

# מרכז המגאלופוליס של גוש דן

אדרי' איתן קימל, מיכל קימל אשכולות, קימל אשכולות אדריכלים



מבט מדרום - מגדלי המגורים והמלונאות פונים אל הפארק, הדמיה

- מפלס ציבורי שכונתי +44.00
- מפלס ציבורי בנייני +159.00

אנו מאמינים שבכך התכנית עושה למימוש חזון תכנית המתאר ותכנית האב:

"יצירת מרקם בינוי בלב המער של תל-אביב כמתחם איכותי, חדשני ומעורב שימושים בעל זהות מקומית-קהילתית שמתפקד כמחבר עירוני, מהווה חלק אינטגרלי מהפעילות העירונית ומשלב את שימור ערכי המקום יחד עם עוצמות בנייה גבוהות."

## LANDMARK בר-קיימא בכניסה לתל אביב

רחוב קפלן מהווה את אחת הכניסות החשובות והמרכזיות למרכז האורבני בואר העיר ההיסטורית של תל אביב ממערב לדרך בגין. מרכז עזריאלי, השכן הדומיננטי שמעבר לכביש, הממוקם בצומת דרך בגין-דרך השלום, על שלושת מגדלי הגיאומטריים, אשר נבנו

על הדופן הצפונית של רחוב קפלן בשטח המתפנה משימושים צבאיים של הקריה תקום עיר ורטיקלית רבת-רבדים ורב-שימושית. ההצעה הזוכה של קימל אשכולות אדריכלים בתחרות למוזמנים משנת 2016 מגיבה למיקום המרכזי בלב המגאלופוליס ובוחנת אפשרויות לציפוף-על של עיר ורטיקלית שתיתן מענה לביקושים הגבוהים לשימושי תעסוקה ומגורים, יחד עם הצורך לשימושים ציבוריים ולמרחבים ציבוריים איכותיים. שטח התוכנית 30 דונם - היקף הבנייה - כ-250,000 מ"ר

חזון התכנון הוא לאפשר דו קיום בר-קיימא, על פיסת קרקע אחת, בין מרחב ציבורי אינטנסיבי בקנה מידה כלל עירוני, מטרופוליני, לבין שכונת מגורים נעימה, שקטה ואינטימית.

התכנית כוללת שני חלקים עיקריים:

**במערב** - גן שרונה, המהווה את "החדר" העירוני הראשי של מתחם שרונה כולו והמתחבר לרצף הגנים במתחם שרונה דרום במפלס העיר.

**במזרח** - מתחם של בנייה בעוצמות גבוהות, בעל זיקה לסביבת המגדלים שבה הוא שוכן.

האסטרטגיה שנבחרה - "עיר רב-שכבתית ורטיקלית", המנצלת את החתר ליצירת מרחבים ציבוריים מגוונים בשלוש שכבות, אשר הופכים לאינטימיים יותר ככל שעולים בגובה.

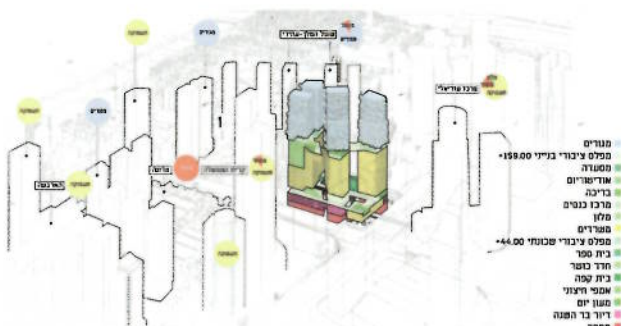
### דירוג השכבות מהמטרופוליני לשכונתי:

- מפלס עירוני מטרופוליני - מפלס הקרקע של שרונה +25.00/+21.00/+17.00
- מפלסי הדיור הציבורי +44.00-+30.00



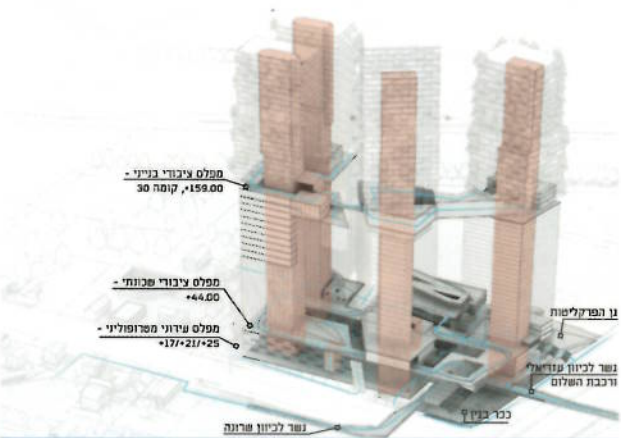
צומת רח' קפלן ודרך בגין - המרחב העירוני חוזר אל תוך המתחם הבנוי - עם מבני המשרדים במפלסים העליונים. הדמיה





**עירוב שימושים - עיר רב שכבתית ורטיקלית**

- גגל ורוכבי אופניים.
- ארבע קומות של דיור מוגן / לצעירים / בר-השגה המגוונים את האוכלוסייה ומאפשרים שילוב אוכלוסיות חלשות במרקם העירוני היקר.
- **מפלס ציבורי שכונתי (+44.00)** - מהווה מפלס עילי פעיל - הכולל:
  - a. גג ירוק אינטנסיבי, תחום בשורת עצים גדולים, בעל נראות משמעותית לבאים מדרך השלום ודרך בגין.
  - b. מרחבים ומתקנים לפעילות פנאי - אזוירי ישיבה, מסלולי ריצה, אמפי להתכנסויות ועוד.
  - c. במפלס זה ממוקמים מבני ציבור קטנים - גני ילדים, מעונות יום וכד'. אלו נהנים מהצללה בקיץ ומשמש חורפית נמוכה החודרת לקומה המפולשת בחורף.
- המגדלים מופרדים מהמרחב הציבורי העילי הנ"ל בקומה מפולשת גבוהה (6-10 מ') הפותחת מרחב זה לאוויר ולתאורה טבעית מכל הכוונים, ובכך, בתוספת ההצללה הטבעית הנוצרת מעצם המבנים, אנו מקבלים מרחב ציבורי עם מיקרו אקלים אידיאלי.
- קומות המשרדים - המגדלים עד קומה 40 הינם קומות משרדים. אנו מתייחסים שונה לחזיתות בכיוונים השונים. בחזית הארוכה ברחוב קפלן הפונה לכיוון דרום ואשר מהווה את "חזית הפרויקט" ישום הצללות אופקיות משמעותיות המשולבות במערכת P.V. המייצרת חשמל למרחבים הציבוריים של הפרויקט.
- מעל קומות המשרדים ממוקמות קומות המגורים - שילוב מרפסות משמעותיות הנתונות הצללה מתאימה לדירות. מרפסות אלה הינן בעלות עומק (בחלקן) המאפשר לנטוע עצים ולגדל צמחייה משמעותית - חורשה בשמים.



**סכימת תנועה - הולכי רגל**

ברוח שנות ה-90 ומסוגרים בתוך עצמם. תל אביב נמצאת היום במקום אחר - עיר מובילה בראייה בת-הקיימא. מרמת המבנה ועד רמת השכונה הרובע העיר. עיר שיודעת לשמר את ערכיה ההיסטוריים ולייצר מתחם המעמיד את הולך הרגל במרכז - מתחם שרונה הנושק לפרויקט מדרומו.

**אנו בחרנו לנצל את ההזדמנות הנפלאה שנקרתה לעיר של פינוי מתחם שהיה מוקף שנים רבות בגדרות ששמרו על הסודות בפנים ויחד איתם שמרו על הקרקע הציבורית מפיתוח לא נכון.**

**בינוי ערים ירוק ובר-קיימא**

תב"ע דופן הקריה באה לספר לבאים בשערי העיר את השינוי בערכים ובתפישות התכנון האורבני אשר העירייה דוגלת בהם, מחויבת להם ומקדמת אותם - תכנון עירוני בר-קיימא. פיתוח רגיש השם את רווחת האדם במרכז, המייצר סביבה אורבנית חיה, השומר על משאבי הטבע והסביבה ועל ערכים תרבותיים והיסטוריים של המקום, כל זה ללא התפשרות עם הצורך בפיתוח אינטנסיבי ולצפיפות הבנייה הנדרשים בכרך.

**התב"ע המוצעת מתייחסת למכלול העקרונות של בינוי הערים בר-הקיימא ובתוך כך שני התחומים המרכזיים, המקבילים והמשלימים:**

a. אופטימיזציה של השימוש במשאבים הטבעיים: שמש - הצללות וזכויות שמש, רוח - אוורור החלל הציבורי ויצירת תנאי נוחות במפלס הולכי הרגל, חומרים ומזעור או מניעת המפגעים הסביבתיים.

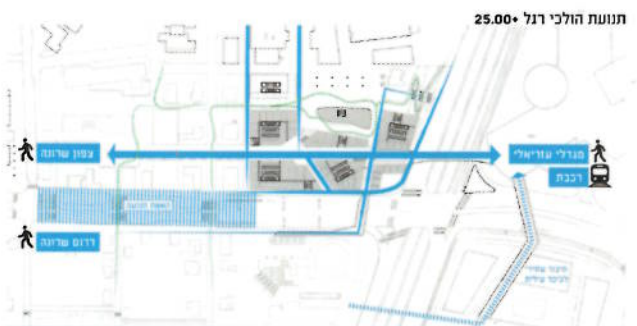
b. יצירת סביבת מגורים ועבודה מתקדמת בריאה ויעילה, השמה את הולך הרגל במרכז ומביאה לידי ביטוי את המרכזיות של החלל האורבני הציבורי וזאת באמצעות מגוון הכללים של התכנון העירוני בר-הקיימא.

**עקרונות התב"ע:**

הבינוי האינטנסיבי המתבקש (גם לפי תכנית הבינוי המאושרת) בפינה הדרום-מזרחית של הפרויקט, הפונה לדרך בגין ולרחוב קפלן בחלקו המזרחי, בינוי זה פורק לרכיבים המשדרים כמכלול את ההתייחסות הירוקה:

**1 יצירת LANDMARK בר-קיימא בכניסה לעיר.**

- חזית מסחרית שקופה ומדרכה רחבה ומוצללת המייצרת רחוב חי לאנשים (בתואם למגמות התכנוניות העירוניות לדרך בגין).
- **מפלס ציבורי מטרופוליני (+25.00)** - רחוב מסחרי בין המגדלים המקשר את הפעילות במתחם שרונה-צפון למגדלי עזריאלי ולתחנת הרכבת באמצעות גשר רחב ומקורה לתנועת הולכי



**תנועת הולכי רגל**





כיכר בגין - מבט לכיוון הרחוב הציבורי המטרופוליני. הדמיה

מרחב משותף מרוצף במפלס המדרכה בין שני הצמתים הראשיים למלוא רחב הרחוב לצד השמירה על מבט פתוח לגן. אלמנט מים מרכזי ממשיך את הציר המרכזי של המבנים המוצעים אל מרכז הגן בד-בבד עם שימוש בהפרשי הגובה הקיימים בשטח.

### 3 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 בניו הערים הירוק יש צורך לקשרו. התכנון מייצר רשת ירוקה רציפה, עקבית ונוחה להולכי רגל, רוכבי אופנים, המקשרת בין כל המרכיבים השונים של הפרויקט, ונוסף לפרויקטים הסמוכים המנותקים מהתנועה המוטורית והרגלית כמפורט להלן:

א. **החיבור למגדלי עזריאלי:** המפלס הציבורי המטרופוליני (+25) שהינו המפלס הציבורי העיקרי בפרויקט.

מתקשר ישירות לפארק שרונה צפון וממשיך אותו באמצעות גשר רחב ומשמעותי להולכי רגל ורוכבי אופניים העובר מעל דרך בגין היישר לפרויקט עזריאלי. הגשר ממשיך את הציר המסחרי הפנימי של הפרויקט ומאפשר רצף פעילות של הולכי הרגל בין שני מוקדי הפעילות האינטנסיביים שמשני צדי דרך בגין הסואנת (שעד כה חסמה את הרצף העירוני).

ב. **החיבור למתחם שרונה:** המתחם האורבני ההיסטורי - הינו חלקו הדרומי של שרונה ההיסטורית.

רחוב קפלן אף שאינו ציר בין-עירוני אינטנסיבי ורחב כמו דרך בגין, עדיין מהווה סוג של חיץ. אנו מייצרים חיבור רציף להולכי רגל ורוכבי אופנים באמצעות גשר היוצא מהאזור הגבוה של רחוב קפלן - מרכז שרונה, ומתרחם לאורך המדרכה באזור מגדל הממשלה באופן שאינו מסתיר את שרונה, חוצה את רחוב קפלן ומתחבר למפלס הציבורי שבפרויקט המתוכנן. זאת ועוד, האטת התנועה באזור החיבור של שני צידי הפארק בעזרת שימוש בריצוף אחר על גבי הכביש ומעברי חציה רחבים ומרובים.

ג. הפרויקט על מפלסיו השונים מייצר חיבורים ונגישות טבעית להולכי הרגל מכל כיוון ולכל מפלס, במערכת דרכים הכוללת רמפות, מדרגות, מדרגות נעות - החודרים ללב הפרויקט ולפונקציות השונות שלו ולמעטפת הרחובות המקיפה.

**תכנון:** קימל אשכולות אדריכלים

**צוות התכנון:** איתן קימל, מיכל קימל אשכולות, מיכאל חייניץ, רות גרסטל אדרי, עמרי רון, יערה גונר.



גן ילדים בקומה הציבורית השכונתית. הדמיה

● **מפלס ציבורי בנייני (+159.00) -** בין קומות המשרדים, המלון והמגורים יש קומת ביניים גבוהה, רציפה ומפולשת בחלקה המייצרת מרחב ציבורי המכיל פונקציות ציבוריות לקהלים השונים של הפרויקט - דיירי המגורים, עובדי המשרדים ואורחי המלון. השילוב בין הפתרון הרב-מפלסי המשמעותי המייצר כמה וכמה מרחבים ציבוריים במפלסים שונים, עם עירוב השימושים העשיר (מגורים, משרדים, מבני ציבור, מסחר, פעילות חוץ), בתוספת פתרונות אקלימיים פסיביים ופתרונות יצור אנרגיה מתחדשת (מערכת של פארק עילי ירוק, קירות ירוקים, מרפסות עם עצים), שילוב זה יהפוך "פינה" זו ל-LANDMARK עירוני המספר את הסיפור הירוק אליו צועדת תל אביב.

### 2 שרונה צפון

כתמונת ראי של מתחם שרונה שמדרום לרחוב קפלן אנו ממשיכים את הריאה הירוקה ההיסטורית בצד הצפוני של הרחוב. לב הגן הוא חלל עירוני פתוח המהווה אכסניה לפעילות פנאי ספונטנית, להופעות, למפגשי ציבור ולבילוי פנאי במרחב הפתוח. כמו כן, הגן משמש מרחב לתערוכות חוץ, מתוך כוונה לאפשר הקמת חללי תצוגה לאמנות בדגש על גלריה זמנית שתוצב לפרק זמן מסוים כחלק מההתחדשות העירונית התרבותית של העיר במודל גלריה סרפנטיין.

המבנים לשימור ישולבו בתוך המרחב הפתוח וישמשו לפעילות ציבורית, חינוכית, תרבותית וכמבני ציבור לרווחת הקהילה. החלל המרכזי יוגדר באמצעות שדרה משולשת המגדירה דופן לחדר המרכזי מתוך יצירת חלל מוצל המשמש לשולחנות למשחק (שה, פינג פונג), אזורי ישיבה וקריאה, ואזורי מפגש ציבוריים. רחוב קפלן משנה את אופיו מרחוב המפריד בין שני חלקי שרונה לרחוב שעובר בתוך הפארק המרכזי של שרונה. חציית הרחוב צריכה להיות נוחה, פשוטה, במפלס העיר - כמעט ספונטנית. לפיכך התכנית מציעה



חיבור המפלס הציבורי השכונתי לגג בית הספר המשמש כחלק מהשטח הפתוח. הדמיה