

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016*

פרק א': מטרה והגדרות

1. מטרה
חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדירות במרקם העירוני הבנוי, שבים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה.

2. הגדרות
בחוק זה –

"הוועדה המייעצת" – הוועדה שהוקמה לפי הוראות סעיף 14(ד);

"ועדה מקומית לתכנון ולבנייה" – כמשמעותה בסעיף 17 לחוק התכנון והבנייה;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹;

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008²;

"חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006³;

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960⁴;

"חוק שירות המדינה (מינויים)" – חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959⁵;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965⁶;

"מוסד תכנון" ו"תכנית" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"מועצת מקרקעי ישראל" – המועצה כהגדרתה בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מיזם בינוי-פינוי-בינוי" – מיזם שבמסגרתו בעלי דירות מקבלים זכויות בדירה בבניין אחר בתמורה להעברת זכויותיהם בדירתם ופינויה עם המעבר לדירה בבניין האחר;

"מיזם להתחדשות עירונית" – בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38), מיזם במתחם פינוי ובינוי, מיזם במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, מיזם בינוי-פינוי-בינוי או מיזם אחר שתאשר הממשלה לעניין זה;

"מינהלת עירונית" – יחידה ארגונית הפועלת בתחום רשות מקומית או בתאגיד עירוני כמשמעותו בסעיף 249א לפקודת העיריות⁷, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, ובלבד שפעילותה בתחום ההתחדשות העירונית תתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח;

* התקבל בכנסת ביום כ"ט בתמוז התשע"ו (4 באוגוסט 2016) [בישיבה שהחלה ביום כ"ח בתמוז התשע"ו (3 באוגוסט 2016)]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 931, מיום כ' בתמוז התשע"ה (7 ביולי 2015), עמ' 768.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

³ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

⁴ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

⁵ ס"ח התשי"ט, עמ' 86.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁷ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

"הממונה" – מי שמונה להיות ממונה לעניין פניות דיירים לפי סעיף 7;
"מנהל הרשות" – מי שמונה להיות מנהל הרשות לפי הוראות סעיף 5;
"מתחם פינני ובינוי" – שטח שהוכרו עליו בצו כמתחם לפינני לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14;
"מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי" – שטח שהוכרו עליו בצו כמתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 15;
"צו הכרזה" – צו המכריז על שטח כעל מתחם פינני ובינוי לפי סעיף 14;
"צו הכרזה במסלול מיסוי" – צו המכריז על שטח כעל מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 15;
"הקרן להתחדשות עירונית" – כמשמעותה בסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל;
"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל;
"הרשות" או "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כמשמעותה בסעיף 3;
"תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);
"תכנית לפינני ובינוי" – תכנית לפינני לשם בינוי או לעיבוי בנייה;
"השר" – שר הבינוי והשיכון.

**פרק ב': הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית,
תפקידיה וסמכויותיה**

3. מוקמת בזה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במשרד הבינוי והשיכון, שתפעל לקידום מטרות חוק זה בהתאם למדיניות הממשלה.
4. (א) תפקידי הרשות הם אלה:
- (1) קידום מיזמים להתחדשות עירונית;
 - (2) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם;
 - (3) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות, לרבות תכניות כוללות להתחדשות עירונית כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, בתחום מרחב תכנון מקומי, אם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באותו מרחב תכנון לא מילאה הוראה לפי סעיף 64(ב) לחוק האמור;
 - (4) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים;
 - (5) הפעלת הקרן להתחדשות עירונית;
 - (6) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית;
 - (7) קידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית;
 - (8) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית;
 - (9) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית וכן קידום מחקר ופיתוח הידע בתחומי ההתחדשות העירונית;

- (10) קידום פעולות לשרוג מרכזי ערים ומרכזי מסחר ותעסוקה, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בשים לב, בין השאר, להוראות הדין לעניין שימור אתרים ומבני דת;
- (11) ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית, בין השאר בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים והפצתו באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר;
- (12) יישום מדיניות השר בתחום ההתחדשות העירונית;
- (13) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית;
- (14) מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושו.
- (ב) הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה לפי סעיף זה, בהתאם לכל דין, ובכלל זה –
- (1) לסייע בהליך ההכרזה על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי או כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות סעיף 14 או 15;
- (2) להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות למיזמים להתחדשות עירונית קרקע נוספת על המקרקעין המיועדים לפינוי במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, למעט במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38), לשם הבאה לכדאיות כלכלית של המיזמים כאמור או בשל שיקולים תכנוניים או חברתיים, והכול בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל, ובלי לגרוע מסמכויותיה לפי כל דין; לעניין זה, "קרקע נוספת" – בין שהיא כלואה בין המגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הנכללים במיזם להתחדשות עירונית או צמודה להם ובין שלא;
- (3) להקצות לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ולבנייה ולגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית, משאבים לטובת קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית;
- (4) לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לסייע להקמת מינהלות עירוניות, לבצע פעולות הסברה לרבות הנגשת מידע ותרגומו לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים לייעץ לדיירים לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור;
- (5) לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן;
- (6) לסייע לרשויות המקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן, ובכלל זה בתחום פיתוח תשתיות, ולקדם עריכת הסכמי פיתוח להתחדשות עירונית עם רשויות מקומיות; לעניין זה, סיוע כאמור בקשר עם בינוי לפי תכנית החיזוק (תמ"א 38) שאינו כולל הריסה של בניין ובנייתו מחדש יינתן רק לבקשת הרשות המקומית הנוגעת בדבר;
- (7) לגבש ולפרסם רשימה של העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זה יזמים, קבלני ביצוע, מנהלי מיזמים, מתכננים ושמאים, העומדים בתנאי סף שקבע השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בהתחשב, בין השאר, בהיקפי המיזמים;

(8) לגבש ולפרסם באופן נגיש וכן בתרגום לערבית, רוסית ואמהרית חומרי הסברה והדרכה, ובכלל זה נוסחים מומלצים למסמכי התקשרות בעסקאות להתחדשות עירונית ובהתקשרויות הנלוות להן;

(9) למנות ולהעסיק יועצים חברתיים לליווי דיירים במהלך קידום מיזמים להתחדשות עירונית, בין השאר לטובת התאמת המיזמים לצרכים של אוכלוסיית הדיירים;

(10) לערוך הכשרות לעוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לטובת קידום התחום.

(ג) פעולות הרשות יהיו בהתאם לאמות מידה שעליהן יורה מנהל הרשות; מנהל הרשות יורה על נהלים שלפיהם יוגשו ויידונו בקשות להטבות מהרשות; אמות המידה ונהלים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון ובדרכים נוספות שעליהן יורה מנהל הרשות.

(ד) אין בתפקידיה ובסמכויותיה של הרשות לפי חוק זה כדי לפגוע בסמכויות הנתונות לאחא, לפי כל דין.

פרק ג': מנהל הרשות ועובדי הרשות

5. (א) הממשלה, על פי המלצת השר ושר האוצר, תמנה את מנהל הרשות; הודעה על מינוי מנהל הרשות תפורסם ברשומות.
(ב) מנהל הרשות יהיה עובד המדינה.
(ג) מנהל הרשות ממונה על ביצוע תפקידי הרשות לפי חוק זה, והוא כפוף במישורין לשר בהתאם להוראות חוק זה.
(ד) תקופת כהונתו של מנהל הרשות תהיה ארבע שנים וניתן לשוב ולמנותו לתקופת כהונה אחת נוספת של שנתיים.
(ה) כשיר להתמנות למנהל הרשות מי שהוא בעל תואר אקדמי וניסיון ניהולי הולם, ובלבד שהוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להתמנות לתפקיד מנהל הרשות ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור שטרם ניתן לגביו פסק דין סופי.
6. (א) עובדי הרשות יהיו עובדי המדינה, ויחולו עליהם הוראות חוק שירות המדינה (מינויים).
(ב) עובדי הרשות יפעלו לפי הוראות מנהל הרשות ויהיו נתונים לפיקוחו.
7. (א) מנהל הרשות ימנה, מבין עובדי הרשות, מי שהוא עורך דין שעסק חמש שנים לפחות בעניינים הקשורים לתחומי תפקידיה של הרשות או לתחומים הדומים להם, כממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית.
(ב) הממונה יברר פניות של בעלי דירה ומחזיקים בדירה בתחום מיזם להתחדשות עירונית (בסעיף זה – דייר). בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובין השאר בעניין התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה טענות בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית.
(ג) הממונה רשאי לברר את הפנייה בכל דרך שיראה לנכון, והוא אינו קשור להוראה שבסדר דין או בדיני ראיות.

(ד) הממונה ייתן את החלטתו בפנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשתה, ורשאי הוא, מטעמים שיירשמו, להאריך את התקופה האמורה בתקופה או בתקופות נוספות, שלא יעלו על 90 ימים, במצטבר.

(ה) מצא הממונה שפניית דייר היא מוצדקת, יודיע על כך לדייר, לנילון ולכל מי שהפנייה נוגעת אליו.

(ו) קבע הממונה כי פניית דייר היא מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, תהיה קביעתו ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

(ז) החלטות הממונה יפורסמו לציבור באתר האינטרנט של הרשות; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין פרסום החלטות, בהתחשב, בין השאר, בצורך להגן על פרטיות ולמנוע בפגיעה בשם הטוב של הנוגעים בדבר.

פרק ד': הוראות כלליות לעניין הרשות

8. (א) מנהל הרשות יגיש לאישור השר והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון הצעה לאופן חלוקת תקציב הרשות ואת תכנית העבודה של הרשות, ובכלל זה קביעת יעדים מדידים לקידום ולמימוש מיזמים להתחדשות עירונית, בין השאר לעניין מספר הדירות שיחודשו או ייוספו במיזמים כאמור.

(ב) מנהל הרשות יהיה אחראי לביצועה של תכנית העבודה ומימוש היעדים.

9. תקציב הרשות ייקבע בתחום פעולה נפרד בתקציב רשויות הפיקוח, בחוק התקציב השנתי; לעניין זה, "תחום פעולה" ו"סעיף תקציב" – כהגדרתם בחוק התקציב השנתי כמשמעותו בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985⁸; הממונה על סעיף תקציב זה, לעניין חוק יסודות התקציב, יהיה מנהל הרשות.

10. לשם מימון פעולות הרשות, רשאי השר בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע אגרות בעד ביצוע פעולות הרשות לפי חוק זה, ועל מי תוטל חובת תשלום אגרה לפי סעיף זה.

11. לצורך ביצוע הוראות חוק זה, מורשה מנהל הרשות, יחד עם חשב הרשות, לייצג את הממשלה בעסקאות כאמור בסעיפים 4 ו-5 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951⁹, ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים לעסקאות כאמור.

12. (א) השר יסמיך עובד מעובדי הרשות, שיהיה רשאי לדרוש מרשות מקומית, ממוסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, כל מידע או מסמך הדרושים לרשות לשם מילוי תפקידיה; מידע או מסמך שנדרשו, יימסרו באופן ובמועד שנקבעו בדרישה; בסעיף זה, "מסמך" – לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995¹⁰.

(ב) לא יוסמך עובד כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:

(1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות מוסמך כאמור ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור שטרם ניתן לגביו פסק דין סופי;

(2) הוא קיבל הכשרה מתאימה כפי שהורה השר;

(3) הוא עומד בתנאי בשירות נוספים כפי שהורה השר.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת סודיות הקיימת לפי כל דין.

⁸ ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

⁹ ס"ח התשי"א, עמ' 52.

¹⁰ ס"ח התשנ"ה, עמ' 366.

13. (א) הרשות תדווח לשר על פעולותיה בהתאם להוראות חוק זה, לפי דרישתו. דיווח לשר ולכנסת
- (ב) השר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אחת לשנה, על פעולות הרשות והיקפן בהתאם להוראות חוק זה, ובכלל זה בעניינים המפורטים להלן:
- (1) היעדים שנקבעו לפי סעיף 8 ומידת העמידה בהם בשנת הדיווח;
 - (2) פירוט בדבר מתחמי פינוי ובינוי ומתחמי פינוי ובינוי במסלול מיסוי שהוכרוזו לפי דין, והתקדמות ההליכים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית בהם;
 - (3) פירוט בדבר בניינים שבהם בוצע מיזם לפי הוראות תכנית החיזוק (תמ"א 38), בהסתמך על נתונים שמינהל התכנון קיבל לפי הוראות התכנית האמורה והעביר לרשות.
- (ג) הדיווח השנתי הראשון כאמור בסעיף קטן (ב) יכלול, בין השאר, דיווח מפורט בדבר הפעולות שבוצעו לקידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית, לרבות קידום הצעות לתיקוני חקיקה נדרשים; בדיווחים השנתיים הבאים יכלול פירוט בדבר התקדמות יישומם של הפתרונות כאמור.
- (ד) דיווח שנתי לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של הרשות.

פרק ה': הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי ומתחמי פינוי ובינוי במסלול מיסוי

14. (א) השר, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה המייעצת, רשאי להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה; הוועדה המייעצת רשאית להורות על תנאים לעניין הסכמת רשות מקומית כאמור.

(ב) (1) תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו.

(2) על אף הוראות פסקה (1), השר, בהמלצת הוועדה המייעצת ויושב ראש מוסד התכנון המוסמך, רשאי להאריך את תוקפו של הצו האמור, במהלך תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או הופקדה תכנית לפינוי ובינוי, במתחם הפינוי והבינוי שהוכרו באותו צו או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי, לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך.

(3) (א) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), רשאי השר, בהמלצת הוועדה המייעצת, להאריך או לחדש את תוקפו של צו הכרזה, שניתן לפני כ"ו בתמוז התשע"ו (1 באוגוסט 2016), כמפורט להלן, לפי העניין, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בפסקת משנה (ב):

(1) להאריך, בצו, את תוקפו של צו הכרזה שתוקפו הוארך לפי פסקה (2). לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת תוקפו; צו הארכה לפי פסקת משנה זו יינתן במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה שתוקפו הוארך כאמור;

(2) לחדש, בצו, את תוקפו של צו הכרזה שתוקפו הוארך לפי פסקה (2) (בסעיף זה – צו לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו של צו ההכרזה שתוקפו הוארך כאמור.

(ב) לא יוארך ולא יחודש תוקפו של צו הכרזה, אלא בהתקיים כל אלה:

(1) רוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

(2) לעניין צו הכרזה שניתן לאחר יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014) – אושרה תכנית לפינוי ובינוי במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו.

(4) תחילתו של צו שחודש או שהוארך לפי פסקה (2) או (3)א(2), במועד פקיעתו של צו ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפו של צו ההכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פג צו ההכרזה הראשון עד למועד פרוסום הצו.

(ג) השר רשאי, על פי המלצת הוועדה המייעצת, להרחיב, לצמצם או לשנות בצו, את גבולותיו של שטח שהוכרז עליו בצו הכרזה, כעל מתחם פינוי ובינוי.

(ד) תוקם ועדה מייעצת להתחדשות עירונית, ואלה חבריה:

(1) נציג השר, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הפנים;

(3) נציג שר האוצר;

(4) נציג השר להגנת הסביבה;

(5) נציג שר התחבורה והבטיחות בדרכים;

(6) נציג שר המשפטים;

(7) נציג שר העבודה והשירותים החברתיים;

(8) נציג שר החינוך;

(9) נציג ראש הממשלה;

(10) נציג רשות מקרקעי ישראל שימונה בהמלצת שר האוצר;

(11) מנהל מינהל התכנון או נציגו;

(12) נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה שימנה שר העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בהסכמת השר.

(ה) לדיוני הוועדה המייעצת יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים ונציג שר העלייה והקליטה, שתהיה להם דעה מייעצת.

(ו) (1) חבר הוועדה המייעצת יימנע מהשתתפות בדיון ומהצבעה בישיבות הוועדה אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא, במישורין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר הוועדה לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו; בסעיף זה –

"בעל שליטה" – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף;

"עניין אישי", של חבר הוועדה – לרבות עניין אישי של קרובו או של גוף שחבר הוועדה או קרובו הם בעלי שליטה בו;

"קרוב" – בן זוג, הורה, אח או אחות, צאצא, צאצא של בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר הוועדה.

(2) התברר לחבר הוועדה המייעצת כי נושא הנדון עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בפסקה (1), יודיע על כך ליושב ראש הוועדה.

(ז) החלטות הוועדה המייעצת יתקבלו ברוב קולות של חברי הוועדה המשתתפים בהצבעה; היו הקולות שקולים, יהיה ליושב ראש הוועדה קול נוסף.

(ח) הוועדה המייעצת תקבע את דרכי עבודתה ואת נוהל דיוניה, ככל שלא נקבעו בחוק זה.

15. (א) בסעיף זה, "הוועדה" – המנהלים כהגדרתם בסעיף 49ט(א) לחוק מיסוי מקרקעין וכן הוועדה המייעצת.

הכרזה על מתחם
פינוי ובינוי –
מסלול מיסוי

(ב) השר רשאי, לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה, ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם הוועדה, להכריז בצו הכרזה במסלול מיסוי על שטח שיש בו 24 יחידות לפחות כעל מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), בתקופה שעד יום י"ט טבת התשפ"ד (31 בדצמבר 2023), השר רשאי, לבקשת יזם, בהמלצת הוועדה, ועל פי הכללים האמורים באותו סעיף קטן, להכריז בצו הכרזה במסלול מיסוי על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (בסעיף זה – השטח המתוכנן), ויראו את כל השטחים שהוכרו עליהם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי שהם חלק מהשטח המתוכנן, כמתחם אחד.

(ד) תוקפו של צו ההכרזה במסלול מיסוי יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו.

(ה) על אף הוראות סעיף קטן (ד), השר רשאי, בהמלצת הוועדה, ולפי כללים שקבעה הוועדה, להאריך את תוקפו של צו הכרזה במסלול מיסוי, במהלך תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים.

(ו) ניתן צו לפי סעיף זה, יחולו הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין וסעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, לפי העניין.

(ז) למונחים בסעיף זה תהיה המשמעות הנודעת להם בחוק מיסוי מקרקעין, זולת אם משתמע אחרת.

פרק ו': הוראות לעידוד התחדשות עירונית

16. (א) בלי לגרוע מהוראות לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992¹¹, רשות מקרקעי ישראל רשאית להתקשה בלא מכרז, בעסקה במקרקעין שהם מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק ייסוד: מקרקעי ישראל¹², להענקת זכויות במקרקעין בקרקע נוספת כמשמעותה בסעיף 4(ב)2, אם התקיימו כל אלה:

פטור ממכרז
להקצאת קרקע
נוספת

¹¹ ס"ח התשנ"ב, עמ' 114.

¹² ס"ח התש"ך, עמ' 56.

(1) הענקת הזכויות היא לחוכרי המקרקעין במגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הכלולים במיזם להתחדשות עירונית, למעט תכנית החיווק (תמ"א 38), או ליזם כהגדרתו בסעיף 49 ל חוק מיסוי מקרקעין;

(2) הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המליצה על הענקת הזכויות;

(3) השמאי הממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שהוא הסמיך לעניין זה חיווה את דעתו כי הענקת הזכויות נחוצה כדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית של מיזם להתחדשות עירונית.

(ב) על אף האמור בהוראות לפי פקודת העיריות או פקודת המועצות המקומיות¹³, רשות מקומית רשאית להתקשה בלא מכרו, בחוזה להענקת זכויות במקרקעין בקרקע נוספת כמשמעותה בסעיף 4(ב)2, לבעלי הזכויות במגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הכלולים במיזם להתחדשות עירונית, למעט תכנית החיווק (תמ"א 38), אם החליטה על כך מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, באישור שר הפנים ובהתקיים התנאים שקבע שר הפנים לעניין זה בתקנות.

17. הנחה בארנונה (א) בסעיף זה -

"בית משותף מחדש" - בית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית;

"דירת תמורה" - דירת מגורים בבית משותף מחדש שניתנה למחזיק שהוא בעל הזכויות בדירת מגורים בבית משותף שנהרס במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, בתמורה לדירה הקודמת שבה התגורר ערב הריסת הבית המשותף;

"מיזם להתחדשות עירונית" - בינוי במתחם פינוי ובינוי או במתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

"תשלומי ארנונה" - תשלומי ארנונה כללית כמשמעותה לפי חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992¹⁴, המשולמת לפי כל דין.

(ב) שר הפנים יקבע תנאים שבהתקיימם מחזיק בדירת תמורה יהיה זכאי להנחה של 100 אחוזים לכל היותר בתשלומי ארנונה בשל דירת תמורה אחת בלבד בעד שטח השווה להפרש שבין השטח החייב בארנונה בדירת התמורה ובין השטח שבעדו חויב המחזיק בארנונה בדירת המגורים הקודמת, לפני מכירת הזכויות בה, עד תום חמש שנים מהמועד הראשון שבו ניתן להטיל ארנונה על דירת התמורה.

(ג) שר הפנים יקבע תנאים שבהתקיימם לא תחול על מחזיק בדירת תמורה העלאה בתשלומי הארנונה בשל שינוי התעריף החל על האזור שבו נמצא הנכס, לרבות בשל שינוי סוג, סיווג או תת-סיווג הנכס, בנוגע לדירת תמורה אחת בלבד, עד תום חמש שנים מהמועד הראשון שבו ניתן להטיל ארנונה על דירת התמורה.

(ד) תנאים כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יתייחסו, בין השאר, למצבו הכלכלי של המחזיק, למספר שנות החזקתו בנכס שנהרס וזכויותיו בנכס האמור.

18. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי או ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית החיווק (תמ"א 38), ובמתחם או בבניין, לפי העניין, יש דירות ציבוריות, יחולו הוראות אלה:

זכויות דייר בדירה ציבורית במתחם פינוי ובינוי או בבינוי במסגרת תכנית החיווק (תמ"א 38)

¹³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

¹⁴ ס"ח התשנ"ג, עמ' 10.

(1) מי שהיה שוכר בדירה ציבורית במתחם או בבניין במועד חתימת עסקה או מתן היתר כאמור יהיה זכאי לבחור בין אלה:

(א) שכירת דירה חדשה במתחם או בבניין לאחר השלמת בנייתה (בסעיף זה – דירה חדשה);

(ב) חלופות נוספות משרד הבינוי והשיכון יציע לשוכר בדירה הציבורית, לרבות מעבר לדירה ציבורית אחרת, או לבית דיוור מוגן, על פי כללי משרד הבינוי והשיכון;

(2) מי שהיה שוכר בדירה ציבורית במתחם או בבניין במועד חתימת עסקה או מתן היתר כאמור, ובחר בשכירת דירה חדשה, לא יחויב בתשלום שכר דירה בשיעור העולה על זה ששילם ערב חתימת העסקה או מתן ההיתר, וכן לא יחויב בתשלום הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף במתחם או בבניין שבו נמצאת הדירה, בסכום העולה על זה ששילם ערב חתימת העסקה או מתן ההיתר, והכול בשיעורים ובתנאים שקבע השר לעניין זה, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, בהתחשב, בין השאר, בשטח הדירה החדשה ובמספר הנפשות של משפחת הדייר;

(3) תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירות חדשות כאמור בפסקה (2), לא תושת על בעלי הדירות והדיירים האחרים בבית המשותף; השר ושר האוצר יקבעו את דרכי המימון של תוספת ההוצאות כאמור.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 8(ב) לחוק הדיור הציבורי; חברה לדיור ציבורי תודיע למי שהיה שוכר בדירה ציבורית כאמור בסעיף זה, בכתב, במסירה אישית או באמצעות דואר רשום, על זכויותיו לפי הוראות סעיף זה והוראות סעיף 8(ב) לחוק האמור, בתוך 30 ימים ממועד חתימת עסקת פינוי ובינוי או מתן היתר הבנייה, לפי העניין.

(ג) בסעיף זה –

“דירה ציבורית” ו”חברה לדיור ציבורי” – כהגדרתן בחוק הדיור הציבורי;

“היתר בנייה” – כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);

“חוק הדיור הציבורי” – חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ”ט–1998¹⁵;

“עסקת פינוי ובינוי” – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים).

(א) בסעיף זה – 19.

“בית משותף מחודש” ו”דירת תמורה” – כהגדרתם בסעיף 17;

“גיל פרישה” – כהגדרתו בחוק גיל פרישה, התשס”ד–2004¹⁶;

“דירה יחידה” – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.

(ב) על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ”ט–1969¹⁷, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

¹⁵ ס”ח התשנ”ט, עמ’ 2.

¹⁶ ס”ח התשס”ד, עמ’ 46.

¹⁷ ס”ח התשכ”ט, עמ’ 259.

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;

(2) דירת התמורה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980¹⁸.

(ג) תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה תשולם בידי הזום כהגדרתו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, ולעניין בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38) – בידי מי שרכש מבעלי הדירות זכויות בדירות או בקשר אליהן לצורך הבינוי כאמור.

(ד) אין להתנות על הוראות סעיף זה אלא לטובת בעל דירת התמורה.

פרק ז': ביצוע ותקנות, תיקונים עקיפים, תחילה והוראת מעבר

20. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו. ביצוע ותקנות

21. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹⁹ – תיקון חוק התכנון והבנייה – מס' 109

(1) בסעיף 1 –

(א) אחרי "חוק משק הגז הטבעי" יבוא:

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016²⁰;

(ב) אחרי "מרחב מוגן" יבוא:

"מתחם פינוי ובינוי", "מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי", "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ו"תכנית החיזוק (תמ"א 38) – כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(2) אחרי סעיף 11א3 יבוא:

"ועדת משנה 4.11א. (א) בסעיף זה – להתחדשות עירונית

"תכנית להתחדשות עירונית" – כל אחת מאלה, ובלבד

שמספר יחידות הדיוור החדשות הכלולות בה הוא 70 לפחות:

(1) תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת, החלה בתחום של מתחם פינוי ובינוי, מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נתנה לגביו החלטה מקדמית ולפיה בהתקיים התנאים שנקבעו לפי סעיף 15(ב) לחוק האמור, בכוונתה להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

(2) תכנית שמטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לפי הוראות תכנית החיזוק (תמ"א 38) הכוללת הוראות של תכנית מפורטת והמייעדת קרקע למגורים, לרבות לשימושים הנלווים למגורים.

¹⁸ ס"ח התשמ"א, עמ' 30.

¹⁹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 1149.

²⁰ ס"ח התשע"ו, עמ' 1149.

(ב) תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכניות להתחדשות עירונית (בסעיף זה – ועדת משנה להתחדשות עירונית), וזה הרכבה:

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג שר המשפטים;

(4) נציג השר להגנת הסביבה;

(5) נציג שר הפנים;

(6) נציג רשות מקרקעי ישראל;

(7) שני חברים מבין נציגי הרשויות המקומיות, שתבחר הוועדה המחוזית, ובלבד שלעניין תכנית החלה בתחומה של רשות מקומית שנציגה הוא חבר בוועדה המחוזית, ייבחר אותו חבר כאחד משני הנציגים האמורים;

(8) מתכנן המחוז;

(9) נציג כאמור בסעיף 7(13).

(ג) נציג שר הבינוי והשיכון יהיה ממלא מקום יושב ראש ועדת המשנה.

(ד) הודעה על הקמת ועדת משנה להתחדשות עירונית תפורסם ברשומות.

(ה) לדיוני ועדת משנה להתחדשות עירונית יוזמן דרך קבע מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או נציגו מקרב עובדי הרשות האמורה.

(ו) לדיוני ועדת משנה להתחדשות עירונית יוזמן ראש הרשות המקומית שתכנית להתחדשות עירונית חלה במרחב התכנון שלה.

(ז) דין החלטה של ועדת משנה להתחדשות עירונית כדין החלטה ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 11 ו-11א לא יחולו על ההחלטה.

(ח) לוועדת משנה להתחדשות עירונית יהיו נתונות כל הסמכויות של ועדה מחוזית הדרושות לשם אישור תכנית להתחדשות עירונית, למעט סמכויות המוקנות לוועדה המחוזית לפי סעיף 62א(1);

(3) בסעיף 31א, אחרי סעיף קטן (ו) יבוא:

"(ו) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (ה) ו-(ו), הוארכה הסמכה של ועדה מקומית עצמאית שחלפו חמש שנים ממועד הסמכתה כאמור לראשונה, יהיו נתונות לה הסמכויות של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, אלא אם כן מצא שר האוצר כי היא לא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון, רישוי ואכיפה

של ההוראות לפי חוק זה ברמה הנדרשת לשם הפעלת סמכויותיה של ועדה מקומית עצמאית מיוחדת.”;

(4) סעיף 33א – בטל;

(5) בסעיף 62א –

(א) בסעיף קטן (2א)(1), במקום “כהגדרתם בסעיף 33א” יבוא “כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק האמור נתנה לגבי החלטה מקדמית ולפיה בהתקיים התנאים שנקבעו לפי סעיף 15(ב) לחוק האמור בכוונתה להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז עליו בעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי (בסעיף זה – החלטה מקדמית);

(ב) בסעיף קטן (2ג)(ד), במקום “לפי סעיף 33א” יבוא “לפי סעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק האמור נתנה לגבי החלטה מקדמית”;

(ג) בסעיף קטן (2ז)(4), במקום “כהגדרתם בסעיף 33א” יבוא “כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נתנה לגבי החלטה מקדמית”;

(6) בסעיף 63ב(1), בסופו יבוא “או שהיא תכנית להתחדשות עירונית”;

(7) בסעיף 64, האמור בו יסומן “(א)” ואחריו יבוא:

” (ב) ועדה מקומית תכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום מרחב התכנון שלה ותגישה לוועדה המחוזית, ביוזמתה או אם מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי יש צורך להכין תכנית כאמור בתחום אותו מרחב תכנון; מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כאמור, תודיע על כך לוועדה המקומית; הוועדה המקומית תכין תכנית כאמור, ותגישה לוועדה המחוזית בתוך 18 חודשים מיום ההודעה כאמור; לעניין זה, “תכנית כוללת להתחדשות עירונית” – תכנית מיתאר מקומית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו, שמטרתה לקבוע הוראות לעניין מתחמים פינוי ובינוי והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לפי הוראות תכנית החיזוק, ומתקיימות בה הוראות סעיף 62א(4) ו-5), ואולם ניתן שלא לפרט בה את השטח הכולל המותר לבנייה בכל ייעוד והנחיות לגבי גובה הבניינים, ובלבד שהוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לפי הוראות תכנית החיזוק יהיו הוראות של תכנית מפורטת המקיימות את התנאים שנקבעו בתכנית החיזוק לעניין זה.”;

(8) בסעיף 7266 –

(א) בכותרת השוליים, בסופה יבוא “והתחדשות עירונית”;

(ב) האמור בו יסומן “(א)” ואחריו יבוא:

” (ב) שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם שיעור האגרה לעניין מתן היתר לפי סעיף 145, לגבי תכנית לפינוי ובינוי, כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או לגבי תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(2) יהיה

מחצית שיעור האגרה שנקבע לפי סעיף 265(17); שיעור אגרה כאמור יחול ברשות מקומית מסוימת לאחר שנתנה את הסכמתה לכך²¹;

(9) בתוספת השלישית, בסעיף 19(ב)(2), בסופו יבוא "ואולם השרים האמורים רשאים, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבה להכריזו בצו כאמור כי בשל השבחה במקרקעין למגורים בתחום מתחם פינני ובינוי, כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(2), תחול חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה".

22. בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960²¹ –

(1) בסעיף 1 –

(א) אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016²²;

(ב) אחרי ההגדרה "ק"ל" יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית²²;

(2) בסעיף 7ד –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "במשרד הבינוי והשיכון" יבוא "ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ב) בסעיף קטן (ב), בסופו יבוא "סיוע במימון תחזוקה לטווח ארוך של רכוש משותף במתחמי התחדשות עירונית ועידוד הכללתו של דויר בהישג יד במתחמי התחדשות עירונית".

23. בחוק פינני ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006²² –

(1) בסעיף 1 –

(א) ההגדרה "הוועדה להתחדשות עירונית" – תימחק;

(ב) אחרי ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" יבוא:

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016²²;

(ג) בהגדרה "מתחם פינני ובינוי", במקום האמור בה יבוא "שטח שהוכרז כמתחם פינני ובינוי לפי סעיפים 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ד) אחרי ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית²²;

(2) בסעיף 2א –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית" יבוא "למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

תיקון חוק רשות
מקרקעי ישראל –
מס' 12

תיקון חוק פינני
ובינוי (פיצויים) –
מס' 4

²¹ ס"ח התש"ח, עמ' 57; התשע"ו, עמ' 687.

²² ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"ה, עמ' 668.

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית" יבוא "מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

בחוק המקרקעין (חיוזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008²³, בסעיף 6א –

24. תיקון חוק המקרקעין (חיוזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה) – מס' 4

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק פינני ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006" יבוא "למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בסעיף זה – מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "ליושב ראש הוועדה" יבוא "למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

25. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963²⁴ – (1) בסעיף 49יט(א) –

תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – מס' 88

(א) בהגדרה "יחידת מגורים", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה או לפי סעיף 49כח" יבוא "לפי סעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בפרק זה – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)";

(ב) בהגדרה "יחידה אחרת", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה או לפי סעיף 49כח" יבוא "לפי סעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ג) בהגדרה "יזם", במקום "לפי סעיף 49כח" יבוא "לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ד) בהגדרה "מתחם פינני ובינוי", במקום "לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה" יבוא "לפי הוראות סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ה) בהגדרה "מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי", במקום "לפי הוראות סעיף 49כח" יבוא "לפי הוראות סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ו) בסופו יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית", ו"מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(2) בסעיף 49כב, במקום "לפי סעיף 49כח" יבוא "לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(3) סעיף 49כח – בטל;

(4) בסעיף 49לא(א), בהגדרה "מתחם להתחדשות עירונית", אחרי "לחוק התכנון והבנייה" יבוא "כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(5) בסעיף 49לג(א), המילים "עד גובה שוויון של זכויות הבנייה כאמור" – יימחקו;

²³ ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשע"ה, עמ' 668.

²⁴ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"ו, עמ' 934.

6) בסעיף 49לג1א), המילים "עד גובה שוויין של זכויות הבנייה כאמור" – יימחקו;

7) בסעיף 49ל2, בכל מקום, במקום "ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016)" יבוא "כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)".

26. בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008²⁵, במקום סעיף 3 יבוא:

"הוראת שעה 3. סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, כנוסחו בחוק זה, יחול על מתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק שנעשתה בתקופה שמיום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005) ועד יום כ"ז בטבת התשפ"ב (31 בדצמבר 2021)."

27. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000²⁶, בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו יבוא:

"(ג) החלטה של רשות לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, למעט החלטה של הממשלה או של שר".

28. בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998²⁷, בסעיף 8(ב), במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) על אף האמור בפסקה (1), מי שהיה זכאי לרכוש את הדירה הציבורית שבה התגורר לפי הוראות חוק זה, במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי לגבי מתחם פינוי ובינוי או במועד שבו ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית החיזוק (תמ"א 38) או במועד השלמת הבנייה על אותם מקרקעין, יהיה זכאי לרכוש, מעת השלמת הבנייה, אחת מהדירות החדשות שנבנו על אותם מקרקעין שערכה וגודלה לא יפחתו מערך ומגודל הדירה הציבורית שבה התגורר, ומחיר הדירה החדשה, לצורך רכישה, יהיה המחיר שהיה משלם השוכר בדירה הציבורית אילו היה רוכש אותה; לעניין זה – "מתחם פינוי ובינוי" ו"תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

"היתר בניה" – כהגדרתו בסעיף 18 לחוק האמור."

29. אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מהוראות כל דין אחר. שמירת דינים

30. (א) תחילתם של סעיפים 14, 15, 21, ו-23 עד 26, למעט סעיף 25(3) ו-4) חמישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה (בסעיף זה – המועד הקובע). תחילה, תחולה והוראות מעבר

(ב) סעיפים 49לג1א) לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו בסעיף 25 לחוק זה, יחולו על מכירת זכות נמכרת כמשמעותה בסעיפים האמורים, שיום המכירה שנקבע לגביה על פי חוק מיסוי מקרקעין חל מיום פרסומו של חוק זה ואילך.

(ג) צווי הכרזה או הכרזות הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך שניתנו, הוארכו או חודשו לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק זה והכרזות הממשלה שניתנו לפי סעיף 49כ(ג) לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה, שהיו בתוקף ערב המועד הקובע, יראו אותן כאילו ניתנו בידי השר ויחולו לגביהן הוראות סעיף 14 או 15, לפי העניין, ובלבד שתקופת תוקפה הכוללת של הכרזה שניתנה לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה ערב ביטולו כאמור לא תעלה על התקופות הקבועות בסעיף האמור.

²⁵ ס"ח התשס"ח, עמ' 221.

²⁶ ס"ח התש"ס, עמ' 190; התשע"ו, עמ' 1130.

²⁷ ס"ח התשנ"ט, עמ' 2; התשע"ו, עמ' 538.

(ד) הליכים לעניין מתן צו הכרזה, הארכתו או חידושו לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק זה, שטרם הסתיימו, וכן בקשות להכרזה על מתחם פיננסי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה, אשר הטיפול בהן טרם הסתיים לפני המועד הקובע, יראו אותם כהליכים או כבקשות שהתקיימו לפי סעיף 14 או 15, לפי העניין, והטיפול בהם ימשך לפי הוראות הסעיפים האמורים.

(ה) תקנות שהותקנו לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה, יראו אותן כאילו הותקנו לפי סעיף 15, והסמכויות שהיו נתונות לוועדה בתקנות אלה, יהיו נתונות לוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) והסמכויות שהיו נתונות לממשלה בתקנות אלה, יהיו נתונות לשר.

(ו) החלטות מקדמיות שניתנו על ידי הוועדה כמשמעותה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 25 לחוק זה יראו אותן כהחלטות שניתנו בידי הוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א).

(ז) לעניין מנהל הרשות הראשון שימונה לאחר יום פרסומו של חוק זה –

(1) על אף האמור בחוק שירות המדינה (מינויים), מינויו יהיה בפטור מלא ממכרז;

(2) על אף האמור בסעיף 5, תקופת כהונתו תהיה 18 חודשים, וניתן לשוב ולמנותו לפי הוראות סעיף 5.

31. תקנות ראשונות לפי סעיף 4(א) (8) יובאו לאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בתוך תשעה חודשים מיום תחילתו של חוק זה.

(ב) תקנות ראשונות לפי סעיף 16(ב) יותקנו עד יום ג' בטבת התשע"ז (1 בינואר 2017).

(ג) תקנות ראשונות לפי סעיף 17 יותקנו בתוך תשעה חודשים מיום תחילתו של חוק זה.

יואב גלנט
שר הבינוי והשיכון

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה