

סיכום מפגש בעלות ובעלי נכסים ותושבים מתחם כפיר – מבנן 5
שנערכה ב-16.12.2025

| מיקום: מרכז הנוער אכפת, שכונת כפיר | |
|--|---|
| מספר משתתפים: כ- 12 תושבים ובעלי נכסים כולל עו"ד דיירים | |
| משתתפים מטעם החברות המייעצות: אדריכלים: 1. אלאא מנצור בר לוי אדריכלים יועצים חברתיים: 1. איתן סרבר פיפל תכנון עירוני-חברתי 2. נטלי בולוטוב פיפל תכנון עירוני-חברתי | משתתפים מטעם העירייה: 1. יואב זילברדיק מנהל מחלקת תכנון מזרח 2. גל מי-בר-הלר מנהלת התחדשות עירונית שירותים חברתיים 3. מורן שרקין עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית 4. וילנה שר התחדשות עירונית שירותים חברתיים |

| מטרות המפגש: |
|---|
| <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 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 מגננון 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 5 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.

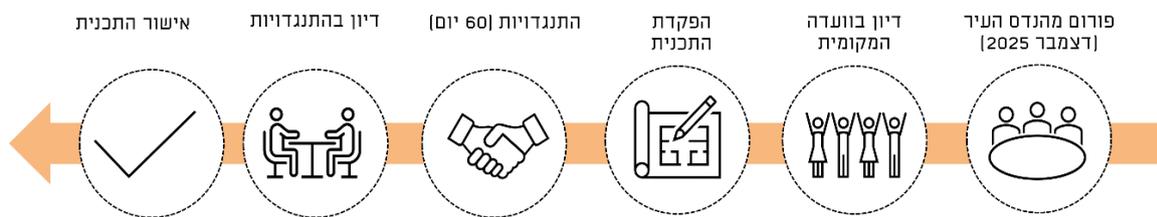
נציגות מחלקת השירותים החברתיים ויועצי החברה, הציגו את התהליך המומלץ לבחירת אנשי מקצוע על ידי בעלי הדירות, תפקיד נציגות הדיירים ואת הכתובות לפניות בנושא.

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

***** לצפייה במצגת מהמפגש לחצו כאן *****

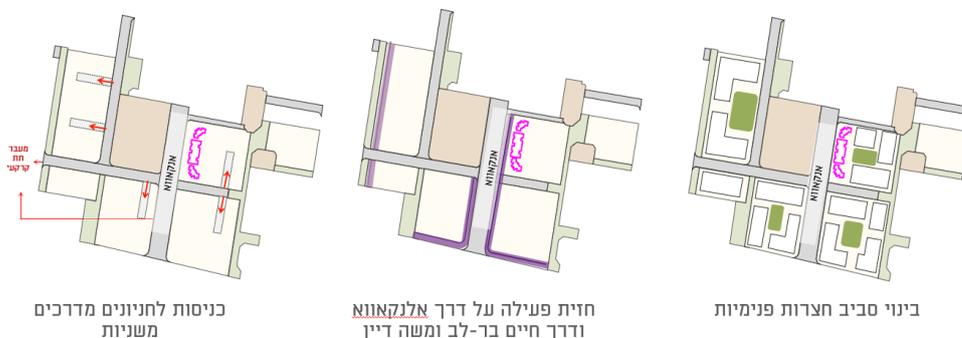
2. סטטוס התכנון והשלבים הבאים

התכנית נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים ביחס להליך הסטטוטורי (החוקי). בעת המפגש שיתוף הציבור שהתרחש ב-16.2.2025 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 יערכו במקודם 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).



- **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 |
|--|--|
| 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. |
| איך ואיפה מגישים התנגדויות? האם יש דרך מקוונת להגיש התנגדויות? | לאחר סיום התכנון, התכנית תופקד לעיון הציבור ותהיה נתונה לקבלת התנגדויות. כל בעל עניין לקרקע, יוכל להיכנס לאתר מינהל התכנון, לעיין במסמכי התכנית ולהגיש התנגדות באופן מקוון ומסודר. שלב זה אורך 60 יום וההתנגדויות שיעלו, ידונו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה שתחליט אם לקבל את ההתנגדות ולערוך שינויים בתכנית, או לדחותה. |
| מה נדרש כדי שהעירייה תכיר ביזם? | כדי להכיר ביזם במהלך הליך התכנון, נדרש להעביר לבחינת העירייה מספר מסמכים שמציגים את היקף בעלי הדירות החתומים לו ואופי התנהלות הקשר, בהתאם לנוהל של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מומלץ כי טרם התחלת פעילות היזם לקידום התכנית המאושרת, תקום נציגות של בעלי הדירות, שתיבחר בהליך תקין על ידי רוב בעלי הדירות. לאחר בחירת הנציגות, מומלץ לערוך מכרז לבחירת משרד עו"ד, אשר ילווה את בעלי הדירות בתהליך ויסייע בעריכת מכרז והקשר עם היזמים. |
| מהי נציגות דיירים? מה תפקידה וכיצד מקימים אותה? | נציגות הדיירים היא גוף שנועד לסייע בהתארגנות בעלי הנכסים ולייצגם מול גורמי המקצוע (כמו יזם, עורך דין, מפקח וכו'), הרשות המקומית ומוסדות התכנון. הנציגות פועלת כגורם מתווך המנגיש מידע ובונה יחסי אמון, אך חשוב להדגיש כי היא אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים על הסכמים או לקבל החלטות מהותיות המשפיעות על זכויותיהם. בחירת הנציגות נעשית באספת דיירים שבה בעלי נכסים מציעים עצמם להתנדב לתפקיד, ומינויים נכנס לתוקף לאחר חתימה על "כתב הסמכה" על ידי לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבניין. תפקידי הנציגות כוללים ריכוז ומיפוי של צרכי הדיירים, עדכונם השוטף בסטטוס הפרויקט והובלת תהליכי בחירת אנשי המקצוע המלווים. חברי הנציגות מלווים את עורך הדין במשא ומתן מול היזם, אך הבחירה הסופית בזהות היזם ובאישור התוכנית נותרת תמיד בידי כלל בעלי הנכסים. |

| | |
|---|--|
| <p>לקריאה נוספת על תפקיד הנציגויות ועקרונות לבנייתה – קראו כאן במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</p> | |
| <p>עורך הדין הוא מטעמם של בעלי הדירות בלבד ונבחר על ידם באופן עצמאי כדי להבטיח את ייצוג האינטרסים שלהם באופן בלעדי. מומלץ כי תהליך הבחירה יובל על ידי נציגות הדיירים, שתקיים הליך מסודר לבחינת מספר משרדים ותביא את ההצעות להחלטה סופית של כלל בעלי הנכסים באסיפה כללית.</p> | <p>מי אמור לבחור את עו"ד הדיירים?</p> |
| <p>על פי התכנית המוצעת עבור המבן, הפרויקט יכלול 5 מבנים. מבחינת גובה הבנייה, התכנון כולל שני מגדלים של עד כ-20 קומות (ההחלטה הסופית אם יהיו 16, 18 או 20 קומות תתקבל בעתיד), בעוד שיתר המבנים במתחם יהיו בני כ-8.5 קומות, כאשר ה"חצי" מייצג קומה נסוגה. בסך הכל, המבן צפוי להכיל כ-300 דירות חדשות, זאת לעומת 102 הדירות הקיימות בו כיום (הנושא נמצא בבדיקה). יודגש כי התוכנית קובעת את מסגרת הזכויות ואת מספר הדירות והקומות המקסימלי, אך עיצוב הבניינים ואופי פיזור הדירות ייעשה בשלבי התכנון הבאים על ידי היזמים, לאחר אישור התכנית בניין עיר.</p> | <p>כמה מבנים, כמה קומות וכמה דירות יהיו ע"פ התכנית?</p> |
| <p>התכנית שואפת לייצר תלות מינימלית בין מתחמי המימוש, בשאיפה שכל מתחם יוכל להתחיל ולהתקדם במימוש עצמאי, בהתאם להתארגנות הדיירים ולקידום מול היזם.</p> | <p>האם מימוש התוכנית מותנה בכך שכל המתחמים יתאחדו או יתקדמו יחד? האם מתחם אחד תלוי במתחם אחר כדי להתחיל?</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. בשלב זה טרם ניתן לקבוע מה השימושים הציבוריים שיהיו ואלה יקבעו בהמשך בהתאם לצרכי התושבים</p> | <p>מהם השטחים הציבוריים שמוקצים לפרויקט?</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 דיור ולכן חניות נוספות תתאפשרנה ברחובות הגובלים. חשוב לציין כי לתוספת חניות בתת קרקע קיימות משמעויות תכנוניות וכלכליות המעמיסות על הפרויקט.</p> | <p>מה מתוכנן בנוגע לחניה? האם תהיה חניה גם לאורחים?</p> |
| <p>תוספת השטח אשר נלקחת 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, ככל שכלכליות היזם מאפשרת זו.</p> | <p>למה מדובר על תוספת של 12 מ"ר בלבד?</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|------------|-------------|------------|-----------|------------|------|--------|-------------|--------|-------------|----------|----------|--|------------|-----------|--|---|
| <p>מחסנים אינם מהווים זכות מוקנית בתוכנית התב"ע, המגדירה גבולות תכנון כלליים בלבד, ולכן שילובם תלוי בתכנון המפורט ומהווה נושא למשא ומתן מול היזם. האפשרות למתן מחסנים נבחנת בהתאם ל"סל הזכויות" והאיזון הכלכלי של המיזם, המשלב מגבלות תכנוניות כגון תקני חנייה, צרכי ציבור לצד תמריצים כפטור מלא מהיטל השבחה, שנועדו להבטיח רווחיות יזמית המאפשרת את היתכנות הפרויקט ומימוש</p> | <p>האם נקבל מחסנים בדירות החדשות?</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>העירייה מחייבת את היזם להקים קרן תחזוקה עבור בעלי הדירות הוותיקים, שמטרתה מימון עלויות ועד הבית למשך 10 שנים. בנוסף, בעלי הדירות החוזרים יהיו זכאים להנחה הדרגתית בתשלום הארנונה לתקופה של 5 שנים.</p> | <p>האם העירייה יכולה להשית על היזם לתת הנחה בתשלום ועד הבית? ובארנונה?</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>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 הפרש 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="333 898 1094 1207" style="background-color: #e0f0ff; padding: 10px; 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 פי גילו בתאריך הקובע – <u>היום בו הבעל דירה הראשון בבניין חתם על החוזה ואחוז החתימות שנערך עד החתימה.</u> **הזכות עומדת לטובת בעלי דירות שהתגוררו <u>בדירה שנתיים לפחות לפני המועד הקובע.</u></p> <p>לקריאה נוספת על זכויות אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות עירונית – <u>קראו כאן במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</u></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 המגיעות לדיירי הדיר הציבורי בהתאם לחוק; 1. אפשרות לסרב לחזור לבנין 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> | <p>מהם זכויות דיירי הדיר הציבורי בתהליכי פינוי בינוי?</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <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; | |
|--|--|

לשאלות נוספות בנוגע לתכנית ופניות בנושא, מוזמנים לפנות:

רן הורוביץ - פיל 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: 03-7253813, 052-9112941

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 [\[לחצו כאן לכניסה\]](#)

בברכה,
צוות התכנית