



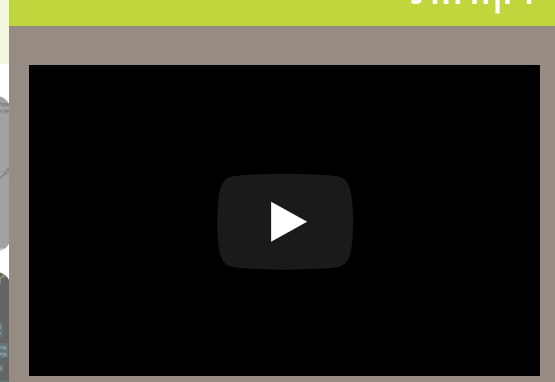
צרו קשר

אימייל:

טלפון:

פרטים:

לקוחות



חדשות

The WAWA -2017 בכתבת שער במגזין

הקדמה

תב"ע דופן קפלן היתה בבחינת הזדמנות טכנונית יוצאת דופן: פינוי מתחם של מחנה צבאי גדול שהיה מוקף שנים רבות על ידי גדרות ששמרו על הסודות בפנים ויחד איתם שמרו על הקרקע הציבורית מפיתוח לא נכון. מתחם הממוקם בכניסה המזרחית הראשית של תל אביב.

התכנון בא לספר לבאים בשערי תל אביב את השינוי בערכים ובתפיסות התכנון האורבני אשר העיריה דוגלת בהם, מחויבת להם ומקדמת אותם – תכנון עירוני בר קיימא. לא עוד פיתוח אגרסיבי שמייצר "פתרונות מגורים, עבודה, תנועה וחניה", אלא פיתוח רגיש השם את רווחת האדם במרכז, המייצר סביבה אורבנית חיה, השומר על משאבי הטבע והסביבה ועל ערכים תרבותיים והסטוריים של המקום, כל זה ללא התפשרות עם הצורך בפיתוח אינטנסיבי ולצפיפות הבניה הנדרשים בכרך.

המתחם – רצועה ברוחב כ- 100 מ' לאורך 500 מ' לאורך הצד הצפוני של רחוב קפלן, המתחילה בציר התנועה הארצי דרך בגין, ובהמשכה כוללת חלק ממתחם היסטורי לשימור – ההתיישבות הטמפלרית של המאה ה-19 על בתיו הנמוכים המוקפים בשטחים ירוקים.

פרטי הפרויקט

פרויקט: דופן הקרייה
מיקום: צומת רחובות קפלן ובגין תל אביב
אדריכל: קימל אשכולות אדריכלים
זים: עיריית תל אביב
WAWA: אדריכלות ירוקה והסמכה לתקן 5281
מבנה: שימוש מעורב מגורים ומסחר
גודל: 50 דונם

אתגרים

מדיניות הציפוף האורבני יחד עם ערכי הקרקע הגבוהים בעיר, והמושבה הטמפלרית – ללא תוספת בניה חדשה- הכלולה בתכנית, הביאו באופן טבעי לבניה מסיבית גבוהה וצפופה עד 50 קומות בצומת דרך בגין ורחוב קפלן. על מנת לעמוד ביעדי האדריכלות הירוקה – האורבניים והאקלימיים פורק הבינוי למרכיבים המשדרים מכלול את ההתיישבות הירוקה.

השרונה – המושבה הטמפלרית

דופן הקרייה תל אביב, בינוי ערים ירוק ובר קיימא – זוכה תחרות אדריכלית

יצירת רשת ירוקה
CONNECTED - CONSISTENT - COMFORTABLE - CONTINUOUS

חזיתות המבנה והצללות

גג ירוק ומפלים עילי

תאורה טבעית

מרחב ציבורי

החות נוחות במפלים הציבורי

ערך המוסף

התכנון מיישם את מכלול העקרונות של בינוי הערים בר הקיימא ובתוך כך שני התחומים המרכזיים, המקבילים והמשלימים: יצירת סביבת מגורים ועבודה מתקדמת בריאה ויעילה, השמה את הולך הרגל במרחב הציבורי במרכז ומביאה לידי ביטוי את המרכזיות של החלל האורבני הציבורי וזאת באמצעות מגוון הכללים של התכנון העירוני בר הקיימא המייצרים מצבים של:

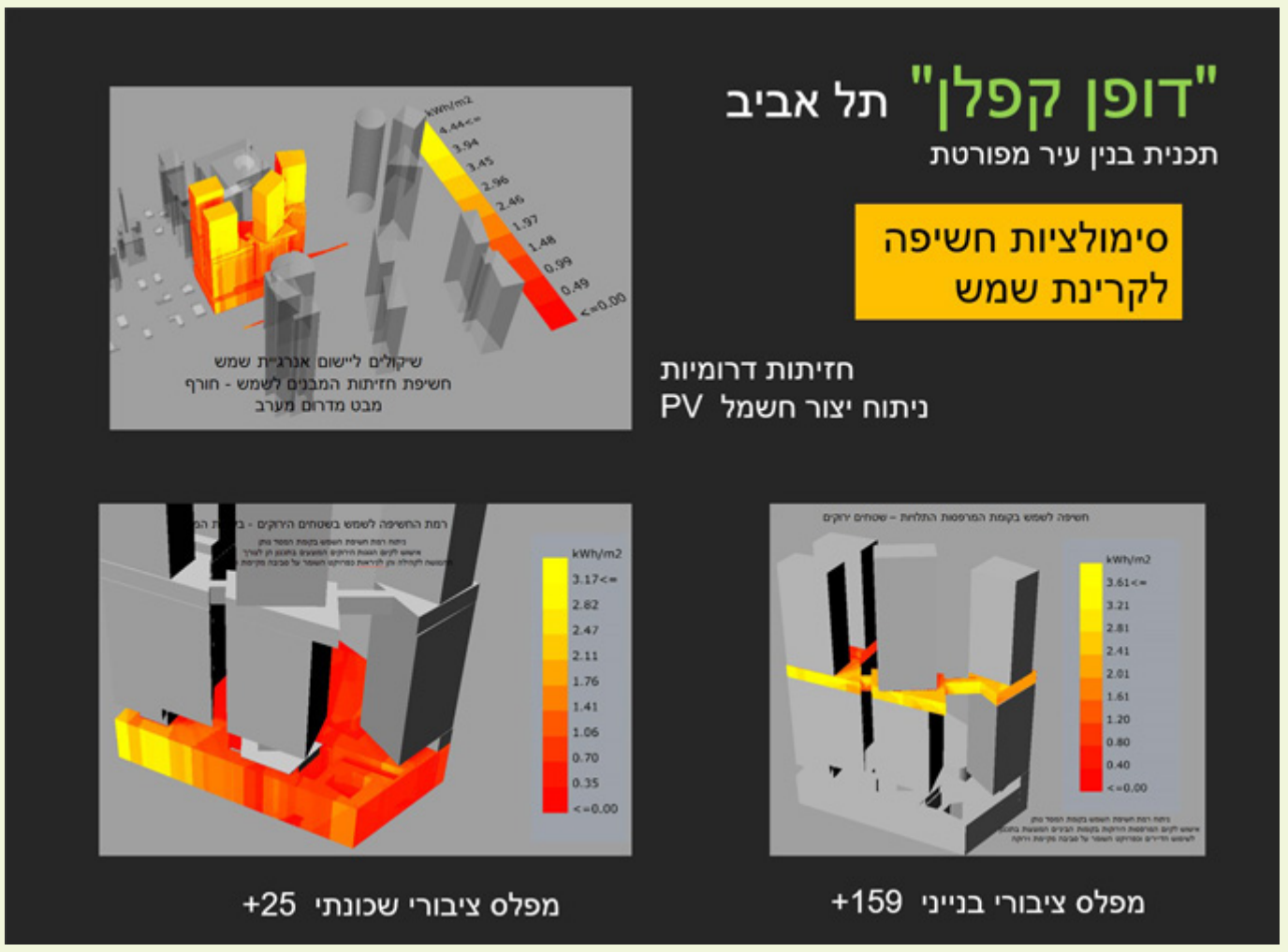
- Livable streets
- Lively / Sustainable / Safe / Healthy city.
- עיר רב מפלסית
- עירוב שימושים

אשר באים ליישם מתחם עירוני בעל מאפיינים של בינוי ערים ירוק המאפשר:

- חיות, דינמיות
- אינטראקציה בין התושבים
- עידוד הפעילות החברתית, התרבותית והמסחרית
- חיזוק המרחב הציבורי ועוד

וכל זאת, תוך אופטימיזציה של השימוש במשאבים הטבעיים: שמש – הצללות וזכויות שמש, רוח – אוורור החלל הציבורי ויצירת תנאי נוחות במפלים הולכי הרגל, חומרים וכו, ומזעור או מניעת המפגעים הסביבתיים לכל חיי הפרויקט.

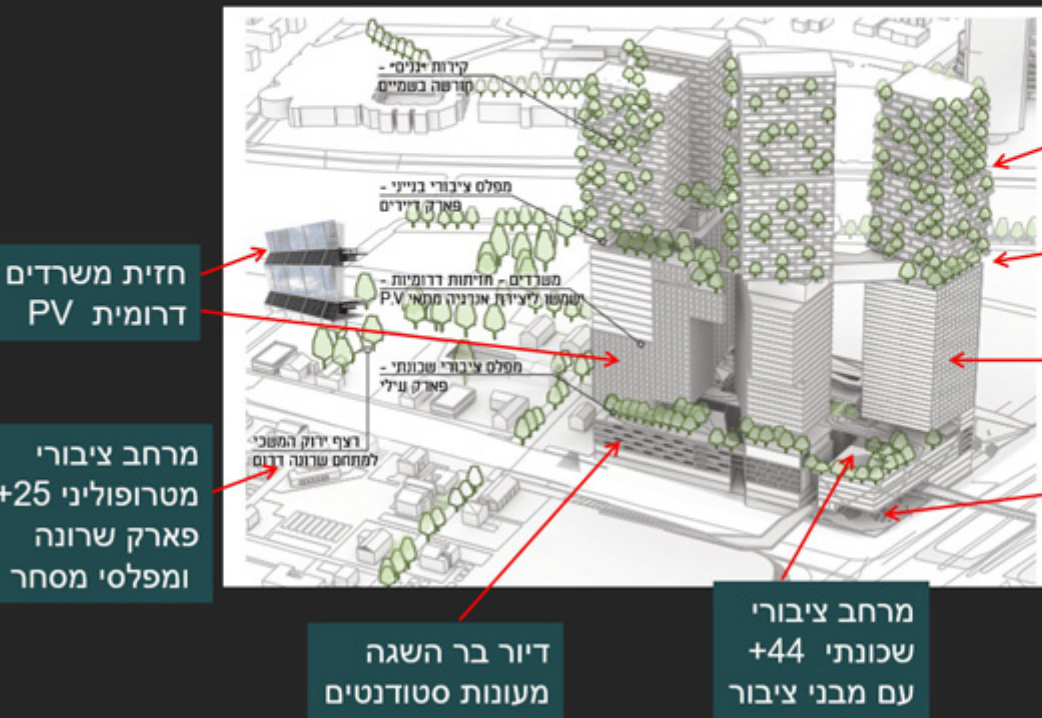
חזיתות המבנה והצללות



- התכנון כלל חזית מסחרית שקופה ומדרכה רחבה ומוצלת רחוב חי לאנשים (בתואם למגמות התכנוניות העירוניות לדרך בגין) ולא דרך (כפתרון תנועה לרכבים בעיקר).
- קומות המשרדים – המגדלים עד לקומה ה-30 משמשים למשרדים. אנו מתייחסים באופן שונה לחזיתות בכיוונים השונים. בחזית הארוכה ברחוב קפלן הפונה לכיוון דרום ואשר מהווה את "חזית הפרויקט" אנו מיישמים הצללות אופקיות משמעותיות המשולבות במערכת P.V. משמעותית המייצרת חשמל למרחבים הציבוריים של הפרויקט.
- מעל קומות המשרדים ממוקמות קומות המגורים. אלו משלבות מרפסות משמעותיות הנותנות הצללה מתאימה לדירות. מרפסות אלו הן בעלות עומק (בחלקן) המאפשר נטיעת עצים וגידול צמחיה משמעותית. כך אנו מקבלים מגדל ירוק בעל נוחות דרמטית.

גג ירוק ומפלים עילי

LIVABLE CITY
ערוב שימושים רב מפלסי



חזית משרדים
דרומית PV

מרחב ציבורי
מטרופוליני +25
פארק שרונה
ומפליס מסחר

דיור בר השגה
מעונות סטודנטים

מרחב ציבורי
שכונתי +44
עם מבני ציבור

מגורים
ירוקים

מרחב ציבורי
בנייני +159

משרדים

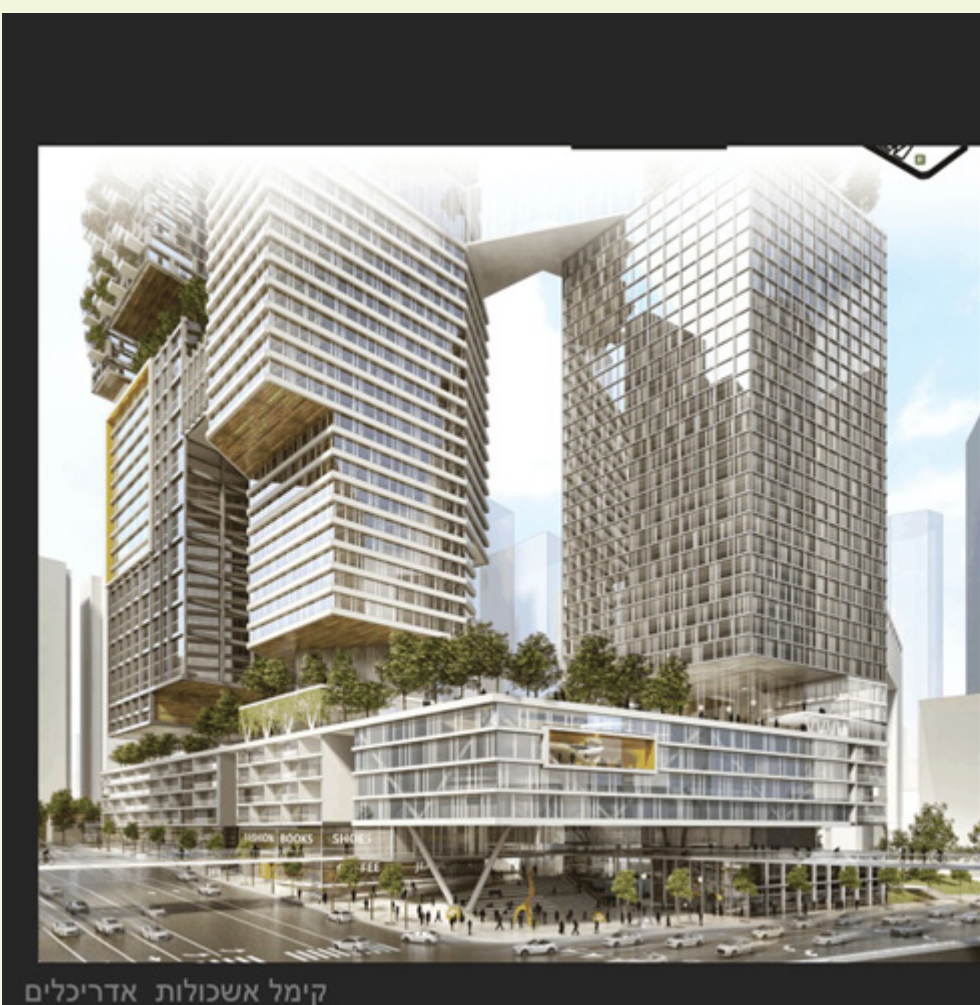
מרחב ציבורי
מטרופוליני +17
"כיכר בגין"
מסחר

גג אזור הדיור המוגן

במפלס שרונה (25+) מהוה מפלס עילי פעיל – הכולל:

- גג ירוק אינטנסיבי, תחום על ידי שורת עצים גדולים, בעל נראות משמעותית מכון דרך השלום ודרך בגין.
- רחוב עילי מסחרי בין המגדלים המקשר את פעילות ה RECREATION במתחם שרונה-צפון למגדלי עזריאלי באמצעות גשר רחב ומקורה לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.
- מרחבים ומתקנים לפעילות פנאי – אזורי ישיבה, מסלולי ריצה, אמפי להתכנסויות ועוד.

תאורה טבעית



"דופן קפלן"

תל אביב

תכנית בנין עיר מפורטת

LANDMARK ירוק
בכניסה לתל אביב

מפלס ציבורי שכונתי
RECREATION +25
גג ירוק אינטנסיבי
מסלולי ריצה
אינטראקציה חברתית
אמפי, גני ילדים
ומבני ציבור

מפלס צומת בגין-קפלן
"כיכר בגין" +17
מסחרית – ציבורית
חיבור למפלס ציבורי
פארק שרונה +25

קימל אשכולות אדריכלים

- המגדלים מופרדים מהמרחב הציבורי העילי בקומה מפולשת גבוהה (10-6 מטר) הפותחת מרחב זה לאזור ולתאורה טבעית מכל הכיוונים, ובכך, בתוספת ההצללה הטבעית הנוצרת על ידי המבנים או מקבלים מרחב ציבורי עם מיקרו אקלים אידיאלי.
- במפלס זה ממוקמים במרחב הקומה המפולשת באופן שאינו חוסם אותה לרוח ולתאורה טבעית מבני ציבור קטנים – גני ילדים, מעונות יום וכדומה. אלו נהנים מהצללה בקיץ ומשמש חורפית נמוכה החודרת לקומה המפולשת בחורף. וכן נהנים מההגנה של שורת העצים בגבול הרחובות, ואלו, יחד עם הגובה – כ-15 מטר – מייצרים הגנה מזיהום הרכבים שברחוב.

מרחב ציבורי

בין קומות המשרדים והמגורים, בקומת בניינים גבוהה, מפולשת בחלקה, מחוברת ורציפה בין כל המבנים, או מייצרים מרחב ציבורי לדיירי המגורים הכולל פונקציות ציבוריות ואזורים לאינטראקציה חברתית בין השכנים.

השילוב בין הפתרון הרב מפלסי המשמעותי המייצר מספר מרחבים ציבוריים במפלסים שונים, עם ערוב השימושים העשיר מגורים, משרדים, מבני ציבור מסחר, פעילות חוץ, עם סוגי המגורים המגוונים הבאים לידי ביטוי חזותי. עם סוגי עם פתרונות האקלימיים הפאסיביים ופתרונות יצור האנרגיה המתחדשת, מערכת של פארק עילי ירוק, קירות ירוקים, ומרפסות עם עצים, שאשר כל אלו נתפסים במבט ראשון, במהירות נסיעת רכב הנכנס לעיר ממזרח.

כל אלו יהפכו "פינה" זו, ל- LANDMARK עירוני המספר את הסיפור הירוק אליו צועדת תל אביב.

שרונה – המושבה הטמפלרית



תב"ע
"דופן קפלן"

תל אביב

תכנית בנין עיר מפורטת

LANDMARK ירוק
בכניסה לתל אביב

קימל אשכולות אדריכלים

כתמנת ראי של מתחם שרונה שמדרום לרחוב קפלן או ממשיכים את הריאה הירוקה ההיסטורית בצד הצפוני של הרחוב. מעבר לשימור של בתי הטמפלרים במתחם זה, הרי עקרונות התכנון של השטחים הפתוחים סביב הם שילוב של מקווי מים וגינות פראי יותר, כולל עצי צל רבים, מאשר במתחם הדרומי, המייצר טבע אינטנסיבי ופחות מהוקצע מאשר בחלק הדרומי.

אנו משיגים בכך מספר מטרות:

- גוון התצורות של אזורי ה RECREATION.
- חיזוק אפשרות השימור של המגוון הביולוגי.
- יצירת מיקרו אקלים משופר במתחם הבנוי האינטנסיבי שממזרח על ידי מעבר הרוחות השכיחות הצפון מערביות במתחם הירוק, עם מקווי המיים, והתקררות טרם כניסתן למתחם הבנוי.

יצירת רשת ירוקה CONNECTED -CONSISTENT -COMFORTABLE -CONTINUOUS



הפרויקט מתמודד עם הניתוק החזק בינו לבין שני המתחמים הסמוכים המרכזיים: מגדלי עזריאלי ממזרח ומתחם שרונה ומגדל משרדי הממשלה מדרום. שני מרכזים עתירי פעילות אשר כחלק מתפיסת בניי הערים הירוק פעלנו לקשר אותם באמצעות רשת ירוקה רציפה, עקבית ונוחה להולכי רגל, רוכבי אופנים, המקשרת בין כל המרכיבים השונים של הפרויקט, ולפרויקטים הסמוכים, והמנותקים מהתנועה המוטורית. כמפורט להלן:

- **החיבור למגדלי עזריאלי:** המפלס הציבורי העליון (25+) שהינו המפלס הציבורי העיקרי בפרויקט, המתקשר ישירות וממשיך את פארק שרונה צפון, והעשיר בפעילות ציבורית מגוונת, מתחבר באמצעות גשר רחב ומשמעותי להולכי רגל ורכבי אופניים העובר מעל דרך בגין לפרויקט עזריאלי. הגשר ממשיך את הציר המסחרי הפנימי ומבני הציבור של הפרויקט ומאפשר רצף פעילות של הולכי הרגל בין שני מוקדי הפעילות האינטנסיביים שמשני צדי דרך בגין הסואנת והחוסמת את הרצף העירוני.
- **החיבור למתחם שרונה:** המתחם האורבני ההיסטורי שרונה – הינו חלקו הדרומי של שרונה ההיסטורית, כאשר בתוך עובר רחוב קפלן שאף שאינו ציר בין עירוני אינטנסיבי ורחב כמו דרך בגין, וניתן לחצונו במעברי חציה, רמזורים וכו, עדיין מהווה סוג של חיץ. אנו מייצרים חיבור רציף להולכי רגל ורכבי אופנים באמצעות גשר היוצא מהאזור הגבוה של רחוב קפלן – מרכז שרונה, ומתרום לאורך המדרכה באזור מגדל הממשלה באופן משאיו מסתיר את שרונה, וחוצה את רחוב קפלן ומתחבר למפלס הציבורי שבפרויקט המתוכנן. ומשם בחיבוריות רציפה גם לפרויקט עזריאלי כמתואר לעיל.
- הפרויקט על מפלסיו השונים, מייצר חיבורים ונגישות טבעית להולכי הרגל מכל כיוון לכל מפלס, במערכת דרכים, רמפות, מדרגות, מדרגות נעות החודרים ללב הפרויקט ולפונקציות השונות שלו ולמעטפת הרחובות המקיפה אותו.