

תאריך: 28.12.2020	התחדשות עירונית – מבצע סיני - חולון	הפרויקט :
רשם: רוי שפירא	כנס שיתוף ציבור מספר 3 מתחם מבצע סיני - חולון	נושא:

נוכחים :		
מוטי ששון – ראש העיר חולון	עידן זקל – מנהל פרויקטים, המינהלת להתחדשות עירונית חולון	
פנינה שנהב – מנכ"ל החברה הכלכלית חולון	יפעת מנקוביץ' – מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים	
זוהר נוימרק – מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת תכנון ובניה בחולון.	רוי שפירא – לוג ניהול פרויקטים	
לירן אדרי – מנהלת המינהלת 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, המינהלת להתחדשות עירונית חולון	דיירים מ- 30 בתי אב מתחם	
מס'	נושא	
1	הכרות – לירן אדרי, מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית חולון	במתחם מגוריהם 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. 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 <a href="#">עמוד הפרויקט</a> המעודכן כל הזמן ובו גם נמצאים חומרים שונים הקשורים בהתחדשות עירונית. המינהלת בשיתוף עם הקליניקה לזכויות דיור במרכז הבינתחומי הרצליה מעמידות בפניכם את האפשרות לקבל סיוע משפטי סטודנטיאלי. ישנה קבוצת בעלי נכסים אשר התנדבה להיות נציגות מטעם בעלי הדירות. רשימת הנציגים מופיעה בקבוצת הוואטסאפ של המתחם ובמצגת מהכנס. בימים הקרובים נבקש שתסמיכו אותם באופן רשמי על גבי טופס אסמכת נציגות מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
2	דבר ראש העיר – מוטי ששון	ראש העיר בירך על התכנית ואיחל בהצלחה לתושבים ולצוות התכנון.
3	מצגת – אדריכל אריאל גושן	1. שכונת תל גיבורים עוברת תכנון כוללני, מתחם מבצע סיני עובר תכנון פרטני ושינוי תב"ע. 2. הוצגו עקרונות התכנון : יצירת מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל שמירה על מרקם שכונתי ויצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה. הוצג התכנון המוצע עם דגש על עקרונות התכנון לעיל וכיצד הם באים לידי ביטוי בתכנון המוצע.
4	תב"ע	תכנית תב"ע, היא תכנון עקרוני לשכונה הקובע עקרונות תכנון כגון: נפחי בינוי, שטחים פתוחים, רחובות, תכנון התנועה ועוד. התב"ע קובעת את סל הזכויות הכללי שיינתן לתכנית.

<p>לרוב, בתכנית התחדשות עירונית, התמורה לדיירים מורכבת מתוספת של 12 מ"ר על שטח הדירה הרשום בארנונה, ובנוסף לכך חניה ומרפסת. בתכנית זו, מחושבים לטובת הדיירים גם הרחבות, גינות, מרפסות גג וכלל הפרמטרים הקיימים בדירה. בהתאם, סל הזכויות לדיירים במתחם מבצע סיני גדול בהרבה מהסל הנהוג בתכניות דומות אחרות.</p> <p>השלב הבא הוא שלב התכנון המפורט וביצוע התכנית. בשלב זה יוכלו הדיירים לנהל משא ומתן מול יזם פרטי על מנת לדרוש את סל הזכויות המורחב. סוג הדירה, מיקום הדירה, מאפייני הדירה... כל אלה נקבעים במשא ומתן מול היזם.</p> <p>התכנית מעודדת בנייה של דופלקסים ודירות עם גינות. חלוקה מפורטת של הדירות תעשה על ידי הדיירים מול היזם בשלב מאוחר יותר.</p> <p>בהיותה של התכנית מקודמת על ידי העירייה, היא זוכה לתכנון מפורט הרואה את טובת הדיירים, דבר הבא לידי ביטוי בחישוב דירות התמורה, שטחי הציבור והמסחר בשכונה.</p>		
<p><b>שאלות ותשובות</b></p>		
<p>המינהלת להתחדשות עירונית עומדת לרשות דיירי השכונה ומלווה גם בשלב התכנון המפורט והמשא ומתן מול היזם. נציגות המתחם בליווי המינהלת, תבחר משרד עורכי דין מטעמכם, אשר ילווה אתכם משפטית, ויחד עם עו"ד, תצאו לבחירת יזם אשר יעמוד על הזכויות שלכם מול היזם.</p>	<p><b>ליווי המינהלת בהתקשרויות מול גורמי המקצוע</b></p>	<p>5</p>
<p>אישור התב"ע, המקודמת ע"י העירייה והמינהלת להתחדשות עירונית, <b>תעשה תוך מספר חודשים</b>.</p> <p>לאחר מכן, יעשה תכנון מפורט ורישוי להיתר. שלב זה יעשה על ידי יזם פרטי.</p> <p>פרק זמן משמעותי בקידום התכנית הוא זמן ההתארגנות וניהול המשא ומתן של הדיירים מול היזם. ככל שהדיירים יהיו מאורגנים יותר, התכנית תוכל להתקדם מהר יותר. לפיכך רצוי כי תסמיכו את הנציגות שלכם ותתקדמו לשלב בחירת העו"ד כבר עכשיו.</p>	<p><b>לוחות הזמנים</b></p>	<p>6</p>
<p>התכנית מספקת חניות לאורך הרחוב, וכל החניות של הדירות יהיו בתת הקרקע. במפלס הרחוב יהיו חניות למסחר, לאורחים וחניות תוספתיות לדירות. המסחר הינו מסחר שכונתי שהמטרה שיגיעו אליו ברגל, אך עדיין מוקצה לטובתו חניות לאורך הרחוב.</p> <p>לכל דירה תהיה חנייה ויהיו יותר חניות בצורה משמעותית ממה שקיים היום מה שאמור לפתור את בעיית החנייה בשכונה.</p> <p>תקן החניה במתחם הינו 1:1, במו"מ מול היזם ניתן לקנות עוד חנייה.</p>	<p><b>תנועה ותחבורה</b></p>	<p>7</p>
<p>התב"ע יכולה להתקדם לקבלת אישור אך אם לא תהיה הסכמה מצד הדיירים, לא תתמש התכנית. הדירות שלכם הם קניין פרטי, ואתם תחליטו אם להתקדם מול יזם למימוש או לא. ישנה חלוקה של אחוזי חתימות נדרשים.</p> <p>בשלב ראשון נדרשים 80% חתימות על מנת להתחייב ליזם.</p> <p>בשלב השני נדרשים 100% חתימות על מנת לקבל היתר בניה. לאחר 80% חתימות, אם קיימים דיירים אשר מתנגדים <b>ללא סיבה מוצדקת</b>, כלומר זכויותיהם נשמרו והתמורות שלהם הולמות, ניתן להסתייע בחוקי עזר של "דיירים סרבנים".</p>	<p><b>התנגדות למימוש התכנית</b></p>	<p>8</p>

<p>המתחם הצפוני והדרומי מתוכננים בסגנון בנייה אחר במטרה לייצר מגוון סוגי דירות. חשוב לציין כי בשניהם ניתנו תמורות מספיקות על מנת לייצר תכנון איכותי, ובשניהם מאפשרת התכנית בנייה של דירות מיוחדות כגון דופלקסים ודירות עם גינות. חלוקה מדויקת של הדירות תעשה על ידי היזם בשלב המשא ומתן.</p>	<p><b>הבדלי תמורות בין המתחמים</b></p>	<p>9</p>
<p>כחלק מהתכנית הוגדלו שטחי המסחר בשכונה על מנת לענות על הצורך הקיים. דייר שלא ירצה לגור מעל שטח מסחר, יכול לבקש במו"מ מול היזם, דירת תמורה שלא נמצאת מעל שטח מסחר.</p>	<p><b>מסחר</b></p>	<p>10</p>
<p>שאלות בנושאי דייר סרבן, זכויות קשישים, תשלומים, ארנונה וכד', ניתן להפנות למינהלת להתחדשות עירונית המלווה את הדיירים 03-7283845. ניתן לפנות גם למוריה ארבל 052-2464006 מנהלת תחום חברה והקהילה במינהלת, או רוי שפירא 054-5650519 מנהל פרויקטים ב"לוג ניהול פרויקטים". כמו כן, יתקיימו ערבי עיון בנושאים השונים, כל הפרטים ניתן למצוא באתר המינהלת להתחדשות עירונית.</p>	<p><b>מידע נוסף</b></p>	<p>11</p>