

**טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה  
לאשר מחדש**

**הצעה להחלטה**

מחליטים, בהמשך להחלטה מס' 2038 (דר/53) מיום 1 באוקטובר 2014 והחלטה מס' 2089 מיום 7 באוקטובר 2014, שעניינן הקמת רשות להתחדשות עירונית. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר מחדש, על דעת הממשלה, את טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015, המצורפת בזאת.

## דברי הסבר

### רקע כללי

הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אושרה בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) ביום 22 בספטמבר 2014, שקיבלה תוקף של החלטת ממשלה, בהחלטת ממשלה מספר 2038 מיום 1 באוקטובר 2014 (להלן – **החלטת הממשלה**). טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המבוססת על עקרונות החלטת הממשלה, נכללה בהצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת 2015), התשע"ה-2014 אשר עברה הצבעה בקריאה ראשונה בכנסת אך קידומה נפסק עקב התפזרות הכנסת.

לאור חשיבות קידום ההתחדשות לצורך הגדלת היצע הדיור ולטובת שיפור המצב הקיים בשכונות ותיקות מוצע לקדם את טיוטת החוק המוצעת, שתכליתה תמיכה בפעילות להתחדשות עירונית והגדלת היקף הפרויקטים להתחדשות עירונית המגיעים לכדי מימוש, מתוך כוונה לשלבה במסגרת התכנית הכלכלית לשנים 2015 ו-2016.

### נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תביא לגידול במספר התכניות להתחדשות עירונית אשר ימומשו ובכך תתרום להגדלה משמעותית בהיצע הדירות במרקם המגורים הוותיק בטווח הזמן הבינוני. ביצוע התכניות יתרום רבות לשיפור המצב הקיים בשכונות ותיקות, הן מבחינת מבני המגורים והן מבחינת התשתיות הסביבתיות. כמו כן, ריכוז המאמץ בנושא עשוי להביא לתנופה כלכלית ולפנייה של יזמים ואנשי מקצוע רבים לעיסוק בתחום זה.

### תקציב

ביצוע ההחלטה ידרוש עלות תקציבית של מימון הקמת הרשות, בהתאם למוצע בטיטות החוק.

### השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

ההצעה תביא להוספה של תקני כוח אדם לטובת הקמת הרשות.

### עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר הבינוי - תומך.

שר הפנים – טרם נתקבלה עמדתו

### החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מספר 2038 (דר/53) מיום 1.10.2014

החלטת ממשלה 2089 מיום 7.10.2014

### עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתו של היועץ המשפטי למשרד האוצר מצורפת להצעה להחלטה.

**סיווגים**

סיווג ראשי : 01 חק"מ

סיווג משני : 02 ביצועי

תחום פעולה עיקרי : 02 חברה וכלכלה.

**מוגש על ידי שר האוצר**

**א' בתמוז התשע"ה  
18 ביוני 2015**

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה: טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – הסמכת ועדת שרים לענייני חקיקה ואישורה מחדש

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

מוצע בהצעת ההחלטה, להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר על דעת הממשלה את טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן-טיוטת החוק).

נוסח דומה של טיוטת החוק אושר בעבר במסגרת החלטת ממשלה מספר 2089 מיום 7 באוקטובר 2014, וכן עבר בקריאה ראשונה כפרק מחוק הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת 2015), התשע"ה-2014 (להלן – חוק ההסדרים).

בטיוטת החוק נעשו ההתאמות הנדרשות להפיכת טיוטת החוק לחוק נפרד לעומת פרק בחוק ההסדרים בנוסחו הקודם.

עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים הנוגעים להצעת ההחלטה:

עמדת היועץ המשפטי של משרד הבינוי – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים – ככל שיבקש להביא את עמדתו, היא תצורף בהמשך להצעת ההחלטה.

עמדת היועמ"ש של המשרד מגיש ההחלטה:

בכפוף אמור, אין מניעה משפטית באישור הצעת ההחלטה.

יואל בריס  
שם

היועץ המשפטי למשרד האוצר  
תפקיד

חתימה



## מזכירות הממשלה

החלטה מספר 53/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 22.09.2014 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 01.10.2014 ומספרה הוא 2038(דר/53).

2038(דר/53). הקמת רשות להתחדשות עירונית

### מחליטים:

1. על מנת לתמוך בפעילות להתחדשות עירונית, להגדיל את היקף וקצב הפרויקטים המגיעים לכדי מימוש ולהאיץ תהליכים שיעודדו את פעילות ההתחדשות העירונית, ובהמשך לפעילות הממשלה בנושא הגדלת היצע הדיור, לבצע את תיקוני החקיקה הנדרשים במסגרת חוק התוכנית הכלכלית לשנת הכספים 2015, ואת הפעילות הנדרשות לצורך הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (להלן- הרשות) בהתאם לעקרונות הבאים:

#### א. הקמת הרשות

תוקם בחוק רשות ממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון אשר תפעל לשחרור חסמים בתכניות להתחדשות עירונית, תקדם את ההתחדשות העירונית, ותפעל להגדלת היצע יחידות הדיור במרקם העירוני הוותיק. כמו כן, הרשות תהיה מוקד ידע בתחום זה ותרכז את הסמכויות הניהוליות בתחום, כמפורט בהחלטה זו, והכל במסגרת מדיניות הממשלה בעניינים אלו.

#### ב. מבנה הרשות

- א. הרשות תפעל באמצעות מליאה, ראש הרשות ועובדי הרשות ותהיה כפופה למדיניות הממשלה.
- ב. ראש הרשות יהיה עובד מדינה ויהיה כפוף לשר הבינוי

והשיכון. ראש הרשות ימונה על ידי הממשלה, על פי המלצת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ג. תיקצב כהונת ראש הרשות.

ד. תמונה מליאה לרשות אשר תמנה אחד עשר חברים (להלן - המליאה). חברי המליאה יהיו - שר הבינוי והשיכון (יו"ר), ראש הרשות, מנכ"ל משרד ראש הממשלה, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד הפנים, מנהל מינהל התכנון, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, מנכ"ל משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מנהל רשות מקרקעי ישראל ונציג הרשויות המקומיות אשר ימונה על ידי שר הפנים. משנים למנכ"לים יוכלו לשמש כממלאי מקום מנכ"לים. במקרה של שוויון קולות בדיוני המליאה, יינתן ליושב ראש המליאה קול כפול בהצבעה.

ה. המליאה תקבע את המדיניות הכללית של הרשות בתחום תפקידיה, תאשר את תכנית העבודה השנתית או הרב-שנתית של הרשות ואת הצעת התקציב השנתי שלה, ותעקוב אחר הביצוע בפועל של התכניות והתקציבים. בביצוע תפקידיה תהיה רשאית המליאה, בין היתר, לקבל דיווחים שוטפים על פעילות הרשות וכן להנחות את ראש הרשות במילוי תפקידו.

ו. עובדי הרשות יהיו עובדי מדינה ויחול עליהם חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959. להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יחד עם נציב שירות המדינה והממונה על התקציבים, להביא לאישור הממשלה את מבנה הרשות, תנאי העסקת עובדי הרשות ובחירתם בתוך 90 יום ממועד החקיקה. גיבוש מבנה הרשות ייעשה בשים לב לתחומי הפעילות השונים של הרשות כך שתבוצע הפרדה מבנית בין תחום הפעילות הרגולטורי של הרשות ליתר תחומי הפעילות. להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבצע את הפעולות הנדרשות לשם תחילת פעילות הרשות בתוך 150 יום ממועד פרסום החוק.

### ג. תקציב הרשות

1. תקציב הרשות ומצבת כוח האדם ייקבעו במסגרת חוק התקציב השנתי בסעיף רשויות, במסגרתו מתוקצבות

## מזכירות הממשלה

רשויות הפיקוח.

2. הרשות תגבה אגרות או תשלומים אחרים כתחליף לתקורות עבור ניהול תכניות להתחדשות עירונית. הכנסות אלו יהיו תקציב תוספתי, מעבר לתקצוב הרשות מתקציב המדינה.

### ד. לקבוע בחוק כי תפקידי הרשות יהיו:

1. קידום פרויקטים להתחדשות עירונית, הכוללים בין היתר פינוי-בינוי, עיבוי בנייה, תמ"א 38 ובינוי-פינוי-בינוי ;
2. איתור ותכנון חידוש של אזורים ותיקים ;
3. זיהוי חסמים והסרתם, לרבות באמצעות המלצות לתיקוני חקיקה וקביעת מנגנונים מסייעים בהיבטי מיסוי. בהיבטי מיסוי תתקיים היוועצות עם מנהל רשות המסים ;
4. האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית ;
5. סיוע להתארגנות דיירים ;
6. פיתוח מפתחות וסטנדרטים לתכנון של פרויקטים להתחדשות עירונית ;
7. קידום כלים לשדרוג מרכזי ערים ומרכזים מסחריים ;
8. הפצת מידע זמין ושוטף לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר וריכוז מידע בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים הוותיקים ;
9. קידום פתרונות להתמגנות בעורף במסגרת התחדשות עירונית וזאת מבלי לגרוע מסמכויות של גופים אחרים לפי כל דין ;
10. מעקב אחר עמידה ביעדי הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית וכל פעולה אחרת אשר יכולה לסייע לקידום הנושא.

### ה. סמכויות הרשות

1. להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בניה, על פי חוק התכנון והבנייה, תחת סמכותה של הממשלה בנושא.
2. להמליץ לרשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע משלימה לתכניות להתחדשות עירונית, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3. לנהל את הקצאת המשאבים של הקרן להרחדות עירונית, המנויה בסעיף 2 (ד) לחוק מקרקעי ישראל.

4. להעמיד לטובת הוועדות המקומיות, לפרקי זמן יוצבים, ולפי תבחינים שוויוניים שייקבעו, משאבים וכ"ח אדם לפי כל דין, שיסייעו לוועדות בקידום תכניות להרחדות עירונית.

5. ליעץ לממשלה ולשרי הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

6. ליישם את החלטת הממשלה מספר 989(דר/34) מיום 27.11.2013 בנושא "עידוד התחדשות עירונית באמצעות פרויקטים לבינוי-פינוי-בינוי ללא מעורבות יזם", בין היתר באמצעות רכישת דירות, כאמור בסעיף 3(ב) להלן.

2. עם הקמת הרשות ותחילת פעילותה, יועברו סמכויות האגף להתחדשות עירונית במנהל מרקם ותיק במשרד הבינוי והשיכון, לרשות.

### 3. הגדלת הכדאיות הכלכלית של פרויקטים להתחדשות עירונית:

א. להנחות את ראש הרשות לקדם תכנית להסרת חסמים בתחום גיוס הסכמות דיירים לביצוע תכניות להתחדשות עירונית, בהתאם למפורט להלן:

1. להקים ברשות מחלקה חברתית אשר תתמחה בליווי חברתי של תכניות להתחדשות עירונית. הרשות תמנה יועצים חברתיים מלווים לכל תכנית נותאימה, אשר יסייעו בליווי הדיירים במהלך קידום התכנית, ובהתאמת התכנית לצרכים של האוכלוסייה המקומית.

2. להסמיך במחלקה החברתית עובדים אשר יפעלו באופן ישיר או באמצעות מיקור חוץ לשם גיבוש הסכמות דיירים לביצוע של תכניות להתחדשות עירונית, תוך ביצוע פעולות הסברה, עמידה בקשר עם הדיירים ומתן הסברים ביחס למתווים האפשריים למימוש זכויותיהם. בהינתן שיעור מספק של הסכמות דיירים, תפנה הרשות את הדיירים למאגר מציעים בתחום ההתחדשות העירונית שעומדים בתנאי סף שנקבעו לעניין זה. כאשר בעלי הזכויות במתחם הם אלו שיבחרו את הקבלן המבצע



וירקשו איתו באופן עצמאי.

3. ליווי חברתי כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, יוכל להתבצע, בין היתר, באמצעות עובדי האגף לשיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון וחברות עירוניות.

ב. להנחות את ראש הרשות לפעול ליישום החלטת הממשלה מספר 989(דר/34) מיום 27.11.2013 בנושא "עידוד התחדשות עירונית באמצעות פרויקטים לבינוי-פינוי-בינוי ללא מעורבות יזם", לצד המתכונת המפורטת בסעיפים א' וב' בהחלטה האמורה, במתכונת נוספת של רכישת דירות בהליכי בנייה או שבנייתן הסתיימה, בהיקף של כ-200 יחידות דיור. רכישת הדירות תתבצע מתקציב רשות מקרקעי ישראל, ובמקרים בהם הדיירים הם דיירי הדיור הציבורי, מכספי קרן הדיור הציבורי. יובהר כי התקציב הדרוש לרכישת הדירות האמורות בסעיף זה, למעט דירות הדיור הציבורי, ימומן כקדם מימון במסגרת התקציב המאושר של רשות מקרקעי ישראל כנגד ההכנסות העתידיות שיתקבלו ממכירת הקרקע שתתפנה.

ג. להנחות את ראש הרשות לקדם תכנית להסרת חסמי פיתוח עירוניים בפרויקטים להתחדשות עירונית, כאמור בהחלטת הממשלה מספר 4428 מיום 18.3.2012, ובהתאם למפורט להלן:

1. הרשות תקבע תבחינים ותיעדוף לקבלת מענקים לסיוע במימון עבודות פיתוח ועבודות אחרות אשר נדרשות לטובת הגדלת קיבולת יחידות הדיור בשכונה, התומכות בפרויקטים להתחדשות עירונית, לרבות פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38.
2. בהתאם לתבחינים ולתיעדוף שייקבעו, תפנה הרשות בקול קורא לרשויות המקומיות, אשר יציע לרשויות לבקש מענק מדינה אשר יסייע במימון עבודות הפיתוח. המענק יותנה בהשתתפות של הרשות המקומית במימון עבודות הפיתוח.
3. משרד האוצר יקצה לרשות תקציב לצורך יישום סעיף קטן זה.

ד. להטיל על ראש הרשות לקדם בדיקה ניסיונית במסגרתה תוכן תכנית מפורטת לניוד זכויות מתוקף תמ"א 38 ברשויות

## מזכירות הממשלה

מקומיות בפרופריה. במסגרת הכנת התכנית תיבחן האפשרות לשנות ייעוד של שטחים ציבוריים למגורים, במידה שיוכח כי קיים באותה השכונה עודף של שטחים לא מנוצלים בייעוד ציבורי. התכנית תקבע כי זכויות מתוקף תמ"א 38 ינוידו למגרשים אלה תוך חיוב בחיזוק שיפוץ מבנים ישנים שעומדים בדרישות תמ"א 38.



## מזכירות הממשלה

החלטה מספר 2089 של הממשלה מיום 07.10.2014.

הקמת רשות להתחדשות עירונית

2089.

מ ח ל י ט י ס, להסמיך את ועדת השרים לתיקוני חקיקה שהוקמה לפי החלטת הממשלה מס. 2086 מיום 7.10.2014 לאשר, על דעת הממשלה, טיוטת חוק שתובא בפניה מכוח החלטת הממשלה מס. 2038(דר/53) מיום 1.10.2014 בעניין הקמת רשות להתחדשות עירונית ולשלבה במסגרת חוק התכנית הכלכלית לשנת 2015.

## טיוטת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

### א. שם החוק המוצע

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015

### ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

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

החוק המוצע מבקש להתמודד עם האתגרים הניצבים למימוש תכנית להתחדשות עירונית ובכך לחולל שינוי משמעותי בתחום. הצעת החוק מניחה את התשתית החוקית להקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית אשר תוביל ותרכז את הטיפול הממשלתי בנושא ההתחדשות העירונית ותהווה מוקד ידע בתחום לשם הגדלת היקף התכניות להתחדשות עירונית המגיעות לכדי מימוש.

### ג. עיקרי החוק המוצע

#### **עיקר 1 (סעיף 1)**

מוצע להגדיר את מטרת החוק אשר בשים לב אליה ייעשו פעולות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החוק המוצע נועד לקדם ולתמוך בפעילות להתחדשות עירונית שתוצריה יביאו להגדלת היקף הפרוייקטים שימומשו.

#### **עיקר 2 (סעיפים 3-4)**

מוצע לקבוע כי תוקם רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל לפי הוראות חוק זה ותהיה כפופה למדיניות הממשלה בנושא ההתחדשות העירונית. כמו כן, מוגדרים תפקידי הרשות, שהם, בין היתר, איתור מתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית פיתוח של כלים מקצועיים לקידום הנושא, מתן ייעוץ לממשלה בנושא ההתחדשות העירונית וניהול הקרן להתחדשות עירונית.

לשם מילוי תפקידיה תפעל הרשות להקצאת משאבים עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה, תמליץ לרשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע משלימה ותפעל לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע תכניות להתחדשות עירונית.

### עיקר 3 (סעיפים 5-6)

מוצע לקבוע כי ימונה ראש לרשות, ואת תנאי הכשירות למינויו וזאת לשם הבטחה מינוי מקצועי וראוי. כן מוצע לקבוע מהם תפקידיו של ראש הרשות והתנאים לפקיעת כהונתו. בנוסף, מוצע לקבוע כי עובדי הרשות יהיו עובדי מדינה על כל המשתמע מכך.

### עיקר 4 (סעיפים 7-15)

מוצע לקבוע כי תמונה לרשות מליאה בת 12 חברים כמפורט בתזכיר החוק. המליאה תהיה הגוף המכווין את פעולות הרשות, בין היתר, בדרך של קביעת המדיניות הכללית של הרשות, אישור תוכניות העבודה שהרשות תגיש לה ופיקוח על פעילות הרשות. כן מוצע לקבוע את משך כהונתם של חברי המליאה שאינם עובדי המדינה ואת סדרי עבודת המליאה. עוד מוצע לקבוע סייגים למינוי כחבר מועצה, התנאים לפקיעת המינוי, והתנאים להשעיית כהונה במליאת הרשות. בנוסף, מוצע להחיל על חברי המועצה כללים בדבר הימנעות מניגוד עניינים לשם הבטחת טוהר המידות וכללי מינהל תקין. להשלמת פרק המליאה, מוצע כי על חברי מליאה שאינם עובדי מדינה יחולו חיקוקים מסויימים שיצמצמו את האפשרות לפגיעה במינהל התקין.

### עיקר 5 (סעיף 16)

מוצע לקבוע כי ראש הרשות, בהמלצת המליאה, יהיה רשאי להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, וכן להאריך או לחדש את צוי ההכרזה הללו, בהתאם להוראות הקבועות.

### עיקר 6 (סעיפים 17-18)

מוצע לקבוע כי תקציב הרשות ייקבע בחוק התקציב השנתי. כן מוצע לקבוע כי ראש הרשות יהיה מורשה, יחד עם חשב הרשות, שהוא עובד אגף החשב הכללי במשרד האוצר, לייצג את הממשלה בעסקאות. מוצע גם כן לקבוע כי שר הבינוי והשיכון, באישור שר האוצר, יהיה רשאי לקבוע אגרות אשר ייגבו בעבור שירות אשר ינתן על ידי הרשות.

### עיקר 7 (סעיפים 22-27)

מוצע לבצע תיקונים עקיפים במספר חוקים כך שראש הרשות יקבל סמכויות ותפקידים הנוגעים בתחום ההתחדשות העירונית שהיו נתונים עד עתה לממשלה וכן לוועדה להתחדשות עירונית שהוקמה מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. בתיקונים האמורים מוצע, בין היתר, לקבוע כי ראש הרשות יהיה רשאי להכריז על מתחמים להתחדשות עירונית, תחת סמכותה של הממשלה בנושא. כמו כן, מוצע לתקן את חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ולקבוע כי הרשות תנהל את הקרן להתחדשות עירונית וכן לקבוע כי ראש הרשות יבוא תחת יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית לעניין הסמכות להמליץ על שמאי פינוי בינוי כאמור בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006.

### עיקר 8 (סעיף 28)

מוצע לקבוע מועד תחילה מאוחר ביחס לחלק מסעיפי החוק כך שחוק זה ייושם באופן הדרגתי, בין היתר, ביחס להכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית וכן ביחס למתן המלצה על שמאי פינוי בינוי.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

המשאבים הנדרשים להקמת הרשות יועברו מהיחידה להתחדשות עירונית במשרד הבינוי. ככל שידרשו משאבים נוספים יסוכם הנושא בין שרי האוצר והבינוי.

ה. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים.

יתוקן סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965  
יתוקנו סעיפים 1 ו-2ד לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.  
יתוקנו סעיפים 1 ו-2א לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006.  
יתוקן סעיף 6א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.  
יתוקן סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.  
יתוקן סעיף 2 לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011.

ו. השפעת החוק המוצע על התקן המינהלי

עם גיבוש המבנה הארגוני מול נציבות שירות המדינה ייקבע התקן המנהלי כך שיהלום את היקף משימות הרשות המתוארות בחוק זה.

ז. המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סמך את ידיו על נוסח החוק המוצע מבחינה משפטית.

ח. הממונה על התקציבים תומך בחוק המוצע.

ט. התייחסות משרדי הממשלה

משרד הבינוי – טרם נתקבלה עמדתו

משרד הפנים – טרם נתקבלה עמדתו

י. להלן נוסח החוק ודברי ההסבר

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

סימן א': מטרה והגדרות

מטרה	1	מטרת החוק לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני, בשם לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים, והכל באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות החוק.
הגדרות	2.	בחוק זה - "ועדה מקומית לתכנון ולבניה" - כמשמעותה בסעיף 17 לחוק התכנון והבניה; "חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963; "חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)" - חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008; "חוק פינוי ובינוי" (פיצויים) - חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006; "חוק רשות מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960; "חוק שירות המדינה (מינויים)" - חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959; "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; "מתחם פינוי ובינוי" - שטח שהוכרז כמתחם לפינוי לשם בינוי לפי סעיף 16 או שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין; "מיזם להתחדשות עירונית" - לרבות באמצעות בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38), מתחם פינוי ובינוי או מיזם בינוי-פינוי-בינוי; "מוסד תכנון", "תכנית" - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה; "מועצת מקרקעי ישראל" - המועצה כהגדרתה בחוק רשות מקרקעי ישראל;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

<sup>3</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.

<sup>4</sup> ס"ח התשי"ד, עמ' 57.

<sup>5</sup> ס"ח התשי"ט, עמ' 86.

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

			"מיזם בינוי-פינוי-בינוי" – מיזם, שבמסגרתו מקבלים בעלי דירות זכויות בדירה בבניין אחר, בתמורה להעברת זכויותיהם בדירתם ופינוי דירתם עם המעבר לדירה האחרת ;
			"המליאה" – כמשמעותה בסעיף 7 (א) ;
			"הקרן להתחדשות עירונית" – כמשמעותה בסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל ;
			"רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל ;
			"הרשות" – כמשמעותה בסעיף 3 ;
			"השר" – שר הבינוי והשיכון ;
			"תכנית החיזוק (תמ"א 38)" – כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).
			סימן ב': הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הרכבה ותפקידיה
3.	הקמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	מוקמת בזה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במשרד הבינוי והשיכון (בחוק זה- הרשות), אשר תפעל לקידום מטרות חוק זה בהתאם למדיניות הממשלה.	
4.	תפקידי הרשות	(א) תפקידי הרשות הם אלה :	
		(1) קידום מיזמים להתחדשות עירונית ;	
		(2) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם ;	
		(3) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון לחידושם ;	
		(4) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים ; במילוי תפקידי הרשות לפי פסקה זו בהיבטים הנוגעים למיסוי, תתייעץ הרשות עם מנהל רשות המיסים ;	
		(5) ניהול הקרן להתחדשות עירונית ;	
		(6) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית ;	
		(7) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית ;	
		(8) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית ;	
		(9) קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזים מסחריים, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית ;	
		(10) הפצת מידע, באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי	



			מקצוע הנוגעים בדבר, בין היתר בדבר היקפי הדירות המרוכנות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים, וריכוז המידע כאמור;
			(11) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית;
			(12) ביצוע מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולות הממשלה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושן.
		(ב)	הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידה לפי סעיף זה, בהתאם לכל דין, ובכלל זה -
		(1)	להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי, בהתאם להוראות סעיף 16;
		(2)	להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות למיזמים להתחדשות עירונית, נוסף לקרקע הכלולה בתכנית במסגרת מיזם להתחדשות עירונית, קרקע נוספת לשם הגדלת הכדאיות הכלכלית של המיזמים כאמור, והכל בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל;
		(3)	להקצות לוועדות מקומיות לתכנון ובניה ולגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות עירונית, משאבים וכוח אדם, לטובת קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בהתאם לאמות מידה שוויוניות שעליהן יורה ראש הרשות;
		(4)	לפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לבצע פעולות הסברה, לעמוד בקשר עם הדיירים ולהעניק ייעוץ לדיירים ביחס לאפשרויות מימושם של מיזמים להתחדשות עירונית;
		(5)	לגבש תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן;
		(6)	לסייע לרשויות המקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן;
		(7)	להפנות דיירים לרשימת העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות יזמים, קבלני ביצוע, מנהלי מיזמים מתכננים ושמאים, העומדים בתנאי סף שקבעה הרשות;
		(8)	למנות יועצים חברתיים לליווי דיירים במהלך קידום מיזמים להתחדשות עירונית, בין השאר, לטובת התאמת המיזמים לצרכים של אוכלוסיית הדיירים;
		(9)	לערוך הכשרות לעוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לטובת קידום התחום האמור.
		(ג)	אין בתפקידה ובסמכויותיה של הרשות לפי חוק זה כדי לפגוע בסמכויות

הנתונות לאחר, לפי כל דין.			
סימן ג': ראש הרשות ותפקידיו ועובדי הרשות			
ראש הרשות	5.	(א)	הממשלה, על פי המלצת השר ושר האוצר, תמנה את ראש הרשות; הודעה על מינוי ראש הרשות תפורסם ברשומות.
		(ב)	ראש הרשות יהיה עובד המדינה.
		(ג)	ראש הרשות ממונה על ביצוע תפקידי הרשות לפי חוק זה, והוא כפוף במשרין לשר, למעט בנושאים שבהם הוא כפוף למליאה בהתאם להוראות חוק זה.
		(ד)	הממשלה תקבע את תקופת כהונתו של ראש הרשות.
		(ה)	ראש הרשות יהיה בעל תואר אקדמי וניסיון ניהולי בתחומים הרלוונטיים לתחומי פעילותה של הרשות, וכן יעמוד בתנאי כשירות נוספים, ככל שנקבעו, בהתאם להוראות חוק שירות המדינה (מינויים).
עובדי הרשות	6.	(א)	עובדי הרשות יהיו עובדי המדינה, ויחולו עליהם הוראות חוק שירות המדינה (מינויים).
		(ב)	עובדי הרשות יפעלו לפי הוראות ראש הרשות ויהיו נתונים לפיקוחו.
סימן ד': מליאת הרשות			
מינוי המליאה והרכבה	7.	(א)	לרשות תהיה מליאה של 12 חברים (בחוק זה - המליאה), וזה הרכבה:
		(1)	השר, והוא יהיה יושב ראש המליאה;
		(2)	ראש הרשות;
		(3)	המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה;
		(4)	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון;
		(5)	המנהל הכללי של משרד הפנים;
		(6)	המנהל הכללי של המשרד להגנת הסביבה;
		(7)	המנהל הכללי של משרד הרווחה והשירותים החברתיים;
		(8)	מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים;
		(9)	סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר;
		(10)	משנה ליועץ המשפטי לממשלה;
		(11)	מנהל רשות מקרקעי ישראל;
		(12)	נציג הרשויות המקומיות, אשר ימונה על ידי שר הפנים.
		(ב)	יושב ראש המליאה באישור המליאה, ימנה לו ממלא מקום, מבין חברי המליאה.
		(ג)	חברי המליאה המנויים בפסקאות (2) עד (11) של סעיף קטן (א), רשאים

			למנות לעצמם ממלא מקום, אחד או יותר, וכן רשאי שר הפנים למנות ממלא מקום לחבר המליאה המנוי בפסקה (12) של הסעיף הקטן האמור, והכל ובלבד שמתקיימים לגבי ממלא המקום כל אלה, לפי העניין:
	(1)	הוא עובד המדינה;	
	(2)	לא מתקיים בו הסייג למינוי כחבר המליאה לפי הוראות סעיף 11;	
	(3)	לעניין ממלא מקום לחבר המליאה שהוא המנהל הכללי של משרד מהמשרדים המנויים בפסקאות (3) עד (7) של סעיף קטן (א) - הוא מכהן כמשנה למנהל הכללי של אותו משרד.	
	(ד)	נציגי הממשלה במליאה יפעלו בהתאם למדיניות הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה.	
תפקידי המליאה	8.	תפקידי המליאה הם אלה:	
	(1)	קביעת המדיניות הכללית של הרשות בתחום תפקידיה;	
	(2)	אישור תכנית העבודה של הרשות ואישור הצעת התקציב של הרשות שיגיש ראש הרשות למליאה;	
	(3)	מעקב אחר ביצוע בפועל של תכנית העבודה והתקציב של הרשות כפי שאושרו לפי פסקה (2);	
	(4)	קבלת דיווחים שוטפים מראש הרשות בנוגע לפעילות הרשות;	
	(5)	הנחיית ראש הרשות בביצוע תפקידו.	
הוראות לעניין חבר המליאה שהוא נציג הרשויות המקומיות	9.	(א) חבר המליאה שהוא נציג הרשויות המקומיות כאמור בסעיף 7(א)(12) ימונה לתקופת כהונה של שלוש שנים, וניתן לשוב ולמנותו לתקופות כהונה נוספות, ובלבד שלאחר תום שתי תקופות כהונה רצופות לא ימונה לחבר המליאה לתקופה נוספת במשך שלוש שנים לפחות. (ב) דין חבר המליאה האמור בסעיף קטן (א), כדין עובד המדינה לעניין חיקוקים אלה:	
	(1)	חוק העונשין, התשל"ז-1977 <sup>7</sup> - הוראות הנוגעות לעובדי הציבור;	
	(2)	חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט - 1969 <sup>98</sup> ;	
	(3)	חוק שירות הציבור (מתנות), התש"ם-1979 <sup>10</sup> .	
סדרי עבודת המליאה	10.	(א) המליאה תתכנס ארבע פעמים בשנה, לכל הפחות; יושב ראש המליאה, ראש הרשות או ארבעה מחברי המליאה רשאים לזמן ישיבות מליאה נוספות. (ב) המליאה תקבע את דרכי עבודתה ונהלי דיוניה ככל שלא נקבעו לפי חוק זה.	

<sup>7</sup> ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

<sup>98</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 144.

<sup>10</sup> ס"ח התש"ם, עמ' 2.

		(ג) החלטות המליאה יתקבלו ברוב קולות של חברי המליאה המשתתפים בהצבעה; היו הקולות שקולים, יהיה ליושב ראש המליאה קול נוסף.
		(ד) המניין החוקי בישיבות המליאה יהיה חמישה חברים לכל הפחות, ובהם יושב ראש המליאה או ראש הרשות או ממלא מקום.
סייג למינוי חבר המליאה	11.	לא יתמנה לחבר המליאה מי שבתוך שבע השנים שקדמו למינויו הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה או שתלוי ועומד נגדו כתב אישום בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו.
פקיעת כהונה	12.	חבר המליאה יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו באחת מאלה:
		(1) הוא התפטר מחברותו במליאה במסירת כתב התפטרות ליושב ראש המליאה;
		(2) חדל להתקיים בו התנאי שמכוחו מונה;
		(3) הוא הורשע בפסק דין סופי בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה.
השעיה מכהונה	13.	הוגש נגד חבר המליאה כתב אישום בשל עבירה כאמור בסעיף 12(3), ישעה אותו יושב ראש המליאה מכהונתו, עד למתן פסק דין סופי בעניינו.
ניגוד עניינים	14.	(א) לא ימונה ולא יכהן כחבר המליאה מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המליאה לבין עניין אישי שלו או לבין תפקיד אחר שלו; חבר המליאה רשאי להביא בחשבון, במסגרת שיקוליו והחלטותיו, גם את השיקולים הרלוונטיים לתפקיד שבשלו התמנה כחבר המליאה, ולא יראו אותו כמצוי בניגוד עניינים בשל כך בלבד.
		(ב) חבר המליאה יימנע מהשתתפות בדיון ומהצבעה בישיבות המליאה, אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר המליאה לבין עניין אישי שלו או לבין תפקיד אחר שלו; חבר המליאה לא יטפל במסגרת תפקידו במליאה בנושא כאמור גם מחוץ לישיבות המליאה.
		(ג) התברר לחבר המליאה כי הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), יודיע על כך ליושב ראש המליאה.
		(ד) בסעיף זה -
		"עניין אישי", של חבר המליאה - לרבות עניין אישי של קרובו או עניין של גוף שחבר המליאה או קרובו מנהלים או עובדים אחראים בו, או עניין של גוף שיש לכל אחד מהם חלק בהון המניות שלו, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות מנהל או בזכות הצבעה;
		קרוב" - בן זוג, הורה, ילד, אח או אחות או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר המליאה.

תוקף פעולות המליאה	15.	קיום המליאה, סמכויותיה ותוקף החלטותיה לא ייפגעו מחמת שהתפנה מקומו של חבר בה, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.
		סימן ה': הכרזה על מתחם פינוי ובינוי
הכרזה על מתחם פינוי ובינוי	16.	(א) ראש הרשות רשאי בהמלצת המליאה, להכריז בצו (בת"ק זה – צו הכרזה) על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בניה (בחוק זה – מתחם פינוי ובינוי).
	(ב)	(1) תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו;
	(2)	(א) על אף הוראות פסקה (1), ראש הרשות רשאי, בהמלצת המליאה ולאחר שהמליאה קיבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה (בחוק זה – תכנית לפינוי ובינוי), במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך.
		(ב) ראש הרשות רשאי, בדרך ובתנאים האמורים בפסקת משנה (א), להאריך בצו את תוקפה של ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי), שניתנה במסגרת החלטת הממשלה מיום כ"א בחשוון התשס"א (19 בנובמבר 2000), מיום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001), מיום כ"ה בחשוון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), או מיום ו' בתמוז התשס"ב (16 ביוני 2002), לתקופה שלא תעלה על שש שנים מהמועד שבו פג תוקפה של ההכרזה.
	(3)	(א) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), ראש הרשות רשאי בהמלצת המליאה, להאריך או לחדש את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, כמפורט להלן, לפי העניין, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בפסקת משנה (ב):
		(1) להאריך, בצו, את תוקפו של צו הכרזה שתוקפו הוארך לפי פסקה (2)(א), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת תוקפו; צו הארכה לפי פסקת משנה זו יינתן במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה שתוקפו הוארך כאמור;
		(2) לחדש, בצו, את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, שתוקפם הוארך לפי פסקה (2)(א) או

(ב) (בסעיף זה – צו לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם של ההכרזה או צו ההכרזה שתוקפם הוארך כאמור, ואולם לעניין צווים לחידוש הכרזה שניתנו במסגרת החלטות הממשלה, בתקופה שמיום י"ח בחשון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), ושלא היו בתוקף בתום התקופה האמורה, יכול שהצווים יינתנו בתוך שנה מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014).				
(ב) לא יוארך ולא יחודש תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב) או של צו הכרזה, אלא בהתקיים כל אלה:				
(1) רוב מיוחס מבין בעלי הדירות התקשר בעסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" ו"עסקת פינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (בסעיף זה – חוק פינוי ובינוי (פיצויים));				
(2) לעניין צו הכרזה שניתן לאחר יום י"ח בתמוז התשע"ד (1 באוגוסט 2014) – אושרה תכנית לפינוי ובינוי במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו.				
(4) תחילתו של צו שחודש או שהוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב) או (3)(א)(2), במועד פקיעתה של ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפה של הכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פגה ההכרזה הראשונה עד למועד פרסום הצו.				
סימן ו': הוראות כלליות				
תקציב הרשות ייקבע בתחום פעולה נפרד בתקציב רשויות הפיקוח, בחוק התקציב השנתי; "תחום פעולה" ו"סעיף תקציב" – כמשמעותם בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.	17.	תקציב הרשות		
לשם מימון פעולות הרשות, רשאי השר באישור שר האוצר, לקבוע אגרות בעד ביצוע פעולות הרשות לפי חוק זה, וכן לקבוע על מי מוטלת חובת תשלום אגרה לפי סעיף זה.	18.	אגרות		
לצורך ביצוע הוראות חוק זה, מורשה ראש הרשות, יחד עם חשב הרשות, לייצג את הממשלה בעסקאות כאמור בסעיפים 4 ו-5 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 <sup>2</sup> , ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים לעסקאות כאמור.	19.	עסקאות הרשות		

<sup>11</sup> ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

<sup>12</sup> ס"ח התשי"א, עמ' 52.

דרישת מידע	20.	(א)	השר יסמך עובד מעובדי הרשות, אשר יהיה רשאי לדרוש כל מידע או מסמך הדרושים לרשות לשם מילוי תפקידיה, מרשות מקומית, ממסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, ובלבד שמתקיימים לגבי העובד כל אלה:
		(1)	הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרה או נסיבותיה אין הוא ראוי, לדעת השר, להיות מוסמך כאמור;
		(2)	הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר.
		(ב)	בסעיף זה, "מסמך" – לרבות פלט כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995. <sup>13</sup>
			סימן ז': ביצוע ותקנות, תיקונים עקיפים, תחילה והוראת מעבר
ביצוע ותקנות	21.		השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.
תיקון חוק התכנון והבניה	22.		בחוק התכנון והבניה-
		(1)	סעיף 33א- בטל;
		(2)	בסעיף 62א-
		(א)	בסעיף קטן (א2)(1), במקום "כהגדרתם בסעיף 33א" יבוא "כמשמעותם בסעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה – 2015 (בסעיף זה- חוק הרשות)";
		(ב)	בסעיף קטן (ג2)(ד), במקום "לפי סעיף 33א" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות";
		(ג)	בסעיף קטן (ז4), במקום "כהגדרתם בסעיף 33א" יבוא "כמשמעותם בסעיף 16 לחוק הרשות".
תיקון חוק רשות מקרקעי ישראל	23.		בחוק רשות מקרקעי ישראל -
		(1)	בסעיף 1-
		(א)	אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:
			"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015;";
		(ב)	אחרי ההגדרה "המועצה" יבוא:
			"מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"- המליאה כמשמעותה בסימן ד' בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;";
		(ג)	אחרי ההגדרה "קק"ל" יבוא:

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – הרשות שהוקמה לפי סימן ב' בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";					
בסעיף 22 -		(2)			

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

(ב) בסעיף קטן (ג), במקום "הממשלה או ועדת שרים מטעמה" יבוא "מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";				
(ג) סעיפים קטנים (ד) ו- (ו) – בטלים.				
בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) -		24.		תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים)
(1) בסעיף 1 -				
(א) במקום ההגדרה "הוועדה להתחדשות עירונית" יבוא:				
"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – הרשות שהוקמה לפי סימן ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";				
(ב) אחרי ההגדרה "חוק התכנון והבניה" יבוא:				
"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה- 2015";				
(ג) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה" יבוא "לפי סעיף 16 לחיק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";				
(2) בסעיף 2א -				

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

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית" יבוא "ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".			
בחק המוקקעין (חיווק בתים מושותפים מפני רעידות אדמה), בסעיף 6א -		25.	תיקון חוק המוקקעין (חיווק בתים מושותפים מפני רעידות אדמה)
(1) בסעיף קטן (א) במקום "ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה			



			בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 יבוא "לראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שהוקמה לפי סימן ב' לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 (בסעיף זה - ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)";		
			(2) בסעיף קטן (ב), במקום "ליושב ראש הוועדה" יבוא "לראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".		
תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)	26.		בחוק מיסוי מקרקעין-		
		(א)	בסעיף 49ט(א)-		
			בהגדרה "יחידת מגורים", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";		
			(2) בהגדרה "יחידה אחרת", במקום "לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה" יבוא "לפי סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";		
			(3) בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "לפי הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבניה" יבוא "לפי הוראות סעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית";		
		(ב)	בסעיף 49כח -		
		(1)	במקום סעיף קטן (א) יבוא:		
			"(א) בסעיף זה-		
			"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 ;		
			"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"- - הרשות שהוקמה לפי סימן ב' בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;		
			"מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" - המליאה כמשמעותה בסימן ד' בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;		
			"הממונים"- המנהלים וכן ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;		
			"ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"- מי שמונה לראש הרשות לפי סימן ג' בחוק הרשות הממשלתית		

				להתחדשות עירונית.";
			(2)	בסעיף קטן (ב), במקום "הועדה רשאית" יבוא "ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי", אחרי "(7 בנובמבר 2001)" יבוא "לאחר התייעצות עם המנהלים ועם מליאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית", במקום "בהתייעצות עם הועדה" יבוא "בהתייעצות עם הממונים והמילים "להמליץ לממשלה" – יימחקו;
			(3)	בסעיף קטן (ג), במקום "הכריזה הממשלה" יבוא "הכריז ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ובמקום "תקבע" יבוא "יקבע";
		(ג)		בסעיף 49ל-
			(1)	בסעיף קטן (א), בהגדרה "מתחם להתחדשות עירונית", אחרי "לחוק התכנון והבניה" יבוא "כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 22 לחוק הרשות להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015";
			(2)	בסעיף קטן (ב), אחרי "וכל עוד הכרזת הממשלה" יבוא "או ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".
תיקון חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים	27.			בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א - 2011 <sup>14</sup> , בסעיף 2 -
			(1)	אחרי ההגדרה "חוק התכנון" יבוא:
				"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015";
			(2)	בהגדרה "מתחם פינוי ובינוי", במקום "בסעיף 33א" יבוא "בסעיף 16 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" ואחרי "בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין" יבוא "כנוסחו ערב תחילתו של סעיף 26 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".
תחילה והוראת מעבר	28.		(א)	תחילתם של סעיפים 16, 22, ו-24 עד 27 חמישה חודשים מיום תחילתו של חוק זה (בסעיף זה- המועד הקובע).
			(ב)	הכרזות הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך שניתנו לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 22 לחוק זה והכרזות הממשלה שניתנו לפי

	<p>סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) כנוסחו ערב תיקונו בסעיף 26 לחוק זה, שהיו בתוקף ערב המועד הקובע, יראו אותן כאילו ניתנו בידי ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויחולו לגביהן הוראות סעיף 16 או סעיף 49כח(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) כנוסחו לאחר המועד הקובע, לפי העניין, ובלבד שתקופת תוקפה הכוללת של הכרזה שניתנה לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה ערב ביטולו כאמור לא תעלה על התקופות הקבועות בסעיף האמור.</p>
--	--

#### דברי הסבר

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

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

#### לסימן א': מטרה והגדרות

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

סעיף 2 מוצע בין השאר, להגדיר "מיזם להתחדשות עירונית", כך שיובהר כי הוא כולל, בין היתר,

בינוי שנעשה במסגרת יישום תכנית, המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) (להלן - תכנית החיזוק) וכן בינוי שנעשה במסגרת מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו המוצעת, התשכ"ה או בדרך של "בינוי-פינוי-בינוי": בניית מבנה חדש שאליו יעברו הדיירים של המתחם או המבנה המיועד לפינוי ובנייה חדשה במתחם או במבנה שנהרס אשר ישמש לקליטת הדיירים של מבנה אחר המיועד לפינוי.

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

סעיף 4 על מנת שהרשות להתחדשות עירונית תוכל לעמוד במטרות החוק, מוצע ליחד לה הפקידים מסוימים וכן ליתן בידה את הסמכות לבצע את הפעולות הנדרשות בהתאם לכל דין.

בין היתר, במסגרת תפקידיה, תקדם הרשות להתחדשות עירונית מיזמים להתחדשות עירונית, תאיץ את הליכי מימושם של מיזמים כאמור וכן תאחר אזורי עירוניים שבהם ניתן לקדם תכנון שיחדש את פניהם. בנוסף לכך, במסגרת תפקידיה תזהה הרשות להתחדשות עירונית, כגוף ממשלתי מרכזי, חסמים המתעוררים בדרך למימוש מיזמים בתחום ההתחדשות העירונית ותקדם את הפתרונות הנדרשים לשם הסרת החסמים או למצער צמצום למינימום ההכרחי. לעניין צמצום החסמים ומניעתם תהיה רשאית הרשות להתחדשות עירונית לגבש המלצות לתיקוני חקיקה נדרשים בהיבטים המשפיעים על ההתחדשות העירונית.

תפקיד נוסף שאותו מוצע ליחד לרשות להתחדשות עירונית, הוא ניהול הקרן להתחדשות עירונית. קרן זו הוקמה בסעיף 22 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן - חוק רשות מקרקעי ישראל) ונועדה לקידום ההתחדשות העירונית במרכזי הערים. מכיוון שמטרות הקרן חופפות את מטרות החוק המוצע, אך טבעי הוא שהגוף הממשלתי שינהל את הקרן ויבטיח את מימוש מטרותיה תהיה הרשות להתחדשות עירונית.

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

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

זאת ועוד, מוצע כי הרשות להתחדשות עירונית תקבע אמות מידה שוויוניות שלפיהן יוכלו ועדות מקומיות לתכנון ולבניה כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה), לקבל הקצאה של משאבים שונים וכוח אדם מאת הרשות להתחדשות עירונית לטובת קידום תכניות במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית. במידה שכוח האדם שיוקצה כאמור יהיה מקרב עובדי המדינה, תבוצע הקצאתו בשים לב לחובות החלות על כוח האדם האמור, וזאת לשם מניעת ניגוד עניינים ותפקוד תקין ונכון של כוח האדם בהתאם לדינים החלים עליו.

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

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

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

#### לסימן ג': ראש הרשות ועובדי הרשות

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

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

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

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

בשל היותה של הרשות להתחדשות עירונית רשות ממשלתית הפועלת במשרד ממשלתי, מוצע לקבוע, באופן מפורש, כי עובדי הרשות להתחדשות עירונית יהיו עובדי המדינה והם ימונו בהתאם להוראות חוק שירות המדינה (מינויים). לשם הבטחת תפקודה של הרשות להתחדשות עירונית, מוצע לקבוע כי עובדי הרשות יבצעו את הוראות ראש הרשות ויהיו נתונים, בביצוע פעילותם, לפיקוחו.

#### לסימן ד': מליאת הרשות

סעיף 7 בסימן זה מוצע להסדיר היבטים שונים הנוגעים למליאת הרשות להתחדשות עירונית (להלן - המליאה). מוצע, כי במליאה יכהנו 12 חברים, ובהם שר הבינוי והשיכון שיכהן כיושב ראש המליאה, המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר והמשנה

ליועץ המשפטי לממשלה. על מנת שהמליאה תוכל להמשיך ולתפקד גם בהעדרו של חבר המליאה ויוצגו בה העמדות השונות של חבריה, מוצע כי חברי המליאה יהיו רשאים למנות לעצמם ממלאי מקום, ובלבד שממלא מקום של חבר המליאה שהוא המנהל הכללי של משרד ממשלתי יהיה המשנה למנהל הכללי של אותו משרד.

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

סעיף 8 המליאה, כך מוצע, תהיה בעלת מספר תפקידים שתכליתם קידום פעולה הרשות להתחדשות עירונית, הכוונת פעילותה ומעקב שוטף אחר ביצוע תפקידיה.

סעיף 9 מוצע לקבוע את משך כהונתו של חבר המליאה שהוא נציג הרשויות המקומיות ואינו עובד המדינה ולהגבילה לשתי תקופות כהונה בנות 3 שנים כל אחת שלאחריהן לא יהיה ניתן למנות את אותו אדם כחבר המליאה, אלא אם כן חלפו שלוש שנים לפחות. מאחר שחבר זה אינו עובד המדינה, מוצע לקבוע כי חיקוקים מסוימים החלים על עובדי מדינה שמטרתם היא הבטחת טוהר המידות ומינהל תקין, יחולו גם על חבר מליאה זה. החיקוקים שיחולו הם חוק העונשין, התשל"ז-1977 – הוראות הנוגעות לעובדי הציבור, חוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), התשכ"ט-1969 וחוק שירות הציבור (מתנות), התש"ס-1979.

סעיף 10 מוצע הסדר לעניין סדרי עבודתה של המליאה, לשם הבטחת תפקוד שוטף ורציף של המליאה. לפי המוצע, תתכנס המליאה לפחות 4 פעמים בשנה, כאשר ארבעה מחברי המליאה, וכן ראש הרשות או יושב ראש המליאה יהיו רשאים לזמן ישיבות נוספות מעבר לאלה. החלטות המליאה יתקבלו ברוב קולות, כאשר המניין החוקי לקיום ישיבת מליאה יהיה 5 חברים לפחות שנכללים בהם ראש הרשות או יושב ראש המליאה או ממלאי מקומם.

סעיפים 11 עד 13 על מנת להבטיח את טוהר המידות והאמון הציבורי במליאה ובפעולותיה, מוצע לקבוע כי לא יתמנה להיות חבר המליאה מי שבשבע השנים שקדמו למינויו הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כחבר המליאה, או שתלוי ועומד נגדו כתב אישום בעבירה כאמור. עוד מוצע בעניין זה, כי במקרה שבו הוגש נגד חבר המליאה כתב אישום בשל עבירה כאמור לעיל, על יושב ראש המליאה יהיה להשעותו מחברותו במליאה עד למועד מתן הכרעת הדין בעניינו.

סעיף 14 מכיוון שהמליאה עתידה להנחות את עבודת הרשות להתחדשות עירונית ולקבוע את סדרי העדיפות שלה ותוכניות העבודה שלה, מוצע לקבוע, כי מי שעתיד להימצא בניגוד עניינים קבוע בין תפקידו במליאה לבין כל תפקיד אחר שלו או עניין אישי שלו או של קרובו, לרבות של גוף שהוא בעל מניות בו, לא ימונה ולא יכהן כחבר המליאה. יחד עם זאת מוצע להבהיר כי חבר המליאה יכול להביא בחשבון במסגרת שיקוליו והחלטותיו גם את השיקולים הנוגעים לגורם או לגוף שאותו הוא מייצג, ולא יראו אותו כמצוי בניגוד עניינים בשל כך בלבד. כך למשל, המנהל הכללי של משרד הפנים יוכל להביא בחשבון את הצרכים או המדיניות של משרד הפנים בענייני התחדשות עירונית כחלק ממילוי תפקידו כחבר המליאה ומעשה זה לא ייחשב כניגוד עניינים. זאת ועוד, מוצע לקבוע כי במקרה שבו נושא מסוים הנדון במליאה גורם או עלול לגרום לניגוד עניינים של אחד מחבריה, על החבר האמור להימנע

מהשתתפות בדיון ומהצבעה ביחס לאותו נושא והוא לא יטפל בנושא זה גם מחוץ לישיבות המליאה. סעיף 15 לשם הבטחת הרצף התפקודי של המליאה ותוקף החלטותיה, מוצע לקבוע כי החלטות המליאה וסמכויותיה לא ייפגעו כתוצאה מכך שהתפנה מקום של חבר המליאה או מחמת ליקוי שנפל במינוי של חבר המליאה או בהמשך כהונתו.

לסימן ה': הכרזה על מתחם פינוי ובינוי ולסעיף 30 סעיף 16 מוצע לקבוע כי ראש הרשות יהיה רשאי, בהינתן המלצת מליאת הרשות, להכריז על מתחם כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה. כמו כן, מוצע כי ראש הרשות יהיה רשאי להאריך את תוקף ההכרזה על מתחם לתקופה נוספת שלא תעלה על שש שנים במקרה בו אושרה או הופקה תכנית לפינוי לשם בינוי. בנוסף, מוצע לקבוע כי ראש הרשות רשאי להאריך את תוקפן של הכרזות אשר ניתנו בטרם כניסת חוק זה לתוקף. לבסוף, מוצע לקבוע תנאים הנוגעים לשיעור הדיירים אשר התקשר לעסקת פינוי בינוי תוקף התכנית לצורך הארכה נוספת של צו הכרזה מעבר להארכה האמורה.

לסימן ו': הוראות כלליות

כללי

בסימן זה מוצעות הוראות שונות הנוגעות לרשות להתחדשות עירונית ולסמכויותיה. סעיף 17 מוצע לקבוע כי תקציב הרשות להתחדשות עירונית ייקבע בחוק התקציב השנתי, בתחום פעולה נפרד במסגרת סעיף תקציב רשויות הפיקוח. סעיף 18 עוד מוצע, כי לצורך מימון פעולות הרשות להתחדשות עירונית, רשאי שר הבינוי והשיכון, באישור שר האוצר, לקבוע אגרות בעד פעולות הרשות לפי החוק המוצע. סעיף 19 על מנת שהרשות להתחדשות עירונית תוכל לבצע את התפקידים הנתונים לה לפי החוק המוצע, מוצע לקבוע, כי ראש הרשות יהיה מורשה, יחד עם חשב הרשות שהוא עובד אגף החשב הכללי במשרד האוצר, לייצג את הממשלה בעסקאות לרכישה או למכירה של נכסים כהגדרתם בחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, וזאת לשם ביצוע הוראות החוק המוצע. סעיף 20 מוצע להסמיך את הרשות לדרוש מרשות מקומית, ממוסד תכנון, ממשרדי הממשלה ומרשות אחרת שהוקמה לפי חוק, להעביר אליה כל מידע הנדרש לה לצורך ביצוע תפקידה בהתאם להוראות החוק המוצע.

לסימן ז': ביצוע ותקנות, תיקונים עקיפים, תחילה והוראות מעבר

סעיף 21 מוצע לקבוע כי שר השיכון ממונה על ביצוע החוק המוצע, והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

סעיף 22 הקמתה של הרשות להתחדשות עירונית, שתהיה אחראית על נושא ההתחדשות העירונית ותרכז את עבודת הממשלה בעניין זה, מצריכה ביצוע התאמות, בדרך של תיקונים עקיפים, לחוקים קיימים שהתקבלו טרם הקמתה ושנקבעו בהם הוראות ביחס לנושאים הקשורים להתחדשות עירונית.

סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, קובע לאמור:

“הכרזה על מתחם פינוי ובינוי

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

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

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), ולאחר שהוועדה קיבלה את המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך, ועל פי תנאים שתורה הוועדה, להאריך, במהלך תקופת תוקפו של צו ההכרזה, את תוקפו של הצו האמור, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים מתום תקופת ההכרזה הראשונה או לחדש את צו ההכרזה בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפו, לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים, ובלבד שאושרה או שהופקדה תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה (בחוק זה – תכנית לפינוי ובינוי), במתחם הפינוי והבינוי שהוכרז באותו צו, או שמוסד התכנון החליט על הפקדתה; אושרה תכנית לפינוי ובינוי לא תידרש המלצת יושב ראש מוסד התכנון המוסמך;

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

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

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

תקופת תוקפו של צו ההכרזה שתוקפו הוארך כאמור;

(2) לחדש, בצו, את תוקפם של הכרזה כאמור בפסקה (2)(ב)

או צו הכרזה, שתוקפם הוארך לפי פסקה (2)(א) או (ב) (בסעיף זה – צו



לחידוש הכרזה), לתקופה נוספת אחת שלא תעלה על שש שנים; צו לחידוש הכרזה יינתן בתוך שישה חודשים מתום תקופת תוקפם של ההכרזה או צו ההכרזה שתוקפם הוארך כאמור, ואולם לעניין צווים לחידוש הכרזה שניתנו במסגרת החלטות הממשלה, בתקופה שמיום י"ח בחשוון התשס"ט (16 בנובמבר 2008) עד יום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014), ושלא היו בתוקף בתום התקופה האמורה, יכול שהצווים יינתנו בתוך שנה מיום ה' באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014);

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

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

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

(4) תחילתו של צו שחודש או הוארך לפי פסקה (2)(א) ו-(ב) או (3)(א)(2), במועד פקיעתה של ההכרזה כאמור באותן פסקאות, לפי העניין, ואולם חידוש תוקפה של הכרזה כאמור לא יהיה בן-תוקף לעניין חוק פינוי ובינוי (פיצויים), מהמועד שבו פגה ההכרזה הראשונה ועד למועד פרסום הצו. (ב) הממשלה רשאית להסמיך את שר הבינוי והשיכון, להרחיב, לצמצם או לשנות בצו, על פי המלצת הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), את גבולותיו של שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו הכרזה, כעל מתחם פינוי ובינוי. (ג) הממשלה תמנה ועדה להתחדשות עירונית שינתנו לה, בין השאר, הסמכויות לפי סעיף זה לעניין מתחמי פינוי ובינוי ואלה חבריה:

- (1) נציג שר הבינוי והשיכון, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) נציג שר הפנים;
- (3) נציג שר האוצר;
- (4) נציג השר לאיכות הסביבה;
- (5) נציג שר התחבורה;
- (6) נציג ראש הממשלה;
- (7) נציג רשות מקרקעי ישראל שימונה בהמלצת השר לתשתיות לאומיות;
- (8) נציג שר המשפטים.

(ד) לדיוני הוועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) יוזמנו, דרך קבע, שני נציגי הרשויות המקומיות שימנה שר הפנים, שתהיה להם דעה מיעצת.

לפי המוצע, הסמכות להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בניוי, הקבועה כיום בסעיף 33א לחוק התכנון והבניה (להלן - הכרזה), המסורה כיום לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה למכשלה או לוועדת שרים שהיא הסמיכה לכך, תעבור לידי ראש הרשות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 24 המוצע. בהתאם לכך, רשאי ראש הרשות להתחדשות עירונית, לאחר שקיבל את המלצת מליאת הרשות, להאריך את תוקפה של הכרזה כאמור בהתאם לכללים האמורים בסעיף 33א האמור. בהמשך לכך, מוצע לעגן את הסמכות האמורה בסעיף 24 המוצע, ובמקביל מוצע לבטל את הוראות סעיף 33א לחוק התכנון והבניה.

סעיף 23 מוצע, לתקן את חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן - חוק רשות מקרקעי ישראל) כך שהקצן להתחדשות עירונית שהוקמה לפיו תעבור לרשות להתחדשות עירונית, והרשות האמורה היא הגורם שינהל את הקצן - וזאת מתוקף היותה הגורם הממשלתי המרכזי האמון על הטיפול בנושא ההתחדשות העירונית.

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

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

כמו כן, מוצע שההפניה לסעיף 33א לחוק התכנון והבניה לעניין הגדרת מתחם פינוי ובינוי תותאם להוראות החוק נמוצע ותוחלף בהוראות סעיף 24 בחוק המוצע שבו עוגנו ההוראות לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה.

סעיף 25 מוצע לתקן את סעיף 6א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן - חוק חיזוק בתים), כך שלראש הרשות להתחדשות עירונית תהיה סמכות למנות שמאי מקרקעין לשם קבלת חוות דעת לעניין תביעה לפי סעיפים 5 ו-5א לחוק חיזוק בתים, במקום הסמכות שהייתה מסורה ערב הצעת חוק זו ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית.

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

סעיף 26 נוכח התיקונים המוצעים בחוק זה שלפיהם תבוטל הוועדה להתחדשות עירונית ותוקם רשות ההתחדשות העירונית, מוצע לתקן את סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), כך שראש הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתאם לכללים האמורים בסעיף 49כח, סמכות שהייתה מסורה ערב התיקון המוצע לוועדה להתחדשות עירונית, לרבות לעניין תוקף ההכרזה.

סמכות ההכרזה שהייתה נתונה למנהלים כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין תיוותר ללא שינוי. כמו כן, מוצע כי הכללים ששר האוצר יקבע לעניין הכרזה כאמור לפי סעיף 49כח האמור יותקנו בהתייעצות עם המנהלים וראש הרשות להתחדשות עירונית. כמו כן, יתוקנו ההגדרות בחוק מיסוי מקרקעין המפנות לסעיף 33א לחוק התכנון והבניה, כך שיפנו להוראות סעיף 24 לחוק המוצע. סעיף 27 עוד מוצע לתקן את הגדרת "מתחם פינני ובינוי" המנויה בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011, כך שההתייחסות להחלטה מקדמית שנתנה הוועדה להתחדשות עירונית מכוח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין תתייחס לנוסחו של חוק מיסוי מקרקעין ערב תיקונו בחוק זה, וכן לתקן את ההפניה לסעיף 33א לחוק התכנון והבניה שבסעיף 2 לחוק האמור כך שתפנה לסמכות ההכרזה לפי החוק המוצע.

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

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

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

זה