



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# מפגש הסברה ראשון עם בעלי דירות ותושבי עמידר

## שיקום דרך התחדשות עירונית מתחם 'יוספטל' - דימונה

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

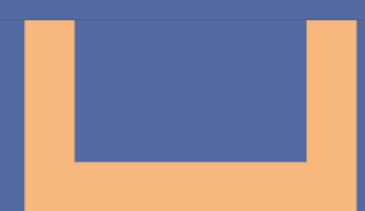
נציג בקצרה את מסלולי הבחירה: שיקום וקבלת דירה חדשה, או הסכם יציאה וקבלת תמורה כספית.

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



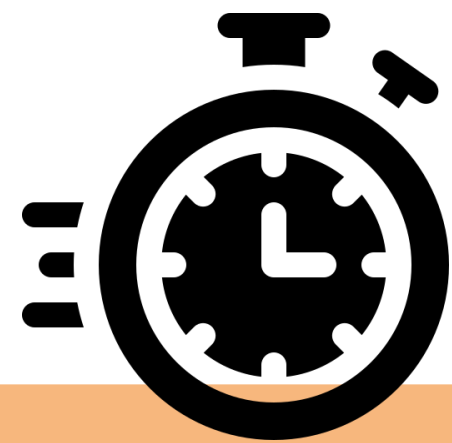
17:30

התכנסות  
ורישום



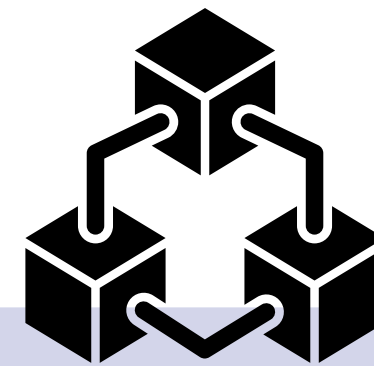
# מה זה שיקום דרך התחדשות עירונית?

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

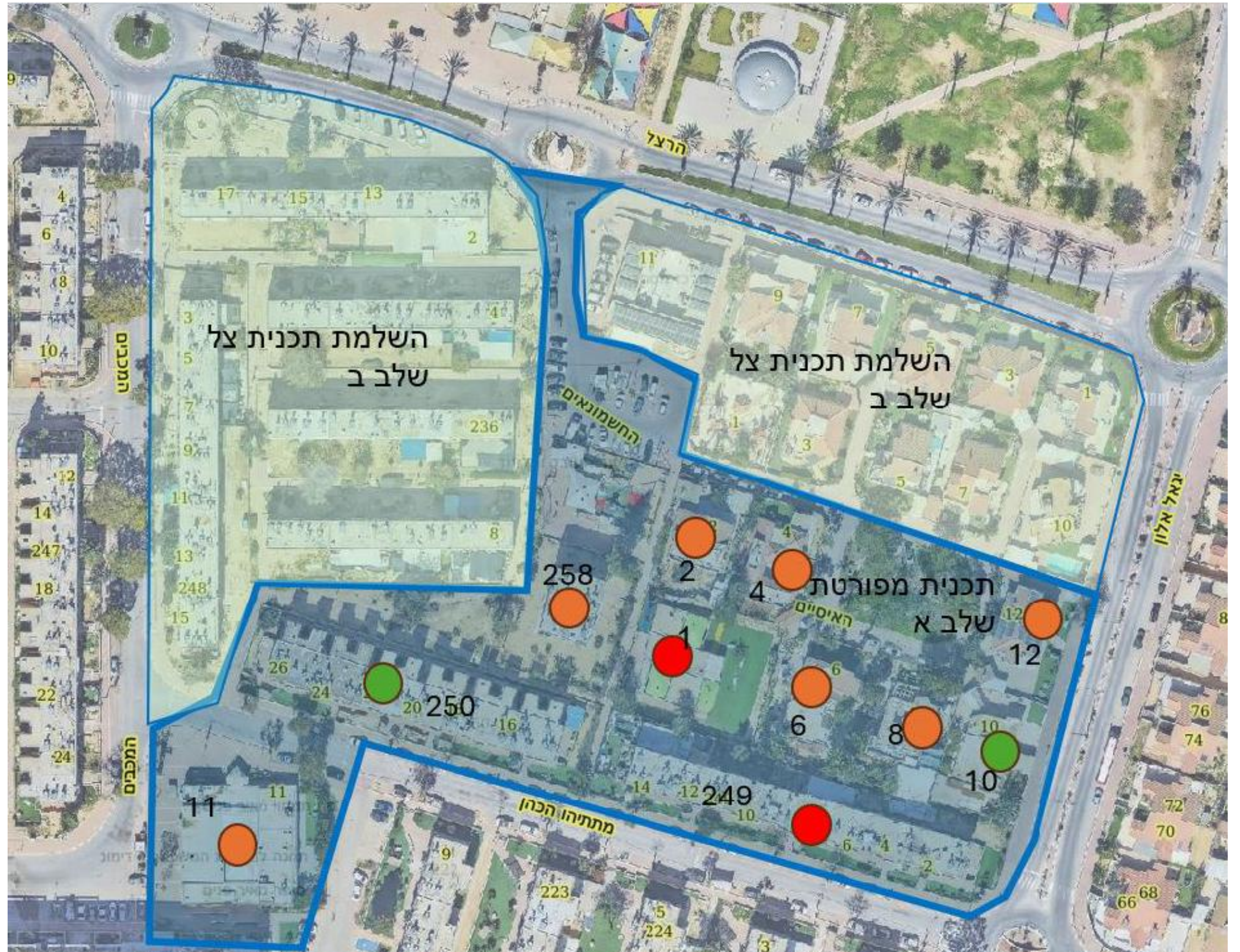
# אז אלו בניינים צפויים להתחדש?

## שלב א

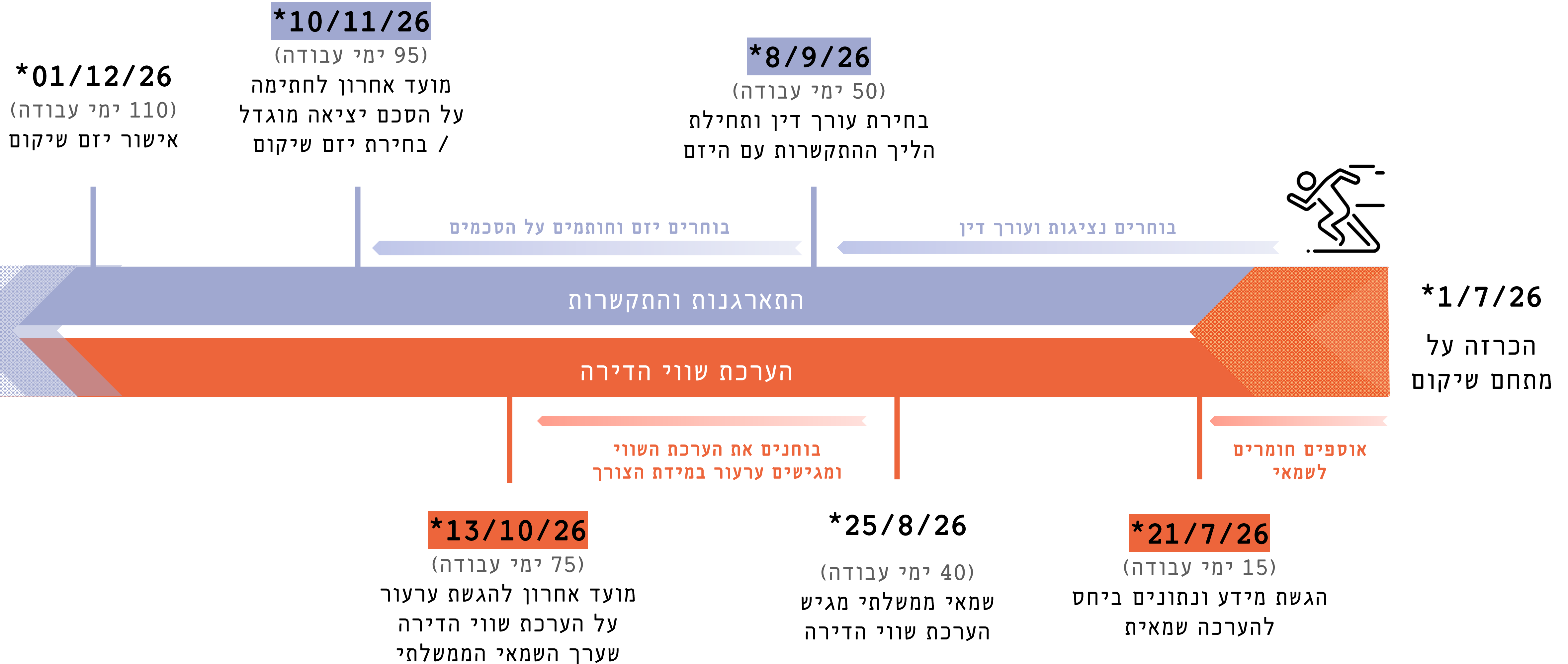
- מתיתיהו הכהן - 249
- מתיתיהו הכהן - 250
- החשמונאים 258
- האיסיים 2-12
- מבנה מאיר פנים

## שלב ב

השלמת שכונת יוספטל



# 110 ימי עבודה! - מנקודת 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

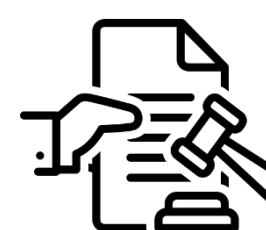
איסוף חומרי רקע לשומה  
מי שטוען לנסיבות מיוחדות בנכס - הרחבה בהליכי היתר,  
שיפוץ משמעותי או כל מסמך או נתון שיכול לסייע לדעתכם  
בהערכת שווי הנכס



העקרונות להערכת שווי הדירה:  
• שווי הדירה הישנה כחדשה באזור  
• דומה במאפייניה לדירה המקורית  
• שווי הדירה ערב קרות הנזק



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



## הערכת שווי הדירה

בוחנים את הערכת השווי  
ומגישים ערעור במידת הצורך

**\*13/10/26**

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

**\*25/8/26**

שמאי ממשלתי מגיש  
הערכת שווי הדירה  
(40 ימי עבודה)

**\*21/7/26**

הגשת מידע ונתונים ביחס  
להערכה שמאית  
(15 ימי עבודה)

אוספים חומרים  
לשמאי

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

# הצעדים הראשונים ביחס להתארגנות

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



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.



**\*01/12/26**  
(110 ימי עבודה)  
אישור יזם שיקום

**\*10/11/26**  
(95 ימי עבודה)  
מועד אחרון לחתימה  
על הסכם יציאה מוגדל  
/ בחירת יזם שיקום

**\*8/9/26**  
(50 ימי עבודה)  
בחירת עורך דין ותחילת  
הליך ההתקשרות עם היזם

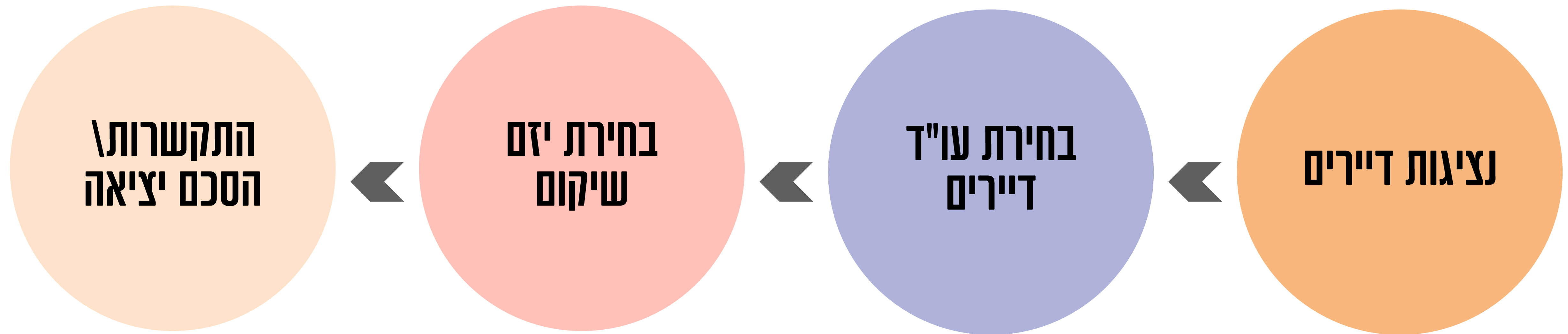
בוחרים יזם וחותמים על הסכמים

בוחרים נציגות ועורך דין



התארגנות והתקשרות

# הצעדים הראשונים ביחס להתארגנות

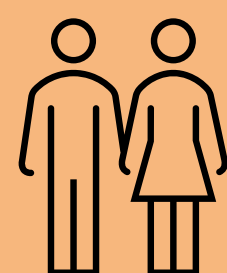


# התארגנות תושבים - תהליך בחירת הנציגות

איך זה קורה? כל בניין בוחר את הנציגים שלו



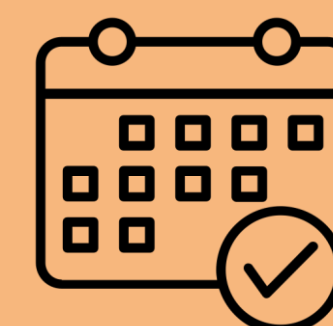
שאר השכנים חותמים  
על כתב ההסמכה\*



1-3 שכנים מתנדבים  
להיות נציגים



נפגשים במיקום  
שייבחר



הדיירים של כל  
בניין 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 שוטפת והנגשת התהליך למען כלל בעלי הזכויות



לעבוד בשקיפות  
ובאופן שוויוני והוגן



לייצג את האינטרסים של  
יתר בעלי הדירות



לפעול למען קידום  
הפרויקט



אסור להשתמש בעמדת  
הנציגות לקידום  
מטרות אישיות



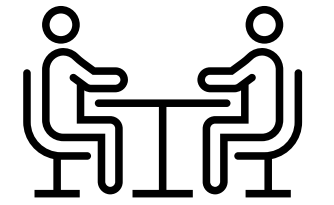
אסור ליצור קשר עם  
יזמים, לרבות מארגנים,  
שלא במסגרת תפקיד  
הנציגות



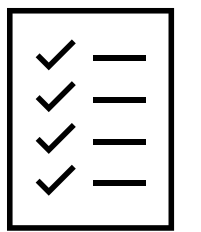
אסור לקבל החלטות  
מהותיות בשם בעלי  
הדירות

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

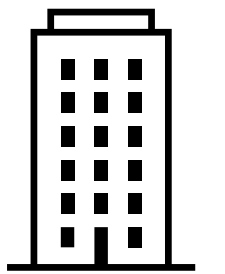
# התארגנות תושבים - בחירת עורך דין מלווה



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



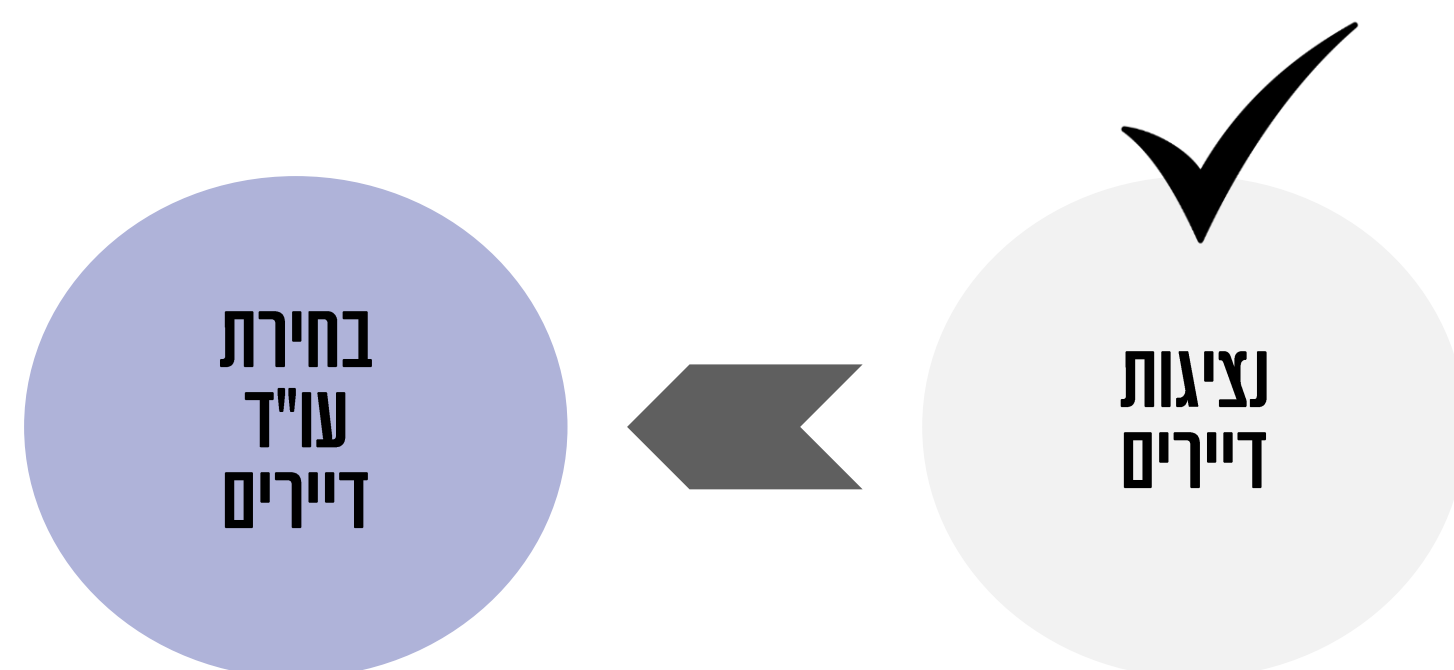
אסור לעורך דין לפנות לבעלי דירות באופן יזום לקבל ייצוג



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



**חשוב - שכר הטרחה של עורך הדין משולם על ידי היזם**



# התארגנות תושבים - בחירת יזם שיקום

מהו הרוב הנדרש?

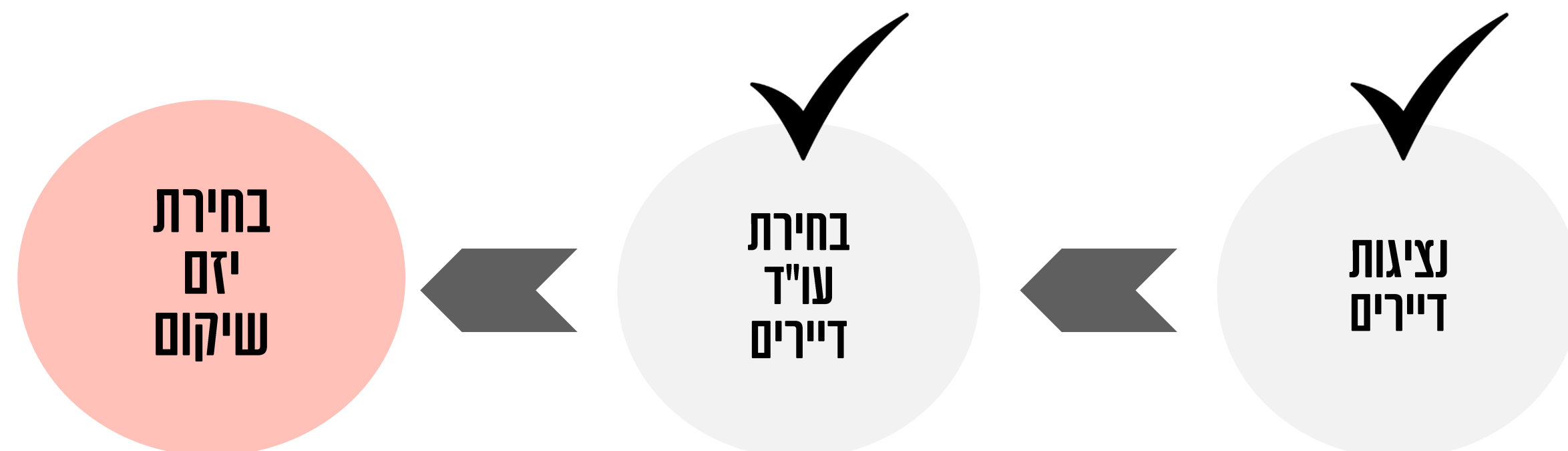
על היזם לעמוד בקריטריונים כדי להיות מוכר כ'יזם שיקום': ניסיון, איתנות פיננסית והתקשרויות עם הרוב הדרוש

\* רצוי לקיים הליך תחרותי לבחירת יזם

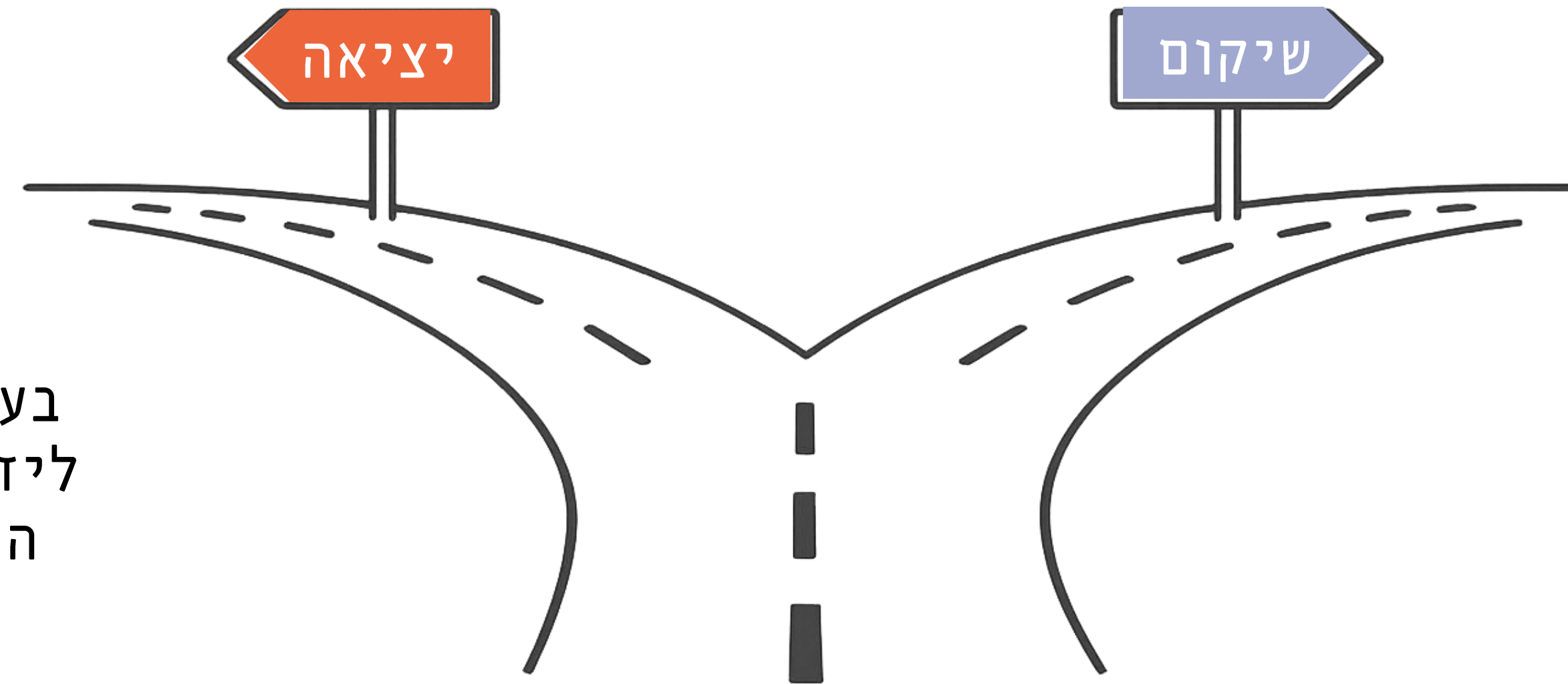
בעלי 80% מהדירות במתחם

בעלי רוב\* הדירות ברוב הבניינים + חובת רוב בבניין ירוק

\* מעל 50%

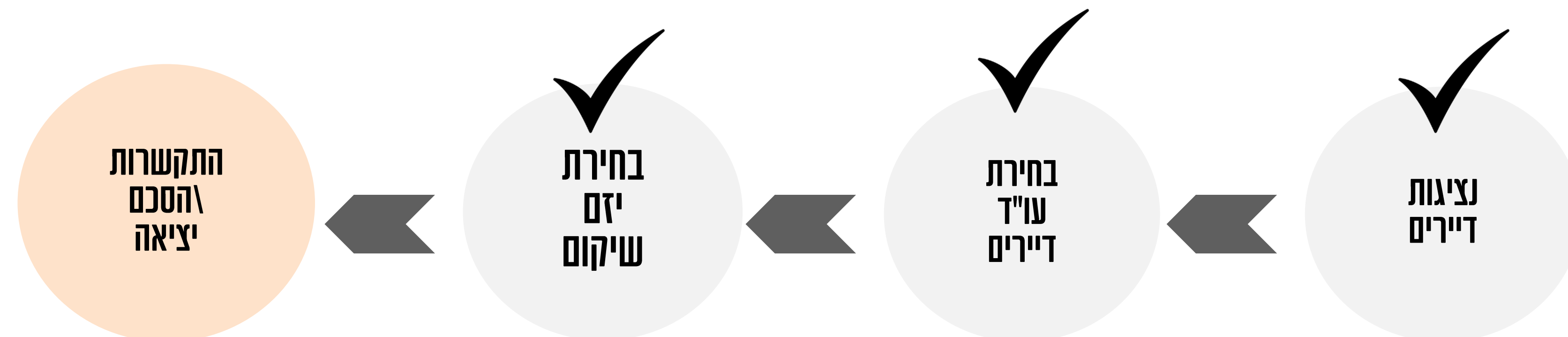


# שיקום או יציאה?



חלופה ב': הסכם יציאה  
בעל הדירה מוכר את זכויותיו  
ליזם ומקבל תמורה כספית לפי  
השמאות הממשלתית לרכישת  
דירה אחרת

חלופה א': עסקת שיקום  
בעל הדירה נשאר בפרויקט  
ומקבל בעתיד דירה חדשה  
בבניין החדש



# התמורות לבעלי הדירות בהתחדשות עירונית (למעט בתים פרטיים)\*

1. תוספת 6 מ"ר מהשטח של הדירה

2. מרפסת

3. חנייה

4. ממ"ד

5. דירה חדשה ומודרנית

**חשוב! - על חריגות בנייה או בנייה לא חוקית לא יהיה פיצוי**

(סגירת מרפסות, בניית מחסנים, תוספות למיניהם)

\* בהתאם למדיניות עירונית  
- יתכנו שינויים.

התקשרות  
אחסן  
יציאה

בחירת  
יזם  
שיקום

בחירת  
עו"ד  
דיירים

נציגות  
דיירים

# שיקום או יציאה?

## הסכם יציאה ירגילי

- שווי הדירה הישנה כחדשה באזור
- דומה במאפייניה לדירה המקורית
- שווי הדירה ערב קרות הנזק

## הסכם יציאה ימוגדלי

- אם 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).



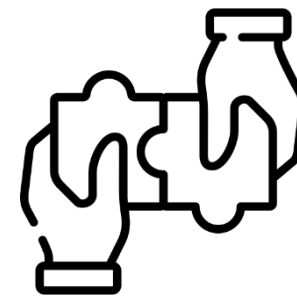
**עוצרים, מתארגנים – ורק אז מחליטים**

**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.

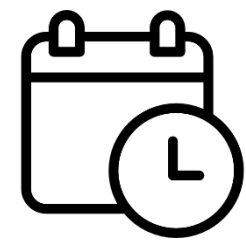
מחליטים רק אחרי שיש תמונה מלאה לא מתוך לחץ, הבטחות בעל פה, ולא לבד – אלא אחרי ייעוץ, בדיקה והשוואה מסודרת



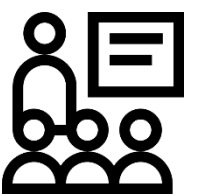
חתימה מוקדמת עלולה להשפיע על הזכויות שלכם



פועלים במסגרת לוחות זמנים קצרים מאלו המקובלים בתהליכי התחדשות עירונית קלאסית. יש חלונות זמן קצרים להגשת נתונים, ערעורים וקבלת החלטות



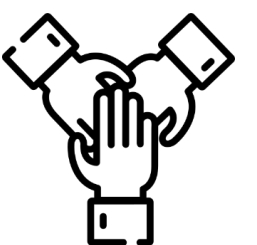
בודקים לפני שמתחייבים כל הצעה צריכה להיבדק מול גורמים מקצועיים



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

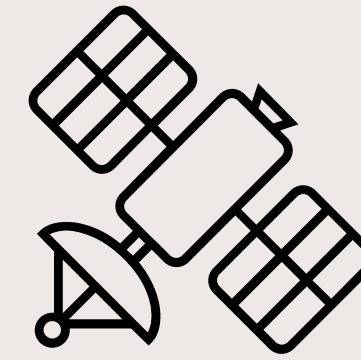


מתארגנים יחד – מקבלים יותר כוח כשכל הדיירים פועלים דרך נציגות ועו"ד דיירים, קל יותר להשוות הצעות, לנהל מו"מ ולשמור על אינטרס משותף



## קשר אישי

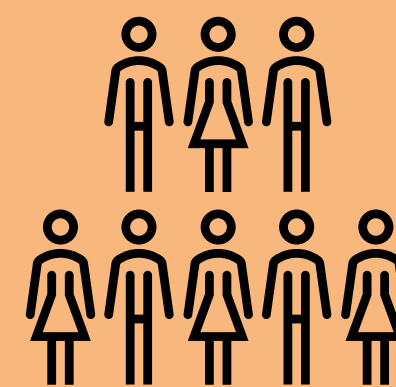
יועצי החברה      נור דסוקין יועצת חברתית  
PEOPLE      טלפון: 03-6555155  
מייל: [nour@pplan.co.il](mailto:nour@pplan.co.il)



מזכירות      לינוי כהן  
הוועדה      טלפון: - 08-6563178  
המקומית      [linoyc@Dimona.muni.il](mailto:linoyc@Dimona.muni.il)

## מפגשים וכנסים

אנחנו כאן כדי לפגוש אתכם ולהסביר לכם על הצעדים  
הבאים!



# איר שומרים על קשר

סרקו וכנסו לקבוצת הוואטספ



שאלות