

**הצעה להחלטה**

מחליטים, בהמשך להחלטות הממשלה מספר 1699 מיום 17 באפריל 2024 (להלן – החלטה 1699) ומס' 561 מיום 21 במאי 2023 בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית בעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" (להלן – החלטה 561) ובהתאם לסעיף 4(א) לחוק שיקום נרחב לחבל התקומה כאזור מיקוד לאומי וסיוע ליישובים הסמוכים אליו, התשפ"ה-2025 (להלן – החוק), מבלי לגרוע מהסמכויות הנתונות בהתאם לסעיפים 4 ו-5 לחוק לשר משרי הממשלה לפעול לביצוע פעולות לשיקום נרחב בשטח הפעולה של משרדו ולגוף ציבורי לשקול בעת מילוי תפקידו או הפעלת סמכויותיו את היותו של חבל התקומה אזור מיקוד לאומי, לפעול להעמקת סבסוד פיתוח בשנים 2025-2028 לשיקום נרחב כהגדרתו בחוק ביישובי חבל התקומה, כמפורט בתוספת הראשונה לחוק (להלן – יישובי חבל תקומה או היישובים), זאת במטרה לסייע להקמת שכונות קבע, לעודד צמיחה דמוגרפית ולחזוק ההתיישבות:

1. להורות למשרד הבינוי והשיכון להעמיק את סבסוד הוצאות הפיתוח לבניית בתי קבע ביישובי חבל תקומה על פי סיווגם כמפורט בסעיף 2 שלהלן וזאת הן לגבי מגרשים שטרם פותחו והן לגבי מגרשים מפותחים שטרם שוקו והכול בהתאם להוראות החלטה זו (להלן – העמקת סבסוד הפיתוח).
2. סיווג היישובים לצורך העמקת סבסוד הפיתוח יעשה בהתאם לקריטריונים שנקבעו במתווה השיקום שגובש לפי סעיף 2(א)(1) להחלטה 1699 בחלוקת ל-3 קבוצות כך שיישובים שסווגו בקבוצות א' ו-ב' על פי מתווה השיקום ייכללו בקבוצה 1 כמפורט בטבלה להלן.

סיווג על פי מתווה השיקום	יישובים
1	כפר עזה
	ניר עוז
	בארי
	נחל עוז
	כרם שלום
	חולית
	כיסופים
	נתיב העשרה
	ניר יצחק
	סופה
	עין השלושה
	נירים
	רעים

מפלסים	2
עלומים	
פרי גן	
יתד	
מבטחים	
מגן	
יכיני	
ניר עם	3
ארז	
סעד	
גבים	
כרמיה	
איבים	
אור הנר	
זיקים	
יד מרדכי	
יבול	
שדי אברהם	
תלמי יוסף	
שלומית	
דקל	
אבשלום	
עמיעוז	
עין הבשור	
ישע	
תושיה	
שוקדה	
כפר מימון	
תקומה	
זמרת	
שובה	
גברעם	
מבקיעים	

3. בהתאם לסיווג היישובים על פי הטבלה שבסעיף 2 לעיל, יהיה כל יישוב זכאי להעמקת סבסוד פיתוח בסכומים ובתנאים המפורטים להלן ויחולו לגביו הוראות סעיפים 4 עד 11 (להלן – העמקת סבסוד הפיתוח ליישוב):

סיווג היישוב לפי הטבלה שבסעיף 2 לעיל	סכום העמקת הסבסוד ליחידת דיור ביישוב (באלפי ₪)
1	סבסוד כולל ליחידת דיור שלא יעלה על 280 אלף ש"ח ובתנאי שההשתתפות העצמית למשתכן תעמוד על 100,000 ש"ח ליחידת דיור או על 50,000 ש"ח ליחידת דיור למשתכן שהוא חייל מילואים פעיל.
2	סבסוד כולל ליחידת דיור שלא יעלה על 250 אלף ש"ח ובתנאי שההשתתפות העצמית למשתכן תעמוד על 130,000 ש"ח ליחידת דיור או על 80,000 ש"ח ליחידת דיור למשתכן שהוא חייל מילואים פעיל.
3	סבסוד כולל ליחידת דיור שלא יעלה על 210 אלף ש"ח ובתנאי שההשתתפות העצמית למשתכן תעמוד על 170,000 ש"ח ליחידת דיור או על 120,000 ש"ח ליחידת דיור למשתכן שהוא חייל מילואים פעיל.

על אף האמור בטבלה, ככל שסך עלויות הפיתוח, כפי שייקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון, יהיו גבוהות מ-330,000 ₪, הפער שבין יתרת עלויות הפיתוח יתווסף להשתתפות העצמית של המשתכן ויחול על המשתכן ובלבד שישמר פער בין השתתפות עצמית של משתכן למשתכן שהוא חייל מילואים פעיל כאמור בטבלה.

4. העמקת סבסוד הפיתוח ליישוב תתווסף למגרשים שלגביהם אושר ליישובים סבסוד פיתוח בהתאם להחלטה 561 או כל החלטה שתבוא במקומה. העמקת הסבסוד ליישוב בצירוף סכום סבסוד הפיתוח ליישוב לפי החלטה 561 יהיו את "סכום הסבסוד הכולל ליישוב".
5. כל ישוב יהיה זכאי להעמקת סבסוד הפיתוח עבור כמות שלא תעלה על 51 מגרשים ובלבד שהמגרשים כאמור הינם מגרשים מאושרים בתכניות לביצוע שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה או שניתן לגביהם פטור לפי סעיף 1266 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כך שסכום העמקת הסבסוד המקסימאלי ליישוב יהיה סכום העמקת הסבסוד ליחידת דיור עבור 51 מגרשים בלבד. על אף האמור, ככל שיבוקש להעניק את העמקת הסבסוד למספר גדול יותר של מגרשים, סכום העמקת הסבסוד המקסימאלי ליישוב יחולק באופן שוויוני בין כלל המגרשים, כך שכל משתכן ישלם השתתפות עצמית גבוהה יותר ובלבד שישמר הפער הקבוע בסעיף 3 לעניין ההשתתפות העצמית. בקשה להעמקת סבסוד למספר גדול יותר של מגרשים תאושר אך ורק אם הבקשה הוגשה כחלק מאישור תכנית העמקת סבסוד הפיתוח.
6. יישום העמקת הסבסוד ליישוב, יהיה בהתאם להחלטה 561 ועל פי נהלי משרד הבינוי והשיכון שנקבעו לצורך יישום החלטה 561 ותוך הפעלת מנגנוני בקרה, מעקב ודיווח שיבטיחו יישום מדויק, הוגן ושקוף של החלטה. על אף האמור ובהתאם לסעיפים 8 עד 10 להלן, בתשלום העמקת הסבסוד הפיתוח הניתן מתוקף החלטה זו לא יינתן קדם מימון.



7. ישוב יהיה זכאי לקבל העמקת סבסוד מתוקף החלטה זו, עבור תוכניות שאושרו בגין עלויות פיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון החל מיום 1 בינואר 2025.
8. תשלום העמקת סבסוד הפיתוח בפועל מותנה בתנאים הבאים:
  - א. התחלת הבנייה בפועל עד ליום 30 ביוני 2027 לכל המאוחר.
  - ב. אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר התחלת הבנייה בפועל.
  - ג. על אף האמור בסעיף א, לשובים בארי, כפר עזה, ניר עוז וחולית תינתן הארכה של שנה נוספת על מועדים אלו.
9. על אף האמור, לגבי ישובים שלהם תכניות הנמצאות בהליכי אישור וטרם אושרו, תשלום העמקת סבסוד הפיתוח בפועל יהיה בכפוף ללוחות הזמנים שלהן:
  - א. התוכנית תאושר עד ליום 31 בדצמבר 2026.
  - ב. התחלת הבנייה בפועל של יחידות הדיור ששווקו תחל עד ליום 31 בדצמבר 2028 לכל המאוחר.
10. תשלום העמקת סבסוד הפיתוח למגרשים יהיה בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בסעיפים 8 ו-9 לעיל ובתוקף עד 3 שנים מהמועדים המצוינים לתחילת הבנייה. לאחר מועדים אלו, יחולו הכללים הנהוגים בסבסוד באזורי עדיפות לאומית באותו המועד, ללא סכומי העמקת סבסוד הפיתוח או כל חלק שלא עמד בלוחות הזמנים כאמור ובהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון. עם זאת, לא יקוזזו תשלומים בגין העמקת סבסוד פיתוח שכבר שולמו.
11. גובה העמקת סבסוד הפיתוח לישוב על פי החלטה זו, הינו חלק מתקציב "סל כלים לצמיחה דמוגרפית" אשר יתר מרכיביו יוקצו לכל ישוב בהתאם למבחן תמיכה שיפורסם בנושא. לאחר פרסום מבחן התמיכה בנושא, ישוב יהיה רשאי להגיש בקשה להעמקת סבסוד או לוותר על זכאותו לסכום העמקת הסבסוד לפי החלטה זו, כולו או חלקו, על מנת לקבל מרכיבים אחרים מכוח מבחן התמיכה שיאושר בעתיד, בתנאי שוויתור זה יעשה בטרם שיוק המגרשים ובכפוף לכללים נוספים כפי שיקבעו במבחן התמיכה.
12. בהתאם לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך יישום החלטה זו ולצורך מימון פעולה מאזנת כהגדרתה בסעיף 40 לחוק האמור, יוקצה סך של 25 מיליון ש"ח בשנת 2025, סך של 120 מיליון ש"ח בשנת 2026, סך של 150 מיליון ש"ח בשנת 2027 וסך של 24 מיליון ש"ח בשנת 2028, מתוך הסכומים האמורים בסעיף 4(ג) להחלטה 1699.
13. תחולת החלטה זו היא מיום קבלתה.
14. לעניין החלטה זו -

**"הסבסוד הכולל ליחידת דיור"** – סבסוד הוצאות הפיתוח הניתן לפי החלטה 561, וכל סבסוד נוסף שיתקבל בהתאם להחלטת ממשלה אחרת שבתוקף בתוספת העמקת סבסוד הפיתוח ליחידת דיור.

**"חייל מילואים פעיל"** כהגדרתו בקובץ החלטות מועצת רמ"י תיקון 2/2025 מתאריך 8.6.25.

### דברי הסבר

מתקפת הטרור הרצחנית שהחלה במדינת ישראל ביום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר) 2023 והמלחמה שפרצה בעקבותיה, המיטו אסון על חבל התקומה כהגדרתו בחוק, ועל תושביו וזרעו הרס וחורבן בממדים שלא היו כמותם בישראל. אסון מתקפת הטרור היה אירוע בלתי צפוי לתושבי החבל, ויוצא דופן בממדיו, באכזריותו ובפתאומיותו. הוא היווה שיא מזעזע לתקופה ארוכה של שני עשורים שהתאפיינה בחוסר יציבות ביטחונית ואיומים תמידיים. אסון מתקפת הטרור קטע רצף של חיים בחבל ארץ פורה ופורה והפך באחת את חייהם של כ-64,000 תושבים ותושבות מן הקצה אל הקצה. מאות משפחות הצטרפו למעגל השכול וספגו פגיעות בגוף, בנפש וברכוש. הם פונו פינוי דחק, בלי שניתנה להם שהות להתכונן לכך.

נוכח פגיעה כוללת ו"רב ממדית" זו, ממשלת ישראל נקטה מהלכים רבים, חלקם מיידים נוכח האיום הנשקף דוגמת פינוי אוכלוסיות, וחלקם בהמשך בדמות מנגנוני טיפול ופיצוי על אובדן בנפש ורכוש. בראש מהלכים אלו, עבור אזור הדרום, ניתן למנות את הקמת מנהלת "תקומה" במסגרת החלטת ממשלה מס' 980 מיום 19 באוקטובר 2023 בה נקבע שמטרתה "לשקם, להצמיח ולפעול לפיתוח כלכלי-חברתי של חבל התקומה (אזור עוטף עזה) ואוכלוסייתו".

החלטת ממשלה מספר 1699 מיום 17 באפריל 2024 אימצה את התכנית האסטרטגית של מנהלת תקומה ובה הוגדר אחר מיעדי העל של התכנית – עידוד חזרה של משפחות לחבל וכן קליטה של אוכלוסיות חדשות תוך הבנה כי נדרש מענה דיור לאפשר צמיחה דמוגרפית משמעותית. בהתאם הוחלט להטיל על משרד הבינוי והשיכון, מנהלת תקומה והמשרד לפיתוח הנגב, הגליל והחוסן הלאומי לגבש, בשיתוף מינהל התכנון, הצעה למודל לצמיחה דמוגרפית ביישובים הכפריים בחבל התקומה, לרבות באמצעות כלים של העמקת סבסוד פיתוח קרקע, סבסוד בתי אגודה, והתחדשות יישובית.

ביום 31 במרץ 2025 אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את חוק שיקום נרחב לחבל התקומה כאזור מיקוד לאומי וסיוע ליישובים הסמוכים אליו, התשפ"ה-2025 (להלן – **החוק**). החוק פורסם ברשומות ביום 2 באפריל 2025.

מטרות החוק כמוגדר בסעיף 1 לחוק, כוללות את שיקומו ופיתוחו של חבל התקומה ובכלל זה חיזוק החוסן של תושבי החבל, עידוד צמיחה בת קיימה, גידול דמוגרפי והקצאת משאבים הולמים להשגת מטרות אלה, כך שחבל התקומה יהיה חבל ארץ משגשג. שיקום נרחב, כהגדרתו בסעיף 2 לחוק, כולל פעולות בכלל תחומי החיים שמטרתן חזרה מלאה מהירה ומיטבית לשגרה בחבל התקומה, וכן עידוד צמיחה ופיתוח בו, שיינקטו לטובת הרשויות המקומיות שבחבל התקומה והיישובים והתושבים בו, ובכלל זה מתן הטבות, הקצאת משאבים והשקעה במחוללי צמיחה ופיתוח, לשם השגת מטרות החוק.

בהתאם לסעיף 4(א)(1) לחוק נקבע כי לשם יישום מטרותיו, הממשלה בהחלטתה וכן שר משרי הממשלה בשטח הפעולה של משרדו, יפעלו לביצוע פעולות לשיקום נרחב של חבל התקומה. זאת מבלי לגרוע מהסמכויות הנתונות בהתאם לסעיפים 4 ו-5 לחוק, לשר משרי הממשלה לפעול באופן עצמאי לביצוע פעולות לשיקום נרחב בשטח הפעולה של משרדו ולגוף ציבורי



לשקול בעת מילוי תפקידו או הפעלת סמכויותיו את היותו של חבל התקומה אזור מיקוד לאומי.

בהחלטה זו מוצע לפעול להעמקת סבסוד פיתוח בשנים 2025-2028 לשיקום נרחב כהגדרתו בחוק האמור, ביישובי חבל התקומה על פי סיווגם כמפורט בסעיף 2 להחלטה וזאת במטרה לסייע להקמת שכונות קבע, לעודד צמיחה דמוגרפית ולחיזוק ההתיישבות וזאת הן לגבי מגרשים שטרם פותחו והן לגבי מגרשים מפותחים שטרם שווקו והכל בהתאם להוראות החלטה זו. העמקת סבסוד הפיתוח הינו נדבך נוסף על גבי סבסוד הפיתוח הניתן מתוקף החלטת ממשלה 561 ומתבסס על מנגנוני עבודה מקובלים של משרד הבינוי והשיכון.

כמוצע בסעיף 2 להחלטה, סיווג היישובים לצורך העמקת סבסוד הפיתוח ביישובי חבל תקומה יעשה בהתאם לקריטריונים שנקבעו במתווה השיקום שגובש לפי סעיף 2(א)(1) להחלטת ממשלה 1699<sup>1</sup> בחלוקת ל-3 קבוצות כך שיישובים שסווגו בקבוצות א' ו-ב' על פי מתווה השיקום יכללו בקבוצה 1. הקבוצות במתווה השיקום נקבעו לפני קריטריון חדירת המחבלים (בהתאם לחוות דעת ביטחונית) לצד קריטריון של מידת הפגיעה הפיזית במבני מגורים, מבני ציבור ביישוב. ישובים בקבוצה 1 (קבוצות א' ו-ב' במתווה השיקום) הם ישובים שחדרו אליהם מחבלים וניזוקו באופן משמעותי; קבוצה 2 (קבוצה ג' במתווה השיקום) הם ישובים שחדרו אליהם מחבלים אך מידת הנזק הנמדד פחותה מקבוצה 1; וקבוצה 3 (קבוצה ד' במתווה השיקום) הינם ישובים שלא הייתה אליהם חדירת מחבלים.

ביחס לישובים אשר חדרו אליהם מחבלים ובפרט ישובים שנפגעו פיזית באופן חמור מוערך כי רמות הביקוש של אוכלוסיות חדשות נמוכות במיוחד וזאת בשל שילוב של גורמים ביטחוניים ופסיכולוגיים. מצב זה יוצר חסם מהותי לצמיחה דמוגרפית, אשר מחייב מענה תמריצי מוגבר מצד המדינה. החשש הוא כי ישובים אלו נתפסים כפחות אטרקטיביים למגורים גם במקרים שבהם המצב הביטחוני התייצב – מה שעשוי להיות גורם סיכון לביקוש דמוגרפי נמוך ביחס ליישובים אחרים באותו אזור.

בנוסף, ישובים בקבוצה 1 שנפגעו בצורה הקשה ביותר היו נתונים לאורך תקופה ארוכה במניעה ביטחונית או שיקומית, אשר מנעו את חזרת התושבים ליישוב במשך 20 חודשים ואף יותר. מצב זה גורם לשיבוש שגרת החיים, פוגע בתחושת הביטחון ומקשה על שיקום הקהילות. ישובים אלו נתונים לאתגרים קהילתיים הנובעים מכך.

כמוצע בסעיף 3 להחלטה, גובה העמקת סבסוד הפיתוח, משתנה ביחס לכל אחת מהקבוצות כך שככל שסיווג הפגיעה גדול יותר עומק העמקת הסבסוד גבוה יותר. בכל אחת מקבוצות הסבסוד למשרת מילואים פעיל גבוה ב- 50 אלף ש"ח מסבסוד עבור משתכן אחר.

בכל אחת מהקבוצות הסבסוד הכולל ליחידת דיור הוגבל בתקרת מקסימום, כך שסכום סבסוד הפיתוח בתוספת ההשתתפות העצמית המינמאלית למשתכן, כלומר ההשתתפות העצמית של חיילי המילואים הפעילים, תהיה יחד 330,000 אלף ש"ח. אך, ככל שסך עלויות הפיתוח, כפי שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון, יהיה גבוה מ-330,000 ש"ח, שהינה תקרת

<sup>1</sup> מבחנים לחלוקת כספי תמיכה כמענק תקומה. מתווה מנהלת תקומה למימון ולביצוע עבודות שיקום ביישובי חבל תקומה כתוצאה ממלחת "חרבות ברזל" המלא מופיע הקישור :  
<https://govextra.gov.il/tkuma/tkuma/home/tenders/tender-files-0624>

הסבסוד הכולל ליחידת דיור בתוספת השתתפות העצמית, התוספת תמומן על ידי ההשתתפות העצמית של המשתכן ובלבד שישמר פער בין השתתפות עצמית של משתכן למשתכן שהוא חייל מילואים פעיל כאמור בטבלה.

תכלית מרכזית של החלטת הממשלה זו היא האצת הצמיחה הדמוגרפית ולפיכך היא מיועדת רק עבור מגרשים תוספתיים ולא כחלופה לבתים תחליפיים שנהרסו במתקפת הטרור, לשם כך הוקצו משאבים ייעודיים ונרחבים לשיקום.

כמו כן, כמוצע בסעיף 10 להחלטה תשלום העמקת סבסוד הפיתוח למגרשים יהיה בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בסעיפים 8 ו-9 ובתוקף עד 3 שנים מהמועדים המצוינים לתחילת הבנייה. לאחר מועדים אלו, יחולו הכללים הנהוגים בסבסוד באזורי עדיפות לאומית באותו המועד, ללא סכומי העמקת סבסוד הפיתוח או כל חלק שלא עמדו בלוחות הזמנים כאמור ובהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון. עם זאת, לא יקוזזו תשלומים בגין העמקת סבסוד פיתוח שכבר שולמו.

הגבלת מועדי קבלת הסיוע תומכת בתכלית של האצת הצמיחה הדמוגרפית בפרק זמן מוגדר, ומשך הזמן נקבע לפי זמן פיתוח נורמטיבי של שכונות חדשות במגזר הכפרי. עם זאת, לגבי הישובים בארי, כפר עזה וניר עוז, שמידת הפגיעה הפיזית שלהם גבוהה בצורה משמעותית ביחס לשאר הישובים ובהתאם מועד תום המניעה השיקומית צפוי להמשך מעבר ליוני 2026, וכן לגבי היישוב חולית שמועד חזרתו ליישוב קבוע ליוני 2026, הצורך בשיקום נרחב של הישוב וההיעדרות במשך תקופת זמן זו מצריכה מועדים ארוכים יותר על מנת להיערך לצמיחה דמוגרפית ולפיכך מועד תחילת הבניה שהוצב כתנאי לתשלום העמקת סבסוד הפיתוח הוארך בשנה ביחס לישובים האחרים (וככל שיהיו, גם ליישובים נוספים שמועד תום המניעה השיקומית שלהם יוארך בהתאם).

סכום העמקת הסבסוד לו זכאי כל ישוב על פי החלטה זו, מהווה חלק מתקציב סל צמיחה דמוגרפית שיוקצה לישוב במבחן תמיכה שיפורסם כחלק מתכניות מנהלת תקומה. לאחר פרוסום מבחן התמיכה, ישוב יהיה רשאי לוותר על זכאותו לסכום העמקת הסבסוד על פי החלטה זו, כולו או חלקו, כך שתקרת סכום העמקת הסבסוד המקסימאלית ליישוב תקטן בהתאמה על מנת לקבל מרכיבים אחרים של סל הצמיחה שיאושרו בעתיד במסגרת מבחן התמיכה שיפורסם.

בנוסף יודגש כי החלטה זו מתייחסת כאמור ליישובים הכפריים בחבל תקומה. קיימים הבדלים מהותיים ורלוונטיים בין המרחב הכפרי למרחב העירוני בהיבטי צמיחה דמוגרפית, ובהתאם לכך חלים עליהם כללים תכנוניים ושיווקיים שונים – הן לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל והן במסגרת החלטות ממשלה בתחומי הדיור והפיתוח.

בשדרות, העיר המרכזית בעוטף עזה, עומדים לרשות הממשלה כלים ייעודיים שנמצאו יעילים וממוקדים יותר לצרכי צמיחה דמוגרפית במרחב העירוני. בכלל זה, מוקצים תקציבים תומכים להתחדשות עירונית – המשמשים מנוע מרכזי לחידוש המרקם הוותיק, להגדלת היצע הדיור ולמשיכת אוכלוסייה חדשה. נוסף על כך, מתקיימים מהלכים להנגשה ופיתוח של מבני ציבור תומכי צמיחה, ומקודם הסכם גג משמעותי נוסף בעיר בהיקף של אלפי יחידות דיור ותשתיות משלימות. במקביל, מיושמות בשדרות תכניות ממשלתיות כגון "דירה בהנחה"



(מחיר מטרסה), מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר אינן חלות במגזר הכפרי – שבו נהוגים כללים שונים לחלוטין להקצאת קרקע ולבנייה. לכך מצטרפות השקעות משלימות של מנהלת תקומה ושל גורמי ממשלה נוספים בתשתיות תומכות צמיחה, בהתאם לצורכי העיר, לרבות מחלף חדש ומתקן לטיהור שפכים (מט"ש) – בכפוף לאישור סופי של תקצובם.

על רקע זה, ההטבה של העמקת סבסוד המגרש לבניית בית קבע אינה מיועדת ליישובים העירוניים הסמוכים לגדר, מאחר שהיא אינה מתאימה למאפייני הבנייה הרוויה ואינה מהווה מענה אפקטיבי לקליטת משפחות בהיקף משמעותי במרחב העירוני. בנוסף, הדרך השונה שבה משווקים מקרקעין בעיר (ברוב המקרים באמצעות מכרזים), לעומת הקצאת מגרשים בפטור ממכרז במרחב הכפרי, מחדדת את חוסר ההתאמה של ההטבה למרחב העירוני. יצוין כי בימים אלו מקודם תהליך לגיבוש מענים ייעודיים לצמיחה דמוגרפית בערים, ומתוך עבודת המטה שנעשתה עד כה עולה בבירור כי המענים הרלוונטיים למרחב העירוני שונים באופן מהותי מאלה הנדרשים למרחב הכפרי.

בהתאם לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך יישום החלטה זו ולצורך מימון פעולה מאזנת כהגדרתה בסעיף 40א לחוק האמור, יוקצה סך של 25 מיליון ש"ח בשנת 2025, סך של 120 מיליון ש"ח בשנת 2026, סך של 150 מיליון ש"ח בשנת 2027 וסך של 28 מיליון ש"ח בשנת 2028, מתוך הסכומים האמורים בסעיף 4(ג) להחלטה ממשלה 1699.

#### **נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה:**

צמיחה דמוגרפית בחבל התקומה תשפיע, בין השאר, על משיכת אוכלוסייה וחוסן ההתיישבות הכפרית בחיזוק הכלכלה והחברה של האזור.

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

משרד הבינוי והשיכון

#### **תקציב:**

בהתאם לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך יישום החלטה זו ולצורך מימון פעולה מאזנת כהגדרתה בסעיף 40א לחוק האמור, יוקצה סך של 25 מיליון ש"ח בשנת 2025, סך של 120 מיליון ש"ח בשנת 2026, סך של 150 מיליון ש"ח בשנת 2027 וסך של 24 מיליון ש"ח בשנת 2028, מתוך הסכומים האמורים בסעיף 4(ג) להחלטה 1699.

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם:**

לא רלוונטי

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא:**

החלטה מס' 980 מיום 19 באוקטובר 2023 שעניינה הקמת מנהלת לשיקום ולפיתוח חבל 'התקומה' ואוכלוסייתו;

החלטה מס' 1127 מיום 10 בדצמבר 2023 שעניינה מתווה לתוכנית אסטרטגית רב-שנתית



לשיקום ולפיתוח 'חבל התקומה' ואוכלוסייתו וכלים ליישום;

החלטה מס' 1699 מיום 17 באפריל 2024 שעניינה התוכנית האסטרטגית לחידוש ולפיתוח חבל התקומה ואוכלוסייתו לשנים 2024-2028 ותיקון החלטות ממשלה;

החלטת מס' 561 מיום 21 במאי 2023 שעניינה קביעת אזורי עדיפות לאומית בעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון;

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה:**

חוות דעת משפטית מצורפת

**סיווגים:**

סיווג ראשי: 01ביצועי

תחום פעולה עיקרי: 02חברה וכלכלה

**מגישים:**

**השר במשרד האוצר**

**ממלא מקום שר הבינוי והשיכון**

**י"ט בתמוז התשפ"ה**

**15 ביולי 2025**

## נושא הצעת ההחלטה:

העמקת סבסוד הפיתוח ביישובי "חבל תקומה" לשנים 2025 – 2028

### תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה, וכמפורט להלן:

ביום 31 במרץ 2025 אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את חוק שיקום נרחב לחבל התקומה כאזור מיקוד לאומי וסיוע ליישובים הסמוכים אליו, התשפ"ה-2025 (להלן – **החוק**). החוק פורסם ברשומות ביום 2 באפריל 2025.

בהתאם לסעיף 4(א)(1) לחוק נקבע כי לשם יישום מטרותיו, הממשלה בהחלטתה וכן שר משרי הממשלה בשטח הפעולה של משרדו, יפעלו לביצוע פעולות לשיקום נרחב של חבל התקומה. זאת מבלי לגרוע מהסמכויות הנתונות בהתאם לסעיפים 4 ו-5 לחוק, לשר משרי הממשלה לפעול באופן עצמאי לביצוע פעולות לשיקום נרחב בשטח הפעולה של משרדו ולגוף ציבורי לשקול בעת מילוי תפקידו או הפעלת סמכויותיו, את היותו של חבל התקומה אזור מיקוד לאומי.

בהתאם לאמור, ובמסגרת הצעת ההחלטה, מוצע להורות למשרד הבינוי והשיכון להעמיק את סבסוד הוצאות הפיתוח בשנים 2025-2028 כחלק משיקום נרחב כהגדרתו בחוק האמור, ביישובי חבל התקומה הכפריים על פי סיווגם כמפורט בסעיף 2 להחלטה, וזאת במטרה לסייע להקמת שכונות קבע, לעודד צמיחה דמוגרפית ולחיוזוק ההתיישבות, הן לגבי מגרשים שטרם פותחו והן לגבי מגרשים מפותחים שטרם שווקו והכל בהתאם להוראות החלטה זו. יודגש כי העמקת סבסוד הפיתוח, כמוצע בהצעת ההחלטה, הינה נדבך נוסף על גבי סבסוד הפיתוח הניתן מתוקף החלטת ממשלה 561, ומתבסס על מנגנוני עבודה מקובלים של משרד הבינוי והשיכון.

במסגרת סעיף 2 להצעת ההחלטה, מוצע כי סיווג היישובים לצורך העמקת סבסוד הפיתוח ביישובי חבל תקומה יעשה בהתאם לקריטריונים שנקבעו במתווה השיקום שגובש לפי סעיף 2(א)(1) להחלטת ממשלה 1699 בחלוקת ל-3 קבוצות, כך שיישובים שסווגו בקבוצות א' ו-ב' על פי מתווה השיקום יכללו בקבוצה 1. יצוין בהקשר זה כי הקבוצות במתווה השיקום נקבעו לפני קריטריון חדירת המחבלים (בהתאם לחוות דעת ביטחונית) לצד קריטריון של מידת הפגיעה הפיזית במבני מגורים ומבני ציבור ביישוב. ישובים בקבוצה 1 (קבוצות א' ו-ב' במתווה השיקום) הם ישובים שחדרו אליהם מחבלים וניזוקו באופן משמעותי; קבוצה 2 (קבוצה ג' במתווה השיקום) הם ישובים שחדרו אליהם מחבלים אך מידת הנזק הנמדד פחותה מקבוצה 1; וקבוצה 3 (קבוצה ד' במתווה השיקום) הינם ישובים שלא הייתה אליהם חדירת מחבלים.

כן מוצע כי גובה העמקת סבסוד הפיתוח, ישתנה ביחס לכל אחת מהקבוצות כך ששכיל שסיווג הפגיעה גדול יותר עומק העמקת הסבסוד יהיה גבוה יותר. עוד מוצע כי בכל אחת מהקבוצות, הסבסוד שיינתן למשרת מילואים פעיל יהיה גבוה ב-50 אלף ש"ח מסבסוד עבור משתכן אחר, והכל בתנאי שסך הסבסוד שיינתן לא יעלה על 280 אלף ש"ח (בהשתתפות עצמית של 50 אלף ש"ח לפחות לחייל מילואים פעיל ו-100 אלף ש"ח לפחות למשתכן שאינו חייל) בקבוצה 1; על 250 אלף ש"ח



(בהשתתפות עצמית של 80 אלף נח לפחות לחייל מילואים פעיל ו-130 אלף ש"ח לפחות למשתכן שאינו חייל) בקבוצה 2; ועל 210 אלף ש"ח (בהשתתפות עצמית של 120 אלף ש"ח לפחות לחייל מילואים פעיל ו-170 אלף ש"ח לפחות למשתכן שאינו חייל) בקבוצה 3.

מוצע עוד כי סכום העמקת הסבסוד לו יהיה זכאי כל ישוב על פי החלטה זו, יהיה חלק מתקציב סל צמיחה דמוגרפית שיוקצה לישוב במבחן תמיכה שיפורסם כחלק מתכניות מנהלת תקומה. כאשר לאחר פרסום מבחן התמיכה, יהיה רשאי היישוב לוותר על זכאותו לסכום העמקת הסבסוד על פי החלטה זו, כולו או חלקו, וזאת על מנת לקבל מרכיבים אחרים של סל הצמיחה שיאושרו בעתיד במסגרת מבחן התמיכה שיפורסם.

יצוין כי בהצעת ההחלטה מוצע להעמיק את סבסוד הוצאות הפיתוח ביישובים הכפריים בלבד בחבל תקומה. בעוד שלגבי העיר שדרות, היישוב העירוני היחיד בחבל תקומה, מיושמים על ידי מנהלת תקומה כלי פעולה אחרים כמפורט בהחלטה 1699 ובכללם בינוי מוסדות ציבור, האצת נדל"ן והשלמות מבני ציבור ותשתיות על, עידוד התחדשות עירונית, הקמת מנהלת התחדשות עירונית ומתן סבסוד לצורך השלמת כדאיות כלכלית ליזמים להתחדשות. הבחנה זו בין הסל המותאם ליישובים הכפריים, לעומת הסל שמוצע ליישוב העירוני שדרות, מבוסס על תבחינים מקצועיים, שלפיהם יש צורך להתאים את הסל המוצע בהתאם לצורך הנדרש ביישובים הכפריים לעומת היישוב העירוני. הכל כמפורט בדברי הסבר.

#### **קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

לאור האמור, ונוכח חלוקת הסבסוד בהתאם לקריטריונים מקצועיים המגובים בחוות דעת ומתן מענה לעיר שדרות בכלים אחרים, אין קושי משפטי בקידום הצעת ההחלטה.

#### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

היועצת המשפטית של משרד השיכון והבינוי – אין מניעה משפטית.

#### **עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**

לנוכח כל האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטת הממשלה.

  
חתימה

היועץ המשפטי של משרד האוצר  
תפקיד

דודי קופל  
שם