

חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026*

פרק א': מטרה ופרשנות

1. מטרה מטרתו של חוק זה היא שיקום אזורים שנפגעו מנזק מלחמה בדרך של התחדשות עירונית תוך איזון בין האינטרס הציבורי בקידום מהיה, יעיל ומיטבי של התחדשות עירונית ובין שמירה על זכות הקניין של הפרט.
2. (א) בחוק זה –
- "אזור לשיקום והתחדשות" – כמשמעותו בסעיף 3;
- "בית משותף" – אחד מאלה:
- (1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;
- (2) בית כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;
- "בניין" – כהגדרתו בחוק התכנון, למעט מבנה כאמור בפסקאות (1) ו-(2) לאותה הגדרה;
- "בניין הרוס" – בניין שנגרם לו נזק מלחמה, ומהנדס הרשות המקומית שבתחומה נמצא הבניין קבע, לעניין חוק זה, כי בשל אותו נזק הוא נהרס או שיש להרסו;
- "בעל דירה" – כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי, לרבות בעל זכות במקרקעין באזור לשיקום והתחדשות שערב קרות נזק המלחמה הייתה בבעלותו דירה בבניין באזור לשיקום והתחדשות;
- "בעל מגרש" – בעלים, לרבות חוכר לדורות, של מגרש כמשמעותו בסעיף 4(3);
- "דירת תמורה" – אחת מאלה, לפי העניין:
- (1) דירה בבניין חדש שייבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית באזור לשיקום והתחדשות שניתן לבעל דירה בבניין שנהרס במסגרת מיזם כאמור, בתמורה למכירת זכויותיו בדירה ערב הריסתה;
- (2) הדירה המחודשת של בעל הדירה בבניין שיעובה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית שתחודש במסגרת מיזם להתחדשות עירונית באזור לשיקום והתחדשות בתמורה למכירת זכויותיו באותה דירה ערב עיבוי הבניין;
- "הוצאות הדיור החלופי" – כמשמעותן בתקנה 2(ג) לתקנות מס רכוש;
- "הוצאות שיקום הנזק" – כהגדרתן בתקנות מס רכוש;
- "הסכם ארגון" – הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות;
- "הסכם יציאה" – הסכם בין יזם ובין בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את מלוא זכויותיו במקרקעין ליזם בתמורה כספית האמורה בסעיף 38(א)(1) או 43(א)(3)(א), לפי העניין;
- "הסכם יציאה מוגדל" – הסכם יציאה שחלות לגביו הוראות סעיף 38;
- "הוועדה למתחמים מועדפים" – הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים, שהוקמה לפי סעיף 5 לחוק מתחמים מועדפים;
- "ועדת ההשגות" – כמשמעותה בסעיף 9(ב) לפקודת הקרקעות;

* התקבל בכנסת ביום י"ג בניסן התשפ"ו (31 במרץ 2026) [בישיבה שהחלה ביום י"ב בניסן התשפ"ו [30 במרץ 2026]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1907, מיום כ"ח בחשוון התשפ"ו (19 בנובמבר 2025), עמ' 222.

"חוק הגנת הפרטיות" – חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981¹;
"חוק הסכמים לארגון עסקאות" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות),
התשע"ז-2017²;
"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963³;
"חוק מס רכוש" – חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961⁴;
"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969⁵;
"חוק מתחמים מועדפים" – חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה),
התשע"ד-2014⁶;
"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006⁷;
"חוק הרשות הממשלתית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-
2016⁸;
"חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁹;
"יזום שיקום" – יזום שאושר כיוזם שיקום לפי סעיף 40;
"מארגן" – כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות;
"מוסד תכנון" – הוועדה המקומית או הוועדה למתחמים מועדפים;
"מועד ההכרזה" – מועד כניסתה לתוקף של ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות;
"מיום להתחדשות עירונית" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית;
"מנהל מס רכוש" – המנהל כהגדרתו בחוק מס רכוש;
"מנהל הרשות להתחדשות עירונית", "המנהל" – מנהל הרשות להתחדשות עירונית
שמונה לפי סעיף 5 לחוק הרשות הממשלתית;
"נוק מלחמה" – כהגדרתו בסעיף 35 לחוק מס רכוש;
"עסקה עם בעל דירה" – חוזה בין יזום ובין בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות, אשר
על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את מלוא זכויותיו במקרקעין ליזום לשם הקמת
מבנה חדש או עיבוי מבנה קיים, בהתאם לתוכנית לשיקום והתחדשות, הכולל
בין השאר את כל אלה:
(1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
(2) המועדים המרביים לאישור תוכנית לשיקום והתחדשות, לקבלת היתר
בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
(3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים
לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
(4) התחייבות מטעם היזום להעמיד לטובת בעל הדירה ערבויות לשם הבטחת
התחייבויותיו של היזום לפי החוזה;

¹ ס"ח התשמ"א, עמ' 128.
² ס"ח התשע"ז, עמ' 616.
³ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.
⁴ ס"ח התשכ"א, עמ' 100.
⁵ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.
⁶ ס"ח התשע"ד, עמ' 750.
⁷ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.
⁸ ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.
⁹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

“עסקה עם בעל מגרש” – חוזה בין יזם ובין בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות, אשר על פיו מתחייב בעל המגרש למכור את זכויותיו במגרש לשם מימוש תוכנית לשיקום והתחדשות;

“עסקה לפי תוכנית חיזוק” – כהגדרתה בחוק הסכמים לארגון עסקאות;

“עסקת פינוי ובינוי” – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי;

“עסקת שיקום” – עסקה עם בעל דירה או עסקה עם בעל מגרש;

“פקודת הקרקעות” – פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943¹⁰;

“הצוות המייעץ” – כמשמעותו בסעיף 10;

“צפיפות” – צפיפות נטו או צפיפות ברוטו, כהגדרתן בתוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ”א 35);

“רוב מיוחד של בעלי הדירות” – אחד או יותר מאלה:

(1) רוב בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שבבעלותם רוב הדירות בכל אחד ממרבית הבניינים באותו אזור, ובלבד שכל בניין לפי סעיף 4(2) הוא אחד מהבניינים כאמור;

(2) בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבאותו אזור;

לעניין הגדרה זו, יראו מגרש שאין בו בניין כאמור בסעיף 4(3) כמגרש שיש בו דירה אחת;

“הרשות להתחדשות עירונית” – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית;

“תוכנית לשיקום והתחדשות” – תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת שגבולותיה זהים לגבולות אזור לשיקום והתחדשות שהוכרו לפי סעיף 3, שמטרתה פינוי לשם בינוי או עיבוי הבנייה באזור לשיקום והתחדשות, ולעניין זה יראו את הגבולות כזהים אף אם הם אינם כוללים את המגרשים הציבוריים שנכללו בגבולות ההכרזה לפי סעיף 4(4);

“תקנות מס רכוש” – תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נוק מלחמה ונוק עקיף), התשל”ג–1973¹¹.

(ב) לכל מונח בפרקים ב’ ו’ג’ תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

פרק ב’: אזורי לשיקום והתחדשות

סימן א’: הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות

(א) הממשלה, או ועדת שרים שהיא הסמיכה לעניין זה לפי סעיף קטן (ד) (בחוק זה – הממשלה), רשאית להכריז, בצו, לפי המלצת הצוות המייעץ, על שטח שבו נמצא בניין הרוס, לבד או יחד עם בניינים הרוסים אחרים, כעל אזור לשיקום והתחדשות שגבולותיו ייקבעו בהתאם להוראות פרק זה, אם מצאה כי יש הצדקה לקידום או למימוש של מיום התחדשות עירונית באותו שטח, בדרך של החלת הוראות חוק זה, כולן או חלקן.

3.

הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות

¹⁰ ע”ר 1943, תוס’ 1, עמ’ 32.

¹¹ ק”ת התשל”ג, עמ’ 1682.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), הממשלה, לפי המלצת הצוות המייעץ, רשאית להכריז, בצו, על שטח כעל אזור לשיקום והתחדשות שגבולותיו ייקבעו בהתאם להוראות פרק זה, אף אם אין בו בניין הרוס, אם מצאה כי יש הצדקה לקידום או למימוש של מיזם התחדשות עירונית באותו שטח, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) השטח כולל לפחות שלושה בניינים הכוללים יחד 12 דירות לפחות;

(2) לפי חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית שבתחומה נמצאים הבניינים האמורים בפסקה (1) ושל מהנדס מטעם מנהל מס רכוש, אירע נזק מלחמה משמעותי הגורם לפגיעה במצבו הפיזי של בניין כאמור בפסקה (1), ביציבותו ובבטיחותו ששיקומו יארך זמן רב.

(ג) הוגשה המלצת הצוות המייעץ לממשלה לפי סעיף 13 לעניין הכרזה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאית הממשלה לאשר את המלצת הצוות המייעץ בכללה או לדרחטה.

(ד) הממשלה רשאית להסמיך ועדת שרים בסמכויות הממשלה לפי חוק זה, ובלבד שההסמכה כאמור תקבע כי ועדת השרים מוסמכת לקבל החלטות על דעת הממשלה.

גבולותיו של
אזור לשיקום
והתחדשות

גבולותיו של אזור לשיקום והתחדשות יכללו את המגרש או את המגרשים שבהם בניין הרוס כאמור בסעיף 3(א), או בניינים כאמור בסעיף 3(ב), וניתן לכלול באזור האמור מגרשים נוספים כמפורט להלן, והכול לפי המלצת הצוות המייעץ:

(1) מגרש שיש בו בניין שנגרם לו נזק מלחמה ואינו בניין הרוס, ואשר ניתנה לגביו חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית שבתחומה נמצא הבניין, הכוללת התייחסות למצבו הפיזי של הבניין, ליציבות הבניין או לבטיחותו, בין השאר בשל נזק המלחמה, לעבודות הנדרשות לשיקום הבניין שלא בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש, לעלותן ולמשך הזמן המשוער לביצוען, והצוות המייעץ קבע, בין השאר בהסתמך על חוות הדעת האמורה, כי יש הצדקה להריסתו;

(2) מגרש שיש בו בניין שלא מתקיים לגביו האמור בפסקה (1), ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) על פי חוות דעתו של מתכנן המחוז יש נחיצות מובהקת לכלול את המגרש באזור לשיקום והתחדשות לשם קידום מיזם להתחדשות עירונית באזור, בין השאר בהסתמך על הצורך בהסדרת גישה ונגישות בשטחי ציבור ותשתיות, בהרחבת שטח מגרש לצורך בנייה לגובה או אם לפחות בשני צדדיו של המגרש יש מגרש ובו בניין הרוס או מגרש כאמור בסעיף 3(ב), והכול אם אין אפשרות למתן מענה תכנוני בלא הכללת המגרש באזור כאמור (בסעיף זה – נחיצות מובהקת);

(ב) מספר הבניינים במגרשים שייכללו באזור לשיקום והתחדשות לפי פסקה זו לא יעלה על 25% מסך כל הבניינים הכוללים באותו אזור;

(3) מגרש שערב קרות נזק המלחמה לא היה בו בניין, ובלבד שעל פי חוות דעתו של מתכנן המחוז יש נחיצות מובהקת לכלול אותו באזור לשיקום והתחדשות לשם קידום מיזם להתחדשות עירונית באזור; כלל האזור מגרש לפי פסקה זו, לא יעלה שטח המגרשים שייכללו באזור כאמור לפי פסקה זו ופסקה (2) על 40% משטח האזור לשיקום והתחדשות;

(4) מגרשים ציבוריים הגובלים במגרשים כאמור בסעיף זה שיש הצדקה תכנונית לכלול אותם בהתאם לחוות דעת של מתכנן המחוז; בפסקה זו, "מגרש ציבורי" – מגרש המיועד לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)(1) לחוק התכנון שבבעלות המדינה, רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל או רשות מקומית.

4.

5. תוכן ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות
- הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 3 (בסימן זה – ההכרזה) תכלול את כל אלה, והכול לפי המלצת הצוות המייעץ:
- (1) תחום האזור, המגרשים הכלולים בו, ובכלל זה מספרי הגוש והחלקה, שם השכונה והרחוב וכן מספרי הבתים שכלולים באזור;
- (2) הצפיפות המזערית באזור, וניתן לקבוע צפיפות שונה לסוגים שונים של תוכניות, ובלבד שהצפיפות שתיקבע כאמור לא תפחת מהצפיפות שנקבעה בתוכנית מיתאר ארצית החלה באזור.
6. המועד להכרזה על אזור לשיקום והתחדשות
- (א) הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 3 תיעשה לא יאוחר מ־60 ימי עבודה ממועד קרות נזק המלחמה לבניין או לבניינים האמורים באותו סעיף.
- (ב) יושב ראש הצוות המייעץ רשאי להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (א) בתקופה או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 10 ימי עבודה.
- (ג) שר האוצר רשאי, בצו, להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (א) בתקופה או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 45 ימי עבודה, בשל נסיבות מיוחדות, לרבות בשל מצב מיוחד בעורף כמשמעותו בסעיף 39 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1951¹²; האריך יושב ראש הצוות המייעץ את התקופה כאמור בסעיף קטן (ב), בתקופה או בתקופות נוספות, תבוא ההארכה כאמור במניין הימים האמורים בסעיף קטן זה.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), אירע נזק מלחמה כאמור באותו סעיף קטן בתקופה שמיום י"ז בסיוון התשפ"ה (13 ביוני 2025) עד ערב תחילתו של חוק זה, יחל מניין התקופה שבאותו סעיף קטן ביום תחילתו של חוק זה.
7. פרסום באתר האינטרנט
- הודעה על הכרזה לפי סעיף 3 תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון ותכלול את הפרטים לפי סעיף 5.
8. פרסום על ידי הרשות המקומית
- (א) הרשות המקומית שהאזור לשיקום והתחדשות נמצא בתחומה תפרסם, בתוך שלושה ימי עבודה ממועד ההכרזה, הודעה במתכונת ובנוסח שעליהם יורה מנהל הרשות להתחדשות עירונית כאמור בסעיף 60; ההודעה תכלול את כל אלה:
- (1) הודעה על ההכרזה ובה הפרטים לפי סעיף 5;
- (2) פרטים בדבר המנגנון לרכישת זכויות במקרקעין מבעלי הדירות באותו אזור בידי יום שיקום, לפי חוק זה, במסגרת הסכם היציאה, ובכלל זה הדרך למתן הסכמה לרכישת זכויות במסגרת ההסכם האמור ותוצאות מתן ההסכמה, לרבות התנאים שבהתקיימם תושלם רכישת זכויותיו של בעל דירה כאמור בידי יום השיקום וישולם לו סכום הרכישה;
- (3) פרטים בדבר התנאים שעל יום שיקום לעמוד בהם כדי לקבל סיוע מהמדינה לפי סעיף 45;
- (4) זכותם של בעלי הדירות באותו אזור להעביר לשמאי הממשלתי הראשי נתונים הנוגעים לעריכת השומה לפי סעיף 33(א), והדרך להעברתם;
- (5) זכותם של בעלי הדירות באותו אזור להגיש השגה על השומה, לפי סעיף 34, והדרך להגשתה.
- (ב) פרסום כאמור בסעיף קטן (א) יהיה בשלט במקום בולט באזור כאמור, בהתחשב ככל האפשר במצב באזור שהוכרז כאמור, בין השאר, עקב נזק המלחמה, ובאתר האינטרנט של הרשות המקומית.

¹² ס"ח התשי"א, עמ' 78.

(ג) נוסף על הדרכים האמורות בסעיף קטן (ב), הרשות המקומית תפעל למסירת הודעות, בין השאר באמצעות דואר אלקטרוני ובאמצעות מסרון, לבעל דירה או לבעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות, אם יש ברשותה את כתובת הדואר האלקטרוני או את מספר הטלפון הנייד שלו.

9. יראו אזור לשיקום והתחדשות שהוכרז לפי סעיף 3 גם כמתחם פניני ובינוי שהוכרז לפי סעיף 14(א)1 לחוק הרשות הממשלתית, ויחולו עליו הוראות סעיף 14(ו) לחוק האמור בשינוי זה: במקום "מנהל הרשות" תבוא "הממשלה".

סימן ב': הצוות המייעץ לעניין הכרזה

10. (א) לשם מתן המלצה לפי סעיף 3, יוקם צוות מייעץ שחבריו הם – הצוות המייעץ

(1) מנהל מינהל התכנון שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגנו, והוא יהיה היושב ראש;

(2) משנה ליועץ המשפטי לממשלה שהיועץ המשפטי לממשלה הסמיך לעניין זה;

(3) מנהל הרשות להתחדשות עירונית שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגנו או את מנהל אגף תכנון ברשות;

(4) הממונה על התקציבים במשרד האוצר שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגן הממונה על התקציבים שהוא הסמיך לעניין זה;

(5) מנהל מס רכוש שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגנו או מנהל תחום התחדשות עירונית באגף מס רכוש וקרן הפיצויים ברשות המסים בישראל;

(6) השמאי הממשלתי הראשי שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגנו;

(7) ראש הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד להכרזה שיכהן בתוקף תפקידו והוא רשאי להסמיך במקומו את סגנו.

(ב) חבר סגל אקדמי של מוסד מוכר כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958¹⁵, החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר לפי סעיף 2א(א)11 לפקודת הקרקעות, יהיה משקיף בצוות המייעץ.

(ג) המניין החוקי בישיבות הצוות המייעץ הוא רוב חבריו ובהם היושב ראש; החלטות הצוות המייעץ יתקבלו ברוב דעות החברים המשתתפים והמצביעים בישיבה; היו הדעות שקולות, תכריע דעתו של היושב ראש.

(ד) הצוות המייעץ רשאי לקבוע את סדרי עבודתו ואת סדרי דיוניו, ככל שלא נקבעו לפי חוק זה; קבע הצוות כאמור, יפורסמו סדרי עבודתו וסדרי דיוניו באתר האינטרנט של מינהל התכנון.

(ה) קיום הצוות המייעץ, סמכויותיו ותוקף החלטותיו לא ייפגעו בשל הפסקת כהונתו של חבר מחברי הצוות המייעץ, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו, ובלבד שמכניהם בו רוב חבריו.

11. (א) הצוות המייעץ רשאי להמליץ לממשלה על קביעת אזורים לשיקום והתחדשות לפי סעיף 3, ויכלול בהמלצותיו את הפרטים המפורטים בסעיף 5.

(ב) הצוות המייעץ רשאי לכלול בהמלצה מגרשים לפי סעיף 4, ולעניין זה יסתמך בין השאר על חוות הדעת המפורטות באותו סעיף; במתן ההמלצה יתחשב הצוות המייעץ גם באלה:

¹⁵ ס"ח התשי"ח, עמ' 191.

- (1) ההיתכנות הכלכלית למימוש המיזם בשטח המיועד להכרזה כאזור לשיקום והתחדשות, לרבות באמצעות סיוע של המדינה במימונו, בין השאר בהסתמך על חוות דעת מהנדס מטעם מנהל מס רכוש, אשר יקבע את עלותן של הוצאות שיקום הנזק שנגרם לבניינים בשטח האמור; בעלות כאמור ייכללו הוצאות הדיור החלופי;
- (2) התוכניות המאושרות והמופקדות והתוכניות שהוחלט להפקידן החלות בשטח המיועד להכרזה כאזור לשיקום והתחדשות.
- (ג) חוות הדעת כאמור בסעיף קטן (ב) יפורסמו באתר האינטרנט של מינהל התכנון בתוך שלושה ימי עבודה מיום הגשתן ולא יאוחר מ־21 ימי עבודה לפני העברת המלצת הצוות המייעץ לממשלה.
12. (א) מנהל מינהל התכנון יפרסם הודעה, 21 ימי עבודה לפחות לפני העברת המלצת הצוות המייעץ לממשלה, על הכוונה להמליץ על אזור כאזור לשיקום והתחדשות (בסעיף זה – הודעה על המלצה), בצירוף חוות הדעת שהוגשו לצוות המייעץ לפי פרק זה, ויצוין את המען והמועדים להגשת הערות להודעה על המלצה ואת הדרכים להגשתן; הודעה כאמור תפורסם בכל אלה:
- (1) אתר האינטרנט של מינהל התכנון;
- (2) אתר האינטרנט של הרשות המקומית שבתחומה נכלל השטח המיועד להכרזה;
- (3) על גבי שלט במקום בולט בשטח המיועד להכרזה, בהתחשב ככל האפשר במצב באזור, בין השאר עקב נזק המלחמה.
- (ב) מי שרואה את עצמו נפגע מההודעה על המלצה רשאי להגיש הערות בכתב, בתוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום האחרון לפי פסקאות (1) ו־(2) בסעיף קטן (א); הצוות המייעץ ידון ויכריע בהערות.
13. הצוות המייעץ יגיש לממשלה את המלצתו לעניין האזור המומלץ להכרזה, חוות הדעת שהוגשו לו לפי פרק זה, ההערות שהוגשו לו והכרעותיו בעניינן, וכן את עמדת ראש הרשות המקומית שבתחומה נמצא האזור, אם הוא מתנגד להמלצה.
- פרק ג': תכנון ובנייה באזור לשיקום והתחדשות**
- סימן א': הוראות לעניין תוכניות באזור לשיקום והתחדשות**
14. הכריזה הממשלה על אזור לשיקום והתחדשות, לא יינתנו באזור כאמור היתרי בנייה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתקופה של 60 ימי עבודה ממועד ההכרזה או עד לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון בידי מוסד התכנון, לפי המוקדם.
15. (א) הוכרו אזור לשיקום והתחדשות וקיימת תוכנית מאושרת שמטרתה פינוי לשם בינוי או עיבוי הבנייה, שגבולותיה זהים לגבולות ההכרזה של האזור לשיקום והתחדשות, הכוללת את כל המגרשים באזור לשיקום והתחדשות שנכללו בהכרזה לפי סעיפים 3 ו־4(1) עד (3), יראו את התוכנית האמורה כתוכנית שאושרה לפי הוראות חוק זה; לעניין זה יראו את הגבולות כזהים אף אם הם אינם כוללים את המגרשים הציבוריים שנכללו בהכרזה לפי סעיף 4(4) או את חלקם; יושב ראש מוסד התכנון הנוגע בדבר יודיע על כך ליושב ראש הוועדה המקומית בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההכרזה.

(ב) הוכרז אזור לשיקום והתחדשות וקיימת במועד ההכרזה תוכנית שהופקדה או שהוחלט להפקידה שמטרתה פינוי לשם בינוי או עיבוי הבנייה, יחולו הוראות אלה:

(1) אם גבולות התוכנית האמורה זהים לגבולות ההכרזה, ימשיך מוסד התכנון שהחליט להפקידה לדון בה, ואם אישר את התוכנית יראו את התוכנית כתוכנית שאושרה לפי חוק זה; היה מוסד התכנון שהחליט להפקיד את התוכנית הוועדה המחוזית והתוכנית לא אושרה בתוך שמונה חודשים ממועד ההכרזה, תועבר התוכנית לוועדה למתחמים מועדפים והיא תמשיך לדון בה לפי הוראות פרק זה מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המחוזית;

(2) אם גבולות התוכנית האמורה אינם זהים לגבולות ההכרזה, יחולו הוראות אלה:

(א) מתכנן מוסד התכנון שהחליט להפקיד את התוכנית יודיע למנהל מינהל התכנון בתוך שבעה ימי עבודה ממועד ההכרזה, אם ניתן להתאים את התוכנית לגבולות ההכרזה בלא הליך של הפקדה מחדש; הודיע מתכנן מוסד התכנון כי ניתן להתאים את התוכנית כאמור, יחולו הוראות פסקה (1); הוראות פסקת משנה זו יחולו גם אם התוכנית טרם הופקדה ומתכנן מוסד התכנון בחן אם היה נדרש להפקידה מחדש כדי להתאימה לגבולות ההכרזה אילו הופקדה;

(ב) לא ימשיך מוסד התכנון לדון בתוכנית, אלא אם כן התאים את גבולות התוכנית לגבולות ההכרזה;

(ג) הודיע מתכנן מוסד התכנון כי לא ניתן להתאים את התוכנית לגבולות ההכרזה בלא הפקדה מחדש כאמור בפסקת משנה (א) או שלא הודיע כאמור בתוך שבעה ימי עבודה, יראו את החלטת הפקדת התוכנית כבטלה, ואם התוכנית הופקדה – תפורסם על כך הודעה בדרך שבה מתפרסמת הודעה על הפקדה.

(ג) בסעיף זה, "מוסד תכנון" – כהגדרתו בחוק התכנון.

16. על אף האמור בסעיף 61 לחוק התכנון –

(1) תוכנית לשיקום והתחדשות תוגש לוועדה המקומית על ידי רשות מקומית או ועדה מקומית בלבד, כל אחת בתחום מרחבה, ובלבד שהודיעה בכתב למנהל מינהל התכנון ולמנהל הרשות להתחדשות עירונית בתוך 21 ימים ממועד ההכרזה, כי היא מעוניינת להגיש את התוכנית;

(2) לא הודיעה הרשות המקומית או הוועדה המקומית כאמור בפסקה (1), או שהודיעה כאמור ולא הוגשה התוכנית בתוך שלושה חודשים ממועד ההכרזה או שלא הופקדה תוכנית כאמור בתוך שישה חודשים ממועד ההכרזה, לא תהיה הוועדה המקומית מוסמכת עוד לדון בתוכנית לשיקום והתחדשות, והרשות להתחדשות עירונית תגיש לוועדה למתחמים מועדפים, בתוך שלושה חודשים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, תוכנית לשיקום והתחדשות; משרד ממשלתי או רשות שהוקמה לפי חוק, ובכלל זה הרשות להתחדשות עירונית, או חברה ממשלתית שהנושא בתחום עיסוקה, רשאים להודיע למנהל הרשות להתחדשות עירונית, בתוך שבעה ימי עבודה מתום התקופה האמורה, לפי העניין, על כוונתם להגיש תוכנית כאמור; נמסרה הודעה על ידי יותר מגורם אחד כאמור תוגש התוכנית לוועדה למתחמים מועדפים על ידי הגורם שהודיע על כך לראשונה;

הגשת תוכנית לשיקום והתחדשות והמועד להגשתה ולהפקדתה

- (3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), תוכנית לשיקום והתחדשות שבתחומן של שתי רשויות מקומיות או יותר, תוגש לוועדה למתחמים מועדפים על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתוך שלושה חודשים ממועד ההכרזה;
- (4) יושב ראש המועצה הארצית רשאי, לבקשת הוועדה המקומית ובהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה להפקדה בפסקה (2), בתקופה אחת או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 60 ימי עבודה.
17. על אף האמור בסעיפים 61א ו-62ב(ה) לחוק התכנון, הוגשה תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה המקומית על ידי ועדה מקומית או רשות מקומית – יוגשו הערות מהנדס הוועדה המקומית לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת כאמור בסעיף 62ב(ה) לחוק התכנון, עם הגשת התוכנית לוועדה המקומית.
18. הוגשה תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה המקומית על ידי הוועדה המקומית או על ידי הרשות המקומית כאמור בסעיף 16(1), יהיו לה, לגבי אותה תוכנית, כל הסמכויות הנתונות לפי חוק התכנון לוועדה מקומית ולוועדה מחוזית, בכפוף להוראות אלה:
- (1) הצפיפות שתיקבע בתוכנית לא תפחת מהצפיפות שקבעה הממשלה לפי סעיף 5(2);
- (2) לא מתקיים לגבי התוכנית אחד או יותר מהמפורטים בסעיף 62א(ו) לחוק התכנון;
- (3) נקבעו בתוכנית שימושים לצורכי ציבור במגרש שאינו מיועד רק לצורכי ציבור – לא יעלה השטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים האמורים על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע; בפסקה זו, "צורכי ציבור" – גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים; בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.
19. הוועדה המקומית תחליט לאשר תוכנית לשיקום והתחדשות או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש המועצה הארצית, רשאי, לבקשת הוועדה המקומית, בהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 60 ימי עבודה.
20. (א) יראו אזור לשיקום והתחדשות כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א) לחוק מתחמים מועדפים, ואולם הוראות סעיף 3(ו) לחוק האמור לא יחולו על מתחם זה.
- (ב) לענין קידום תוכנית לשיקום והתחדשות בוועדה לקידום מתחמים מועדפים, יחולו הוראות אלה:
- (1) סעיף 4(א) לחוק מתחמים מועדפים – לא יחול;
- (2) הוראות סעיף 9(א) עד (ב) לחוק מתחמים מועדפים – לא יחולו;
- (3) לתוכנית תצורף המלצת הוועדה המקומית; לא נתנה הוועדה המקומית את המלצתה בתוך 30 ימי עבודה מהמועד שבו פנה אליה מגיש התוכנית, תוגש התוכנית בלא המלצתה;
- (4) הוגשה תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה למתחמים מועדפים ולא אושרה בתוך התקופות הקבועות בחוק זה, ידווח על כך יושב ראש הוועדה למתחמים מועדפים לממשלה ולוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בתוך שבעה ימים מיום שחלפו המועדים הקבועים בחוק זה.

21. (א) על אף האמור בסעיף 16(2), החליטה ועדה מקומית להפקיד תוכנית לשיקום והתחדשות ולא הופקדה תוכנית כאמור בתוך שישה חודשים ממועד ההכרזה, תועבר התוכנית לוועדה למתחמים מועדפים, ויחולו לענין זה הוראות סעיף 22(ב).
- (ב) הופקדה תוכנית לשיקום והתחדשות על ידי הוועדה המקומית ולא אושרה במועד האמור בסעיף 19, תועבר לוועדה למתחמים מועדפים; הוועדה למתחמים מועדפים רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית.
22. (א) הוועדה למתחמים מועדפים תחליט, בתוך 12 חודשים ממועד הגשת תוכנית לשיקום והתחדשות, אם לאשרה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה; יושב ראש המועצה הארצית, רשאי, לבקשת הוועדה למתחמים מועדפים, בהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 60 ימי עבודה.
- (ב) הועברה תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה למתחמים מועדפים לפי הוראות סעיף 21, תחליט הוועדה למתחמים מועדפים, בתוך שישה חודשים מהמועד שבו התוכנית הועברה אליה, אם לאשר את התוכנית או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה; יושב ראש המועצה הארצית, רשאי, לבקשת הוועדה למתחמים מועדפים, בהחלטה מנומקת בכתב, להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת או בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 60 ימי עבודה.
- (ג) הוועדה למתחמים מועדפים רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית.
23. (א) תוכנית לשיקום והתחדשות תכלול את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר בנייה מכוחה, בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת או באישור של גוף שאינו רשות הרישוי, בתיאום או בהתייעצות עימו כתנאי למתן ההיתר; נקבע בתוכנית כי נדרשים אישור של רשות הרישוי, או תיאום או התייעצות עימה, ייקבעו בתוכנית התנאים או המסמכים הנדרשים לקיום אותם אישור, תיאום או התייעצות ופרק הזמן לקיומם על ידי רשות הרישוי, ובלבד שאותה תקופה לא תעלה על שישה חודשים ממועד שליחת כל המסמכים האמורים לרשות הרישוי בדרך מקוונת; חלף פרק הזמן שנקבע כאמור יראו זאת כקיום חובת האישור, התיאום או ההתייעצות, לפי העניין.
- (ב) כללה תוכנית לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר כהגדרתה בסעיף 25, הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון, יחולו הוראות אלה:
- (1) בהערכת שווי מגרש קודם כמשמעותו בסעיף 122 לחוק התכנון, שאירע בו נזק מלחמה, יוערך שווי כאילו לא אירע בו נזק המלחמה;
- (2) על אף האמור בסעיף 124 לחוק התכנון, בתוכנית ייקבע כי תחילת תוקפה של החלוקה החדשה תהיה ביום קליטת בקשה להיתר ראשון במתחם האיחוד והחלוקה התואם את החלוקה החדשה, לרבות בקשה שהגיש מורשה להיתר לפי סעיף 158 לחוק האמור (בסעיף זה – בקשה להיתר ראשון); לענין זה, יראו את מי שזכאי להירשם במרשם המקרקעין לפי החלוקה החדשה כאמור בסעיף 125 לחוק התכנון, כמי שרשאי להגיש בקשה להיתר;
- (3) בסעיף 125(א) ו-(ב) לחוק התכנון, בכל מקום, במקום "שמונה חודשים" יקראו "ארבעה חודשים";

(4) הודעה על קליטת בקשה להיתר ראשון תימסר למינהל התכנון בתוך שלושה ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה, ותפורסם על כך הודעה באתרי האינטרנט של מינהל התכנון ושל הוועדה המקומית הנוגעת בדבר בתוך שבעה ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה.

(ג) כללה תוכנית לשיקום והתחדשות מבנה שאינו בניין הרוס, תכלול התוכנית הוראה, ולפיה עד להריסת המבנה, בכפוף להוראות כל דין, השימושים שהיו מותרים במבנה ערב תחילתה של התוכנית ימשיכו להיות מותרים.

24. הגבלה על תוכנית נוספת
אפשרה תוכנית לשיקום והתחדשות, לא תוגש ולא תאושר בתקופה של עשר שנים מיום האישור תוכנית אחרת בשטח שבו חלה התוכנית לעניין שטחי הבנייה ומספר היחידות הדיוור, אם יש בה כדי לעכב את מימוש התוכנית לשיקום והתחדשות; בסעיף זה, "תוכנית" – למעט תוכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון.

סימן ב': הליכי רישוי באזור לשיקום והתחדשות

25. תוכנית לרישוי מהיר
(א) על תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המקומית יחולו ההוראות לעניין תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 145א1 לחוק התכנון (בחוק זה – תוכנית לרישוי מהיר), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(1) סעיף קטן (א) – לא ייקרא;

(2) בסעיף קטן (ב), במקום הסיפה החל במילה "ובלבד" יקראו "ובלבד שהבקשה להיתר חלה על כל שטח התוכנית; ואולם יזם שיקום כהגדרתו בחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026¹⁴, רשאי להגיש בקשה כאמור עד להפקדת התוכנית";

(3) בסעיף קטן (ג), הסיפה החל במילים "על אף האמור, שר הפנים" – לא תיקרא;

(4) במקום סעיף קטן (ד) יקראו:

"(ד) שטח התוכנית לשיקום והתחדשות כהגדרתה בחוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026, אינו עולה על שישה דונם";

(5) סעיף קטן (ח) – לא ייקרא.

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה לקידום מתחמים מועדפים ותקודם כתוכנית לרישוי מהיר, ובכלל זה תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי קידום מתן ההיתר בידי רשות הרישוי הארצית.

26. הוראות מיוחדות לעניין גורמים מאשרים וגורמים מוסרי מידע
(א) הוראות לגבי גורם מאשר או גורם נוסף לפי סעיף 145ב1 לחוק התכנון, יחולו על בקשה להיתר מכוח תוכנית לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר, בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(1) בסעיף קטן (א)1, במקום "15 ימים" יקראו "45 ימים";

(2) סעיפים קטנים (ד) ו-(ה) – לא ייקראו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הפנים רשאי לקבוע כי הוראות לפי סעיף 145ב1 לחוק התכנון יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שהיא תוכנית לרישוי מהיר, בתנאים ובשינויים שיקבע.

27. הוראות מיוחדות לעניין ערר שהוגש
על אף האמור בסעיף 152(ב) לחוק התכנון, לעניין ערר שהוגש על החלטת רשות רישוי לתת היתר מכוח תוכנית באזור שיקום והתחדשות, יקראו את הסעיף האמור כך:

¹⁴ ס"ח התשפ"ו, עמ' 498.

(1) פסקה (1) – לא תיקרא, למעט לעניין היתר שנתן מורשה להיתר;

(2) במקום פסקה (2) יקראו:

” (2) הוגש ערר, תבחן ועדת הערר ותחליט, אם בנסיבות העניין יש הצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, בשל הגשת הערר, בשים לב להיקף ההשפעה של נושא הערר על ההיתר ולאפשרות השבת המצב לקדמותו אם יתקבל הערר.”

28. על אף האמור בסעיף 158(א)(1) לחוק התכנון, מורשה להיתר רשאי לפעול לשם הוצאת היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון, אף בטרם ניתנה הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש היתר, ובלבד שהתקיימו שני אלה:

(1) במועד העברת הבקשה להיתר לרשות הרישוי לפי סעיף 158(א) לחוק התכנון, ניתנה הסכמה של לפחות 51% מבעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר;

(2) התקיים אחד מאלה לפני מתן ההיתר:

(א) המורשה להיתר שלח לבעלי הזכויות במקרקעין שלא נתנו את הסכמתם, הודעה בצירוף מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, והתקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית בהתנגדויות שהוגשו, אם הוגשו, ולפיה רשאי המורשה להיתר לתת את ההיתר; בפסקה זו, ”הודעה” – הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר, שנשלחה בהתאם להוראות שקבע שר הפנים לפי חוק התכנון לעניין בקשה להיתר בלא הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, ובה מצוינת האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי המקומית לשליחת התנגדות;

(ב) ניתנה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר, המורשה להיתר יעביר את ההסכמה כאמור לרשות הרישוי, חמישה ימים לפחות לפני מתן ההיתר על ידו.

סימן ג': אגרות והיטלי השבחה באזור לשיקום והתחדשות

29. סעיף 266ד(ב) לחוק התכנון יחול גם לעניין היתר מכוח תוכנית לשיקום והתחדשות, אגרות אף אם אינה תוכנית כאמור באותו סעיף.

30. (א) על אף האמור בסעיפים 3 ו-3א לתוספת השלישית בחוק התכנון, שיעור היטל ההשבחה שיחול בשל אישורה של תוכנית לשיקום והתחדשות (בסעיף זה – היטל בתוכנית שיקום) הוא רבע ההשבחה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשות מקומית רשאית, לא יאוחר מ־30 ימי עבודה ממועד קרות נזק המלחמה או מיום תחילתו של חוק זה, לפי המאוחר, לקבוע לעניין אזור לשיקום והתחדשות שבתחומה כי שיעור ההיטל בתוכנית שיקום יעמוד על מחצית ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור.

(ג) לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות שהיא תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתה בסעיף 15 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב–2021¹⁵ (בסעיף זה – חוק המטרו), יחולו הוראות אלה:

(1) היה שיעור ההיטל בתוכנית שיקום רבע ההשבחה או שהרשות המקומית קבעה שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, סימן ג' לפרק ג' לחוק המטרו – לא יחול;

¹⁵ ס"ח התשפ"ב, עמ' 95.

(2) קבעה הרשות המקומית לפי סעיף קטן (ב) כי שיעור ההיטל בתוכנית שיקום יעמוד על מחצית ההשבחה, יחול שיעור חובת התשלום כהגדרתו בסעיף 19(ד) (1) לחוק המטרו, ויחולו הוראות סימן ג' לפרק ג' לחוק המטרו.

(ד) לעניין החלטת רשות מקומית לקביעת שיעור היטל בתוכנית שיקום יחולו הוראות אלה:

(1) הרשות המקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה כאמור 30 ימים לפחות לפני קבלתה;

(2) ההחלטה תתקבל בהתחשב, בין השאר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן בשיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה;

(3) הקביעה כאמור תחול לגבי כל האזורים לשיקום והתחדשות שבשטח ניכר של הרשות המקומית;

(4) קבעה הרשות המקומית כי שיעור ההיטל בתוכנית שיקום יעמוד על מחצית ההשבחה, ייועד סכום בשיעור של 30% מסכום ההיטל לטובת האזור לשיקום והתחדשות בהתאם לשימושים המותרים לפי סעיף 13(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון; הייתה התוכנית לשיקום והתחדשות תוכנית משביחה במתחם פינני ובינוי, כהגדרתה בסעיף 15 לחוק המטרו, סכום בשיעור של 30% מתוך שני השלישים מההיטל, שיראו אותו כתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ד)3(א) לחוק המטרו, ייועד לטובת האזור לשיקום והתחדשות בהתאם לשימושים המותרים לפי סעיף 13(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון;

(5) הודעה על החלטה כאמור ברישה וכן הודעה לפי פסקה (1) יפורסמו ברשומות, בעיתון ובאתר האינטרנט בהתאם להוראות סעיפים 1א ו-1ב לחוק התכנון.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שאושרה לפני הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות.

(ו) לעניין התוספת השלישית לחוק התכנון, במקרקעין שאירע בהם נזק מלחמה, תחושב ההשבחה כאילו ערב תחילתה של התוכנית לא אירע נזק מלחמה באותם מקרקעין.

סימן ד': החלת הוראות ותחולה

- | | | |
|-----|--|--|
| 31. | הוראות לפי חוק התכנון יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שתוגש לוועדה המקומית לפי פרק זה ועל היתר מכוחה, והוראות לפי חוק מתחמים מועדפים יחולו על תוכנית שתוגש לוועדה למתחמים מועדפים לפי פרק זה או שהועברה אליה לפי סעיף 21(א) או (ב) ועל היתר מכוחה, והכול אלא אם כן נקבעה בפרק זה הוראה אחרת באותו עניין. | החלת הוראות לפי חוק התכנון וחוק מתחמים מועדפים |
| 32. | הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול לעניין ביצוע עבודה, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה. | תחולת הוראות חוק המקרקעין |

פרק ד': אישור יזם שיקום ורכישת זכויות באזור לשיקום והתחדשות

סימן א': שומת מקרקעין לגבי דירה באזור לשיקום והתחדשות

- | | | |
|-----|--|---------------------------------------|
| 33. | (א) לא יאוחר מתום 35 ימי עבודה ממועד ההכרזה, יערוך השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו (בסעיף זה – השמאי הממשלתי הראשי) שומת מקרקעין לגבי כל דירה באזור לשיקום והתחדשות; הציג בעל דירה בפני השמאי הממשלתי הראשי, | עריכת שומת מקרקעין וקביעת סכום הרכישה |
|-----|--|---------------------------------------|

בתוך 15 ימי עבודה ממועד ההכרזה, נתונים הנוגעים לעריכת שומת מקרקעין, יערוך השמאי הממשלתי הראשי את השומה לאחר שבחן את הנתונים.

(ב) (1) שומת המקרקעין תיערך לפי שווי של דירה חדשה באותו אזור שדומה במאפייניה, ובכלל זה בשטחה, לדירה של בעל הדירה, ובהתחשב במאפייניהן של דירות חדשות באותו אזור; השומה תיערך ליום שלפני מועד קרות נזק המלחמה (בסעיף זה – המועד הקובע לעניין השומה).

(2) לעניין חישוב שטח דירה יחולו ההוראות לפי סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹⁶;

(3) השמאי הממשלתי הראשי, לאחר התייעצות עם מנהל מס רכוש, רשאי להורות בהנחיות מהם המאפיינים שיובאו בחשבון בעריכת שומה לפי סעיף קטן זה; לא מסר מנהל מס רכוש את עמדתו בתוך 21 ימים ממועד הפנייה אליו, יראו, בתום אותה תקופה, כאילו קוימה עימו חובת ההתייעצות;

(4) השומה שתיקבע לפי סעיף קטן (א) לא תפחת משווי של הסכום שהיה מתקבל ממכירת הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון ערב קרות נזק המלחמה.

(ג) (1) לעניין סעיף 38(א)(1), השמאי הממשלתי הראשי יקבע שומה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) כאילו נוסף לשטח הדירה שנקבע כאמור בסעיף קטן (ב)(2) שטח שהוא אחד מאלה:

(א) הייתה לוועדה המקומית מדיניות תמורות לעניין תוספת שטח – שליש מתוספת השטח שלפי מדיניות כאמור;

(ב) לא הייתה לוועדה המקומית מדיניות תמורות לעניין תוספת שטח – שטח של 4 מ"ר למטרה עיקרית; שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר, בהתייעצות עם השמאי הממשלתי הראשי ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לשנות את גודל השטח האמור.

(2) השמאי הממשלתי הראשי רשאי להפחית משומה כאמור בפסקה (1), על פי שיקול דעתו, את הסכום השווה לערכו של שליש מהשטח כאמור בפסקה (1)(א) או את הסכום השווה לערכו של השטח כאמור בפסקה (1)(ב), לפי העניין, אם מצא כי שטחה של הדירה חורג במידה ניכרת משטחה של דירת מגורים טיפוסית באזור.

(3) בסעיף קטן זה –

"מדיניות תמורות" – מדיניות לעניין תמורות לבעלי דירות במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, ובין השאר, לעניין תוספת השטח, בין שנקבעה לפני קרות נזק המלחמה ובין לאחר מכן ולא יאוחר מתום 60 ימי עבודה ממועד קרות הנזק או מיום תחילתו של חוק זה, לפי המאוחר, ובלבד שמדיניות כאמור שנקבעה לאחר קרות נזק המלחמה או יום תחילתו של חוק זה, לפי המאוחר, חלה לגבי שטח ניכר בתחומה של הרשות המקומית;

"תוספת השטח" – תוספת שטח למטרה עיקרית, לרבות שטחו של מרחב מוגן דירתי, לדירת תמורה ביחס לשטח הדירה הקיימת במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית.

¹⁶ ס"ח התשל"ג, עמ' 196.

(ד) השמאי הממשלתי הראשי ישלח לבעל הדירה את שומת המקרקעין, לא יאוחר מ־40 ימי עבודה ממועד ההכרזה, ואם לא ניתן לאתר את בעל הדירה בשקידה סבירה – לרשות המקומית שבתחומה נמצא האזור לשיקום והתחדשות, ויפרסם הודעה על פרטי הגורם ברשות המקומית שאליו יכולים בעלי הדירות באותו אזור לפנות לשם קבלת שומת המקרקעין.

34. השגה על השומה
בעל דירה רשאי להגיש השגה על שומת מקרקעין שנקבעה לפי הוראות סעיף 33; ההשגה תוגש לוועדת ההשגות בתוך 75 ימי עבודה ממועד ההכרזה, והוראות סעיף 9א לפקודת הקרקעות יחולו לעניין זה, בשינויים המחוייבים.

סימן ב': עסקאות שיקום והסכמי יציאה

35. תחולת הוראות מחוק פינוי ובינוי על עסקאות שיקום באזור לשיקום והתחדשות
הוראות סעיפים 1א ו־1ב(א) ו־1ב(ב) לחוק פינוי ובינוי יחולו, בשינויים המחוייבים, לעניין עסקת שיקום, ככל האפשר ובהתאם לנסיבות שלאחר קרות נזק המלחמה.

36. עסקאות קודמות
(א) נחתמו עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תוכנית חיזוק, לגבי דירה בבניין באזור לשיקום והתחדשות לפני מועד ההכרזה (בפרק זה – עסקה קודמת), ובאותו מועד טרם החל פינוי הדירה הקיימת יחולו הוראות אלה:

(1) יראו עסקה קודמת לעניין חוק זה גם כעסקת שיקום; ואולם אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי ומהוראות סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח–2008¹⁷;

(2) יום או בעל דירה שהתקשר בעסקה קודמת רשאי, בתוך 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה, לבטלה בהודעה בכתב מכל סיבה שהיא, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות, ובלבד שאם מדובר בביטול על ידי בעל דירה – הוא התקשר בהסכם יציאה מוגדל עם אותו יום שעימו התקשר בעסקה הקודמת.

(ב) בעל דירה בבניין באזור לשיקום והתחדשות שהתקשר עם מארגן לעניין אותה דירה בהסכם ארגון, לפני מועד ההכרזה, רשאי, בתוך 50 ימי עבודה מאותו המועד, לבטלו בהודעה בכתב בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם המארגן.

37. החובה להציע עסקת שיקום או הסכם יציאה
יום יציע לכל בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות, שניתן לאתרם בשקידה סבירה, עסקת שיקום ולבעל דירה גם הסכם יציאה מוגדל.

38. הוראות לעניין הסכם יציאה מוגדל
(א) הסכם יציאה שנחתם בתוך 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה הוא הסכם יציאה מוגדל, ויחולו לגביו הוראות אלה:

(1) התמורה בעד רכישת הזכויות במקרקעין תהיה בגובה השומה שנקבעה לפי סעיף 33(ג);

(2) ההסכם יכלול תניה ולפיה אם אושר יום שיקום שאינו היזם שהתקשר בהסכם היציאה המוגדל, יומחו החיובים והזכויות של אותו יום לפי ההסכם ליום השיקום.

(ב) לא נקבעו הוראות לפי סעיף קטן (א) בהסכם יציאה מוגדל, יראו את ההסכם ככולל הוראות כאמור.

39. דיווח על עסקת שיקום ועל הסכם יציאה מוגדל
(א) יום שהתקשר עם בעל דירה או בעל מגרש בעסקת שיקום או שהתקשר עם בעל דירה בהסכם יציאה מוגדל, יגיש למנהל העתק של העסקה או ההסכם, לפי העניין, לא הוגש העתק של עסקה או הסכם כאמור, לא תובא אותה התקשרות בחישוב מניין רוב מיוחד של בעלי הדירות לפי סעיף 40.

¹⁷ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

- (ב) בעל דירה או בעל מגרש רשאי להגיש למנהל העתק של העסקה או ההסכם, לפי העניין; הוגש העתק כאמור, תובא אותה התקשרות בחישוב מניין רוב מיוחד של בעלי הדירות לפי סעיף 40, אף אם לא הוגשה על ידי היזם כאמור בסעיף קטן (א).
- (ג) דיווח כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יוגש מייד לאחר חתימתו, ובלבד שחלפו 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה ולא יאוחר מ־95 ימי עבודה ממועד ההכרזה.

סימן ג': יזם שיקום

40. (א) בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ה), מנהל הרשות להתחדשות עירונית יאשר יזם, אם מתקיימים בו התנאים האמורים בפסקאות (1), (2) או (3) שלהלן, כיוזם שיקום לעניין אזור לשיקום והתחדשות, לפי סדר קדימויות זה:

(1) היזם התקשר בעסקת שיקום או בהסכם יציאה מוגדל עם רוב מיוחד של בעלי הדירות ובעלי המגרשים, ובלבד שהתקשר בעסקת שיקום עם 20% לפחות מבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות;

(2) היזם התקשר בעסקת שיקום עם המספר הגבוה ביותר של בעלי הדירות או בעלי המגרשים באזור לשיקום והתחדשות, ובלבד שבעלי הדירות או בעלי המגרשים שהתקשרו עימו בצירוף בעלי הדירות שהתקשרו בהסכם יציאה מוגדל עימו או עם יזם אחר, בתוך 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה, הם רוב מיוחד של בעלי הדירות;

(3) היזם התקשר בעסקת שיקום עם המספר הגבוה ביותר של בעלי הדירות או בעלי המגרשים באזור לשיקום והתחדשות, ובלבד שכל בעלי הדירות או בעלי המגרשים שהתקשרו עימו או עם יזם אחר בעסקת שיקום או בהסכם יציאה מוגדל, בתוך 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה, הם רוב מיוחד של בעלי הדירות; אישור לפי פסקה זו יהיה מותנה בהתקיימות התנאים לפי סעיף 43(ב).

(ב) בקשה של יזם לאישורו כיוזם שיקום לפי סעיף קטן (א) (בסעיף זה – בקשה לאישור) תוגש בתקופה שתחילתה 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה וסיומה 95 ימי עבודה ממועד ההכרזה (בחוק זה – תקופת ההגשה).

(ג) היזם יצרף לבקשה לאישור מסמכים להוכחת התנאים כאמור בסעיף קטן (א), ואם שני יזמים או יותר הגישו יחד את הבקשה לאישור – גם ראייה בדבר קיומה של עסקה משותפת להם לביצוע השיקום, וכן תצהיר לתמיכה בעובדות המפורטות בבקשה לאישור; מנהל הרשות להתחדשות עירונית רשאי לדרוש מהיזם למסור לו מידע ומסמכים נוספים הנדרשים לו לשם החלטה בבקשה לאישור.

(ד) מנהל הרשות להתחדשות עירונית יבחן בקשה לאישור שהוגשה לפי סעיף קטן (א) בתוך 15 ימי עבודה מיום שהוגשה וייתן החלטה בה באותו מועד, ולעניין בקשה לאישור שהוגשה לפי סעיף קטן (א) (2) או (3) – בתום תקופת ההגשה, וייתן החלטה בה בתוך 15 ימי עבודה מתום תקופת ההגשה.

(ה) (1) תנאי לאישורו של יזם שיקום יהיה כי התחייב ליטול על עצמו את הזכויות והחיובים לפי הסכמי יציאה שנחתמו עם יזמים אחרים באותו אזור שיקום.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (א) או (ג), לא יאשר מנהל הרשות להתחדשות עירונית בקשה לאישור של יזם שהודיע כי הוא מעוניין בקבלת סיוע במימון לפי סעיף 45, אלא אם כן היזם צירף לבקשה לאישור מנהל מס רכוש לכך שמתקיימים בו שני אלה (בסעיף זה – אישור מנהל מס רכוש): הוא עומד בתנאים שנקבעו לפי סעיף 45(א) והוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אין הוא ראוי, לדעת מנהל מס רכוש, לקבל את הסיוע, ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור.

(3) על אף האמור בפסקה (2), מנהל הרשות להתחדשות עירונית רשאי לאפשר לזום לצרף את אישור מנהל מס רכוש בתוך עשרה ימי עבודה מתום תקופת ההגשה.

(4) יום המעוניין בקבלת סיוע במימון לפי סעיף 45 אם יאושר כיום שיקום, יודיע על כך למנהל הרשות להתחדשות עירונית ויפנה למנהל מס רכוש, עם מסירת הדיווח הראשון לפי סעיף 39(א), בבקשה לקבל אישור מנהל מס רכוש.

(ו) אישר המנהל בקשה לאישור, ימסור הודעה על כך לזום השיקום ולרשות המקומית שהאזור לשיקום והתחדשות נמצא בתחומה, וכן יפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של הרשות להתחדשות עירונית.

41. לא אישר המנהל בקשה לאישור לפי סעיף 40 בתום 110 ימי עבודה ממועד ההכרזה, יראו את ההכרזה לפי חוק זה כבטלה ולא יחולו הוראותיו.

אי-אישור יום כיום שיקום

42. מכר יום שיקום את מלוא זכויותיו וחובותיו לפי עסקאות שיקום או לפי הסכמי יציאה באזור לשיקום והתחדשות לזום ממשיך, יאשר מנהל הרשות להתחדשות עירונית את הזום הממשיך, לבקשתו, כיום שיקום במקום הזום המוכר, אם מצא כי מתקיימים ביזום הממשיך התנאים הקבועים בסעיף 40(א)(1) או (2) ו-(ה); בסעיף זה, "יום ממשיך" – כהגדרתו בסעיף 49כה1 או 49לכ3 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

מכירה לזום ממשיך

סימן ד': עסקאות והסכמים לאחר אישור יום שיקום

43. (א) אושר יום כיום שיקום לפי סעיף 40, יחולו הוראות אלה:

הוראות לעניין עסקאות והסכמים לאחר אישור יום שיקום

(1) בלי לגרוע מהוראות כל דין, בעל דירה או בעל מגרש רשאי לבעל עסקת שיקום או הסכם ארגון בלי שיראו אותו כמפר את ההתקשרות עם הזום או המארגן, לפי העניין, ובלבד שביטול העסקה או ההסכם נעשה לשם התקשרות בעסקת שיקום עם יום שיקום או לגבי בעל דירה, לשם התקשרות בהסכם יציאה עם יום שיקום; ביטול בעל דירה או בעל מגרש עסקת שיקום או הסכם ארגון לפי הוראות סעיף זה, ימסור על כך הודעה בכתב לזום או למארגן, לפי העניין;

(2) הזכויות והחיובים בהסכם יציאה מוגדל של יום שאינו יום שיקום יומחו ביום מתן האישור לזום השיקום באותו אזור; מנהל הרשות להתחדשות עירונית יודיע לזום השיקום על כל הסכם יציאה מוגדל שדווח לו;

(3) יום השיקום יציע, בתוך 30 ימי עבודה ממועד אישורו כיום שיקום, לכל בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות שלא התקשרו עימו בעסקת שיקום עד אותו מועד, להתקשר עימו באחד מאלה לפי העניין:

(א) לבעל דירה שלא התקשר עימו או עם יום אחר בעסקת שיקום או בהסכם יציאה עד אותו מועד – להתקשר עימו בעסקת שיקום או בהסכם יציאה שהתמורה בעד רכישת זכויותיו במקרקעין היא בגובה שומת המקרקעין שנערכה לפי סעיף 33(ב);

(ב) לבעל דירה שהתקשר עם יום אחר לפני תום תקופת ההגשה ודווח על כך לפי סעיף 39 – להתקשר עימו בעסקת שיקום או בהסכם יציאה שהתמורה בעד רכישת הזכויות במקרקעין היא כאמור בסעיף 38(א)(1);

(ג) לבעל מגרש שלא התקשר עימו או עם יום אחר בעסקת שיקום עד אותו מועד – להתקשר עימו בעסקת שיקום.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), אושר יום כיום שיקום לפי סעיף 40(א)(3) יחולו הוראות אלה:

(1) בתום התקופה האמורה בסעיף קטן (א)(3), יבחן המנהל אם התמלאו לגבי הזום התנאים לפי סעיף 40(א)(1) או (2), וימסור הודעה על כך לזום השיקום ולרשות המקומית שבתחומה האזור לשיקום והתחדשות, וכן יפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של אותה רשות מקומית;

(2) מצא המנהל כי התמלאו התנאים כאמור, יציע זום השיקום לכל בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות שלא התקשרו עימו בעסקת שיקום או בהסכם יציאה, בתוך 30 ימי עבודה מהמועד שבו התפרסמה הודעה לפי פסקה (1), את האמור בסעיף קטן (א)(3), לפי העניין.

(3) מצא המנהל כי לא התמלאו התנאים כאמור, יפקע האישור ויראו את ההכרזה לפי חוק זה כבטלה.

44. (א) זום שיקום ירכוש את זכויותיו במקרקעין של כל בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות שעומו התקשר בהסכם יציאה כנגד תשלום תמורת הרכישה כאמור בסעיף קטן (ד), בתוך 90 ימים מהמועדים שלהלן, והכול לפי המאוחר:

(1) אישור זום כזום שיקום לפי סעיף 40(א)(1) או (2);

(2) קביעת מנהל הרשות להתחדשות עירונית כי התקיימו ביזום שיקום שאושר לפי סעיף 40(א)(3) התנאים האמורים בסעיף 43(ב)(1);

(3) הפקדת תוכנית לשיקום והתחדשות באותו אזור.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ביקש בעל דירה לדחות את רכישת זכויותיו בהתאם להסכם יציאה, ידחה זום השיקום את רכישת הזכויות כאמור, ובלבד שרכישת הזכויות תבצע לא יאוחר ממועד הפינני הנדרש לתחילת עבודות הבנייה.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא ניתן להשלים את הליך הרכישה בתקופה האמורה באותו סעיף קטן, רשאי מנהל מס רכוש להאריך את התקופה האמורה, אם מצא שהדבר נדרש מסיבות שאינן תלויות ביזום או בבעל דירה.

(ד) הזום ישלם לכל בעל דירה שעומו התקשר בהסכם יציאה, תמורת רכישת זכויותיו במקרקעין, את סכום הרכישה שנקבע לפי סעיף 38(א)(1) או 43(א)(3), לפי העניין, ואם הוגשה השגה כאמור בסעיף 34 או עתירה על החלטה בהשגה – את סכום הרכישה שנקבע בהחלטה בהשגה או בעתירה, לפי העניין; סכום הרכישה שישלם הזום יוצמד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מהמועד הקובע לעניין שומה עד מועד התשלום בפועל.

(ה) לא רכש זום השיקום את זכויותיהם של כל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שעומו התקשר בהסכם יציאה, בתקופה האמורה בסעיף קטן (א), יהיה המנהל רשאי לבטל את אישורו כזום שיקום.

סימן ה': סיוע קרן הפיצויים

45. (א) זום שיקום שהתחייב לרכוש את זכויותיו של בעל דירה בהתאם להוראות סעיף 44, רשאי לבקש ממנהל מס רכוש את הסכום שעליו לשלם לאותו בעל דירה לפי אותו סעיף, כולו או חלקו, ולא יותר מסכום הרכישה כאמור בסעיף 44(א) ו-(ד) (בסעיף זה – סיוע במימון). מנהל מס רכוש ייתן סיוע במימון לזום, בתוך 90 ימים מיום שהגיש את הבקשה, בהתקיים כל אלה:

(1) במועד אישור הזום כזום שיקום אישר מנהל מס רכוש כי הזום עומד בדרישות שקבע מנהל מס רכוש בהנחיות שעניינן הבטחת יכולתו להחזיר את הסיוע במימון;

(2) היזם עומד בדרישות לפי סעיפים 2 ו-2א לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976¹⁸;

(3) ניתנו ערובות להנחת דעתו של מנהל מס רכוש בדבר הבטחת החזר הסיוע במימון.

(ב) (1) קיבל יזם שיקום את הסיוע במימון ונבנה בית משותף חדש בהתאם לתוכנית לשיקום והתחדשות החלה על הקרקע שבה נבנתה הדירה שרכש בהסכם יציאה, יהיה היזם חייב להחזיר את הסיוע במימון לא יאוחר מ-30 ימים מיום קבלת תעודת גמר לפי הוראות חוק התכנון, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מס רכוש, ממועד מתן הסיוע במימון עד מועד ההחזר.

(2) על אף האמור בפסקה (1), יזם השיקום רשאי לבקש ממנהל מס רכוש, בתוך התקופה כאמור באותה פסקה, כי יאשר שחלף החזר הסכום כאמור באותה פסקה, יחזיר היזם את שווי דירת התמורה, ואם היה שווי דירת התמורה נמוך מהסכום האמור בסעיף קטן (א) – את שווי דירת התמורה בתוספת 20% מההפרש בין שווי דירת התמורה ובין הסכום האמור; בחר יזם השיקום בהחזרת שווי דירת התמורה, לא יוכל לחזור בו מבחירתו; לעניין זה, "שווי דירת התמורה" – השווי במועד המסירה של דירת התמורה אשר היה מקבל בעל הדירה שדירתו נרכשה בהתאם לשווי הממוצע של דירות תמורה שקיבלו בעלי דירות בעלות מאפיינים דומים לדירתו, כפי שקבע השמאי הממשלתי הראשי.

(3) נקבעה שומת מקרקעין לפי הוראות פסקה (2), רשאי היזם להגיש השגה על השומה לוועדת ההשגות, בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו השומה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 9 לפקודת הקרקעות, בשינויים המחויבים; עם הגשת ההשגה, יחזיר היזם את שווי דירת התמורה שאינו שנוי במחלוקת ואשר נקב בהשגתו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב) –

(1) לא נקלטה בקשה להיתר בתוך 14 חודשים ממועד אישורה של תוכנית לשיקום והתחדשות או לא החלו עבודות בנייה בהתאם להיתר שניתן בתוך 10 חודשים ממועד מתן ההיתר, יתווספו לסכום האמור באותו סעיף קטן הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מס רכוש, החל מחלוף התקופות האמורות ועד למועד קליטת הבקשה להיתר או התחלת עבודות הבנייה, לפי העניין;

(2) לא נקלטה בקשה להיתר בתוך 26 חודשים ממועד אישורה של תוכנית לשיקום והתחדשות או שלא החלו עבודות בנייה בתוך 12 חודשים ממועד מתן ההיתר, יתווספו לסכום האמור באותו סעיף קטן הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מס רכוש, ואולם תוספת הריבית תהיה בשיעור של 6% לשנה;

(3) לא הושלמה בניית כל הבתים המשותפים באזור לשיקום והתחדשות בתוך שש שנים מהמועד שבו שולם ליזם השיקום סכום הסיוע במימון, יחזיר יזם השיקום את הסכום האמור לקרן הפיצויים כמשמעותה בסעיף 2א לחוק מס רכוש (בפרק זה – קרן הפיצויים); מנהל מס רכוש רשאי, בהחלטה מנומקת, להאריך את התקופה האמורה.

(ד) מנהל מס רכוש, בהתייעצות עם מנהל הרשות להתחדשות עירונית, רשאי להפחית את שיעור הריבית והפרשי הצמדה וריבית לפי פסקאות (1) ו-(2) של סעיף קטן (ג) או לוותר עליהם לחלוטין, אם הוכח להנחת דעתו כי העיכוב בקליטת הבקשה להיתר או בהתחלת עבודות הבנייה נגרם מסיבות שאינן תלויות ביזם השיקום.

¹⁸ ס"ח התשל"ו, עמ' 280.

(ה) על סכום ההחזר כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה)¹⁹, למעט סעיף 11א(1) לאותה פקודה, כאילו היה מס, והוראות חוק קיוזו מסים, התש"ם-1980²⁰, כאילו היה חוב מס.

המקור להשתתפות
המדינה

46. קרן הפיצויים תממן את כל אלה:

(1) סכום הסיוע במימון כמשמעותו בסעיף 45, והסכומים שיחזיר יזם השיקום לפי הסעיף האמור יצורפו לקרן הפיצויים ויהיו חלק ממנה;

(2) השתתפות במימון המיזם, ככל שהיא נדרשת לפי חוות דעת מנהל הרשות להתחדשות עירונית, לאחר שערך בחינה כלכלית של המיזם ומצא שהוא אינו בעל כדאיות כלכלית; סכום השתתפות לא יעלה על הוצאות שיקום הנזק.

פרק ה': הסכמה לביצוע עבודה וסעדים בהעדר הסכמה

הוראות לעניין
ביצוע עבודה
באזור שיקום

47. (א) אושר יזם שיקום ונדרשת לפי דין הסכמה או החלטה של בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות לשם ביצוע עבודה שמטרתה הקמת מבנה חדש באזור לשיקום והתחדשות או עבודה אחרת לשם מימוש תוכנית לשיקום והתחדשות (בפרק זה – ביצוע עבודה), יחולו לעניין קבלת ההסכמה או החלטה על ביצוע העבודה כאמור הוראות פרק זה.

סעדים לשם ביצוע
עבודות

48. (א) בסעיף זה –

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"בית המשפט" – בית המשפט המחוזי;

"יזם שיקום" – כל אחד מאלה:

(1) יזם שיקום שאושר לפי סעיף 40(א)(1) או (2);

(2) יזם שיקום שאושר לפי סעיף 40(א)(3), והמנהל קבע שמתקיימים לגביו התנאים כאמור בסעיף 43(ב)(1);

"שמאי פינוי ובינוי" – כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי;

"תוכנית" – תוכנית החלה באזור לשיקום והתחדשות והיא אחת מאלה: תוכנית מאושרת או תוכנית שהופקדה או הוחלט להפקידה, או תוכנית שהוגשה, והכול לפי חוק זה.

(ב) יזם שיקום באזור לשיקום והתחדשות שיש תוכנית החלה לגביו אשר בעל דירה או בעל מגרש באותו אזור לא הסכים להתקשר עימו בעסקת שיקום או בהסכם יציאה אף שהציע לו לעשות כן, רשאי להגיש לבית המשפט תובענה כנגד אותו בעל דירה או בעל מגרש (בסעיף זה – הנתבע).

(ג) מצא בית המשפט כי הצורך בשיקום מהיר, יעיל ומיטבי של האזור לשיקום והתחדשות בדרך של התחדשות עירונית מצדיק זאת, רשאי הוא לפעול באחת או יותר מאלה:

(1) להורות לנתבע להתקשר בעסקת שיקום או להתקשר בהסכם יציאה;

(2) להורות לנתבע לבטל עסקת שיקום שנחתמה עם יזם שאינו יזם השיקום, ובלבד שביטול כאמור נעשה לשם התקשרות בעסקת שיקום או בהסכם יציאה, לרבות בדרך של מתן סעד לפי פסקה (1);

¹⁹ חוקי א"י, כרך ב', עמ' 1374 (ע) 1374, (א) 1399.

²⁰ ס"ח התש"ם, עמ' 50.

(3) למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות, שיהיה מוסמך בהתאם להוראות בית המשפט לעשות בשם הנתבע שלא התקשר עם יום השיקום את האמור בפסקאות (1) ו-(2).
(ד) בבואו לתת סעד לפי סעיף קטן (ג) יתחשב בית המשפט בין השאר באלה:

(1) גודל האזור שנגרם לו נזק מלחמה וההשפעה על הסביבה;
(2) מספר בעלי הדירות שלדירתם נגרם נזק מלחמה שבינו לא ניתן להתגורר בדירה ומספר בעלי הדירות שהתקשרו בעסקת שיקום או בהסכם יציאה;
(3) הפגיעה שצפויה להיגרם לנתבע ממתן סעד כאמור בסעיף קטן (ג), והאפשרות לצמצמה;

(4) התנהלות יום השיקום בתום לב בקיום המשא ומתן להתקשרות בעסקת שיקום או בהסכם יציאה, ובכלל זה הצעת עסקת שיקום לכל בעלי הדירות המושתתת על עקרונות תמורה אחידים;

(5) כדאיותם הכלכלית של עסקת השיקום או הסכם היציאה; קבע שמאי פינני ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינני ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;

(6) אם הוצעו לבעל הדירה הנתבע מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש, ואם בעל הדירה הנתבע או בן משפחתו המתגורר עימו הוא אדם עם מוגבלות – אם המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

(7) אם הוצעו לנתבע בטוחות הולמות לביצוע עסקת השיקום או הסכם היציאה, ואם שמאי פינני ובינוי קבע תנאים לעניין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;

(8) היות בעל הדירה שהתגורר בדירה במועד קרות נזק המלחמה, או בן משפחתו שהתגורר עימו במועד האמור, אדם עם מוגבלות שלא הוצעה לו דירת תמורה הכוללת התאמות או תשלום בעד ההתאמות;

(9) היות בעל הדירה שהתגורר בדירה במועד קרות נזק המלחמה מי שבמועד האמור מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים (בפסקה זו – קשיש), ולא הוצעה לו לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היוזם, נוסף על האפשרויות הקבועות בסעיף 37:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים כהגדרתו בחוק פינני ובינוי, לרבות בתוספת תשלומי איוון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת השיקום;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת השיקום; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישה דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבע בעסקת השיקום;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת השיקום בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

(10) היות בעל הדירה שהתגורר בדירה במועד קרות נזק המלחמה אחד מהמנויים להלן ולא הוצעה לו חלופה כאמור בפסקה (9)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) קשיש שבמועד קרות נזק המלחמה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים;

(ב) חולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005²¹;

(ג) אדם שבמועד קרות נזק המלחמה התגורר בדירה והיה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995²²;

(11) אם הוצעה לנתבע בתוך התקופות הקבועות בחוק זה ובהתאם להוראות חוק זה עסקת שיקום והסכם יציאה, לפי העניין.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), מצא בית המשפט כי התקיים האמור בפסקאות (4) עד (10) לאותו סעיף קטן, רשאי הוא לקבוע תנאים שרק בהתקיימם ייתן את הסעד האמור בסעיף קטן (ג).

(ו) לעניין סדרי דין בתביעה לפי סעיף זה, יחולו הוראות פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018²³, בשינויים המחויבים.

49.

על אף האמור בכל דין, תביעה לפינני דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת שיקום או הסכם יציאה כאמור בסעיף 48 תוגש לאותו בית משפט שאישר את העסקה או ההסכם כאמור.

תביעה לפינני דירה שבית משפט אישר לגביה ביצוע עסקת שיקום או הסכם יציאה

פרק ו': מיסוי מקרקעין ופיצויים

50. (א) למונחים המופיעים בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.

(ב) לעניין פרק זה, יראו התקשרות בהסכם יציאה של בעל דירה כמורכבת משתי עסקאות: עסקת שיקום שבה בעל הדירה מוכר את הזכות במקרקעין בתמורה לקבלת זכות ביחידת מגורים חלופית, ועסקת מכירה של זכות ביחידת מגורים חלופית ליום.

(ג) על אף האמור בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין, לעניין עסקת שיקום יחולו הוראות אלה:

(1) לעניין ההגדרה "קשיש" –

(א) יראו אדם כקשיש אף אם לא התגורר ביחידת המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות;

²¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 58.

²² ס"ח התשנ"ה, עמ' 210.

²³ ק"ת התשע"ט, עמ' 422.

(ב) בעסקת שיקום שהיא עסקה קודמת לפי סעיף 36, יראו כקשיש אדם שמלאו לו 70 שנים במועד קרות נזק המלחמה;

(2) לעניין ההגדרות "יחידת מגורים" ו"יחידה אחרת", יראו את מועד קרות נזק המלחמה כמועד ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית.

51. פטור ממס ברכישה של דירה בידי יזם

(א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעל דירה, בעסקת שיקום שנחתמה על פי התחייבות שנתן בעל הדירה בהתאם להוראות סעיף 38(א)(1) או בהתאם לסעיף 43(א)(3) או (ב), שהיא עסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, תהיה פטורה ממס רכישה, ואם בתקופה שתחילתה במועד קרות נזק המלחמה וסיומה בתום 12 חודשים מהיום שבו רכש היזם מבעל הדירה את הזכות ביחידת המגורים החלופית, כאמור בסעיף 44, רכש בעל הדירה זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, לחילוף יחידת המגורים החלופית ושווי דירת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית – תהיה פטורה ממס שבח.

(ב) הוראות סעיף קטן (א), יחולו, בשינויים המחויבים ובכפוף לסעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין, גם על יחידה אחרת.

(ג) על מכירה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד) לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין, בשינויים המחויבים.

(ד) במכירת יחידת מגורים חלופית, כאמור בסעיף קטן (א), יהיה המס כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975²⁴, בשיעור אפס.

52. תקנות לעניין התאמות של אופן מיסוי ודיווח של עסקת שיקום והסכם יציאה

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות התאמות של אופן המיסוי והדיווח של עסקת שיקום והסכם יציאה לעקרונות של מיסוי עסקאות פינוי ובינוי לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.

53. פיצויים בעד נזק מלחמה באזור לשיקום והתחדשות

(א) על אף האמור בתקנה 8 לתקנות מס רכוש, אירע נזק מלחמה לדירה באזור לשיקום והתחדשות, רשאי מנהל מס רכוש לדחות את מועד תשלום הפיצויים לפי אותן הוראות לבעל דירה כאמור (בסעיף זה – הניזוק) עד למועד שיקבע, בהתחשב ביחס שבין עלות שיקום הנזק שאירע לבניין לעלות המימון של דיור חלופי לניזוק כאמור בסעיף קטן (ב) ובאפשרות שיקום הנזק.

(ב) דחה מנהל מס רכוש את מועד תשלום הפיצויים כאמור בסעיף קטן (א), יהיה זכאי הניזוק לדמי שכירות ראויים, כפי שיקבע מנהל מס רכוש, עד המועד שבו יתקיים לגביו האמור בסעיף קטן (ג)(1) או (2) או מועד תשלום הפיצויים בהתאם לתקנות מס רכוש, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות לא ישולמו לאחר מועד מסירת המקרקעין ליזם שיקום לשם תחילת ביצוע העבודות.

(ג) קיבל ניזוק את אחד מהמפורטים להלן, יראו זאת כאילו שולם לו הפיצוי שהוא זכאי לו בעד נזק המלחמה לפי תקנות מס רכוש:

(1) התמורה לפי עסקת שיקום שעניינה דירה במבנה חדש שהוקם במקום הדירה שהייתה לו באזור לשיקום והתחדשות, ותשלום דמי שכירות החל מהמועד האמור בסעיף קטן (ב) ועד קבלת הדירה האמורה;

(2) תשלום תמורת רכישת זכויותיו במקרקעין כאמור בסעיף 44.

(ד) סעיף זה יחול לעניין נזק מלחמה שאירע מיום י"ז בסיוון התשפ"ה (13 ביוני 2025) ואילך.

²⁴ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

פרק ז': הוראות שונות

54. על אף האמור בכל דין –

- (1) גורם מוסמך וגוף תשתית, כהגדרתם בחוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023²⁵, ייתנו עדיפות לטיפול בבקשה שעניינה קבלת אישור פעולה כהגדרתו בחוק האמור, תיאום, התייעצות, מסירת מידע או כל פנייה אחרת של יזם שיקום, מוסד תכנון או רשות מקומית, בקשר לקידום התחדשות עירונית באזור לשיקום והתחדשות;
- (2) בית משפט, ועדת ערר, שמאי מכריע או ועדת ההשגות יתנו עדיפות לטיפול בהליך הנוגע לקידום התחדשות עירונית באזור לשיקום והתחדשות על פני טיפול בהליך אזרחי או מינהלי אחר.

55. (א) על אף האמור בכל דין, נדרשה הסכמה מאת רשות מקרקעי ישראל, לעסקת שיקום או להסכם יציאה, לתוכנית לרישוי מהיר או לבקשה להיתר באזור לשיקום והתחדשות, תיתן רשות מקרקעי ישראל הסכמה כאמור בתוך 45 ימים ממועד הגשת הבקשה לכך.
- (ב) חלפו 45 ימים ולא התקבלה הסכמה מאת רשות מקרקעי ישראל כאמור בסעיף קטן (א), יראו את הבקשה להסכמה כמאושרת.

56. (א) רשות מקומית, ועדה מקומית או כל גוף אחר לא ידרשו מיזם שיקום או מהמדינה לבצע או לממן, במישרין או בעקיפין, עבודות פיתוח, כתנאי למתן היתר, אישור או הסכמה בקשר לאזור לשיקום והתחדשות, וכן לא יקבלו מימון של עבודות כאמור או ייהנו מביצוע של עבודות כאמור, אף בלי שדרשו זאת, אלא בהתקיים כל אלה:

(1) העבודות יבוצעו מכוח התקשרות בין בעל המקרקעין ובין הרשות המקומית באחת הדרכים הקבועות בסעיפים 197, 198 או 198א(ב) לפקודת העיריות²⁶;

(2) בעד ביצוע עבודות הפיתוח תשולם לבעל המקרקעין תמורה שאינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור כמשמעותה בסעיף 198א(ב)(3) לפקודת העיריות;

(3) התמורה כאמור בפסקה (2) תשולם באחת הדרכים הקבועות בסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות.

(ב) בסעיף זה –

“עבודות פיתוח” – כהגדרתן בסעיף 198א לפקודת העיריות, למעט שטחים המיועדים לצורכי ציבור בעבור העירייה הממוקמים במבנים שבהם ייעודים נוספים;

“רשות מקומית” – כהגדרתה בחוק התכנון, לרבות מי מטעמה.

57. (א) לשם מימוש מטרות חוק זה וביצוע הוראותיו, ועל אף האמור בפרק ד' לחוק הגנת הפרטיות, ובחוק תקשורת דיגיטלית עם גופים ציבוריים, התשע"ח-2018²⁷, רשאי גוף ציבורי המנוי בתוספת לפנות לגוף ציבורי אחר ולקבל ממנו את פרטיו של בעל דירה או בעל מגרש באזור לשיקום והתחדשות (בסעיף זה – בעל נכס) שברשותו ואת פרטי יצירת הקשר עימו, ובכלל זה מען דיגיטלי, אם ישנו; לענין אגף מס רכוש וקרן הפיצויים ברשות המסים, המידע שימסור לפי סעיף זה, אם הוא ברשותו, יהיה כתובות ופרטי התקשרות בלבד.
- (ב) גוף ציבורי יעביר לגוף ציבורי שביקש זאת את הפרטים שברשותו בתוך שבעה ימים מהפנייה אליו.

²⁵ ס"ח התשפ"ג, עמ' 261.

²⁶ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

²⁷ ס"ח התשע"ח, עמ' 902.

(ג) על אף האמור בכל דין, לרבות הוראות חוק הגנת הפרטיות וסעיף 50 לחוק מס רכוש, גוף ציבורי המנוי בתוספת רשאי לקבל מידע כמפורט בסעיף קטן (א), אם המידע נדרש באופן סביר למילוי תפקידו לפי חוק זה.

(ד) בתוך שבעה ימים ממועד ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות, תעביר הוועדה המקומית שבתחום מרחבה הוכרז האזור לשמאי הממשלתי הראשי ולמנהל מס רכוש, לשם ביצוע תפקידים לפי חוק זה, את פרטי הקשר של בעלי הנכסים באזור שברשותה ואת כלל היתרי הבנייה במתחם.

(ה) יזום שיקום רשאי לפנות לגוף ציבורי המנוי בתוספת ולקבל את פרטי הקשר של בעל הנכס, לשם פנייה אליו כאמור בסעיף 43(א)(3), ולעשות בהם שימוש לשם כך בלבד; יזום שיקום רשאי לקבל מגוף ציבורי המנוי בתוספת, בהסכמת בעל הנכס, את סכום השומה שנערכה לבעל הנכס.

(ו) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע העברת מידע אישי לשם ביצוע חוק זה בהתאם להוראות לפי פרק ד' לחוק הגנת הפרטיות.

(ז) המידע שיימסר לפי סעיף זה ישמש אך ורק למטרה שלשמה נמסר וגוף ציבורי המנוי בתוספת ינקוט את האמצעים הנדרשים להגנה על סודיות המידע ומניעת הגעתו לגורם שאינו מוסמך.

(ח) שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסיביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לתקן את התוספת.

58. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה, למעט פרקים ג' עד ה'.

(ב) שר הפנים ממונה על ביצוע פרק ג'.

(ג) שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע פרק ד'.

(ד) שר המשפטים ממונה על ביצוע פרק ה'.

59. על אף האמור בסעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975²⁸, בתקופה שממועד ההכרזה עד יום י' בכסלו התשפ"ט (27 בנובמבר 2028), ברשות מקומית שבתחומה נמצא אזור לשיקום והתחדשות ומספר התושבים בה עולה על 100,000, רשאית המועצה לבחור סגן ראש רשות מקומית אחד נוסף על האמור באותו סעיף, בדרך האמורה בו, והוא יכהן עד תום התקופה האמורה בסעיף זה.

60. (א) מנהל הרשות להתחדשות עירונית יורה על מתכונת ונוסח ההודעה לעניין סעיף 8 בתוך 60 ימי עבודה מיום התחילה; הוראה כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות להתחדשות עירונית.

(ב) הנחיות ראשונות לפי סעיף 45(א)(1) יפורסמו באתר האינטרנט של רשות המסים בתוך שבעה ימים מיום התחילה.

ביצוע

מינוי סגן נוסף ברשות מקומית שבתחומה נמצא אזור לשיקום והתחדשות – הוראת שעה

הוראות ראשונות

פרק ח': תיקונים עקיפים

61. בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961²⁹, בסעיף 2א(א), אחרי "פיצויים בעד נזק" יבוא "ולמתן סיוע לרכישת זכויות בעל דירה במיזם שיקום ולהשתתפות במימון מיזם לשיקום והתחדשות בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026³⁰".

תיקון חוק מס רכוש וקרן פיצויים – מס' 36

²⁸ ס"ח התשל"ה, עמ' 211.

²⁹ ס"ח התשכ"א, עמ' 100; התשפ"ו, עמ' 360.

³⁰ ס"ח התשפ"ו, עמ' 498.

62. (א) בחוק מיסוי מקרקעין, (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963³¹, בסעיף 49כב2(א), במקום "שבקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית לפינוי ובינוי לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה" יבוא "יום המכירה של יחידת המגורים הנמכרת כמשמעותו בסעיף 49כ".
- (ב) הוראות סעיף 49כב2(א) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף קטן (א), יחולו גם על הסכמים שנחתמו לפני יום התחילה, ובלבד שיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ לחוק האמור טרם חל לגביהם ביום התחילה.
63. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000³², בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו יבוא:
- "(ה) החלטה של רשות לפי חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026³³, למעט החלטות הממשלה כהגדרתה בחוק האמור:
64. בתקופה שמיום י"א באדר התשפ"ו (28 בפברואר 2026) עד יום ט"ו בסיוון התשפ"ו (31 במאי 2026) יקראו את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³⁴, כך שאחרי סעיף 119א יבוא:
- "הגשת התנגדויות, הערות, השגות או טענות – הוראת שעה
- 2.119א. (א) בסעיף זה –
- "המצב הביטחוני המיוחד" – המצב הביטחוני שבשלו הוכרו מצב מיוחד בעורף כמשמעותו בסעיף 9 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, ביום י"א באדר התשפ"ו (28 בפברואר 2026)³⁵;
- "התקופה הקובעת" – התקופה שמיום י"א באדר התשפ"ו (28 בפברואר 2026) עד יום ט"ו בסיוון התשפ"ו (31 במאי 2026).
- (ב) יושב ראש מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה להגשת התנגדויות, הערות, השגות או השמעת טענות, לפי העניין (בסעיף זה – התנגדויות), דרך כלל או לעניין סוגי תוכניות או היתרים, בתקופות נוספות שלא יעלו על משך התקופה הקובעת, אם סבר שיש לכך הצדקה בשל המצב הביטחוני המיוחד, ובלבד שהתקיימו שני אלה:
- (1) במועד תחילת המצב הביטחוני המיוחד, טרם חלף המועד להגשת התנגדויות;
- (2) ניתנה סמכות בחוק להאריך את המועד להגשת התנגדויות – ההארכה האמורה מוצתה.
- (ג) החלטת יושב ראש מוסד התכנון לפי סעיף זה תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון ובאתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך שלושה ימים מהמועד שבו התקבלה.
- (ד) שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי להאריך את התקופה הקובעת, אם המצב הביטחוני המיוחד טרם הסתיים.

³¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשפ"ו, עמ' 361.

³² ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשפ"ו, עמ' 370.

³³ ס"ח התשפ"ו, עמ' 498.

³⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ו, עמ' 370.

³⁵ י"פ 14297, התשפ"ו, עמ' 4314.

(ה) הופקדה תוכנית מיתאר מחוזית או תוכנית כוללנית, והמועד האחרון להגשת התנגדויות חל במהלך התקופה הקובעת, יוארך המועד להגשת התנגדויות ב־30 ימים; אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מסמכות יושב ראש מוסד התכנון להאריך את המועד להגשת התנגדויות בתקופה נוספת, לפי הוראות סעיף זה.

תוספת

(סעיף 57)

גוף ציבורי

בתוספת זו, "גוף ציבורי" – משרדי הממשלה ומוסדות מדינה אחרים, רשות מקומית או גוף אחר הממלא תפקידים ציבוריים על פי דין, המפורט להלן:

- (1) הרשות להתחדשות עירונית;
- (2) רשות מקומית שבתחומה נמצא אזור לשיקום והתחדשות;
- (3) רשות האוכלוסין וההגירה;
- (4) השמאי הממשלתי הראשי;
- (5) אגף מס רכוש וקרן הפיצויים ברשות המסים.

יריב לוין
שר המשפטים

חיים כץ
שר הבינוי והשיכון

בצלאל סמוטריץ'
שר האוצר

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

אמיר אוחנה
יושב ראש הכנסת

יצחק הרצוג
נשיא המדינה