

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, לשם שיקום וחידוש באופן מיטבי בדרך של התחדשות עירונית אתרים שנפגעו כתוצאה ממבצע עם כלביא :

1. לאשר עקרונית את טיוטת חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025 (להלן – **טיוטת החוק**), המצורפת בזה.
2. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.

## דברי הסבר

הצעת ההחלטה מבקשת לאשר באופן עקרוני את טיוטת חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025 (להלן – **טיוטת החוק**), שתזכיר החוק שלה פורסם להערות הציבור ביום ה-8 בספטמבר 2025 ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח טיוטת החוק לשם הגשתה לכנסת.

בהנחיית שרי האוצר, הפנים והשיכון, הוקם בתאריך ה-15 ביוני 2025 צוות בין-משרדי לגיבוש פתרונות מיידיים לשיקום מתחמי מגורים שנפגעו במסגרת מבצע "עם כלביא". זאת, מתוך הבנה כי הדרך האפקטיבית והישימה לשיקומם היא באמצעות התחדשות עירונית, שתאפשר לתושבים לשוב אל סביבה בטוחה מחודשת ומחוזקת ובמקביל לתרום משמעותית להתחדשות המרחב העירוני והפעילות הכלכלית במרכזי הערים שנפגעו.

הצוות כלל נציגים ממשרד האוצר, משרד ראש הממשלה, משרד הפנים, הייעוץ המשפטי לממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומנהל ומטה התכנון. הצוות גיבש המלצות אופרטיביות תוך שיח עם נציגי השלטון המקומי והשוק הפרטי, ונוכח ההבנה כי יש לפעול בלוח זמנים מואץ במטרה להביא למענה מהיר וודאות לשיקום המתחמים שנפגעו.

בהתבסס על ממצאי הצוות ועל ניתוח החסמים הקיימים, עולה כי המסלול הראוי לשיקום אזורים שנפגעו הוא באמצעות כלים של התחדשות עירונית, כאמור. עם זאת, תהליכים אלו מאופיינים במורכבות ניכרת, ומשך יישומם הממוצע עומד על כ-9 שנים, בין היתר בשל אתגרים קנייניים, דרישות להסכמות דיירים, הליכי תכנון ורישוי ארוכים ועומסים תפעוליים ברשויות המקומיות ובמוסדות התכנון. נוכח נסיבות החרום והצורך הדחוף במתן מענה, נדרש להקים מנגנון ייעודי שיאפשר קידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באותם מתחמים, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים, זכויות הדיירים והתאמה למציאות בשטח.

בהמשך למסקנות הצוות, פורסם כאמור תזכיר חוק שכלל הצעה לתיקוני חקיקה הדרושים ליישום מסקנותיו.

### להלן עיקרי טיוטת החוק:

#### פרק א' – פרשנות:

הפרק מגדיר את המונחים הבסיסיים החלים בו. ההגדרות נועדו להבטיח אחידות בין גופי המדינה ולמנוע כפילויות או סתירות פרשניות ביחס לדיני התכנון, המיסוי והקניין.

#### פרק ב' – קביעת אזור שיקום והתחדשות:

בפרק זה מוצע להקים ועדה לקביעת "אזור שיקום והתחדשות" שתורכב מנציגי ממשלה, נציגי הרשות המקומית, ונציגים נוספים כמפורט בהצעה. הוועדה תהיה אחראית על קביעת גבולות האזור לשיקום ואת הצפיפות המינימלית הנדרשת בו.

כמו כן, מוצע כי הוועדה תהיה רשאית לכלול ארבעה סוגי מגרשים בתוך האזור: הראשון, מגרש ובו מבנה שנהרס או שלפי חוות דעת מהנדס הרשות המקומית יש להורסו בשל נזק המלחמה; השני, מגרש שבו מבנה שנפגע משמעותית מנזק המלחמה אך לא נדרש להורסו, ובלבד שהוועדה השתכנעה, על בסיס חוות דעת הנדסיות וכלכליות, שהריסתו עדיפה על שיקומו; השלישי, מגרש ובו מבנה שאינו אחד מאלו הנזכרים לעיל, אך בלבד שהתקיימו לגביו מבחן כמותי ומבחן תכנוני-מהותי: המבחן הכמותי הוא כי סך המבנים האמורים לא יעלו על רבע מסך המבנים הכלולים באזור, זאת על מנת לשמור על כך שעיקר האזור יכלול מבנים שנהרסו או ניזוקו משמעותית בשל נזקי המלחמה; המבחן המהותי הוא כי הוועדה התרשמה, על בסיס חוות דעת של מתכנן המחוז, כי קיים הכרח לכלול את המגרש שבו המבנה כאמור באזור לשם שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית; המגרש הרביעי הוא מגרש בבעלות ציבורית המיועד לצרכי ציבור והוא צמוד דופן לאחד המגרשים האמורים לעיל וקיימת הצדקה תכנונית להכלילו.



### פרק ג' – תיקונים מוצעים בהיבטי תכנון ובנייה:

הפרקים עוסק בקביעת מסגרת תכנונית שתאפשר תכנון ורישוי מהירים ויעילים של אזורים שנפגעו, תוך מתן אפשרות לרשות המקומית להוביל את הליך ההתחדשות העירונית בשטחה.

מתוך הכרה ביכולותיה ובמקומה המרכזי של רשות מקומית בתהליך השיקום, לרשות המקומית תוענק קדימות בקידום התוכנית לשיקום והתחדשות באמצעות חיזוק סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במקרה בו התוכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית לוועדה זו. ניתן אף להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה מחוזית או, אם ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור, לוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). במקרים בהם הרשות המקומית תבחר שלא להוביל את ההליך (או שלא הוגשה על ידה תוכנית במועד הדרוש), תועבר הסמכות להגיש תוכנית שכזו למשרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות. בנוסף, הפרקים כוללים שורה של צעדים לקיצור הליכי תכנון ורישוי, בהם הרחבת השימוש במסלולי תכנית-היתר ו"מורשה להיתר", וכן מוצע לקבוע הסדרים משלימים, לעניין אגרה על בקשה להיתר ושיעור היטל ההשבחה, שיחולו לעניין תוכניות לשיקום והתחדשות.

### פרקים ה'–ז' – תיקונים מוצעים בהיבטי קניין:

בפרק זה מוצע לקבוע כי הרוב המינימלי הדרוש מבין בעלי הדירות בבניין שנמצא באזור שיקום והתחדשות, לצורך פנייה לבית משפט וחייב בעל דירה שמתנגד לעסקת פינוי ובינוי להסכמה לה, יהיה 50% מבין בעלי הדירות באותו בניין. וזאת בשונה מהמצב היום שלפיו בעסקאות פינוי ובינוי רגילות הרוב הדרוש בהן 60% מהבניין ו- 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי.

כמו כן פרק מציג מתווה ייחודי ומדורג שמומלץ על ידי גורמי המקצוע בצוות שנועד לאזן בין הצורך בקידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באזורים שנפגעו, לבין שמירה על זכויות בעלי הדירות והיזמים הפועלים בשטח. בבסיס המתווה מוצעת האפשרות לכלל בעלי הדירות להשתתף בפרויקט ההתחדשות העירונית או לבחור במסלול פיצוי כספי (Buy Out). המתווה מבוסס על שלוש תקופות זמן: בשלב הראשון נשמרים ההסכמים הקיימים; בשלב השני נפתחת האפשרות לביטול חוזים כנגד התקשרות עם יזם חדש לצורך הגברת שיעור ההסכמות; ובשלב השלישי, ככל שלא הושג רוב, ועל מנת ליצור ודאות בבחירת היזם שדרוש בשביל להתחיל את הפרויקט וכן מענה להסכמות הנדרשות לביצוע ההתחדשות, תינתן האפשרות, בתנאים מסוימים, ליזם שיבחר על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפנות לשר האוצר בבקשה לקבל הרשאה לרכישת זכויות במקרקעין לצורכי ציבור, לפי פקודת הקרקעות.

מנגנון הרכישה לצורכי ציבור מופעל כמוצא אחרון, לאחר שמוצו כל ההליכים הוולונטריים בפרקים ד' ו'ה', בחלוף 150 ימים ללא השגת רוב של 51% לבחירת יזם שיקום, ולאחר שגם שתי תקופות הבחינה לפי סעיף 26 להצעת החוק לא הניבו יזם שיקום שפועל בשטח. בשלב זה הרשות להתחדשות עירונית רשאית לבחור יזם שיש ביכולתו לקדם את השיקום, ובחירתו מפורסמת לציבור. היזם הנבחר מודיע לכל בעלי הדירות, מציע עסקת שיקום או חלופת יציאה, וממשיך בניסיון להשיג רוב. ככל שלאחר שתי התקופות האמורות, לא נבחר יזם שיקום, רשאי היזם הנבחר על ידי הרשות, ורק הוא, לפנות לשר האוצר בבקשה להרשאה לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, מכוח ההכרזה כי שיקום האזור הוא צורך ציבורי. הבקשה תידון בוועדה המייעצת, שהיזם מציג בפניה את הפעולות לידוע הדיירים והיקף ההסכמות, והיא מייעצת לשר בעניין פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה. מועד הרכישה לצורך פיצויים נקבע ליום שלפני נזק המלחמה. עם פרסום הודעה לפי סעיף 7 – כל עסקאות השיקום הקודמות מתבטלות, לא ניתן לאשר עוד יזם שיקום, ונוצרה ודאות תכנונית ומשפטית שמטרתה לקדם את פרויקט השיקום. מטרת הפרקים היא להבטיח שיקום מהיר, הוגן ואפקטיבי של המתחמים שנפגעו, תוך קיצור זמנים, קידום ודאות והסרת חסמים קנייניים.

### פרק ח' – תיקונים מוצעים בהיבטי מיסוי וזכאות לפיצויים לשיקום הנזק:

מוצע להחיל את הטבות המס התקפות במיזמי התחדשות עירונית על מיזמים באזורים לשיקום והתחדשות, בהתאמות הנדרשות. זאת, במטרה ליצור עקביות רגולטורית עם תחומי ההתחדשות העירונית הקיימים ולהימנע מהטלת נטל מס בלתי סביר על נפגעי המלחמה, וכן לוודא כי עסקת שיקום – שביסודה היא העברת זכויות לצורך הריסה ובנייה מחדש של מבנה מגורים – תזכה לטיפול מס הדומה במהותו לטיפול הניתן בעסקאות פינוי ובינוי בדין הקיים. החלת ההסדרים המוכרים בדיני מס שבח, מס רכישה ומע"מ מאפשרת לדיירים למכור ולקבל



יחידת מגורים חלופית מבלי לשאת במס מייד, מבטיחה דחיית מס במקרים שבהם התמורה משמשת לרכישת דירה חלופית, וקובעת שיעור מע"מ אפס על מכירת יחידת המגורים החלופית, כפי שנהוג בהתחדשות עירונית. בדרך זו נמנע כפל מס, נשמרת רציפות מגורים, וניתנת ודאות מיסויית ליזמים ולבעלי הדירות כאחד. באופן זה, ההסדרים המוצעים מבססים מערך מיסוי עקבי וברור, המפחית חסמים מיותרים ומאפשר ניהול מסודר של תהליכי השיקום. יישום אחד של הכללים הקיימים מעניק ליזמים ולבעלי הדירות ודאות רגולטורית, תומך בהתקדמות סדירה של הפרויקטים, ומסייע בהתמודדות עם האתגרים המשפטיים והתכנוניים המאפיינים שיקום של מבנים שנפגעו.

בנוסף, מוצע לעגן הסדר ייחודי לשיתוף המדינה במימון רכישת הזכויות מבעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה, וזאת באמצעות קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש). הסדר זה מאפשר ליזם השיקום לקבל מהמדינה מימון תזרימי זמני להשבת הסכומים ששילם לבעל הדירה, עד לגובה שומת השמאי הממשלתי ובהתאם להכרעות בהשגה או בעתירה. מתן הסיוע יותנה בהמצאת הוכחות בדבר התשלום בפועל, בהצגת בטוחות מספקות ובבדיקת יכולתו הפיננסית של היזם להשיב את הסיוע, וזאת בנוסף לעמידה בדרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. לאחר השלמת הבנייה של כלל הבניינים במתחם - או בחלוף חמש שנים מיום קבלת הסיוע - יחויב היזם בהחזר הסיוע בצירוף הפרשי הצמדה, או לחלופין בהשבת "שווי דירת התמורה" שהייתה ניתנת לבעל הדירה אילו לא בחר בחלופת היציאה. על חובת החזר יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה) וחוק קיזוז מסים, תש"ס-1980, לשם הבטחת גבייה יעילה ושקופה.

זאת ועוד, מוצע להסדיר כי לעניין פיצויים בעד נזק מלחמה לדירות באזור לשיקום והתחדשות, רשאי מנהל קרן הפיצויים לדחות את מועד תשלום הפיצוי לפי תקנות מס רכוש (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), תשל"ג-1973 (להלן - תקנות מס רכוש), וזאת כאשר נסיבות השיקום מצדיקות בחינה של עלות תיקון הנזק לעומת עלות מימון דיור חלופי לזכאי. בתקופת הדחייה יהיה בעל הדירה זכאי לדמי שכירות ראויים כפי שייקבעו על ידי המנהל, עד להשלמת אחד המסלולים הקבועים בטיטת החוק - קבלת דירה חדשה במסגרת עסקת שיקום, קבלת תמורה במסגרת חלופת היציאה, או קבלת פיצוי בגין רכישה לצורכי ציבור (כאשר בכל מקרה לא ישולמו דמי שכירות לאחר מועד מסירת המקרקעין ליזם לצורך תחילת העבודות). קבלת אחד מאלה תיחשב כחלף הפיצוי בעד נזק המלחמה, ובכך יימנע כפל תשלום בין מערך הפיצויים הקיים לבין מנגנוני השיקום. ההסדר יחול על נזקי מלחמה שנגרמו החל מיום 13 ביוני 2025, ובכך מאפשר שילוב מלא של מנגנון מס רכוש במסגרת הפרויקט לשיקום האזור. יודגש כי חלף הפיצוי שנקבע בטיטת החוק מבטיח לבעל הדירה תמורה שאינה נופלת מהפיצוי שהיה זכאי לו לפי התקנות.

לשם קידום מהיר של הליכי החקיקה של הצעת החוק בכנסת בהתחשב בדחיפות שבמתן וודאות לתושבים שבתם נהרס, ועל מנת לקדם את הליכי השיקום בהתאם למתווה המוצע בטיטת החוק בהקדם האפשרי, מוצע להסמיך את ועדת שרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.

### **נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

כמפורט בדברי ההסבר.

### **תקציב**

טיטת החוק עוסקת, בין היתר, בקרן הפיצויים מתוקף חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961. בהקשר זה המוצע בטיטת החוק מרחיב את הזכאות לתשלום שכירות מעבר לזכאות שקיימת כיום מתוקף החוק מצד אחד, אך מנגד המוצע גם מאפשר שיקום של מבנים שנהרסו בדרך של התחדשות עירונית במקום בדרך של קימום ושיקום כפי שקיים היום בחוק. על כן, אין לטיטת החוק השפעה תקציבית.

### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

שר הבינוי והשיכון – תומך.

שר המשפטים – תומך.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה**

מצורפת חוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד האוצר.

**סיווגים**

סיווג ראשי: 07 חקיקה ממשלתית

סיווג משני: 02 חברה-כלכלה

מגיש: שר האוצר

כ"ה בחשוון התשפ"ו  
16 בנובמבר 2025

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

### **נושא הצעת ההחלטה :**

טיוטת חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025 - הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה.

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים :**

הצעת ההחלטה מבקשת לאשר באופן עקרוני את טיוטת חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025 (להלן – טיוטת החוק), ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסח טיוטת החוק לשם הגשתה לכנסת.

בהנחיית שרי האוצר, הפנים והשיכון, הוקם ביום 15 ביוני 2025 צוות בין-משרדי לגיבוש פתרונות מיידיים לשיקום מתחמי מגורים שנפגעו במסגרת מבצע "עם כלביא". זאת, מתוך הבנה כי הדרך האפקטיבית והישימה לשיקום היא באמצעות התחדשות עירונית, שתאפשר לתושבים לשוב אל סביבה בטוחה מחודשת ומחוזקת ובמקביל לתרום משמעותית להתחדשות המרחב העירוני והפעילות הכלכלית במרכזי הערים שנפגעו.

במסגרת טיוטת החוק מוצע להקים ועדה לקביעת "אזור שיקום והתחדשות" שתורכב מנציגי ממשלה, נציגי הרשות המקומית, ונציגים נוספים כמפורט בהצעה ותהיה רשאית לכלול ארבעה סוגי מגרשים בתוך האזור כאמור: הראשון, מגרש ובו מבנה שנהרס או שלפי חוות דעת מהנדס הרשות המקומית יש להורסו בשל נזק המלחמה; השני, מגרש שבו מבנה שנפגע משמעותית מנזק המלחמה אך לא נדרש להורסו, ובלבד שהוועדה השתכנעה, על בסיס חוות דעת הנדסיות וכלכליות, שהריסתו עדיפה על שיקומו; השלישי, מגרש ובו מבנה שאינו אחד מאלו הנזכרים לעיל, אך בלבד שהתקיימו לגביו מבחן כמותי ומבחן תכנוני-מהותי: המבחן הכמותי הוא כי סך המבנים האמורים לא יעלו על רבע מסך המבנים הכלולים באזור, זאת על מנת לשמור על כך שעיקר האזור יכלול מבנים שנהרסו או ניזוקו משמעותית בשל נזקי המלחמה; המבחן המהותי הוא כי הוועדה התרשמה, על בסיס חוות דעת של מתכנן המחוז, כי קיים הכרח לכלול את המגרש שבו המבנה כאמור באזור לשם שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית. הרביעי, הוא מגרש בבעלות ציבורית המיועד לצרכי ציבור והוא צמוד דופן לאחד המגרשים האמורים לעיל וקיימת הצדקה תכנונית להכלילו.

עוד מוצע בטיטת החוק להחיל על מגרשים שנכללו באזור השיקום וההתחדשות הסדרים ודינים מיוחדים כמפורט בדברי ההסבר של טיוטת החוק, וכמפורט להלן –

בהיבטי תכנון ובנייה: מוצע לקבוע מסגרת תכנונית שתאפשר תכנון ורישוי מהירים ויעילים של אזורים שנפגעו, תוך מתן אפשרות לרשות המקומית להוביל את הליך ההתחדשות העירונית בשטחה.

מתוך הכרה ביכולותיה ובמקומה המרכזי של רשות מקומית בתהליך השיקום, לרשות המקומית תוענק קדימות בקידום התוכנית לשיקום והתחדשות באמצעות חיזוק סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, במקרה בו התוכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית לוועדה זו. ניתן אף להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה מחוזית או, אם ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור, לוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). במקרים בהם הרשות המקומית תבחר שלא להוביל את ההליך (או שלא הוגשה על ידה תוכנית במועד הדרוש), תועבר הסמכות להגיש תוכנית שכזו למשרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות. בנוסף, הפרקים כוללים שורה של

צעדים לקיצור הליכי תכנון ורישוי, בהם הרחבת השימוש במסלולי תכנית-היתר ו"מורשה להיתר", וכן מוצע לקבוע הסדרים משלימים, לעניין אגרה על בקשה להיתר ושיעור היטל ההשבחה, שיחולו לעניין תוכניות לשיקום והתחדשות.

בהיבטי קניין: מוצע לקבוע כי הרוב המינימלי הדרוש מבין בעלי הדירות בבניין שנמצא באזור שיקום והתחדשות, לצורך פנייה לבית משפט וחיוב בעל דירה שמתנגד לעסקת פינוי ובינוי להסכמה לה, יהיה 50% מבין בעלי הדירות באותו בניין. וזאת בשונה מהמצב היום שלפיו בעסקאות פינוי ובינוי רגילות הרוב הדרוש בהן הוא 60% מהבניין ו- 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי.

כמו כן מוצע לקבוע מתווה ייחודי ומדורג שמומלץ על ידי גורמי המקצוע בצוות שנועד לאזן בין הצורך בקידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באזורים שנפגעו, לבין שמירה על זכויות בעלי הדירות והיזמים הפועלים בשטח. בבסיס המתווה מוצעת האפשרות לכלל בעלי הדירות להשתתף בפרויקט ההתחדשות העירונית או לבחור במסלול פיצוי כספי (Buy Out). המתווה מבוסס על שלוש תקופות זמן: בשלב הראשון נשמרים ההסכמים הקיימים ולבוחרים במסלול הפיצוי יינתן מענק כספי מוגדל; בשלב השני נפתחת האפשרות לביטול חוזים כנגד התקשרות עם יזם חדש לצורך הגברת שיעור ההסכמות; ובשלב השלישי, ככל שלא הושג רוב, ועל מנת לייצר ודאות בבחירת היזם שדרוש בשביל להתחיל את הפרויקט וכן מענה להסכמות הנדרשות לביצוע ההתחדשות, תינתן האפשרות, בתנאים מסוימים, ליזם שיבחר על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפנות לשר האוצר בבקשה לקבל הרשאה לרכישת זכויות במקרקעין לצורכי ציבור, לפי פקודת הקרקעות.

יובהר כי דרך המלך היא קידום הפרויקט ללא התערבות משמעותית של המדינה, אך בשל הרצון להבטיח את האינטרס הציבורי של שיקום מהיר תוך מתן פתרונות וודאות לדיירים, יש לקדם פתרון אשר בקצה הדרך מבטיח כי הפרויקט לא יתקע למשך שנים ארוכות. מטרת הפרקים היא להבטיח שיקום מהיר, הוגן ואפקטיבי של המתחמים שנפגעו, תוך קיצור זמנים, קידום ודאות והסרת חסמים קנייניים.

בהיבטי מיסוי וזכאות לפיצויים לשיקום הנזק: מוצע להחיל את הטבות המיסוי התקפות במיזמי התחדשות עירונית על מיזמים באזורים לשיקום והתחדשות, בהתאמות הנדרשות. זאת, במטרה ליצור עקביות רגולטורית עם תחומי ההתחדשות העירונית הקיימים ולהימנע מהטלת נטל מס בלתי סביר על נפגעי המלחמה, וכן לוודא כי עסקת שיקום - שביסודה היא העברת זכויות לצורך הריסה ובנייה מחדש של מבנה מגורים - תזכה לטיפול מס הדומה במהותו לטיפול הניתן בעסקאות פינוי ובינוי בדין הקיים. החלת ההסדרים המוכרים בדיני מס שבת, מס רכישה ומע"מ מאפשרת לדיירים למכור ולקבל יחידת מגורים חלופית מבלי לשאת במס מידי, מבטיחה דחיית מס במקרים שבהם התמורה משמשת לרכישת דירה חלופית, וקובעת שיעור מע"מ אפס על מכירת יחידת המגורים החלופית, כפי שנהוג בהתחדשות עירונית. בדרך זו נמנע כפל מס, נשמרת רציפות מגורים, וניתנת ודאות מיסויית ליזמים ולבעלי הדירות כאחד. באופן זה, ההסדרים המוצעים מבססים מערך מיסוי עקבי וברור, המפחית חסמים מיותרים ומאפשר ניהול מסודר של תהליכי השיקום. יישום אחד של הכללים הקיימים מעניק ליזמים ולבעלי הדירות ודאות רגולטורית, תומך בהתקדמות סדירה של הפרויקטים, ומסייע בהתמודדות עם האתגרים המשפטיים והתכנוניים המאפיינים שיקום של מבנים שנפגעו.

בנוסף, מוצע לעגן הסדר ייחודי לשיתוף המדינה במימון רכישת הזכויות מבעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה, וזאת באמצעות קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש). הסדר זה מאפשר ליזם השיקום לקבל מהמדינה מימון תזרימי זמני להשבת הסכומים ששילם לבעל הדירה, עד לגובה שומת השמאי הממשלתי ובהתאם להכרעות בהשגה או בעתירה. מתן הסיוע יותנה בהמצאת הוכחות בדבר התשלום בפועל, בהצגת בטוחות מספקות ובבדיקת יכולתו הפיננסית של היזם

להשיב את הסיוע, וזאת בנוסף לעמידה בדרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. לאחר השלמת הבנייה של כלל הבניינים במתחם - או בחלוף חמש שנים מיום קבלת הסיוע - יחויב היזם בהחזר הסיוע בצירוף הפרשי הצמדה, או לחלופין בהשבת "שווי דירת התמורה" שהייתה ניתנת לבעל הדירה אילו לא בחר בחלופת היציאה. על חובת ההחזר יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה) וחוק קיזוז מסים, תש"ס-1980, לשם הבטחת גבייה יעילה ושקופה.

מוצע בנוסף להסדיר את היחס בין הפיצויים המשולמים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן – חוק מס רכוש), למי שניזוק בנזק ישיר, ובין הוראות חוק זה. ככלל, תכלית החוק היא לעודד, לתמוך ולהקל על ביצוע התחדשות עירונית במתחמים שבהם ניצבים בניינים שניזוקו כתוצאה מנזקי מלחמה. בהתאם לכך, בעלי הדירות שניזוקו יקבלו שלוש חלופות אפשריות: דירה חדשה במתחם, תשלום תמורת רכישת זכויותיהם או פיצויי הפקעה לפי שווי הדירה ביום שלפני היום שבו נגרם נזק המלחמה (להלן – התמורות). תמורות אלו יביאו את בעל הדירה למצב שבו הוא מפוצה באופן מלא על הנזקים שנגרמו לו מנזק המלחמה. קרן הפיצויים של מס רכוש אף תסייע בהקשר זה במימון התשלומים שישולמו לניזוק תמורת רכישת זכויותיו.

בהתאם לאמור, מוצע לקבוע, ראשית, כי כדי שהניזוק לא ייפגע בתקופה שעד לקבלת התמורות, תשלם קרן הפיצויים בעבורו דמי שכירות ראויים. שנית, מוצע לקבוע כי התמורות שניתנו לניזוק לפי חוק זה ייראו כפיצוי שניתן לו לפי חוק מס רכוש, וזאת על מנת שלא ייווצר כפל פיצוי. באמצעות מנגנון זה, הניזוק מרוויח בכך שיקבל תמורות אשר עולות ברוב המוחלט של המקרים על הפיצוי שהיה מקבל לפי חוק מס רכוש, ומנגד, נמנעות עבודות מיותרות בבניינים שניזוקו אשר צפויים להיהרס ממילא במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית.

נוכח האמור, לשם קידום הליכי החקיקה של הצעת החוק בכנסת בהקדם האפשרי על מנת לקדם את הליכי השיקום בהתאם למתווה המוצע בטיוטת החוק, מוצע להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר את הצעת החוק, על דעת הממשלה.

### **קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

בכל הקשור להצעה לקבוע כי הרוב המינימלי הדרוש מבין בעלי הדירות בבניין שנמצא באזור שיקום והתחדשות, לצורך פנייה לבית משפט וחייב בעל דירה שמתנגד לעסקת פינוי ובינוי להסכמה לה, יהיה 50% מבין בעלי הדירות באותו בניין. וזאת בשונה מהמצב היום שלפיו בעסקאות פינוי ובינוי רגילות הרוב הדרוש בהן הוא 60% מהבניין ו- 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי. במסגרת הצעה זו מוצע למעשה להוריד את הרוב הדרוש לקידום עסקת פינוי ובינוי בבניין, על אף התנגדותם של חלק מהדיירים בבניין משותף. הורדת הרוב המוצעת מעלה קשיים בהיבטי קניין ובזכותו של בעל הדירה המתנגד לעסקת פינוי ובינוי לקבל החלטה בכל הקשור לגורל דירתו. יחד עם זאת, יש לציין כי בהתאם להצעה הורדת הרוב המוצעת תחול אך ורק בדירות שנמצאת בתוך אזור השיקום וההתחדשות, וזאת לאחר שהועדה המוסמכת לקבוע את גבולות האזור הגיעה למסקנה כי קיים הכרח לכלול את הדירה בתוך האזור בהתאם למבחנים שנקבעו לך בטיוטת החוק וכמפורט לעיל בתמצית ההצעה. זאת ועוד, יש לציין כי הורדת הרוב המוצעת אין משמעה שבהסכמת 50% מבעלי הדירות בבניין ניתן יהיה לממש את עסקת הפינוי בינוי באופן אוטומטי, אלא שעם השגת רוב כאמור ניתן יהיה לפנות לבית המשפט ולבקש לחייב את בעל הדירה המתנגד לעסקה להסכים לה. במסגרת הליך זה, עדיין תעמוד לבעל הדירה המתנגד לעסקה הזכות להמשיך



להתנגד לה במסגרת ההליך, עם כל ההגנות שהוא זכאי להם היום בדין ובפסיקה במסגרת הליך כזה. נוכח האמור ונוכח, תכלית החוק כאמור בדבר התחדשות עירונית, שתאפשר לתושבים לשוב אל סביבה בטוחה מחודשת ומחוזקת ותרומה להתחדשות המרחב העירוני והפעילות הכלכלית במרכזי הערים שנפגעו, נראה כי על אף הפגיעה הקניינית האפשרית כאמור, מדובר בפתרון שנועד לתכלית ראויה ושאינו פוגע בזכויות הדיירים שלא שיתנגדו לעסקת הפינוי-בינוי, למעלה מן הנדרש.

מעבר לכך, מנגנון הרכישה לצורכי ציבור מעלה קושי משפטי מרכזי הנוגע לפגיעה בזכות הקניין של בעלי הדירות. לשם התמודדות עם קושי זה, טיוטת החוק קובעת כי הפעלת סמכות הרכישה תהא מוצא אחרון בלבד, לאחר שמוצו כל ההסדרים הוולונטריים וההליכים להשגת רוב – לרבות 150 הימים שניתנו לבעלי הדירות להתארגנות ולבחירת יזם שיקום, ולאחר מכן שתי תקופות הבחינה הנוספות (סה"כ למעלה מחצי שנה) שבהן ניתנו ליזמים ולדיירים הזדמנויות חוזרות להגיע להסכמה. חלוף הזמן המשמעותי, שבמהלכו לא ניתן לקדם את שיקום האזור, יוצר פגיעה נמשכת בזכותם של יתר הדיירים לחיים ראויים ובטוחים, ומחזק את מידתיות ההתערבות בשלב המאוחר שבו נשקלת הרכישה לצורכי ציבור. בנוסף, ההסדר מאפשר ביצוע רכישה מלאה או חלקית בלבד של זכויות במקרקעין, בהתאם לנסיבות, באופן המאפשר להגביל את הפגיעה בקניין למינימום ההכרחי ולכוון את התערבות המדינה אך ורק להיקף הדרוש לשם קידום השיקום. בכך מצטמצמת הפגיעה בזכות הקניין, שכן הפעלת פעולת הרכישה מתבצעת רק לאחר חלוף פרק זמן ממושך ולאחר שמוצו כל החלופות הוולונטריות, ותוך שימוש בכלי מידתי ומדויק יותר המאפשר, בעת הצורך, ביצוע רכישה חלקית בלבד של הזכויות.

בנוגע להצעה להסמיק את מנהל מס רכוש לדחות את מועד תשלום הפיצוי בעד נזק מלחמה כמפורט בהצעה, כדי לאפשר למנגנונים הקנייניים והתכנוניים המוצעים בטיטת החוק לפעול כראוי, נדרש זמן להשגת הסכמות הדיירים, איתור יזם וקידום הפרויקט. לשם כך, מוצע להקנות למנהל קרן הפיצויים סמכות לדחות את תשלום הפיצויים בהתאם לחוק מס רכוש לתקופה שיקבע, וזאת אם הדירה שנפגעה נמצאת בתוך אזור לשיקום והתחדשות. ככלל, המנהל ידחה את תשלום הפיצויים במקרים שבהם עלות שיקום הנזק לבניין עולה על עלות מימון דמי השכירות לבעל הדירה לתקופה שעד לקבלת התמורות לפי חוק זה. כך, אם הנזק הוא קל ויש עדיפות לשקם את הנזק כך שהניזוק יוכל לשוב לביתו במהרה, מנהל קרן הפיצויים יורה על שיקום הנזק, ואילו בנזקים משמעותיים יותר שבהם אין תועלת בשיקום, הוא ידחה את מועד תשלום הפיצויים. בבואו לבחון שאלה זו, המנהל יבחן את כלל התנאים הרלוונטיים, לרבות התקדמות הליך ההתחדשות, גודל הנזק לדירה הניזוקה ולבניין בכללותו, הנזק הנוסף שצפוי להיווצר בדירות, החשיבות שבאי שיקום של הבניין לצורך התחדשות המתחם כולו וכיוצא בזה.

ככל שהמנהל דוחה את תשלום הפיצויים ושיקום הדירה, הוא יידרש לשלם לבעלי הדירות דמי שכירות ראויים לאותה תקופה. באופן זה, אם בעלי הדירות גרים בדירה הם יוכלו למצוא דיור חלופי, ואם הם משכירים את הדירה, הם לא ייפגעו מבחינה כלכלית מדחיית מועד הפיצוי. דמי השכירות ישולמו עד עליית הקבלן לשטח לצורך תחילת הבנייה, מאחר שממועד זה הקבלן אחראי על תשלום דמי השכירות של בעלי הדירות. ככל שבעל הדירה מקבל תשלום מהיזם, בין כפיצוי בשל הפקעה ובין כתמורה בעד רכישת זכויותיו בחלופת הרכישה, דמי השכירות ישולמו עד מועד התשלום. יובהר, כי תשלום זה יינתן מקרן הפיצויים של מס רכוש, לא יהיה תלוי בגובה הנזק שנגרם בפועל לדירה, ואף יוכל לעלות על הנזק שנגרם, במקרים שבהם הנזקים לבניין בכללותו מצדיקים שלא לשקם את הנזק בדירה אף שהנזק בה יחסית נמוך.

יובהר, כי בכל עת, ובהתאם להתפתחויות הרלוונטיות, מנהל קרן הפיצויים יוכל להחליט שיש צורך לשקם את הדירות ולפצות את בעלי הדירות בדרך הרגילה לפי חוק מס רכוש, ולאחר שהדירה תשוקם, יופסק תשלום דמי השכירות. כמו כן, אם בשל שינויים תכנוניים או אחרים, הבניין מוצא מהאזור לשיקום והתחדשות, תסתיים גם תקופת הדחייה, והמנהל יידרש לשקם את הדירה. לבסוף, מוצע להבהיר באופן

מפורש כי תשלום התמורות לבעל הדירה יהווה את הפיצוי שלו הוא זכאי לפי חוק מס רכוש. לפיכך, הדייר יקבל את התמורות ואת שכר הדירה לתקופת הביניים, וזאת במקום הפיצוי שלו הוא זכאי לפי חוק מס רכוש. בשל תכליות החקיקה, ומכיוון שלפי ההסדר המוצע הניזוק יעמוד במצב הכלכלי שבו היה עומד אלמלא החקיקה המוצעת, מוצע לקבוע כי החקיקה תחול ביחס לנזקים קודמים שהתרחשו החל מתחילת תקופת מבצע עם כלביא, וביחס למתחמים שניזוקו במבצע האמור בלבד.

טיוטת החוק כוללת הוראה מפורשת לפיה ההסדר יחול גם ביחס לנזקים קודמים, החל מתחילת מבצע עם כלביא, באופן שמעגן את תשלום התמורות והשכר הדירה לתקופת הביניים במקום הפיצוי הרגיל לפי חוק מס רכוש.

החלה זו על זכויות שנוצרו בעבר מעוררת קושי משפטי בדבר חקיקה רטרואקטיבית מרעה, העלולה להיתפס כפגיעה בזכות הקניין של הזכאים לפיצוי, שכן היא דוחה את מועד קבלת הפיצוי או מחליפה אותו בהסדר אחר. עם זאת, אין מניעה משפטית לאשר מתווה כזה למרות הרטרואקטיביות שבו, שכן הוא עומד במבחנים החוקתיים. ראשית, ייתכן כי אין פה פגיעה כלל בניזוקים לעומת המצב המשפטי הקיים, כי כבר כיום בהתאם לתקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), תשל"ג-1973 (להלן – תקנות מס רכוש), למנהל יש סמכות להפעיל שיקול דעת ביחס לאופן הפיצוי, וייתכן שכבר היום בסמכות המנהל לתת פיצוי לפי חוק מס רכוש בדומה למוצע בהתאם לחוק זה (ראו הגדרת "שיקום הנזק", וכן סמכות המנהל בתקנה 8 לקבוע את אופן מתן הפיצוי).

כמו כן, כיוון שאין בחקיקה זו היבטים עונשיים או שינוי הדין ביחס לתוצאה של פעולות שנעשו בעבר, חלק ניכר מהקושיות שמתעוררות ביחס לרטרואקטיביות בחקיקה (כגון "אין עונשין אלא אם כן מזהירים תחילה") אינן רלוונטיות לענייננו. במישור הפגיעה בזכות הקניין באופן רטרואקטיבי – ניתן לטעון כי אין בכך פגיעה קניינית מוגנת, שכן גם אם הזכות לפיצוי הפכה להיות סוג של קניין חדש וגם אם זכות זו מהווה זכות מוגנת (שכן הפסיקה לא הכריעה עד כה בדבר סיווגו של קניין חדש כזכות מוגנת), אופן הפיצוי (בניגוד לעצם הזכות) אינו אלא אינטרס קנייני בלבד. לא ברור שיש הגנה קניינית על אופן פיצוי מסוים, כאשר המחוקק בוחר לתת פיצוי באותו השווי או אף בשווי גבוה יותר, בצורה אחרת.

בהקשר זה יצוין, כי חקיקה רטרואקטיבית אינה פסולה אך מעצם היותה רטרואקטיבית, ולכן מקום שהמחוקק קבע חקיקה רטרואקטיבית היא תעמוד, ובלבד שנעשתה לתכלית ראויה והיא עומדת במבחני פסקת ההגבלה.

גם אם מניחים כי מדובר בחקיקה רטרואקטיבית הפוגעת בזכות קניינית מוגנת, ההסדר המוצע עומד במבחני פסקת ההגבלה שבסעיף 8 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

אין חולק כי להסדר תכלית ראויה: התכלית המרכזית – התחדשות עירונית כוללת, שיפור תשתיות ומניעת "פילים לבנים" באזורי נזק מלחמה – היא תכלית ציבורית ראויה בעלת משקל כבד, המשמשת בסיס גם להסדרי ההפקעה המוצעים בחוק. כמו כן, אין הצדקה עניינית לכך שהניזוק יקבל כפל פיצוי – גם דירה חדשה בפרויקט וגם את שווי דירתו שנהרסה, ומניעת שימוש לא ראוי במשאבי המדינה היא גם תכלית ראויה.

בנוסף, ההסדר מקיים איזון מידתי המצמצם את הפגיעה ועומד במבחני פסקת ההגבלה.

דחיית מועד התשלום כפופה לשיקול דעת מקצועי של המנהל, המבוסס על מבחן כלכלי ברור (עלות שיקום מול עלות דיור חלופי). בנוסף, בהתאם למוצע יש הבטחת דמי שכירות ראויים. בתקופת הדחייה, הניזוק מקבל דמי שכירות ראויים המבטיחים שצרכיו המידיים אינם נפגעים. הסדר זה גם מוודא שהוא אינו

סובל הפסד כלכלי בשל הדחייה, כי דמי השכירות מגלמים את שווי הזמן של השימוש בנכס. לבסוף, "חלף הפיצוי" (התמורות) מבטיח לבעל הדירה תמורה שאינה נופלת מזו שהיה זכאי לה לפי חוק מס רכוש. בנוסף, נקבעו בטיוטת החוק שלושה מצבים ברורים שבהתקיימם ייחשב הניזוק כמי שקיבל "חלף פיצוי", ובכך נמנעת פגיעה מצטברת. ככל שהמצבים הללו אינם מתקיימים, הניזוק יחזור ויהיה זכאי לפיצוי בהתאם לתקנות מס רכוש, ויקבל את השיקום ואת דמי השכירות, בשווי כולל שעשוי אף לעלות על שווי נזקו.

כמו כן, מרגע קבלת חלופת הפיצוי, אין עוד כל משמעות למתן פיצוי בהתאם לתקנות מס רכוש, שכן אחרי התממשות החלופה אין עוד כל תועלת בשיקום הבניין. בחלופה של דירת התמורה לניזוק יש דירה חדשה באותו הבניין, ובחלופות של הרכישה ושל ההפקעה – הדירה כבר אינה בבעלותו של הניזוק. על כן, בשלב זה אין עוד טעם בדיון לגבי זכאות הניזוק לפיצויים.

לאור האמור, ובהינתן תכלית השיקום הציבורית העליונה, לעמדתנו אין מניעה משפטית לאישור המתווה, מימד הרטרואקטיביות שמעורר קושי משפטי נועד לתכלית ראויה, והמתווה המוצע הופך את הפגיעה, ככל שישנה, למידתית. בהתחשב בכל אלה, קיימת הצדקה נורמטיבית מספקת להפעלת הסמכות ואישור ההסדר.

#### **עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת אליהם:**

עמדת היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים – עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים לא התקבלה עד להגדת הצעת ההחלטה.

עמדת היועצת המשפטית של משרד המשפטים – אין מניעה משפטית.

#### **עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר:**

לנוכח כל האמור, אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

  
חתימה

היועץ המשפטי למשרד האוצר

דודי קופל, עו"ד

תפקיד

שם

## טיוטת חוק

### א. שם החוק המוצע

טיוטת חוק לשיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025

### ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

בהנחיית שרי האוצר, הפנים והשיכון, הוקם בתאריך ה-15 ביוני 2025 צוות בין-משרדי לגיבוש פתרונות מידיים לשיקום מתחמי מגורים שנפגעו במסגרת מבצע "עם כלביא". זאת, מתוך הבנה כי הדרך האפקטיבית והשיממה לשיקומם היא באמצעות התחדשות עירונית, שתאפשר לתושבים לשוב אל סביבה בטוחה מחודשת ומחוזקת ובמקביל לתרום משמעותית להתחדשות המרחב העירוני והפעילות הכלכלית במרכזי הערים שנפגעו.

הצוות כלל נציגים ממשרד האוצר, משרד ראש הממשלה, משרד הפנים, הייעוץ המשפטי לממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומנהל ומטה התכנון. הצוות גיבש המלצות אופרטיביות תוך שיח עם נציגי השלטון המקומי והשוק הפרטי, ונוכח ההבנה כי יש לפעול בלוח זמנים מואץ במטרה להביא למענה מהיר וודאות לשיקום המתחמים שנפגעו.

בהתבסס על ממצאי הצוות ועל ניתוח החסמים הקיימים, עולה כי המסלול הראוי לשיקום אזורים שנפגעו הוא באמצעות כלים של התחדשות עירונית, כאמור. עם זאת, תהליכים אלו מאופיינים במורכבות ניכרת, ומשך יישומם הממוצע עומד על כ-9 שנים, בין היתר בשל אתגרים קנייניים, דרישות להסכמות דיירים, הליכי תכנון ורישוי ארוכים ועומסים תפעוליים ברשויות המקומיות ובמוסדות התכנון. נוכח נסיבות החרום והצורך הדחוף במתן מענה, נדרש להקים מנגנון ייעודי שיאפשר קידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באותם מתחמים, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים, זכויות הדיירים והתאמה למציאות בשטח.

בהמשך למסקנות הצוות, פורסם כאמור תזכיר חוק שכלל הצעה לתיקוני חקיקה הדרושים ליישום מסקנותיו.

להלן עיקרי טיוטת החוק:

#### פרק א' – פרשנות:

הפרק מגדיר את המונחים הבסיסיים החלים בו. ההגדרות נועדו להבטיח אחידות בין גופי המדינה ולמנוע כפילויות או סתירות פרשניות ביחס לדיני התכנון, המיסוי והקניין.

#### פרק ב' – קביעת אזור שיקום והתחדשות:

בפרק זה מוצע להקים ועדה לקביעת "אזור שיקום והתחדשות" שתורכב מנציגי ממשלה, נציגי הרשות המקומית, ונציגים נוספים כמפורט בהצעה. הוועדה תהיה אחראית על קביעת גבולות האזור לשיקום ואת הצפיפות המינימלית הנדרשת בו.



כמו כן, מוצע כי הוועדה תהיה רשאית לכלול ארבעה סוגי מגרשים בתוך האזור: הראשון, מגרש ובו מבנה שנהרס או שלפי חוות דעת מהנדס הרשות המקומית יש להורסו בשל נזק המלחמה; השני, מגרש שבו מבנה שנפגע משמעותית מנזק המלחמה אך לא נדרש להורסו, ובלבד שהוועדה השתכנעה, על בסיס חוות דעת הנדסיות וכלכליות, שהריסתו עדיפה על שיקומו; השלישי, מגרש ובו מבנה שאינו אחד מאלו הנזכרים לעיל, אך בלבד שהתקיימו לגביו מבחן כמותי ומבחן תכנוני-מהותי: המבחן הכמותי הוא כי סך המבנים האמורים לא יעלו על רבע מסך המבנים הכלולים באזור, זאת על מנת לשמור על כך שעיקר האזור יכלול מבנים שנהרסו או ניזוקו משמעותית בשל נזקי המלחמה; המבחן המהותי הוא כי הוועדה התרשמה, על בסיס חוות דעת של מתכנן המחוז, כי קיים הכרח לכלול את המגרש שבו המבנה כאמור באזור לשם שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית; המגרש הרביעי הוא מגרש בבעלות ציבורית המיועד לצרכי ציבור והוא צמוד דופן לאחד המגרשים האמורים לעיל וקיימת הצדקה תכנונית להכלילו.

### **פרק ג' – תיקונים מוצעים בהיבטי תכנון ובנייה:**

הפרקים עוסק בקביעת מסגרת תכנונית שתאפשר תכנון ורישוי מהירים ויעילים של אזורים שנפגעו, תוך מתן אפשרות לרשות המקומית להוביל את הליך ההתחדשות העירונית בשטחה. מתוך הכרה ביכולותיה ובמקומה המרכזי של רשות מקומית בתהליך השיקום, לרשות המקומית תוענק קדימות בקידום התוכנית לשיקום והתחדשות באמצעות חיזוק סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במקרה בו התוכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית לוועדה זו. ניתן אף להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לוועדה מחוזית או, אם ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור, לוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). במקרים בהם הרשות המקומית תבחר שלא להוביל את ההליך (או שלא הוגשה על ידה תוכנית במועד הדרוש), תועבר הסמכות להגיש תוכנית שכזו למשרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות. בנוסף, הפרקים כוללים שורה של צעדים לקיצור הליכי תכנון ורישוי, בהם הרחבת השימוש במסלולי תכנית-היתר ו"מורשה להיתר", וכן מוצע לקבוע הסדרים משלימים, לעניין אגרה על בקשה להיתר ושיעור היטל ההשבחה, שיחולו לעניין תוכניות לשיקום והתחדשות.

### **פרקים ה'–ז' – תיקונים מוצעים בהיבטי קניין:**

בפרק זה מוצע לקבוע כי הרוב המינימלי הדרוש מבין בעלי הדירות בבניין שנמצא באזור שיקום והתחדשות, לצורך פנייה לבית משפט וחיוב בעל דירה שמתנגד לעסקת פינוי ובינוי להסכמה לה, יהיה 50% מבין בעלי הדירות באותו בניין. זאת בשונה מהמצב היום שלפיו בעסקאות פינוי ובינוי רגילות הרוב הדרוש בהן 60% מהבניין ו- 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי.

כמו כן פרק מציג מתווה ייחודי ומדורג שמומלץ על ידי גורמי המקצוע בצוות שנועד לאזן בין הצורך בקידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית באזורים שנפגעו, לבין שמירה על זכויות בעלי הדירות והיזמים הפועלים בשטח. בבסיס המתווה מוצעת האפשרות לכלל בעלי הדירות להשתתף בפרויקט ההתחדשות העירונית או לבחור במסלול פיצוי כספי (Buy Out). המתווה מבוסס על שלוש תקופות זמן: בשלב הראשון נשמרים ההסכמים הקיימים; בשלב השני נפתחת האפשרות לביטול חוזים כנגד התקשרות עם יזם חדש לצורך הגברת שיעור ההסכמות; ובשלב השלישי, ככל שלא הושג רוב, ועל מנת לייצר ודאות בבחירת היזם שדרוש בשביל להתחיל את הפרויקט וכן מענה להסכמות הנדרשות לביצוע

ההתחדשות, תינתן האפשרות, בתנאים מסוימים, ליזם שיבחר על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפנות לשר האוצר בבקשה לקבל הרשאה לרכישת זכויות במקרקעין לצורכי ציבור, לפי פקודת הקרקעות.

מנגנון הרכישה לצורכי ציבור מופעל כמוצא אחרון, לאחר שמוצו כל ההליכים הוולונטריים בפרקים ד' ו-ה', בחלוף 150 ימים ללא השגת רוב של 51% לבחירת יזם שיקום, ולאחר שגם שתי תקופות הבחינה לפי סעיף 26 להצעת החוק לא הניבו יזם שיקום שפועל בשטח. בשלב זה הרשות להתחדשות עירונית רשאית לבחור יזם שיש ביכולתו לקדם את השיקום, ובחירתו מפורסמת לציבור. היזם הנבחר מודיע לכל בעלי הדירות, מציע עסקת שיקום או חלופת יציאה, וממשיך בניסיון להשיג רוב. ככל שלאחר שתי התקופות האמורות, לא נבחר יזם שיקום, רשאי היזם הנבחר על ידי הרשות, ורק הוא, לפנות לשר האוצר בבקשה להרשאה לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, מכוח ההכרזה כי שיקום האזור הוא צורך ציבורי. הבקשה תידון בוועדה המייעצת, שהיזם מציג בפניה את הפעולות לידוע הדיירים והיקף ההסכמות, והיא מייעצת לשר בעניין פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה. מועד הרכישה לצורך פיצויים נקבע ליום שלפני נזק המלחמה. עם פרסום הודעה לפי סעיף 7 – כל עסקאות השיקום הקודמות מתבטלות, לא ניתן לאשר עוד יזם שיקום, ונוצרה ודאות תכנונית ומשפטית שמטרתה לקדם את פרויקט השיקום. מטרת הפרקים היא להבטיח שיקום מהיר, הוגן ואפקטיבי של המתחמים שנפגעו, תוך קיצור זמנים, קידום ודאות והסרת חסמים קנייניים.

#### **פרק ח' – תיקונים מוצעים בהיבטי מיסוי וזכאות לפיצויים לשיקום הנזק :**

מוצע להחיל את הטבות המס התקפות במיזמי התחדשות עירונית על מיזמים באזורים לשיקום והתחדשות, בהתאמות הנדרשות. זאת, במטרה ליצור עקביות רגולטורית עם תחומי ההתחדשות העירונית הקיימים ולהימנע מהטלת נטל מס בלתי סביר על נפגעי המלחמה, וכן לוודא כי עסקת שיקום - שביסודה היא העברת זכויות לצורך הריסה ובנייה מחדש של מבנה מגורים - תזכה לטיפול מס הדומה במהותו לטיפול הניתן בעסקאות פינוי ובינוי בדין הקיים. החלת ההסדרים המוכרים בדיני מס שבח, מס רכישה ומע"מ מאפשרת לדיירים למכור ולקבל יחידת מגורים חלופית מבלי לשאת במס מידי, מבטיחה דחיית מס במקרים שבהם התמורה משמשת לרכישת דירה חלופית, וקובעת שיעור מע"מ אפס על מכירת יחידת המגורים החלופית, כפי שנהוג בהתחדשות עירונית. בדרך זו נמנע כפל מס, נשמרת רציפות מגורים, וניתנת ודאות מיסויית ליזמים ולבעלי הדירות כאחד. באופן זה, ההסדרים המוצעים מבססים מערך מיסוי עקבי וברור, המפחית חסמים מיותרים ומאפשר ניהול מסודר של תהליכי השיקום. יישום אחיד של הכללים הקיימים מעניק ליזמים ולבעלי הדירות ודאות רגולטורית, תומך בהתקדמות סדירה של הפרויקטים, ומסייע בהתמודדות עם האתגרים המשפטיים והתכנוניים המאפיינים שיקום של מבנים שנפגעו.

בנוסף, מוצע לעגן הסדר ייחודי לשיתוף המדינה במימון רכישת הזכויות מבעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה, וזאת באמצעות קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש). הסדר זה מאפשר ליזם השיקום לקבל מהמדינה מימון תזרימי זמני להשבת הסכומים ששילם לבעל הדירה, עד לגובה שומת השמאי הממשלתי ובהתאם להכרעות בהשגה או בעתירה. מתן הסיוע יותנה בהמצאת הוכחות בדבר התשלום בפועל, בהצגת בטוחות מספקות ובבדיקת יכולתו הפיננסית של היזם להשיב את הסיוע, וזאת בנוסף לעמידה בדרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים,

התשל"ו-1976. לאחר השלמת הבנייה של כלל הבניינים במתחם - או בחלוף חמש שנים מיום קבלת הסיוע - יחויב היזם בהחזר הסיוע בצירוף הפרשי הצמדה, או לחלופין בהשבת "שווי דירת התמורה" שהייתה ניתנת לבעל הדירה אילו לא בחר בחלופת היציאה. על חובת ההחזר יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה) וחוק קיזוז מסים, תש"ס-1980, לשם הבטחת גבייה יעילה ושקופה.

זאת ועוד, מוצע להסדיר כי לעניין פיצויים בעד נזק מלחמה לדירות באזור לשיקום והתחדשות, רשאי מנהל קרן הפיצויים לדחות את מועד תשלום הפיצוי לפי תקנות מס רכוש (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), תשל"ג-1973 (להלן – תקנות מס רכוש), וזאת כאשר נסיבות השיקום מצדיקות בחינה של עלות תיקון הנזק לעומת עלות מימון דיור חלופי לזכאי. בתקופת הדחייה יהיה בעל הדירה זכאי לדמי שכירות ראויים כפי שייקבעו על ידי המנהל, עד להשלמת אחד המסלולים הקבועים בטיוטת החוק – קבלת דירה חדשה במסגרת עסקת שיקום, קבלת תמורה במסגרת חלופת היציאה, או קבלת פיצוי בגין רכישה לצורכי ציבור (כאשר בכל מקרה לא ישולמו דמי שכירות לאחר מועד מסירת המקרקעין ליזם לצורך תחילת העבודות). קבלת אחד מאלה תיחשב כחלף הפיצוי בעד נזק המלחמה, ובכך יימנע כפל תשלום בין מערך הפיצויים הקיים לבין מנגנוני השיקום. ההסדר יחול על נזקי מלחמה שנגרמו החל מיום 13 ביוני 2025, ובכך מאפשר שילוב מלא של מנגנון מס רכוש במסגרת הפרויקט לשיקום האזור. יודגש כי חלף הפיצוי שנקבע בטיוטת החוק מבטיח לבעל הדירה תמורה שאינה נופלת מהפיצוי שהיה זכאי לו לפי התקנות.

לבסוף, יודגש כי לצד קידום טיוטת חוק זה יבחן הצורך בקידום ואישור צעדים לחיזוק הרשויות המקומיות כגורם מוביל בשיקום המתחמים שנפגעו, תוך מתן כלים תקציביים, מקצועיים וארגוניים שיאפשרו להן לפעול ביעילות ובמהירות.

#### **ג. השפעת החוק המוצע על חוקים קיימים**

החוק כולל תיקונים עקיפים לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 וחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

#### **ד. השפעה החוק המוצע על התקציב**

המימון לפיצויים המוצעים בתזכיר זה הוא מקרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

#### **ה. השפעת החוק המוצע על התקן המינהלי**

אין.

#### **ו. הערות המשרדים**

עיקרי הערות המשרדים הוטמעו בטיוטת החוק.

**ז. המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמכה את ידיה על טיוטת החוק.**

**ח. הממונה על התקציבים במשרד האוצר תומך בטיוטת החוק המוצעת.**

## הצעת חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2025

### פרק א': פרשנות

#### פרשנות

#### 1. (א) בחוק זה -

"אזור לשיקום והתחדשות" – כמשמעותו בסעיף 11;

"בית משותף" – אחד מאלה:

(1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;

(2) כמשמעות "בית" בפרק ו' לחוק המקרקעין;

"בעל דירה" – כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי, ובלבד שבבעלותו מלוא הזכויות בדירה;

"הוועדה" – הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות, שהוקמה לפי סעיף 2;

"הוועדה למתחמים מועדפים" – הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים, שהוקמה לפי סעיף 5 לחוק מתחמים מועדפים;

"הסכם ארגון" – הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות;

"חוק הסכמים לארגון עסקאות" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017<sup>1</sup>;

"חוק הרשות הממשלתית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016<sup>2</sup>;

"חוק התכנון" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup>;

"חוק לתיקון דיני הרכישה" – חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964<sup>4</sup>;

"חוק מס רכוש" – חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961<sup>5</sup>;

<sup>1</sup> ס"ח התשע"ז, עמ' 616.

<sup>2</sup> ס"ח התשע"ו, עמ' 1234.

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 100.



"חוק מתחמים מועדפים" – חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים  
(הוראת שעה), התשע"ד-2014;<sup>6</sup>

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;<sup>7</sup>

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי),  
התשס"ו-2006;<sup>8</sup>

"יזם שיקום" – יזם שאושר כיזם שיקום לפי סעיף 43;

"מארגן" – כהגדרתו בחוק הסכמים לארגון עסקאות;

"מבנה טעון שיקום" – בית משותף המצוי בתחום אזור לשיקום  
והתחדשות;

"מוסד תכנון" – הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית או הוועדה  
למתחמים מועדפים;

"מועד ההכרזה" – מועד כניסתה לתוקף של ההכרזה על אזור לשיקום  
והתחדשות;

"מנהל מס רכוש" – המנהל כהגדרתו בחוק מס רכוש;

"נזק מלחמה" – כהגדרתו בסעיף 35 לחוק חוק מס רכוש;

"עסקת שיקום" – חוזה בין יזם ובין בעל דירה במבנה טעון שיקום,  
אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו במקרקעין  
ליזם לצורך הקמת מבנה חדש שהוא בית משותף, במקומו,  
בהתאם לתוכנית לשיקום והתחדשות;

"פקודת הקרקעות" – פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943;<sup>9</sup>

"צפיפות" – צפיפות נטו או צפיפות ברוטו, כהגדרתן בתוכנית מיתאר  
ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35);

"הרשות להתחדשות עירונית" – הרשות הממשלתית להתחדשות  
עירונית, כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית;

"תוכנית לשיקום והתחדשות" – תוכנית שמטרתה פינוי לשם בינוי או  
לעיבוי הבנייה באזור לשיקום והתחדשות, שהיא אחת מאלה:

(1) תוכנית כמשמעותה בסימן א' לפרק ג';

<sup>6</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750.

<sup>7</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 234.

<sup>8</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

(2) תוכנית שאושרה ערב מועד ההכרזה ובמועד האמור טרם החל ביצועה באזור לשיקום והתחדשות.

(ב) לכל מונח בפרקים ב' ו-ג' תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק התכנון, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

### **פרק ב': אזורים לשיקום והתחדשות**

#### **סימן א': הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות**

2. הוועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות בדרכן של התחדשות עירונית (בסימן זה – הוועדה), וזה הרכבה:

- (1) יושב ראש המועצה הארצית או נציגו, והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) מנהל מינהל התכנון או נציגו;
  - (3) הממונה על התקציבים במשרד האוצר או נציגו;
  - (4) מנהל הרשות להתחדשות עירונית או נציגו;
  - (5) משנה ליועץ המשפטי לממשלה או נציגו;
  - (6) מנהל רשות המסים או נציגו;
  - (7) ראש רשות מקומית שבתחומה נגרם נזק המלחמה הנדון או אחד מסגניו, שימנה ראש הרשות לכך;
  - (8) חבר סגל אקדמי של מוסד מוכר, החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר, לפי סעיף 2א(א)(11) לפקודת הקרקעות;
  - (9) נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה, שימנה שר הרווחה והביטחון החברתי;
  - (10) עורך-דין הרשום בפנקס חברי לשכת עורכי הדין, בעל ניסיון של שבע שנים לפחות בתחום הקניין, שימנה שר המשפטים.
3. לא ימונה לחבר הוועדה מי שהורשע בעבירה פלילית או בעבירת משמעת שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר הוועדה, או שהוגש נגדו כתב אישום או קובלנה בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו.

- תקופת כהונה 4. תקופת כהונתו של חבר הוועדה שמונה לפי סעיף 2 תהיה ארבע שנים, ורשאי השר הממנה לשוב ולמנותו לתקופת כהונה נוספת.
- הפסקת כהונה לפני 5. (א) חבר הוועדה יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו, בהתקיים אחד מאלה:
- הכהונה
- (1) הוא התפטר במסירת כתב התפטרות לגורם שמינה אותו;
  - (2) הוא חדל להיות עובד המשרד הממשלתי או עובד או חבר הגוף שאותו הוא מייצג בוועדה ואם הוא נציג ציבור – הוא נתמנה לעובד המדינה.
  - (ב) התקיימה נסיבה מהנסיבות כמפורט להלן לגבי חבר הוועדה, יעבירו הגורם שמינה אותו מכהונתו לפני תום תקופת הכהונה ובסמוך למועד התקיימות הנסיבה, בהודעה בכתב:
  - (1) הוא הורשע בעבירה פלילית או בעבירת משמעת שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר הוועדה, או הוגש נגדו כתב אישום או קובלנה בעבירה כאמור;
  - (2) נבצר ממנו דרך קבע למלא את תפקידו;
  - (3) חדל להתקיים בו תנאי מהתנאים הדרושים למינויו.
  - (ג) הגורם הממנה לא יפסיק כהונתו של חבר הוועדה לפי סעיף קטן (ב) אלא לאחר שנתן לו הזדמנות לטעון טענותיו לעניין זה.
  - (ד) הפסיק חבר הוועדה לכהן לפי הוראות סעיף זה, יפעל הגורם הממנה, בהתאם להוראות סעיף 2 למינוי חבר אחר במקומו, בהקדם האפשרי.
- תוקף פעולות 6. קיום הוועדה, סמכויותיה ותוקף החלטותיה לא ייפגעו בשל הפסקת כהונתו של חבר מחברי הוועדה, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו, ובלבד שמכהנים בה רוב חבריה.
- סדרי עבודת הוועדה 7. (א) המניין החוקי בישיבות הוועדה הוא רוב חבריה ובהם יושב ראש הוועדה.
- (ב) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות החברים המשתתפים והמצביעים בישיבה; היו הדעות שקולות, תכריע דעתו של יושב ראש הוועדה.
- (ג) החלטות הוועדה יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול.

(ד) היועץ המשפטי של המועצה הארצית לתכנון ובנייה או מי מטעמו יהיה היועץ המשפטי לוועדה.

(ה) הוועדה תקבע את סדרי עבודתה ואת סדרי דיוניה, ככל שלא נקבעו לפי חוק זה; דרכי עבודת הוועדה וסדרי דיוניה יפורסמו באתר האינטרנט של המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

גמול והחזר  
הוצאות

8. חבר הוועדה שאינו עובד המדינה, עובד גוף מתוקצב או עובד גוף נתמך, יהיה זכאי לתשלום בעד השתתפות בישיבות הוועדה, בהתאם להוראות של החשב הכללי במשרד האוצר החלות לעניין חברי ועדות ציבוריות; בסעיף זה, "עובד המדינה", "עובד גוף מתוקצב" ו"עובד גוף נתמך" – כהגדרתם בסעיף 32 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.<sup>10</sup>

החלת דינים

9. חברי הוועדה שאינם עובדי המדינה, דינם, בפעולתם כחברי הוועדה, כדין עובדי המדינה, לעניין חיקוקים אלה ולעניין פעולותיהם בוועדה:

- (1) חוק שירות הציבור (מתנות), התש"ס-1979;<sup>11</sup>
- (2) חוק העונשין, התשל"ז-1977<sup>12</sup> – ההוראות הנוגעות לעובדי הציבור;
- (3) חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט-1969;<sup>13</sup>
- (4) חוק שירות המדינה (סיוג פעילות מפלגתית ומגבית כספים), התשי"ט-1959<sup>14</sup> – ההוראות הנוגעות לכלל עובדי המדינה;
- (5) פקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971<sup>15</sup> – ההוראות הנוגעות לתעודת עובד הציבור;
- (6) חוק הבחירות לכנסת [נוסח משולב], התשכ"ט-1969.<sup>16</sup>

ניגוד עניינים

10. (א) בסעיף זה -

"בן משפחה" - בן זוג, הורה, הורה הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חם, חמות, נכד או נכדה, לרבות קרוב כאמור שהוא שלוב [חורג];

"בעל עניין" – כהגדרתו בחוק ניירות ערך;

10

<sup>11</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 86.

<sup>12</sup> ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

<sup>13</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 144.

<sup>14</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 190.

<sup>15</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 18, עמ' 421.

<sup>16</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 103.



"טיפול" – לרבות קבלת החלטה, העלאת נושא לדיון, נוכחות בדיון, השתתפות בדיון או בהצבעה, או עיסוק בנושא מחוץ לדיון ;

"ניגוד עניינים", של חבר הוועדה – ניגוד עניינים בין מילוי תפקידו בוועדה לבין עניין אישי או תפקיד אחר, שלו או של קרובו ;

"קרוב", של חבר הוועדה – כל אחד מאלה :

- (1) בן משפחה של חבר הוועדה ;
  - (2) אדם שלחבר הוועדה יש עניין במצבו הכלכלי ;
  - (3) תאגיד שחבר הוועדה, בן משפחתו או אדם כאמור בפסקה (2) הם בעלי עניין בו ;
  - (4) גוף שחבר הוועדה, בן משפחתו או אדם כאמור בפסקה (2) הם מנהלים או עובדים אחראים בו.
- (ב) לא ימונה לחבר הוועדה ולא יכהן כחבר כאמור מי שבשל כהונתו יימצא, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים אשר ימנע ממנו למלא את עיקר תפקידו בוועדה.
- (ג) חבר הוועדה לא יטפל במסגרת תפקידו בנושא שהטיפול בו יגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים.
- (ד) נודע לחבר הוועדה כי הוא עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יודיע על כך בהקדם האפשרי ליושב ראש הוועדה ;
- (ה) על אף האמור בסעיף זה, רשאי חבר [המועצה] שמונה לפי סעיף [סעיף המינוי של חבר המועצה שהוא נציג גוף או ציבור מסוים] להביא בחשבון גם את ענייניו של הגוף [או הציבור] שהוא נציגו, ככל שהם קשורים לתפקידו [המועצה], ולא יראו אותו כמצוי במצב של ניגוד עניינים בשל כך בלבד.

#### **סימן ב': הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות**

11. הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות
- (א) בסעיף זה, "בניין" – כהגדרתו בחוק התכנון, למעט מבנה כאמור בפסקאות (1) ו-(2) לאותה הגדרה.

(ב) נגרם נזק מלחמה לבניין וקבע מהנדס הרשות המקומית כי הבניין נהרס או שיש להרסו בשל אותו נזק (בסעיף זה – בניין הרוס), רשאית הוועדה, בתוך 45 ימים מהמועד שבו נגרם הנזק, להכריז, בצו, על שטח שבו נמצא הבניין ההרוס, לבד או יחד עם בניינים הרוסים אחרים, כעל אזור לשיקום והתחדשות שגבולותיו ייקבעו בהתאם להוראות סעיף זה, והכל אם מצאה כי קיימת הצדקה לקידום או למימוש מיזם התחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, באותו שטח, בדרך של החלת הוראות חוק זה, כולן או חלקן (בפרק זה – אזור לשיקום והתחדשות).

(ג) הוועדה תכלול באזור לשיקום והתחדשות שעליו היא מכריזה לפי סעיף קטן (ב) את המגרש או המגרשים שבהם בניין הרוס כאמור באותו סעיף קטן, ורשאית היא לכלול באזור האמור מגרשים נוספים כמפורט להלן:

(1) מגרש שבו בניין שנגרם לו נזק מלחמה ואינו בניין הרוס, והוועדה קבעה, בין השאר בהסתמך על חוות הדעת המפורטות להלן, כי הבניין ניזוק באופן משמעותי וכי שיקום הבניין שלא בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש מחייב עבודות בנייה בהיקף נרחב, באופן המצדיק את הריסתו על פני שיקומו כאמור:

(א) חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית בדבר מצבו הפיזי של הבניין, בדבר קיומה של פגיעה ביציבות הבניין או בטיחותו בשל נזק המלחמה ובדבר המשך קיומה של פגיעה ביציבות הבניין או בטיחותו אם ישוקם שלא בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש;

(ב) חוות דעת של שמאי שתמנה הוועדה בדבר העבודות הדרושות לשיקום הבניין שלא בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש, עלותן ומשך הזמן המשוער לביצוען;

(2) מגרש שבו בניין שלא מתקיים לגביו האמור בפסקה (1), מנימוקים מיוחדים שיירשמו ואם מתקיימים כל אלה:

(א) על פי חוות דעתו של מתכנן המחוז יש הכרח לכלול את המגרש באזור לשיקום והתחדשות לשם קידום מיזם התחדשות עירונית באזור;

(ב) מספר הבניינים במגרשים שייכללו לפי פסקה זו באזור לשיקום והתחדשות אינו עולה על 25% מסך כל הבניינים הכלולים באותו אזור;

(3) מגרשים ציבוריים הגובלים במגרשים כאמור בסעיף זה ושיש הצדקה תכנונית לכללם בהתאם לחוות דעת של מתכנן המחוז; לעניין פסקה זו, "מגרש ציבורי" – מגרשים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)(1) לחוק התכנון שבבעלות המדינה או רשות מקומית.

(ד) חוות הדעת שיוגשו לוועדה לפי סעיף קטן (ג) יפורסמו באתר האינטרנט של מינהל התכנון 10 ימים לפחות לפני ההכרזה על האזור לשיקום התחדשות.

(ה) שר האוצר רשאי, בצו, להאריך את התקופה האמורה בסעיף קטן (ב) בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על 45 ימים.

(ו) על אף הוראות סעיף קטן (ב), נגרם נזק מלחמה כאמור באותו סעיף קטן בתקופה שמיום י"ז בסיוון התשפ"ה (13 ביוני 2025) עד יום כ"ח בסיוון התשפ"ה (24 ביוני 2025), יחל מניין התקופה שבאותו סעיף קטן ביום תחילתו של חוק זה.

(א) בהכרזה על אזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 11 (בסימן זה – ההכרזה) תכלול הוועדה את כל אלה: 12. תוכן ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות

(1) תחום האזור ובכלל זה מספרי הגוש והחלקה, שם השכונה והרחוב ומספרי הבתים שכלולים באזור;

(2) הצפיפות המזערית באזור, ורשאית היא לקבוע צפיפות שונה לסוגים שונים של תוכניות, ובלבד שהצפיפות שתקבע כאמור לא תפחת מהצפיפות שנקבעה בתוכנית מיתאר ארצית החלה באזור;

(3) תקופת תוקפה של ההכרזה, ובלבד שלא תעלה על שלוש שנים.

(ב) הוועדה רשאית לקבוע בהכרזה, אם מצאה כי הדבר נדרש, תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בנייה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע, באזור לשיקום והתחדשות; תנאים שייקבעו כאמור יעמדו בתוקף לתקופה שלא תעלה על או עד לקביעת תנאים כאמור בידי מוסד התכנון המוסמך לקביעתם לפי הוראות חוק זה או הוראות חוק התכנון, לפי המוקדם.

שינוי גבולות האזור 13. הכריזה הוועדה על אזור לשיקום והתחדשות, והתקבלה החלטה כמפורט להלן, תבחן הוועדה אם יש לשנות את גבולות האזור לשיקום והתחדשות כפי שהוכרז כאמור, בשל אותה החלטה: לשיקום והתחדשות

(1) החלטה של מוסד תכנון על ביצוע שינויים לפי סעיף 23 שבשלהם ייגרע מגרש שבו נמצא בניין משטח האזור לשיקום והתחדשות;

(2) החלטה של בעלי דירות בבניין באזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 53(ב) בתוך התקופה האמורה באותו סעיף; ויראו בניין כאמור כבניין לפי סעיף 11(ג)(2).

הארכת תקופת ההכרזה 14. הוועדה רשאית להאריך את תקופת תוקפה של ההכרזה כאמור בסעיף 12(א)(3) בתקופות נוספות שלא יעלו יחד על שלוש שנים.

פרסום באתר האינטרנט 15. הודעה על הכרזה לפי סעיף 11 או על הארכת תקופת תוקפה לפי סעיף 14 תפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון; הודעה על הכרזה לפי סעיף זה תכלול את שני אלה:

(1) תוכן ההכרזה כאמור בסעיף 12;

(2) הודעה לבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות לגבי אפשרותם למסור לשמאי הממשלתי, בכתב, בתוך 10 ימים ממועד ההכרזה, נתונים הנוגעים לעריכת שומת מקרקעין לפי סעיף ...

אזור לשיקום והתחדשות - מתחם פינוי ובינוי 16. אזור לשיקום והתחדשות שהוכרז לפי סעיף 11, יראו אותו גם כמתחם פינוי ובינוי שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות להתחדשות עירונית, וזאת אף לאחר תום תקופת תוקפה של ההכרזה לפי 12(א)(3) בכפוף לאמור בסעיף 14(ו) לאותו חוק.

### **פרק ג': תכנון ובנייה באזור לשיקום והתחדשות**

#### **סימן א': הוראות לעניין תוכניות באזור לשיקום והתחדשות**

הגשת תוכנית לשיקום והתחדשות 17. על אף האמור בסעיף 61א לחוק התכנון -

(1) תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת באזור לשיקום והתחדשות תכלול את כל המגרשים באזור לשיקום והתחדשות שבהם בניינים כאמור בסעיף 11 ותוגש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים, על ידי רשות מקומית או ועדה מקומית בלבד, כל אחת בתחום מרחבה, ובלבד שהודיעה בכתב למנהל מינהל התכנון ולמנהל הרשות להתחדשות עירונית בתוך 21 יום ממועד ההכרזה, כי היא מעוניינת להגיש את התוכנית (בפרק זה – תוכנית לשיקום והתחדשות).

(2) לא הודיעה הרשות המקומית או הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (א), או שהודיעה ולא הוגשה תוכנית בתוך ארבעה חודשים, רשאי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, להגיש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית או לוועדה למתחמים מועדפים, תוכנית לשיקום והתחדשות.

מסמכים שיש 18. על אף האמור בסעיפים 61א ו-62ב(ה) לחוק התכנון -

להגיש לוועדה

המקומית עם הגשת

התוכנית

(1) הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי רשות מקומית או ועדה מקומית - יוגשו חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית או חוות דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, לעניין תוכנית בסמכות ועדה מקומית כאמור בסעיף קטן (ג) לסעיף 61א האמור, וכן הערות מהנדס הוועדה המקומית לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת כאמור בסעיף 62ב(ה) לחוק האמור, עם הגשת התוכנית לוועדה המקומית;

(2) הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות – יוגשו לוועדה המקומית המסמכים המפורטים בפסקה (1), בתוך 15 יום ממועד הגשת התוכנית.

סמכויות הוועדה 19. הוגשה תוכנית לוועדה המקומית על ידי הוועדה המקומית או על ידי הרשות המקומית כאמור בסעיף 16(1), יהיו לה, לגבי אותה תוכנית, כל הסמכויות הנתונות בחוק התכנון לוועדה מקומית ולוועדה מחוזית, בכפוף להוראות אלה:

(1) הצפיפות שתקבע בתוכנית לא תפחת מהצפיפות שקבעה הוועדה לפי סעיף 12(א)(2);

(2) לא מתקיים לגבי התוכנית אחד או יותר מהמפורטים בסעיף 62א(ו) לחוק התכנון;

(3) נקבעו בתוכנית שימושים לצורכי ציבור במגרש שאינו מיועד רק לצורכי ציבור - השטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים האמורים לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע; בפסקה זו, "צורכי ציבור" – גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים; בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

הגשת תוכנית  
לוועדה מחוזית 20. הוגשה לוועדה המחוזית, תוכנית לשיקום והתחדשות, תדון ותחליט בה ועדת המשנה להתחדשות עירונית שהוקמה לפי סעיף 4א11 לחוק התכנון ויחולו לעניין זה הוראות אלה:

(1) הוראות סעיפים 61א(ב) ו-ו(ד) ו-62 לחוק התכנון - לא יחולו;

(2) הוגשה התוכנית שלא על ידי הוועדה המקומית, תצורף המלצת הוועדה המקומית; לא נתנה הוועדה המקומית המלצתה בתוך 30 יום מהמועד שפנה אליה מגיש התוכנית, תוגש התוכנית בלא המלצתה.

סמכויות הוועדה  
למתחמים מועדפים 21. (א) יראו באזור לשיקום והתחדשות, כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3א(3) לחוק מתחמים מועדפים ואולם הוראות סעיף 3(ז) לחוק האמור לא יחולו על מתחם זה.

(ב) לעניין קידום תוכנית לשיקום והתחדשות בוועדה לקידום מתחמים מועדפים, יחולו הוראות אלה:

(1) יקראו את סעיף 4א(א) לחוק מתחמים מועדפים כך שאחרי פסקה (4) יבוא:

"(5) לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות – 200 יחידות דיור לפחות";

(2) הוראות סעיף 9א(א) עד (ב1) לחוק מתחמים מועדפים - לא יחולו;

(3) הוגשה התוכנית שלא על ידי הוועדה המקומית, תצורף המלצת הוועדה המקומית; לא נתנה הוועדה המקומית המלצתה בתוך 30 יום מהמועד שפנה אליה מגיש התוכנית, תוגש התוכנית בלא המלצתה.

הוראות מיוחדות  
לעניין תוכנית  
לשיקום והתחדשות 22. (א) תוכנית לשיקום והתחדשות תכלול את כל ההוראות המאפשרות מתן היתר בנייה מכוחה, בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת או באישור של גוף שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר.



(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי מוסד התכנון לקבוע בתוכנית לשיקום והתחדשות, כי תנאי למתן היתר מכוחה יהיה אישור איחוד וחלוקה; תנאי כאמור יכול שייקבע לגבי מתחם הכולל את כל שטח התוכנית או חלקו ובלבד שקבע מוסד התכנון בתוכנית את המתחם לאיחוד וחלוקה; בפרק זה, "מתחם לאיחוד וחלוקה" – שטח הכלול בתוכנית לשיקום והתחדשות, שנקבע לגביו שלא ניתן להוציא היתר מכוחו בלא איחוד וחלוקה.

23. שינוי גבולות התוכנית  
מוסד התכנון רשאי לבצע שינויים בגבולות התוכנית לשיקום והתחדשות ובכלל זה בשל קבלת התנגדות שהוגשה, ובלבד שכל שטחה יהיה בתחום האזור לשיקום והתחדשות, ואולם שינוי גבולות התוכנית בדרך של גריעת מגרש שבו בניין, יהיה כפוף להחלטת הוועדה לקביעת אזורים לשינוי גבולות האזור כאמור בסעיף 13.

24. אושרה תוכנית לשיקום והתחדשות, לא תוגש ולא תאושר בתקופה של עשר שנים מיום האישור תוכנית אחרת בשטח שבו חלה התוכנית לעניין שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור; בסעיף קטן זה, "תוכנית" – למעט תוכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון.

#### **סימן ב': חלוקה חדשה בהסכמה באזור לשיקום והתחדשות**

25. חלוקה חדשה בהסכמה  
על אף האמור בסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון, איחוד מגרשים או חלוקת מגרשים בין בעליהם כאמור בסעיף 121 לחוק התכנון (בסימן זה – חלוקה חדשה), תאושר בדרך המפורטת בסימן זה בלבד, אם מתקיימים כל אלה:

(1) החלוקה החדשה חלה במתחם לאיחוד וחלוקה;

(2) כל בעלי הקרקע במתחם לאיחוד וחלוקה נתנו הסכמתם לחלוקה החדשה;

(3) אין בחלוקה החדשה סטייה מהוראות התוכניות החלות בשטח.

26. בקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה  
מגיש התוכנית, בעל קרקע שחלה עליה התוכנית או מי שקיבל הסכמתו של בעל קרקע כאמור, רשאי להגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה (בסעיף זה – בקשה), בצירוף כל אלה:

(1) טבלת הקצאה, לפי חוק התכנון, שתכלול, בין השאר, את פרטי החלקות והמגרשים, לפי העניין, הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, שטחם וייעודם ושמות בעליהם, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם;

(2) תצהיר של מגיש הבקשה המאשר כי כל בעלי הקרקע הסכימו לפרטים הכלולים בטבלת ההקצאה ;

(3) תוכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה, התואמת את החלוקה החדשה בהסכמה, את התוכנית לשיקום והתחדשות ואת החלוקה למגרשים שנקבעה בה, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם.

הודעה לבעלי המקרקעין 27. הוגשה לרשות הרישוי בקשה כאמור בסעיף 26, וראתה רשות הרישוי כי מתקיימים לגביה כל התנאים שנקבעו בסעיף האמור, תשלח בדואר רשום, על חשבון מגיש הבקשה, הודעות לכל בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה ; לא אותרו בעלי המקרקעין שבמתחם האיחוד והחלוקה, כולם או חלקם, תפרסם רשות הרישוי, על חשבון מגיש הבקשה, הודעה בעיתון בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק התכנון, שיפורטו בה שמות כל הבעלים שלא אותרו.

התנגדות לבקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה 28. הטוען שלא מתקיימים התנאים שנקבעו בסימן זה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה, רשאי להגיש לרשות הרישוי התנגדות בכתב בליווי תצהיר, בתוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה לפי סעיף 27, ואם לא קיבל הודעה כאמור, בתוך 15 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי אותו סעיף.

אישור חלוקה חדשה בהסכמה 29. (א) חלפה התקופה כאמור בסעיף 28 רשות הרישוי תאשר את שני אלה :

(1) את החלוקה החדשה בהסכמה, אלא אם כן מצאה שלא מתקיימים לגביה התנאים המפורטים בסימן זה ;

(2) את התוכנית לצורכי רישום כאמור בסעיף 26(3), אלא אם כן מצאה שהתוכנית אינה תואמת לתוכנית לשיקום והתחדשות.

(ב) רשות הרישוי רשאית להתנות את אישור הבקשה כאמור בסעיף קטן (א), בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, בשל אישור הבקשה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 197א לחוק התכנון, בשינויים המחויבים.

(ג) יראו חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה, כתוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שאושרה על ידי הוועדה המקומית.

תחילתה של חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף 29, ביום אישורה על ידי רשות הרישוי. 30. תחילתה של חלוקה חדשה בהסכמה

רישום חלוקה 31. (א) אישרה רשות רישוי חלוקה חדשה בהסכמה ותוכנית לצורכי רישום חדשה בהסכמה בפנקסי המקרקעין כאמור בסעיף 29, יחולו הוראות אלה:

(1) רשות הרישוי תגיש את התוכנית לצורכי רישום למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות<sup>17</sup> (בסימן זה – המנהל); המנהל יאשר את התוכנית לצורכי רישום ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות ולחוק המקרקעין, בתוך חודשיים מהיום שהועברה לו, אם מצא כי היא ראויה לרישום כאמור;

(2) אישר המנהל את התוכנית לצורכי רישום ככשרה לרישום לפי פסקה (1), יעביר יושב ראש הוועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התוכנית לצורכי רישום כאמור, את העתק מסמכי התוכנית לשיקום והתחדשות, כשהוא חתום על ידיו, ואת החלוקה החדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתוכנית לצורכי רישום, בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו כל המסמכים האמורים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות ותנאים שלפיהם, מי שהגיש בקשה לפי סימן זה, יהיה רשאי להגיש למנהל את התוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סעיף 29, ולאחר שיאשרה המנהל, יהיה רשאי להגיש ללשכת רישום המקרקעין את התוכנית לצורכי רישום ואת העתק תוכנית השיקום על תשריטיה; על ההגשות לפי סעיף קטן זה יחולו המועדים המפורטים בסעיף קטן (א) לעניין אישור המנהל ולעניין רישום החלוקה.

(ג) אי-שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה בהסכמה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 31.

(ד) יראו תוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סימן זה, כתוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון.

השפעת חלוקה 32. הוראות סעיפים 126 ו-127(ד) לחוק התכנון יחולו גם על בקשה לחלוקה חדשה חדשה על שעבודים בהסכמה שאושרה לפי סימן זה, ואולם הסיפה לסעיפים 126(ב) ו-127(ד), החל או זכויות במילים "אולם מותר" – לא תיקרא.

<sup>17</sup> חוקי אי"י, כרך ב', (ע) 1368, (א) 1393.

חלוקה חדשה  
מותנית בהסכמה  
טרם מתן ההיתר

33.

על אף האמור בסימן זה, שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, כי לא תידרש בשלב הגשת הבקשה לאישור חלוקה חדשה הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם לאיחוד וחלוקה, ובלבד שתתקבל הסכמה כאמור טרם מתן ההיתר או טרם רישום החלוקה, לפי המוקדם ביניהם; בתקנות כאמור, רשאי שר הפנים לקבוע הוראות, תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי הגשת בקשה כאמור, ובכלל זה בנושאים הבאים:

(א) שיעור הסכמת בעלי הקרקע הנדרש בשלב הגשת הבקשה;

(ב) תקופת תוקפה של החלטת רשות רישוי לאשר חלוקה חדשה, ככל שלא הושגה לגביה הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם;

(ג) ההליכים הנדרשים לאישור המנהל ורשות הרישוי של תוכנית לצורכי רישום לפי חלוקה חדשה שטרם הושגה לגביה הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם;

(ד) אופן אישור רשות הרישוי כי התקבלה הסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר לחלוקה החדשה טרם מתן ההיתר, ולעניין תחילת תוקפה של החלוקה החדשה שאושרה לפי סעיף זה, ודרכי הפרסום על כך.

34.

הגשת בקשה  
לחלוקה חדשה  
ביחד עם בקשה  
להיתר

שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין הגשת בקשה לחלוקה חדשה לפי סימן זה, ביחד עם בקשה להיתר, ובכלל זה תנאים וסייגים להגשה כאמור, ובלבד שיקבע בתקנות כאמור כי טרם מתן ההיתר, תאושר החלוקה החדשה.

### סימן ג': הליכי רישוי באזור לשיקום והתחדשות

35.

תוכנית לרישוי  
מהיר

(א) על תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המקומית, יחולו ההוראות לעניין תכנית לרישוי מהיר לפי סעיף 1א145 לחוק התכנון (בסימן זה – תוכנית לרישוי מהיר), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(1) בסעיף קטן (ג), הסיפה החל מהמילים "על אף האמור, שר הפנים" – לא תקרא;

(2) בסעיף קטן (ד), במקום "מגרש אחד או שני" יקראו "עד חמישה";

(3) סעיף קטן (ח) – לא ייקרא.

(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות, הוראות לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המחוזית או לוועדה לקידום מתחמים מועדפים, ושתקודם כתוכנית לרישוי מהיר, ובכלל זה תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי קידום מתן ההיתר בידי רשות הרישוי הארצית.

36. הוראות מיוחדות לעניין גורמים מאשרים וגורמים מוסרי מידע (א) הוראות לגבי גורם מאשר או גורם נוסף לפי סעיף 145ב לחוק התכנון, יחולו על בקשה להיתר מכוח תוכנית לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר, בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(1) בסעיף קטן (א)(1), במקום "15 ימים" יקראו "45 ימים";

(2) סעיף קטן (ה) - לא ייקרא.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר הפנים רשאי לקבוע כי הוראות לפי סעיף 145ב לחוק התכנון יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שהיא תוכנית לרישוי מהיר, בתנאים ובשינויים שיקבע.

37. הוראות מיוחדות לעניין ערר שהוגש על אף האמור בסעיף 152(ב) לחוק התכנון, לעניין ערר שהוגש על החלטת רשות רישוי לתת היתר מכוח תוכנית באזור שיקום והתחדשות, יקראו את הסעיף האמור כך:

(1) פסקה (1) – לא תיקרא;

(2) במקום פסקה (2) יבוא:

"(2) הוגש ערר, תבחן ועדת הערר ותחליט, האם בנסיבות העניין יש הצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, בשל הגשת הערר, בשים לב להיקף ההשפעה של נושא הערר על ההיתר ולאפשרות השבת המצב לקדמותו ככל שיתקבל הערר; לעניין פסקה זו, "היתר" – למעט היתר שנתן מורשה להיתר".

38. הוראות מיוחדות לעניין מורשה להיתר על אף האמור בסעיף 158נ(א)(1) לחוק התכנון, מורשה להיתר רשאי לפעול לשם הוצאת היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון, אף בטרם ניתנה הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש היתר, ובלבד שהתקיימו שני אלה:

(1) הבקשה הוגשה בידי יזם שיקום או שבמועד העברת הבקשה להיתר לרשות הרישוי לפי סעיף 158נ(א) לחוק התכנון, ניתנה הסכמה של לפחות 40% מבעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר;

(2) התקיים אחד מאלה טרם מתן ההיתר:

(א) המורשה להיתר שלח לבעלי הזכויות במקרקעין שלא נתנו את הסכמתם, הודעה בצירוף מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, והתקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית בהתנגדויות שהוגשו, ככל שהוגשו, ולפיה רשאי המורשה להיתר לתת את ההיתר; בפסקה זו, "הודעה" - הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר, שנשלחה בהתאם להוראות שקבע השר לפי חוק התכנון לעניין בקשה להיתר בלא הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, ובה מצוינת האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי המקומית לשליחת התנגדות;

(ב) ניתנה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש היתר; המורשה להיתר יעביר את ההסכמה כאמור לרשות הרישוי, חמישה ימים לפחות לפי מתן ההיתר על ידו.

#### **סימן ד': אגרות והיטלי השבחה באזור לשיקום והתחדשות**

אגרות 39. סעיף 266ד(ב) לחוק התכנון יחול גם לעניין היתר מכוח תוכנית לשיקום והתחדשות, אף אם אינה תוכנית כאמור באותו סעיף.

שיעור היטל השבחה בתוכנית לשיקום והתחדשות 40. (א) על אף האמור בסעיפים 3 ו-3א לתוספת השלישית לחוק התכנון, שיעור היטל ההשבחה שיחול בשל אישורה של תוכנית לשיקום והתחדשות (בסעיף זה – היטל בתוכנית שיקום) הוא רבע ההשבחה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשות מקומית רשאית, בתוך 90 ימים ממועד ההכרזה, לקבוע לעניין אזור לשיקום והתחדשות שבתחומה, כי שיעור ההיטל בתוכנית שיקום יעמוד על מחצית ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) -

(1) לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות, שהיא תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתה בסעיף 15 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021<sup>18</sup> (בסעיף זה – חוק המטרו), יחול השיעור שנקבע לפי הוראות סעיף 19(ד)(1) לחוק המטרו;

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשות מקומית רשאית, בתוך 90 ימים ממועד ההכרזה, לקבוע כי תחול על האזור כאמור, חובת תשלום בשיעור של 72% או רבע מההשבחה וכן היא רשאית לקבוע כי לא תחול עליו חובת תשלום כלל, ויחולו לעניין זה, הוראות סעיף 19(ה) לחוק המטרו.

(ד) לעניין החלטת רשות מקומית לקביעת שיעור היטל בתוכנית שיקום כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג)(2) -

(1) הרשות המקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה כאמור 30 ימים לפחות לפני קבלתה;

(2) ההחלטה תתקבל בהתחשב, בין השאר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן בשיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה;

(3) הקביעה תחול לגבי כל תוכנית לשיקום והתחדשות, שהוגשה בתקופת תוקפה של ההכרזה על האזור לשיקום והתחדשות; בסעיף זה, "תוכנית שהוגשה" - לפי הוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון.

(4) הודעה על החלטה כאמור ברישה וכן הודעה לפי פסקה (1) יפורסמו ברשומות, בעיתון ובאתר האינטרנט בהתאם להוראות סעיפים 1א ו-1ב לחוק התכנון.

#### **סימן ה': החלטת הוראות ותחולה**

החלטת הוראות לפי 41. חוק התכנון וחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים  
הוראות לפי חוק התכנון יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שתוגש לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית לפי פרק זה ועל היתר מכוחה, והוראות לפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים יחולו על תוכנית שתוגש לוועדה למתחמים מועדפים לפי פרק זה ועל היתר מכוחה, והכל אלא אם כן נקבעה בפרק זה הוראה אחרת באותו עניין.

תחולת הוראות 42. הפרק לאחר תום תקופת ההכרזה  
הוראות פרק זה ימשיכו לחול על תוכנית שיקום והתחדשות, על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סימן ב' לפרק ג' או על בקשה להיתר לפי סימן... , אף לאחר תום תקופת תוקפה של ההכרזה על אזור שיקום והתחדשות, ובלבד שהוגשו בתוך תקופת ההכרזה כאמור.

#### **פרק ד': אישור יזם שיקום ורכישת זכויות בעל דירה במבנה טעון שיקום**



אישור יזם שיקום 43. (א) בסעיף זה, "רוב בעלי הדירות" – בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שבבעלותם רוב הדירות בכל מבנה טעון שיקום באותו אזור.

(ב) מנהל הרשות להתחדשות עירונית (בפרק זה – המנהל), יאשר יזם, לבקשתו, כיזם שיקום לעניין אזור לשיקום והתחדשות, אם הוכח להנחת דעתו כי מתקיים לגביו אחד מאלה:

(1) הוא התקשר בעסקת שיקום עם רוב בעלי הדירות;

(2) ביום שבו חלפו 60 ימים ממועד ההכרזה (בסעיף זה – המועד הקובע) מתקיימים לגביו שני אלה:

(א) הוא עומד בתנאים שבתוספת (בסעיף קטן זה – יזם כשיר); שר הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם המנהל, רשאי, בצו, לשנות את התוספת;

(ב) הוא התקשר בעסקת שיקום עם המספר הגבוה ביותר של בעלי דירות בהשוואה ליזמים כשירים אחרים שהתקשרו בעסקת שיקום עם בעלי דירות אחרים באותו אזור לשיקום והתחדשות, והגישו בקשה לאישור כיזמי שיקום, ובלבד שבעלי הדירות שהתקשרו עם היזם, יחד עם בעלי הדירות שהתחייבו לחלופת היציאה לפי סעיף 46, עד אותו מועד, הם רוב בעלי הדירות.

(ג) לא אישר המנהל יזם שיקום לפי הוראות סעיף קטן (א)(2), עד תום תקופת הבחינה כאמור בסעיף קטן (ד), רשאי הוא לבחון, לבקשת יזם, אם מתקיימים לגביו, ביום שבו חלפו 30 ימים מהמועד הקובע, התנאים האמורים באותו סעיף קטן, ורשאי הוא לשוב ולבחון אם התנאים האמורים מתקיימים בתום תקופות נוספות של 30 ימים כל אחת, כל עוד לא התקיים אחד מאלה:

(1) אושר יזם שיקום לפי סעיף קטן (א)(1);

(2) ניתנה ליזם הרשאה לרכישה לצורכי ציבור לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות, כפי שהוחלה בסעיף 62(ב), ופורסמה הודעה בעניין רכישת הזכויות במקרקעין באזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 7 לאותה פקודה, כפי שהוחל באותו סעיף.

(ד) בקשת יזם לאישורו כיזם שיקום תוגש בתוך 3 ימים מהמועד הקובע או מתום תקופת שלוש הימים העוקבת, לפי העניין (בסעיף זה – תקופת ההגשה); המנהל יבחן בקשות שהוגשו כאמור וייתן החלטה בהן בתוך 15 ימים מתום תקופת ההגשה (בסעיף זה – תקופת הבחינה); המנהל יפרסם באתר האינטרנט של הרשות להתחדשות עירונית את המועדים להגשת בקשת יזם לאישורו כיזם שיקום לפי הוראות סעיף קטן (ג) וסעיף קטן זה, וכן הודעה על קבלת בקשת יזם כאמור.

(ה) לבקשה לאישור יזם כיזם שיקום יצרף היזם מסמכים להוכחת התנאים לאישור כאמור, וכן תצהיר לתמיכה בעובדות המפורטות בה; המנהל רשאי לדרוש מהיזם למסור לו מידע ומסמכים נוספים הנדרשים לו לשם החלטה בבקשה.

(ו) יזם המגיש בקשה לאישורו כיזם שיקום לפי הוראות סעיף קטן (א)(2), יודיע על כך לבעלי הדירות שהתקשרו איתו בעסקת שיקום.

(ז) בעל דירה לא יהיה רשאי להתקשר בעסקת שיקום בתקופת ההגשה, ואם הוגשה בקשה לאישור יזם שיקום – בתקופה שתחילתה בתקופת ההגשה וסיומה במועד החלטת המנהל בבקשת היזם.

(ח) אישר המנהל יזם שיקום לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ג), ימסור הודעה על כך ליזם השיקום ולרשות המקומית שאזור השיקום נמצא בתחומה, וכן יפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט של הרשות.

(ט) יזם שקיבל הודעה לפי סעיף קטן (ג) על אישורו כיזם שיקום, יודיע על כך לכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה

מכר יזם שיקום שקיבל אישור כאמור בסעיף 43(ח) את זכויותיו לפי עסקת שיקום, אחת או יותר, ליזם אחר, או בוטלה עסקה בין יזם שקיבל אישור כאמור לבין בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות, וחדל להתקיים בו בשל כך התנאי האמור בסעיף 43(א)(1) או (2)(ב), יודיע על כך למנהל ולכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות בהקדם האפשרי ולא יאוחר מתום שבוע מהמועד שבו חדל להתקיים בו התנאי האמור; הודיע כאמור, יפקע אישורו כיזם שיקום ויחולו לעניין אישור יזם שיקום חדש הוראות סעיף 43 בשינויים שלהלן:

(1) התקיימות התנאים האמורים בסעיף 43(א)(2) תיבחן לגבי היום שבו חלפו 15 ימים מיום הודעת היזם כאמור ברישה;

פקיעת אישור של יזם שיקום 44.

(2) תקופת שלושים הימים כאמור בסעיף 43(ג) ותקופת ההגשה כאמור בסעיף 43(ד) יימנו מהיום האמור בפסקה (1).

45. ביטול אישור של יזם שיקום (א) המנהל רשאי לבטל אישור יזם שיקום שנתן לפי סעיף 43, לאחר שנתן ליזם הזדמנות לטעון את טענותיו, אם התקיים אחד מאלה:

(1) חדל להתקיים ביזם תנאי מהתנאים למתן האישור כאמור בסעיף 43(א)(1) או (2), לפי העניין;

(2) ניתן לגבי היזם צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018<sup>19</sup>.

(ב) יזם שיקום יעדכן את המנהל לאלתר אם התקיים לגביו האמור בסעיף קטן (א)(1) או (2).

(ג) השתנה שטח תוכנית לשיקום והתחדשות, כאמור בסעיף 21, לאחר אישור יזם שיקום לפי סעיף 43(א)(2)(ב), ובשל השינוי האמור לא היה מתקיים לגבי יזם השיקום התנאי כאמור באותו סעיף, במועד האמור בו, יבטל המנהל את אישור יזם השיקום, לאחר שנתן ליזם הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ד) בוטל אישור יזם שיקום לפי הוראות סעיף זה, יחולו לעניין אישור יזם שיקום חדש הוראות סעיף 43, בשינויים שלהלן:

(1) התקיימות התנאים האמורים בסעיף 43(א)(2) תיבחן לגבי היום שבו חלפו 15 ימים ממועד ביטול האישור;

(2) תקופת שלושים הימים כאמור בסעיף 43(ג) ותקופת ההגשה כאמור בסעיף 43(ד) יימנו מהיום האמור בפסקה (1).

46. התחייבות בעל דירה לחלופת היציאה (א) בעל דירה המעוניין שיזם שיקום ירכוש את זכויותיו במקרקעין לפי הוראות פרק זה (בפרק זה – חלופת היציאה), יתחייב בכתב למכור את זכויותיו ליזם השיקום, ויצרף לכתב ההתחייבות ייפוי כוח לעורך דין שמינתה הרשות המקומית לביצוע הפעולות הנדרשות לשם מכירת הזכויות כאמור, ובכלל זה התקשרות בעסקת שיקום לשם קבלת סכום הרכישה כאמור בסעיף 48 (בפרק זה – מיופה הכוח); הרשות המקומית תמנה למיופה כוח לפי סעיף זה עורך דין שאינו בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות.

<sup>19</sup> ס"ח התשע"ח, עמ' 310.

(ב) מיד עם קבלת ייפוי כוח כאמור בסעיף קטן (א), יפנה מיופה הכוח לרשם המקרקעין, בבקשה לרשום בפנקס המקרקעין הערה על כך שעשיית עסקה בזכויותיו במקרקעין של בעל דירה כאמור באותו סעיף קטן טעונה הסכמת הרשות להתחדשות עירונית או מי שראש הרשות הסמיך לכך; לבקשה לפי סעיף קטן זה יצרף מיופה הכוח את כתב ההתחייבות וייפוי הכוח.

(ג) הוכח להנחת דעתו של רשם המקרקעין כי עשיית עסקה בזכויותיו במקרקעין של בעל דירה כאמור בסעיף קטן (א) טעונה הסכמת מיופה הכוח, ירשום הערה על כך, ויראו אותה כהערת אזהרה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין; נרשמה הערת אזהרה כאמור, יודיע על כך מיופה הכוח למנהל, לאלתר, בצירוף העתק ייפוי הכוח וכתב ההתחייבות האמורים בסעיף קטן (א); בהודעה כאמור יציין מיופה הכוח אם בעל הדירה ביטל עסקת שיקום שנחתמה על ידו לפי הוראות סעיף 56.

(ד) בעל דירה שהתחייב כאמור בסעיף קטן (א), לא יוכל לחזור בו מהתחייבותו, אלא לשם התקשרות בעסקת שיקום שלא לפי סעיף זה עם יזם שיקום שאישר המנהל לפי סעיף 43.

(ה) ייפוי כוח כאמור בסעיף קטן (א), יראו אותו לכל דבר ועניין כייפוי כוח בלתי חוזר; ואולם, פקע תוקפה של הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות, או התקשר בעל דירה בעסקת שיקום כאמור בסעיף קטן (ד), יפקע ייפוי הכוח.

יזם שיקום ירכוש, לפי הוראות פרק זה, את זכויותיו במקרקעין של בעל דירה במבנה טעון שיקום, שהתחייב לחלופת היציאה בהתאם להוראות סעיף 46(א) (בפרק זה – בעל דירה שבחר בחלופת היציאה), אם אותו בעל דירה לא התקשר בעסקת שיקום עם יזם אחר, או שהתקשר בעסקה כאמור וביטל אותה לפי הוראות פרק ה'.

רכישת זכויות של בעל דירה שהתחייב לחלופת היציאה בידי יזם שיקום

(א) לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד ההכרזה, יערוך השמאי הממשלתי הראשי, ביחס לכל דירה באזור לשיקום והתחדשות, שומת מקרקעין, ובכלל זה יקבע את הסכום שיהיה בעל הדירה זכאי לקבל תמורת זכויותיו במקרקעין, אם יבחר שזכויותיו יירכשו בידי יזם שיקום כאמור בסעיף 43 (בפרק זה – סכום הרכישה); הביא בעל דירה לפני השמאי הממשלתי הראשי נתונים הנוגעים לעריכת שומת מקרקעין, במהלך התקופה האמורה בסעיף 15(2), יערוך השמאי הממשלתי הראשי את השומה לאחר שבחן את הנתונים; השמאי הממשלתי הראשי יעביר לרשות המקומית שבתחומה נמצאת דירה כאמור, את שומת המקרקעין שנערכה לגבי אותה דירה.

עריכת שומת מקרקעין וקביעת סכום הרכישה

(ב) (1) שומת המקרקעין תיערך לפי שווי של דירה חדשה באותו אזור, שדומה במאפייניה, ובכלל זה בשטחה, לדירה של בעל הדירה הזכאי, ובהתחשב במאפייניהן של דירות חדשות באותו אזור; השומה תיערך ליום שלפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה (בסעיף זה – המועד הקובע לעניין השומה).

(2) לעניין חישוב שטח דירה יחולו ההוראות לפי סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973<sup>20</sup>; השמאי הממשלתי הראשי, באישור שר האוצר, רשאי לקבוע בכללים הוראות לעניין המאפיינים שיובאו בחשבון בעריכת שומה לפי סעיף קטן זה.

(3) השומה שתיקבע לפי סעיף קטן זה לא תפחת מסכום הפיצויים שייקבע לפי סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות כפי שהוחל בסעיף 63(ב).

(ג) הרשות המקומית שהאזור לשיקום והתחדשות נמצא בתחומה, תפרסם באתר האינטרנט שלה, בתוך 7 ימים מהמועד שבו העביר לה השמאי הממשלתי הראשי את שומת המקרקעין כאמור בסעיף קטן (א), הודעה הכוללת את כל אלה:

(1) פרטים בדבר המנגנון לרכישת זכויות במקרקעין מבעלי הדירות באותו אזור בידי יזם שיקום, לפי פרק זה, במסגרת חלופת היציאה, ובכלל זה הדרך למתן הסכמה לרכישת זכויות במסגרת החלופה האמורה ותוצאות מתן ההסכמה, לרבות התנאים שבהתקיימם תושלם רכישת זכויותיו של בעל דירה כאמור בידי יזם השיקום וישולם לו סכום הרכישה;

(2) פרטים בדבר סמכות המנהל לבטל אישור יזם שיקום שניתן לפי סעיף 43, ובדבר התנאים שעל יזם שיקום לעמוד בהם כדי לקבל סיוע מהמדינה לפי סעיף 51;

(3) פרטי הגורם ברשות המקומית שאליו יכולים בעלי הדירות באותו אזור לפנות לצורך קבלת שומת המקרקעין;

(4) זכותם של בעלי הדירות באותו אזור להגיש השגה על השומה, לפי סעיף 49, והדרך להגשתה.

השגה על השומה 49. נקבעה שומת מקרקעין לפי הוראות סעיף 48, רשאי בעל דירה להגיש השגה על השומה לוועדת ההשגות כמשמעותה בסעיף 9א(ב) לפקודת הקרקעות, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו השומה, ויחולו לעניין הליך ההשגה לפני ועדת ההשגות הוראות סעיף 9א לפקודה האמורה, בשינויים המחויבים.

אופן רכישת הזכויות בחלופת היציאה 50. (א) יזם שיקום ירכוש את זכויותיו במקרקעין של כל בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות שבחר בחלופת היציאה, בתוך 90 ימים מהיום שבו כל בעלי הדירות באותו אזור, שלא בחרו בחלופת היציאה, התקשרו אתו בעסקת שיקום, בעצמם או באמצעות מי שבית המשפט מינה לכך לפי סעיף 52(א); יזם שיקום יודיע למנהל על כך שהתקיים לגבי התנאי האמור, מיד עם השלמת ההתקשרות האחרונה כאמור.

(ב) היזם ישלם לכל בעל דירה שבחר בחלופת היציאה, תמורת רכישת זכויותיו במקרקעין, את סכום הרכישה שנקבע לפי סעיף 48, ואם הוגשו השגה כאמור בסעיף 49 או ערעור על החלטה בהשגה – את סכום הרכישה שנקבע בהחלטה בהשגה או בערעור, לפי העניין; סכום הרכישה שישלם היזם יוצמד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מהמועד הקובע לעניין שומה עד מועד התשלום בפועל.

(ג) לא רכש יזם השיקום את זכויותיהם של כל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שבחרו בחלופת היציאה, בתקופה האמורה בסעיף קטן (א), יהיה המנהל רשאי לבטל את אישורו כיזם שיקום.

סיוע המדינה לרכישת זכויות 51. (א) יזם שיקום שרכש את זכויותיו של בעל דירה בהתאם להוראות סעיף 350 רשאי לבקש ממנהל מס רכוש את הסכום ששילם לאותו בעל דירה לפי אותו סעיף, כולו או חלקו, ולא יותר מסכום הרכישה כאמור בסעיף 48(א) ו- (ב) (בסעיף זה – סיוע במימון); מנהל מס רכוש ייתן סיוע כאמור ליזם אם התקיימו כל אלה:

(1) היזם המציא למנהל מס רכוש הוכחות בדבר הסכום ששילם לבעל הדירה;

(2) היזם עמד בדרישות מנהל מס רכוש שעניין הבטחת יכולתו להחזיר את סכום הסיוע; אין בקביעה שלפיה מתקיים לגבי היזם האמור בסעיף 43(א)(2) כדי להוות ראיה לכך שהוא עומד בדרישות כאמור בפסקה זו;

(3) היזם עמד בדרישות לפי סעיפים 2 ו-2א לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976<sup>21</sup>;

(4) ניתנו ערובות להנחת דעתו של מנהל מס רכוש בדבר הבטחת החזרת סכום הסיוע.

(ב) (1) קיבל יזם שיקום את הסכום כאמור בסעיף קטן (א), ונבנה בית משותף חדש בהתאם לתוכנית לשיקום והתחדשות החלה על הדירה שרכש, יהיה חייב להחזיר את הסכום האמור בתוך 30 ימים מיום שכל הבתים המשותפים שנבנו לפי אותה תוכנית באזור טעון שיקום יהיו ראויים לשימוש כהגדרתו בסעיף 8א(ג)(1) לפקודת מס הכנסה, בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בחוק מס רכוש, מיום מתן הסכום כאמור עד יום ההחזר.

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשאי המנהל לאשר, לבקשת יזם השיקום שהוגשה בתוך 30 הימים האמורים בפסקה האמורה, שחלף החזרת הסכום כאמור באותה פסקה, יחזיר היזם את שווי דירת התמורה; בחר יזם השיקום בהחזרת שווי דירת התמורה, לא יוכל לחזור בו מבחירתו; לעניין זה, "שווי דירת התמורה" – השווי במועד המסירה, של דירת התמורה אשר היה מקבל בעל הדירה שנרכשה דירתו בהתאם לשווי הממוצע של דירות תמורה שקיבלו בעלי דירות בעלות מאפיינים דומים לדירתו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לא הושלמה בניית כל הבתים המשותפים באזור לשיקום והתחדשות בתוך חמש שנים מהמועד שבו שולם ליזם השיקום סכום הסיוע במימון, יחזיר יזם השיקום את הסכום האמור לקרן הפיצויים כמשמעותה בסעיף 2א לחוק מס רכוש (בפרק זה – קרן הפיצויים); המנהל רשאי להאריך את התקופה האמורה מנימוקים שיירשמו.

(ד) על סכום ההחזר כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יחולו הוראות פקודת המסים (גבייה), כאילו היה מס, וכן יחולו עליו הוראות חוק קיזוז מסים, התש"ס-1980<sup>22</sup>, כאילו היה חוב מס.

המקור להשתתפות 52. קרן הפיצויים תממן את סכום הסיוע במימון כמשמעותו בסעיף 51, והסכומים שיחזיר יזם השיקום לפי סעיף 51(ג) יצורפו לקרן הפיצויים ויהיו חלק ממנה.

<sup>21</sup> ס"ח התשל"ו, עמ' 22  
<sup>22</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 22



## פרק ה': הסכמה לביצוע עבודה והתקשרות בעסקת שיקום

53. הוראות לעניין ביצוע עבודה במבנה טעון שיקום
- (א) אושרה תכנית שיקום והתחדשות, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, חוק המקרקעין (חיזוק) או חוק פינוי ובינוי, הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית משותף לצורך ביצוע עבודה שמטרתה הקמת מבנה חדש במקומו של מבנה טעון שיקום בהתאם לאותה תכנית (בפרק זה – ביצוע עבודה), יחולו לעניין קבלת ההסכמה או ההחלטה על ביצוע העבודה כאמור הוראות פרק זה.
- (ב) אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מהחלטה של בעלי דירות לעניין ביצוע עבודה להקמה מחדש או לתיקון של מבנה טעון שיקום שנהרס, כולו או מקצתו, שלא לפי תכנית שיקום והתחדשות, שהתקבלה במהלך 60 הימים שלאחר המועד הקובע.
- (ג) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול לעניין ביצוע עבודה, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי פרק זה.
54. סעדים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת שיקום
- (א) אושר יזם שיקום לעניין אזור לשיקום והתחדשות, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו אזור מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע עסקת השיקום או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בסעיף זה – בעל דירה מסרב), רשאי בית המשפט, לבקשת יזם השיקום, לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה באזור לשיקום והתחדשות שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.
- (ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב בלתי סביר, בין השאר, אם מתקיים אחד מאלה:
- (1) בעל דירה סירב בשל אחת הנסיבות המפורטות בפסקאות (1) עד (3) לסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, ויחולו הוראות אותן פסקאות, בשינויים המחויבים ובשינוי זה: בכל מקום במקום "עסקת פינוי ובינוי" יבוא "עסקת שיקום";
- (2) בעל הדירה המסרב שהתגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, או בן משפחתו שהתגורר עמו במועד האמור, הוא אדם עם מוגבלות ולא הוצעה לו דירת תמורה הכוללת התאמות או תשלום בעד ההתאמות; בפסקה זו, "אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

(3) בעל הדירה המסרב התגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, ובמועד האמור מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט בסעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי ובינוי, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה;

(4) בעל הדירה המסרב התגורר בדירה במועד שבו נגרם נזק המלחמה, והוא אחד מהמנויים בפסקה (7) לסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, ולא הוצעה לו חלופה כאמור בפסקה (6)(א) באותו סעיף, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה; לעניין זה, יקראו את סעיף 2(ב)(7) לחוק פינוי ובינוי, כך:

(א) בפסקת משנה (א), במקום "שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "שבמועד שבו נגרם נזק המלחמה";

(ב) בפסקת משנה (ג), במקום "שבמועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "שבמועד שבו נגרם נזק המלחמה".

55. החלת הוראות מחוק פינוי ובינוי בעניין התקשרות בעסקת שיקום

הוראות סעיפים 1א ו-1ב(א) ו-(ב) לחוק פינוי ובינוי יחולו על התקשרות בעסקת שיקום, בשינויים המחויבים ובשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי" יבוא "עסקת שיקום".

56. תוקפם של עסקת שיקום או הסכם ארגון

(א) בלי לגרוע מהוראות כל דין, בעל דירה רשאי לבטל עסקת שיקום או הסכם ארגון בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם או המארגן, לפי העניין, אם מתקיים אחד מאלה:

(1) אושר יזם שיקום לפי סעיף 43, וביטול העסקה או ההסכם נעשה לשם התקשרות בעסקת שיקום עם אותו יזם או לשם מתן התחייבות לחלופת היציאה לפי סעיף 46;

(2) לא אושר יזם שיקום לפי סעיף 43 עד המועד הקובע, או פקע או בוטל אישור שניתן ליזם שיקום לפי סעיפים 44 או 45, וביטול העסקה או ההסכם נעשה לשם התקשרות בעסקת שיקום עם יזם אחר או לשם מתן התחייבות לחלופת היציאה לפי סעיף 46; ואולם, בעל דירה לא יהיה רשאי לבטל את העסקה או ההסכם לפי הוראות פסקה זו בתקופת ההגשה כאמור בסעיף 43(ד), ואם הוגשה בקשה לאישור יזם שיקום – בתקופה שתחילתה בתקופת ההגשה וסיומה במועד מתן החלטת המנהל בבקשת היזם.

(ב) ביטל בעל דירה עסקת שיקום או הסכם ארגון לפי הוראות סעיף קטן (א), ימסור על כך הודעה בכתב ליזם או למארגן, לפי העניין.

דינם של עסקה או 57. (א) נחתמו עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית חיזוק, לגבי דירה במבנה הסכם ארגון קודמים לגבי דירה במבנה טעון שיקום, לפני מועד ההכרזה (בפרק זה – עסקה קודמת), ובאותו מועד טרם התחילו עבודות הבנייה בהתאם לעסקה כאמור, יחולו הוראות אלה:

(1) יראו עסקה קודמת לעניין חוק זה גם כעסקת שיקום; ואולם, אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי ומהוראות סעיף 5ג לחוק החיזוק;

(2) בעל דירה שהתקשר עם יזם בעסקה קודמת רשאי, בתוך 60 ימים ממועד ההכרזה, לבטלה, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, ובלבד שנתן התחייבות לחלופת היציאה לפי סעיף 46;

(3) יזם שהתקשר עם בעל דירה בעסקה קודמת רשאי, בתוך 30 ימים ממועד ההכרזה, לבטלה, מכל סיבה שהיא, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם בעל הדירה, ובלבד שביטל את העסקאות הקודמות עם כל בעלי הדירות באותו אזור לשיקום והתחדשות שאתם התקשר, ונמחקו, לבקשתו, כל ההערות שנרשמו בשלחן במרשם המקרקעין.

(ב) בוטלה עסקה קודמת שנחתמה לפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה, לפי הוראות סעיף 56 או סעיף קטן (א)2 יהיה היזם זכאי לתשלום מבעל הדירה בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף 1ד(ה) לחוק פינוי ובינוי, בלבד, ויראו לעניין זה כאילו העסקה בוטלה בשל סעיף 1ד(א)1 לחוק האמור.

(ג) בעל דירה במבנה טעון שיקום שהתקשר עם מארגן לעניין אותה דירה בהסכם ארגון, לפני מועד ההכרזה, רשאי, בתוך 60 ימים מאותו המועד, לבטלו, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם המארגן, ובלבד שנתן התחייבות לחלופת היציאה לפי סעיף 46.

(ד) בסעיף זה -

”עסקה לפי תוכנית חיזוק” – כהגדרתה בחוק הסכמים לארגון עסקאות;

”עסקת פינוי ובינוי” – כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי.

התניה לטובת בעל 58. הוראות סעיף 6א לחוק פינוי ובינוי יחולו לעניין סעיפים 56 ו-57. דירה

**פרק ו': בחירת יזם על ידי הרשות להתחדשות עירונית ורכישת הזכויות במקרקעין לצורכי ציבור**

שיקום וחידוש של 59. הכריזה הוועדה על שטח כעל אזור לשיקום והתחדשות לפי הוראות סעיף 11 וחלפו 150 ימים לפחות ממועד ההכרזה ולא אושר יזם שיקום לפי הוראות פרק ד', ייחשבו שיקומו וחידושו של האזור לשיקום והתחדשות, לצורך ציבורי כמשמעותו בפקודת הקרקעות, ויחולו לגבי אותו אזור הוראות פרק זה. ציבורי

בחירת יזם על ידי 60. (א) בהתקיים האמור בסעיף 59, רשאית הרשות להתחדשות עירונית לבחור ביזם שלהנחת דעתה יש ביכולתו לפעול לשיקומו ולחידושו של האזור לשיקום והתחדשות, באופן המיטבי; בהליך בחירת היזם תשקול הרשות להתחדשות עירונית, לגבי כל אזור לשיקום והתחדשות, את השיקולים המפורטים להלן, ככל שהם מתאימים בנסיבות העניין, וכן רשאית היא להתחשב בשיקולים נוספים, בשים לב למאפיינים הייחודיים של כל אחד מהאזורים כאמור:

(1) איתנותו הכלכלית של היזם;

(2) ניסיונו של היזם בביצוע מיזמי בנייה, לרבות מיזמים להתחדשות עירונית;

(3) מספר בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שעמם התקשר היזם בעסקת שיקום;

(4) עמדתם של בעלי דירות באזור לשיקום והתחדשות שלא בחרו בחלופת היציאה כאמור בסעיף 47, אם הובאה לידיעת הרשות להתחדשות עירונית;

(5) התמורות שמציע היזם לבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות.

(ב) החליטה הרשות להתחדשות עירונית לבחור יזם, לגבי אזור לשיקום והתחדשות, בהתאם להוראות סעיף קטן (א), תפרסם באתר האינטרנט שלה הודעה על כוונתה לקיים הליך לבחירת יזם באותו אזור, הכוללת בין השאר את פרטי ההליך והשיקולים לבחירת היזם.

- הודעת הרשות להתחדשות עירונית על בחירתה ביזם
61. (א) בחרה הרשות להתחדשות עירונית יזם לפי הוראות סעיף 60, לגבי אזור לשיקום והתחדשות, תודיע על כך ליזם שנבחר כאמור, וכן לרשות המקומית שבתחומה נמצא האזור.
- (ב) הרשות להתחדשות עירונית תפרסם באתר האינטרנט שלה הודעה על בחירתה ביזם כאמור בסעיף קטן (א), ותציין בהודעתה כי בהתקיים האמור בסעיף 63(ב) רישה, יפנה היזם שנבחר לשר האוצר בבקשה לתת לו הרשאה לרכישה לצורכי ציבור, בהתאם להוראות הסעיף האמור.
- הודעת היזם שנבחר לבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות
62. יזם שנבחר לפי סעיף 60 יודיע, בכתב, בתוך 15 ימים ממועד הודעת הרשות להתחדשות עירונית לפי סעיף 61, לכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות, על הבחירה בו ויציע להם להתקשר עמו בעסקת שיקום או לבחור בחלופת היציאה כאמור בסעיף 47; בהודעתו יציין היזם, כי בהתקיים האמור בסעיף 63(ב) רישה, הוא יפנה לשר האוצר בבקשה לתת לו הרשאה לרכישה לצורכי ציבור, בהתאם להוראות הסעיף האמור.
- הרשאה לרכישה לצורכי ציבור ותחולת הוראות פקודת הקרקעות וחוק לתיקון דיני הרכישה
63. (א) בסעיף זה, "תקופת האישור" – שתי תקופות בחינה כמשמעותן בסעיף 43(ד) שתחילתן ביום פרסום הודעת הרשות להתחדשות לפי סעיף 61 על בחירתה ביזם.
- (ב) חלפה תקופת האישור ולא אושר היזם שנבחר לפי סעיף 60 או יזם אחר, כיזם שיקום לפי הוראות סעיף 43, יפנה היזם שנבחר כאמור לשר האוצר בתוך 60 ימים מתום תקופת האישור, בבקשה לתת לו הרשאה לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות לרכישת הזכויות במקרקעין באזור לשיקום והתחדשות, לצורך שיקומו וחידושו של האזור (בפרק זה – רכישה לצורכי ציבור), ויחולו לעניין מתן ההרשאה ולעניין הרכישה האמורה הוראות פקודת הקרקעות וחוק לתיקון דיני הרכישה, בשינויים המפורטים להלן:
- (1) על אף הוראות סעיף 22(1) לפקודת הקרקעות, רק היזם שנבחר לפי סעיף 60 יהיה רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה למתן הרשאה לפי סעיף 22 לפקודה האמורה;
- (2) על אף האמור בסעיף 7(1) לפקודת הקרקעות -

(א) שר האוצר לא יפרסם הודעה ברשומות לפי הסעיף האמור, לעניין הרכישה לצורכי ציבור, יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(ב) טרם פרסום ההודעה ברשומות לפי הסעיף האמור יציג היזם לשר האוצר את הפעולות שנקט לשם יידוע בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות לגבי הכוונה לרכישת המקרקעין לצורכי ציבור וכן את מספר בעלי הדירות כאמור שהתקשרו עימו בעסקת שיקום, שבחרו בחלופת היציאה כאמור בסעיף 47 או שהסכימו שזכויותיהם במקרקעין יירכשו לצורכי ציבור;

(3) על אף האמור בסעיף 13(1) לחוק לתיקון דיני הרכישה ובסעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות, המועד הקובע לעניין רכישת הזכויות במקרקעין לצורך הערכת שוויין כאמור בסעיף 12(ב) האמור יהיה היום שלפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה;

(4) על אף האמור בסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה, סכום הפיצויים שישלם היזם לבעלי דירות במקרקעין שזכויותיהם נרכשו לצורכי ציבור יוצמד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מהמועד הקבוע בפסקה (3) עד מועד התשלום בפועל;

(5) על אף האמור בסעיף 9(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה, המועד שבו ישלם היזם לבעלי דירות במקרקעין שזכויותיהם נרכשו לצורכי ציבור את סכום הפיצויים, יהיה המועד שבו פורסמה ברשומות הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות או המועד שבו רכש היזם את הזכויות במקרקעין של כל בעל דירה שבחר בחלופת היציאה כאמור בסעיף 47, לפי המאוחר.

(ג) לבקשה למתן הרשאה כאמור בסעיף קטן (א), יצרף היזם אישור מאת הרשות להתחדשות עירונית שבו יפורטו, בין השאר, כל אלה:

(1) כי הוא נבחר בהתאם להוראות סעיף 60;

(2) כי לא אושר יזם אחר כיזם שיקום בתום תקופת האישור כאמור בסעיף קטן (ב) רישה;

(3) כי היקף הזכויות במקרקעין שהוא מבקש לרכוש דרוש לשם שיקומו וחידושו של האזור.

(ד) לא פנה היזם שנבחר לפי סעיף 60 לשר האוצר בבקשה למתן הרשאה לרכישה לצורכי ציבור בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב), רשאית הרשות להתחדשות עירונית לבטל את בחירתו ולבחור יזם אחר לפי הוראות סעיף 60.

64. סיוע במימון תשלום הפיצויים יזם שניתנה לו הרשאה לרכישה לצורכי ציבור לפי סעיף 63, רשאי לבקש ממנהל מס רכוש את סכום הפיצויים ששילם לבעל דירה שזכויותיו נרכשו לצורכי ציבור בהתאם להוראות אותו סעיף, כולו או חלקו, ולא יותר מהסכום שנקבע לפיו (בסעיף זה – סיוע במימון תשלום הפיצויים); הוראות סעיף 51(ב)(1), (ג) ו- (ד), יחולו לעניין הסיוע במימון תשלום הפיצויים, בשינויים המחויבים.

65. תוצאות פרסום הודעה על רכישה לצורכי ציבור מהמועד שבו פורסמה הודעה ברשומות על רכישה לצורכי ציבור לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות כפי שהוחל בסעיף 63(ב), יחולו הוראות אלה:

(1) מנהל הרשות להתחדשות עירונית לא יהיה רשאי לאשר יזם כיוזם שיקום לפי הוראות סעיף 43 לעניין אותו אזור לשיקום והתחדשות;

(2) כל עסקאות השיקום שנחתמו על ידי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות עם יזם אחר – בטלות, ורשם המקרקעין ימחק כל הערה שנרשמה לפי סעיפים 126 או 128 לחוק המקרקעין לגבי זכות במקרקעין שפורסמה לגביהם ההודעה.

#### **פרק ז': מיסוי מקרקעין**

66. פרשנות (א) למונחים המופיעים בפרק זה תהיה המשמעות הנודעת להם בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>23</sup> (בפרק זה – חוק מיסוי מקרקעין).

(ב) לעניין פרק זה, יראו כעסקת שיקום גם התחייבות לחלופת היציאה שנתן בעל דירה בהתאם להוראות סעיף 46(א).



פטור ממס ברכישה 67.  
של דירה בידי יזם

(א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעל דירה, בעסקת שיקום שנחתמה על פי התחייבות שנתן בעל הדירה בהתאם להוראות סעיף 46(א), שהיא עסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, תהיה פטורה ממס רכישה, וכן תהיה פטורה ממס, ובלבד שבעל הדירה רכש בתקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה בתום 12 חודשים מהיום שבו רכש היזם מבעל הדירה את הזכות ביחידת המגורים החלופית, כאמור בסעיף 47, זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, לחילוף יחידת המגורים החלופית, וששווי דירת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית.

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב(ג) או (ד) לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין, בשינויים המחויבים.

(ג) במכירת יחידת מגורים חלופית, כאמור בסעיף קטן (א), יהיה המס כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975<sup>24</sup>, בשיעור אפס.

פיצויים בעד נזק 68.  
מלחמה באזור  
לשיקום והתחדשות

(א) על אף האמור בהוראות לפי סעיף 36(א) לחוק מס רכוש (בסעיף זה – תקנות מס רכוש), נגרם נזק מלחמה לדירה באזור לשיקום והתחדשות, רשאי מנהל מס רכוש לדחות את מועד תשלום הפיצויים לפי אותן תקנות לבעל דירה כאמור (בסעיף זה – הניזוק) עד למועד שיקבע, בהתחשב ביחס בין עלות שיקום הנזק שנגרם לבניין לעלות המימון של דיור חלופי לניזוק כאמור בסעיף קטן (ב) ובאפשרות שיקום הנזק.

(ב) דחה מנהל קרן הפיצויים את מועד תשלום הפיצויים כאמור בסעיף קטן (א), יהיה זכאי הניזוק לדמי שכירות ראויים, כפי שיקבע המנהל, עד המועד שבו התקיים האמור בסעיף קטן (ג) (1) עד (3) או מועד תשלום הפיצויים בהתאם לתקנות, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות לא ישולמו לאחר מועד מסירת המקרקעין ליזם לצורך תחילת העבודות.

(ג) קיבל ניזוק את אחד מאלה, יראו זאת כחלף הפיצוי שהוא זכאי לו בעד נזק המלחמה לפי תקנות מס רכוש:

(1) התמורה לפי עסקת שיקום שעניינה דירה במבנה חדש שהוקם במקום הדירה במבנה הטעון שיקום ותשלום דמי שכירות החל מהמועד האמור בסעיף קטן (ב) ועד קבלת הדירה האמורה;

(2) תשלום תמורת רכישת זכויותיו במקרקעין כאמור בסעיף 48;

(3) פיצויים המשולמים לבעל דירה שזכויותיו נרכשו לצורכי ציבור בהתאם להוראות סעיף 45.

(ד) סעיף זה יחול גם לעניין נזק מלחמה שנגרם לפי יום התחילה.

### **פרק ח': שונות**

#### **סימן א': עבודות פיתוח באזור לשיקום והתחדשות**

עבודות פיתוח באזור לשיקום והתחדשות 69. (א) לא ידרשו רשות מקומית, ועדה מקומית או כל גוף אחר, מיזם שיקום, מיזם שניתנה לו הרשאה לרכישת זכויות במקרקעין לצורכי ציבור לפי הוראות פרק ז', או מהמדינה, לבצע או לממן, במישרין או בעקיפין, עבודות פיתוח, כתנאי למתן היתר, אישור או הסכמה בקשר לאזור שיקום והתחדשות, וכן לא יקבלו מימון של עבודות כאמור או ייהנו מביצוע של עבודות כאמור אף בלי שדרשו זאת, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) העבודות יבוצעו מכוח התקשרות בין בעל המקרקעין ובין הרשות המקומית באחת הדרכים הקבועות בסעיפים 197, 198 או 198א(ב) לפקודת העיריות<sup>25</sup>;

(2) בעד ביצוע עבודות הפיתוח תשולם לבעל המקרקעין תמורה שאינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור כמשמעותה בסעיף 198א(ב)(3) לפקודת העיריות;

(3) התמורה כאמור בפסקה (2) תשולם באחת הדרכים הקבועות בסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות.

(ב) בסעיף זה -

"עבודות פיתוח" – כהגדרתן בסעיף 198א לפקודת העיריות, ובכלל זה שטחים המיועדים לצרכי ציבור בעבור הרשות המקומית או הממוקמים במבנים או במגרש שבהם ייעודים נוספים;

"רשות מקומית" – כהגדרתה בחוק התכנון, לרבות מי מטעמה.

#### **סימן ב': ביצוע ותקנות**

ביצוע ותקנות 70. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה, למעט פרקים ג' עד ה'.

(א) שר הפנים ממונה על ביצוע פרק ג'.

<sup>25</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' ...

(ב) שר המשפטים ממונה על ביצוע פרק ד' ו-ה'.

### סימן ג': תיקון עקיף

71. תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו מינהליים

ב"חוק בתי המשפט לעניינים מינהליים, בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו מינהליים  
"ה) החלטה של רשות לפי חוק שיקום מבנים...\_\_\_\_, למעט החלטה של  
הוועדה על הכרזה לפי סעיף 11 לחוק האמור ולמעט החלטה של שר האוצר  
לתת הרשאה לרכישה לצורכי ציבור לפי סעיף 62".

72. תיקון חוק מס רכוש וקרן פיצויים  
בסעיף 2א לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, בסעיף קטן (א), אחרי "פיצויים בעד  
נזק" יבוא "ולמתן סיוע לרכישת זכויות בעל דירה לפי סעיף 49 לחוק שיקום  
נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ה-2025";

### תוספת

#### (סעיף 43(ב)(2)(א))

#### (יזם כשיר)

בתוספת זו -

"דוח כספי" – כהגדרתו בחוק ניירות ערך;

"חברה קשורה", לענין יזם – כל אחת מאלה:

(1) חברת אם כמשמעותה בחוק ניירות ערך, של היזם;

(2) חברת בת כהגדרתה בחוק ניירות ערך, של היזם;

(3) חברה שחברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים או יותר מן  
הערך הנקוב של הון מניות המוצא שלה וכן בחמישים אחוזים או יותר  
מן הערך הנקוב של הון מניות המוצא של היזם, ובלבד שהחברה האם  
מחזיקה בשיעור זה של אמצעי השליטה כהגדרתם בחוק ניירות ערך,  
בה וביזם.

1. יזם כשיר הוא יזם שמתקיימים לגביו כל אלה:

(1) הוא עומד בדרישות לפי סעיפים 2 ו-2א להוראות חוק עסקאות גופים  
ציבוריים, התשל"ו-1976<sup>26</sup>;

(2) הוא עומד בעיקרון עסק חי, כמשמעותו בגילוי דעת שפרסמה לשכת רואי החשבון בישראל בהתאם לדוח הכספי המבוקר של היזם לשנה שקדמה למועד הבחינה, ובהעדר דוח כספי מבוקר לאותה שנה – לשנה שקדמה לה ;

(3) ההון העצמי שלו בדוח הכספי המבוקר לשנה שקדמה למועד הבחינה, ובהעדר דוח כספי מבוקר לאותה שנה – לשנה שקדמה לה, הוא לפחות הסכום הנקוב בטור ב' בטבלה שלהלן בהתאם למספר יחידות הדיור אשר היו קיימות באזור לשיקום והתחדשות שלגביו נבחן אישורו כיזם שיקום, טרם קרות נזק המלחמה :

טור א'	טור ב'
מספר יחידות הדיור הקיימות	הון עצמי (במיליוני שקלים חדשים)
עד 150	20
151-300	25
301-500	30
501 ומעלה	35

(4) ההכנסה השנתית הממוצעת שלו בשלוש השנים שקדמו למועד הבחינה ואשר הוכן לגביהן דוח כספי מבוקר, הייתה לפחות הסכום הנקוב בטור ב' בטבלה שלהלן בהתאם למספר יחידות הדיור אשר היו קיימות באזור לשיקום והתחדשות שלגביו נבחן אישורו כיזם שיקום, טרם קרות נזק המלחמה :

טור א'	טור ב'
מספר יח"ד קיימות	הכנסה שנתית ממוצעת (במיליוני שקלים חדשים)
עד 150	40
151-300	50
301-500	60
500 ומעלה	70

(5) במהלך 7 השנים שקדמו למועד הבחינה, ניתנה תעודת גמר על ידי רשות מאשרת לפי סעיף 157א לחוק התכנון, למיזם בנייה רוויה למגורים כהגדרתה בסעיף 158טו לחוק האמור, שביצע היזם בעצמו או באמצעות קבלן מטעמו, או שביצעה חברה קשורה ליזם, ואשר כלל, לכל הפחות, פי שלוש ממספר יחידות הדיור שהיו קיימות באזור לשיקום והתחדשות שלגביו נבחן אישורו כיזם שיקום, ערב קרות נזק המלחמה.

2. (א) יראו את היזם ככזה שמתקיימים לגביו התנאים לעניין איתנות כלכלית כמפורט בפרט 1(3) ו-4), אם התנאים האמורים מתקיימים לגבי אחד מאלה, ולעניין פרט משנה (2) שלהלן – ובלבד שבידי היזם מחצית לפחות מההון העצמי הנדרש כאמור בפרט 1(3) ו-4):

(1) חברה קשורה ליזם, המחויבת לכל ההתחייבויות הכספיות של היזם בקשר עם עסקת השיקום כלפי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות וכלפי המדינה;

(2) שותף של היזם בביצוע עסקת השיקום, המחויב לכל ההתחייבויות הכספיות של היזם בקשר עם עסקת השיקום כלפי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות וכלפי המדינה.

(ב) הניסיון יכול להיות של היזם עצמו או של חברה הקשורה עמו.

עדכון סכומים 3. הסכומים הנקובים בתוספת זו יעודכנו בהתאם לשינויים שיחולו במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מהמדד הידוע ביום פרסום החוק עד המדד הידוע ביום הראשון בתקופת ההגשה, כמשמעותה בסעיף 43(ד).

## דברי הסבר

### פרק א'

#### סעיף 1

מוצע להגדיר מונחים שיש בהם שימוש בהצעת החוק, ובכלל זה להגדיר אזור לשיקום והתחדשות (להלן – אזור לשיקום והתחדשות) ואת הוועדות הרלוונטיות ליישום הוראות החוק וכן תוכנית לשיקום והתחדשות, עסקת שיקום ומבנה טעון שיקום.

### פרק ב'

#### סימן א'

#### לסעיפים 2 עד 10

מוצע להקים ועדה לקביעת אזורים לשיקום והתחדשות (להלן – הוועדה), ולקבוע את הרכבה ותקופת כהונתה. כן מוצע לקבוע את סדרי עבודת הוועדה, ובכלל זה - המניין החוקי בה, מנגנון ההכרעה כאשר הדעות שקולות, מינוי היועץ המשפטי לוועדה וחובת ניהול פרוטוקול. יש לציין כי במידה והאזור שנפגע ונדון בוועדה יכול יותר מרשות מקומית אחת יכולו חברי הצוות ראשי הרשויות של כל אחת מהערים או אחד מסגניהם. יובהר כי לא מדובר במוסד תכנון כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, ועל כן ההוראות שנקבעו בחוק האמור לא חלות לגביו.

#### לסעיף 11

מוצע לקבוע לעניין סעיף זה כי ההגדרה "בניין" תהיה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון), למעט בפסקאות (1) ו-(2) לאותה הגדרה. כלומר, בניין יהיה מוגדר כך: " כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר".

עוד מוצע לקבוע, כי בתוך 45 יום ממועד קרות נזק מלחמה לבניין, ולאחר שמהנדס הרשות המקומית קבע כי הבניין נהרס או שיש להרסו בשל אותו נזק, תהיה רשאית הוועדה, שהוקמה לפי סעיף 2 לחוק המוצע, להכריז בצו על השטח שבו נמצא הבניין ההרוס לבדו או יחד עם בניינים אחרים כאמור כעל אזור לשיקום והתחדשות, וזאת אם מצאה כי קיימת הצדקה לקידום או למימוש מיזם התחדשות עירונית באותו שטח. כמו כן, אותה ועדה תקבע את תחום האזור לשיקום והתחדשות, שבו יחולו הסדרים מיוחדים, כמוצע בחוק זה.

יתרה מכך, מוצע לקבוע, כי בתחום האזור לשיקום והתחדשות שתקבע הוועדה כאמור, רשאית היא לכלול ארבעה סוגי מגרשים: **האחד**, כאמור לעיל, במגרש שבו נגרם נזק מלחמה לבניין ומהנדס הרשות המקומית קבע כי הבניין נהרס או שיש להרסו בשל אותו נזק. **השני**, מגרש שבו בניין שנגרם לו נזק מלחמה אבל הוא אינו בניין הרוס, אך הוועדה השתכנעה על בסיס חוות דעת הנדסיות וכלכליות (בהסתמך על חוות דעת מהנדס הרשות המקומית ושמאי שמינתה לשם כך) כי הבניין ניזוק באופן משמעותי באופן המצדיק את הריסתו על פני שיקומו. יובהר כי הכוונה בשיקום כוללת גם הריסה ובנייה מחדש וגם שיפוץ באופן המתכתב עם ההגדרה של מבנה טעון שיקום; **השלישי**, מגרש שבו בניין שאינו אחד מאלו הנזכרים לעיל, ואולם מתקיימים בו המבחן הכמותי והמבחן התכנוני-מהותי: המבחן הכמותי הוא כי סך הבניינים

האמורים לא יעלו על רבע מסך המבנים הכלולים באזור, זאת כדי לשמור על כך שעיקר האזור יכלול בניינים שנהרסו או ניזוקו משמעותית בשל נזקי המלחמה; המבחן המהותי הוא כי הוועדה התרשמה, על בסיס חוות דעת של מתכנן המחוז, כי קיים הכרח לכלול את המגרש שבו הבניין כאזור לשם שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית. בבואו של מתכנן המחוז לקבוע כי יש הכרח תכנוני לכלול את אותו מגרש באזור לשיקום והתחדשות רשאי הוא להסתמך על אחד מהשיקולים הבאים: הצורך בהסדרת גישה ונגישות; צורך בהקצאת שטחים לצרכי ציבור; יצירת מגרשים בעלי שטח מתאים לבניה אינטנסיבית ומעורבת שימושים; הקמת תשתיות נדרשות לצורך ההתחדשות העירונית באזור; קביעת הסדרי חניה מיטיבים וכיוצא באלה. כמו כן, יובהר כי מתכנן המחוז הוא כמשמעותו בסעיף 8 לחוק התכנון; **הרביעי**, הוא מגרש בבעלות ציבורית המיועד לצרכי ציבור הגובל באחד המגרשים האמורים לעיל וקיימת הצדקה תכנונית לכלול גם אותו באזור לשיקום והתחדשות.

כמו כן, חוות הדעת האמורות לפי סעיף זה יפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון לפחות 10 ימים טרם ההכרזה על האזור לשיקום והתחדשות, וזאת כדי לאפשר לכל המעוניין בכך להעביר הערותיו לוועדה. נוסף על כך, מוצע לקבוע כי שר האוצר רשאי להאריך בתקופות נוספות את התקופה של 45 הימים שבה רשאית הוועדה להכריז על אזור לשיקום והתחדשות, ובלבד שסך כל התקופות לא יעלה על 45 יום. יתרה מכך, מוצע לקבוע כי לגבי נזקי מלחמה שהתרחשו במהלך מלחמת "עם כלביא", בתקופה שמיום י"ז בסיוון התשפ"ה (13 ביוני 2025) עד יום כ"ח בסיוון התשפ"ה (24 ביוני 2025), מניין התקופה של 45 הימים לקביעת אזור לשיקום והתחדשות יחל ביום תחילתו של החוק המוצע.

## **לסעיף 12 ו-14**

מוצע לקבוע כי במסגרת ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות תכלול הוועדה מספר דברים. **האחד**, את תחום האזור, ובכלל זה מספרי הגוש והחלקה, שם השכונה והרחוב ומספרי הבתים שכלולים באזור, בדומה לסעיף 92 לחוק התכנון.

**שתיים**, את הצפיפות המזערית למגורים בתחום האזור לשיקום והתחדשות. קביעה זו יכול שתהיה צפיפות ברוטו או צפיפות נטו, לפי החלטת הוועדה ובהתאם לסוג הצפיפות שלדעתה מתאימה יותר לאזור, ויכול שתקבע גם צפיפות נטו וגם צפיפות ברוטו. ואולם, אין בקביעת הוועדה כדי לגרוע מהוראות צפיפות אחרות שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית, ובכלל זה תמ"א 35 או תמ"א 70.

כמו כן מוצע לקבוע כי המונח "צפיפות" שבסעיף ההגדרות תתייחס לצפיפות נטו או צפיפות ברוטו כהגדרתן בתמ"א 35. מונחים אלו הוגדרו בתמ"א 35 כך: צפיפות ברוטו – מספר תושבים לקמ"ר בכל שטח התוכנית (בהתאם לגודל משק בית ממוצע, לפי הלמ"ס), וכן צפיפות נטו – מספר יחידות דיור מזערי לדונם בשטח המיועד למגורים.

מתן סמכויות אלו לוועדה, נדרש בשל הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות כפי שמוצע בהצעת חוק זו, ועל מנת להבטיח שגם במסגרת תוכנית שתקודם בוועדה המקומית, ינוצל המגרש כראוי, שכן הוועדה המקומית לא תהיה רשאית לקבוע בתוכנית, צפיפות נמוכה יותר מהצפיפות שקבעה הוועדה.

**שלוש**, מוצע לקבוע תוקף להכרזת הוועדה על אזור לשיקום והתחדשות כך שתקופת תוקפה של ההחלטה על האזור לא תעלה על שלוש שנים, תוך מתן סמכות להאריך תקופה זו בתקופה או בתקופות נוספות, שלא יעלו יחד על שלוש שנים, בהתאם לסעיף 14 לחוק המוצע.

כמו כן, מאחר שתפקידה של הוועדה, הוא לבחון את המגרשים שבהם נכון לקדם תוכנית חדשה בראי התחדשות עירונית ותכנון מיטבי, מוצע לתת לה את הסמכות לקבוע מגבלות על הוצאת היתרי בנייה או אישורים לתשריטי חלוקה בשטח האזור לשיקום והתחדשות שתקבע, וזאת לתקופה שלא תעלה על 60 יום או עד לקביעת מוסד התכנון המוסמך לכך. זאת בדומה לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון. מדובר בפרק זמן קצר, שנדרש כדי להקפיא את המצב ולא לאפשר הוצאת היתרים, שמיושם עשוי לסכל או להכביד הכבדה של ממש על קידום תוכנית חדשה, וזאת עד לבחינת מוסד התכנון המוסמך לכך כאמור.

## **לסעיף 15**

הכרזה לפי פרק זה תפורסם ברשומות בדרך שבה מתקנים תקנות, ואילו הודעה על ההכרזה תפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון.

כמו כן, הודעה על ההכרזה תכלול את תוכן ההכרזה, וכן הודעה לבעלי הדירות שבאזור לשיקום והתחדשות לגבי אפשרותם למסור לשמאי הממשלתי, בכתב, בתוך 10 ימים ממועד ההכרזה, נתונים הנוגעים לעריכת שומת מקרקעין.

## **לסעיף 16**

מוצע לקבוע כי אם הכריזה הוועדה על אזור לשיקום והתחדשות יראו באזור זה גם כמתחם פינוי ובינוי לבקשת רשות מקומית שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). זאת, על מנת להחיל על שטח כאמור את הדינים החלים על מתחמי התחדשות עירונית בהקשרי מיסוי, ארנונה ועוד.

חרף העובדה שהכרזה על אזור לשיקום והתחדשות מוגבלת בזמן, כאמור בסעיף 14 לחוק מוצע זה, מוצע להמשיך לראות את האזור האמור כמתחם פינוי ובינוי גם בתום תקופת תוקפה של ההכרזה על אותו אזור, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 14(ו) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המאפשר למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בנסיבות המתוארות שם, לבטל את ההכרזה.

## **פרק ג': תכנון ורישוי באזור לשיקום והתחדשות**

### **סימן א'**

#### **כללי**

כדי לייעל ולקצר את הליכי התכנון, מוצע לקבוע שורה של הוראות, לעניין הסמכויות להגיש תוכנית בתחום אזור לשיקום והתחדשות, לעניין סמכויות מוסדות התכנון לדון בתוכנית כאמור (תוך מתן עדיפות לוועדה המקומית להגיש את התוכנית ולדון בה) והוראות נוספות, ובכלל זה בהיבטי הרישוי שמטרתן לקצר ולייעל את הליכי התכנון והרישוי, והכל כמפורט להלן.

## **לסעיף 17**

על אף האמור בסעיף 61א לחוק התכנון, מוצע לקבוע כי תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, תוגש רק על ידי גוף ציבורי - רשות מקומית, ועדה מקומית, משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, זאת בשל הצורך לרכז ולהוביל את התכנון באזור זה



בידי הרשויות, על בסיס נקודת מבט ציבורית.

בנוסף, מוצע לקבוע, כי תינתן עדיפות להגשת התוכנית בידי ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה. כך מוצע לקבוע כי משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק או חברה ממשלתית שעיקור עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, יהיו רשאים להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות אם חלפה תקופה של 21 ימים ממועד ההכרזה על המתחם כאזור לשיקום והתחדשות, לפי סעיף 11 לחוק המוצע, ולא התקבלה במהלכה הודעה מטעם הרשות המקומית או הוועדה המקומית כאמור כי הן מעוניינות להגיש את התוכנית, וכן אם ניתנה הודעה כאמור רק בחלוף ארבעה חודשים בהם לא הוגשה התוכנית.

בנוסף מוצע לקבוע שעל תכנית לשיקום והתחדשות לכלול את כל המגרשים שבהם בניינים עליהם הכריזה הוועדה במסגרת האזור לשיקום והתחדשות (ובסעיף 22 להלן). ואולם, גריעה של מגרש כאמור משטח התכנית תהיה רק באישור הוועדה שקבעה לפי סעיף 11 את האזור לשיקום והתחדשות, למעט אם מדובר בשטחים ריקים ללא בניינים שבהם לא יידרש אישור הוועדה.

עוד מוצע לקבוע, כי הודעת הרשות המקומית או הוועדה המקומית כי הן מעוניינות להגיש את התוכנית בתחום האזור, כולו או חלקו, צריכה להימסר בכתב למנהל מינהל התכנון ולמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בתוך התקופה האמורה. כך תהא ודאות האם ניתנה הודעה שכזו, או שלא שאז כאמור רשאים הגופים הציבוריים האחרים (משרד ממשלתי וכו') להגיש תוכנית שכזו.

## לסעיף 18

כדי לייעל את ההליך התכנוני, מוצע לקבוע כי חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית והיועץ המשפטי שלה, בהתאם לסעיף 61א(ג) לחוק התכנון, וכן הערות מהנדס הוועדה המקומית לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת כאמור בסעיף 62ב(ה) לחוק התכנון, יוגשו יחד עם הגשת התוכנית לוועדה המקומית, וזאת ככל שהתוכנית הוגשה על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית.

עוד מוצע לקבוע כי אם התוכנית לא הוגשה על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית, למרות שהתוכנית בסמכות הוועדה המקומית בשל הוראות סעיף 62א לחוק התכנון, יוגשו לוועדה המקומית המסמכים האמורים בתוך 15 ימים ממועד הגשת התוכנית.

## לסעיף 19

בסעיף זה מוצע להרחיב את סמכותה של ועדה מקומית לגבי תכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לה, כך שיהיו לה גם כל הסמכויות הנתונות בחוק התכנון לוועדה מחוזית. זאת בשל היתרון המובנה באישורן של תכניות כאמור בוועדה המקומית, בין השאר, בשל היכרותן עם תנאי השטח וצרכי התושבים, ובשל האפשרות לקדם תוכנית כאמור במסלול של תוכנית לרישוי מהיר.

עם זאת, סמכותה של הוועדה המקומית תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

(א) התוכנית לשיקום והתחדשות הוגשה לוועדה המקומית על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית. זאת, מאחר שככל שהרשות המקומית או הוועדה המקומית לא מעוניינות להגיש את התוכנית אין הצדקה להענקת הסמכות האמורה.

(ב) הצפיפות, כהגדרתה בהצעת חוק זו, שתקבע בתוכנית על ידי הוועדה המקומית, לא תפחת

מהצפיפות שקבעה הוועדה לפי סעיף 12(א)(2) לחוק המוצע. זאת כדי להבטיח ניצול יעיל של הקרקע.  
(ג) לא מתקיים לגבי התוכנית, אחד או יותר מהמפורטים בסעיף 62א(ו) לחוק התכנון, שעוסקים בשטחים ביטחוניים.

(ד) היקף השטחים הציבוריים, במגרש שאינו מיועד רק לצורכי ציבור, לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, ומוצע גם להגדיר את רשימת צורכי הציבור לעניין זה. יוער בזה, כי הוראה דומה, בעניין זה, בסעיף 70ב(א)(3) לחוק התכנון, כדי להגביל את היקפם של שטחי בניה לצורכי ציבור במגרשים סחירים, בתכניות בסמכות הוועדה המקומית(קומות ציבוריות), והיא נדרשת גם בענייננו, מאותם טעמים שעמדו בבסיסה של הוראת החוק הנזכרת. למען הסר ספק מובהר שצורכי ציבור, ובכלל זה אלו ששר הפנים רשאי לקבוע, בצו, יכולים להיות רק מהשימושים המנויים בסעיף, ואינם כוללים משרדים שמשמשים את הרשות המקומית לאותם צרכי הציבור, וזאת בין אם מדובר במשרדים של הרשות המקומית לצורך עובדי הרשות המקומית העוסקים בתחום החינוך או בתחום צורך ציבורי אחר, ובין אם מדובר במשרדים הראשיים של הרשות המקומית. יודגש כי הוראה זו לא תקפה לגבי מגרשים המיועדים רק לצורכי ציבור.

## לסעיף 20

בהמשך למוצע בהצעת חוק זו, שניתן להגיש תכנית לשיקום והתחדשות, בין השאר, לוועדה מחוזית, מוצע לקבוע כי במקרה בו הוגשה תכנית כאמור לוועדה המחוזית היא תידון בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית אשר הוקמה לפי סעיף 11א4 לחוק התכנון. זאת כדי לייעל את הליכי התכנון לגבי התוכנית כאמור.

נוסף על כך, מוצע לקבוע כי אם התוכנית הוגשה שלא על ידי הוועדה המקומית, המלצת הוועדה המקומית תוגש לוועדה המחוזית יחד עם מסמכי התוכנית. ואולם, אם הוועדה המקומית לא נתנה המלצה בתוך 30 ימים כאמור, ניתן יהיה להגיש את התוכנית בלא המלצתה.

בהתאם לכך, מוצע לקבוע שהוראות סעיפים 61א(ב) ו-62(ד) לחוק התכנון, לא יחולו. יצוין כי בסעיפים אלה נקבע, בין השאר, כי תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית תוגש על ידי הגורמים המנויים בסעיף 61א(ב) לוועדה המקומית ועותק ממנה יועבר לוועדה המחוזית, והמלצת הוועדה המקומית תוגש לוועדה המחוזית בתוך 60 ימים תוך מתן אפשרות למגיש התוכנית להשיג על המלצת הוועדה המקומית.

## לסעיף 21

סעיף זה עוסק בסמכויות הוועדה למתחמים מועדפים (להלן – הותמ"ל), לאשר תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, וזאת מאחר שמוצע כי ניתן להגיש תכנית לשיקום והתחדשות, בין השאר, לותמ"ל.  
מוצע לקבוע כי יראו באזור לשיקום והתחדשות כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן – חוק לקידום מתחמים מועדפים). עם זאת, מוצע לקבוע כי סעיף 3(ז) לחוק האמור לא יחול על אזור לשיקום והתחדשות, כך שלא ניתן יהיה לאשר תוכנית שחורגת מהאזור לשיקום והתחדשות כפי שנקבע על ידי הוועדה לפי סעיף 11 לחוק זה (וראה גם להלן בסעיף 22 המוצע). זאת לאור ההסדרים הייחודיים כפי שנקבעו בחוק זה לגבי אזור לשיקום והתחדשות. יצוין כי סעיף 3(ז) לחוק לקידום מתחמים מועדפים מסמיך את הותמ"ל להתאים את גבולותיו

המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שאין בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם, וכן להוסיף למתחם שטחים לצרכים מסוימים הנדרשים לשמש בעיקר את יחידות הדיור במתחם, וזאת לצורך יישום מיטבי של התוכנית.

כאמור לעיל, מוצע כי יראו אזור לשיקום והתחדשות כמתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום מתחמים מועדפים. בסעיף 4 לחוק האמור, נקבע כי תכנית במתחם מועדף שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3), תכלול לפחות 400 יחידות דיור שניתן להוציא עבורן היתר בניה ללא צורך בתכנית נוספת. לפיכך בסעיף קטן (ב)(1) לסעיף מוצע זה, מוצע לקבוע כי לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, הדרישה תופחת ל-200 יחידות דיור לפחות. זאת משום שהיקף של 200 יחידות דיור שומר על העקרון שראוי שלותמ"ל יגיעו תכניות שמביאות להיקף דירות משמעותי ובמקביל הוא מבטא את האיזון הנדרש, בהתחשב בכך שמדובר באזור לשיקום והתחדשות שבו לא בהכרח ניתן יהיה לתכנן 400 יחידות דיור לפחות.

יתרה מכך, מאחר שהוצע לקבוע שהאפשרות להגיש תוכנית לשיקום והתחדשות לותמ"ל, תינתן רק לגופים המנויים בו, וכי רק אם הרשות המקומית או הוועדה המקומית (כל אחת בתחום מרחבה) לא הודיעה שהיא מעוניינת להגיש את התוכנית (או הודיעה ולא הגישה בפרק הזמן שנקבע), מוצע לקבוע כי הוראות סעיפים 9(א) עד (ב1) לחוק לקידום מתחמים מועדפים (שעוסק בזהות הגורמים שרשאים להגיש תוכנית, וקובע שנדרש אישור הרשות המקומית כתנאי להגשת תוכנית לגבי מתחם שהוכרז לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום מתחמים מועדפים) לא יחולו באזור לשיקום והתחדשות.

לצד האמור, ובדומה לסעיף 20(2) לחוק המוצע לעניין הגשה לוועדה המחוזית, מוצע לקבוע כי אם התוכנית הוגשה שלא על ידי הוועדה המקומית, המלצת הוועדה המקומית, תוגש לותמ"ל יחד עם מסמכי התוכנית, ככל שניתנה בתוך 30 יום מהמועד שמגיש התוכנית פנה אל הוועדה המקומית. כמו כן, אם הוועדה המקומית לא נתנה המלצה בתוך 30 ימים כאמור, ניתן יהיה להגיש את התוכנית בלא המלצתה.

## לסעיף 22

כדי לייעל את הליכי התכנון ולצורך יצירת וודאות תכנונית, מוצע לקבוע הוראות מיוחדות לעניין תוכנית באזור לשיקום והתחדשות.

בהתאם לכך, מוצע לקבוע כי תכנית באזור לשיקום והתחדשות תכלול את כל ההוראות הנדרשות לשם מתן היתר בנייה מכוחה, בלא צורך באישור תוכנית נוספת או באישור של גוף שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר. הוראה זו, נועדה להבטיח כי כלל ההיבטים הנדרשים, ובכלל זה ההוראות המנויות בסעיף 145(ז) לחוק התכנון, הוראות בינוי, ועוד, יקבלו מענה בתוכנית, ולא יידרשו הליכים נוספים כתנאי להוצאת היתרי בנייה מכוח התוכנית.

עם זאת, מוצע לקבוע כי התנאי היחיד שניתן יהיה לקבוע בתוכנית לשיקום והתחדשות לשם מתן היתר מכוחה הוא אישור איחוד וחלוקה, ובלבד שמוסד התכנון קבע בתוכנית מתחם לאיחוד וחלוקה. יובהר כי אם נקבע מתחם כאמור, פעולת האיחוד והחלוקה תבוצע בהתאם להוראות סימן ב' המוצע להלן.

## לסעיף 23

כאמור לעיל, הוצע לקבוע שעל תכנית לשיקום והתחדשות לכלול את כל המגרשים שבהם בניינים

באזור לשיקום והתחדשות כפי שהוכרז בסעיף 11 לחוק המוצע.

בהמשך לכך, מובהר בסעיף 13 לחוק המוצע כי גריעה של מגרש שבו בניין כאמור, משטח התכנית, תהיה רק באישור הוועדה לשיקום והתחדשות שהכריזה על האזור לפי סעיף 11 לחוק המוצע.

עם זאת מובהר בסעיף 13 לחוק המוצע שמוסד התכנון רשאי לבצע שינויים בגבולות התוכנית לשיקום והתחדשות, ובכלל זה בשל קבלת התנגדות שהוגשה, ובלבד שכל שטח יהיה בתחום האזור לשיקום והתחדשות. כלומר אין בסמכות מוסד התכנון להרחיב את גבולות התוכנית.

עם זאת, בסמכות מוסד התכנון לבצע שינויים בדרך של גריעה בשטח ציבורי שנכלל בהכרזה כאמור ללא אישור של הוועדה לשיקום והתחדשות. כך למשל, גריעה של מגרש שאין בו בניין, שהוועדה לשיקום והתחדשות קבעה שעליו להיכלל באזור לשיקום והתחדשות, היא בסמכות מוסד התכנון במסגרת שיקוליו התכנוניים, ללא צורך באישור הוועדה האמורה.

סעיף זה נועד לאזן בין הצורך לאפשר הליך תכנוני מיטבי המאפשר למוסד התכנון שאליו הוגשה התוכנית גמישות לשם ביצוע התאמות ודיוקים בשל שיקולים תכנוניים, לבין העובדה שמדובר בתכנית לשיקום והתחדשות שנועדה לטפל באופן רוחבי באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לתחום האזור לשיקום והתחדשות שהוכרז על ידי הוועדה לפי סעיף 11 לחוק המוצע.

## **לסעיף 24**

מוצע לקבוע כי אם אושרה תוכנית לשיקום והתחדשות לא תוגש ולא תאושר בתקופה של עשר שנים מיום אישור התכנית כאמור תוכנית אחרת החלה על שטח התכנית ואשר משנה את הוראותיה לעניין שטחי הבנייה ומספר יחידות דיור.

עם זאת, מוצע לקבוע כי הוראה זו לא תחול על תוכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון. תוכנית נושאת מוגדרת בסעיף האמור כך: "תוכנית נושאת" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת להוסיף, בלי צורך באישורה של תכנית נוספת, שטח כולל מותר לבנייה או להוסיף שימוש על השימושים המותרים בתכנית, והכול בלי שהיא קובעת את מיקומם בתשריט התכנית".

## **סימן ב'**

### **כללי**

כדי לייעל ולקצר את הליך התכנון, מוצע בסימן זה לקבוע מנגנון חדש אשר יאפשר אישור של איחוד וחלוקה בהסכמה בשלב הרישוי, ככל שלא נקבעה בתכנית. זאת בהתאם להוראה המוצעת לפיה מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית לשיקום והתחדשות אישור איחוד וחלוקה כתנאי להוצאת היתר מכוחה. זאת, במקום קביעת הוראות איחוד וחלוקה ואישור טבלת הקצאה ואיזון בשלב התכנון. מאחר שככלל, איחוד וחלוקה במסגרת תוכנית נעשים שלא בהסכמה, עובדה הגורמת להתנגדויות ולהתמשכות הליך התכנון. לעומת זאת, בשלב מתן היתר הבנייה קיימת ככלל הסכמה מלאה בין בעלי הזכויות, וניתן לאשר טבלאות הקצאה בהסכמה בהליך פשוט ומהיר שאינו כולל התנגדויות.

## **לסעיף 25**

מוצע לקבוע כי על אף האמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, איחוד מגרשים או חלוקת מגרשים בין בעליהם כאמור בסעיף 121 לחוק התכנון (להלן – חלוקה חדשה) תאושר, ככל שהנושא הושאר במסגרת התוכנית לשלב הרישוי כאמור בסעיף 22(ב) לחוק המוצע, בדרך המוצעת בסימן ב' המוצע, אם מתקיימים כל אלה:

1. החלוקה החדשה חלה במתחם לאיחוד וחלוקה, כפי שנקבע בתוכנית לשיקום והתחדשות.
2. כל בעלי הקרקע בשטח המתחם נתנו הסכמתם לחלוקה החדשה.
3. אין בחלוקה החדשה סטייה מהוראות התכנית.

## **לסעיף 26**

מוצע לקבוע את הגורמים הרשאים להגיש לרשות הרישוי את הבקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה, וכן את המסמכים שיש לצרף לבקשה זו.

בהתאם לכך, מוצע לקבוע שיש לצרף טבלת הקצאה לפי חוק התכנון, כלומר לפי טופס 2 שבתוספת לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, שהרי כאמור בסעיף 25(2) לחוק המוצע, אחד התנאים הוא שכל בעלי הקרקע במתחם נתנו את הסכמתם. כמו כן, מוצע לקבוע כי יש לצרף תצהיר של מגיש הבקשה כי כל בעלי הקרקע כאמור הסכימו לפרטים הכלולים בטבלת ההקצאה האמורה. עוד מוצע לקבוע כי יש לצרף תכנית מוסכמת לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה, התואמת את החלוקה החדשה בהסכמה ואת התוכנית והחלוקה למגרשים שנקבעה בה, כשהיא חתומה בידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם.

## **לסעיף 27**

מוצע להסדיר את אופן שליחת ההודעות לכל בעלי הקרקע שבמתחם האיחוד והחלוקה, על ידי רשות הרישוי שאליה הוגשה הבקשה כאמור בסעיף 26 לחוק המוצע, ולאחר שראתה כי מתקיימים לגביה כל התנאים שנקבעו בסעיף 25 המוצע. כמו כן מוצע לקבוע כי במקרה שלא אותרו הבעלים כאמור, תפרסם רשות הרישוי הודעה בעיתון בהתאם לסעיף 1א לחוק התכנון, והכל על חשבון מגיש הבקשה.

## **לסעיף 28**

מוצע לקבוע את תקופת הזמן והאופן שבהם רשאי הטוען לכך שלא מתקיימים התנאים לאישור חלוקה חדשה בהסכמה, להגיש לרשות הרישוי התנגדות לחלוקה החדשה כאמור.

למרות שההליך מותנה בהסכמת כלל בעלי הזכויות, הפרסום ומתן האפשרות להתנגד כאמור נועדו לאפשר העלאת טענה של בעל זכות לפיה התנאים שנקבעו בסימן זה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה לא התקיימו, ובכלל זה, כי הסכמתו לחלוקה לא ניתנה או זויפה.

## **לסעיף 29**

מוצע לקבוע כי בחלוף המועד שנקבע בסעיף 28 לחוק המוצע להגשת התנגדויות, רשאית רשות הרישוי לאשר את החלוקה החדשה בהסכמה ואת התכנית לצורכי רישום ככל שזו תואמת את התכנית לשיקום

והתחדשות. עם זאת, יובהר כי רשות הרישוי מוסמכת אף שלא לאשר את החלוקה החדשה אם מצאה כי לא מתקיימים התנאים לחלוקה חדשה בהסכמה, ובכלל זה בשל התנגדות שהוגשה לפי סעיף 28 לחוק המוצע.

נוסף על כך, מוצע להסמיך את רשות הרישוי להתנות את אישור הבקשה לחלוקה חדשה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, בשל אישור הבקשה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 197א לחוק התכנון, בשינויים המחויבים.

כמו כן, מאחר שלרוב איחוד וחלוקה נעשים בתכנית על ידי מוסד התכנון, מוצע לקבוע כי דין חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף זה על ידי רשות הרישוי, הוא כדין תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שאושרה על ידי הוועדה המקומית.

### **לסעיף 30**

מוצע לקבוע כי תחילתה של חלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סעיף 29 לחוק המוצע, תחול ביום אישורה על ידי רשות הרישוי.

### **לסעיף 31**

מוצע לקבוע את ההסדרים הנוגעים לרישום חלוקה חדשה בהסכמה. הסדרים אלה כוללים את הגשת התוכנית לצרכי רישום על ידי רשות הרישוי לאישור מנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, וככל שהמנהל אישר את התוכנית ככשרה לרישום, את הגשתה על ידי יושב ראש הוועדה המקומית בצירוף המסמכים הנדרשים, לרשם המקרקעין, כדי שירשום את החלוקה בהתאם לתוכנית לצורכי רישום. עוד מוצע לקבוע את המועדים הנוגעים לפעולות האמורות.

נוסף על כך, מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע הוראות ותנאים, כך שמי שהגיש את הבקשה לאישור חלוקה חדשה בהסכמה (כאמור בסעיף 26 לחוק המוצע) יהיה רשאי להגיש את התוכנית לצרכי רישום למנהל לפי פקודת המדידות, וככל שאושרה על ידי המנהל, יהיה רשאי להגיש אותה בצירוף המסמכים הנדרשים לרשם המקרקעין, והכל בהתאם למועדים המפורטים בסעיף מוצע זה.

עם זאת, מוצע לקבוע כי אי-שמירת המועדים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לסעיף מוצע זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה בהסכמה ובזכויות שנרכשו עם כניסתה לתוקף.

נוסף על כך, מוצע לקבוע שיראו בתוכנית לצורכי רישום בהסכמה, שאושרה לפי סימן ב' לחוק המוצע, כתוכנית לצורכי רישום שאושרה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון.

### **לסעיף 32**

מוצע לקבוע כי הוראות סעיפים 126 ו-127(ד) לחוק התכנון יחולו גם על בקשה לחלוקה חדשה בהסכמה שאושרה לפי סימן מוצע זה, ואולם מוצע לקבוע שהסיפה לסעיף 126(ב) ולסעיף 127(ד) לחוק התכנון, החל במילים "אולם מותר" – לא תיקרא.

### **לסעיפים 33-34**

מוצע לקבוע כי על אף האמור בסעיף 26 לחוק המוצע, הקובע, בין השאר, שכבר בעת הגשת הבקשה יש

להגיש טבלת הקצאה חתומה על ידי כל בעלי הקרקע בשטח המתחם, שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות כי בשלב הגשת הבקשה לאישור חלוקה חדשה לא תידרש הסכמת כל בעלי הקרקע בשטח המתחם לאיחוד וחלוקה, אלא בשלב מאוחר יותר, ובלבד שתתקבל הסכמה כאמור טרם מתן ההיתר או טרם רישום החלוקה, לפי המוקדם.

כמו כן, מוצע לקבוע כי בתקנות כאמור, רשאי שר הפנים לקבוע הוראות, תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי הגשת בקשה כאמור.

נוסף על כך, מוצע לקבוע כי שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין הגשת בקשה לחלוקה חדשה ביחד עם בקשה להיתר, ובלבד שהתקנות יכללו הוראה שטרם מתן ההיתר תאושר החלוקה החדשה. תקנות כאמור נדרשות, בין השאר, לצורך קביעת הגורמים הרשאים להגיש את הבקשה להיתר במצב שבו טרם אושרה חלוקה חדשה, וכן לצורך התאמתו של ההליך לחלוקה חדשה בהסכמה עם הליך הרישוי. כמו כן, יובהר כי אותן הוראות כאמור יכולות להיות גם לגבי בקשות שהוגשו ללא הסכמת כל בעלי הקרקע לפי סעיף 26 לחוק המוצע.

## **סימן ג'**

### **לסעיף 35**

מוצע לקבוע כי ההוראות שנקבעו בסעיף 1א145 לחוק התכנון, לעניין תוכנית לרישוי מהיר, יחולו גם על תוכנית באזור לשיקום והתחדשות, ככל שהיא עומדת בתנאים האמורים בסעיף האמור ובשינויים המוצעים בסעיף מוצע זה.

בהתאם לכך מוצע לקבוע, בין השאר, כי לא תיקרא הסיפה של סעיף 1א145(ג) לחוק התכנון. באופן זה לא תחול סמכותו של שר הפנים לקבוע מקרים ותנאים שבהתקיימותם תדון רשות הרישוי המקומית בבקשה להיתר, וזאת כדי שהדיונים בבקשה להיתר ייערכו על ידי הוועדה המקומית במסגרת הדיון בתכנית, ללא שתהא אפשרות לעכב את הדיון בהיתר עד לרשות הרישוי, כך שדברים יקודמו בצורה מיטבית.

עוד מוצע לקרוא את סעיף 1א145(ד) לחוק התכנון באופן כזה שתכנית לשיקום והתחדשות תוכל להיות תכנית לרישוי מהיר, אף אם היא כוללת עד חמישה מגרשים רצופים.

נוסף על כך, מוצע לקבוע כי שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בתקנות הוראות לעניין תוכנית לשיקום והתחדשות שהוגשה לוועדה המחוזית או לותמ"ל, כך שזו תקודם כתוכנית לרישוי מהיר, ובכלל זה תנאים, סדרי דיון והליכים לגבי מתן ההיתר על ידי רשות הרישוי הארצית. תקנות אלו נדרשות שכן בשונה מוועדה מקומית, אשר לה גם הסמכות להוצאת היתרי בניה באמצעות רשות הרישוי שבה, הוועדה המחוזית והותמ"ל אינן מוסדות העוסקות באופן רגיל בהליכי רישוי הבנייה.

### **לסעיף 36**

מוצע להחיל את הוראות סעיף 1ב145 לחוק התכנון, העוסק בבקשה להיתר לצורך בניית מרחב מוגן, גם על בקשה להיתר במסגרת תוכנית לשיקום והתחדשות שאינה תוכנית לרישוי מהיר, בשינויים המחוייבים.

עוד מוצע לקבוע את התקופה שבה על גורם מאשר או גורם נוסף להשיב לפניו אליו ושם לא ניתן מענה בתום התקופה האמורה, יראו זאת כאילו ניתנה הסכמתו לביצוע הבקשה, תוארך ל- 45 ימים (במקום 15 ימים שנקבעו בסעיף האמור לעניין מרחב מוגן). עם זאת, מוצע לקבוע ששר הפנים רשאי לקבוע כי הוראות לפי סעיף 145ב1 לחוק התכנון, יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שהיא תכנית לרישוי מהיר, בתנאים ובשינויים שיקבע.

### לסעיף 37

בסעיף 152(ב) לחוק התכנון, נקבע בפסקה (1) כי משהוגש ערר לא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר. בפסקה (2) לסעיף האמור נקבע כי על אף האמור בפסקה (1), וועדת הערר מוסמכת להחליט, מטעמים שירשמו, כי בנסיבות העניין אין הצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו והכל כמפורט באותה פסקה. בסעיף זה מוצע למעשה להפוך את ברירת המחדל לעניין ערר שהוגש על החלטת רשות הרישוי לתת היתר במסגרת תכנית באזור שיקום והתחדשות, כך שברירת המחדל תהיה כי ניתן לתת היתר טרם ההכרעה בערר. כמו כן, על ועדת הערר להחליט האם בנסיבות העניין יש הצדקה לעכב את מתן ההיתר כולו או חלקו בשל הגשת הערר. בהתאם לכך מוצע לקבוע כי לא יקראו את פסקה (1) לסעיף 152(ב) לחוק התכנון, וכי פסקה (2) לסעיף האמור תיקרא באופן המופיע בסעיף 37(2) המוצע. בהתאם לסעיף 152(ב) לחוק התכנון, מוצע כי היתר לענין סעיף 37 המוצע יהא למעט היתר שנתן מורשה להיתר.

### לסעיף 38

בסעיף 158נ(א)(1) לחוק התכנון נקבע כי סמכות מורשה להיתר לפעול לשם הוצאת היתר במקום רשות הרישוי המקומית מותנית במספר תנאים, ובכלל זה בהסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר (ראו סעיף 158מח(3) ו-4 לחוק התכנון). בשל כך שבשלב הגשת הבקשה להיתר, לעיתים קרובות, אין הסכמה מלאה כאמור, מוצע לאפשר למורשה להיתר להתחיל לפעול לשם הוצאת היתר לפי פרק ה'4 לחוק התכנון, ככל שהבקשה הוגשה בידי יזם שיקום (כמשמעו בסעיף 43 לחוק המוצע) או שבמועד העברת הבקשה להיתר ניתנה הסכמה של לפחות 40% מבעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר, ובלבד שטרם מתן ההיתר התקיימה אחת מהחלופות הבאות: **האחת**, המורשה להיתר שלח לבעלי הזכויות במקרקעין שלא נתנו את הסכמתם, הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר, שנשלחה בהתאם להוראות שקבע שר הפנים לפי חוק התכנון לעניין בקשה להיתר בלא הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין (היינו בהתאם לתקנות 36(ג) ו-ד) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), (התשע"ו-2016), ואשר צוינה בה האפשרות להתנגד לבקשה וכתובת רשות הרישוי המקומית לשליחת ההתנגדות, וכן אם הוגשה התנגדות, התקבלה החלטת רשות הרישוי המקומית בהתנגדות לפיה המורשה להיתר רשאי לתת את ההיתר. **השנייה**, ניתנה הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין שלגביהם מבוקש ההיתר. לגבי חלופה זו, המורשה להיתר יעביר את ההסכמה האמורה לרשות הרישוי לפחות חמישה ימים לפני מתן ההיתר על ידו.

### לסימן ד'



## **כללי**

בסימן ד' מוצע לקבוע הסדרים משלימים, לעניין אגרות על בקשה להיתר, ושיעור היטל ההשבחה, שיחולו לעניין תכניות באזור לשיקום והתחדשות.

## **לסעיף 39**

מוצע להחיל את סעיף 266ד(ב) לחוק התכנון גם לעניין היתר מכוח תכנית באזור לשיקום והתחדשות, אף אם אינה תכנית כאמור באותו סעיף.

## **לסעיף 40**

מוצע לקבוע כי שיעור ההיטל בשל אישור תכנית באזור לשיקום והתחדשות הוא רבע ההשבחה. נוסף על כך, מוצע להסמיך רשות מקומית לקבוע בתוך 90 ימים ממועד ההכרזה, כי תחול על אזור לשיקום והתחדשות חובת תשלום היטל ששיעורו מחצית ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור.

כמו כן, מוצע לקבוע כי על אף האמור לעיל, אם מדובר בתכנית לשיקום והתחדשות שהיא תכנית משביחה במתחם השפעה כהגדרתה בסעיף 15 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021, יחולו השיעור שנקבע לפי הוראות סעיף 19(ד)(1) לחוק האמור. ואולם, בעניין זה, רשות מקומית רשאית לקבוע בתוך 90 ימים ממועד ההכרזה כי תחול על האזור כאמור חובת תשלום בשיעור של 72% או רבע מההשבחה, או שלא תחול עליו חובת תשלום כלל.

עוד מוצע לקבוע כי החלטת רשות מקומית כאמור בסעיף קטן (ב) או בסעיף קטן (ג)(2) לסעיף מוצע זה, תתקבל בהתחשב, בין השאר, בשיקולים שנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצרכי פיתוח באזור. כמו כן, מוצע לקבוע כי החלטת הרשות המקומית כאמור תחול על כל תכנית באזור לשיקום והתחדשות שהוגשה בתקופת תוקפה של החלטת הוועדה על הכרזה שלפי סעיף 11 לחוק המוצע. יתרה מכך, מוצע לחייב רשות מקומית לפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) או (ג)(2) לסעיף מוצע זה, לפחות 30 ימים לפני קבלת החלטה כאמור, וכן לפרסם הודעה לגבי ההחלטה שהתקבלה.

## **לסימן ה': החלת הוראות ותחולה**

### **לסעיפים 41-42 - החלת הוראות ותחולה**

מוצע לקבוע שהוראות לפי חוק התכנון יחולו על תוכנית לשיקום והתחדשות שתוגש לוועדה המקומית או לוועדה המחוזית לפי פרק ג' ועל היתר מכוחה, והוראות לפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים יחולו על תוכנית שתוגש לותמ"ל לפי פרק ג' ועל היתר מכוחה, והכל אלא אם כן נקבעה בפרק זה הוראה אחרת באותו עניין.

נוסף על כך, מוצע לקבוע, כי הוראות פרק ג' לחוק המוצע, יחולו על תוכנית שיקום והתחדשות, על בקשה להיתר ובקשה לחלוקה חדשה, אף לאחר תום תקופת תוקפה של ההכרזה על אזור שיקום והתחדשות, ובלבד שהוגשו בתוך תקופת ההכרזה האמורה בסעיף 11 ו-14 לחוק המוצע. כמו כן, מוצע לקבוע כי השר האחראי על פרק התכנון יהיה שר הפנים.

## **פרק ה': זכות לרכישת זכויות בעל דירה במבנה טעון שיקום**

### **כללי**

בפרק זה מוצעים הכללים וההוראות לאישור יזם שיקום על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית במטרה שיזם זה יפעל לשיקום וחידוש האזור לשיקום והתחדשות.

בפרק מוצעות 2 חלופות לאישורו של יזם שיקום על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית.

חלופה אחת היא יזם שיש לו הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות.

מוצע לקבוע כי הרוב הדרוש לצורך החלטת בעלי הדירות על בחירת יזם יהיה רוב בעלי הדירות באזור שבבעלותם רוב הדירות בכל מבנה באותו אזור ובסך הכל מעל 50% מבעלי הדירות (להלן-רוב בעלי הדירות), וזאת בשונה מעסקאות פינוי בינוי רגילות בהן הרוב המיוחס הדרוש הוא 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי.

החלופה השנייה היא יזם שהתקשר בעסקת שיקום עם המספר הגבוה ביותר של בעלי דירות בהשוואה ליזמים כשירים (כשיר בהתאם לתנאים בתוספת המוצעת כפי שיפורט להלן) אחרים ובלבד שיחד עם בעלי הדירות שבחרו ב"חלופת היציאה" עד אותו מועד הם רוב בעלי הדירות. "חלופת היציאה" היא חלופת יציאה מעסקת שיקום, המכונה Buy Out. חלופה זו מאפשרת לבעלי הדירות באזורי שיקום למכור את זכויותיהם במקרקעין. מדובר באפשרות שאינה נהוגה בשוק כיום במסגרת עסקאות רגילות של התחדשות עירונית, והיא נועדה בראש ובראשונה לספק מענה כספי הולם, בטווח זמן קרוב יחסית, לבעלי דירות שניזוקו כתוצאה מהמלחמה, באופן שיאפשר להם לרכוש דירה חלופית תחת זו שנפגעה בלא להמתין לסוף שלב מימוש התכנית בפועל. בעל דירה שבחר בחלופת היציאה, ייחשב כבעל דירה המסכים לשיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית בביצוע יזם שיקום וייספר כחלק מן הרוב הדרוש לצורך אישור יזם שיקום. יובהר כי בחירת בעל הדירה בחלופת היציאה אינה ניתנת עבור יזם ספציפי, אלא משמעותה היא כי יזם השיקום שיאושר כאמור יהיה חייב לרכוש את זכויותיו בדירה. כמו כן, יודגש כי כיום אין זכות דומה מכוח מנגנוני הפיצויים או השיקום הקיימים לפי חוק מס רכוש. הוראה זו תחול על כל בעלי הדירות בבתים המשותפים שיכללו באזור השיקום, לרבות על דירות שלא ניזוקו משמעותית במבצע "עם כלביא". בפרק מוצעות ההוראות כיצד תבוצע מכירת הזכויות בחלופת היציאה, על בסיס מה ייקבע סכום הרכישה בחלופה האמורה וכן מוצעות הוראות לעניין סיוע המדינה ליזם השיקום במימון הרכישה האמורה.

### **לסעיף 43 ולתוספת**

**לסעיף קטן (א)** מוצע להגדיר כי רוב בעלי הדירות לעניין הסכמה בנוגע לעסקת שיקום יהיה רוב בעלי הדירות באזור שבבעלותם רוב הדירות בכל מבנה באותו אזור, כלומר צריך רוב בכל בניין מן הבניינים שבאזור ובסך הכל מעל 50% מבעלי הדירות (להלן-רוב בעלי הדירות), וזאת בשונה מעסקאות פינוי בינוי רגילות בהן הרוב המיוחס הדרוש הוא 2/3 מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי. השינוי המוצע בו מופחת הרוב הדרוש לעומת הסדרים אחרים בחוקים שונים, בהמשך להסדרים נוספים שמוצעים בהצעת החוק, נועד לאפשר את קידום המיזם להתחדשות עירונית באופן מהיר יחסית להליכי ההתחדשות הרגילים. עוד יצוין כי שיקול נוסף לשינוי המוצע טמון בצורך הציבורי ובאינטרס הלאומי של שיקום אתרי ההרס שנפגעו כתוצאה מנזקי המלחמה, בדרך של התחדשות עירונית לשם תכנון יעיל וראוי יותר, ועל מנת להימנע מהשאת אזורים אלו כמפגע בלב המרחב האורבני לאורך זמן ממושך.

**לסעיפים קטנים (ב) ו-(ג)** בסעיף 45 המוצע, מוצע הסדר "חלופת היציאה" כפי שיפורט בדברי ההסבר לאותו סעיף להלן, אשר בעלי דירות שבחרו בו נחשבים כמסכימים להליכי ההתחדשות וזאת מבלי לבחור ביזם מסוים אשר ההתחייבות מופנית כלפיו. במקרה כזה הרוב הדרוש נספר יחד עם בעל הדירות אשר בחרו בחלופת היציאה.

בהתאם לכך עלול להיווצר מצב שבאזור אחד ואף בבית משותף אחד, יש יותר מיזם אחד המחזיק בהסכמה של "רוב בעלי הדירות". כך לדוגמא, אם בבית משותף בו 5 בעלי דירות ושניים מתוכם בחרו בחלופת היציאה ושני בעלי דירות אחרים התקשרו בעסקאות שיקום עם יזמים שונים, הרי שלכל אחד מהיזמים הללו, בצירוף בעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה קיים רוב של הסכמות.

משכך, לצורך שיקוף המצב ברמת וודאות מסוימת ובמידת האפשר נכון לאותו מועד, מוצע לקבוע, כי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יכריז על יזם שיקום, לאחר שבחן ומצא כי מתקיים לגביו אחד מאלה:

1. היזם התקשר בעסקאות שיקום עם רוב בעלי הדירות באזור השיקום.
2. היזם התקשר בעסקת שיקום עם בעלי דירות הגבוה ביותר ביחס ליזמים אחרים שהגישו בקשה לאישור כיזם, ובלבד שבצירוף בעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה, כאמור בפרק זה, הם מהווים יחד רוב בעלי הדירות באזור השיקום ובכל בית משותף שבו. אישור יזם לפי אפשרות זו מחייב כי היזם עומד בתנאי הכשירות שבתוספת המוצעת לחוק שנועדו להבטיח כי היזם, על פניו נכון למועד הבחינה, בעל מאפיינים המאפשרים לו להביא את המיזם לכדי ביצוע. בהתאם לתוספת, יזם המשיג רוב בדרך זו, נדרש להיות בעל יכולת כלכלית וניסיון אשר יוכלו לאפשר לו לבצע את המיזם הנדרש באזור לשיקום והתחדשות.

יצוין כי לצורך אישור יזם לפי האפשרות הראשונה היזם לא נדרש לעמוד בתנאים שבתוספת המוצעת, שכן אישורו כיזם שיקום משקף את כך שרוב בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות מעוניינים בו למימוש מיזם ההתחדשות העירונית באזור. מוצע לקבוע כי התקיימות התנאים הנדרשים לאישור יזם תיבחן על ידי המנהל במועד מוגדר, נוכח השינויים העשויים לחול בהתקשרויות בין יזמים ובעלי דירות, כפי שיובהר להלן, כמו גם בתנאי כשירותם. על כן, מוצע כי התקיימות התנאים תיבחן נכון ליום ה-60 שלאחר המועד הקובע, ורשאי המנהל לשוב ולבחון אם התקיימו התנאים האמורים בחלוף כל 30 ימים נוספים ממועד זה. ספירת התקופות של 30 הימים תימשך ללא הגבלה לגבי אזור שקיימת לגביו הכרזה על אזור לשיקום והתחדשות כל עוד לא אושר יזם שיקום לפי הוראות הסעיף המוצע או ניתנה הרשאה ליזם לרכישה לצורכי ציבור לפי הוראות פרק \_\_\_\_ ופורסמה הודעה בעניין רכישת הקרקע לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן-פקודת הקרקעות). יצוין כי בדיקת התנאים נעשית בתום כל תקופה בכל פעם לגבי היום שבו חלפו 30 הימים, גם אם הבקשה הוגשה באילו מימי ההגשה שלאחר מכן, לצורך יצירת וודאות.

לאישור יזם שיקום קיימות מספר משמעויות לעניין חוק זה. ראשית, יזם השיקום מחויב לרכוש את זכויותיהם במקרקעין של בעלי דירות באזור שהסכימו לחלופת היציאה בלוח הזמנים הקבוע בחוק. שנית, ניתנת לו האפשרות להגיש לבית המשפט תביעה כנגד בעלי דירות שסירבו להתקשר בעסקת שיקום סירוב בלתי סביר. שלישית, אישורו של יזם שיקום מסיים את התקופה שבה ניתנה לבעלי הדירות האפשרות להשתחרר מעסקאות, כמפורט בסעיף 37 להלן.

**לסעיף קטן (ד)** בסעיף קטן זה מוצעות הוראות לעניין מועד הגשת הבקשה לאישור כיום, אופן הגשתה ופרק הזמן לבחינתה. המועדים להגשת בקשות יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות, כמו גם הודעה על קבלת בקשה לאישור יום שיקום.

**לסעיף קטן (ה)** בסעיף קטן זה מוצע, לשם קבלת החלטה בבקשה להכרזה כאמור, כי במסגרת הבקשה יצרף היזם המבקש מסמכים הנדרשים לשם הוכחת התקיימות התנאים להכרזה עליו כיום שיקום, וכן יצרף תצהיר לתמיכה בעובדות המפורטות בבקשה. בנוסף מוצע, כי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לדרוש מהיזם, לשם בירור בקשתו, למסור לו מידע ומסמכים הדרושים לו לשם קבלת החלטה בבקשה.

**לסעיף קטן (ו)** מוצע כי יזם המגיש בקשה לאישורו יודיע על כך לבעלי הדירות שהתקשרו איתו בעסקת שיקום על מנת שידעו שהחל ממועד זה ועד סיום מועד מתן החלטת המנהל בבקשת היזם הם לא יהיו רשאים להתקשר בעסקת שיקום בהתאם למוצע סעיף קטן (ז) להלן.

**לסעיף קטן (ז)** בסעיף זה מוצע לקבוע כי כל עוד ניתן להגיש או לברר בקשות להכרזה על יזם שיקום, בתקופת ההגשה ואם הוגשה בקשה עד מתן החלטה של המנהל בה, בעלי הדירות באותו אזור שיקום, לא יהיו רשאים להתקשר בעסקאות חדשות. זאת, כדי לייצר "הקפאה" ולמנוע שינוי נסיבות תוך כדי בירור הבקשות להכרזה, שכרוכות כמתואר לעיל במספר ההתקשרויות של היזם עם בעלי הדירות באזור. יובהר, כי אין באמור כדי למנוע מבעלי דירות ויזמים לנהל משא ומתן לשם התקשרות בעסקה, אם לא ייבחר יזם שיקום.

**לסעיף קטן (ח)** בשל המשמעויות הקבועות בחוק לאישור יזם השיקום לאזור המפורטות להלן, מוצע לקבוע כי המנהל יודיע על החלטתו לאשר יזם שיקום ליזם שאישר, כמו גם לרשות המקומית שבתחומה אזור השיקום ויפרסם על כך הודעה באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**לסעיף קטן (ט)** עוד מוצע כי יזם שקיבל אישור כאמור יודיע על כך לכלל בעלי הדירות באזור השיקום.

#### סעיף 44

מוצע לקבוע כי במידה והתנאים בגינם אושר יזם כיום שיקום חדלו להתקיים בשל מכירת זכויותיו לאחר (כלומר הוא מכר מספיק עסקאות שיקום כך שהוא כבר לא עומד בתנאי של הרוב הדרוש) או בשל כך שחדל להתקיים בו איזה מתנאי הכשירות שבתוספת, ככל שאושר בהסתמך על תנאי כאמור, או בשל ביטול עסקאות שיקום בהן התקשר עליו להודיע על כך תוך שבוע למנהל ולבעלי הדירות באזור, ולאחר הודעתו יפקע אישורו כיום שיקום ותחל בחינה מחודשת בהתאמות המוצעות בסעיף לאישורו של יזם שיקום.

#### לסעיף 45

מוצע לקבוע כי המנהל יהיה רשאי לבטל אישור יזם כיום שיקום אם חדלו להתקיים בו התנאים שהביאו לאישורו, ביניהם בשל שינוי בגבולות האזור לשיקום והתחדשות בהליך התכנוני כך שמגרש ובו בניין נגרע מן התוכנית, וכן אם ניתן לגביו צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי. ישנה גם אופציה נוספת בה המנהל יהיה רשאי לבטל את אישורו של יזם שיקום וזאת לפי סעיף +++ המוצע.

## סעיף 46

מטרת סעיף זה להסדיר את דרך קיבול ההצעה לרכישת הזכויות בדירה ואת אופן הרכישה. מוצע לקבוע כי בעל דירה המעוניין שיזם שיקום ירכוש את זכויותיו במקרקעין לפי הוראות הפרק המוצע, יתחייב בכתב למכירה האמורה, אל ההתחייבות האמורה יצורף ייפוי כוח בלתי חוזר לעורך דין שתמנה הרשות המקומית לביצוע כל הפעולות הנדרשות למימוש חלופת היציאה, לרבות התקשרות בהסכם מכר עם יזם השיקום שאושר. הסכמה כאמור לא ניתנת לחזרה, אלא אם מבקש בעל הדירה, במקום מכירת זכויותיו, להתקשר עם יזם השיקום שאושר בעסקת שיקום.

מיידי עם קבלת יפוי הכוח, יידרש עורך הדין מיופה הכוח לרשום הערה בפנקסי המקרקעין על כך שעשיית עסקה במקרקעין האמורים טעונה הסכמת הרשות להתחדשות עירונית או מי שראש הרשות יסמך לכך. עם רישום ההערה, יודיע מיופה הכוח על כך למנהל הרשות להתחדשות עירונית, וכן יודיע לו אם ההסכמה לחלופת יציאה ניתנה חלף עסקת שיקום שבוטלה על ידי בעל הדירה.

יצוין כי על אף שלא מצוין צד ג' מסוים בייפוי הכוח, עדיין יראו בייפוי הכוח כייפוי כוח בלתי חוזר אשר מיופה הכוח יכול לחתום באמצעותו על חוזה ועל שטרות מכר, ואולם על אף שייראו בו ייפוי כוח בלתי חוזר, הוא יפקע בתום תוקפה של ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות או אם בעל הדירה התקשר בעסקת שיקום עם יזם השיקום שנבחר.

כן יצוין כי מיופה הכוח יוכל להסב את ייפוי הכוח לבא כוח היזם אחרי שהוא מתקשר עימו בעסקה ועל כן בייפוי כוח כאמור צריך לכלול את האפשרות הזו במפורש.

## סעיף 47

מוצע לקבוע כי יזם שיקום ירכוש את זכויותיו של בעל דירה במבנה המצוי באזור לשיקום והתחדשות אם אותו בעל דירה לא התקשר בעסקת שיקום עם יזם אחר או התקשר וביטל את העסקה לפי הוראות פרק ה' המוצע. מובהר, כי רכישת הזכויות בפועל והעברת התשלום לבעל הדירה, מותנית בכך שייבחר יזם שיקום, אשר יתקשר בעסקת שיקום עם כל בעלי הדירות, שלא בחרו למכור את זכויותיהם כאמור בין אם באמצעות עסקת שיקום ובין אם באמצעות תביעת דייר סרבן שתוגש למפקח על הבתים המשותפים. עוד יצוין כי ככל שיזם שיקום לא יקיים התחייבותו כלפי בעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה, עסקה זו לא תשתכלל והכרזתו כיוזם שיקום תבוטל.

## סעיף 48

**לסעיף קטן (א)** מוצע, כי סמוך לאחר פרסום ההודעה על קביעת אזור שיקום והתחדשות, יקבע השמאי הממשלתי את סכום ההצעה לרכישת הזכויות מבעלי הדירות, ביחס לכל דירה שכלולה במתחם.

**לסעיף קטן (ב)** מוצע לקבוע כי השומה שתקבע לעניין סכום הצעת הרכישה, תהיה לפי שווי של דירה חדשה שנבנתה סמוך לפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה, ששטחה ומאפייניה דומים לדירה המקורית של בעל הדירה. כן מוצע כי לעניין חישוב שטח הדירה יחולו ההוראות לפי סעיף 3 לחוק המכר (דירות) – צורת המדידה וכיו"ב וכן יוכל השמאי הממשלתי הראשי באישורו של שר האוצר לקבוע כללים לעניין אופן

עריכת השומה האמורה. הכללים האמורים ייכללו הוראות לעניין מאפייני הדירה שיכללו בשומה כגון קומת הדירה בבניין, הכיוונים אליהם הדירה פונה, היחס בין היקף שטח הרכוש המשותף לשטח הדירה, שטחי בנייה מאושרים ולא מנוצלים וכיו"ב. סכום זה, המשקף שווי של דירה בבניין לו היה מקמם שלא בדרך של התחדשות עירונית, גבוה משווי השוק של הזכות במקרקעין במגרש שבו נהרס מבנה ואף גבוה משווי הדירה לפני קרות נזק המלחמה, ובכל מקרה לא יפחת משומת הפיצויים להם היה זכאי בעל דירה במידה ודירתו הייתה מופקעת, וזאת כדי שלא לפגוע בזכויותיו. סכום זה צפוי לאפשר לבעלי הדירות לרכוש דירה חדשה שנבנתה בעת האחרונה, בגודל דומה לדירתם המקורית.

**לסעיף קטן (ג)** מוצע, כי הרשות המקומית שבתחומה האזור לשיקום והתחדשות תפרסם ותביא לידיעת בעלי הדירות את המידע הנדרש בעניין זה, ובכלל זה המנגנון לרכישת זכויותיהם, סמכות המנהל לבטל אישורו של יזם שיקום כמו גם התנאים בהם על יזם שיקום לעמוד כדי לקבל סיוע מהמדינה לתשלום סכום הרכישה (שכן במקרה בו לא יקבל את הסיוע האמור קיים סיכוי שהזכויות כלל לא יירכשו וחלופת היציאה לא תמומש). זאת, לאור ההיכרות הקרובה של הרשות המקומית עם בעלי הזכויות והיכולת לייצר מענה אישי מיטבי.

#### **לסעיף 49 – השגה על השומה**

מוצע לקבוע כי על קביעת השומה יהיה רשאי בעל הדירה להגיש השגה לוועדת ההשגות, בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאה לו השומה, וכי על החלטת ועדת ההשגות ניתן יהיה לערור בדרך של עתירה מנהלית בהתאם לפרט 35 לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 (להלן – חוק בתי משפט לעניינים מינהליים).

#### **סעיף 50**

מוצע לקבוע כי יזם השיקום יהיה מחויב לשאת בתשלום הרכישה, בשווי שנקבע בשומה (או בהשגה או בערר בקשר אליה, לפי העניין) בתוך 90 ימים מהמועד שבו התקשר עם כל בעלי הדירות שלא בחרו בחלופת היציאה. התקשרות כאמור יכולה להיות באמצעות חתימה על עסקת שיקום מול בעל הדירה עצמו או באמצעות התקשרות עם מי שמינה בית המשפט בתביעת כנגד בעל דירה מסרב לחתום בשמו. הסכום האמור יוצמד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מהמועד הקובע לעניין קביעת השומה ועד למועד התשלום בפועל.

במידה והיזם לא רכש את זכויות בעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה יהיה מנהל הרשות להתחדשות עירונית רשאי לבטל את אישורו כיזם שיקום.

#### **סעיפים 51 עד 53**

לצורך הקלה על יזמי השיקום, ויצירת תמריץ לאותם יזמים להיכנס למיזמי השיקום, מוצע שהמדינה תסייע במימון רכישת דירה שנרכשה על ידי יזם שיקום. סכום המימון יהיה בגובה התשלום ששילם היזם

לבעל הדירה, ובלבד שאינו עולה על השווי הקבוע לפי החלטת השמאי הממשלתי בהתאם לחוק זה (או בהתאם לסכום הסופי כפי שנקבע בהשגה או בעתירה שהוגשו בקשר לכך, לפי העניין). לצורך קבלת המימון יידרש יזם השיקום להוכיח, בין השאר, כי שילם את הסכום האמור בפועל, כי ביכולתו להשיב את הסכום וכן לתת ערובות מספיקות להנחת דעתו של מנהל מס רכוש להבטחת השבת הכספים. יובהר כי אישור יזם שיקום על ידי מנהל הרשות אינו מהווה הוכחה להנחת דעתו של מנהל מס רכוש לעניין עמידתו בדרישות מנהל מס רכוש לצורך מתן הסיוע, וזאת גם אם היזם אושר על סמך תנאי הסף שבתוספת.

עוד מוצע לקבוע כי לאחר סיום בניית כל הבניינים החדשים בהתאם לתכנית באזור השיקום, או לאחר 5 שנים אם עוד לא הושלמה הבנייה, יחזיר היזם את סכום ההשתתפות שקיבל, בתוספת הפרשי הצמדה, בתוך 30 ימים מהמועד שבו כל הבתים המשותפים שנבנו לפי אותה תוכנית היו ראויים לשימוש בהתאם להגדרה לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן - חוק מס רכוש וקרן הפיצויים). עם זאת, וכדי להקל במקרים, ככל שיהיו, שבהם התמורות הכלכליות של היזם היו פחותות מהצפוי, מוצע לאפשר ליזם, בתוך תקופה זו, לבחור להשיב את שווי דירת התמורה שהיה מתקבל על ידי בעל הדירה, אם היה מקבל דירה במסגרת עסקת שיקום. יובהר כי החלופה השנייה מותנית באישורו של מנהל מס רכוש, ושלאם אישור כאמור אינו מתקבל, היזם יידרש להשיב את הסכום הקבוע בחלופה הראשונה. על החלטתו של מנהל מס רכוש ניתן יהיה להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים.

כמו כן, מוצע להחיל על סכום ההחזר את הוראות פקודת המסים (גבייה) וחוק קיזוז מסים, התש"ס-1980, אשר באמצעותם פועל מנהל מס רכוש לגבות החזרים כבר כיום בהתאם לסמכויות הנתונות לו. על אף שאין מדובר בפיצוי במובנו הצר, מוצע לקבוע כי קרן הפיצויים, כהגדרתה בסעיף 2א לחוק מס רכוש, תישא במימון סכום ההשתתפות שניתן ליזם לפי סעיף 46, וסכומי ההחזרים יוחזרו אליה.

ו'-

בפרק זה מוצע לקבוע הסדרים מתחום הקניין ומתחום החוזים על מנת לעודד ולקדם מיזמי התחדשות עירונית באזורים לשיקום והתחדשות בטווח זמן מהיר.

**סעיף 53 לסעיף קטן (א) בסעיף קטן זה מוצע לקבוע כי מקום שבו אושרה תוכנית שיקום והתחדשות ונדרשת החלטה או הסכמה של בעלי הדירות בבית משותף לפי הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, חוק המקרקעין (חיזוק) או חוק פינוי ובינוי לצורך ביצוע עבודה שמטרתה הקמת מבנה חדש במקומו של מבנה טעון שיקום בהתאם לאותה תוכנית, יחולו הוראות פרק זה לעניין קבלת ההסכמה או ההחלטה על ביצוע עבודה לפי תכנית השיקום. יצוין כי הוראות אלה חלות ממועד אישור התוכנית כיון שמדובר בתוכנית שבהכרח ניתן להוציא מכוחה היתר.**

**לסעיף קטן (ב) בסעיף קטן זה מוצע לקבוע כי אם ההחלטה או ההסכמה כאמור היא לעניין ביצוע עבודה שלא מכוח תוכנית שיקום והתחדשות, אלא לשם חידוש הבית המשותף שנהרס, ימשיכו לחול הוראות סעיף 60 לחוק המקרקעין – העוסק בהקמת בית משותף. הוראה זו נועדה לשם כך שלצד ההסדר החדש תישמר לבעלי הדירות, במהלך 60 הימים שלאחר המועד הקובע, האפשרות לפעול לפי הדין הקיים ולהחליט לשקם את המבנה שנהרס לרבות קביעת אופן שיקומו והמשמעויות הכלכליות הכרוכות בכך, בהתאם לסעיף 60 לחוק המקרקעין.. כאשר בעלי הדירות בוחרים לפעול לשיקום המבנה בדרך זו, משתנה**

נקודת הייחוס לקביעת אזור השיקום. במצבים אלו נדרש יהיה לשוב אל הוועדה לקביעת אזורי השיקום לשם בחינה מחודשת של תחום האזור. במסגרת בחינה זו יראו את המבנים שלגביהם התקבלה החלטה לשיקום לפי הדין הקיים כמבנים שאינם נדרשים עוד לשיקום, ועל כן יש לבחון אם גבולות אזור השיקום טעונים עדכון בהתאם להוראות החוק. בחינה זו אינה מחייבת בהכרח את הוצאת המבנה מהאזור, אולם יש לוודא כי מתקיימים התנאים לכלילת מבנה שאינו נדרש לשיקום, ובכלל זה ששיעור המבנים שניזוקו אינו פוחת מ-75%, וכי קיים הכרח מבחינה תכנונית להכללת המבנה לשם מימוש שיקום האזור בדרך של התחדשות עירונית.

**לסעיף קטן (ג) בסעיף קטן זה מוצע להבהיר כי ביחס לכל פעולה אחרת בבית המשותף, ימשיכו לחול הוראות חוק המקרקעין, כל עוד אינן סותרות את הוראות חוק זה.**

#### **לסעיף 54 - סעדים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת שיקום**

לשם ביצוע עבודה לפי תוכנית חיזוק נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות. אולם, מוצע לקבוע, כי על פי תביעה שתוגש על ידי יזם השיקום יהיה רשאי בית המשפט לאכוף על בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר התקשרות בעסקת שיקום, באופן שיאפשר את ביצוע הפרויקט.

סעיף זה, למעשה משנה את הכללים הקיימים, נכון להיום, בתחום ההתחדשות העירונית. בחוק פינוי ובינוי, המתייחס למתחמים להתחדשות עירונית, ניתן לפנות לבית המשפט בתביעה כנגד בעל דירה סרבן בהתקיים רוב מיוחס של בעלי דירות העומד על שני שלישים מבעלי הדירות במקבץ ו-60% לפחות מכל בית משותף במקבץ. כך גם חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) קובע כי הרוב המאפשר פנייה למפקח הוא שני שלישים מבעלי הדירות בבית המשותף.

לצד הפחתת שיעור ההסכמות הנדרש כמפורט בסעיף XX, מוצע לשמור, בהתאמות הנדרשות על עילות הסיור הסביר, שבהתקיימן לא יהיה רשאי בית המשפט לאכוף התקשרות בעסקת שיקום. בין עילות אלו – אם העסקה אינה כדאית מבחינה כלכלית; אם לא הוצעו לבעל הדירה פתרון מגורים לתקופת הבנייה; אם לא הוצעו בטוחות הולמות; אם בעל הדירה המסרב או אדם המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות ולא הוצעה לו דירת תמורה הכוללת התאמות הנדרשות בשל מוגבלותו. יצוין כי עילת סירוב זו רחבה יותר מעילת הסיור הדומה הקיימת בחוק פינוי ובינוי המתייחסות לשווי ההתאמות כאמור בלבד; אם בעל הדירה המסרב הוא קשיש ולא הוצעו לו החלופות שיש להציע לקשיש בהתאם לחוק פינוי ובינוי.

לעניין זה יובהר כי מוצע לשנות את הגדרת ה"קשיש" לעניין חוק זה, ולקבוע כי המועד לקביעת גיל הקשיש יהיה היום בו נגרם נזק המלחמה באותו אזור לשיקום ובלבד שהתגורר בדירה באותו מועד, ולא כפי שקבוע בחוק פינוי ובינוי שם המועד הקובע הוא המועד בו נחתמה העסקה הראשונה בבית המשותף ובתנאי שהתגורר בדירה שנתיים לפחות לפני אותו מועד. הוראה זו תחול גם אם נחתמו עסקאות באותו בית משותף לפני המועד שבו נגרם נזק המלחמה האמור.

#### **סעיף 55**

מוצע לקבוע כי הוראות לעניין דרכי ההתקשרות בעסקה לפי חוק פינוי ובינוי יחולו, בשינויים המחוייבים, גם לעניין התקשרות בעסקת שיקום. בין הוראות אלו - החובה לקיים כינוס של בעלי הדירות ומסירת מסמך עיקרי הצעה, שבועיים לפחות לפני חתימה על עסקה ראשונה בבית המשותף; הוראות לעניין מסירת



הודעה על עסקה ראשונה והוראות לעניין מסירת העתק העסקה לבעל הדירה.

**סעיף 56** בדומה להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי, המאפשר, בדרך הקבועה בו, להשתחרר מעסקת פינוי ובינוי אם העסקה לא התקדמה בהתאם לאבני הדרך הקבועות בה, מוצע לקבוע מנגנון להשתחררות מעסקאות שיקום על מנת להקל על בעלי הדירות להתקשר באופן מהיר עם יזם אחד שיבצע את המיזם. נוכח תכלית החקיקה, לאפשר התקשרות מהירה עם יזם, מוצע לקבוע כי אם לא אושר יזם שיקום בתוך 60 ימים מהמועד שפורסמה ההחלטה על קביעת אזור השיקום, יהיה רשאי בעל הדירה להשתחרר מעסקה עם היזם, מבלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות, ובלבד שיתקשר בעסקה עם יזם אחר, או יבחר בחלופת היציאה שבפרק ג' המוצע. ביטול עסקה עם יזם לצורך התקשרות בעסקת שיקום עם יזם שאושר כיזם שיקום על ידי המנהל תהיה אפשרית בכל שלב, לאחר אישור יזם כאמור. באופן דומה, מוצע להחיל את מנגנון ההשתחררות גם על הסכמי ארגון.

עוד מוצע כי במהלך תקופת ההגשה של בקשה לאישור כיזם שיקום ובתקופת הבחינה של בקשות אלו על ידי מנהל הרשות, לא יוכלו בעלי הדירות להתקשר בעסקות שיקום חדשות או לעשות שימוש בזכות האמורה לעיל לביטול העסקאות. זאת, במטרה לאפשר את בחינת המנהל על סמך נתונים ברורים באשר למצב ההתקשרויות בעסקאות שיקום או חלופת יציאה. בעל דירה שביטל עסקת שיקום או עסקת ארגון, לפי סעיף זה, יידרש להודיע על כך ליזם או למארגן עמו ביטל העסקה.

## **סעיף 57**

מכיוון שחלק מאתרי ההרס במבצע "עם כלביא" נמצאים באזורים שלגביהם קודמו הליכי התחדשות עירונית ומכיוון שגם בראיה צופה פני עתיד קיים פרק זמן מהמועד שבו נגרם נזק המלחמה ועד ההכרזה על אזור השיקום, ישנם מצבים בהם חלק מבעלי הדירות באזור שהוכרז כבר חתומים, לפני שנקבע האזור כאזור שיקום והתחדשות לפי חוק זה, על עסקאות התחדשות עירונית. על כן, מוצע לקבוע הוראות לעניין דינה של עסקה קודמת שנחתמה באזור השיקום, ולקבוע כי עסקאות אלו ימשיכו לחול ויראו אותן כעסקאות שיקום לעניין חוק זה. כן מוצע כי בתקופה של עד 60 ימים לאחר הפרסום על אזור השיקום, בעלי דירה שחתמו על עסקה קודמת יהיו רשאים להשתחרר ממנה, מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את העסקאות, ובלבד שהסכימו לרכישת זכויותיהם לפי פרק ג'. עוד מוצע להחיל את מנגנון ההשתחררות גם על הסכמי ארגון.

באופן דומה, בתקופה של עד 30 ימים מהמועד האמור, יהיה רשאי גם יזם שהתקשר בעסקה לבטלה, מבלי שיראו אותו כמי שהפר את העסקה. אפשרות זו להשתחרר מעסקאות נובעת משינוי הנסיבות, עקב נזקי המלחמה, ולא חלופת היציאה המוצעת בפרק ג' כזכות שקיימת לבעלי הדירות, וכי מי שיישא בתשלום יהיה היזם, כנגד השתתפות המדינה.

## **סעיף 58**

סעיף זה נועד לקבוע, לשם הגנה על זכויותיהם של בעלי הדירות לפי חוק זה, כי התניה בין בעל דירה ליזם שאינה לטובת בעל הדירה בטלה, בדומה לאמור בחוק פינוי ובינוי.

## פרק ז'

פרק זה נועד להסדיר את השימוש בסמכות המדינה לרכישת זכויות במקרקעין לצורכי ציבור, במתחמים שהוכרזו כאזורי שיקום לפי החוק. השימוש במנגנון הרכישה מוצע כמוצא אחרון, לאחר שלא הושגו הסכמות מספקות מצד בעלי הזכויות, אף לאחר הפעלת ההסדרים הקיימים בפרק ד' (עסקאות רכישה מרצון לפי שומת השמאי הממשלתי) ובפרק ה' (עסקאות שיקום) המוצעים. יודגש כי אין בהוראות פרק זה כדי לגרוע מסמכות שר האוצר המוסדרת בהוראות כל דין ובכלל זה בהוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 ביחס לרכישת קרקע הדרושה למדינה ובכלל זה לצורך האמור בחוק זה.

לנוכח הפגיעה הקשה באזורים שנפגעו מטילים, הצורך הציבורי הדחוף בשיקום, והמורכבות שבהשגת הסכמות רחבות באזורים מעורבים ובמבנים שניזוקו או נהרסו, יש צורך בהסדר ייחודי המאפשר מימוש שיקום גם בהיעדר רוב מספק, ובהתקיים נסיבות מסוימות כפי המוצע להלן, ניתן לקבוע כי מדובר בצורך ציבורי.

ההסדר נשען על כך שבטרם תישקל רכישה כפויה, יערכו מאמצים לקידום המיזם במתכונת הרגילה של מיזם התחדשות, ויינתנו לבעלי הזכויות מספר הזדמנויות להגיע להסכמות מרצון, לרבות לפי ההסדרים שבפרקים ד' ו-ה' המוצעים. ההסדר מבוסס על עקרון המידתיות, ולפיו השימוש בסמכות הרכישה ייעשה רק לאחר שמוצו ההסדרים הקיימים בפרקים הקודמים, שנועדו לאפשר השגת רוב, קידום תכנון ושיקום האזור. כאשר הליכי השיקום בהסכמה מתעכבים ואימהגעה להסכמות מונעת את קידום הפרויקט, גובר הצורך הציבורי במעורבות המדינה לשם צמצום הפגיעה בכלל בעלי הזכויות באזור. בנסיבות אלה, הפעלת סמכות הרכישה מהווה אמצעי סביר ומידתי למימוש תכליות החוק ולהבטחת השיקום, תוך הבטחת מנגנוני פיצוי הוגנים להבטחת היותו של ההסדר פוגעני במידה הפחותה שמתאפשרת. הסדר זה מקיים את דרישת המידתיות שכן הוא מותנה במיצוי ההליכים הוולונטריים שבפרק ד' המוצע (עסקאות רכישה לפי שומה) ובפרק ה' המוצע (עסקאות שיקום בתמורה לדירה). רק אם בתוך 150 ימים לא התקבלה הסכמת 51% מבעלי הזכויות ולא נבחר יזם שיקום גם לאחר שהרשות להתחדשות עירונית בחרה יזם – תתאפשר פנייה לשר האוצר לעשות שימוש בסמכויותיו לפי הפקודה לרכישת הזכויות במקרקעין. בנוסף, הרכישה תיעשה רק לאחר שנבחנה חלופה תכנונית של שיקום ללא כפייה, ונמצא כי אין דרך חלופית לקדם את הפרויקט בשל היעדר הסכמות.

הפעלת סמכות הרכישה לפי פרק ו' עומדת במבחן המידתיות במובן הצר, שכן היא נעשית לשם שיקום מתחמים שנפגעו פיזית בעקבות התקיפה, ולצורך הקמת מבנים חדשים לרווחת כלל הדיירים (לרבות ממ"דים, תשתיות בטיחותיות ושדרוג תכנוני). הסמכות מופעלת רק לאחר שהמנגנונים וההסדרים המקלים שבפרקים הקודמים לא צלחו להשיג רוב ולקידום פרויקט השיקום בתוך תקופת ההסכמה שנקבעה בחוק 150 ימים. בנסיבות אלו, ההסדר מבטיח כי השימוש בכלי הרכישה ייעשה אך ורק כאשר לא ניתן לקדם את השיקום בהסכמה, וכאשר התועלת הציבורית משיקום האזור עולה באופן מובהק על הפגיעה בזכות הקניין.

**סעיף 59** מוצע לקבוע כי הקמתו ופיתוחו של אזור שיקום והתחדשות כהגדרתו לפי חוק זה, תיחשב כצורך

ציבורי כהגדרתו בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 (להלן – פקודת הקרקעות), כך שיחולו על אזור שיקום והתחדשות זה הוראות פקודת הקרקעות וכן הוראות החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן – החוק לתיקון דיני רכישה), בכפוף להוראות סעיף 62 המוצע, צורך ציבורי לשיקום והתחדשות הינו צורך ציבורי ייחודי לחוק זה, ואינו צורך ציבורי כללי.

יצוין כי מתחמים אלה אינם דומים למתחמים עירוניים "רגילים" הנזקקים להתחדשות, אלא מדובר באזורים שנפגעו בנסיבות של אירוע ביטחוני, המאופיינים בהרס משמעותי של מבנים ותשתיות, ולעיתים גם בפינוי מידי וממושך של דיירים מבתיים וזאת מעבר למצבם טרם הפגיעה. בשל כך, שיקום מתחמים אלה הוא לא רק אינטרס של בעלי הזכויות, אלא אינטרס ציבורי ממדרגה ראשונה.

## סעיף 60

מוצע לקבוע כי בחלוף 150 ימים מהמועד הקובע לא התקבלה הסכמתם של לפחות 51% מבין בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום אזור השיקום וההתחדשות לעסקת שיקום עם יזם שיקום או לחלופת יציאה, תוסמך, כמוצא אחרון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לבחור יזם שיוכל לפעול לשיקומו וחידושו של האזור לשיקום והתחדשות. אפשרות זו נועדה לסייע לבעלי דירות באזור לשיקום והתחדשות שלא הצליחו להתארגן בפרק הזמן שניתן להם לבחירת יזם שיקום. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תודיע על החלטתה לקדם הליך בחירה, על תהליך הבחירה ועל השיקולים שינחו אותה בכך.

מוצע לקבוע כי הרשות הממשלתית תבחר ביזם בהתחשב בשיקולים לעניין איתנותו הכלכלית, ניסיונו בביצוע מיזמי בנייה קודמים לרבות מיזמים להתחדשות עירונית, מספר בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות שעמם היזם כבר התקשר בעסקת שיקום והעדפות בעלי דירות שטרם התקשרו עם יזם ביחס ליזם זה וביחס ליזמים אחרים, ככל שנמסרו לה, כמו גם התמורות שהוצעו על ידי היזם לבעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות לרבות תוספת השטח ביחס לדירתם המקורית, דמי השכירות לתקופת הביניים, בעלי מקצוע שיעמדו לרשותם, יכולת שדרוג הדירות ועוד. זאת, ככל ששיקולים אלו מתאימים לנסיבות העניין. הרשות רשאית לשקול גם שיקולים נוספים בבחירת היזם, והכל על מנת להבטיח שיפור תנאי המגורים של בעלי הדירות באזור לאחר מימוש מיזם ההתחדשות העירונית. יצוין כי השיקולים ייבחנו לגבי כל אזור בשים לב למאפיינים הייחודיים לכל אזור ולא בהכרח שהליך הבחירה ביזם לגבי כל אזור יהיה זהה.

## סעיף 61

ככל שבחרה יזם לפי סעיף 59, תודיע הרשות להתחדשות עירונית על החלטתה ליזם שנבחר ולרשות המקומית שבתחומה נמצא האזור לשיקום והתחדשות, וכן תפרסם באתר האינטרנט שלה הודעה על בחירת היזם. במסגרת ההודעה תבהיר הרשות, בין השאר, כי ככל שלא יבחר יזם שיקום, היזם הנבחר יפנה לשר האוצר לקבלת הרשאה לרכישת זכויות במקרקעין. שלב זה מאפשר לבעלי הדירות לבחור יזם שיקום בעצמם, בין אם זה יזם השיקום שנבחר על ידי הרשות להתחדשות עירונית ובין אם יזם אחר, טרם תופעל סמכות הרכישה.

## סעיף 62

מוצע לקבוע כי יזם שנבחר לפי סעיף 59 יודיע בכתב לכל בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות על הבחירה בו, וזאת בתוך 15 ימים ממועד הודעת הרשות להתחדשות עירונית לפי סעיף 60(א). הודעה זו תכלול גם הצעה להתקשר עמו בעסקת שיקום או לבחור בחלופת היציאה, לפי סעיף 29, וכן הבהרה כי ככל שלא ימונה יזם שיקום תוך שתי תקופות בחינה של בקשות ליזם שיקום ממועד ההודעה, הוא יפנה לשר האוצר בבקשה לתת לו הרשאה לרכישת הזכויות במקרקעין לצורכי ציבור בהתאם להוראות סעיף 45(א).

## סעיף 63

**לסעיפים קטנים (א) ו-(ב)** מוצע להסדיר את האפשרות להעניק ליזם שנבחר על ידי הרשות להתחדשות עירונית, סמכות לפנות לשר האוצר בבקשה לרכוש את הזכויות במקרקעין באזור שהוכרז לשיקום והתחדשות לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות לצורך שיקומו וחידושו של האזור האמור. מטרת ההסדר היא לאפשר קידום של תהליכי שיקום באזורים שנפגעו במלחמה, כאשר לא צלחו ניסיונות החידוש והשיקום מכוח ההסדרים הרגילים של עסקה, תביעות דייר סרבן וכיוצא בזה. יודגש כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכויות שר האוצר לפי פקודת הקרקעות.

לפי ההסדר המוצע, בתום שתי תקופות של 30 ימים, כהגדרתן בסעיף 26(ד), שבמהלכן אף אחד מהיזמים הפועלים באזור לשיקום לא הגיע לרוב הדרוש להכרזתו כיזם שיקום, יפנה היזם שנבחר על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ורק הוא, לשר האוצר **בבקשה לקבל הרשאה לפי סעיף 22 לפקודת הקרקעות**, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין הדרושות לביצוע השיקום. ויחולו לעניין מתן ההרשאה לעניין הרכישה המבוקשת האמורה הוראות פקודת הקרקעות וחוק לתיקון דיני הרכישה תוך מספר התאמות עיקריות:

1. היזם שנבחר על ידי הרשות להתחדשות עירונית יהיה המוסמך היחיד להגיש בקשה למתן הרשאה משר האוצר לרכישת הזכויות באזור שיקום והתחדשות לפי חוק זה; הבקשה תוגש לשר האוצר, באמצעות הוועדה המייעצת לפי סעיף 2א לפקודה. למען הסר ספק, אין בהסדר זה כדי לגרוע מסמכותו הכללית והמלאה של שר האוצר לפי סעיף 3 לפקודת הקרקעות, המוקנית לו ממילא מכוח העובדה ששיקומו של האזור הוגדר בחוק זה כצורך ציבורי.

2. ככלל, לא תפורסם הודעה לפי סעיף 5 בטרם פרסום הודעה לפי סעיף 17(1) לפקודת הקרקעות, אלא מטעמים מיוחדים, והודעה לפי סעיף 17(1) תפורסם רק לאחר שהיזם להציג לוועדה המייעצת לשר האוצר פירוט של הפעולות שנקט כדי ליידע את בעלי הדירות על הכוונה לרכוש את זכויותיהם לצורכי ציבור, וכן נתונים בדבר מספר בעלי הדירות שהתקשרו עמו או הסכימו לעסקה לחלופת היציאה או לרכישת זכויותיהם בתמורה לפיצויי הפקעה.

3. מועד הרכישה לצורך הערכת שווי הזכויות יהיה **היום שלפני קרות נזק המלחמה**,

4. היזם ישלם את הפיצויים עם פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות או עם רכישת הזכויות במקרקעין של כל בעל דירה שבחר בחלופת היציאה לפי סעיף 31(א), לפי המאוחר מביניהם. יצוין

לעניין זה כי בדרך כלל הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת עבור הפקעת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות ניתן במועד מוקדם יותר אבל כדי לא ליצור תמריץ שיגרום לקונים לבחור בהפקעה על פני חלופת היציאה איחרו את המועד האמור למועד שבו היזם רוכש את המקרקעין של בעלי הדירות שבחרו בחלופת היציאה.

**לסעיף קטן (ג)** מוצע לקבוע כי היזם יידרש לצרף לבקשתו אישור מהרשות להתחדשות עירונית המאמת כי נבחר בהתאם להוראות החוק, כי לא אושר יזם שיקום אחר במקומו, וכי היקף הרכישה המבוקש נדרש לשם שיקום האזור וחידושו.

**לסעיף קטן (ד)** מוצע לקבוע כי אם היזם שנבחר על ידי הרשות להתחדשות עירונית לא הגיש לשר האוצר (באמצעות הוועדה המייעצת לפי סעיף 2א לפקודת הקרקעות) בקשה למתן הרשאה לרכישת הזכויות במקרקעין בתוך 60 ימים מתום תקופת האישור כאמור בסעיף קטן (ב), תהיה הרשות רשאית לבטל את בחירתו ולבחור יזם אחר בהתאם להוראות סעיף \_\_\_\_\_. הוראה זו מבטיחה כי בחירת יזם במסגרת ההליך לא תעכב את קידום השיקום, וכי הרשות תוכל להחליף יזם שאינו פועל למימוש סמכותו במועד שנקצב.

#### **סעיף 64**

בדומה לסיוע הניתן ליזם השיקום על ידי המדינה לרכישת הזכויות במקרקעין של דיירים שבחרו בחלופת היציאה לפי סעיף 49(א), מוצע לקבוע כי המדינה תשתתף במימון רכישת דירה עבורה שילם היזם פיצויים לפי פרק זה לפי הוראות סעיף 50(ב)(1) ו-(ג) עד (ד) בשינויים המחוייבים.

#### **סעיף 65**

מוצע לקבוע כי מעת פרסום הודעה ברשומות על רכישת זכויות במקרקעין באזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, מנהל הרשות להתחדשות עירונית לא יהיה רשאי יותר לאשר יזם כיזם שיקום וכל עסקאות השיקום שנחתמו על ידי בעלי הדירות באזור לשיקום והתחדשות עם יזם אחר בטלות. בעקבות הפרסום של הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות ימחק רשם המקרקעין את כל הערות אזהרה שנרשמו לפי סעיפים 126 או 128 לחוק המקרקעין עם יזם שאינו היזם שניתנה לו ההרשאה כאמור. מטרת ההסדר היא ליצור ודאות משפטית ומנהלית מרגע שהמדינה או היזם המוסמך פועלים למימוש רכישה לצורכי ציבור, ולהבטיח כי לא יתקיימו במקביל הליכים סותרים של ייזום פרטי. אין בהוראות סעיף זה לגרוע מהאפשרות של יזם אחר להגיש בקשה לאישורו כיזם שיקום לפי הוראות סעיף 26 עד פרסום הודעה ברשומות לפי סעיף 7 כאמור.

## פרק ח' סעיף 66

סעיף זה נועד לקבוע כללי פרשנות אחידים למונחים המופיעים בפרק, וזאת לשם הבטחת התאמה בין הוראות פרק זה לבין ההוראות המקבילות הקבועות בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, המסדיר את מיסוי תחום ההתחדשות העירונית במסלול פינוי ובינוי. הסעיף קובע כי מונחים אשר לא הוגדרו באופן ייחודי בחוק המוצע, אך מצויים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יפורשו באותה דרך שנקבעה להם בפרק האמור, ובכך יימנעו כפילויות, חוסר בהירות או סתירות פרשניות.

## סעיף 67

### לסעיף קטן (א)

סעיף זה נועד להעניק פטור ממס שבח וממס רכישה לבעל דירה שקיבל דירת מגורים חלופית במסגרת עסקת שיקום כהגדרתה בתזכיר ומכר את אותה דירה ליזם, ובלבד שהתמורה מהמכירה שימשה לרכישת דירה אחרת.

בכדי לשמור על אחידות חקיקתית מוצע להשתמש בהסדר הקיים היום ביחס לקשיש בסעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, המתייחס למכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם, ולהתאים אותו למקרה של עסקת שיקום. בדומה להסדר לעניין קשיש, המטרה היא, שככל האפשר, הדייר והיזם ייהנו מהטבות המס הניתנות בעסקת התחדשות עירונית "רגילה" שבה הדייר מקבל דירה חלופית מהיזם, גם בהסדר המיוחד שנקבע לעניין רכישת דירות במבנה טעון שיקום.

בהקשר הזה, ההסדר המוצע מתייחס למצבים שבהם בעל דירה שזכויותיו במקרקעין הועברו ליזם במסגרת פרויקט לשיקום אזור שנפגע, מקבל דירה חלופית במבנה החדש, אך לאחר מכן מבקש למכור אותה ליזם. בכדי ליהנות מהפטור המדובר, על המכירה לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

1. על הדירה שהתקבלה להימסר במסגרת "עסקת שיקום" כהגדרתה המוצעת – דהיינו, חוזה בין בעל דירה ליזם לפיו הזכויות מועברות לשם הקמת מבנה חדש באזור שיקום – אשר מהווה גם עסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין.

2. הפטור יינתן רק אם בעל הדירה רכש, בתקופה שתחילתה במועד הקובע, קרי - המועד בו פורסמה הודעה על אזור שיקום, וסיומה בתוך 12 חודשים ממועד מכירת הדירה החלופית, זכות במקרקעין המהווים דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק.

3. שווי הרכישה לא יפחת מ-75% משווי המכירה של הדירה החלופית.

תנאים אלו מבטאים את המדיניות שלפיה הפטור יינתן רק כאשר מדובר במימוש של הדירה לצורך רכישת דירה אחרת לשימוש מגורים, ולא כעסקה ליצירת רווח הוני. יצוין שהסדר זה משתלב במכלול ההוראות שבתזכיר שמטרתן להסיר חסמים בשיקום אזורי שיקום, תוך יצירת רציפות מגורים לאוכלוסיות שנפגעו לצד הבטחת הגמישות התכנונית והתפקודית לדיירים.

### לסעיף קטן (ב)

מבוקש להחיל על מכירת יחידת מגורים חלופית שהתקבלה בעסקת שיקום, את המנגנון הקבוע כיום

בסעיפים 49כב1(ג) ו-ד) לחוק מיסוי מקרקעין, העוסק בקשיש שקיבל דירה חלופית בעסקת פינוי ובינוי, ולאחר מכן מכר אותה ורכש דירה אחרת. בהתאם להוראות סעיפים אלו, כאשר הנישום (במקרה זה, בעל הדירה באזור השיקום) מוכר את הדירה שקיבל מהיזם, ורוכש דירה אחרת תחתיה – יש לבחון את היחס בין שווי הדירה החדשה לבין שווי המכירה של הדירה שמכר. אם שווי הדירה הנרכשת נמוך או שווה לשווי הדירה שמכר (כמפורט בסעיף 49כב1(ג)), תיחשב הדירה החדשה כ"דירה חלופית", והיתרה הכספית שתישאר בידיו תיחשב כ"תמורה כספית נוספת". על הדירה החדשה והיתרה הכספית יחולו ההוראות החלות על דירה חלופית ותמורה כספית נוספת בעסקאות פינוי ובינוי, לרבות דחיית מס, פטור, ומועדי דיווח.

לעומת זאת, כאשר שווי הדירה החדשה שנרכשה גבוה משווי הדירה שנמכרה (כמפורט בסעיף 49כב1(ד)), יראו את העסקה כרכישה של שתי זכויות נפרדות במקרקעין: החלק הראשון של הדירה החדשה – בגובה שווי המכירה של הדירה החלופית – ייחשב כדירה חלופית לכל דבר ועניין, והפטור או דחיית המס יחולו עליו בהתאם. החלק השני – שהוא ההפרש בין שווי הדירה החדשה לבין שווי הדירה שנמכרה – ייחשב כרכישה רגילה של זכות נוספת במקרקעין, ויחולו עליו כללי המיסוי הרגילים לפי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות חיוב במס רכישה ותשלום מלא של מס שבח בעתיד.

החלת סעיפים אלו "בשינויים המחויבים" מבטיחה פרשנות עקבית של מושגים כגון "יחידת מגורים חלופית", "שווי רכישה", "תמורה כספית נוספת" ו"מועדים", תוך התאמתם להקשר של עסקת שיקום באזור מוכה טילים, ולאזן דווקא לאוכלוסיית הקשישים שבמקור. זאת, מבלי להחיל על אוכלוסיית נפגעי הטילים את תנאי הזכאות הנוספים החלים על קשישים (כגון גיל, משך מגורים וכו'), אלא רק את המנגנון הטכני לעניין אופן בחינת שווי העסקאות והשלכות המס.

### לסעיף קטן (ג)

מבוקש להחיל, בשינויים המחויבים, את הוראות סעיף 31א(ב1) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מע"מ), על מכירת יחידת מגורים חלופית שהתקבלה במסגרת עסקת שיקום, אשר מתקיימים לגביה התנאים שנקבעו בסעיפים הקודמים לתזכיר.

סעיף 31א(ב1) לחוק מע"מ קובע, כי כאשר נמכרת יחידת מגורים חלופית בעסקת פינוי ובינוי, לפי סעיף 49כב2 לחוק מיסוי מקרקעין, תחול על המכירה חבות במס ערך מוסף בשיעור אפס.

הוראה זו מאפשרת למעשה פטור תפעולי ממע"מ (באמצעות חיוב בשיעור אפס), תוך שמירה על זכויות הקיזוז של העוסק. המשמעות המעשית היא שהמוכר אינו מחויב בתשלום מע"מ בפועל בגין מכירת הדירה החלופית, אך היזם (או הרוכש) רשאי לקזז את מס התשומות. בהתאם לכך, סעיף 41(ג) מבקש להחיל עיקרון זה גם על מכירת יחידת מגורים חלופית שניתנה בעסקת שיקום באזור מוכה טילים. במכירה זו תחול חבות מס ערך מוסף בשיעור אפס, בדומה למקובל בפרויקטים של פינוי ובינוי. בכך נשמרת אחידות אסדרתית ונמנע מצב שבו אוכלוסייה שנפגעה בלחימה תישא בנטל מיסוי כבד יותר מזה שחל על בעלי דירות בפרויקטים אחרים של התחדשות עירונית. הוראה זו משלימה את המנגנון המוצע בסעיפים הקודמים במטרה להקל על תושבים באזורים מוכי טילים ולעודד את שיקומם.

מוצע להסדיר את היחס בין הפיצויים המשולמים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן – חוק מס רכוש), למי שניזוק בנזק ישיר, ובין הוראות חוק זה.

ככלל, הרעיון העומד בבסיס הצעת החוק הוא לעודד, לתמוך ולהקל על ביצוע התחדשות עירונית במתחמים שבהם ניצבים בניינים שניזוקו כתוצאה מנזקי מלחמה. בהתאם לכך, בעלי הדירות שניזוקו יקבלו דירה חדשה במתחם, תשלום תמורת רכישת זכויותיהם או פיצויי הפקעה לפי שווי הדירה ביום שלפני היום שבו נגרם נזק המלחמה (להלן – התמורות). תמורות אלו יביאו את בעל הדירה למצב שבו הוא מפוצה באופן מלא על נזקיו שנגרמו לו מנזק המלחמה. קרן הפיצויים של מס רכוש אף תסייע בהקשר זה במימון התשלומים שישולמו לניזוק תמורת רכישת זכויותיו.

בהתאם לאמור, בסעיף זה, מוצע לקבוע, ראשית, כי כדי שהניזוק לא ייפגע בתקופה שעד לקבלת התמורות, תשלם קרן הפיצויים בעבורו דמי שכירות ראויים. שנית, מוצע לקבוע כי התמורות שניתנו לניזוק לפי חוק זה ייראו כפיצוי שניתן לו לפי חוק מס רכוש, וזאת על מנת שלא ייווצר כפל פיצוי. באמצעות מנגנון זה, הניזוק מרוויח בכך שיקבל תמורות אשר עולות ברוב המוחלט של המקרים על הפיצוי שהיה מקבל לפי חוק מס רכוש, ומנגד, נמנעות עבודות מיותרות בבניינים שניזוקו אשר צפויים להיהרס ממילא במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית.

כדי לאפשר למנגנונים הקבועים בחוק לפעול כראוי, נדרש זמן להשגת הסכמות הדיירים, איתור יזם וכיוצא בזה. לשם כך, מוצע להקנות למנהל קרן הפיצויים סמכות לדחות את תשלום הפיצויים בהתאם לחוק מס רכוש לתקופה שיקבע, וזאת אם הדירה שנפגעה נמצאת בתוך אזור לשיקום והתחדשות. ככלל, המנהל ידחה את תשלום הפיצויים במקרים שבהם עלות שיקום הנזק לבניין עולה על עלות מימון דמי השכירות לבעל הדירה לתקופה שעד לקבלת התמורות לפי חוק זה. כך, אם הנזק הוא קל ויש עדיפות לשקם את הנזק כך שהניזוק יוכל לשוב לביתו במהרה, מנהל קרן הפיצויים יורה על שיקום הנזק, ואילו בנזקים משמעותיים יותר שבהם אין תועלת בשיקום, הוא ידחה את מועד תשלום הפיצויים. בבואו לבחון שאלה זו, המנהל יבחן את כלל התנאים הרלוונטיים, לרבות התקדמות הליך ההתחדשות, גודל הנזק לדירה הניזוקה ולבניין בכללותו, הנזק הנוסף שצפוי להיווצר בדירות וכיוצא בזה.

ככל שהמנהל דוחה את תשלום הפיצויים ושיקום הדירה, הוא יידרש לשלם לבעלי הדירות דמי שכירות ראויים לאותה תקופה. באופן זה, אם בעלי הדירות גרים בדירה הם יוכלו למצוא דיור חלופי, ואם הם משכירים את הדירה, הם לא ייפגעו מבחינה כלכלית מדחיית מועד הפיצוי. דמי השכירות ישולמו עד עליית הקבלן לשטח לצורך תחילת הבנייה, מאחר שממועד זה הקבלן אחראי על תשלום דמי השכירות של בעלי הדירות. ככל שבעל הדירה מקבל תשלום מהיזם, בין כפיצוי בשל הפקעה ובין כתמורה בעד רכישת זכויותיו בחלופת הרכישה, דמי השכירות ישולמו עד מועד התשלום. יובהר, כי תשלום זה יינתן מקרן הפיצויים של מס רכוש, לא יהיה תלוי בגובה הנזק שנגרם בפועל לדירה, ואף יוכל לעלות על הנזק שנגרם, במקרים שבהם הנזקים לבניין בכללותו מצדיקים שלא לשקם את הנזק בדירה אף שהנזק בה יחסית נמוך.

יובהר, כי בכל עת, ובהתאם להתפתחויות הרלוונטיות, מנהל קרן הפיצויים יוכל להחליט שיש צורך לשקם את הדירות ולפצות את בעלי הדירות בדרך הרגילה לפי חוק מס רכוש, ולאחר שהדירה תשוקם, יופסק תשלום דמי השכירות. כמו כן, אם בשל שינויים תכנוניים או אחרים, הבניין מוצא מהאזור לשיקום והתחדשות, תסתיים גם תקופת הדחייה, והמנהל יידרש לשקם את הדירה.



לבסוף, מוצע להבהיר באופן מפורש כי תשלום התמורות לבעל הדירה יהווה את הפיצוי שלו הוא זכאי לפי חוק מס רכוש. לפיכך, הדייר יקבל את התמורות ואת שכר הדירה לתקופת הביניים, וזאת במקום הפיצוי שלו הוא זכאי לפי חוק מס רכוש. בשל תכליות החקיקה, ומכיוון שלפי ההסדר המוצע הניזוק אינו נפגע ביחס למצב שבו היה מקבל את הפיצויים לפי חוק מס רכוש, מוצע לקבוע כי החקיקה תחול גם ביחס לנזקים קודמים.

## **פרק ח' סעיף 69**

לא ידרשו רשות מקומית, ועדה מקומית או כל גוף אחר, מיזם שאושר כיזם שיקום לפי הוראות חוק זה או מהמדינה, לבצע או לממן, במישרין או בעקיפין, עבודות פיתוח, כתנאי למתן היתר, אישור או הסכמה בקשר לאזור שיקום והתחדשות, וכן לא יקבלו מימון של עבודות כאמור או ייהנו מביצוע של עבודות כאמור אף בלי שדרשו זאת, אלא אם כן מתקיימים תנאים כמפורט בסעיף המוצע. יש לציין כי עבודות הפיתוח שהוגדרו בסעיף כוללות גם שטחים המיועדים לצרכי ציבור מבונים הממוקמים במבנה או במגרש הכולל ייעודים נוספים כדוגמת מסחר תעסוקה או מגורים לשם ההמחשה. ביחס לשטחים אלו הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע את עבודות הפיתוח על ידי הגוף המאושר או המדינה ובלבד שהעבודות יבוצעו בהתאם לפקודת העיריות בתנאים המפורטים בסעיף זה, ובכלל זה קבלת תמורה הוגנת, התקשרות בהתאם להוראות פקודת העיריות והעברת התשלום בדרכים המפורטות בפקודת העיריות.

יובהר כי הצורך בסעיף זה עולה מנוהג של ועדות מקומיות אשר מתנות את תמיכתן באישור תכניות או במתן היתרים בהקמתן של תשתיות ציבוריות על חשבונו של היזם, וזאת בנוסף לתשלום היטלים ואגרות הקבועים בחוק. כך ביצוע עבודות פיתוח על ידי היזם נעשה לעיתים בלא תשלום מלא מאת הרשות המקומית שבאחריותה, בהתאם לדין, לבצע את עבודות פיתוח אלו והיא הנהנית ומנהלת את השטחים האלו.

כידוע, חיוב כספי שמטילה הרשות על האזרח, חייב להיות מכוח חוק או על פיו. זאת, בין מכוח העיקרון הכללי של חוקיות המינהל ובין מכוח סעיף 1(א) לחוקיסוד: משק המדינה. כך, בפסק דין ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב'ארי נפסק ביחס להטלת חיובים בהעדר הסמכה מפורשת בדין כי "סטייה של רשות ציבורית מהוראות הדין באשר לגדריהם של תשלומי החובה פוגעת פגיעה קשה ביסודות שלטון החוק. הפן הראשון עשוי לכרוך הטלת נטל כבד של תשלומי חובה על פרט או פרטים מסוימים, שאינו נטל משותף הרובץ על אחרים. התנהלות כזו עשויה לפגוע בשוויון ולהיות נגועה בשרירות ובהפליה. היא פותחת פתח מסוכן למעשי שחיתות. היא עלולה לפגוע בקניינו של הפרט ללא הצדקה ועוגן מספקים".

הוראת חוק זו נועדה למנוע מצב שבו נעשה שימוש בתכנון להטלת עבודות פיתוח על המדינה או מי מטעמה ללא תשלום תמורה ראויה ויצירה בפועל של מסלול מיסוי נוסף "בעין" אשר יקשה על מימוש התכנית באזור השיקום וההתחדשות ויטיל נטל נוסף על הציבור. הוראות הסעיף עולות בקנה אחד עם המגמה של המחוקק למנוע מצבים מעין אלו כפי שנקבע בסעיף 198א לפקודת העיריות וכן בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.

## **סעיף 71**

מוצע לתקן את חוק בתי משפט לעניינים מנהליים כך שבית משפט לעניינים מנהליים יוסמך לדון בהחלטות של רשות מנהלית לפי הצעת החוק, למעט החלטה של הוועדה לקביעת אזורי השיקום או החלטה של שר. לגבי הליכים שיש להם הסדר ספציפי בחוק זה או בחוק אחר כמובן יש לפעול לפי ההסדר הספציפי כגון השגה וערר על סכום השומה וכיו"ב.