

סיכום מפגש בעלות ובעלי נכסים ותושבים שכונת כפיר – מבנן הליבה (3)
שנערכה ב- 2.12.2025

מיקום: מרכז הנוער אכפת, שכונת כפיר	
מספר משתתפים: כ- 50 תושבים ובעלי נכסים כולל עו"ד דיירים	
<p align="center"><u>משתתפים מטעם צוות התכנית:</u></p> <p align="center"><u>אדריכלים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ראם מאיר בר לוי אדריכלים • אלאא מנצור בר לוי אדריכלים <p align="center"><u>יועצים חברתיים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • איתן סרבר פיפל תכנון עירוני-חברתי • הלל אדלר פיפל תכנון עירוני-חברתי 	<p align="center"><u>משתתפים מטעם העירייה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • יואב זילברדיק מנהל מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה • גל מי-בר-הלר מנהלת יח' קהילתית להתחדשות עירונית מנהל השירותים החברתיים • מורן שרקין עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית, מנהל השירותים החברתיים

<u>מטרות המפגש:</u>
<ul style="list-style-type: none"> • היכרות בין הצוות העירוני שמלווה את תהליכי ההתחדשות העירונית לבעלי הדירות במרחב • הצגת התכנית העירונית המקודמת לשכונה בכלל ולמרחב התכנון בפרט • מתן ידע ומידע בנוגע לקידום נכון של תהליך התחדשות עירונית

1. דברי פתיחה, הצגת התכנית ומטרותיה

תכנית 'כפיר' (תא/מק/5081) מקודמת ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בהובלה ובמימון עירוניים, שמטרתה לחדש את המרחב ולהבטיח את שימור הערכים המקומיים, על בסיס מסמך המדיניות שאושר לשכונה בשנת 2023. התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר החדשה (תא/5500) והיא נמצאת לקראת הפקדה בפועל.

מנהל מחלקת תכנון מזרח הציג את מנגנון ההתחדשות העירונית, שלבים בקידום התכנית, שינויים ועדכונים שנעשו במסמך המדיניות והציג את מתווי תכנון שנבחנו בעבר.

אדריכלי התכנית הציגו את התכנון שמקודם לכלל שכונת כפיר ובפרט למבנן 3 (הליבה) כמרחב מימוש עצמאי בתכנית. התכנית כוללת הריסה של רוב מבני המגורים בתא השטח ובנייה של בנייני מגורים חדשים, לצד שימור של 4 מבנים שממוקמים בצדו המערבי של המבנן (על רחוב אל נקווה).

מנהלת היח' הקהילתית להתחדשות עירונית הציגה את התהליך המומלץ לקידום תהליכי התחדשות עירונית בדגש על התארגנות בעלי הדירות (הקמת נציגות, הובלת הליך בחירת אנשי מקצוע ע"י נציגות), אחריות כלפי אוכלוסיות רגישות, מדיניות בחינת התנהלות וזיקת

יזם (כולל בחינת תוקף נציגות, ייפוי כוח של בעלי דירות לעו"ד מייצג, ייפוי כוח ליזם ועוד) וכתובת עירונית להתייעצויות, שאלות ומענים בנושא.

להלן הנושאים העיקריים שהוצגו:

*** לצפייה במצגת מהמפגש לחצו כאן ***

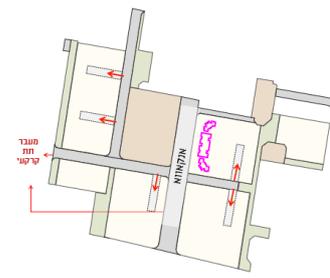
א. סטטוס התכנון והשלבים הבאים

התכנית נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים בהליך הסטטוטורי (החוקי). בעת מפגש שיתוף הציבור שהתרחש ב-2.12.25 עמדה התכנית לפני דיון בפורום מהנדס העיר (28.12.25). התכנית אושרה בפורום מהנדס העיר, אך עדיין לא אושרה סטטוטורית (חוקית). יהיה ניתן לאשרה באופן סטטוטורי רק בוועדה המקומית. היות והתכנון נסמך על עדכון תכנית המתאר (תא/5500), ניתן יהיה לקדם את התכנית המפורטת לשכונה בוועדה המקומית רק לאחר אישור עדכון תכנית המתאר (תא/5500). בכפוף לזאת, עם אישורה בפורום מהנדס העיר (ולאחר פירוט נוסף ועריכת מסמכים סטטוטוריים נדרשים), התכנית תוצג בפני הוועדה המקומית אשר תחליט על הפקדתה. עם ההפקדה, יינתן חלון זמן להגשת התנגדויות (60 יום לפי חוק התכנון והבנייה). לאחר תום תקופת הגשת ההתנגדויות הוועדה המקומית תערוך דיון בהתנגדויות שהוגשו, אליו יוזמנו המתנגדים להשמיע את טענותיהם. לאחר הדיון, הוועדה תבחן את כל ההתנגדויות ותקבל החלטה סופית לגבי התכנית ותפרסמה לציבור (מתן תוקף לתכנית). מפגשי תושבים ובעלי עניין ייערכו בנקודות זמן רלוונטיות בין השלבים הסטטוטוריים כדי לעדכן את הציבור בהתקדמות התכנית.

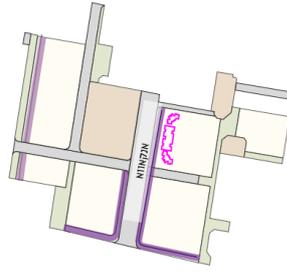


ב. עקרונות התכנון

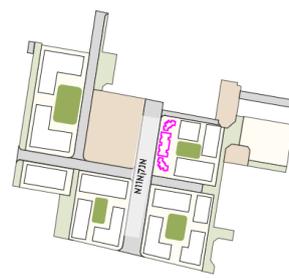
- **בינוי סביב חצרות פנימיות** – תכנון עתידי בדומה לצורת הבינוי הקיימת;
- **חזית פעילה** – בינוי הכולל חזיתות מסחריות לרחובות אל נקווה, דרך חיים בר לב ומשה דיין, שיתמוך במסחר מקומי ויעודד הליכה ברגל לאורך הרחובות;
- **כניסה לחניונים מדרכים משניות** – במטרה לאפשר תנועה רציפה ובטוחה של הולכות והולכי רגל ורכבים. לא תתאפשר כניסה לחניוני הבניינים מרחובות ראשיים (בר לב ומשה דיין).



כניסות לחניונים מדרכים משניות



חזית פעילה על דרך אלנקאווה ודרך חיים בר-לב ומשה דיין



בינוי סביב חצרות פנימיות

ג. **חלוקה ל-5 מתחמי מימוש בהתאם למבנים הקיימים** – התכנית שואפת לייצר זכויות עצמאיות בכל מרחבי התכנון, עם תלות מינימלית במרחב התכנון הסמוך ובכך לאפשר התחדשות נפרדת. דהיינו, מאפשרים לכל מרחב להתחדש בפני עצמו ללא תלות בשאר המרחבים. בכל מקרה, נושא השלביות (סדר ההריסה והבנייה) נמצא בבחינה.

ד. **שטחים ירוקים פתוחים** – שמירה על השטחים הפתוחים שקיימים בין המבנים ופיתוחם.

להלן השאלות שנשאלו במפגש והמענה שניתן:

ה. **שאלות ותשובות**

שאלה	מענה
האם השימור שמתוכנן בפרויקט אומר שהעירייה לוקחת לנו קרקע או מפחיתה זכויות?	הבניין לשימור נמצא על קרקע פרטית של בעלי הדירות. העירייה בוחנת אפשרות להקצות חלק מהשטח לשימושים ציבוריים, אך פעולה זאת אינה צפויה להשליך על נפח הבנייה הכללי במרחב. השימור אינו מפחית זכויות מהדיירים – הזכויות הכלליות של המרחב נשמרות ונלקחות בחשבון בתכנון הכולל, כך שהשימור משתלב במערך הזכויות מבלי לגרוע מהבעלים.
האם הפרויקט עתיד להיות רווחי ובר ביצוע על ידי החברות היזמיות?	התכנון מבוסס על רווח יזמי שיאפשר תכנון הפרויקט ומימושו, לרבות עמידה בדרישות הציבוריות והעירוניות כגון שימור, תשתיות ושטחים ציבוריים
למה מדובר על תוספת של 12 מ"ר בלבד?	תוספת השטח שנלקחת בחשבון במסגרת הבדיקה הכלכלית, נובעת ממדיניות העירייה לנושא זה ותואמת את מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יחד עם זאת, במסגרת ההסכמים של בעלי הדירות עם היזמים בהם העירייה אינה מהווה צד, ניתן במסגרת מו"מ בין הבעלים ליזם לייצר תוספת שטח גדולה יותר, ככול שכלכליות היזם מאפשרת זו.
האם מימוש התכנית מותנה בכך שכל המתחמים יתאחדו או יתקדמו יחד? האם מתחם אחד תלוי במתחם אחר כדי להתחיל?	התכנית שואפת לייצר תלות מינימלית בין מתחמי המימוש, בשאיפה שכל מתחם יוכל להתחיל ולהתקדם במימוש עצמאי, בהתאם להתארגנות הדיירים ולהתקדמות מול היזם.

<p>העירייה מודעת לכך שקיימים דיירים בבניין לשימור שייתכן וירצו להישאר בנכס ולא לעבור לדיר חלופי או חדש במסגרת הפרויקט. הנושא ייבחן בהמשך, במסגרת התכנון המפורט לאחר פורום מהנדס העיר, בכפוף למגבלות התכנון.</p>	<p>מה יקרה במקרה ויהיו דיירים בבניין המיועד לשימור שירצו להישאר?</p>																		
<p>לא מדובר בניוד זכויות – מכיוון והזכויות אינן מועברות למיקום אחר בעיר, אלא מקובצות בצורה פנימית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. השימור אינו פוגע בזכויות הדיירים, אלא מאוזן במסגרת תכנון כולל שמתחשב גם בצרכים הציבוריים מצד אחד וגם בזכויות הקניין הפרטי מצד שני.</p>	<p>האם מדובר בניוד זכויות עקב השימור? האם הזכויות עוברות למגרש אחר?</p>																		
<p>נושא החניה מוכר לעירייה כאחד הנושאים המרכזיים עבור תושבי שכונת כפיר, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון הכולל של המרחב. במסגרת התכנון ייבחנו פתרונות חניה כחלק מהבנייה החדשה, כדי לתת מענה הן לדיירים הקיימים והן לדיירים המתווספים. המדיניות העירונית לנושא החניה איננה מאפשרת חניות מעבר לתקן הקבוע בה עבור יחידות דיר ולכן חניות נוספות תתאפשרנה ברחובות הגובלים. חשוב לציין כי לתוספת חניות בתת קרקע קיימות משמעויות תכנוניות וכלכליות שמעמיסות על הפרויקט.</p>	<p>מה מתוכנן בנוגע לחניה? האם תהיה חניה גם לאורחים?</p>																		
<p>תוספת זכויות הבנייה המאפשרת את עצם ההתחדשות מותנית, כמו בכל תכנית אחרת בעיר, בתוספת והגדלת שטחי הציבור (גנים, מבני ציבור ושטחים פתוחים). תנאי זה מעוגן בתכנית המתאר, כאשר כל פעולה של התחדשות עירונית משמעותה תוספת תושבים הנדרשים לקבל מענה ציבורי.</p>	<p>למה הדיירים צריכים לתת שטחי ציבור, והאם העירייה לוקחת קרקע פרטית מהדיירים לצורך זה?</p>																		
<p>במתחמי התחדשות עירונית יש זכויות שמגיעות לבנות ולבני הגיל השלישי. <u>מגיל 70 ויותר:</u> היזם מחויב להציע לבעל הדירה המבוגר את אחת מהאפשרויות האלה: 1. שנמוך- קבלת דירה חדשה קטנה יותר ואת ההפרש בכסף 2. קבלת שתי דירות קטנות (גודל הדירות הוא לפי שווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל) 3. יציאה מהפרויקט ללא צורך לחזור לדירה החדשה:</p> <div data-bbox="331 1288 1098 1601" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e0f0ff; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">קבלת כסף</td> <td style="width: 33%;">רכישת דירה</td> <td style="width: 33%;">רכישת דירה</td> </tr> <tr> <td>לרכישת דירה</td> <td>אחרת בשווי</td> <td>בדיר מוגן</td> </tr> <tr> <td>אחרת בשווי</td> <td>דירת</td> <td>(וקבלת</td> </tr> <tr> <td>דירת התמורה</td> <td>התמורה</td> <td>ההפרש בכסף)</td> </tr> <tr> <td>אותה היה</td> <td>אותה היה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>אמור לקבל.</td> <td>אמור לקבל</td> <td></td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: right;"><u>מגיל 75:</u> היזם מחויב להציע את האפשרות ליציאה מהפרויקט ללא צורך לחזור בחזרה לדירה (אפשרות 3 לעיל – קבלת כסף לרכישת דירה אחרת בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל).</p> <p>*גיל האזרח הוותיק נקבע על פי גילו בתאריך הקובע – <u>היום שבו בעל הדירה הראשון בבניין חתם על החוזה.</u> **הזכות עומדת לטובת בעלי דירות שהתגוררו בדירה שנתיים לפחות לפני המועד הקובע.</p>	קבלת כסף	רכישת דירה	רכישת דירה	לרכישת דירה	אחרת בשווי	בדיר מוגן	אחרת בשווי	דירת	(וקבלת	דירת התמורה	התמורה	ההפרש בכסף)	אותה היה	אותה היה		אמור לקבל.	אמור לקבל		<p>מהם זכויות האזרחים הוותיקים בתהליכי פינוי בינוי?</p>
קבלת כסף	רכישת דירה	רכישת דירה																	
לרכישת דירה	אחרת בשווי	בדיר מוגן																	
אחרת בשווי	דירת	(וקבלת																	
דירת התמורה	התמורה	ההפרש בכסף)																	
אותה היה	אותה היה																		
אמור לקבל.	אמור לקבל																		

<p>בדיר ציבורי, החברה המשכנת היא זו שחותמת עם היזם על עסקה להתחדשות עירונית ולא הדיירים עצמם. עם זאת במרחבי התחדשות עירונית יש זכויות שמגיעות לדיירי הדיר הציבורי בהתאם לחוק;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אפשרות לסרב לחזור לבניין החדש ולעבור לדירה אחרת באותו יישוב או ביישוב אחר, לבחירתם; 2. אזרחים ותיקים שעומדים בתנאים יוכלו לבחור גם לעבור לדיר מוגן; 3. בזמן הבנייה יממן היזם לדיירים את השכירות בדירה החלופית. <p>תמורת הדירה לאחר הבנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גודל הדירה לאחר הבנייה יהיה עד 75 מ"ר ליחיד או לזוג; • עבור כל דייר נוסף, תינתן תוספת של 5 מ"ר לדירה; • בכל מקרה, גודל הדירה לא יהיה יותר מ - 90 מ"ר לאחר השלמת הבנייה. <p>תשלום שכר דירה בדירה החדשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שכר הדירה לא יעלה לאחר הכניסה לדירה המחודשת; • עם זאת, אם הגדלת הדירה חרגה מהגודל שמפורט לעיל, הדיירים יהיו חייבים בשכר דירה נוסף עבור השטח שחורג מהגודל המרבי. <p>תשלום ועד בית לאחר הבנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשלום ועד הבית לא יעלה מעבר לסכום ששולם בבניין הישן לפני הבנייה; • במקרה של חריגה מגודל הדירה בהתאם לגודל המשפחה כמפורט לעיל, הדיירים ישתתפו בחצי מהפרשי עלויות ועד הבית. 	<p>מהם זכויות דיירי הדיר הציבורי בתהליכי פינוי בינוי?</p>
--	---

לשאלות נוספות בנוגע לתכנית ופניות בנושא, מוזמנים לפנות:

- רן הורוביץ - פיפל תכנון עירוני - חברתי, יועץ חברה ושיתוף ציבור:
דוא"ל: ran@ppplan.co.il
טלפון (מוקד 24/7): 03-6555155
- מורן שרקין, עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית - היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית, מנהל השירותים החברתיים, עיריית תל אביב - יפו:
דוא"ל: sherkin_m@mail.tel-aviv.gov.il
טלפון: 03-7253813, 052-9112941

למידע נוסף ופניות לעובדים סוציאליים בתחום ההתחדשות העירונית
urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il | 03-7249015

לפרטים ולמידע נוסף בנושא התחדשות עירונית, מוזמנים לעיין בעמודים אלה שבאתר העירייה:

"התחדשות שכונת כפיר" [\[לחצו כאן לכניסה\]](#)

המחלקה להתחדשות עירונית, אגף תכנון העיר [\[לחצו כאן לכניסה\]](#)



הסכת (פודקאסט) – "עושים עיר" ההתחדשות העירונית של עיריית תל אביב - יפו [\[לחצו כאן לכניסה\]](#)

מילון מושגים בהתחדשות עירונית, אתר עיריית תל אביב - יפו [\[לחצו כאן לכניסה\]](#)

בברכה,
צוות התכנית.