

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

## Best Drawings of 2020



Written by ArchDaily

about 20 hours ago

Share

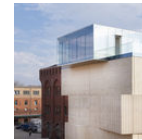
ArchDaily is continuing a six-year-long tradition of celebrating [the best architecture drawings of the year](#). The 2020 edition highlights a carefully-curated collection of architectural drawings and visualizations with a wide variety of techniques and representations, all orientated towards a common goal of sharing ideas, visions, and designs.

The list has been assembled by members of ArchDaily's Content Team who have been privileged to have a front-row seat as readers, architects, and designers across the world share their finest work with us. The selected drawings have become not only a valuable tool for the dissemination of architectural inspiration and knowledge but also a demonstration of the symbiotic relationship between perceived contrasts: old craft and new technologies, two dimensional and three dimensional, narrative and analytical, fictional and practical.

The 59 drawings, collages, sketches, diagrams, and axonometric have been curated and categorized below for your enjoyment and inspiration.

### Architectural Collage

#### MORE ARTICLES



**Building History: German Museums Revealing Culture and Place**



**Serious Question: How Will Our Future Cities Look?**



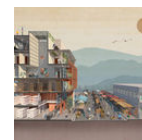
**Transparent Buildings and the Illusion of Democracy**

[More Articles »](#)

#### MOST VISITED



**Remote Lake Cabin / Stonorov Workshop**



**Best Drawings of 2020**

**Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand**

Save



By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



Room Dividers - Partition  
Wall MDF|Bruag

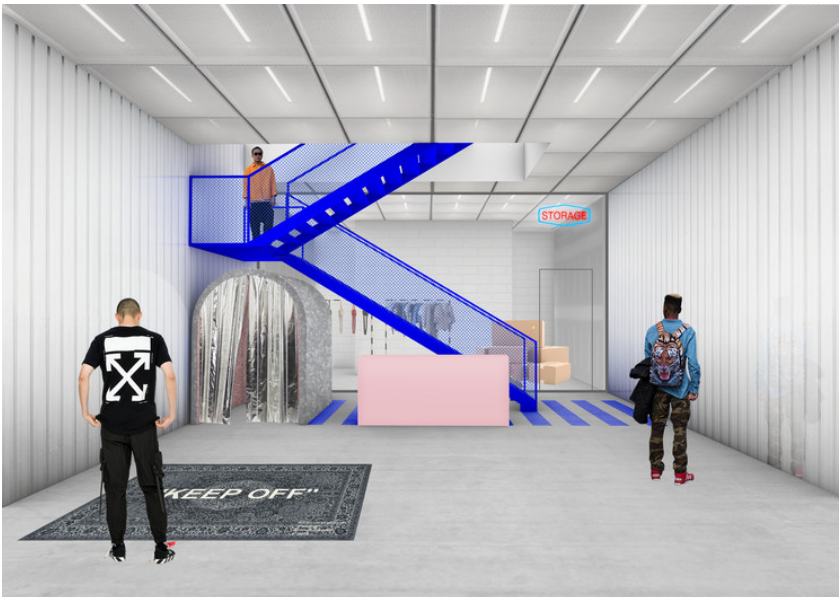
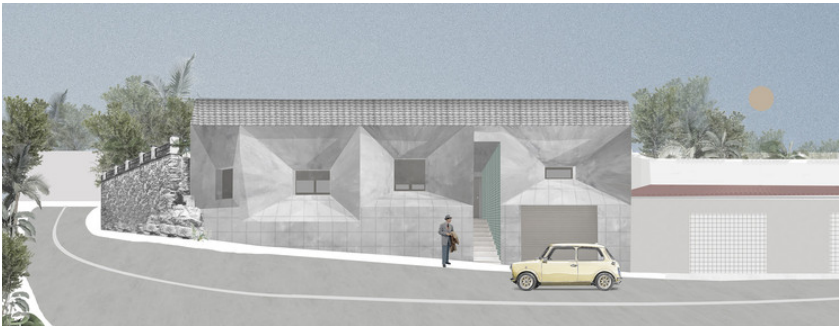
Curtain Walls|Reynaers  
Aluminium



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

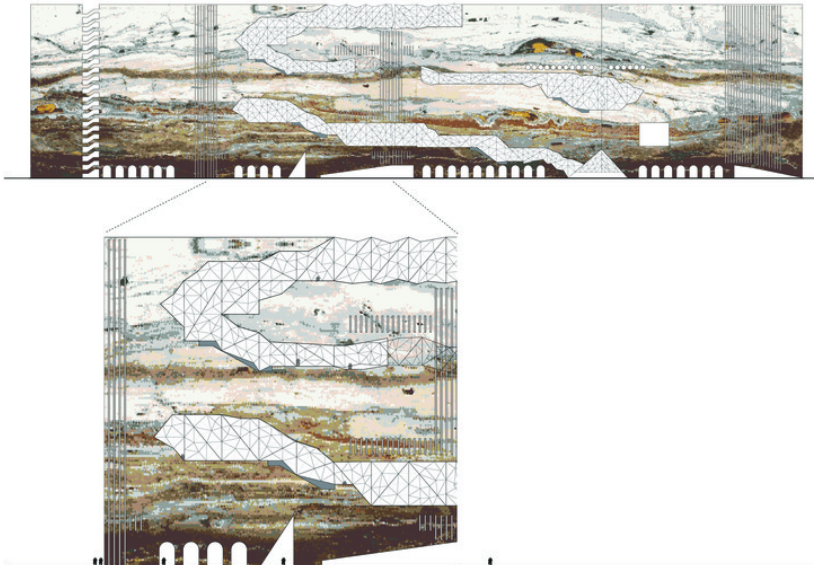
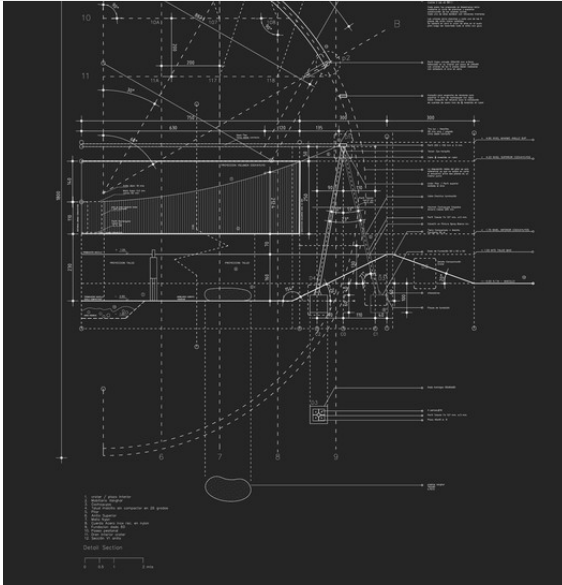


### Architectural Drawings

Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



Save



Home



Projects



Products

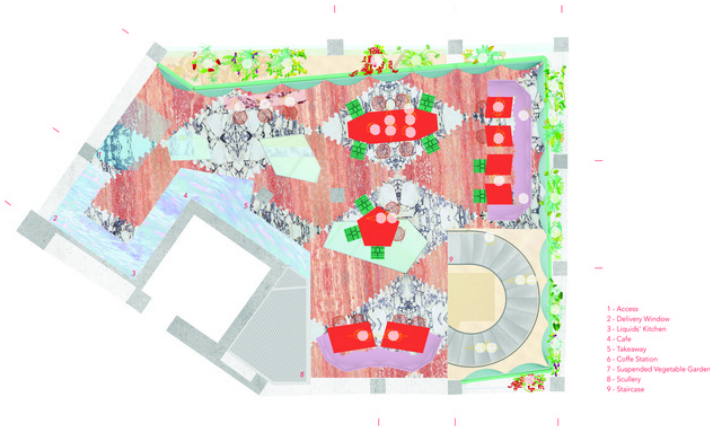
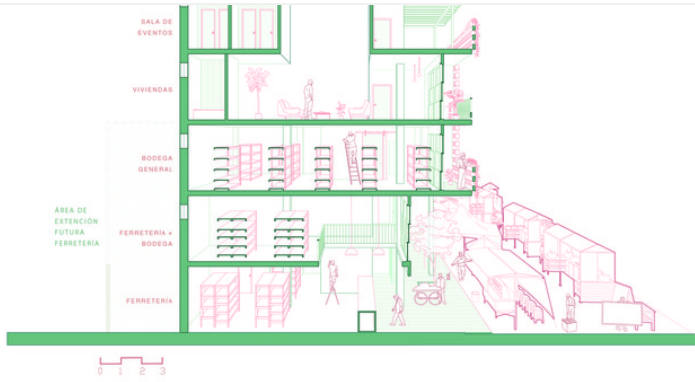
Folders



Feed

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



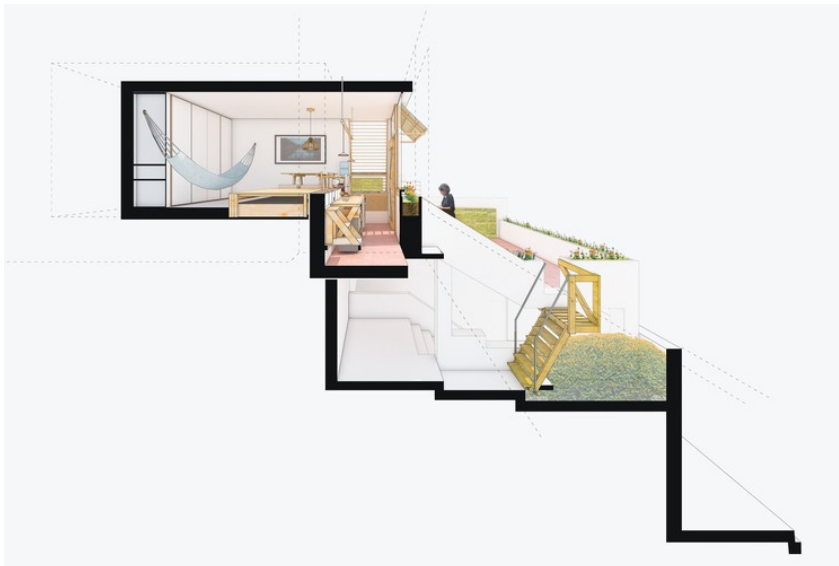
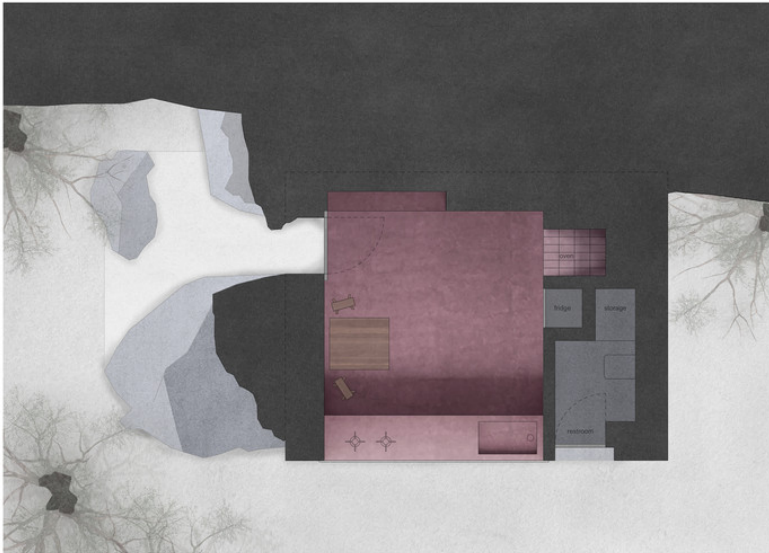
Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



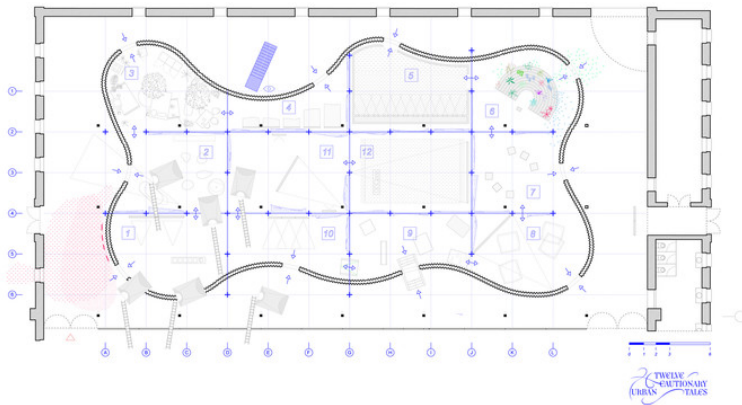
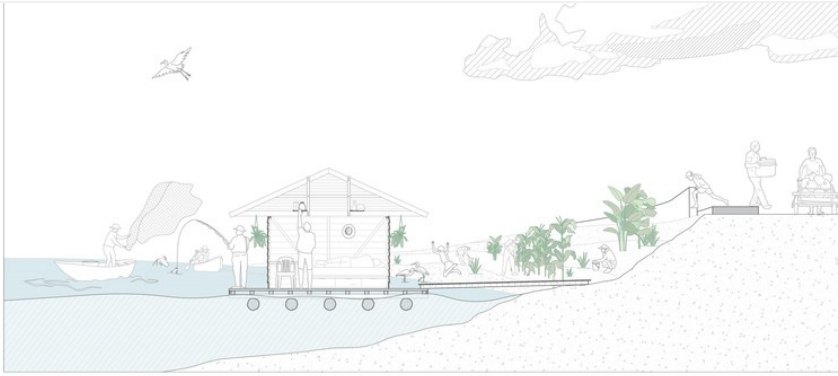
SECCIÓN FUGADA CUERPO PRINCIPAL VIVIENDA



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



### Conceptual Designs

Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



Save



By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

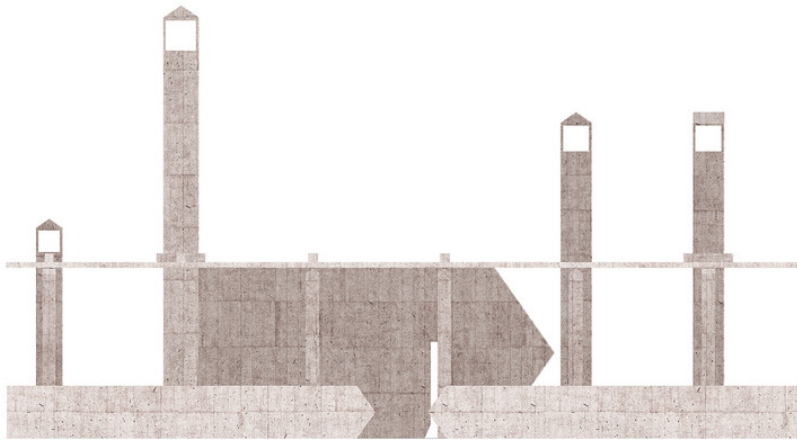
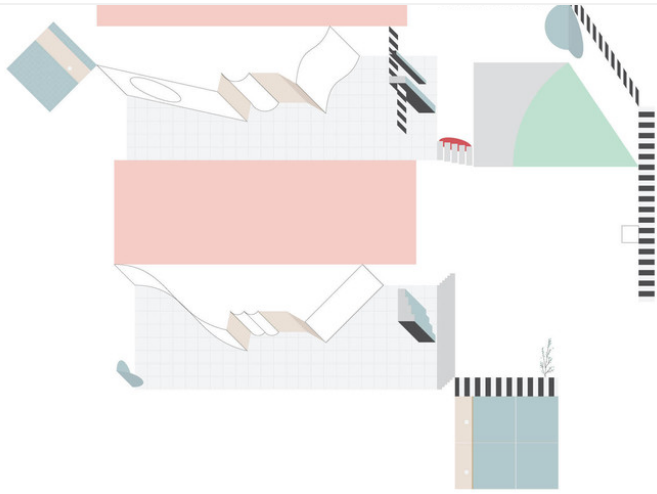
I ACCEPT



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

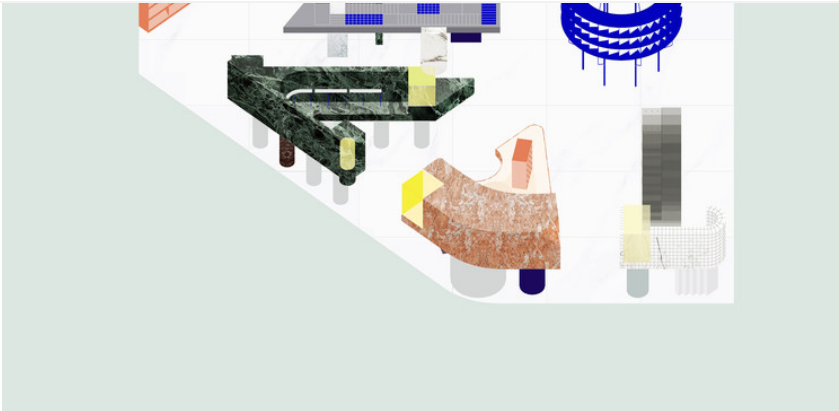
I ACCEPT



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

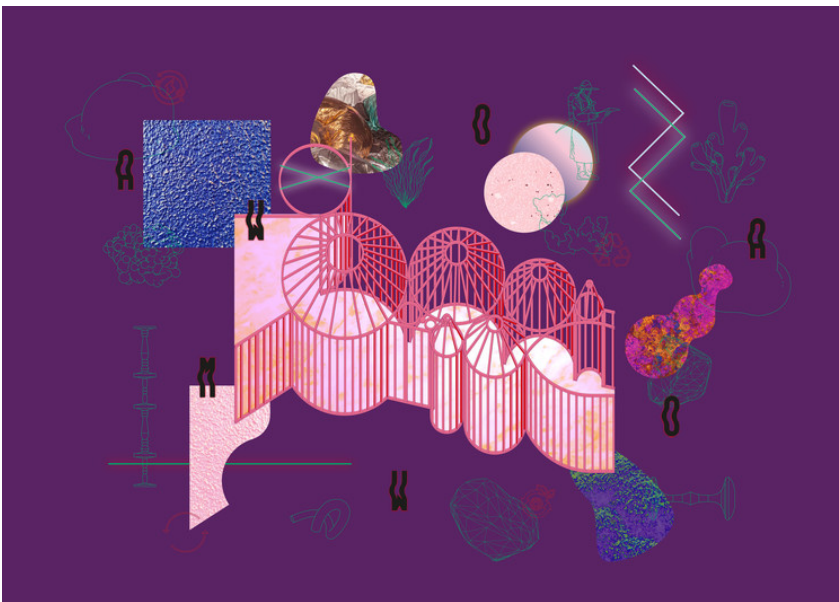
I ACCEPT



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



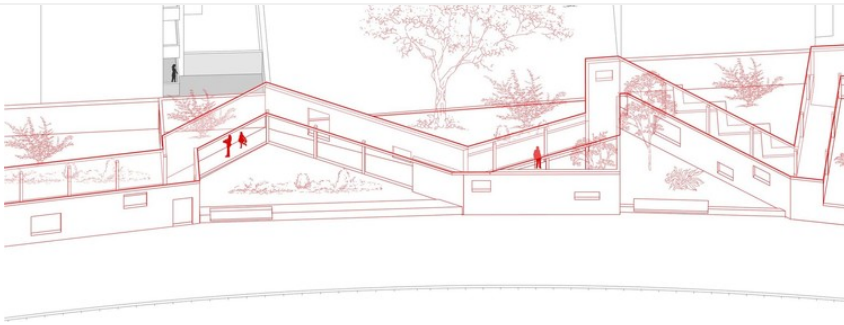
### Context



Save

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT



Save

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

## Architectural Diagrams & Axonometric

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

## Architectural Sketches

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

---

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

---

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

---

I ACCEPT

Explore [the best drawings of 2020 in this MyArchDaily folder](#). You can also compare this year's best drawings selection with that of previous years:

- [Best Drawings of 2019](#)
- [Best Drawings of 2018](#)
- [Best Drawings of 2017](#)
- [Best Drawings of 2016](#)
- [Best Drawings of 2015](#)

The [Best Drawings](#) of 2020 were selected by members of the ArchDaily's Content Team: Hana Abdel, Fabián Dejtár, María Francisca González, Clara Ott, Matheus Pereira, Paula Pintos, Han Shuang, Eduardo Souza, Antonia Piñeiro, and Nicolas Valencia.

*This article is part of the ArchDaily Topic: [2020 In Review](#). Every month we explore a topic in-depth through articles, interviews, news, and projects. Learn more about [our monthly topics](#). As always, at ArchDaily we welcome the contributions of our readers; if you want to submit an article or project, [contact us](#).*

## Image gallery

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

 Share

About this author



**ArchDaily**

Author

FOLLOW

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

Cite: ArchDaily. "Best Drawings of 2020" 27 Jan 2021. ArchDaily. Accessed 28 Jan 2021.

<<https://www.archdaily.com/955754/best-drawings-of-2020>> ISSN 0719-8884

## BROWSE THE CATALOG

METAL PANELS

ALUMINIUM COMPO...

BUILDING MAINTEN...

CHAIRS

Aurubis  
Oxidized Copper:  
Nordic Brown

Technowood  
How to Design a  
Façade with...

Falcon Lifts  
Falcon Spider  
Articulated Boo...

B&B Italia  
Chair - Gio

FAUCETS

SUSPENSION SYSTE...

LAMINATED WOOD F...

SPA / WELLNESS

Dornbracht  
Bathroom Fittings  
- VAIA

Arktura  
Acoustic Trellis &  
Coffer System -...

EGGER  
EGGER PRO  
Laminate Flooring

Dornbracht  
Spa Solutions -  
Comfort Shower

WOOD

WINDOWS

DOORS

WORK CHAIRS

Accoya  
Accoya® Bridges

OTTOSTUMM  
Window Systems -  
FerroFinestra W40

Salice  
Sliding Door  
System - Slider...

Dynamobel  
Work Chair - SLAT  
16

[More products »](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS 

Name



**Guest** • 6 hours ago

It is really bad, not gonna lie. And got exited when I saw the title too, which makes it even n disappointing. I've seen better drawing montages on Pinterest tbh. And I say this as a fellow Architect/Designer.

^ | v • Reply • Share ›



**Livon Diramerian** • 11 hours ago

What are the criteria for best drawings? Drawings don't represent reality.

^ | v • Reply • Share ›



**steve florida** • 18 hours ago • edited

Best Drawings of 2020? Are you kidding? Many of these are just awful. I havent a clue how these as the "Best of 2020", but I highly recommend that you let your readership (mostly an presume) have a say in what should be considered the best high quality drawings. Most of document a sad state of affairs in the profession or, worse, a lack of discerning talent in you department.

2 ^ | v • Reply • Share ›



**Greg Pavell** • 18 hours ago

Did you say 'drawing' or *computer-aided-library-ready-made-cybor-manipulation* ?

Oh...I get it!

I Gotta...

GO !

^ | v • Reply • Share ›

 [Subscribe](#)  [Add Disqus to your site](#) [Add Disqus](#) [Add](#)  [Do Not Sell My Data](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

# Cities on the Move: What the Experts Predict for the Future of Urban Mobility



Written by [Dima Stouhi](#)

about 24 hours ago

[Share](#)

In our increasingly urbanized world, everything and everyone has adopted a lifestyle of nomadism. New environmental and social constraints have forced people to have a constant "on-the-go" behavior, so much so that almost everything has acquired wheels, even the buildings. But with the rise of debates like "is humankind being replaced by robots?" and "is technology taking over?", [urban mobility](#) has helped give access to housing, healthcare, and education in places with extreme difficult conditions.

To shed the light on globally-thriving mobile activities, the France-based [Institut pour Ville en Mouvement](#), or City on the Move Institute, is an organization that has been addressing the challenges posed by [urban mobility](#) and contributing to the emergence of innovative solutions. In a series of short Youtube [clips](#), the organization invited experts in the fields of architecture, urban planning, and technology to share their insights on the future of urban mobility.

*The language spoken in the following videos is French, but each video is supported with English subtitles.*

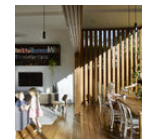
**Yann Leriche; The Future of Riding a Bus**

(Yann Leriche : le BusBike aux USA et les bus matatus en Afrique (english s



Save

## MORE ARTICLES



**Cleaning Spaces With Light: Ultraviolet Radiation To Kill Viruses and Bacteria**



**Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand**



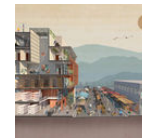
**COVID-19 Contributed to Sharp Decline in Completed Skyscrapers in 2020**

[More Articles »](#)

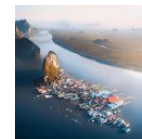
## MOST VISITED



**Remote Lake Cabin / Stonorov Workshop**



**Best Drawings of 2020**



**Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand**

## MOST VISITED PRODUCTS

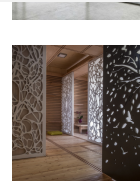




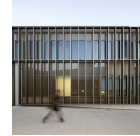
Lerliche explains how the *BusBike* in the USA and *Matatus Africa* have optimized the experience of riding a bus by integrating stationary bicycles within them, along with entertainment and digital services.

Andres Borthagaray; Mobile Schools in Latin America

(Andres Borthagaray : les écoles mobiles en Amérique Latine (english s



Room Dividers - Partition Wall MDF|Bruag



Curtain Walls|Reynaers Aluminium

Some cities in Latin America have extensive geographies with remote areas, which does not allow everyone to have access to education institutes. A recent "mobile school" concept emerged in [Colombia](#) and Brazil for soldiers of armed forces who were not on the field, but needed to learn the hard skills to integrate properly back into society. Every vehicle is a unique classroom dedicated to a specific subject, such as baking, gardening, lab work...

Laetitia Dablanc; The Future of Food Delivery Services

(Laetitia Dablanc : les robots livreurs de Starship Technologies (english s



Dablanc introduces [Starship Technologies](#), a company that has transformed food delivery services into a totally-automated experience with zero human contact.

François Adoue; TIMM Mobile Medical Unit

Save



Folders





Developed for rural areas that have minimal-to-no access to advanced medical equipment, the [TIMM Mobile Medical Unit](#) is a medical vehicle that provides patients with ultrasounds, radiology, and consultations via cameras, microphones, and screens.

Jean-Pierre Orfeuill; Energy-Generating Bike-Kiosks

.Jean-Pierre Orfeuill : les vélo-kiosques wifi et de recharge solaire en Afrique (english s



“Bike-Kiosks” are mobile units In African countries that distribute energy to charge devices and provides Wi-Fi access. The units sit on bikes and are distributed throughout congested public spaces such as food markets and bus stops.

Pauline Beaugé de La Roque; Office on Wheels

... Beaugé de La Roque : les bureaux mobiles Office on Wheels en Belgique (english s



Save

A bus, an office, and a meeting room all in one. Office on Wheels is a bus with dedicated workspaces, equipped with Wi-Fi, docking stations, a coffee machine, meeting rooms, and individual workstations.

Nicolas Louvet; Australian Mobile Laundries

...as Louvet : les laveries et douches mobiles solidaires Orange Sky en Australie (english s



The Orange Sky Laundry makes laundry services accessible to everyone, including those who are homeless or don't have a fixed home. While waiting for their laundry to be washed and dried, the service creates a public space for people to gather, socialize, and be entertained.

Yao Sagna; Mobile Banks in Africa

(Yao Sagna : les banques mobiles en Afrique (english s




Currently operating in three cities in West Africa and promoted by city authorities, these mobile banks are created for people who find it difficult to reach banks due to security reasons or distance. The bus is laid out as a typical bank but without a need to build infrastructure, and offers citizens several services such as money deposits, loans, transactions, and withdrawals.

Save

---

always, at ArchDaily we welcome the contributions of our readers; if you want to submit an article or project, [contact us](#).

 Share

About this author



**Dima Stouhi**

Author

FOLLOW

#TAGS

- News
- Articles
- Australia
- Belgium
- United States Of America
- Colombia
- Africa
- Europe
- Urban Planning
- Urban Mobility
- Brazil
- Architecture
- Mobility
- ArchDaily Topic 2021 The Future Of Cities

---

Cite: Dima Stouhi. "Cities on the Move: What the Experts Predict for the Future of Urban Mobility " 27 Jan 2021. ArchDaily. Accessed 28 Jan 2021. <<https://www.archdaily.com/955629/cities-on-the-move-what-the-experts-predict-for-the-future-of-urban-mobility>> ISSN 0719-8884

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Aurubis Oxidized Copper: Nordic Brown	Technowood How to Design a Façade with...	Falcon Lifts Falcon Spider Articulated Boo...	B&B Italia Chair - Gio
<a href="#">FAUCETS</a>	<a href="#">SUSPENSION SYSTE...</a>	<a href="#">LAMINATED WOOD F...</a>	<a href="#">SPA / WELLNESS</a>

Dornbracht Bathroom Fittings - VAIA	Arktura Acoustic Trellis & Coffer System -...	EGGER EGGER PRO Laminate Flooring	Dornbracht Spa Solutions - Comfort Shower
<a href="#">WOOD</a>	<a href="#">WINDOWS</a>	<a href="#">DOORS</a>	<a href="#">WORK CHAIRS</a>

Accoya Accoya® Bridges	OTTOSTUMM Window Systems - FerroFinestra W40	Salice Sliding Door System - Slider...	Dynamobel Work Chair - SLAT 16
<a href="#">More products »</a>			

1 Comment ArchDaily Disqus' Privacy Policy Login ▾

Recommend Tweet Share **Sort by Newest** ▾

LOG IN WITH OR SIGN UP WITH DISQUS

**Livon Diramerian** • 10 hours ago  
 Anything to succeed must start on the local level.  
 ^ | ▾ • Reply • Share ›

[Subscribe](#) [Add Disqus to your site](#) [Add Disqus](#) [Add](#) [Do Not Sell My Data](#)

Save



Folders



By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

ArchDaily > Products > Panels / Prefabricated Assemblies > C



# Graduate Roosevelt Island Hotel Enclosure System | Island Exterior Fabricators

Save Share



- Use** Unitized building envelope system
- Applications** Commercial facades
- Characteristics** Custom-designed, high-performance, prefabricated, megapanel
- Certification** LEED Accreditation – Silver (pending)

### More about this product

Project Location:	New York, USA
Year Completed:	2020
Façade Area:	64,000 sf
Panel Count:	294 Units
Install Duration:	11 Weeks
Services Provided:	Design-Assist, Engineering, Fabrication, Installation

### MESSAGE THE MANUFACTURER

Name

Email

Country/Region

City

Branch

- Architecture
- Interior Design
- End User
- Contractor / House Builder
- Other

Type of request

- Price/Quote
- Catalog
- Information

Message

Let Island Exterior Fabricators know about your specific requirements such as quantity, size, color or delivery times.

SEND MESSAGE

Representatives from Island Exterior Fabricators will respond to you via e-mail. By sending this message you agree to the [T&C](#)



By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

General Contractor:	Hunter Roberts Construction Group
Façade Consultant:	Vidaris

Completed in 2020, the “Graduate Roosevelt Island” is an 18-story hotel located within Cornell Tech's New York City campus. The façade scope, measuring over 64,000sf, was entirely prefabricated as 294 megapanel at [Island Exterior Fabricators'](#) Long Island factory. After assembly and glazing, each of the 26-foot-tall units were delivered to site via barge for installation onto the superstructure by Island’s team, over a span of just 11 weeks.

The custom-designed 2-story steel and aluminum megapanel enclosure creates a dynamic façade that changes appearance throughout the day, as light plays across the mirrored rainscreen finishes. This reflectivity, animated by the surrounding city, was central to Snohetta's design-intent for the project. Island Exterior Fabricators helped bring this vision to life through comprehensive preconstruction services including large-scale material sampling and mockups while engaging as a design-assist partner to support the project’s technical detailing.

[Island Exterior Fabricators](#) provided the complete envelope systems package, including custom-designed operable windows for every hotel room, and integrated fire-rated glazing at lot adjacencies to ensure visual continuity across all facades.

The hotel is the second project [Island Exterior Fabricators](#) has completed at Cornell Tech. The company also built and installed the school’s first academic structure, Morphosis Architects’ 2017 Emma and Georgina Bloomberg Center. In keeping with the campus master plan’s ambitious sustainability goals, Graduate Roosevelt Island was designed to achieve LEED Silver.



Application and use in Construction



Home



Projects



Products

Folders



Feed

By using ArchDaily, you agree to our [Terms of Use](#), [Privacy Policy](#) and [Cookie Policy](#).

I ACCEPT

RELATED PRODUCTS

**Mega-Panel Facade Systems**

Island Exterior Fabricators

**Load Bearing Facade Systems**

Island Exterior Fabricators

**Facade engineering in NJIT**

Island Exterior Fabricators

**Curtain Wall Facade Systems**

Island Exterior Fabricators

**Specialty Facade Systems**

Island Exterior Fabricators

**Wall Panels - Flat Lock System**

Pure + FreeForm

**FunderMax Panels in Educational Buildings**

FunderMax

**NeaCera Rainscreen Façade System**

Avenere Cladding



Home



Projects



Products

Folders



Feed



# Heatherwick Studio Unveils Pair of Curvaceous Towers for Vancouver



Written by Eric Baldwin

about 22 hours ago

Share

Heatherwick Studio has shared plans for a pair of residential towers in Vancouver, Canada. The "curvaceous" skyscrapers were designed for Kingswood Properties and Bosa Properties in the city's West End neighborhood. Inspired by tree-like forms, the towers aspire to create a "new level of global design excellence" that emerges from a ground level plaza. The two towers would rise between 30 and 34 stories tall in height, and would feature views across the city and Vancouver Harbor.



## MORE ARCHITECTURE NEWS



Frank Lloyd Wright's Civic Center Captured on Film by Skyler Dahan



3XN and IttenBrechtbühl Win International Competition to Design Wooden Tower in Lausanne, Switzerland



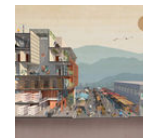
Mar del Plata: the Everyday, the Historical, the Sacred, and the Anonymous

[More Architecture News »](#)

## MOST VISITED



Remote Lake Cabin / Stonorov Workshop



Best Drawings of 2020



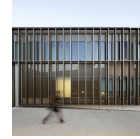
Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand

Save

timber and glass, as well as glazed bronze-colored panels. They would share a five-story podium with amenities like shops and restaurants.



The studio noted that, "It's difficult to have a positive emotional connection with a huge flat building. Our curving structure breaks-down the mass of the building into a human scale, dividing its long facades vertically into segments that provide more punctuation at street level." The tower units will include a mix of studios, one, two and three bedroom-plus residences; lower units will also feature a series of built-in terraces and planters.



Frames

Room Dividers - Partition Wall MDF|Bruag

Curtain Walls|Reynaers Aluminium

Save



Heatherwick Studio goes on to state that, "Too often towers are monolithic and cut-off from the street life, which is the lifeblood of the West End. Our aim was to create towers that intersect with the ground-level at a human scale, inviting interaction with the wider city community, creating a vibrant social hub for residents and visitors alike. By creating our scheme for the towers from the ground up, not tower down, we saw an opportunity to engage the ground-level as active social spaces by carving out some of the mass at the base of the towers."

News via [urbanYVR](#)

Share

About this author



**Eric Baldwin**

Author

FOLLOW

#TAGS

- [News](#)
- [Architecture News](#)
- [Vancouver](#)
- [Heatherwick Studio](#)
- [Thomas Heatherwick](#)
- [Skyscrapers](#)
- [Canada](#)
- [Highrise Building](#)
- [Architecture](#)

Cite: Eric Baldwin. "Heatherwick Studio Unveils Pair of Curvaceous Towers for Vancouver" 27 Jan 2021. ArchDaily. Accessed 28 Jan 2021. <<https://www.archdaily.com/955824/heatherwick-studio-unveils-pair-of-curvaceous-towers-for-vancouver>> ISSN 0719-8884

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Aurubis  
Oxidized Copper:  
Nordic Brown



Technowood  
How to Design a  
Façade with...



Falcon Lifts  
Falcon Spider  
Articulated Boo...



B&B Italia  
Chair - Gio

FAUCETS



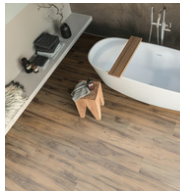
Dornbracht  
Bathroom Fittings  
- VAIA

SUSPENSION SYSTEMS



Arktura  
Acoustic Trellis &  
Coffe System - ...

LAMINATED WOOD FLOORING



EGGER  
EGGER PRO  
Laminate Flooring

SPA / WELLNESS



Dornbracht  
Spa Solutions -  
Comfort Shower

WOOD



Accoya  
Accoya® Bridges

WINDOWS



OTTOSTUMM  
Window Systems -  
FerroFinestra W40

DOORS



Salice  
Sliding Door  
System - Slider...

WORK CHAIRS



Dynamobel  
Work Chair - SLAT  
16

[More products »](#)

2 Comments

ArchDaily

Disqus' Privacy Policy

Login

Recommend

Tweet

Share

Sort by Newest



Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

Name



Livon Diramerian • 11 hours ago

Unfortunately the towers give negative energy & they don't have the characteristics of a tree.

Reply • Share



Devin du Plessis → Livon Diramerian • an hour ago

Actually I sort of agree with you, I don't know about the negative energy but I think it's safe to say, as you have, that they aren't really tree-like (although they seem to be inspired by rubber trees they don't seem to capture the essence elegantly) but also that the don't seem to integrate with their context very well from the renders.

Reply • Share

Save



Folders



Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

# Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand



Written by **Camilla Ghisleni** | Translated by **Tarsila Duduch**

about 23 hours ago

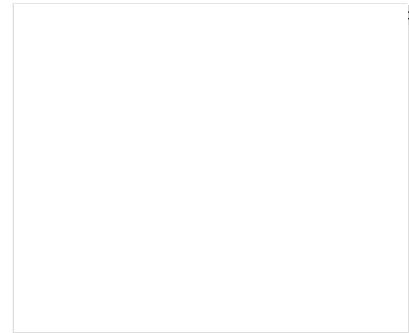
[Share](#)

When we talk about [cities](#) or their lesser variations – villages, towns, communities –, we are used to evoking stereotyped scenarios that relate to streets, cars, buildings, and we often end up forgetting that there are plenty of other surprisingly unique patterns.

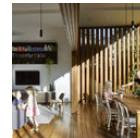
Many people study the cities and wonder about the exact moment when they were invented, given that they are open, unfinished works in progress. Some assume that their origin was due to the need for protection, which caused humans to quit nomadic lifestyles and settle as groups in a specific land to increase their chances of survival.

Such settlements can also be perceived as places with concentrated services – cultural, infrastructure, religious – that bring together different activities. In his book *The History of the City* (1980), Leonardo Benévolo stated that what defines a settlement is the overlapping of functions resulting from the various achievements of its inhabitants over time, which transform the urban environment, adapting it to their needs and interests.

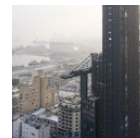
In this sense, examining human agglomerations from a broader perspective, we come across various formats – Cartesian or tortuous, as Leno Souza (2016) states, which not even the multidisciplinary fields of knowledge can grasp, in a vain attempt at categorization and classification that tries to impose "urban personalities" such as peaceful, agitated, violent, tranquil, among others.



## MORE ARTICLES



**Cleaning Spaces With Light: Ultraviolet Radiation To Kill Viruses and Bacteria**



**The Contemporary Approach to Rebuilding Cities Post-Disaster: The Case of Beirut**



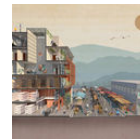
**Assault on a Sacred Place**

[More Articles »](#)

## MOST VISITED



**Remote Lake Cabin / Stonorov Workshop**



**Best Drawings of 2020**



**Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand**

[Save](#)

## MOST VISITED PRODUCTS



Home



Projects



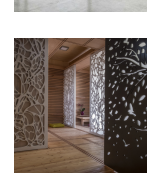
Products



Folders



Feed



Room Dividers - Partition  
Wall MDF|Bruag



Curtain Walls|Reynaers  
Aluminium

Ko Panyi definitely does not match the stereotype of an urban agglomeration. To categorize or classify it would be a complex task. It would be easier to describe it as one of [Italo Calvino's](#) invisible cities, considering that it is hidden on a bay in southern [Thailand](#) and protected by an enormous limestone rock formation about 20 meters high, with its constructions emerging from the water supported by long and slender stilts resembling flamingo legs, sheltering more than 360 families and a total of 1,680 people.

Its history began at the end of the 18th century following a law that limited land ownership solely to people of Thai national origins, which encouraged nomadic Malay fishermen to start a settlement built on stilts, taking advantage of the calm and rich bay waters. With the increase of wealth in the community, due to the growing tourism industry within [Thailand](#), it became possible to purchase land on the island itself, where they later built a school, a health center, and a mosque.

In Ko Panyi, nature sets the rules, and man understands and responds to them. Although water does not have its own form, it is a corporeal element that carries the force of nature and is capable of generating design tensions. This tension is mainly due to the vulnerability of the structures while in dangerous ocean conditions during the rainy season, which also encourages emigration from the village.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Its structural base is raised on stilts, and the houses are built with wood and bamboo. One of the main challenges of living above water is dealing with the extremely limited hard surfaces, which reveals the lack of common areas and gathering places. Therefore, it is impossible to address Ko Panyi without mentioning the collective effort of the community in creating a space for leisure and games – also documented in this [video](#).

Inspired by the 1986 World Cup, a group of children decided to build a floating pitch, which defied the geographical challenges of the location. The children started working after school to finish the playing surface with wood, nails, and fishing rafts. The 16-meter wide and 25-meter long pitch, located next to a pier, became a national treasure, even though it has already been replaced by a better one, due to the great impact of its story.



Following the example of the Malay people, there are many other settlements built over water. For example, at Lake Titicaca, Peru, where the pre-Incan Uru people live on 42 floating islands made of *totor*, a native thick, buoyant reed that grows abundantly in the shallows of the lake. Another

[Save](#)



However, floating villages belong not only in the past and present but also in the future. In [this article](#) published in ArchDaily Brazil, we present the Oceanix City by Bjarke Ingels Group. According to the text, "as part of UN-Habitat's New Urban Agenda, Bjarke Ingels Group has proposed a vision for the world's first resilient and sustainable floating community, designed to accommodate 10,000 people. Oceanix City is a response to the prediction that by 2050, 90% of the world's largest cities will be exposed to rising seas, resulting in mass displacement and the destruction of homes and infrastructure. The scheme is anchored in the UN Sustainable Development Goals, enacting circular flows of food, energy, water, and waste. Communal farming is at the heart of every platform, allowing residents to embrace sharing culture and zero waste systems. All communities, regardless of size, will prioritize locally sourced materials for building construction, including fast-growing bamboo that has six times the tensile strength of steel, a negative carbon footprint, and can be grown on the neighborhoods themselves."



Ko Panyi is far from representing a utopian future but still presents an alternative way of living in a community, respecting, and understanding nature as it is. It is an example that encourages us to realize how much we have to learn from different forms of settlements other than the stereotypical pattern that prevails today. Reviewing and recognizing different forms of settlement – with its pros and cons - is a very interesting exercise, especially at this time of uncertainty, full of social and environmental challenges.

## Image gallery

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Share

About this author



**Camilla Ghisleni**

Author

FOLLOW

#TAGS

- News
- Articles
- Thailand
- Comunidades
- Floating Architecture

Cite: Ghisleni, Camilla. "Ko Panyi: A Muslim Floating Village in Thailand" [Ko Panyi: uma aldeia muçulmana flutuando no mar tailandês ] 27 Jan 2021. ArchDaily. (Trans. Duduch, Tarsila) Accessed 28 Jan 2021.  
 <<https://www.archdaily.com/955269/ko-panyi-a-muslim-floating-village-in-thailand>> ISSN 0719-8884

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Aurubis Oxidized Copper: Nordic Brown	Technowood How to Design a Façade with...	Falcon Lifts Falcon Spider Articulated Boo...	B&B Italia Chair - Gio
<a href="#">FAUCETS</a>	<a href="#">SUSPENSION SYSTE...</a>	<a href="#">LAMINATED WOOD F...</a>	<a href="#">SPA / WELLNESS</a>

Dornbracht Bathroom Fittings - VAIA	Arktura Acoustic Trellis & Coffer System -...	EGGER EGGER PRO Laminate Flooring	Dornbracht Spa Solutions - Comfort Shower
<a href="#">WOOD</a>	<a href="#">WINDOWS</a>	<a href="#">DOORS</a>	<a href="#">WORK CHAIRS</a>

Accoya Accoya® Bridges	OTTOSTUMM Window Systems - FerroFinestra W40	Salice Sliding Door System - Slider...	Dynamobel Work Chair - SLAT 16
---------------------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------	--------------------------------------

[More products »](#)

1 Comment ArchDaily Disqus' Privacy Policy Login ▾

Recommend Tweet Share [Sort by Newest](#) ▾



Join the discussion...

LOG IN WITH OR SIGN UP WITH DISQUS



**Livon Diramerian** • 10 hours ago  
Using natural resources is good but it must be used according to natural-humane laws, forecasts can't be depended on.  
 • Reply • Share >

[Subscribe](#) [Add Disqus to your site](#)[Add Disqus](#)[Add](#) [Do Not Sell My Data](#)

Save



Folders



### "הרכבת תאפס את ערך הדירות": מי מתנגדים למטרו ומדוע

אלפי תושבים ברעננה חוששים שפרויקט המטרו יפגע אנושות בערך בתיהם ובדרך נמיר בת"א דואגים שהרכבת לא תאפשר להם לבצע התחדשות עירונית • בעוד יומיים יסתיים המועד להגשת השגות (התנגדויות) נגד המקטע הצפוני של קו המטרו M1 • גלובס עושה סדר  
24/1/21 גיא נרדי

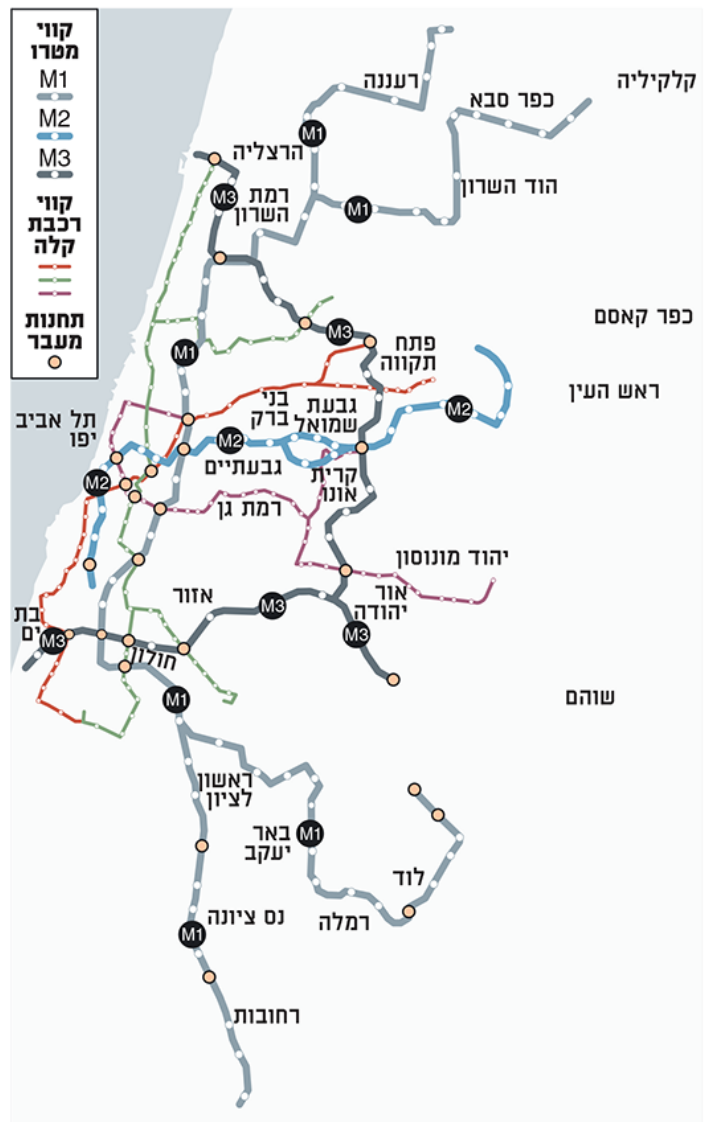
תושבים בכל רחבי מטרופולין תל אביב נערכים בימים אלה להגשת התנגדויות (השגות) נגד התוכנית למקטע האחרון לבניית רכבת תחתית בגוש דן. ביום שלישי צפוי להסתיים המועד להגשת ההתנגדויות, וכבר כעת החלו להיערם ההתנגדויות מצד תושבים רבים.

בשכונת הפרחים ברעננה מנופפים במסמך כלכלי לפיו שווי בתיהם יירד לאפס. תושבים בדרך נמיר בתל אביב דואגים שהרכבת שתבנה מתחת לבתיהם לא תאפשר להם לקיים תוכניות התחדשות עירונית. יש גם בעלי וילות יוקרתיות ברמת השרון שמתנגדים לתחנת רכבת סמוך לבתיהם.

יצוין כי מדובר בהשגות אך נגד התוכנית לחלק הצפוני של קו המטרו M1, או בשמו התכנוני תת"ל 101ב. מדובר בקו המטרו הארוך ביותר - 85 ק"מ אורכו - המחבר את ערי השרון רעננה ורמת השרון, עם החלק הדרומי של המטרופולין-חולון ורמלה.

בשל אורכו של הקו הוא חולק לשניים, כאשר התוכנית למקטע הדרומי, הופקדה כבר בחודש יולי האחרון. מועדי הגשת ההתנגדויות לחלק הדרומי, כמו גם לתוכנית של שני קווי המטרו האחרים, M2, M3, הסתיימו בחודשים האחרונים. מי הגישו התנגדויות למקטע הצפוני? גלובס יצא לבדוק ומביא כמה מההתנגדויות הבולטות.

### מתחת ומעל האדמה - מפת התחבורה העתידית במרכז ישראל קווי רכבת קלה ומטרו מתוכננים



תוואי המקטע שמתחיל מתחנה M15 "נמיר פנקס" עולה צפונה מתחת לדרך נמיר, עובר באלכסון מתחת לבתייהם ועובר מתחת לנחל הירקון לתחנת "גשר הירקון" ומשם, ממשיך צפונה. עשרות תושבים שמתגוררים בדרך נמיר 133-141 טוענים כי "בחירת מיקום התחנה מערבית לדרך נמיר וכפועל יוצא ממיקום התחנה, הסטת התוואי מערבה, הנה בחירה בלתי סבירה, שאינה נכונה ואינה נחוצה תכנונית, שכן אין כל היגיון או ערך תכנוני למיקום התחנה מערבית לדרך נמיר", נכתב בהתנגדות שלהם שהוגשה באמצעות עו"ד מיכה גדרון.

לפי המסמכים שהם הגישו, החשש הגדול שלהם הוא שעם מעבר קו המטרו בתת הקרקע לא ניתן יהיה ליישם בנכסי הנדל"ן שלהם התחדשות עירונית: "דיירים בבניינים נשוא ההשגה מצויים בשלבים מתקדמים של קידום היתר בנייה להריסת הבניינים בהם הם מתגוררים והקמת בניינים חדשים מכוח תמ"א 38. יותר מכך, עיריית תל אביב מקדמת בימים אלה תוכנית לרחוב נמיר אשר מטרתה להעצים את הבנייה לאורך רחוב זה. התוכנית מאפשרת להקים בניינים עד לגובה של 15 עד 25 קומות באיחוד של ארבעה מגרשים. העברת קו המטרו מתחת לבניינים יסכל בנייה כאמור בשל המגבלה על הפירת מרתפי חנייה מעל לתוואי הרכבת הקלה, דבר שיסכל פרויקטים אלה", כך נכתב.



גם תושבים ברחוב רחוב רקנאטי שבצפון העיר הגישו התנגדות משלהם. מדובר ב-102 דיירים בבניינים 12 ו-14 ברחוב רקנאטי שבנווה אביבים. הדיירים, באמצעות עורכי הדין ענת בירן ורון נבון, יצאו נגד הקמת תחנת המטרו רמת אביב ש"עתידיה להיחפר ממש מתחת לדירותיהם", נכתב בהתנגדות. לדבריהם, "מיקום התחנה בוודאי ישפיע על המשיגים גם בעת הפעלת המטרו, שהרי מעבר תדיר של הרכבת מתחת לבנייני מגורים עלול לערער את יסודות הבניינים הגבוהים לאורך זמן ולגרום לרעידות ומזקים לבניינים. דבר שכלל לא נבדקה השפעתו בנוגע לבנייני המשיגים, שניבנו בתחילת שנות ה-80". בבקשתם הם מציעים להעביר את התחנה לשטח פתוח שנמצא מצפון למרכז שוסטר

בשכונה השלוה ברעננה חוששים שערך הבתים יצנח

שכונת 2005 (שמוכנה לעתים הפרחים או קרית הפרחים) ממוקמת בדרום מערב רעננה. מדובר בשכונה אמידה, שבה מתגוררים כ-3,000 תושבים ושכוללת בנייה צמודת קרקע ובניה רוויה. לפי עסקאות שנעשו בה לאחרונה מחירו של קוטג' על דגונם וחצי עשוי להגיע לכ-6 מיליון שקל.

לטענת תושבי השכונה, תוואי קו המטרו שצפוי לעבור מתחת לבתייהם ולמוסדות ציבור יאפס את ערך רכושם. לדבריהם, מניסיון במקומות אחרים בעולם, ניתן לדעת שדירות מגורים מעל תוואי רכבת המטרו סובלות מקרינה אלקטרומגנטית, ממטרדי רעש רבים ופגיעה קשה באיכות החיים. בנוסף, הם מתארים מצב של רעידות בזמן חציבת המנהרה, שיגרמו לנזקים חמורים למבנים.

הנחת היסוד של התושבים, המיוצגים ע"י עורך הדין והכלכלן שרון טל, היא שערך כל יחידת דיור הנמצאות על התוואי ירד לאפס: "התוואי הפוגעני יביא להחרבתה של שכונה יוקרתית ושקטה, מהאיכותיות שבאזור. ירידת ערך נגרמת לבעלי הנכסים כבר עתה, שהרי מי ירצה לרכוש נכס, שצפוי לעבור קטסטרופה?". לדבריהם הפגישה תהיה גם במוסדות ציבור, כמו בית הספר תל שנימצא ברחוב הפרחים.



במערב רמת השרון לא רוצים תחנה ליד הבית

תושבים מרחוב השרף היוקרתי במערב רמת השרון, הגישו השגה על הקמת תחנת מטרו בסמיכות לבתיהם. מדובר בשכונת וילות שקטה ופסטורלית, בשולי העיר, שגובלת בשדות חקלאיים, כשמדרום עובר כביש 5. "תחנת השרף במיקומה הנוכחי מיותרת, יעילותה מוטלת בספק, והיא מהווה בזבז כספי ציבור שלא לצורך. ביחס הפוך לחוסר היעילות שלה, פוגעת התחנה פגיעה עצומה, בלתי סבירה ובלתי מידתית במשיגים ובתושבי הבתים הסמוכים בוודאי בשלב ההקמה, אך גם בשלב התפעול, שבו חלק מביניי המשיגים בתוך התוויה והשאר בסמיכות רבה עד כדי שנושקים לתחנה ולתוואי המטרו", נכתב בהשגה שהגישו התושבים באמצעות עורכי הדין ענת בירן ורון נבון.



הרצליה: לא להפקיע את החצר האחורית

בעלי הדירות שבבניין שברחוב טבנקין 9 בהרצליה מתנגדים להפקעת החצר שלהם. ההתנגדות שהוגשה גם היא ע"י עוה"ד בירן ונבון נשלחה מטעמם של 11 בעלי זכויות בקרקע. מדובר במגרש גדול יחסית בשטח של שני דונם, שעליו קיים בניין חדש יחסית בן חמש קומות. כחלק מהחלוקה קיימים שני צמודי קרקע. לטענתם פתח הכניסה הצפון מזרחי של תחנת המטרו העתידית "בן גוריון" מתוכנן על חשבון שטח המבנים צמודי הקרקע.

"המשיגים דורשים כי ביתם יוצא מתחום הקו הכחול של התוכנית, משום שאין כל הצדקה כי יהיה בתוכו. נראה כי התכנון נעשה במברשת גסה ולא במכחול דק ועדין, כפי שמתחייב לעשות ברקמה עירונית בנויה ובמיוחד במגרש מגורים בו חיים ומתגוררים אנשים", נכתב בהתנגדות מטעמם.

ההשגה של בעלי הזכויות בטבנקין 9 מעלה עניין נוסף: "לא למותר לציין שלא קיימת בהוראת התוכנית שום התייחסות למה קורה אם יוחלט לפנות מבנה ולהרוס אותו. מה המשמעות? האם ישלמו פיצויי שכירות? מי יקים את המבנה מחדש אם ייהרס? מה משך הזמן שינתן לביצוע הפינוי?"

הפתרון שבעלי הקרקע מציעים הוא ביטול הכניסה הצפון מזרחית של התחנה, או ביטול התחנה כולה. "תחנת בן גוריון היא תחנה שכונית, אין בסביבתה גורמי עניין מרכזיים, והאזור שבו היא ממוקמת הוא אזור מרכזי בעיר הרצליה, ולמעשה, מדובר באזור שברובו מיועד למגורים. על כן, מתעוררת שאלה בדבר סבירות מיקומה של תחנה זו, וספק גדול אם נבחר המיקום הנכון והמתאים למטרה זאת", נכתב.

לא לפגיעה בנחל אחיה ועמק הנרקיסים בפי גלילות

התנגדות אחרת הוגשה ע"י עו"ד יואב קרמר, שמייצג את חברי קבוצת הפייסבוק "שומרים על חורשת דרזנר ומעורות אפקה שלנו". קבוצה זו שמה לה למטרה לשימור עמק הנרקיסים באזור פי גלילות. צפונת לרמת אביב ג'. בהתנגדות מטעמם נכתב כי "חברת נת"ע מקדמת תכנון דורסני ופוגעני בבואה להקים את

מתקן 'המפלג' בדיק במקום החיבור של נחל אחיה מצורתו מעל הקרקע לחיבור לתעלה התת קרקעית שעוברת מתחת לרכס הכוכר עליו בנויה צפון תל אביב". עוד נכתב כי "יהיה זה בכי לדורות אשר נובע מתכנון באיפד, אשר מתעלם לחלוטין מתנאי השטח והשיקולים הסביבתיים. מדובר בחוסר סבירות מנהלית בוטה אשר תביא לפגיעה בערכי טבע מוגנים, בערכי קהילה ובבריאות הציבור".

המטרו "גונב" את החניה של דיירי בניין ברחוב יסוצקי בת"א

עו"ד צבי שוב, המייצג בעלי 32 יח"ד בבניין בן 8 קומות, שממוקם בין הרחובות יסוצקי ודרך נמיר, שלח לוותר"ל השגה הנוגעת לתוכנית המטרו, המייצעת את החניון האחורי של הבניין, הכולל 27 חניות, ככניסה לתחנת המטרו. לדבריו: "כידוע, חניות בת"א הינן מצרך נדיר, הנעשה נדיר אף יותר עם שינוי המדיניות של הוועדה המומית ת"א בשנים האחרונות, במסגרתה תקן החניה למגורים ברובע 4, שבו מצוי המקרקעין, צומצם בתוכניות עתידיות ל-0.5 חניות לדירה בלבד".

ועוד הוא מוסיף: "ברור הדבר לכל כי צפוי להיווצר סבל רב לדיירי הבניין, החל ממטרדים רבים בסמיכות מיידית לדירותיהם, כגון: מפגעי רעש, רעידות, אבק, זיהום וכו', ועד פגיעה בתשתית וביציבות יסודות הבניין, הן בתקופת ההקמה ואף לאחר מכן".

אדם טבע דיין: "אין תכנון בראיה כוללת"

ההשגה של עמותת אדם טבע ודין ארוכה וכוללת נושאים עקרוניים רבים, כמו למשל, היעדר שיתוף ציבור, עקירת אלפי עצים ותיקים והיעדר הוראות מחייבות שידאגו לאיכות ההליכה במרחב התחנות. ואולם, הטענה המהותית ביותר בהתנגדות זו נוגעת להיעדר ראייה תכנונית כוללת.

יעל דורי, ראש תחום תכנון באדם טבע ודין (אט"ד), מסבירה כי אם רוצים בהעצמת המרחבים העירוניים מסביב לתחנות המטרו חייבים לתאם את התוכניות המקודמות בוותר"ל עם התוכנית הכללית - תמ"א 70, שבה קיים פוטנציאל להעצמת הזכויות. "תכנון קווי המטרו חייב להיות מסונכרן יחד עם תוכניות הפיתוח מעל הקרקע, בייחוד בסביבת התחנות. תמ"א 70 צריכה להקדים את תוכניות המטרו ולקבוע להן את תנאי ומיקום הכניסות והיציאות ואילו שימושי קרקע יהיו לאורך תוואי המטרו", נכתב.

המסלול המפותל של תוכנית ות"ל

כאמור השבוע צפוי להסתיים המועד להגשת ההשגות. הגוף התכנוני שבמסגרתו מקודמת התוכנית, היא הוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). לפי החוק הוועדה צריכה לאפשר למגישי ההשגות להשמיע אותם בפניה בתוך תקופה של 30 יום, שלאחריה, הן עוברות לטיפול חוקר. כבר עתה מסתמן עיכוב משום שלאף אחת משלושת התוכניות שהוגשו עד כה (לקווים האחרים ולמקטע הדרומי של M1) לא יצא עדיין דוח חוקר.

יש הסוברים כי בכוננת הוות"ל להוציא דוח אחד שיתייחס לכל התוכניות ביחד. עם פרסום הדו"ח צפוי להתקיים דיון במליאת הוות"ל שם ייקבע אילו המלצות יתקבלו ואילו יידחו.

דינה של תוכנית ות"ל דומה לתוכנית מתאר ארצית, ולכן, אישורה האחרון של התוכנית הוא על ידי הממשלה. מכאן שאם השגות מסוימות לא יתקבלו, ניתן יהיה לפעול מולם רק באמצעות עתירות לבג"צ. כמו שזה נראה כרגע, עד שהתוכנית יאושר, יעבור עוד זמן רב.

ממינהל התכנון נמסר: "פרויקט המטרו הינו אחד הפרויקטים המורכבים ביותר שתוכננו במדינת ישראל ואין ספק שיש לו השלכות רבות על הסביבה הבנויה במרחב. עם זאת, ברור לכולם שהמטרו התעכב שנים רבות בגלל סיבות שונות וכלל שיעוכב יהיה קשה יותר לקדמו בתחום הסביבה הבנויה. לאור החשיבות בתכלול כלל ההיבטים הנוגעים לפרויקט המטרו, הוקם במינהל התכנון אגף המטרו, אשר מקדם הן את התוכנית למרחב תחנות המטרו (תמ"א 70) והן את התוכניות לתוואי המטרו בראייה מתכללת. בניגוד לנטען, קידום התכנון מקודם בהליך סדור, תוך שיתוף הציבור, הרשויות המקומיות וכלל הגורמים הרלוונטיים. צר לנו כי דווקא גופים המתמיימים להציג עצמם כשומרים על הסביבה, מתנגדים לתוכנית שתביא להפחתה משמעותית של השימוש ברכב פרטי".

### בזמן שמחכים למטרו: מה אפשר יהיה לבנות מסביב לתחנות

הבנייה באזור התחנות תוגבל אך לא תוקפא לגמרי • ועדה מיוחדת של מינהל התכנון תיתן אישורים ליזמים • גלובס עושה סדר בהנחיות החדשות  
גיא נרדי 25/1/21

בימים הקרובים יתפרסמו באופן רשמי החלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה בנוגע לסעיפי 77-78 לתוכנית המתאר הארצית תמ"א 70. זוהי התוכנית להתוויית מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו - פרויקט התשתית החשוב בתולדות מדינת ישראל. הרעיון של סעיפים 77 ו-78 הוא למנוע יוזמות תכנון שיקשו על מימוש תוכנית. סעיף 77 הוא סעיף הצהרתי, שרק מודיע שמתגבשת תוכנית. לעומת זאת, סעיף 78, הוא סעיף מגביל.

הרעיון שלו הוא לתת למוסדות התכנון שהות להכין תוכנית בלי שבשטח יתרחשו דברים שיפריעו את ביצועה, אך החלתו של סעיף 78 מייצרת מגבלות על קידום בנייה באזור מרכז הארץ. איך זה יעבוד בהקשר של המטרו? גלובס עושה סדר.

## מתחת ומעל האדמה - מפת התחבורה העתידית במרכז ישראל קווי מטרו מתוכננים



? מה הולך לקרות מעכשיו?



הרעיון שעומד מאחורי מנגנון סעיף 78 לתמ"א 70 פשוט: לא לעצור את הבנייה באופן מוחלט כי אם לייצר מסגרת שתאפשר לברר ולבדוק את התוכניות המוקדמות. לא מדובר על הקפאה מוחלטת של הבנייה באזור שיטל עליו סעיף 78, אלא בפרוצדורה של בדיקה נוספת לפני אישור היתר הבנייה. הבדיקה תיעשה על ידי ועדה של מינהל התכנון שתבדוק פרטנית את התוכנית שיוגש.

הרעיון שהוא לוודא שבשנים הקרובות לא יאושרו היתרים שיסכלו את קידום פרויקט התחנות, אבל מצד שני לא להגביל כליל את הבנייה באזורים שגם ככה הם יחסית מבוקשים לבנייה (שהרי משום כך נכללו בתוכנית מלכתחילה).

? באיזה שטח גיאוגרפי מדובר?

בהקשר של המטרו מתייחס סעיף 77 לתחום של 800 מטר (מרחק של 10 דקות הליכה) מתוואי הקו. התחום שיוקפא באמצעות סעיף 78 לקידום תוכניות בנייה סביב כל תחנות המטרו העתידיות הוא רדיוס של 100-300 מטר, המוגדר כ"מרחב מייד".

בשלב זה, סעיף 78 מתייחס ל-36 תחנות (מתוך 109 תחנות של המטרו שמתוכננות בסך הכול) ב-13 רשויות בלבד: רעננה, הרצליה, רמת השרון, רמלה, פתח תקווה, חולון, גבעתיים, רמת גן, בת ים, נס ציונה, כפר סבא, ראשון לציון, תל אביב, הוד השרון, רחובות וקרית אונו.

? האם המדיניות אחידה בכל המגרשים?

למעשה, התוכנית מייצרת הבחנה בין מגרשים שבהם תותר בנייה ומגרשים שבהם תהיה דרישה לבדיקה נוספת.

יזמות לבנייה במגרשים ביעוד ציבורי, מגרשים ביעוד תעסוקה ומגרשים שעדיין לא נבנו, יידרשו לעבור את ועדת ההיתרים של מינהל התכנון. לעומת זאת, ניתן יהיה לקדם יזמות בנייה ללא קושי מיוחד, באזורים שיש בהם בנייה למגורים, שכונות חדשות בבנייה ומוסדות ציבור כמו בתי חולים או אוניברסיטאות.

הוועדה המיוחדת תבדוק אך ורק מגרשים ששטחם יותר מ-2 דונם ושמותר לבנות בהם בנייה חדשה בשטח העולה על 4,000 מ"ר מעל הקרקע, ובמגרשים ששטחם מעל 400 מ"ר ומותר לבנות בהם מעל 1,000 מ"ר והם נמצאים במרחק של עד 100 מטר מהתחנות. וגם, במגרשים ששטחם 2 דונם ומיועדים למבני ציבור.

? מה המשמעות מבחינת בעלי הקרקע?

עו"ד ענת בירן ממשרד ענת בירן מבהירה כי מה שלא נכתב בפרסום של מינהל התכנון אך מופיע בהחלטה של המועצה הארצית הוא כי תוקף התנאים הוא לשנתיים. לדעתה, ההגבלות יובילו לפגיעה משמעותית ביזמים. לדבריה, "המשמעות היא כי נכון לעת הזו הוקפא הפיתוח באזורים רבים, ביניהם אזורים המיועדים להתחדשות עירונית ולתמ"א 38, והשאלה מתי שוחררו מההקפאה תלויה במידה רבה במהירות הטיפול בקביעת עקרונות על ידי מוסדות התכנון, ובמהירות הקידום של תוכניות להעצמת זכויות".



נזכר כי "חוק המטרו" שכולל את העצמת הזכויות באזורים שקרובים לתחנות, אמור היה להיכלל בחוק ההסדרים, אבל נוכח העובדה שלא הועבר תקציב ושהבחירות הוקדמו, קשה להעריך מתי יעבור בחקיקה.

לעומת סבורה עו"ד מיטל טויסטר-רוזנטל, שותפה במשרד עו"ד עפר טויסטר המתמחה בתכנון ובנייה, כי ההגבלות בנוגע למטרו מידתיות יחסית. "ככלל הכלי המשפטי של תנאים לפי סעיף 78 לחוק, המאפשר למנוע הוצאת היתרי בנייה מכוח זכויות מוקנות, הוא כלי שיש בו כדי לפגוע באופן משמעותי בזכות הקניין", היא אומרת. "בשנים האחרונות מוסדות התכנון עשו שימוש נרחב בכלי זה, תוך מניעה מוחלטת של הוצאת היתרים בתחומים נרחבים. שימוש פוגעני זה אף זכה לביקורת מצד ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, במסגרת תיק שטופל על ידי משרדנו, וזאת בכל הנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית.



"על רקע הביקורת שהושמעה על ידי המועצה הארצית, ניכר כי התנאים שנקבעו על ידה בנוגע לתמ"א 70, אשר אין חולק על חשיבותה לצורך קידום המהלך האסטרטגי של הקמת מטרו, שואפים ליצור איזון בין חשיבותה של תמ"א 70 לבין הצורך לאפשר מימוש בנייה במרכז הארץ, הן כדי לצמצם את הפגיעה בבעלי הקרקע והן כדי לאפשר תוספת יחידות דיור לאור מצוקת הדיור.

"בהתאם לכך, התנאים אינם מונעים בנייה, אך מחייבים בחינת ההיתר לאור שיקולים שונים, כגון השארת מרווח במגרש לבנייה נוספת עתידית ועוד".

עו"ד טויסטר-רוזנטל מדגישה עם זאת כי התנאים גם מאפשרים לחרוג מהשיקולים המפורטים בנסיבות מסוימות, וכן מאפשרים למבקש ההיתר להשיג על ההחלטה בפני ועדה בראשות מנכ"לית מנהל התכנון.

אין ספק שהתנאים מהווים מגבלה ביחס למצב הקיים, אומרת עו"ד טויסטר-רוזנטל, אולם לאור חשיבותה של התוכנית, נראה כי המועצה הארצית שאפה למצוא איזון ראוי בין הצרכים השונים. עם זאת, השאלה אם איזון זה אכן יימצא, תלויה כמובן באופן שבו יפעל המנגנון שנקבע בתנאים המגבילים.

סגור חלון



## הזינוק בעבודה מהבית בקורונה מושך סטארט-אפים מענף הנדל"ן

עובדים צעירים רבים שעזבו את הערים הגדולות מתכננים לחזור אליהן בעתיד, וצרכים בינתיים דירות מרוהטות  
וול סטריט ג'ורנל 23/1/21

סטארט-אפים הפועלים בתחום הנדל"ן מקווים להרוויח מתופעת העבודה מרחוק. משרדים של תאגידים רבים סגורים בגלל המגפה, ולכן עובדים צעירים רבים עזבו ערים כמו ניו יורק וסן פרנסיסקו למקומות זולים יותר וחמימים יותר. חלקם מקווים לחזור לאחר שהמשרדים יפתחו מחדש, ולכן הם נמנעים מרכישת בתים או מחתימה על הסכמי שכירות לתקופה ארוכה. המצב הזה יוצר ביקוש לבתים מרוהטים לשכירות בטווח קצר, נישא גדלה שחברות סטארט-אפ העוסקות בנדל"ן והקרנות המשקיעות בהן ממחרות למלא.

אחת החברות האלה היא Landing, המחזיקה רשת של דירות מרוהטות ברחבי ארצות הברית. כאשר החלה החברה לפעול בתחום ב-2019, תכננו המנהלים להיכנס ל-30 ערים ב-2020. במקום זה, החברה התרחבה ל-75 ערים, במידה רבה מכיוון שהביקוש צמח מהר מהמצופה, כך אמר מנכ"ל Landing ביל סמית. "הקורונה לקחה שינוי שחשבתי שייקח כעשור בין השנה ל-2030 ובעצם דחסה את השינוי הזה לשנה אחת", הוסיף. לחברה משרדים בסן פרנסיסקו ובברימינגהם, אלבמה.

רבבות עובדים מרחוק נותנים לחברות כאלה הזדמנות לפצות על הנפילה בענפי התיירות והמשרדים. חברת Sonder מסן פרנסיסקו, המשכירה דירות מרוהטות על פי לילה, הגדילה את מאמציה לשווק שהות ארוכה יותר בדירות שלה במהלך המגפה, אומר המנכ"ל פרנסיס דיוויסון. שהות של יותר מ-14 יום מהווה כרגע כ-60% מעסקי החברה, לעומת פחות מרבע מעסקיה שהיו לפני המגפה, כך אמר המנכ"ל.

קולבר טגאר, מנכ"ל חברת Zeus Living העוסקת בניהול נכסי מגורים עבור חברות, אומר שהחברה חוותה צניחה בהזמנות, משום שחברות הפסיקו לבקש מעובדים לנוע בין משרדים שונים ולעשות רילוקיישן. הוא הצליח להחזיר חלק מהפעילות על ידי השכרת דירות לאנשים פרטיים. אנשים העובדים מרחוק הם עכשיו כרבע מהפעילות של החברה, אמר טגאר, לעומת אפס לפני המגפה.

שלא כמו Zeus ו-Sonder, לעובדים מרחוק היה חלק גדול בפעילות העסקית של Landing גם לפני המגפה. לקוחות החברה משלמים דמי מוני שנתיים אשר מעניקים להם את הזכות לשכור דירה מרוהטת בכל עיר שבה לחברה יש נכסים. השהייה המינימלית נעה בין 30 ל-50 יום, והחברה מבקשת הודעה של חודש מראש לפני שדייר מפנה דירה.

השימוש בשירותי החברה הזו פופולרי בקרב צעירים בעלי השכלה אקדמית, שאינם רוצים להיות קשורים למקום אחד. מאז תחילת המגפה חוותה החברה עזיבה של לקוחות רבים בניו יורק ובסן פרנסיסקו שעברו לערים כמו סנט פיטרסבורג, פלורידה ודנבר. אמר סמית. בנובמבר גייסה Landing 45 מיליון דולר בהון סיכון מקבוצת משקיעים בהובלת Foundry Group והחברות Greycroft ו-Maveron ועוד חוב של 55 מיליון דולר. סמית אמר שהוא מקווה להתרחב ל-25 אלף דירות עד סוף השנה, לעומת 10,000 הדירות שיש בידי החברה כיום.

ההתרחבות הזו כרוכה בסיכון במקרה שהביקוש לעובדים מרחוק ייעלם שוב עם שוך המגפה. עדיין, כריס מודי, שותף ב-Foundry Group, אומר שמספר הדירות המרוהטות הזמינות לחוזים גמישים עדיין כה נמוך שאינו דואג מהיעדר לקוחות. "אפילו בסוף 2021, אנחנו עדיין רק מגרדים את השכבה החיצונית", אמר.



## העסק החדש של רשות מקרקעי ישראל: מכירת עצים

קול קורא שפירסמה רמ"י בימים האחרונים, היא מציעה לציבור להגיש הצעות לרכישת עשרות אלפי עצים שנמצאים על קרקעות מדינה בכניסה למושב כפר אז"ר הסמוך לבית החולים תל השומר. רמ"י: "הוחלט על המכירה רק לאחר חלוקה של 20 אלף עצים וכדי להימנע מהרס של עצים"

דותן לוי 25.01.21 07:13

לראשונה מאז היווסדה, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) החליטה לסחור לא רק בקרקעות אלא גם בעצים. כך עולה מקול קורא שפירסמה הרשות בימים האחרונים, ובו היא מציעה לציבור להגיש הצעות לרכישת עשרות אלפי עצים שנמצאים על קרקעות מדינה בכניסה למושב כפר אז"ר הסמוך לבית החולים תל השומר.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [דינה זילבר מאשרת למנות את ינקי קווינט למנכ"ל רמ"י - ללא מכר](#)
- [יכפלו התמלוגים שבעלי המחצבות משלמים למדינה](#)
- [קנו נכס במכרז של רמ"י - ואז גילו שכולו בנוי ללא היתר](#)

לפי הפרסום, על כל רוכש להגיש הצעה כספית לרכישת 100 עצים לפחות. מדובר ברשימה של כ-40 סוגי עצים, אלון וחרוב לצד דקלים ועצי נוי אחרים וכן עצי פרי כגון הדרים.

ההחלטה על מכירת העצים התקבלה לאור הצורך לפנות את הקרקעות המיועדות לבנייה במסגרת תוכנית תל השומר דרום (תמ"ל 1023) אשר קודמה על ידי רמ"י וכוללת תוספת של 3,050 דירות ברמת גן, 300 דירות בדיר מוגן, 360 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, וכן שטחים ציבוריים.



צילום: בשמת איבי

ינקי קווינט

במסגרת התוכנית הושבו אל רמ"י קרקעות ששימשו בין היתר את חקלאי מושב כפר אז"ר ובהן קרקעות המשתלה הצמודה לו. ברמ"י שקלו מה לעשות עם עשרות אלפי העצים שנותרו בקרקע ולבסוף החליטו על מכירתם.

בשנים האחרונות התוכנית התעכבה [בעקבות עתירה של מושב כפר אז"ר](#) והחלטה של בית המשפט המחוזי לבטל את התוכנית. רק ב-2019, בעקבות החלטה של ביהמ"ש העליון לאשר את התוכנית, התאפשר קידומה מחדש.

הקול קורא מיועד בעיקר לקבלני גינון גדולים ורשויות מקומיות, זאת בשל המספר הגדול של עצים שהפונים למכרז נדרשים לרכוש ובשל העלות הכרוכה בעקירת העצים מהקרקע ושינועם ליעד המבוקש.

המהלך של רמ"י הוא יוצא דופן, שכן היו כאלה שבחרו לנהוג באופן שונה, כמו עיריית רמת גן שרכשה מכספה עצים על מנת לחלק אותם בחינם לתושבים.

"כלכליסט" פנה לרמ"י, המחזיקה ב-93% מקרקעות המדינה, בשאלה מדוע לא נמצא שימוש מיטבי יותר לעצים, כמו שילובם בשטחים ציבוריים בקרקעות התוכנית או העברתם לטובת פיתוח קרקעות אחרות.

מרמ"י נמסר: "חלוקת העצים נועדה למנוע הרס שלהם. הנהלת רמ"י אישרה פירסומו של קול קורא למסירת העצים לרשויות מקומיות וגופים ציבוריים. 20 אלף עצים נמסרו לרשויות שונות. לאחר שלא נתקבלו פניות נוספות מרשויות הוצעו העצים למכירה. השטח מיועד לשיווק 3,000 דירות ושטחי תעסוקה ברמת גן. פינוי העצים נדרש לצורך פיתוח תשתיות ציבוריות בשטחי התוכנית".

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ גדלניסט](#)

## כלכליסט

בלעדי לכלכליסט

# ירידה בהיתרי בנייה בת"א, זינוק בדירות תמ"א 38

על רקע משבר הקורונה, ב-2020 נרשמה ירידה של 15% בהיתרי הבנייה. במחצית השנייה של השנה נרשמה התאוששות. מספר ההיתרים לדירות בפרויקטים של תמ"א 38 זינק ב-130% לקראת סיום התוכנית ב-2022

שלומית צור 25.01.21 06:53

צניחה בהיתרי הבנייה בתל אביב לצד זינוק בתמ"א 38. מספר הדירות שקיבלו היתר בנייה ב-2020 צנח ב-15% לעומת 2019, אך מספר הדירות במסגרת תמ"א 38 שקיבלו היתרי בנייה, זינק ב-130%.

על פי נתוני עיריית תל אביב שהגיעו לידי "כלכליסט", בשנת 2019 הונפקו היתרי בנייה להקמת 4,476 דירות, מתוכן 276 במסגרת תמ"א 38 ואילו ב-2020 הונפקו היתרי בנייה ל-3,771 דירות, מתוכן 640 במסגרת תמ"א 38.

### קראו עוד בכלכליסט:

- ביהמ"ש: אלעד מגורים תפצה זוג ב-400 אלף שקל - עקב ליקויי בנייה
- רשות מקרקעי ישראל פרסמה מכרזים לבניית 2,600 דירות בירושלים ובשטחים
- לראשונה בתל אביב: מיקרו-דירות ללא חניות

לדברי מהנדס עיריית תל אביב אודי כרמלי, העלייה במספר ההיתרים לפרויקטי תמ"א 38 מتركזת ברובעים 3 ו-4 במרכז העיר (בין נחל הירקון בצפון לרחוב בוגרשוב בדרום), וזאת כתוצאה **מכניסת תוכנית הרובעים לתוקף**. תוכנית הרובעים הגדירה את זכויות הבנייה ברובעים השונים, והיא אושרה סופית במחצית 2018. עד אז אי אפשר היה להגיש בקשות להיתרי בנייה כי ליזמים לא היה ברור מהן הזכויות. "במשך תקופה היתה הקפאה של היתרים ברובעים אלה", אמר כרמלי. "לאחר כניסת תוכנית הרובעים לתוקף, הגידול בהיתרים שיקף את הביקושים הכבשים שהיו בהמתנה לוודאות תכנונית".

למרות הירידה בשנה האחרונה, ניתן לראות התאוששות מרשימה במחצית השנייה, אחרי השיתוק שכפה הסגר. במחצית הראשונה של 2019 יצאו היתרים להקמת 2,278 דירות, מתוכן 163 דירות במסגרת תמ"א 38. במחצית השנייה של 2019, הונפקו היתרים להקמת 2,198 דירות, מתוכן 113 דירות במסגרת תמ"א 38. במחצית הראשונה של 2020 יצאו היתרים להקמת 1,603 דירות, מתוכן 245 דירות במסגרת תמ"א 38. במחצית השנייה של 2020 יצאו היתרים להקמת 2,168 דירות, מתוכן כבר 395 דירות במסגרת תמ"א.

### "היזמים מחפשים ודאות"

לדברי הראל פרץ, מנהל חטיבת התחדשות עירונית בקבוצת גבאי, שמקימה פרויקטים של התחדשות עירונית בתל אביב, "זמנים נמצאים איפה שיש ודאות תכנונית. אחרי שעריית תל אביב אישרה את תוכנית הרובעים, ליזמים היה ברור מהי המדיניות והם החליטו להשקיע יותר תשומות ומשאבים בתל אביב, כי הסיכון הוא נמוך יותר".

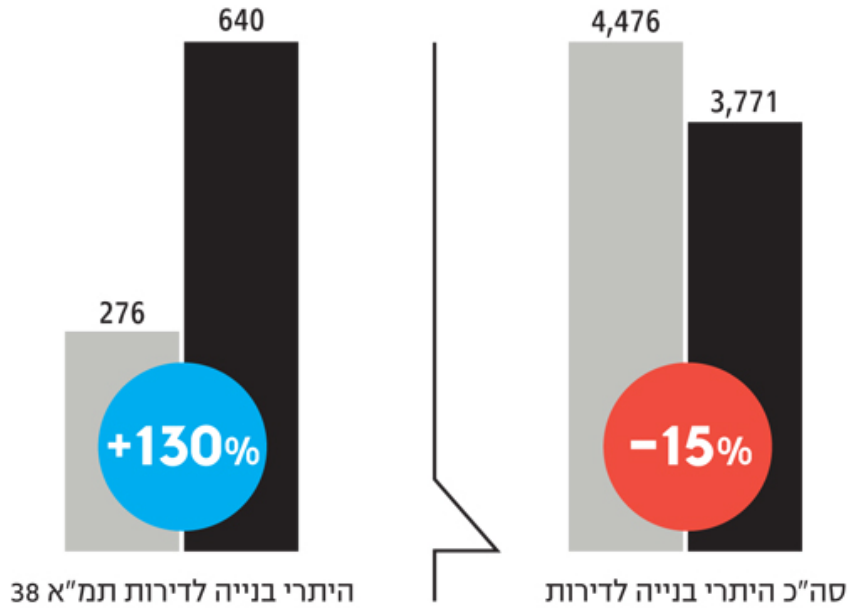
מהנתונים עולה עוד כי בשנת 2019 חלקן של התחלות הבנייה המיועדות למגורים בתל-אביב (מתוך כלל התחלות הבנייה כולל מסחר ותעסוקה) היה 78%, הנתון הגבוה ביותר ב-15 השנים האחרונות. ב-5 השנים האחרונות למשל, שיעור זה עמד על ממוצע של 64%. במקביל, כמות הדירות שבנייתן הסתיימה, גבוהה יותר ב-5 השנים האחרונות בהשוואה לעשור הקודם. גם השטח הממוצע של הדירות שנבנו בשנת 2019 הוא נמוך משמעותית, כחלק מהמדיניות העירונית לעידוד בניית דירות קטנות. בשנת 2019 שטח הדירה הממוצע של דירה בתל אביב היה כ-100 מ"ר, נמוך משמעותית בהשוואה לירושלים, ראשון לציון ואשדוד.

גם לנושא הרישוי היה משקל במשך הזמן בו הונפקו היתרים. "היום אנחנו באפס חריגות בלוחות זמנים המוגדרים. לא היתה ועדה אחת שפיספסנו ולא היה ביטול של דיון. שיטת העבודה השתנתה והרבה פגישות מתקיימות בזום, אבל הדיונים בוועדה המקומית ממשיכים להתקיים בצורה פרונטלית כל שבוע".

לדברי כרמלי, החל בשנת 2021 תשקיע עיריית תל אביב את מירב המשאבים בתוכניות הגדולות בצפון העיר – שדה

■ 2019  
■ 2020

## בונים על תמ"א מספר היתרי הבנייה שניתנו לדירות בתל אביב



**100 מ"ר**  
השטח הממוצע של דירה חדשה (לעומת 120-130 מ"ר בנתניה ואשדוד)

צילום: ענר גרין

בנייה חדשה בצפון תל אביב



גבי קלמן, מנכ"ל בנייני העיר הלבנה נדל"ן | צילום: סטודיו division

דב וצפון מערב העיר – ובפרויקטים של תחבורה. "מדהים שאנחנו ב-2021 ועדיין מדברים על פרויקטים חדשים עם חנייה", אמר כרמלי. "קשה לעכל שבפרויקטים חדשים לא יהיו חניות. ברגע שהקו האדום של הרכבת הקלה יתחיל לפעול אנשים יבינו ויפנימו את המציאות החדשה. שינוי משמעותי שעשינו ונמשיך ליישם הוא יותר דירות קטנות".

### 100 תוכניות של פינוי-בינוי

במקביל, ממשיכה העירייה לקדם גם תוכניות של התחדשות עירונית. כאשר לדברי כרמלי מקודמות בעיר כיום 100 תוכניות של פינוי בינוי. "יש הרבה תוכניות מקודמות, אך היישום קשה בעיקר בגלל קשיים מצד בעלי הדירות. אנחנו מצפים לראות יותר מימושים בשנים הקרובות, עם התקדמות ויישום פרויקטים תחבורתיים".



לשאלה האם בעירייה נערכים שינוי בביקושים למשרדים לאור השינויים בהרגלי העבודה, השיב כרמלי: "לא נכון לתכנן אסטרטגיה בגלל משברים רגעיים. יש שינוי בדפוסי העבודה אבל אני מעריך שמלאי התעסוקה לא ישתנה. להערכתנו האכלוסים ימשיכו כמתוכנן".

גבי קלמן, מנכ"ל חברת בנייני העיר הלבנה, סבור כי מגמת הגידול בהיתרים לפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי תימשך. "בעלי הדירות והיזמים יותר בשלים לממש פרויקטים של תמ"א 38 וזה מסביר חלק מהגידול בהיתרים", אמר, "מועד הסיום של התמ"א הוא ב-2022 ולכן בחצי השנה הקרובה נראה עלייה בהיתרים".

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ ג'דלניסט](#)

## סופית: אושרה תוכנית השימור של הרצליה

הוועדה המחוזית ת"א דחתה את רוב ההתנגדויות. התוכנית מגדירה 74 אתרי מורשת בעיר שהוקמה ב-1924 כמושבה חקלאית, בהם מלון תדמור, קיר הכורכר במחלף הסיירה ואחרים

הילה ציאון פורסם: 27.01.21, 06:45



מחלף הסיירה, הרצליה (צילום: יונב עמרני)

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב, בראשות אדריכלית דניאלה פוסק, אישרה סופית את התוכנית לשימור אתרים בעיר הרצליה. מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה והנופית של העיר, והיא מגדירה 74 אתרי מורשת ב-5 אזורים: הרצליה א' (חוף הים), הרצליה ב' (הרצליה פיתוח), הרצליה ג' (שכונת הרצליה ב' כיום), אזור הבאסה (פארק הרצליה) והרצליה ד' (מרכז העיר).

- [הושלם מכרז לבניית 480 דירות חדשות ברמת השרון](#)
- [ירושלים מובילה במספר הדירות, באילו ערים יש הכי הרבה מגדלים?](#)
- [דירות יוקרה במקום מועדונים: החלה בניית פרויקט "בית הפסנתר" בת"א](#)

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

התוכנית הופקדה להתנגדויות ביולי 2019, לאחר שהעירייה ערכה סקר מבנים מקיף שנמשך למעלה מעשור. בסקר נבחנו 150 אתרים בעיר לפי ערכים אדריכליים, תרבותיים, היסטוריים ומקומיים וחשיבותם לעיר ולמדינה. בסיום הסקר הוחלט כי יש לקדם כ-70 אתרים הכוללים כ-100 מבנים, שמייצגים את התפתחות הרצליה והמעבר שלה ממושבה חקלאית לעיר.



מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X



בית הספר ברנדיס (צילום: ארכיון בית ראשונים, הרצליה)

אתרי המורשת כוללים, בין היתר, את בתי המתיישבים הראשונים, מבני ציבור, בתי מלון, בריכות ומגדלי מים. אזור מרכז העיר, למשל, מרכז את גרעין בתי המושבה משנות ה-20 של המאה הקודמת. בנוסף, התוכנית כוללת בנייה בסגנון בינלאומי שהחלה בשנות ה-30, בתים שנועדו להכשרה חקלאית, אתרי טבע ונוף ומצוקי הכורכר על חוף הים.

בין המבנים הבולטים ניתן למנות את מלון תדמור וחלק ממלון השרון בהרצליה פיתוח, בית הספר ברנדיס בהרצליה ב', קיר הכורכר במחלף הסירה, בית הספר ויצמן במרכז העיר, בית יד לבנים, הבאר הראשונה ברחוב הר קוק, בית העירייה הישן ברחוב הנדיב, בית הכנסת הגדול ובית הדואר ברחוב סוקולוב, מגדל המים ששימש מגדל פיקוח בשדה התעופה הרצליה ועוד.



בית יד לבנים (צילום: ארכיון בית ראשונים, הרצליה)

כדי ליישם את שימור המבנים, מפרטת התוכנית את תוספת זכויות הבנייה, מציגה אילו מבנים אסורים להריסה והיכן ניתן לבצע עבודות שימור, שיפוץ ואחזקה. מיפוי האזורים התבסס על תוכניתו של אדריכל ומתכנן הערים ריכארד קאופמן משנת 1925, שבין היתר שימש מתכנן העיר הרצליה, שהוקמה ב-1924.

לתוכנית הוגשו 40 התנגדויות: התנגדות מטעם מהנדסת העיר, שלוש התנגדויות מטעם המועצה לשימור אתרים, רשות העתיקות ונת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) ומטעם בעלי קרקע, קבוצת תושבים, דיירים ויזמים המקדמים תוכניות נקודתיות במקביל לתוכנית השימור. הוועדה דנה בהתנגדויות ודחתה את מרביתן.



מפת האתר    תנאי שימוש    מדיניות פרטיות    עזרה    כתבו אלינו

X



גן בן שפר (צילום: ארכיון בית ראשונים, הרצליה)

בין היתר נטען כי בניגוד לערים אחרות, בהרצליה מדובר בדרגת שימור אחת. על כך השיבה הוועדה כי להבדיל מערים אחרות, לא מדובר במאות מבנים ולכן אין צורך במספר דרגות שימור. עוד נטען בהתנגדויות כי התוכנית לא מאפשרת ודאות לגבי זכויות הבנייה שניתן לממש. על כך השיבה הוועדה כי מטרת התוכנית היא קידום ומימוש התכנון, ובהתאם משתאפשר, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לנכסים.

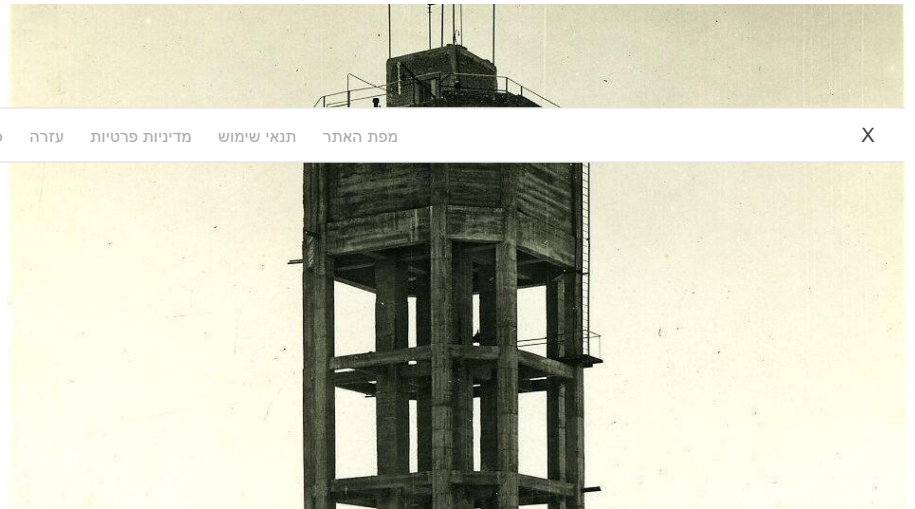
לדברי עו"ד צבי שוב, מומחה בנדל"ן ובתכנון ובנייה, "השאלה שעולה בתוכניות רבות לשימור בערים השונות היא האם הן פוגעות בזכויות בעלי הנכסים או אולי דווקא משיחות אותן. יש מי שיטען כי תוכניות שימור מצמצמות את אפשרות הפעולות בנכס, כאשר לא ניתן להרוס אותו ולבנות תחתיו מבנה חדש, וכן שהשתת עלויות שימור על בעלי נכסים, כאשר שיפוץ הנכס יקר באופן ניכר לעומת נכס שאינו מיועד לשימור, מבטא פגיעה המצדיקה פיצוי".



מלון תדמור (צילום: ארכיון בית ראשונים, הרצליה)

עו"ד שוב מוסיף כי "הכרזה על נכס לשימור מכניסה את בעליו לסיטואציה של 'חתונה קתולית' עם מחלקת השימור בוועדה במקומית, כאשר כל בנייה שבעל הנכס ירצה לבצע, גם לפני אישור התוכנית, יהיה כפוף לאישור מחלקת השימור". עם זאת, הוא מדגיש כי "התוכנית קובעת תמריצי שימור כדי לעודד את בעלי המבנים לשמר את הבניין הקיים ברמה גבוהה, מבלי לפגוע בבעלי המבנים, באופן שמאפשר כדאיות כלכלית לביצוע השימור".

מהוועדה נמסר כי "התוכנית תשמש מנוף להתחדשות עירונית ותאפשר חשיפת הציבור לאתרי שימור בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית, נופית ועירונית, תוך החייה כלכלית ותרבותית של מרכז העיר. מדובר בתוכנית מפורטת, תוצר של עבודה משותפת עם הוועדה המקומית והמחוזית, ובליווי המועצה לשימור אתרים שכללה הכנת סקר שימור ואישור רשימת מבנים בוועדת השימור, פרסום הודעה על הכנת תוכנית וקביעת תנאים להוצאת היתר" ! סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה".



מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

מגדל המים הראשון (צילום: ארכיון בית ראשונים, הרצליה)

מתכננת מחוז תל אביב במינהל התכנון, חוה ארליך, ציינה כי "התוכנית משקפת עבודה מקיפה לזיהוי מבנים ומתחמים, ששימורם הוא בעל ערך ציבורי לדורות הבאים. שולבו בתוכנית כלים תכנוניים מתוחכמים, שמאפשרים שימור לצד פיתוח".

[מחפשים דירה/כנס? כנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

[מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה](#)

תניות: [הרצליה](#) [צנרת התכנון](#) [מינהל התכנון](#) [שימור אתרים](#)

## כלכליסט

בלעדי לכלכליסט

# תל אביב תתנה התחדשות עירונית ברח' אבן גבירול בהכללת קומת משרדים

העירייה צפויה להציג תוכנית לרחוב המרכזי שתחייב בעלי דירות שירצו בהתחדשות עירונית להסכים לעירוב שימושים ולוותר על מקומות חניה

שלומית צור 21.01.21 08:14

עיריית תל אביב בשבוע הבא תציג לוועדה המחוזית תוכנית התחדשות לרחוב אבן גבירול, שתכלול עירוב שימושים וקומת משרדים בכל בניין. לראשונה: בעלי דירות שיתאגדו במטרה לממש פרויקט של התחדשות עירונית ידרשו לתת הסכמתם לקומת משרדים בבניין, מה שמעלה חשש שפרויקטים רבים ייתקעו כעת בצנרת.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [מתל אביב עד קרית ים: הרציג נדל"ן שמה את הפוקוס על התחדשות עירונית](#)
- [חיפה: בית המשפט ביטל את התמורה האחידה בפניו בינוי שקבעה העירייה](#)

על פי התוכנית, שערך האדריכל דני לזר, כל פרויקט יחויב בקומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, ו-25% מדירות המגורים בפרויקט יהיו דירות קטנות. במרבית הבניינים לא יהיה תקן חניה, ותקן חניה מופחת ייקבע לבניינים פינתיים בהם מתאפשרת כניסה לחניה, זאת בשל הסמיכות לציר הרכבת הקלה ורצון העירייה לעודד קדימות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושימוש בתחבורה ציבורית. בעירייה מסבירים כי מטרת התוכנית היא התחדשות הבניינים לאורך הרחוב, תוך שמירה על עיצוב הקולונדה והמסחר הקיים.

רבים בענף חוששים שאישור התוכנית יהווה תמריץ שלילי להסכמות של בעלי דירות לביצוע פרויקט. "לרתום בעלי דירות להגיע להסכמה גם ככה אינו דבר פשוט, בטח ובטח כשמוסיפים קומת משרדים", מעריך עו"ד זיו גרומן. "למשרדים יש גם שווי מופחת, ולכן גם עבור יזמים פרויקט עם עירוב שימושים שכולל משרדים הוא פחות כלכלי. מלבד המורכבות בהוספה של שטחי משרדים, התמריץ העיקרי באזורים האלה הוא תוספת החניה, שיכולה להגיע לשווי של מאות אלפי שקלים. אלא שבמרבית הבניינים ברחוב אבן גבירול העירייה לא מאפשרת כניסה לחניונים מהרחוב מאחר ומדובר בציר תנועה ראשי, מכאן שגם תמריץ החניה כמעט ולא קיים". גם עו"ד עפר טויסטר מציין כי שווי מ"ר משרדים נמוך משמעותית מזה של מגורים, ודאי בעידן שאחרי התפרצות הקורונה, "שאלו פחות מתאים לתוספת של משרדים".



צילום: מיכאל קרמר

רחוב אבן גבירול בתל אביב. חשש שפרויקטים רבים ייתקעו בצנרת

יו"ר ארגון הקבלנים מחוז תל אביב והמרכז, יהודה כתב, נחרץ בהרבה: "לא הייתי גר בבניינים כאלה. בניגוד למגדלים, שכוללים עירוב שימושים ויש בהם כניסות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש, בבניינים נמוכים כמו באבן גבירול עירוב השימושים הוא כבר עניין מסובך. אחד בתוך השני. לכל אחד מהדיירים, של המגורים או המשרדים, יש אינטרס אחר, ולכן גם חברת ניהול נותנת שירות אחר לדירות ולמשרדים. עשו את זה בעבר בבניינים שמקיפים את כיכר המדינה, כך שניתן ללמוד מלקחי העבר. אבל בסוף כל עירייה מעדיפה מסחר ומשרדים על פני מגורים".

כתב מזהיר שבעיית החניה ברחוב ובעיר בכלל תחריף עוד לפני שהרכבת הקלה תתחיל לפעול, וזאת בשל תקן החניה המופחת שקבעה העירייה בתוכניות חדשות: "אף אחד לא באמת יודע מתי הרכבת הקלה תתחיל לנסוע, ולכן הצענו לעירייה שביום שהרכבת תעבוד נמיר שטחי חניות משטחי שירות לשטחים עיקריים, כך שניתן יהיה להפוך את השטחי החניות לדירות גן משרדים או קליניקות".

סגן ראש עיריית תל אביב ומ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה ראובן לדיאנסקי סבור כי מדובר בתוכנית טובה: "לקומת משרדים בבנייני מגורים שתהיה מוסדרת בתב"ע יש חשיבות גבוהה מבחינת הערך שהיא נותנת למי שגר בסביבה, ויכול ללכת לרופא שיניים או לרואה חשבון במרחק הליכה. לגבי הנכונות של בעלי הדירות, צריך לזכור שמשרדים הם השכנים הכי טובים. הם עובדים בבוקר והולכים לקראת הערב.

"טיעון החניה מנותק מהמציאות, כי רחוב אבן גבירול הולך לשנות את פניו לחלוטין. הרכבת הקלה שתעבור בו תייתר את הצורך בחניות וברכב. נכון שמי שיקבעו בסוף אם התוכנית תתממש הם כוחות השוק, אבל גם אם היא תתממש רק בחלק מהבניינים ברחוב אבן גבירול זה בסדר. לא הייתי רוצה לראות את כל הבניינים ברחוב הופכים לחדשים. העיר צריכה לאפשר מגורים במחירים סבירים גם לצעירים וגם למבוגרים. ונכון להשאיר ברחוב גם קצת מהבניינים של פעם".

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)