

שכונת ג'סי כהן מתחדשת!



דבר מהנדס העיר

אנו שמחים להגיש לכם את תוכנית המדיניות להתחדשות שכונת ג'סי כהן. תכנית זו קודמה על ידי אגף תכנון ופיתוח מואץ במינהל ההנדסה בעיריית חולון, בשיתוף פעולה פורה ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמינהלת להתחדשות עירונית חולון.

תהליך הכנת התכנית כלל ניתוח מעמיק של שכונת ג'סי כהן וצרכי התושבים ולווה בתהליך שיתוף ציבור, שמנו לנגד עינינו את הצורך להתחדש והקפדנו לתכנן בראייה חדשנית ובת קיימא ששומרת על איכויות המקום ומבטיחה איכות חיים לדורות הבאים.

מטרתה העיקרית של המדיניות לספק ודאות תכנונית לשכונה בדבר מסלולי ההתחדשות בה, ובו בזמן לתת מענה לכל הצרכים של תושבי השכונה שיווצרו כתוצאה מהגידול הצפוי - הכוונה היא לצרכי הציבור, התחבורה והשטחים הפתוחים.

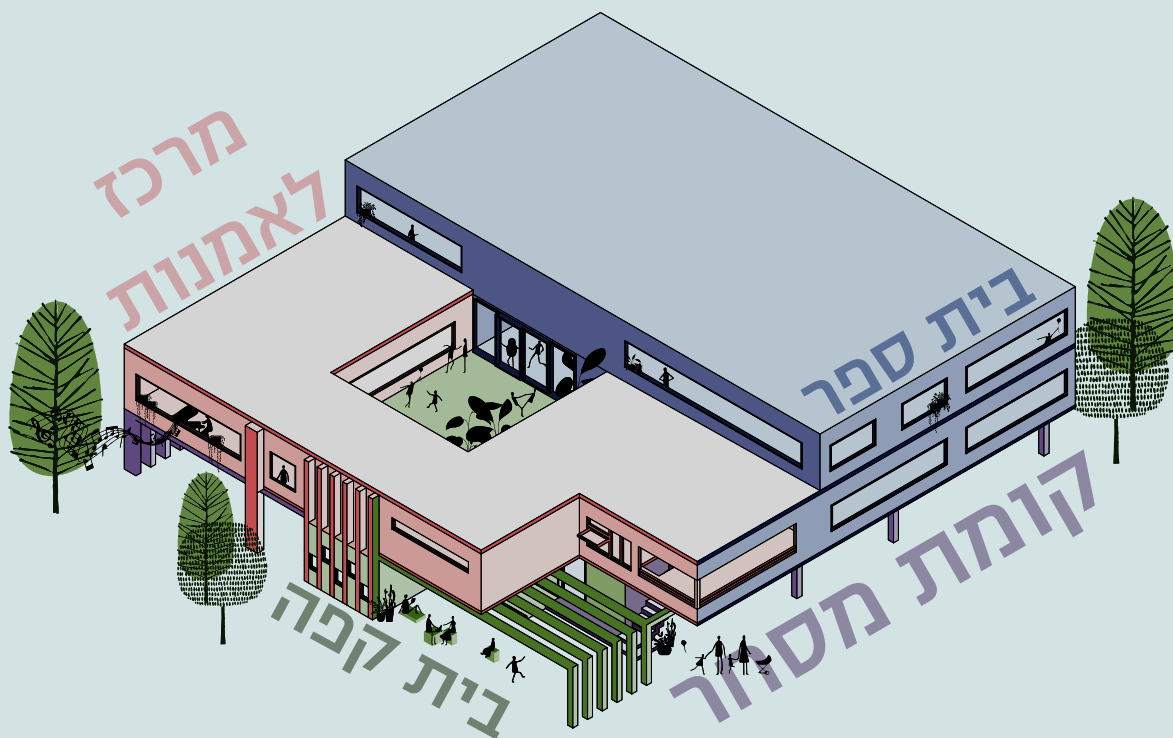
מדיניות זו תאפשר לתושבי שכונת ג'סי כהן להכיר את אופציות ההתחדשות אשר עומדות בפניהם, ובמקרים מסוימים לקבל אפשרות לבחור בין 2 מסלולי התחדשות.

בברכת שיתוף פעולה ובהצלחה,

אדר' אביעד מור, מהנדס העיר

סמנכ"ל תכנון והנדסה

עיריית חולון



תוכן עניינים

- 4 עיקרי מסמך המדיניות להתחדשות שכונת ג'סי כהן
- 5 ג'סי כהן מתחדשת - הרעיון המארגן
- 6 באיזה מסלול נמצא הבניין שלך? מפת מסלולי תכנון
- 7 המדריך למשתמש
- 8 איך תראה השכונה בעתיד?
- 9 5 השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית
- 10-11 שאלות ותשובות
- 12 קידום פרוייקט לאחר בחירת יזם

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 על ידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה ובכך היא 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 באופנים. 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.**

המטרה המרכזית של מסמך המדיניות היא חיזוק החוסן החברתי של השכונה ומתן מענה למגוון צרכים לאוכלוסיות שונות ומגוונות. נקבעו מס' קווים מנחים לחיזוק החוסן החברתי בשכונה:

מענה למגוון רחב של אוכלוסיות (משפחות, מבוגרים, צעירים) – תמהיל מגוון של סוגי דירות ובניינים.

דיור מכליל (דיור בר השגה, דיור להשכרה ארוכת טווח, דיור מיוחד, ציור ציבורי) - בבינוי על רחוב אילת ובסמוך לאיילון ובמוקדים רב תפקודיים: התנאים ודרום.

שמירה על אוכלוסיית השוכרים – 25% מסה"כ הדירות שיתווספו למתחם יושכרו במחיר מופחת של 30% לתקופה של 20 שנה.

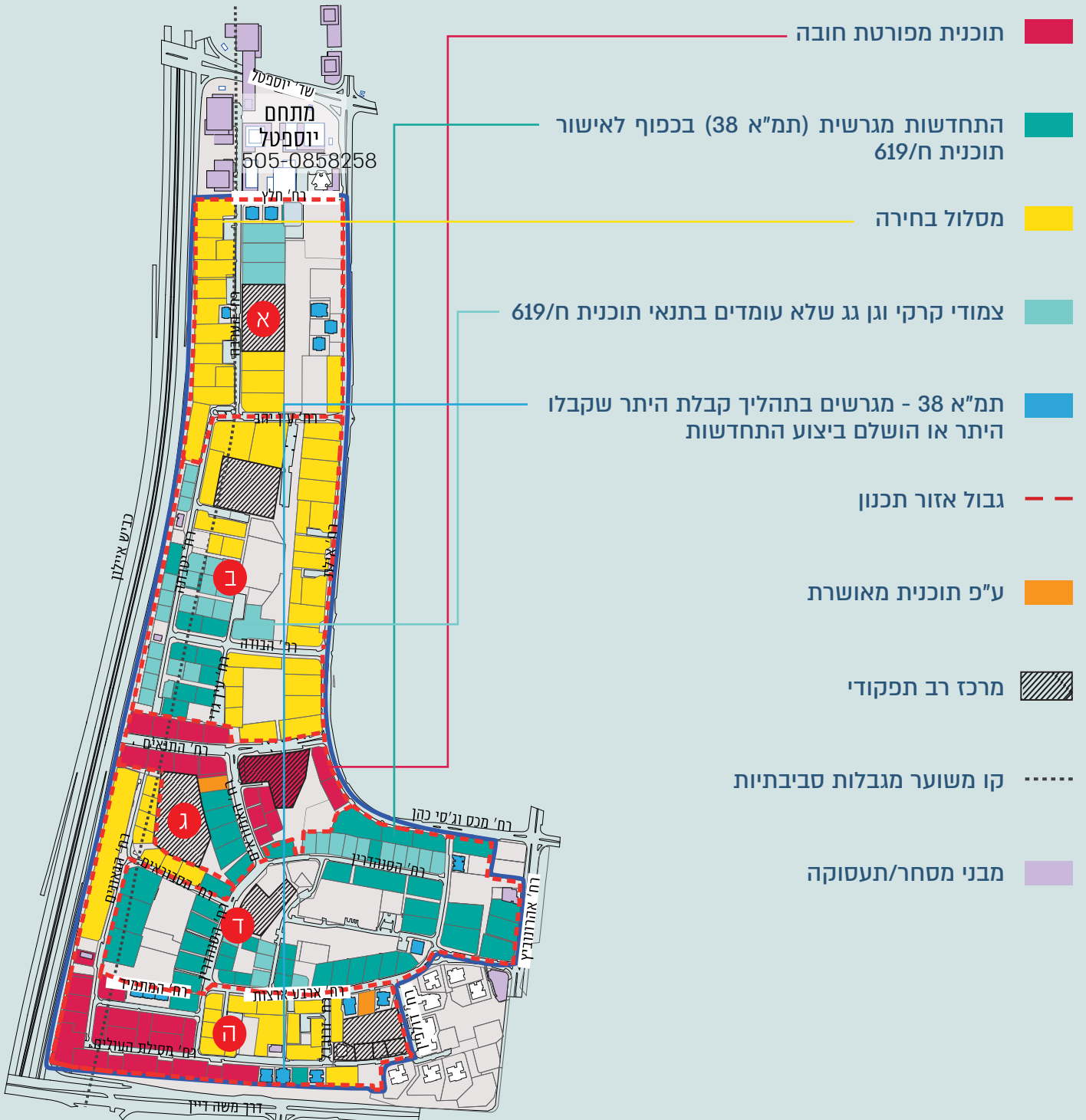
הפחתת עלויות תחזוקה בבניינים העתידיים - חיוב יזמים להקמת קרן לתחזוקה לתקופה של 15 שנה עבור בעלי דירות חוזרים ובלבד שזאת דירתם היחידה.

חיזוק מערכת החינוך בשכונה – פריסה של בתי ספר יסודיים ועל יסודיים בשכונה, כולל הקמת בית ספר יסודי חדש בדרום השכונה והפיכת בית ספר ויצמן לבית ספר תיכון מדעים ואומנויות.

באיזה מסלול נמצא הבנין שלך?

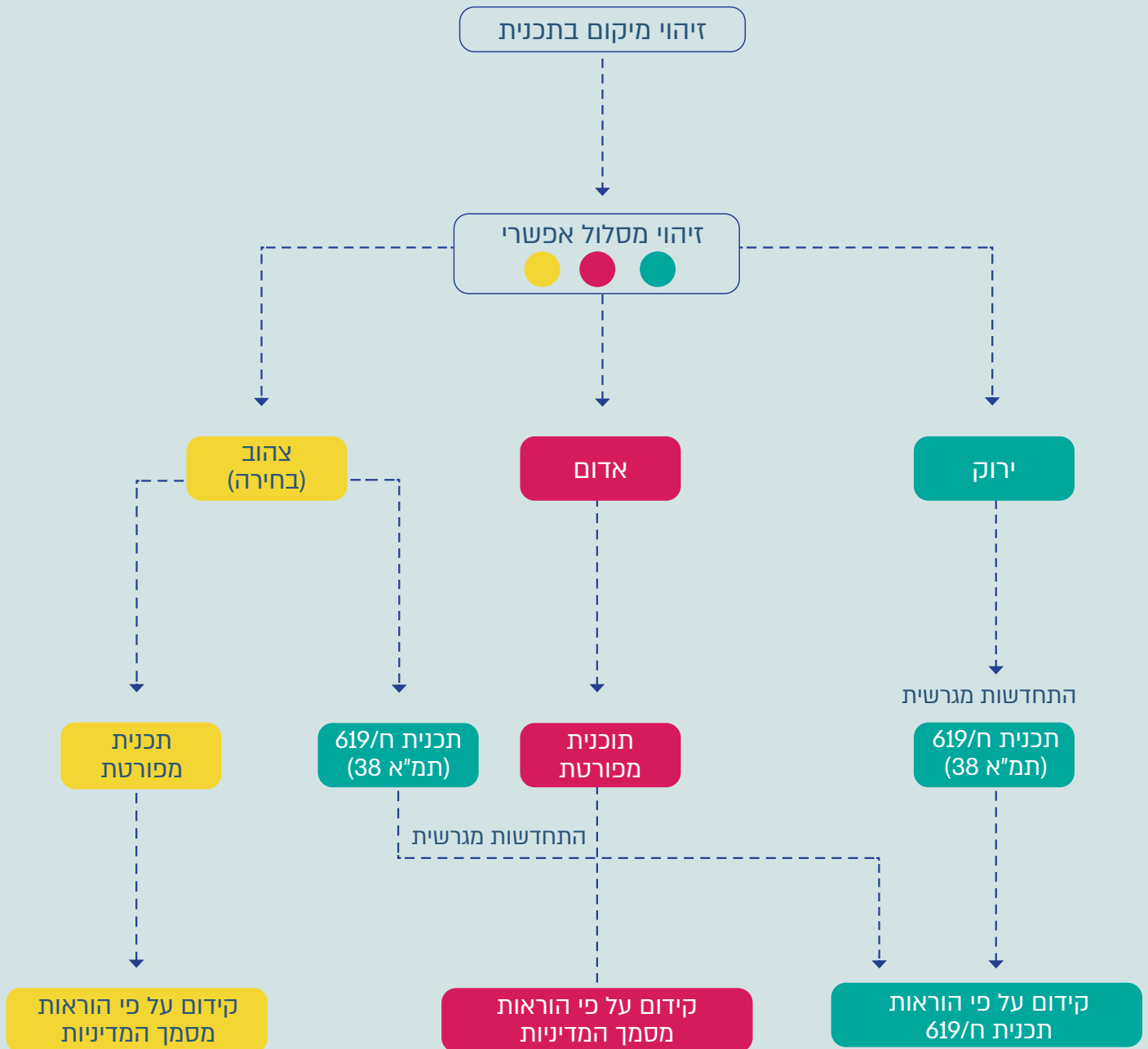
מדיניות התכנון בשכונת ג'סי כהן קובעת שלושה מסלולים אפשריים להתחדשות עירונית אותם אפשר לראות בצבעים על המפה. בניין או קבוצת מבנים המעוניינים בקידום התחדשות יפעלו על פי הנחיות המסלול כפי שהוגדרו.

מפת מסלולי תכנון



המדריך למשתמש

רוצים ללמוד על ההבדל
בין התחדשות מגרשית
להתחדשות מתחמית?
ראו עמ' 11 שאלה מס' 5!



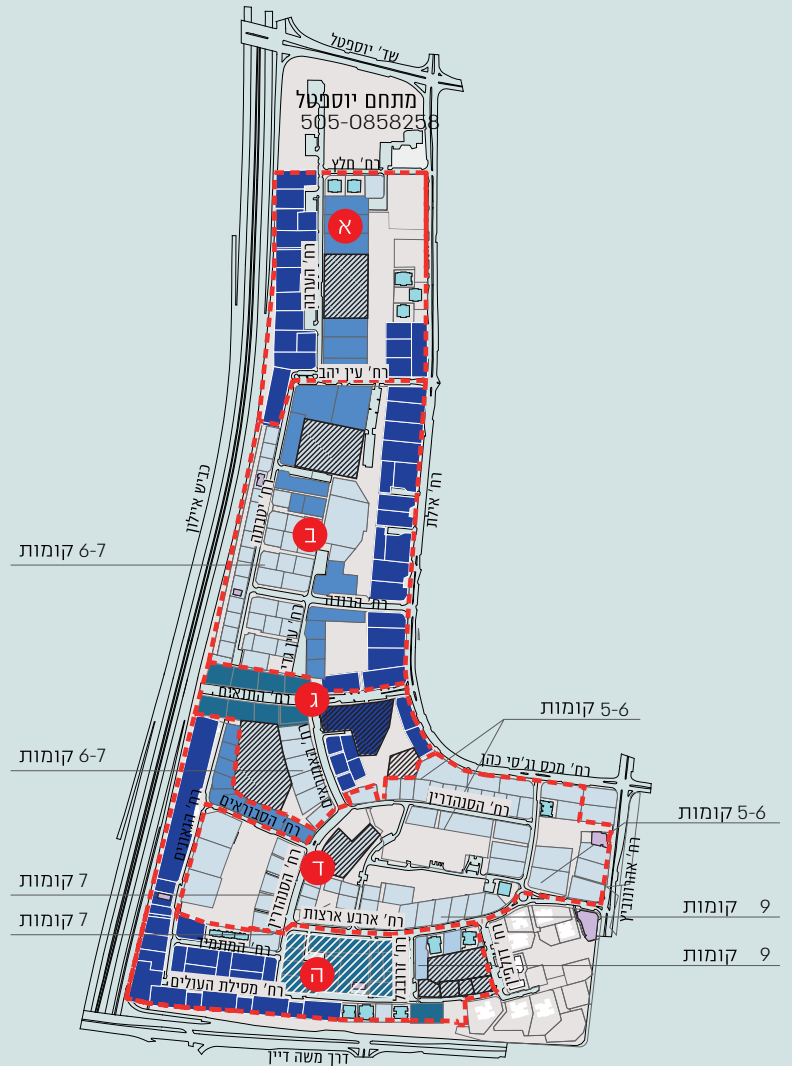
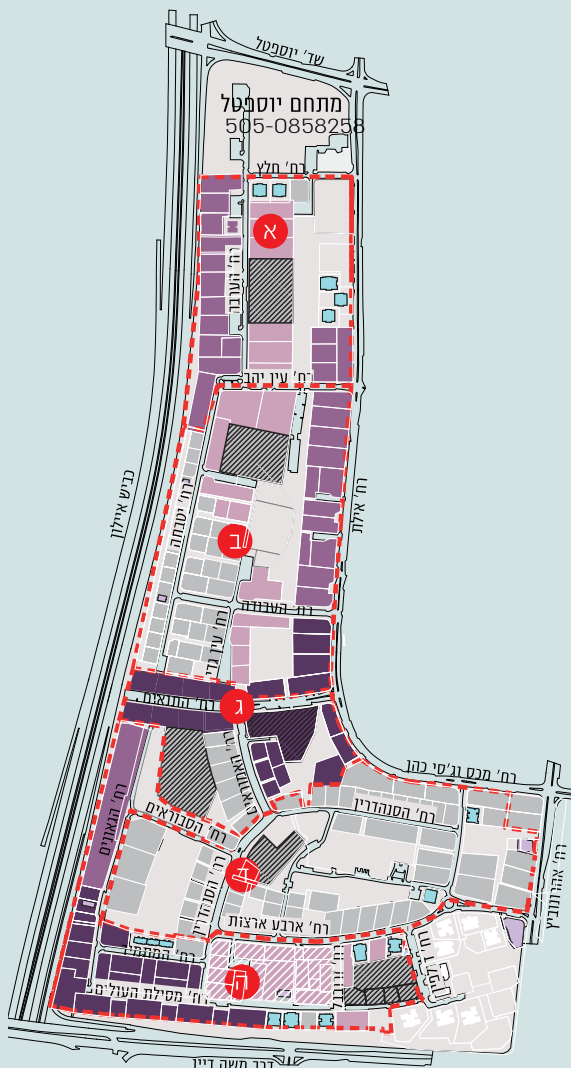
*כלל ההנחיות הנוספות נגישות לקריאה באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

איך תראה השכונה בעתיד?

בלב השכונה יוקמו בניינים עד עשר קומות שישמרו על המרקם הייחודי של השכונה. ברחוב אילת ולאורך נתיבי איילון יוקמו בניינים רבי קומות. שבילים ירוקים יחברו את בנייני המגורים עם מוסדות הציבור והמרכזים הרב תפקודיים. כל זאת כדי לאפשר מגוון של אפשרויות דיור בשכונה ואיכות חיים לתושביה.

מיפוי אחוזי בנייה

מיפוי גובה (מקסימום קומות)



אחוז בנייה	1200% מירבי	בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עם 40 קומות	בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עם 30 קומות
מרכז רב תפקודי	800% מירבי	מרכז רב תפקודי	בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עם 10 קומות
הנחיות מיוחדות	450% מירבי	הנחיות מיוחדות	

5 השלבים המומלצים לקידום תכנית 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.

1.

למידה ובדיקה ראשונית

כיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם ולא 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 בלוח"ש 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.

שאלות ותשובות

1. מה חשוב לעשות בכדי להתארגן?

טרם החלטה על יציאה לפרויקט מסוים, רצוי כי כלל הדיירים בבניין משותף או בכניסה מסוימת (אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאסיפה וידונו באפשרויות העומדות בפניהם – מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד. הודעה על האסיפה אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאסיפה תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. ניתן לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים (לכל הפחות שבוע לפני כינוסה) חשוב להבהיר בהודעה שנכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם ליידע את בעלי הדירות שלא מתגוררים בבניין.

2. מהי נציגות דיירים, איך בוחרים אותה ומה תחום הסמכות שלה?

נציגות דיירים מסייעת לבעלי דירות בפרויקט של התחדשות עירונית בהתארגנות לצורך קידום ומימוש הפרויקט ולשמירה על קשר שוטף מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגן ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

הנציגות צריכה להיבחר על ידי בעלי הדירות ואינה חייבת להיות זהה לוועד הבית. עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט המידע והעברתו לשאר הדיירים.

חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור להעביר מידע בין הדיירים והיזם ולבנות ביניהם יחסי אמון. הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט. עם זאת, לרוב הסכם עם יזם או עם מארגן כולל מנגנון קבלת החלטות מהיר, שבמסגרתו הנציגות ממונה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט. מומלץ כי בהסכמים יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.

3. מה החוק קובע לגבי בעל דירה שמסרב להשתתף בפרויקט "דייר סרבן"?

דייר סרבן הוא בעל דירה בבית משותף שמסרב לחתום על הסכם פינוי-בינוי או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, לאחר שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ הסכים לעסקה. רוב מיוחס לעניין זה - 66% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין.

4. מתי סירוב לחתום על הסכם פינוי בינוי יחשב כסביר?

- כשהעסקה אינה כדאית מבחינה כלכלית.
- כשלא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש או שלא הוצעו מגורים חלופיים הכוללים התאמות אם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות.
- כשלא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות.
- כשקיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבגינן ביצוע העסקה בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, אינו סביר.
- אם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו הוא אדם עם מוגבלות והתנאים שנקבעו בחוק בנוגע להתאמות לדירת הקבע החלופית, לא התקיימו.
- קשיש, שהיזם לא הציע לו חלופת דיור אחרת.

5. מה ההבדל בין התחדשות מגרשית להתחדשות מתחמית?

התחדשות באמצעות תכנית מפורטת (מכונה לעיתים: התחדשות מתחמית או תכנית פינני בינוי). התחדשות מסוג זה מיועדת עבור תכנון מקבץ של מספר מגרשים. קידום התכנית נעשה אל מול אגף אדריכלות ותכנון עיר לפי נוהל לקידום תכנית מפורטת ביוזמה פרטית. בסוף הליך התכנון של התכנית המפורטת היא תובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. לאחר אישור התכנית ניתן להתחיל בהליך של הוצאת היתר אל מול אגף הרישוי.

התחדשות מגרשית הינה התחדשות אשר מבוצעת בתחום המגרש הבודד (ובמקרים מסוימים עד 4 מגרשים יחדיו). התחדשות מגרשית בעיר חולון נעשית על פי הוראות תכנית ח/619. תהליך ההתחדשות המגרשית מבוצע באמצעות הליך הוצאת היתר אל מול אגף הרישוי בעיריית חולון. בהתחדשות מגרשית יכולים בעלי הנכסים להתחדש במתווה מיידית. לשאלות נוספות ניתן לפנות אל מחלקת מידע ושירות (ממ"ש).

6. האם בעלי הנכסים צריכים לשלם עבור פרויקט בהתחדשות עירונית?

לא, כאשר מדובר ב"דייר קלאסי" בפרויקט התחדשות עירונית כל ההוצאות והמיסים חלים אך ורק על היזם/קבלן שבונה את הפרויקט. בעלי הנכסים אינם משתתפים באף הוצאה. עם זאת, קיימות הוצאות אישיות (כגון: ארנונה, מים, ספקים שונים, עלויות הסדרת רישום, מיסוי אישי וכד') אשר חלים על הדייר ויש לבחון את הנושא לעומק טרם חתימת ההסכם, באמצעות בעלי המקצוע המלווים את בעלי הנכסים.

7. כמה תעלה תחזוקת הבניין החדש לאחר התחדשות עירונית?

כידוע תחזוקה של מבנה חדש גבוהה יותר מבניין ישן בשל עלויות התחזוקה של המערכות השונות הפועלות בבניין החדש כדוגמת מעלית. השימוש בשירותים של חברת אחזקה או חברת ניהול תלוי בסוג הפרויקט, הנחיות גורמי התכנון וכו'. בפרויקטים כיום מתחייב היזם להקמה של קרן תחזוקה/קרן הונית אשר תממן את הפרש העלויות לתחזוקת המבנה החדש. מומלץ לוודא מול עו"ד המלווה כי קיים סעיף בגיו עלויות התחזוקה והמימון (קרן תחזוקה) מול היזם.

המינהלת להתחדשות עירונית מזמינה אתכם לשאול את כל מה שרציתם לדעת על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה. בכל יום שני, מתקיימת קבלת קהל ייעודית עבור תושבי השכונה בין השעות 16:00-18:00 במרכז הקהילתי לזרוס, רחוב הסנהדרין 27 חולון.

ט.ל.ח

מובהר כי האמור במסמך זה לעיל אינו מהווה כתחליף לקבלת יעוץ משפטי והוא מובא כמידע כללי בלבד, אשר אינו מהווה ייעוץ משפטי מחייב ואין להסתמך עליו בכל צורה שהיא. כל פעולה שנעשית ע"פ המידע והפרטים האמורים במסמך זה הינה על אחריות הקורא בלבד. מובהר כי כל האמור במסמך זה בכל נושא התכנון כפוף לסמכות ולשיקול הדעת של גורמי התכנון המוסמכים.

שלבי עבודה לקידום פרויקט על ידי היזם

1 יזם אשר בידו מעל 50% חתימות של בעלי הנכסים ישלח לצוות התיכנון באגף להנדסה קו גבול של התוכנית המוצעת+ סטטוס אחיזה בקרקע



3 קביעת פגישת התנעה לקידום הפרויקט בהתאם לנהל העבודה מול צוות התכנון בעירייה



2 היזם באמצעות צוות התיכנון מטעמו ישלח מצגת בהתאם לנהל עבודה המופיע באתר המינהלת



מידע נוסף ופרטים אודות התוכנית, ניתן למצוא בעמוד הפרוייקט, באתר המינהלת:
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

