



רן רהב תקשורת ויחסי ציבור בע"מ
RAN RAHAV COMMUNICATION & P.R. LTD.

1/7/2025



לכבוד
מר צביקה ברוט
ראש עיריית בת ים

שלום רב,

הנדון: הצעת שחלוף דירות לבעלי קרקע שבנייניהם נפגעו – פתרון מידי ומלא

בעקבות האירועים הביטחוניים האחרונים, אשר גרמו לפגיעות קשות בבנייני מגורים ברחבי מדינת ישראל ובכללם בעיר בת ים, אני מבקש להציע מודל יעיל וכולל לשיקום מהיר, בטוח ואיכותי של המגורים בעיר – **באמצעות שחלוף דירות לדיירים, דבר שיקצר את לוחות הזמנים לבית חדש.**

ההצעה מבוססת על כך, שיבוצע מיפוי של כלל הפרויקטים שנבנים בבית ים, אשר נותרו בהם דירות לא מכורות ואכלוסם הצפוי הינו עד שנה. אני משער, שמיפוי כזה יכלול כמות נכבדה של דירות, שטרם נמכרו ויוכלו לפתור את הבעיה של בעלי הדירות, אשר דירותיהם נהרסו כליל.

עיקרי ההצעה:

1. שחלוף דירות מידי

בעלי הקרקע והדיירים ייהנו מדירות חדשות, מאוכלסות שיהיו מוכנות למגורים – בפרויקטים קיימים בבית ים. הכניסה לדירות תתאפשר עד 12 חודשים בלבד ממועד החתימה על ההסכם.

המדינה תממן עבור דיירים אלו את דמי השכירות ממועד החתימה על השחלוף ועד הכניסה לדירה החלופית. כמובן, שתבוצע הערכה שמאית, שתבחן את ההפרש בין הדירה החלופית שמקבל הדייר לבין שווי דירתו הקודמת, אשר תמומן באמצעות זכויות בנייה עתידיות.

2. העברת זכויות בנייה

הדיירים יאפשרו העברת זכויות הבנייה במתווה של התחדשות עירונית ליזמים, אשר סיפקו את דירות התמורה ואלו יפעלו להריסת המבנים שנפגעו ולהקמת פרויקטים חדשים, מתקדמים ובטיחותיים על הקרקע.

3. ללא כל עלות מצד הדיירים

היזמים יממנו את כלל העלויות – תכנון, רישוי, ביצוע, פיתוח – לרבות ליווי משפטי וייעוץ תכנוני. הדיירים לא יישאו בשום הוצאה כספית.

מגדל המוזיאון
4 BERKOVICH ST.
4 בקוביץ
תל אביב 64238
Tel: +972-3-7188555
Fax: +972-3-7188556
03-7188555:טל
03-7188556:פקס
Email: ranrahav@ran-rahav.co.il



חבר האיגוד הישראלי ליחסי ציבור
MEMBER OF THE ISRAELI PUBLIC RELATIONS ASSOCIATION



רן רהב תקשורת ויחסי ציבור בע"מ
RAN RAHAV COMMUNICATION & P.R. LTD.

4. המדינה תתחייב שהיתרי הבנייה לבניינים שנהרסו, יינתנו עד שנה מיום החתימה על שחלוף הדירות.

5. רווח כפול לדיירים ולעיר

- מגורים בטוחים ומתקדמים
- צמצום הסיכון המידי בבניינים שנפגעו
- ודאות תכנונית וכלכלית
- שיפור חזות העיר והשכונות הפגועות

6. רווח ישיר גם למדינה

באמצעות מהלך זה, נחסך למדינה צורך בתשלום דמי שכירות של מספר שנים וכן עלויות של תכנון, רישוי והקמה מחדש של הדירות שנפגעו. זוהי הזדמנות נדירה למודל win-win, שבו המדינה, העיר והדיירים כולם מרוויחים בזמן אמת.

ככל והמתווה המוצע יאושר, חברת מצלאוי, אשר פעילה בבת ים תשמח לקחת חלק במאמץ הלאומי על ידי הקצאת משאבי החברה לטובת הנושא.

אנו עומדים לרשותך לפגישה ולהצגת המודל בהרחבה. חברת מצלאוי רואה במהלך זה שליחות לאומית ומקומית, ומבקשת לקדמו בשיתוף פעולה מלא עם עיריית בת ים.

יודגש כי העיר בת ים מהווה כיום אחת המובילות בישראל בתחום ההתחדשות העירונית, עם מספר רב של תוכניות מקודמות, שנועדו להחליף אלפי דירות ישנות ובלתי ממוגנות בדירות חדשות, מודרניות ובטוחות. לאור העובדה שבת ים היא העיר בעלת שיעור הדירות הבלתי ממוגנות הגבוה ביותר בארץ, אני סבור כי קיימת חובה ציבורית ודחיפות תכנונית לקדם ולאשר את אותן תוכניות בהקדם – לרווחת תושבי העיר ולביטחונם האישי, במיוחד בתקופה מורכבת זו.

בברכה,

סמי מצלאוי,
יו"ר ובעלים
מצלאוי חברה לבניין



מגדל המוזיאון
4 BERKOVICH ST.
4
תל אביב 64238
Tel: +972-3-7188555
Fax: +972-3-7188556
Email: ranrahav@ran-rahav.co.il

חבר האיגוד הישראלי ליחסי ציבור
MEMBER OF THE ISRAELI PUBLIC RELATIONS ASSOCIATION