדק (המאוחר מביניהם)

1. אישור רשמי של 'יזם שיקום'.
2. הפקדת התוכנית לשיקום באזור.



## שעון 90 הימים (סעיף 44)

על היזם להשלים את התשלום במלואו תוך 90 יום מהמאוחר מבין אירועי הטריגר.

הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן מיום פרסום השמאות ועד התשלום בפועל.



## אופציית דחייה לדייר

דייר רשאי לבקש לדחות את מועד קבלת התשלום ומסירת הזכויות, עד למועד פינוי השטח בפועל לתחילת הבנייה.

אי עמידה במועדים מאפשרת למנהל הרשות לשלול מהיזם את הטיטל 'יזם שיקום'.

**סנקציה:**

# מסלול ירוק לביצוע: רישוי בנייה בטורבו (סעיף 23, 28)



## עוקף בירוקרטיה

כל האישורים (תנועה, חשמל, וכו') חייבים להינתן בתוך פרק זמן שמוגדר מראש בתוכנית בתוכנית.

**חזקת אישור:** חלפו 6 חודשים מבקשת האישור ללא מענה? רואים את האישור כאילו ניתן.

## מנגנון עררים עמיד

הגשת ערר לא מעכבת אוטומטית מתן היתר.

ועדת הערר מוסמכת לאפשר בנייה למרות הערר אם ניתן להשיב את המצב לקדמותו.

## מורשה להיתר (אדריכל)

אדריכל מורשה רשאי להוציא היתר עצמאית אם יש לו הסכמה של 51% בלבד מבעלי הזכויות (במקום 100%), לאחר יידוע ומתן 15 יום להתנגדות.

# שורת הרווח: 3 מפתחות להצלחה בשיקום נזקי מלחמה





# "הקו הכתום" – גבולות המתחם



מי בפנים:

- העצמאות 56, 58, 40 (מגרש ריק)
- ירושלים: 41, 43 א', 43, 44, 45, 46
- הרצוג: 2, 4
- דניאל: 4, 5, 6, 7, 10
- רוטשילד: 40, 42, 44
- שלמה בן יוסף: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8