

תכנית התחדשות עירונית לב אושיות, שכונת אושיות, רחובות

סיכום מפגשי השיתוף

ינואר 2026



1. פתיחה ופירוט המפגשים
2. סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון
 - מסחר
 - אפשרות להרחבת דירות
 - מסלול התחדשות מגרשית
 - מגבלת משרד הביטחון
 - מתחם A

פתיחה ופירוט המפגשים

התכנית להתחדשות לב שכונת אושיות ברחובות נמצאת בשלבים מתקדמים.

כחלק בלתי נפרד מהליך התכנון, נערך שיתוף הציבור במטרה לחשוף את התכנית לציבור הרחב, לעדכן ולשמוע את התושבים.

נערכו שני מפגשים בהם הגיעו נציגי צוות התכנון אל שכונת אושיות להציג את עיקרי התכנית ולקיים דיון שנועד לשמוע ולענות על שאלות התושבים במגוון נושאים.

המפגשים התרחשו בשני מועדים, וחולקו לפי מתחמי התכנית:

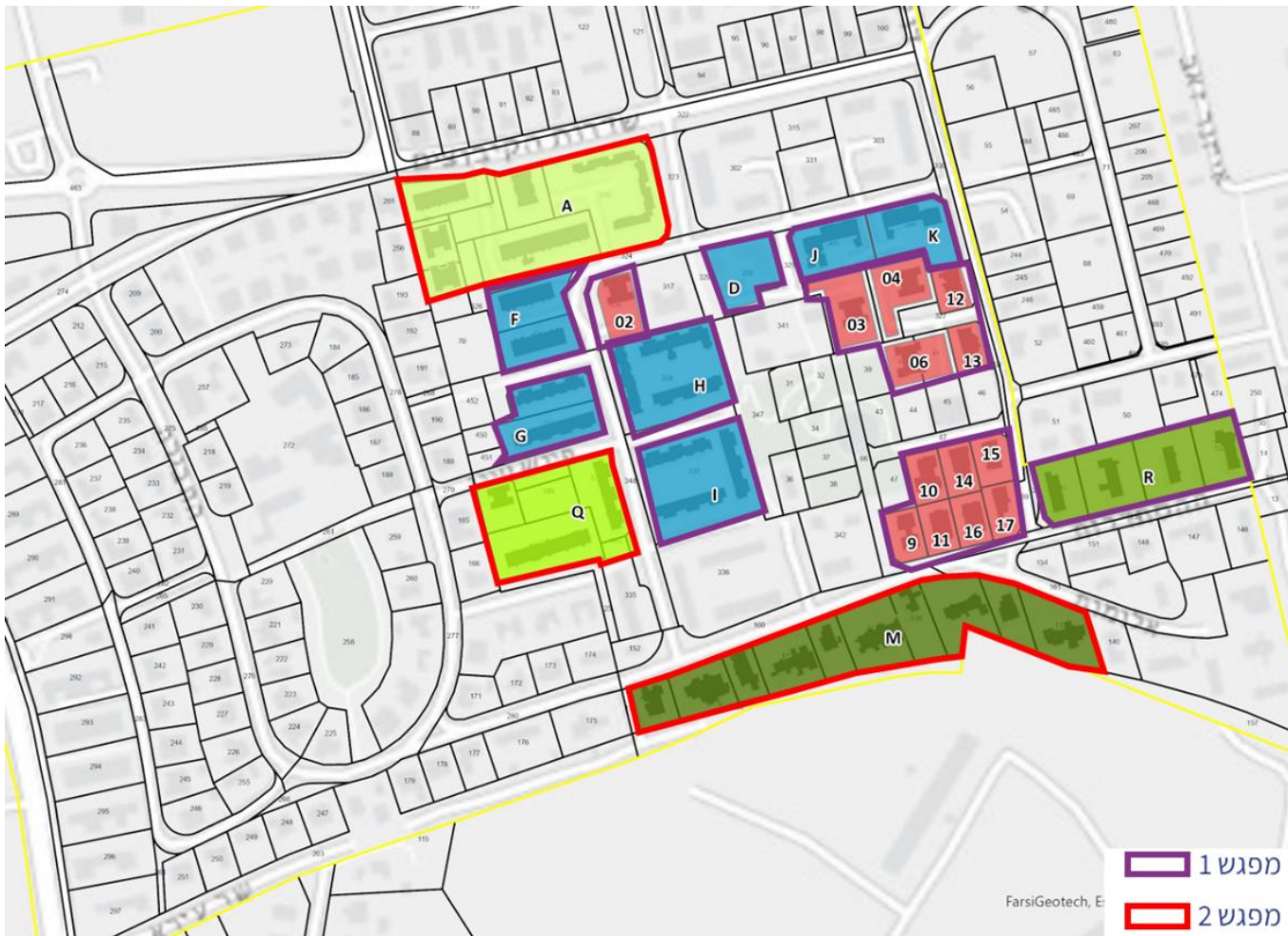
מפגש ראשון ב-5.1.26

- מתחמים קטנים
- מתחמי עיבוי-בינוי קיים (התחדשות מגרשית)
- מתחם R (איחוד וחלוקה)
- סה"כ משתתפים – כ-60

מפגש שני ב-19.1.26

- מתחמים גדולים לאיחוד וחלוקה – A, Q, M
- סה"כ משתתפים – כ-50

צוות שיתוף הציבור הציג את הסוגיות שעלו במפגשים בפני כלל צוות התכנון וקיים ישיבה מעמיקה בנושא. במסמך זה מוצגות התייחסויות הצוות לסוגיות ולשאלות שעלו מהתושבים.



תשריט המתחמים לפי חלוקה למפגשי שיתוף הציבור

סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון

מסחר

חשש ממסחר לאורך הרחוב - עלול לשנות את האופי השכונתי (כיום), ליצור עיכובים בבנייה ומפגעים נוספים

מענה צוות התכנון:

- השכונה צפויה לעבור שינוי משמעותי בעקבות התכנית – שינוי שנועד לשפר את איכות החיים ורווחת התושבים.
- שילוב המסחר ברחוב ובשכונה נועד לאפשר נגישות גבוהה לשירותים בקרבת המגורים, הרחבת ההיצע לתוספת האוכלוסייה הצפויה ולאוכלוסייה הקיימת ולייצר מרחב חיים אורבני וחיוני.
- המתכננים מודעים לחששות הציבור. בהוראות התכנית קיימות הנחיות למרחב המסחרי, אשר מגנות על התושבים – שימושים מותרים, מיקום כניסות, פינוי אשפה, פינוי ריחות, וכו'.
- נושא המסחר יבחן שוב – בהיבט העסקי – כלכלי, לאור הקרבה לרח' הרצל, למטרו וכד'; וכן מתוך מטרה לשמור על אופי קהילתי ואינטימי בתוך לב השכונה.



סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון

מסלול לעיבוי בינוי קיים – התחדשות מגרשית

- חלק מהבניינים במסלול זה הם בניינים חדשים – למה נדרש לחדש
- האם חובה לחדש גם מבנים ודירות חדשות יותר?
- האם במידה ויזם החתים שני מבנים צמודים המיועדים להתחדשות – ניתן לייצר מהם פרויקט אחד, על פני שני פרויקטים צמודים?
- מה מותר בפועל במסלול זה – רק הרחבת בניינים קיימים, או גם פינוי בינוי?

מענה צוות התכנון:

- התכנית מאפשרת הריסה ובנייה מחדש של הבניינים שנמצאים במסלול זה, כמו גם הרחבה של כלל הבניין – ע"פ הזכויות שיאושרו בתכנית זו, ואשר תחליף את הזכויות הקיימות כיום להרחבות.
- לא תהיה מניעה לאחד שני מגרשים צמודים ביחד ליצירת פרויקט אחד
- אין חובה להתחדש – התכנית מייצרת סל זכויות להתחדשות לכלל המבנים המתאימים בשכונה, אך לא מחייבת אותם להתחדש עם אישור התכנית



סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון

אפשרות להרחבת דירות ותוספות בנייה

- הליכי התכנון וההתחדשות לוקחים זמן רב, ורבים לא יכולים לחכות עד שתאושר התכנית, ופרויקט ייצא לביצוע על מנת לקבל דירה גדולה יותר
- חלק מהבניינים לא בהכרח יתחדשו עם אישור התכנית – האם יוכלו להרחיב?

מענה צוות התכנון:

- לא תתאפשר הרחבת הדירות באופן פרטני, מלבד הוספת מיגון.
- התכנית מייצרת מספר מסלולי התחדשות, ולאחר אישורה יוכל כל בניין להתחדש בהתאם למסלול בו נכלל



סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון

מגבלת משרד הביטחון

- מגבלה על גובה הבנייה האפשרי במרחב – כיום מאפשר עד 10 קומות, בהתאמה להגדרת העירייה לבנייה המרקמית המותרת בשכונה

מענה צוות התכנון:

- כיום טרם קיימת תשובה סופית לעניין המגבלות. צוות התכנון עובד מול משרד הביטחון במטרה להגמיש את ההגבלות ולאפשר את הגדלת הזכויות.



סוגיות מהמפגשים והתייחסות צוות התכנון

מתחם A

במתחם מספר יזמים פעילים שהחתימו דיירים, כמו גם בניינים שאינם חתומים עם יזם וחלקם ללא נציגות מוסדרת. עולה חשש כי חוסר האחידות ייצר בעיות בקידום המתחם כיחידה אחת להתחדשות לאחר אישור התכנית

מענה צוות התכנון:

- מתחם A יישאר כמתחם מאוחד – שכן רק כך הוא כלכלי.
- לאחר אישור התכנית – יידרש אישור של 66% מכלל המתחם על מנת לצאת לביצוע – הסכמה ברמת המתחם. ולכן לא צפויים עיכובים בביצוע במידה וכבר שיעור גבוה מהתושבים חתום

