



רשומות

הצעות חוק

9 בפברואר 1981

1511

ה' באדר א' התשמ"א

עמוד

200

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (תיקון), התשמ"א—1981

מתפרסמת בזה מטעם הממשלה הגעת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום:

מבוא

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה—1965, הוחק כדי ליצור כלי משפטי שבאמצעותו ייעשה לחיסול שכונות גחשלות ומשכנות עוני.

לימים נתגלו קשיים בהפעלת החוק, כדי לשקם מבנה או קבוצת מבנים יש, לפי החוק, להכריז על אזור שלם כאזור שיקום, ולפני כן — לפרסם הודעה מוקדמת שבדעת הרשות להכריז כך. הרשות רשאית להתיר עסקה באזור שיקום רק אם תיעשה אחרי פרסום האכרזה, בעוד שעסקאות אסורות באזור כבר למן ההודעה המוקדמת, דבר המונע מתושבי האזור למכור דירותיהם ולשפר את תנאי הדיור שלהם במשך זמן רב.

בנוסף על כך, לפי החוק, הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו נקבעים לפי ערך הקרקע ערב האכרזה אך משולמים זמן רב לאחר מכן ללא הצמדה וללא ריבית.

החוק המוצע נועד להסיר אבני נגף אלה לשם ייעול פעולות השיקום.

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (תיקון), התשמ"א – 1981

1. בסעיף 1 לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה—1965: (להלן – החוק העיקרי) –

(1) במקום הגדרת "חוק התכנון" יבוא: "חוק התכנון" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965²;

(2) במקום הגדרת "דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" יבוא: "דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" – כמשמעותם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב—1972³.

2. בסעיף 4 לחוק העיקרי, במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג) הרשות רשאית להקים גופים נפרדים, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, ולהצטרף לגופים קיימים, ולאצול לכל גוף כאמור מסמכויותיה, למעט הסמכויות האמורות בסעיפים 17 ו-20, הכל באישור הממשלה."

3. בסעיף 8 לחוק העיקרי –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

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

(2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

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

דברי הסבר

שבסעיפים 17 ו-20 לגופים קיימים גם אם לא הצטרפה אליהם; אצילת כל הסמכויות האמורות מותנית באישור הממשלה.

אגב תיקון ההוראה תתוקן גם טעות דפוס, ובמקום "מסמכויותיהם" יבוא "מסמכויותיה".

סעיף 3 סעיף 8(א) לחוק מורה לאמור:

"(א) הרשות רשאית למנות מבין חבריה ועדות, לקבוע תפקידיהן ולאצול להן מסמכויותיה, פרט לסמכויות האמורות בסעיפים 17 ו-20."

התיקון המוצע בא לאפשר שיתופם של מומחים ותושבי אזור השיקום בעבודת ועדות הרשות; אולם החלטת ועדה תתקבל רק ברוב של חברי הועדה שהם חברי הרשות.

1. בהגדרות שבחוק הקיים שאוזכרו בהם חוקים אשר הוחלפו באתרים, מוצע לתקן את איזכורי החוקים החדשים שבאו במקומם.

2. סעיף 4(ג) לחוק הקיים מורה לאמור:

"(ג) הרשות תהיה מורשית באישור הממשלה להקים גופים נפרדים, ולאצול להם מסמכויותיהם, למעט הסמכויות האמורות בסעיפים 17 ו-20."

מוצע לאפשר לרשות להצטרף, באישור הממשלה, לגופים קיימים, כגון חברות ממשלתיות או עירוניות העוסקות בעניני שיקון, ולאצול אף לגופים אלה מסמכויותיה, למעט הסמכויות לפי סעיפים 17 ו-20 לפרסם הודעה מוקדמת ולהכריז על אזור שיקום; כן מוצע לאפשר לרשות לאצול מסמכויותיה (למעט הסמכויות

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 279.
2 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.
3 ס"ח התשל"ב, עמ' 166.

4. בסעיף 17 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

- "(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- 1:1200, שהונח במשרדי הרשות המקומית המעוניינת, ישמש ראייה מכרעת לגבי גבולות האזור והמקרקעין שעליהם הוא חל.
- (ה) הוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) יחולו, בשינויים המהוייבים, על אכרזה לפי סעיף 20."

5. בסעיף 22 לחוק העיקרי, במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

- "(ג) האמור בסעיף זה לא יחול אם נתנה הרשות, בתנאים ולפי נוהל שנקבעו בתקנות באישור ועדת העבודה והרווחה של הכנסת, הסכמתה מראש לעסקה במקרקעין או אם נושא העסקה הוא רכישת מקרקעין על ידי המדינה."

6. אחרי סעיף 24 לחוק העיקרי יבוא:

- 24א. (א) יועד מבנה להריסה, כולו או חלקו, בהתאם לתכנית מפורטת שאושרה כדיון, או קבעה הרשות המקומית המעוניינת, באישור הועדה המחוזית, כי המבנה הוא מסוכן 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 30 ימים מיום מתן ההודעה, התנגדות

"אכרזה על מבנה שיקום"

דברי הסבר

רשאית הרשות לתת הסכמתה מראש לעסקה, לפי נוהל שאישרה ועדת העבודה של הכנסת, בתקופה שלאחר האכרזה. מוצע לאפשר עסקאות בהסכמת הרשות, אף לפני האכרזה ולאחר ההודעה המוקדמת, כדי שהמחזיק בדירה לא יהיה מנוע מלהיטיב את תנאי הדיר שלו עד לאכרזה אם יש צורך בכך.

הסעיף האמור קובע שהסכמת הרשות אינה דרושה לעסקה של רכישת זכויות של הדיר היוצא בידי בעל הבית; מן הראוי להתנות גם עסקה כזאת בהסכמת הרשות, כדי למנוע מבעל בית לחזור ולדור בדירה תתי תקנית או למסור החזקה בה לאחר.

סעיף 6 כדי לאפשר שיקום מבנה, מוצע לאפשר לרשות, באישור השר, להכריז לא רק על אזור שלם אלא אף על מבנה בודד כ"מבנה שיקום",

סעיף 4 סעיף 17(ג) לחוק קובע כי "הודעה מוקדמת הפרט את המקרקעין שבאזור השיקום על גושיהם וחלקותיהם בציון שמות הרחובות ומספרי הבתי", ואין בחוק הקיים הוראה ביחס לפרטי הזיהוי של מקרקעין באכרזה. מוצע לקבוע כי בנוסף לפירוט הגושים והחלקות יזוהה אזור השיקום, גם בהודעה המוקדמת וגם באכרזה, על ידי ציון הרחובות ומספרי הבתים, ואלה ייקבעו בידי הרשות המקומית; כן ייקבע כי טעות או פגם בפרטי הזיהוי בהודעה המוקדמת או באכרזה לא יפגעו בתקפם, בתנאי שצויינו בהם שמות הרחובות ומספרי הבתים בהתאם לקביעת הרשות המקומית.

סעיף 5 סעיף 22 לחוק קובע שהחל מפרסום ההודעה המוקדמת וכל עוד לא בוטלה ההודעה, תהא בטלה כל עסקה במקרקעין שבתחום ההודעה, אולם

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.

7. בסעיף 37 לחוק העיקרי, במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

"(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" — הפרש 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.

8. במקום סעיף 43 לחוק העיקרי יבוא:

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

דברי הסבר

או המחזיק בהם, יפוצה על הדחיה מוצע איפוא לקבוע כי הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו מבעליהם שאינם מחזיקים בהם (קרי בעל בית שאינו גר בדירה), יהיו צמודים בהתאם להוראות שנקבעו לגבי הפקעות בחוק לחיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד—1964, ולגבי הפקעות על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (הצמדה למדד יוקר המניה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה על המחיר ללא הצמדה). לעומת זאת שיעור הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו ממחזיקים בהם (בין אם הם בעלים ובין אם לאו), ייקבע בתקנות, שכן, במקרים של מתן דיור חלוף, אין הצדקה להצמדה מלאה למדד של כספי הפיצויים.

וואת בתנאי שהמבנה יועד להריסה בהתאם לתכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965, או שהרשות המקומית שבתחומה נמצא המבנה קבעה כי הוא מסוכן או בלתי ראוי למגורים. הליכי האכרזה יהיו קצרים ופשוטים מאלה החלים על אכרזה על אזור שיקום.

7 בסעיף 37 לחוק נקבע כי שיעור הפיצויים בעד מקרקעין מופקעים יהיה בהתאם למחירם במכירה ממוכר מרצון לרוכש מרצון ערב פרסום ההודעה המוקדמת, ולענין חישוב הפיצויים לא יובא בחשבון כל שינוי בשוויים של מקרקעין.

ומן רב עלול לעבור בין הפרסום האמור ובין תשלום הפיצויים בפועל, ולכן מן הצדק כי בעל המקרקעין,