

1 חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965

פרק א': הוראות יסוד

1. הגדרות

(תיקון התשמ"ב)

בחוק זה -

"מקרקעין" - לרבות כל זכות לענין מקרקעין הנובעת מחוזה או המוגנת בתוקף חוק הגנת הדייר, התשט"ו-1955; "המחזיק", לענין מקרקעין - כל המחזיק במקרקעין בחזקת בעל, שוכר, בר-רשות וכל התופס אותם בזכות, או אף שלא בזכות אם התפיסה החלה לפני יום י"א באדר ב' התשכ"ה (15 במרס 1965), וכל מי שבדידו השימוש או ההנאה במקרקעין שלפני התאריך האמור; "חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; "ועדה מחוזית", "ועדה מקומית", "תכנית מיתאר" ו"תכנית מפורטת" - כמשמעותן בחוק התכנון; "דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" - כמשמעותם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972.

2. הקמת הרשות

מוקמת בזה רשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום (להלן - הרשות).

3. תפקיד הרשות

תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן בינוי, שיקום וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם וכן לבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה.

4. הרשות-תאגיד

(תיקון התשמ"ב)

(א) הרשות היא תאגיד הכשר, במסגרת תפקידיו, לפי חוק זה, לכל חובה, זכות ופעולה משפטית.
(ב) מחוץ לפעולות שנתייחדו לרשות בחוק זה, היא תפעל באמצעות רשויות המדינה, הרשויות המקומיות או גופים אחרים, שנקבעו לכך בכל דין.
(ג) הרשות רשאית להקים גופים נפרדים, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, ולהצטרף לגופים קיימים, ולאצול לכל גוף כאמור מסמכויותיה, למעט הסמכויות האמורות בסעיף 17 ו-20, הכל באישור שר הבינוי והשיכון.

5. הרשות גוף מבוקר

הרשות היא גוף מבוקר כמשמעותו בסעיף 9(2) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

6. הרכב הרשות

(תיקונים: התשמ"ב, התשס"ט)

(א) חברי הרשות יהיו:

(1) שר הבינוי והשיכון או מי שהשר מינה לכך - יושב ראש הרשות;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג שר האוצר;

(4) נציג שר הבטחון;

(5) נציג שר הבריאות;

(6) נציג שר החינוך והתרבות;

(7) נציג שר העבודה והרווחה;

(8) נציג שר הפנים;

(9) נציג שר התחבורה;

(10) נציג שר הבינוי והשיכון שהוא מומחה לעניני שיכון ותכנון;

(11) מנהל רשות מקרקעי ישראל או נציגו;

(12) ראשי העיריות בירושלים, חיפה ותל-אביב-יפו או מי שהם מינו כנציגיהם;

(13) יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל או נציגו;

(14) שני ראשי רשויות מקומיות שתמנה הממשלה;

(15) נציג "עמידר" החברה לשיכון עולים בע"מ;

(16) שני נציגי ציבור שתמנה הממשלה על פי המלצת שר הבינוי והשיכון.

(ב) בכל ישיבה של הרשות הנוגעת לתחום של רשות מקומית פלזנית, יהיה זכאי להשתתף ראש אותה רשות מקומית ולהצביע בענינים הנוגעים לתחום שיפוטו, אף אם איננו חבר הרשות.

7. סדרי עבודה

(א) רוב חברי הרשות, וביניהם היושב ראש, יהיו מנין חוקי בישיבות הרשות.

(ב) החלטות הרשות או של ועדה מועדונית יתקבלו ברוב דעות החברים הנוכחים והמשתתפים בהצבעה; היו הדעות שקולות - יכריע היושב ראש.

8. ועדות

(תיקון התשמ"ב)

(א) הרשות רשאית למנות ועדות מבין חבריה או שלא מביניהם, לקבוע תפקידיהן ולאצול להן מסמכויותיה למעט הסמכויות האמורות בסעיפים 17 ו-20.

(ב) כל חבר ועדה רשאי, תוך תקופה שתיקבע בתקנות, להסתייג מהחלטה של הועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו ולבקש מהרשות עיון שנית בהחלטה.

(ג) מנין חוקי בישיבות ועדה יהיה רוב חבריה, ובלבד שבהם הרוב הוא מבין חברי הרשות.

9. גמול

חבר הרשות לא יהיה זכאי לשכר בעד השתתפותו בפעולות הרשות או של ועדה מועדונית, אולם יהיה זכאי להחזרת הוצאותיו.

10. מנהל הרשות

(א) שר השיכון, לאחר התייעצות עם הרשות, ימנה את מנהל הרשות שלמרותו יהיו נתונים עובדי הרשות, ורשאי הוא באותה דרך למנות סגן מנהל הרשות.

(ב) הרשות תקבע את שכרם של המנהל וסגנו; אם יתמנה המנהל או סגנו מבין חברי הרשות, יהיה זכאי לשכר על אף

האמור בסעיף 9.

11. עובדי הרשות

(א) חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959, וחוק שירות המדינה (משמעת), התשכ"ג-1963, יחולו על מינויים של עובדי הרשות בתיאומים ובשינויים שייקבעו בתקנות.

(ב) תנאי עבודתם של עובדי הרשות, התקן, השכר, הגימלאות וסדרי הפיטורים יהיו כשל עובדי המדינה בתיאומים ובשינויים שייקבעו בתקנות.

12. תקציב הרשות

הרשות תכין מדי שנה תקציב להוצאות המינהליות שלה וכן תכנית לפעולותיה במסגרת התקציבים של משרדי הממשלה הנוגעים בדבר; הדיון בתקציב ואישורו על ידי הממשלה והכנסת יהא כדרך הדיון והאישור הנהוגים לגבי התקציבים של משרדי הממשלה.

13. תכנית פעולה

הרשות תציע את תכנית פעולותיה מדי שנה למשרדי הממשלה הנוגעים בדבר לשם הכללה בתקציביהם.

14. דו"חות שנתיים

לא יאוחר מששה חדשים לאחר תום שנת התקציב תערוך ותגיש הרשות לשר השיכון דין וחשבון שיכלול סקירה המשקפת את ביצועם של התקציב ושל הפעולה; שר השיכון יביא את הדו"ח לידיעת ועדת העבודה של הכנסת.

15. שמירת תוקף

קיום הרשות או ועדה מועדונית, סמכויותיהן ותוקף החלטותיהן, לא ייפגעו מחמת שנתפנה מקומו של חבר בהן, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.

פרק ב': אזור שיקום

16. אזורי-שיקום

לשם ביצוע תפקידי השיקום והבינוי רשאית הרשות באישור הממשלה להכריז על אזורי שיקום או מבני שיקום כמתואר בפרק זה (לשניהם ייקרא להלן - אזורי שיקום), ובלבד שלא יוכרז אזור שיקום שטח שאין בו כל מבנה.

17. הודעה מוקדמת

(תיקון התשמ"ב)

(א) אם יש בדעת הרשות להכריז על אזור פלוני כאזור שיקום תפרסם על כך הודעה המתארת את האזור וגבולותיו (להלן - הודעה מוקדמת); לא תפרסם הרשות הודעה מוקדמת אלא באישור הממשלה ולאחר התייעצות ברשות המקומית שבתחומה ימצא אזור השיקום (להלן - הרשות המקומית המעוניינת).

(ב) הודעה מוקדמת תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות מודעות הרשות המקומית המעוניינת ובכל דרך אחרת שתקבע הרשות, בעתון בוקר ובעתון ערב הנדפסים בשפה העברית ובעתון בוקר הנדפס בשפה הערבית; ואולם באזור שבו האוכלוסיה הערבית אינה עולה על עשרה למאה, תפורסם גם ההודעה השניה שבעתון בוקר - בשפה העברית.

(ג) הודעה מוקדמת תפרט את המקרקעין שבאזור השיקום על גושיהם וחלקותיהם בציון שמות הרחובות ומספרי הבתים.

(ד) (1) לא תישמע טענה של אי-חוקיות, פגם או טעות בהודעה המוקדמת, בשל העדר פרט אחד או יותר

מהפרטים האמורים או בגלל ניגוד בין פרט לתיאור או מסיבה אחרת, ובלבד שצויינו שם הרחוב, מספר הבית, הגוש והחלקה.

(2) על אף האמור בסעיף זה, תשריט האזור בקנה מידה שאינו קטן מ-1:200, שהונח במשרדי הרשות המקומית המעוניינת, ישמש ראייה מכרעת לגבי גבולות האזור והמקרקעין שעליהם הוא חל.
(ה) הוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) יחולו, בשינויים המחוייבים, על אכרזה לפי סעיף 20.

18. זכות התנגדות

(א) פרסומה הרשות הודעה מוקדמת, רשאי כל העשוי להיפגע על-ידי האכרזה המוצעת להגיש לרשות תוך שלושים יום מיום פרסום ההודעה ברשומות, התנגדות בכתב בנימוק שאין להכריז על האזור כולו או מקצתו כאזור שיקום.
(ב) הרשות תדון ותכריע בהתנגדויות תוך תשעה חדשים מיום פרסום ההודעה המוקדמת ברשומות, ותחליט לחיוב או לשלילה או כל החלטה אחרת.
(ג) בתקופת תשעת החדשים האמורים בסעיף קטן (ב), רשאית הרשות לערוך סקרים, מחקרים ומשאלים על האזור שמתכוונים להכריזו כאזור שיקום, תושביו והמבנים שבו, לשם בירור אם מן הדין הוא להכריז עליו כאזור.
(ד) לא הכריזה הרשות תוך תקופת תשעת החדשים על האזור כאזור שיקום - בטלה ההודעה המוקדמת.

19. הזדמנות להשמיע דיעה

לפני ההכרזה על אזור שיקום תתן הרשות לתושבי האזור הזדמנות להשמיע תוך חודש דעתם בפניה או בפני ועדה מועדונית; סדרי השמעת הדיעה ומועדיה יצוינו בהודעה המוקדמת.

20. אכרזה על אזור שיקום

(א) לאחר הדיון בהתנגדות ובתוצאות הסקרים, המחקרים והמשאלים כאמור בסעיף 18, רשאית הרשות, באישור הממשלה ולאחר התייעצות ברשות המקומית המעוניינת, להכריז על האזור כאזור שיקום.
(ב) האכרזה תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות הודעות הרשות המקומית המעוניינת, בשני עתונים יומיים לפחות ובכל דרך נוספת שתקבע הרשות.

21. תוקף האכרזה

תקפה של אכרזה על אזור שיקום יהיה מיום פרסומה ברשומות, אם לא נקבע בה מועד מאוחר יותר לתחילתה.

22. איסורים

(תיקונים: התשמ"ב, התשפ"ג)

(א) החל מפרסום ההודעה המוקדמת, וכל עוד לא בוטלו ההודעה או אזור השיקום, לפי הענין, יהיו בטלים כל עסקה במקרקעין, שלא נרשמה עוד בפנקסי המקרקעין, וכל הסכם לעשיית עסקה במקרקעין, באזור השיקום; אולם, מי ששילם תשלום בשל הסכם כאמור יהיה זכאי להחזרתו על ידי מי שקיבל את התשלום או חליפו.
(ב) אחרי פרסום ההודעה המוקדמת ועד לביטול ההודעה או אזור השיקום, לפי הענין, לא יתיר מנהל רישום המקרקעין כל העברה, כמשמעותה בפקודת העברת קרקעות, של מקרקעין באזור השיקום, למעט העברה בתוקף פסק דין לביצוע בעין של הסכם או למימוש משכנתה, או פסק דין המכריז על ירושה, אם קבע בית המשפט, או יושב ראש הוצאה לפועל, כי ההסכם או המשכנתה נעשו, או שהמוריש נפטר, לפני פרסום ההודעה המוקדמת.
(ג) האמור בסעיף זה לא יחול אם נתנה הרשות, בתנאים ולפי נוהל שנקבעו בתקנות באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הסכמתה מראש לעסקה במקרקעין או אם נושא העסקה הוא רכישת מקרקעין בידי המדינה.

(א) הכריזה רשות על אזור שיקום -

(1) יושהה, עד להכנת תכנית מפורטת ותכנית מיתאר בהתאם להוראות הפרק השלישי, תקפן של כל תכנית מפורטת או של תכנית מיתאר שקיבלו תוקף על פי חוק התכנון לגבי מקרקעין באזור השיקום לפני תחילת האכרזה;

(2) לא תיזקק הועדה המחוזית לכל תכנית שהופקדה לגבי מקרקעין באזור השיקום לפני תחילת האכרזה ולא תינתן תוקף לתכנית כאמור, חוץ מתכנית שהוכנה בהתאם להוראות הפרק השלישי;

(3) לא יינתן עד לאישור התכניות לפי הפרק השלישי - כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע באזור השיקום ולא יתחיל אדם בתקופה האמורה בבניה מכוח היתר שניתן לפני תחילת האכרזה, אלא בהסכמה כאמור בסעיף 22(ג); האמור בפסקה זו לא יחול על תיקונים לבדק בית בלבד.

(ב) השהיית תכניות ואיסור על פעולות בניה או שימוש בקרקע באזור השיקום כאמור בסעיף קטן (א) לא ייזכו בפיצויים על פי כל דין.

24. **הנוהל כשאין הרשות נותנת הסכמתה**

ביקש בעל מקרקעין הסכמת הרשות לעיסקה במקרקעין, כאמור בסעיף 22(ג), והוכיח שיש בידו לבצע את העיסקה אם תינתן ההסכמה, ולא הסכימה הרשות תוך זמן סביר, חייבת היא לרכוש את הזכות שהמבקש ביקש להעבירה, במחיר ובתנאי תשלום שייקבעו בהסכם בין הצדדים, ובאין הסכם - על ידי בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא אזור השיקום (להלן - בית המשפט).

24א. **אכרזה על מבנה שיקום***(תיקון התשמ"ב)*

(א) יועד מבנה להריסה, כולו או חלקו, בהתאם לתכנית מפורטת שאושרה כדין, או קבעה הרשות המקומית המעוניינת, כי המבנה הוא מסוכן או נטוש או אינו ראוי למגורים או לבית עסק מטעמי בריאות או בטיחות, תהא הרשות רשאית, באישור שר הבינוי והשיכון, להכריז על המבנה כמבנה שיקום.

(ב) לפני שתכריז הרשות על מבנה כמבנה שיקום תודיע על כך לבעל המבנה, למחזיק בו, לרשות הגנים הלאומיים ולאגף העתיקות והמוזיאונים במשרד החינוך והתרבות; הודיעה הרשות כאמור, רשאים מקבלי ההודעה להגיש לה, תוך שלושים ימים מיום מתן ההודעה, התנגדות בכתב להודעה; בתום התקופה האמורה תדון הרשות בכל התנגדות ותחליט בה.

(ג) הכריזה הרשות על המבנה כמבנה שיקום, יחולו על המבנה הוראות חוק זה בשינויים המחוייבים לפי הענין; סעיפים 17 עד 21 ופרק ג' לא יחולו על ההכרזה.

(ד) שולמו פיצויים לבעל או למחזיק לפי סעיף זה, לא יהיה מקבל הפיצויים זכאי לפיצויים בשל שינוי תכנית לפי חוק התכנון, ואם קיבל פיצויים לפי חוק התכנון משום שהמבנה נועד להריסה לא יהיה זכאי לפיצויים לפי חוק זה.

פרק ג': תכנית לבינוי ופינוי של אזור השיקום25. **תחזית כללית לבינוי ופינוי**

הרשות תכין תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור השיקום, שתכלול פרטים בדבר בינוי האזור ובדבר פינוי תושביו, כולם או מקצתם, יישובם ושיכונם; התחזית תפורסם בדרך שמתפרסמות הודעה מוקדמת ואכרזה על אזור שיקום.

26. **כללים לתכנון**

(א) במסגרת התחזית תתקין הרשות כללים לבינוי אזור השיקום שעל פיהם יוכנו תכניות בנין העיר לאותו אזור.

(ב) הרשות תביא את הכללים לידיעת הועדה המחוזית והועדה המקומית שבתחומן נמצא אזור השיקום.

27.
אישור שר הפנים
2

כללים לפי סעיף 26 טעונים אישור שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר השיכון; לא יאשר שר הפנים כללים כאמור אלא לאחר שנתן לועדה המחוזית ולועדה המקומית הזדמנות להביא הערותיהן בפניו, תוך 30 יום.

28.
הכנת תכניות לתכנון עיר
2

תוך מועד שיקבע שר הפנים תסכם הועדה המקומית דיוניה בתכנית המיתאר או התכנית המפורטת, לפי הענין, שהתקינה הרשות לפי סעיף 26, לאזור שיקום. הרשות רשאית, אם הדבר נראה לה דרוש לביצוע הבינוי והפינוי לכלול בתכנית המיתאר או בתכנית המפורטת מקרקעין הגובלים באזור שיקום והדרושים, לדעת הרשות, לתכנון ובינוי יעילים יותר של האזור, או המקילים על תכנונו ובינויו (להלן - מקרקעין סמוכים).

29. **התנגדויות לתכנית**

(א) התנגדויות לתכנית כאמור בסעיף 28 יוגשו לועדה המקומית תוך שלושים יום מיום הפקדת התכנית, וזכות זו תהיה גם לרשות ולמחזיק במקרקעין שהתוכנית חלה עליהם.

(ב) תוך עשרים ואחד יום מתום המועד להגשת התנגדויות, או תוך מועד אחר שיקבע שר הפנים ², תעביר הועדה המקומית את התכנית ואת ההתנגדויות בצירוף הערותיה לועדה המחוזית.

30.
אישור הועדה המחוזית
2

הועדה המחוזית תבדוק את התכנית ואת ההתנגדויות ותודיע החלטתה בתוך המועד שיקבע שר הפנים ובלבד שתתן למתנגד הזדמנות להשמיע טענותיו לפניה.

31.
תחולת חוק התכנון
3

הוראות חוק התכנון יחולו על ההליכים לפני הועדה המקומית והועדה המחוזית על פי הסעיפים 28-30 ועל הפקדתה ופרסומה ואישורה של תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, במידה שלא נקבעה הוראה אחרת בחוק זה.

32.
דין תכנית שאושרה
3

(א) תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שאושרו על פי סעיפים 30 ו-31 - דין כאילו אושרו על פי הוראות חוק התכנון.
(ב) תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שאושרו על ידי הועדה המחוזית כאמור לא ישונו, כל עוד לא בוצעה התכנית וכל עוד האזור הוא אזור שיקום, אלא באישור שר הפנים ושר השיכון.

33.
ביצוע תפקידים על ידי שר הפנים
3

נוכח שר הפנים, כי הועדה המחוזית או הועדה המקומית נמנעת מלמלא תפקידיה לפי פרק זה תוך המועד שנקבע בחיקוק או על ידי שר הפנים, לפי הענין, רשאי הוא, אחרי הודעה מוקדמת, לבצע אותם תפקידים במקום הועדה וכל מעשה שעשה

והחלטה שהחליט אגב כך יהא דינם כדין מעשה או החלטה של הועדה.

פרק ד': רכישת מקרקעין לטובת המדינה

34. רכישת האוצר

(א) ביקשה הרשות משר האוצר להפקיע לטובת המדינה מקרקעין באזור שיקום או מקרקעין סמוכים, תשמש הבקשה ראייה כי המקרקעין דרושים לצורך ציבורי כמשמעותו בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן - פקודת ההפקעה), והשר יהיה רשאי להשתמש לגביהם בסמכויותיו לפי סעיף 3 לפקודת ההפקעה הפקודת ההפקעה.

(ב) פקודת ההפקעה תחול על הפקעת מקרקעין לפי סעיף קטן (א) במידה שלא נקבעה הוראה אחרת בחוק זה או על פיו.

35. פרסום הרכישה

(א) הפקעת מקרקעין כאמור בסעיף 34 תפורסם, בנוסף על הפרסומים שנקבעו בפקודת ההפקעה, גם על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות המודעות של הרשות המקומית שבתחומה נמצא אזור השיקום ובשני עתונים יומיים לפחות, תוך ציון שם הרחוב ומספרי הבתים וכן תימסר הודעה, מטעם הרשות ובדרך שתיקבע בתקנות שיאושרו על-ידי ועדת העבודה של הכנסת, לבעל המקרקעין ולמחזיק בהם, אם מענם ידוע לרשות או לרשות המקומית, או לבאי-כוחם - אם מענם ידוע כאמור.

(ב) בתקנות כאמור בסעיף קטן (א) ייקבעו הוראות בדבר תחליף מסירה על ידי שליחת ההודעה בדואר רשום ויצוין המועד שבו יראו את ההודעה כאילו נמסרה לנמען.

36. מקרקעין שהופקעו - מקרקעי ישראל

מקרקעין שהופקעו כאמור בסעיף 34 (להלן - מקרקעין מופקעים) יקומו לקנין המדינה מיום פרסום הרכישה ברשומות וינהגו בהם כפי שנוהגים ביתר מקרקעי ישראל.

37. פיצויים בעד מקרקעין שנרכשו

(תיקון התשמ"ב)

(א) לענין הערכת הפיצויים לפי סעיף 12 לפקודת ההפקעה יש לקרוא "ערב פרסום ההודעה המוקדמת כאמור בסעיף 17", במקום "בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש", ולענין חישוב הפיצויים לא יובא בחשבון גם כל שינוי בשוויים של המקרקעין הקשור בביצוע פעולות על פי חוק זה.

(ב) שיעור הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו מבעל שאינו מחזיק בהם יהיו בהתאם למחירם במכירה ממוכר מרצון לרוכש מרצון ערב פרסום ההודעה המוקדמת בלי להביא בחשבון את תכנונם החדש של אזורי השיקום או של מקרקעין סמוכים (להלן - המחיר), בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה על המחיר בלבד מיום פרסום ההודעה עד יום התשלום בפועל; בסעיף זה, "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לאחרונה לפני ההודעה המוקדמת ובין המדד האחרון שפרסמה לפני יום התשלום בפועל.

(ג) שר הבינוי והשיכון ושר האוצר יקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, את שיעור הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו מהמחזיק בהם, בין אם הוא בעל המקרקעין ובין אם אינו בעלם.

פרק ה': פינוי ודיור חלוף

38. פינוי מקרקעין מופקעים

(א) לאחר פרסום ההפקעה ברשומות, לפי סעיף 5 לפקודת ההפקעה, רשאית הרשות להורות על פינוי המקרקעין המופקעים על ידי המחזיק בהם, ובלבד שתמציא לו דרישת פינוי בכתב המציינת את התקופה שבה עליו לפנות את המקרקעין שלא תפחת מתשעים יום.

(ב) דרך המצאת הדרישה למחזיק ותחליף ההמצאה ייקבעו בתקנות שיתקין שר השיכון.

39. דיור חלוף

(א) מחזיק הגר במקרקעין מופקעים או שיש לו בהם עסק לא יידרש לפנותם אלא אם הוצע לו דיור חלוף באותו אזור או אזור אחר או שיש לו דיור כאמור; ובלבד שלא יהיה הדיור החלוף באזור המיועד לשיקום בעתיד הנראה לעין.

(ב) דיור חלוף לענין סעיף קטן (א) צריך שיהא ראוי לשמש ליעוד אשר לו שימשו בידי המחזיק המקרקעין המופקעים, ואם שימשו המקרקעין למגורים - ייקבע הדיור החלוף בהתחשב בגודל המשפחה של המחזיק בהתאם לתקנות שיתקין שר השיכון, באישור ועדת העבודה של הכנסת.

(ג) הזכות בדיור-חלוף הניתן למחזיק לא תהיה פחותה מהזכות שהיתה לו במקרקעין המופקעים, אלא אם הסכים המחזיק אחרת; לענין סעיף קטן זה יראו חכירה לתקופה שאינה פחותה מעשרים וחמש שנים כזכות שאינה פחותה מבעלות.

(ד) שימשו המקרקעין המופקעים בידי המחזיק כבית עסק, תובטח לו זכות קדימה לדיור חלוף באזור השיקום שבו נמצאים המקרקעין המופקעים, בהתאם לתקנות שיתקין שר השיכון באישור ועדת העבודה של הכנסת.

(ה) אם עלה שוויו של הדיור החלוף על שווי המקרקעין המופקעים ישלם המחזיק את ההפרש אם בדרך של תשלום דמי שכירות או בדרך של תשלום התמורה במזומנים או על ידי קבלת אשראי. חישוב ההפרש ותנאי גבייתו וקביעת תנאי התשלום למעוטי יכולת יוסדרו על ידי שר השיכון בתקנות, לאחר התייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת העבודה של הכנסת.

40. הוצאה לפועל של פינוי

דרישת פינוי שניתנה כדין והיתה לסופית, דינה לענין הוצאתה לפועל, כדין פסק דין סופי של בית משפט מוסמך שניתן לטובת הרשות ושליפיו נצטווה המחזיק לפנות את המקרקעין המתוארים בדרישה.

41. תשלום הפיצויים

שר האוצר יתקין לאחר התייעצות עם הרשות תקנות בדבר סדרי תשלום הפיצויים למחזיק, לרבות חובת הפקדה במוסד בנקאי, מועדי התשלום, זיכוי חשבוננו של המחזיק, הצמדת הפיצויים למדד יוקר המחיה והוראות כיוצא באלה, ובלבד שיובטח כי הפיצויים לא יינתנו למחזיק במישרין אלא ייזקפו לרכישת הדיור החלוף, זולת אם הוכיח המחזיק להנחת דעתה של הרשות, כי יש לו דיור חלוף כמשמעותו בפרק זה; כל סכום שהוציאה הרשות תמורת הדיור החלוף ינוכה מסכום הפיצויים המגיעים למחזיק.

42. דיור ארעי

(א) אדם הזכאי לדיור חלוף רשאית הרשות להעמיד לרשותו דיור ארעי עד שיעמוד לרשותו דיור חלוף קבוע, ודין דיור ארעי לענין סעיף 39 (א) כדין דיור חלוף.

(ב) העמדת הדיור הארעי לרשות הזכאי תהיה על חשבון הרשות, פרט לתשלום דמי השימוש בו.

(ג) סדרי העמדת הדיור הארעי לרשות הזכאי לו, לרבות מקומו ותשלום דמי השימוש בו, ייקבעו על ידי הרשות, דרך כלל, לאזור שיקום פלוני או למקרה פלוני, בלבד שמקומו של הדיור הארעי יהיה באותו אזור, או באזור אחר המרוחק לא יותר מ- 10 ק"מ, זולת אם הסכים הזכאי למרחק גדול יותר.

(ד) מי שקיבל דיור ארעי, תמלא לגביו הרשות את המוטל עליה על פי סעיף 39 תוך שתי שנים, זולת אם הוסכם בין הזכאי לדיור החלוף ובין הרשות על מועד מאוחר יותר; שר השיכון רשאי לקבוע בתקנות ובאישור ועדת העבודה של הכנסת הארכת המועד בשנה נוספת בניסבות מיוחדות שיוגדרו בתקנות האמורות.

(ה) סירב הזכאי לדיור חלוף לעבור אליו, תוך שנה מהיום שבו הועמד הדיור החלוף לרשותו, תפקע זכותו לדיור חלוף. הוגש ערעור כאמור בסעיף 48, תיחשב השנה מהיום שבו נעשה פסק דין של בית משפט הקובע את הדיור החלוף לתקף.

(תיקון התשמ"ב)

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחול על דיור ארעי.

44. **דמי-העברה ממקום למקום**

(א) מחזיק במקרקעין מופקעים זכאי לכיסוי דמי העברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור החלוף, ואם ניתן לו דיור ארעי - לדמי העברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור הארעי, ומשם למקום הדיור החלוף.
(ב) שר השיכון יקבע, בתקנות ובאישור ועדת העבודה של הכנסת, סדרי תשלומם של דמי העברה דרך כלל או לאזור שיקום פלוני.

פרק ו': ארנונת השבחה

45. **הטלת ארנונה**

(א) שר האוצר רשאי להטיל ארנונה (שתיקרא ארנונת השבחה) על בעלים וחוכרים של מקרקעין באזור השיקום שלא הופקעו, ושל מקרקעין הסמוכים לאזור השיקום, ושלדעת הרשות עלה שווים עקב האכרזה על אזור השיקום והפעלת הבינוי והפינוי. משהוטלה ארנונה כאמור לא תוטל ארנונת השבחה לפי חיקוק אחר.
(ב) שר האוצר יקבע, בתקנות ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, הוראות בדבר שיעורי ארנונת השבחה, דרכי חישובם והטלתם בעת מימוש עודף השווי ומועדי התשלום, וכן את תחום המקרקעין שיראו אותם כמקרקעין הסמוכים לאזור השיקום לענין סעיף קטן (א).
(ג) שר האוצר יקבע, לאחר התייעצות בשר הפנים, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, את חלוקתם של הכספים שנגבו כארנונת השבחה, בין אוצר המדינה לבין הרשות המקומית.
(ד) כל תשלום לארנונת השבחה יהיה ניכוי מותר לפי סעיף 39 לחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963.

46. **הכרעה של בית משפט**

נתגלעו חילוקי דעות אם עלה שווים של מקרקעין פלוניים כאמור בסעיף 45, ובאיזה שיעור עלה - יכריע בית המשפט לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או לפי בקשת מי שנדרש לשלם ארנונה.

47. **גביית הארנונה**

פקודת המסים (גבייה) תחול על גביית ארנונת השבחה, אלא שסעיף 12 לפקודה האמורה לא יחול.

פרק ז': הכרעה בסכסוכים

48. **ערעור לבית משפט**

הרואה עצמו נפגע על ידי הפקעת מקרקעין, דרישת פינוי, קביעת הפיצויים, קביעת הדיור החלוף או הדיור הארעי או קביעת דמי העברה ממקום למקום, רשאי לערער לבית המשפט.

49. **הדיון לזכות הערעור**

(א) פסק הדין של בית המשפט יהיה נתון לערעור לבית המשפט העליון.
(ב) בערעורים לפי פרק זה יכול שידון שופט אחד אם הורה על כך נשיא בית המשפט שלפניו נידון הערעור.

שר המשפטים יתקין תקנות הקובעות סדרי דין בבית המשפט בערעורים לפי סעיף 49, לרבות המועדים להגשתם וסדרי הפטור מאגרה.

פרק ח': הוראות שונות

51.

סייג להריסת אתרים היסטוריים

4

(א) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע הבינוי והפינוי מקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך במועצה על א"י (המקומות הקדושים) 1924, אלא באישור שר הדתות.

(ב) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע הבינוי והפינוי אתר הסטורי כמשמעותו בפקודת העתיקות, אלא באישור שר החינוך והתרבות.

52.

הוראות מיוחדות לבתי תפילה

4

(א) הופקעו על פי הוראות הפרק הרביעי מקרקעין המשמשים באופן קבוע לצרכי תפילה, יינתן דיור חלוף ששטחו הבנוי אינו קטן מהשטח הבנוי ששימש למקום התפילה, או ישולמו פיצויים, לפי בחירתו של שר הדתות.

(ב) הופקע יותר ממקום תפילה אחד רשאי שר הדתות להורות, כי יינתן תמורת דיור חלוף אחד בשטח בנוי שלא יפחת מהשטח הכולל של כולם, או פיצויים בסכום הכולל המגיע תמורת ההפקעה, הכל לפי בחירת שר הדתות ⁴.

53. אחריות בנזיקין

לענין אחריות בנזיקין, דין הרשות כדין המדינה.

54. אחריות למורשים

על אף האמור בסעיף 53 לא תישא הרשות באחריות בנזיקין למעשים או למחדלים של מי שפועל מכוח חוזה עמה, בגלל זה בלבד שהוא מבצע תפקידים על פי חוק זה בתוקף חוזה כאמור, ובלבד שהדבר הובטח כחוזה שבינו לבין הרשות.

55. דין חברי הרשות ועובדיה

דין חברי הרשות ועובדיה כדין עובדי המדינה כמשמעותם בחוק לתיקון דיני העונשין (עובדי ציבור), התשי"ז-1957 ופקודת העדות.

56. מסים

לענין תשלום מסים, מס בולים, אגרות, ארנונות, היטלים ותשלומי חובה אחרים, דין הרשות כדין המדינה.

57. רישום מקרקעין מופקעים

הוראות הסעיפים 10 ו-11 לחוק רישום שיכונים ציבוריים, התשכ"ד-1964, יחולו בשינויים המחוייבים על מקרקעין מסוג "מתרוכה" שבאזור שיקום.

58. סמכויות עזר

הרשות מוסמכת לבצע כל פעולה משלימה וכל פעולת לוויה הדרושות לביצוע תפקידיה לפי חוק זה ולשימוש בסמכויותיה לפיו לרבות קביעת מפרטים למבנים שייבנו על פי תכנית הבינוי והפינוי, עריכת סקרים, משאלים ומחקרים ופיקוח על ביצוע

תפקידים על ידי מי שפועל מכוח חוזה עם הרשות.

59. סמכות כניסה

(א) מי שהוסמך לכך בכתב על ידי הרשות רשאי, בכל עת סבירה, להיכנס למקרקעין שבאזור שיקום ולמקרקעין סמוכים ככל שהדבר דרוש לדעת הרשות לביצוע תפקידים לפי חוק זה או להקלת ביצועם.
(ב) הסמכות האמורה בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לגבי אזור שהרשות עורכת לגביו סקר, שתכליתו לברר אם יש להכריז עליו כאזור שיקום.

60. שמירת סמכויות

אין האמור בחוק זה בא לפגוע בכל סמכות הנתונה בפקודת העתיקות.

61. פרסום ברשומות

כל מינוי וכל הסמכה לפי חוק זה יפורסמו ברשומות.

62. עונשים

(א) מי שקרע, השחית או השמיד הודעה שפורסמה על ידי הרשות או מטעמה, במטרה להכשיל או להקשות ביצוע תכנית שנקבעה לפי חוק זה, דינו - מאסר שלושה חדשים או קנס אלף לירות.
(ב) מי שהפריע בהוצאה לפועל של דרישת פינוי כאמור בסעיף 40 כלפי אדם אחר, או עשה מעשה אחר בניגוד להוראות חוק זה בכוונה להכשיל את ביצועו, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס חמשת אלפים לירות.

63. פיקוח על הרשות, ביצוע ותקנות

(א) הרשות תעמוד לפיקוחו הכללי של שר השיכון.
(ב) שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

לוי אשכול

לוי אשכול

ראש הממשלה

שר השיכון

שניאור זלמן שזר

נשיא המדינה

ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 327. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;

ס"ח 3016, התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 21. הצ"ח - כנסת 945, התשפ"ג, עמ' 16.

[2.] סמכויות שר הפנים לפי סעיפים 27 עד 33 הועברו לשר האוצר (י"פ 7086, התשע"ה, עמ' 7720) והוחזרו לשר הפנים בי"פ 8896, התש"ף, עמ' 6344.

[3.] סמכויות שר הפנים לפי סעיפים 27 עד 33 הועברו לשר האוצר (י"פ 7086, התשע"ה, עמ' 7720) והוחזרו לשר הפנים בי"פ 8896, התש"ף, עמ' 6344.

[4.] עקב פירוק משרד הדתות, הסמכות הועברה לשר התיירות (י"פ התשס"ד, עמ' 1643) והוחזרה לשר לשירותי דת (י"פ 6609, התשע"ג, עמ' 5336).

//