



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

7 ביולי 2015

931

כ' בתמוז התשע"ה

עמוד

768 הצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

הצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

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, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים, והכול באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה.
2. הגדרות
 בחוק זה –
 "ועדה מקומית לתכנון ולבנייה" – כמשמעותה בסעיף 17 לחוק התכנון והבנייה;
 "חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;¹
 "חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה)" – חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;²
 "חוק פינוי ובינוי" (פיצויים) – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006;³
 "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;⁴
 "חוק שירות המדינה (מינויים)" – חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959;⁵
 "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;⁶

ד ב ר י ה ס ב ר

לפרק א': מטרה והגדרות

סעיף 1 מוצע להגדיר את מטרת החוק, אשר בשים לב אליה ייעשו פעולות הרשות להתחדשות עירונית. מטרת החוק המוצע היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, לשם הגדלת היקף המיזמים שימושו. מטרה זו תצא אל הפועל באמצעות רשות ממשלתית המוקמת לפי הוראות החוק המוצע.

סעיף 2 מוצע בין השאר להגדיר "מיזם להתחדשות עירונית", כך שיובהר כי הוא כולל, בין השאר, בינוי שנעשה במסגרת יישום תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) (להלן – תכנית החיזוק) וכן בינוי שנעשה במסגרת מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו המוצעת, או בדרך של "בינוי-פינוי-בינוי": בניית מבנה חדש שאליו יעברו הדיירים של המתחם או המבנה המיועד לפינוי ובנייה חדשה במתחם או במבנה שנהרס אשר ישמש לקליטת הדיירים של מבנה אחר המיועד לפינוי.

כללי מימוש מיזמים להתחדשות עירונית טומן בחובו יתרונות רבים. בין שאר היתרונות ניתן למנות את העלות הנמוכה של ביצוע התשתיות, שימור השטחים הפתוחים וניצולת קרקע גבוהה המקבלת משנה חשיבות במקום שבו משאב הקרקע הוא מוגבל. כמו כן, מיזמים מסוג זה תורמים באופן משמעותי לרווחתם של דיירי שכונות ותיקות, בדרך של שיפור תנאי המגורים והמרחבים הציבוריים. עם זאת, שיעור המימוש של תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית נמוך, ומשך זמן הוצאתן לפועל של תכניות כאמור ארוך באופן משמעותי.

החוק המוצע מבקש להתמודד עם האתגרים הניצבים בדרך למימוש מיזמים להתחדשות עירונית, ובכך לחולל שינוי משמעותי בתחום. ההסדר המוצע בחוק זה מניח את התשתית החוקית להקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (להלן – הרשות להתחדשות עירונית) אשר תוביל את הטיפול הממשלתי בנושא ההתחדשות העירונית ותרכזו, ותהווה מוקד ידע בתחום, לשם הגדלת היקף המיזמים להתחדשות עירונית המגיעים לכדי מימוש, וזאת תוך שימת דגש על האצת ביצועם.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

³ ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

⁴ ס"ח התש"ך, עמ' 57.

⁵ ס"ח התשי"ט, עמ' 86.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"מתחם פיננסי ובינוי" – שטח שהוכרז מתחם לפיננסי לשם בינוי לפי סעיף 16 או שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו כמתחם פיננסי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין;

"מיזם להתחדשות עירונית" – לרבות באמצעות בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38), מתחם פיננסי ובינוי או מיזם בינוי-פיננסי-בינוי;

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

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

"מיזם בינוי-פיננסי-בינוי" – מיזם, שבמסגרתו מקבלים בעלי דירות זכויות בדירה בבניין אחר, בתמורה להעברת זכויותיהם בדירתם ופינוי דירתם עם המעבר לדירה האחרת;

"המליאה" – כמשמעותה בסעיף 7;

"הקדן להתחדשות עירונית" – כמשמעותה בסעיף 72 לחוק רשות מקרקעי ישראל;

"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"הרשות" – כמשמעותה בסעיף 3;

"השר" – שר הבינוי והשיכון;

"תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).

פרק ב': הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הרכבה ותפקידיה

3. מוקמת בזה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במשרד הבינוי והשיכון (בחוק זה – הרשות), אשר תפעל לקידום מטרות חוק זה בהתאם למדיניות הממשלה.
4. (א) תפקידי הרשות הם אלה:
- (1) קידום מיזמים להתחדשות עירונית;
 - (2) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם;

הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תפקידי הרשות

ד ב ר י ה ס ב ר

עירוניים שבהם ניתן לקדם תכנון שיחדש את פניהם. נוסף על כך, במסגרת תפקידיה תוזה הרשות להתחדשות עירונית, כגוף ממשלתי מרכזי, חסמים המתעוררים בדרך למימוש מיזמים בתחום ההתחדשות העירונית ותקדם את הפתרונות הנדרשים לשם הסרת החסמים או למצער צמצומם למינימום ההכרחי. לעניין צמצום החסמים ומניעתם תהיה רשאית הרשות להתחדשות עירונית לגבש המלצות לתיקוני חקיקה נדרשים בהיבטים המשפיעים על ההתחדשות העירונית.

תפקיד נוסף שאותו מוצע לייחד לרשות להתחדשות עירונית, הוא ניהול הקדן להתחדשות עירונית.

קדן זו הוקמה בסעיף 72 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן – חוק רשות מקרקעי ישראל). ונועדה לקידום ההתחדשות העירונית במרכזי הערים. מכיוון שמטרות הקדן חופפות את מטרות החוק המוצע, אך טבעי

לפרק ב': הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הרכבה ותפקידיה

סעיף 3 מוצע להקים רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שתפעל בהתאם למטרות החוק המוצע ותהיה כפופה בפעולתה למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית. הרשות הממשלתית תוקם במשרד הבינוי והשיכון.

סעיף 4 כדי שהרשות להתחדשות עירונית תוכל לעמוד במטרות החוק, מוצע לייחד לה תפקידים מסוימים וכן לתת בידה את הסמכות לבצע את הפעולות הנדרשות בהתאם לכל דין.

בין השאר, במסגרת תפקידיה, תקדם הרשות להתחדשות עירונית מיזמים להתחדשות עירונית, תאיץ את הליכי מימושם של מיזמים כאמור וכן תאתר אזורים

- (3) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון לחידוש;
- (4) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים; במילוי תפקידי הרשות לפי פסקה זו בהיבטים הנוגעים למיסוי, תתייעץ הרשות עם מנהל רשות המסים;
- (5) ניהול הקרן להתחדשות עירונית;
- (6) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית;
- (7) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית;
- (8) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית;
- (9) קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזים מסחריים, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית;
- (10) הפצת מידע, באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר, בין השאר בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים, וריכוז המידע כאמור;
- (11) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית;
- (12) ביצוע מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולות הממשלה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושו.
- (ב) הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה לפי סעיף זה, בהתאם לכל דין, ובכלל זה –
- (1) להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי, בהתאם להוראות סעיף 16;

ד ב ר י ה ס ב ר

קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית. אם כוח האדם שיוקצה כאמור יהיה מקרב עובדי המדינה, תבוצע הקצאתו בשים לב לחובות החלות על כוח האדם האמור, וזאת לשם מניעת ניגוד עניינים ותפקוד תקין ונכון של כוח האדם בהתאם לדינים החלים עליו.

מכיוון שחלק מהותי בהנעה ובקידום של מיזם להתחדשות עירונית תלוי בראש ובראשונה ברצון דיירי הבניין או הבניינים בביצוע מיזם כאמור, מוצע כי הרשות להתחדשות עירונית תפעל לגיבוש הסכמות הדיירים לביצוע מיזמים כאמור. גיבוש ההסכמות ייעשה במגוון דרכים כמפורט בחוק המוצע. הרשות להתחדשות עירונית תהיה רשאית להפנות דיירים לרשימה של נותני שירותים בתחום ההתחדשות העירונית, אשר מתוכם יוכלו הדיירים לבחור את הגורמים שאיתם יתקשרו לשם קידום המיזם הנוגע להם. רשימת נותני השירותים תגובש בהתאם לכל דין ויכללו בה נותני שירותים שיעמדו בתנאי סף שתקבע הרשות להתחדשות עירונית. תנאי הסף יבטיחו, עד כמה שניתן, את איכות השירות שניתן, ודאות בהספקת השירות וכן היבטים נוספים המיועדים לקידום מהיר ונכון של מיזמים להתחדשות עירונית.

הוא שהגוף הממשלתי שינהל את הקרן ויבטיח את מימוש מטרותיה תהיה הרשות להתחדשות עירונית.

לשם ביצוע תפקידיה השונים, מוצע כי הרשות להתחדשות עירונית תהיה רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם כך, ובכלל זה פעולות מסוימות המצוינות באופן מפורש בסעיף .

בין השאר, רשאית הרשות להתחדשות עירונית להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות קרקע נוספת של מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לטובת מיזם להתחדשות עירונית אשר אינו בעל כדאיות כלכלית כשלעצמו. הקצאה כאמור תגדיל את הכדאיות הכלכלית של מימוש מיזמים אלה וכך תאפשר את הוצאתם מן הכוח אל הפועל. הקצאת הקרקע הנוספת, ככל שתיעשה, תבוצע בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל כפי שהיא מתבטאת בהחלטותיה באותה העת.

זאת ועוד, מוצע כי הרשות להתחדשות עירונית תקבע אמות מידה שוויוניות שלפיהן יוכלו ועדות מקומיות לתכנון ולבנייה כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), לקבל הקצאה של משאבים שונים וכוח אדם מאת הרשות להתחדשות עירונית לטובת

(2) להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות למיזמים להתחדשות עירונית, נוסף על הקרקע הכלולה בתכנית במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, קרקע נוספת לשם הגדלת הכדאיות הכלכלית של המיזמים כאמור, והכול בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל;

(3) להקצות לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה ולגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות עירונית, משאבים וכוח אדם, לטובת קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בהתאם לאמות מידה שוויוניות שעליהן יורה ראש הרשות; (4) לפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לבצע פעולות הסברה, לעמוד בקשר עם הדיירים ולהעניק ייעוץ לדיירים ביחס לאפשרויות מימוש של מיזמים להתחדשות עירונית;

(5) לגבש תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן;

(6) לסייע לרשויות המקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן;

(7) להפנות דיירים לרשימת העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות יזמים, קבלני ביצוע, מנהלי מיזמים מתכננים ושמאים, העומדים בתנאי סף שקבעה הרשות;

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

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

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

פרק ג': ראש הרשות ותפקידיה ועובדי הרשות

5. (א) הממשלה, על פי המלצת השר ושר האוצר, תמנה את ראש הרשות; הודעה על ראש הרשות מינוי ראש הרשות תפורסם ברשומות.
- (ב) ראש הרשות יהיה עובד המדינה.
- (ג) ראש הרשות ממונה על ביצוע תפקידי הרשות לפי חוק זה, והוא כפוף במישרין לשר, למעט בנושאים שבהם הוא כפוף למליאה בהתאם להוראות חוק זה.
- (ד) הממשלה תקבע את תקופת כהונתו של ראש הרשות.
- (ה) ראש הרשות יהיה בעל תואר אקדמי וניסיון ניהולי בתחומים הרלוונטיים לתחומי פעילותה של הרשות, וכן יעמוד בתנאי כשירות נוספים, ככל שנקבעו, בהתאם להוראות חוק שירות המדינה (מינויים).

ד ב ר י ה ס ב ר

לפרק ג': ראש הרשות ועובדי הרשות

סעיפים
6 ו-5
לפרק זה מוצע להסדיר היבטים שונים הנוגעים לרשות להתחדשות עירונית. ראשית, מוצע לקבוע כי ימונה ראש לרשות האמורה. ראש הרשות ימונה בהחלטת ממשלה, על פי המלצת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר. כפי שנהוג כיום ביחס לבעלי תפקידים בכירים, מוצע כי הממשלה תקצוב את משך כהונתו של ראש הרשות להתחדשות עירונית.

עוד מוצע להסמיך את הרשות להתחדשות עירונית למנות יועצים חברתיים לליווי דיירים במהלך ביצוע מיזמים להתחדשות עירונית.

מוצע להבהיר כי התפקידים והסמכויות של הרשות להתחדשות עירונית, כמוצע בחוק, אינן פוגעות בסמכויות שניתנו לגורם אחר לפי כל דין.

- עובדי הרשות 6. (א) עובדי הרשות יהיו עובדי המדינה, ויחולו עליהם הוראות חוק שירות המדינה (מינויים).
- (ב) עובדי הרשות יפעלו לפי הוראות ראש הרשות ויהיו נתונים לפיקוחו.

פרק ד': מליאת הרשות

- מינוי המליאה והרכבה 7. (א) לרשות תהיה מליאה של 12 חברים (בחוק זה – המליאה), וזה הרכבה:
- (1) השר, והוא יהיה יושב ראש המליאה;
 - (2) ראש הרשות;
 - (3) המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה;
 - (4) המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון;
 - (5) המנהל הכללי של משרד הפנים;
 - (6) המנהל הכללי של המשרד להגנת הסביבה;
 - (7) המנהל הכללי של משרד הרווחה והשירותים החברתיים;
 - (8) מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים;
 - (9) סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר;
 - (10) משנה ליועץ המשפטי לממשלה;
 - (11) מנהל רשות מקרקעי ישראל;
 - (12) נציג הרשויות המקומיות, אשר ימונה על ידי שר הפנים.
- (ב) יושב ראש המליאה באישור המליאה, ימנה לו ממלא מקום, מבין חברי המליאה.

ד ב ר י ה ס ב ר

עירונית, מוצע לקבוע כי עובדי הרשות יבצעו את הוראות ראש הרשות ויהיו נתונים, בביצוע פעילותם, לפיקוחו.

לפרק ד': מליאת הרשות

סעיף 7 בפרק זה מוצע להסדיר היבטים שונים הנוגעים למליאת הרשות להתחדשות עירונית (להלן – המליאה). מוצע, כי במליאה יכהנו 12 חברים, ובהם שר הבינוי והשיכון שיכהן כיושב ראש המליאה, המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר והמשנה ליועץ המשפטי לממשלה. כדי שהמליאה תוכל להמשיך ולתפקד גם בהעדרו של חבר המליאה ויוצגו בה העמדות השונות של חבריה, מוצע כי חברי המליאה יהיו רשאים למנות לעצמם ממלאי מקום, ובלבד שממלא מקום של חבר המליאה שהוא המנהל הכללי של משרד ממשלתי יהיה המשנה למנהל הכללי של אותו משרד.

בהתאם להסדרתה של הרשות להתחדשות עירונית כרשות ממשלתית, מוצע כי נציגי הממשלה במליאה יפעלו בהתאם למדיניות הממשלה כפי שזו באה לידי ביטוי בהחלטות הממשלה. הוראה זו תמנע מצבים שבהם הממשלה החליטה על מדיניות מסוימת וגוף הכפוף לה מבצע מדיניות מנוגדת.

נוסף על האמור בחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959 (להלן – חוק שירות המדינה (מינויים)) ולצורך הבטחת איכות המועמד שימונה והתאמתו לתפקיד מכוזי זה, מוצע לקבוע כי אדם יהיה כשיר להתמנות לראש הרשות אם מתקיימים לגביו תנאי כשירות מסוימים.

בכלל זה, על ראש הרשות להיות בעל תואר אקדמי ממוסד להשכלה גבוהה בתחום הקשור לתחומי פעילותה של הרשות, וכן בעל ניסיון ניהולי של חמש שנים לפחות בתפקיד בכיר בתחום הניהול העסקי של תאגיד בעל היקף פעילות ההולם את היקף פעילות הרשות להתחדשות עירונית או שהוא כיהן בכהונה ציבורית בכירה או בתפקיד בכיר בתחומים הנוגעים לתחומי פעילותה של הרשות.

עוד מוצע, כי לא יתמנה לראש הרשות להתחדשות עירונית מי שהורשע בעבירה אשר מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי להתמנות לראש הרשות. מוצע להבהיר כי מכוח חוק שירות המדינה (מינויים) ניתן לקבוע תנאי כשירות נוספים לתפקיד האמור.

בשל היותה של הרשות להתחדשות עירונית רשות ממשלתית הפועלת במשרד ממשלתי, מוצע לקבוע, באופן מפורש, כי עובדי הרשות להתחדשות עירונית יהיו עובדי המדינה והם ימונו בהתאם להוראות חוק שירות המדינה (מינויים). לשם הבטחת תפקודה של הרשות להתחדשות

(ג) חברי המליאה המנויים בפסקאות (2) עד (11) של סעיף קטן (א), רשאים למנות לעצמם ממלא מקום, אחד או יותר, וכן רשאי שר הפנים למנות ממלא מקום לחבר המליאה המנוי בפסקה (12) של הסעיף הקטן האמור, והכול ובלבד שמתקיימים לגבי ממלא המקום כל אלה, לפי העניין:

(1) הוא עובד המדינה;

(2) לא מתקיים בו הסייג למינוי כחבר המליאה לפי הוראות סעיף 11;

(3) לעניין ממלא מקום לחבר המליאה שהוא המנהל הכללי של משרד מהמשרדים המנויים בפסקאות (3) עד (7) של סעיף קטן (א) – הוא מכהן כמשנה למנהל הכללי של אותו משרד.

(ג) נציגי הממשלה במליאה יפעלו בהתאם למדיניות הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה.

תפקידי המליאה

8. תפקידי המליאה הם אלה:

(1) קביעת המדיניות הכללית של הרשות בתחום תפקידיה;

(2) אישור תכנית העבודה של הרשות ואישור הצעת התקציב של הרשות שיגיש ראש הרשות למליאה;

(3) מעקב אחר ביצוע בפועל של תכניות העבודה והתקציב של הרשות כפי שאושרו לפי פסקה (2);

(4) קבלת דיווחים שוטפים מראש הרשות בנוגע לפעילות הרשות;

(5) הנחיית ראש הרשות בביצוע תפקידו.

9. (א) חבר המליאה שהוא נציג הרשויות המקומיות כאמור בסעיף 7(א)(12) ימונה לתקופת כהונה של שלוש שנים, וניתן לשוב ולמנותו לתקופות נוספות, ובלבד שלאחר תום שתי תקופות כהונה רצופות לא ימונה לחבר המליאה לתקופה נוספת במשך שלוש שנים לפחות.

(ב) דין חבר המליאה האמור בסעיף קטן (א), כדין עובד המדינה לעניין חיקוקים אלה:

(1) חוק העונשין, התשל"ז-1977⁷ – הוראות הנוגעות לעובדי הציבור;

(2) חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט-1969⁸;

(3) חוק שירות הציבור (מתנות), התש"ם-1979⁹.

ד ב ר י ה ס ב ר

שחבר זה אינו עובד המדינה, מוצע לקבוע כי חיקוקים מסוימים החלים על עובדי מדינה שמטרתם היא הבטחת טוהר המידות ומינהל תקין, יחולו גם על חבר מליאה זה. החיקוקים שיחולו הם חוק העונשין, התשל"ז-1977 – הוראות הנוגעות לעובדי הציבור, חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט-1969 וחוק שירות הציבור (מתנות), התש"ם-1979.

8 סעיף 8 מוצע לקבוע כי המליאה תהיה בעלת כמה תפקידים שתכליתם קידום פעולת הרשות להתחדשות עירונית, הכוונת פעילותה ומעקב שוטף אחר ביצוע תפקידיה.

9 סעיף 9 מוצע לקבוע את משך כהונתו של חבר המליאה שהוא נציג הרשויות המקומיות ואינו עובד המדינה – ולהגבילה לשתי תקופות כהונה בנות 3 שנים כל אחת שלאחריהן לא יהיה ניתן למנות את אותו אדם כחבר המליאה, אלא אם כן חלפו שלוש שנים לפחות. מאחר

⁷ ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

⁸ ס"ח התשכ"ט, עמ' 144.

⁹ ס"ח התש"ם, עמ' 2.

10. סדרי עבודת המליאה
- (א) המליאה תתכנס ארבע פעמים בשנה, לכל הפחות; יושב ראש המליאה, ראש הרשות או ארבעה מחברי המליאה רשאים לזמן ישיבות מליאה נוספות.
- (ב) המליאה תקבע את דרכי עבודתה ואת נוהלי דיוניה ככל שלא נקבעו לפי חוק זה.
- (ג) החלטות המליאה יתקבלו ברוב קולות של חברי המליאה המשתתפים בהצבעה; היו הקולות שקולים, יהיה ליושב ראש המליאה קול נוסף.
- (ד) המניין החוקי בישיבות המליאה יהיה חמישה חברים לכל הפחות, ובהם יושב ראש המליאה או ראש הרשות או ממלא מקום.
11. סייג למינוי חבר המליאה
- לא יתמנה לחבר המליאה מי שבתוך שבע השנים שקדמו למינויו הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה או שתלוי ועומד נגדו כתב אישום בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו.
12. פקיעת כהונה
- 1) חבר המליאה יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו באחת מאלה:
- (2) חדל להתקיים בו התנאי שמכוחו מונה;
- (3) הוא הורשע בפסק דין סופי בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה.
13. השעיה מכהונה
- הוגש נגד חבר המליאה כתב אישום בשל עבירה כאמור בסעיף 12(3), ישעה אותו יושב ראש המליאה מכהונתו, עד למתן פסק דין סופי בעניינו.
14. ניגוד עניינים
- (א) לא ימונה ולא יכהן כחבר המליאה מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המליאה לבין עניין אישי שלו או לבין תפקיד אחר שלו; חבר המליאה רשאי להביא בחשבון, במסגרת שיקוליו והחלטותיו, גם את השיקולים הרלוונטיים לתפקיד שבשלו התמנה לחבר המליאה, ולא יראו אותו כמצוי בניגוד עניינים בשל כך בלבד.
- (ב) חבר המליאה יימנע מהשתתפות בדיון ומהצבעה בישיבות המליאה, אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המליאה לבין עניין אישי שלו או לבין תפקיד אחר שלו; חבר המליאה לא יטפל במסגרת תפקידו במליאה בנושא כאמור גם מחוץ לישיבות המליאה.

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 10 מוצע הסדר לעניין סדרי עבודתה של המליאה, לשם הבטחת תפקוד שוטף ורציף של המליאה. לפי המוצע, תתכנס המליאה 4 פעמים בשנה לפחות; ארבעה מחברי המליאה, וכן ראש הרשות או יושב ראש המליאה יהיו רשאים לזמן ישיבות נוספות מעבר לאלה. החלטות המליאה יתקבלו ברוב קולות, כאשר המניין החוקי לקיום ישיבת מליאה יהיה 5 חברים לפחות שנכללים בהם ראש הרשות או יושב ראש המליאה או ממלאי מקום.
- סעיפים כדי להבטיח את טוהר המידות והאמון 11 עד 13 הציבורי במליאה ובפעולותיה, מוצע לקבוע כי לא יתמנה להיות חבר המליאה מי שבשבע השנים שקדמו למינויו הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה, או שתלוי ועומד נגדו כתב אישום בעבירה כאמור. עוד מוצע בעניין זה, כי במקרה שבו הוגש נגד חבר המליאה כתב אישום בשל עבירה כאמור לעיל, על יושב ראש
- המליאה יהיה להשעותו מחברותו במליאה עד למועד מתן הכרעת הדין בעניינו.
- סעיף 14 מכיוון שהמליאה עתידה להנחות את עבודת הרשות להתחדשות עירונית ולקבוע את סדרי העדיפות שלה ואת תכניות העבודה שלה, מוצע לקבוע, כי מי שעתידי להימצא בניגוד עניינים קבוע בין תפקידו במליאה לבין כל תפקיד אחר שלו או עניין אישי שלו או של קרובו, לרבות של גוף שהוא בעל מניות בו, לא ימונה ולא יכהן כחבר המליאה. עם זאת מוצע להבהיר כי חבר המליאה יכול להביא בחשבון במסגרת שיקוליו והחלטותיו גם את השיקולים הנוגעים לגורם או לגוף שאותו הוא מייצג, ולא יראו אותו כמצוי בניגוד עניינים בשל כך בלבד. כך למשל, המנהל הכללי של משרד הפנים יוכל להביא בחשבון את הצרכים או המדיניות של משרד הפנים בעניין התחדשות עירונית כחלק ממילוי תפקידו כחבר המליאה ומעשה זה לא ייחשב כניגוד עניינים. זאת ועוד, מוצע

- (ג) התברר לחבר המליאה כי הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), יודיע על כך ליושב ראש המליאה.
(ד) בסעיף זה –

“עניין אישי”, של חבר המליאה – לרבות עניין אישי של קרובו או עניין של גוף שחבר המליאה או קרובו מנהלים או עובדים אחראים בו, או עניין של גוף שיש לכל אחד מהם חלק בהון המניות שלו, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות מנהל או בזכות הצבעה;

קרוב” – בן זוג, הורה, ילד, אח או אחות או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר המליאה.

15. קיום המליאה, סמכויותיה ותוקף החלטותיה לא ייפגעו מחמת שהתפנה מקומו של חבר בה, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.

תוקף פעולות המליאה

פרק ה': הכרזה על מתחם פינני ובינוי

16. (א) ראש הרשות רשאי בהמלצת המליאה, להכריז בצו (בחוק זה – צו הכרזה) על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (בחוק זה – מתחם פינני ובינוי).

הכרזה על מתחם פינני ובינוי

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

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), ראש הרשות רשאי, בהמלצת המליאה ולאחר שהמליאה קיבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה (בחוק זה – תכנית לפינוי ובינוי), במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך.

ד ב ר י ה ס ב ר

“הכרזה על מתחם פינני ובינוי”

33א. (א) הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), להכריז בצו (להלן – צו הכרזה), על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (להלן – מתחם פינני ובינוי).

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

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), ולאחר שהוועדה קיבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך,

לקבוע כי במקרה שבו נושא מסוים הנדון במליאה גורם או עלול לגרום לניגוד עניינים של אחד מחבריה, על החבר האמור להימנע מהשתתפות בדיון ומהצבעה ביחס לאותו נושא והוא לא יטפל בנושא זה גם מחוץ לישיבות המליאה.

סעיף 15 לשם הבטחת הרצף התפקודי של המליאה ותוקף החלטותיה, מוצע לקבוע כי החלטות המליאה וסמכויותיה לא ייפגעו כתוצאה מכך שהתפנה מקום של חבר המליאה או מחמת ליקוי שנפל במינוי של חבר המליאה או בהמשך כהונתו.

לפרק ה': הכרזה על מתחם פינני ובינוי ולסעיף 22

סעיפים סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, קובע 16 ו-22 לאמור:

(ב) ראש הרשות רשאי, בדרך ובתנאים האמורים בפסקת משנה (א), להאריך בצו את תוקפה של ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי), שניתנה במסגרת החלטת הממשלה מיום כ"א בחשוון התשס"א (19 בנובמבר 2000), מיום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001), מיום כ"ה בחשוון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), או מיום ו' בתמוז התשס"ב (16 ביוני 2002), לתקופה שלא תעלה על שש שנים מהמועד שבו פג תוקפה של ההכרזה.

(3) (א) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), ראש הרשות רשאי בהמלצת המליאה, להאריך או לחדש את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, כמפורט להלן, לפי העניין, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בפסקת משנה (ב):

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

(2) לחדש, בצו, את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, שתוקפם הוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב) (בסעיף זה – צו לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם של ההכרזה או צו ההכרזה שתוקפם הוארך כאמור, ואולם

ד ב ר י ה ס ב ר

(3) (א) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך או לחדש את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, כמפורט להלן, לפי העניין, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בפסקת משנה (ב):

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

(2) לחדש, בצו, את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או צו הכרזה, שתוקפם הוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב) (בסעיף זה – צו לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם של ההכרזה או צו ההכרזה שתוקפם הוארך כאמור;

ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה (בחוק זה – תכנית לפינוי ובינוי), במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך;

(ב) הממשלה רשאית, בדרך והתנאים האמורים בפסקת משנה (א), להאריך בצו את תוקפה של ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי), שניתנה במסגרת החלטת הממשלה מיום כ"א בחשוון התשס"א (19 בנובמבר 2000), מיום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001), מיום כ"ה בחשוון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), או מיום ו' בתמוז התשס"ב (16 ביוני 2002), לתקופה שלא תעלה על שש שנים מהמועד שבו פג תוקפה של ההכרזה;

לעניין צווים לחידוש הכרזה שניתנו במסגרת החלטות הממשלה, בתקופה שמיום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), ושלא היו בתוקף בתום התקופה האמורה, יכול שהצווים יינתנו בתוך שנה מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014).

(ב) לא יוארך ולא יחודש תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, אלא בהתקיים כל אלה:

(1) רוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו–2006 (בסעיף זה – חוק פינוי ובינוי (פיצויים));

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

(4) תחילתו של צו שחודש או שהוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב) או (3)(א)(2), במועד פקיעתה של ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפה של הכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פגה ההכרזה הראשונה עד למועד פרסום הצו.

ד ב ר י ה ס ב ר

של ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפה של הכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פגה ההכרזה הראשונה ועד למועד פרסום הצו.

(1ב) הממשלה רשאית להסמיך את שר הבינוי והשיכון, להרחיב, לצמצם או לשנות בצו, על פי המלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), את גבולותיו של שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו הכרזה, כעל מתחם פינוי ובינוי.

(ג) הממשלה תמנה ועדה להתחדשות עירונית שיינתנו לה, בין השאר, הסמכויות לפי סעיף זה לעניין מתחמי פינוי ובינוי ואלה חבריה:

(1) נציג שר הבינוי והשיכון, והוא יהיה היושב ראש;

(2) נציג שר הפנים;

(3) נציג שר האוצר;

(4) נציג השר לאיכות הסביבה;

(5) נציג שר התחבורה;

(6) נציג ראש הממשלה;

(7) נציג רשות מקרקעי ישראל שימונה בהמלצת השר לתשתיות לאומיות;

(8) נציג שר המשפטים.

ואולם לעניין צווים לחידוש הכרזה שניתנו במסגרת החלטות הממשלה, בתקופה שמיום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), ושלא היו בתוקף בתום התקופה האמורה, יכול שהצווים יינתנו בתוך שנה מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014);

(ב) לא יוארך ולא יחודש תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או צו הכרזה, אלא בהתקיים אלה:

(1) רוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו–2006 (בסעיף זה – חוק פינוי ובינוי (פיצויים));

(2) לעניין צו הכרזה שניתן לאחר יום י"ח בתמוז התשע"ד (1 באוגוסט 2014) – אושרה תכנית לפינוי ובינוי ובמתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו;

(4) תחילתו של צו שחודש או הוארך לפי פסקה (2)(א) ו-(ב) או (3)(א)(2), במועד פקיעתה

פרק ו': הוראות כלליות

17. תקציב הרשות תקציב הרשות ייקבע בתחום פעולה נפרד בתקציב רשויות הפיקוח, בחוק התקציב השנתי; לעניין זה, "תחום פעולה" ו"סעיף תקציב" – כמשמעותם בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985¹⁰.
18. לשם מימון פעולות הרשות, רשאי השר באישור שר האוצר, לקבוע אגרות בעד ביצוע פעולות הרשות לפי חוק זה, וכן לקבוע על מי מוטלת חובת תשלום אגרה לפי סעיף זה.
19. לצורך ביצוע הוראות חוק זה, מורשה ראש הרשות, יחד עם חשב הרשות, לייצג את הממשלה בעסקאות כאמור בסעיפים 4 ו-5 לחוק נכסי המדינה, התשי"א – 1951¹¹, ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים לעסקאות כאמור.
20. (א) השר יסמיך עובד מעובדי הרשות, אשר יהיה רשאי לדרוש כל מידע או מסמך הדרושים לרשות לשם מילוי תפקידיה, מרשות מקומית, ממוסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, ובלבד שמתקיימים לגבי העובד כל אלה: (1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי, לדעת השר, להיות מוסמך כאמור; (2) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר.
- (ב) בסעיף זה, "מסמך" – לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה – 1995¹².

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

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

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 18 עוד מוצע, כי לצורך מימון פעולות הרשות להתחדשות עירונית, רשאי שר הבינוי והשיכון, באישור שר האוצר, לקבוע אגרות בעד פעולות הרשות לפי החוק המוצע.
- סעיף 19 כדי שהרשות להתחדשות עירונית תוכל לבצע את התפקידים הנתונים לה לפי החוק המוצע, מוצע לקבוע, כי ראש הרשות יהיה מורשה, יחד עם חשב הרשות שהוא עובד אגף החשב הכללי במשרד האוצר, לייצג את הממשלה בעסקאות לרכישה או למכירה של נכסים כהגדרתם בחוק נכסי המדינה, התשי"א – 1951, וזאת לשם ביצוע הוראות החוק המוצע בלבד.
- סעיף 20 מוצע להסמיך את הרשות לדרוש מרשות מקומית, ממוסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, להעביר אליה כל מידע הנדרש לה לצורך ביצוע תפקידיה בהתאם להוראות החוק המוצע.
- פרק ז': ביצוע ותקנות, תיקונים עקיפים, תחילה והוראת מעבר
- סעיף 21 מוצע לקבוע כי שר השיכון ממונה על ביצוע החוק המוצע, והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.
- (ד) לדיוני הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים, שתהיה להם דעה מייעצת.
- לפי המוצע, הסמכות להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, הקבועה כיום בסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה (להלן – הכרזה), המסורה כיום לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה לממשלה או לוועדת שרים שהיא הסמיכה לכך, תעבור לידי ראש הרשות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 16 המוצע. בהתאם לכך, רשאי ראש הרשות להתחדשות עירונית, לאחר שקיבל את המלצת מליאת הרשות, להאריך את תוקפה של הכרזה כאמור בהתאם לכללים האמורים בסעיף 33א האמור.
- בהמשך לכך, מוצע לעגן את הסמכות האמורה בסעיף 16 המוצע, ובמקביל מוצע לבטל את הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה.

פרק ו': הוראות כלליות

- כללי בפרק זה מוצעות הוראות שונות הנוגעות לרשות להתחדשות עירונית ולסמכויותיה.
- סעיף 17 מוצע לקבוע כי תקציב הרשות להתחדשות עירונית ייקבע בחוק התקציב השנתי, בתחום פעולה נפרד במסגרת סעיף תקציב רשויות הפיקוח.

¹⁰ ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

¹¹ ס"ח התשי"א, עמ' 52.

¹² ס"ח התשנ"ה, עמ' 366.

(1) סעיף 33א – בטל;

(2) בסעיף 62א –

(א) בסעיף קטן (א1)(2), במקום "כהגדרתם בסעיף 33א" יבוא "כמשמעותם בסעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 (בסעיף זה – חוק הרשות)";

(ב) בסעיף קטן (ג)(2)(ד), במקום "לפי סעיף 33א" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות";

(ג) בסעיף קטן (ז)(4), במקום "כהגדרתם בסעיף 33א" יבוא "כמשמעותם בסעיף 16 לחוק הרשות".

(1) בסעיף 1 –

(א) אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015";

(ב) אחרי ההגדרה "המועצה" יבוא:

"מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – המליאה כמשמעותה בפרק ד' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ג) אחרי ההגדרה "קק"ל" יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – הרשות שהוקמה לפי פרק ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(2) בסעיף 2ד –

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

(ב) בסעיף קטן (ג), במקום "הממשלה או ועדת שרים מטעמה" יבוא "מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ג) סעיפים קטנים (ד) ו-(ו) – בטלים.

ד ב ר י ה ס ב ר

את הקרן – וזאת מתוקף היותה הגורם הממשלתי המרכזי האמון על הטיפול בנושא ההתחדשות העירונית.

יובהר, כי התיקון המוצע אינו משנה את מטרות הקרן וכי הרשות להתחדשות עירונית תפעל למימוש מטרות הקרן בהתאם לתכנית רב-שנתית שתאשר מליאת הרשות חלק הממשלה או ועדת שרים מטעמה כפי שנקבע בחוק רשות מקרקעי ישראל ערב תיקונו בהצעת חוק זו.

סעיף 23 הקמתה של הרשות להתחדשות עירונית, שתהיה אחראית על נושא ההתחדשות העירונית ותרכז את עבודת הממשלה בעניין זה, מצריכה ביצוע התאמות, בדרך של תיקונים עקיפים, לחוקים קיימים שהתקבלו טרם הקמתה ושנקבעו בהם הוראות יחס לנושאים הקשורים להתחדשות עירונית.

מוצע, לתקן את חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן – חוק רשות מקרקעי ישראל), כך שהקרן להתחדשות עירונית שהוקמה לפיו תעבור לרשות להתחדשות עירונית, והרשות האמורה היא הגורם שינהל

(1) בסעיף 1 –

(א) במקום ההגדרה "הוועדה להתחדשות עירונית" יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – הרשות שהוקמה לפי פרק ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

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

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015";

(ג) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(2) בסעיף 2א –

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

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

25. בחוק המקרקעין (חיוזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), בסעיף 4א –

תיקון חוק המקרקעין
(חיוזוק בתים
משותפים מפני
רעידות אדמה)

(1) בסעיף קטן (א), במקום "ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006" יבוא "לראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שהוקמה לפי פרק ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 (בסעיף זה – ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)";

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

26. בחוק מיסוי מקרקעין –

תיקון חוק מיסוי
מקרקעין (שבח
ורכישה)

(א) בסעיף 49יט(א) –

(1) בהגדרה "יחידת מגורים", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 25 מוצע לתקן את סעיף 4א לחוק המקרקעין (חיוזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – חוק חיוזוק בתים). כך שלראש הרשות להתחדשות עירונית תהיה סמכות למנות שמאי מקרקעין לשם קבלת חוות דעת לעניין תביעה לפי סעיפים 5 ו-5א לחוק חיוזוק בתים, במקום הסמכות שהיתה מסורה ערב הצעת חוק זו ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית.

כמו כן מוצע ששר המשפטים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פנייה לראש הרשות להתחדשות עירונית בעניין זה ומיניו השמאי.

סעיף 26 לנוכח התיקונים המוצעים בחוק זה שלפיהם תבוטל הוועדה להתחדשות עירונית ותוקם רשות ההתחדשות העירונית, מוצע לתקן את סעיף 49כב

סעיף 24 מוצע לתקן את ההגדרות שבסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – חוק הפיצויים). כך שבין השאר, במקום ההגדרה של "הוועדה להתחדשות עירונית" אשר מוצע לבטלה בהתאם להוראות החוק המוצע, תבוא הגדרה של "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" שהוקמה לפי החוק המוצע. עוד מוצע לתקן את סעיף 2א לחוק הפיצויים כך שפנייה לצורך מינוי שמאי תיעשה לראש הרשות להתחדשות עירונית ולא ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית אשר בוטלה לפי הוראות חוק זה.

כמו כן מוצע שההפניה לסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה לעניין הגדרת מתחם פינוי ובינוי תותאם להוראות החוק המוצע ותוחלף בהוראות סעיף 16 בחוק המוצע שבו עוגנו ההוראות לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה.

(2) בהגדרה "יחידה אחרת", במקום "לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(3) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "לפי הוראות סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה" יבוא "לפי הוראות סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(ב) בסעיף 49כח –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) בסעיף זה –

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה–2015;

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – הרשות שהוקמה לפי פרק ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – המליאה כמשמעותה בפרק ד' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"הממונים" – המנהלים וכן ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – מי שמונה לראש הרשות לפי פרק ג' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "הועדה רשאית" יבוא "ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי", אחרי "(7 בנובמבר 2001)" יבוא "לאחר התייעצות עם המנהלים ועם מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית", במקום "בהתייעצות עם הועדה" יבוא "בהתייעצות עם הממונים" והמילים "להמליץ לממשלה" – יימחקו;

(3) בסעיף קטן (ג), במקום "הכריזה הממשלה" יבוא "הכריז ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ובמקום "תקבע" יבוא "יקבע";

(ג) בסעיף 49ל –

(1) בסעיף קטן (א), בהגדרה "מתחם להתחדשות עירונית", אחרי "לחוק התכנון והבנייה" יבוא "כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 22 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה–2015";

ד ב ר י ה ס ב ר

סמכות ההכרזה שהיתה נתונה למנהלים כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין תיוותר בלא שינוי.

כמו כן מוצע כי הכללים ששר האוצר יקבע לעניין הכרזה כאמור לפי סעיף 49כח האמור יותקנו בהתייעצות עם המנהלים וראש הרשות להתחדשות עירונית. כמו כן, יתוקנו ההגדרות בחוק מיסוי מקרקעין המפנות לסעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, כך שיפנו להוראות סעיף 16 לחוק המוצע.

לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), כך שראש הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתאם לכללים האמורים בסעיף 49כח, סמכות שהיתה מסורה ערב התיקון המוצע לוועדה להתחדשות עירונית, לרבות לעניין תוקף ההכרזה.

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "וכל עוד הכרזת הממשלה" יבוא "או ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

27. תיקון חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011,¹³ בסעיף 2 –

(1) אחרי ההגדרה "חוק התכנון" יבוא:

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015¹⁴;

(2) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "בסעיף 33א" יבוא "בסעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ואחרי "בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין" יבוא "כנוסחו ערב תחילתו של סעיף 26 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

28. תחילה והוראת מעבר (א) תחילתם של סעיפים 16, 22, ו-24 עד 27 חמישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה (בסעיף זה – המועד הקובע).

(ב) הכרזות הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך שניתנו לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 22 לחוק זה והכרזות הממשלה שניתנו לפי סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) כנוסחו ערב תיקונו בסעיף 26 לחוק זה, שהיו בתוקף ערב המועד הקובע, יראו אותן כאילו ניתנו בידי ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויחולו לגביהן הוראות סעיף 16 או סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) כנוסחו לאחר המועד הקובע, 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 ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע לקבוע הוראת מעבר אשר תאפשר לראות בהכרזות של הממשלה לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה והכרזות לפי סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, שניתנו לפני המועד הקובע ושהיו בתוקף ערב המועד הקובע, כאילו ניתנו בידי ראש הרשות להתחדשות עירונית, ויחולו עליהן ההוראות המעודכנות בהתאם לתיקונים המוצעים בחוק זה.

עם זאת, מוצע להבהיר כי אין בהוראת מעבר זו כדי להאריך את תוקפן של ההכרזות שניתנו לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה מעבר לתקופות הקבועות באותו סעיף כנוסחו ערב ביטולו בחוק זה.

הצעת חוק זו פורסמה בעבר כפרק ה' בהצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2015), התשע"ה-2014 (הצעות חוק הממשלה – 899, התשע"ה, עמ' 299), וכעת מוצע לפרסמה בשנית בהצעת חוק נפרדת.

סעיף 27 עוד מוצע לתקן את ההגדרה "מתחם פינוי ובינוי" המנויה בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011, כך שההתייחסות להחלטה מקדמית שנתנה הוועדה להתחדשות עירונית מכוח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין תתייחס לנוסחו של חוק מיסוי מקרקעין ערב תיקונו בחוק זה, וכן לתקן את ההפניה לסעיף 33א לחוק התכנון והבנייה שבסעיף 2 לחוק האמור כך שתפנה לסמכות ההכרזה לפי החוק המוצע.

סעיף 28 מוצע לקבוע הוראות בדבר תחילה מאוחרת של סעיף 16 המוצע שעניינו הכרזה על מתחם פינוי ובינוי וכן של חלק מהתיקונים העקיפים המוצעים בפרק זה (סעיפים 22 ו-24 עד 27 המוצעים), כך שייכנסו לתוקפם חמישה חודשים לאחר יום תחילתו של החוק המוצע (בחוק זה – המועד הקובע). במהלך תקופה זו עתידה לקום הרשות להתחדשות עירונית על אורגניה השונים, שיהיו נתונות לה הסמכויות האמורות בחוק זה.

¹³ ס"ח התשע"א, עמ' 1036.