

**הכרזה על אזורי שיקום והתחדשות –
רחובות-מתחם טלר/ביל"ו, ערד-מתחם טללים,
דימונה-יוספטל, תל אביב-יהודה הלוי**

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם ,

1. להכריז על פי סעיף 3(א) לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: "החוק") ולפי המלצת הצוות המייעץ, כמשמעותו בסעיף 10 לחוק, השמורה באתר המעטפה של מזכירות הממשלה, על השטחים המפורטים להלן, כעל אזורים לשיקום והתחדשות, לאחר שמצאה כי יש הצדקה לקידום או למימוש של מיזם התחדשות עירונית באותם שטחים, בדרך של החלת הוראות החוק, כולן או חלקן.

להלן פרטי השטחים :

יישוב	שם המתחם	שכונה	גוש/חלקה	הרחוב ומספרי הבניינים שבו
רחובות	טלר/ביל"ו	שכונה ב (אזור התחנה המרכזית)	גוש 3703, חלקות 18-26, 30, 285, 281, 280, 1299, 1490, 1488, 360, 307	חרל"פ-2,4,8, ביל"ו – 42,44,46,48,50,52,54,56,58,60, טלר-18,20
ערד	טללים	טללים	גוש 38209, חלקות 13,14,16,31,34,38	הקנאים 31 שמעון 37, 32, 39 בן יאיר אלעזר 34
דימונה	יוספטל	יוספטל	גוש 39510, חלקות 57,58, 67,68,81,96,97,98,104,109	מתתיהו הכהן 2-14,11,16-26 חשמונאים 258
תל אביב - יפו	יהודה הלוי 121	לב העיר	גוש 7441, חלקה 23	יהודה הלוי 121

2. גבולות האזורים לשיקום והתחדשות יהיו כמצוין בהמלצת הצוות המייעץ.
3. בהתאם להמלצת הצוות המייעץ, צפיפות הברוטו המזערית באזורים לשיקום והתחדשות תהיה כדלקמן :
- ברחובות- טלר/ביל"ו-65,000 נפש/קמ"ר
בערד -טללים - 60,000 נפש/קמ"ר
בדימונה- יוספטל - 60,000 נפש/קמ"ר
בתל אביב- יהודה הלוי 121 – 55,000 נפש/קמ"ר
4. בהתאם להוראות החוק, בנוסף להמלצה, מצויות באתר המעטפה גם חוות דעת שהוגשו לצוות המייעץ וכן הערות שהוגשו לו והכרעותיו בעניינן.

דברי הסבר

במבצע "עם כלביא" ובמבצע "שאגת הארי" נפגעו בניינים רבים על ידי טילים איראניים, באופן המחייב שיקום משמעותי של המתחמים בהם הם מצויים. חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: "**החוק**") נחקק על מנת לשקם חלק ממתחמים אלו בדרך של התחדשות עירונית, באופן שיאפשר שיקום מהיר ויעיל. זאת, מתוך הבנה כי שיקום בדרך זו יוכל לתת המענה המיטבי לבעלי הנכסים, לצד ייעול השימוש בקרקע ומתן מענה גם לצרכי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם וסביבתו.

החוק מציע סל כלים לשיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית, הכולל הליכי תכנון ורישוי מזורזים לצד הסדרים קנייניים המאפשרים קידום ההתקשרויות בין יזם ובעלי הדירות באזור, כמו גם אישור יזם שיקום, שיבצע את תהליך השיקום. החוק מאפשר להשתמש בכלים אלו באזורים שיוכרוזו על ידי הממשלה, או על ידי ועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך, כאזורים לשיקום והתחדשות בהתאם לסעיף 3 לחוק.

הכרזת הממשלה נעשית לפי המלצת צוות מייעץ שהוקם לפי סעיף 10 לחוק, ואשר הוגשה לממשלה בהתאם לסעיף 13 לחוק. בהתאם לסעיף 11 לחוק, המלצת הצוות תינתן בהתחשב, בין היתר, בחוות דעת שיוגשו לו בהתאם לחוק, ובהערות שיוגשו לו על ידי הציבור לפי סעיף 12 לחוק, ותתייחס הן לתחום האזור והן לצפיפות המזערית בו.

בהתאם לסעיף 3 לחוק, הממשלה רשאית להכריז על שטח כעל אזור לשיקום והתחדשות ככל שיש בו בניין הרוס כהגדרתו בחוק, או על שטח הכולל לפחות שלושה בניינים, הכוללים יחד 12 דירות לפחות, אשר לפי חוות דעת מהנדס הרשות המקומית ומהנדס מטעם מנהל מס רכוש, נזק המלחמה גרם לפגיעה במצבם הפיזי, ביציבותם ובבטיחותם באופן ששיקומם יארך זמן רב. בהתאם לסעיף 4 לחוק, אזור לשיקום והתחדשות יכול לכלול, מעבר לבניינים האמורים, גם מגרשים נוספים: מגרשים שיש בהם בניינים שנגרם להם נזק מלחמה אך אינם בניינים הרוסים, והצוות המייעץ קבע על פי חוות דעתו של מהנדס הרשות המקומית כי יש הצדקה להריסתם; מגרשים שיש בהם בניינים שלא נפגעו ומתכנן המחוז קבע שיש נחיצות מובהקת להכללתם באזור לשיקום והתחדשות לשם קידום מיזם להתחדשות עירונית באזור; מגרשים שלא היו בהם בניינים או שיש בהם מגרש ציבורי, ומתכנן המחוז סבר שיש נחיצות מובהקת, כאמור; ומגרשים ציבוריים הגובלים במגרשים כאמור אם מתכנן המחוז סבר שיש הצדקה תכנונית לכך. בין התנאים האמורים, נדרש כי מספר הבניינים שלא נפגעו ואשר יש נחיצות מובהקת להכללתם בתחום האזור לא יעלה על 25% מכלל הבניינים באזור וכי שטח המגרשים שאין בהם בניין, בצירוף הבניינים שלא נפגעו לא יעלה על 40%. בהתאם להוראות החוק, על ההכרזה לכלול הן את תחום האזור והן את הצפיפות המזערית באזור.

כעת מוצע להכריז על ארבעה אזורים כאזורים לשיקום והתחדשות: האזור שנפגע מפגיעת טיל ברחובות ביום 15.6.2025, האזורים שנפגעו מפגיעת טיל ביום 21.3.2026 במתחם טללים בערד ובשכונת יוספטל בדימונה וכן האזור שנפגע מפגיעת טיל ברח' יהודה הלוי בתל אביב ביום 28.2.2026.

בכל המתחמים הללו מצויים בניינים הרוסים, וככל שכלולים בהם בניינים שלא נפגעו או מגרשים שאין בהם בניין, מספרם או שטחם אינו חורג מאלו הקבועים בסעיף 4(2) ו-4(3) לחוק, כך שאין מניעה להכריז עליהם כאזורים לשיקום ולהתחדשות.

לאחר בחינת האזורים האמורים, לרבות התכניות החלות בשטחם, חוות דעת מהנדסי העיר לעניין בניינים הרוסים לפי סעיף 3(א) לחוק ובניינים שנגרם להם נזק מלחמה לפי סעיף 4(1) לחוק, חוות דעת מתכננות המחוזות, לעניין בניינים שלא נפגעו ויש נחיצות מובהקת להכללתם באזור לפי סעיף 4(2) ו-3(3), ולעניין מגרשים ציבוריים שיש הצדקה תכנונית לכלול אותם באזור לפי סעיף 4(4) לחוק, כמו גם חוות דעת מהנדס מטעם מנהל מס רכוש לעניין אומדן עלויות שיקום הנזק, ולאחר שמיעת עמדות המוזמנים ודעות חברי הצוות, הצוות המייעץ השתכנע כי יש להמליץ על הכרזתם של אזורים אלו כאזורים לשיקום והתחדשות. המלצות הצוות המייעץ הושלמו ומוגשות לממשלה לאחר פרסום הודעה על כוונתו להמליץ על כל אחד מהאזורים האמורים כאזור לשיקום והתחדשות וחוות הדעת שעמדו בפניו כדין, ולאחר בחינת הערות הציבור שהוגשו בהתייחס למתחמים בדימונה וערד. העתקי חוות הדעת, הערות הציבור והכרעת הצוות המייעץ בעניין מצורפים להמלצות הצוות. ראשי הרשויות המקומיות שבתחומן נמצאים האזורים האמורים לא התנגדו להמלצות.

כן המליץ הצוות המייעץ על צפיפות הברוטו המזערית באזורים האמורים, וזאת לאחר בחינת מאפייניהם, סביבתם, הצפיפות הקיימת, וכושר הנשיאה, ולאחר שמיעת השמאי הממשלתי הראשי.

נוכח האמור, מוצע להכריז על ארבעת המתחמים האמורים כאזורים לשיקום והתחדשות, בתחומים המסומנים במפות הכלולות בנוסח ההמלצה שהוגשה על ידי הצוות המייעץ לממשלה, ולקבוע צפיפות ברוטו מזערית לכל אחד מהם בהתאם לאמור בהמלצה.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי.

גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)

לא רלוונטי.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעה.

סיווגים

סיווג ראשי : 01 ביצועי ;
תחום פעולה עיקרי : 02 חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

י"א תמוז תשפ"ו
26 יוני 2026