HIGHLIGHTS

כשמגדל פוגש רחוב

ספטמבר 2019

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

על המרצה

על המרצה –

שמעון אבודרהם , נשוי לחגית, אבא ל דניאל, אלון, יונתן ושחר.

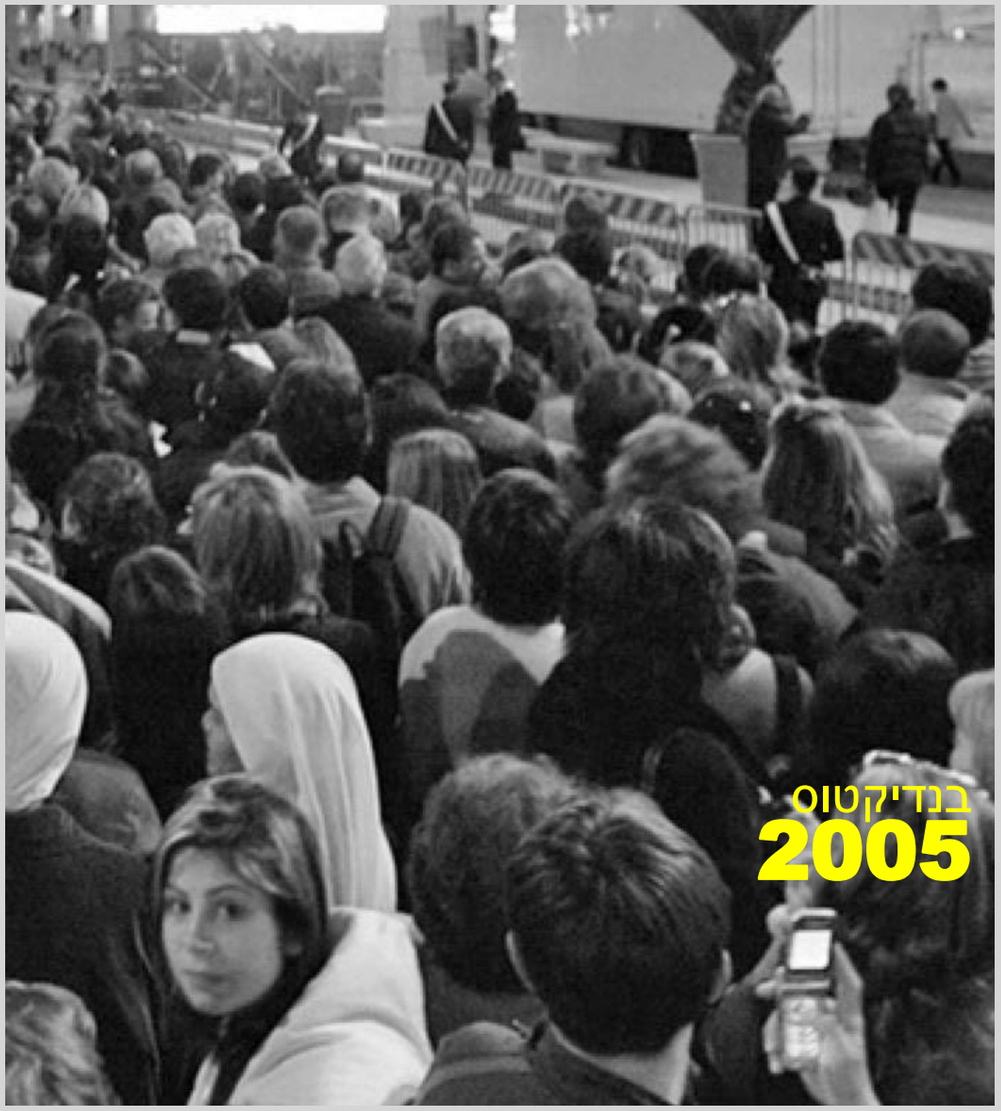
מהנדס אזרחי BSc, מגיסטר במקרקעין MRE, וגם... כלכלה ☺

חי נדל"ן כ 25 שנה: קבלנות(בן יקר גת), ניהול פרויקטים(אפרתי-מדפיס), יזמות מגורים(רסקו), יזמות "לא למגורים"(אמות השקעות).

ב 15 השנים האחרונות מנהל תהליכים יזמיים בהיקפים גדולים - מגיבוש האסטרטגיה העסקית, השבחה, תכנון, הקמה ואכלוס.

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

המהפכה הטכנולוגית וזהות הלקוח



המהפכה הטכנולוגית וזהות הלקוח

שינוי דרסטי בתרבות הצריכה, **הלקוח במרכז** האינטראקציה העסקית

NETFLIX

amazon.com

wework

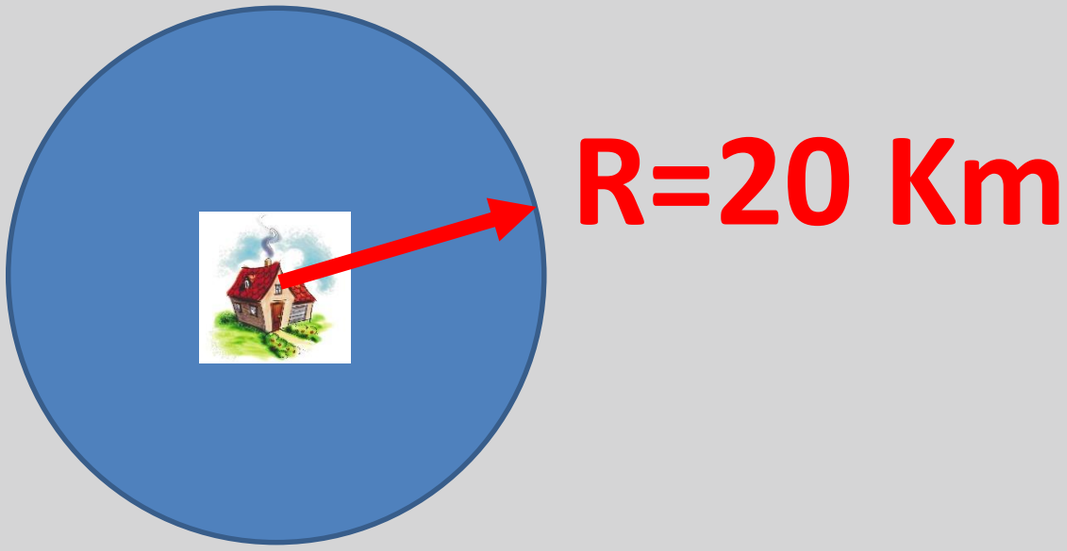
airbnb

המהפכה הטכנולוגית וזהות הלקוח

הלקוח במרכז

זה אותו הלקוח עבורו מתוכנן המרחב הציבורי - הרחוב

זהות אינטרסים (חדשה) בין מתכנן העיר ליזם



אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

מפגש מגדל רחוב במתחמי תעסוקה = אקסטרים

מתחמי "רדיוס ה 300 מטר" , מי רוצה לחשב?

נתונים: רח"ק=12-20 , R=300 (ק-280 דונם)

חישוב: ר-רצפה= 3.4 - 5.6 מיליון מ"ר

מ"ר בנוי למועסק 1:10

450,000 מועסקים.

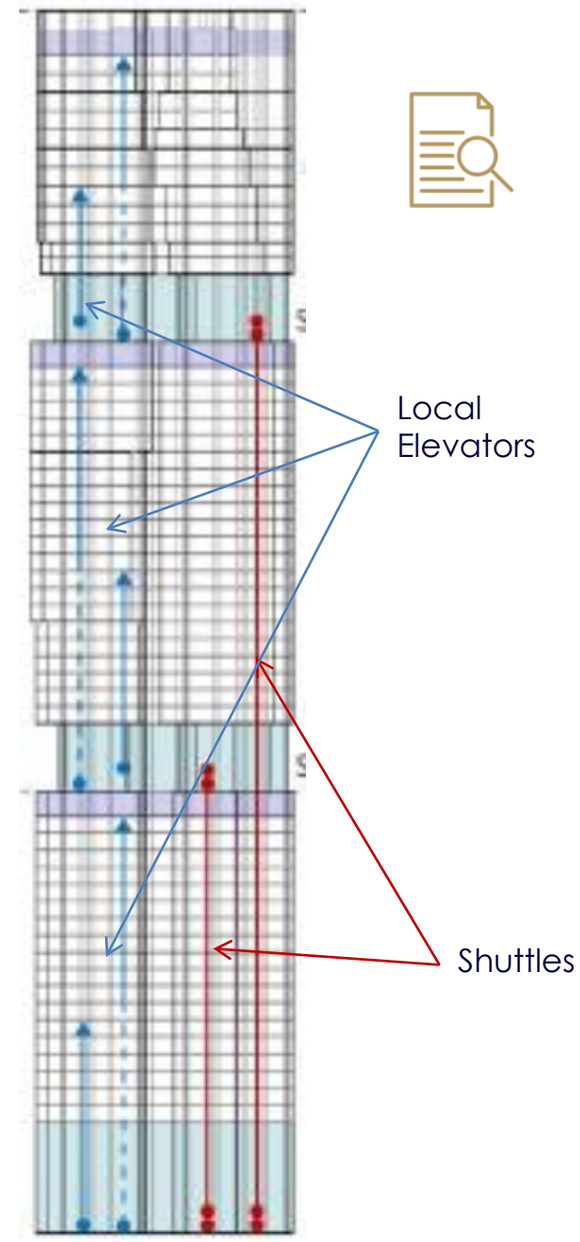
ToHa 2
Assumption

מגדל – עיר – 12,000 מועסקים

- Compartmentalized offices 12 UFA sqm per person

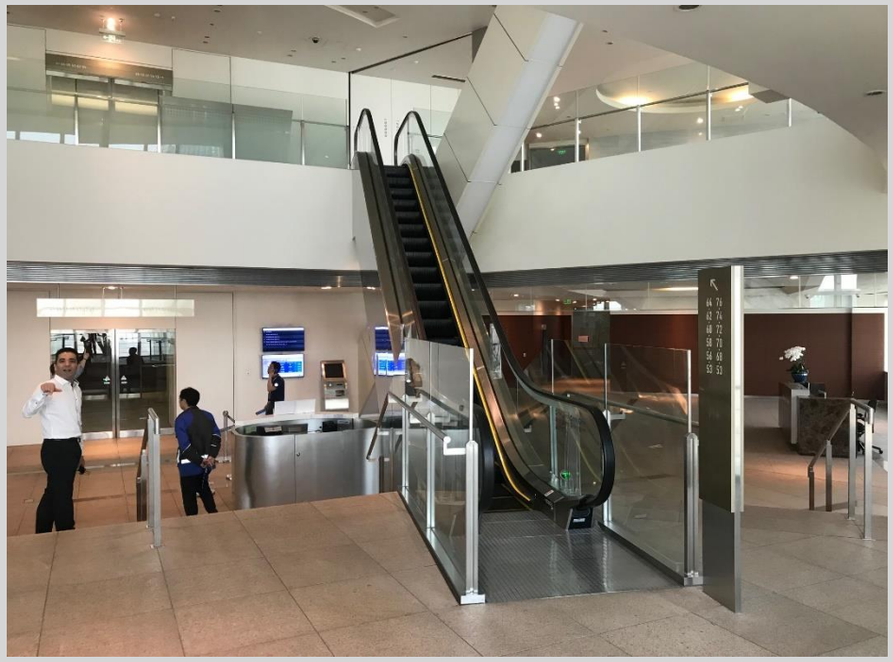
- Open space offices 6 UFA sqm per person
  - ❖ 2 open space offices floors at top floors of each zone
  - ❖ All other floors are standard Offices
- Lobby and sky lobby are not office floors

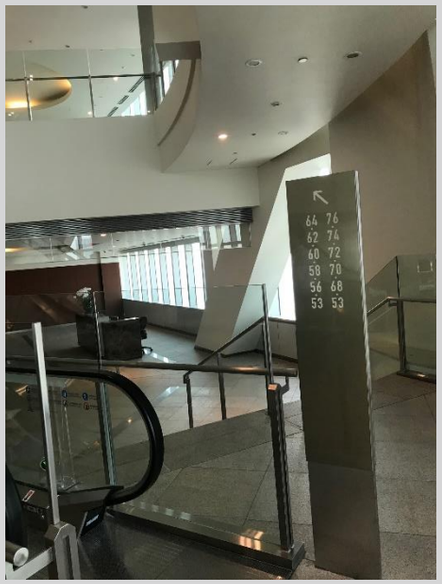
Zone	Floor Number	Population
Zone 1	0-1; 2 to 13	2 310
Zone 2	0-1; 14 to 23	1 980
Zone 3	25-26 SL; 27 to 38	2 392
Zone 4	25-26 SL; 39 to 50	2 050
Zone 5-6	52-53 SL; 54 to 69	3 180
TOTAL		**11,912**

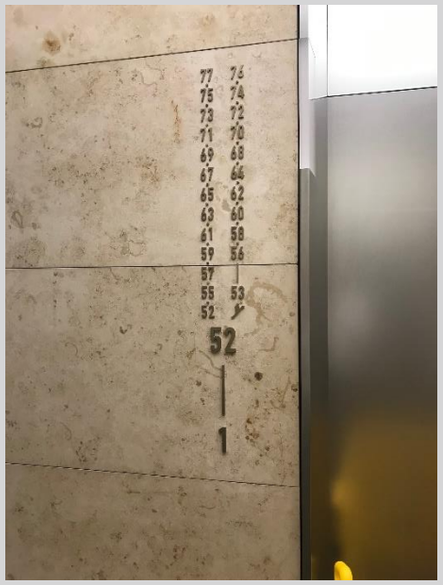


© 2018 OTIS. OTIS PROPRIETARY INFORMATION.

שינוע ורטיקלי בגורדי שחקים – התמצאות ואפשרויות חלוקה







אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

עיתוי התכנון ה"יזמי"

שמירת צירי תנועה מכיוון מוקדי התחבורה הציבורית אל המתחם

שמירת צירי תנועה רגליים בתוך המתחם

תכנון קומת הקרקע כך שתצליח להכיל את ה"טרמינל" שיכול לשרת את מסת המשתמשים.

צמצום למינימום של תכסית קומות הקרקע.

נגישות לבעלי מוגבלויות.

כלל הפרמטרים הנזכרים משפעים על תכנון הפרויקט ולא יקבלו פתרון מיטבי אם יהיו תוצר יוצא של תכנונו.

ניתוח השפעת רוחות, מי גשמים מקירות המסך, נגר עילי וקרינת שמש מקירות המסך על המרחב הציבורי

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

המלצות

תכנון תחנות תת-קרקעיות להחלפת תחבורה ציבורית .

הפחתת העומס על הרחוב ע"י מתן חיבור תת-קרקעי מתחנת המטרו אל לובי מגדל-עיר.

צמצום תביעת הרגל של המבנים (תוהא כדוגמא).

תכנון הפיתוח הסביבתי כך שיאפשר זרימת תנועה רגלית.

תעדוף פביליונים ומזון מהיר לקחת על פני בתי קפה ומסעדות (שיכולים "לעלות" לגגות).

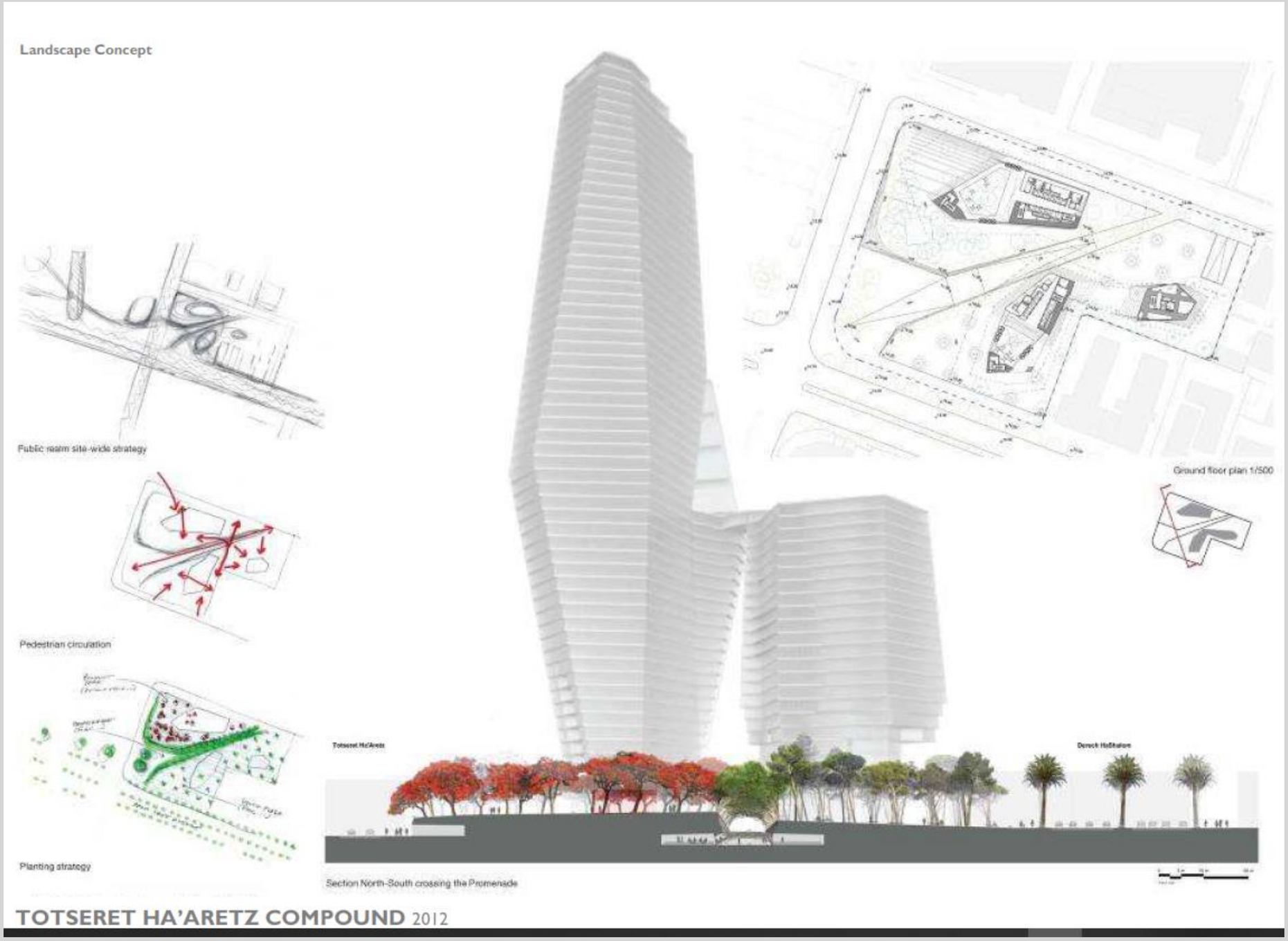
תכנון נוף נציל : יותר מדשאות, רחבות מוצלות וטרסות ישיבה
פחות אדניות, שיחים נמוכים ואזורים כלואים

צמצום ההפרעות למעבר הולכי רגל במדרכות (ברזי כיבוי, עמודי תאורה, רמפות כניסה לחניונים)

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

עיתוי התכנון ה"יזמי"

פרויקט תוהא – ישר אדריכלים, רון ארד, VOGT



אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

עיתוי התכנון ה"יזמי"

פרויקט הלח"י – יסקי-מור-סיון

1. יצירת שדרה המשכית, בין הבניינים, היוצרת חיבור וקשר רציף וישיר מפארק הירקון בתל אביב ותחנת רק"ל הסמוכה, פנימה דרך הפרויקט לרחוב הלח"י
2. יצירת כיכר כניסה משמעותית מרחוב הלח"י והכוונה פנימה לפרויקט
3. טיפול בגשר-כביש העוטף את הבניינים (דפנות ומרחב תחתון)
4. הוספת עוגן פתוח מרחבי בין הבינוי לגשר בעל פרוגרמות עירוניות אשר ימשכו תושבים למקום
5. ע"י כך יצירת מסחר ופעילות בכל היקף הבנוי, ללא היררכיה – טשטוש בין חזית קדמית לאחורית
6. יצירת מרחב עירוני חי, עשיר בפעילות, נגיש ובעל נצפות גבוהה ואשר ישמש כמחולל למקום

מגדלי הלח"י | בני ברק

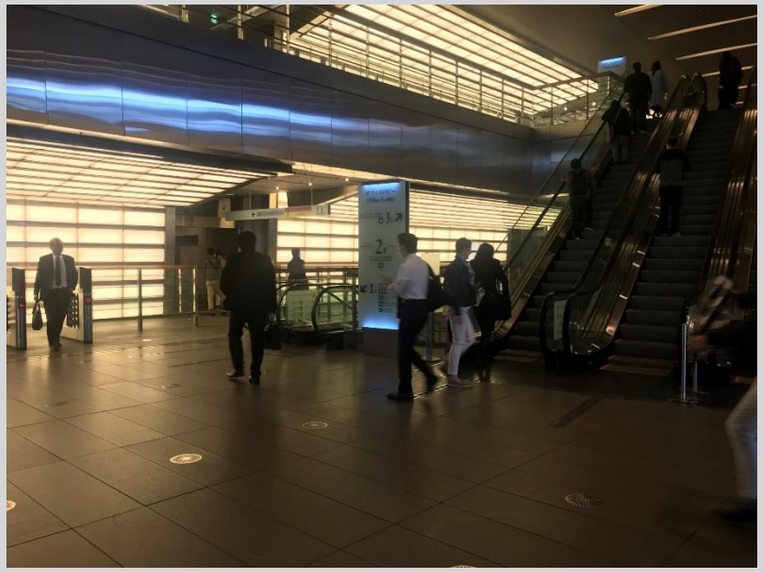
עקרונות התכנון

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

תודה :-)

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

שינוע ורטיקלי בגורדי שחקים – נק׳ כשל



אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

עיר חכמה – ניהול עומסי תעסוקה

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

עיר חכמה – ניהול עומסי תחבורה

אמות יזום
אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ