



מתמ"א 38 לפינוי בינוי בתל אביב

אילי בר
מנכ"ל משותף, אקו סיטי

ECOCITY

מחדשים את תל אביב



ECOCITY

התחדשות עירונית • תמ"א 38 • פינוי בינוי

פינוי בינוי ותמ"א 38 ניתוח מגמות בתל-אביב יפו

כל הזכויות שמורות ©

מרצה: אילי בר, מנכ"ל משותף, אקו סיטי

אקו סיטי - ONE STOP SHOP

ייזום



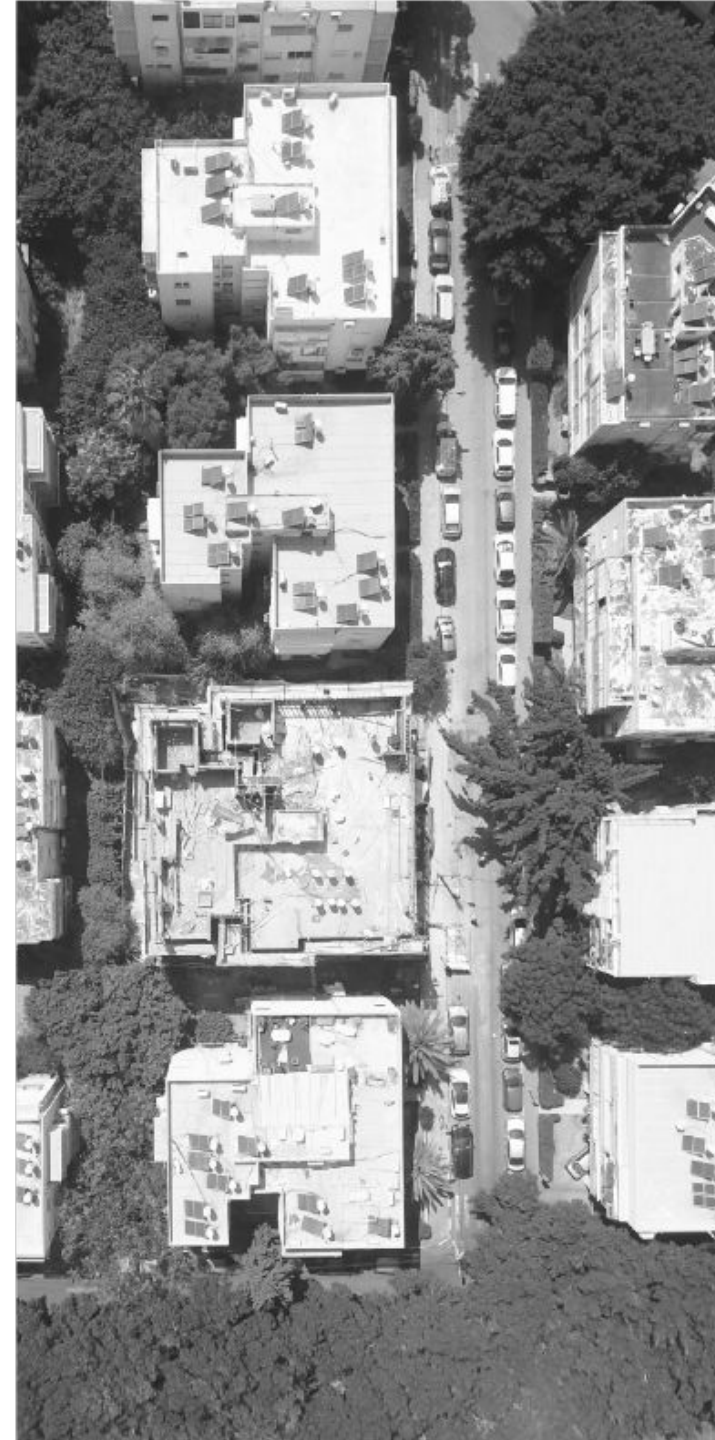
תכנון



ביצוע



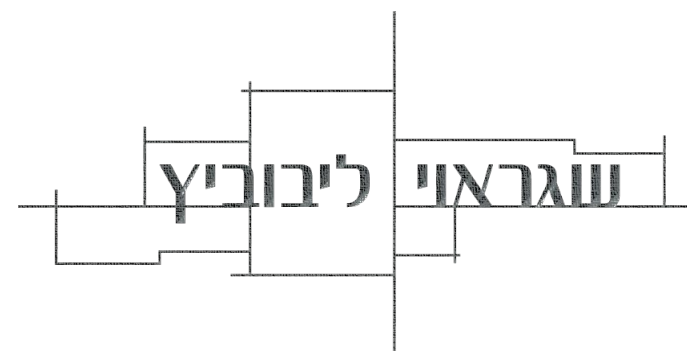
שיווק ומכירה





השותפים בחברה

בנק הפועלים 



השותפים המנהלים
והתעשיין אהרון שפירא



מגמות בהתחדשות עירונית ברמה הארצית

תמ"א 38 / בניין בודד

צינון וצמצום ארצי ומקומי
חלופת שקד / חוסר ודאות
ריבוי חסמים
תכניות לפי סעיף 23



פינוי בינוי

דחיפה ממשלתית
הסרת חסמים
אישורי ותמ"ל
מהלכים משלימים





מגמות בהתחדשות עירונית בתל אביב יפו

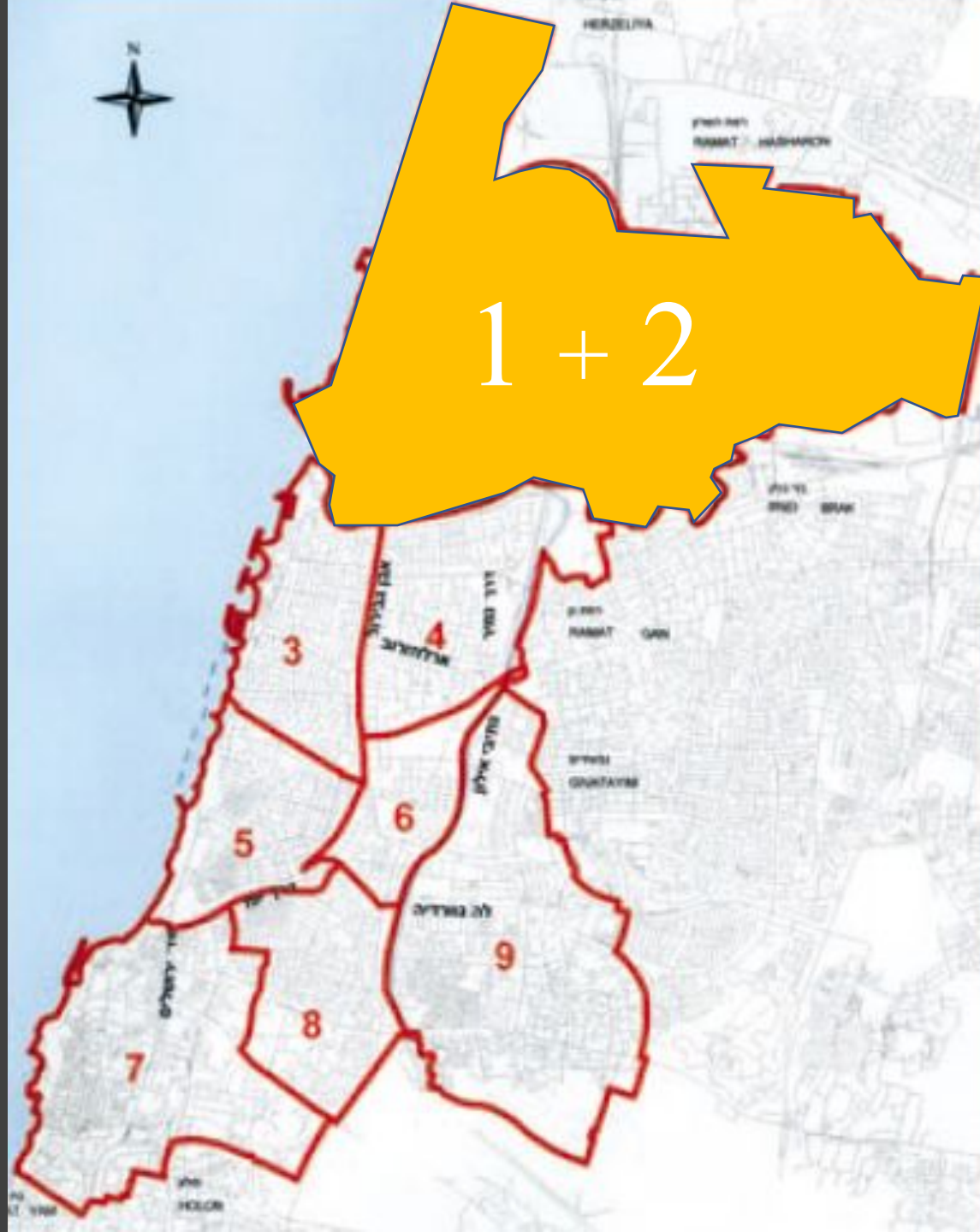
תמ"א 38 / בניין בודד

תכניות לפי סעיף 23 // הרבעים
גרירת היתרים לפי תמ"א
העדפה לשימור מרקם קיים
הנחיות מרחביות

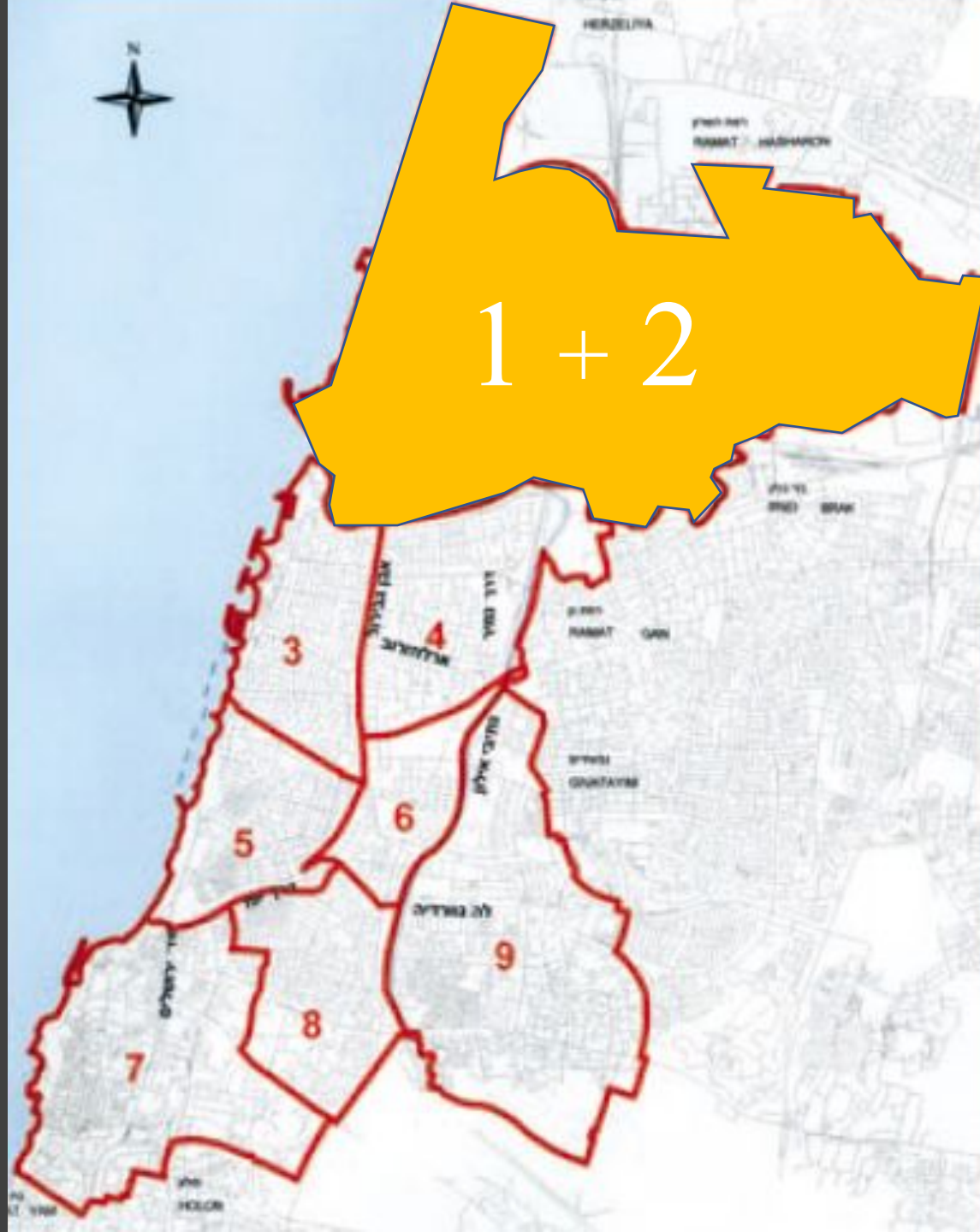
פינוי בינוי

מוגבל יחסית על פי תא/5000
מעגלים חיצוניים למרכז העיר
דיור בהישג יד
השכרה לטווח ארוך

שכונות צפוניות בעבר הירקון



שכונות צפוניות בעבר הירקון



שכונות צפוניות בעבר הירקון



מקרא

עד 4 קומות

עד 8 קומות

עד 15 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות

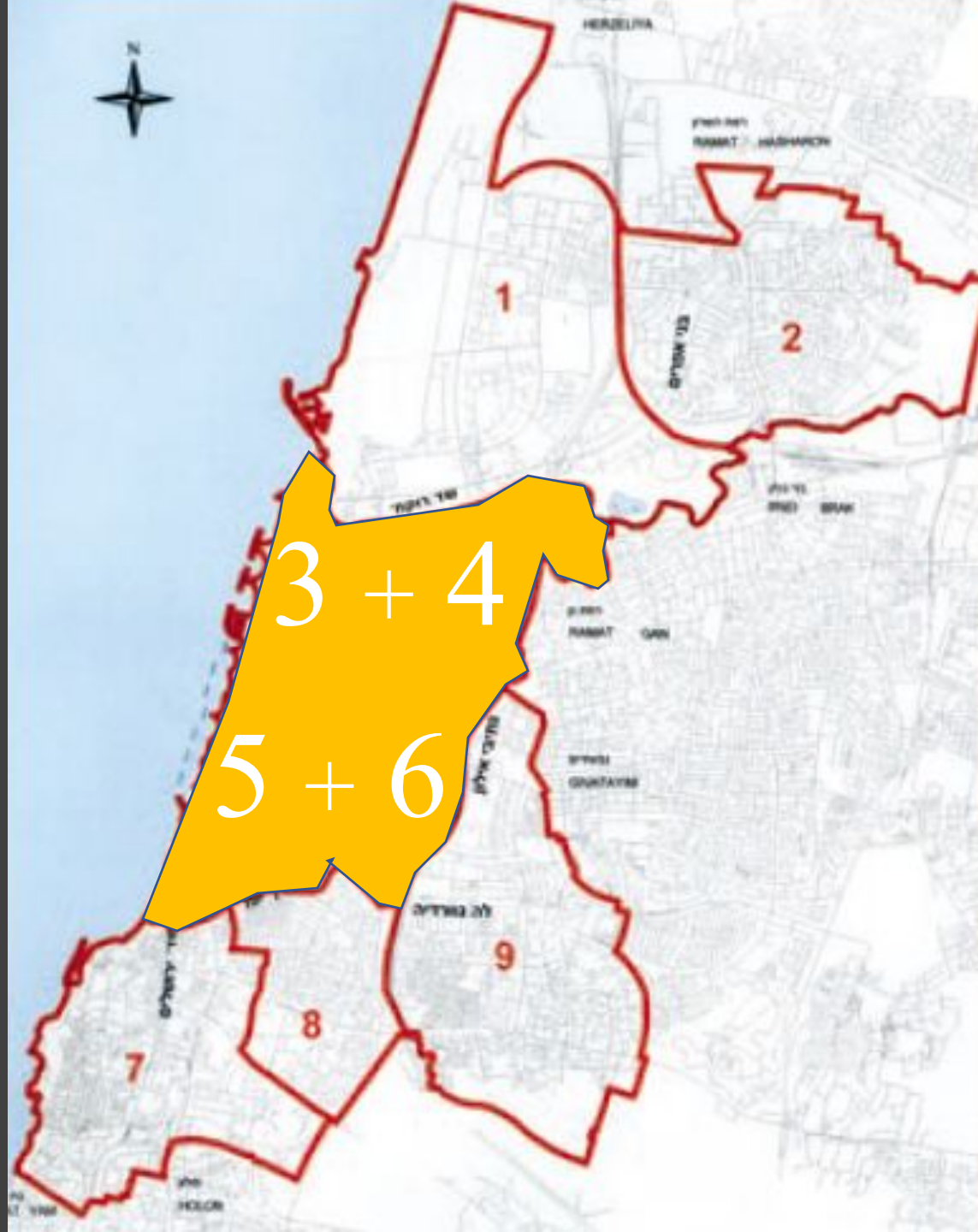
מעל 40 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

מרקם בנוי לשימור

נווה שרת מעודמאסניאביב ג'מיתואביאביבים

מרכז העיר ולב העיר



מקרא

עד 4 קומות

עד 8 קומות

עד 15 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות

מעל 40 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

מרקם בנוי לשימור

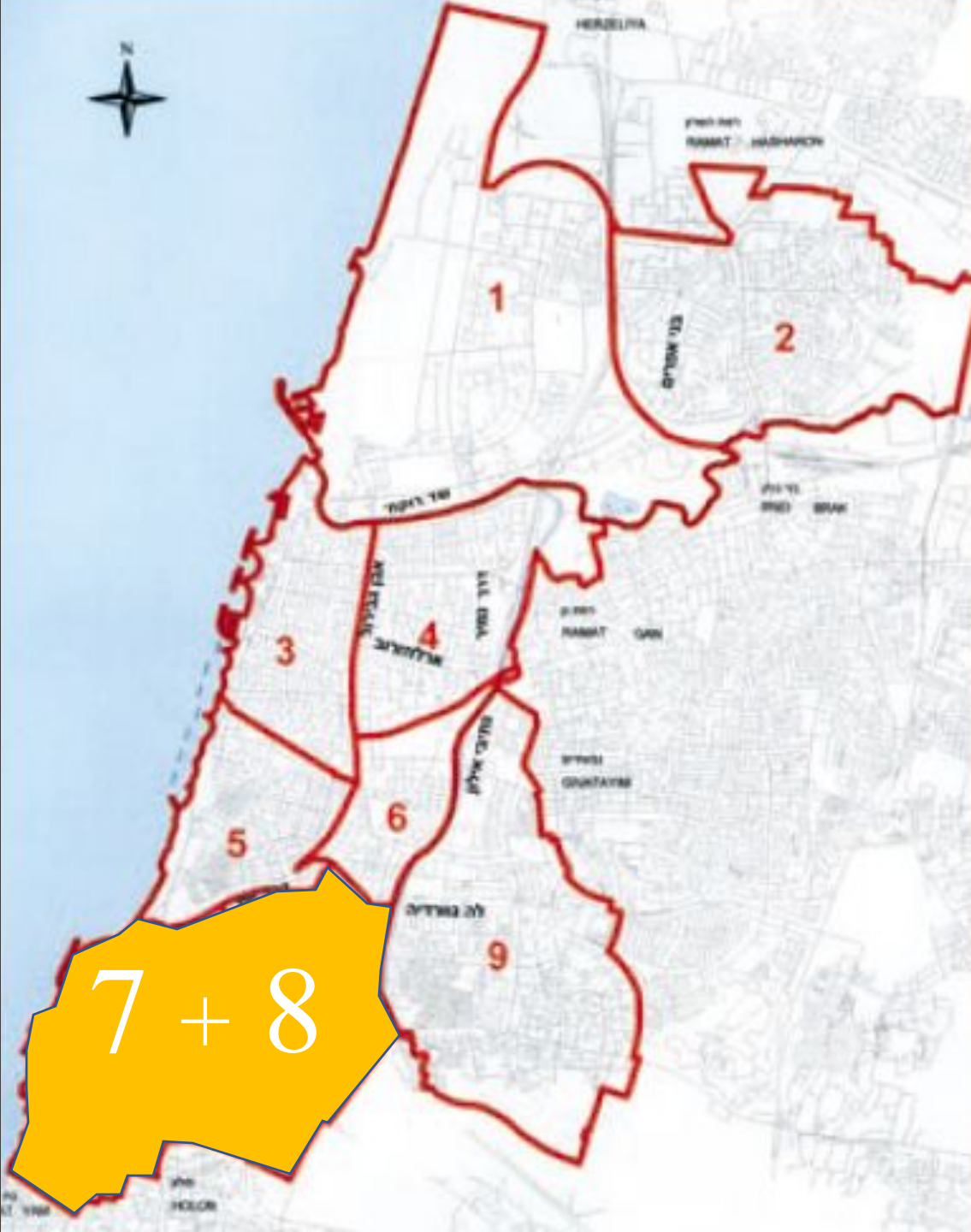


מרכז העיר
ולב העיר

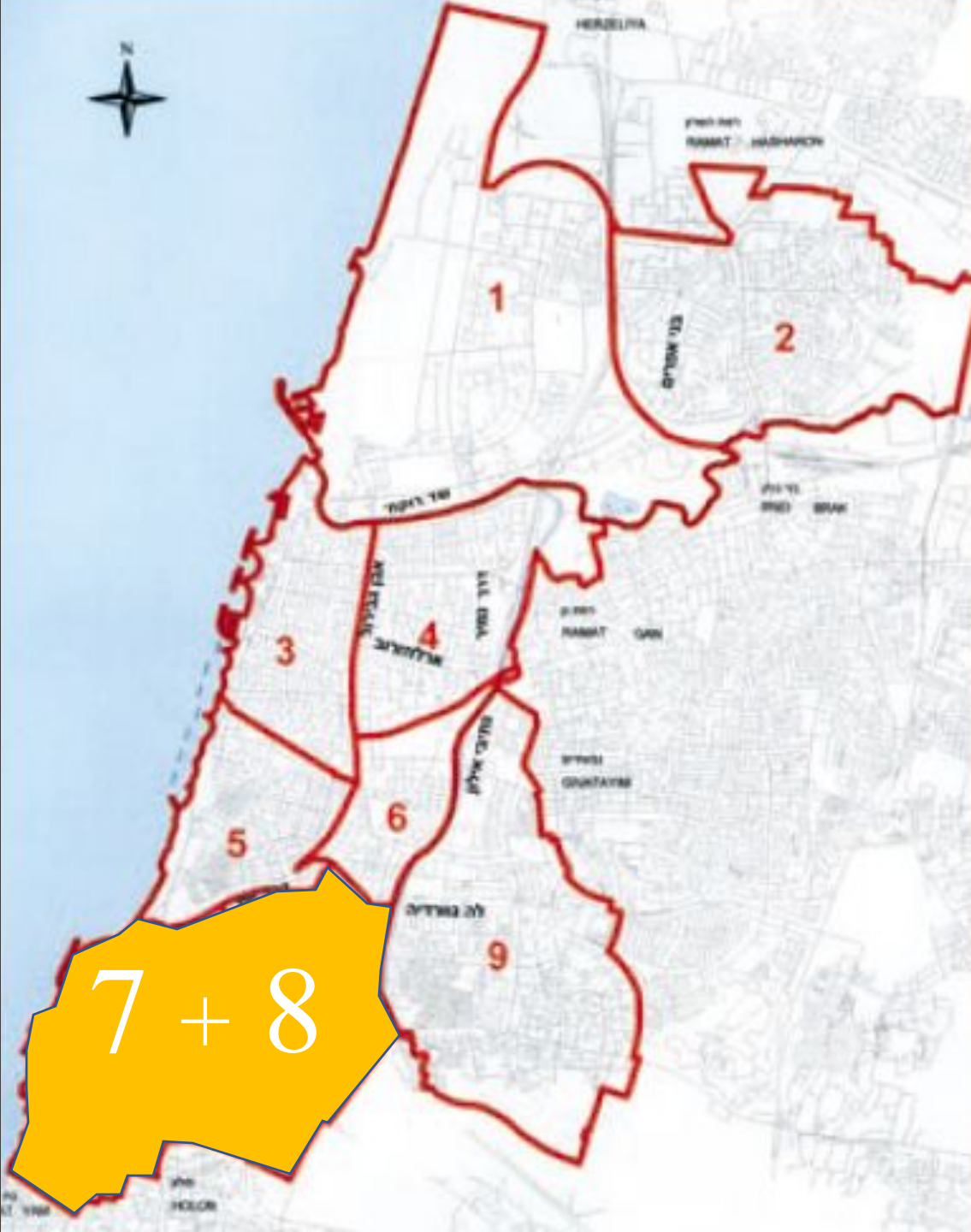
בבלי
אבן גבירול
ארלזורוב
מונטיפיורי
אזור ההכרזה

אזור הכרמל

שכונות דרום העיר ויפו



שכונות דרום העיר ויפו



מקרא

עד 4 קומות

עד 8 קומות

עד 15 קומות

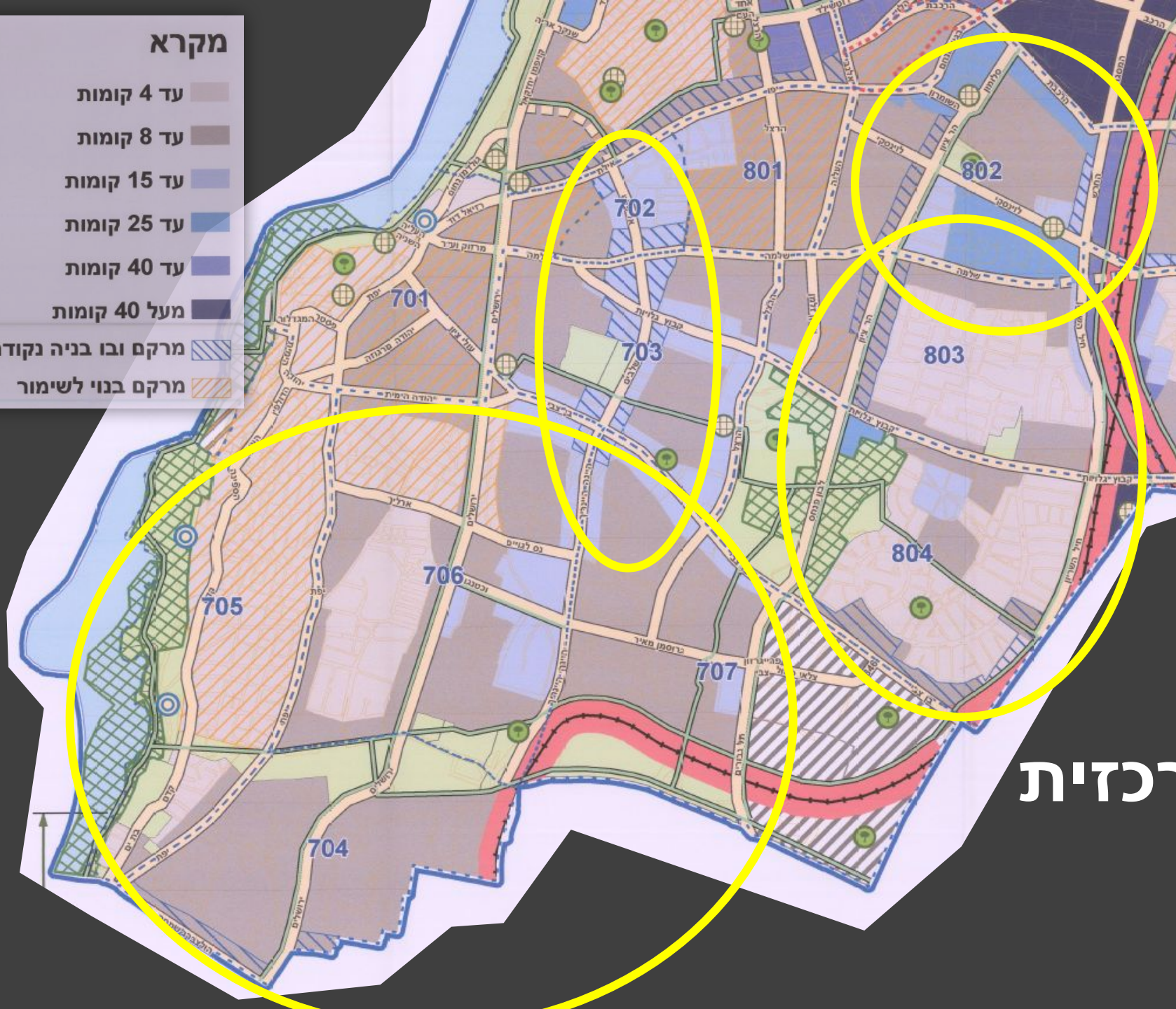
עד 25 קומות

עד 40 קומות

מעל 40 קומות

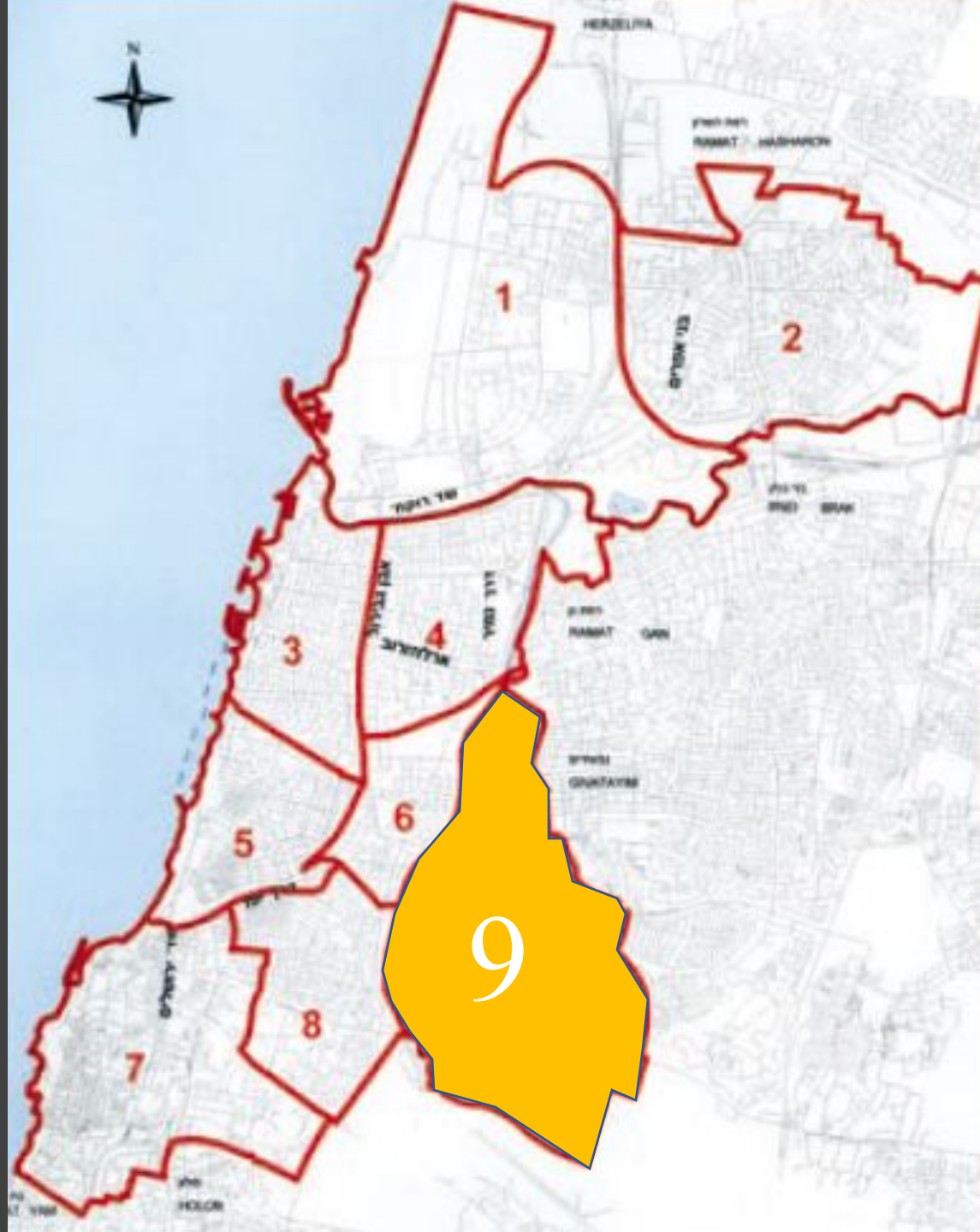
מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

מרקם בנוי לשימור



ציר שלבים
קחוחתעשלום
ושפלוחך
יפו ג' - ד'
נעה'שאנן
והתחנה המרכזית

יד אליהו והשכונות המזרחיות



יד אליהו
והשכונות
המזרחיות

נחלת יצחק

יד אליהו
רמת הטייסים
כפר שלם,
נווה חן,
ניר אביב



מקרא

עד 4 קומות

עד 8 קומות

עד 15 קומות

עד 25 קומות

עד 40 קומות

מעל 40 קומות

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

מרקם בנוי לשימור

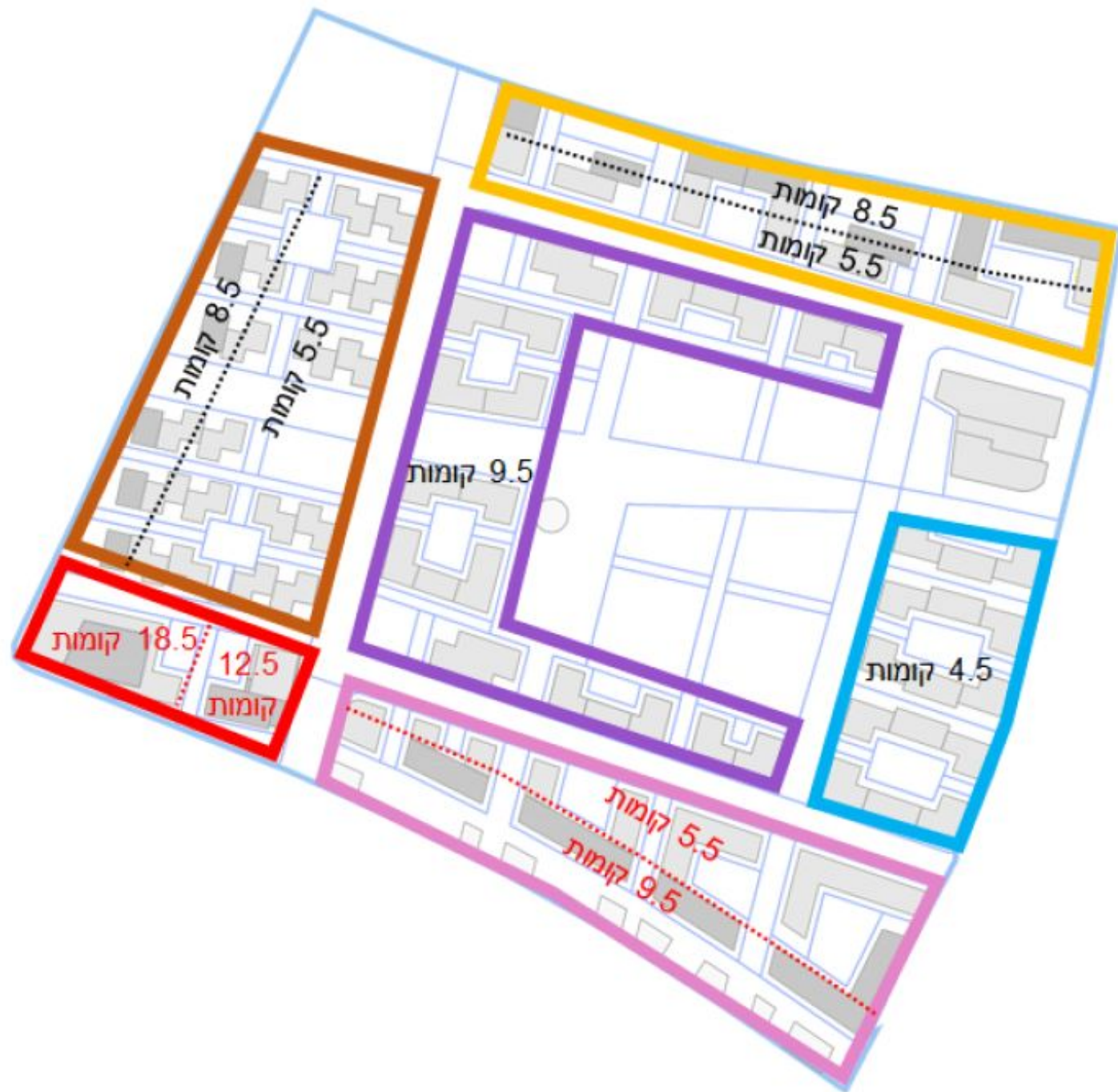
דוגמה 1.

רמת הטייסים

מדיניות

בינוי

עדכנית





דוגמה 2.

נווה חן

תב"ע ביוזמת
עיריית תל אביב

פינוי בינוי

משולב בחיזוק ושיפוץ

מסקנות מתפיסת התכנון בתל אביב

- מרכזי ערים ותיקות מחייבים התייחסות כירורגית
- פינוי בינוי והתחדשות עירונית פר-בניין הולכות יד ביד
- אלה לא כלים מתחרים אלא כלים משלימים
- תכנון מפורט להתחדשות שכונות – דוגמת תכניות הרבעים – הוא הפתרון הנכון שבאמת עובד בהיקפים משמעותיים

מגמות התחדשות דומות בערים נוספות

- גבעתיים

- חולון

- ירושלים

- רמת גן

ההשלכות על פעילות הייזום בהתחדשות עירונית

- יתרון משמעותי למי שיודע לדבר בשתי השפות
- יצירת פורטפוליו של מתחמי פינוי בינוי לצד פרויקטים ברמת הבניין
- אקטיביזם תכנוני ושיתוף פעולה בין המגזר הפרטי לציבורי

מסקנות ברמה היזמית והעשייה שלנו בתחום

הריסה ובניה + פינוי בינוי



אקו סיטי יוזמת, מתכננת ומבצעת מגה-פרויקט להקמת עשרות בניינים חדשים במרכז תל אביב



- בביצוע 
- לקראת ביצוע 
- תכנון להיתר 
- הושלם 



פרויקט ההתחדשות של מרכז ת"א

בניינים הושלמו	16	●
בניינים בביצוע	10	●
פרויקטים בהיתר / החלטת ועדה חיובית	15	●
פרויקטים בתכנון להיתר	11	●



פרויקט ההתחדשות של מרכז ת"א

בניינים חדשים	45	●
דירות לבנייה	1,200	●
היקף מכירות צפוי	2.5 מיליארד	●





**פרויקט
דובנוב
צייטלין
דה וינצ'י**



תודה רבה!