



רשומות

הצעות חוק

15 במרס 1965

643

י"א באדר ב' תשכ"ה

עמוד

160

חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה—1965

חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965

פרק ראשון: הוראות יסוד

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>1. בחוק זה –
 "מקרקעין" – לרבות כל זכות לענין מקרקעין הנובעת מחוזה או המוגנת בתוקף חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955;¹
 "מחזיק", לענין מקרקעין – כל המחזיק במקרקעין בחזקת בעל, שוכר, בר-רשות, וכל התופס אותם בזכות או שלא בזכות, וכל מי שבידו השימוש או החנאה במקרקעין;
 "חוק התכנון" – פקודת בנין ערים, 1936;²
 "ועדה מחוזית", "ועדה מקומית", "תכנית מיתאר" ו"תכנית מפורטת" – כמשמעותן בחוק התכנון;
 "דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" – כמשמעותם בחוק דמי מפתח, תשי"ח-1958.³</p> | <p>הגדרות</p> |
| <p>2. מוקמת בזה רשות לפינוי ובינוי של אזורי שיקום (להלן – הרשות).</p> | <p>הקמת הרשות</p> |
| <p>3. תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן פינוי, כינוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ולבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה.</p> | <p>תפקיד הרשות</p> |
| <p>4. הרשות היא תאגיד, כשר לכל חובה, זכות ופעולה משפטית.</p> | <p>הרשות תאגיד</p> |
| <p>5. הרשות היא גוף מבוקר כמשמעותו בסעיף 9 (2) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].⁴</p> | <p>הרשות גוף מבוקר</p> |
| <p>6. חברי הרשות יהיו:</p> <p>(1) שר השיכון, או מי שהשר מינהו לכך – יושב ראש הרשות;
 (2) נציג שר האוצר;
 (3) נציג שר הכטחון;
 (4) נציג שר הבריאות;
 (5) נציג שר הסעד;
 (6) נציג שר העבודה;
 (7) נציג שר הפנים;
 (8) מנהל מינהל מקרקעי ישראל או נציגו;
 (9) ראשי העיריות בירושלים, חיפה ותל-אביב-יפו, או מי שהם מינו כנציגיהם ברשות;
 (10) יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל או נציגו;
 (11) נציג "עמידר", החברה לשיכון עולים בערבון מוגבל, שמינתה מועצת המנהלים.</p> | <p>הרכב הרשות</p> |

1 ס"ח תשט"ו, עמ' 151.

2 ע"ר 1936, תיס" 1, מס' 589, עמ' 153.

3 ס"ח תשי"ח, עמ' 177.

4 ס"ח תשי"ח, עמ' 92.

7. (א) הרשות תקבע את סדרי עבודתה במידה שלא נקבעו בחוק זה או בתקנות. (ב) רוב חברי הרשות, וביניהם היושב-ראש, יהיו מניין חוקי בישיבות הרשות.
- (ג) החלטות הרשות או של ועדה מועדוניתה יתקבלו ברוב דעות החברים הנוכחים המשתתפים בהצבעה; היו הדעות שקולות – יכריע היושב-ראש.
8. (א) הרשות רשאית למנות מבין חבריה ועדות, לקבוע תפקידיהן ולאצול להן מסמכויותיה.
- (ב) כל חבר ועדה רשאי, תוך תקופה שתיקבע בתקנות, להסתייג מהחלטה של הוועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו ולבקש מהרשות עיון שנית בהחלטה.
9. חבר הרשות לא יהיה זכאי לשכר בעד השתתפותו בפעולות הרשות או של ועדה מועדוניתה, אולם יהיה זכאי להחזרת הוצאותיו.
10. (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.
11. סדרי קבלת עובדי הרשות ומינוייהם, התקן, השכר, הגימלאות ותנאי העבודה, יהיו כשל עובדי המדינה בתיאומים ובשינויים שייקבעו בתקנות.
12. (א) עד 30 בספטמבר של כל שנה תכין ותגיש הרשות באמצעות שר השיכון, לאישור הממשלה, את תקציבה לשנה המתחילה באחד באפריל של השנה שלאחר מכן ותכנית כללית לפעולותיה באותה שנה.
- (ב) הקצבות מאוצר המדינה לתקציב הרשות טעונות אישור הכנסת.
13. לא יאוחר משהה חדשים לאחר תום שנת התקציב, תערוך ותגיש הרשות לשר השיכון דין וחשבון שיכלול –
- (1) מאזן שנתי וחשבון ריווח והפסד של הרשות;
- (2) סקירה המשקפת את ביצועו של התקציב ושל תכנית הפעולה.
14. הרשות רשאית לקבל מילווה למימון פעולותיה; המילווה ותנאיהם טעונים הסכמת הממשלה ואישור ועדת הכספים של הכנסת.
15. כל הכנסה שתקבל הרשות תעמוד לרשותה ותשמש, במסגרת תקציבה, למטרות שתועיד הרשות לשם ביצוע תפקידיה.
16. קיום הרשות או ועדה מועדוניתה, סמכויותיהן ותוקף החלטותיהן, לא ייפגעו מחמת שנתפנה מקומו של חבר בהן, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.

פרק שני : אזור שיקום

17. (א) הרשות רשאית לפרסם הודעה על כוונתה להכריז על אזור פלוני המתואר בהודעה כאזור שיקום (להלן – הודעה מוקדמת); לא תפרסם הרשות הודעה מוקדמת אלא באישור הממשלה ולאחר התייעצות בראש הרשות המקומית שבתחומה נמצא אזור השיקום (להלן – הרשות המקומית המעוניינת).
- (ב) הודעה מוקדמת תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות מודעות הרשות המקומית המעוניינת ובכל דרך נוספת שתקבע הרשות.

18. (א) פרסמה הרשות הודעה מוקדמת, רשאי כל העשוי להפגע על ידי האכרזה המוצעת להגיש לרשות, תוך המישה עשר יום מיום הפרסום ברשומות, התנגדות בכתב בנימוק שאין להכריז על האזור, כולו או מקצתו, כעל אזור שיקום.

זכות התנגדות

(ב) הרשות תדון ותכריע בהתנגדויות תוך ששה חודשים מהפרסום ברשומות, והיא רשאית לדחות כל התנגדות או להחליט החלטה אחרת.

(ג) בתקופת ששת החודשים האמורה בסעיף קטן (ב), רשאית הרשות לערוך סקרים, מחקרים ומשאלים על האזור שמתכוננים להכריזו כאזור שיקום, תושביו והמבנים שבו, לשם בירור אם מן הדין הוא להכריז עליו כאמור.

(ד) לא הכריזה הרשות, תוך תקופת ששת החודשים האמורים על האזור כאזור שיקום – בטלה ההודעה המוקדמת.

19. (א) לאחר הדיון בהתנגדויות ובתוצאות הסקרים, המחקרים והמשאלים כאמור בסעיף 18, רשאית הרשות להכריז על האזור המתואר באכרזה כאזור שיקום.

אכרזה על אזור שיקום

(ב) הוראות סעיף 17 בדבר אישור הממשלה להודעה מוקדמת, ההתייעצות ברשויות המקומיות ודרכי הפרסום, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על האכרזה.

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

תוקף האכרזה

21. (א) החל מפרסום ההודעה המוקדמת וכל עוד לא בוטלו ההודעה או אזור השיקום, לפי הענין, יהיו בטלים כל עיסקה במקרקעין או הסכם לעשיית עסקה במקרקעין באזור השיקום; אולם מי ששילם תשלום בשל הסכם כאמור זכאי לתורתו.

איסורים

(ב) אחרי פרסום ההודעה המוקדמת ועד לביטול ההודעה או אזור השיקום, לפי הענין, לא יתיר רשם המקרקעין כל העברה, כמשמעותה בפקודת העברת קרקעות⁵, של מקרקעין באזור שיקום, למעט העברה בתוקף פסק דין לביצוע בעין של הסכם או למימוש משכנתה, אם קבע בית המשפט, או יושב ראש ההוצאה לפועל, כי ההסכם או המשכנתה נעשו לפני פרסום ההודעה המוקדמת.

(ג) האמור בסעיף זה לא יחול, אם נתנה הרשות הסכמתה מראש לעסקה במקרקעין ולרישומה, או אם נושא העסקה הוא רכישת מקרקעין על ידי המדינה, ולא יחול על רכישת בעל הבית את הזכויות אשר לדייר יוצא בדירתו.

22. (א) הכריזה הרשות על אזור שיקום –

התליית תכנית

(1) יותלה, 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 שבאזור השיקום לפני תחילת האכרזה;

(2) לא תיזקק הועדה המחוזית לכל תכנית שהופקדה לגבי מקרקעין שבאזור 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 מכוז היתר שניתן לפני תחילת האכרזה, אלא בהסכמה כאמור בסעיף 21 (ג); האמור בפסקה זו לא יחול על תיקונים לבדק בית בלבד.

⁵ חוקי איי, כרך ב', פרק פ"א, עמ' 855.

(ב) התליית תכנית ואיסור על פעולות בניה או על שימוש בקרקע כאזור השיקום כאמור בסעיף קטן (א), לא יזכו בפיצויים על פי כל דין.

הנהל כשאין
הרשות נותנת
הסכמתה

23. ביקש בעל מקרקעין הסכמת הרשות לעסקה במקרקעין והוכיח שיש בידו לבצע את העסקה אם תינתן ההסכמה, וסירבה הרשות, חייבת היא לרכוש את הזכות, שהמבקש ביקש להעבירה, במחיר ובתנאי תשלום שיקבע בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא אזור השיקום (להלן – בית המשפט).

פרק שלישי: תכניות לפינוי ובינוי אזור השיקום

תכנית פינוי
ובינוי

24. הרשות תכין תכנית כללית לפינוי ובינוי של אזור השיקום, שתכלול תחזית בדבר פינוי תושביו, כולם או מקצתם, יישובם ושיכונם, ובדבר בינוי של האזור; התכנית תפורטם בדרך שמתפרסמות הודעה מוקדמת ואכרזה על אזור שיקום.

כללים לתכנון

25. (א) הרשות תתקין לאזור השיקום כללים שהם דרושים לדעתה לביצוע התכנית הכללית ושעל פיהם יוכנו תכניות בנין העיר לאותו אזור שיקום.

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

אישור שר הפנים

26. כללים לפי סעיף 25 טעונים אישור שר הפנים; לא יאשר שר הפנים כללים כאמור אלא לאחר שנתן לועדה המחוזית ולועדה המקומית הודמנות להביא הערותיהן בפניו.

הכנת תכניות
לתכנון עיר

27. תוך מועד שיקבע שר הפנים תכין הועדה המקומית תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, לפי הענין, לאזור השיקום בהתאם לכללים שהתקינה הרשות לפי סעיף 25, והרשות רשאית, אם הדבר נראה לה דרוש לביצוע התכנית הכללית לפינוי ובינוי, לכלול בתכנית המיתאר או התכנית המפורטת מקרקעין הגובלים באזור שיקום והדרושים, לדעת הרשות, לתכנון ובינוי יעילים יותר של האזור, או המקילים על תכנונו ובינויו (להלן – מקרקעין סמוכים).

התנגדויות לתכנית

28. (א) התנגדות לתכנית שהוכנה לפי סעיף 27 תוגש לועדה המקומית תוך שלושים יום מיום הפקדת התכנית, וזכות זו תהיה גם לרשות ולמחזיק במקרקעין שהתכנית חלה עליהם.

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

אישור הועדה
המחוזית

29. (א) הועדה המחוזית תבדוק את התכנית ואת ההתנגדויות ותודיע החלטתה בתוך המועד שיקבע שר הפנים.

(ב) הועדה המחוזית תחליט על סמך החומר שלפניה, אך רשאית היא, אם ראתה צורך בכך מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר למתנגד להשמיע טענותיו לפניו.

תחולת חוק
התכנון

30. הוראות חוק התכנון יחולו על ההליכים לפני הועדה המקומית והועדה המחוזית על פי הסעיפים 27–29, ועל הפקדתה ופרסומה ואישורה של תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, במידה שלא נקבעה הוראה אחרת בחוק זה.

דין תכנית
שאושרה

31. (א) תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שאושרו על פי סעיפים 29 ו-30 – דינן 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.

32. נוכח שר הפנים, כי הועדה המחוזית או הועדה המקומית נמנעת מלמלא תפקידיה לפי פרק זה תוך המועד שנקבע לכך בחיקוק או על ידי שר הפנים, לפי הענין, רשאי הוא לבצע אותם תפקידים במקום הועדה, וכל מעשה שעשה והחלטה שהחליט אנב כך יהא דינם כדין מעשה או החלטה של הועדה.

ביצוע תפקידים
על ידי שר הפנים

פרק רביעי: הפקעת מקרקעין לטובת המדינה

33. (א) ביקשה הרשות משר האוצר להפקיע לטובת המדינה מקרקעין באזור שיקום או מקרקעין סמוכים, תשמש הבקשה ראיה כי המקרקעין דרושים לצורך ציבורי כמשמעותו בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943⁶ (להלן – פקודת ההפקעה), והשר יהיה רשאי להשתמש לגביהם בסמכויותיו לפי סעיף 3 לפקודת ההפקעה.

רכישת שר
האוצר

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

34. (א) הפקעת מקרקעין כאמור בסעיף 33 תפורסם, בנוסף על הפרסומים שנקבעו בפקודת ההפקעה, גם על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות המודעות של הרשות המקומית שבתחומה נמצא אזור השיקום, וכן תימסר הודעה, מטעם הרשות ובדרך שתקבע בתקנות, לבעל המקרקעין ולמחזיק בהם, אם מענם ידוע לרשות או לרשות המקומית, או לבארי-כוחם – אם מענם ידוע כאמור.

פרסום הרכישה

(ב) ההפקעה לא תיפסל מחמת זה בלבד שלא ניתן פרסום כאמור או לא נמסרה הודעה, ובלבד שההפקעה פורסמה ברשומות.

35. מקרקעין שהופקעו כאמור בסעיף 33 (להלן – מקרקעין מופקעים) יקומו לקנין המדינה מיום פרסום הרכישה ברשומות.

מקרקעין
שהופקעו –
מקרקעי ישראל

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

פיצויים בעד
מקרקעין שנרכשו

(ב) שיעור הפיצויים בעד מקרקעין מופקעים ייקבע בהתאם למחירים במכירה ממוכר מרצון לרוכש מרצון ערב פרסום ההודעה המוקדמת, בלי שיוכא בחשבון תכנונו החדש של אזור השיקום או של מקרקעין סמוכים.

37. מקרקעין המשמשים למטרה שלשמה ניתן זכיון על פי חוק לא יופקעו על פי סעיף 33.

זין בעל זכיון

פרק המישי: פיגוי ודיוור חלוף

38. (א) מיד לאחר פרסום הודעת ההפקעה ברשומות, לפי סעיף 5 לפקודת ההפקעה, רשאית הרשות להמציא, למחזיק במקרקעין המופקעים, דרישה בכתב לפנות אותם תוך תקופה שתצויין בדרישה ושלא תפחת מששים יום מיום המצאת הדרישה למחזיק.

פיגוי מקרקעין
מופקעים

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

⁶ ע"ר 1943, תוס' 1 מס' 1305, עמ' 32.

דיור חלוף	<p>39. (א) מחזיק הגר במקרקעין מופקעים, או שיש לו בהם עסק, לא יידרש לפנותם, אלא אם יש לו, או ניתן לו, דיור חלוף שלא באזור שיקום או אזור העשוי, בעתיד הנראה לעין, להיות מוכרז כאזור שיקום.</p> <p>(ב) דיור חלוף לענין סעיף קטן (א) צריך שיהא ראוי לשמש לייעוד אשר לו שימשו בידי המחזיק המקרקעין המופקעים, ואם שימשו לדירה — גם שטחו הבנוי של הדיור החלוף לא יהיה קטן מהשטח הבנוי של הדירה במקרקעין המופקעים.</p> <p>(ג) הזכות בדיוור החלוף הניתן למחזיק, לא תהיה פחותה מהזכות שהיתה לו במקרקעין המופקעים.</p>
הוצאה לפועל של פינאי	<p>40. (א) דרישת פינאי שניתנה כדין והיתה לסופית, דינה, לענין הוצאה לפועל, כדין פסק דין של בית משפט מוסמך שאין עליו ערעור עוד שניתן לטובת הרשות ושלפיו נצטווה המחזיק לפנות את המקרקעין המתוארים בדרישה.</p> <p>(ב) הרשות רשאית לקזז את הוצאותיה בשל הליכי ההוצאה לפועל עם סכום הפינאיים המגיעים למחזיק חמורת הפקעת המקרקעין.</p>
דרך תשלום הפיצויים	<p>41. שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הרשות, להתקין תקנות בדבר סדרי תשלום הפיצויים למחזיק, לרבות חובת הפקדתם במוסד בנקאי, מועדי התשלום, זיכוי חשבונו של המחזיק והוראות כיוצא באלה.</p>
דיור ארעי	<p>42. (א) אדם הזכאי לדיור חלוף רשאית הרשות להעמיד לרשותו דיור חלוף ארעי, עד שיעמוד לרשותו דיור חלוף קבוע; ודין דיור חלוף ארעי לענין סעיף 39 (א) כדין דיור חלוף קבוע.</p> <p>(ב) סדרי העמדת הדיור החלוף הארעי לרשות הזכאי לו, לרבות מקומו ותשלום דמי השימוש בו, ייקבעו על ידי הרשות, דרך כלל, לאזור שיקום פלוני או למקרה פלוני.</p> <p>(ג) מי שקיבל דיור חלוף ארעי תמלא לגביו הרשות את המוטל עליה על פי סעיף 39 תוך שנתיים.</p>
אי תחולת דיני הגנת הדייר	<p>43. חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, חוק הגנת הדייר, תשט"ו—1955, וחוק דמי מפתח, תשי"ח—1958 — לא יחולו על דיור חלוף ארעי.</p>
דמי העברה ממקום למקום	<p>44. (א) מחזיק במקרקעין מופקעים זכאי לכיסוי דמי ההעברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור החלוף, ואם ניתן לו דיור חלוף ארעי — לדמי ההעברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור החלוף הארעי, ומשם למקום הדיור החלוף הקבוע.</p> <p>(ב) אופן חישובם של דמי ההעברה וסדרי תשלומם ייקבעו בתקנות, דרך כלל או לאזור שיקום פלוני.</p>
הפקעת שימוש לדיור זמני	<p>45. לשם המצאת דיור חלוף ארעי למחזיקים במקרקעין מופקעים רשאי שר האוצר, לפי בקשת הרשות, להפקיע — לתקופה שתקבע הרשות ושלא תעלה על שנתיים — את השימוש בדירה או בכית עסק שמהוץ לאזור השיקום ושאינו מוהזק בידי בעלם או דייריהם, והוראות חוק זה בענין הפקעה יחולו בשינויים המחוייבים.</p>

7 כ"ח תשי"ד, עמ' 92.

פרק שישי : ארנונת השבחה

46. (א) שר האוצר רשאי להטיל ארנונה (שחיקרא ארנונת השבחה) על בעלים חוכרים של מקרקעין באזור השיקום שלא הופקעו ושל מקרקעין הסמוכים לאזור השיקום, ושלדעת הרשות עלה שוויים עקב האכרזה על אזור השיקום והפעלת תכנית הפינוי והבינוי, ומשהוטלה 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 ומועדי התשלום.
(ג) כל תשלום לארנונת השבחה יהיה ביכוי מותר לפי סעיף 39 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963.⁸

הטלת ארנונה

47. נתגלעו חילוקי דעות אם עלה שוויים של מקרקעין פלוגיים כאמור בסעיף 46, ובאזה שיעור עלה - יכריע בית המשפט לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או לפי בקשת מי שנדרש לשלם ארנונה.

הכרעה של בית המשפט

48. פקודת המסים (גביה)⁹ תחול על גביית ארנונת השבחה, אלא שסעיף 12 לפקודה האמורה לא יחול.

גביית הארנונה

פרק שביעי : הכרעה בסכסוכים

49. הרואה עצמו נפגע על ידי הפקעת מקרקעין, קביעת הפיצויים, קביעת הדיור החלוף או הדיור החלוף הארעי או קביעת דמי ההעברה ממקום למקום, רשאי לערור לבית המשפט.

ערר לבית משפט

50. בעררים לפי סעיף 49 ידון בית המשפט בשופט אחד שיהיה רשאי להזמין יועץ או יועצים מתוך חבר מומחים שימנה שר המשפטים; היועצים ישתתפו כדיון אך לא במתן פסק הדין.

הדיון

51. שר המשפטים יתקין תקנות הקובעות סדרי דין בבית המשפט בעררים לפי סעיף 49, לרבות המועדים להגשתם.

סדרי הדין

פרק שמיני : הוראות שונות

52. לא תבצע הרשות בעצמה או על ידי אחרים כל פעולות בניה באזור שיקום, אלא באישור הממשלה.

מיג לביצוע פעולות בניה

53. (א) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע תכנית הפינוי והבינוי מקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך במועצה על א"י (המקומות הקדושים) 1924,¹⁰ אלא באישור שר הדתות.
(ב) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע תכנית הפינוי והבינוי אתר היסטורי כמשמעותו בפקודת העתיקות,¹¹ אלא באישור שר החינוך והתרבות.

טיעג להריסת אתרים היסטוריים ומקומות קדושים

54. (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.

עראות מיוחדות לבתי תפילה

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

8 ס"ח תשכ"ג, עמ' 156.

9 חוקי א"י, כרך ב', פרק קל"ז, עמ' 1374.

10 חוקי א"י, כרך ג', עמ' 2805.

11 חוקי א"י, כרך א', עמ' 24.

55. שום דבר האמור בחוק זה לא ימנע מאת הרשות להתקשר בחוזה עם אחרים לצורך ביצוע תפקידיה על פי חוק זה, בתנאים ובתמורה שתמצא לנכון.
56. (א) לענין אחריות בנויקין, דין הרשות כדין המדינה.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לא תישא הרשות באחריות בנויקין למעשים או למחדלים של מי שפועל מכוח תווה עם הרשות כאמור בסעיף 55, בגלל זה בלבד שהוא מבצע תפקידים על פי חוק זה בתוקף חוזה כאמור.
57. דין חברי הרשות ועובדיה כדין עובדי המדינה כמשמעותם בחוק להיקון דיני העונשין (עובדי ציבור), תשי"ז-1957¹² ופקודת העדות¹³.
58. לענין תשלום מסים, מס בולים, אגרות, ארנונות, היטלים ותשלומי חובה אחרים, דין הרשות כדין המדינה.
59. הוראות הסעיפים 10 ו-11 לחוק רישום שיכונים ציבוריים, תשכ"ד-1964¹⁴, יחולו בשינויים המחוייבים על מקרקעין מסוג "מתרוכה" שבאזור שיקום.
60. הרשות מוסמכת לבצע כל פעולה משלימה וכל פעולה לזוי הדרושה לביצוע תפקידיה לפי חוק זה ולשימוש בסמכויותיה לפיו, לרבות קביעת מפרטים למכנים שייבנו על פי תכנית הפינני והבינוי, עריכת סקרים, משאלים ומחקרים ופיקוח על ביצוע תפקידים על ידי מי שפועל מכוח חוזה כאמור בסעיף 55.
61. (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.
62. אין האמור בחוק זה בא לפגוע בכל סמכות הנתונה בפקודת העתיקות.
63. כל מינוי וכל הסמכה לפי חוק זה יפורסמו ברשומות.
64. (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 שלוש חודשים או קנס אלף לירות.
(ב) מי שנמנע לפנות מקרקעין מופקעים שהיה חייב לפנותם על פי דרישת פינני סופית, ומי שהפריע בהוצאתה לפועל של דרישת פינני, כאמור, דינו - מאסר שנה או קנס עשרת אלפים לירות.
(ג) מי שעבר באופן אחר על הוראה מהוראות חוק זה בכוונה להכשיל ביצועו, דינו - מאסר ששה חודשים או קנס חמשת אלפים לירות.
65. (א) הרשות תעמוד לפיקוחו הכללי של שר השיכון.
(ב) שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לכיצועו.

¹² ס"ח תשי"ז, עמ' 88.

¹³ חוקי א"י, כרך א', פרק ג"ד, עמ' 650.

¹⁴ ס"ח תשכ"ד, עמ' 52.

דברי הסבר

חיסול שכונות נחשלות ומשכנות עוני, והדאגה ששכונות חדשות לא ייהפכו במרו הזמן לשכונות נחשלות, היא בראש וראשונה בעיה כלכלית וסוציאלית, אך ברור כי לפתרונה זקוקה המדינה לכלים משפטיים במסגרת של חוק מיוחד, כי הוראות החוקים הקיימים אינן מספיקות ואינן יעילות די הצורך לביצוע המשימה בשלמותה ובמהירות הרצויה. מטרתו של החוק המוצע היא לספק כלים אלה.

החוק המוצע מקים רשות מיוחדת המורכבת מנציגי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר (משרד השיכון, משרד הפנים, משרד האוצר וכו'), מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המקומיות. לרשות יוענק מעמד של תאגיד עם כל הנובע מכך, יהיה לה תקציב משלה, אך היא תהיה נתונה לפיקוח הממשלה, ובעיקר לפיקוחו של שר השיכון.

הרשות תבצע סקרים, משאלים ובדיקות באזורים שיש לשקמם, ועל סמך זה תחליט אם יש להכריז על אזור פלוגי כאזור שיקום לפני שתחליט סופית, תודיע על כוונתה לציבור, וכל הנוגע בדבר יהיה רשאי להגיש התנגדות לרשות נגד כוונתה זו. הרשות תזון בכל החומר שיתאסף בדרך זו ותחליט סופית אם להכריז על האזור כאזור שיקום, לאחר שתתייעץ עם הרשות המקומית שבתחומה נמצא האזור המיועד ותקבל אישור הממשלה על ההכרזה.

הכריזה הרשות על אזור כאזור שיקום, ייאסרו באותו אזור כל עסקאות במקרקעין וייפסקו כל פעולות בניה, חוץ מבדק בית שגרתית. הרשות תכין תכנית כללית לשיקום ובינוי של האזור ולפיה יוכנו תכניות מיתאר ותכניות מפורטות כמשמעותן כדיני התכנון. מקרקעין שיכללו בתחום פעולות השיקום יירכשו על ידי המדינה ופעולות בניה יבוצעו בהתאם לתכניות. אולם ביסודו של החוק המוצע הונח העיקרון, כי הפעולות לפיו ייעשו באמצעות הרשויות והגופים הממונים בדרך כלל על פעולות מסוג זה. הכנת תכניות המיתאר והתכניות המפורטות תהיה בידי ועדת בנין עיר בדרך המקובלת ובפיקוחו של שר הפנים, אלא ששר הפנים יוכל לנקוט צעדים לזירוז ההליכים.

הפקעת מקרקעין לטובת המדינה תבוצע בידי שר האוצר בתוקף סמכויותיו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, וישולמו פיצויים על פיה וכו'. הרשות תהיה מוסמכת לפנות את מחזיקיהם של המקרקעין שהופקעו; ואולם החוק המוצע קובע במפורש, כי לא יפונה אדם, אלא אם ניתן לו דיור חלוף באזור שאינו צפוי ליהפך לאזור שיקום והמתאים למטרה אשר לה שימשו המקרקעין המופקעים. אם שימשו למגורים, לא יקטן שטח הדיור החלוף מזה שהיה לדיור המופקע. הרשות תוכל, במקרה הצורך, לתת למפונה דיור חלוף ארעי עד שיוכן הדיור הקבוע, ובלבד שאותו דיור קבוע יוכן ויימסר למפונה תוך שנתיים.

כל חילוקי הדעות העשויים להתעורר בין הרשות ובין בעלי המקרקעין שבתחום פעולתה והמחזיקים בהם, יוכרעו בבית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא אזור השיקום הנוגע בדבר. בית המשפט ידון בשופט אחד הרשאי להסתייע ביועצים מומחים.