חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965

תוכן ענינים

|  |  |
| --- | --- |
| [Go](#h1) | פרק א':הוראות יסוד |
| [Go](#h2) | הגדרות | סעיף 1 |
| [Go](#h3) | הקמת הרשות | סעיף 2 |
| [Go](#h4) | תפקיד הרשות | סעיף 3 |
| [Go](#h5) | הרשות תאגיד | סעיף 4 |
| [Go](#h6) | הרשות גוף מבוקר | סעיף 5 |
| [Go](#h7) | הרכב הרשות | סעיף 6 |
| [Go](#h8) | סדרי עבודה | סעיף 7 |
| [Go](#h9) | ועדות | סעיף 8 |
| [Go](#h10) | גמול | סעיף 9 |
| [Go](#h11) | מנהל הרשות | סעיף 10 |
| [Go](#h12) | עובדי הרשות | סעיף 11 |
| [Go](#h13) | תקציב הרשות | סעיף 12 |
| [Go](#h14) | תכנית פעולה | סעיף 13 |
| [Go](#h15) | דו"חות שנתיים | סעיף 14 |
| [Go](#h16) | שמירת תוקף | סעיף 15 |
| [Go](#h17) | פרק ב':אזור שיקום |
| [Go](#h18) | אזורי שיקום | סעיף 16 |
| [Go](#h19) | הודעה מוקדמת | סעיף 17 |
| [Go](#h20) | זכות התנגדות | סעיף 18 |
| [Go](#h21) | הזדמנות להשמיע דיעה | סעיף 19 |
| [Go](#h22) | אכרזה על אזור שיקום | סעיף 20 |
| [Go](#h23) | תוקף האכרזה | סעיף 21 |
| [Go](#h24) | איסורים | סעיף 22 |
| [Go](#h25) | השהיית תכניות | סעיף 23 |
| [Go](#h26) | הנוהל כשאין הרשות נותנת הסכמתה | סעיף 24 |
| [Go](#h27) | אכרזה על מבנה שיקום | סעיף 24א |
| [Go](#h28) | פרק ג':תכנית לבינוי ופינוי של אזור השיקום |
| [Go](#h29) | תחזית כללית לבינוי ופינוי | סעיף 25 |
| [Go](#h30) | כללים לתכנון | סעיף 26 |
| [Go](#h31) | אישור שר הפנים | סעיף 27 |
| [Go](#h32) | הכנת תכניות לתכנון עיר | סעיף 28 |
| [Go](#h33) | התנגדויות לתכנית | סעיף 29 |
| [Go](#h34) | אישור הועדה המחוזית | סעיף 30 |
| [Go](#h35) | תחולת חוק התכנון | סעיף 31 |
| [Go](#h36) | דין תכנית שאושרה | סעיף 32 |
| [Go](#h37) | ביצוע תפקידים על ידי שר הפנים | סעיף 33 |
| [Go](#h38) | פרק ד':רכישת מקרקעין לטובת המדינה |
| [Go](#h39) | רכישת האוצר | סעיף 34 |
| [Go](#h40) | פרסום הרכישה | סעיף 35 |
| [Go](#h41) | מקרקעין שהופקעו – מקרקעי ישראל | סעיף 36 |
| [Go](#h42) | פיצויים בעד מקרקעין שנרכשו | סעיף 37 |
| [Go](#h43) | פרק ה':פינוי ודיור חלוף |
| [Go](#h44) | פינוי מקרקעין מופקעים | סעיף 38 |
| [Go](#h45) | דיור חלוף | סעיף 39 |
| [Go](#h46) | הוצאה לפועל של פינוי | סעיף 40 |
| [Go](#h47) | תשלום הפיצויים | סעיף 41 |
| [Go](#h48) | דיור ארעי | סעיף 42 |
| [Go](#h49) | אי תחולת חוק הגנת הדייר | סעיף 43 |
| [Go](#h50) | דמי העברה ממקום למקום | סעיף 44 |
| [Go](#h51) | פרק ו':ארנונת השבחה |
| [Go](#h52) | הטלת ארנונה | סעיף 45 |
| [Go](#h53) | הכרעה של בית משפט | סעיף 46 |
| [Go](#h54) | גביית הארנונה | סעיף 47 |
| [Go](#h55) | פרק ז':הכרעה בסכסוכים |
| [Go](#h56) | ערעור לבית משפט | סעיף 48 |
| [Go](#h57) | הדיון לזכות הערעור | סעיף 49 |
| [Go](#h58) | סדרי הדין | סעיף 50 |
| [Go](#h59) | פרק ח':הוראות שונות |
| [Go](#h60) | סייג להריסת אתרים הסטוריים | סעיף 51 |
| [Go](#h61) | הוראות מיוחדות לבתי תפילה | סעיף 52 |
| [Go](#h62) | אחריות בנזיקין | סעיף 53 |
| [Go](#h63) | אחריות למורשים | סעיף 54 |
| [Go](#h64) | דין חברי הרשות ועובדיה | סעיף 55 |
| [Go](#h65) | מסים | סעיף 56 |
| [Go](#h66) | רישום מקרקעין מופקעים | סעיף 57 |
| [Go](#h67) | סמכויות עזר | סעיף 58 |
| [Go](#h68) | סמכות כניסה | סעיף 59 |
| [Go](#h69) | שמירת סמכויות | סעיף 60 |
| [Go](#h70) | פרסום ברשומות | סעיף 61 |
| [Go](#h71) | עונשים | סעיף 62 |
| [Go](#h72) | פיקוח על הרשות, ביצוע ותקנות | סעיף 63 |

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965

**פרק א':הוראות יסוד**

1. בחוק זה –

הגדרות

"מקרקעין" – לרבות כל זכות לענין מקרקעין הנובעת מחוזה או המוגנת בתוקף חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955;

"המחזיק", לענין מקרקעין – כל המחזיק במקרקעין בחזקת בעל, שוכר, בר-רשות וכל התופס אותם בזכות, או אף שלא בזכות אם התפיסה החלה לפני יום י"א באדר ב' תשכ"ה (15 במרס 1965), וכל מי שבידיו השימוש או ההנאה במקרקעין שלפני התאריך האמור;

"חוק התכנון" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"ועדה מחוזית", "ועדה מקומית", "תכנית מיתאר" ו"תכנית מפורטת" – כמשמעותן בחוק התכנון;

"דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" – כמשמעותם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972.

2. מוקמת בזה רשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום (להלן – הרשות).

הקמת הרשות

3. תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן בינוי, שיקום וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם וכן לבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה.

תפקיד הרשות

4. (א) הרשות היא תאגיד הכשר, במסגרת תפקידיו, לפי חוק זה, לכל חובה, זכות ופעולה משפטית.

הרשות תאגיד

(ב) מחוץ לפעולות שנתייחדו לרשות בחוק זה, היא תפעל באמצעות רשויות המדינה, הרשויות המקומיות או גופים אחרים, שנקבעו לכך בכל דין.

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

5. הרשות היא גוף מבוקר כמשמעותו בסעיף 9(2) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].

הרשות גוף מבוקר

6. (א) חברי הרשות יהיו:

הרכב הרשות

(1) שר הבינוי והשיכון או מי שהשר מינהו לכך – יושב ראש הרשות;

(2) נציג שר הבינוי והשיכון;

(3) נציג שר האוצר;

(4) נציג שר הבטחון;

(5) נציג שר הבריאות;

(6) נציג שר החינוך והתרבות;

(7) נציג שר העבודה והרווחה;

(8) נציג שר הפנים;

(9) נציג שר התחבורה;

(10) נציג שר הבינוי והשיכון שהוא מומחה לעניני שיכון ותכנון;

(11) מנהל רשות מקרקעי ישראל או נציגו;

(12) ראשי העיריות בירושלים, חיפה ותל-אביב-יפו או מי שהם מינו כנציגיהם;

(13) יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל או נציגו;

(14) שני ראשי רשויות מקומיות שתמנה הממשלה;

(15) נציג "עמידר" החברה לשיכון עולים בע"מ;

(16) שני נציגי ציבור שתמנה הממשלה על פי המלצת שר הבינוי והשיכון.

(ב) בכל ישיבה של הרשות הנוגעת לתחום של רשות מקומית פלונית, יהיה זכאי להשתתף ראש אותה רשות מקומית ולהצביע בענינים הנוגעים לתחום שיפוטו, אף אם איננו חבר הרשות.

7. (א) רוב חברי הרשות, וביניהם היושב ראש, יהיו מנין חוקי בישיבות הרשות.

סדרי עבודה

(ב) החלטות הרשות או של ועדה מועדותיה יתקבלו ברוב דעות החברים הנוכחים והמשתתפים בהצבעה; היו הדעות שקולות – יכריע היושב ראש.

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

ועדות

(ב) כל חבר ועדה רשאי, תוך תקופה שתיקבע בתקנות, להסתייג מהחלטה של הועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו ולבקש מהרשות עיון שנית בהחלטה.

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

9. חבר הרשות לא יהיה זכאי לשכר בעד השתתפותו בפעולות הרשות או של ועדה מועדותיה, אולם יהיה זכאי להחזרת הוצאותיו.

גמול

10. (א) שר השיכון, לאחר התייעצות עם הרשות, ימנה את מנהל הרשות שלמרותו יהיו נתונים עובדי הרשות, ורשאי הוא באותה דרך למנות סגן מנהל הרשות.

מנהל הרשות

(ב) הרשות תקבע את שכרם של המנהל וסגנו; אם יתמנה המנהל או סגנו מבין חברי הרשות, יהיה זכאי לשכר על אף האמור בסעיף 9.

11. (א) חוק שירות המדינה (מינויים), תשי"ט-1959, וחוק שירות המדינה (משמעת), תשכ"ג-1963, יחולו על מינויים של עובדי הרשות בתיאומים ובשינויים שייקבעו בתקנות.

עובדי הרשות

(ב) תנאי עבודתם של עובדי הרשות, התקן, השכר, הגמלאות וסדרי הפיטורים יהיו כשל עובדי המדינה בתיאומים ובשינויים שייקבעו בתקנות.

12. הרשות תכין מדי שנה תקציב להוצאות המינהליות שלה וכן תכנית לפעולותיה במסגרת התקציבים של משרדי הממשלה הנוגעים בדבר; הדיון בתקציב ואישורו על ידי הממשלה והכנסת יהא כדרך הדיון והאישור הנהוגים לגבי התקציבים של משרדי הממשלה.

תקציב הרשות

13. הרשות תציע את תכנית פעולותיה מדי שנה למשרדי הממשלה הנוגעים בדבר לשם הכללה בתקציביהם.

תכנית פעולה

14. לא יאוחר מששה חדשים לאחר תום שנת התקציב, תערוך ותגיש הרשות לשר השיכון דין וחשבון שיכלול סקירה המשקפת את ביצועם של התקציב ושל הפעולה; שר השיכון יביא את הדו"ח לידיעת ועדת העבודה של הכנסת.

דו"חות שנתיים

15. קיום הרשות או ועדה מועדותיה, סמכויותיהן ותוקף החלטותיהן, לא ייפגעו מחמת שנתפנה מקומו של חבר בהן, או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.

שמירת תוקף

**פרק ב':אזור שיקום**

16. לשם ביצוע תפקיד השיקום והבינוי רשאית הרשות באישור הממשלה להכריז על אזורי שיקום או מבני שיקום כמתואר בפרק זה (לשניהם ייקרא להלן – אזורי שיקום), ובלבד שלא יוכרז אזור שיקום שטח שאין בו כל מבנה.

אזורי שיקום

17. (א) אם יש בדעת הרשות להכריז על אזור פלוני כאזור שיקום תפרסם על כך הודעה המתארת את האזור וגבולותיו (להלן – הודעה מוקדמת); לא תפרסם הרשות הודעה מוקדמת אלא באישור הממשלה ולאחר התייעצות ברשות המקומית שבתחומה יימצא אזור השיקום (להלן – הרשות המקומית המעוניינת).

הודעה מוקדמת

(ב) הודעה מוקדמת תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות מודעות הרשות המקומית המעוניינת ובכל דרך אחרת שתקבע הרשות, בעתון בוקר ובעתון ערב הנדפסים בשפה העברית ובעתון בוקר הנדפס בשפה הערבית; ואולם באזור שבו האוכלוסיה הערבית אינה עולה על עשרה למאה, תפורסם גם ההודעה השניה שבעתון בוקר – בשפה העברית.

(ג) הודעה מוקדמת תפרט את המקרקעין שבאזור השיקום על גושיהם וחלקותיהם בציון שמות הרחובות ומספרי הבתים.

(ד) (1) לא תישמע טענה של אי-חוקיות, פגם או טעות בהודעה המוקדמת, בשל העדר פרט אחד או יותר מהפרטים האמורים או בגלל ניגוד בין פרט לתיאור או מסיבה אחרת, ובלבד שצויינו שם הרחוב, מספר הבית, הגוש והחלקה;

(2) על אף האמור בסעיף זה, תשריט האזור בקנה מידה שאינו קטן מ-1:1,200, שהונח במשרדי הרשות המקומית המעוניינת, ישמש ראיה מכרעת לגבי גבולות האזור והמקרקעין שעליהם הוא חל.

(ה) הוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) יחולו, בשינויים המחוייבים, על אכרזה לפי סעיף 20.

18. (א) פרסמה הרשות הודעה מוקדמת, רשאי כל העשוי להיפגע על-ידי האכרזה המוצעת להגיש לרשות תוך שלושים יום מיום פרסום ההודעה ברשומות, התנגדות בכתב בנימוק שאין להכריז על האזור כולו או מקצתו כאזור שיקום.

זכות התנגדות

(ב) הרשות תדון ותכריע בהתנגדויות תוך תשעה חדשים מיום פרסום ההודעה המוקדמת ברשומות, ותחליט לחיוב או לשלילה או כל החלטה אחרת.

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

(ד) לא הכריזה הרשות תוך תקופת תשעת החדשים על האזור כאזור שיקום – בטלה ההודעה המוקדמת.

19. לפני ההכרזה על אזור שיקום תתן הרשות לתושבי האזור הזדמנות להשמיע תוך חודש דעתם בפניה או בפני ועדה מועדותיה; סדרי השמעת הדיעה ומועדיה יצויינו בהודעה המוקדמת.

הזדמנות להשמיע דיעה

20. (א) אחר הדיון בהתנגדות ובתוצאות הסקרים, המחקרים והמשאלים כאמור בסעיף 18, רשאית הרשות, באישור הממשלה ולאחר התייעצות ברשות המקומית המעוניינת, להכריז על האזור כאזור שיקום.

אכרזה על אזור שיקום

(ב) האכרזה תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמים הודעות הרשות המקומית המעוניינת, בשני עתונים יומיים לפחות ובכל דרך נוספת שתקבע הרשות.

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

תוקף האכרזה

22. (א) החל מפרסום ההודעה המוקדמת וכל עוד לא בוטלו ההודעה או אזור השיקום, לפי הענין, יהיו בטלים כל עסקה במקרקעין, שלא נרשמה עוד בפנקסי המקרקעין, וכל הסכם לעשיית עיסקה במקרקעין, באזור השיקום; אולם מי ששילם תשלום בשל הסכם כאמור יהיה זכאי להחזרתו על ידי מי שקיבל את התשלום או חליפו.

איסורים

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

(ג) האמור בסעיף זה לא יחול אם נתנה הרשות, בתנאים ולפי נוהל שנקבעו בתקנות באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הסכמתה מראש לעסקה במקרקעין או אם נושא העסקה הוא רכישת מקרקעין בידי המדינה.

23. (א) הכריזה רשות על אזור שיקום –

השהיית תכניות

(1) יושהה, עד להכנת תכנית מפורטת ותכנית מיתאר בהתאם להוראות הפרק השלישי, תקפן של כל תכנית מפורטת או של תכנית מיתאר שקיבלו תוקף על פי חוק התכנון לגבי מקרקעין באזור השיקום לפני תחילת האכרזה;

(2) לא תיזקק הועדה המחוזית לכל תכנית שהופקדה לגבי מקרקעין שבאזור השיקום לפני תחילת האכרזה ולא תינתן תוקף לתכנית כאמור, חוץ מתכנית שהוכנה בהתאם להוראות הפרק השלישי;

(3) לא יינתן עד לאישור התכניות לפי הפרק השלישי – כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע באזור השיקום ולא יתחיל אדם בתקופה האמורה בבניה מכוח היתר שניתן לפני תחילת האכרזה, אלא בהסכמה כאמור בסעיף 22(ג); האמור בפסקה זו לא יחול על תיקונים לבדק בית בלבד.

(ב) השהיית תכניות ואיסור על פעולות בניה או שימוש בקרקע באזור השיקום כאמור בסעיף קטן (א) לא ייזכו בפיצויים על פי כל דין.

24. ביקש בעל מקרקעין הסכמת הרשות לעיסקה במקרקעין, כאמור בסעיף 22(ג), והוכיח שיש בידו לבצע את העיסקה אם תינתן ההסכמה, ולא הסכימה הרשות תוך זמן סביר, חייבת היא לרכוש את הזכות שהמבקש ביקש להעבירה, במחיר ובתנאי תשלום שייקבעו בהסכם בין הצדדים, ובאין הסכם – על ידי בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא אזור השיקום (להלן – בית המשפט).

הנוהל כשאין הרשות נותנת הסכמתה

24א. (א) יועד מבנה להריסה, כולו או חלקו, בהתאם לתכנית מפורטת שאושרה כדין, או קבעה הרשות המקומית המעוניינת, כי המבנה הוא מסוכן או נטוש או אינו ראוי למגורים או לבית עסק מטעמי בריאות או בטיחות, תהא הרשות רשאית, באישור שר הבינוי והשיכון, להכריז על המבנה כמבנה שיקום.

אכרזה על מבנה שיקום

(ב) לפני שתכריז הרשות על מבנה כמבנה שיקום תודיע על כך לבעל המבנה, למחזיק בו, לרשות הגנים הלאומיים ולאגף העתיקות והמוזיאונים במשרד החינוך והתרבות; הודיעה הרשות כאמור, רשאים מקבלי ההודעה להגיש לה, תוך שלושים ימים מיום מתן ההודעה, התנגדות בכתב להודעה; בתום התקופה האמורה תדון הרשות בכל התנגדות ותחליט בה.

(ג) הכריזה הרשות על המבנה כמבנה שיקום, יחולו על המבנה הוראות חוק זה בשינויים המחוייבים לפי הענין; סעיפים 17 עד 21 ופרק ג' לא יחולו על ההכרזה.

(ד) שולמו פיצויים לבעל או למחזיק לפי סעיף זה, לא יהיה מקבל הפיצויים זכאי לפיצויים בשל שינוי תכנית לפי חוק התכנון, ואם קיבל פיצויים לפי חוק התכנון משום שהמבנה נועד להריסה לא יהיה זכאי לפיצויים לפי חוק זה.

**פרק ג':תכנית לבינוי ופינוי של אזור השיקום**

25. הרשות תכין תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור השיקום, שתכלול פרטים בדבר בינוי האזור ובדבר פינוי תושביו, כולם או מקצתם, יישובם ושיכונם; התחזית תפורסם בדרך שמתפרסמות הודעה מוקדמת ואכרזה על אזור שיקום.

תחזית כללית לבינוי ופינוי

26. (א) במסגרת התחזית תתקין הרשות כללים לבינוי אזור השיקום שעל פיהם יוכנו תכניות בנין העיר לאותו אזור.

כללים לתכנון

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

27. כללים לפי סעיף 26 טעונים אישור שר הפנים, לאחר התייעצות עם שר השיכון; לא יאשר שר הפנים כללים כאמור אלא לאחר שנתן לועדה המחוזית ולועדה המקומית הזדמנות להביא הערותיהן בפניו, תוך 30 יום.

אישור שר הפנים

28. תוך מועד שיקבע שר הפנים תסכם הועדה המקומית דיוניה בתכנית המיתאר או התכנית המפורטת, לפי הענין, שהתקינה הרשות לפי סעיף 26, לאזור שיקום. הרשות רשאית, אם הדבר נראה לה דרוש לביצוע הבינוי והפינוי לכלול בתכנית המיתאר או בתכנית המפורטת מקרקעין הגובלים באזור שיקום והדרושים, לדעת הרשות, לתכנון ובינוי יעילים יותר של האזור, או המקילים על תכנונו ובינויו (להלן – מקרקעין סמוכים).

הכנת תכניות לתכנון עיר

29. (א) התנגדויות לתכנית כאמור בסעיף 28 יוגשו לועדה המקומית תוך שלושים יום מיום הפקדת התכנית, וזכות זו תהיה גם לרשות ולמחזיק במקרקעין שהתכנית חלה עליהם.

התנגדויות לתכנית

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

30. הועדה המחוזית תבדוק את התכנית ואת ההתנגדויות ותודיע החלטתה בתוך המועד שיקבע שר הפנים, ובלבד שתתן למתנגד הזדמנות להשמיע טענותיו לפניה.

אישור הועדה המחוזית

31. הוראות חוק התכנון יחולו על ההליכים לפני הועדה המקומית והועדה המחוזית על פי הסעיפים 30-28 ועל הפקדתה ופרסומה ואישורה של תכנית מיתאר או תכנית מפורטת, במידה שלא נקבעה הוראה אחרת בחוק זה.

תחולת חוק התכנון

32. (א) תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שאושרו על פי סעיפים 30 ו-31 – דינן כאילו אושרו על פי הוראות חוק התכנון.

דין תכנית שאושרה

(ב) תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שאושרו על ידי הועדה המחוזית כאמור לא ישונו, כל עוד לא בוצעה התכנית וכל עוד הוא אזור שיקום, אלא באישור שר הפנים ושר השיכון.

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

ביצוע תפקידים על ידי שר הפנים

**פרק ד':רכישת מקרקעין לטובת המדינה**

34. (א) ביקשה הרשות משר האוצר להפקיע לטובת המדינה מקרקעין באזור שיקום או מקרקעין סמוכים, תשמש הבקשה ראיה כי המקרקעין דרושים לצורך ציבורי כמשמעותו בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן – פקודת ההפקעה), והשר יהיה רשאי להשתמש לגביהם בסמכויותיו לפי סעיף 3 לפקודת ההפקעה.

רכישת האוצר

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

35. (א) הפקעת מקרקעין כאמור בסעיף 34 תפורסם, בנוסף על הפרסומים שנקבעו בפקודת ההפקעה, גם על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות המודעות של הרשות המקומית שבתחומה נמצא אזור השיקום ובשני עתונים יומיים לפחות, תוך ציון שם הרחוב ומספרי הבתים וכן תימסר הודעה, מטעם הרשות ובדרך שתיקבע בתקנות שיאושרו על-ידי ועדת העבודה של הכנסת, לבעל המקרקעין ולמחזיק בהם, אם מענם ידוע לרשות או לרשות המקומית, או לבאי-כוחם – אם מענם ידוע כאמור.

פרסום הרכישה

(ב) בתקנות כאמור בסעיף קטן (א) ייקבעו הוראות בדבר מסירה על ידי שליחת ההודעה בדואר רשום ויצויין המועד שבו יראו את ההודעה כאילו נמסרה לנמען.

36. מקרקעין שהופקעו כאמור בסעיף 34 (להלן – מקרקעין מופקעים) יקומו לקנין המדינה מיום פרסום הרכישה ברשומות וינהגו בהם כפי שנוהגים ביתר מקרקעי ישראל.

מקרקעין שהופקעו – מקרקעי ישראל

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

פיצויים בעד מקרקעין שנרכשו

(ב) שיעור הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו מבעל שאינו מחזיק בהם יהיו בהתאם למחירם במכירה ממוכר מרצון לרוכש מרצון ערב פרסום ההודעה המוקדמת בלי להביא בחשבון את תכנונם החדש של אזורי השיקום או של מקרקעין סמוכים (להלן – המחיר), בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה על המחיר בלבד מיום פרסום ההודעה עד יום התשלום בפועל; בסעיף זה, "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לאחרונה לפני ההודעה המוקדמת ובין המדד האחרון שפרסמה לפני יום התשלום בפועל.

(ג) שר הבינוי והשיכון ושר האוצר יקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, את שיעור הפיצויים בעד מקרקעין שהופקעו מהמחזיק בהם, בין אם הוא בעל המקרקעין ובין אם אינו בעלם.

**פרק ה':פינוי ודיור חלוף**

38. (א) לאחר פרסום ההפקעה ברשומות, לפי סעיף 5 לפקודת ההפקעה, רשאית הרשות להורות על פינוי המקרקעין המופקעים על ידי המחזיק בהם, ובלבד שתמציא לו דרישת פינוי בכתב המציינת את התקופה שבה עליו לפנות את המקרקעין שלא תפחת מתשעים יום.

פינוי מקרקעין מופקעים

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

39. (א) מחזיק הגר במקרקעין מופקעים או שיש לו בהם עסק לא יידרש לפנותם אלא אם הוצע לו דיור חלוף באותו אזור או אזור אחר או שיש לו דיור כאמור; ובלבד שלא יהיה הדיור החלוף באזור המיועד לשיקום בעתיד הנראה לעין.

דיור חלוף

(ב) דיור חלוף לענין סעיף קטן (א) צריך שיהא ראוי לשמש לייעוד אשר לו שימשו בידי המחזיק המקרקעין המופקעים, ואם שימשו המקרקעין למגורים – ייקבע הדיור החלוף בהתחשב בגודל המשפחה של המחזיק בהתאם לתקנות שיתקין שר השיכון, באישור ועדת העבודה של הכנסת.

(ג) הזכות בדיור חלוף הניתן למחזיק לא תהיה פחותה מהזכות שהיתה לו במקרקעין המופקעים, אלא אם הסכים המחזיק אחרת; לענין סעיף קטן זה יראו חכירה לתקופה שאינה פחותה מעשרים וחמש שנים כזכות שאינה פחותה מבעלות.

(ד) שימשו המקרקעין המופקעים בידי המחזיק כבית עסק, תובטח לו זכות קדימה לדיור חלוף באזור השיקום שבו נמצאים המקרקעין המופקעים, בהתאם לתקנות שיתקין שר השיכון באישור ועדת העבודה של הכנסת.

(ה) אם עלה שוויו של הדיור החלוף על שווי המקרקעין המופקעים, ישלם המחזיק את ההפרש אם בדרך של תשלום דמי שכירות או בדרך של תשלום התמורה במזומנים או על ידי קבלת אשראי. חישוב ההפרש ותנאי גבייתו וקביעת תנאי התשלום למעוטי יכולת יוסדרו על ידי שר השיכון בתקנות, לאחר התייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת העבודה של הכנסת.

40. דרישת פינוי שניתנה כדין והיתה לסופית, דינה לענין הוצאתה לפועל, כדין פסק דין סופי של בית משפט מוסמך שניתן לטובת הרשות ושלפיו נצטווה המחזיק לפנות את המקרקעין המתוארים בדרישה.

הוצאה לפועל של פינוי

41. שר האוצר יתקין לאחר התייעצות עם הרשות תקנות בדבר סדרי תשלום הפיצויים למחזיק, לרבות חובת הפקדה במוסד בנקאי, מועדי התשלום, זיכוי חשבונו של המחזיק, הצמדת הפיצויים למדד יוקר המחיה והוראות כיוצא באלה, ובלבד שיובטח כי הפיצויים לא יינתנו למחזיק במישרין אלא ייזקפו לרכישת הדיור החלוף, זולת אם הוכיח המחזיק, להנחת דעתה של הרשות, כי יש לו דיור חלוף כמשמעותו בפרק זה; כל סכום שהוציאה הרשות תמורת הדיור החלוף ינוכה מסכום הפיצויים המגיעים למחזיק.

תשלום הפיצויים

42. (א) אדם הזכאי לדיור חלוף רשאית הרשות להעמיד לרשותו דיור ארעי עד שיעמוד לרשותו דיור חלוף קבוע, ודין דיור ארעי לענין סעיף 39(א) כדין דיור חלוף.

דיור ארעי

(ב) העמדת הדיור הארעי לרשות הזכאי תהיה על חשבון הרשות, פרט לתשלום דמי השימוש בו.

(ג) סדרי העמדת הדיור הארעי לרשות הזכאי לו, לרבות מקומו ותשלום דמי השימוש בו, ייקבעו על ידי הרשות, דרך כלל, לאזור שיקום פלוני או למקרה פלוני, ובלבד שמקומו של הדיור הארעי יהיה באותו אזור, או באזור אחר המרוחק לא יותר מ-10 ק"מ, זולת אם הסכים הזכאי למרחק גדול יותר.

(ד) מי שקיבל דיור ארעי, תמלא לגביו הרשות את המוטל עליה על פי סעיף 39 תוך שתי שנים, זולת אם הוסכם בין הזכאי לדיור החלוף ובין הרשות על מועד מאוחר יותר; שר השיכון רשאי לקבוע בתקנות ובאישור ועדת העבודה של הכנסת הארכת המועד בשנה נוספת בנסיבות מיוחדות שיוגדרו בתקנות האמורות.

(ה) סירב הזכאי לדיור חלוף לעבור אליו, תוך שנה מהיום שבו הועמד הדיור החלוף לרשותו, תפקע זכותו לדיור חלוף. הוגש ערעור כאמור בסעיף 48, תיחשב השנה מהיום שבו נעשה פסק דין של בית משפט הקובע את הדיור החלוף לתקף.

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

אי תחולת חוק הגנת הדייר

44. (א) מחזיק במקרקעין מופקעים זכאי לכיסוי דמי ההעברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור החלוף, ואם ניתן לו דיור ארעי – לדמי העברה מהמקרקעין המופקעים למקום הדיור הארעי, ומשם למקום הדיור החלוף.

דמי העברה ממקום למקום

(ב) שר השיכון יקבע, בתקנות ובאישור ועדת העבודה של הכנסת, סדרי תשלומם של דמי ההעברה דרך כלל או לאזור שיקום פלוני.

**פרק ו':ארנונת השבחה**

45. (א) שר האוצר רשאי להטיל ארנונה (שתיקרא ארנונת השבחה) על בעלים וחוכרים של מקרקעין באזור השיקום שלא הופקעו, ושל מקרקעין הסמוכים לאזור השיקום, ושלדעת הרשות עלה שוויים עקב האכרזה על אזור השיקום והפעלת הבינוי והפינוי, ומשהוטלה ארנונה כאמור לא תוטל ארנונת השבחה לפי חיקוק אחר.

הטלת ארנונה

(ב) שר האוצר יקבע, בתקנות ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, הוראות בדבר שיעורי ארנונת ההשבחה, דרכי חישובם והטלתם בעת מימוש עודף השווי ומועדי התשלום, וכן את תחום המקרקעין שיראו אותם כמקרקעין הסמוכים לאזור השיקום לענין סעיף קטן (א).

(ג) שר האוצר יקבע, לאחר התייעצות בשר הפנים, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, את חלוקתם של הכספים שנגבו כארנונת ההשבחה, בין אוצר המדינה לבין הרשות המקומית.

(ד) כל תשלום לארנונת השבחה יהיה ניכוי מותר לפי סעיף 39 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963.

46. נתגלעו חילוקי דעות אם עלה שוויים של מקרקעין פלוניים כאמור בסעיף 45, ובאיזה שיעור עלה – יכריע בית המשפט לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה או לפי בקשת מי שנדרש לשלם ארנונה.

הכרעה של בית משפט

47. פקודת המסים (גבייה) תחול על גביית ארנונת השבחה, אלא שסעיף 12 לפקודה האמורה לא יחול.

גביית הארנונה

**פרק ז':הכרעה בסכסוכים**

48. הרואה עצמו נפגע על ידי הפקעת מקרקעין, דרישת פינוי, קביעת הפיצויים, קביעת הדיור החלוף או הדיור הארעי או קביעת דמי ההעברה ממקום למקום, רשאי לערער לבית המשפט.

ערעור לבית משפט

49. (א) פסק הדין של בית המשפט יהיה נתון לערעור לבית המשפט העליון.

הדיון לזכות הערעור

(ב) בערעורים לפי פרק זה יכול שידון שופט אחד אם הורה על כך נשיא בית המשפט שלפניו נידון הערעור.

50. שר המשפטים יתקין תקנות הקובעות סדרי דין בבית המשפט בערעורים לפי סעיף 49, לרבות המועדים להגשתם וסדרי הפטור מאגרה.

סדרי הדין

**פרק ח':הוראות שונות**

51. (א) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע הבינוי והפינוי מקום קדוש כמשמעותו בדבר המלך במועצה על א"י (המקומות הקדושים) 1924, אלא באישור שר הדתות.

סייג להריסת אתרים הסטוריים

(ב) לא יפונה ולא ייהרס תוך ביצוע הבינוי והפינוי אתר הסטורי כמשמעותו בפקודת העתיקות, אלא באישור שר החינוך והתרבות.

52. (א) הופקעו על פי הוראות הפרק הרביעי מקרקעין המשמשים באופן קבוע לצרכי תפילה, יינתן דיור חלוף ששטחו הבנוי אינו קטן מהשטח הבנוי ששימש למקום התפילה, או ישולמו פיצויים, לפי בחירתו של שר הדתות.

הוראות מיוחדות לבתי תפילה

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

53. לענין אחריות בנזיקין, דין הרשות כדין המדינה.

אחריות בנזיקין

54. על אף האמור בסעיף 53 לא תישא הרשות באחריות בנזיקין למעשים או למחדלים של מי שפועל מכוח חוזה עמה, בגלל זה בלבד שהוא מבצע תפקידים על פי חוק זה בתוקף חוזה כאמור, ובלבד שהדבר הובטח בחוזה שבינו לבין הרשות.

אחריות למורשים

55. דין חברי הרשות ועובדיה כדין עובדי המדינה כמשמעותם בחוק לתיקון דיני העונשין (עובדי ציבור), תשי"ז-1957 ופקודת העדות.

דין חברי הרשות ועובדיה

56. לענין תשלום מסים, מס בולים, אגרות, ארנונות, היטלים ותשלומי חובה אחרים, דין הרשות כדין המדינה.

מסים

57. הוראות הסעיפים 10 ו-11 לחוק רישום שיכונים ציבוריים, תשכ"ד-1964, יחולו בשינויים המחוייבים על מקרקעין מסוג "מתרוכה" שבאזור שיקום.

רישום מקרקעין מופקעים

58. הרשות מוסמכת לבצע כל פעולה משלימה וכל פעולת לווי הדרושות לביצוע תפקידיה לפי חוק זה ולשימוש בסמכויותיה לפיו לרבות קביעת מפרטים למבנים שייבנו על פי תכנית הבינוי והפינוי, עריכת סקרים, משאלים ומחקרים ופיקוח על ביצוע תפקידים על ידי מי שפועל מכוח חוזה עם הרשות.

סמכויות עזר

59. (א) מי שהוסמך לכך בכתב על ידי הרשות רשאי, בכל עת סבירה, להיכנס למקרקעין שבאזור שיקום ולמקרקעין סמוכים ככל שהדבר דרוש לדעת הרשות לביצוע תפקידים לפי חוק זה או להקלת ביצועם.

סמכות כניסה

(ב) הסמכות האמורה בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לגבי אזור שהרשות עורכת לגביו סקר, שתכליתו לברר אם יש להכריז עליו כאזור שיקום.

60. אין האמור בחוק זה בא לפגוע בכל סמכות הנתונה בפקודת העתיקות.

שמירת סמכויות

61. כל מינוי וכל הסמכה לפי חוק זה יפורסמו ברשומות.

פרסום ברשומות

62. (א) מי שקרע, השחית או השמיד הודעה שפורסמה על ידי הרשות או מטעמה, במטרה להכשיל או להקשות ביצוע תכנית שנקבעה לפי חוק זה, דינו – מאסר שלושה חדשים או קנס אלף לירות.

עונשים

(ב) מי שהפריע בהוצאה לפועל של דרישת פינוי כאמור בסעיף 40 כלפי אדם אחר, או עשה מעשה אחר בניגוד להוראות חוק זה בכוונה להכשיל את ביצועו, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס חמשת אלפים לירות.

63. (א) הרשות תעמוד לפיקוחו הכללי של שר השיכון.

פיקוח על הרשות, ביצוע ותקנות

(ב) שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| לוי אשכול  שר השיכון |  | לוי אשכול  ראש הממשלה |  |  |  |
|  |  |  |  |  | שניאור זלמן שזר  נשיא המדינה |