

## החלטות

**ישיבת צוות מייעץ לעניין אזורי שיקום והתחדשות, לפי חוק שיקום נזקי מלחמה  
בדרך של התחדשות עירונית התשפ"ו-2026**

**ישיבה מס' 3 מיום 27.5.26**

רשימת הנושאים:

מטרת הדיון	נושא	סעיף
גיבוש המלצה ראשונית להכרזה על אזור לשיקום והתחדשות	חיפה – מתחם שמשון	.1
גיבוש המלצה ראשונית להכרזה על אזור לשיקום והתחדשות	בני ברק – מתחם ברנדשטטר	.2
גיבוש המלצה ראשונית להכרזה על אזור לשיקום והתחדשות	בת ים – מתחם ירושלים	.3

## נושא מס' 1 חיפה מתחם שמשון:

### חברי ועדה נוכחים:

מנכ"ל מנהל התכנון	רפי אלמליח
סמנכ"לית חטיבת מגורים ועירוניות	סיגי בארי
מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	יורי גמרמן
מנהל אגף התחדשות עירונית	גורי נדלר
משנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים	כרמית יוליס
השמאי הממשלתי	גילי בלולו
קרן הפיצויים רשות המיסים	אתי זיו
משקיפה נציגת האקדמיה	יפעת הולצמן גזית
מ"מ רה"ע חיפה	שרית גולן שטינברג

### נוכחים נוספים בדיון:

יועמ"ש מנהל התכנון	אפרת ברנד
ס/יועמ"ש מנהל התכנון	אתי רוזנבלום
התחדשות עירונית	גלית רוני
אגף מדיניות, הרשות להתחדשות עירונית	לאה לובדה הופמן
מהנדסת העיר חיפה	אורית מרץ
עיריית חיפה	פזית שרון
משרד האוצר	תמר ציין
הרשות להתחדשות עירונית	איריס פרנקל כהן
חברת לוג	טל צוראל
חברת לוג	דינה ויגודזקי
חברת לוג	לורי כנען

### 1. מטרת הדיון:

גיבוש המלצה ראשונית בנוגע לאזור לשיקום והתחדשות בעיר חיפה, לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (בהמלצה זו "החוק").

### 2. תיאור כללי:

רשות מקומית	חיפה
שם המתחם	שמשון
שם השכונה	נעמי"ת
שטח המתחם	2.7 דונם
תאריך הפגיעה	05.04.2026
תיאור הפגיעה	במהלך מבצע "שאגת הארי", ביום 05.04.2026, פגע טיל ישירות במבנה ברחוב שמשון 57, בחיפה. כתוצאה מפגיעת הטיל, נפגעו מספר מבנים.

### 3. התכניות החלות באזור:

#### 3.1. תכניות מאושרות:

מספר תוכנית	שם התוכנית	שנת מתן תוקף	מטרת התוכנית
חפ / 424	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה, גיליון 145-240, תכנית 4	1939	קביעת מרווח קדמי.
חפ / 136	מרכז מישור הכרמל - חיפה	1936	קביעת מרווח צידי ואחורי.
חפ / 229 / י / 5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	2012	תוספות שטחי שירות במגרשי מגורים.
חפ / מק / 229 / י / 2	גזוזטראות	2003	תכנית הוראתית לעיצוב גזוזטראות.
חפ / מק / 1400 / גב	גובה בנינים	1999	תכנית הוראתית לנושא גובה ואופן חישובו.
חפ / מק / 1400 / יב / 1	בניה במרווחים - תיקון 1	1997	תכנית הוראתית לנושא בניה במרווחים - מתקני שירות, חניה, גשרי גישה, גדרות, רמפת גישה לחניה ועוד.

אחוזי בניה מותרים לפי אזורים, המגרשים מצויים באזור מגורים א' 60% ברוטו	1983	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	חפ / 229 / ה
הגבלות בניה לאזור מגורים א'- גובה הבניינים במגרשים אלה לא יעל על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. חובת שתילת עצים 20 עצים בחלקה והקמת גדר אבן.	1967	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	חפ / 718 / א

### 3.2. תכניות מופקדות או שהוחלט להפקידן:

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	מטרת התוכנית
304-1213156 חפ/ 2666	תכנית להתחדשות בניינית, חיפה	דיון להפקדה מרץ 2026	מגרשים גובלי ואדי במתחם הכרמל- מגדירה אחוזי בניה ברוטו (185%) וצפיפות יח"ד/דונם (15), הוראות לקווי בניין אחורי כלפי ואדי.
304-1266535 חפ/מק/ 3002	אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה	הפקדה להתנגדויות מאי 2025	מחליפה את תכנית חפ/1400/ג"ב. מגדירה את תחום הבניה המותר במגרש ואופן מדידת הגובה-פעם אחת ממפלס פני הרחוב (מכפלה של מספר הקומות המאושר בגובה קומה) ופעם נוספת בכל חתך אנכי בנפרד (מכפלה של מספר הקומות המותר בגובה קומה מלא)

### 4. חוות הדעת ומסמכים שהוגשו לצוות המייעץ:

- א. חוות דעת מהנדסת העיר, מיום 18.05.2026, בנוגע לבניין שנגרם לו נזק מלחמה שהוא בניין הרוס (כאמור בסעיף 3(א) לחוק) ובנוגע למבנה שנגרם לו נזק מלחמה ובהתאם לחוות הדעת כאמור יש הצדקה להריסתו (כאמור בסעיף 4(1) לחוק).
- ב. חוות דעת מהנדס מטעם מנהל מס רכוש, מיום 19.05.2026, הכוללת אומדן של עלויות הוצאות שיקום הנזק שנגרם לבניין.

### המלצת הצוות

#### הוחלט:

לאחר בחינת נתוני האזור שנפגע מפגיעת טיל ביום 05.04.2026, התכניות החלות בשטח וחוות הדעת שהוגשו על ידי מהנדסת העיר ומהנדס מטעם מנהל מס רכוש, ולאחר שמיעת עמדות המוזמנים וחברי הצוות, הצוות השתכנע כי קיימת הצדקה לקידום מיזם להתחדשות עירונית באזור, בדרך של החלת הוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו – 2026. בהתאם לכך, הצוות ממליץ על קביעת אזור לשיקום והתחדשות, בשכונת נעמי"ת בחיפה, בהתאם למפורט להלן:

**5. תחום האזור המומלץ להכרזה, ופרטי המגרשים והבניינים הכלולים בו:**

5.1. גבולות האזור המומלץ להכרזה מסומנים בקו כחול במפה, והוא כולל את הבניינים והמגרשים המפורטים להלן:



5.2. מגרש שיש בו בניין הרוס לפי חוות דעת מהנדסת העיר (לפי סעיף 3(א) לחוק, בהמלצה זו "בניין אדום") –

מספר בית	רחוב	חלקה	גוש	מספר הבניין במפה
57	שמשון	8	10770	1

5.3. מגרש שיש בו בניין שנגרם לו נזק מלחמה שאינו בניין הרוס, והצוות מצא, בהסתמך על חוות דעת מהנדסת העיר, כי בשל מצבו הפיזי, יציבותו או בטיחותו, העבודות הנדרשות לשיקום הבניין שלא בדרך של הריסה ובנייה מחדש, עלותן ומשך הזמן המשווער לביצוען, יש הצדקה להריסתו (לפי סעיף 14(1) לחוק, בהמלצה זו "בניינים כתומים")

מספר הבניין במפה	גוש	חלקה	רחוב	מספר בית
2	10770	9	שמשון	59

#### 6. קביעת הצפיפות המזערית באזור המומלץ

לאחר בחינת האזור המומלץ, מאפייניו, סביבתו, הצפיפות הקיימת וכושר הנשיאה שלו, ובמטרה להבטיח צפיפות עירונית מיטבית תוך התחשבות בהיבטים הכלכליים, ולאחר שמיעת עמדת השמאי הממשלתי, הצוות ממליץ כי הצפיפות המזערית ברטו באזור תהיה 65,000 נפש לקמ"ר.

#### 7. פרסום להערות

בהתאם לסעיף 12(א) לחוק, תפורסם הודעה בדבר הכוונה להמליץ על אזור לשיקום והתחדשות, הכולל את המבנים והמגרשים, לפי המפורט בהמלצה ראשונית זו. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש הערות בכתב בעניינה של ההמלצה הראשונית, בהתאם לסעיף 12(ב) לחוק. לאחר תום תקופת ההערות, הצוות המייעץ יתכנס לדיון נוסף, לשם הכרעה בהערות וגיבוש המלצה סופית לעניין האזור המומלץ להכרזה, אשר תוגש לממשלה. ככל שלא תתקבלנה הערות בעניין ההמלצה הראשונית, המלצה זו תהיה ההמלצה הסופית שתוגש לממשלה.

## נושא מס' 2 בני ברק מתחם ברנדשטטר:

### חברי ועדה נוכחים:

מנכ"ל מנהל התכנון	רפי אלמליח
סמנכ"לית חטיבת מגורים ועירוניות	סיגי בארי
מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	יורי גמרמן
מנהל אגף התחדשות עירונית	גורי נדלר
משנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים	כרמית יוליס
השמאי הממשלתי	גילי בלולו
קרן הפיצויים רשות המיסים	אתי זיו
משקיפה נציגת האקדמיה	יפעת הולצמן גזית
ר' העיר בני ברק	חנוך זייברד

### נוכחים נוספים בדיון:

יועמ"ש מנהל התכנון	אפרת ברנד
ס/יועמ"ש מנהל התכנון	אתי רוזנבלום
התחדשות עירונית	גלית רוני
אגף מדיניות, הרשות להתחדשות עירונית	לאה לובדה הופמן
מתכנן מחוז ת"א, מנהל התכנון	ארז בן אליעזר
מ"מ רה"ע בני ברק	מנחם שפירא
מהנדס העיר בני ברק	ניצן ברכן
משרד האוצר	תמר צין
הרשות להתחדשות	איריס פרנקל כהן
משרד המשפטים	נעה סרבו
חברת לוג	טל צוראל
חברת לוג	דינה ויגודזקי
חברת לוג	לורי כנען

### 1. מטרת הדיון:

גיבוש המלצה ראשונית בנוגע לאזור לשיקום והתחדשות בעיר בני ברק, לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (בהמלצה זו "החוק").

### 2. תיאור כללי:

רשות מקומית	בני ברק
שם המתחם	ברנדשטר
שם השכונה	זכרון מאיר
שטח המתחם	1.2 דונם
תאריך הפגיעה	23.03.2026
תיאור הפגיעה	במהלך מבצע "שאגת הארי", ביום 23.03.2026, פגע טיל ישירות במבנה ברחוב ברנדשטר 6, בבני ברק. כתוצאה מפגיעת הטיל נגרם נזק למספר מבנים.

### 3. התכניות החלות באזור:

#### 3.1. תכניות מאושרות:

מספר תוכנית	שם התוכנית	שנת מתן תוקף	מטרת התוכנית
בב/44 א	שינוי לתכנית המתאר ולתכנית מפורטת 44	1978	ליעד שטחי התכנית בהתאם למסומן בתשריט, לאזור מגורים א' למגרש לבניני ציבור, למגרשים מיוחדים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים פרטיים פתוחים, לשטחים לחלוקה מחדש, ולדרכים והרחבתם.
בב/105 ג	הרחבת דירות בבנינים קיימים באזור מגורים ב'	1993	הרחבת הדירות בבנינים קיימים באזור מגורים ב'.
501-0873794	חדרי יציאה לגג ודירות גג בבניני מגורים	2023	קביעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבניני מגורים בעיר בני ברק.
501-0308296	תכנית מתאר כוללת בני ברק- בב/2035	2018	<ol style="list-style-type: none"> <li>ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל.</li> <li>שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי בארץ ובעולם.</li> <li>שיפור איכות החיים של התושבים על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים, נגישים ואיכותיים.</li> <li>מתן אפשרויות מגוונות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.</li> <li>פיתוח מערכת הדרכים והתנועה תוך מתן דגש על עידוד הליכות.</li> <li>קיום עיר מאוזנת כלכלית תוך מתן רמת שרות גבוהה לתושב.</li> </ol>

<p>7. עידוד התחדשות העיר הן על ידי הריסה ובניה מחדש של בניינים בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38 והן בדרך של שימור מרקמים אורבאניים יחודיים.</p>			
<p>להתוות מדיניות תכנון והעצמת פיתוח סביב תחנות המטרו המתוכננות.</p>	<p>2025</p>	<p><b>תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב</b></p>	<p><b>תמא 70</b></p>

3.2. תכניות מופקדות או שהוחלט להפקידן : אין

**4. חוות הדעת ומסמכים שהוגשו לצוות המייעץ :**

א. חוות דעת מהנדס העיר, מיום 19.05.2026, בנוגע לבניין שנגרם לו נזק מלחמה שהוא בניין הרוס (כאמור בסעיף 3(א) לחוק) ובנוגע למבנה שנגרם לו נזק מלחמה ובהתאם לחוות הדעת כאמור יש הצדקה להריסתו (כאמור בסעיף 4(1) לחוק).

ב. חוות דעת מהנדס מטעם מנהל מס רכוש, מיום 24.05.2026, הכוללת אומדן של עלויות הוצאות שיקום הנזק שנגרם לבניין.

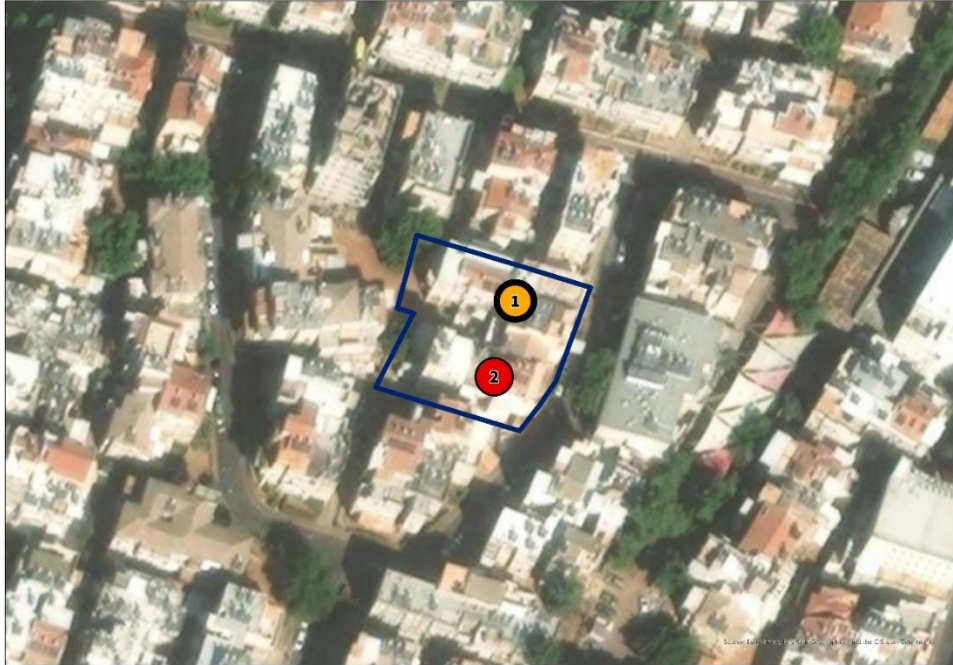
**המלצת הצוות**

**הוחלט:**

לאחר בחינת נתוני האזור שנפגע מפגיעת טיל ביום 23.03.2026, התכניות החלות בשטח וחוות הדעת שהוגשו על ידי מהנדס העיר, ומהנדס מטעם מנהל מס רכוש, ולאחר שמיעת עמדות המוזמנים וחברי הצוות, הצוות השתכנע כי קיימת הצדקה לקידום מיזם להתחדשות עירונית באזור, בדרך של החלת הוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו – 2026. בהתאם לכך, הצוות ממליץ על קביעת אזור לשיקום והתחדשות, בשכונת רמת אהרון בני ברק, בהתאם למפורט להלן :

5. תחום האזור המומלץ להכרזה, ופרטי המגרשים והבניינים הכלולים בו:

5.1. גבולות האזור המומלץ להכרזה מסומנים בקו כחול במפה, והוא כולל את הבניינים והמגרשים המפורטים להלן:



5.2. מגרש שיש בו בניין הרוס לפי חוות דעת מהנדס העיר (לפי סעיף 3(א) לחוק, בהמלצה זו "בניין אדום") –

מספר בית	רחוב	חלקה	גוש	מספר הבניין במפה
6	ברנדשטטר	736	6190	2

5.3. מגרש שיש בו בניין שנגרם לו נזק מלחמה שאינו בניין הרוס, והצוות מצא, בהסתמך על חוות דעת מהנדס העיר, כי בשל מצבו הפיזי, יציבותו או בטיחותו, העבודות הנדרשות לשיקום הבניין שלא בדרך של הריסה ובנייה מחדש, עלותן ומשך הזמן המשוער לביצוען, יש הצדקה להריסתו (לפי סעיף 1(4) לחוק, בהמלצה זו "בניינים כתומים")

מספר בית	רחוב	חלקה	גוש	מספר הבניין במפה
4	ברנדשטטר	735	6190	1

## 6. קביעת הצפיפות המזערית באזור המומלץ

לאחר בחינת האזור המומלץ, מאפייניו, סביבתו, הצפיפות הקיימת וכושר הנשיאה שלו, ובמטרה להבטיח צפיפות עירונית מיטבית תוך התחשבות בהיבטים הכלכליים, ולאחר שמיעת עמדת השמאי הממשלתי, הצוות ממליץ כי הצפיפות המזערית ברוטו באזור תהיה 85,000 נפש לקמ"ר.

## 7. פרסום להערות

בהתאם לסעיף 12(א) לחוק, תפורסם הודעה בדבר הכוונה להמליץ על אזור לשיקום והתחדשות, הכולל את המבנים והמגרשים, לפי המפורט בהמלצה ראשונית זו. בהודעה ייכתב כי ניתן להגיש הערות בכתב בעניינה של ההמלצה הראשונית, בהתאם לסעיף 12(ב) לחוק. לאחר תום תקופת ההערות, הצוות המייעץ יתכנס לדיון נוסף, לשם הכרעה בהערות וגיבוש המלצה סופית לעניין האזור המומלץ להכרזה, אשר תוגש לממשלה. ככל שלא תתקבלנה הערות בעניין ההמלצה הראשונית, המלצה זו תהיה ההמלצה הסופית שתוגש לממשלה.

## נושא מס' 3 בת ים מתחם רח' ירושלים:

### חברי ועדה נוכחים:

מנכ"ל מנהל התכנון	רפי אלמליח
סמנכ"לית חטיבת מגורים ועירוניות	סיגי בארי
מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	יורי גמרמן
מנהל אגף התחדשות עירונית	גורי נדלר
משנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים	כרמית יוליס
השמאי הממשלתי	גילי בלולו
קרן הפיצויים רשות המיסים	אתי זיו
משקיפה נציגת האקדמיה	יפעת הולצמן גזית
ר' העיר בת ים	צביקה ברוט

### נוכחים נוספים בדיון:

יועמ"ש מנהל התכנון	אפרת ברנד
ס/יועמ"ש מנהל התכנון	אתי רוזנבלום
התחדשות עירונית	גלית רונן
אגף מדיניות, הרשות להתחדשות עירונית	לאה לובדה הופמן
מתכנן מחוז ת"א, מנהל התכנון	ארז בן אליעזר
מהנדס העיר בת ים	ישי ולנסי
אדריכלית העיר בת ים	שירה שפרכר
ר' מנהלת התחדשות עירונית בת ים	עומר זיו
משרד האוצר	תמר צין
הרשות להתחדשות עירונית	איריס פרנקל כהן
הרשות להתחדשות עירונית	דוד עמיחי
משרד המשפטים	נעה סרבו
משרד המשפטים	תום פישר
הרשות להתחדשות עירונית	ארבל אלטשולר
הרשות להתחדשות עירונית	רון קולין

תום פישר	משרד המשפטים
טל צוראל	חברת לוג
דינה ויגודזקי	חברת לוג
לורי כנען	חברת לוג

### 1. מטרת הדיון:

גיבוש המלצה ראשונית בנוגע לאזור לשיקום והתחדשות בעיר בת ים, לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (בהמלצה זו "החוק").

### 2. תיאור כללי:

רשות מקומית	בת ים
שם המתחם	רח' ירושלים
שם השכונה	ניצנה / לב העיר
שטח המתחם	29.6 דונם
תאריך הפגיעה	15.06.2025
תיאור הפגיעה	במהלך מבצע "עם כלביא", ביום 15.06.2025, פגע טיל במבנה קיים ברחוב ירושלים 45, בעיר בת ים. מימדי ההרס היו רחבי היקף וכתוצאה מפגיעת הטיל, ניזוקו מבנים באזור בדרגות שונות.

### 3. התכניות החלות באזור:

#### 3.1. תכניות מאושרות:

מטרת התוכנית	שנת מתן תוקף	שם התוכנית	מספר תוכנית
א. לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנינים ציבוריים. ב. להתוות דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות. ג. לבטל דרכים קיימות. ד. לקבוע אזורי מגורים. ה. אזורי מסחר.	1970	בי/38/א	
1. לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנינים ציבוריים. 2. להתוות דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.	1968	בי/47/א	

3. לבטל דרכים קיימות.			
4. לקבוע איזורי מגורים : איזור מגורים ב', איזור מגורים ג', מגרשים מיוחדים, אזור מסחרי חזית חנויות, יחידה מסחרית, אזור מסחרי מיוחד להקמת בניני מסחר ובניני מגורים רבי קומות, וחזית ארכיטקטונית אחידה.			
לשנות את האזור של החלקה 14(זמנית) בגוש 7149 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד להקמת בנין בן 10 קומות עם קומה מסחרית וקומה מפולשת מעל לחנויות וע"י כך לשנות את תקנות הבניה כמפורט בתכנית זו.	1970	בי/134	
תכנית מתאר כוללנית ותיקה לבת ים.	1971	בי/2א	

3.2. תוכניות מופקדות או שהוחלט להפקידן : אין.

#### 4. חוות הדעת ומסמכים שהוגשו לצוות המייעץ :

- א. חוות דעת מהנדס העיר, מיום 14.5.2026, בנוגע לבניינים שנגרם להם נזק מלחמה שהם בניינים הרוסים (כאמור בסעיף 3(א) לחוק), ולבניינים שנגרם להם נזק מלחמה שאינם בניינים הרוסים (לפי סעיף 4(1) לחוק).
- ב. חוות דעת מתכנן מחוז תל אביב, מיום 20.5.26 בנוגע למגרשים שיש בהם בניינים שלא נפגעו ובנוגע למגרשים ריקים, שיש נחיצות מובהקת לכלול אותם באזור ההכרזה לשם קידום מיזם להתחדשות עירונית (לפי סעיף 4(2)-(3) לחוק), ובנוגע למגרשים ציבוריים גובלים שקיימת הצדקה תכנונית לכלול אותם באזור (לפי סעיף 4(4) לחוק).
- ג. חוות דעת מהנדס מטעם מנהל מס רכוש, מיום 10.05.2026, הכוללת אומדן של עלויות הוצאות שיקום הנזק שנגרם לבניינים באזור, ובכלל זה, הוצאות דיור חלופי.

### המלצת הצוות

#### הוחלט :

הוחלט לשוב ולדון במתחם