

# שכונת ג'סי כהן מתחדשת! אפריל 2023

שמחים לבשר כי בתאריך 18.4.23 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה את מסמך המדיניות לשכונת ג'סי כהן!

## שלושה מסלולים להתחדשות השכונה

**מדיניות התכנון בשכונת ג'סי כהן קובעת שלושה מסלולים אפשריים להתחדשות עירונית.** כל מסלול מוגדר בפריסה מרחבית בשכונה כפי שמוצג במפת המסלולים להתחדשות עירונית. בניין או קבוצת מבנים המעוניינים בקידום התחדשות יפעלו על פי הנחיות המסלול שהוגדר למיקומם בשכונה.

**1**

מסלול התחדשות עירונית באמצעות הגשת תכנית מפורטת (מסומן בצבע אדום)

**2**

מסלול התחדשות בניינית, על בסיס תכנית ח/619 (תכנית ההתחדשות של חולון) (מסומן בצבע ירוק).

**3**

מסלול בחירה (מסומן בצבע צהוב). מאפשר התחדשות בשני אופנים: א. אפשרות להכנת תכנית מפורטת. ב. אפשרות להתחדשות בניינית על פי תכנית ח/619 (תכנית ההתחדשות של חולון)

- תכנית מפורטת חובה (מוקד)
- התחדשות מגרשית (תמ"א 38) בכפוף לאישור תכנית ח/619
- מסלול בחירה
- צמודי קרקע וכן גג שלא עומדים בתנאי תכנית ח/619
- תמ"א 38 - מגרשים בתהליך קבלת היתר, שקבלו היתר או הושלם ביצוע התחדשות.
- ע"פ תוכנית מאושרת
- מרכז רב תפקודי
- גבול אזור תכנון
- קו משוער מגבלות סביבתיות
- מבני מסחר/תעסוקה



## עיקרי מסמך המדיניות להתחדשות

### שכונת ג'סי כהן

בשנת 2020 החלה עיריית חולון בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקדם תכנית התחדשות עירונית לשכונה. תהליך התכנון לווה בהליך שיתוף ציבור שכלל כנסים, מפגשים אישיים, צוות תושבים מלווה ועוד. בחודש אפריל 2023 התכנית אושרה ובכך מאפשרת את התחדשות השכונה.

### חזון מסמך המדיניות הוא יצירת שכונה שאנשים

**נהנים וגאים לחיות בה.** שכונה שמוסדות החינוך והציבור, התעסוקה והמסחר נמצאים במרחק הליכה או נסיעה באופניים. שכונה המורכבת ממרחבי שכונות אינטימיים שבכל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי-מסחרי המהווה גם מקום מפגש חברתי. **שכונה ירוקה, עשירה בטבע עירוני ובגינות ציבוריות אשר מתאימות לכל הגילאים.** שכונה המקושרת לשכונות האחרות בחולון, ונהנית מהמיקום שלה ביחס לעיר ולמטרופולין ומהקרבה לרכבת המטרו העתידית.

על פי מסמך המדיניות, השכונה תחודש לאורך שדרה ירוקה תוך יצירת מרכזים ציבוריים רב תפקודיים לאורכה וחיבור המערך השכונתי לסביבתו. לאורך רחוב אילת תתוכנן דופן עירונית המשלבת מגורים, מסחר ותעסוקה, ומוקדי תעסוקה ישולבו בסמוך לתחנות הרכבת יוספטל והקוממיות. **לצורך חיזוק החוסן הקהילתי בשכונה נקבעה פריסה של בתי ספר יסודיים ועל יסודיים בשכונה, כולל הקמת בית ספר יסודי חדש ובית ספר תיכון מדעים ואומנויות.**

לצורך מתן מענה למגוון צרכים לאוכלוסיות שונות ומגוונות נקבעו הנחיות חברתיות הכוללות דירות בהישג יד, בנייה של מבנים נמוכים עד 9 קומות לצד בנייה מגדלית, תמהיל מגוון של סוגי דיור וטיפוסי דיור ודרישה מיזמים להקמת קרן הונית לתשלום תחזוקה לבעלי דירות חוזרים.





מידע נוסף ופרטים אודות  
התוכנית, ניתן למצוא בעמוד  
הפרוייקט, באתר המינהלת:  
[www.minhelet-holon.co.il](http://www.minhelet-holon.co.il)

מזמינים אתכם ליצור עמנו קשר:  
**שרית בצלאל**, מנהלת תחום  
חברה וקהילה, המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון  
**050-8908500**  
[sarit@minhelet-holon.co.il](mailto:sarit@minhelet-holon.co.il)

## שיתוף ציבור ודוכני הסברה לציבור הרחב

צוות התכנון והמינהלת להתחדשות עירונית, יקיימו בשכונה  
אירוע הסברה להצגת התכנית.

במרכז הקהילתי לזרוס: תוקם תערוכה במרכז מרכז קהילתי  
לזרוס להצגת מסמך המדיניות. בימים אלו ניתן יהיה להיפגש  
עם אדריכלי התוכנית ונציגי המינהלת להתחדשות עירונית.

במרכז המסחרי: יוקם דוכן הסברה בליווי נציגים מצוות התכנון  
והמינהלת להתחדשות עירונית.

\*תאריכים ושעות לאירוע ההסברה מפורסמים באתר המינהלת

בנוסף, החל מתאריך 15/05/2023 תפתח המינהלת  
להתחדשות עירונית, יום קבלת קהל ייעודית לתושבי  
השכונה במרכז הקהילתי לזרוס. ימי שני 16:00 – 18:00.

## מה הלאה?

לאורך תהליך התכנון מופו היוזמות הקיימות בשכונה.  
יזמים החתומים מעל 50% חתימות לקחו חלק בהליך שיתוף הציבור שקיימה המינהלת להתחדשות עירונית.  
אנו ממליצים לכם לוודא כי הינכם מאורגנים על פי חמשת השלבים המומלצים על ידנו וכי הינכם מלווים על ידי עו"ד  
מלווה מטעמכם. בתום הליך שיתוף הציבור יוכלו היזמים הפועלים בשכונה ומחזיקים מעל 50% חתימות להתחיל בעבודה  
על קידום התכנון מול עיריית חולון, בהתאם לנוהל העבודה לקידום יוזמה פרטית המפורסם באתר המינהלת.

## 5 השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

חשוב להכיר את השלבים הנכונים לתהליך:

### 1. למידה ובדיקה ראשונית

כיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם  
ולאו באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם. מידע מקיף ניתן למצוא באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

### 2. התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות

התאגדו יחד לבחירת נציגות דיירים שתייצג אתכם ותשמור על האינטרסים שלכם. מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות  
בעלי הדירות ולייצג סוגיות שעולות מבעלי הנכסים מול בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

### 3. בחירת עורך דין מלווה

פרויקט של התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו הליכים משפטיים המצריכים ליווי מקצועי. חשוב שאתם  
תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות ועד להשלמת הפרויקט.

### 4. בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים

תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה  
בלו"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח עד שלב קבלת המפתח.

### 5. בחירת יזם/קבלן

בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע. תוספת שטח לדירה הקיימת היא חשובה יחד עם  
זאת יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.

