

אוגוסט-21

חוברת מידע לתושב – מתחם "מבצע סיני"

א.ג.נ.

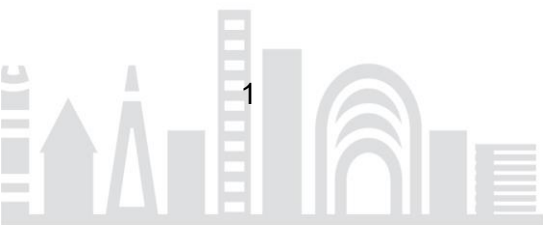
מתחם מגוריים "מבצע סיני" נבחר כחלק מקידום תכנית מפורטת (פינוי-בינוי) ביוזמתה של המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית חולון ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חברת "לוג-ניהול פרויקטים" נשכרה על ידי המנהלת להתחדשות עירונית לקדם את התוכנית, לשתף וללוות אתכם בתהליך ולסייע בהתארגנות שלכם לקראת מימוש זכויותיכם. כל זאת בשילוב של תקשורת רציפה ושקופה מולכם לאורך כל חיי הפרויקט. לאורך השנה וחצי האחרונות מקודמת התכנית על ידי צוות יועצים מקצועי בהובלה של מינהל ההנדסה.

<u>כתובת המתחם</u>	
מספר	שם הרחוב
27, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 31ב, 33	חזית חמש
7, 9, 11	פילדלפיה
5, 7, 9, 2, 4, 6, 8, 10, 12	מבצע סיני
20, 22, 24, 26, 28	קרית



חזית חמש פינת קרית - מבט לצפון ולמזרח

התכנית מציעה פינוי של 84 יחידות דיור קיימות ובנייתן של 381 יחידות דיור חדשות (סה"כ תוספת של 297 יחידות למתחם). בנוסף ליחידות הדיור, מתוכננים כ-1,500 מ"ר לשטחי מסחר שכונתי, כ-6 דונם למבני ציבור וקהילה כ-1,300 מ"ר של שטחי ציבור וקהילה שיתוכננו בשטחי המגורים, וכן כ-3 דונם לגינות ציבוריות. כמו כן התכנית פורצת את רח' חזית חמש דרך מבצע סיני כדי לייצר המשך ישיר לרח' הטייסים לכיוון דב הוז.



התכנית מייצרת מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל תוך פיתוח וחיזוק של השלד הירוק של הצירים הרגליים בשכונה, נגישות רגלית למוסדות הציבור, הוספת מסחר שכונתי נגיש ומגוון שטחים פתוחים. בנוסף, התכנית שומרת על המרקם השכונתי הקיים, תוך שרובו של הבינוי נמוך ומשמר כמה שיותר את צורת המגורים המקורית. כמו כן התכנית מייצרת דירות מיוחדות לתושבי השכונה בהן מיעוט שכנים לכניסה, מיעוט דירות לקומה, שטחי חוץ משמעותיים ועוד.

אף שמתוכנן כתכנית מפורטת אחת, המתחם מחולק לשני תתי-מתחמי מימוש, צפוני ודרומי, כאשר הם מופרדים ע"י רחוב מבצע סיני. כל מתחם מחושב כלכלית ככזה שיכול להיות מקודם למימוש באופן עצמאי ומנותק מהמתחם השני.

עקרונות התכנון



יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות
- הקרקע
- דופלקסים - יתאפשרו בכל הבניינים



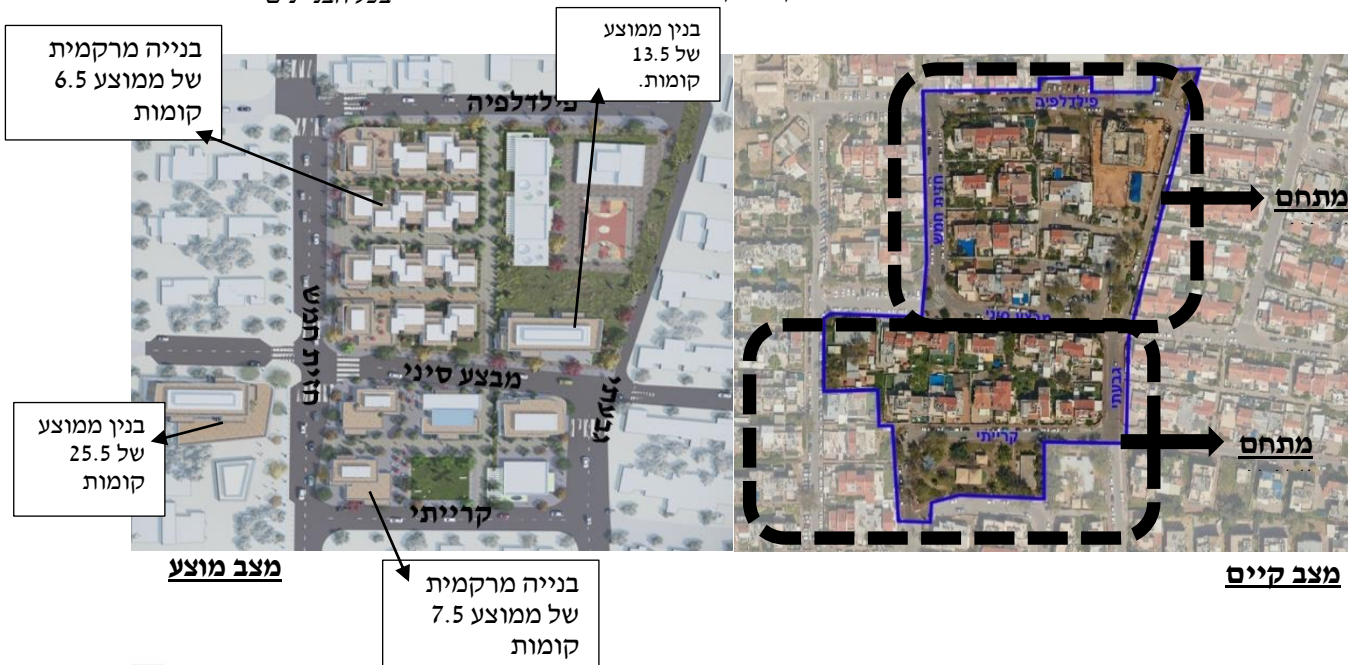
שמירה על מרקם שכונתי

- בינוי מרקמי בממוצע של 6.5 קומות
- בינוי מגוון ולא חזרתי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה
- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור



מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



סטטוס התוכנית:

בחודש יולי 2021 הוגשה התכנית לוועדה המקומית חולון ואושרה להפקדה בתנאים. לאחר מילוי התנאים תופקד התכנית באופן רשמי להתנגדויות הציבור. לאחר הפקדת התוכנית, יעמדו לציבור 60 ימים להגיש התנגדותם לתכנית. לאחר זמן זה הוועדה המקומית תתכנס לדיון בהתנגדויות. לאחר שתדון בהתנגדויות, הוועדה המקומית תתכנס לדיון לאישור התכנית.



העבודה החברתית מטעם המינהלת וחברת לוג במתחם:

ביום 24.8.21 התקיים במתנ"ס קליין כנס שיתוף ציבור במהלכו הוצגה התכנית כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתושבי המתחם, המפגש שם דגש על הצגת התמורות שיקבלו דיירי המתחם. הצגת התמורות נעשתה על ידי שמאי התכנית מר דרור בר לב.



פירוט העבודה כפי שנעשתה לאורך השנה וחצי האחרונות, במסגרת הקשר הרציף מולכם, בעלי הנכסים:

- **כנס הכרזת המתחם ב- 19.9.19**, כנס במעמד ראש העיר, נערך במרכז קהילתי "קליין", בו הוצג הפרויקט לראשונה. הכנס התרכז בהצגת התכנון (כתובות המתחם, מה מתוכן, מתן מענה על שאלות וכיוצא בזה), כמו גם בהיכרות עם בעלי התפקידים בשטח- המינהלת להתחדשות עירונית, חברת ניהול הפרויקט וצוות התכנון. וכן הוסבר על התהליך החברתי והתכנוני הנדרש לצורך המימוש הפרויקט.
- **כנס הצגת התכנון המוצע ב- 26.2.20**, נערך במעמד ראש העיר במרכז קהילתי קליין בנושא הצגה של התכנון המוצע לפרויקט. הכנס היווה הזדמנות לבעלי הנכסים לפגוש את הצוות המתכנן, ללמוד את התכנית לשאול ולקבל תשובות, כל זאת בצורה אינטימית סביב שולחן עגול.
- **כנס טרום כניסה לוועדה מקומית ב- 28.12.20**, נערך במרכז קהילתי קליין במעמד ראש העיר. בכנס הוצג התכנון לאחר התאמתו להערות הציבור שהתקבלו במפגש וניתן הסבר מעמיק על התמורות שבעלי הדירות יקבלו כתוצאה מהפרויקט. הוסבר מהי תבע- תוכנית מתאר עיר, וכיצד היא מקודמת במתחם. ניתן מענה אישי על מגוון תחומים בין היתר: דייר סרבן, הלוי החברתי המוצע על ידי המינהלת להתחדשות עירונית, נושא המסחר ועירוב השימושים בפרויקט והשפעות המסחר על הדיירים, האפשרויות להתנגד לתוכנית, השלבים הבאים ועוד.
- **מפגש תושבים להצגת התכנון והאפשרויות הכלכליות במתחם ב- 24.8.2021** - יעסוק בהצגת התכנון ושמאות הפרויקט, במעמד ראש העיר, אדריכל ושמאי התוכנית. הכנס יתמקד בהצגת התכנון ומתן מענה על שאלות תכנוניות וכן יתמקד השמאות הפרויקט והתמורות הכלכליות עבור בעלי הנכסים.
- **ערבי עיון -** נערכו שני עיון בנושא בחירת נציגות דיירים ותפקיד עורך הדין המלווה. ערבי העיון נערכו בשיתוף הקליניקה לזכויות הדיור ופיתוח עירוני מטעם המרכז הבין תחומי הרצליה.
- **איגרות עדכון-** אחת לרבעון חולקה איגרת עדכון שעידכנה את תושבי המתחם בסטטוס התכנית, התארגנות החברתית שנעשתה והשלבים הבאים.

כלל החומרים/ הרצאות והקלטות מתוך הכנסים ניתן למצוא בעמוד הפרויקט שבאתר האינטרנט של המינהלת להתחדשות עירונית.

התארגנות דיירים

במהלך החודשים- דצמבר 2019- פברואר 2020 וכן יוני 2020, נבחרה למתחם נציגות דיירים המונה כ- 8 דיירים, הנציגים פועלים בהתנדבות והם הוסמכו לייצג אתכם, בעלי הנכסים במתחם מול אנשי המקצוע.

המינהלת להתחדשות עירונית וחברת לוג, תפעל על מנת להמשיך וללוות את הנציגות, להעביר ערבי עיון והכשרות ולייצר שיתופי פעולה טובים.

בשלב זה אנו ממליצים לכם להתחיל בתהליך בחירת העו"ד, שלב חשוב ומהותי עבורכם. עו"ד מטעמכם הוא שיגן על הזכויות שלכם ועל התמורות שמובטחות לכם בפרויקט. אנו נשמח ללוות אתכם בתהליך הבחירה כפי שעשינו עד כה.



שאלות ותשובות:

מה גובה המבנים החדשים?

התכנית מציעה מגוון מבנים בבניה נמוכה - בגובה 5.5 עד 9.5 קומות, בניין גבוה בודד בן 14.5 קומות ובניין רב קומות בודד בן 26.5 קומות.

ניתן לראות בהדמיה כי שני הבניינים הגבוהים נמצאים בשולי המתחם, וכי במתחם עצמו מתוכננים מבנים נמוכים (ממוצע של 6.5 קומות). על מנת לשמור על אופי השכונה תוכננו המעברים בין הבניינים עם שבילים ירוקים מלאים בצמחיה.



התמונה להדמיה בלבד. משרד אדריכלים גשן

האם הגינות הפרטיות בבתים יישארו?

התכנית משמרת את איכות החיים הקיימת בשכונה, ובהתאם משמרת את הגינות הפרטיות והמרפסות לתושבים. התכנון המוצע מאפשר לכל דייר בשכונה תוספת תמורה של חצר או מרפסת (בהתאם למצב הקיים).

ככלל, התכנון לדיירים הקיימים משמר את אופי השכונה הקיים (בנייה מרקמית), כאשר החשיבה התכנונית הייתה שרוב דירות היוזם ימוקמו בשני המבנים הגבוהים שבשולי המתחם.

מה השלבים של פרויקט ומה תפקיד המינהלת להתחדשות עירונית בו?

תכנית התחדשות עירונית מורכבת משלושה שלבים. 1. תב"ע (תכנית בניין עיר) – 2. רישוי (הוצאת היתר בנייה) – 3. ביצוע. המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות מנהל הפרויקט מטעמה – חברת לוג ניהול פרויקטים מקדמת את התב"ע בשיתוף עם העיריה ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המינהלת אינה מקדמת את הרישוי ואינה מבצעת את הבנייה, משמע, היא אינה היוזם בפרויקט. המינהלת להתחדשות עירונית בנוסף לקידום וניהול התכנית, מלווה את תושבי המתחם מאז הוכרז המתחם. כחלק מהליווי מקדמת המינהלת את התארגנות הדיירים לטובת בחירת נציגות, בחירת עו"ד מלווה, בחירת מפקח ולבסוף בהתאם לרצון התושבים לממש את התכנון המינהלת תוכל לסייע וללוות את התושבים יחד עם העו"ד הנבחר גם בבחירת היוזם.

ללא התארגנות ובחירת הדיירים באנשי המקצוע, התכנית לא תעבור לשלב הרישוי, ובהתאם לא תמומש.

איזה שימושים יהיו בשטחי המסחר?

המסחר שניתן בתכנית יהיה מסחר שכונתי, בתי קפה, הסעדה ומשרדים (לדוגמא : דואר, קופת חולים, חנות מקומית ועוד) בסמכות הוועדה המקומית להחליט על תמהיל וגודל המסחר שיכנס לתב"ע.

בעיית התחבורה והעומס התחבורתי:

בכל פרויקט של התחדשות עירונית נושא החניה ותנועה הם אתגר. לתוכנית מוצמד יועץ תחבורה שבדק את העומס והקיבולת בכבישים. התכנון המוצע לשכונה מבחינה תחבורתית לוקח בחשבון את כל יחידות הדיור והמסחר שיקומו כמו גם את המורכבות השכונתית כולה. התכנית מייצרת מקומות חנייה רבים בתת הקרקע ומעליה. החניות לדיירים יהיו בתת הקרקע, והחניות על הכביש כיום יהפכו לחניות עבור האורחים והמסחר. תקן החנייה הינו 1:1. באופן כללי חולון בדרך למהפכה תחבורתית עם שני קווי מטרו וקו רכבת קלה (בקרבת המתחם), הוספה של שבילי אופניים במתחם עצמו. לגבי העומס במחלף דב הוז- חשוב להבין שככל שיהיה שימוש בתחבורה ציבורית וחדוש עירוני של התשתיות (מדרכות, כבישים וכו), יופחת העומס בכבישים וכתוצאה מכך יופחת העומס במחלף דב- הוז.

כיצד ניתן לסמוך על עו"ד שמקבל את שכרו מהיזם?

המינהלת להתחדשות עירונית פועלת ע"פ חמשת השלבים המומלצים לקידום פרויקט להתחדשות עירונית. על פי שלבים מוסדרים אלו המינהלת מלווה את תושבי המתחם לבחירת עו"ד מלווה עוד בטרם כניסה של יזם. העו"ד ייבחר על ידכם ע"פ קריטריונים ברורים בעזרת הנציגות אותה הסמכתם. השכר עצמו של עורך הדין משולם על ידי היזם וזהו המנגנון המקובל בשוק הנדל"ן.



חזית חמש פינת מבצע סיני - מבט מזרחה



שביל ראשי - מבט דרומה

התמונה להדמיה בלבד. משרד אדריכלים גשן

לסיכום - איך כדייר בשכונה הפרויקט תורם לי?

התכנית מחדשת את כלל התשתיות בשכונה, כמו גם את בנייני המגורים ובכך מעלה את ערך הדירות -

- ✓ כלל הדיירים יקבלו דירה חדשה וערך הדירות יעלה משמעותית.
- ✓ הדירות החדשות יהיו עם קרן תחזוקה לדיירים לעשר שנים, כך שעלויות התחזוקה ירדו.
- ✓ יתווספו לשכונה מבני ציבור ומבני חינוך שישרתו את כלל הגילאים: ילדים, נוער ומבוגרים.
- ✓ רחובות השכונה והתשתיות בה יהיו חדשים, מטופחים ומונגשים (לעגלות נכים) כמו גם שבילי הליכה משודרגים ונגישים.
- ✓ יתווספו שירותי ציבור, מסחר ומוסדות חינוך לשכונה.
- ✓ התאמת דירות לצורכי השכונה: תמהיל הדירות יהיה כזה שיתאים למשפחות מרובות ילדים, ומאידך דירות קטנות למבוגרים.
- ✓ יתווספו צירי תנועה- כביש שיאפשר כניסה ויציאה נוספת למתחם, מדרכות, שבילי אופניים, ותוספת של תחבורה ציבורית.
- ✓ התחדשות השכונה תאפשר התחדשות וחיזוק הקהילה המקומית, צריכת שירותים במרחק הליכה, הוספה של שטחים וצירים ירוקים.
- ✓ חידוש תשתיות במתחם ומסביבו- ביובו חשמלו מיסו אינטרנט באופן עירוני, ניתן לעשות רק כאשר הורסים את הכול ובונים מחדש, ולכן רק בתהליכי פינוי בינוי ניתן להחליף את תשתיות העיר כמו שצריך



שביל ראשי - מבט צפונה
התמונה להדמיה בלבד. משרד אדריכלים גשן

**במעמד זה, נשמח לאחל שנה טובה ומתוקה.
שנה מלאה בהתחדשות, עשייה, בריאות ושמחה.
שנדע לייצר שיתופי פעולה פוריים ומלאים, ונלמד לגשר על הפערים
"תְּכַלֶּה שָׁנָה וְקַלְלוֹתֶיהָ, תַּחַל שָׁנָה וּבְרֻכּוֹתֶיהָ"**

נשמח לסייע בכל שאלה:

המינהלת להתחדשות עירונית חולון:

מנהלת תחום חברה וקהילה עדי צברי adi@minhelet-holon.co.il 03-7283845 052-2464006
מנהל הפרויקט: רוי שפירא Roy@log-pm.co.il 03-5121555

בברכת התחדשות,

יפעת מנקוביץ'

מנהלת הפרויקט, לוג ניהול פרויקטים

לירן אדרי,

ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

התמונה להדמיה בלבד. משרד אדריכלים גשן