

טיוטת חוק התכנון והבניה (תיקון 104)

(הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לתקופה שלישית ושינוי הרכב הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי), התשע"ד - 2014 - הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק התכנון והבניה (תיקון 104) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לתקופה שלישית ושינוי הרכב הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי), התשע"ד – 2014, המצ"ב.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את הנוסח הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.

דברי הסבר

בהתאם להחלטות מספר דר/9 ו – דר/12 של ועדת שרים לענייני דיור מיום 3.6.2013 שקבלו תוקף של החלטות ממשלה ביום 12.6.2013, הוחלט על קידום מספר תיקונים בסעיף 33א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

על מנת לאפשר האצת והשלמת הליכי החקיקה בהקדם, מוצע להעלות את ההצעה לאישור עקרוני ע"י הממשלה ולהסמין את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את הנוסח הסופי של הצעת החוק לשם הגשתה המידית לכנסת.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה :

לא רלבנטי

השפעת ההצעה על התקציב ומצבת כח האדם :

אין השפעה. הארכת הכרזה אינה כרוכה בתקציב, שכן זה הוקצה בהכרזה המקורית על המתחם.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם :

הצעת החוק מוגשת בהמשך להחלטות ממשלה קודמות - החלטות מספר דר/9 ו – דר/12 של ועדת שרים לענייני דיור מיום 3.6.2013 שקבלו תוקף של החלטות ממשלה ביום 12.6.2013.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא :

לא רלבנטי

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה :

חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הפנים מצורפת.

סיווג : 07 חקיקה ממשלתית

תחום פעולה עיקרי : 02 חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר הפנים

כ"ז בסיון התשע"ד
25 ביוני 2014

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

טיוטת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 104) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לתקופה שלישית ושינוי הרכב הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי), התשע"ד – 2014.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהתאם להחלטות מספר דר/9 ו- דר/12 של ועדת שרים לענייני דיור מיום 3.6.2013 שקבלו תוקף של החלטות ממשלה ביום 12.6.2013, הוחלט על קידום מספר תיקונים בסעיף 33א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

על מנת לאפשר האצת והשלמת הליכי החקיקה בהקדם, מוצע להעלות את ההצעה לאישור עקרוני ע"י הממשלה ולהסמך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את הנוסח הסופי של הצעת החוק לשם הגשתה המידית לכנסת.

כמו כן, מוצע בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

הממשלה מוסמכת להסמך ועדת שרים לדון ולהכריע על דעת הממשלה וזאת בהתאם לסעיף 41 לתקנון עבודת הממשלה. קיימת חשיבות בקידום מהיר של התיקון המוצע על מנת לאפשר הארכת צווי הכרזה שתוקפם יפקע בתקופה הקרובה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמך ידו על הצעת החוק, מבחינה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית לאשר את ההחלטה.



חתימה

היועץ המשפטי למשרד הפנים

תפקיד

יהודה זמרת

שם



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 9/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 03.06.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 12.06.2013 ומספרה הוא 373(דר/9).

קידום התחדשות עירונית 373(דר/9).

מחליטים:

1. לתקן את חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) לעניין מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בסעיף 33א' לחוק, ולעניין מתחם פינוי בינוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), מתחם אשר עמד בתנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי) תשס"ד – 2004, לעניין קבלת החלטה מקדמית, תשכ"ג-1963 (להלן יחד - "מתחם פינוי ובינוי"), ולקבוע כי:

א. בתוכנית החלה על מתחם פינוי ובינוי יהא מוסד התכנון המוסמך רשאי לקבוע הוראות המאפשרות הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שאיננו נכלל במתחם, אך נכלל בתוכנית, ככל שהדבר נדרש למימושה של התוכנית.

ב. לתקן את חוק התכנון והבניה ולקבוע כי הכרזה על מתחם פינוי בינוי בצו לפי סעיף 33א(א) לחוק התכנון והבניה, תהיה בסמכות ועדת השרים לענייני דיור במקום הממשלה, ובהתאם לכללים הקבועים בסעיף האמור לעניין זה. הארכת הכרזה לפי סעיף 33א(ב) לחוק האמור תהיה בסמכות שר הבינוי והשיכון במקום הממשלה, ובהתאם לכללים הקבועים בסעיף האמור לעניין זה. בנוסף, יוסמך שר הבינוי והשיכון להאריך את ההכרזה, מעבר להארכה האפשרית כיום, לתקופה של עד 6 שנים נוספות, ובלבד שניתן היתר בנייה לפרויקט.

2. בהמשך להחלטת הממשלה מס' 2014 מיום 15.7.2010, להטיל על משרד המשפטים, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לבחון בתוך

30 יום תיקון לחוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, במסגרתו ייקבע כי אם הסכים רוב של בעלי הדירות בבית משותף, אשר בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף, וארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם, לכרות עסקת פינוי ובינוי - יחשב סירוב בלתי סביר של בעל דירה באותו מקבץ להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה, או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים - כעילה לכפיית ההסכם על בעל דירה כאמור, בתנאים שיקבע בית המשפט, ולפינויו מהנכס על מנת לאפשר את ביצוע העסקה. כל זאת, ובלבד שהבניין נבנה קודם שנת 1980 (שנת כניסת תקן הבנייה לרעידות אדמה לתוקף). בהתאם לסיכום בין המשרדים כאמור, יובא תיקון החקיקה הנדרש במסגרת טיוטת החוק ליישום כלל ההחלטות הכלולות בתכנית הדיור הממשלתית.



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 12/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 03.06.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 12.06.2013 ומספרה הוא 376(דר/12).

קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני 376(דר/12).

מ ח ל י ט י ם, נוכח תרומתה החיונית של ההתחדשות העירונית להגדלת היצע הדירות באזורי ביקוש, לייעול השימוש בקרקע ולשמירה על שטחים פתוחים, לשיקומן של שכונות מתדרדרות ולשיפור איכות החיים של תושביהן, ובהתאם לעבודת הצוות לקידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, אשר הוקם מכוח החלטת הממשלה מס' 4435 מיום 18.3.2012 במסגרת יישום דו"ח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי (ועדת טרכטנברג):

1. להציב יעדים לאומיים למתן תוקף לתוכניות ולהתחלות בנייה במסגרת התחדשות עירונית וליצור תשתית ארגונית בין-משרדית תומכת לעמידה ביעדים אלו, על מנת שבתוך עשור ההתחדשות העירונית תהפוך לאמצעי מרכזי לבניית דירות חדשות באזורי ביקוש.
2. לייעל את מנגנוני אישור התכנון של תכניות התחדשות עירונית ולקצר את משך אישורן, באמצעות קביעת מסלול ייעודי לאישור תכניות אלו ומתן עדיפות לטיפול בהן, וכן על ידי תמיכה בתכנון מתחמי התחדשות עירונית.
3. לעודד את הרשויות המקומיות להאיץ תהליכי התחדשות עירונית בתחומן ולהגדיל את מעורבותן, על ידי הגברת הוודאות בתהליכים אלו, לצד שמירה על ההכנסות הנדרשות לרשות המקומית לכיסוי עלויות השירותים העירוניים.
4. להעצים את הדיירים בתהליך ההתחדשות העירונית באמצעות תמיכה בהתארגנות קהילתית, הבטחת זכויות הדיירים וצמצום האי אמון בין הדיירים והיזמים.
5. לפעול לבחינת הסדרת העוסקים בהתחדשות עירונית ולהגברת מקצועיותם.

6. להגדיל את הכדאיות הכלכלית של תכניות התחדשות עירונית ולהגביר את ישימותן באמצעות מנגנונים ייעודיים.
7. לעודד צעדים משלימים להתחדשות עירונית של מתחמי מגורים, וביניהם חידוש של מרכזי מסחר עירוניים.
- והכל כפי שיפורט להלן:

1. הצבת יעדים לאומיים להתחדשות עירונית

במטרה להכווין את פעולת כלל הגורמים הממשלתיים להגדלת היקף הבניה בשטחים בנויים, לקבוע יעדים לאומיים כמותיים לתוספת יחידות דיור בתכניות התחדשות עירונית – הן יעדים לאישור תכניות, הן יעדים להתחלות בנייה – כדלקמן:

שנת 2024	שנת 2019	שנת 2016	יעד פעילות שנתי (ביח"ד)
8,000	4,000	2,000	יעד למתן תוקף לתוכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)
10,000	5,000	3,500	יעד להתחלות בנייה לתוכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)
3,000	1,500	1,000	מתוכן, יעד להתחלות בנייה לתוכניות פינוי-בינוי

2. תשתית ארגונית בין משרדית לקידום תחום ההתחדשות העירונית

במטרה להגביר את הקשב הממשלתי לתחום ההתחדשות העירונית ולהדק את שיתוף הפעולה בין רשויות השלטון השונות העוסקות בתחום, ליצור תשתית ארגונית הולמת לקידום תחום זה, באופן הבא:

א. להנחות את שר הפנים לתקן את סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה), כך שהוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי תיקרא מעתה הוועדה להתחדשות עירונית ויתווספו לה הנציגים הבאים:

- (1) נציג שרת המשפטים – חבר ועדה;
- (2) שני נציגי השלטון המקומי אשר ימנה שר הפנים – נציגים בעלי דעה מיעצת.

ב. להטיל על הממשלה להביא למימוש היעדים הלאומיים להתחדשות עירונית ולשם כך להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית לגבש תכנית עבודה לקידום תחום ההתחדשות העירונית בכללותו; לבצע מעקב אחר העמידה ביעדים

הלאומיים; להקים בסיס נתונים ולעדכן באופן שוטף; לזהות חסמים המעכבים עמידה ביעדים הלאומיים; (לעניין התחלות בנייה, המעקב יבוצע בהתבסס על נתוני התרי בנייה) לגבש פתרונות מתאימים לחסמים שזוהו; ולערוך מחקרים תומכי מדיניות בנושאי התחדשות עירונית.

ג. להקים פורום מנכ"לים להתחדשות עירונית (להלן: הפורום), שתפקידו לעקוב אחר עבודת הוועדה להתחדשות עירונית, ולסייע לה לעמוד ביעדים הלאומיים שנקבעו, בין היתר, באמצעות קביעת סדרי עדיפויות, הסרת חסמים מבניים, הכרעה במחלוקות, איגום משאבים, וקידום החלטות ממשלה ככל הנדרש. חברי הפורום יהיו:

- (1) מנכ"ל משרד ראש הממשלה – יו"ר הפורום;
- (2) מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון;
- (3) מנכ"ל משרד הפנים;
- (4) מנהל רשות מקרקעי ישראל;
- (5) המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי);
- (6) סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר.

כמו כן, לשיבות הפורום יוזמנו ככל הנדרש ולפי העניין, נציגי הרשויות המקומיות.

הפורום יתכנס, לכל הפחות, אחת לחצי שנה ותוצג לו תמונת המצב בנוגע לעמידה ביעדים הלאומיים וההתקדמות ביחס לתוכנית העבודה. מרכז הפורום יהיה יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית.

יו"ר הפורום יציג לוועדת שרים לענייני דיור, אחת לשנה, את ההתקדמות בתחום ההתחדשות העירונית, בדגש על עמידה ביעדים הלאומיים שנקבעו.

3. ייעול מנגנוני התכנון של תוכניות התחדשות עירונית

במטרה לקצר את משך אישור תכניות התחדשות עירונית, ולייעל את הטיפול בהן באמצעות יצירת התמחות ומתן עדיפות:

א. להנחות את שר הפנים, במסגרת תיקון מקיף לחוק התכנון והבנייה, להסמיך ועדות מקומיות בהסמכה מיוחדת לדון בתוכנית לפינוי בינוי ובתוכנית להתחדשות עירונית.

ב. להנחות את מנכ"ל משרד הפנים להביא למימוש היעדים למתן תוקף לתוכניות התחדשות עירונית, האמורים בסעיף 1, ולשם כך לכלול יעדים אלו בתוכנית העבודה של לשכות התכנון המחוזיות,

לבצע מעקב אחר עמידה ביעדים אלו ולייצר מערך תמריצים התומך בכך, וזאת בכפוף להגשתן של תכניות בהיקף הנדרש ועמידתן בתנאים הנדרשים לצורך עמידה ביעדים אלו.

ג. להנחות את משרד הבינוי והשיכון להמשיך לקדם תכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות. לשם כך, תקצוב התכנון של תכניות המתאר השכונתיות יוארך גם מעבר לשנת 2014, לאחר בחינת הפרויקט.

4. עידוד הרשויות המקומיות להאיץ תהליכי התחדשות עירונית

בתחומן

במטרה לעודד את הרשויות המקומיות לקדם תהליכי התחדשות עירונית בשטחן, להגביר את ההלימה בין העלויות הנובעות מהגדלת הצפיפויות המושתות עליהן במסגרת תכניות אלו לבין ההכנסות המתקבלות מהן, תוך צמצום האי וודאות בתוכניות:

א. להנחות את שר הפנים לתקן את התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה לפי העקרונות הבאים:

(1) בתוכנית הכוללת מתחם פינוי בינוי (כהגדרתו לפי סעיף 33א בחוק התכנון והבנייה, או לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או מתחמים אשר עמדו בתנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004, לעניין קבלת החלטה מקדמית), שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, יהיו רשאים לקבוע שיעור היטל השבחה הנמוך מהשיעור הקבוע בחוק, במדרגות שייקבעו לרבות פטור מלא.

(2) בתוכנית פינוי בינוי במסלול מיסוי מתן הנחה או פטור כאמור בסעיף קטן (1) מותנית בכך שהתוכנית, תחת שיעור היטל ההשבחה הקבוע בחוק, אינה עומדת בתנאי כדאיות כלכלית.

(3) עמדת הרשות המקומית בנוגע לקביעת שיעור היטל השבחה בתוכנית הנמוך מהקבוע בחוק כאמור, תתקבל על ידה סמוך למועד קבלת ההחלטה בוועדה המקומית בתוכנית, עובר לדיון בוועדה המחוזית.

(4) הרשות המקומית לא תוכל לשנות את עמדתה, ככל שהחליטה על קביעת שיעור היטל השבחה הנמוך מהקבוע בחוק כאמור, אלא ככל שחלו שינויים מהותיים בתוכנית עד

לאישורה, שיש בהם להביא לשינוי בהערכת הכדאיות הכלכלית של התוכנית.

(5) שר הפנים ושר הבינוי והשיכון יפעילו סמכותם כאמור בסעיף קטן (1) לאחר השלמת תהליכי אישורה של התוכנית, ובסמוך להם.

ב. להנחות את משרד הפנים לעודד את הרשויות המקומיות לממש את סעיף 14.4 לתמ"א 35 בדבר הכנת מסמכי מדיניות לחידוש, שיפור ועיצוב החלקים הוותיקים של מרחב התכנון המקומי, וכן לממש את חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2008 מיום 23.6.2008 והנחיות מנהל מינהל התכנון מיום 11.4.2011 בדבר ייזום תכניות בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 לשם מתן זכויות נוספות באזורים שבהם תמ"א 38 אינה מספקת.

5. העצמת דיירים בתהליכי התחדשות עירונית

במטרה להגדיל את סיכויי היישום של תכניות התחדשות עירונית, להעצים את הדיירים בתהליכי התחדשות עירונית, להגביר את שיתוף הפעולה בין הדיירים ובין לבין היזמים והרשויות המקומיות, לקצר את משך איסוף ההסכמות ולהפחית התנגדויות:

א. להטיל על משרד הבינוי והשיכון ומשרד ראש הממשלה, בהתייעצות עם משרד הרווחה והשירותים החברתיים, לגבש כללים לתמיכה בארגונים ללא מטרות רווח, עמותות, חברות ממשלתיות ותאגידים עירוניים שייצגו את הדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי. הכללים יוגשו לוועדה להתחדשות עירונית עד לתאריך 1.11.2013.

ב. להנחות את שר הפנים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, להבהיר לרשויות המקומיות את הסמכות המסורה להן לפי פקודת העיריות לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, באמצעות תאגידים עירוניים שבשליטתן, ובפרט את יכולתן לסייע בהתארגנות הדיירים בפרויקטים מסוג זה.

6. הסדרת העוסקים בתחום התחדשות עירונית

במטרה להגביר את המקצועיות של כלל הגורמים העוסקים בפינוי-בינוי, בעיבוי בנייה ובתמ"א 38 ולהגביר את האמון ביניהם לבין הדיירים:

א. להנחות את משרד הבינוי והשיכון לגבש, בשיתוף גורמים רלוונטיים כפי שיימצא לנכון, תכנית הכשרה לקבלנים בנושא בנייה בשטח בנוי ועל גבי בניין מאוכלס (תמ"א 38 ועיבוי בנייה),

שבסופה תינתן תעודה למסיימים ושםם יפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון.

ב. להנחות את שר הבינוי והשיכון לתקן את חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 כך שכל הסכמה, התחייבות או הסכם התקשרות של בעלי דירות בנוגע לעסקת פינוי בינוי תינתן בכתב ותאומת בפני עורך דין.

ג. להנחות את משרד הבינוי והשיכון ומשרד המשפטים, בהתייעצות עם משרד הכלכלה, לבחון דרכים לטיוב עבודת העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית לרבות היכולת להסדיר את עיסוקם (מעבר לאמור בסעיפים 6א' ו-6ב') ולגבש תכנית לשם כך. התוכנית תוגש לוועדה להתחדשות עירונית עד לתאריך 1.11.2013.

7. הגדלת הישימות של תוכניות פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות

במטרה להוציא מן הכוח אל הפועל תכניות פינוי בינוי בעלות תוקף, למנוע ירידה לטמיון של תוספת פוטנציאלית של אלפי יח"ד במסגרתן ולהגדיל את סיכויי המימוש של תכניות פינוי בינוי:

א. להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית לערוך בחינה מקיפה של התוכניות אשר קיבלו תוקף במסלול רשויות מקומיות, שתצביע הן על גורמים שהביאו למימוש תכניות, הן על חסמים המעכבים את יישומן.

ב. להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית לבחון כלים ייעודיים לטיפול בחסמים, ובגדר זאת: תכניות הכוללות קרקעות בבעלות גופים ממשלתיים, תכניות הכוללות צמודי קרקע, תכניות המצריכות פינוי בעלי עסקים ותכניות שאינן כדאיות כלכלית אך מתאפשרת בהן תוספת זכויות בנייה או השלמה קרקעית.

ג. להנחות את שר הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם שר הפנים, לשנות את נהלי משרד הבינוי והשיכון להתקשרות של הרשויות המקומיות עם חברות מנהלות במסגרת פרויקטי פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות, לשם הרחבת תחום הפעילות של החברות המנהלות, באופן הבא:

(1) החברות המנהלות תוכלנה לסייע לדיירים להוציא לפועל תכניות פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות – הן תכניות בתוקף בהן טרם החל לפעול יזם, הן תכניות ששלב התכנון בהן יסתיים בעתיד – בין היתר, בדרך של עריכת מכרז עבור הדיירים לבחירת יזם;

(2) הוועדה להתחדשות עירונית תקבע כללים מנחים לעריכת מכרז עבור הדיירים לבחירת יזם, וכן תבחן את מודל המימון

לחברות המנהלות המתאים לכך.
יובהר כי ההחלטה בעניין בחירת היזם תהיה של הדיירים
בלבד.

8. הגדלת הכדאיות הכלכלית של תכניות להתחדשות עירונית

באמצעות מגרש השלמה

במטרה להגדיל את סיכויי המימוש של תכניות התחדשות עירונית שאינן כדאיות כלכלית, ולעודד את יישומן בדרך של בנייה בטרם הריסה ("בינוי-פינוי"):

א. להנחות את שר הבינוי והשיכון, כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעה לתיקון החלטה מספר 1258 מיום 31.12.2012 שעניינה התחדשות עירונית, כך שמגרש השלמה לתכנית התחדשות עירונית, אשר יוקצה בפטור ממכרז, יימכר במחיר שייקח בחשבון את הצורך של התכנית לעמוד בכדאיות כלכלית כמפורט בתקן שמאי מספר 21 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי-בינוי", וזאת לאחר המלצת הוועדה להתחדשות עירונית. צוות בהשתתפות נציגי רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון יקבעו כללים לעניין אופן בחינת הכדאיות הכלכלית, ובכלל זה לעניין היקף זכויות הבניה, המטלות הציבוריות וההערכות ביחס למועד מימוש התוכנית.

ב. להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית, בשיתוף רשות מקרקעי ישראל, לערוך מיפוי של מקרקעין פנויים אשר בכוחם להגדיל את הכדאיות הכלכלית של פרויקטי התחדשות עירונית או להקל על יישומם בדרך של בנייה בטרם הריסה ("בינוי-פינוי").

9. חידוש מרכזי מסחר עירוניים

במטרה להפוך מרכזי מסחר עירוניים לחיוניים ושוקקים:

- א. להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית, בהתייעצות עם משרד הכלכלה, בהתבסס, בין היתר, על הניסיון שנצבר בפילוט שערך משרד הפנים, לגבש מתווה מפורט אשר יאפשר לבעלי עסקים באזור גיאוגרפי מוגדר, בשיתוף הרשות המקומית, להקים גוף ללא מטרות רווח שיפעל לחידוש ושדרוג מרכזי המסחר העירוניים, באמצעות מימון ייעודי שיגבה מהחברים בו.
- ב. להנחות את הוועדה להתחדשות עירונית להמליץ על עקרונות לחקיקה ככל שתידרש, לשם יישום המתווה שיגובש.

10. תיקוני החקיקה כאמור בסעיפים 2(א), 4(א) ו-6(ב) להחלטה זו ייכללו בתזכיר החוק שיוכן כאמור בהחלטה בנושא יישום ההחלטות שבתוכנית הדיור הלאומית.

הצעת החוק

א. שם החוק המוצע

חוק התכנון והבניה (תיקון 104) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לתקופה שלישית ושינוי הרכב הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי), התשע"ד – 2014.

ב. עיקרי החוק המוצע והצורך בו

סעיף 33א(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – החוק או חוק התכנון והבניה), שנוסף לחוק במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), התשס"ב-2002, קובע כי הממשלה רשאית, בהמלצת ועדה שמינתה לעניין זה (להלן – הוועדה), להכריז בצו (להלן – צו הכרזה) על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (להלן – מתחם פינוי ובינוי). סעיף 33א(ב)(1) לחוק, קובע כי "תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו".

בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 87), התשס"ח-2008 (ס"ח התשס"ח, עמ' 840) (להלן – תיקון מס' 87), הוסמכה הממשלה, בהמלצת הוועדה, ולאחר שהוועדה קבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה. זאת, בתנאי שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי בינוי במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה של תכנית כאמור (סעיף 33א(ב)(2)(א) לחוק). תיקון מס' 87 הסמיך את הממשלה להאריך באותה דרך ובאותם תנאים גם הכרזות על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי) שניתנו במסגרת החלטות ממשלה טרם חקיקתו של סעיף 33א לחוק (סעיף 33א(ב)(2)(ב) לחוק).

הכרזת הממשלה על שטח כמתחם פינוי ובינוי, מזכה את הרשות המקומית אשר בשטחה מצוי המתחם האמור, בסיוע מטעם המדינה לצורך מימון הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה במתחם ולפעולות הנדרשות לקידום התכנון ולהוצאת היתרים על פי תכנית זו.

בנוסף, במשך תקופת תוקפו של צו ההכרזה חלות לגבי המתחם הקלות במיסוי לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וכן קיימת אפשרות לקבלת פטור פרטני מהיטל השבחה בהתקיים תנאים מסוימים ובהתאם לקבוע בפרט 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ההטבות וההקלות הניתנות מכוח צו ההכרזה נועדו לעודד ולתמרץ בנייה על פי תכניות לפינוי ולבינוי.

כדי לממש את ההטבות המוקנות מכוח צו ההכרזה, יש להשלים את הפעולות האלה: הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה במתחם, קבלת אישור תכנית, התארגנות התושבים לבחירת אנשי מקצוע מטעמם וכן התארגנותם לבחירת יזם, ניהול משא ומתן לצורך ההתקשרות עם היזם לרבות בחינת התמורה המוצעת, איתור בעלי הזכויות בנכסים שבמתחם (לרבות יורשים ואפוטרופסים), עריכת הסדרים עם הבנק המלווה, מצד אחד, ועם הבנק בעל השעבוד על הדירות הקיימות, מצד שני, הכנת תכניות בינוי לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה, קבלת היתר בנייה וכיוצא באלו. היה ובתוך שש שנים קיבל מוסד התכנון המוסמך החלטה להפקיד תכנית מפורטת לפינוי ובינוי, וככל שהממשלה עשתה שימוש בסמכותה והאריכה את תוקפו של צו ההכרזה בשש שנים נוספות, יש להשלים את ביצוע יתרת הפעולות במהלך תקופת ההארכה.

הניסיון שנצבר עד כה מראה כי משך הזמן הממוצע לאישורן הסטטוטורי של תכניות במתחמי פינוי ובינוי עומד על חמש וחצי שנים, וזאת על רקע מורכבות הליכי התכנון בתכניות מסוג זה. בנוסף, על פי רוב, רק לאחר שהתכנית אושרה להפקדה, מתחילה התארגנות התושבים לבחירת יזם. על היזם לחתום על חוזה פרטני עם כל דייר ודייר במתחם הפינוי והבינוי, והתהליך כולו נמשך זמן רב, זאת בין השאר על רקע סירובם של דיירים לחתום או התלבטותם בנושא, סירוב של דיירים להתפנות, העלאת דרישות גבוהות על ידי הדיירים ובירור תביעות בבתי משפט, הנמשכות גם הן זמן רב. גם לאחר השלמת ההליכים מול היזם, הוא נדרש להליכים מורכבים וממושכים הנוגעים להוצאת היתר בנייה וטיפול במכלול הנושאים הקנייניים והחוזיים מול הדיירים. בשלב האחרון, מתפנים הדיירים לדיר חילופי, ואת המבנים הישנים הורסים ובונים מבנים חדשים.

בנסיבות המתוארות, תקופת ההכרזה, לרבות תקופת ההארכה, אם ניתנה, אינן מספיקות למימוש הבנייה על פי התכניות. לנושא זה יש חשיבות, בין השאר, בכל הנוגע לתוקפן של ההטבות בתחום המיסוי שנועדו לעודד ולהמריץ בנייה על פי תכניות אלו, התלויות בקיומה של ההכרזה.

לפיכך מוצע לקבוע כי הממשלה או ועדת שרים שמינתה לשם כך, בהמלצת הוועדה ועל פי התנאים שתורה הוועדה, תהיה מוסמכת להאריך את תוקפו של צו ההכרזה, לתקופה שלישית שלא תעלה על שש שנים, שתחל בתום תוקפו של צו ההארכה הקודם, ובלבד שעלה כי רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי (פיצויים)) התקשר בעסקת פינוי ובינוי, כהגדרתה באותו חוק (להלן – עסקת פינוי ובינוי). משמעות התנאי המוצע היא שהתכנית נמצאת בשלבים מתקדמים של מימושה.

בנוסף, הסמכות להכריז בצו על מתחם פינוי ובינוי כמו גם הסמכות להאריך תוקפם של צווי הכרזה, לפי סעיף 33 לחוק, נתונה היום לממשלה. כדי לפשט ולייעל את הליכי ההכרזה, מוצע כי הסמכות האמורה תהיה נתונה גם לוועדת שרים שהסמיכה הממשלה לכך.

כן מוצע לקבוע כי הארכת תוקפם של צווי הכרזה או הכרזות, הן לראשונה והן בפעם השנייה, תיעשה במהלך תקופת תוקפם או שניתן יהיה לחדשם בתוך חצי שנה מתום תקופת תוקפם, וזאת כדי לאפשר למתחם פינוי ובינוי שעמד בתנאים לחידוש הצו בסמוך לאחר תום תקופת

תוקפו (עד חצי שנה), לקבל הארכה לתקופה נוספת כך שאפשר יהיה להשלים את מימוש התכנית בלי לאבד את ההטבות וההקלות הנלוות להכרזה. בנוסף, מוצע כי הוועדה שמונתה על ידי הממשלה לפי סעיף 33א(ג) לחוק, תכונה ה"וועדה להתחדשות עירונית" וכי יווסף לה נציג משרד המשפטים, על מנת להרחיב את יריעת הדיון בוועדה ולעבותה בגורם מקצועי נוסף בעל מומחיות הרלוונטית לדיוניה. עוד מוצע כי לדיוני הוועדה יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי השלטון המקומי אשר ימנה שר הפנים, ותהיה להם דעה מייעצת, וזאת על מנת שהוועדה תוכל להתרשם מגורמים מקצועיים המעורים בהיבט המקומי והמעשי של קידום הפרוייקטים לפינוי ולבינוי, אך תוך הותרת סמכות ההכרעה לדרג הממשלה.

ג. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

חוק התכנון והבניה יתוקן בהתאם למפורט בהצעת החוק.

ד. השפעת החוק על תקציב המדינה והתקן ועל ההיבט המינהלי של המשרד

אין השפעה. הארכת הכרזה אינה כרוכה בתקציב, שכן זה הוקצה, ככל שנדרש, בהכרזה המקורית על המתחם.

ה. הערות משרדי ממשלה

לא התקבלו הערות ממשרדי הממשלה.

ו. עמדת היועץ המשפטי לממשלה

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמך ידו על הצעת החוק, מבחינה משפטית.

ז. להלן נוסח החוק המוצע

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 104) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לתקופה שלישית ושינוי הרכב הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי), התשע"ד-2014

תיקון סעיף 33א 1. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק העיקרי)¹, בסעיף 33א –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "הממשלה רשאית" יבוא "הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות";

(2) בסעיף קטן (ב) -

(א) בפסקה (2) -

(1) בפסקת משנה (א), במקום "הממשלה רשאית" יבוא "הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות", ואחרי "מתום תקופת ההכרזה הראשונה" יבוא "או לחדש את צו ההכרזה בתוך ששה חודשים מתום תקופת תוקפו של הצו לתקופה נוספת של שש שנים";

(2)

(ב) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך בצו את תוקפם של צו הכרזה או הכרזה שתוקפם הוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב), לפי העניין, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על 6 שנים מתום תקופת תוקפם, או לחדש את תוקפם של צווי הכרזה או הכרזות כאמור בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם לתקופה נוספת אחת של שש שנים, ובלבד שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; לעניין זה, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו-"עסקת פינוי ובינוי" - כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים);

(3) בסעיף קטן (ג) -

(א) ברישה, במקום "ועדה לענין מתחמי פינוי ובינוי" יבוא "ועדה להתחדשות עירונית שתפעיל, בין השאר, את הסמכויות הנתונות לה לפי סעיף זה לעניין מתחמי פינוי ובינוי";

(ב) אחרי פסקת משנה (7) יבוא:

"(8) נציג שר המשפטים."

(4) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) לדיוני הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי השלטון המקומי שימנה שר הפנים, שתהיה להם דעה מייעצת."

2. תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006²
ובינוי (פיצויים)

(1) בסעיף 1, במקום ההגדרה "הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" יבוא:

"הוועדה להתחדשות עירונית" - הוועדה להתחדשות עירונית שמונתה לפי הוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה;";

(2) בסעיף 2א, בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), במקום "הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" יבוא "הוועדה להתחדשות עירונית".

² ס"ה התשס"ו, עמ' 171; התשע"א, עמ' 181.

הוראה לעניין צווי
הארכה שתוקפם
פקע

על אף הוראות סעיף 33א(ב)(3)(א) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2) לחוק זה, הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך רשאיות, בדרך ובתנאים האמורים באותו סעיף, להאריך בצו את תוקפם של צווי הארכה שניתנו במסגרת החלטות ממשלה לפי הוראות סעיף 33א(ב)(2)(א) או (ב) בתקופה שמיום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום תחילתו של חוק זה, ושלא היו בתוקף ערב תחילתו של חוק זה, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מהמועד שבו פקע תוקפו של צו ההארכה, ואולם הארכת תוקפם של צווי הארכה כאמור לא תהיה בת-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, מהמועד שבו פקע תוקף צו ההארכה ועד מועד פרסום הצו לפי סעיף זה; בסעיף זה, "צו הארכה" – צו להארכת תוקפם של צו הכרזה או הכרזה שנתנה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א(ב)(2)(א) או (ב), לפי העניין.

דברי הסבר

כללי

סעיף 33א(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – החוק או חוק התכנון והבנייה), שנוסף לחוק במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), התשס"ב-2002, קובע כי הממשלה רשאית, בהמלצת ועדה שמינתה לעניין זה (להלן – הוועדה), להכריז בצו (להלן – צו הכרזה) על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (להלן – מתחם פינוי ובינוי). סעיף 33א(ב)(1) לחוק, קובע כי "תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו".

בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 87), התשס"ח-2008 (ס"ח התשס"ח, עמ' 840) (להלן – תיקון מס' 87), הוסמכה הממשלה, בהמלצת הוועדה, ולאחר שהוועדה קבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה. זאת, בתנאי שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי בינוי במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה של תכנית כאמור (סעיף 33א(ב)(2)(א) לחוק). תיקון מס' 87 הסמיך את הממשלה להאריך באותה דרך ובאותם תנאים גם הכרזות על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי) שניתנו במסגרת החלטות ממשלה טרם חקיקתו של סעיף 33א לחוק (סעיף 33א(ב)(2)(ב) לחוק).

הכרזת הממשלה על שטח כמתחם פינוי ובינוי, מזכה את הרשות המקומית אשר בשטחה מצוי המתחם האמור, בסיוע מטעם המדינה לצורך מימון הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה במתחם ולפעולות הנדרשות לקידום התכנון ולהוצאת היתרים על פי תכנית זו.

בנוסף, במשך תקופת תוקפו של צו ההכרזה חלות על עסקאות פינוי-בינוי המבוצעות בתחומי המתחם הקלות במיסוי לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וכן קיימת אפשרות לקבלת פטור פרטני מהיטל השבחה בהתקיים תנאים מסוימים ובהתאם לקבוע בפרט 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. ההטבות וההקלות הניתנות מכוח צו ההכרזה נועדו לעודד ולתמרץ בנייה על פי תכניות לפינוי ולבינוי.

כדי לממש את ההטבות המוקנות מכוח צו ההכרזה, יש להשלים את הפעולות האלה: הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה במתחם, אישור התכנית, התארגנות

התושבים לבחירת אנשי מקצוע מטעמם וכן התארגנותם לבחירת יזם, ניהול משא ומתן לצורך ההתקשרות עם היזם לרבות בחינת התמורה המוצעת, איתור בעלי הזכויות בנכסים שבמתחם (לרבות יורשים ואפוטרופסים), עריכת הסדרים עם הבנק המלווה, מצד אחד, ועם הבנק בעל השעבוד על הדירות הקיימות, מצד שני, הכנת תכניות בינוי לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה, קבלת היתר בנייה וכיוצא באלו. היה ובתוך שש שנים קיבל מוסד התכנון המוסמך החלטה להפקיד תכנית מפורטת לפינוי ובינוי, וככל שהממשלה עשתה שימוש בסמכותה והאריכה את תוקפו של צו ההכרזה בשש שנים נוספות, יש להשלים את ביצוע יתרת הפעולות במהלך תקופת ההארכה.

הניסיון שנצבר עד כה מראה כי משך הזמן הממוצע לאישורן הסטטוטורי של תכניות במתחמי פינוי ובינוי עומד על חמש וחצי שנים, וזאת על רקע מורכבות הליכי התכנון בתכניות מסוג זה. בנוסף, על פי רוב, רק לאחר שהתכנית אושרה להפקדה, מתחילה התארגנות התושבים לבחירת יזם. על היזם לחתום על חוזה פרטני עם כל דייר ודייר במתחם הפינוי והבינוי, והתהליך כולו נמשך זמן רב, זאת בין השאר על רקע סירובם של דיירים לחתום או התלבטותם בנושא, סירוב של דיירים להתפנות, העלאת דרישות גבוהות על ידי הדיירים ובירור תביעות בבתי משפט, הנמשכות גם הן זמן רב. גם לאחר השלמת ההליכים מול היזם, הוא נדרש להליכים מורכבים וממושכים הנוגעים להוצאת היתר בנייה וטיפול במכלול הנושאים הקניינים והחוזיים מול הדיירים. בשלב האחרון, מתפנים הדיירים לדיור חילופי, ואת המבנים הישנים הורסים ובונים מבנים חדשים.

בנסיבות המתוארות, תקופת ההכרזה, לרבות תקופת ההארכה, אם ניתנה, אינן מספיקות למימוש הבנייה על פי התכניות. לנושא זה יש חשיבות, בין השאר, בכל הנוגע לתוקפן של ההטבות בתחום המיסוי שנועדו לעודד ולהמריץ בנייה על פי תכניות אלו, התלויות בקיומה של ההכרזה.

לפיכך מוצע לקבוע כי הממשלה או ועדת שרים שמינתה לשם כך, בהמלצת הוועדה ועל פי התנאים שתורה הוועדה, תהיה מוסמכת להאריך את תוקפו של צו ההכרזה, לתקופה שלישית שלא תעלה על שש שנים, שתחל בתום תוקפו של צו ההארכה הקודם, ובלבד שעלה כי רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי (פיצויים)) התקשר בעסקת פינוי ובינוי, כהגדרתה באותו חוק (להלן – עסקת פינוי ובינוי). משמעות התנאי המוצע היא שהתכנית נמצאת בשלבים מתקדמים של מימושה.

הסמכות להכריז בצו על מתחם פינוי ובינוי כמו גם הסמכות להאריך תוקפם של צווי הכרזה, לפי סעיף 33 לחוק, נתונה היום לממשלה. כדי לפשט ולייעל את הליכי ההכרזה, מוצע כי הסמכות האמורה תהיה נתונה גם לוועדת שרים שהסמיכה הממשלה לכך.

כן מוצע לקבוע כי הארכת תוקפם של צווי הכרזה או הכרזות, הן לראשונה והן בפעם השנייה, תיעשה במהלך תקופת תוקפם או כי ניתן יהיה לחדשם בתוך חצי שנה מתום תקופת תוקפם, וזאת כדי לאפשר למתחם פינוי ובינוי שעמד בתנאים לחידוש תוקף הצו

בסמוך לאחר תום תקופת תוקפו (עד חצי שנה), לקבל הארכה לתקופה נוספת כך שאפשר יהיה להשלים את מימוש התכנית בלי לאבד את ההטבות וההקלות הנלוות להכרזה בשל נסיבות בלתי צפויות.

לסעיף 1

לפסקה (1) כאמור, מוצע כי הסמכות להכריז בצו על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי תהיה נתונה לממשלה או לוועדת שרים שהסמיכה הממשלה לכך, וזאת כדי לפשט ולייעל את הליכי ההכרזה.

לפסקה (2)(א) כאמור, מוצע כי גם הסמכות להארכת תוקפו של צו הכרזה לתקופה נוספת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה, לפי סעיף 33א(ב)(2)(א) לחוק, תהיה נתונה גם לוועדת שרים שהסמיכה לכך הממשלה, וזאת מהטעם הנזכר לעיל. עוד מוצע לאפשר את חידושו של הצו בתוך ששה חודשים מתום תקופת תוקפו, וזאת כדי לאפשר למיזם פינוי ובינוי שעמד בתנאים לחידוש תוקף הצו בסמוך לאחר תום תקופת תוקפו (עד חצי שנה), לקבל הארכה לתקופה נוספת כך שאפשר יהיה להשלים את מימוש התכנית בלי לאבד את ההטבות וההקלות הנלוות להכרזה בשל נסיבות בלתי צפויות.

לפסקה (2)(ב) מוצע כי הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך יהיו רשאיות, בהמלצת הוועדה ועל פי תנאים שתקבע, להאריך פעם נוספת (קרי לתקופה שלישית) לתקופה שלא תעלה על 6 שנים, את תוקפם של צווי הכרזה או הכרזות על מתחמי פינוי ובינוי שהוארכו לפי הוראות סעיף 33א(ב)(2)(א) או (ב). מוצע כי תנאי למתן הארכה כאמור הוא שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) התקשר בעסקת פינוי ובינוי. כאמור, מוצע כי הארכה כאמור תיעשה במהלך תקופת תוקפם של צווי ההכרזה או ההכרזות שהוארכו כאמור, או שניתן יהיה לחדשם בתוך חצי שנה מתום תקופת תוקפם, מאותם טעמים שנזכרו לעיל בדברי ההסבר לפסקה (2)(א).

כאמור, הצורך במתן ארכה נוספת נובע ממורכבות ההליך. ההצדקה למתן ארכה בשלב זה – לאחר שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות כאמור התקשר בעסקת פינוי בינוי – נובעת מכך שזהו שלב שבו קמה לבעלי הדירות המעוניינים בעסקה עילה לתביעת פיצויים כנגד בעל דירה המסרב להתקשר בעסקה, וכך ביכולתם לאלץ אותו להתקשר בעסקה, כך שאפשר יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה ולהתקדם לשלב הסופי של מימוש התכנית.

לפסקה (3) מוצע לשנות את שמה של הוועדה שמינתה הממשלה לפי סעיף 33א(ג) לחוק, כך שבמקום הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי היא תיקרא מעתה הוועדה להתחדשות עירונית, זאת בשל העובדה שפינוי ובינוי הוא היבט אחד של תהליכי "התחדשות עירונית". מתוקף שורה של החלטות ממשלה, הוועדה עוסקת בהיבטים נוספים של התחדשות עירונית כמו פרויקטים של עיבוי בנייה, בינוי-פינוי-בינוי, תכניות מתאר להתחדשות עירונית, חידוש המרחב הציבורי, שדרוג מרכזים מסחריים ועוד. כמו כן הוועדה פועלת להרחבת סל הפעולות והדרכים לקדם תהליכי התחדשות עירונית.

עוד מוצע כי לוועדה ייוסף נציג שר המשפטים, וזאת כדי להרחיב את יריעת הדיון בוועדה ולעבותה בגורם מקצועי נוסף בעל מומחיות רלוונטית לדיוניה.

לפסקה (4) מוצע כי לדיוני הוועדה יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי השלטון המקומי שימנה שר הפנים, ותהיה להם דעה מייעצת. כך, תוכל הוועדה להתרשם מגורמים מקצועיים המעורים בהיבט המקומי והמעשי של קידום מיזמי פינוי ובינוי, אך סמכות ההכרעה תישאר בידי הדרג הממשלתי.

לסעיף 2

בעקבות השינוי המוצע של שם הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי, בסעיף 1(3) להצעת החוק, מוצע לתקן בהתאם את ההפניות לוועדה האמורה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים).

לסעיף 3

מוצע לקבוע הוראה מיוחדת שתאפשר להאריך לתקופה נוספת אחת את תוקפם של צווים שניתנו לפי סעיף 33א(2)(א) או (ב) לחוק (להלן – צווי הארכה), ושלא היו בתוקף ערב תחילתו של החוק המוצע. המועד הראשון שבו ניתנו צווי הארכה כאמור הוא יום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008), אך מכיוון שההארכה נעשתה בחלק מן המקרים באופן רטרואקטיבי, תוקפם של חלק מהצווים שהוארכו כאמור כבר פקע ערב תחילתו של התיקון המוצע.

ההוראה המוצעת תאפשר לממשלה או ועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך, להאריך את תוקפם של צווי הכרזה או הכרזות שתוקפם הוארך בעבר בשש שנים בידי הממשלה, ואשר פג תוקפם קודם לתיקון המוצע המאפשר מתן ארכה של שש שנים נוספות.