

## כפר שלם, תל אביב פרופיל סביבת מגורים



**אשדר במרכז**

החיים בתל אביב, הבית בכפר שלם.

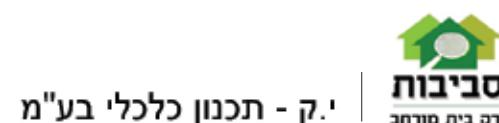
## אודות המחברים

**אלון גריינברג** – מתכנן ערים ואזורים (תואר שני - MURP), בוגר הטכניון. מנכ"ל "סביבות - בדק בית מורחבי", המספקת פתרונות "יעוז מקצועיים לרכשי דירות. יועץ כלכלי וטכנוני בפרויקטים פרטיים וציבוריים. פיתח מודל ייחודי בתחום הנדל"ן המסתחר, אשר זכה לכיסוי נרחב בעיתונות הכלכלית. מנהל מקצועי של פורום פיתוח אורבני ותשתיות באתר האינטרנט תפוז. חבר באיגוד המתכננים.

**ישראל קורץ** – כלכלן אורבני, בוגר האוניברסיטה העברית בכלכלת ומדע המדינה, מוסמך ל민היל עסקים (MBA). בכיר לשעבר במשרד האוצר. מנכ"ל חברת י.ק. – תכנון כלכלי בע"מ. בעל ניסיון של למעלה מ-30 שנה בסקטור הציבורי והפרטי, בכלל זה מעורבות בהקמת חברות תכניות אב ומתארא, בדיקה של פרויקטים רבים ומורכבים בענפי הנדל"ן והפיתוח העירוני והאזורית ויועץ לגורמים ציבוריים ופרטיים בכל הענפים.

הערה: החומר המופיע בסקירה מושווה אינדיקטיבית בלבד לפרופיל היישוב והאזור. הוא הוקן על ספק סיווגים בשטח, פגימות וראיניות ומקורות מידע רשמיים וכמיינם ככל האפשר. יחד עם זאת, בשל התקף הסקירה ומורכבותה יתכונו א-דוקים. יודגש כי חומר זה אינו בוגדר מצג מחייב מצד החברה או/או הייעצים אשר חיברו את הסקירה המקצועית והמחברים אינם אחראים לדיויק או לסתירות או השמות של נתונים מסווגים כלשהן.

© כל הזכויות שמורות לאلون גריינברג (סביבות - בדק בית מורחבי) ולי.ק. – תכנון כלכלי בע"מ.  
אין להעתיק, להפיץ, לשכפל, לצלם, לתרגם בדרך כלשהו – ובכל אמצעי אלקטרוני, אופטי, מכני או אחר – חלק כלשהו של מסמך זה, לרבות באמצעות הקלטה והקלדה, ללא אישור מפורש בכתב מלאן גריינברג ו.ק. תכנון כלכלי בע"מ.



## תוכן עניינים

1.	מבוא .....
2.	פרופיל השכונה והיישוב .....
3.	פרופיל פיזי .....
4.	פרופיל האוכלוסייה .....
5.	תחבורה ו נגישות .....
6.	מערכת החינוך .....
7.	שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה .....
8.	שטחים ירוקים .....
9.	aicות הסביבה .....
10.	ביטחון אישי .....
11.	סיכום .....



הדמיית לילה



## מבוא

מטרה של חוברת זו היא הצגת פרוfil אורבני של שכונת כפר שלם על רקע העיר תל-אביב, תוך בחינה מksamעתית של איכות החיים בסביבת המגורים של הפרויקט אשר נבנה על-ידי חברת אשדר. חוברת זו כוללת תתייחסות למגוון תחומיים, כגון: חינוך, קהילה, תחבורה, שירותים ציבורי ומסחרי, איכות הסביבה ועוד. יודגש כי העבודה הוכנה באופן בלתי תלוי על-ידי צוות מקצועני ומומשן.

### הנתונים לבדיקה נאספו בכמה דרכים:

- סיורי שטח.
- ראיונות עם תושבי השכונה.
- ראיונות ופגישות עם בעלי תפקידים שונים בעירייה.
- שיחות עם יוצאים וمتכננים.
- תכניות מתאר סטטוטוריות.
- מקורות מידע רשתיים, אתרי אינטרנט ועיתונות.

## פרופיל השכונה והיישוב

תל-אביב יפו היא עיר בORITY החוף אשר נוסדה בשנת 1909 ומהווה את מרכז הכלכלה, התרבות, המסחר והתקישות של ישראל.

בת"א מתגוררים כ-405,000 תושבים, ועפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לעיר מדרג חברתי-כלכלי 8 מתוך 10 - הדירוג הגבוה ביותר מבין הערים הגדולות.

בת"א שוכנים המערכת הבנקאית של ישראל, הבורסה לנירות ערך, שגרירותים זרות ושל מרכזי תרבות ומוסחר ארציים. בשנת 2003 הוכרה "העיר הלבנה" בת"א כאטרטורשת עולמית. בנוסף להיותה מטרופולין, תל-אביב הינה "עיר עולם" בהתחנות, זאת בשל מרכזיותה בתחוםים רבים וקשריה הגלובליים. העיר מנהיגת וחברה בארגון "פורום ה-15".

לאחרונה, אושרה במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה של תל-אביב תוכנית המתאר הכלכלנית החדשה של העיר, תא/50.000. תוכנית המתאר קובעת את מגמות התכנון ואופן התפתחותה של העיר עד לשנת העיד 2025. התוכנית מסתמכת על " חזון העיר ", אותו אימצה מועצת העיר לפני מספר שנים ובהתאם לקווים האסטרטגיים המרכזיים שנקבעו בו: חיזוק מעמדה של העיר תל-אביב כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילאים, פיתוח סביבה אטרקטיבית פתוחה להתחדשות המשמרת את המורשת, פועלת לצמצום מטרדי סביבה ומקדמת מערכת תחבורה רב-אמצעית.

תכנית המתאר החדשה של ת"א מציעה לפתח את מזרחה של תל-אביב כרבע מגורי מגוון ואיכותי, להפוך אזור תעשייה מושנים לאזורי תעסוקה מודרניים וליצור רובע ירוק יותר.

שכונת כפר שלם היא אחד מאזוריו המרכזיים של דרום מזרח תל-אביב, ונמצאת בתחום מתרחש של התחדשות עירונית מזה שנות רבות.

פרויקט המגורים של אshedר ממוקם באחד הרחובות היוקרתיים באזורי - רחוב אונטרמן שבשכונת נווה כפיר המפתחת והנחשבת לאחת האיכותיות בדרום-מזרח העיר. מרבית מבני המגורים בנווה כפר חדשים ייחסית, ובשנים האחרונות ניתן להבחין כי זוגות צעירים מזרים אחרים מטרופולין ת"א.



## פרופיל פיזי

כפר שלם רבתיה היא שכונה המהווה חלק מרובע מזרח העיר, המשתרע ממזרח לאילון. גבולות כפר שלם: דרך ברלב מדרום, דרך הטיסים ממזרח, לה גוארדיה מצפון ודרך משה דיין ממערב.

לשכונות כפר שלם מיקום אסטרטגי בלבו הגיאוגרפי של מטרופולין תל-אביב ונגישות מצוינת לציריו תחבורתי ראשיים, מתחמי מסחר ובילוי, ריכוזי תעסוקה ושטחים פתוחים - הן ברמה האזוריית והן ברמה הארץית. בנוסף לכך, הקו הסגול והצהוב של הרכבות הילדה מתוכנן לעبور באזורי זה. לשכונות כפר שלם קייבבה ייצאת דופן לאלפי דונמים של פארקים, גנים, שטחים פתוחים וחופים, המצויים למרחק הליכה או נסעה קצרה מפרויקט המגורים של אשדר. בשכונה קיימים מערכות נרחבות, מגוון ואיכותי של מוסדות חינוך, שירותים ציבוריים, תרבותיים, חברות וקהילה העונה על מרבית צרכי התושבים.

כפר שלם רבתיה מחולקת לכמה שכונות, ביניהן: נווה ברבור, נווה חן ונווה אליעזר. כאמור, פרויקט המגורים של אשדר ממוקם בדרך אונטרמן היוקרתי שבשכונת נווה כפיר המתפתחת והנחשכת לאחת האיות הראשיות בדרום-מזרח העיר. לרוחב אונטרמן מיקום נוח מאד, הוא מצלב עם דרך ברלב הראשית, אך למורת זאת נחשב לשקט מאד ובעל תנופה דיללה של רכבים.

פרויקט אשדר נהנה מקרבה למוסדות חינוך וקהילה, פארקים (כולל פארק בגין הממידים), תנומות נוער ומרכזיםissenschaftיים שכונתיים. רחוב אונטרמן עצמו, מפואר בגין לכוון צפוף, סוכן בתכנית המתאר החדשנית של תל-אביב כ"ציר ירוק" - ציר יידידות להולכי רגל ורוכבי אופניים שיכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים, נתיבות מוגברות ועוד. כבר כיום הרחוב מטופח, נאה ונעים להסתובב בו.

להבדיל מחלקים אחרים בכפר שלם בפרט ודרום-מזרח ת"א בכלל, מרבית המבנים בנווה כפיר נבנו בשנות ה-50-60 ואילך. עובדה זו מסייעת למשיכת אוכלוסייה איזוטית וזגות צעירים למקום. רוב המבנים באזור נווה כפיר הם בבנייה רוויה של כ-4-8 קומות (בחלקים אחרים של כפר שלם ישנה גם בנייה גבוהה יותר), לצד בתים צמודי קרקע שהלקם מתוכננים להתפנות בעתיד במסגרת תוכנית "פינוי-בנייה".

כיום בכפר שלם רבתיה קיימות כ-11,000 יחידות דיור, אך התכנון הקיים מאפשר תוספת של כ-2,500 יח"ד נוספות - רובן נכללות בתוכנית "פינוי-בנייה" שעדיין לא מומשה. בנוסף לכך, ברחבי השכונה קיימים עדין שטחים פנוים שמקודמים לצורך בנייה למגורים בטוווח הקרוב. בהמשר לביר, בחלקים מסוימים של השכונה ישנה תופעה של פליישות ובניה לא חוקית. בנייה זו לעיתים פוגעת בשטחים ציבוריים ובתשתיות, למשל פלישה לצירי תחבורה. יש לשער כי עם השלמת הליך ה"פינוי-בנייה" נשא זה יוסדר במלואה.

בשנת 2012 החלה עיריית תל-אביב בפרויקט שיקום ושיפור תשתיות (שש"ת) בשכונת נווה כפיר. לפרויקט הוקצתה תקציב של 1.5 מיליון ש"ח והוא כולל, בין היתר: התקנת אשפוזונים, בניית אבני שפה, התקנת מתקני כושר ועוד.

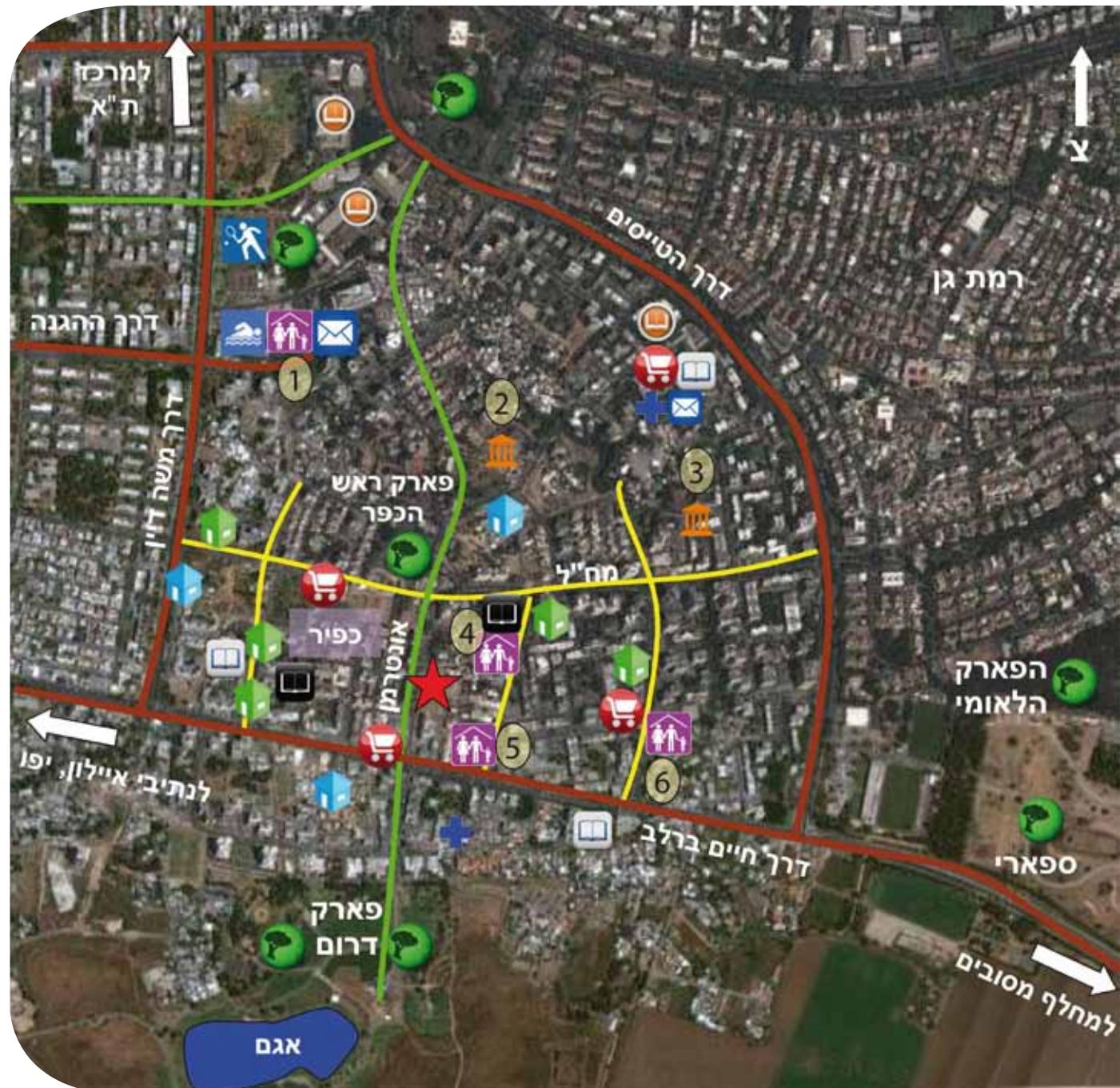


**מפתח כפר שלם**

(בינוי קיימס ותכנון עתידי)

אקרא

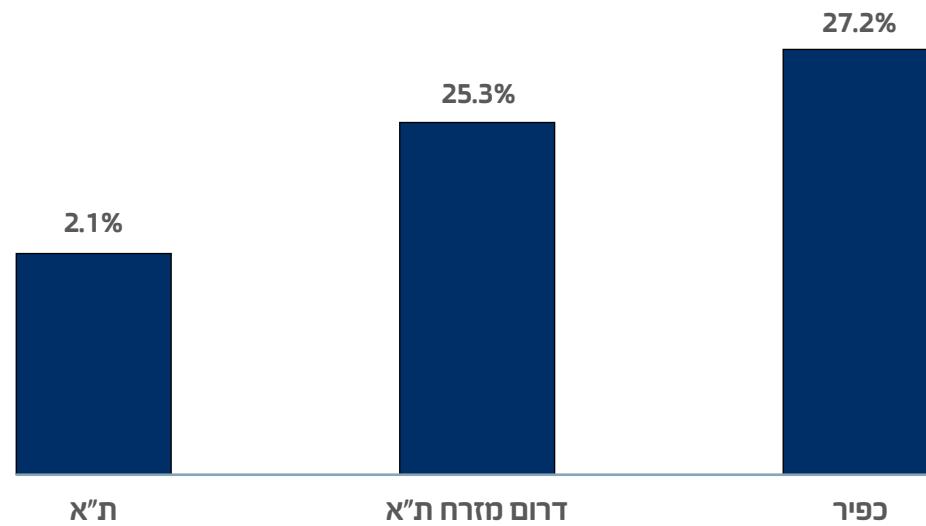
- |                                    |                                  |                                |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>5</b> תנوعת הצופים ומגרש הספורט | <b>6</b> מרכז קהילתי נווה-אליעזר | <b>7</b> מרכז קהילתי בית ברבור |
| <b>2</b> מועד ציבורי עירוני מותכנן | <b>3</b> מינהלת רובע דרום-מזרח   | <b>4</b> תנوعת נוער בני עקיבא  |



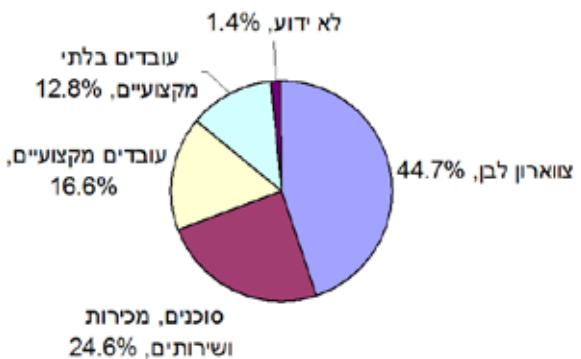
	מרכז מסחרי	
	סניף דואר	
	קופת חולים	
	בי"ס יסודי ממלכתי	
	בי"ס יסודי ממ"ד	
	בי"ס על-יסודי	
	גן ילדים עיריה	
	גן ילדים פרטוי	
	פרויקט מגורים אshedar	
	דרך עירונית ראשית	
	דרך עירונית	
	ציר ירושי עירוני	
	פארק/גן ציבורי	
	מודד ציבורי	
	מודד קהילתי	
	קאנטרי קללאב	
	מגרש טניס	

## פרופיל האוכלוסייה

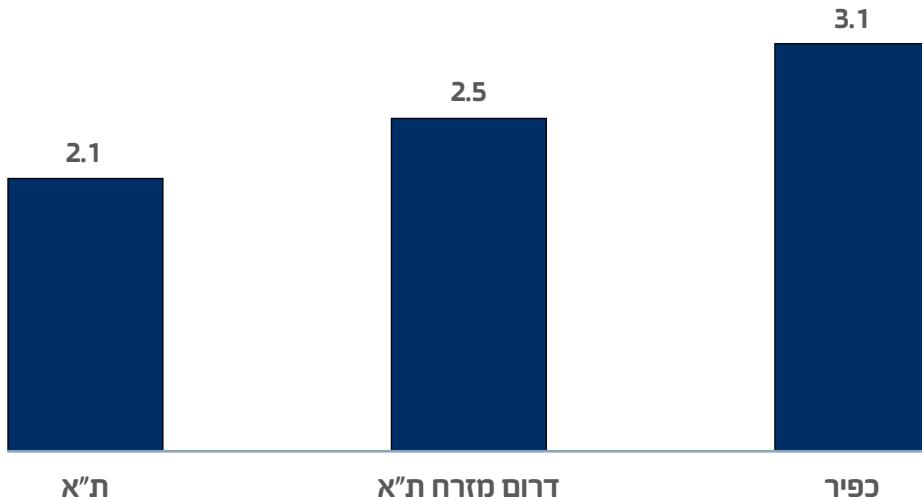
### אחוז אוכלוסייה עד גיל 19



### תושבים בכפר - משלוח יד



### ממוצע נפשות למشك בית



כאמור, בתל-אביב יכולה מתגוררים כiom למעלה מ-400 אלף תושבים, עם תחזית לתוספת של 50,000 נפש עד לשנת היעד של תכנית המתאר החדש, 2025.

בשכונת נווה כפר, שהינה חלק מכך של רבתי ובה ממוקם פרויקט המגורים של אשדר, מתגוררים כiom כ-3,200 תושבים. רוב אוכלוסיית השכונה בנניה מזוגות צעירים ואיכוטים, למשל עובדים בבי"ח שיבא, אשר החליטו להגר לשכונה מאזרחים אחרים במטרופולין ת"א. אוכלוסייה הבולטת נוספת היא משפרי דירות מכפר שלם רבתי העוברים להתרגור בדירות חדשות ונגדלות יותר.

המבנה הנגראי בשכונה צער יחסית וגודל משק בית גבוה מה ממוצע העירוני. בכפר שלם התהוו גרעין קהילתי אינטימי ומגובש המאופיין ביחסים שכנותיים חמים, התנדבות, עזרה הדידית ושלל פעילויות קהילתיות. להלן מספר עובדות על תושבי השכונה:

67% ממשק הבית בנווה כפר מתגוררים בדירה הנמצאת בבעלותם, לעומת 45% בת"א כולה.

מבין תושבי נווה כפר המועסקים, כ-71% עובדים בת"א-יפו ו-29% מחוץ לעיר.

כ-45% מבין המועסקים הינם בעלי תואר אקדמי ועובדים כמנחים, בעלי מקצועות חופשיים וטכנאים ועובדיו פקידות.

## תחבורה ונטיגשות

### תחבורה ציבורית

תחנת רכבת ההגנה ממוקמת במרקח נסיעה של דקוט ספורות מכפר שלם, ונitin להגעה אליה מהשכונה עם קו 16 של חברת "דן". לתחנת ההגנה קישורים ישירים לכל חלקי הארץ: חיפה, באר שבע, ירושלים, פ"ת, אזור השרון ועוד.

חשוב לציין, תחנת הרכבת סוכוכה לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה של תל אביב.

### אוטובוסים

מכפר שלם ודרך ברלב עוברים בתדירות גבוהה מספר קווי אוטובוס של חברת "דן":

קו 16 - רכבת ההגנה, תחנה המרכזית החדשה, מרכז ת"א ודרך הטיסים.

קו 9 - דרך יצחק שדה, ארלווזורוב, מרכז ת"א ומוסוף רידינג.

קו 239 - מגdale עזריאלי ומרכז ת"א.

קו 204 - רכבת ההגנה, שוק הכרמל ורחוב' בן יהודה.



כפי שנאמר, כפר שלם נמצא במקומות אסטרטגי מהמעלה הראשונה בלבו הגיאוגרפי של מטרופולין תל-אביב ובעל נגישות מצוינת לציר תחבורה ראשיים, מתחמי מסחר וቢולי, ריכוזי תעסוקה ושטחים פתוחים - הן ברמה האזורית והן ברמה הארץית.

דרך ח'ים ברלב מקשרת את כפר שלם בצורה ישירה ומהירה לכבישי הארץים 4 ו-20, כמו גם לכביש 1 הרוחבי. ברמה המקומית, דרך משה דיין המהווה את גבולה המערבי של כפר שלם, מאפשרת נסיעה קצירה ומהירה למטרופולין תל-אביב.

מכל אלו יצא שכפר שלם שוכנת במקומות מעולה ברמה המטרופולינית והארצית, היota והוא מוקפת במערכת ציר תחבורה ענפה המקשרת אותה בצורה מיטבית לחלקים שונים במטרופולין תל-אביב, כולל מרכז העיר, צפון הארץ ולדרומה, ולירושלים.

מבקרים שנערכו בשטח ומשיחות עם תושבים, עולה כי היקף התנועה העובר באזורי סביר בהחלט, ונכון משמעותית ביחס לחלקים אחרים בתל-אביב. עומס התנועה העיקרי זהה בשעות הבוקר מכפר שלם לכיוון מערב, דרך ברלב. במקרים כאלה, ציר ההגנה מהווה אלטרנטיבה פחות עמוסה לכיוון מרכז העיר.



## רכבת היל

הקו הסגול של הרכבת היל מתוכנן לקשר את האזוריים המזרחיים של מטרופולין תל-אביב אל מרכזה, ויעבור בדרך ההגנה - מפרק קצר מפרויקט המגורים של אסדר.

הקו מתוכנן להפעלה מסחרית לשנת 2021, ויאפשר קישור מהעיר ונוח מכפר שלם למריכז ת"א, ביה"ח שיבא, יהוד, קריית אונו ופ"ת. בנוסף, הקו הצעוב של הרכבת היל מתוכנן לעبور במצר ת"א, אך הוא מצוי כוון רק בשלבי תכנון ראשוניים.

### זמן חניה

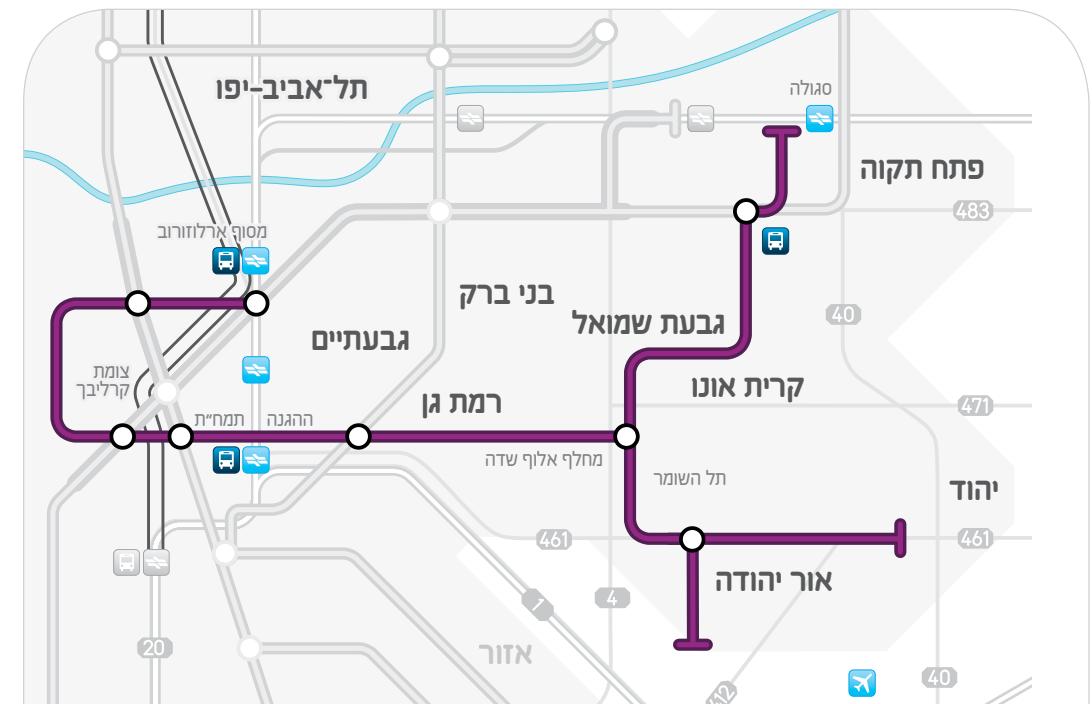
לבדיל מאזורים אחרים בתל-אביב, בכפר שלם בכלל ובسببת הפרויקט של אסדר בפרט, לא קיימת מצוקת חניה ממשית. החל מאוגוסט 2012, כל תושבי העיר פטורים מתשולם על חניה במקומות המסומנים בכחול-לבן בכל רחבי תל-אביב.

בנוסף לכך, לתושבי העיר מוענקת הנחה של 75% בחניונים הירונים של "אחזות החוף" הפרושים ברחבי העיר.

### מרחק וזמן נסעה מפרויקט אסדר כפר שלם:

זמן נסעה מפרויקט אסדר כפר שלם:	זמן נסעה ממוצע (דקות)	מרכז נסעה (ק"מ)	יעד
5	1.8		נתיבי איילון
5	2.8	(כביש 4)	מחלף מסובים
10	5.2		מגדלי עזריאלי
6	2.2		שוק התקווה
15	5.5		יפו העתיקה
15	4.4		שדרות רוטשילד

\*נכון לתקופת כתיבת העבודה. ממוצע רב-שבתי לאורך היום.



## מערכת החינוך

מערכת החינוך בתל-אביב יפו נחשבת לאיכותית ביותר, במיוחד בקרב הערים הגדולות. המערכת מתאפיינת בפלורליזם, חיבור לקהילה המקומית ומטען הzdמנות שווה לכל. בכפר שלם מערך נרחב, מגוון ואיכותי של גני ילדים, בתים ספדיים, תיכונים ומוסדות חינוך נוספים. ליד פרויקט המגורים של אדר שינה מקרבה לשלה מוסדות חינוך הממוקמים במרקח הליכה.

### גני ילדים

במרקח של כ-500 מטר מפרויקט המגורים של אדר, פועלים 5 גני עיריה (חוובת וטרום חוות) ולפחות 3 גנים פרטיים. מבקרים שגערכו, עולה כי העירייה ערכה היטב לשימוש חוק חינוך חינוך מגיל 3. עד לשנת הלימודים תשע"ה, מתוכננות להתוויסף למערך העירוני כ-140 כיתות גן. כל גני העירייה פועלים במסגרת רפורמת אופק חדש, ובאים א-ה, מופעלת בגנים מעודנית בין שעות 14:00-16:30.

לאחרונה, חלק טמדניות עירונית, קובץ גני הילדים בכפר שלם תחת מרחב חינוכי יחיד. בהתאם לכך, הגנים פועלים בשיתוף גנים נוספים בסביבתם כיחידה ארגונית אחת, בעלת רצינול'ותכנית עובודה ייחודית משלה. אירועים, טקסים והפעלות מתקיימים כתעת באופן מרחבי ומאפשרים מענה מגוון ומותאם לקהילה.

### חינוך יסודי

ביה"ס הממלכתי "כפיר" ממוקם במרקח הליכה קצר מפרויקט אדר, וככל הנראה שם יקלטו מרבית ילדי הפרויקט. בבייה"ס 37 תלמידים ב-15 כיתות וממוצע התלמידים בכיתה נמוך יחסית, עובדה התורמת לאיכות ההוראה. משיחות שנערכו עם הורים הובעה שביעות רצוןגובהה הנקראת הדרוגיות בביה"ס והן מהפעולות החברתיות והקהילתיות.

גם לאוכלוסייה הדתית ישנו מענה הולם - ביה"ס הממלכתי-דתי "הבעל שם טוב" ממוקם גם כן במרקח הליכה קצר מהפרויקט. בשנת הלימודים תשס"ט זכה בית הספר בפרס החינוך הממלכתי-דתי של מחוז תל-אביב. הפרט ל"בעל שם טוב" ניתן על הישגים לימודיים נבוהים הנובעים מעלייה משמעותית בתוצאות מבחני המיצ"ב, על אקלים מיטבי המתקיים בביה"ס בין המורים לתלמידים ובין התלמידים לחבריםם, על הכללה של תלמידים בעלי צרכים, תכניות התנדבות, נתינה ותרומה לקהילה.



בית ספר "כפיר"

### גנים לרישום

- מוכר
- ממלכתי
- ממלכתי דתי

### מעונות לריר הרך

- אסונה
- יצוא
- רשי
- שער ציון
- אחר
- חרות
- נעמת דתי

### בתים ספדי

- אחר
- יסודי
- על יסודי

### גני ילדים

- מוכר שאינו رسمي
- ממלכתי
- ממלכתי דתי
- שמות ניאוגרפיים
- צרי רחוב

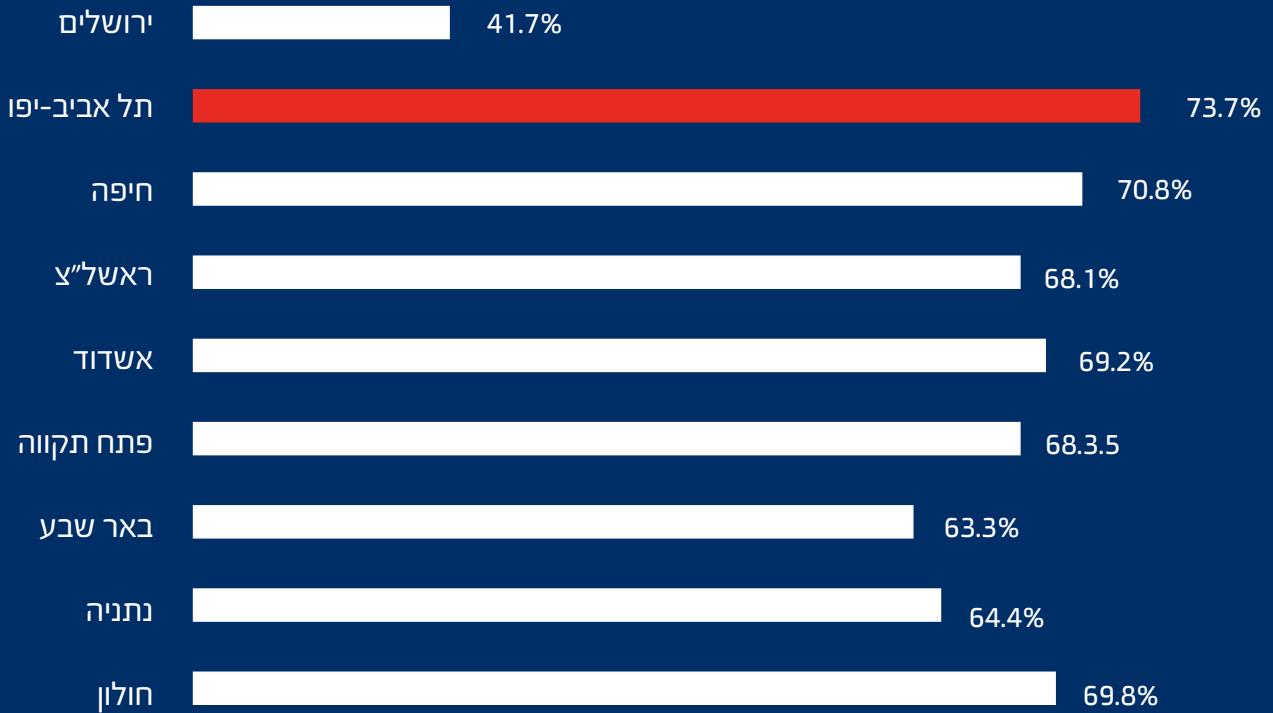


## חינוך על-יסודי

נתוני הזכאות לבגרות בתל-אביב יפו הם עדות לטيبة של מערכת החינוך בעיר בכלל, ושל החינוך העל-יסודי בפרט. בין הערים הגדולות בישראל, ת"א מחזיקה במקום הראשון מבחינת אחוזי הזכאות של תושבי העיר, זאת לאחר שהשיגה עליה של כ-5% בין השנים תשס"ט לתשע"א.

בקצה הצפון-מערבי של כפר שלם פועלים שני תיכונים בעלי מוניטין רב: אורט סינגלובסקי ועירוני ט'. אורט סינגלובסקי הינו בי"ס שש-שנתי הנחשב לאחד מהתיכונים הבולטים בת"א. בית ספר זה נוסד בשנת 1948 כבי"ס הראשון של רשת "אורט" בישראל, ופועלות בו כמה מגמות, עם דגש על חינוך טכנולוגי, כגון: הנדסת תוכנה, רובוטיקה, הנדסת אלקטרוני, תקשורת ופרסום ועוד. בסמוך לו, פועל בי"ס מקיף שש-שנתי עירוני ט'. בבי"ס זה מונה כ-1,100 תלמידים ב-43 כיתות המחלקות למגוון מקצועים (רפואה, פיזיקה ועוד), האומנויות (קולנוע, עיצוב, יצור, מחול ועוד) ומגוון הומאנויות.

## זכאים לבגרות תשע"א



## ממוצע ילדים לכיתה



## שירותי ציבור, קהילה וספורט

כפר שלם רבת-תרבות פרוש נרחב ומגוון של שירותי ציבור, תרבות, חברות, קהילה העונה על מרבית צרכי התושבים ומגוון פעילויות.

### עיריית תל-אביב

עיריית תל-אביב מצויה כמובן בצמרת הרשויות המקומיות החזקות ביותר במדינה, זאת בשל היותה מטרופולין מרכזי בעל שיעור יומקומות גבוה ומשקל גובה של ארנונה עסיקת. תקציב 2012 מסתכם בכ-4 מיליארד ש.מ. לאחר והרביעים המזרחיים מצויים בעדייפות גבוהה, יש לכך ביטוי בהפניית משאבים למוסדות תרבות וחינוך, לאיכות הסביבה וגם בהשקעות בפיתוח ובתשתיות דוגמת פרויקט "ששת".

העירייה מפעילה מוקד עירוני שמספרו 106. אתר האינטרנט של העירייה מספק שלל שירותים ומידע רב, ונחשב לאחד המקיפים ביותר מDOB כל הרשויות המקומיות בישראל.



אלאה שוקרמן



בית בארבור

### מרכז קהילתי נווה אליעזר

מצוקם בשכונת נווה אליעזר שבכפר שלם רבת-תרבות, אך משרת גם את תושבי שכונת נווה כפר הסמכה. המרכז מציע מגוון רחב של תכניות, פעילויות וoddנאות המועדים לפרט ולכלל, ומכוונים לאפשר קידום אישי, קהילתי וחברתי של תושבי השכונה. בנוסף, פועלת במרכז הקהילתי נווה אליעזר ספרייה עירונית אשר פתוחה בימי א'-ה' ופועלת למען פתרון בעיותם בתחומים שונים.



מרכז קהילתי נווה אליעזר

### בנייה העירייה בערב יום העצמאות

מנהל רבע דרום-מזרח

מכוקמת בחלק המזרחי של כפר שלם. המנהלת מייצגת התושבים מול העירייה ופועלת למען פתרון בעיותם בתחומים שונים.



מנהל רבע דרום-מזרח





#### **מרכז תרבות עירוני חדש**

תכנית המתאר החדש של תל-אביב כוללת תכנון למרכז תרבות עירוני חדש אשר יוקם בלב כפר שלם.

#### **שירותי בריאות**

בכפר שלם קיימים שני סניפים של קופ"ח: "לאומית" ו"כללית". קופת החולים "כללית" ממוקמת למרחוק הליכה מפרויקט אשרר. בנוסף, מצויים למרחוק נסעה קצר 2 בתים-חולים מרכזים: "шибא" (תל השומר) והמרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב) בלב ת"א.

#### **מגרשי ספורט**

בצפון כפר שלם, סמוך לטיונים, ישנו כמה מגרשי טניס. ברחבי השכונה מספר מגרשי ספורט פתוחים ואולמות, חלקם מצויים בבתי ספר. בנוסף לכך, בשכונת עזרה הסמוכה פועל ספורטק דרום ובו כמה מגרשי כדורסל.

#### **בתי כנסת**

ברחבי כפר שלם רבעת פזוריים למעלה מ-20 בתי כנסת, המשרתים מתפללים המשווים לקהילות שונות.

#### **תנועות נוער**

במרחek הליכה קצר מפרויקט אשרר פועלות בהצלחה רבה שתי תנועות נוער: "הצופים" ו"בני עקיבא".

#### **דואר**

בכפר שלם 2 סניפי דואר, אחד מהם הינו סניף מרכזי היכול את בית המין ומוסוף לשלוחים גדולים.



מחר ובילוי

בכפר שלם רבעתי פזוריים כ-5 מרכזים מסחריים שכונתיים, לצד מסחר ברוחות שחלקו אינם מוסדר. אין בשכונה מקומות Biol'i ראויים לשם. יחד עם זאת, במרחב נסיעה קצר ניתן להגיע לריכוז המסחר והבילוי האטרקטיביים ביוטר במרכז הארץ, שבזאתם תל-אביב כה מפושטת.

מרחוב האפשרויות הינו כמעט בלתי מוגבל: קניונים, שווקים, מתחמי צריכה ובילוי ייחודיים, מסעדות, בתים קפה,-bars, בתים קולנוע, אירופי ספורט, מופעים ועוד ורבים אחרים במרחב קצר מכפר שלם.

שוק התקווה

לפניהם שניים השוק עבר שיפור מקיף, דבר אשר הפך את חווית הקניות בו למהנה ונעימה. אחד השוקים המייחדים והססגוניים בישראל מצוי בצדד לכפר שלם, שכונת התקווה. בשוק ניתן למצוא שלל דוכנים וחניות, הכוללים: פירות וירקות, איטלייזם, תבלינים, ממתקים, מאפיות, מעדניות, מסעדות עממיות ועוד.

לפניהם כמה שנים השוק עבר שיפור מקיף, דבר אשר הפך את חוות החקיניה בו למונה ונעימה.



מוסר בכפר שלם

בתחילה של רחוב אונטרמן בו מוקם פרויקט המגורים של אשדר, פועל סופרמרקט גדול. בחלקה הצפון-מזרחי של השכונה, קיים מרכז מסחרי ובו סניף "מוגה בעיר", חניות שנותן, סניף דואר ו קופ"ח. ברחבי השכונה פזרים בתיהם עסקים, ביניהם "פייצ'יות" שהלך פתוח 24 שעות ביממה. בחלק מרחוב מה"ל, החוצה את השכונה לרוחבה מתוכננת להיבנות חזית מסחרית חלק מקומני מגורים חדשים.



סופר מarket גדול

### **מסחר וቢורי בתל-אביב יפו**

כאמור, העיר תל-אביב מציעה ריכוז עצום ומגוון של מתחמי מסחר וቢורי, אלו העיקריים שבהם:

- **קניונים:** עזריאלי, דיזנגוף סנטר.
- **שווקים:** שוק הכרמל, שוק הפשפשים.
- **מתחמים ייחודיים:** נמל ת"א, מתחם התחנה, העיר הלבנה, יפו העתיקה, הטילט, כיכר המדינה.
- **מסחר וቢורי** ברחובות: דיזנגוף, שדרות רוטשילד, אלנבי.
- **אתרי תרבות וቢורי:** סינמטק, "הבימה", "הקאמרי", היכל נוכיה, מוזיאון ת"א, מוזיאון הארץ, מועדון ה"בארבי".



## תעסוקה

תל-אביב מהוות את מרכז החיים הכלכלי והפיננסי בישראל, היות והברסה לנירוח ערך ההיבשה בישראל פועלתה בה ומשרדי הנהלה של כל הבנקים המרכזיים שוכנים בה.

העיר הינה מרכז תעסוקה ארצי ומספר המועסקים בתחוםה עמד בשנת 2009 על 371,700 איש, שהם כ-13% מכלל המועסקים במדינה. כ-200,000 מלהם יומכמים המגיעים אל העיר מיישובי גוש דן. תל-אביב מרכצת מעל 30% מהתעסוקה במטרופולין, שהם 17% מההתעסוקה הארץית. הכנסת השכירים בעיר גבוהה בכ-22% מהממוצע הארץ.

מטרופולין תל-אביב ידוע במיוחד גם כמרכז היי טק ברמה בינלאומית. ביום, מרכצת תל-אביב 58% מהmarshot במטרופולין ו-38% מההתעסוקה הארץית בענפי הפיננסים והעסקים. בשירותי המשחר והפנאדי מרכצת העיר 37% מההתעסוקה הארץית במטרופולין. תל-אביב מוביל במספר המועסקים בبنקרים, עם 51% מהmarshot, שהם 16,000 איש. ו-22% מההתעסוקה הארץית. לאור כל הנאמר לעיל, אין ספק כי לתושבי כפר שלם פוטנציאלי מטרופוליני גדול של אפשרויות תעסוקה.

באזור הדרום-מזרחי של העיר מצוי פוטנציאלי תעסוקתי לא מבוטל, שרק חלקו מנוצל היום, כגון:

- ריבוי שטח ומוסדות ציבור - היעץ משרות רחב בתחומיים שונים.
- תעסוקה לאורך רצעת איילון - תכנית המתאר החדש של ת"א מאפשר בעתיד הרחבת היעץ התעסוקה על ציר זה.
- עדותות קרקע זמינות לרה-תיכנון.
- קרית המכילות מול לה-גוארדיה ביד אליהו.



אזור תעסוקה מגדלי עזריאלי



מבנה משרדים בסמוך למחלף לה-גארדיה, נתיבי איילון



בנייה משרדים במתמחם דרום הקריה



## שטחים פתוחים

אחד היתרונות העיקריים של מגורים בכפר שלם הוא קירבה יוצאת מן הכלל לאלפי דונמים של פארקים, גנים, שטחים פתוחים וחופי ים. כל אלה מצויים במרקח הליכה או נסעה קצורה מפרויקט המגורים של אשדר.

### פארק מנחם בגין ("פארק דרום")

פארק ענק ומתחזק היטב. הפארק משתרע על 500 דונם ומכוקם רק כ-400 מטרים דרומית לפרויקט המגורים של אשדר.

בפארק ניתן למצוא אגמים מלאכותיים, מתקן לשקי מים עם כבליים, מדשאות, פינות חיה, אזורי מנגל, מתקני משחקים ומשתח החלקה על גלגיליות. בנוסף לכך, בפארק ממוקמת תחנת "תל אופן" להשכרת אופניים.



פארק מנחם בגין

### פארק ראש הכפר

במרקח הליכה קצרה מאוד מפרויקט אשדר, שכן לו פארק שכוני יפהפה הממוקם בצמוד לדוחוב מוח"ל. בפארק ישנן מדשאות, פינות ישיבה מוצלחות ובריכת מים.



פארק ראש הכפר

## ביטחון אישי ובטיחות בדרכים

### ביטחון אישי

מסירותם ומשיחותם עם תושבים ואנשי מקצוע, התרשםנו כי רמת הביטחון האישי בכפר שלם גבוהה מאוד. רמת הפשיעה בשכונה נמוכה מאוד, גם ביחס לאזורים אחרים בצפון ומרכז תל-אביב. השיטוט ברחובות השכונה בשעות הערב בטוח למדי, גם עבור ילדים ונשים.

בדרכ בREL מבוקמת תחנת השכונות של משטרת ישראל, אשר אחראית על שכונות ורבעי מזרח ודרום ת"א, בכללם כפר שלם.

### בטיחות בדרכים

כפר שלם מהוות מקום בטוח להולכי רגל ולנהגים. היקף תאונות הדרכים בתוככי השכונה נמוך למדי, וברוב חלקיו השכונה קיימות מדרכות רחבות ומעבר ח齐יה מסוימים.

מיופיע תאונות דרכים עם נפגעים,  
בין השנים 2003-2012

תאונת דרכים קטלנית

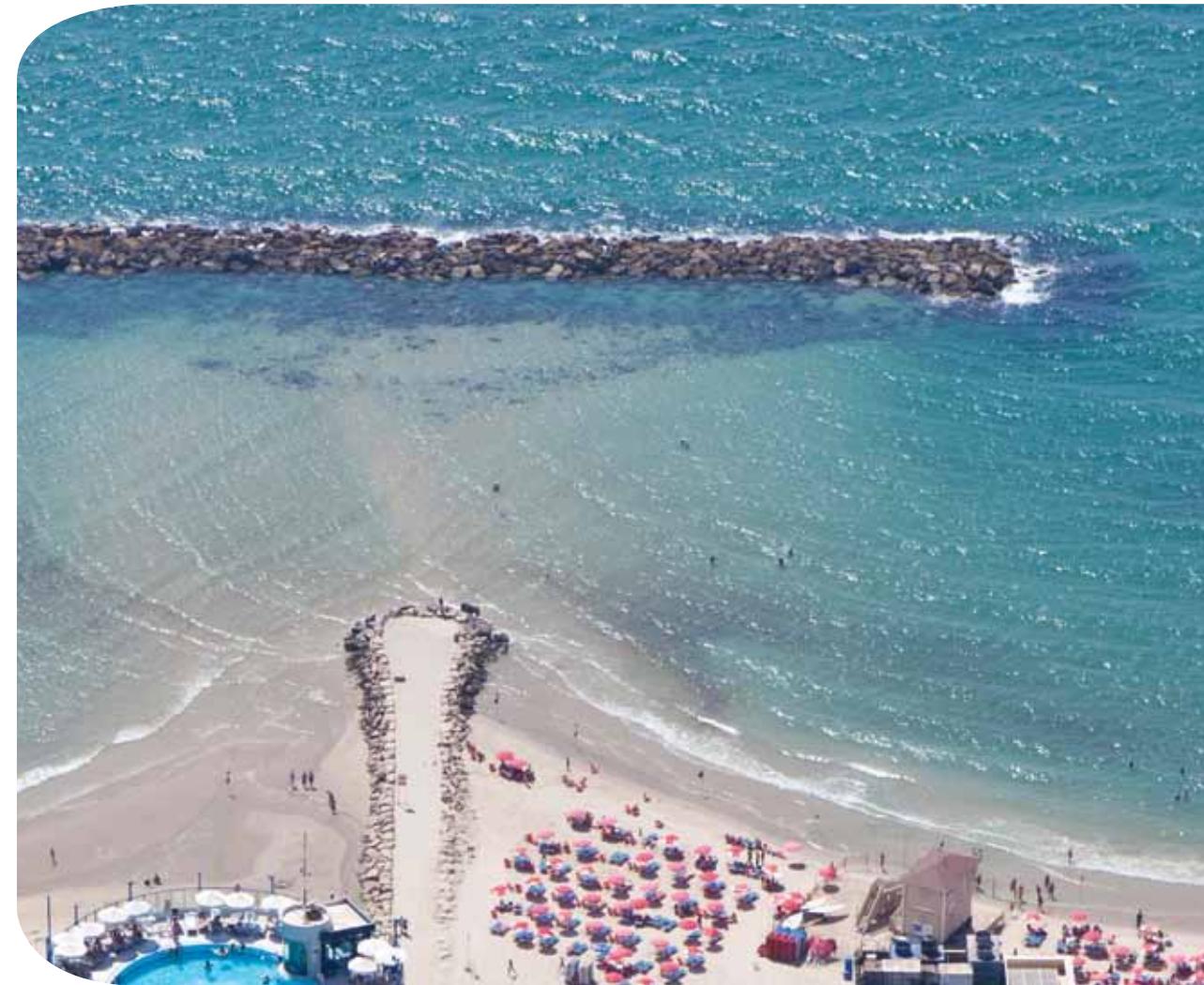
תאונת דרכים קשה

תאונת דרכים קלה

מספר תאונות דרכים  
8

פרויקט מגורים אשדר





### חופים

חופיה היפים והמטופחים של תל-אביב פרושים לאורך 14 ק"מ, ורובם מצויים במרקם נסיעה קצרה מכפר שלם. רצועת החוף המרכזית המתפרשת מנהל הירקון בצפון ועד טילת חומות יפו בדרום, הינה הפופולארית ביותר. רצועת הירקון. בפארק 0,800 דונמים של אגם מלאכותי, מדשאות, חורשות ועוד. בחלוקת הדרום-מזרחי פועל הספארי - גן חיות פתוח בסגנון אפריקאי. בשטח הספארי משוטטים בשופשיות בעלי חיים, כגון: זברות, שקנאים, קרנפים, יענים ועוד.



### ספארי

אילום: אביגיל רוזנברג

### פארק אריאל שרון (ע"ש אריאל שרון)

בשנים הקרובות עתיד לkom פארק מטרופוליני רחב מימדים (8,000 דונם – פ"ג 3 מפארק הירקון), אשר יתחבר בחלקו הדרום-מערבי לפארק בגין. הפארק זכה על ידי המרכז האירופי לארכיטקטורה בפרס העיצוב הירוק הטוב ביותר לשנת 2010, בקטגורית אדריכלות נוף.

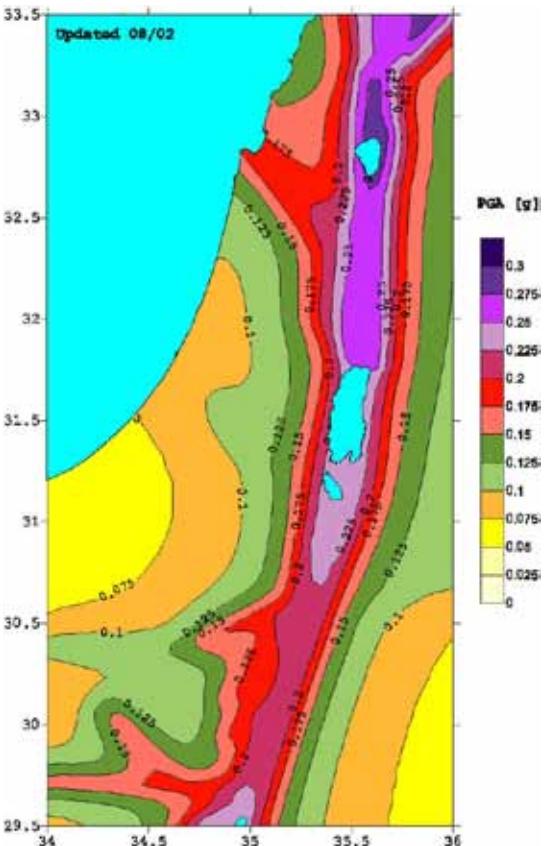


### פארק אריאל שרון וסביבתו

## aicot ha-sabiba

### סיכוןים סיסמיים מרעידות אדמה

על-פי מיפוי המקדם הסיסמי לתוך הישראלית 413, תל-אביב נמצאת ברמת סיכון נמוכה יחסית מפני רעידות אדמה  
ומשיחות עם תושבים, עליה כי לא קיימות בעיות סביבתיות יצאות דופן.



מקור: המשרד להגנת הסביבה.

מצב איכות הסביבה בכפר שלם בכלל ובשכונות כפר בפרט, טוב מאוד באופן כללי. מסויימים שערכנו בשטח  
ומשיחות עם תושבים, עליה כי לא קיימות בעיות סביבתיות יצאות דופן.

### ניקיון

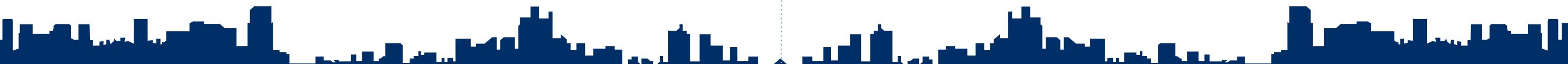
השטחים הציבוריים ברחבי כפר שלם רבים נקיים למדוי, ושביעות רצון התושבים בנושא זה גבוהה. רחובות השכונה  
מנוקים מדי יום ו-3 פעמים בשבוע מתבצע פינוי אשפה.  
איסוף גזם וערימות נערך בתיאום עם תחנת התברואה בכפר שלם.

### מחזור

עיריית ת"א הציבה ברחבי העיר מערך של מתקנים למיחזור נייר, מיכלי פלסטיק, סוללות, קרטונים ועוד. ברחוב  
אונטרמן עצמו קיים פח לאיסוף מיכלי פלסטיק.

### רעש

פרויקט המגורים של אסדר ממוקם בסביבה שקטה מאוד, ולא צפויים להיות במקום מטרדי רעש כלשהם.



## aicot ha-sabiba

מי שטייה

aicot mi ha-braz bat-tel-aviv tovah maoz vachod cherigot bbedikot mikrobiyalot nafor lmedi.  
chibrot "mi avivim", tagid ha-mim shel tel-aviv ipo, hokma bshenat 2010 vachra'it ul cel nosha ha-mim vhabiv be-ir.  
c-95 mahmim brashet ha-iryonit mosofkim ul-idi chibrot "mekorot".

## סיכון

תושבי נווה כפר שלם נהנים ממספר העולמות - מצד אחד, סביבת מגורים איכוטית ושלוחה המזינה בעצומו של תהליך התחדשות עירונית. השכונה מתאפיינת בכניםה של זוגות צעירים ומשכילים, מיקום מצוין, שפע שטחים פתוחים והיעד מגוון ואיכותי של מוסדות חינוך וציבור. מצד שני, מרחק נגיעה מכל מה שיש בתל-אביב, המרכז הכלכלי והתרבותי של ישראל להצע, כגון: שפע של מוקדי תרבות בילוי ופנאי, מגוון מרכזים מסחריים, אפשרויות תעסוקה נרחבות ונגישות מעלוה לכל חלק הארץ. כל זאת ברמת מחירים נוחה ביחס למרכז וצפון העיר, ותוך סיכוי טוב להשבחה עתידית של ערך הנכסים, עקב עודף הביקוש הגדול בשוק הדיור של העיר, המשך תהליכי הפינוי-בנייה ויישום תוכנית המתאר החדשנית של תל-אביב.

### נובה כפר, כפר שלם:

חסרונות	יתרונות
תדרmitt be-uytit, b'megmat shifor matmedat.	מגורים bat'a - ur ha-tarbut vha-otekim.
היצע nafor shel mosher ma-organ brammat shcuna.	aicot chayim b'shcuna shelova belb ha-cerkh ha-sosan.
Chalak mohatshutiot tenuot shifor.	ngishot tovah v'mikom mazion b'metropolin T'A.
	shفع shel stachim patchosim, farakim vgnim.
	apok fitoch vrod: finio-binyo, hrkbat ha-kalla, tchnit ha-mtatar vco.
	kehila aintimiyut vnegavshat, nigrah chovat shel oclosia czura vaicotia.
	hizut rach vaicotia shel shirutzi czibor vkehila.
	ramat machrim nocha vcfi le-hshbhat urk ha-necsim.

נקודות הדגימה	ביצוע	חריגות	תקינות %	מספר הבדיקות
באזורות	44	2	95.5%	42
בריכות	14	1	92.9%	13
חיבורים לרשת	38	0	100%	38
רשת ההספקה	832	3	99.6%	829
<b>סה"כ</b>	<b>928</b>	<b>6</b>	<b>99.4%</b>	<b>922</b>



## רשימת מקורות

- GovMap - הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
- אתר "במבט רחוב - מספרים על החינוך", משרד החינוך
- אתר מנהל מקראקי ישראל
- גב' זהביה אלימלך, מינהלת רובע דרום-מזרח  
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- המשרד להגנת הסביבה - אתר אינטרנט
- חברת רביעים ושכנותות בתל-אביב יפו, 2011
- חלמיש - אתר אינטרנט
- מדריך להקצת שטחים לצרכי ציבור - המכון לפיתוח מבני חינוך ורווחה
- מינהל הנדסה, עיריית תל-אביב
- מэр ארנון גלעדי, מ"מ ראש העיר
- מרכז ברקוביץ', לשעבר מהנדס העיר תל-אביב
- משטרת ישראל - אגף תכנון וארגון, מדור מחקר וסטטיסטיקה
- משרד החינוך - אתר אינטרנט
- נתוני מפקד 2008 - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- עיריית תל-אביב - אתר אינטרנט
- עיתונות מודפסת ומוקוונת - מגוון כתבות ומאמרים
- פורטל השירותים והomidע הממשלה
- קק"ל - אתר אינטרנט
- רשות הטבע והגנים
- שייחות וрайונות עומק עם תושבי השכונה
- תכניות בניין עיר החלות על כפר שלם
- תכנית המתאר החדש של תל-אביב - תא/5000









**\*4970**

[www.ashdar.co.il](http://www.ashdar.co.il)

כל המוצר בפתרונות זה, לרבות מנותם, אכזריות ומידות, הנו לצלוי  
המחשה בלבד. מובהר בזאת, כי רק הנתונים, האביזרים והמידות  
שפורטו בתוכנית הכספי ובפרט הטכני, הכספיים להסכם הכספי  
ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה, יחיבו את החברה כמשמעותם  
על ידי שני הצדדים. פ.ל.ת.

