

פרק א': מטרה והגדרות

1. מטרה

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

2. הגדרות

[תיקונים: התשע"ח, התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 2)]

בחוק זה -

"הוועדה המייעצת" - (נמחקה);

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

"חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

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

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

"חוק רשות מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"חוק שירות המדינה (מינויים)" - חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959;

"חוק התכנון והבנייה" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"יחידה" - חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים או לעסק;

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

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

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

"מיזם להתחדשות עירונית" - בינוי במסגרת תכנית החיזוק, מיזם במתחם פינוי ובינוי, מיזם בינוי-פינוי-בינוי או מיזם אחר שתאשר הממשלה לעניין זה;

"מינהלת עירונית" - יחידה ארגונית הפועלת בתחום רשות מקומית או בתאגיד עירוני כמשמעותו בסעיף 249א לפקודת העיריות, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, ובלבד שפעילותה בתחום

ההתחדשות העירונית תתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח;

"הממונה" - מי שמונה להיות ממונה לעניין פניות דיירים לפי סעיף 7;

"מנהל הרשות" - מי שמונה להיות מנהל הרשות לפי הוראות סעיף 5;

"מתחם פינוי ובינוי" - שטח שמנהל הרשות הכריז עליו כמתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14;

"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" - (נמחקה);

"צו הכרזה" - (נמחקה);

"צו הכרזה במסלול מיסוי" - (נמחקה);

"הקרה להתחדשות עירונית" - (נמחקה);

"רשות מקרקעי ישראל" - כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"הרשות" או "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" - כמשמעותה בסעיף 3;

"תכנית החיזוק" - כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);

"תכנית לפינוי ובינוי" - תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

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

3. הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מוקמת בזה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במשרד הבינוי והשיכון, שתפעל לקידום מטרות חוק זה בהתאם למדיניות הממשלה.

4. תפקידי הרשות וסמכויותיה

[תיקונים: התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 2)]

(א) תפקידי הרשות הם אלה:

- (1) קידום מיזמים להתחדשות עירונית;
 - (2) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם;
 - (3) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות, לרבות תכניות כוללות להתחדשות עירונית כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, בתחום מרחב תכנון מקומי, אם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באותו מרחב תכנון לא מילאה הוראה לפי סעיף 64(ב) לחוק האמור;
 - (4) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים;
 - (5) (נמחקה);
 - (6) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית;
 - (7) קידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית;
 - (8) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית;
 - (9) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית וכן קידום מחקר ופיתוח הידע בתחומי ההתחדשות העירונית;
 - (10) קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזי מסחר ותעסוקה, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בשים לב, בין השאר, להוראות הדין לעניין שימור אתרים ומבני דת;
 - (11) ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית, בין השאר בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים והפצתו באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר;
 - (12) יישום מדיניות השר בתחום ההתחדשות העירונית;
 - (13) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית;
 - (14) מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושן.
- (ב) הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה לפי סעיף זה, בהתאם לכל דין, ובכלל זה -

- (1) לסייע בהליך ההכרזה על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי בהתאם להוראות סעיף 14;
- (2) להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות למיזמים להתחדשות עירונית קרקע נוספת על המקרקעין המיועדים לפינוי במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, למעט במסגרת תכנית החיזוק, לשם הבאה לכדאיות כלכלית של המיזמים כאמור או בשל שיקולים תכנוניים או חברתיים, והכול בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל, ובלי לגרוע מסמכויותיה לפי כל דין; לענין זה, "קרקע נוספת" - בין שהיא כלואה בין המגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הנכללים במיזם להתחדשות עירונית או צמודה להם ובין שלא;
- (3) (להקצות לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ולבנייה ולגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית, משאבים לטובת קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית;
- (4) לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לסייע להקמת מינהלות עירוניות, לבצע פעולות הסברה לרבות הנגשת מידע ותרגומו לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, לייעץ לדיירים לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור;
- (5) לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן;
- (6) לסייע לרשויות המקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן, ובכלל זה בתחום פיתוח תשתיות, ולקדם עריכת הסכמי פיתוח להתחדשות עירונית עם רשויות מקומיות; לענין זה, סיוע כאמור בקשר עם בינוי לפי תכנית החיזוק שאינו כולל הריסה של בניין ובנייתו מחדש ינתן רק לבקשת הרשות המקומית הנוגעת בדבר;
- (7) לגבש ולפרסם רשימה של העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זה יזמים, קבלני ביצוע, מנהלי מיזמים, מתכננים ושמאים, העומדים בתנאי סף שקבע השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בהתחשב, בין השאר, בהיקפי המיזמים;
- (8) לגבש ולפרסם באופן נגיש וכן בתרגום לערבית, רוסית ואמהרית חומרי הסברה והדרכה, ובכלל זה נוסחים מומלצים למסמכי התקשרות בעסקאות להתחדשות עירונית ובהתקשרויות הנלוות להן;
- (9) למנות ולהעסיק יועצים חברתיים לליווי דיירים במהלך קידום מיזמים להתחדשות עירונית, בין השאר לטובת התאמת המיזמים לצרכים של אוכלוסיית הדיירים;
- (10) לערוך הכשרות לעוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לטובת קידום התחום.
- (ג) פעולות הרשות יהיו בהתאם לאמות מידה שעליהן יורה מנהל הרשות; מנהל הרשות יורה על נהלים שלפיהם יוגשו ויידונו בקשות להטבות מהרשות; אמות המידה ונהלים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון ובדרכים נוספות שעליהן יורה מנהל הרשות.
- (ד) אין בתפקידיה ובסמכויותיה של הרשות לפי חוק זה כדי לפגוע בסמכויות הנתונות לאחר, לפי כל דין.

פרק ג': מנהל הרשות ועובדי הרשות

5. מנהל הרשות

- (א) הממשלה, על פי המלצת השר ושר האוצר, תמנה את מנהל הרשות; הודעה על מינוי מנהל הרשות תפורסם ברשומות.
- (ב) מנהל הרשות יהיה עובד המדינה.
- (ג) מנהל הרשות ממונה על ביצוע תפקידי הרשות לפי חוק זה, והוא כפוף במישרין לשר בהתאם להוראות חוק זה.
- (ד) תקופת כהונתו של מנהל הרשות תהיה ארבע שנים וניתן לשוב ולמנותו לתקופת כהונה אחת נוספת של שנתיים.
- (ה) כשיר להתמנות למנהל הרשות מי שהוא בעל תואר אקדמי וניסיון ניהולי הולם, ובלבד שהוא לא הורשע בעבירה

שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להתמנות לתפקיד מנהל הרשות ולא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור שטרם ניתן לגביו פסק דין סופי.

6. עובדי הרשות

- (א) עובדי הרשות יהיו עובדי המדינה, ויחולו עליהם הוראות חוק שירות המדינה (מינויים).
(ב) עובדי הרשות יפעלו לפי הוראות מנהל הרשות ויהיו נתונים לפיקוחו.

7. ממונה על פניות דיירים

[תיקון התשפ"ג (מס' 2)]

- (א) מנהל הרשות ימנה, מבין עובדי הרשות, מי שהוא עורך דין שעסק חמש שנים לפחות בעניינים הקשורים לתחומי תפקידיה של הרשות או לתחומים הדומים להם, כממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית. בהחלטותיו לפי סעיף זה אין על הממונה מרות זולת מרותו של הדין.
(ב) הממונה יברר פניות של בעלי דירה ומחזיקים בדירה בתחום מיזם להתחדשות עירונית (בסעיף זה - דייר), בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובין השאר בעניין התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה טענות בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית.
(ג) הממונה רשאי לברר את הפנייה בכל דרך שיראה לנכון, והוא אינו קשור להוראה שבסדר דין או בדיני ראיות. לשם ברור פנייה לפי פסקאות (1) עד (3) שבסעיף 7א, יהיו נתונות לממונה אף הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968.
(ד) הממונה ייתן את החלטתו בפנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשתה, ורשאי הוא, מטעמים שיירשמו, להאריך את התקופה האמורה בתקופה או בתקופות נוספות, שלא יעלו על 90 ימים, במצטבר.
(ה) מצא הממונה שפניית דייר היא מוצדקת, יודיע על כך לדייר, לנילון ולכל מי שהפנייה נוגעת אליו.
(ו) קבע הממונה כי פניית דייר היא מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, תהיה קביעתו ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.
(ז) החלטות הממונה יפורסמו לציבור באתר האינטרנט של הרשות; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין פרסום החלטות, בהתחשב, בין השאר, בצורך להגן על פרטיות ולמנוע פגיעה בשם הטוב של הנוגעים בדבר.

7א. ביטול הערה שנרשמה במרשם המקרקעין

[תיקון התשפ"ג (מס' 2)]

- קבע הממונה כי עסקה בטלה או פקעה, לפי הוראות אחד מהסעיפים שלהלן, לפי העניין, וחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה, תהיה קביעתו זו הוכחה להנחת דעתו של הרשם לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כי עילת ההערה שנרשמה לגבי העסקה לפי סעיפים 126 או 128 לחוק האמור - בטלה:
(1) סעיף 1ה או 5 לחוק פיני ובינוי (עידוד מיזמי פיני ובינוי);
(2) סעיף 1ג5 או 5ד לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);
(3) סעיף 16ג לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

פרק ד': הוראות כלליות לעניין הרשות

8. תכנית עבודה ויעדים מדידים

- (א) מנהל הרשות יגיש לאישור השר והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון הצעה לאופן חלוקת תקציב הרשות ואת תכנית

העבודה של הרשות, ובכלל זה קביעת יעדים מדידים לקידום ולמימוש מיזמים להתחדשות עירונית, בין השאר לעניין מספר הדירות שיחודשו או ייוספו במיזמים כאמור.

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

9. תקציב הרשות

תקציב הרשות ייקבע בתחום פעולה נפרד בתקציב רשויות הפיקוח, בחוק התקציב השנתי; לעניין זה, "תחום פעולה" ו"סעיף תקציב" - כהגדרתם בחוק התקציב השנתי כמשמעותו בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985; הממונה על סעיף תקציב זה, לעניין חוק יסודות התקציב, יהיה מנהל הרשות.

10. אגרות

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

11. עסקאות הרשות

לצורך ביצוע הוראות חוק זה, מורשה מנהל הרשות, יחד עם חשב הרשות, לייצג את הממשלה בעסקאות כאמור בסעיפים 4 ו-5 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים לעסקאות כאמור.

12. דרישת מידע

(א) השר יסמך עובד מעובדי הרשות, שיהיה רשאי לדרוש מרשות מקומית, ממוסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, כל מידע או מסמך הדרושים לרשות לשם מילוי תפקידיה; מידע או מסמך שנדרשו, יימסרו באופן ובמועד שנקבעו בדרישה; בסעיף זה, "מסמך" - לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995.

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

(1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות מוסמך כאמור ולא

הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור שטרם ניתן לגביו פסק דין סופי;

(2) הוא קיבל הכשרה מתאימה כפי שהורה השר;

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

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

13. דיווח לשר ולכנסת

[תיקונים: התשפ"ב, התשפ"ב (מס' 2)]

(א) הרשות תדווח לשר על פעולותיה בהתאם להוראות חוק זה, לפי דרישתו.

(ב) השר ידווח לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אחת לשנה, על פעולות הרשות והיקפן בהתאם להוראות חוק זה, ובכלל זה בעניינים המפורטים להלן:

(1) היעדים שנקבעו לפי סעיף 8 ומידת העמידה בהם בשנת הדיווח;

(2) פירוט בדבר מתחמי פינוי ובינוי שהוכרזו לפי דין, והתקדמות ההליכים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית בהם;

(3) פירוט בדבר בניינים שבהם בוצע מיזם לפי הוראות תכנית החיזוק, בהסתמך על נתונים שמינהל התכנון קיבל לפי הוראות התכנית האמורה והעביר לרשות.

(ג) הדיווח השנתי הראשון כאמור בסעיף קטן (ב) יכלול, בין השאר, דיווח מפורט בדבר הפעולות שבוצעו לקידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית, לרבות קידום הצעות לתיקוני חקיקה נדרשים;

בדיווחים השנתיים הבאים יכלול פירוט בדבר התקדמות יישומם של הפתרונות כאמור.
(ד) דיווח שנתי לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של הרשות.

פרק ה': הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי

14. הכרזה על מתחם פינוי ובינוי

[תיקונים: התשפ"ב, התשפ"ג (מס' 2)]

(א) מנהל הרשות יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, לפי אחד מהמסלולים האלה:

(1) לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם (בסעיף זה - תכנון ראשוני לפינוי ובינוי); השר, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;

(2) לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם השר - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו.

(א1) מנהל הרשות יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, בהתקיים התנאים הקבועים בפסקאות (1) או (2) שבסעיף קטן (א), לפי העניין, גם בלא הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ובלבד שהתקיים לגבי התוכנית שלפיה יכריז כאמור אחד מאלה:

(1) (א) הוועדה המקומית בתחומה של הרשות המקומית המליצה על הפקדת התוכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שאם מדובר בוועדה מקומית כמשמעותה בסעיף 19 לחוק האמור, נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר בוועדה תמך בהמלצה.

(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), ניתנה המלצת הוועדה המקומית והתוכנית שהופקדה כוללת הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בשיעור של יותר מ-45% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שנכלל בתוכנית בעת המלצה כאמור, והוועדה המקומית או הרשות המקומית הגישה התנגדות להגדלה וזו נדחתה, תידרש הסכמת הרשות המקומית האמורה להכרזה;

(2) (א) הרשות המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התוכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014.

(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), ניתנה הסכמת הרשות המקומית להגשת תוכנית כאמור והתוכנית שהופקדה כוללת הגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בשיעור של יותר מ-45% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שנכלל בתוכנית שהוגשה, והוועדה המקומית או הרשות המקומית הגישה התנגדות להגדלה כאמור וזו נדחתה, תידרש הסכמת הרשות המקומית האמורה להכרזה;

(3) התוכנית בסמכותה של הוועדה המקומית שבתחומה של הרשות המקומית, והיא החליטה על הפקדתה, ובלבד שאם מדובר בוועדה מקומית כמשמעותה בסעיף 19 לחוק התכנון והבנייה, נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר בוועדה תמך בהחלטה;

(4) ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית, ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת כאמור; בפסקת משנה זו, "תכנון מתחמי" ו"תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" - כמשמעותם בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה.

(ב) הכרזה לפי סעיף זה הכוללת את גבולות המתחם המוכרז תפורסם ברשומות והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט

של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושל הרשות המקומית שבתחומה נמצא המתחם המוכרז.

(ג) לבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, אם יש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי בשטח שיש בו 24 יחידות לפחות, לתת אישור מקדמי, ולפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה לפי פסקה (2) שבסעיף קטן (א), בכונתו להכריז על המתחם כמתחם פינוי ובינוי.

(ד) על אף האמור בפסקה (2) שבסעיף קטן (א), רשאי מנהל הרשות להכריז באופן האמור באותה פסקה ועל פי הכללים שנקבעו מכוחה על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (בסעיף זה - השטח המתוכנן), ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

(ה) מנהל הרשות רשאי לקבוע כללים לעניין אופן הגשת בקשה להכרזה לפי סעיף זה.

(ו) לא תיקבע הכרזה המוגבלת בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן לפי סעיף זה בהתקיים אחד מאלה:

(1) הבנייה במתחם שהוכרז הושלמה בהתאם לתכנית שאושרה;

(2) ההכרזה ניתנה על סמך מידע מוטעה;

(3) אם שוכנע כי מימוש המיזם אינו מתקדם באופן מספק;

(4) מטעמים אחרים שיפורטו בהחלטה על ביטול ההכרזה.

15. הכרזה על מתחם פינוי ובינוי - מסלול מיסוי

(תיקון התשפ"ב)

(בוטל).

פרק ו': הוראות לעידוד התחדשות עירונית

16. פטור ממכרז להקצאת קרקע נוספת

[תיקון התשפ"ב (מס' 2)]

(א) בלי לגרוע מהוראות לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, רשות מקרקעי ישראל רשאית להתקשר, בלא מכרז, בעסקה במקרקעין שהם מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, להענקת זכויות במקרקעין בקרקע נוספת כמשמעותה בסעיף 4(ב)(2), אם התקיימו כל אלה:

(1) הענקת הזכויות היא לחוכרי המקרקעין במגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הכלולים במיזם

להתחדשות עירונית, למעט תכנית החיזוק, או ליזם כהגדרתו בסעיף 49ט לחוק מיסוי מקרקעין;

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

(3) השמאי הממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שהוא הסמיך לעניין זה חיווה את דעתו כי הענקת הזכויות

נחוצה כדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית של מיזם להתחדשות עירונית.

(ב) על אף האמור בהוראות לפי פקודת העיריות או פקודת המועצות המקומיות, רשות מקומית רשאית להתקשר, בלא

מכרז, בחוזה להענקת זכויות במקרקעין בקרקע נוספת כמשמעותה בסעיף 4(ב)(2), לבעלי הזכויות במגרשים שעליהם

בנויים מבנים קיימים הכלולים במיזם להתחדשות עירונית, למעט תכנית החיזוק, אם החליטה על כך מועצת הרשות

המקומית ברוב חבריה, באישור שר הפנים ובהתקיים התנאים שקבע שר הפנים לעניין זה בתקנות.

17. הנחה בארנונה

(תיקון התשפ"ב)

(א) בסעיף זה -

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

"דייר ציבורי" - מי שמתגורר כדין או על פי חוזה בדירה ציבורית ערב הריסת הבית המשותף;

"דירה ציבורית" ו"חברה לדיור ציבורי" - כהגדרתן בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998;

"דירת תמורה" - דירת מגורים בבית משותף מחדש שניתנה למחזיק שהוא בעל הזכויות בדירת מגורים בבית משותף שנהרס במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, בתמורה לדירה הקודמת שבה התגורר ערב הריסת הבית המשותף או דירת מגורים בבית משותף מחדש שניתנה לחברה לדיור ציבורי כבעלת הזכויות בדירת מגורים בבית משותף שנהרס במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בתמורה לדירה ציבורית שבה התגורר דייר ציבורי ערב הריסת הבית המשותף, וכל עוד הדייר הציבורי ממשיך להתגורר בדירה כאמור;

"מיזם להתחדשות עירונית" - בינוי במתחם פינוי ובינוי;

"תשלומי ארנונה" - תשלומי ארנונה כללית כמשמעותה לפי חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת

יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, המשולמת לפי כל דין.

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

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

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

18. זכויות דייר בדירה ציבורית במתחם פינוי ובינוי או בבינוי במסגרת תכנית החיזוק [תיקונים: התשע"ח, התשפ"ב (מס' 2), התשפ"ג]

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

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

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

(ב) חלופות נוספות שמשרד הבינוי והשיכון יציע לשוכר בדירה הציבורית, לרבות מעבר לדירה ציבורית

אחרת, או לבית דיור מוגן, על פי כללי משרד הבינוי והשיכון;

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

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

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

"דירה ציבורית" ו "חברה לדיור ציבורי" - כהגדרתן בחוק הדיור הציבורי;
"היתר בנייה" - כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה);
"חוק הדיור הציבורי" - חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998;
"עסקת פינוי ובינוי" - כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי).

19. נשיאת הוצאות בבית משותף מחודש

[תיקון התשפ"ב (מס' 2)]

(א) בסעיף זה -

"בית משותף מחודש" ו "דירת תמורה" - כהגדרתם בסעיף 17;
"גיל פרישה" - כהגדרתו בחוק גיל פרישה, התשס"ד-2004;
"דירה יחידה" - כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.

(ב) על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

- (1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;
- (2) דירת התמורה היא דירתו היחידה;
- (3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

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

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

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

20. ביצוע ותקנות

21 -

28.

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

(תיקונים עקיפים. התיקונים שולבו בחוקים השונים).

29. שמירת דינים

אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מהוראות כל דין אחר.

30. תחילה, תחולה והוראות מעבר

(א) תחילתם של סעיפים 14, 15, 21, ו-23 עד 26, למעט סעיף 25(5) ו-6(6) חמישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה (בסעיף זה - המועד הקובע).

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

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

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

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

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

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

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

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

31. תקנות ראשונות

(א) תקנות ראשונות לפי סעיף 4(ב)(7) יובאו לאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בתוך תשעה חודשים מיום תחילתו של חוק זה.

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

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

בנימין

נתניהו

ראש

הממשלה

יואב גלנט

שר הבינוי

והשיכון

ראובן ריבלין

נשיא המדינה

יולי יואל

אדלשטיין יושב

ראש הכנסת

[1.] ס"ח 2581, התשע"ו (21.8.2016), עמ' 1234. הצ"ח - ממשלה 931, התשע"ה, עמ' 768 (ת"ט בס"ח 2595, התשע"ז, עמ' 328).

תיקונים: ס"ח 2749, התשע"ח (29.7.2018), עמ' 958. הצ"ח - ממשלה 1023, התשע"ו, עמ' 568;
ס"ח 2933, התשפ"ב (18.11.2021), עמ' 205. הצ"ח - ממשלה 1443, התשפ"א, עמ' 840. ראו גם הוראות
תחילה, מעבר ושמירת תוקף בסעיף 47 לתיקון;
ס"ח 3004, התשפ"ב (10.7.2022), עמ' 1079 [התשפ"ב (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 1464, התשפ"ב, עמ'
158;
ס"ח 3016, התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 22. הצ"ח - כנסת 945, התשפ"ג, עמ' 16;
ס"ח 3046, התשפ"ג (6.6.2023), עמ' 203 [התשפ"ג (מס' 2)]. הצ"ח - ממשלה 1612, התשפ"ג, עמ' 354.

//