

**התחדשות שכונת אושיות – מתחם לב השכונה, רחובות**  
**מפגש שיתוף ציבור #2 –**  
**מפגשים מתחמים – מתחמים גדולים עם איחוד וחלוקה**  
**19.1.26**

**הסבר כללי – הליך התכנון, טווחי זמנים, התכנית המפורטת, מסלולי ההתחדשות**

המפגש חולק ל-3 מפגשים, לפי מסלולי ההתחדשות – התחדשות עירונית במגרשים עם איחוד וחלוקה (מתחם R), מתחמים לעיבוי בינוי קיים, ומתחמים קטנים (ללא איחוד וחלוקה, או איחוד וחלוקה של עד 2 חלקות). עבור כל מפגש הוצגה מצגת ייעודית. המצגת כללה:

1. פתיחה והסבר על מהות התכנית
2. הסבר על לוחות הזמנים:
  - ציר ההתקדמות של התכנית
  - התארגנות דיירים ונציגויות
  - שיתוף ציבור
3. הסבר כללי על תכנית מפורטת לב שכונת אושיות
4. מסלולי ההתחדשות בתכנית לב שכונת אושיות

לעיון נוסף במצגת – עמוד שיתוף הציבור באתר תכנית לב השכונה – אושיות של עיריית רחובות

**מתחם A –**

כתובות: שדרות הקיבוצים 2-12

**מתחם A כולל כיום 7 חלקות בשטח של 10.58 דונם, ו-168 יחידות דיור ב-6 בניינים.**

**המצב המוצע למתחם A –**

- איחוד החלקות לחלקה אחת
- הקמה של כ-10 בניינים חדשים בגובה של עד 17 קומות בשדרות הקיבוצים ו-10 קומות לכיוון מבצע ליטני – נספח הבינוי הוא נספח מנחה שאינו מחייב, ופריסת המבנים עשויה להשתנות במהלך הוצאת ההיתר.
- כ-556 יחידות דיור יוצאות
- חניה תת קרקעית עבור הדיירים בשטח החלקה

## מתחם Q –

כתובות: פיינשטיין 1, לדיז'ינסקי 3-א+ב+ג, יהושע פורר 185

**מתחם Q כולל כיום 6 חלקות בשטח של 5.25 דונם, ו70 יחידות דיור ב3 בניינים.**

### **המצב המוצע למתחם Q–**

- איחוד החלקות לחלקה אחת
- הקמה של כ-5 בניינים חדשים בגובה 10 קומות, שימושים ציבוריים (מעונות יום לילדים) בקומה הראשונה- נספח הבינוי הוא נספח מנחה שאינו מחייב, ופריסת המבנים וצורתם עשויה להשתנות במהלך הוצאת ההיתר.
- חזית מסחרית לרחוב לדיז'ינסקי
- שטח ציבורי – חצרות גנים ומעונות במרכז המתחם בין הבניינים
- כ-213 יחידות דיור יוצאות
- חניה תת קרקעית עבור הדיירים בשטח החלקה

## מתחם M –

כתובות: ההסתדרות – 36,34,32,28,26,24,22, אלומות – 38, 40

**מתחם M כולל כיום 10 חלקות בשטח של 8.15 דונם, ו60 יחידות דיור ב10 בניינים מסוגים שונים**

### **המצב המוצע למתחם M–**

- איחוד החלקות וחלוקה לארבע חלקות חדשות
- הקמה של כ-7 בניינים חדשים בגובה של 10 קומות - נספח הבינוי הוא נספח מנחה שאינו מחייב, ופריסת המבנים עשויה להשתנות במהלך הוצאת ההיתר.
- חזית מסחרית בשני הבניינים הפונים לרחוב החדש המתוכנן עירא שר
- בניין בית ספר יסודי כ-18 כיתות
- סלילת כביש חדש (רחוב עירא שר) המתחבר מצפון ללדיז'ינסקי ומערבה לרחוב הרצל
- כ-319 יחידות דיור יוצאות
- חניה תת קרקעית עבור הדיירים בשטח החלקה

## הערות תושבים:

### **בינוי**

- **מה הם קווי הבניין –**  
קווים התוחמים השטח בתוכו אפשר לבנות – איחוד החלקות מייצר קווי תכנון מאוחדים, המאפשרים חופש תכנוני נרחב. לא ניתן לבנות בכל שטח החלקה או המגרש.
- **האם יידרשו לתת הקצאה ציבורית –**  
בחלק מהמבנים יידרשו לתת הקצאה ציבורית – בצורה של מעונות וגני ילדים, ושימושים דומים אחרים. הקצאות הציבור המשמעותיות ימוקמו בנפרד בתחום המתחם ולא במבני המגורים.
- **תושבים מעוניינים להרחיב את דירתם, האם עדיין ניתן להוציא היתרים להרחבת הבית? האם זה מתאפשר?**  
כחלק מהליך התכנון, העירייה יכולה להשתמש בסעיף 77/78 – המאפשר "להקפיא" אזור מסוים ולמנוע/להגביל בו היתרי בנייה, מתוך ראייה שאלו נוגדים את התכנית. באזור אושיות העירייה אכן השתמשה בסעיף עד תום הליך התכנון, ולכן כרגע לא ניתן להוציא היתרים להרחבת הדירות.
- **מגבלת התעופה של משרד הביטחון –**

עקב הגבלות של משרד הביטחון, כל התכנית פרט לשורת מבנים אחת מתוכננת עד גובה של 10 קומות ולא מעל. צוות התכנון עובד מול משרד הביטחון במטרה לפתור את ההגבלה.

- **אם לאורך שדרת הקיבוצים מתאפשר לבנות יותר גבוה, האם זה יאפשר גם למתחמים האחרים לגדול?**  
כרגע האזור היחידי בוא ייתכן ויתאפשר לבנות לגובה הוא שדרת הקיבוצים. לא ניתן להבטיח או לנבא אם תתאפשר עלייה באזורים אחרים, גם אם בשדרות הקיבוצים היא תאושר.

## כלכליות

- **מה התמורה שתקבל עבור הדיירים –**  
התכנית מגדירה את זכויות הבנייה בשכונה, ולא את מה שמקבל כל בעל דירה מהיזם. התמורה נקבעת בהסכם בין הדיירים ליזם. יחד עם זאת, התכנית מכינה דו"ח שמאי בו היא מגדירה תמורות לפי ערכים מקובלים - 12 מ"ר + מרפסת ולפיהם מחשבת את הכלכליות של הפרוייקטים.
- **האם כל המתחמים כלכליים –**
  - כרגע לא כל המתחמים כלכליים. עם זאת, הנושא הכלכלי מאוד דינמי. לדוגמה - אם תוסר מגבלת הקומות כלל המתחמים יהפכו לכלכליים, כנ"ל במקרה של עלייה בערכי הקרקע.
  - גם המתחמים הלא כלכליים כיום נכללים בתכנית, כך שבמידה ויהפכו לכלכליים בעתיד כבר יהיו בעלי זכויות ויוכלו לממש במהירות.
- **מי משלם על פרויקט ההתחדשות, והאם הדיירים צריכים להוציא כסף מכיסם**  
במרבית המקרים בתהליך התחדשות עירונית הדיירים לא מוציאים מכיסם כסף – התושבים למעשה "מוכרים" את זכויות הבנייה ליזם. היזם מקבל את הדירות הנוספות בפרוייקט, וע"י מחירתן הוא משלם על דירת התמורה החדשה לדיירים הקיימים.
- **במתחם m במצב הקיים הרבה מהדירות אינן סטנדרטיות ובעלות מאפיינים שונים. לפי התכנית ייתכן שדייר לו יש שטח דירה גדול יקבל שטח דירה קטן יותר. איך נמנעים ממצב כזה?**  
התכנית מייצרת את סל הזכויות עבור הבנייה החדשה בשכונה. התכנית לא חילקה את הזכויות בין הדיירים. חלוקה זו מתבצעת בהסכמים של הדיירים מול היזמים.  
ברמת העיקרון היזם ייתחשב רק בשטחים שנבנו על פי היתר ועל פי דין.

## הליך התכנון, טווח זמנים, מימוש

- **התושבים חתומים עם יזם כבר הרבה זמן, אבל עד כה דבר לא התקדם – מדוע?**  
מימוש התכנית אפשרי רק לאחר אישור התכנית. התכנית נמצאת כיום בשלביה האחרונים לפני האישור – בטווח של שנה עד שנתיים. לאחר אישור התכנית, ניתן יהיה להתקדם עם היזם לעבר הוצאת היתר בנייה.
- **שומעים על התכניות האלה כבר שנים רבות, וכל פעם מציגים משהו חדש – האם כל פעם מתחילים מאפס ואנחנו נמצאים רק בשלב הראשון?**  
תכניות מטבען משתנות לאורך השנים על מנת להגיע לתוצאה הטובה ביותר. גם תכנית זו לא שונה ועברה שינויים רבים – אבל כעת נמצאת בשלביה האחרונים – לקראת הפקדה, דיונים בוועדה המחוזית ולבסוף אישור. חשוב להבין שגם כעת ייתכנו שינויים נוספים בתכנית עד לאישורה.
- **לוחות זמנים ויישום התכנית**
  - התכנית אינה מייצרת שלביות - כל מתחם יכול לממש את ההתחדשות מרגע שהתכנית תאושר ולהגיש בקשה להיות ללא תלות במתחמים אחרים או בשום גורם אחר פרט לעצמו.
  - במידה והדיירים מתארגנים, ובחרים נציגות ועו"ד – הם יכולים לקראת אישור התכנית לבחור יזם שיתחיל עם הבדיקות ובחינת התכנון על מנת לקדם הליכים ליום אישור התכנית.
- **במידה ותושבים רוצים להתנגד להחלטות התכנית, מה עליהם לעשות?**
  - יש שלב בהליך התכנון אשר מוקדש להתנגדויות. לאחר הדיון להפקדה של הוועדה המחוזית, היא תוציא החלטה ותיקונים. לאחר שלב זה, יפתח השלב בו האנשים יכולים להתנגד.

- סיכומי הדיונים יועלו לדף שיתוף הציבור באתר העירייה, ויהיה ידוע ע"י פלאיירים שיחולקו ברחבי השכונה לגבי התחלת הליך ההתנגדויות.
- כל תושב אשר מרגיש כי נפגע מהתכנית – יוכל להגיש התנגדות. ההתנגדויות ידונו בוועדה המחוזית אשר תחליט האם לקבל או לדחות. במידה והחלטות ייתקבלו – צוות התכנון יידרש לתקן את התכנית בהתאם.

## סיכום סוגיות למענה –

### סוגיות לטיפול צוות התכנון :

#### 1. אפשרות להרחבת דירות ותוספות בנייה

- a. עלה באופן משמעותי גם בפגישה השנייה. – יש לבחון בהוראות התכנית האם התכנית המפורטת מבטלת את התב"ע הקיימת המאפשרת את הזכויות להרחבת הדירות, והאם לאחר אישור התכנית המפורטת תישאר האפשרות להרחבת הדירות לדיירים הרוצים בכך ואם כן אז באיזה מסלול נכון לכלול הוראות אלו.
  - b. אנשים גרים בבתים קטנים ומעוניינים להרחיב כי אין להם מספיק מקום, ולא יכולים לחכות שנים רבות עד שתאושר התכנית.
  - c. כרגע אנו מוצאים כי אין מענה ברור בתכנית לסוגיית ההרחבות. מהשאלות שעולות מהשטח, אנו מבינים כי הרבה מהדירות הקיימות קטנות, והתושבים מודעים לכך שהליכי התכנון וההתחדשות לוקחים זמן רב, ולכן הם מודאגים שלא יוכלו להרחיב את ביתם לאורך שנים ארוכות ויאלצו לגור בבתים שאינם מספקים לצרכיהם.
- אנו רואים היתכנות לכך שגם אחרי שהתכנית תאושר אנשים עדיין יבקשו להרחיב. חשוב שצוות התכנון יגדיר אם יש לזה מקום וזה אפשרי – ואם לא יש להתייחס באופן מפורט בתכנית.

#### 2. מתחם A –

- a. במתחם ישנם שני יזמים אשר החתימו בניינים, ככה שהמתחם מתחלק ביניהם, ובניינים שטרם התקדמו עם בחירת יזם
- b. בעבר כשהמתחם היה מפוצל – כל יזם/מתחם/בניין היה יכול להתקדם בנפרד, אך עם איחוד המתחם – נוצרה בעיה – הן בגלל ריבוי היזמים והן בגלל קצב ההתקדמות השונה בין הבניינים.
- c. במתחם זה יש לבחון את הגישה לרכב – נמצאה חוסר עקביות בין המסמכים – לבדוק כי הנושא פתור ואחיד.

#### 3. מתחם Q –

- a. עלו טענות כי הבינוי במתחם צפוף מאוד **ולא פתיר** לדירות מגורים סבירות – באף קונסטלציה הבינוי אינו יוצא הגיוני. מוצע לבחון שוב את הבינוי.