



# שכונת כפיר | תל אביב-יפו

תא/מק/5081

שטח: 72.5 ד'

קידום התכנית נסמך על וכפוף לאישור תא/5500

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

פורום

דצמבר 2025



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

ברלוי אדריכלים  
ומתכנני ערים

## צוות התכנון

### עיריית תל אביב - יפו

מחלקת תכנון מזרח  
אגף תכנון עיר  
מנהל שירותים חברתיים  
היחידה להתחדשות עירונית



### ניהול הפרויקט

מאיה דוידסון ניהול יזמי  
מאיה דוידסון  
שולי סרסיק - פיטוסי



### אדריכלות

בר לוי אדריכלים  
עדן בר, ראם מאיר,  
חן אלון, אלאא מנסור



### שמאות

יונתן לוי  
עמית שוהי



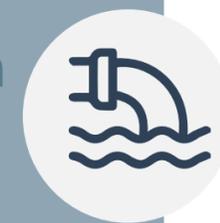
### שיתוף ציבור

פיפל  
רן הורביץ  
איתן סרבר



### מים ביוב

ה.מ.ד.י



### תנועה ודרכים

אליה הנדסה



### אגרונום

אמיתי לביא ייעוץ  
אגרונומי



### סביבה וקיימות

חברת יוזמות



### ניקוז וניהול מי נגר

יוזמות



### אדריכלות נוף

יאיר לנדאו

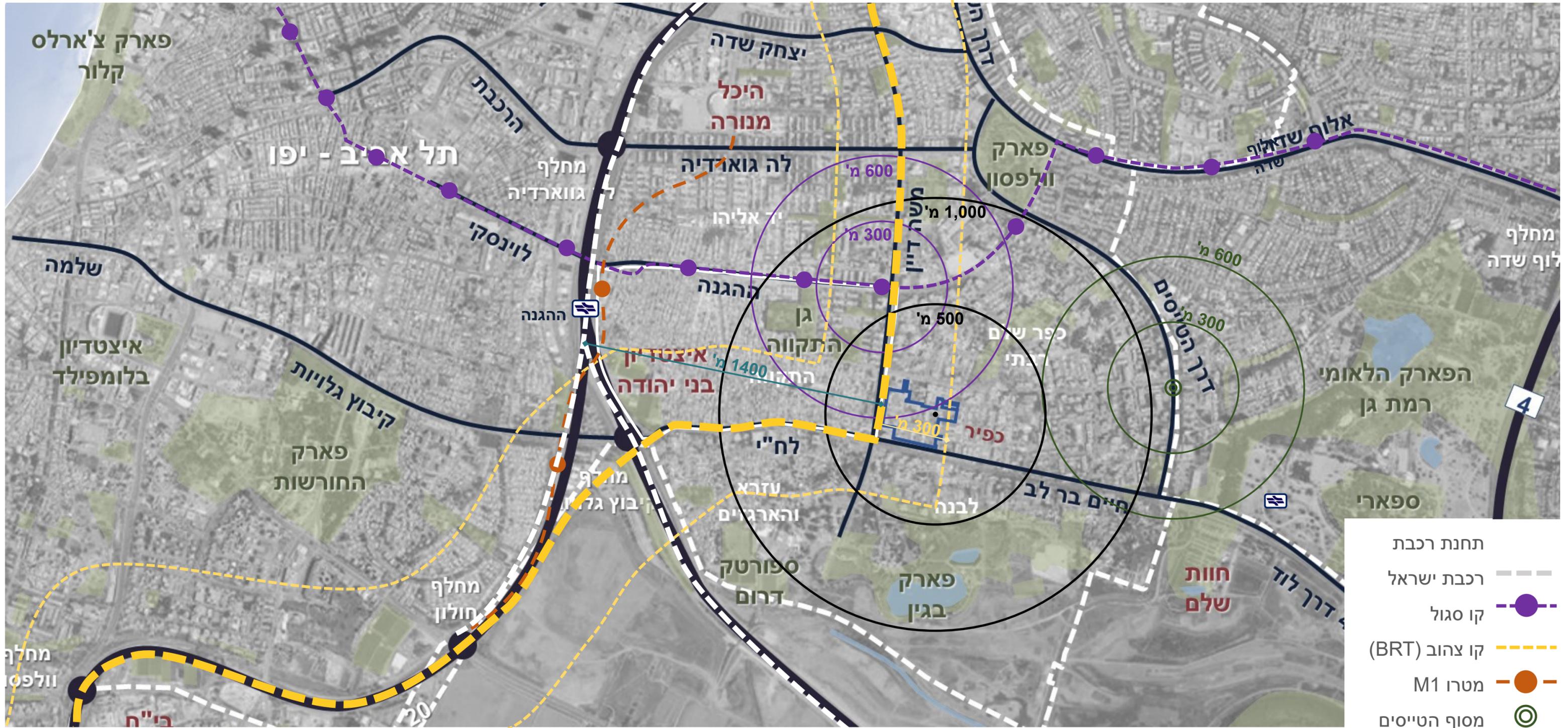


# אבני דרך לקידום הפרויקט



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

בר לוי אדריכלים  
ומתכנני ערים



תצ"א מתוך אתר GOVMAP

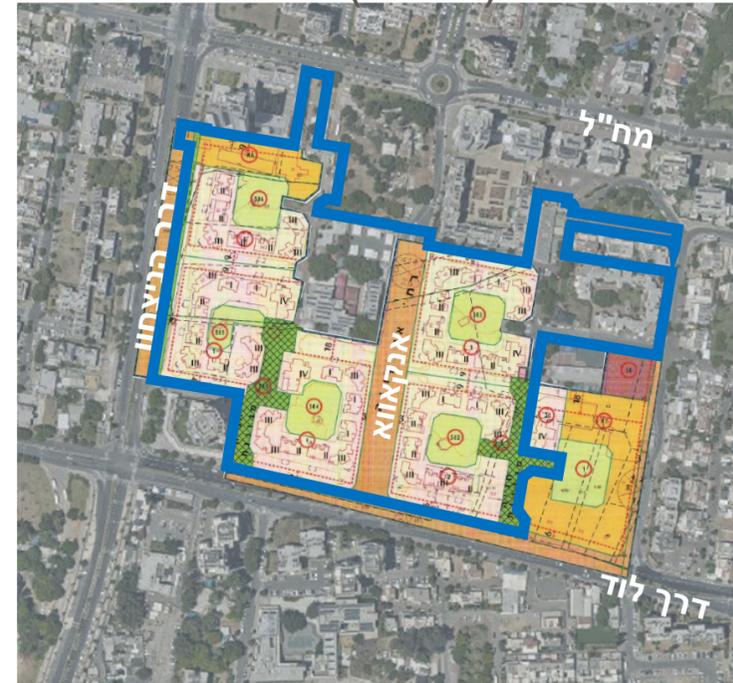


מצב מאושר



\* השפ"פ בתחזוקת העירייה

תא/ 2588 (1994)



תא/ 1790 (1985)



- הרחבות דיוור בשכונת כפיר. שינוי לתכנית תא/ 1790 ולת"רש"צ 3/06/15.
- הגדלת שטחי המגורים ללא הוספת יח"ד תוספת 25 מ"ר עיקרי ליח"ד (סה"כ 135 מ"ר ברוטו).
- ביח"ד בקומות עליונות תותר הרחבה בחדרי יציאה לגג.
- באזור מגורים ד' שטח עיקרי ממוצע 110 מ"ר ליח"ד, שטח שירות ע"ק 25 מ"ר.

- תכנית מפורטת, חלק מתכנית תא/ 460
- ביטול דרכים ישנות
- קביעת מבנה השכונה
- רחוב אלנקווה הוא ציר התנועה היחיד שעובר דרך השכונה.

1,156	יחידות דיוור
110 מ"ר	שטח יח"ד ברוטו
18.5 יח"ד/ד'	צפיפות נטו
4 / 4+ / 8+ ק'	גובה מבנים

534 יח"ד + 66 חדרי דיוור מוגן מאושרים  
450 יח"ד + 66 חדרי דיוור מוגן קיימות בפועל בהיתר

בתחום הקו  
הכחול

מתוך אתר GIS עירוני

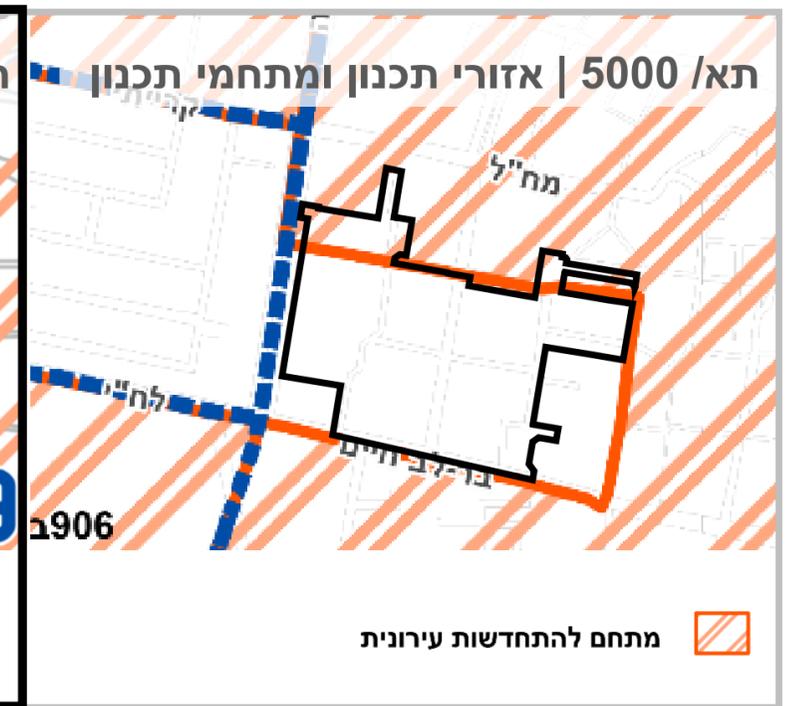
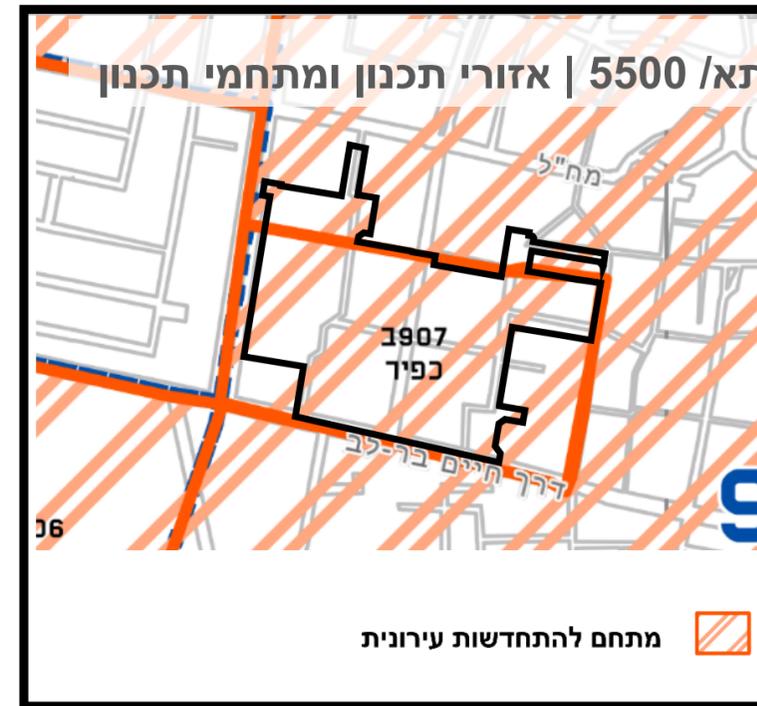
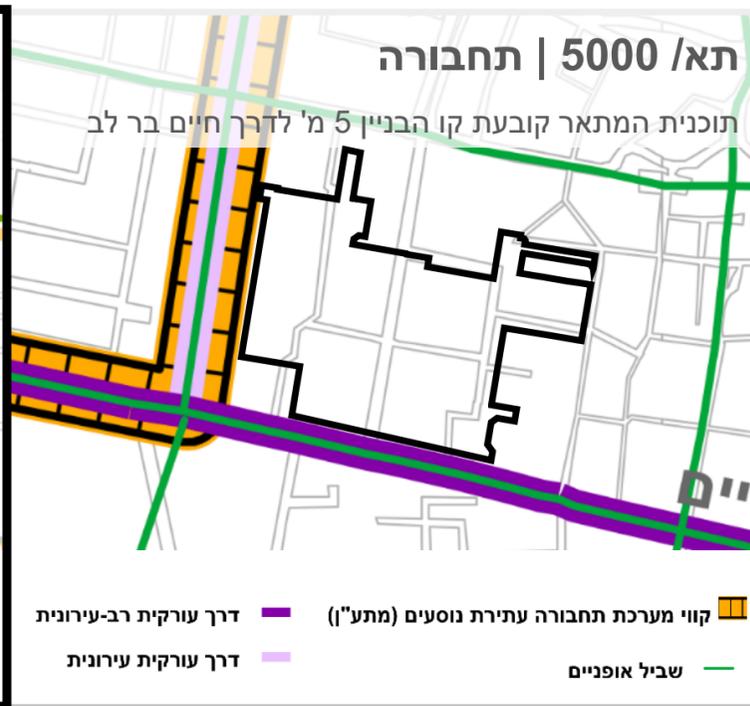
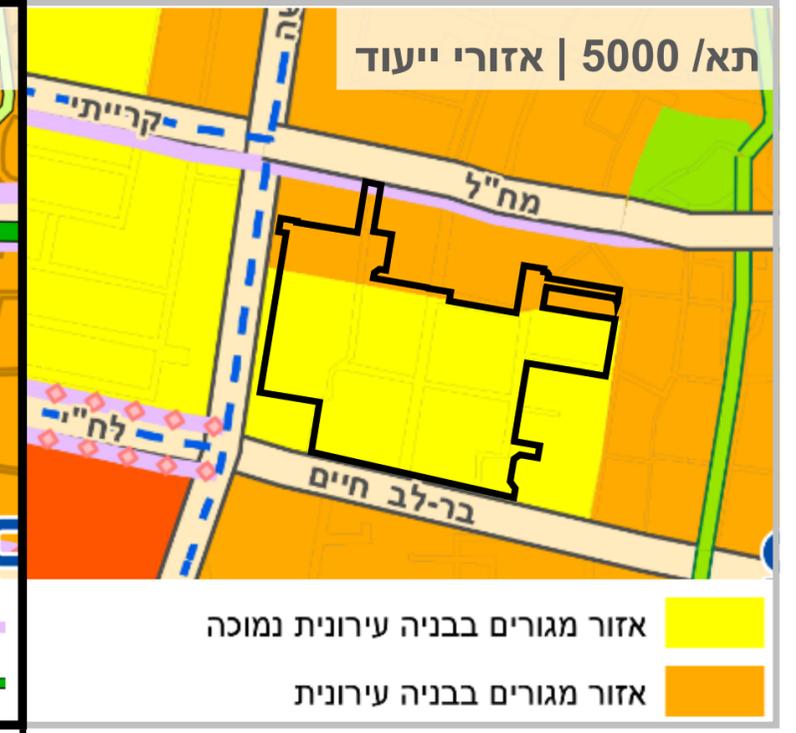
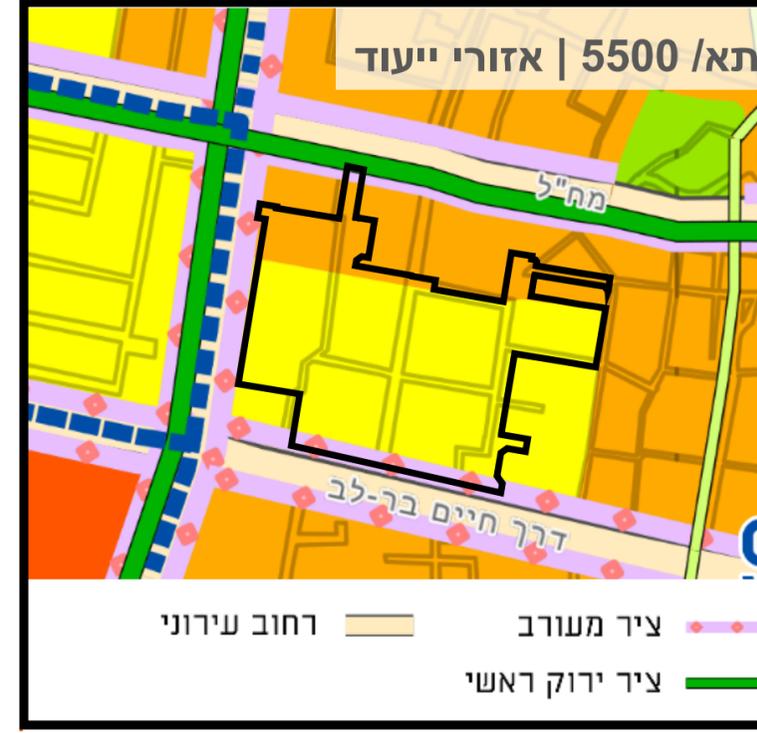
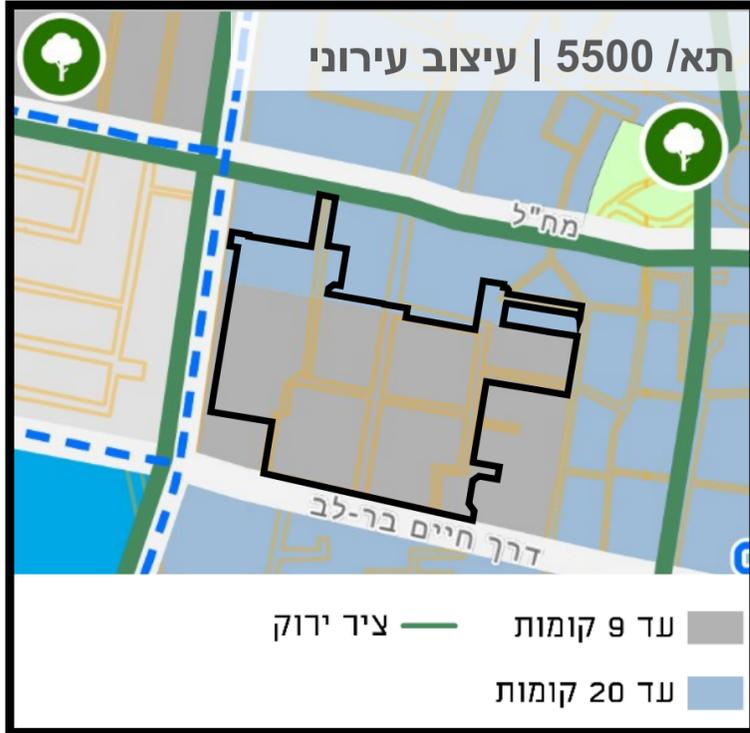


MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

ברלוי אדריכלים  
ומתכנני ערים



# תכנית המתאר תא/ 5000 (2016) + עידכון תכנית המתאר תא/ 5500 (בהכנה - מסמכי התכנית הועברו להערות המחוז)



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

**ברלוי אדריכלים**  
ומתכנני ערים





## לפי מסמך המדיניות של שכונת כפיר

שימור מבן בלב השכונה בתצורתו המקורית ושינוי ייעודו לשימושים ציבוריים.



## תכנון מוצע



- הקצאת מגרשים פנויים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לצד קביעת שטחים ציבוריים בנויים משלימים (הקצאת שטחי ציבור אפקטיביים וגמישים לצרכים עתידיים)
- מבן הליבה יוקצה עבור שטחי ציבור
- שימור מלוא מבן הליבה
- שימור דופן מבן הליבה הפונה לרחוב המרכזי (יצירת איזון בין שמירה על ערכי המבנה לבין אפשרות למימוש עצמאי וללא תלות בתחום החלקה)
- מימוש הכורך את מבן הליבה עם יתר המבנים אפשרות למימוש עצמאי כל מבן

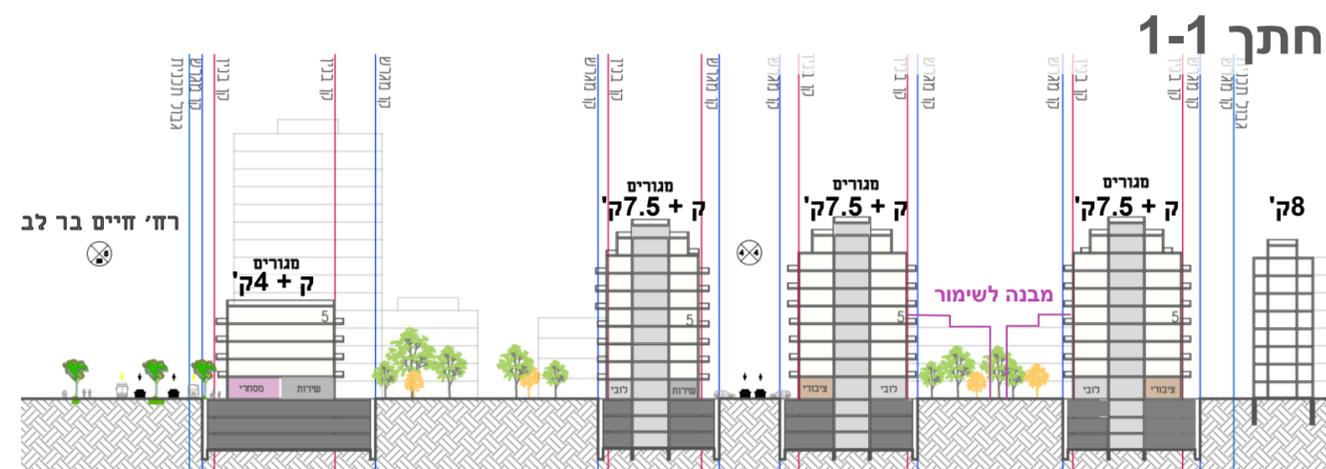
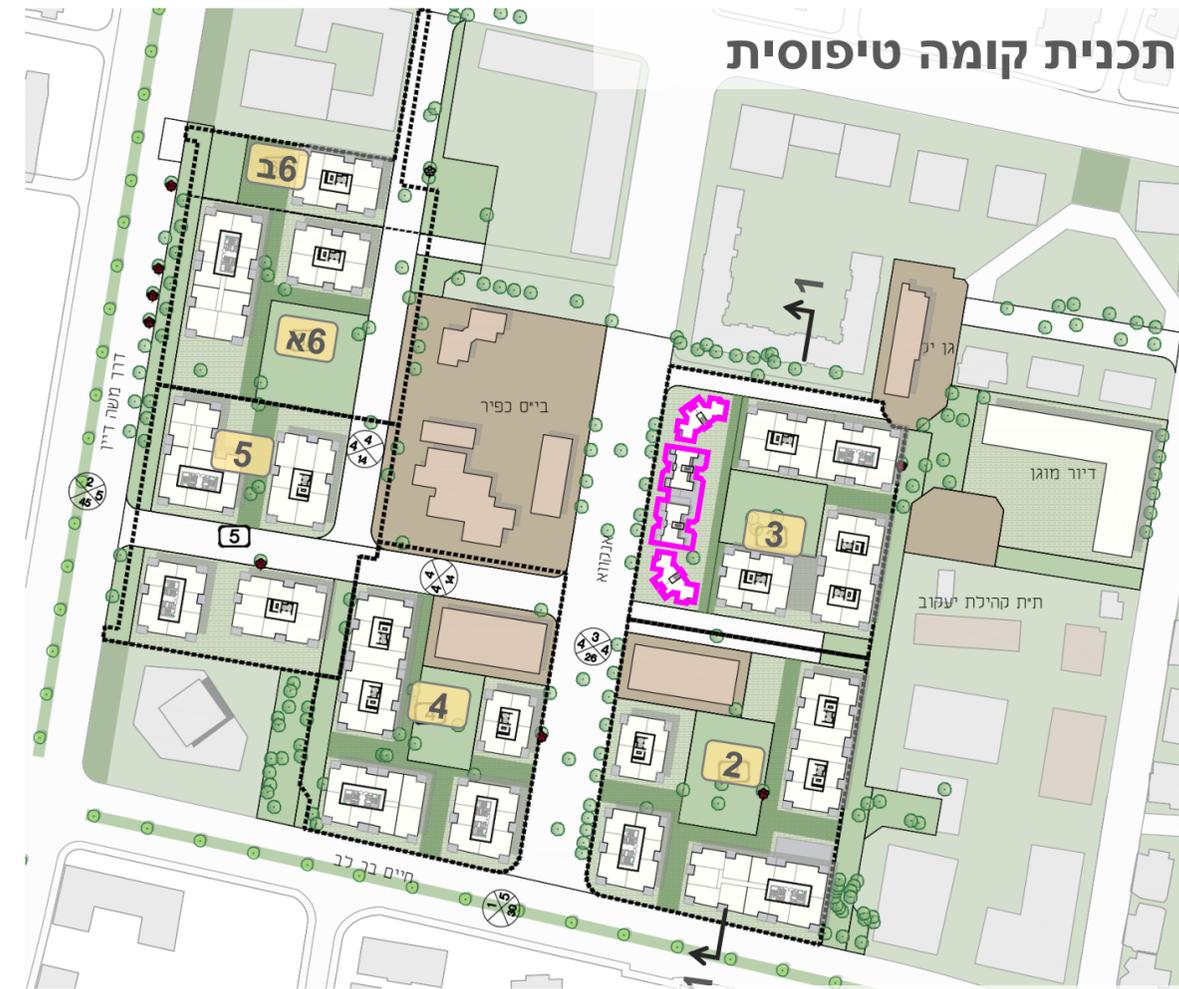
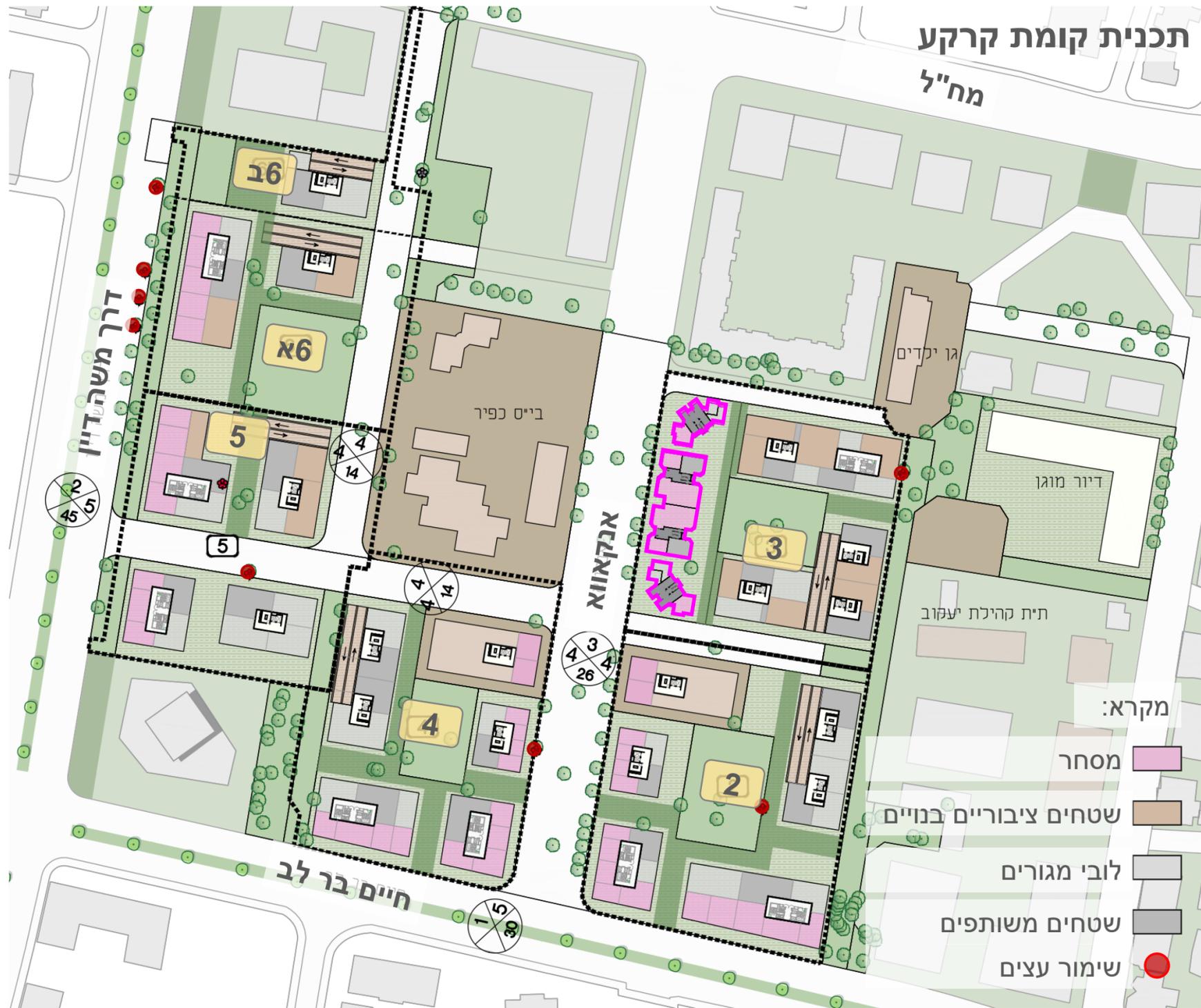
# עקרונות תכנון

- ארגון מערך הדרכים בשכונה וחיבור לסביבה.
- חזית פעילה על דרך אנקאווא ודרך חיים בר-לב ומשה דיין.
- בינוי סביב חצרות פנימיות.
- בינוי גבוה כלפי רחובות ראשיים, בינוי מתון כלפי פנים השכונה.
- שימור דופן מבן הליבה.
- הקצאת מגרשים ציבוריים.
- אפשרות למימוש עצמאי וללא תלות בכל מבן.
- כניסות לחניונים מדרכים משניות ואפשרות לשיתוף רמפות.





ייעוד קרקע	שטח נכנס (ד')	שטח יוצא (ד')	תוספת/גריעת שטח
מגורים	33	0	-33
מגורים ד'	2.5	30	+27.5
דיור מיוחד	4.3	3.8	-0.5
שפ"פ	7.2	0	-7.2
מבנים ומוסדות ציבור	8.5	12.4	+3.9
שטח ציבורי פתוח	11.2	12.8	+1.6
דרך מאושרת	5.7	5.7	0
דרך מוצעת		6.1	+6.1
דרך מוצעת / טיפול נופי		1.6	+1.6
סה"כ	72.4	72.4	100%





מחיל

משה דיין

בי"ס כפיר

אנקאוץ

1.3 ד'

1.2 ד'

חיים בר-לב

חיים בר לב

1.2 ד'

1.3 ד'

אנקאווא

בי"ס כפיר

משה דיין

מחיל



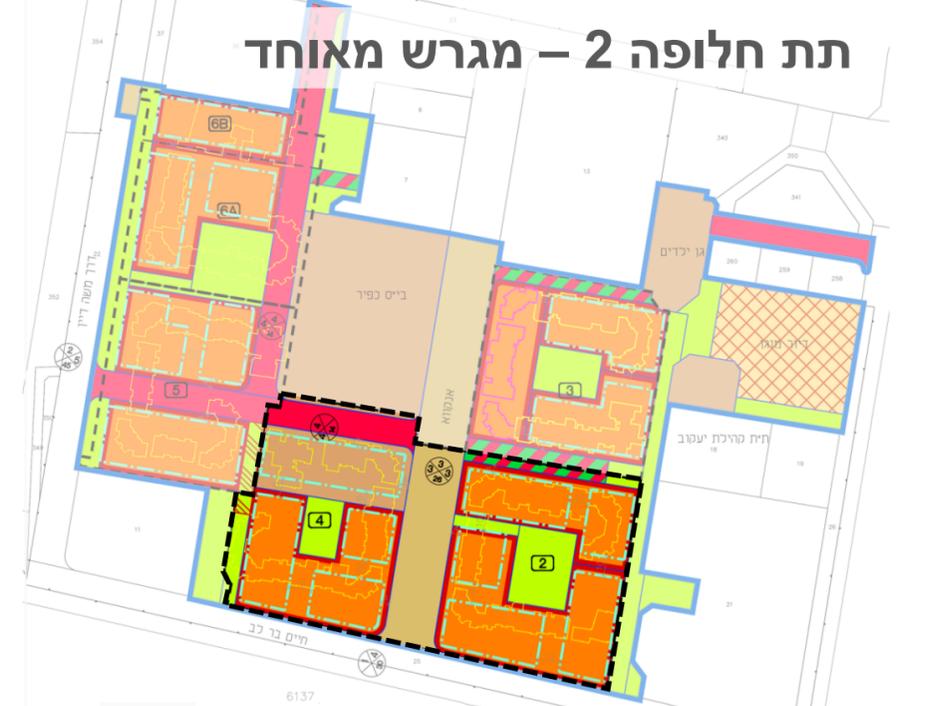
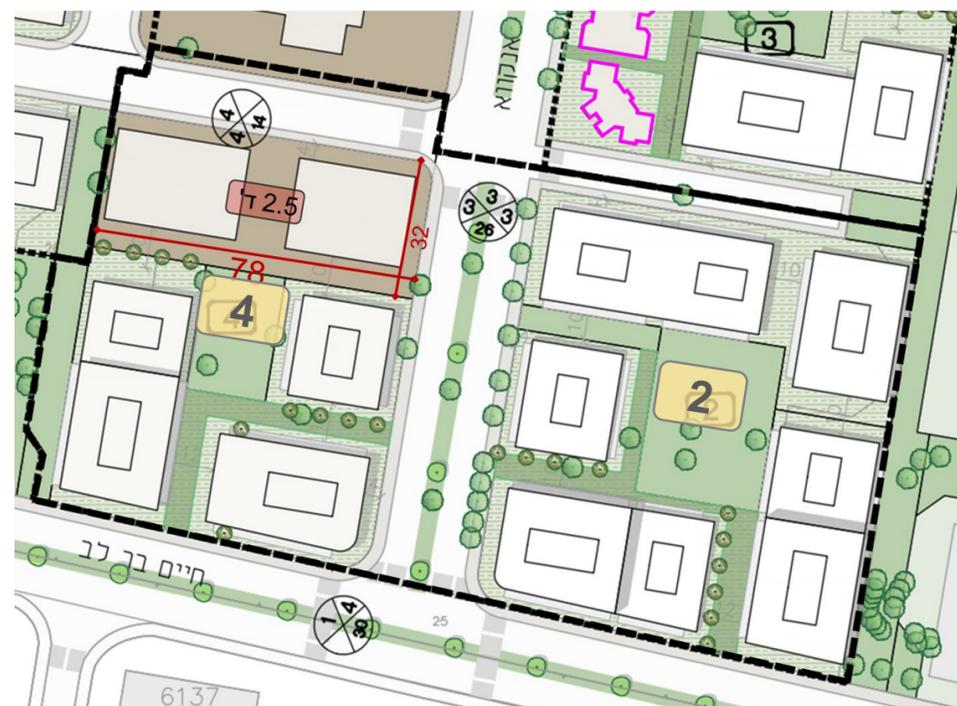
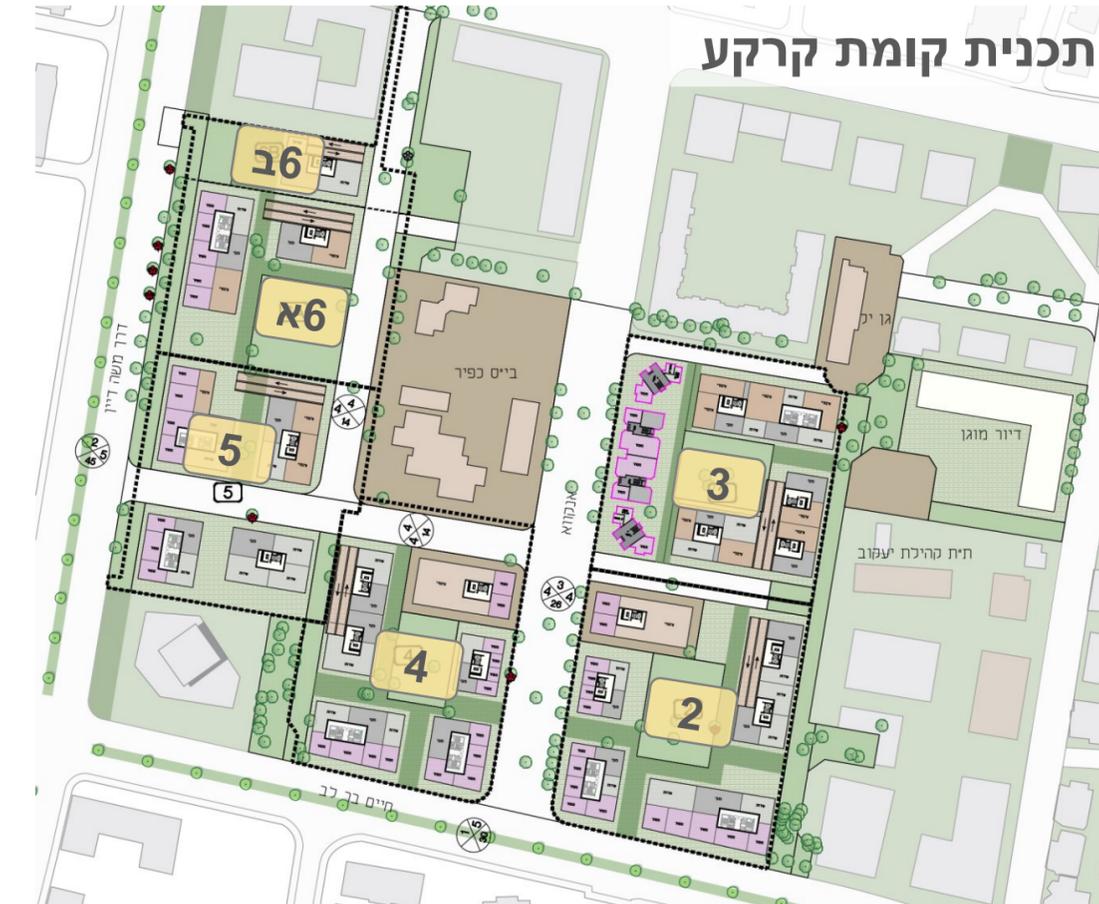
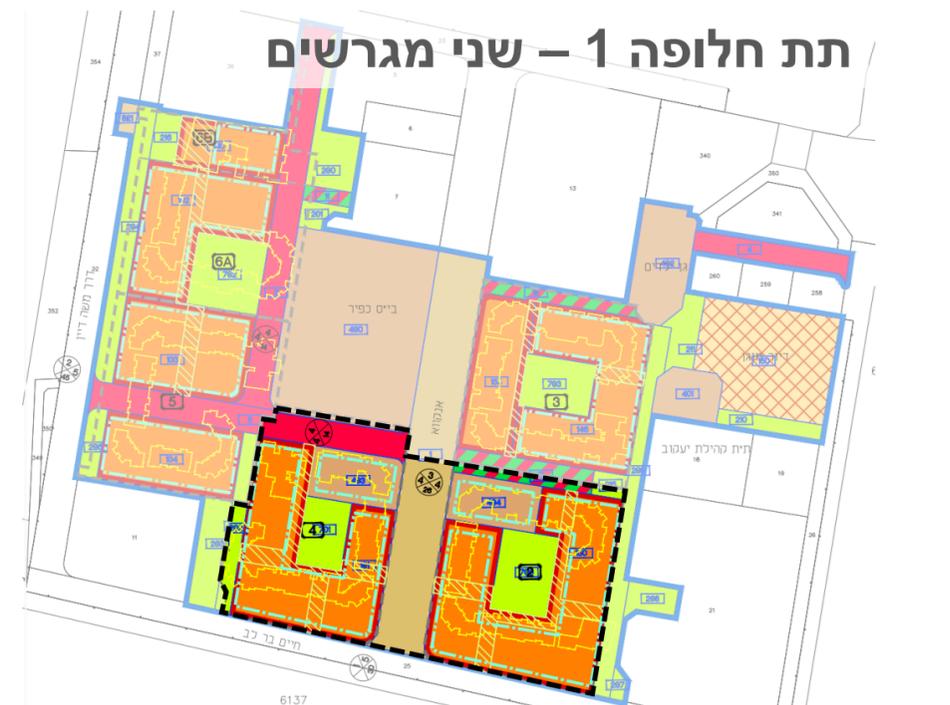
מתחם	יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ"פ)	שטח סחיר לחישוב רח"ק (85%)	שטח סחיר יוצא	שטח ציבורי יוצא	מס' יחידות דיור/ק' לשב"צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע	רח"ק	מכפיל
			מ"ר		מ"ר			מ"ר			
2	מגורים ד'	מגורים	9,100	7,700	6,900		310 יח"ד	32,550	12,400	4.4	2.8
		מסחר						1,150			
3	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				1,200	8.5 ק'	8,160			
		מגורים	8,200	7,000	6,600		273 יח"ד	28,665	10,920	4.3	2.5
		מסחר						400			
4	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				1,300	8.5 ק'	8,840			
		מגורים	8,700	7,400	5,400		295 יח"ד	30,975	11,800	4.3	2.9
		מסחר						1,000			
5	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				1,300	8.5 ק'	8,840			
		מגורים	8,000	6,800	6,000		273 יח"ד	28,665	10,920	4.3	2.7
		מסחר						350			
א6	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				1,300	8.5 ק'	8,840			
		מגורים	5,500	4,700	3,600		186 יח"ד	19,530	7,440	4.3	3.3
		מסחר						300			
ב6	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				1,300	8.5 ק'	8,840			
		מגורים	3,100	2,600	1,500		45 יח"ד	4,725	1,800	1.8	
		סה"כ	42,600	36,200	30,000	2,500	1,382 יח"ד	150,210	53,480		



חישוב הזכויות בכלל התכנית בהתאם לשיטת החישוב החדשה (תא/5500):

שטח סחיר נכנס = 42.6 ד'  
 שטח לחישוב רח"ק (85%) = 36.2 ד'  
 שטח סחיר במצב יוצא = 30 ד'  
 רח"ק להתחדשות עירונית = 4.3  
 מכפיל לכלל התכנית = 2.95

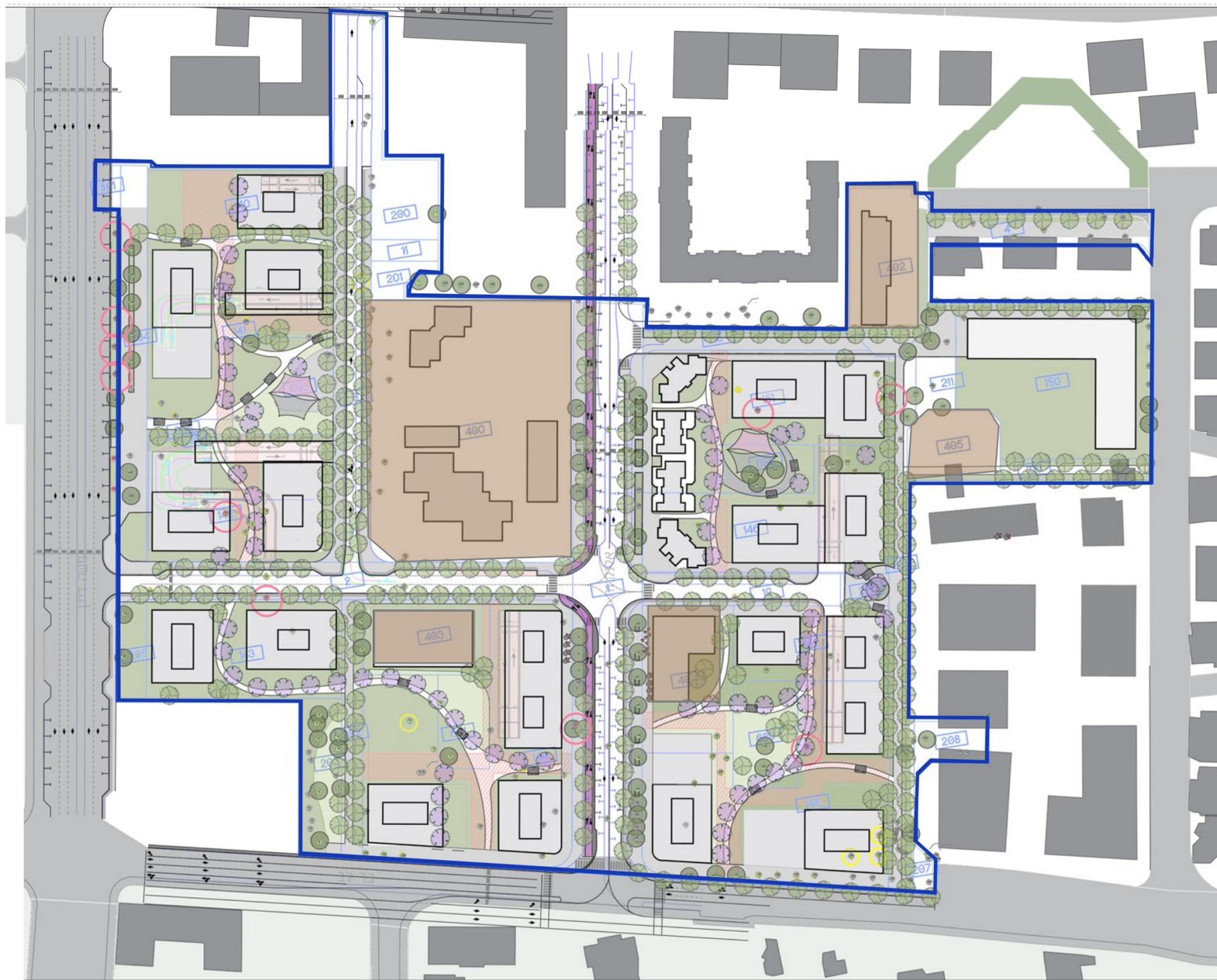




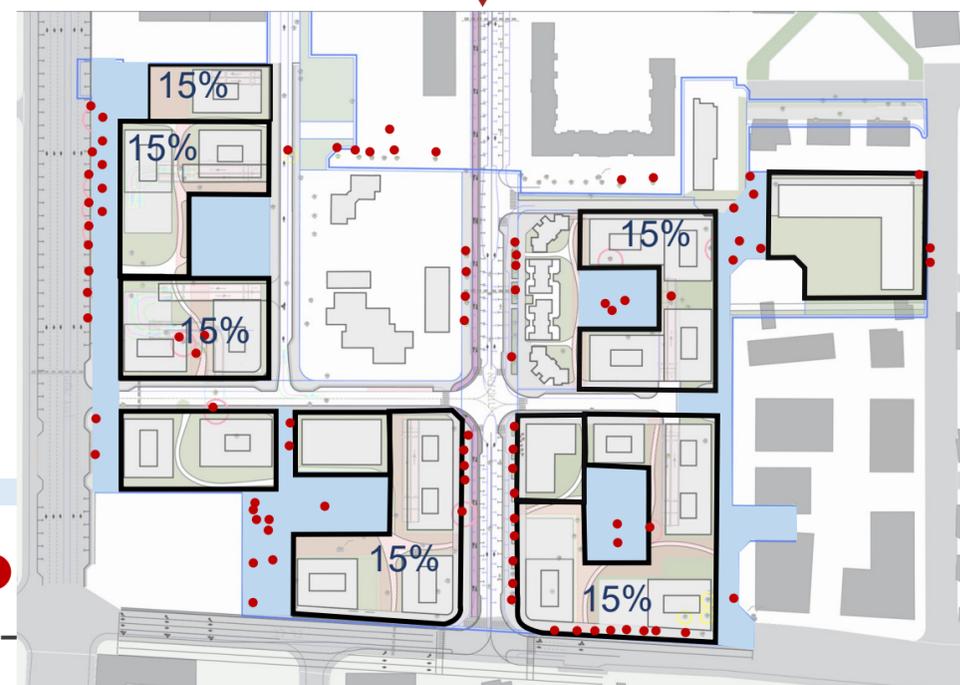
מתחם	שטח שצ"פ (ד')	שטח זיקת הנאה (ד')	שטח חום (ד')	שטח חום מבונה (מ"ר)
2	1.2	1.3	1.2	-
3	1	0.6	1,100	-
4	0.8	1.1	-	-
5	-	0.4	400	400
6	1.4	1	400	400
סה"כ	4.4	4.4	1,900	1,900
<b>8.8</b>				



# סביבה ונוף



- שדרה ראשית
- צירים ירוקים
- שביל טבעתי וקישור לרחובות
- איזורי פעילות
- שבילים מקשרים



- אזור מחלחל
- עץ לשימור
- קו מרתף



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

ברלוי אדריכלים  
ומתכנני ערים

# תודה

חיים בר לב

1.2 ד'

1.3 ד'

אנקאווא

בי"ס כפיר

משה דיין

מחיל

# מיפוי יזמים

מבן	חברה יזמית	אחוז הסכמים חתומים	עמידה בנוהל יזמים
	ציבורי	-	-
2	ע.ט התחדשות עירונית	55%	תקין
3	ללא/ לא ידוע	-	-
4	ע.ט התחדשות עירונית	50%	תקין
5	דימרי	57%	לא תקין
6	רותם שני	לא ידוע	לא תקין
בניה לא מוסדרת	בעלות חלמיש	התקיימה פגישה בתאריך 16/10 לא התקבל מידע לגבי המחזיקים	

## מקרא:



נציגות



יזם



עורך דין

\*ע"פ מסמכים שהועברו מהחברות הנ"ל לידי עיריית תל אביב - יפו



# מיפוי מתווה שיתוף ציבור

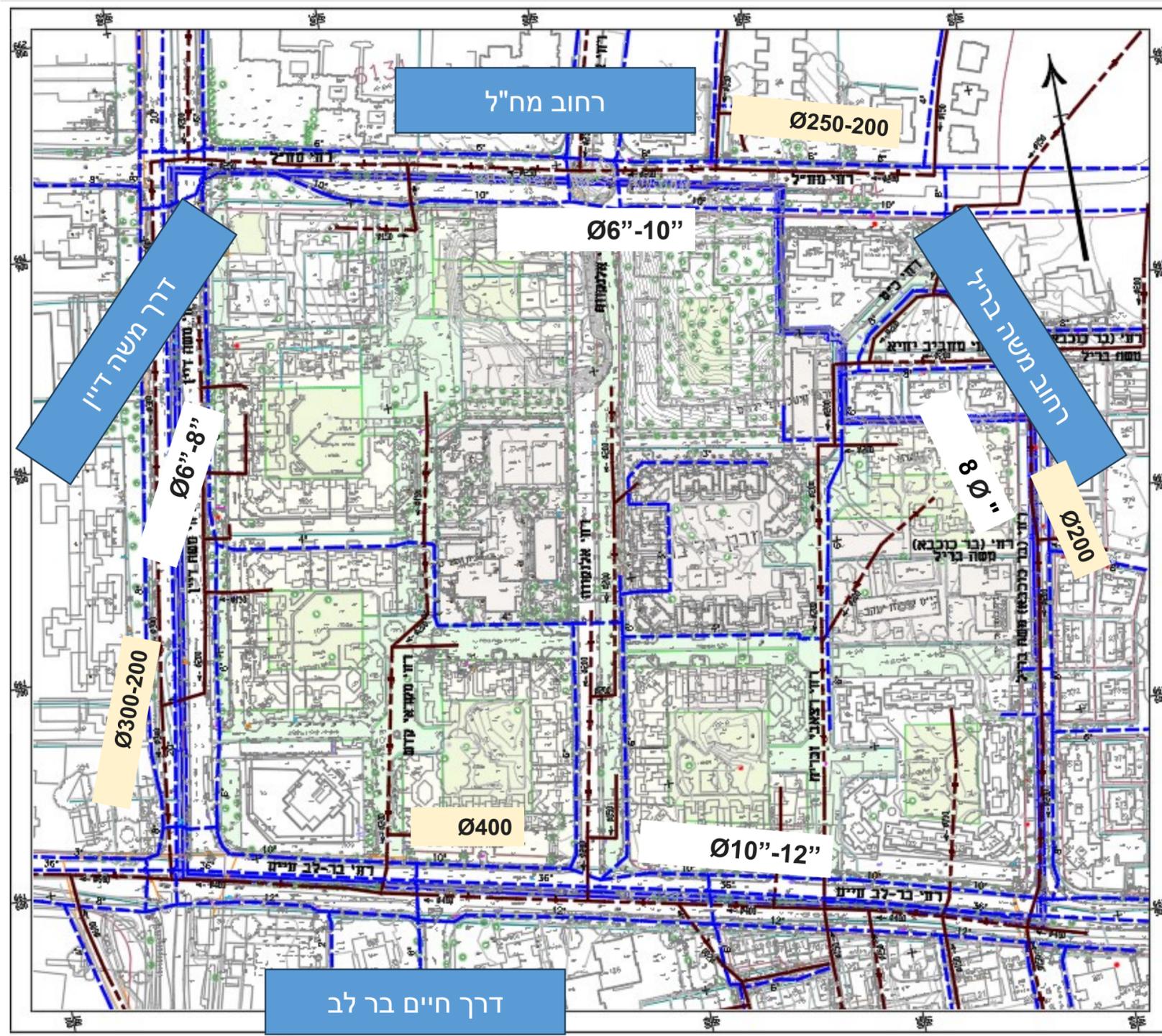
<b>למידת מצב קיים</b>	הכנת דוח חברתי מצומצם בדגש על מרחבי התכנון	4-6/2024	בוצע
<b>שיתוף ציבור מבן ליבה</b>	מבן 6 - פגישה עם נציגות הדיירים	6/2024	בוצע
	הפצת איגרת עדכון לכלל התושבים במתחם התנעת התהליך ופרטי התקשרות עם יועצי החברה	8/2024	בוצע
	מפגש בעלי דירות מבן ליבה	10/2024	בוצע
<b>מפגשים פרונטליים לבעלי הדירות והעניין - טרם פורום מהנדס העיר</b>	ראיונות עם בעלי דירות במבן בליבה (חלופות שימור)	1/2025	בוצע
	מבן 2+4 - מפגש מקדים עם נציגות וב"כ הדיירים + יזם	13/11/2025	בוצע
	מבן 2 - מפגש תושבים	23/12/2025	טרם בוצע
	מבן 4 מפגש תושבים	23/12/2025	טרם בוצע
	מבן 3 מפגש מקדים עם נציגות וב"כ הדיירים	26/11/2025	בוצע
	מבן 3 מפגש תושבים	2/12/2025	בוצע
	מבן 5 - מפגש תושבים	9/12/2025	בוצע (נוכחות לא מספקת)
	מבן 5 - מפגש תושבים חוזר	16/12/2025	טרם בוצע
מבן 6 - מפגש תושבים	16/12/2025	טרם בוצע	



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

**ברלוי אדוינלים**  
ומתכנני ערים

# מערכת המים והביוב הקיימת



בשכונת כפיר רום פני הקרקע הינו בין 20+מ' ועד 35+מ'.

רשת המים הקיימת הגובלת עם המתחם, כוללת צנרת אספקת מים, כלהלן:  
 רח' דרך חיים בר לב – צנרת בקוטר 10" , ובנוסף 2 קווי מים בקוטר 36" ובקוטר 12".  
 רח' דרך משה דיין – צנרת בקוטר 6" ובנוסף 2 קווי מים בקוטר 8" ובקוטר 20".  
 רח' משה בריל – צנרת בקוטר 8" .  
 רח' מח"ל - צנרת בקוטר 8"-6" וקו מים נוסף בקוטר 10".  
 מתחם התוכנית נמצאת באזור לחץ ראשי, הנשלט מעומד בריכת ארלוזורוב ברום 62+ מ'.  
 בריכת מים תת קרקעית בנפח 25,000 מ"ק, הנמצאת בעיר גבעתיים.

בהתאם לתוכנית אב לביוב לעיר תל-אביב יפו, שעודכנה בשנת 2013, מתחם התוכנית נמצא באזור ביוב AY-5.

רשת הביוב הגובלת עם המתחם, הינה כלהלן :  
 רח' דרך חיים בר לב – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 400 מ"מ.  
 רח' דרך משה דיין – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 200 מ"מ וכן קו ביוב מאסף בקוטר 300 מ"מ.  
 רח' משה בריל – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 200 מ"מ  
 רח' מח"ל- קו ביוב גרביטציוני בקוטר 250 - 200 מ"מ.  
 פתרון קצה לסילוק שפכים – השפד"ן  
 \*מתחם התוכנית, אינו נמצא בתחום רצועת מגן של קידוחי מים.



MAIA DAVIDSON  
Real Estate  
DEVELOPMENT MANAGEMENT

**ברלוי אדריכלים**  
ומתכנני ערים

תחזית הצריכה נקבעת לפי הקריטריונים המקובלים ברשות המים ובהתאם לתכנית אב לאספקת מים.

- על פי הנחיות רשות המים, ובהתאם לתכנית האב למים, צריכת המים לצרכי תכנון תחושב לפי 65 מ"ק/נפש/שנה.

- צריכה סגולית לנפש
- מקדם יום שיא למגורים
- צריכת שעת שיא
- 65 מ"ק/נפש/שנה.
- 0.4% מהצריכה השנתית.
- 10% מצריכת יום שיא.

- בהתאם להוראות רשות המים, שפיעת הביוב המשמשת לתכנון הינה 180 לנ"י.

שפיעת הביוב למבנים ומוסדות ציבור לפי 1.5 מ"ק/דונם/יממה.

עבור מגורים, הספיקה היומית הממוצעת, מחושבת בהתאם לתרומה הסגולית לנפש:

$$Q_d = \frac{q \times N \text{ לנ"י}}{1,000 \text{ ליטר/מ"ק}} = \text{מ"ק/יום}$$

N – גודל האוכלוסייה.

q - תרומת ביוב סגולית [ליטר/נפש/יום].

במצב מתוכנן : q = 180 לנ"י.

מקדם שעת שיא מחושב לפי :  $K_{hour}^{max} = 8.5 * Q_d^{-0.145}$

ספיקה היומית הממוצעת -  $Q_d$

כאשר הערך המקסימלי של  $K_{max}$  הינו 4.