

תאריך: 26/02/2020	התחדשות עירונית – מבצע סיני - חולון	הפרויקט :
רשמה: סלעית יעקבי	כנס שיתוף ציבור מספר 2 מתחם מבצע סיני - חולון	נושא:

נוכחים:	
מוטי ששון – ראש העיר חולון	יפעת מנקוביץ' - מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים
פנינה שנהב – מנכ"ל החברה הכלכלית חולון	סלעית יעקבי- לוג ניהול פרויקטים
לירן אדרי – מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית חולון	אריאל גושן – אדריכל הפרויקט
תומר לאוה- מנהל מחלקת תכנון, עיריית חולון	דרור בר לב – שמאי הפרויקט
מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון	חווה לבנה – אדריכלית נוף של הפרויקט
עידן דקל – מנהל פרויקטים, המנהלת להתחדשות עירונית חולון	סימוני מזרחי -תכנון תנועה של הפרויקט
	דיירים מ- 16 בתי אב מתחם
מס'	נושא
1	<p>הכרות – לירן אדרי, מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית חולון</p> <p>במתחם מגוריים המכונה "מתחם מבצע סיני" מקודם בימים אלו תהליך התחדשות עירונית ביוזמתה של המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית חולון ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חברת "לוג- ניהול פרויקטים" נשכרה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית לקדם את התוכנית. במתחם 85 דירות, ו121 חנויות. במהלך החדשים האחרונים מתקיים קשר רציף מולכם, בעלי הנכסים. בין היתר התקיימו אסיפות, ערבי עיון וחולקו איגרות המעדכנות את סטטוס התכנון. בנוסף לפעילות במתחם מפעילה המינהלת אתר אינטרנט בו תוכלו למצוא את עמוד הפרויקט המעודכן כל הזמן ובו גם נמצאים חומרים שונים הקשורים בהתחדשות עירונית. הדיירים מוזמנים להתעדכן ולפנות למינהלת להתחדשות עירונית ולחברת לוג. המינהלת בשיתוף עם הקליניקה לזכויות דיור במרכז הבינתחומי הרצליה מעמידות בפניכם את האפשרות לקבל סיוע משפטי סטודנטיאלי. הסיוע מתקיים אחת לשבוע במשרדי המינהלת במתנ"ס קליין. יש לתאם מראש. יושבים איתנו כאן היום צוות המתכננים של הפרויקט שיועץ אתכם את כל המידע לגבי התקדמות התכנון והשלב בו אנו נמצאים.</p>
2	<p>דבר ראש העיר – מוטי ששון</p> <p>עיריית חולון רואה את החשיבות של התחדשות עירונית ולכן בחרה את מתחם מבצע סיני כחלק מהמוקדים בשכונה שצריכים לעבור פינוי בינוי. העירייה מברכת את התושבים על התהליך אותו הם עוברים ושומחה על כך שהליך ההתחדשות העירונית מלווה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית אותה הקימה העירייה במיוחד עבור נושאים אלו. המתחם נבחר בקפידה ועלות התכנון עבורו ממומנת כולה ע"י המדינה כולל כל היועצים וחברת הניהול. התחדשות עירונית תמשוך לשכונה משפחות צעירות. העירייה רואה חשיבות גדולה בשימור הערכים שקיימים היום בשכונה כולל שכנות טובה, שטחים ירוקים ושבילים המחברים את הבתים ויוצרים תחושת שייכות.</p>

<p>1. שכונת תל גיבורים עוברת תכנון כוללני, מתחם מבצע סיני עובר תכנון פרטני ושינוי תב"ע.</p> <p>2. הוצג מצב קיים וערכים לשימור במתחם : שכונתיות, סמטאות רשת שבילים, מרכז מסחרי קטן ופונקציות קרובות לבית.</p> <p>3. הוצגו עקרונות התכנון : יצירת מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל שמירה על מרקם שכונתי יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה הוצג התכנון המוצע עם דגש על עקרונות התכנון לעיל וכיצד הם באים לידי ביטוי בתכנון המוצע.</p>	<p>מצגת – אדריכל אריאל גושן</p>	<p>3</p>
<p>שאלה: כיום יש כבר בעיית חנייה במתחם ואפילו בשעות מסוימות עומס של תנועה, איך הולכים לפתור את שתי הבעיות האלו כשיודעים שכמות המשפחות במתגוררות במתחם הולכת לגדול.</p> <p>תשובה: בכל פרויקט של התחדשות עירונית חניות ותנועה הם אתגר אנחנו מתכננים עבור בני אדם ולא עבור מכוניות בתקווה שחלק מהצרכים היום יומיים יהיו בתוך המתחם ולא יהיה צורך לנסוע. בנוגע להסדרי התנועה, ההסתכלות הינה כללית על כל תל גיבורים. הכניסות והיציאות המתוכננות במתחם לוקחות בחשבון את כל יחידות הדיור והמסחר. בנוסף מתוכננת רשת של שבילי אופניים, תחבורה ציבורית ובעתיד מתוכנן קו מטרופוליאן רחוק מהשכונה. לגבי חניות, נעשתה תכנית אב עם מדיניות מוגדרת פרויקטים של פינוי בינוי. בתכנון הנוכחי, יש תקן חנייה 1 לכל דירה שמפונה.</p>	<p>שאלה - תושב</p>	<p>4</p>
<p>שאלה: מה תהייה התמורה לדיירים?</p> <p>תשובה: הרשות מתכננת את המתחם מתחם ומגדירה זכויות בניה בעלי הזכויות מקבלים כל אחד בהתאם למה שיש לו בפועל. כל התמורות הן פועל יוצא של המו"מ בין הזים לבין בעלי הנכסים, משא ומתן שמתנהל בליווי העו"ד המלווה שלכם, אשר מתוקף תפקידו למקסם את התמורות שלכם.</p>	<p>שאלה - תושב</p>	<p>5</p>
<p>שאלה: כיצד ניתן לסמוך על עו"ד שמקבל את שכרו מהזים? האם לא כדאי שהדיירים יתארגנו וישלמו לו מכיסם?</p> <p>תשובה: על פי חמשת השלבים אותם ממליצה המינהלת, בעלי הזכויות הם אלו שבחרים את העו"ד המלווה עוד טרם נבחר הזים. המינהלת תלווה אתכם בתהליך המכרז, הנציגות תבחר עו"ד על פי קריטריונים ברורים. לאחר מכן תתחילו בתהליך של בחירת זים, יחד עם העורך דין שמלווה אתכם. לגבי אי נוחות מכך שעורך דין שלכם מקבל את שכרו מהזים, חשוב לציין כי זהו המנגנון המקובל כיום בשוק. התשלומים הם גבוהים מאוד, על סך של כמה מאות אלפים, דיירים רוב לא יכולים לשלם את שכרו מכיסם ולכן הזים משלם את שכרו של עורך הדין. אנחנו ממליצים לכם להגיע לערבי העיון שמקיימת המינהלת בדבר תפקידו של עו"ד דיירים.</p>	<p>שאלה – תשובה</p>	<p>6</p>