



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# מפגש הסברה ראשון עם בעלי דירות\*

שיקום דרך התחדשות עירונית  
מתחם 'טללים' - ערד

\* וגם דיירי הדיור הציבורי

מאי 2026

הוכן על ידי:

people.

חברת עירוני-חברתי

# מטרות המפגש

לענות על  
שאלות

חלק מהדברים עדיין מתגבשים ויש אי-ודאות. מה שנדע - נסביר כאן. מה שלא נדע להשיב עליו עכשיו - נבדוק ונחזור עם תשובה.

להציג את  
100 הימים  
הקרובים

מה צפוי לקרות, מהם לוחות הזמנים, ומה חשוב לעשות בכל שלב כדי לשמור על הזכויות שלכם.

לעשות סדר  
באפשרויות  
הקיימות

נציג בקצרה את מסלולי הבחירה: שיקום וקבלת דירה חדשה, או הסכם יציאה וקבלת תמורה כספית.

להבין יחד את  
החוק החדש

מה אומר חוק השיקום, איך הוא קשור למתחם ומה המשמעות עבור בעלי הדירות (ודיירי הדיור הציבורי)

18:45

שאלות  
ותשובות



18:15

התהליך  
החברתי  
והתארגנויות  
דיירים



18:00

חוק השיקום -  
מה הוא אומר?



17:45

דברי פתיחה



17:30

התכנסות  
ורישום



# דברי פתיחה (שקף פנימי - לא להצגה)

**יאיר מעיין**

ראש העיר

**אירית בנדו**

מהנדסת העיר

**חיים ציטריןבונים**

מ"מ ראש העיר

**מיכאל לובלינג**

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

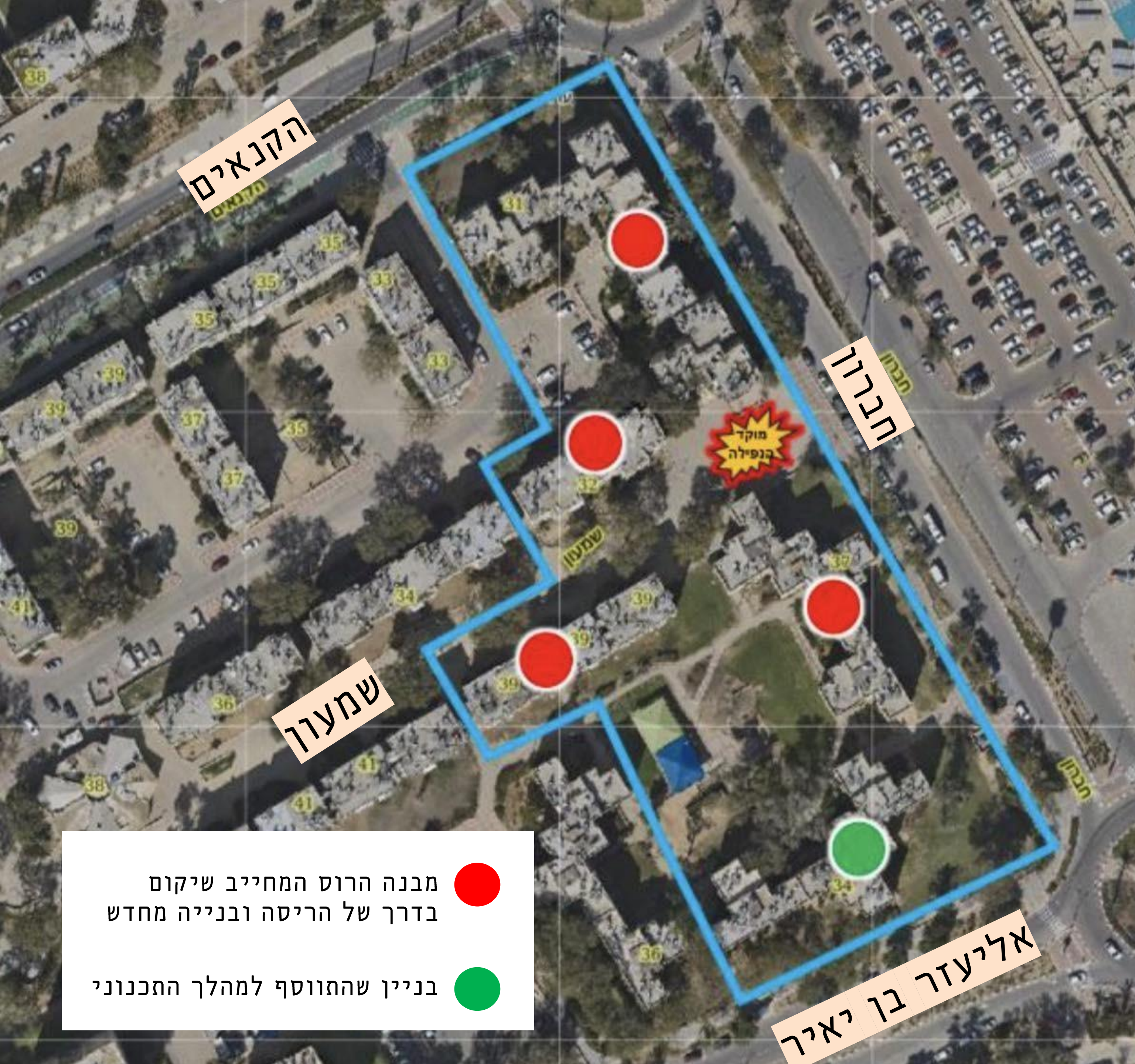
# הבניינים הכלולים במתחם

## 4 נפגעו ברמה שמחייבת הריסה ("בניינים אדומים")

- הקנאים 31
- שמעון 32
- שמעון 37
- שמעון 39

## 1 צורף לתכנית ("בניין ירוק")

- בן יאיר 34

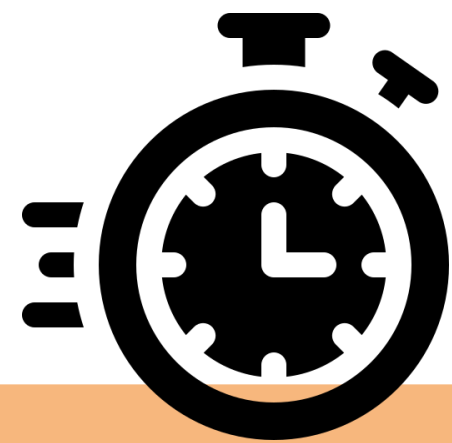


● מבנה הרוס המחייב שיקום בדרך של הריסה ובנייה מחדש

● בניין שהתווסף למהלך התכנוני

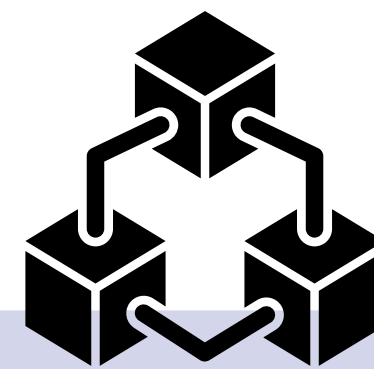
# מה זה שיקום דרך התחדשות עירונית?

המטרה היא לשקם ולחדש את הבית והשכונה בלוחות זמנים קצרים



## קיצור לוחות הזמנים

החוק מאפשר לקדם התחדשות עירונית במהירות חסרת תקדים



## מחברים את כל החלקים

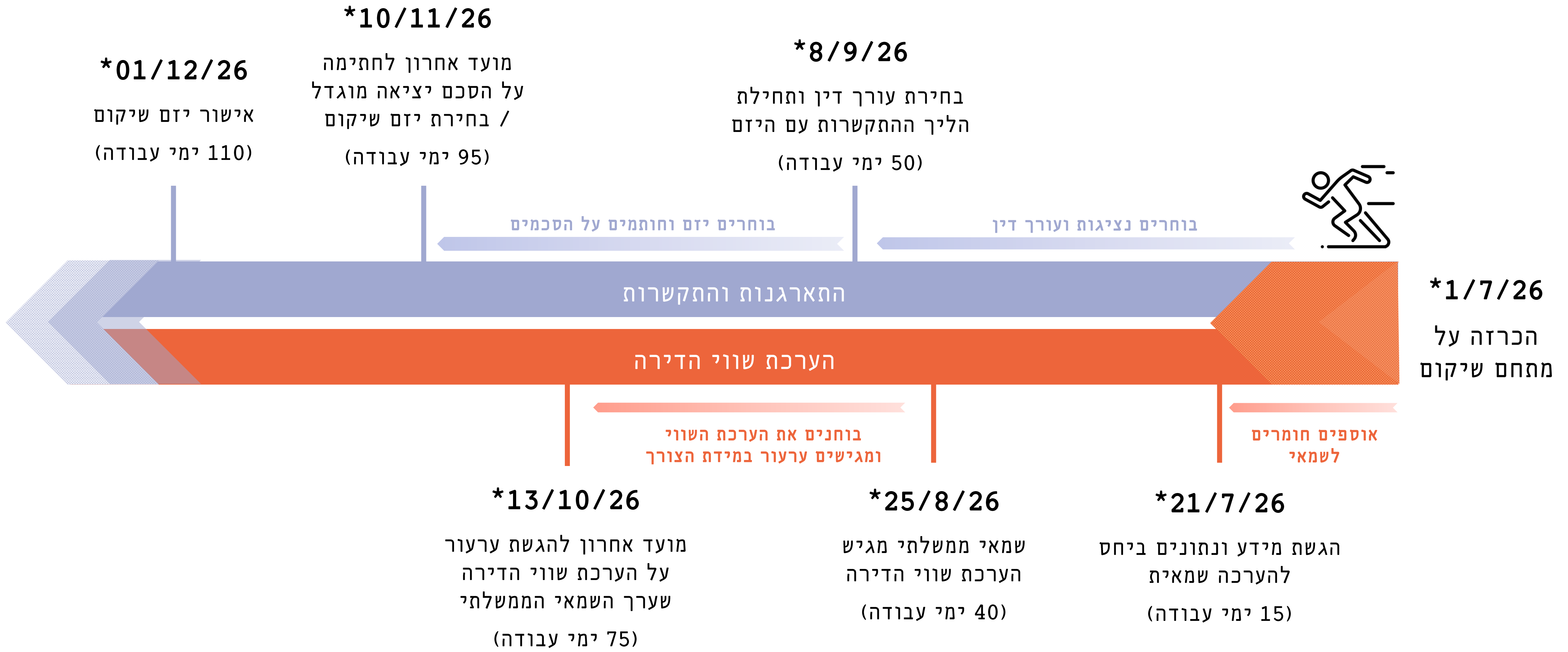
רשות ממשלתית, עירייה, דיירים, מס רכוש, שמאי ויזם



## לא רק משקמים דירה - מחדשים מתחם

החוק מאפשר לתכנן מחדש את כל המתחם

# 110 ימי עבודה! - מנקות מבט בעלי הזכויות



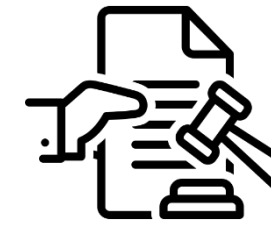
\*מועד מוערך ולא סופי, מוצג כאן לצורכי המחשה בלבד, המועד האחרון לפי החוק נקבע ל-5.7.26

# הצעדים הראשונים ביחס להערכת שווי הדירה

**איסוף חומרי רקע לשומה**  
מי שטוען לנסיבות מיוחדות בנכס – הרחבה בהליכי היתר, שיפוץ משמעותי, הצמדות, זכויות בנייה או מצב רישומי חריג – רשאי לרכז ולהעביר מסמכים וחומרים תומכים



**הגשת ערעור על השומה שקבע השמאי הממשלתי**  
לאחר פרסום השומה, בודקים שהנתונים משקפים נכון את הנכס. אם יש טעות, חוסר או נסיבות שלא נלקחו בחשבון – ניתן להגיש ערעור



**העקרונות להערכת שווי הדירה:**

- שווי הדירה כדירה חדשה
- באזור
- דומה במאפייניה לדירה המקורית
- מועד הערכה: ערב קרות הנזק



## הערכת שווי הדירה

בוחנים את הערכת השווי ומגישים ערעור במידת הצורך

אוספים חומרים לשמאי

**\*13/10/26**

מועד אחרון להגשת ערעור על הערכת שווי הדירה שערך השמאי הממשלתי (תוך 75 ימי עבודה)

**\*25/8/26**

שמאי ממשלתי מגיש הערכת שווי הדירה (תוך 40 ימי עבודה)

**\*21/7/26**

הגשת מידע ונתונים ביחס להערכה שמאית (תוך 15 ימי עבודה)

**\*מועד מוערך ולא סופי, מוצג כאן לצורכי המחשה בלבד, המועד האחרון לפי החוק נקבע ל-5.7.26**

# הצעדים הראשונים ביחס להתארגנות



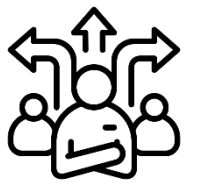
בחירת נציגות דיירים

בוחרים נציגות מוסכמת שתייצג את הדיירים, תרכז מידע ותנהל קשר מול הגורמים הרלוונטיים.



בחירת עו"ד דיירים

הנציגות בוחרת עו"ד מטעם הדיירים בלבד, שיבדוק הסכמים, יסביר זכויות וילווה מו"מ מול יזמים.



בחירה במסלול: שיקום או יציאה

כל דייר בוחר אם להצטרף לעסקת שיקום ולקבל דירה חדשה, או לחתום על הסכם יציאה ולקבל תמורה כספית.

**\*10/11/26**

מועד אחרון לחתימה  
על הסכם יציאה מוגדל  
/ בחירת יזם שיקום  
(תוך 95 ימי עבודה)

**\*01/12/26**

אישור יזם שיקום  
(תוך 110 ימי  
עבודה)

**\*8/9/26**

בחירת עורך דין ותחילת  
הליך ההתקשרות עם היזם  
(תוך 50 ימי עבודה)

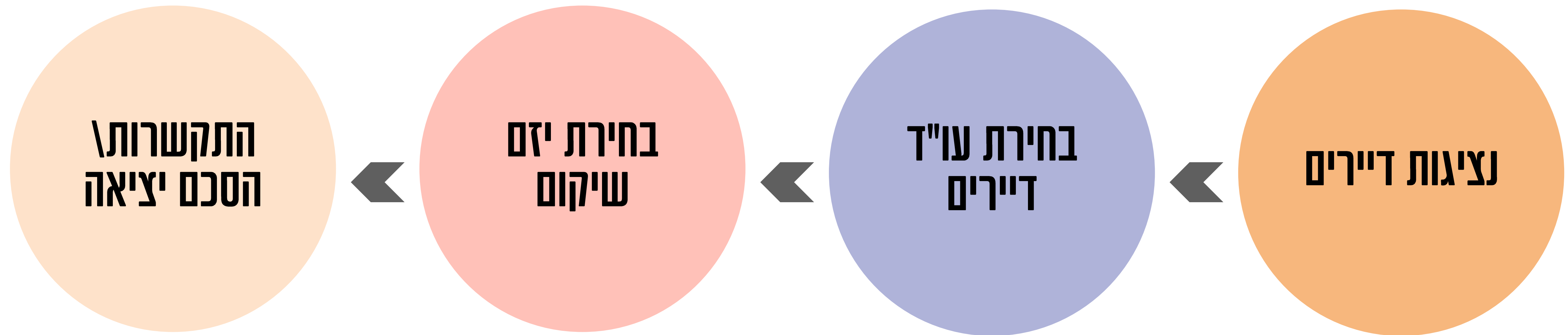
בוחרים יזם וחותמים על הסכמים

בוחרים נציגות ועורך דין



התארגנות והתקשרות

# הצעדים הראשונים ביחס להתארגנות

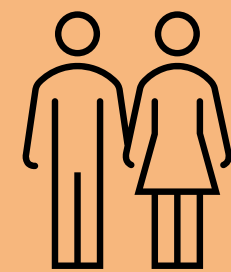


# התארגנות תושבים - תהליך בחירת הנציגות

איך זה קורה? - בשבועות הקרובים ניצור אתכם קשר לתיאום מפגשים ייעודיים לבניית נציגויות דיירים



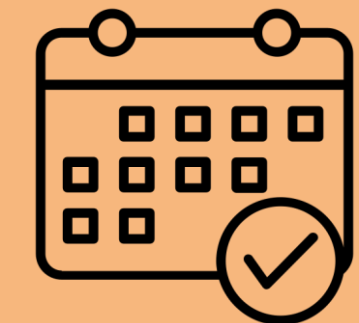
שאר השכנים חותמים  
על כתב ההסמכה\*



1-3 שכנים מתנדבים  
להיות נציגים



נפגשים במיקום  
שייבחר



קובעים פגישה  
לבחירת נציגות

\* כדי שהנציגות תהיה רשמית, היא צריכה לקבל את האישור (חתימות) של יותר מחצי מהדירות בבניין

# התארגנות תושבים - תפקיד הנציגות

ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת התהליך למען כלל הדיירים



לעבוד בשקיפות  
ובאופן שוויוני



לייצג את האינטרסים של  
יתר בעלי הדירות



לפעול למען קידום  
הפרויקט



אסור להשתמש בעמדת  
הנציגות לקידום  
מטרות אישיות



אסור ליצור קשר עם  
יזמים, לרבות מארגנים,  
שלא במסגרת תפקיד  
הנציגות



אסור לקבל החלטות  
מהותיות בשם בעלי  
הדירות

**למעוניינים להתנדב לנציגות - אנא השאירו פרטי קשר**

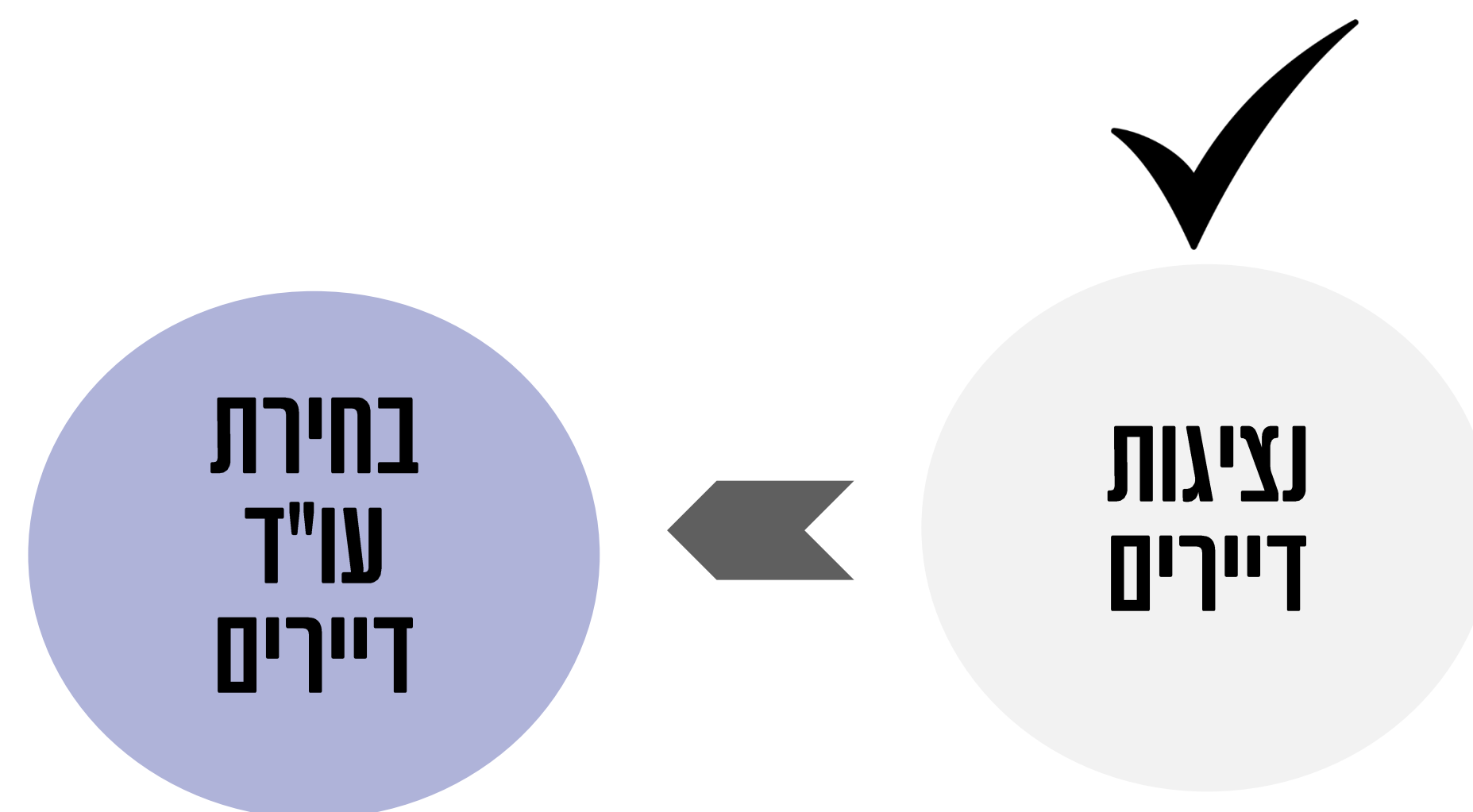
# התארגנות תושבים - עורך דין מלווה

הנציגות עושה "שיעורי בית" ופונה למשרדי עו"ד לקבלת הצעות 

אסור לעורך דין לפנות לבעלי דירות באופן יזום לקבל ייצוג 

מומלץ כי יהיה ייצוג אחיד לכל הפרויקט (אך לא חובה) 

חשוב - כל דבר שעורך דין משיג עבור לקוח\ה מושת  
באופן אוטומטי על כל הלקוחות בעסקת ההתחדשות



מהי נציגות?  
דיירים מהבניין שרוצים  
להוביל את התהליך

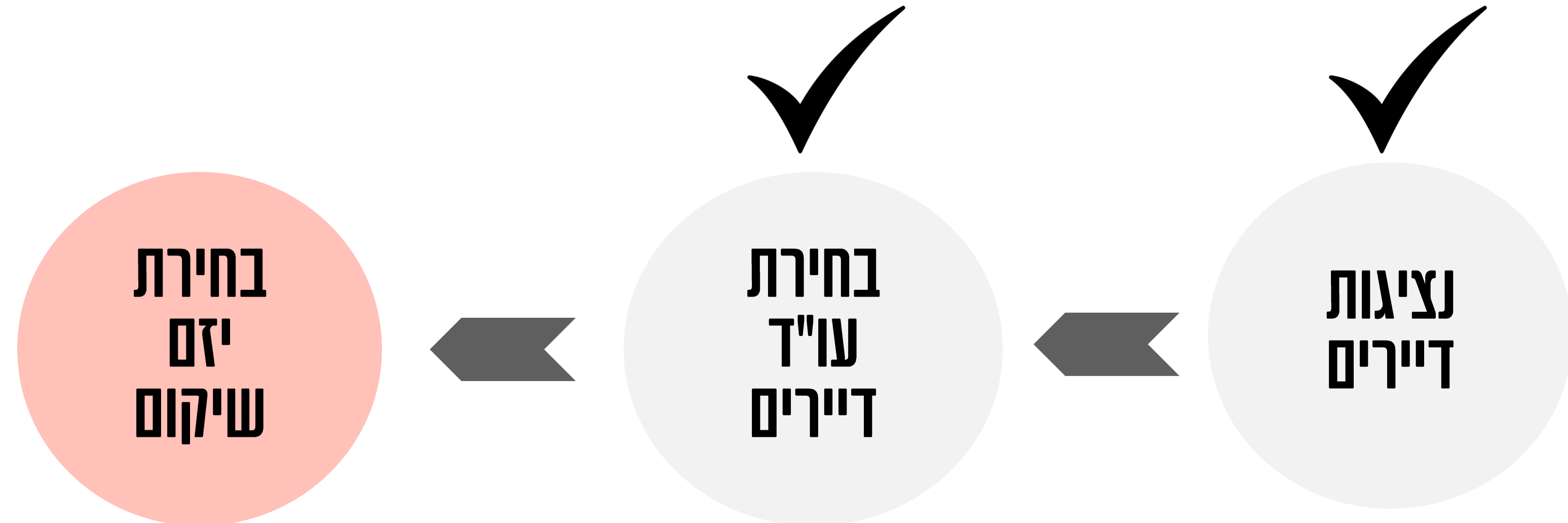
עורך הדין צריך לייצג את  
הדיירים בלבד, ולא את החברה  
היזמית

# התארגנות תושבים - בחירת יזם שיקום

מהו הרוב הנדרש?

בעלי רוב הדירות ברוב הבניינים  
+ חובת רוב בבניין ירוק

בעלי 80% מהדירות באזור



על היזם לעמוד בקריטריונים כדי להיות מוכר

כ'יזם שיקום': ניסיון, איתנות פיננסית

והתקשרויות עם הרוב הדרוש

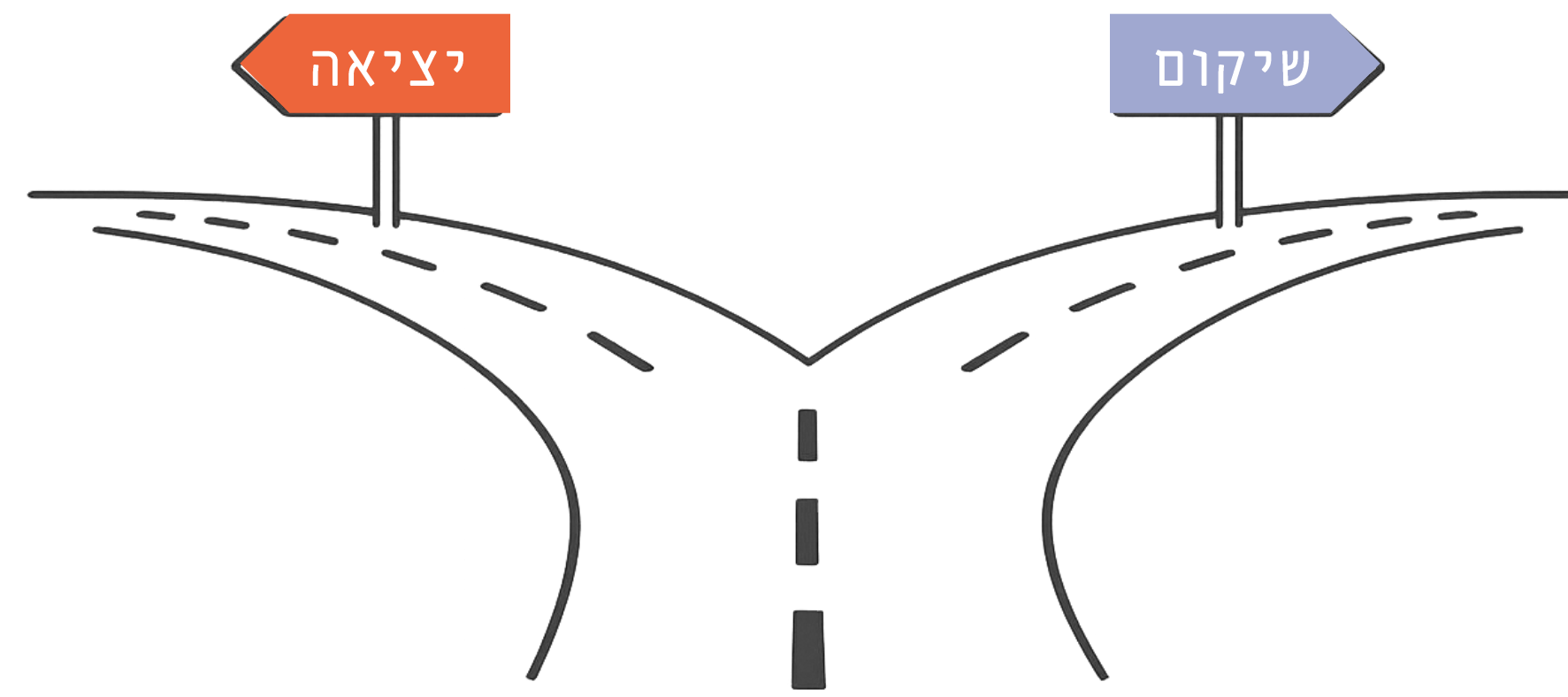
פונים למספר יזמים מובילים לפי קריטריונים של מס רכוש ובוחרים את ההצעה הטובה ביותר

עורך הדין צריך לייצג את הדיירים בלבד, ולא את החברה היזמית

מהי נציגות? דיירים מהבניין שרוצים להוביל את התהליך

# שיקום או יציאה?

**חלופה א': עסקת שיקום**  
הדייר נשאר בפרויקט ומקבל בעתיד דירה חדשה בבניין החדש



בחירת  
יזם  
שיקום

התקשרות  
\הסכם  
יציאה

פונים למספר יזמים מובילים  
לפי קריטריונים של מס רכוש  
ובוחרים את ההצעה הטובה ביותר

בסיוע העו"ד עורכים הסכם  
פינוי בינוי מול היזם \  
מחליטים על יציאה תמורת כסף

**חלופה ב': הסכם יציאה**  
הדייר מוכר את זכויותיו ליזם  
ומקבל תמורה כספית לפי השמאות  
הממשלתית, לרכישת דירה אחרת

**הסכם יציאה מוגדל (עם  
חותמים תוך 95 ימי עבודה):**

שווי הסכם היציאה + שווי השטח  
של: שליש מהשטח שנקבע במדיניות  
התמורות של הרשות המקומית,

או + 4 מ"ר (בהיעדר מדיניות  
תמורות).

**עוצרים, מתארגנים – ורק אז מחליטים**

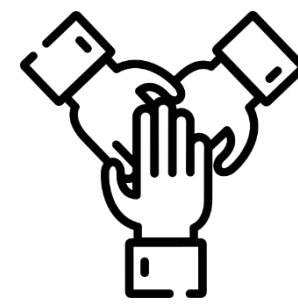
**איך מתמודדים מול יזמים ושומרים על הזכויות**

**שלכם?**

# לא חותמים לפני שמתארגנים

חתימה ליזם היא החלטה משמעותית. כדי לשמור על הזכויות שלכם, פועלים יחד דרך נציגות דיירים ועו"ד, בודקים כל הצעה לעומק, ומשווים בין האפשרויות לפני שמתחייבים.

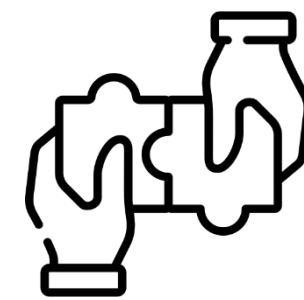
מתארגנים יחד - מקבלים יותר כוח כשכל הדיירים פועלים דרך נציגות ועו"ד דיירים, קל יותר להשוות הצעות, לנהל מו"מ ולשמור על אינטרס משותף



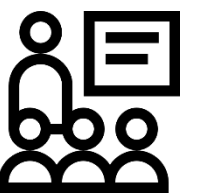
חתימה מוקדמת עלולה להשפיע על הזכויות שלכם לפני שחותמים ליזם, חשוב להבין מה מוצע, מה חסר, ומה ההשלכות לטווח ארוך



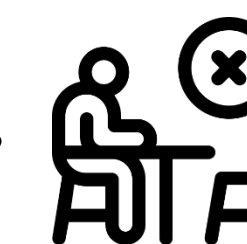
מחליטים רק אחרי שיש תמונה מלאה לא מתוך לחץ, הבטחות בעל פה, ולא לבד - אלא אחרי ייעוץ, בדיקה והשוואה מסודרת



בודקים לפני שמתחייבים כל הצעה צריכה להיבדק מול השמאות, הזכויות בדירה, לוחות הזמנים, הביטחונות והפתרונות לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים



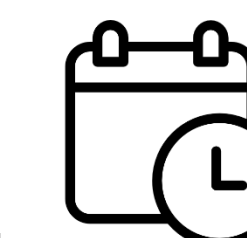
# לסיכום



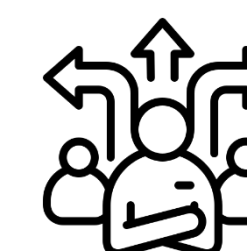
לא פועלים לבד  
מתארגנים דרך נציגות דיירים ועו"ד מטעמכם



לא חותמים ליזמים לפני שמתארגנים  
כל הצעה עוברת בחינה מול עו"ד דיירים: תמורות, לוחות זמנים,  
בטחונות וזכויות מיוחדות



פועלים במסגרת לוחות זמנים  
יש חלונות זמן קצרים להגשת נתונים, השגות וקבלת החלטות.



בוחרים מסלול שמתאים לכם  
שיקום וקבלת דירה חדשה בפרויקט או יציאה וקבלת תמורה כספית

**מתארגנים. בודקים. ורק אז חותמים**

# אנשי קשר וגופים רלוונטיים

@arad.muni.il

תכנון



אסתר גילי רייס

08-9951658

רווחה



ester\_r@arad.muni.il

מוקד \*4954

ashkelonph@taxes.gov.il

מס רכוש

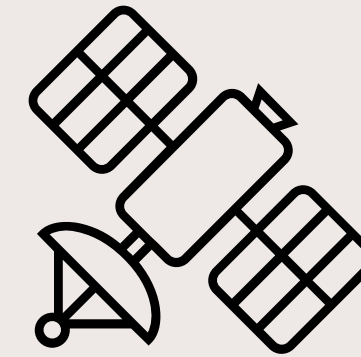


סרקו והשיבו על שאלון קצר

## קשר אישי

יועצי החברה      נור דסוקין יועצת חברתית  
PEOPLE      טלפון: 03-6555155  
מייל: [nour@pplan.co.il](mailto:nour@pplan.co.il)

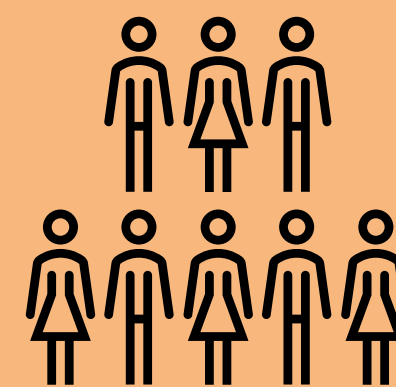
---



מזכירות      XXX  
הוועדה      MAIL  
המקומית

## מפגשים וכנסים

אנחנו כאן כדי לפגוש אתכם ולהסביר לכם על הצעדים  
הבאים!



# איר שומרים על קשר

שאלות