

12 במרץ 2026

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



חקיקה בעניין שיקום מבנים שנפגעו מנזקי מלחמה פעולות הייעוץ המשפטי בחירום

כרמית יוליס,
המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)





מערך ייעוץ וחקיקה

ייעוץ 

חקיקה 

היועצת המשפטית לממשלה

המחלקה
משפט ציבורי
מנהלי

המחלקה
למשפט כלכלי

המחלקה
למשפט ציבורי
חוקתי

המחלקה
למשפט בין
לאומי

המחלקה
למשפט פלילי

המחלקה
למשפט אזרחי

המחלקה
לניהול
ותפקידים
מיוחדים

יעדי המחלקה

1. התאמת כלים משפטיים לאוכלוסיות חלשות ולאוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים
הצעת חוק נגישות בחניה, תמורות קשיש בהתחדשות

מתן מענה משפטי מקצועי ויעיל
הקצאות רמ"י, איו"ש, הסדרים

הסרת חסמים לשם קידום פרויקטים שיש בהם אינטרס ממשלתי מובהק
פרויקט המטרו

ייזום שינויים שמטרתם להתאים את הדין הישן לעידן הנוכחי
דיני ירושה, שטרות דיגיטליים

קידום פרויקטים בעלי חשיבות באמצעות שיתוף ציבור
חוזה מצוי, נחל אסי, מוזיאונים, שכירות בצל המלחמה

מתן מענה משפטי מקצועי ומהיר במצבי חירום
חוק הירושה בצל המלחמה, התיישנות, שיקים ללא כיסוי

פעילותנו בשעת חירום



תיקון חוק ההתיישנות

השעיית מירוך ההתיישנות
לנפגעי חרבות ברזל.



תקנות שיקים ללא כיסוי

מניעת הגבלות על
חשבונות בנק בחודשים
הראשונים למלחמה.



ליווי מנהלת תקומה

ליווי החלטות ממשלה וחקיקה
לשיקום ופיתוח החבל ולמתן
מענה לאזרחים.



תיקון חוק הירושה

מניעת סרבול וסבל נוסף
למשפחות שכולות בהליכי
ירושה.



חוק דחיית מועדים

דחיית מועדים שנקבעו בחוזה,
בפסק דין או חובת תשלום לרשות
ציבורים לאוכלוסיות שנפגעו.



המטרה:

עידוד שיקום אזורי הרס במבצע "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" בדרך של מיזמי התחדשות עירונית

האתגרים המרכזיים:



זמן



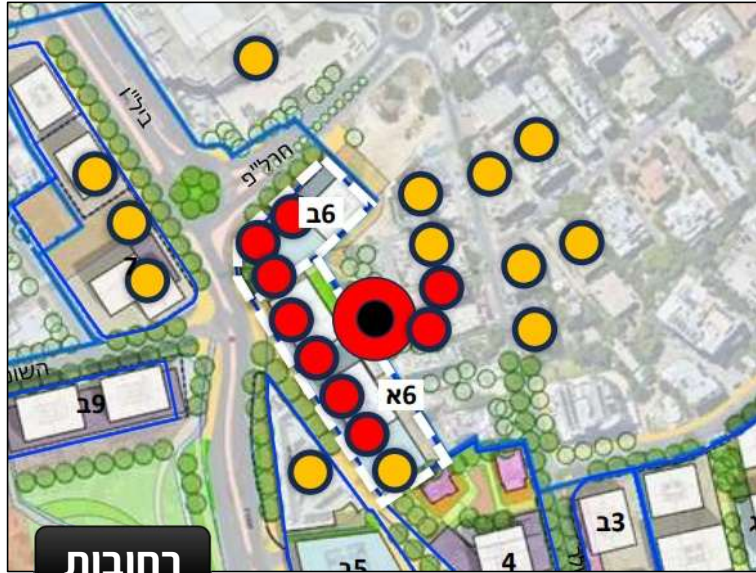
קידום הליכי
תכנון ובניה



מס רכוש -
שיקום המבנה המקורי
בסטנדרט מחודש



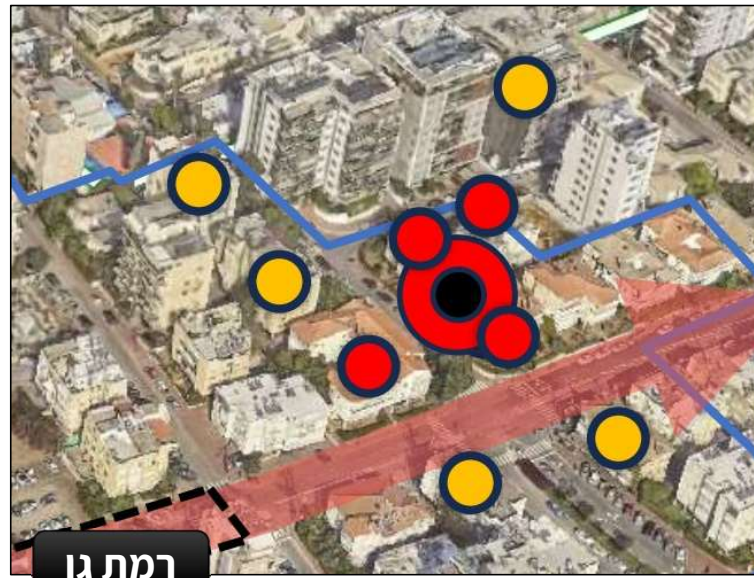
ריבוי בעלים -
קושי בקבלת
החלטות משותפות



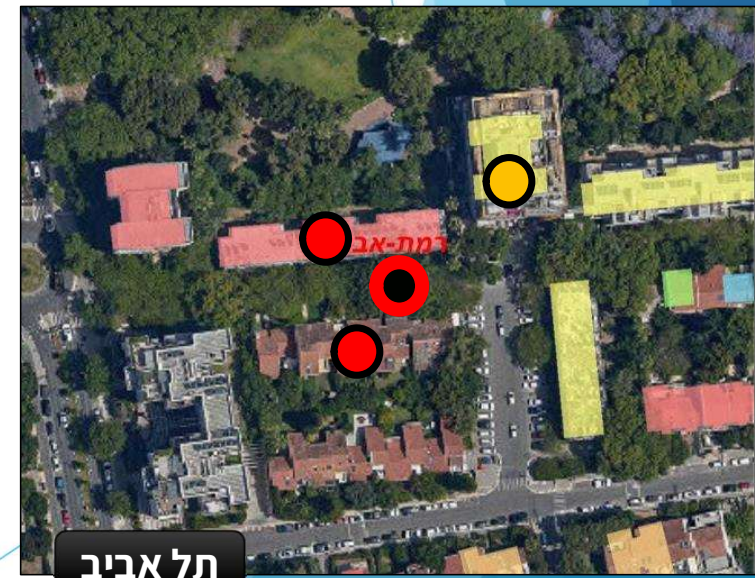
רחובות






בת ים



רמת גן



תל אביב

- 
 מקום פגיעה משוער
- 
 מבנה מסוכן – מצריך פינוי
- 
 מבנה שנפגע – ללא סכנת קריסה

החלטה על שיקום המבנה שנהרס

התחדשות בניינית – ס' 5א לחוק המקרקעין (חיזוק)	התחדשות במתחם – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמים)	הקמה מחדש של בית משותף שנהרס – ס' 60 לחוק המקרקעין	
66% מבעלי הדירות בבית המשותף	66% מבעלי הדירות במקבץ + 60% מבעלי הדירות בכל בית משותף הכלול במקבץ	בעלי דירות ש-75% מהרכוש המשותף (שהיה בבית המשותף) צמוד לדירותיהם	שיעור ההסכמה הקניינית
רוב להגשת תביעה: לחייב בנזיקין את בעל הדירה המסרב או לכפות עליו את ביצוע העסקה	רוב להגשת תביעה: לחייב בנזיקין את בעל הדירה המסרב או לכפות עליו את ביצוע העסקה	רוב לביצוע העבודות: חיוב בעלי הדירות לשאת בעלויות ההקמה בהתאם לחלקם היחסי. סמכות להורות על העברת הזכויות בדירות המיעוט לאדם אחר	משמעות ההסכמה
מפקח על המקרקעין	בית המשפט המחוזי	מפקח על המקרקעין	ערכאה מוסמכת
- ניתנה החלטה למתן היתר - סירוב בלתי סביר כהגדרתו בחוק	- קיימת תכנית פינוי ובינוי - מתחם מוכרז - סירוב בלתי סביר כהגדרתו בחוק	אין	תנאים נוספים

**NEW
BUILDING**

**URBAN
RENEWAL**

?



○ **אימוץ הדין הנוהג בהליכי התחדשות עירונית**, על דרך של התקשרות בעסקאות עם יזם.

○ **הפחתת הרוב** הדרוש להגשת תביעה כנגד בעלי דירות מסרבים: רוב רגיל (מעל ל-50% מבעלי הדירות) גם במתחם וגם בכל בית משותף במתחם.

○ בשונה ממצב "רגיל", בו הברירה של בעל הדירה היא להישאר במבנה הקיים על פני קידום מיזם, **ביחס למבנה שנהרס ההחלטה של בעלי הזכויות היא, למעשה, על דרך השיקום, ולא על עצם הצורך בו.**

○ **התאמת התמורות למצב המיוחד (BUY OUT) והחלת עילות הסירוב הסביר בשינויים מתאימים ומיטיבים** (עדכון המועד הקובע לקביעת גיל הקשיש וטיוב עילות הסירוב לאנשים עם מוגבלות).

"האחריות החברתית של הקניין"

האם להחיל את אותם ההסדרים גם על מבנים שלא ניזוקו משמעותית מנזקי המלחמה, כדי לייצר תכנון טוב יותר במסגרת מיזם ההתחדשות העירונית?



בניין "ירוק"

מבנים שלא אדומים או כתומים



בניין "כתום"

מבנים שנפגעו באופן משמעותי

לפי החלטת הוועדה על בסיס:

- חוות דעת הנדסית
- חוות דעת כלכלית



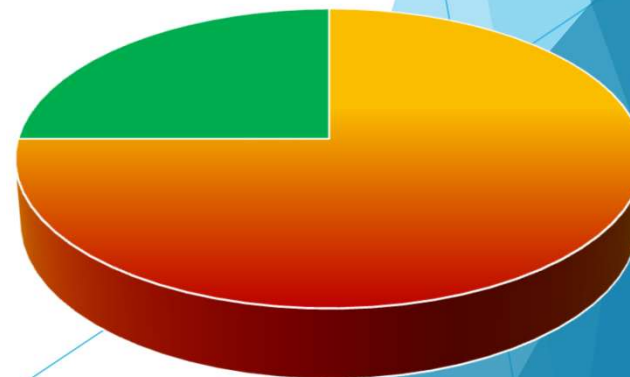
בניין "אדום"

מבנים שנהרסו או שנדרש להרוס
לפי החלטת מהנדס הרשות המקומית

התנאים להכללת "מבנה ירוק" באזור שיקום והתחדשות:

מבחן כמותי: עד 25% מהמבנים באזור לשיקום והתחדשות.

מבחן איכותי: המבנה הברחי על פי חוות דעת תכנונית לקידום התחדשות עירונית מתחמית.





מכירת זכויות

בעלי דירות יכולים להסכים למכור את זכויותיהם ליזם השיקום



שמירה על זכויות

בעלי דירות יכולים לשמור על זכויותיהם ולעבוד עם היזם

- עם הכרזה על אזור שיקום יערכו **שומות פרטניות על ידי השמאי הממשלתי הראשי**, המשקפות את שווי של **דירה חדשה**, הדומה בשטחה של הדירה המקורית.
- בעל הדירות יוכלו להסכים למכירת זכויותיהם ליזם השיקום ("**BUY OUT**") לרבות בעלי דירות ב"בניין ירוק" שיכלל באזור לשיקום והתחדשות.
- בעל דירה שבחר באפשרות זו – **יחשב כמסכים לעסקה לעניין מניין הרוב הדרוש**.

קידום הליכי תכנון מהירים

קיצור לוחות זמנים
בהליך התכנוני

קידום תכנית
והיתרי בניה במקביל

שלטון מקומי כמוביל -
הרחבת סמכויות ועדות
מקומיות באזורי הרס

- התכנון יוגש על ידי גופים ציבוריים בלבד.
- לרשות המקומית תהיה זכות ראשונים להגיש את התוכנית.
- רק אם לא הודיעה על כוונה להגיש או לא הגישה בתוך 4 חודשים, תהיה סמכות ליתר הגופים הממשלתיים (הרשות להתחדשות עירונית, משב"ש, רמ"י וכו') להגיש את התוכנית.