

**סיכום מפגש בעלי נכסים ותושבים מתחם כפיר – מבן 6**  
**שנערכה ב-16.12.2025**

<b>מיקום: מרכז הנוער אכפת, שכונת כפיר</b>	
<b>מספר משתתפים: כ- 10 תושבים ובעלי נכסים כולל עו"ד דיירים</b>	
<b>משתתפים מטעם העירייה:</b>	<b>משתתפים מטעם החברות המייעצות:</b>
1. יואב זילברדיק   מנהל מחלקת תכנון מזרח	<b>אדריכלים:</b>
2. גל מי-בר-הלר   מנהלת התחדשות עירונית	1. אלאא מנצור   בר לוי אדריכלים
שירותים חברתיים	<b>יועצים חברתיים:</b>
3. מורן שרקין   עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית	1. איתן סרבר   פיפל תכנון עירוני-חברתי
4. וילנה שר   התחדשות עירונית שירותים חברתיים	2. נטלי בולטוב   פיפל תכנון עירוני-חברתי

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

**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 המדיניות והציג את מתווי תכנון שנבחנו בעבר.

אדריכלית התכנית הציגה את התכנון המקודם לכלל שכונת כפיר ובפרט למבן 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.

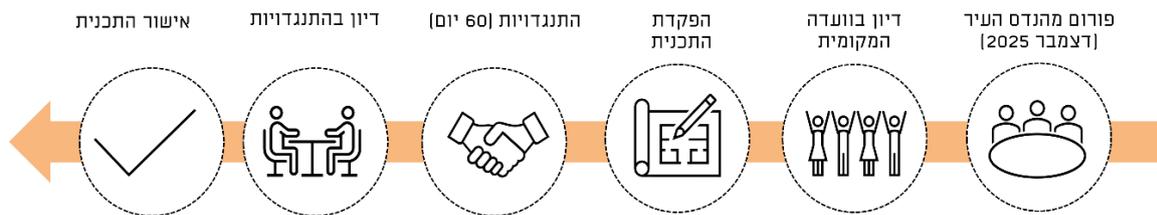
נציגות מחלקת השירותים החברתיים ויועצי החברה, הציגו את התהליך המומלץ לבחירת אנשי מקצוע על ידי בעלי הדירות, תפקיד הנציגות הדיירים ואת הכתובות לפניות בנושא.

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

## \*\*\* לצפייה במצגת מהמפגש לחצו כאן \*\*\*

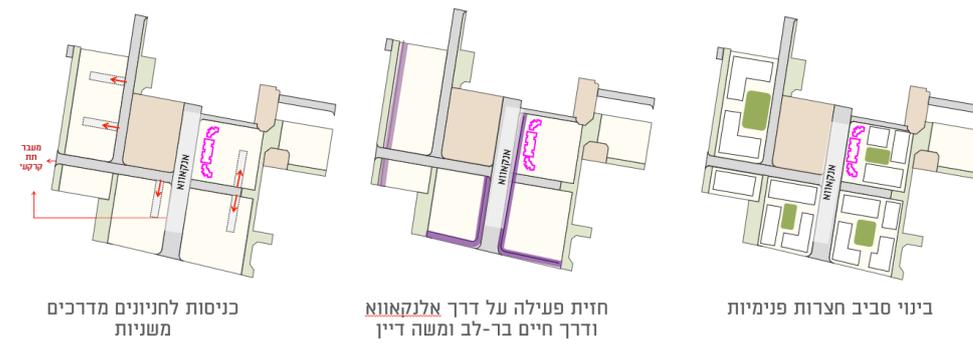
### 2. סטטוס התכנון והשלבים הבאים

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 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).



- **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.
בשלב הצגת מסמך המדיניות נאמר שתהיה מעטפת של בניה לגובה על משה דיין ואילו עכשיו נאמר יהיה רק בניין אחד גבוה במתחם שלנו? איזה מהבניינים זה יהיה?	זהות הבניין הגבוה במתחם טרם נקבעה והיא תתגבש רק בשלבי התכנון המפורט על ידי האדריכלים והיזם שייבחר. בעוד שמסמך המדיניות הראשוני בחן חלופות של בנייה מתונה יותר (כ-12 קומות), בדיקות תכנוניות וכלכליות מעמיקות שנערכו בשיתוף היחידה הכלכלית בעירייה העלו כי נדרש נפח בנייה משמעותי יותר, כדי להבטיח את היתכנות הפרויקט ומימושו. חשוב להבהיר כי למסמך המדיניות אין תוקף סטטוטורי (חוקי) מחייב, אלא הוא מהווה מסמך מנחה בלבד. על כן, התכנון הנוכחי שואף לרכז את הבנייה לגובה בבניין מגדלי אחד במטרה לייצר סביבו בנייה מתונה יותר שתאפשר את שימור החצרות הפנימיות והשטחים הפתוחים לרווחת התושבים. בכל מקרה הבניין הגבוה במתחם ימוקם לאורך ציר התנועה המרכזי, משה דיין

<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 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>לפי החוק מהן התמורות שיקבלו הדיירים? החוק מדבר על עד 12 מ"ר תמורות.</p>																		
<p>חלוקת הדירות החדשות ומיקומן יתבצעו על בסיס טבלת ניקוד ודירוג שתיערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם בעלי הדירות (במימון היזם), המשקללת פרמטרים כגון כיווני אוויר, קומה ומצב הדירה הקיימת לפי החלטת בעלי הדירות. זכות הבחירה בין המגדל לבניינים הנמוכים תינתן לפי סדר הדירוג בטבלה, כך שמי ששווי דירתו הנוכחית גבוה יותר יבחר ראשון. בנוסף, ישנן דוגמאות בהסכמי פינוי בינוי למנגנון "שדרוג" המאפשר לדיירים לבחור דירה אחרת בתוספת תשלום ובהנחה מוסכמת, במטרה להבטיח חלוקה שוויונית, שקופה והוגנת כנהוג במיזמי פינוי-בינוי. להדגיש כי נושא זה אינו נקבע במהלך תכנון תכנית בניין העיר.</p>	<p>איך יוחלט אילו דירות יהיו במגדל ואילו בבניינים הנמוכים יותר?</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 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 1332 1093 1646" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <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.</u>  **הזכות עומדת לטובת בעלי דירות שהתגוררו <u>בדירה שנתיים לפחות לפני המועד הקובע.</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><u>לקריאה נוספת על זכויות אוכלוסיות מיוחדות בהתחדשות עירונית – קראו כאן במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</u></p>	
<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;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אפשרות לסרב לחזור לבניין החדש ולעבור לדירה אחרת באותו יישוב או ביישוב אחר, לבחירתם;</li> <li>2. אזרחים ותיקים שעומדים בתנאים יוכלו לבחור גם לעבור לדיר מוגן;</li> <li>3. בזמן הבנייה יממן היזם לדיירים את השכירות בדירה החלופית.</li> </ol> <p>תמורת הדירה לאחר הבנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גודל הדירה לאחר הבנייה יהיה עד 75 מ"ר ליחיד או לזוג;</li> <li>• עבור כל דייר נוסף, תינתן תוספת של 5 מ"ר לדירה;</li> <li>• בכל מקרה, גודל הדירה לא יהיה יותר מ-90 מ"ר לאחר השלמת הבנייה.</li> </ul> <p>תשלום שכר דירה בדירה החדשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שכר הדירה לא יעלה לאחר הכניסה לדירה המחודשת;</li> <li>• עם זאת, אם הגדלת הדירה חרגה מהגודל שמפורט לעיל, הדיירים יהיו חייבים בשכר דירה נוסף עבור השטח שחורג מהגודל המרבי.</li> </ul> <p>תשלום ועד בית לאחר הבנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תשלום ועד הבית לא יעלה מעבר לסכום ששולם בבניין הישן לפני הבנייה;</li> <li>• במקרה של חריגה מגודל הדירה בהתאם לגודל המשפחה כמפורט לעיל, הדיירים ישתתפו בחצי מהפרשי עלויות ועד הבית;</li> </ul>	<p>מהם זכויות דיירי הדיר הציבורי בתהליכי פינוי בינוי?</p>

**לשאלות נוספות בנוגע לתכנית ופניות בנושא, מוזמנים לפנות:**

רן הורוביץ - פיל תכנון עירוני – חברתי, יועץ חברה ושיתוף ציבור:  
מייל: [ran@pplan.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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