



מגדל מגורים - בין מעטפת לגרעין
15.01.2020 15.01.2020

מיבניות (Structurability) בתכנון קומה טיפוסית

אייל כהן, מהנדס אזרחי

נשוי ליפעת ואב לרוני, הראל ואופיר. גר בהוד השרון. 

בוגר הטכניון משנת 1997 במדורים קונסט' ניהול הבנייה ותחבורה. 

מאז 2018, מהנדס החברה- **אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ**,
המתמחה בנדל"ן מניב: תעסוקה, מסחר ומרלו"גים. 

7 שנים מהנדס ראשי וחבר הנהלה ב**אלקטרה בנייה והשקעות**:
הובלת מגה פרוייקט "מידטאון" ת"א, ופרוייקטי יזמות ברחבי הארץ
של אלקטרה מגורים. 

שנה ב**מרגולין** כמנהל מגה פרויקט "גינדי ת"א". 

11 שנים ב**אביב ושות'** כמנהל פרויקטים "מגדל משה אביב", מרכז
סיעודי "פאלס" באיכילוב, "אביב באלתרמן" וכו'... 

סקירת פעילות- אמות יזום

חברת בת של החברה הציבורית אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ, הנסחרת בבורסה במדד 35.

שווי הנכסים כ- 12 מיליארד ש"ח.

מתמחה באיתור קרקעות ויזמויות נדל"ן, פיתוח והשבחה של נכסים, ניהול תכנון וניהול הקמה של מגה פרויקטים, עד למסירה סופית ללקוח (אמות השקעות).

אמות יזום מלווה את אמות השקעות בניהול כ- 108 נכסי משרדים והייטק, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים, מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 1.5 מיליון מ"ר, והתאמתם לצרכי הרוכשים.

סקירת פעילות- אמות יזום

רשימת הפרויקטים של אמות יזום (לרבות שותפויות) בתכנון ובביצוע:

תוהא 1 (בשותפות עם גב ים)- אוכלס בתחילת 2019. 

תוהא 2 (בשותפות עם גב ים)- בביצוע דיפון ובתכנון. 

אמות קמפוס בחולון (בשותפות עם עיריית חולון)- יאוכלס ב- 2021. 

אמות- אלייד ב"ב (בשותפות עם אלייד נדלן)- בביצוע דיפון ובתכנון. 

אמות- שופרסל במודיעין (בשותפות עם שופרסל)- יימסר לאוטומציה ב- 2020. 

אמות 1000 בראשל"צ, אמות פלטינום 2 בפ"ת ואמות שאול בכ"ס- בתכנון ורישוי. 



מגדל מגורים – בין מעטפת לגרעין
15.01.2020 15.01.2020

הקדמה

מגמות ביזמות לתעסוקה, למגורים ולעירוב שימושים

עירוב שימושים קלאסי- מגדל תעסוקה ומעליו מגורים (מגדל משה אביב, מגדל השחר) או מלון (עזריאלי המרובע): גודל הקומה "תופח" לשטח של מעל 2000 מ"ר לתעסוקה או מכיל מס' דו ספרתי של דירות קטנות.



בעירוב שימושים קלאסי, הגרעין בזבזני משום שמכיל פונקציות שמשרתות את החלק העליון.

המשמעות: התעסוקה בחלק התחתון "נושאת" על גבה את המערכות והמעליות הנדרשות למגורים/ מלונאות.



מגמות ביזמות לתעסוקה, למגורים ולעירוב שימושים

עירוב שימושים מתקדם - בתנאי שגודל המגרש מאפשר:
מגדל מגורים ולצידו מגדל תעסוקה (מידטאון) עם שטחי
מסחר קטנים המשמשים בעיקר את הדיירים.



מגמות ביזמות לתעסוקה, למגורים ולעירוב שימושים

עירוב שימושים מיוחד- תב"עות חדשות בירושלים מתמקדות בחשיבה אורבנית: הדרישה היא למגורים בחלק התחתון, מה שמייצר בלוק עירוני צמוד דופן לרחוב, ושחרור קומות תעסוקה "נקיות" בחלק העליון.





מגדל מגורים – בין מעטפת לגרעין
15.01.2020 15.01.2020

קומה טיפוסית

מידת היות מובנה-



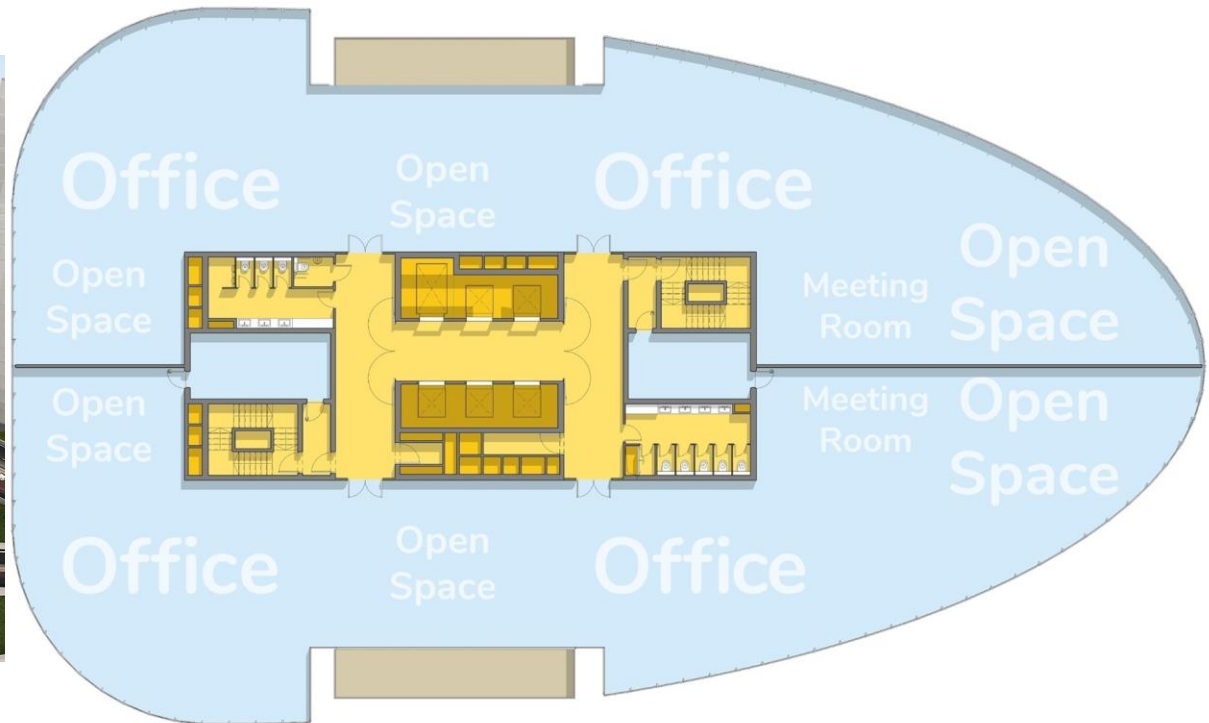
The state or degree of being structurable

**ניתן לסווג גרעינים ל- 3 סוגים השונים במהותם, ומשפיעים
אחרת על מיבניות קומה טיפוסית:**



גרעין קומה טיפוסית

גרעין H- מלבני עם חלוקות מובהקות וסימטריות לעד 8 שוכרים בקומה. מתאים לקומות גדולות מאד, או למבנים בהם ישנה דרישה לחללים קטנים.



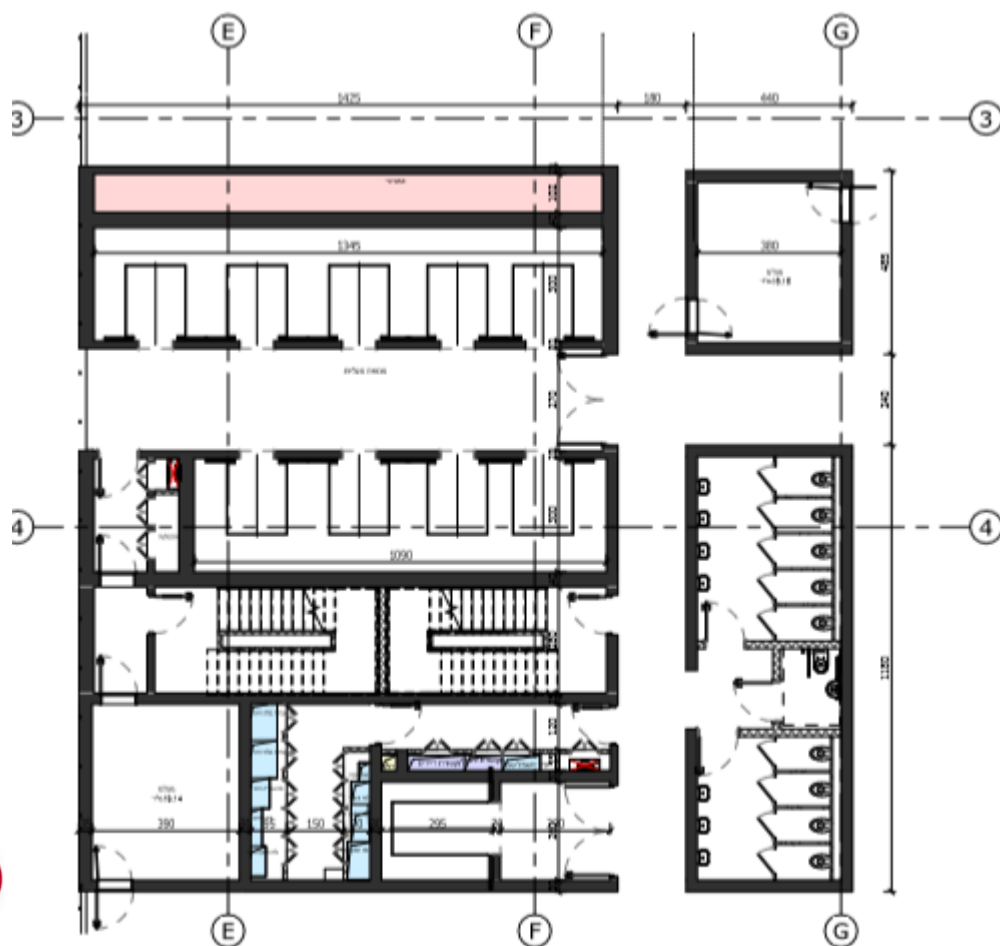
גרעין קומה טיפוסית

גרעין ד- מלבני אורכי עם חלוקות סימטריות לעד 6 שוכרים
בקומה. מתאים לקומה צרה וארוכה שבה יש צורך לשמור על
רוחב מינימלי בדפנות.



גרעין קומה טיפוסית

גרעין + ריבועי "קרוס" מרכזי. מתאים לעד 8 שוכרים
לבניינים ריבועיים בעיקרם, עם גרעין ממורכז ועומק מעטפת
קטן המאפשר הכנסה רבה של אור.



בכל צורות הגרעין השונות: מעברי השירות/ גישה/ בטיחות/
מילוט נשארים כולם בתוך הגרעין, ללא צורך בפרוזדורים
היקפיים.

הדבר מאפשר חלוקה אופטימלית של שטחי המעטפת.

גרעין קומה טיפוסית

הגרעין המפוצל:

מחייב קשר של מעבר ציבורי בין הגרעינים.
מגדיל מאד את שליש האלכסון.
מסבך את המיבניות- מאריך את קצב הביצוע לכדי 2 קומות
בחודש.



גרעין קומה טיפוסית

הגרעין המודרני:

מוסט מצירי הסימטריה של הקומה, בניגוד לתפיסה מסורתית של גרעין ממורכז.

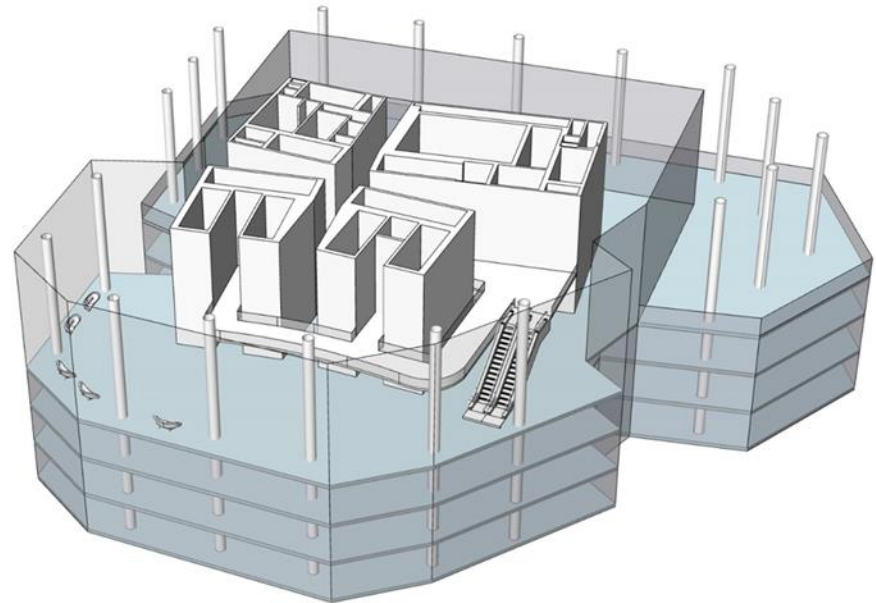
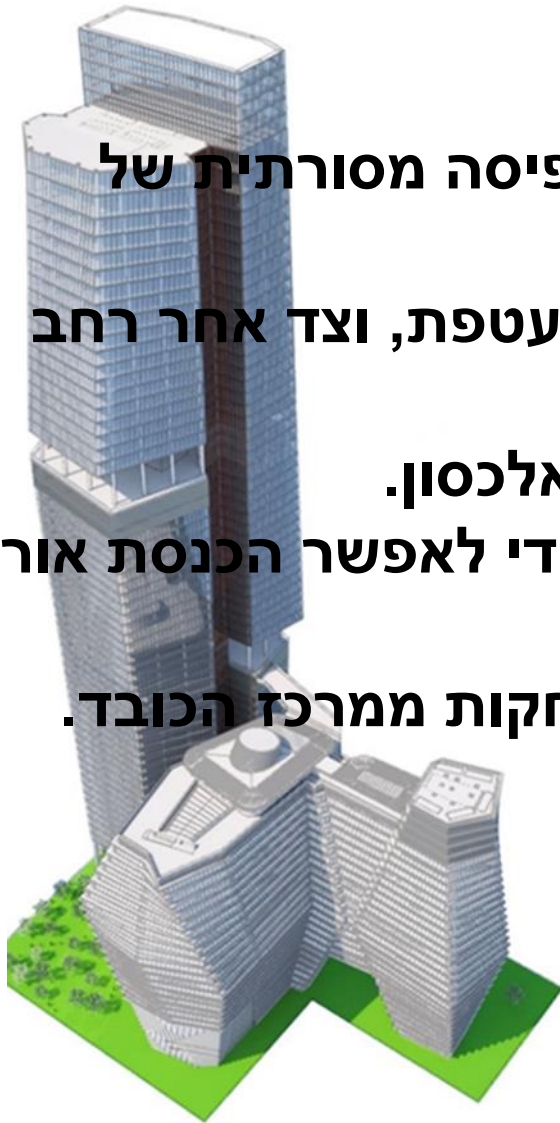
רים עד למעטפת, וצד אחר רחב

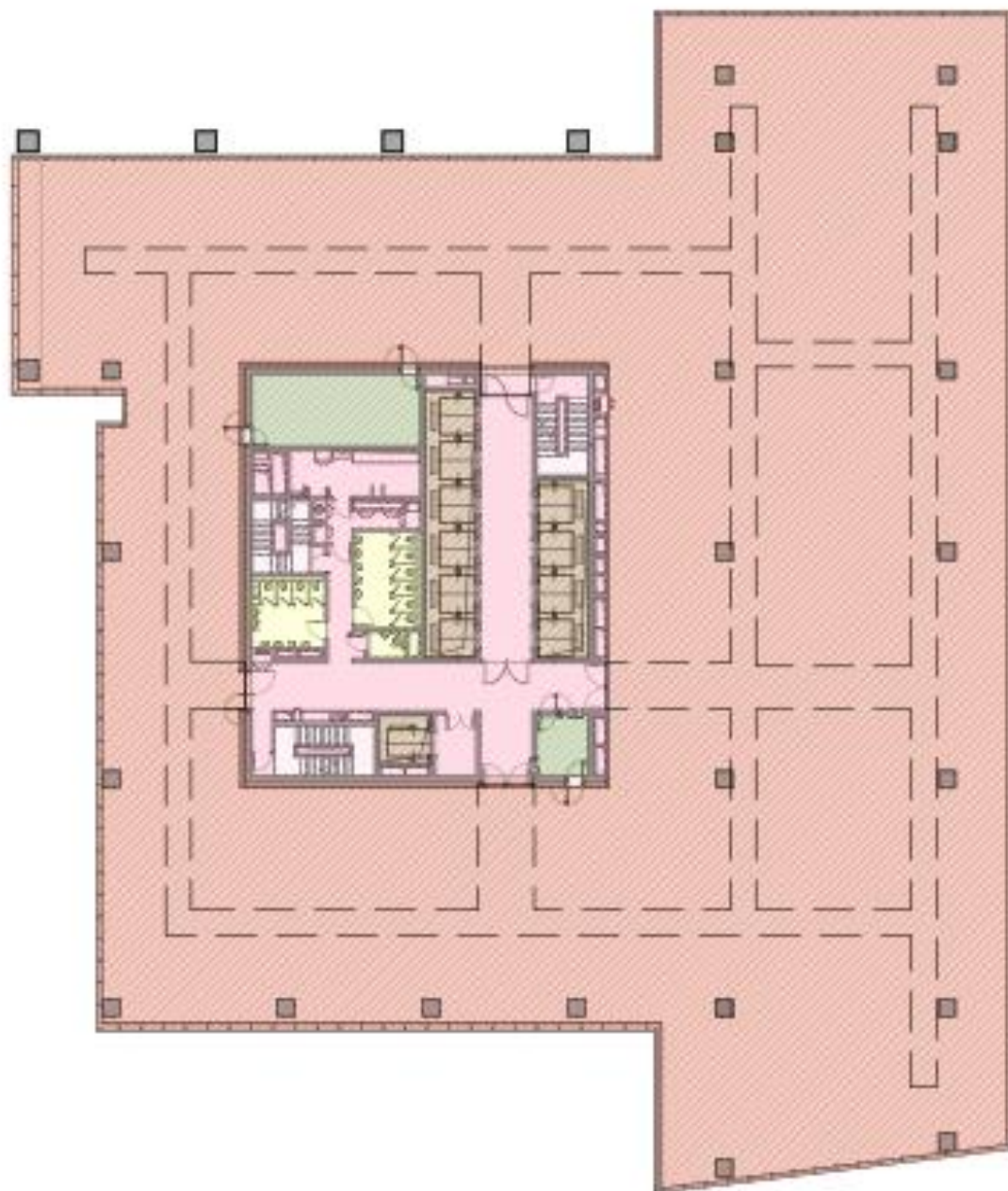
ם שליש האלכסון.

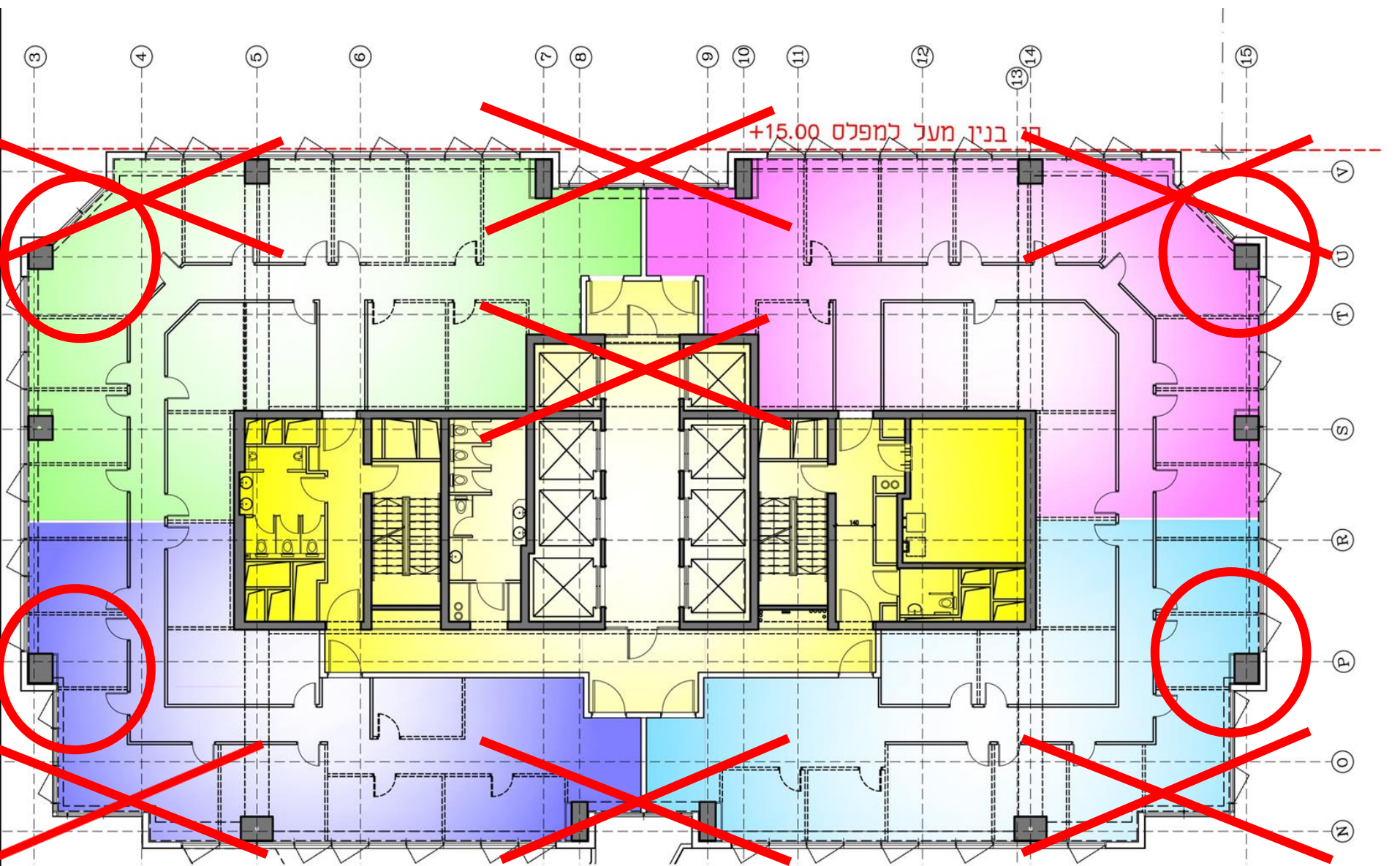
4.20 מ' כדי לאפשר הכנסת אור

בשל התרחקות ממרכז הכובד.

איטי.









מגדל מגורים – בין מעטפת לגרעין
15.01.2020 15.01.2020

תודה על ההקשבה!