

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

פרק א': הוראות יסוד

הגדרות

1. בחוק זה -

"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 התפסה החלה לפני יום י"א באדר ב' תשכ"ה (15 במרס 1965), וכל מי שבידו השימוש או ההנאה במקרקעין שלפני התאריך האמור; "חוק התכנון" - סקודת בנין ערים, 1936 2;

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

"דירה", "בית עסק" ו"דייר יוצא" - כמשמעותם בחוק דמי מפתח, תשי"ח-1958 3.

הקמת הרשות

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

תפקיד הרשות

3. תפקיד הרשות הוא ליוזם 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.

הרשות תאגיד

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

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

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

הרשות גוף מבוקר

5. הרשות היא גוף מבוקר כמשמעותו בסעיף 9 (2) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב] 4.

הרכב הרשות

6. (א) חברי הרשות יהיו:

- (1) שר השיכון, או מי שהשר מינהו לכך - יושב ראש הרשות;
- (2) נציג שר השיכון;
- (3) נציג שר האוצר;
- (4) נציג שר הבטחון;
- (5) נציג שר הבריאות;
- (6) נציג שר הסעד;
- (7) נציג שר העבודה;
- (8) נציג שר הפנים;
- (9) נציג שר התחבורה;

* נתקבל בכנסת ביום כ"ב בחמוז תשכ"ה (22 ביולי 1965); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 643, תשכ"ה, עמ' 180.

1 ס"ח תשט"ו, עמ' 151.

2 ע"ר 1936, תוס' 1 מס' 589, עמ' 153.

3 ס"ח תשי"ח, עמ' 177.

4 ס"ח תשי"ח, עמ' 92.

- (10) נציג שר השיכון שהוא מומחה לעניני שיכון ותכנון;
 (11) מנהל מינהל מקרקעי ישראל או נציגו;
 (12) ראשי העיריות בירושלים, חיפה ותל-אביב-יפו, או מי שהם מינו כנציגיהם ברשות;
 (13) יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל או נציגו;
 (14) שני ראשי רשויות מקומיות שימונו על ידי הממשלה;
 (15) נציג "עמידר" החברה לשיכון עולים בע"מ;
 (16) שני נציגי ציבור שימונו על ידי הממשלה על פי המלצת שר השיכון.

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

7. (א) רוב חברי הרשות, וכיניהם היושב ראש, יהיו מנין חוקי בישיבות הרשות.
 (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 מבין חבריה ועדות, לקבוע תפקידיהן ולאצול להן מסמכיוותיה, פרט לסמכויות האמורות בסעיף 17 ו-20.
 (ב) כל חבר ועדה רשאי, תוך תקופה שתיקבע בתקנות, להסתייג מהחלטה של הוועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו ולבקש מהרשות עיון שנית בהחלטה.
9. חבר הרשות לא יהיה זכאי לשכר בעד השתתפותו בפעולות הרשות או של ועדה מועדותיה, אולם יהיה זכאי להתזרת הוצאותיו.
10. (א) שר השיכון, לאחר התייעצות עם הרשות, ימנה את מנהל הרשות שלמרותו יהיו נחונים עובדי הרשות, ורשאי הוא כאותה דרך למנות סגן 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.
 (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.
13. הרשות תציע את תכנית פעולותיה מדי שנה למשרדי הממשלה הנוגעים בדבר לשם הכללה בתקציביהם.
14. לא יאוחר משישה 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.

5 ס"ח תשי"ט, עמ' 86.

6 ס"ח תשכ"ג עמ' 50.

15. קיום הרשות או ועדה מועדויתה, 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 תפקידי השיקום והבינוי רשאית הרשות באישור הממשלה להכריז על אזורי שיקום או מכני שיקום כמתואר בפרק זה (לשניהם ייקרא להלן – אזורי שיקום), ובלבד שלא יוכרו אזור שיקום שטח שאין בו כל מבנה.

17. (א) אם יש בדעת הרשות להכריז על אזור פלוגי 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 ימצא אזור השיקום (להלן – הרשות המקומית המעוניינת).

(ב) הודעה מוקדמת תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות מודעות הרשות המקומית המעוניינת, בשני עתונים יומיים לפחות ובכל דרך נוספת שתקבע הרשות.

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

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.

(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 מועדויתה; סדרי השמעת הדיעה ומועדיה יצויינו בהודעה המוקדמת.

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

(ב) האכרזה תפורסם ברשומות, על לוחות המודעות שעליהם מתפרסמות 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.

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 עסקה במקרקעין, באזור השיקום; אולם מי ששילם תשלום בשל הסכם כאמור יהיה זכאי להחזרתו על ידי מי שקיבל את התשלום או חליפו.

(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, כתנאים ולפי נוהל שייקבעו בתקנות, שיאשרו על ידי ועדת העבודה של הכנסת, הסכמתה מראש לעסקה במקרקעין בתקופה שלאחר האכרזה על אזור שיקום או אם נושא העסקה הוא רכישת מקרקעין על ידי המדינה, וכן לא יחול על רכישת בעל הבית את הזכויות אשר לדייר יוצא בדירתו.

23. (א) הכריזה רשות על אזור שיקום –

(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 תיוקק 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 יחיל 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) השחיית 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 לעסקה במקרקעין, כאמור בסעיף 22 (ג), והוכיח שיש בידו לבצע את העסקה 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 בוחנת
הסכמתה

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 סיהם יוכנו תכניות בנין העיר לאותו אזור.

כללים לתכנון

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