סיכום מפגש בעלות ובעלי נכסים ותושבים מתחם כפיר – מבנן 4

שנערכה ב-23.12.2025

מיקום: מרכז הנוער אכפת, שכונת כפיר – תל אביב, אל נקווה	
מספר משתתפים: כ- 50 תושבים ובעלי נכסים כולל עו"ד דיירים	
משתתפים מטעם העירייה: 1. יואב זילברדיק | מנהל מחלקת תכנון מזרח 2. מורן שרקין | עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית 3. רועי יונה | התחדשות עירונית שירותים חברתיים	משתתפים מטעם החברות המייעצות: אדריכלים: 1. אלאא מנצור | בר לוי אדריכלים יועצים חברתיים: 1. רן הורוביץ | פיפל תכנון עירוני-חברתי 2. הלל אדלר | פיפל תכנון עירוני-חברתי

מטרות המפגש:

- היכרות בין הצוות העירוני שמלווה את תהליכי ההתחדשות העירונית לבעלי הדירות במרחב
- הצגת התכנית העירוני המקודמת לשכונה בכלל ולמרחב התכנון בפרט
- מתן ידע ומידע בנוגע לקידום נכון של תהליך התחדשות עירונית

1. דברי פתיחה והצגת התכנית ומטרותיה

תכנית 'כפיר' (תא/מק/5081) מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בהובלה ומימון 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 המדינות והציג את מתווי תכנון שנבחנו בעבר.

אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המקודם לכלל שכונת כפיר ובפרט למבנן 4 כמרחב מימוש עצמאי בתכנית. התכנית כוללת הריסה של רוב מבני המגורים בתא השטח ובנייה של בנייני מגורים חדשים, לצד יצירת מערכת דרכים חדשה הכוללת בין היתר דרך חדשה המחברת בין אל נקווה למשה דיין.

נציגות מחלקת השירותים החברתיים ויועצי החברה, הציגו את התהליך המומלץ לבחירת אנשי מקצוע על ידי בעלי הדירות, תפקיד נציגות הדיירים ואת הכתובות לפניות בנושא.

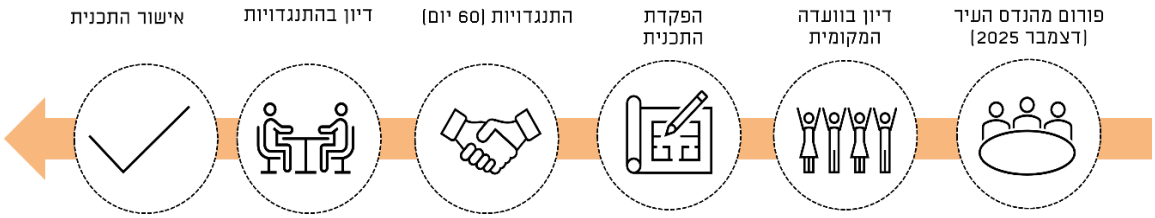
לאחר הצגת הנושאים הנ"ל, נענו שאלות שעלו מטעם בעלי הדירות.

*** לצפייה במצגת מהמפגש לחצו כאן ***

2. סטטוס התכנון והשלבים הבאים

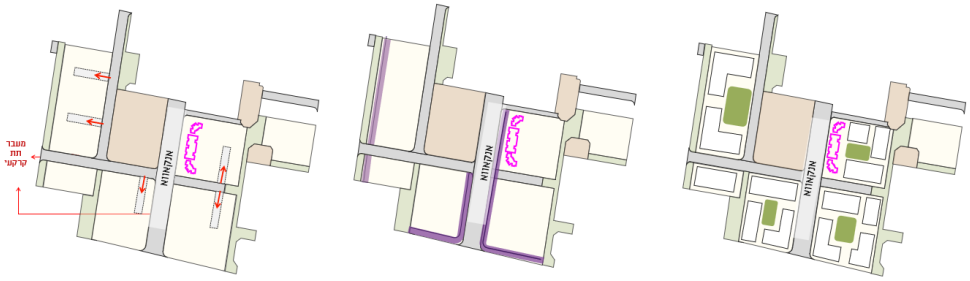
התכנית נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים ביחס להליך הסטטוטורי (החוקי). בעת המפגש שיתוף הציבור שהתרחש ב-23.2.2025 עמדה התכנית לפני דיון בפורום מהנדס העיר (28.12.25). התכנית אושרה בפורום מהנדס העיר, אך עדיין לא אושרה סטטוטורית (חוקית). יהיה ניתן לאשרה באופן סטטוטורי רק בוועדה המקומית. היות והתכנון נסמך על עדכון 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

.



3. עקרונות התכנון

- **בינוי סביב חצרות פנימיות** – תכנון עתידי בדומה לצורת הבינוי הקיימת;
- **חזית פעילה –** בינוי הכולל חזיתות מסחריות לרחוב 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 לחניונים מרחובות ראשיים (בר לב ומשה דיין).



ביניוי סביב חצרות פנימיות | חזית פעילה על דרך אלנקאווא ודרך חיים בר-לב ומשה דיין | כניסות לחניונים מדרכים משניות

- **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 והבניה) נמצא בבחינה.
- **שטחים ירוקים פתוחים –** שמירה על השטחים הפתוחים הקיימים בין המבנים ופיתוחם.

4. שאלות ותשובות

שאלה	מענה
מה מתוכנן להיבנות במקום המבנים הקיימים במתחם?	המבנים הקיימים ייהרסו ובמקומם יוקמו בניינים בני 8.5 קומות וכן מגדלים בני כ-20 קומות. התכנון מדגיש היררכיה בגבהים, גבוהה בצירים הראשיים, ומתונה יותר במרכז השכונה.
למה ממקמים שטחי ציבור (כגון גני ילדים) דווקא בתוך המתחם שלנו ולא במתחמים אחרים או במקום מרוכז?	ההקצאה הציבורית שהוגדרה למבנן זה היא לספק שטחי ציבור בנויים ופתוחים. הקצאה זו מהווה תנאי הכרחי לקבלת תוספת זכויות הבנייה והגדלת הדירות (ביחס המרה של כ-1:3), שכן גידול האוכלוסייה מחייב מענה ציבורי הולם. מבחינה תכנונית, הוחלט לבזר את המטלות הציבוריות בין המבננים ולא לרכזם במקום אחד (כמו במבנן הליבה) כדי לאפשר לכל מתחם עצמאות במימוש ללא תלות באחרים. כמו כן, מיקום מוסדות רגישים כגון גני ילדים נקבע מתוך שאיפה למקמם במיקום המיטבי.
מהי תב"ע? האם כבר יש תוכנית שמראה איפה תהיה הדירה שלי, איך ייראה הבניין והקומה?	תכנית בניין עיר או בראשי תיבות תב"ע היא מסמך בעל תוקף חוקי שמסדיר את השימוש בקרקע בשטח נתון כלשהו. התב"ע מגדירה את עקרונות התכנון: מה מותר לבנות בשטח, לאילו שימושים הוא מיועד, באיזה חלק של המתחם ניתן לבנות, נפחי הבנייה וכיו"ב. בשלב זה התכנית עדין לא מגדירה כיצד יראה הבניין או את מיקום דירה לאחר אישור התכנית, בעלי הדירות והיזמים שנבחרו יוכלו לערוך תכנית מפורטת במסגרת הבקשה להיתר בניין, אשר תכלול את הפרטים הנ"ל. היתרי בניה אפשר להוציא אך ורק לאחר אישור תכנית בניין עיר מפורטת או מתוקף תוכנית בניין עיר תקפה ועל פי תנאי התוכנית.
האם מימוש התוכנית מותנה בכך שכל המתחמים יתאחדו או	התכנית שואפת לייצר תלות מינימלית בין מתחמי המימוש, בשאיפה שכל מתחם יוכל להתחיל ולהתקדם במימוש עצמאי, בהתאם להתארגנות הדיירים ולקידום מול היזם.

יתקדמו יחד? האם מתחם אחד תלוי במתחם אחר כדי להתחיל?	
מדוע מוסיפים שטחי מסחר בתוך השכונה?	המדיניות העירונית שואפת לייצר "חזית פעילה" ועירוב שימושים ברחובות משה דיין, ציר בר לב ורחוב אל נקווה כדי להפוך את הרחובות לבטוחים ונעימים להליכה, ולספק שירותים בסיסיים (כגון מכולת, בית קפה ומסחר מקומי) במרחק הליכה מהבית. שטחי המסחר המתוכננים הם מועטים (כ-1.5% מסך השטחים) ונועדו לשרת את הצרכים של האוכלוסייה המקומית המתרחבת ולסייע בצמצום השימוש ברכבים פרטיים תכנון שטחי המסחר נעשה בהתאם לעדכון תכנית המתאר והמדיניות העירונית.
מהם השטחים הציבוריים שמוקצים לפרויקט?	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. בשלב זה טרם ניתן לקבוע מה השימושים הציבוריים שיהיו ואלה יקבעו בהמשך בהתאם לצרכי התושבים. השטח המדובר מתאים לכל הפחות לאשכול גני ילדים והוא השימוש הנדרש ביותר עבור הציבור, אך ייתכן וישמש לצרכים נוספים כמו מועדון קשישים או שימוש ציבורי אחר.עם זאת ניתן להניח שישנם שימושים ציבוריים הדורשים שטחים נרחבים כמו בית ספר, לא יתאפשרו במתחם.
האם יהיו חניות גם לשטחים הציבוריים?	עקרונות התכנית בניין העיר שמקודמת כעת, לוקחת בחשבון תקן של חנייה עבור כל 100 מ"ר מהשטח הציבורי. כאשר יוגדר השימוש המדויק של כל שטח ציבורי בנוי, יותאם תקן החניה הרלוונטי לשימוש הנדרש, בהתאם לתקנות והמדיניות העירונית.
מה מתוכנן בנוגע לחניה? האם תהיה חניה גם לאורחים?	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 החנייה איננה מאפשרת חניות מעבר לתקן הקבוע בה עבור יחידות דיור ולכן חניות נוספות תתאפשרנה ברחובות הגובלים. חשוב לציין כי לתוספת חניות בתת קרקע קיימות משמעויות תכנוניות וכלכליות המעמיסות על הפרויקט.
מהם זכויות האזרחים הוותיקים בתהליכי פינוי בינוי?	במתחמי התחדשות עירונית יש זכויות המגיעות לבני הגיל השלישי. <u>מגיל 70 ומעלה:</u> היזם מחויב להציע לבעל הדירה המבוגר את אחת מהאפשרויות הבאות: 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:

	  <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) *גיל האזרח הוותיק נקבע פי גילו בתאריך הקובע – <u>היום בו הבעל דירה הראשון בבניין חתם על החוזה.</u> **הזכות עומדת לטובת בעלי דירות שהתגוררו <u>בדירה שנתיים לפחות לפני המועד הקובע.</u> לקריאה נוספת על זכויות אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות עירונית – <u>קראו כאן במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</u>
מהם זכויות דיירי הדיור הציבורי בתהליכי פינוי בינוי?	בדיור ציבורי, החברה המשכנת היא זו שחותמת עם היזם על עסקה להתחדשות עירונית ולא הדיירים עצמם. עם זאת במרחבי התחדשות עירונית יש זכויות המגיעות לדיירי הדיור הציבורי בהתאם לחוק: 1. אפשרות לסרב לחזור לבניין החדש ולעבור לדירה אחרת באותו יישוב או ביישוב אחר, לבחירתם; 2. אזרחים ותיקים שעומדים בתנאים יוכלו לבחור גם לעבור לדיור מוגן; 3. בזמן הבנייה יממן היזם לדיירים את השכירות בדירה החלופית. תמורת הדירה לאחר הבנייה: • 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. תשלום שכר דירה בדירה החדשה: • 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. תשלום ועד בית לאחר הבנייה: • 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;

לשאלות נוספות בנוגע לתכנית ופניות בנושא, מוזמנים לפנות:

רן הורוביץ - פיפל תכנון עירוני – חברתי, יועץ חברה ושיתוף ציבור:
מייל:ran@pplan.co.il
טלפון (מוקד 24/7): 03-6555155

מורן שרקין, היחידה להתחדשות עירונית במינהל השירותים החברתיים, עיריית תל אביב יפו:
מייל:sherkin_m@mail.tel-aviv.gov.il
טלפון: 052-9112941, 03-7253813

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

לפרטים נוספים ומסמכים וחומרים בנושא התחדשות עירונית, מוזמנים לעיין בעמודים הבאים באתר 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]