



תוכן עניינים

4	תזכיר חוק
4	א. שם החוק המוצע
4	ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים
6	ג. השפעת החוק המוצע על קבוצות אוכלוסייה מסוימות
6	ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות
6	ה. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר
7	תזכיר חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025
7	פרק א': הגדרות
7	1. הגדרות
8	פרק ב': אזורי לשיקום והתחדשות
8	סימן א': הוועדה לקביעת אזורי לשיקום והתחדשות
8	2. הוועדה לקביעת אזורי לשיקום והתחדשות
9	3. סדרי עבודת הוועדה
9	סימן ב': קביעת אזור לשיקום והתחדשות
9	4. קביעת אזור לשיקום והתחדשות
11	5. קביעת צפיפות יחידות דיור מזערית
11	6. היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים
11	7. פרסום
11	8. תוקף החלטות הוועדה
11	9. אזור שיקום והתחדשות כמתחם פינוי ובינוי
11	פרק ג': תכנון אזור שיקום והתחדשות
11	10. הגדרות ותחולה
12	11. הגשת תוכנית באזור לשיקום והתחדשות
12	12. מסמכים שיש להגיש לוועדה המקומית עם הגשת התוכנית
12	13. סמכויות הוועדה המקומית באזור לשיקום והתחדשות
13	14. הגשת תוכנית לוועדה מחוזית באזור לשיקום והתחדשות
13	15. סמכויות הוועדה למתחמים מועדפים באזור לשיקום והתחדשות
14	16. החלטה על הפקדת תוכנית באזור לשיקום והתחדשות
15	17. הוראות מיוחדות לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות
15	18. חלוקה חדשה בהסכמה

18	19. חלוקה חדשה מותנית בהסכמה טרם מתן ההיתר.....
19	20. תוכנית לרישוי מהיר.....
19	21. הוראות מיוחדות לעניין גורמים מאשרים וגורמים מוסרי מידע.....
19	22. הוראות מיוחדות לעניין ערר שהוגש.....
20	23. הוראות מיוחדות לעניין מורשה להיתר.....
20	24. אגרות.....
20	25. שיעור היטל השבחה בתוכנית באזור לשיקום והתחדשות.....
21	פרק ד': זכות לרכישת זכויות בעל דירה במבנה טעון שיקום.....
21	26. יזם שיקום.....
23	27. זכות בעל דירה.....
23	28. עריכת שומה וקביעת סכום הרכישה.....
24	29. השגה על השומה.....
24	30. הסכמת בעל דירה זכאי למכירת זכויותיו.....
25	31. רכישת זכויות בעל דירה זכאי בידי יזם השיקום.....
25	32. סיוע המדינה לרכישת זכויות.....
26	33. המקור להשתתפות המדינה.....
26	פרק ה': הסכמה לביצוע עבודה והתקשרות בעסקת שיקום.....
26	34. ביצוע עבודה במבנה טעון שיקום.....
27	35. אישור ביצוע עבודה.....
28	36. תחולת הוראות מחוק פינוי ובינוי בעניין התקשרות בעסקת שיקום.....
28	37. תוקפה של עסקת שיקום.....
28	38. דינה של עסקה קודמת.....
29	39. השר הממונה על פרק זה.....
29	פרק ו': רכישה לצרכי שיקום והתחדשות.....
29	40. הגדרת צורך ציבורי.....
29	41. פניה לצורך רכישה.....
30	42. פיצוי בגין רכישה.....
30	43. מיסוי על רכישת זכויות.....
30	44. עבודות פיתוח באזור שיקום והתחדשות.....
31	45. תחולה על מצבי חירום אחרים.....
31	46. סיוע משפטי.....
31	47. שמירת דינים.....
31	פרק ו': מיסוי מקרקעין.....

31	48. פרשנות
32	49. פטור ממס ברכישה של דירה בידי יזם
32	תוספת ראשונה
32	(סעיף 26)
33	דברי הסבר
35	50. לסעיף 10 - הגדרות ותחולה

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

תזכיר חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

בהנחיית שרי האוצר, הפנים והבינוי והשיכון, הוקם ביום 15 ביוני 2025 צוות בין-משרדי לגיבוש פתרונות מידיים לשיקום מתחמי מגורים שנפגעו במסגרת מבצע "עם כלביא". זאת, מתוך הבנה כי הדרך האפקטיבית והישימה לשיקומם היא באמצעות התחדשות עירונית, שתאפשר לתושבים לשוב להתגורר בסביבתם, בבניינים בטוחים מחודשים ומחוזקים ובמקביל לתרום משמעותית להתחדשות המרחב העירוני, תוך מתן מענה טוב יותר לצרכי ציבור וחיזוק הפעילות הכלכלית במרכזי הערים שנפגעו.

הצוות כלל נציגים ממשד האוצר, משרד ראש הממשלה, משרד הפנים, הייעוץ המשפטי לממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מנהל התכנון ומטה התכנון. הצוות גיבש המלצות אופרטיביות תוך שיח עם נציגי השלטון המקומי והשוק הפרטי, ומתוך הבנה כי יש לפעול בלוח זמנים מואץ במטרה לייצר הליך יעיל וודאי, שיש בו להביא למענה מהיר לשיקום המתחמים שנפגעו.

בהתבסס על ממצאי הצוות ועל ניתוח החסמים הקיימים, עולה כי המסלול הראוי לשיקום אזורים שנפגעו הוא באמצעות כלים של התחדשות עירונית, כאמור. עם זאת, תהליכים אלו מאופיינים במורכבות ניכרת, ומשך יישומם הממוצע עומד על כ-12-9 שנים, בין היתר בשל אתגרים קנייניים, הצורך בהסכמות דיירים, הליכי תכנון ורישוי ארוכים ועומסים תפעוליים ברשויות המקומיות ובמוסדות התכנון. נוכח נסיבות החרום והצורך הדחוף במתן מענה, נדרש להקים מנגנון ייעודי שיאפשר קידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באותם מתחמים, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים, זכויות הדיירים והתאמה למציאות בשטח.

עיקרי תזכיר החוק

תכנון ובנייה:

הפרק עוסק בקביעת מסגרת רגולטורית ותכנונית שתאפשר שיקום מהיר ויעיל של אזורים שנפגעו, תוך מתן אפשרות לרשות המקומית להוביל את הליך ההתחדשות העירונית בשטחה. לצורך כך, מוצע להקים צוות "לאזור טעון שיקום והתחדשות" שיורכב מנציגי ממשלה והרשות המקומית ויהיה אחראי על קביעת גבולות האזור לשיקום והצפיפות המינימלית הנדרשת בו.

לרשות המקומית ולוועדה המקומית תוענק הזכות לבחור אם לקדם את התכנית באזור לשיקום והתחדשות בעצמה, וסמכויות מוגברות שיאפשרו לה לעשות כן ככל שהגישה את התכנית לוועדה המקומית (ניתן גם להגיש לוועדה מחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)). זאת, מתוך הכרה ביכולותיה של הרשות המקומית ובמקומה המרכזי בתהליך השיקום. במקרים בהם הרשות המקומית תבחר שלא להוביל את ההליך, תועבר הסמכות להגשת התכנית לגוף ממשלתי. בנוסף, הפרק כולל שורה של צעדים לקיצור הליכי תכנון ורישוי, ובהם

האפשרות להפקדת תכנית בהחלטת יושב ראש הוועדה בלבד, הרחבת השימוש במסלולי תכנית לרישוי מהיר ו"מורשה להיתר". כמו כן מוצע לקבוע הוראות לעניין אישור איחוד וחלוקה בהסכמה על ידי רשות הרישוי והוראות לעניין אגרות והיטלי השבחה.

זכות לרכישת זכויות בקרקע וסוגיות בתחומי הקניין והחוזים:

הפרק מציג מתווה ייחודי ומדורג, שנועד לאזן בין הצורך בקידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באזורים שנפגעו, לבין שמירה על זכויות בעלי הדירות והיזמים הפועלים בשטח. בבסיס המתווה מוצעת האפשרות לכלל בעלי הדירות להשתתף בפרויקט ההתחדשות העירונית או לבחור במסלול פיצוי כספי (Buy Out), תוך קידום תהליך שנועד לבחור יזם שיהיה מחויב לבצע ההתחדשות העירונית ולשלם את הפיצוי הכספי לבעלי הדירות שיבחרו בכך. המתווה מבוסס על שלוש תקופות זמן: בשלב הראשון נשמרים ההסכמים הקיימים ולבוחרים במסלול הפיצוי יינתן מענק כספי מוגדל; בשלב השני נפתחת האפשרות לביטול עסקאות שנחתמו כנגד התקשרות עם יזם חדש לצורך הגברת שיעור ההסכמות; ובשלב השלישי, ככל שלא הושג רוב, ניתנת למדינה סמכות להתערב בבחירת יזם מטעם בעלי הדירות שלא בחרו בפיצוי כספי, אשר יחוייב להציע להם עסקת התחדשות עירונית לפי הסכמים אחידים לכלל הדיירים או פיצוי כספי.

על כן מוצע לקבוע, לשם הגברת הודאות, שיקום האזור ופיתוחו, ובהתאם לנסיבות המיוחדות של אירועי המלחמה, כי המדינה תוסמך, כמוצא אחרון, להתערב בתהליך השיקום על ידי הפקעת אזור השיקום או חלקו, מינוי יזם מטעמה, וחייב היזם בהצעת הסכמים אחידים חלופיים לכלל הדיירים, במסגרתם יובאו שתי חלופות: לקיחת חלק בפרויקט ההתחדשות העירונית או לחלופין מתן פיצוי כספי מיטיב. סמכות זו של המדינה תופעל בהתאם לדיני ההפקעות המקובלים, תוך הקפדה על צורך הציבורי, ובשים לב לשיקולי שוויון וצדק, והבטחת מידתיות ההליך.

יודגש כי הפעלת הסמכויות לפי חוק זה תיעשה תוך הקפדה על כך שהכרזת מתחמי השיקום תושגת על קיומו של הכרח או צורך תכנוני ממשי, באופן שיבטיח צמצום ככל האפשר של הכללת מבנים שלא נהרסו מאירועי ההרס בגדרי המתחם. בכלל זה, יישקלו עקרונות מנחים באשר להיקף הצפיפות והבינוי הנדרשים לשם הכרה במתחם כמתחם שיקום, לרבות קביעת יחס מינימלי של תוספת זכויות בנייה, בחינה מחודשת של היקף השטחים הציבוריים הנדרשים, והכול מתוך מטרה לצמצם את הפגיעה בקניינם של התושבים.

יובהר כי דרך המלך היא קידום הפרויקט ללא התערבות משמעותית של המדינה, אך בשל הרצון להבטיח את האינטרס הציבורי של שיקום מהיר תוך מתן פתרונות וודאות לדיירים, יש לקדם פתרון אשר מבטיח כי הפרויקט לא יתקע למשך שנים ארוכות בשל חילוקי דעות באשר לזהות היזם או תנאי העסקה עמו.

כמו כן, נוכח הסוגיות שמתעוררות בהיבטי שוויון ופגיעה בקניין הפרטי וקיומו של צורך ציבורי בהשוואה לאירועי חירום נוספים אחרים שאינם כתוצאה ממלחמה, מוצע לקבוע כי שר האוצר ביחד עם שר הפנים והמשפטים יהיו רשאים, באישור ועדת הפנים, להחיל את הוראות החוק כולו או חלקו, בשינויים המחויבים ובתנאים שייקבעו, גם על מקרים נוספים שעולה מהם צורך דחוף לשיקום ופיתוח. כך למשל, ניתן יהיה להחיל את הוראות החוק על אזורים שבהם קרסו מבנים שלא כתוצאה מאירוע מלחמתי, או שהמבנים בהם מיועדים להריסה עקב סכנת התמוטטות – בין היתר בעקבות פיצוץ גז, רעידת אדמה או אירוע חירום דומה.

בנוסף, מוצע להחיל את הטבות המיסוי התקפות בפרויקטים להתחדשות עירונית על פרויקטים במתחמים לשיקום בהתאמות הנדרשות, להאריך את תשלומי השכירות לבעלי הדירות עד לשלב ההיתר ולהבטיח ודאות כלכלית לפרויקטים באמצעות סיוע ממשלתי במידת הצורך. מטרת הצעת החוק היא להבטיח שיקום מהיר, הוגן ואפקטיבי של המתחמים שנפגעו, תוך קיצור זמנים, קידום ודאות והסרת חסמים קנייניים.

לבסוף, יודגש כי לצד פרסום תזכיר חוק זה יבחן הצורך בקידום ואישור צעדים לחיזוק הרשויות המקומיות כגורם מוביל בשיקום המתחמים שנפגעו, תוך מתן כלים תקציביים, מקצועיים וארגוניים שיאפשרו להן לפעול ביעילות ובמהירות.

ג. השפעת החוק המוצע על קבוצות אוכלוסייה מסוימות

לא רלוונטי

ד. השפעת תזכיר החוק המוצע על התקציב ועל התקן המנהלי של המשרד היוזם, משרדים אחרים ורשויות אחרות.

המימון לפיצויים המוצעים בתזכיר זה הוא בקרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

ה. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר

תזכיר חוק מטעם משרד האוצר:

תזכיר חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025

פרק א': הגדרות

הגדרות

1. בחוק זה -

"אזור לשיקום והתחדשות" – אזור שקבעה הוועדה, בהתאם להוראות לפי סעיף 4;

"בית משותף" – אחד מאלה:

(1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;

(2) כמשמעות "בית" בפרק ו' לחוק המקרקעין;

"הוועדה" – הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות, שהוקמה לפי סעיף 2;

"הוועדה למתחמים מועדפים" – הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים שהוקמה לפי סעיף 5 לחוק מתחמים מועדפים;

"הסכם ארגון" – הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות, לגבי מבנה טעון שיקום;

"הרשות להתחדשות עירונית" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

"חוק הסכמים לארגון עסקאות" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"חוק המקרקעין (חיזוק)" – חוק המקרקעין (חיזוק) בתים משותפים פני רעידות אדמה, התשס"ח-2008;

"חוק התכנון" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"חוק מס רכוש" – חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961;

"חוק מתחמים מועדפים" – חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014;

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006;

"מארגן" – כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות;

"מבנה טעון שיקום" – בית משותף המצוי בתחום אזור לשיקום והתחדשות ;

"מועד קובע" – המועד שבו פורסמה הודעה ברשומות על אזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 8 ;

"מועצה ארצית" – כמשמעותה בסעיף 2 לחוק התכנון ;

"מקבץ" – שני מגרשים לפחות, שקיימים בהם מבנים או שהיו קיימים בהם מבנים סמוך לקרות נזק המלחמה, שמימושם במאוחד נדרש לפי תוכנית באזור שיקום או לפי החלטת הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות ;

"נזק מלחמה" – כהגדרתו בסעיף 35 לחוק חוק מס רכוש ;

"עסקת שיקום" – חוזה בין יזם ובין בעל דירה במבנה טעון שיקום, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו במקרקעין ליזם לצורך הקמת מבנה חדש שהוא בית משותף, במקומו, בהתאם לתוכנית שיקום והתחדשות ;

"צפיפות" – צפיפות נטו או צפיפות ברוטו, כהגדרתן בתמ"א 35, כפי שתחליט הוועדה.

"רוב בעלי הדירות" – הרוב מבין כלל בעלי הדירות במבנה הטעון שיקום, ואם נכלל המבנה במקבץ – גם מבין כלל בעלי הדירות במקבץ ;

"תוכנית באזור שיקום והתחדשות", "תוכנית לשיקום והתחדשות" – תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת שכל שטחה מצוי באזור לשיקום והתחדשות שמטרתה הקמת מבנים חדשים באזור השיקום, במקום הבניינים שנהרסו או ייהרסו והכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש, בלא צורך באישור תוכנית נוספת טרם מתן ההיתר, או תוכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תוכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

פרק ב' : אזורים לשיקום והתחדשות

סימן א' : הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות

2. הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות (א) תוקם ועדה לקביעת אזורים שנפגעו כתוצאה מנזק מלחמה כאזורים לשיקום והתחדשות בדרך של התחדשות עירונית, וזה הרכבה :
והתחדשות

(1) יושב ראש המועצה הארצית או נציגו, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) מנהל מינהל התכנון או נציגו ;

(3) הממונה על התקציבים במשרד האוצר או נציגו ;

(4) מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או נציגו ;

(5) משנה ליועץ המשפטי לממשלה שימנה היועץ המשפטי לממשלה או נציגו ;

(6) ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי רוב האזור לשיקום או אחד מסגניו שימונה על ידו ;

(7) מי שמכהן כחבר בוועדה המייעצת לשר התחבורה לפי סעיפים 22א ו- 2א(א)(11) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ;

(8) נציג ציבור שימנה שר הרווחה והבטחון החברתי ;

(9) עורך-דין שמתמחה בתחום הקניין שימונה על ידי שר הפנים.

סדרי עבודת הוועדה³.

(א) המניין החוקי בישיבות הוועדה הוא 4 מחבריה ובהם יושב ראש הוועדה או נציגו ואחד מהמנויים בפסקאות (6) עד (9) של סעיף קטן 2(א)

(ב) הייתה הצבעה בישיבת הוועדה והיו הדעות שקולות בה, יהא ליושב ראש קול נוסף באותו ענין.

(ג) החלטות הוועדה יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול.

(ד) היועץ המשפטי של המועצה הארצית לתכנון ובנייה או מי מטעמו יהיה היועץ המשפטי לוועדה.

(ה) הוועדה תקבע את סדרי עבודתה ואת סדרי דיוניה, ככל שלא נקבעו לפי חוק זה, והם יפורסמו באתר המועצה הארצית לתכנון ובניה.

סימן ב': קביעת אזור לשיקום והתחדשות

קביעת אזור לשיקום והתחדשות⁴.

(א) נגרם נזק מלחמה לנכס שהוא מבנה וקבע מהנדס הרשות המקומית כי המבנה נהרס או שיש להרסו בשל אותו נזק, רשאית הוועדה, בתוך 45 ימים מהמועד שבו נגרם הנזק, להכריז על שטח שבו נמצא המבנה כעל אזור לשיקום והתחדשות שגבולותיו ייקבעו בהתאם להוראות סעיף זה אם מצאה כי קיימת הצדקה לקידום מיזם התחדשות עירונית, לשם תכנון ראוי וניצול יעיל של הקרקע.

(ב) בקביעתה לפי סעיף קטן (א), רשאית לכלול הוועדה באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לשיקול דעתה, מגרשים אלה:

(1) מגרש שבו מבנה שנהרס או שיש להרוס, בשל נזק מלחמה, כפי שקבע מהנדס הרשות המקומית;

(2) מגרש שבו מבנה שניזוק באופן משמעותי במלחמה ולא מתקיים לגביו האמור בפסקה (1), ובלבד שהוועדה קבעה כי שיקום המבנה בעקבות נזק המלחמה מחייב עבודות בנייה בהיקף משמעותי, באופן שמצדיק את הריסתו חלף שיקומו, וזאת, בין היתר, על בסיס כל אלה:

(א) חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית בדבר מצבו הפיזי של המבנה ובדבר קיומה של פגיעה ביציבות המבנה ובטיחותו כתוצאה מנזק המלחמה כאמור, ובדבר הסיכון שייוותר בו לאחר שיקומו;

(ב) חוות דעת של שמאי שתמנה הוועדה בדבר העבודות הנדרשות לשיקום הבניין, עלותן ומשך הזמן המשוער לביצוען,

(3) מנימוקים מיוחדים שיירשמו - מגרש שבו בניין שלא מתקיים לגביו האמור בפסקה (1) או (2), אם מתקיימים כל אלה:

(א) על פי חוות דעת מתכנן המחוז הרלוונטי הכרחי לכלול את המגרש באזור לשיקום והתחדשות לשם שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית מתחמית;

(ב) המגרש מצוי במקבץ פינוי ובינוי יחד עם מגרש נוסף שמתקיים לגביו האמור בפסקה (1) או (2);

(ג) מספר הבניינים במגרשים לפי פסקה זו שיכללו באזור לשיקום והתחדשות לא יעלה על 25% מסך הבניינים הכלולים באותו אזור.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה, שלא לקבוע אזור לשיקום התחדשות, אם מצאה שבשל שטחו, אופיו, או נסיבותיו, אין הצדקה לקבוע אזור כאמור.

(ד) חוות הדעת שיוגשו לוועדה לפי זה סעיף זה יפורסמו לעיון הציבור 10 ימים לפחות טרם החלטת הצוות על גבולות האזור לשיקום התחדשות.

- קביעת צפיפות יחידות דיור מזערית
5. הכריזה הוועדה על אזור לשיקום והתחדשות, תקבע את הצפיפות המזערית בתחומו, ורשאית היא לקבוע צפיפות שונה לסוגי תוכניות; אין באמור בסעיף זה, כדי לגרוע מהוראות צפיפות שנקבעו בתוכנית מיתאר ארצית או בתוכנית מיתאר מחוזית.
- היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים
6. הכריזה הוועדה על אזור לשיקום והתחדשות הוועדה, רשאית היא לקבוע, אם מצאה כי הדבר נדרש, תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע, באזור השיקום והתחדשות, שתוקפם לא יעלה על 60 ימים ממועד קביעתם או עד לקביעת מוסד תכנון המוסמך לקביעת תנאים כאמור לפי הוראות חוק זה או הוראות חוק התכנון, לפי המוקדם;
- פרסום
7. הכריזה על אזור לשיקום והתחדשות תפורסם ברשומות והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון וברשומות; הודעה כאמור תכלול, ככל האפשר, את מספרי הגוש והחלקה, את שם השכונה ואת הרחוב ומספרי הבתים שההכרזה נוגעת להם; כן תכלול ההודעה הצפיפות המזערית שקבעה לתוכניות באזור השיקום לפי סעיף 5 ואת התנאים שקבעה, ככל שקבעה, לפי סעיף 6.
- תוקף החלטות הוועדה
8. תקופת תוקפה של הכרזה לפי סעיף 4 לא תעלה על שלוש שנים מהמועד הקובע, ורשאית הוועדה להאריך את התקופה, בתקופות נוספות שלא יעלו על שלוש שנים.
- אזור שיקום והתחדשות כמתחם פינוי ובינוי
9. יראו שטח שהוכרז כאזור שיקום והתחדשות כשטח שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

פרק ג': תכנון אזור שיקום והתחדשות

סימן א': הגדרות ותחולה

- הגדרות ותחולה
10. (א) לכל מונח בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- (ב) הוראות פרק זה יחולו על תוכנית שהוגשה באזור שיקום והתחדשות בתוך התקופה האמורה בסעיף 8, או על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ג', או על בקשה להיתר, שהוגשו בתוך התקופה כאמור.
- (ג) שר הפנים ממונה על ביצוע ההוראות לפי פרק זה.

סימן ב': הוראות לעניין תוכניות באזור לשיקום והתחדשות

הגשת תוכנית
באזור לשיקום
והתחדשות

11. על אף האמור בסעיף 61א לחוק התכנון -

(1) תוכנית באזור לשיקום והתחדשות כולו או חלקו, תוגש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים, על ידי רשות מקומית או ועדה מקומית בלבד, כל אחת בתחום מרחבה, ובלבד שהודיעה בכתב למנהל מינהל התכנון ולמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתוך 21 יום מהמועד הקובע, כי היא מעוניינת להגיש את התוכנית.

(2) לא הודיעה הרשות המקומית או הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (א), או שהודיעה ולא הוגשה תוכנית בתוך ארבעה חודשים, רשאי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, להגיש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים, תוכנית באזור לשיקום והתחדשות או בחלק שלגביו לא התקבלה הודעה כאמור.

מסמכים שיש
להגיש לוועדה
המקומית עם הגשת
התוכנית

12. על אף האמור בסעיפים 61א ו-62ב(ה) לחוק התכנון -

(1) הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי רשות מקומית או ועדה מקומית - יוגשו חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית או חוות דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, לעניין תוכנית בסמכות ועדה מקומית כאמור בסעיף קטן (ג) לסעיף 61א האמור, וכן הערות מהנדס הוועדה המקומית לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת כאמור בסעיף 62ב(ה) האמור, עם הגשת התוכנית לוועדה המקומית;

(2) הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות - יוגשו המסמכים המפורטים בפסקה (1), בתוך 15 יום ממועד הגשת התוכנית.

13. סמכויות הוועדה
המקומית באזור
לשיקום והתחדשות

הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי הוועדה המקומית או על ידי הרשות המקומית כאמור בסעיף 11א(א), יהיו לה, לגבי אותה תוכנית, כל הסמכויות הנתונות בחוק התכנון לוועדה מקומית ולוועדה מחוזית, בכפוף להוראות אלה:

(1) הצפיפות שתקבע בתוכנית לא תפחת מהצפיפות שקבעה הוועדה לפי סעיף 5 ;

(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 - השטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים האמורים לא יעלה 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, למעט משרדי הרשות המקומית לצרכים אלו, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים; בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

הוגשה לוועדה המחוזית, תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, תדון ותחליט בה ועדת המשנה להתחדשות עירונית שהוקמה לפי סעיף 11א4 לחוק התכנון ויחולו לעניין זה הוראות אלה:

14. הגשת תוכנית לוועדה מחוזית באזור לשיקום והתחדשות

(1) הוראות סעיפים 61א(ב) ו-62 לחוק התכנון - לא יחולו ;

(2) הוגשה התוכנית שלא על ידי הוועדה המקומית, תצורף המלצת הוועדה המקומית ; לא נתנה הוועדה המקומית המלצתה בתוך 30 יום ממועד הפנייה אליה, תוגש התוכנית בלא המלצתה.

(א) יראו באזור לשיקום והתחדשות, כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א) לחוק מתחמים מועדפים ואולם הוראות סעיף 3(ז) לחוק האמור לא יחולו על מתחם זה.

15. סמכויות הוועדה למתחמים מועדפים באזור לשיקום והתחדשות

(ב) לעניין קידום תוכנית באזור לשיקום והתחדשות בוועדה לקידום מתחמים מועדפים, יחולו הוראות אלה :

(1) יקראו את סעיף 4(א) לחוק מתחמים מועדפים כך שאחרי פסקה (4) יבוא :

"(5) לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות – 200 יחידות דיור לפחות";

(2) לא יחולו הוראות סעיף 9(א) עד (ב1) ;

(3) הוגשה התוכנית שלא על ידי הוועדה המקומית, תצורף המלצת הוועדה המקומית; לא נתנה הוועדה המקומית המלצתה בתוך 30 יום ממועד הפנייה אליה, תוגש התוכנית בלא המלצתה.

החלטה על הפקדת 16. (א) הוגשה לוועדה מקומית תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, יחולו לגביה תוכנית באזור לשיקום והתחדשות הוראות אלה :

(1) סעיף 78 לחוק התכנון, ואולם במקום "להפקיד את התוכנית" יקראו "לאשר את התוכנית";

(2) סעיף 86א(א) לחוק התכנון, בשינויים אלה :

(א) פסקה (2) - לא תחול ;

(ב) בפסקה (3), הסיפה החל מהמילים "חוות הדעת" – לא תחול ;

(ג) בפסקה (4), במקום "בתוך 45 ימים יבוא" בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לוועדה המקומית, אם התוכנית הוגשה בידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית, ובתוך 30 ימים אם התוכנית הוגשה בידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות ;

(ד) בפסקה (5), אחרי "שהוא מפקיד תוכנית" יבוא "ובשים לב לחוות דעת והערות המהנדס כאמור בסעיף 12(1) לחוק זה" ;

(ה) במקום פסקה (6) יבוא :

"(6) הוראות סעיפים 89א(ג), 97, 97א, 108(ג) ו-201 לא יחולו על התוכנית ;

(3) סעיף 98(א) לחוק התכנון, ואולם במקום "שהפקיד תוכנית" יבוא "שמוסמך לאשר תוכנית".

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, כי הוראות סעיף זה כולן או חלקן, וכן הוראות סעיף 86א(א)(2) רישה לחוק התכנון לעניין הבדיקה התכנונית המוקדמת או הוראות סעיף 86א(א)(4) לחוק האמור, יחולו גם על תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, שהוגשה לוועדה מחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים (בסעיף קטן זה – מוסד התכנון), בשינויים המחויבים, ובלבד שהחלטה על הפקדת התוכנית, התקבלה על ידי יושב ראש מוסד התכנון ומתכנן הוועדה של מוסד התכנון, כאחד.

17. הוראות מיוחדות לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות

(א) תוכנית באזור לשיקום והתחדשות תכלול את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר בנייה מכוחה, בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת או באישור של גוף שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי מוסד התכנון לקבוע בתוכנית באזור לשיקום והתחדשות, כי תנאי למתן היתר מכוחה יהיה אישור איחוד וחלוקה; תנאי כאמור יכול שייקבע לגבי מתחם הכולל את כל שטח התוכנית או חלקו ובלבד שקבע מוסד התכנון בתוכנית את המתחם לאיחוד וחלוקה; נקבע מתחם לאיחוד וחלוקה כאמור, יבוצע האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות לפי סימן ג'; בפרק זה, "מתחם לאיחוד וחלוקה" – שטח הכלול בתוכנית, שנקבע לגביו שלא ניתן להוציא היתר מכוחו בלא איחוד וחלוקה.

(ג) אושרה תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, לא תוגש ולא תאושר בתקופה של עשר שנים מיום האישור תוכנית אחרת בשטח שבו חלה התוכנית לעניין שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור; בסעיף קטן זה, "תוכנית" – למעט תוכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון.

סימן ג': חלוקה חדשה בהסכמה באזור לשיקום והתחדשות

18. חלוקה חדשה בהסכמה

(א) על אף האמור בסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון, איחוד מגרשים או חלוקת מגרשים בין בעליהם כאמור בסעיף 121 לחוק התכנון (בסימן זה – חלוקה חדשה), שמתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן, תאושר בדרך המפורטת בסימן זה ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) החלוקה החדשה כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה, כפי שנקבע בתוכנית לשיקום והתחדשות לפי סעיף 17 (בסימן זה – התוכנית);

(2) כל בעלי הקרקע בשטח המתחם נתנו הסכמתם לחלוקה החדשה;

(3) אין בחלוקה החדשה סטייה מהוראות התוכנית.

(ב) מגיש התוכנית, בעל קרקע שחלה עליה התוכנית או מי שקיבל הסכמתו של בעל קרקע כאמור, רשאי להגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה (בסעיף זה – בקשה), בצירוף כל אלה:

(1) טבלת הקצאה, לפי חוק התכנון, שתכלול, בין השאר, את פרטי החלקות והמגרשים, לפי העניין, הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, שטחם וייעודם ושמות בעליהם, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם;

(2) תצהיר של מגיש הבקשה המאשר כי כל בעלי הקרקע הסכימו לפרטים הכלולים בטבלת ההקצאה;

(3) תוכנית מוסכמת לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה, התואמת את החלוקה החדשה בהסכמה ואת התוכנית והחלוקה למגרשים שנקבעה בה, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם.

(ג) הוגשה לרשות הרישוי בקשה כאמור בסעיף קטן (ב), וראתה כי מתקיימים לגביה כל התנאים שנקבעו בו, תשלח בדואר רשום, על חשבון מגיש הבקשה, הודעות לכל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה; לא אותרו בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה, כולם או חלקם, תפרסם רשות הרישוי, על חשבון מגיש הבקשה, הודעה בעיתון לפי הוראות סעיף 1א לחוק התכנון, שיפורטו בה שמות כל הבעלים שלא אותרו.

(ד) הטוען שלא מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיף זה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה, רשאי להגיש לרשות הרישוי התנגדות בכתב בליווי תצהיר, בתוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה לפי סעיף קטן (ג), ואם לא קיבל הודעה כאמור, בתוך 15 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי אותו סעיף קטן.

(ה) חלפה התקופה כאמור בסעיף קטן (ד), תאשר רשות הרישוי את החלוקה החדשה בהסכמה, אלא אם כן מצאה שלא מתקיימים לגביה התנאים המפורטים בסעיף זה, ובכלל זה בשל התנגדות שהוגשה לפי סעיף קטן (ד).

(ו) רשות הרישוי רשאית להתנות את אישור הבקשה כאמור בסעיף קטן (ה), בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, בשל אישור הבקשה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 197א לחוק התכנון, בשינויים המחויבים.

(ז) דין חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה, כדין תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שאושרה על ידי הוועדה המקומית.

(ח) תחילתה של חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה, ביום אישורה על ידי רשות הרישוי.

(ט) נכנסה לתוקף חלוקה חדשה בהסכמה לפי סעיף זה, יחולו הוראות אלה:

(1) רשות הרישוי תאשר את התוכנית לצורכי רישום כאמור בסעיף קטן (ב)(3) לאחר שמצאה כי היא תואמת את החלוקה החדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה, בתוך 30 יום ממועד תחילתה של החלוקה כאמור, ותגיש אותה למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות¹ (בסעיף זה – המנהל); המנהל יאשר את התוכנית לצורכי רישום ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות ולחוק המקרקעין, בתוך חודשיים מהיום שהועברה לו, אם מצא כי היא ראויה לרישום כאמור;

(2) אישר המנהל את התוכנית לצורכי רישום ככשרה לרישום לפי פסקה (1), יעביר יושב ראש הוועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התוכנית לצורכי רישום כאמור, את העתק מסמכי התוכנית לשיקום והתחדשות, כשהוא חתום על ידיו, ואת החלוקה החדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתוכנית לצורכי רישום, בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו כל המסמכים האמורים.

¹ חוקי א"י, כרך ב', (ע) 1368, (א) 1393.

(י) על אף האמור בסעיף קטן (ט), שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות ותנאים שלפיהם, בעל קרקע שחלה עליה תוכנית לשיקום והתחדשות או מגיש הבקשה לפי סעיף זה, יגיש את התוכנית לצורכי רישום התואמת את התוכנית ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, למנהל, ולאחר שתאושר על ידיו בתוך חודשיים ככשרה לרישום כאמור בסעיף קטן (ט)(1), יגיש בעל הקרקע או מגיש הבקשה כאמור ללשכת רישום המקרקעין את התוכנית לצורכי רישום ואת העתק תוכנית השיקום על תשריטיה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתוכנית לצורכי רישום ולתוכנית השיקום בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התוכנית לצורכי רישום והעתק התוכנית כאמור.

(יא) אי-שמירת המועדים האמורים בסעיפים קטנים (ט) או (י), לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה בהסכמה ובזכויות שנרכשו עם כניסתה לתוקף.

(יב) יראו בתוכנית לצורכי רישום בהסכמה, שאושרה לפי סימן זה, כתוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון.

(יג) הוראות סעיפים 126 ו-127(ד) לחוק התכנון יחולו גם על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ואולם הסיפה לסעיף 126(ב) ולסעיף 127(ד), החל במילים "אולם מותר" – לא תקרא.

על אף האמור בסימן זה, שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, כי לא תידרש הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם, בשלב הגשת הבקשה לאישור חלוקה חדשה, אלא בשלב מאוחר יותר, ובלבד שתתקבל טרם מתן ההיתר; בתקנות כאמור, רשאי שר הפנים לקבוע הוראות, תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי הגשת בקשה כאמור, ובכלל זה בנושאים הבאים:

19. חלוקה חדשה
מותנית בהסכמה
טרם מתן ההיתר

(א) שיעור ההסכמה הנדרש בשלב הגשת הבקשה;

(ב) תקופת תוקפה של החלטת רשות רישוי לאשר חלוקה חדשה, ככל שלא הושגה לגביה הסכמת בעלי הקרקע בשטח המתחם ובהיקף שקבע;

(ג) ההליכים לאישור תוכנית לצורכי רישום לפי חלוקה חדשה שטרם הושגה לגביה הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם, ואופן התניית הרישום בהסכמה כאמור;

(ד) אופן אישור רשות הרישוי כי התקבלה הסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר לחלוקה החדשה טרם מתן ההיתר, ולעניין תחילת תוקפה של החלוקה החדשה שאושרה לפי סעיף זה, ודרכי הפרסום על כך;

(ה) האפשרות להגשת בקשה להיתר, יחד עם הבקשה לחלוקה החדשה, ובלבד שטרם מתן ההיתר, תושג הסכמה כאמור.

סימן ד': הוראות לעניין הליכי רישוי באזור לשיקום והתחדשות

תוכנית לרישוי 20. (א) על תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המקומית, יחולו מהיר

הוראות לעניין תוכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 145א1 לחוק התכנון (בסימן זה – תוכנית לרישוי מהיר), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(1) בסעיף קטן (ג), הסיפה החל מהמילים "על אף האמור, שר הפנים" – לא תקרא;

(2) בסעיף קטן (ד), במקום "מגרש אחד או שני" יקראו "עד חמישה";

(3) סעיף קטן (ח) – לא ייקרא.

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

הוראות מיוחדות לעניין גורמים מאשרים וגורמים מוסרי מידע 21. (א) הוראות לגבי גורם מאשר או גורם נוסף לפי סעיף 145ב1 לחוק התכנון, יחולו על בקשה להיתר מכוח תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר, בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

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

(2) סעיף קטן (ה) – לא ייקרא.

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

הוראות מיוחדות לעניין ערר שהוגש 22. על אף האמור בסעיף 152(ב) לחוק התכנון, לעניין ערר שהוגש על החלטת רשות רישוי לתת היתר מכוח תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, יקראו את הסעיף האמור כך:

(1) פסקה (1) – לא תיקרא;

(2) במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) הוגש ערר, תבחן ועדת הערר ותחליט, האם 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 ככל שיתקבל הערר; לעניין פסקה זו, "היתר" – למעט היתר שנתן מורשה להיתר".

הוראות מיוחדות לעניין מורשה להיתר 23. על אף האמור בסעיף 158(א)(1) לחוק התכנון, מורשה להיתר רשאי לפעול לשם הוצאת היתר לפי פרק ה'4 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 40% מבעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר;

(2) התקיים אחד מאלה טרם מתן ההיתר:

(א) (1) המורשה להיתר שלח לבעלי הזכויות במקרקעין שלא נתנו את הסכמתם, הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר בצירוף מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר; בהודעה תצוין האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי המקומית לשליחת התנגדות;

(2) התקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית בהתנגדויות שהוגשו לפי פסקת משנה (1), ככל שהוגשו, ולפיה רשאי המורשה להיתר לתת את ההיתר;

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

(3) בסעיף זה, "הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש היתר" – בהתאם לשיעור הקבוע בפרק ד' לחוק זה, לעניין התרת ביצוע העבודות לפי ההיתר, במקרקעין.

סימן ה': אגרות והיטלי השבחה באזור לשיקום והתחדשות

אגרות 24. סעיף 266ד(ב) לחוק התכנון, יחול גם לעניין היתר מכוח תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, אף אם אינה תוכנית כאמור באותו סעיף.

שיעור היטל השבחה בתוכנית באזור לשיקום והתחדשות 25. (א) על אף האמור בסעיפים 3 ו3א לתוספת השלישית לחוק התכנון, שיעור ההיטל 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, בתוך 90 ימים ממועד קביעת הוועדה לפי סעיף 4 על אזור לשיקום והתחדשות, לקבוע כי תחול על האזור כאמור, חובת תשלום היטל ששיעורו מחצית או רבע מהשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין השאר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, שהיא תוכנית משביחה במתחמי השפעה, יחולו הוראות סעיף 19(ד)(1) לחוק המטרו, ואולם רשות מקומית רשאית, בתוך 90 ימים ממועד קביעת הוועדה לפי סעיף 4 על אזור לשיקום והתחדשות, לקבוע כי תחול על האזור כאמור, חובת תשלום בשיעור של 72%, מחצית או רבע מההשבחה וכן היא רשאית לקבוע כי לא תחול עליו חובת תשלום כלל, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; ויחולו, הוראות סעיף 19(ה) לחוק המטרו; בסעיף קטן זה -

(1) "תוכנית משביחה" ו"מתחמי השפעה" - כהגדרתם בסעיף 15 לחוק המטרו.

(2) "חוק המטרו" - חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021

(ד) קבעה רשות מקומית כאמור בסעיף קטן (ב) או (ג), תחול קביעתה לגבי כל תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, שהוגשה בתקופת תוקפה של החלטת הוועדה על האזור לשיקום והתחדשות. בסעיף זה "תוכנית שהוגשה" - לפי הוראות סעיף 1א83.

(ה) רשות מקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) 30 ימים לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.

(ו) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב) וכן הודעה לפי סעיף קטן (ג), יפורסמו ברשומות ובעיתון.

פרק ד': זכות לרכישת זכויות בעל דירה במבנה טעון שיקום

26. (א) לבקשת יזם, יאשר מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי מתקיים לגבי היזם אחד מאלה (בחוק זה - יזם שיקום):

(1) הוא התקשר בעסקת שיקום עם רוב בעלי הדירות;

(2) בתום 60 ימים מהמועד הקובע מתקיימים לגביו שני אלה:

יזם שיקום

(א) הוא עומד בתנאים שבתוספת (בסעיף זה – יזם כשיר);

(ב) הוא התקשר בעסקת שיקום עם המספר הגבוה ביותר של בעלי דירות בהשוואה ליזמים כשירים אחרים שהתקשרו בעסקת שיקום עם בעלי דירות אחרים באותו אזור לשיקום והתחדשות, ובלבד שבעלי הדירות שהתקשרו עם אותו יזם, יחד עם בעלי הדירות שהסכימו למכירת זכויותיהם לפי סעיף 30, עד אותו מועד, הם רוב בעלי הדירות.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א)(2), חלפו 60 ימים מהמועד הקובע (בסעיף קטן זה – התקופה הקובעת) ולא אישר המנהל יזם שיקום, רשאי הוא לבחון, לבקשת יזם, אם מתקיימים לגביו, בחלוף 30 ימים מתום התקופה הקובעת, התנאים האמורים באותו סעיף קטן, ורשאי הוא לשוב ולבחון אם התנאים האמורים מתקיימים בתום תקופות נוספות של 30 ימים כל אחת, כל עוד לא אושר יזם שיקום. המנהל יפרסם את המועדים להגשת בקשות ויודיע על קבלת בקשת יזם באתר האינטרנט של הרשות לפי הוראות סעיף קטן זה באתר האינטרנט של הרשות.

(ג) אישר המנהל יזם שיקום לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), ימסור הודעה על כך ליזם השיקום ולרשות המקומית שאזור השיקום נמצא בתחומה וכן יפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של הרשות.

(ד) בעל דירה לא יהיה רשאי להתקשר בעסקה או לבטל עסקה לפי סעיף 37 או להסכים למכירת זכויותיו לפי סעיף 27 החל מהיום הראשון שנקבע במועדים להגשת בקשה לפי הוראות סעיף קטן (ב) ועד מתן החלטה בבקשה כאמור.

(ה) יזם שקיבל הודעה לפי סעיף קטן (ג) על אישורו כיזם שיקום, יודיע על כך לכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה.

(ו) בסעיף זה, "רוב בעלי הדירות", לעניין אזור לשיקום והתחדשות – בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שבבעלותם רוב הדירות בכל מבנה באותו אזור.

(ז) לצורך מילוי תפקידו לפי הוראות סעיף זה, ראשי מנהל הרשות להסמך בעל תפקיד, אשר ירכז את המידע הדרוש לו לצורך כך, ובכלל זה ניהול מרשם ייחודי לעניין עסקאות שיקום ולעניין מכירה מוקדמת לפי סעיף 30 ביחס לאזורי שיקום והתחדשות; מנהל הרשות יהיה ראשי לקבוע כללים לעניין ריכוז המידע, ניהול המרשם, וחובת הדיווח והרישום במרשם שתחול ביחס לעסקאות כאמור.

זכות בעל דירה 27. בעל דירה במבנה טעון שיקום שלא התקשר עם יזם בעסקת שיקום, או בעל דירה במבנה כאמור שהתקשר עם יזם בעסקת שיקום וביטל את העסקה לפי הוראות פרק ד', זכאי שזכויותיו במקרקעין יירכשו בידי יזם שיקום לפי הוראות פרק זה (להלן – בעל דירה זכאי).

עריכת שומה וקביעת סכום הרכישה 28. (א) לא יאוחר מתום 30 ימים מהמועד הקובע, יערוך השמאי הממשלתי הראשי, ביחס לכל דירה באזור לשיקום והתחדשות, שומת מקרקעין, ובכלל זה יקבע את הסכום שיהיה בעל הדירה זכאי לקבל תמורת זכויותיו במקרקעין, אם יבחר שזכויותיו יירכשו בידי יזם שיקום כאמור בסעיף 26 (בפרק זה – סכום הרכישה); לפני עריכת שומת המקרקעין, ייתן השמאי הממשלתי הראשי לבעל הדירה הזדמנות להביא לפניו, בכתב, נתונים הנוגעים לעניין; השמאי הממשלתי הראשי יעביר לרשות המקומית שבתחומה נמצאת דירה כאמור, את שומת המקרקעין שנערכה לגבי אותה דירה.

(ב) שומת המקרקעין תיערך לפי שווי דירה שדומה בשטחה ובמאפייניה לדירה של בעל הדירה הזכאי במבנה טעון שיקום, שנבנתה סמוך למועד שבו נגרם נזק המלחמה; השומה תיערך ליום שלפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה.

(ג) הרשות המקומית שהאזור לשיקום והתחדשות נמצא בתחומה, תפרסם באתר האינטרנט שלה, בתוך 7 ימים מהמועד שבו העביר לה השמאי הממשלתי הראשי את שומת המקרקעין כאמור בסעיף קטן (א), הודעה הכוללת את כל אלה:

(1) פרטים בדבר המנגנון לרכישת זכויות במקרקעין מבעלי הדירות באותו אזור בידי יזם שיקום, לפי פרק זה, הדרך למתן הסכמה לרכישה כאמור ותוצאות מתן ההסכמה;

(2) פרטי הגורם ברשות המקומית שאליו יכולים בעלי הדירות באותו אזור לפנות לצורך קבלת שומת המקרקעין ;

(3) זכותם של בעלי הדירות להגיש השגה על השומה, לפי סעיף 29, והדרך להגשתה.

השגה על השומה 29.

נקבעה שומת מקרקעין לפי הוראות סעיף 28, רשאי בעל דירה להגיש השגה על השומה לוועדת ההשגות כמשמעותה בסעיף 9א(ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו השומה, ויחולו לעניין הליך ההשגה לפני ועדת ההשגות הוראות סעיף 9א לפקודה האמורה, בשינויים המחויבים.

הסכמת בעל דירה 30.
זכאי למכירת
זכויותיו

(א) בעל דירה זכאי המעוניין לתת הסכמה למכירת זכויותיו במקרקעין ליזם שיקום לפי הוראות פרק זה, יודיע על הסכמתו כאמור בכתב, לרשות המקומית, ויצרף להודעתו ייפוי כוח בלתי חוזר לעורך דין או לרואה חשבון, שאינו בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות, שימונה בידי הרשות המקומית, לביצוע הפעולות הנדרשות לשם מכירת הזכויות כאמור, ובכלל זה התקשרות בעסקת שיקום לשם קבלת סכום הרכישה כאמור בסעיפים 28 ו-29 (להלן – הנאמן לרכישה המוקדמת).

(ב) מיד עם קבלת ייפוי כוח כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך הנאמן לרכישה המוקדמת למנהל, וכן יודיע לו אם בוטלה עסקת שיקום שנחתמה על ידי אותו בעל הזכויות, ויפנה לרשם המקרקעין, בבקשה לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, על הסכמת בעל הדירה הזכאי כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) בעל דירה זכאי שנתן הסכמה כאמור בסעיף קטן (א), לא יוכל לחזור בו מהסכמתו, אלא לשם התקשרות בעסקת שיקום שלא לפי סעיף זה עם יזם שיקום שאישר המנהל.

רכישת זכויות בעל 31.
דירה זכאי בידי יזם
השיקום

(א) יזם שהמנהל אישר כיזם שיקום לפי סעיף 26, ושכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות, שלא נתנו הסכמה כאמור בסעיף 30, התקשרו אתו בעסקת שיקום), ירכוש את זכויותיו במקרקעין של כל בעל דירה שנתן הסכמה כאמור בסעיף 30, לפי השווי שנקבע לפי סעיפים 28 ו-29; סכום השווי שנקבע כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עד למועד התשלום.

(ב) לא רכש היזם את זכויותיהם של כל בעלי הדירות שנתנו הסכמה כאמור בסעיף 30 בתוך 90 יום מהמועד בו כל יתר בעלי הדירות התקשרו עמו בעסקת שיקום, יהא מנהל הרשות רשאי לבטל את ההכרזה עליו כעל יזם שיקום.

(ג) למען הסר ספק, אין ברכישה כאמור כדי לפגוע בזכויותיו של צד ג' שהנו בעל משכנתא או זכות אחרת לגבי המקרקעין של בעל הדירה לפי כל דין.

סיוע המדינה 32.
לרכישת זכויות

(א) יזם שיקום שרכש דירה מבעל דירה זכאי בהתאם להוראות סעיף 31, רשאי לבקש מהמנהל כהגדרתו בחוק מס רכוש (בסעיף זה – המנהל) את סכום הרכישה אשר שילם לאותו בעל דירה לפי סעיף אותו סעיף ולא יותר משווי הדירה שנקבע לפי אותו סעיף (בסעיף זה – השתתפות במימון), ובכפוף לכך שהוכיח למנהל ששילם את סכום התשלום לבעל הדירה; סיוע כאמור יינתן לאחר שעמד בדרישות המנהל, לרבות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 וניתנו ערובות להנחת דעתו בדבר הבטחת החזרתו

(ב) (1) קיבל יזם שיקום את הסכום כאמור בסעיף קטן (א), ונבנה בית משותף חדש בהתאם לתכנית באזור השיקום החלה על הדירה שרכש, יהיה חייב להחזיר את הסכום האמור בתוך 30 ימים מיום שכל הבתים המשותפים שנבנו לפי אותה תוכנית באזור טעון שיקום היו ראויים לשימוש כהגדרתו בסעיף 8א(ג)(1) לפקודת מס הכנסה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בחוק מס רכוש, מיום מתן הסכום כאמור ועד ליום ההחזר.

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשאי המנהל לאשר לבקשת יזם השיקום, שהוגשה בתוך 30 הימים האמורים בפסקה האמורה, שחלף החזרת הסכום כאמור באותה פסקה, היזם יחזיר את שווי דירת התמורה; 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 שנרכשה דירתו בהתאם לשווי הממוצע של דירות תמורה שקיבלו בעלי דירות בעלות מאפיינים דומים לדירתו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), במקרה שבו לא הושלמה בניית כל הבתים המשותפים באזור השיקום בתוך חמש שנים ממועד קבלת סכום הרכישה, יוחזר הסכום האמור על ידי יזם השיקום; המנהל רשאי להאריך את התקופה האמורה מנימוקים שיירשמו.

(ד) על סכום ההחזר כאמור בסעיף קטן (ב) או (ג), יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה), כאילו היה מס וכן יחולו עליו הוראות חוק קיזוז מסים, התש"ס-1980, כאילו היה חוב מס.

המקור להשתתפות 33. קרן הפיצויים כהגדרתה בסעיף 2א לחוק מס רכוש תממן את סכום הסיוע כמשמעותו בסעיף 32 והסכומים שיחזיר יזם השיקום לפי סעיף 32(ב) יצורפו אל קרן הפיצויים ויהיו חלק ממנה.

פרק ה': הסכמה לביצוע עבודה והתקשרות בעסקת שיקום

ביצוע עבודה במבנה 34. (א) אושרה תכנית שיקום והתחדשות, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, טעון שיקום

חוק המקרקעין (חיזוק) או חוק פינוי ובינוי, הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית משותף לצורך ביצוע עבודה שמטרתה הקמת מבנה חדש במקומו של מבנה טעון שיקום בהתאם לאותה תכנית (בפרק זה – ביצוע עבודה), יחולו לעניין קבלת ההסכמה או ההחלטה על ביצוע העבודה כאמור הוראות פרק זה.

(ב) אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מהוראות כל דין לעניין ביצוע עבודה להקמה מחדש או לתיקון של מבנה טעון שיקום שנהרס, כולו או מקצתו, שלא לפי תכנית שיקום והתחדשות.

(ג) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול לעניין ביצוע עבודה, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי פרק זה.

(א) המפקח רשאי, על פי תביעה של רוב בעלי הדירות כהגדרתם בסעיף 26(ה), או של יזם השיקום, לאשר ביצוע עבודה, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות, ובלבד שנתן לכל בעל דירה כאמור הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), לא יאשר המפקח את ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א), אם התקיים אחד מאלה:

(1) בעל דירה סירב בשל אחת הנסיבות המפורטות בפסקאות (1) עד (3) לסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, ויחולו הוראות אותן פסקאות, בשינויים המחויבים ובינוי זה: בכל מקום במקום "עסקת פינוי ובינוי" יבוא "עסקת שיקום";

(2) בעל הדירה המסרב שהתגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, או בן משפחתו שהתגורר עמו במועד האמור, הוא אדם עם מוגבלות ולא הוצעה לו דירת תמורה הכוללת התאמות או תשלום בעד ההתאמות; בפסקה זו, "אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

(3) בעל הדירה המסרב התגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, ובמועד האמור מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט בסעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי ובינוי, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה;

(4) בעל הדירה המסרב התגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, והוא אחד מהמנויים בפסקה (7) לסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, ולא הוצעה לו חלופה כאמור בפסקה (6)(א) באותו סעיף, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה; לעניין זה, יקראו את סעיף 2(ב)(7) לחוק פינוי ובינוי, כך שבכל מקום, במקום "שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "שבמועד שבו נגרם נזק המלחמה".

(ג) אישר המפקח ביצוע עבודה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה במבנה טעון שיקום שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בעסקת שיקום עם יזם השיקום בשם כל בעל דירה מסרב, לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ד) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה לפני המפקח, בשינויים המחויבים.

36. תחולת הוראות מחוק פינוי ובינוי בעניין התקשרות בעסקת שיקום

הוראות סעיפים 1א ו-1ב(א) ו-(ב) לחוק פינוי ובינוי יחולו על התקשרות בעסקת שיקום, בשינויים המחויבים ובשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי" יבוא "עסקת שיקום".

37. תוקפה של עסקת שיקום

(א) הודיע המנהל לפי הוראות סעיף 26 שלא אושר יזם שיקום, בחלוף 60 ימים מהמועד הקובע, רשאי בעל הדירה שהתקשר בעסקת שיקום או בהסכם ארגון, לבטלם, החל מאותו מועד וכל עוד לא אושר יזם כאמור, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם או המארגן, לפי העניין, ובלבד שהתקשר בעסקת שיקום עם יזם אחר או שנתן הסכמה למכירת זכויותיו במקרקעין לפי סעיף 30

(ב) ביטל בעל דירה עסקת שיקום או הסכם ארגון לפי הוראות סעיף קטן (א), ימסור על כך הודעה בכתב ליזם או למארגן, לפי העניין;.

(ג) בוטלה עסקת שיקום שנחתמה לפני המועד בו נגרם נזק המלחמה, יהיה היזם זכאי לתשלום מבעל הדירה בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף 1ד(ה) לחוק פינוי ובינוי בלבד, ויראו לעניין זה כאילו העסקה בוטלה בשל סעיף 1ד(א)(1) לחוק האמור.

38. דינה של עסקה קודמת

(א) נחתמו עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית חיזוק, לגבי דירה במבנה טעון שיקום, לפני המועד הקובע (בסעיף זה – עסקה קודמת), ובאותו מועד טרם התחילו עבודות הבנייה בהתאם לעסקה כאמור, יחולו הוראות אלה:

(א) יראו עסקה קודמת כעסקת שיקום;

(ב) בעל דירה שהתקשר עם יזם בעסקה קודמת רשאי, בתוך 60 ימים מהמועד הקובע, לבטלה, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, ובלבד שנתן הסכמה למכירת זכויותיו במקרקעין לפי סעיף 30 ;

(ג) יזם שהתקשר עם בעל דירה בעסקה קודמת רשאי, בתוך 30 ימים מהמועד הקובע, לבטלה, מכל סיבה שהיא, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם בעל הדירה, ובלבד שביטל את העסקאות הקודמות עם כל בעלי הדירות שאתם התקשר ומחק את כל הערות האזהרה שנרשמו מכוחן.

(ב) בעל דירה שהתקשר עם מארגן בהסכם ארגון, לפני המועד הקובע, רשאי, בתוך 60 מאותו המועד, לבטלה, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם המארגן, ובלבד שנתן הסכמה למכירת זכויותיו במקרקעין לפי סעיף 30 ;

(ג) בסעיף זה -

"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי ;

"עסקה לפי תוכנית חיזוק" – כהגדרתה בחוק הסכמים לארגון עסקאות ;

השר הממונה על 39. שר המשפטים ממונה על ביצוע פרק זה ורשאי להתקין תקנות לביצועו.
פרק זה

פרק ו': רכישה לצרכי שיקום והתחדשות

הגדרת צורך ציבורי 40. נקבע אזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 4 לחוק זה תיחשב הקמתו ופיתוחו, כצורך ציבורי כהגדרתו בפקודת הקרקעות, ויחולו עליו הוראות פקודת הקרקעות, והוראות החוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן – חוק הרכישה), בשינויים המפורטים בפרק זה.

פניה לצורך רכישה 41. הוגשה הצעת רכישה לבעלי הזכויות לפי הוראות פרק ד' או הצעת שיקום לפי הוראות פרק ה' לחוק זה וחלפו 150 ימים מהמועד הקובע, ולא ניתנה הסכמתם של לפחות 51% מבין בעלי הזכויות במקרקעין המצויים באזור השיקום יחולו הוראות אלו -

(א) הרשות להתחדשות עירונית, גוף ממשלתי אחר או יזם שתבחר הרשות להתחדשות עירונית לשמש כיזם שיקום ואשר יוסמך על ידי שר האוצר (להלן – הגוף המאושר), יהיו רשאים לפנות לשר האוצר בבקשה לרכישת הזכויות באזור שיקום והתחדשות.

(ב) פניה לפי סעיף קטן (א) תיחשב כפניה לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות.

פיצוי בגין רכישה 42. לעניין תשלום פיצויים עבור רכישת זכויות באזור שיקום והתחדשות לפי פרק זה, יחולו הוראות פקודת הקרקעות והוראות חוק הרכישה, בשינויים אלה -

(א) על אף האמור בחוק הרכישה, לאחר שניתנה הסמכת שר האוצר לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, ולצורך קידום השיקום באזור השיקום והתחדשות, יציע הגוף המאושר, בתוך 45 ימים ממועד הרכישה, לפי העניין, לכל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים באזור שיקום והתחדשות, אחת משלוש חלופות הפיצויים המפורטות להלן בלבד -

(1) רכישת זכויותיו לפי שומת השמאי הממשלתי הראשי, בהתאם להוראות פרק ד' לחוק זה.

(2) עסקת שיקום, בהתאם להוראות פרק ה' לחוק זה;

(3) רכישת זכויותיו לגבי המקרקעין, לפי שווי שוק המשקף עסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, והכל כפי שהיו ערב מועד קרות הנזק.

(ב) לא הודיע בעל הזכויות על בחירתו לפי סעיף קטן (א) בתוך 45 ימים מיום שהוצע לו תשלום הפיצויים כאמור בסעיף קטן (א), יפקיד הגוף המאושר את סכום הפיצויים לפי הגבוה מבין סעיף קטן (1) או (3), בקופת בית המשפט ויודיע על כך לבעל הזכויות; הופקדו הפיצויים כאמור, לא יצבור סכום הפיצויים הצמדה או ריבית, ולבעל הזכויות לא תהיה כל דרישה לעניין זה.

מיסוי על רכישת זכויות 43. על פיצויים שנקבעו לפי פרק זה יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין כאילו נעשתה הרכישה לפי פקודת הקרקעות.

עבודות פיתוח באזור שיקום והתחדשות 44. רשות מקומית, ועדה מקומית או כל גוף אחר, לא ידרשו, כתנאי למתן היתר, אישור או הסכמה, בקשר לפרויקט שיקום לפי חוק זה, ביצוע או מימון של עבודת פיתוח על ידי היזם שאושר לפי הוראות חוק זה או המדינה, בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, וכן לא יקבלו או יהנו מביצוע או מימון של עבודת פיתוח אף ללא דרישתם, אלא אם התקיימו כל אלה:

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

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

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

(ד) בסעיף זה -
"עבודות פיתוח" – כהגדרתן בסעיף 198א לפקודת העיריות, ובכלל זה שטחים המיועדים לצרכי ציבור בעבור הרשות המקומית או, הממוקמים במבנים או במגרש שבהם ייעודים נוספים;
"פקודת העיריות" – פקודת העיריות [נוסח חדש];
"רשות מקומית" – כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות מי מטעמה.

45. תחולה על מצבי חירום אחרים
שר האוצר יחד עם שר הפנים ושר המשפטים (להלן בסעיף זה – השרים), באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יהיו רשאים לקבוע בצו כי הוראות חוק זה יחולו, כולן או חלקן, ובשינויים שיקבעו, על אירוע חירום שאינו מלחמה וכתוצאה ממנו יש צורך דחוף לשיקום והתחדשות.

46. סיוע משפטי
שר האוצר ושר המשפטים יקבעו הוראות למתן סיוע משפטי לבעלי הזכויות באזור השיקום וההתחדשות שהוכרז ביחס ליישום הוראות חוק זה.

47. שמירת דינים
אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מסמכותו של שר האוצר לפי כל דין.

פרק ו': מיסוי מקרקעין

48. פרשנות
(א) למונחים המופיעים בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (בפרק זה – חוק מיסוי מקרקעין).

(ב) זכות במקרקעין של בעל דירה שנתן הסכמה כאמור בסעיף 30, יראו אותה לעניין פרק זה כזכות ביחידת מגורים חלופית כהגדרתה בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין.

פטור ממס ברכישה 49. של דירה בידי יזם

(א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעל דירה, בעסקת שיקום שנחתמה על פי הסכמה שנתן בעל הדירה לפי סעיף 30, שהיא עסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שבעל הדירה רכש, בתקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה בתום 12 חודשים מהיום שבו רכש היזם מבעל הדירה את הזכות ביחידת המגורים החלופית, כאמור בסעיף 31, זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, לחילוף יחידת המגורים החלופית, וששווי דירת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית.

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים.

(ג) במכירת יחידת מגורים חלופית, כאמור בסעיף קטן (א), יהיה המס כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975, בשיעור אפס.

תוספת ראשונה

(סעיף 26)

איתנות כלכלית

אין הערת "עסק חיי" בדוח הכספי של היזם לשנה שקדמה לעסקה, ובהעדר דוח כספי מבוקר לאותה שנה, לשנה שקדמה לה.

ההון העצמי של היזם בדוח הכספי לשנת הכספים שקדמה לעסקה, ובהעדר דוח כספי מבוקר לאותה שנה, לשנה שקדמה לה, הוא לפחות 20 מלש"ח.

ניסיון

במהלך 7 השנים שקדמו לעסקה, ניתנה תעודת גמר לפרויקט בנייה רוויה למגורים שביצע היזם בעצמו או באמצעות קבלן מטעמו, ואשר כלל, לכל הפחות 50% ממספר יחידות הדיור המתוכננות במתחם המיועד לשיקום על ידו באזור השיקום.

האיתנות הכלכלית והניסיון יכולים להיות של היזם עצמו או של חברה הקשורה עמו.

"חברה קשורה" - כל אחד מאלו:

(1) חברת אם,

(2) חברת בת

חברת אחות, ובלבד ששיעור האחזקות של חברת האם בזכויות השליטה בה וביזם זהה.

"חברת אם" - חברה המחזיקה, במישרין או בעקיפין, ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או בכל גוף קשור עד לרמת בעלי המניות שאינם תאגיד, ובחברה ציבורית – עד רמת החברה הציבורית.

דברי הסבר

לסעיף 1 - הגדרות

מוצע לקבוע הגדרות הנדרשות לצורך הוראות התיקון המוצע, לרבות הגדרת אזור שיקום והתחדשות, תוכנית שיקום והחדשות, עסקת שיקום, וכן הגדרתן של הוועדות הרלוונטיות ליישום הוראות חוק זה.

לסעיף 2 – הוועדה לקביעת אזורי שיקום והתחדשות

מוצע להקים ועדה לקביעת אזורי לשיקום והתחדשות (להלן – הוועדה), ולקבוע את הרכבה. יובהר כי לא מדובר במוסד תכנון כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, ועל כן ההוראות שנקבעו בחוק האמור לא חלות לגביו.

לסעיף 3 – סדרי עבודת הוועדה

מוצע לקבוע את סדרי עבודת הוועדה, ובכלל זה - המניין החוקי בה, מנגנון ההכרעה כאשר הדעות שקולות, מינוי היועץ המשפטי לוועדה וחובת ניהול פרוטוקול.

לסעיף 4 - קביעת אזור לשיקום והתחדשות

מוצע לקבוע, כי בתוך 20 יום ממועד קרות נזק מלחמה, שבמסגרתו נהרסו מבנים, תבחן הוועדה שהוקמה לפי סעיף 2 לחוק המוצע, את האזור שנפגע וסביבתו, (ולגבי נזקים שהתרחשו טרם תחילתו של החוק – 20 יום ממועד תחילת החוק), ותקבע את תחום האזור לשיקום והתחדשות, שבו יחולו הסדרים מיוחדים, כמוצע בחוק זה.

מוצע לקבוע, כי בתחום האזור שתקבע הוועדה כאמור, יכללו מגרשים שבהם מצויים מבנים שנהרסו, או מבנים שנפגעו ומהנדס הרשות המקומית קבע בחוות דעת שתוגש לוועדה, שיש להרוס את כולו בשל הנזק שנגרם, או מבנים שלפי חוות דעת המהנדס כאמור, אינם ראויים למגורים.

מוצע לקבוע, כי מגרשים כאמור, יכללו בתחום האזור לשיקום והתחדשות, רק אחרי בחינת היקף שטחי הבניה המאושרים בכל מגרש כאמור, ולאחר שהוועדה מצאה, כי שטחי הבניה המאושרים, לא משקפים את הניצול היעיל והתכנון המיטבי במגרש (להלן – התכנון המיטבי). יובהר, כי אם הוועדה מצאה ששטחי

הבניה המאושרים במגרש, לא שונים באופן משמעותי מהתכנון המיטבי של המגרש, היא רשאית לא לכלול את המגרש בתחום האזור.

בנוסף, מוצע לתת סמכות לוועדה, לכלול בתחום האזור לשיקום והתחדשות, גם מגרש או מגרשים שאין בהם מבנים, או שמצויים בהם מבנים שלא נפגע, בכפוף לכך שהוועדה מצאה שיש צורך לכלול אותם בתחום תוכנית פינוי בינוי מתחמית, שתקודם באזור לשיקום והתחדשות שקבעה. יובהר, כי הוועדה לא תקבע את המתחם לפינוי בינוי בעצמה, וזה יקבע בהליך התכנוני עצמו.

על מנת להבטיח שהאזור שתקבע הוועדה, יכלול בעיקר מגרשים שבהם מבנים שנהרסו או שיש להרוס לפי חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, מוצע לקבוע כי בכל מקרה, היקף השטח של מגרשים שאין בהם מבנים שנהרסו, לא יעלה על שיעור של 25 אחוז משטח האזור כולו.

מוצע לקבוע, כי הוועדה רשאית שלא לקבוע אזור לשיקום והתחדשות, אם מצאה שאין בכך צורך, בשל שטחו המצומצם של האזור שנפגע, או נסיבות אחרות כפי שתפרט בהחלטתה. במסגרת גיבוש החוק יבחן הצורך בקביעת הסדרים נוספים לעניין ידוע או שיתוף הציבור בקביעת האזור לשיקום.

לסעיף 5 - קביעת צפיפות יחידות דיור מזערית

מוצע לקבוע, כי הוועדה תקבע את הצפיפות המזערית במגרשי מגורים, בתחום האזור לשיקום והתחדשות, שיכול שתהיה צפיפות ברוטו או צפיפות נטו, לפי החלטת הוועדה ובהתאם לסוג הצפיפות שלדעתה מתאימה יותר לאזור, ויכול שתקבע גם צפיפות נטו וגם צפיפות ברוטו.

מוצע לקבוע (בהגדרת צפיפות שבסעיף 1 – סעיף ההגדרות), שמונחים אלה יפורשו כהגדרת מונחים אלה בתמ"א 35, שבה הוגדרו מונחים אלו כך, צפיפות ברוטו – מספר תושבים לקמ"ר בכל שטח התוכנית (בהתאם לגודל משק בית ממוצע, לפי הלמ"ס), צפיפות נטו – מספר יחידות דיור מזערי לדונם בשטח המיועד למגורים.

מתן סמכות זו לוועדה, נדרש בשל הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות כפי שמוצע בהצעת חוק זו, ועל מנת להבטיח שגם במסגרת תוכנית שתקודם בוועדה המקומית, ינוצל המגרש כראוי, שכן הוועדה המקומית לא תהיה רשאית לקבוע בתוכנית, צפיפות נמוכה יותר מהצפיפות שקבעה הוועדה.

לסעיף 6 - היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים

מאחר שתפקידה של הוועדה, הוא לבחון את המגרשים שבהם נכון לקדם תוכנית חדשה בראי התחדשות עירונית ותכנון מיטבי, מוצע לתת לה את הסמכות לקבוע מגבלות על הוצאת היתרי בנייה או אישורים לתשריטי חלוקה בשטח האזור לשיקום והתחדשות שתקבע, וזאת לתקופה שלא תעלה על 60 יום או עד לקביעת מוסד התכנון המוסמך לכך (לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון, או בהתאם לסמכות המוצעת בחוק המוצע). מדובר בפרק זמן קצר, שנדרש כדי להקפיד את המצב ולא לאפשר הוצאת היתרים או חידוש היתרים, שמימשם עשוי לסכל או להכביד הכבדה של ממש על קידום תוכנית חדשה, וזאת עד לבחינת מוסד התכנון המוסמך לכך כאמור.

סעיף 7 - פרסום

מוצע לקבוע כי החלטות הוועדה (ובכלל זה החלטתה לעניין הצפיפות המזערית לפי סעיף 5 המוצע ועל תנאים להוצאת היתרים), יפורסמו בדרך הדומה להפקדת תוכנית לפי הוראות חוק התכנון והבניה. פרסום באמור יבוצע באתר האינטרנט של מינהל התכנון וברשומות.

לסעיף 8 – תוקף החלטות הוועדה

מוצע לקבוע תוקף להחלטת הוועדה לפי סעיף 4, כך שתקופת תוקפה של ההחלטה על האזור לשיקום והתחדשות, לא תעלה על שלוש שנים, תוך מתן סמכות להאריך תקופה זו בתקופה או בתקופות נוספות, שלא יעלו יחד על שלוש שנים.

לסעיף 9 – אזור שיקום והתחדשות כמתחם פינני ובינוי

מוצע לקבוע כי אם קבעה הוועדה אזור לשיקום והתחדשות ופרסמה על כך הודעה כאמור, יראו באזור כשטח שהוכרז כמתחם פינני ובינוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. זאת, על מנת להחיל על שטח כאמור את ההטבות הכרוכות בהכרזה על מתחם בהקשרי מיסוי, היטלי השבחה, ארנונה ועוד.

לפרק ג': תכנון אזור שיקום והתחדשות

סימן א' – הגדרות ותחולה

לסעיף 10 - הגדרות ותחולה

מוצע לקבוע, כי הוראות פרק זה, ובכלל זה סמכויות מוסדות התכנון כפי שמוצע בו, וההוראות המיוחדות בנוגע להליך התכנוני, חלוקה חדשה, וההליך הרישוי, יחולו על תוכנית שהוגשה, בתוך התקופה האמורה בסעיף 8 המוצע, וכן על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ג המוצע או בקשה להיתר שהוגשו בתוך התקופה כאמור. כמו כן, מוצע לקבוע כי השר האחראי על פרק התכנון יהיה שר הפנים. כמו כן מוצע לקבוע שלכל מונח בפרק זה תהא המשמעות הנובעת לו בחוק התכנון אלא אם נאמר במפורש אחרת.

לסימן ב' – הוראות לעניין תכניות באזור לשיקום והתחדשות

כדי לייעל ולקצר את הליכי התכנון, מוצע לקבוע שורה של הוראות, לעניין הסמכויות להגיש תוכנית בתחום אזור לשיקום והתחדשות, לעניין סמכויות מוסדות התכנון לדון בתוכנית כאמור תוך מתן עדיפות לוועדה המקומית להגיש את התוכנית ולדון בה, והוראות נוספות שמטרתן לקצר ולייעל את הליכי התכנון והרישוי כמפורט להלן.

לסעיף 11 - הגשת תוכנית באזור לשיקום והתחדשות

מוצע לקבוע כי תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, תוגש רק על ידי גוף ציבורי, זאת בשל הצורך לרכז את התכנון באזור זה בידי הרשויות, על בסיס נקודת מבט ציבורית. בנוסף, מוצע לקבוע, כי תינתן עדיפות להגשת התוכנית בידי ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה. רק בחלוף תקופה של 21 ימים ממועד קביעת תחום האזור על ידי הוועדה, ככל שלא התקבלה הודעה מטעם הרשות המקומית או הוועדה המקומית כאמור כי הן מעניינות להגיש את התוכנית,

באזור לשיקום והתחדשות, כולו או חלקו, יהיו רשאים גופים ציבוריים אחרים (משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, או חברה ממשלתית שעיקור עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות) להגיש את התוכנית. עוד מוצע לקבוע, כי הודעת הרשות המקומית או הוועדה המקומית כי הן מעוניינות להגיש את התוכנית בתחום האזור, כולו או חלקו, תימסר למנהל מינהל התכנון ולמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בתוך התקופה האמורה.

לסעיף 12 - מסמכים שיש להגיש לוועדה המקומית עם הגשת תכנית באזור לשיקום והתחדשות

על מנת לייעל את ההליך התכנוני מוצע לקבוע, שחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית והיועץ המשפטי שלה, בהתאם לסעיף 61א(ג) לחוק התכנון, וכן הערות מהנדס הוועדה המקומית לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת כאמור בסעיף 62ב(ה) לחוק התכנון, יוגשו יחד עם הגשת התוכנית לוועדה המקומית, וזאת ככל שהתוכנית הוגשה על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית או הרשות המקומית. ככל שהתוכנית לא הוגשה על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית (ולמרות זאת התוכנית בסמכות הוועדה המקומית, בשל הוראות סעיף 62א לחוק התכנון), יוגשו המסמכים האמורים בתוך 15 ימים ממועד הגשת התוכנית.

לסעיף 13 - סמכויות ועדה מקומית באזור לשיקום והתחדשות

בסעיף זה מוצע להרחיב את סמכותה של ועדה מקומית, בתחום אזור לשיקום והתחדשות, כך שיהיו לה גם כל הסמכויות הנתונות בחוק התכנון, לוועדה מחוזית, זאת בשל היתרון המובנה באישורן של תכניות כאמור בוועדה המקומית, בין השאר, בשל היכרותן עם תנאי השטח וצרכי התושבים, ובשל האפשרות לקדם תוכנית כאמור במסלול של תוכנית לרישוי מהיר.

עם זאת, סמכותה של הוועדה המקומית תהיה בכפוף לסייגים הבאים:

(א) הגשת התוכנית על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית (ככל שהגישו לוועדה המקומית). זאת מאחר שככל שהרשות המקומית או הוועדה המקומית לא מעוניינות להגיש את התוכנית, אין הצדקה להענקת הסמכות האמורה.

(ב) הצפיפות (כהגדרתה בהצעת חוק זו) שתקבע בתוכנית על ידי הוועדה המקומית, לא תפחת מהצפיפות שקבעה הוועדה לפי סעיף 5 המוצע. זאת על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע.

(ג) לא מתקיים לגבי התוכנית, אחד או יותר מהמפורטים בסעיף 62א(ו) לחוק התכנון, שעוסקים בשטחים ביטחוניים.

(ד) היקף השטחים הציבוריים, במגרש שאינו מיועד רק לצורכי ציבור, לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש. בנוסף, מוצע להגדיר את רשימת צורכי הציבור לעניין זה. יוער כי הוראה דומה נקבעה בעניין זה, בסעיף 70ב(א)(3) לחוק התכנון, על מנת להגביל את היקפם של שטחי בניה לצורכי ציבור במגרשים סחירים, בתכניות בסמכות הוועדה המקומית(קומות ציבוריות), והיא נדרשת גם בענייננו, מאותם טעמים שעמדו בבסיסה של הוראת החוק הנזכרת. יוער כי בעניינו מוצע להבהיר שצורכי ציבור אינם כוללים משרדים שמשמשים את הרשות המקומית לצרכי הציבור. יודגש כי הוראה זו לא תקפה לגבי מגרשים המיועדים רק לצורכי ציבור והיקפם.

לסעיף 14 - הגשת תוכנית באזור לשיקום והתחדשות לוועדה מחוזית

בהמשך לסעיף 11(א)(1) המוצע בו צוין שניתן להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה מחוזית, על מנת לייעל את הליכי התכנון גם לגבי תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שתוגש לוועדה המחוזית, מוצע לקבוע כי התוכנית תידון בוועדה המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, לפי סעיף 11א4. בנוסף מוצע לקבוע כי המלצת הוועדה המקומית תוגש לוועדה המחוזית יחד עם מסמכי התוכנית, ככל שניתנה בתוך 30 ימים ממועד הפנייה אליה, וכן מוצע לקבוע שהוראות סעיף 61א(ב) ו-1(ד) ו-62 לחוק התכנון, לא יחולו (בסעיפים אלה נקבע, בין השאר, כי תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, תוגש לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, והמלצת הוועדה המקומית תוגש לוועדה המחוזית בתוך 60 ימים תוך מתן אפשרות למגיש התוכנית להשיג על המלצת הוועדה המקומית).

לסעיף 15 - סמכויות הוועדה למתחמים מועדפים באזור לשיקום והתחדשות

סעיף זה עוסק בסמכויות הוועדה למתחמים מועדפים (להלן – הותמ"ל), לאשר תוכנית באזור לשיקום והתחדשות. מוצע לקבוע, כי לצד סמכויות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית כפי שמוצע בהצעת חוק זו, תינתן גם לותמ"ל סמכות לאשר תוכנית באזור לשיקום והתחדשות (ובסעיף 11א(1) המוצע צוין שניתן להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לותמ"ל).

לצורך זה מוצע לקבוע מספר שינויים כדלקמן:

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע שיראו באזור לשיקום והתחדשות, כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום מתחמים מועדפים.

לצד זה, מוצע לקבוע כי סעיף 3(ז) לחוק האמור (המסמך את הותמ"ל לדייק גבולות של מתחם שהוכרז, וכן להוסיף לו שטחים) לא יחול על אזור לשיקום, כך שלא ניתן יהיה לאשר תוכנית שחורגת מהאזור לשיקום כפי שנקבע על ידי הוועדה לפי סעיף 4 לחוק זה. זאת לאור ההסדרים הייחודיים כפי שנקבעו בחוק זה לגבי אזור לשיקום והתחדשות.

כאמור מוצע כי יראו אזור לשיקום והתחדשות כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) לחוק מתחמים מועדפים. בסעיף 4 לחוק האמור, נקבע כי תכנית במתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3), תכלול לפחות 400 יחידות דיור שניתן להוציא עבורן היתר בניה ללא צורך בתכנית נוספת. (המשמעות היא שגדרש שניתן יהיה לתכנן בתחום התכנית 400 יחידות דיור לפחות. לפיכך בסעיף קטן (ב)(1) מוצע לקבוע כי לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, הדרישה תהיה 200 יחידות דיור לפחות. היקף זה נקבע על רקע כל שראוי שלותמ"ל יגיעו תכניות שמביאות להיקף דירות משמעותי.

בהמשך לכך שבסעיף 11א(א) מוצע לקבוע כי האפשרות להגיש תוכנית באזור לשיקום והתחדשות לותמ"ל,

תינתן רק לגופים המנויים בו, וכי רק אם הרשות המקומית (או הוועדה המקומית, כל אחת התחום מרחבה) לא הודיעה שהיא מעוניינת להגיש את התכנית (או הודיעה ולא הגישה בפרק הזמן שנקבע), מוצע בסעיף קטן (ב)(2) לקבוע כי הוראות סעיף 9(א)-(ב) לחוק לקידום מתחמים, שעוסק בזהות הגורמים שרשאים להגיש תוכנית ובכלל זה התנאי ולפיו יידרש אישור הרשות המקומית כתנאי להגשת התוכנית, לא יחולו באזור לשיקום והתחדשות. לצד האמור מוצע בסעיף קטן (ב)(3) כי תוכנית באזור לשיקום והתחדשות תוגש בצירוף המלצת הוועדה המקומית, ככל שניתנה בתוך 30 יום ממועד הפניה אליה, וזאת בדומה להסדר שמוצע בסעיף 14(2) לגבי תוכנית כאמור שהוגשה לוועדה המחוזית.

לסעיף 16 – החלטה על הפקדת תוכנית באזור להתחדשות

על מנת לייעל ולקצר את הליכי התכנון, מוצע בסעיף קטן (א)(2) לקבוע כי לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שתוגש לוועדה המקומית, יחולו הוראות סעיף 86א(א) לחוק התכנון כך שההחלטה על הפקדת התוכנית, תתקבל על ידי יושב ראש הוועדה המקומית, וזאת בשינויים מסויימים, בין השאר בהתאם לנדרש בהתאם לשאר ההסדרים המוצעים בפרק ג. כך למשל, יש לקבוע שפסקה (2) לסעיף 86א(א) האמור לא תחול, שכן ממילא בסעיף 12 המוצע לעיל, נקבעו המועדים להגשת המסמכים המנויים בפסקה זו. בהמשך לכך שלוחות הזמנים קוצרו עקב אי החלת פסקה (2), ניתן לקצר את התקופה המנויה בפסקה (4) לסעיף 86א(א) ולהתאימה למועדים המוצעים בסעיף 12 המוצע, כך שאם התוכנית הוגשה על ידי הרשות המקומית או הוועדה המקומית (שאיז לפי סעיף 12(1) המסמכים מוגשים יחד עם הגשת התכנית), החלטת יושב הראש יכולה להתקבל בתוך 15 ימים מיום הגשת התכנית. ואולם אם התכנית הוגשה על ידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, שאז לפי סעיף 12(2) המסמכים מוגשים בתוך 15 ימים מיום הגשת התכנית, החלטת יושב הראש יכולה להתקבל בתוך 30 ימים מיום הגשת התכנית. לצד הסמכת יושב הראש כאמור, מוצע כי הסמכות הקבועה בפסקה (5) לסעיף 86א(א) האמור לדרוש דרישות טרם הפקדת התכנית, תהא בשים לב לחוות דעת והערות המהנדס בהתאם לסעיף 12 המוצע.

כמו כן לצד הסמכת יושב הראש כאמור להחליט על הפקדת תכנית (כמוסבר לעיל לגבי סעיף קטן(א)(2)), מוצע לקבוע בסעיף קטן (א)(1) ו-(3), שהסמכויות לענין סעיף 78 ו-98(א) (בהתאמה) לחוק התכנון, יוותרו בידי הוועדה המקומית, ועל כן מוצע לקבוע כי יקראו סעיפים אלה כמתייחסים לא למוסד התכנון שהפקיד את התכנית (שכן בעניננו מוצע שהיו"ר הוא שיקבל החלטה על ההפקדה), אלא כמתייחסים למוסד התכנון שמוסמך לאשר את התכנית. (בהמשך לכך, ומכיון שסעיפים 78 ו-98(א) לחוק התכנון נכללים ברשימת הסעיפים שפסקה (6) לסעיף 86א(א) האמור קובעת שלא יחולו על תכנית שסעיף 86א(א) חל עליה, מוצע בסעיף קטן (א)(2)(ה), לקבוע כי פסקה (6) האמורה תיקרא באופן שונה, כך שלמעשה סעיפים 78 ו-98(א) הושמטו מרשימת הסעיפים האמורה).

לסעיף 17 - הוראות מיוחדות לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות

על מנת לייעל את הליכי התכנון ולצורך יצירת וודאות תכנונית, מוצע לקבוע הוראות מיוחדות לעניין

תוכנית באזור לשיקום והתחדשות :

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי תוכנית באזור לשיקום והתחדשות תכלול את כל ההוראות הנדרשות לשם הוצאת היתר בנייה מכוחה, ללא צורך באישור תוכנית נוספת או באישור של גוף שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר. זאת על מנת להבטיח שכלל ההיבטים הנדרשים יקבלו מענה בתוכנית, ולא יידרשו הליכים נוספים כתנאי להוצאת ההיתר בנייה מכוח התוכנית, ואולם בסעיף קטן (ב) מוצע כי התנאי היחיד למתן היתר מכח תכנית שייקבע בה יהיה אישור איחוד וחלוקה, ובלבד שמוסד התכנון קבע בתכנית את המתחם לאיחוד וחלוקה, וכי אם נקבע מתחם כאמור, האיחוד והחלוקה יבוצע בהתאם להוראות סימן ג' המוצע להלן.

בסעיף קטן (ג) מוצע לקבוע כי אם אושרה תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, בתקופה של עשר שנים מיום אישור התכנית כאמור לא תוגש ולא תאושר תוכנית אחרת, המשנה את הוראותיה בנושאים של שטחי בנייה ומספר יחידות דיור. זאת, למעט תוכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון.

לסימן ג' – חלוקה חדשה בהסכמה באזור לשיקום והתחדשות סעיפים 18 ו-19

על מנת לייעל ולקצר את הליך התכנון, מוצע לקבוע מנגנון חדש, אשר יאפשר אישור של איחוד וחלוקה בהסכמה בשלב הרישוי (ככל שלא נקבעה בתכנית, בהתאם לסעיף 17(ב) המוצע לפיו זהו התנאי היחיד שמוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית לשיקום והתחדשות כתנאי להוצאת היתר מכוחה), וזאת במקום קביעת הוראות איחוד וחלוקה ואישור טבלת הקצאה ואיזון בשלב התכנון. זאת, מאחר שככלל, איחוד וחלוקה במסגרת של תוכנית נעשה שלא בהסכמה, ובשל כך גורם להתנגדויות ולהתמשכות הליך התכנון, בעוד בשלב מתן היתר הבנייה ככלל קיימת הסכמה מלאה של בעלי הזכויות, וניתן לאשר טבלאות הקצאה בהסכמה, בהליך פשוט ומהיר שאינו כולל התנגדויות.

לסעיף 18 – חלוקה חדשה בהסכמה

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי על אף האמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, איחוד מגרשים או חלוקת מגרשים בין בעליהם כאמור בסעיף 121 לחוק התכנון (להלן – חלוקה חדשה) תאושר בהליך הקבוע בסעיף זה, ובכפוף להתקיימות אלה :

(1) החלוקה החדשה כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה כפי שנקבע בתוכנית לשיקום והתחדשות (שלא כללה הוראות איחוד וחלוקה).

(2) כל בעלי הקרקע בשטח המתחם נתנו הסכמתם לחלוקה החדשה.

(3) אין בחלוקה החדשה סטייה מהוראות התוכנית.

בנוסף, מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) את הגורמים הרשאים להגיש לרשות הרישוי את הבקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה, ואת המסמכים שיש לצרף לכך. כך מוצע לקבוע שיש לצרף טבלת הקצאה לפי חוק התכנון (היינו טופס 2 שבתוספת לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009), תצהיר של מגיש הבקשה כי כל בעלי הקרקע כאמור הסכימו לפרטים הכלולים בטבלת ההקצאה האמורה, וכן תכנית מוסכמת לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה, התואמת את החלוקה החדשה בהסכמה ואת התוכנית והחלוקה למגרשים שנקבעה בה, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם. בסעיף קטן (ג) מוצע להסדיר את אופן שליחת ההודעות לכל בעלי הקרקע שבמתחם, ובסעיף קטן (ד) מוצע

לקבוע את תקופת הזמן והאופן להגיש לרשות הרישוי התנגדות לחלוקה החדשה, ובסעיף קטן (ה) את המועד שבו רשאית רשות הרישוי לאשר את החלוקה החדשה בהסכמה.

בסעיף קטן (ו) מוצע להסמיך את רשות הרישוי להתנות את אישור הבקשה לחלוקה חדשה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, בשל אישור הבקשה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 197א לחוק התכנון, בשינויים המחויבים.

בהמשך לכך שלרוב איחוד וחלוקה נעשית בתכנית על ידי מוסד התכנון, נדרש לקבוע בסעיף קטן (ז) כי דין חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה על ידי רשות הרישוי, הוא כדין תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שאושרה על ידי הוועדה המקומית. כמו כן מוצע בסעיף קטן (ח) לקבוע שתחילתה של חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה, ביום אישורה על ידי רשות הרישוי.

בסעיף קטן (ט) מוצע לקבוע את ההסדר הנוגע לתכנית לצרכי רישום ובכלל כך הגשתה על ידי רשות הרישוי לאישור מנהל לפי פקודת המדידות, וככל שהוא אישר אותה ככשרה לרישום, את הגשתה בצירוף המסמכים הנדרשים לרשם המקרקעין על מנת שזה ירשום את החלוקה בהתאם לתוכנית לצורכי רישום, וכן קביעת המועדים הנוגעים לפעולות האמורות. בסעיף קטן (י) מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע הוראות ותנאים שבעל הקרקע שחלה עליה תכנית לשיקום והתחדשות או מגיש הבקשה (כהגדרתו בסעיף קטן (ב) המוצע לעיל) הוא שיגיש את התצ"ר למנהל לפי פקודת המדידות וככל שאושרה על ידו, יגיש אותה בצירוף המסמכים הנדרשים לרשם המקרקעין במועדים המוצעים. עם זאת בסעיף קטן (יא) מוצע לקבוע שאי-שמירת המועדים האמורים בסעיפים קטנים (ט) או (י), לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה בהסכמה ובזכויות שנרכשו עם כניסתה לתוקף.

בסעיף קטן (יב) מוצע לקבוע שיראו בתוכנית לצורכי רישום בהסכמה, שאושרה לפי סימן ג המוצע, כתוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון, ובסעיף קטן (יג) מוצע לקבוע הוראות סעיפים 126 ו-127(ד) לחוק התכנון יחולו גם על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ואולם מוצע לקבוע שהסיפה לסעיף 126(ב) ולסעיף 127(ד), החל במילים "אולם מותר" – לא תיקרא.

לסעיף 19 – חלוקה חדשה מותנית בהסכמה טרם מתן היתר

מוצע לקבוע כי שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, שלא תידרש הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם, בשלב הגשת הבקשה לאישור חלוקה חדשה, אלא בשלב מאוחר יותר, ובלבד שתתקבל טרם מתן ההיתר. וכן מוצע לקבוע כי בתקנות כאמור, רשאי שר הפנים לקבוע הוראות, תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי הגשת בקשה כאמור.

לסימן ד' - הוראות לעניין הליכי רישוי באזור לשיקום והתחדשות, לסעיפים 20 עד 23

על מנת לייעל ולקצר את הליכי הרישוי, מוצעים מספר תיקונים כדלקמן:

לסעיף 20 - תוכנית לרישוי מהיר

בסעיף קטן (א) מוצע לקבוע כי ההוראות שנקבעו בסעיף 145א1 לחוק התכנון, לעניין תוכנית לרישוי מהיר, יחולו גם על תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, ככל שהיא עומדת בתנאים לגבי כך בהתאם לסעיף 145א1 בשינויים המוצעים בסעיף 20, כך שבין היתר, הוראות 145א1 יחולו על תוכנית הכוללת עד חמישה מגרשים. בנוסף, בסעיף קטן (ב) מוצע לתת סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות הוראות לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המחוזית או לותמ"ל, תקודם כתוכנית לרישוי מהיר, ובכלל זה

תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי מתן ההיתר על ידי רשות הרישוי הארצית.

לסעיף 21 – הוראות מיוחדות לעניין גורמים מאשרים וגורמים מוסרי מידע

(ב) מוצע להחיל את סעיף 145ב1 לחוק התכנון, שעוסק בבקשה להיתר לצורך בניית מרחב מוגן, גם על בקשה להיתר מכוח תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר, ובשינויים כך שהתקופה שבה על גורם מאשר או גורם נוסף להשיב לפניה אליו ושאם לא ניתן מענה בתום התקופה האמורה, יראו זאת כאילו ניתנה הסכמתו לביצוע הבקשה, תוארך ל- 45 ימים (במקום 15 ימים שנקבעו בסעיף האמור לענין מרחב מוגן). בנוסף, מוצע לתת לשר הפנים סמכות לקבוע כי הוראות סעיף זה, יחולו גם על תוכנית באזור לשיקום והתחדשות שהיא תוכנית לרישוי מהיר, בתנאים ובשינויים שיקבע.

לסעיף 22 – הוראות מיוחדות לעניין ערר שהוגש

בסעיף 152(ב) לחוק התכנון, נקבע בפסקה (1) כי משהוגש ערר לא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר. בפסקה (2) לסעיף האמור נקבע, על אף האמור בפסקה (1), שוועדת הערר מוסמכת להחליט מטעמים שירשמו, כי בנסיבות הענין אין הצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו והכל כמפורט באותה פסקה. בסעיף 22 מוצע למעשה להפוך את ברירת המחדל כך שברירת המחדל תהא שניתן לתת היתר טרם ההכרעה בערר, ושעל ועדת הערר להחליט האם בנסיבות הענין יש הצדקה לעכב את מתן ההיתר כולו או חלקו בשל הגשת הערר. בהתאם לכך מוצע לקבוע כי לא יקראו את פסקה (1) לסעיף 152(ב) לחוק התכנון, וכי פסקה (2) לסעיף האמור תיקרא באופן המופיע בסעיף 22(2) המוצע. בהתאם לסעיף 152(ב) לחוק התכנון, מוצע כי היתר לענין זה יהא למעט היתר שנתן מורשה להיתר.

לסעיף 23 – הוראות מיוחדות לעניין מורשה להיתר

בסעיף 158נ(א)(1) לחוק התכנון, נקבע כי סמכות מורשה להיתר, לפעול לשם הוצאת היתר במקום רשות הרישוי המקומית, מותנית במספר תנאים, בין השאר, בהסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר (ראה סעיף סעיף 158מח(3) ו-4 לחוק התכנון). בשל כך שבשלב הגשת הבקשה להיתר, לעיתים קרובות אין הסכמה כאמור, מוצע לאפשר למורשה להיתר להתחיל לפעול לשם הוצאת היתר לפי פרק ה'4 לחוק התכנון, ככל שבמועד העברת הבקשה להיתר ניתנה הסכמה של לפחות 40% מבעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר, ובלבד שטרם מתן ההיתר התקיימה אחת החלופות המפורטות בסעיף 23(2) המוצע: החלופה המוצעת בפסקה (א), היא שהמורשה להיתר שלח לבעלי הזכויות האמורים שלא נתנו את הסכמתם, הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר, תוך ציון האפשרות להתנגד לבקשה וכתובת הרשות הרישוי המקומית לשליחת התנגדות וככל שהוגשה התנגדות, התקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית בהתנגדויות לפיה המורשה להיתר רשאי לתת את ההיתר. החלופה המוצעת בפסקה (ב) היא שניתנה הסכמה כהגדרתה המוצעת בפסקה (3), (ואז המורשה להיתר העביר את ההסכמה האמורה לרשות הרישוי לפחת חמישה ימים לפני מתן ההיתר על ידו), . בנוסף, בסעיף 23(3) מוצע לקבוע כי שיעור ההסכמה המלאה לענין סעיף זה, הוא בהתאם לשיעור ההסכמה הנדרש להתרת ביצוע העבודות לפי ההיתר, במקרקעין.

לסימן ה' - אגרות והיטלי השבחה באזור לשיקום והתחדשות, לסעיפים 24 עד 26

מוצע לקבוע הסדרים משלימים, לענין אגרות על בקשה להיתר, ושיעור היטל השבחה, שיחולו על תכניות באזור לשיקום והתחדשות.

לסעיף 24 – אגרות

מוצע להחיל את סעיף 266ד(ב) לחוק התכנון גם לענין היתר מכח תכנית באזור לשיקום והתחדשות, אף אם אינה תכנית כאמור באותו סעיף.

לסעיף 25 – שיעור היטל השבחה בתוכנית באזור לשיקום והתחדשות

מוצע בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לקבוע כי שיעור ההיטל בשל אישור תכנית באזור לשיקום והתחדשות הוא רבע ההשבחה, ולהסמיך רשות מקומית לקבוע כי תחול על אזור לשיקום והתחדשות חובת תשלום היטל ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, בהתחשב בין היתר בשיקולים שנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצרכי פיתוח באזור. כמו כן מוצע לקבוע בסעיף קטן (ג) כי על אף האמור, אם מדובר בתכנית לשיקום והתחדשות שהיא תכנית משביחה במתחמי השפעה כהגדרתם בסעיף 15 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021, יחולו הוראות סעיף 19(ד)(1) לחוק האמור ואולם רשות מקומית רשאית לקבוע כי תחול על האזור כאמור חובת תשלום בשיעור של 72%, מחצית או רבע מההשבחה, או שלא תחול עליו חובת תשלום כלל. בסעיף קטן (ד) מוצע לקבוע כי קביעת רשות מקומית כאמור תחול על כל תכנית באזור לשיקום והתחדשות שהוגשה בתקופת תוקפה של החלטת הוועדה שלפי סעיף 83 המוצע לעיל. בסעיף קטן (ה) מוצע לחייב רשות מקומית לפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב), לפחות 30 ימים לפני קבלת החלטה כאמור.

לפרק ד': זכות לרכישת זכויות בעל דירה במבנה טעון שיקום

בפרק זה מוצע לכלול מנגנון המכונה Buy Out לפיו בפני בעלי הדירות באזורי שיקום תעמוד אפשרות נוספת למכירת זכויותיהם במקרקעין. מדובר באפשרות שאינה קיימת כיום במסגרת עסקאות רגילות של התחדשות עירונית, והיא נועדה בראש ובראשונה לספק מענה כספי הולם, בטווח הזמן הקרוב, לבעלי דירות שניזוקו כתוצאה מהמלחמה – לשם רכישת דירה חלופית תחת זו שנפגעה. יודגש כי כיום אין זכות דומה מכוח מנגנוני הפיצויים או השיקום הקיימים לפי חוק מס רכוש. יובהר כי הוראה זו תחול על כל הבתים המשותפים שיכללו באזור השיקום, לרבות על מבנים שלא ניזוקו משמעותית מהמלחמה.

לסעיף 26 – יזם שיקום

מוצע לקבוע, לצורך וודאות באשר ליזם שיבצע את מיזם ההתחדשות העירונית באזור השיקום, כי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יכריז על יזם שיקום, לאחר בחן ומצא שהוא עומד באחד מהתנאים הבאים. האפשרות הראשונה, שהיזם התקשר בעסקאות שיקום עם רוב בעלי הדירות באזור השיקום, ובלבד שרוב כאמור קיים בכל בית משותף שבאזור השיקום. האפשרות השנייה, היא שהיזם התקשר עם מספר בעלי הדירות שבצירוף בעלי הדירות שהסכימו למכירת זכויותיהם בקרקע, כאמור בפרק זה, הם יחד רוב בעלי הדירות באזור השיקום ובכל בית משותף באזור כאמור, וכל זאת בלבד שהיזם כאמור עומד בתנאי הכשירות שבתוספת לחוק.

יצוין כי לעניין האפשרות הראשונה, נערכים דיונים מקצועיים פנימיים ביחס לצורך בקביעת תנאי סף להכרה ביזם שיקום באפשרות זו לשם הבטחת קיום תכליות החוק וביצוע השיקום תוך שמירת האינטרס

הציבורי ובלוחות הזמנים הנדרשים.

לעניין האפשרות השנייה הנוגעת ל"יזם שיקום", מוצע לקבוע כי התקיימות התנאים האמורים ייבחנו על ידי המנהל במועד מסוים קבוע, זאת משום שתנאי כאמור יכול להתקיים לגבי מספר יזמים במועדים מסוימים. על כן, מוצע כי התקיימות התנאים ייבחנו נכון ליום ה-60 שלאחר המועד הקובע, ורשאי המנהל לשוב ולבחון אם התקיימו התנאים האמורים בחלוף כל 30 ימים נוספים ממועד זה, עד שיוכרז יזם שיקום. כמו כן, מוצע לקבוע כי הודעה על אישור של המנהל על יזם שיקום תימסר לרשות המקומית שבתחומה אזור השיקום ובאתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכי יזם שקיבל אישור כאמור יודיע על כך לכלל בעלי הדירות באזור השיקום.

לאישור יזם שיקום מספר משמעויות לעניין חוק זה. ראשית, יזם השיקום הוא זה שתחול לגבי החובה, לפי פרק זה, לרכוש את זכויותיהם במקרקעין של בעלי דירות שהסכימו למכירה. שנית, ניתנת לו האפשרות להגיש תביעה בפני המפקח על המקרקעין לעניין בעלי דירות שסירבו להתקשר בעסקת שיקום. שלישית, אישורו של יזם שיקום מסיים את התקופה בה ניתנת לבעלי הדירות האפשרות להשתחרר מעסקאות, כמוצע בתזכיר זה.

לסעיף 27 – זכות לרכישת זכויות בעל הדירה

מוצע לקבוע כי לבעל דירה במבנה המצוי באזור שיקום והתחדשות, תהא הזכות כי יזם השיקום ירכוש את זכויותיו בדרך הקבועה בפרק זה.

לסעיפים 28-29 – הצעת הרכישה ושומה לצורך קביעת גובה ההצעה

מוצע, כי סמוך לאחר פרסום ההודעה על קביעת אזור שיקום והתחדשות, ייקבע השמאי הממשלתי את סכום ההצעה לרכישת הזכויות מבעלי הדירות, ביחס לכל דירה כלולה במתחם. כמו מוצע, כי הרשות המקומית שבתחומה האזור, היא שתפרסם ותביא לידיעת בעלי הדירות את המידע הנדרש בעניין זה. זאת, לאור ההיכרות הקרובה של הרשות המקומית עם בעלי הזכויות והיכולת לייצר מענה אישי מיטבי.

מוצע לקבוע כי השומה שתקבע לעניין סכום הצעת הרכישה, תהיה לפי שווי של דירה חדשה שנבנתה סמוך למועד בו נגרם נזק המלחמה, ששטחה ומאפייניה דומים לדירה המקורית של בעל הדירה. סכום זה, למעשה, גבוה משווי השוק של הזכות במקרקעין במגרש שבו נהרס מבנה ואף גבוה משווי הדירה לפני קרות נזק המלחמה. עקרונות השומה האמורים נקבעו בהתאם לדירה חדשה, שיכלו לקבל בעלי הקרקע, לו מס רכוש היה משתתף בעלויות הקימום של הבניין שנהרס. סכום זה יאפשר לבעלי הדירות לרכוש דירה חדשה שנבנתה בעת האחרונה, בגודל דומה לזו שמכרו.

עוד מוצע, כי על קביעת השומה יהיה רשאי בעל הדירה להגיש השגה לוועדת ההשגות, בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאה לו השומה, וכי על החלטת ועדת ההשגות ניתן יהיה לערור בדרך של עתירה מנהלית.

לסעיפים 30-31 - הסכמת בעל דירה זכאי למכירת זכויותיו

מטרת סעיף זה להסדיר את דרך קיבול ההצעה לרכישת הזכויות בדירה ואת אופן הרכישה. מוצע לקבוע

כי בעל דירה זכאי רשאי להודיע על קיבול ההצעה ועל הסכמה למכירת זכויותיו, בכתב, לרשות המקומית, באופן שייקבע על ידה. הסכמה כאמור לא ניתנת לחזרה, אלא אם מבקש בעל הדירה, במקום מכירת זכויותיו, להתקשר עם יזם השיקום בעסקת שיקום. אם הסכים בעל דירה למכירת זכויותיו כאמור, תמנה הרשות המקומית עורך דין או רואה חשבון, שיהיה מוסמך לטפל בהעברת הזכויות בדירה ליזם השיקום ולהעברת הכספים לבעל הדירה. מובהר, כי רכישת הזכויות בפועל והעברת התשלום לבעל הדירה, מותנית בכך שייבחר יזם שיקום, ושכל בעלי הדירות, שלא בחרו למכור את זכויותיהם כאמור, התקשרו איתו בעסקת שיקום. עוד מוצע לקבוע כי יזם השיקום יהיה מחויב לשאת בתשלום הרכישה, בשווי שנקבע כאמור, והוא יהיה זכאי להשתתפות המדינה כאמור בסעיף 31.

סעיף 32 עד 33 - השתתפות המדינה במימון רכישת הזכויות של בעל הדירה

לצורך הקלה על יזמי השיקום, ויצירת תמריץ לאותם יזמים להיכנס לפרויקטי השיקום, מוצע שהמדינה תשתתף במימון רכישת דירה שנרכשה על ידי יזם שיקום. סכום המימון יהיה בגובה התשלום ששילם היזם לבעל הדירה, ובלבד שאינו עולה על השווי הקבוע לפי החלטת השמאי הממשלתי בהתאם לחוק זה, וכן בכפוף להוכחת סכום התשלום בפועל, ומתן ערובות להנחת דעתו של המנהל להבטחת השבת הכספים. עוד מוצע לקבוע כי לאחר סיום בניית הבניין החדש בהתאם לתכנית באזור השיקום, או לאחר 5 שנים אם עוד לא הושלמה הבנייה, יחזיר היזם את סכום ההשתתפות שקיבל, כשהוא מתואם בהצמדה, בתוך 30 ימים מהמועד שבו היה הבניין ראוי לשימוש. עם זאת, וכדי להקל במקרים, ככל שיהיו, שבהם התמורות הכלכליות של היזם היו פחותות מהצפוי, מוצע לאפשר ליזם, בתוך תקופה זו, לבחור להשיב את שווי דירת התמורה שהיה מתקבל על ידי בעל הדירה, אם היה מקבל דירה במסגרת עסקת שיקום. יובהר כי החלופה השנייה מותנית באישור של המנהל, ושלאם אישור כאמור אינו מתקבל היזם יידרש להשיב את הסכום הקבוע בחלופה הראשונה (ובכפוף לביקורת שיפוטית על החלטת המנהל). כמו כן, מוצע להחיל על סכום ההחזר את הוראות פקודת המסים (גבייה) וחוק קיזוז מסים, התש"ס-1980, אשר באמצעותם פועל מנהל מס רכוש לגבות החזרים כבר כיום בהתאם לסמכויות הנתונות לו.

על אף שאין מדובר בפיצוי במובנו הצר, מוצע לקבוע כי קרן הפיצויים, כהגדרתה בסעיף 2א לחוק מס רכוש, תישא במימון סכום ההשתתפות שניתן ליזם לפי סעיף 12, וסכומי ההחזרים יוחזרו אליה.

לפרק ה': הסכמה לביצוע עבודה והתקשרות בעסקת שיקום

בפרק זה מוצע לקבוע הסדרים מתחום הקניין ומתחום החוזים על מנת לעודד ולקדם מיזמי התחדשות עירונית באתרי השיקום והתחדשות בטווח זמן מהיר.

לסעיף 34 - ביצוע עבודה במבנה טעון שיקום

מוצע לקבוע כי מקום בו אושרה תוכנית שיקום והתחדשות ונדרשת החלטה או הסכמה של בעלי הדירות בבית משותף, יחולו הוראות פרק זה. אולם, אם ההחלטה או ההסכמה כאמור היא לעניין ביצוע עבודה שלא מכוח תוכנית שיקום והתחדשות, ימשיכו לחול הוראות סעיף 60 לחוק המקרקעין – העוסקה הקמת בית משותף שנהרס – או הוראות חוק המקרקעין (חיזוק), לפני העניין.

לסעיף 35 - אישור ביצוע עבודה

לשם ביצוע עבודה לפי תוכנית חיזוק נדרשת הסמכה של כל בעלי הדירות. אולם, מוצע לקבוע, כי על פי תביעה שתוגש על ידי רוב רגיל (מעל 50%) לפחות של בעלי הדירות בבית המשותף, יהיה רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את העבודות. אם מדובר במקבץ, תביעה כאמור תוגש על ידי רוב לפחות מבעלי הדירות במקבץ ורוב לפחות מכל בית משותף שבמקבץ.

סעיף זה, למעשה משנה את הכללים הקיימים, נכון להיום, בתחום ההתחדשות העירונית. בחוק פינוי ובינוי, המתייחס למתחמים להתחדשות עירונית, הרוב המיוחס הקבוע המאפשר פניה לערכאה שיפוטית עומד על שני שלישים מבעלי הדירות במקבץ ו-60% לפחות מכל בית משותף במקבץ. כך גם חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) קובע כי הרוב המאפשר פנייה למקח הוא שני שלישים מבעלי הדירות בבית המשותף.

השינוי המוצע, ובהמשך להסדרים נוספים שמוצעים בהצעת החוק, נועד לאפשר את קידום המיזם להתחדשות עירונית באופן מהיר יחסית להליכי ההתחדשות הרגילים. כמו כן, במצבים שבהם הבניין נהרס או ניזוק משמעותית מנזקי המלחמה, נקודת המוצא לחקיקה המוצעת היא כי המחלוקות בין בעלי הדירות לא יהיו לעניין עצם קידום מיזם ההתחדשות עירונית, אלא לעניין זהות היזם המבצע, טיב העסקה וכיוצא בזה. לכן, ובאופן שונה לאיזון שקיים בחקיקת ההתחדשות העירונית, ההסכמה במצבים אלו איננה להסכמה על עצם ביצוע מיזם עירונית, אלא על דרכי הביצוע. יחד עם זאת, יובהר כי ככל שיכלל באזור השיקום מבנה שלא נהרס או שלא נפגע משמעותית – יחולו ההסדרים האמורים גם לגביו, ובלבד שהוא נדרש לפי תוכנית לשם הקמה מחדש של מבנה שנהרס או נפגע משמעותית כאמור. עוד יצוין כי שיקול נוסף לשינוי המוצע טמון בצורך הציבורי ובאינטרס הלאומי של שיקום אתרי ההרס שנפגעו כתוצאה מנזקי המלחמה, ועל מנת להימנע אזורים אלו כמפגע בלב המרחב האורבני.

לצד הפחתת שיעור ההסכמות הנדרש, מוצע לשמור, בהתאמות הנדרשות על עילות הסירוב הסביר, שבהתקיימותן לא יהיה ראשי המפקח לאשר את ביצוע העבודות, חרף קיומו של רוב כאמור. בין עילות אלו – אם העסקה אינה כדאית מבחינה כלכלית; אם לא הוצעו לבעל הדירה פתרון מגורים לתקופת הבנייה; אם לא הוצעו בטוחות הולמות; אם בעל הדירה הוא מסרב ולא הוצעה לו דירת תמורה הכוללת התאמות הנדרשות בשל מוגבלותו; אם בעל הוא קשיש ולא הוצעו לו החלופות שיש להציע לקשיש בהתאם לחוק פינוי ובינוי. לעניין זה יובהר כי מוצע לשנות את הגדרת ה"קשיש" לעניין חוק זה, ולקבוע כי הגיל ייקבע נכון ליום בו נגרם נזק המלחמה, ולא לפי המועד בו נחתמה העסקה הראשונה בבית המשותף.

סעיף 36 - תחולת הוראות מחוק פינוי ובינוי בעניין התקשרות בעסקת שיקום

מוצע לקבוע כי הוראות לעניין דרכי ההתקשרות בעסקה מחוק פינוי ובינוי יחולו, בשינויים המחוייבים, גם לעניין התקשרות בעסקת שיקום. בין הוראות אלו - החובה לקיים כינוס של בעלי הדירות ומסירת מסמך עיקרי הצעה, שבועיים לפחות לפני חתימה על עסקה ראשונה בבית המשותף; הוראות לעניין מסירת הודעה על עסקה ראשונה והוראות לעניין מסירת העתק העסקה לבעל הדירה.

לסעיף 37 - תוקפה של עסקת שיקום

בדומה להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי, המאפשר, בדרך הקבועה בו, להשתחרר מעסקת פינוי ובינוי אם העסקה לא התקדמה בהתאם לאבני הדרך הקבועים שם, מוצע לקבוע מנגנון להשתחררות מעסקאות שיקום על מנת להקל על בעלי הדירות להתקשר עם יזם אחד שיבצע את המיזם. נוכח תכלית החקיקה לאפשר התקשרות מהירה עם יזם, מוצע לקבוע כי אם לא נבחר יזם שיקום בתוך 60 ימים מהמועד שפורסמה ההחלטה על קביעת אזור השיקום, יהיו רשאים כל בעלי הדירות להשתחרר מהעסקה עם היזם, מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות, ובלבד שהם יתקשרו בעסקה עם יזם אחר, או שיבחרו למכור את זכויותיהם לפי פרק ג' לחוק. באופן דומה, מוצע להחיל את מנגנון ההשתחררות גם על הסכמי ארגון.

לסעיף 38 – דינה של עסקה קודמת

מכיוון שחלק מאתרי ההרס במבצע "עם כלביא" נמצאים באזורים שלגביהם קודמו הליכי התחדשות עירונית, חלק בעלי הדירות בהם כבר חתומים, ערב קרות אירוע נזק המלחמה ולפני שנקבע האזור כאזור שיקום לפי חוק זה, על עסקאות התחדשות עירונית. על כן, מוצע לקבוע הוראות לעניין דינה של עסקה קודמת שנחתמה באזור השיקום, ולקבוע כי עסקאות אלו ימשיכו לחול ויראו אותן כעסקאות שיקום לעניין חוק זה. כמו כן, בתקופה של עד 60 ימים לאחר הפרסום על אזור השיקום, בעלי דירה שחתמו על עסקה יהיו רשאים להשתחרר ממנה, מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את העסקאות, ובלבד שהסכימו לרכישת זכויותיהם לפי פרק ג'. באופן דומה, בתקופה של עד 30 ימים מהמועד האמור, יהיה רשאי גם יזם שהתקשר בעסקה לבטלה, מבלי שיראו אותו כמי שהפר את העסקה. אפשרות זו להשתחרר מעסקאות נובעת משינוי הנסיבות, עקב נזקי המלחמה, ולאור חלופת היציאה המוצעת בפרק הג' כזכות שקיימת לבעלי הדירות, וכי מי שישא בתשלום יהיה היזם, כנגד השתתפות המדינה.

לסעיף 39 – השר הממונה על פרק זה

מוצע לקבוע כי שר המשפטים יקבע כממונה על ביצוע פרק ה' בחוק זה, ומכך רשאי הוא להתקין תקנות לביצועו.

לפרק ו' – רכישה לצרכי שיקום והתחדשות

פרק זה נועד להסדיר את השימוש בסמכות המדינה לרכישת זכויות במקרקעין לצרכי ציבור, במתחמים שהוכרזו כאזורי שיקום לפי החוק. השימוש במנגנון הרכישה מוצע כמוצא אחרון, לאחר שלא הושגו הסכמות מספקות מצד בעלי הזכויות, אף לאחר הפעלת ההסדרים הקיימים בפרק ד' (עסקאות רכישה מרצון לפי שומת השמאי הממשלתי) ובפרק ה' (עסקאות שיקום). יודגש כי אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מסמכות שר האוצר המוסדרת בהוראות כל דין ובכלל זה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 ביחס לרכישת קרקע הדרושה למדינה ובכלל זה לצורך האמור בחוק זה.

לנוכח הפגיעה הקשה באזורים שנפגעו מטילים, הצורך הציבורי הדחוף בשיקום, והמורכבות שבהשגת הסכמות רחבות באזורים מעורבים ובמבנים שניזוקו או נהרסו, יש צורך בהסדר ייחודי המאפשר מימוש שיקום גם בהיעדר רוב מספק.

לשם כך, נקבעו הסדרי פיצוי מותאמים, והגבלה מפורשת על דרישות מצד רשות מקומית להטלת מטלות ציבוריות על כתפי היזם או המדינה ללא תשלום מצד הרשות המקומית – הכל מתוך מטרה לאפשר מימוש מהיר, שוויוני וצודק של השיקום.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון על פעולת הרכישה הכפויה לעמוד בדרישת המידתיות הכוללת שלושה מבחני משנה:

קשר רציונלי – בפרק ו' מתקיים קשר ברור בין האפשרות לרכישה מבעלי הזכויות במקרקעין לבין תכלית החוק: קידום מימוש שיקום באזורים שבהם לא ניתן לפעול במסלולים רגילים, בשל היעדר הסכמות.

אמצעי שפגיעתו פחותה – הסדר זה מקיים את תנאי זה משום שהוא מותנה במיצוי ההליכים הוולונטריים שבפרק ד' (עסקאות רכישה לפי שומה) ובפרק ה' (עסקאות שיקום בתמורה לדירה). רק אם בתוך 150 ימים לא התקבלה הסכמת 51% מבעלי הזכויות – תתאפשר פנייה לשר האוצר לצורך רכישת הזכויות במקרקעין. בנוסף, הרכישה תיעשה רק לאחר שנבחנה חלופה תכנונית של שיקום ללא כפייה, ונמצא כי אין דרך חלופית לקדם את הפרויקט בשל היעדר הסכמות. עוד יצוין כי גם לאחר הרכישה, ניתנת לבעלי הזכויות בחירה בין שלוש חלופות פיצוי מיטיבות, כך שהפגיעה בקניינם מתאזנת על דרך של גמישות, שקיפות ואיזון אינטרסים.

מידתיות במובן הצר – הפעלת סמכות הרכישה לפי פרק ו' נעשית רק לשם שיקום מתחמים שנפגעו פיזית בעקבות תקיפה, ולצורך הקמת מבנים חדשים לרווחת הדיירים (לרבות ממ"דים, תשתיות בטיחותיות ושדרוג תכנוני). לפיכך, התועלת הציבורית גבוהה באופן ניכר וממשי, והפגיעה בקניין – שמלווה בפיצוי הוגן ובחירה בין שלוש חלופות הינה מידתית וסבירה.

בנוסף, ההסדר כולל שכבות הגנה מהותיות: הפעלת סמכות הרכישה רק לאחר שהובאו לדיירים הצעות שיקום או רכישה לפי המסלולים הרגילים; הפחתת הסף הדרוש להסכמת הדיירים לשיקום מרצון לסף של 51%; חובת פנייה לשר האוצר לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, ולא הפעלה אוטומטית של הליך הרכישה לפי פרק זה; ופיצוי הוגן לפי מנגנונים מותאמים לבחירת בעל הזכויות, לפי שומת שמאי ממשלתי, שווי שוק טרום-נזק, או תמורת דירה – לבחירת הדייר.

לסעיף 40 – הגדרת הצורך הציבורי

מוצע לקבוע כי הקמתו ופיתוחו של אזור שיקום והתחדשות כהגדרתו לפי חוק זה, תיחשב כצורך ציבורי כהגדרתו בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 (להלן – פקודת הקרקעות), כך שיחולו על אזור

שיקום והתחדשות זה הוראות פקודת הקרקעות וכן הוראות החוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן – החוק לתיקון דיני רכישה), בשינויים המחויבים.

יצוין כי מתחמים אלה אינם דומים למתחמים עירוניים "רגילים" הנזקקים להתחדשות, אלא מדובר באזורים שנפגעו בנסיבות של אירוע ביטחוני, המאופיינים בהרס משמעותי של מבנים ותשתיות, ולעיתים גם בפינוי מידי וממושך של דיירים מבתיים וזאת מעבר למצבם טרם הפגיעה. בשל כך, שיקום מתחמים אלה הוא לא רק אינטרס של בעלי הזכויות, אלא אינטרס ציבורי ממדרגה ראשונה. במילים אחרות, החשיבות בהכרה בתכלית זו כ"צורך ציבורי" כהגדרתו בפקודת הקרקעות, נובעת מהרצון להבטיח את האינטרס הציבורי של שיקום מהיר תוך מתן פתרונות וודאים לדיירים, ועל כן, מוצע לקדם פתרון שיבטיח כי הפרויקט השיקום וההתחדשות עירונית לא יתעכב למשך שנים ארוכות, ולא יותיר מתחמי הרס במדינת ישראל ללא מענה הולם שיבטיח את שיקומם ופיתוחם באופן ודאי.

לסעיף 41 – רכישה

מוצע לקבוע כי ככל שהוגשה הצעת רכישה לבעלי הזכויות לפי הוראות פרק ד' לחוק, או הצעת שיקום בהתאם להוראות פרק ה', ובחלוף 150 ימים מהמועד הקובע לא התקבלה הסכמתם של לפחות 51% מבין בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום אזור השיקום וההתחדשות ביחס להצעות האמורות, תוסמך, כמוצא אחרון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או גוף אחר שהוסמך לכך על ידי שר האוצר, לפנות אל שר האוצר בבקשה לבצע רכישת זכויות במקרקעין באזור השיקום וההתחדשות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 22 לפקודת הקרקעות.

יובהר כי הפעלת סמכות הרכישה תתאפשר רק לאחר שנבחנו ומוצו כלל האמצעים התכנוניים לצמצום הפגיעה המפורטים בתזכיר החוק, ולאחר שנקבע קיומו של צורך או הכרח תכנוני ממשי המצדיק את הכללתם של המבנים הרלוונטים בתוך אזור השיקום וההתחדשות. בכלל זה, תיבחן עמידת המתחם בעקרונות מנחים ביחס להיקף הצפיפות והבינוי שיצדיקו את הפרויקט, לרבות יחס מינימלי של תוספת זכויות בנייה, בחינה מחודשת של היקף השטחים הציבוריים, והכול מתוך מטרה לצמצם את הפגיעה בקניינם של התושבים. בהתאם לזו מובטח כי הרכישה תיעשה רק כמוצא אחרון, לאחר שנשקלו חלופות שפגיעתן פחותה, תוך איזון ראוי בין האינטרס הציבורי לבין ההגנה על זכות הקניין של תושבי בנייני המקור במתחם.

לסעיף 42 – פיצוי בגין רכישה

מוצע לקבוע כי לעניין הפיצויים בגין רכישת זכויות במקרקעין באזור שיקום והתחדשות, יחולו הוראות פקודת הקרקעות והוראות חוק לתיקון דיני הרכישה וזאת בשינויים הבאים: לאחר שניתנה הסמכת שר האוצר לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, ובתוך 45 ימים ממועד הרכישה, תציע הרשות להתחדשות עירונית או הגוף המאושר לפי חוק זה, לכל אחד מבעלי הזכויות המקוריים את אחת מחלופות הפיצוי שלהלן: (1) רכישת זכויותיו לפי שומת השמאי הממשלתי הראשי, בהתאם להוראות פרק ד' לחוק זה; (2) עסקת שיקום, בהתאם להוראות פרק ה' לחוק זה; (3) רכישת זכויותיו לפי שווי שוק המשקף עסקה בין קונה

מרצון לבין מוכר מרצון, כפי שהיו ערב מועד קרות נזק המלחמה.

בנוסף, מוצע לקבוע כי ככל שבעל הזכויות לא הודיע ליזם על בחירתו בין החלופות האמורות בתוך 45 ימים מהמועד בו הוצעו לו החלופות, יפקיד היזם את סכום הפיצויים לפי הגבוה מבניהם בקופת בית המשפט. יצוין, כי סכום פיצויים זה לא יצבור הצמדה או ריבית, ולבעל הזכויות לא תהיה כל דרישה לעניין זה. הגבלת טווחי הזמן המוצעים בסעיף נועדה לשרת את התכלית של קידום תהליכי השיקום וההתחדשות באופן מיטבי ומהיר וללא שיוטל נטל כספי נוסף על המדינה שיעודד אי מתן מענה ונטילת הפיצוי במועד המוקדם הניתן, וזאת לאור נסיבותיו החריגות של האירוע שעליו נועד החוק לתת מענה.

לסעיף 43 – מיסוי

מוצע לקבוע כי על פיצויים שנקבעו לפי פרק זה יחולו הוראות חוק מיסוי מקרקעין כאילו נעשתה הרכישה לפי פקודת הקרקעות.

לסעיף 44 – עבודות פיתוח באזור שיקום והתחדשות

מוצע לקבוע כי רשות מקומית, וועדה מקומית לתכנון ובנייה או כל גוף אחר, לא ידרשו כתנאי למתן היתר, אישור או הסכמה בקשר לפרויקט שיקום והתחדשות לפי חוק זה, את ביצועה של עבודות פיתוח מצד היזם כהגדרתם בסעיף, בין אם במישירין ובין אם בעקיפין, כהגדרתה בסעיף זה. יש לציין כי עבודות הפיתוח שהוגדרו בסעיף כוללות גם שטחים המיועדים לצרכי ציבור מבונים הממוקמים במנה או במגרש הכולל ייעודים נוספים כדוגמת מסחר תעסוקה או מגורים לשם ההמחשה. ביחס לשטחים אלו על הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע את עבודות הפיתוח על ידי הגוף המאושר או המדינה הבלבד שהעבודות יבוצעו בהתאם לפקודת העיריות בתנאים המפורטים בסעיף זה, ובכלל זה קבלת תמורה הוגנת, התקשרות בהתאם להוראות פקודת העיריות והעברת התשלום בדרכים המפורטות בפקודת העיריות.

יובהר כי הצורך בסעיף זה עולה מנוהג של ועדות מקומית אשר מתנות את תמיכתן באישור תכניות או במתן היתרים בהקמתן של תשתיות ציבוריות על חשבונו של היזם, וזאת בנוסף לתשלום היטלים ואגרות הקבועים בחוק. כך ביצוע עבודות פיתוח על ידי היזם נעשה לעיתים בלא תשלום מלא מאת הרשות המקומית שבאחריותה, בהתאם לדין, לבצע את עבודות פיתוח אלו והיא הנהנית ומנהלת את השטחים האלו.

כידוע, חיוב כספי שמטילה הרשות על האזור, חייב להיות מכוח חוק או על פיו. זאת, בין מכוח העיקרון הכללי של חוקיות המינהל ובין מכוח סעיף 1(א) לחוק־יסוד: משק המדינה. כך, בפסק דין ע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב'ארי**, נפסק ביחס להטלת חיובים בהעדר הסמכה מפורשת בדין כי "סטייה של רשות ציבורית מהוראות הדין באשר לגדריהם של תשלומי חובה פוגעת פגיעה קשה ביסודות שלטון החוק. הפן הראשון עשוי לכרוך הטלת נטל כבד של תשלומי חובה על פרט או פרטים מסוימים, שאינו נטל משותף הרובץ על אחרים. התנהלות כזו עשויה לפגוע בשוויון ולהיות נגועה בשרירות ובהפליה. היא פותחת פתח מסוכן למעשי שחיתות. היא עלולה לפגוע בקניינו של הפרט ללא

הצדקה ועוגן מספקים."

הוראת חוק זו נועדה למנוע מצב שבו נעשה שימוש בתכנון להטלת עבודות פיתוח על המדינה או מי מטעמה ללא תשלום תמורה ראויה ויצירה בפועל של מסלול מיסוי נוסף "בעין" אשר יקשה על מימוש התכנית באזור השיקום וההתחדשות ויטיל נטל נוסף על הציבור. הוראות הסעיף עולות בקנה אחד עם המגמה של המחוקק למנוע מצבים מעין אלו כפי שנקבע בסעיף 198א לפקודת העיריות וכן בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.

סעיף 45 – תחולה על מצבי חירום

מוצע לקבוע כי שר האוצר, בהסכמת שר הפנים ושר המשפטים, ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יהיו רשאים לקבוע בצו כי הוראות חוק זה, כולן או חלקן, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על אזורים שנפגעו עקב אירועי חירום שאינם מלחמה, מקום שבו נגרם נזק מהותי המחייב פעולה דחופה לשיקום והתחדשות האזור. אירועים אלו עשויים להתרחש עקב פיצוץ גז, קריסת מבנים או סכנת התמוטטות, ועוד מקרי חירום אשר יצריכו מענה שיאפשר שיקום מהיר וודאי כפי שנדרש ביחס לאירועים שנדרמו עקב נזק מלחמה.

מטרת ההוראה היא להבטיח כי מנגנוני השיקום, הפיצוי וההתחדשות הקבועים בחוק, בשינויים המחויבים לאחר בחינת השרים והכנסת יעמדו לרשות נפגעים נוספים במקרי חירום אחרים ככל שיתרחשו בעתיד ויקבע לגביהם שיש צורך בהפעלת הוראות חוק זה..

לסעיף 46 – סיוע משפטי

מוצע לקבוע כי שר האוצר ושר המשפטים יקבעו הוראות למתן סיוע משפטי לבעלי הזכויות במתחם שהוכרז בו כאזור שיקום והתחדשות עירונית. סעיף זה מוצע נוכח מורכבותם המשפטית והתכנונית של הליכי השיקום וההתחדשות, אשר מערבים לעיתים קרובות גורמים מקצועיים, יזמים, ורשויות, המשיעים באופן ישיר על זכויות הקניין ועתיד המגורים של בעלי הזכויות במתחם. מתן סיוע משפטי במצבים אלה נועד להבטיח שכלל התושבים, יוכלו להבין את זכויותיהם, לשקול הצעות באופן מושכל, ולהתנהל מול גורמים בעלי עוצמה כלכלית ומשפטית, באופן שמאזן את פערי כוחות ומאפשר השתתפות שוויונית והוגנת בתהליך.

לסעיף 47 – שמירת דינים

מוצע לקבוע כי אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מסמכותו של שר האוצר לפי כל דין ובכלל זה סמכויותיו לפי פקודת הקרקעות.

לפרק ז' – מיסוי מקרקעין

לסעיף 48 – פרשנות

סעיף זה נועד לקבוע כללי פרשנות אחידים למונחים המופיעים בפרק, וזאת לשם הבטחת התאמה בין הוראות פרק זה לבין ההוראות המקבילות הקבועות בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),

התשכ"ג-1963, המסדיר את מיסוי תחום ההתחדשות העירונית במסלול פינוי ובינוי. הסעיף קובע כי מונחים אשר לא הוגדרו באופן ייחודי בתזכיר זה, אך מצויים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יפורשו באותה דרך שנקבעה להם בפרק זה, ובכך יימנעו כפילויות, חוסר בהירות או סתירות פרשניות. בנוסף, הסיפא לסעיף מבהירה באופן ספציפי את מועד "יום המכירה" הרלוונטי לעניין פרק זה – כאשר מדובר במכירה ליזם של זכות בדירה שנמצאת באזור שיקום.

לסעיף 49 – פטור ממס ברכישה של דירה בידי יזם

לסעיף קטן (א)

סעיף זה נועד להעניק פטור ממס שבח וממס רכישה לבעל דירה שקיבל דירת מגורים חלופית במסגרת עסקת שיקום כהגדרתה בתזכיר ומכר את אותה דירה ליזם, ובלבד שהתמורה מהמכירה שימשה לרכישת דירה אחרת.

בכדי לשמור על קוהרנטיות חקיקתית מוצע להשתמש בהסדר הקיים היום ביחס לקשישים בסעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, המתייחס למכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם, ולהתאים אותו למקרה של עסקת שיקום. בדומה להסדר לעניין קשיש, המטרה היא, שככל האפשר, הדייר והיזם ייהנו מהטבות המס הניתנות בעסקת התחדשות עירונית "רגילה" שבה הדייר מקבל דירה חלופית מהיזם, גם בהסדר המיוחד שנקבע לעניין רכישת דירות במבנה טעון שיקום.

בהקשר הזה, ההסדר המוצע מתייחס למצבים שבהם בעל דירה שזכויותיו במקרקעין הועברו ליזם במסגרת פרויקט לשיקום אזור שנפגע, מקבל דירה חלופית במבנה החדש, אך לאחר מכן מבקש למכור אותה ליזם. בכדי ליהנות מהפטור המדובר, על המכירה לעמוד בשלוש תנאים מצטברים: ראשית, על הדירה שהתקבלה להימסר במסגרת "עסקת שיקום" כהגדרתה בתזכיר – דהיינו, חוזה בין בעל דירה ליזם לפיו הזכויות מועברות לשם הקמת מבנה חדש באזור שיקום – אשר מהווה גם עסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין. שנית, הפטור יינתן רק אם בעל הדירה רכש, בתקופה שתחילתה במועד הקובע, קרי - המועד בו פורסמה הודעה על אזור שיקום, וסיומה בתוך 12 חודשים ממועד מכירת הדירה החלופית, זכות במקרקעין המהווים דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק. שלישית, שווי הרכישה לא יפחת מ-75% משווי המכירה של הדירה החלופית. תנאים אלו מבטאים את המדיניות שלפיה הפטור יינתן רק כאשר מדובר במימוש של הדירה לצורך רכישת דירה אחרת לשימוש מגורים, ולא כעסקה ליצירת רווח הוני. יצוין שהסדר זה משתלב במכלול ההוראות שבתזכיר שמטרתן להסיר חסמים בשיקום אזורי שיקום, תוך יצירת רציפות מגורים לאוכלוסיות שנפגעו לצד הבטחת הגמישות התכנונית והתפקודית לדיירים.

לסעיף קטן (ב)

מבוקש להחיל על מכירת יחידת מגורים חלופית שהתקבלה בעסקת שיקום, את המנגנון הקבוע כיום בסעיפים 49כב1(ג) ו-49כב(ד) לחוק מיסוי מקרקעין, העוסק בקשישים שקיבלו דירה חלופית בעסקת פינוי ובינוי, ולאחר מכן מכרו אותה ורכשו דירה אחרת. בהתאם להוראות סעיפים אלו, כאשר הנישום (במקרה זה, בעל הדירה באזור השיקום) מוכר את הדירה שקיבל מהיזם, ורוכש דירה אחרת תחתיה – יש לבחון את היחס בין שווי הדירה החדשה לבין שווי המכירה של הדירה שמכר. אם שווי הדירה הנרכשת נמוך או שווה לשווי הדירה שמכר (כמפורט בסעיף 49כב1(ג)), תיחשב הדירה החדשה כ"דירה חלופית", והיתרה

הכספית שתישאר בידיו תיחשב כ"תמורה כספית נוספת". על הדירה החדשה והיתרה הכספית יחולו ההוראות החלות על דירה חלופית ותמורה כספית נוספת בעסקאות פינוי ובינוי, לרבות דחיית מס, פטור, ומועדי דיווח.

לעומת זאת, כאשר שווי הדירה החדשה שנרכשה גבוה משווי הדירה שנמכרה (כמפורט בסעיף 49כב1(ד)), יראו את העסקה כרכישה של שתי זכויות נפרדות במקרקעין: החלק הראשון של הדירה החדשה – בגובה שווי המכירה של הדירה החלופית – ייחשב כדירה חלופית לכל דבר ועניין, והפטור או דחיית המס יחולו עליו בהתאם. החלק השני – שהוא ההפרש בין שווי הדירה החדשה לבין שווי הדירה שנמכרה – ייחשב כרכישה רגילה של זכות נוספת במקרקעין, ויחולו עליו כללי המיסוי הרגילים לפי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות חיוב במס רכישה ותשלום מלא של מס שבח בעתיד.

החלת סעיפים אלו "בשינויים המחויבים" מבטיחה פרשנות עקבית של מושגים כגון "יחידת מגורים חלופית", "שווי רכישה", "תמורה כספית נוספת" ו"מועדים", תוך התאמתם להקשר של עסקת שיקום באזור מוכה טילים, ולא דווקא לאוכלוסיית הקשישים שבמקור. זאת, מבלי להחיל על אוכלוסיית נפגעי הטילים את תנאי הזכאות הנוספים החלים על קשישים (כגון גיל, משך מגורים וכו'), אלא רק את המנגנון הטכני לעניין אופן בחינת שווי העסקאות והשלכות המס.

לסעיף קטן (ג)

מבוקש להחיל, בשינויים המחויבים, את הוראות סעיף 31א(ב) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן – חוק מע"מ), על מכירת יחידת מגורים חלופית שהתקבלה במסגרת עסקת שיקום, אשר מתקיימים לגביה התנאים שנקבעו בסעיפים הקודמים לתזכיר.

סעיף 31א(ב) לחוק מע"מ קובע, כי כאשר נמכרת יחידת מגורים חלופית בעסקת פינוי ובינוי, לפי סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין – תחול על המכירה חבות במס ערך מוסף בשיעור אפס.

הוראה זו מאפשרת למעשה פטור תפעולי ממע"מ (באמצעות חיוב בשיעור אפס), תוך שמירה על זכויות הקיזוז של העוסק. המשמעות המעשית היא שהמוכר אינו מחויב בתשלום מע"מ בפועל בגין מכירת הדירה החלופית, אך היזם (או הרוכש) רשאי לקזז את מס התשומות. בהתאם לכך, סעיף 41(ג) מבקש להחיל עיקרון זה גם על מכירת יחידת מגורים חלופית שניתנה בעסקת שיקום באזור מוכה טילים. במכירה זו תחול חבות מס ערך מוסף בשיעור אפס, בדומה למקובל בפרויקטים של פינוי ובינוי. בכך נשמרת אחידות רגולטורית ונמנע מצב שבו אוכלוסייה שנפגעה בלחימה תישא בנטל מיסוי כבד יותר מזה שחל על בעלי דירות בפרויקטים אחרים של התחדשות עירונית. הוראה זו משלימה את המנגנון המוצע בסעיפים הקודמים במטרה להקל על תושבים באזורים מוכי טילים ולעודד את שיקומם.