



מגדלים | מבידוד לחיבוריות

המעבר ממופע איקוני, אופנתי ואינדבידואלי להוויה אלטרואיסטית המאפשרת הזדמנויות לאינטרקציות חבריות וחיים קהילתיים במרחב הציבורי

ברוך רזניק | ענת אילון | אדריכלים

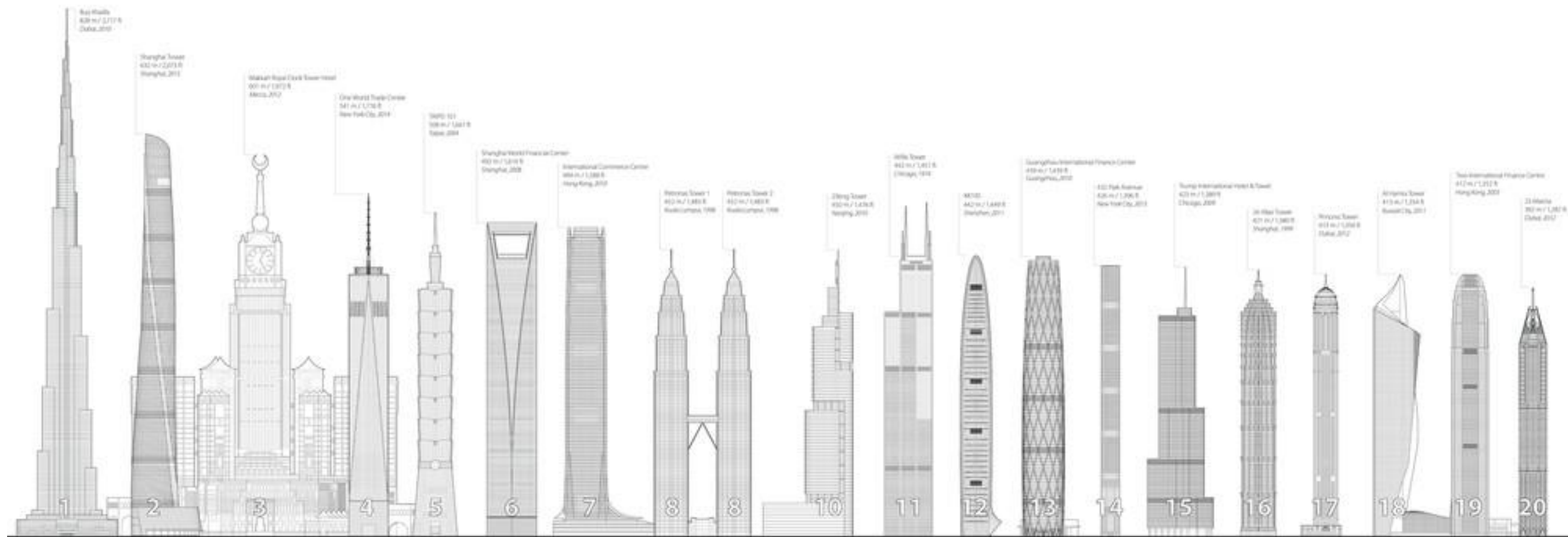


01

Isolation | בידוד







London! Image: Wikipedia Commons.



לונדון | London



פריז / צילום: רויטרס

פריז, רובע לה דיפאנס | Paris



CTBUH ISRAEL

שנחאי | Shanghai



depositphotos

מוסקבה | Moscow



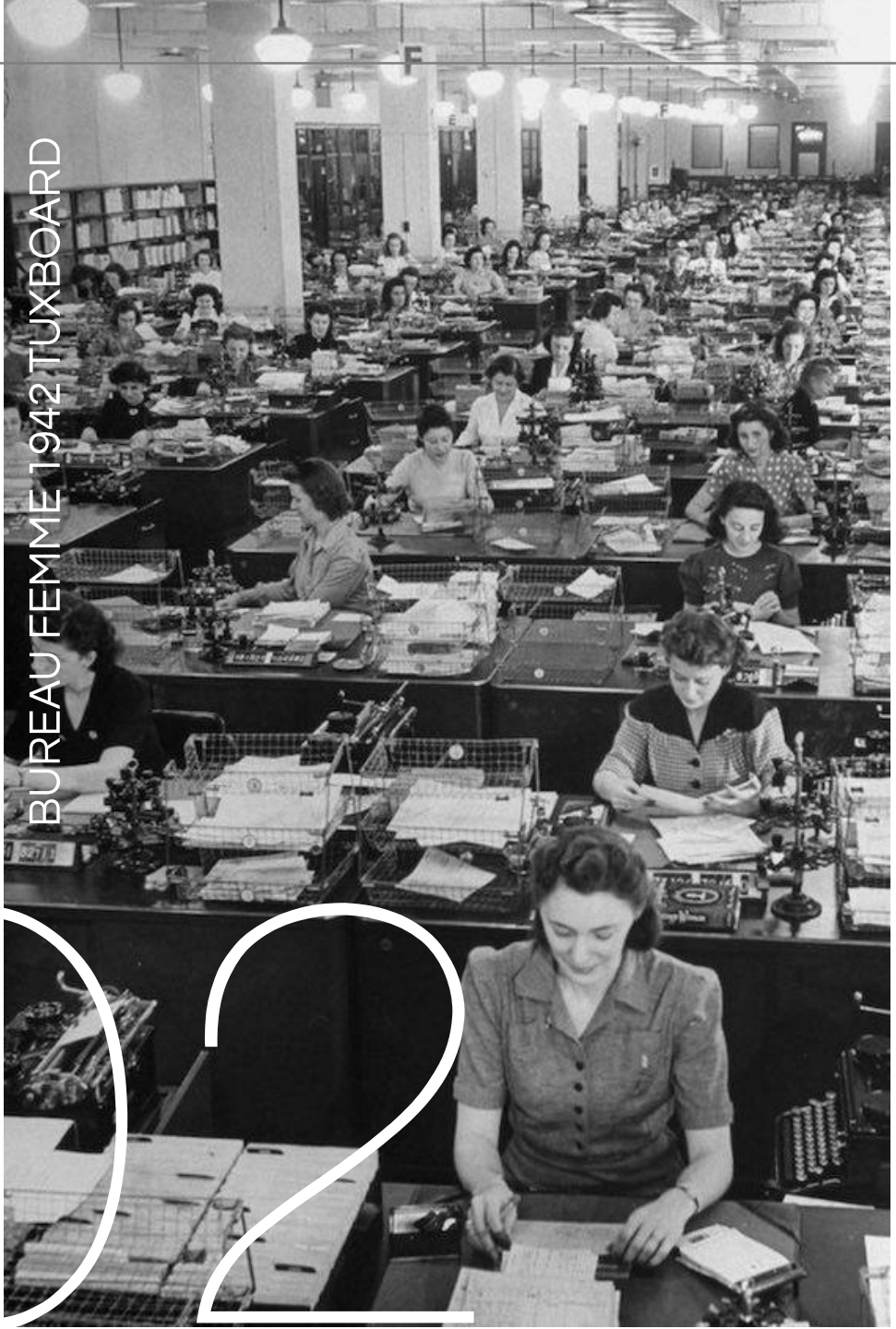
Andy Yeung | photography

הונג קונג | Hong Kong

02

From Firm Office To Co-working | מהבית הפרטי לבית המשותף

BUREAU FEMME 1942 TUXBOARD



GETTY IMAGES



Jacques Tati. Playtime. 1967.



H. Armstrong Roberts/ClassicStock/Getty Images



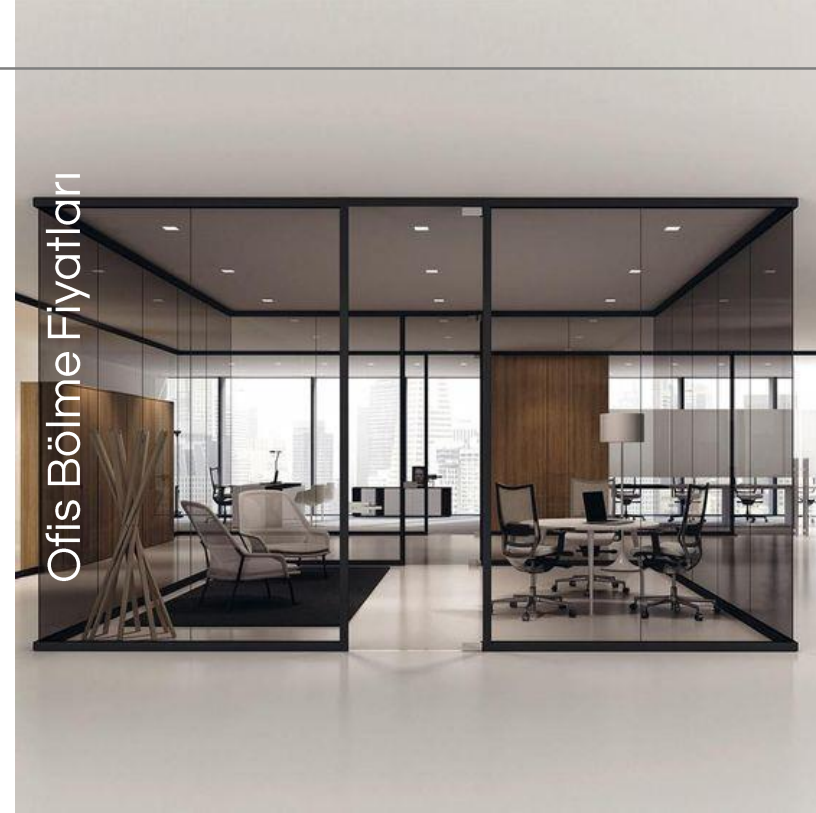




Nigel Young, Foster + Partners



Assassi



Ofis Bölme Fiyatları





מכידוד לחיבוריות
חברות היי טק
וסטארט אפ





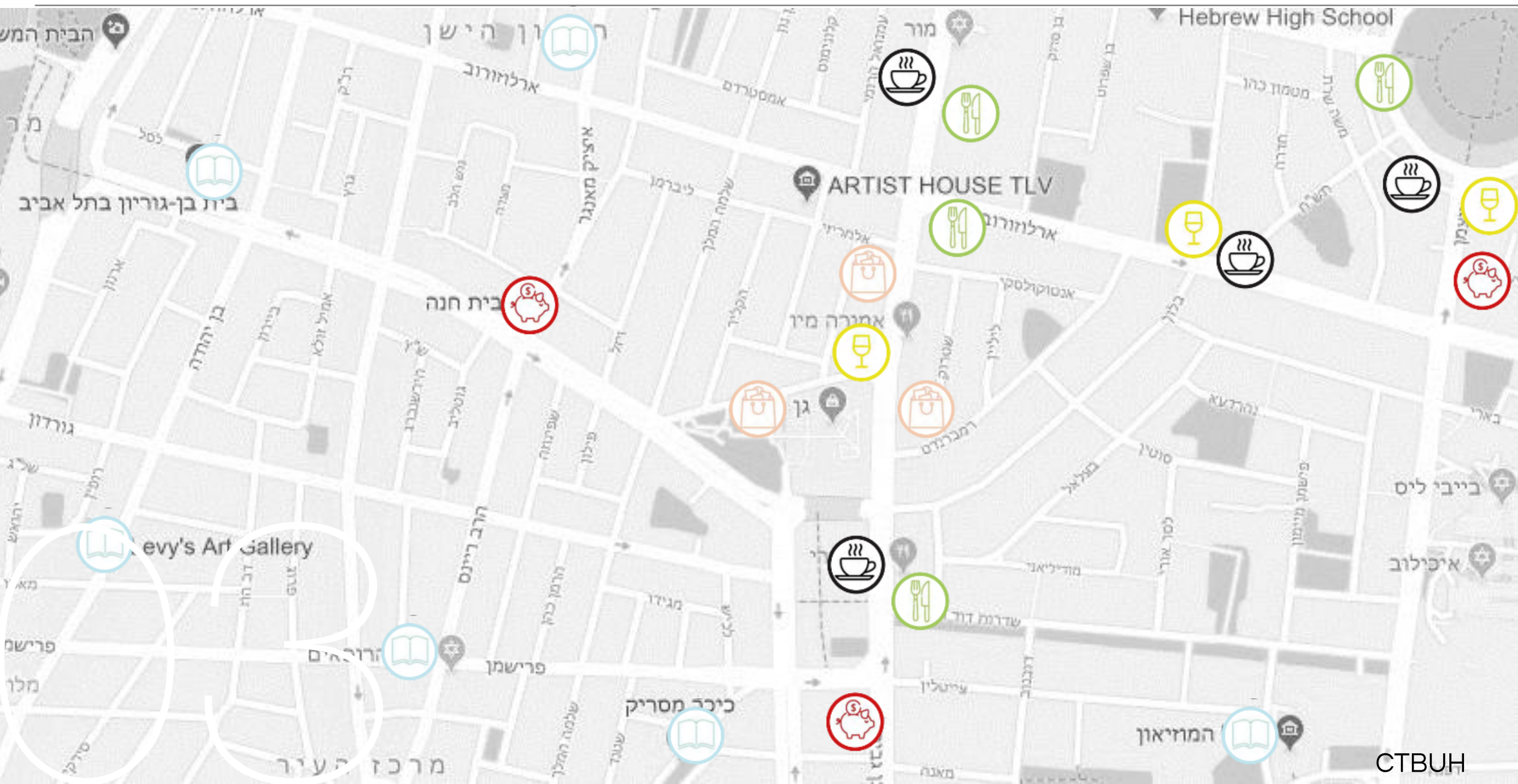


WE WORK



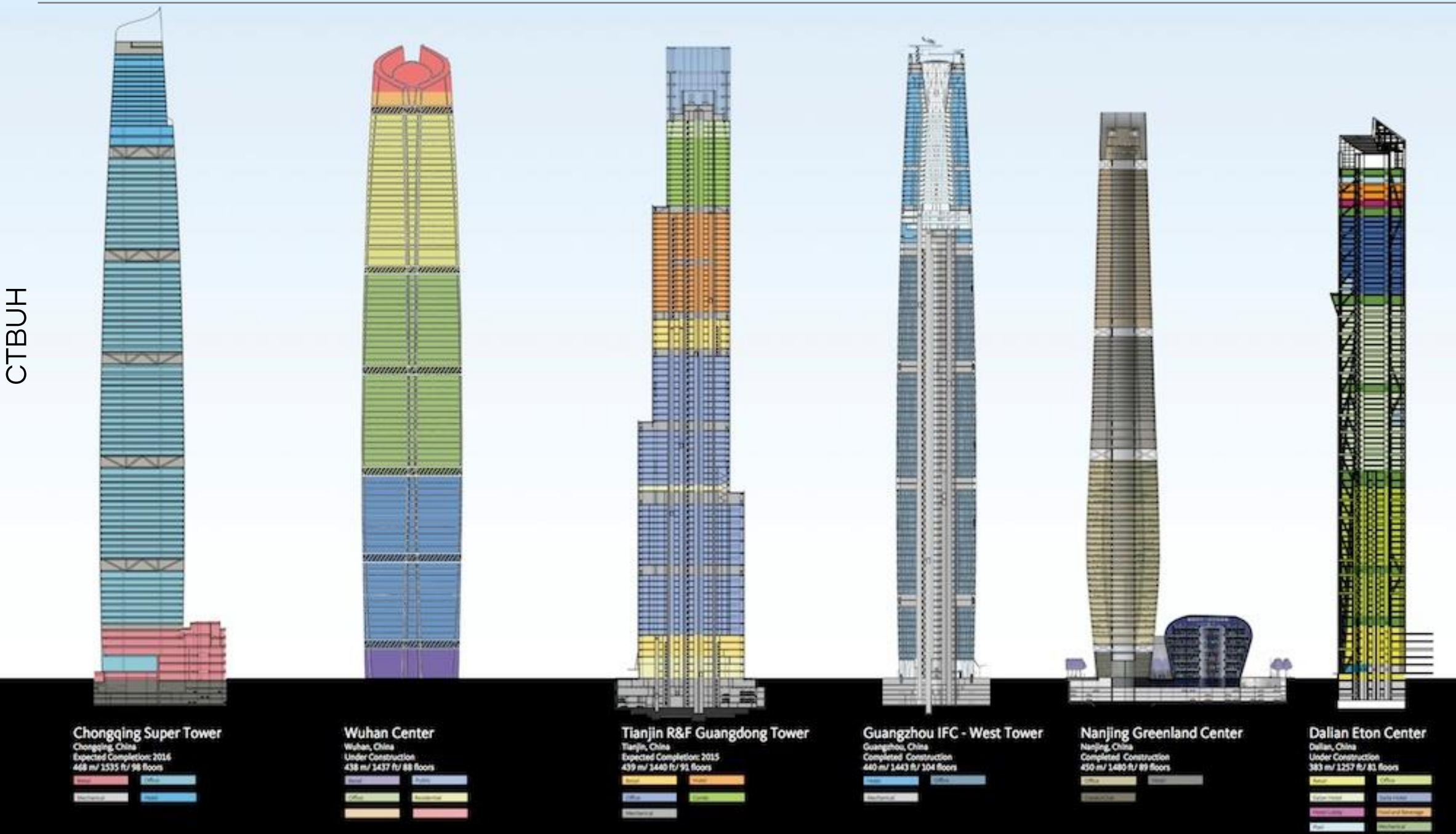
03

From Zoning to Anti-Zoning | מהפרדה לעירוב שימושים



- חנויות
- דוכני מזון ומסעדות
- בתי קפה
- תרבות
- בנקים
- ברים

CTBUH



MIXED-USE DEVELOPMENTS

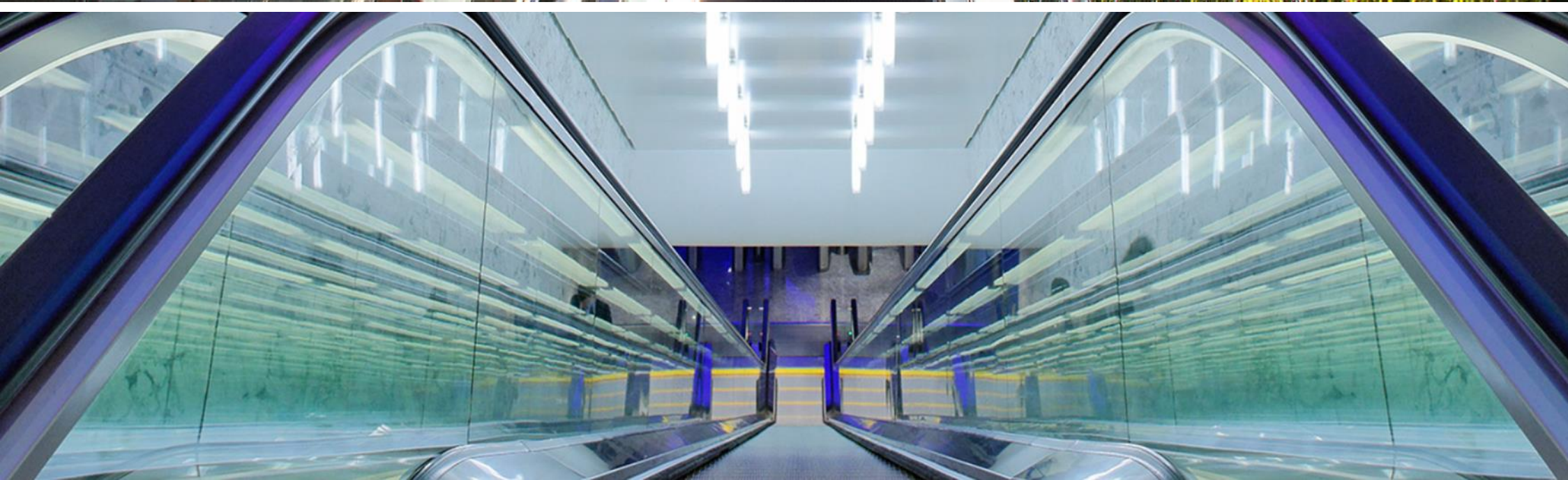


שינוע | Vertical Transportation



Otis Elevator Co

מכידוד לחיבוריות



CTBUH



• מנחת מסוקים
• תצפית

30 קומות מלון



60 קומות משרדים

• לובי
• חניון

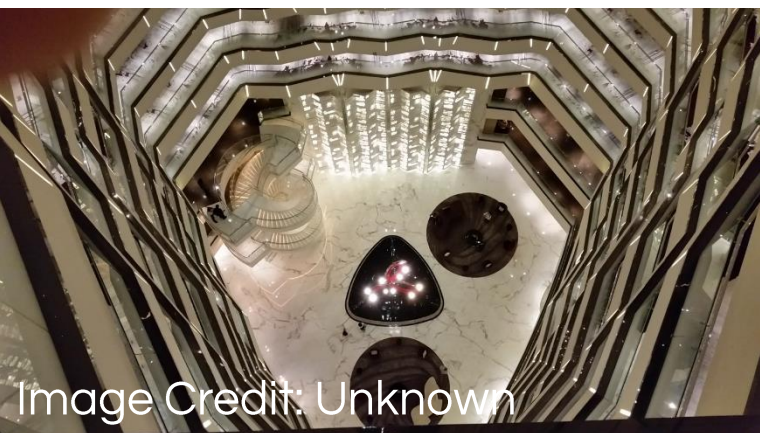
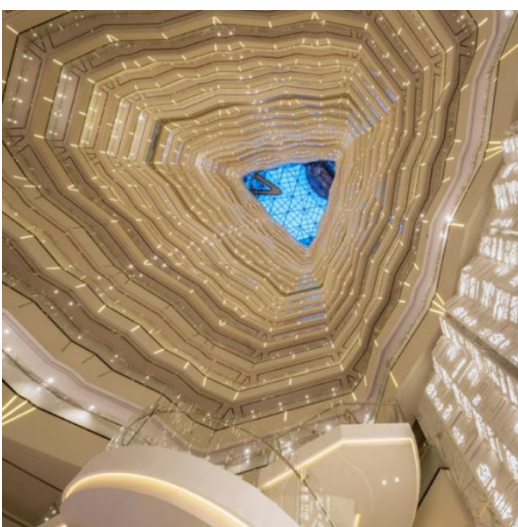


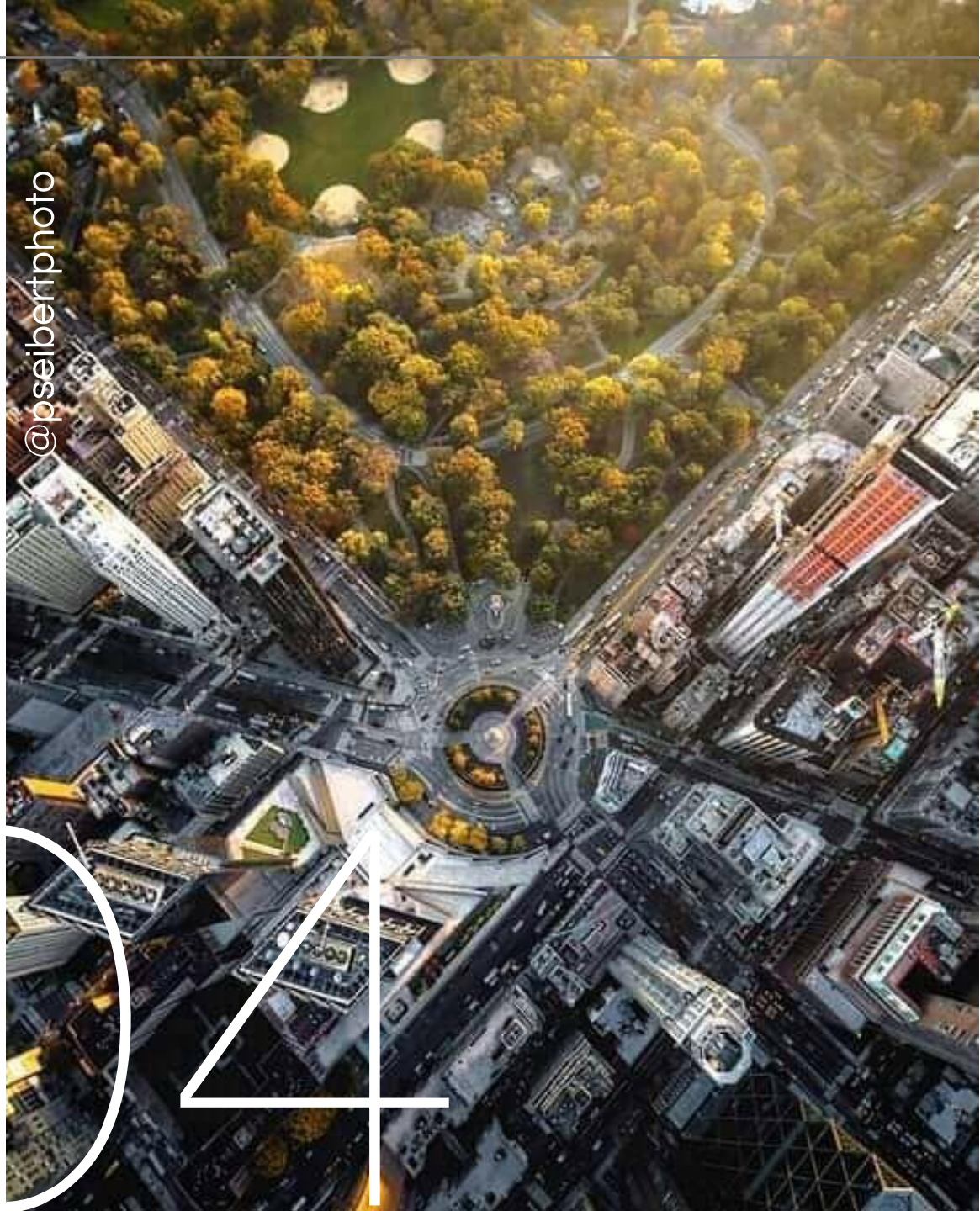
Image Credit: Unknown



Guangzhou International Finance Center

04

Openness | נגישות לציבור



@pseibertphoto

4

קולומבוס סירקל, ניו יורק | Columbus Circle

photograph by: Baruch Reznik



photograph by: Baruch Reznik



05

ROOF TOP | על גג העולם

Singapore



New York



Tokyo



Hong Kong







@MARINA BAY



SEVVA – ABOUT SEVVA

©Sevva



@thetravellingstomach



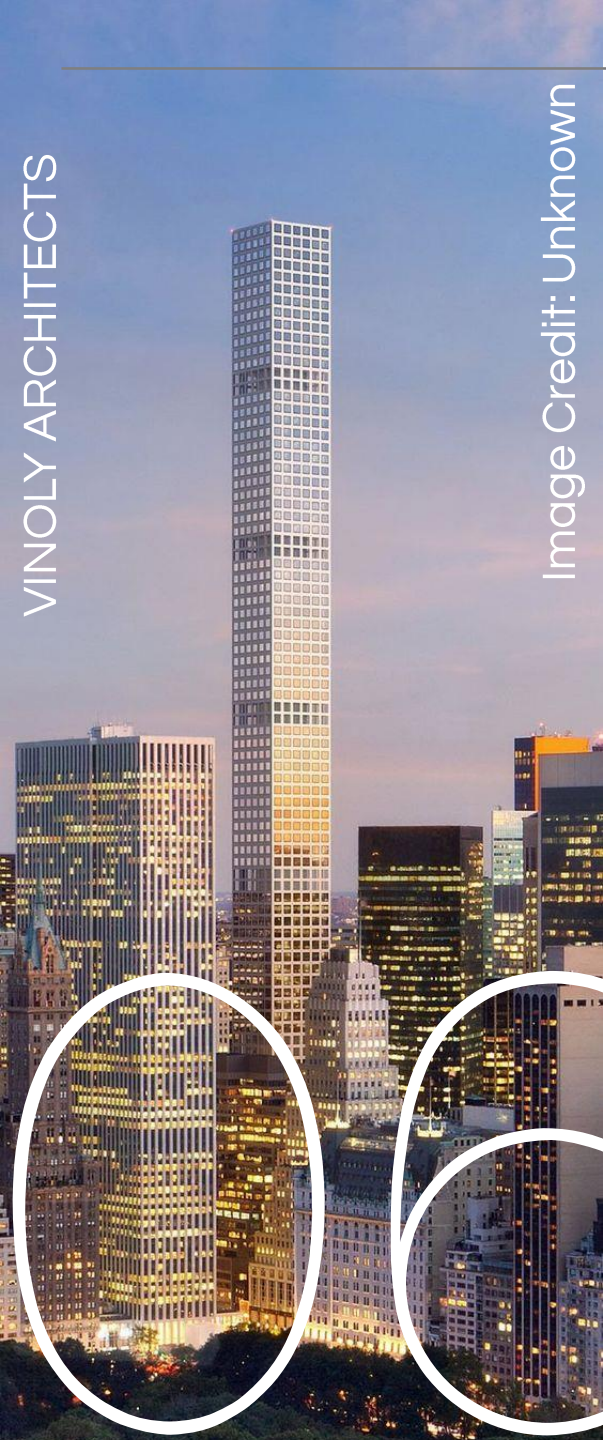
@1 -Altitude Gallery & Bar CNIN



VINOLY ARCHITECTS

06

תן וקח-מה המגדלים תורמים לעיר | Give and Take



VINOLI ARCHITECTS

Image Credit: Unknown



Image Credit: Unknown



photograph by: Baruch Reznik



Image Credit: Unknown

מכידוד לחיבוריות

432 Park Avenue | Vinoli Architects



רחבה עירונית המהווה אתנחתא בעיר.
שטח מגונן ומרוהט הכולל בשולחנות
וכסאות ו/או ספסלים למנוחה מעין
'בית קפה', עם פיתוח נופי ועצים
מצלים. השמירה על פריטי הריהוט
והטיפוח באחריות הנהלת הבנין.



photograph by: Baruch Reznik



המרחב הציבורי



תועלות ציבורית-
שטחים פתוחים-גינות ציבוריות כאתנחתא ירוקה בעיר

Photograph by: Baruch Reznik



Beekman Tower | Frank Gehry

4kclips / Shutterstock



photograph by: Baruch Reznik

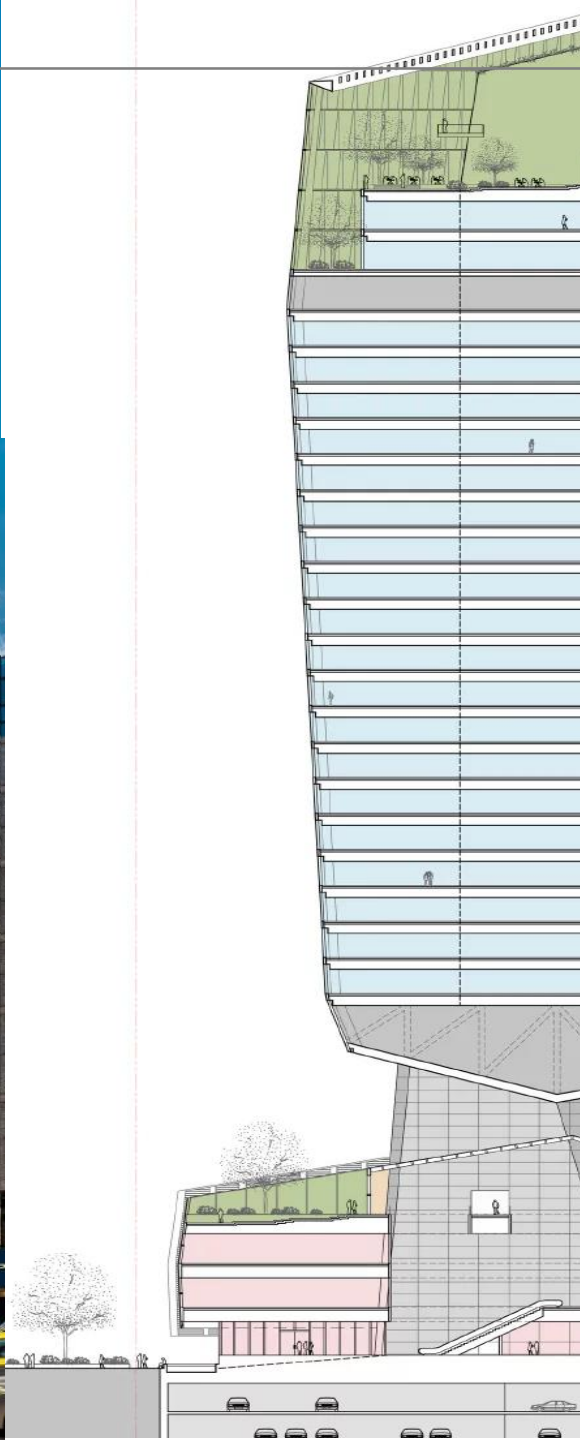


265 מ'
76 קומות
900 יח"ד
+ בית ספר ציבורי
משרדים רפואיים
שטחי מסחר
ושטחי גן

בתי ספר, גני ילדים ומרפאות
כחלק מעירוב שימושים

Beekman Tower | Frank Gehry

Courtesy of Tim Griffith



גג אטריום
מגוון
ותצפית

20 קומות
משרדים

גינת גג

פודיום קומות
מסחר
חניון

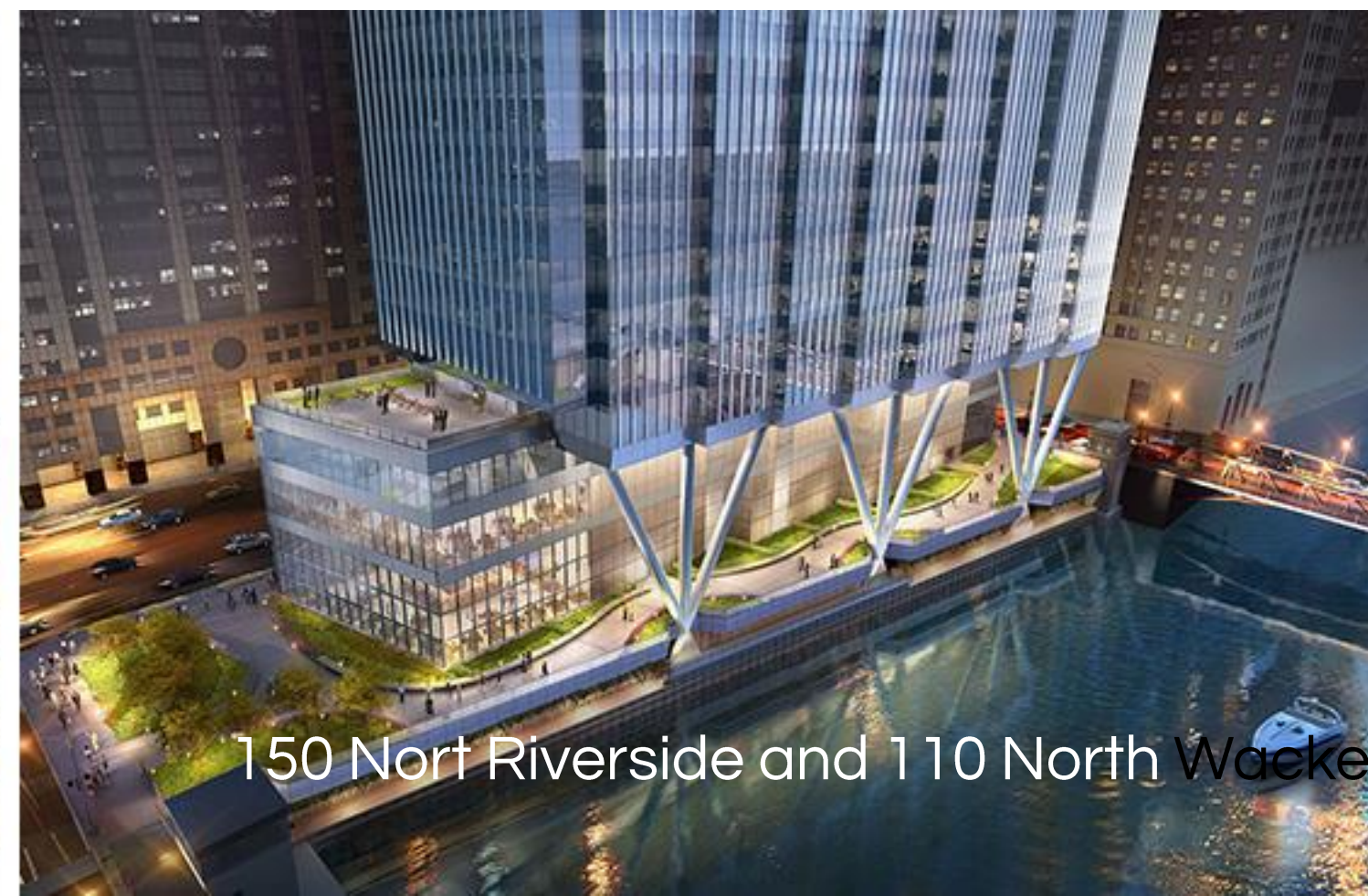
מגדל המקדם קיימות עירונית.
המגדל עונה על המדיניות העירונית המחייבת שכל פרויקט שנבנה על שטח ירוק יכלול בתוכו שטח ירוק, נגיש לציבור בהיקף זהה כחלק מהמבנה.

Robinson Tower , Singapore | KPF

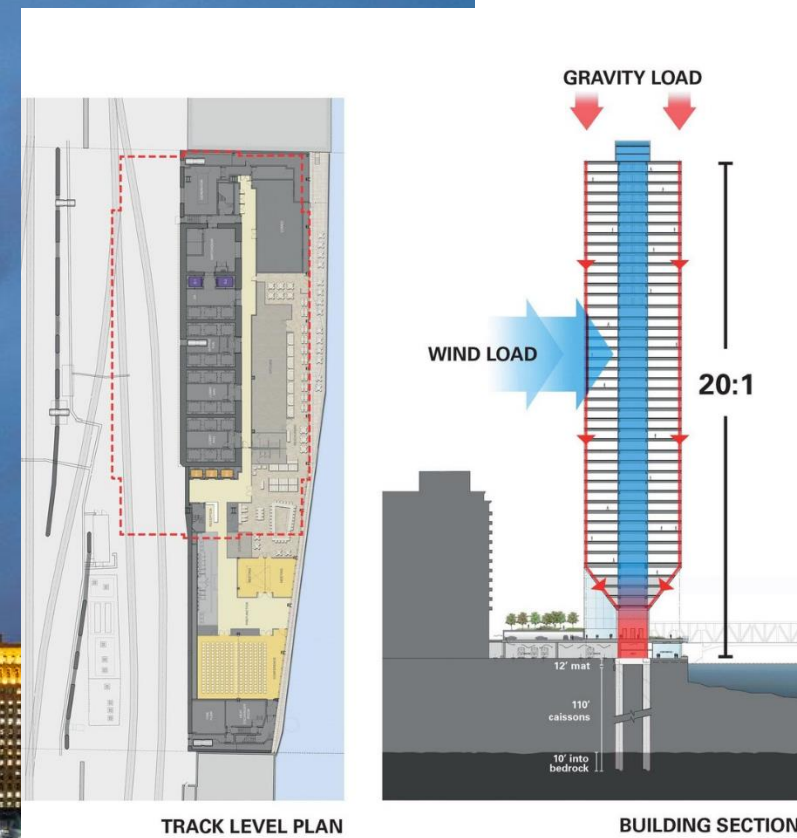


Robinson Tower , Singapore | KPF





150 North Riverside and 110 North Wacker | Chicago



150 North Riverside | Chicago

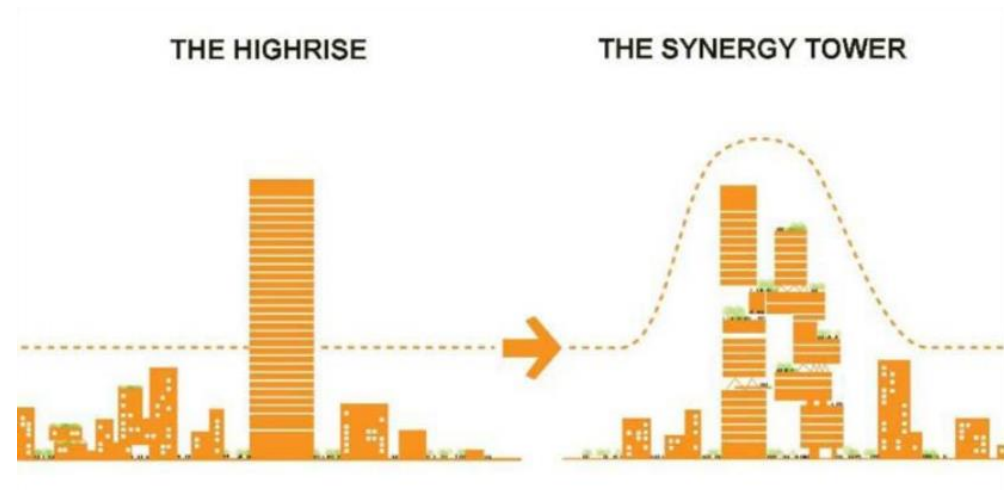


07

Connections | חיבורים אופקיים

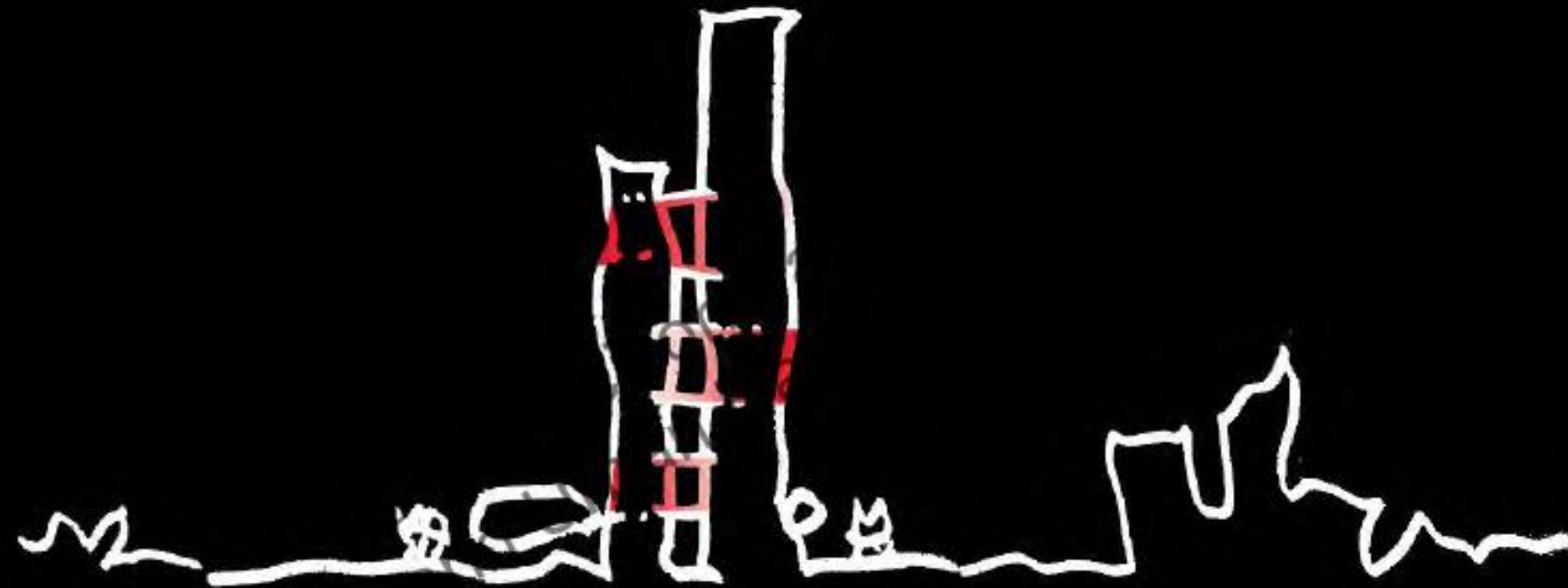
Synergy Tower by NBBJ Architects

CTBUH



Synergy Tower, Shenzhen | NBBJ Architects

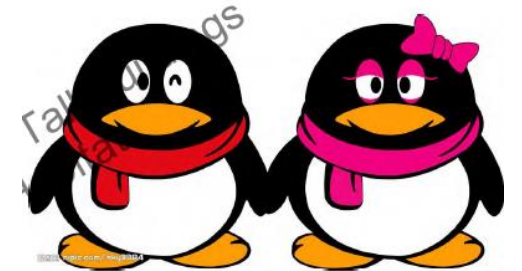
© Terrance Zhang via CTBUH



Synerg Tower, Shenzhen | NBBJ Architects



Council on Tall Buildings and Urban Habitat



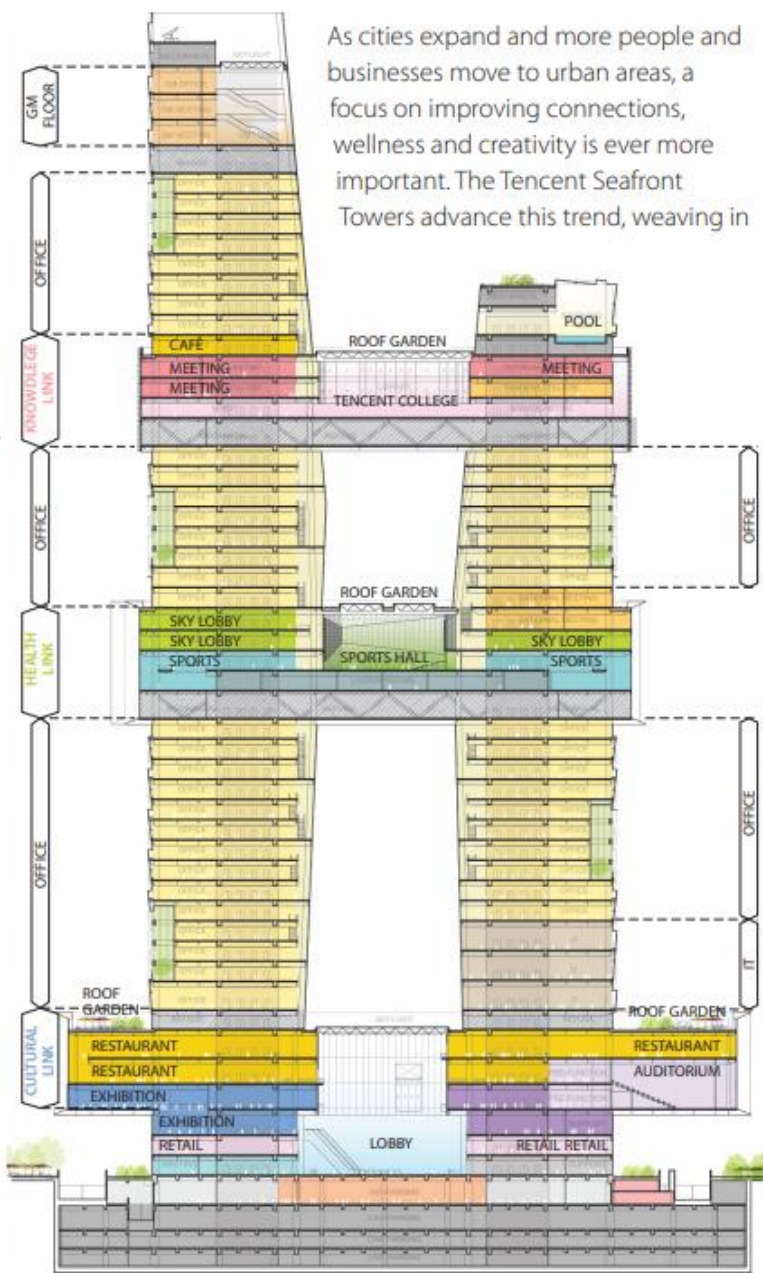


Figure 3. A section diagram of Tencent Seafront Towers demonstrates the complexity of the program. © NBBJ

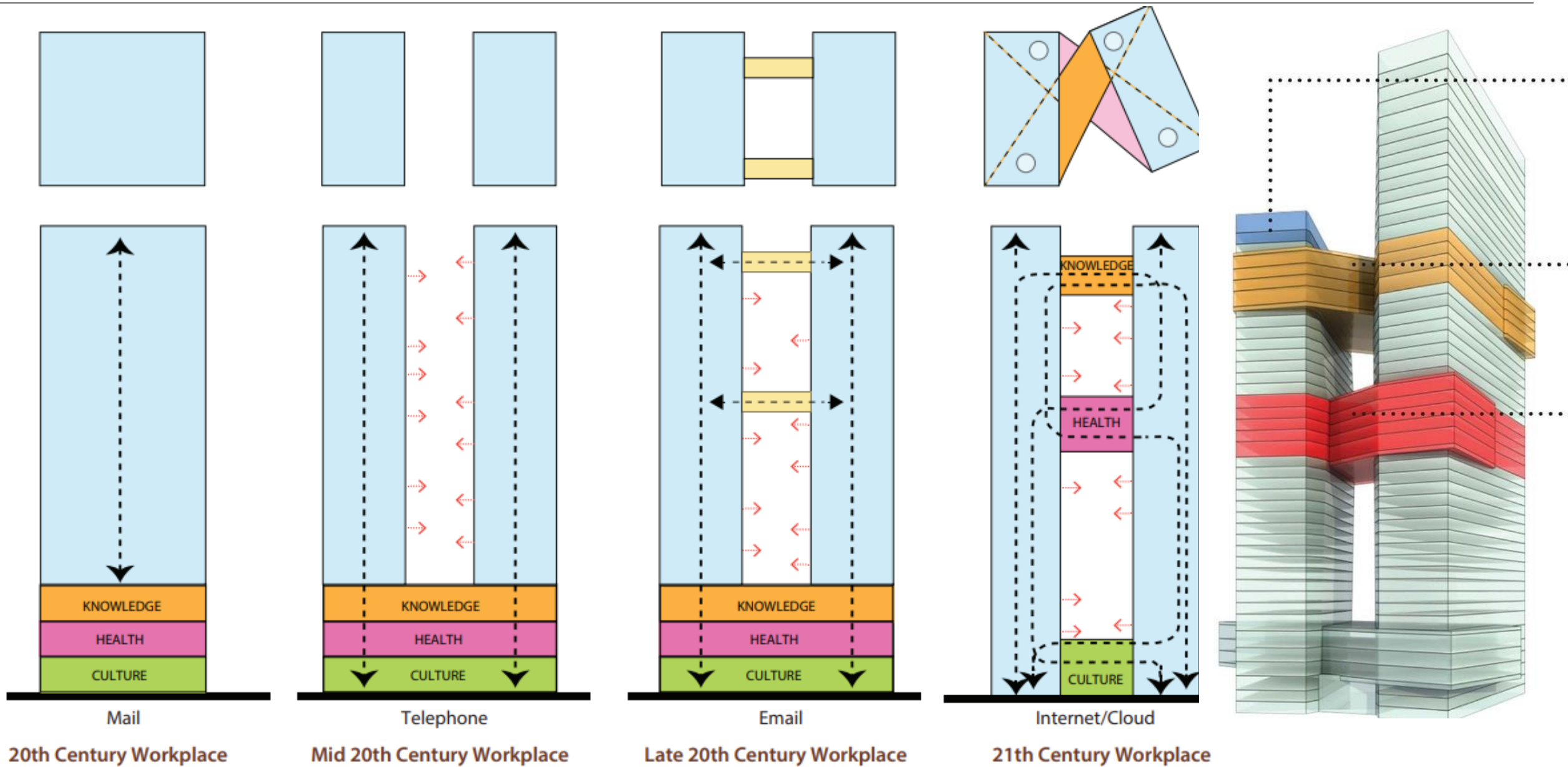
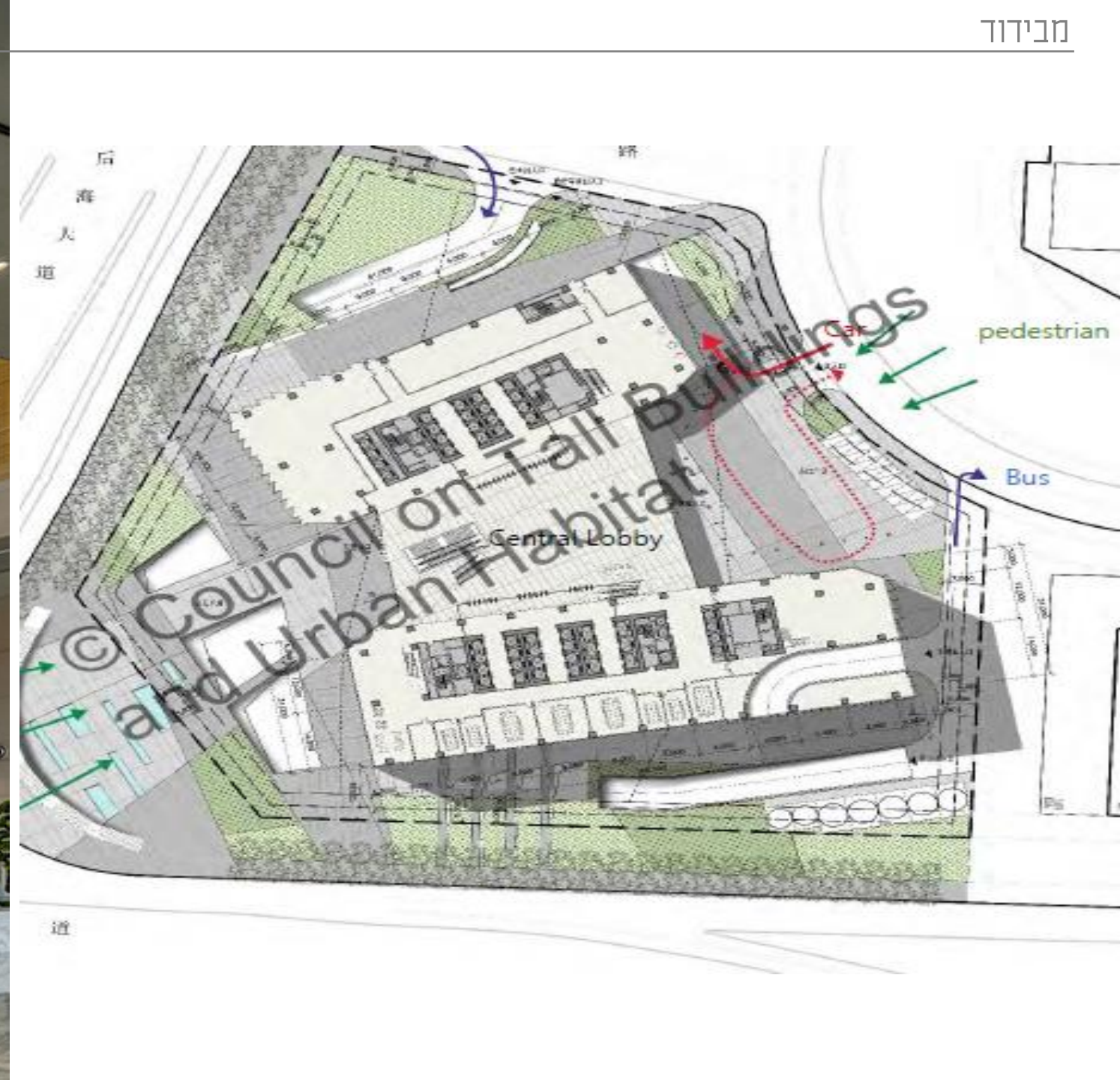
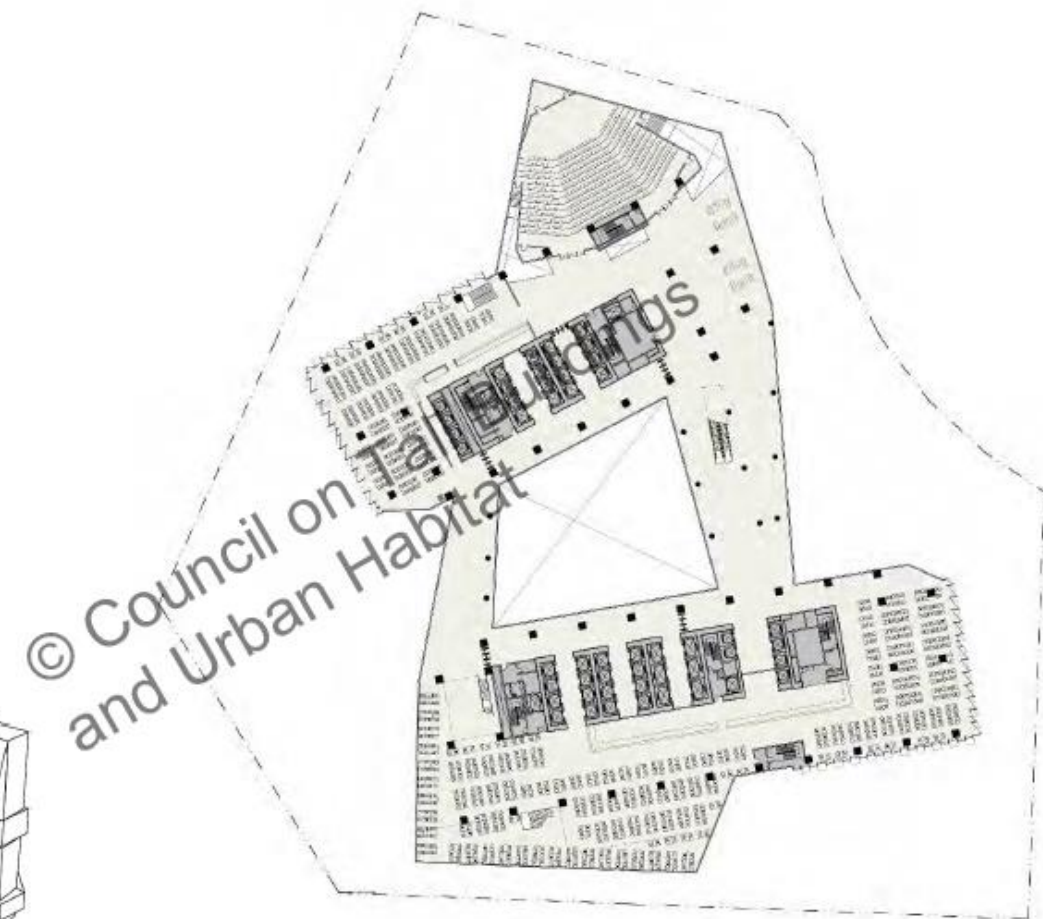
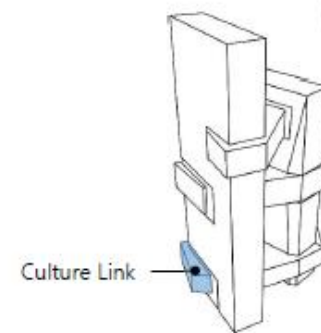


Figure 5. The evolution of the corporate office tower form, can be correlated with developments in communications technology. © NBBJ



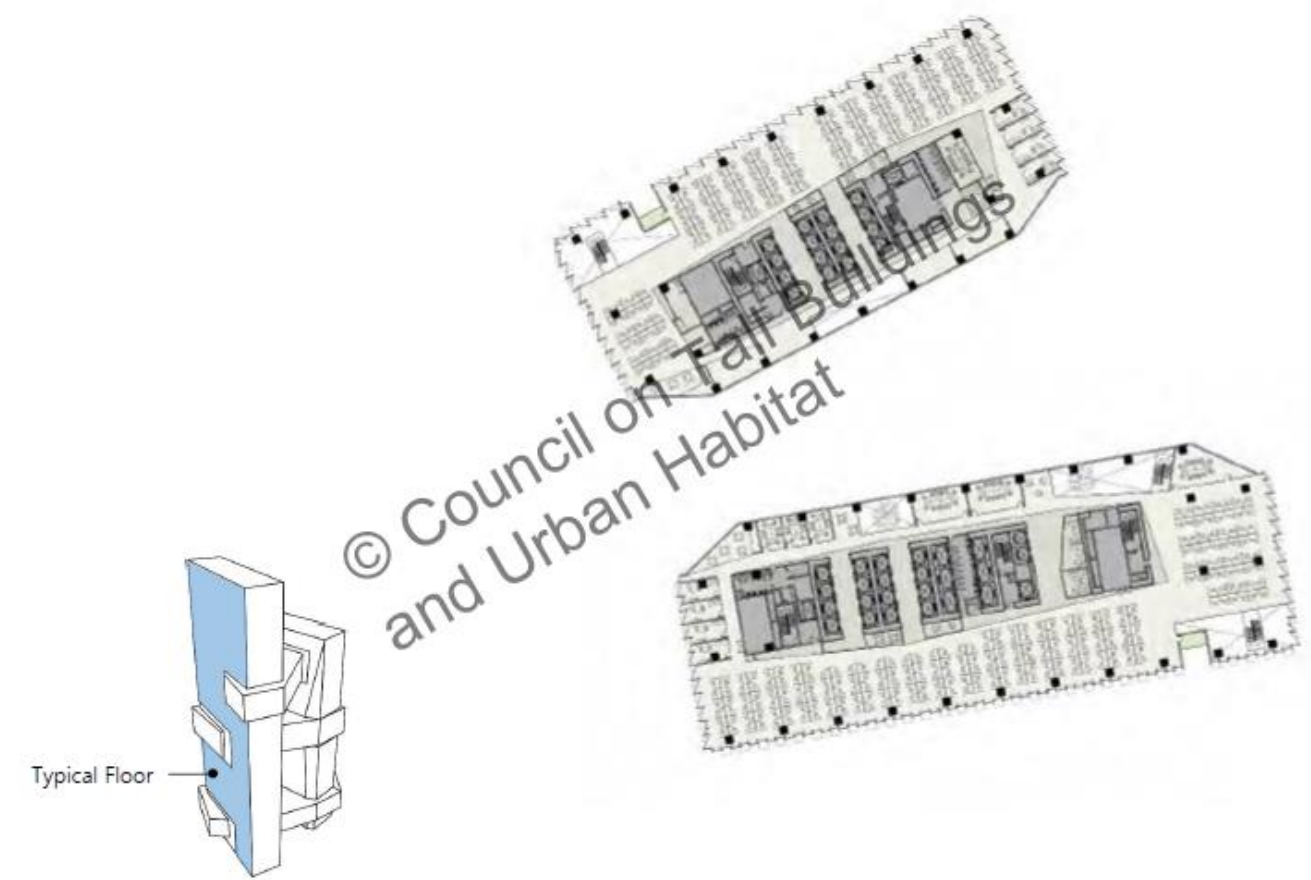


Culture Link



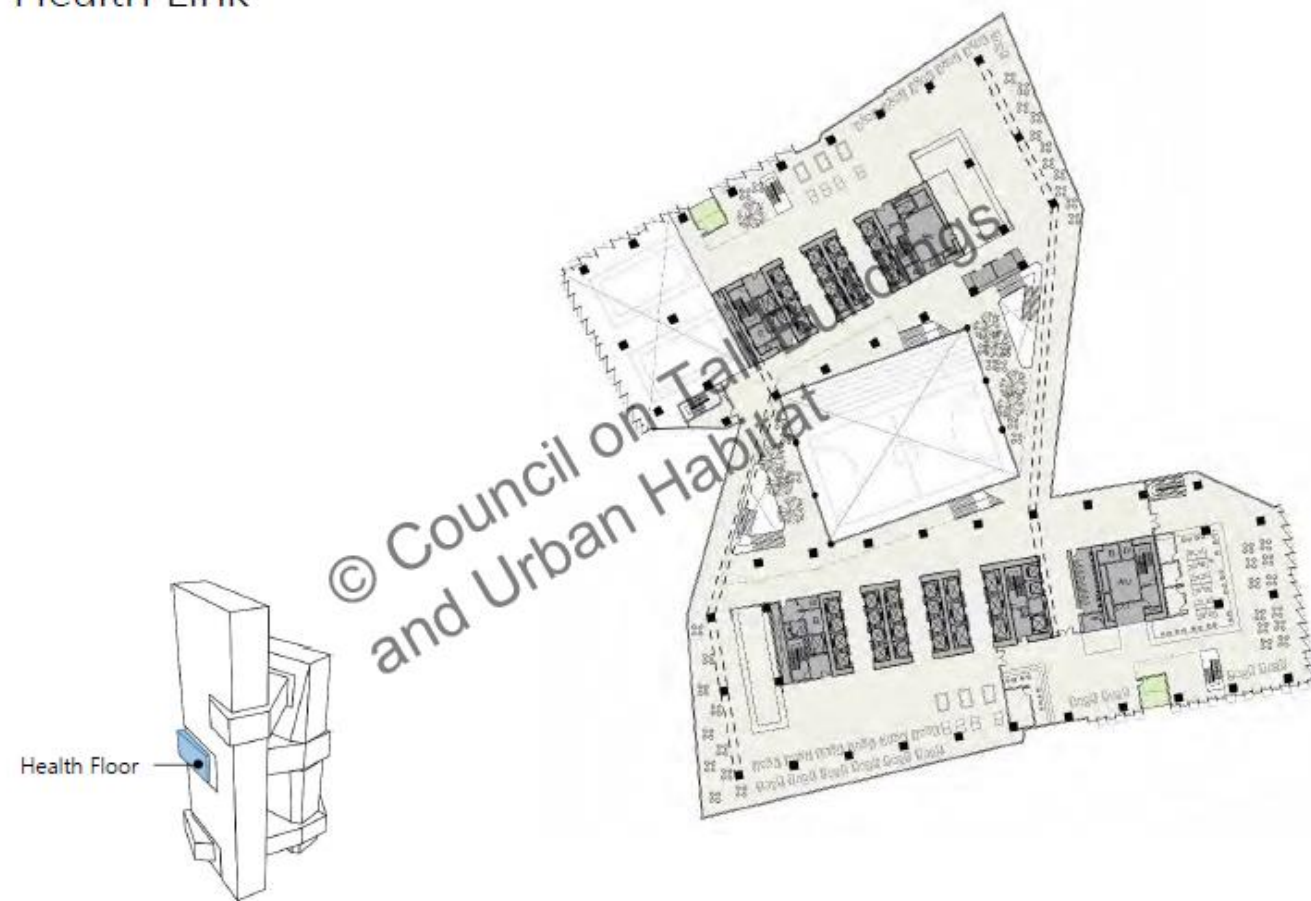


Typical Office



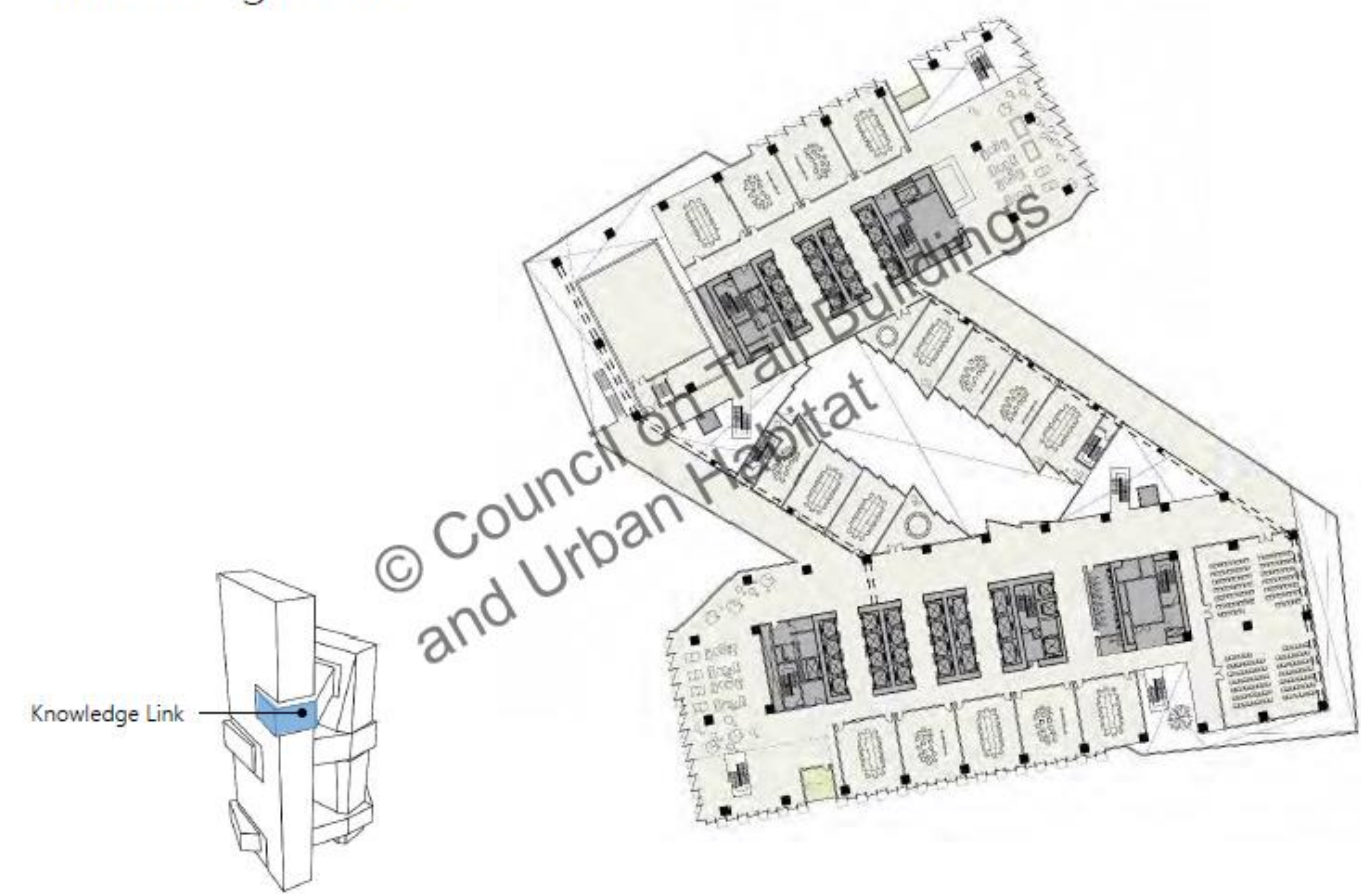


Health Link





Knowledge Link



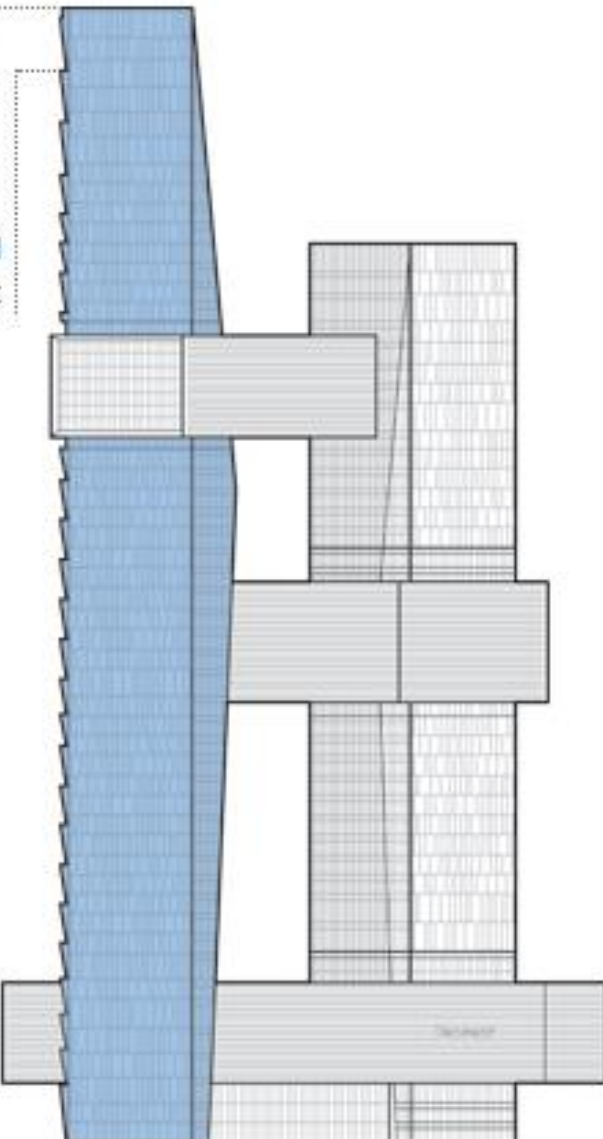


Link Gardens

CTBUH



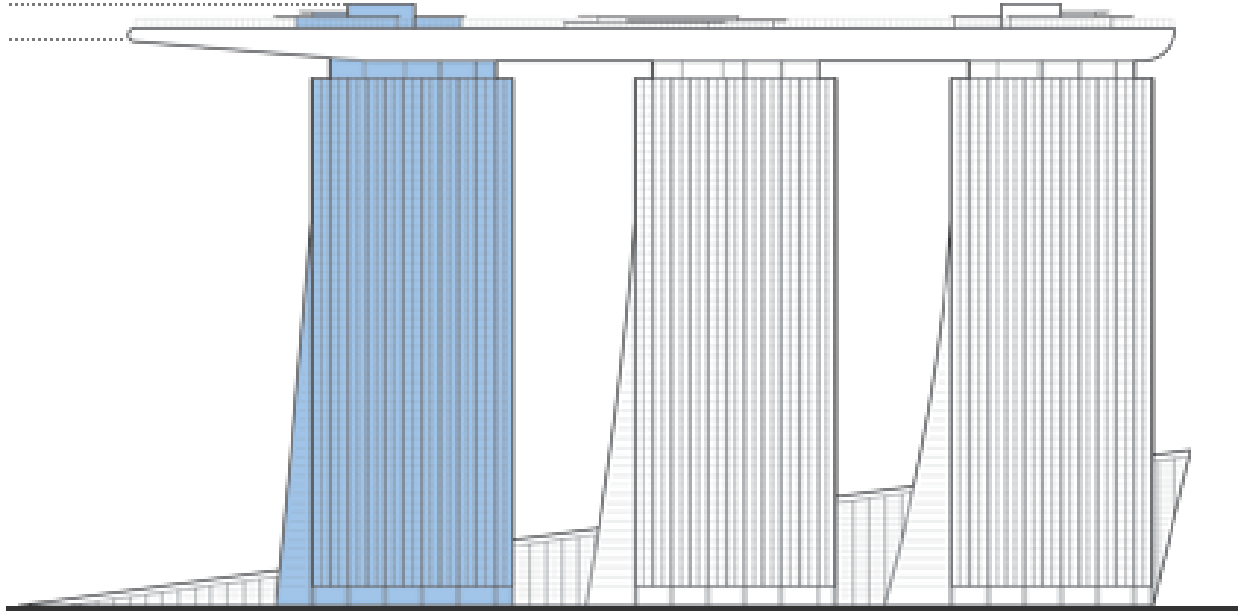
Height: To Tip
245.8 m / 806 ft
Height: Architectural
245.8 m / 806 ft
Height: Occupied
231.4 m / 759 ft



Floors Above Ground
50
Floors Below Ground
4
of Elevators
77
Top Elevator Speed
6 m/s
of Parking Spaces
925



Christopher Corneschi



MARINA BAY | MOSHE SAFDIE

photograph by: Baruch Reznik

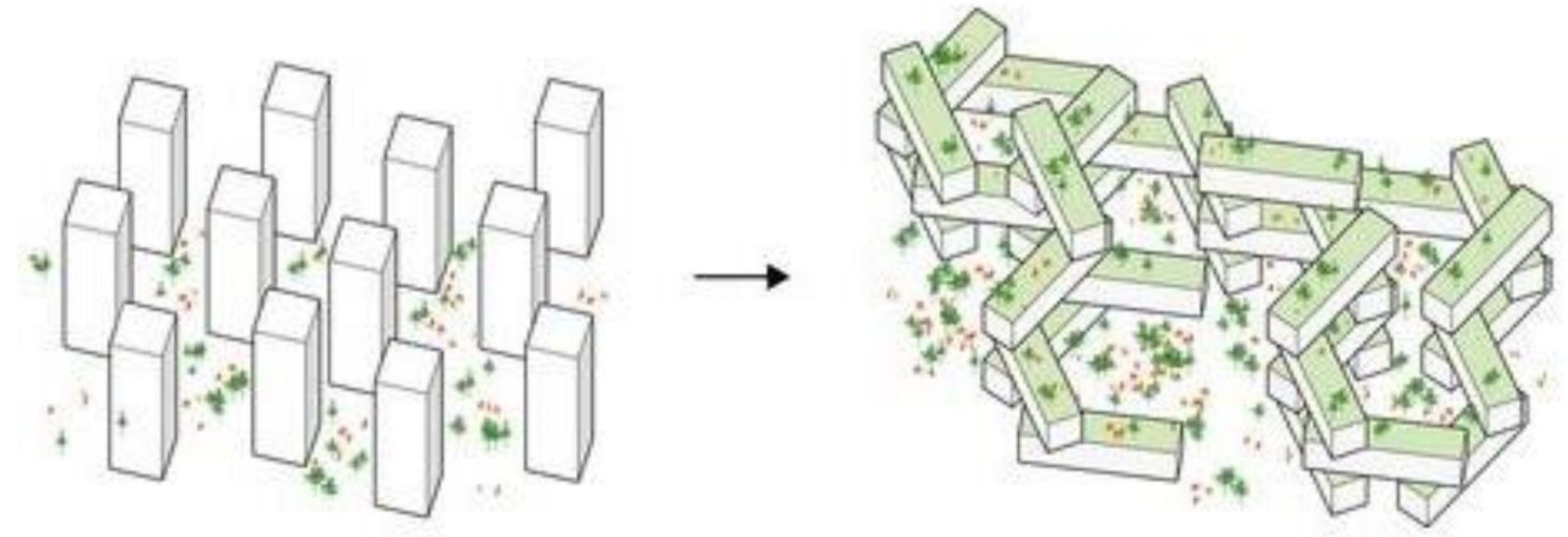
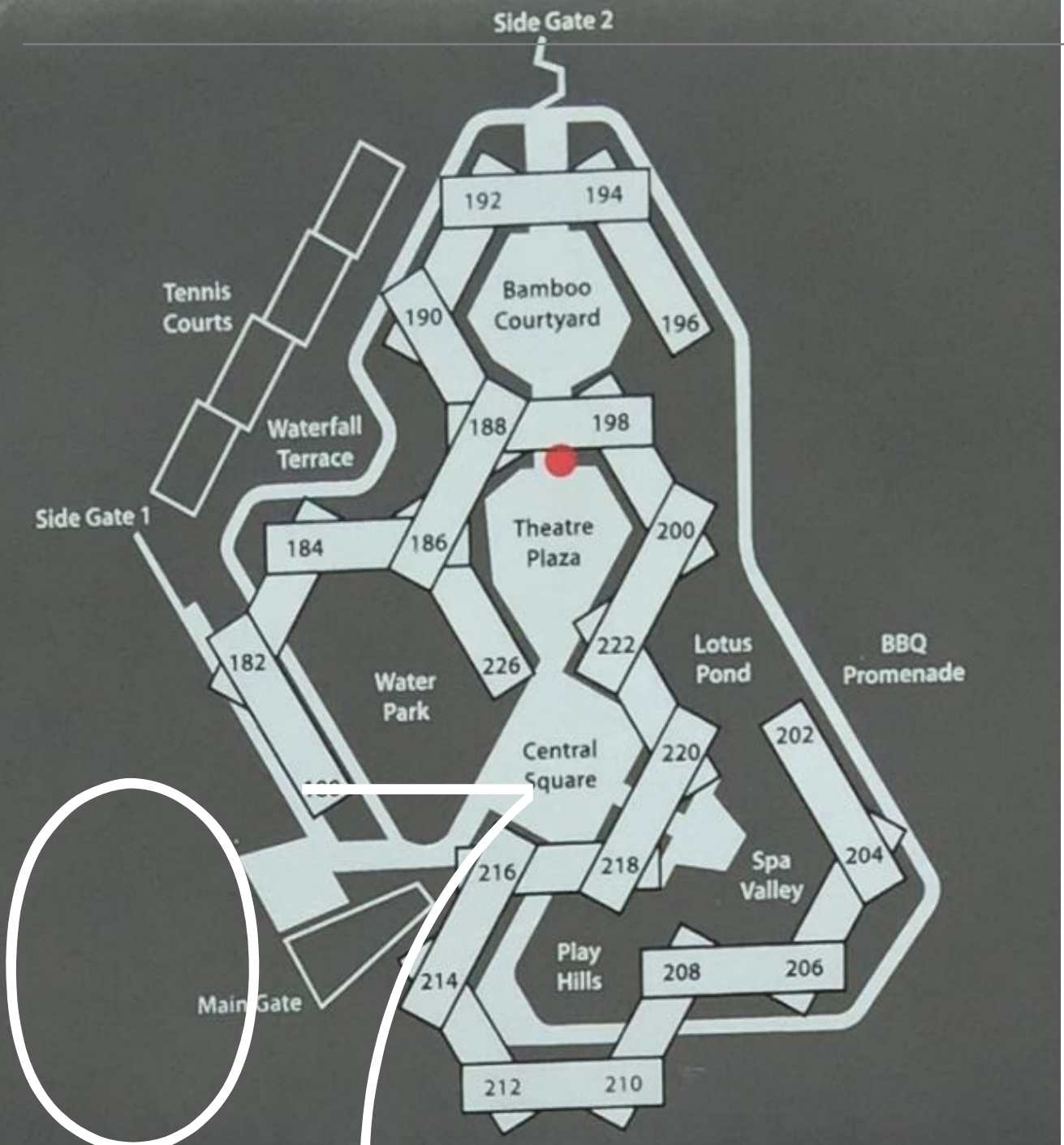


marina bay sands





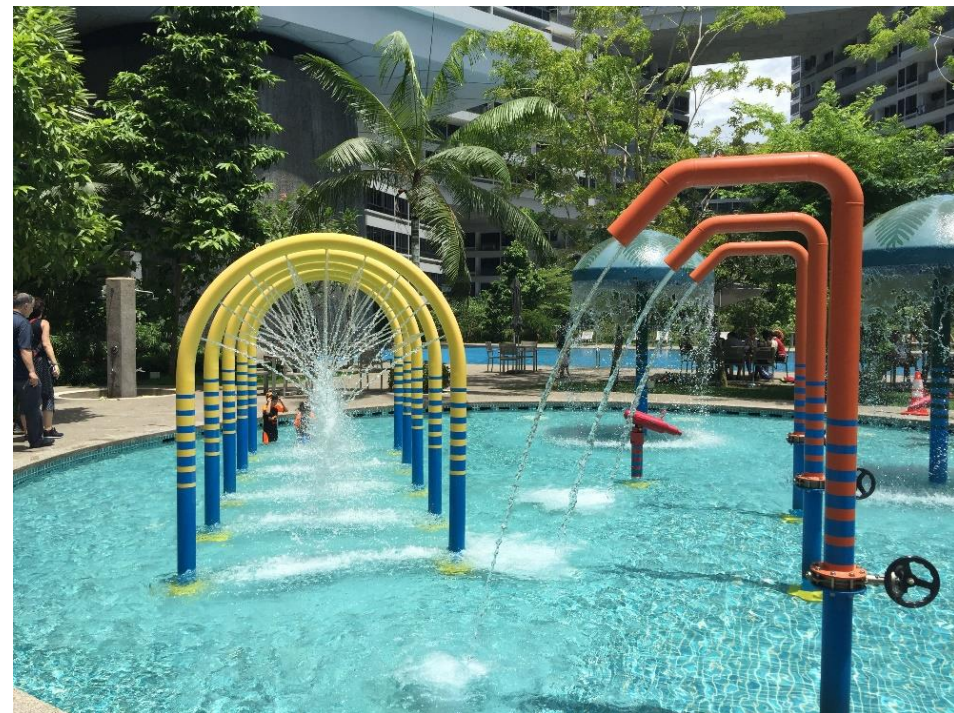
1,040 יח"ד.
31 מגדלים
הנערמים
זה על זה.
שטחים ציבוריים
לפעילות משותפת.
אינטרקציה
חברתית פנאי
ובילוי..



Interlace, Singapore | Ole Sheerer



מבדוד לחיבוריות



Interlace, Singapore Ole Sheerer

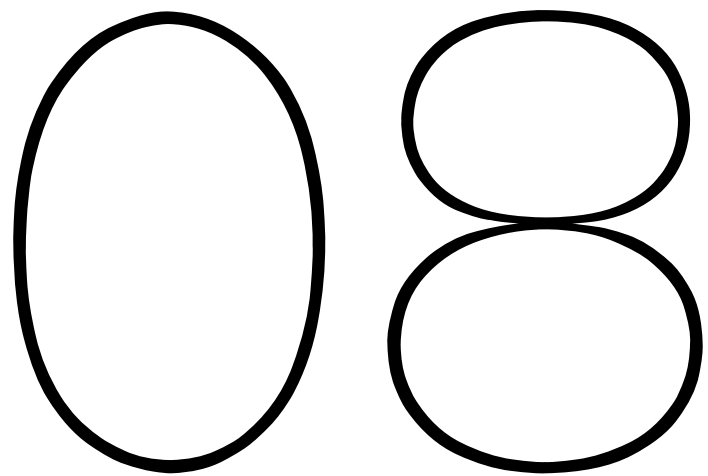
Interlace, Singapore | Ole Sheerer | TED youtube



להפעלת הסרטון יש ללחוץ על הלינק ולעבור לדקה 2:26

<https://www.youtube.com/watch?v=ZE5-om0H00I>

Why Great architecture should tell a story ... →please press and go to 2:26

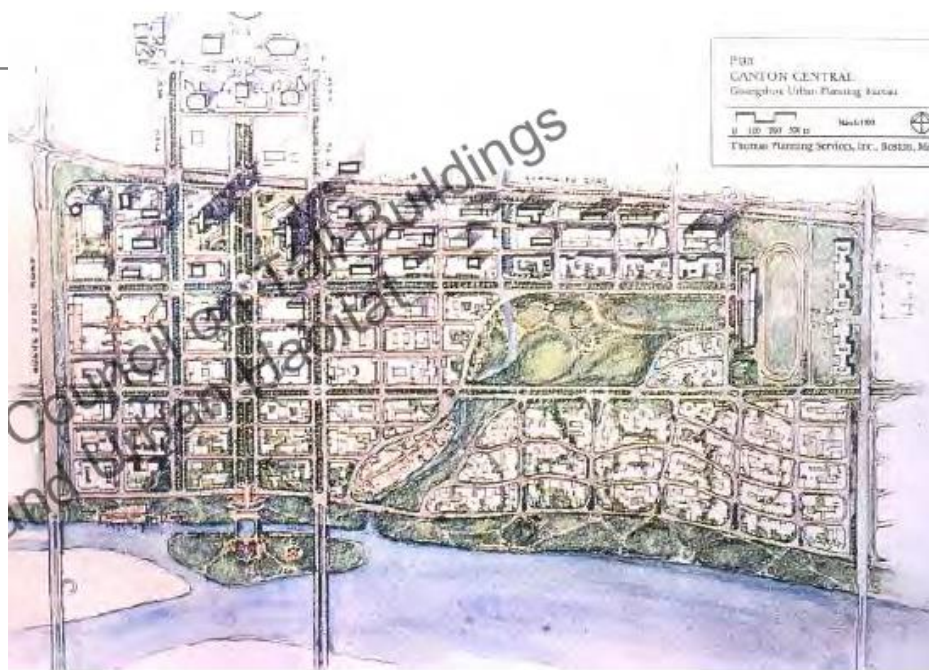


Towers as a generator In urban planning | איכויות אורבניות ויצירתן



GCBD 21 | Guangzhou Central Business District

CTBUH



גוואנגזו -
תכנון המרכז העירוני החדש

1993 | Madam Thomas | plan CANTON CENTRAL

1991 | GZ-CBD



2001-2001 | Central Square Urban Design

1999-2000 | Central Axis Urban Design

G CBD 21



2005-
International competition for
Zhujiang
New Town Central Square
development

CTBUH

2006



001372af79710e3a0bf730

2003



1999



2009



2008



001372af79710e3a0bf730

2007



2014



Interlace

GCBD 21



Guangzhou Library | Nikken



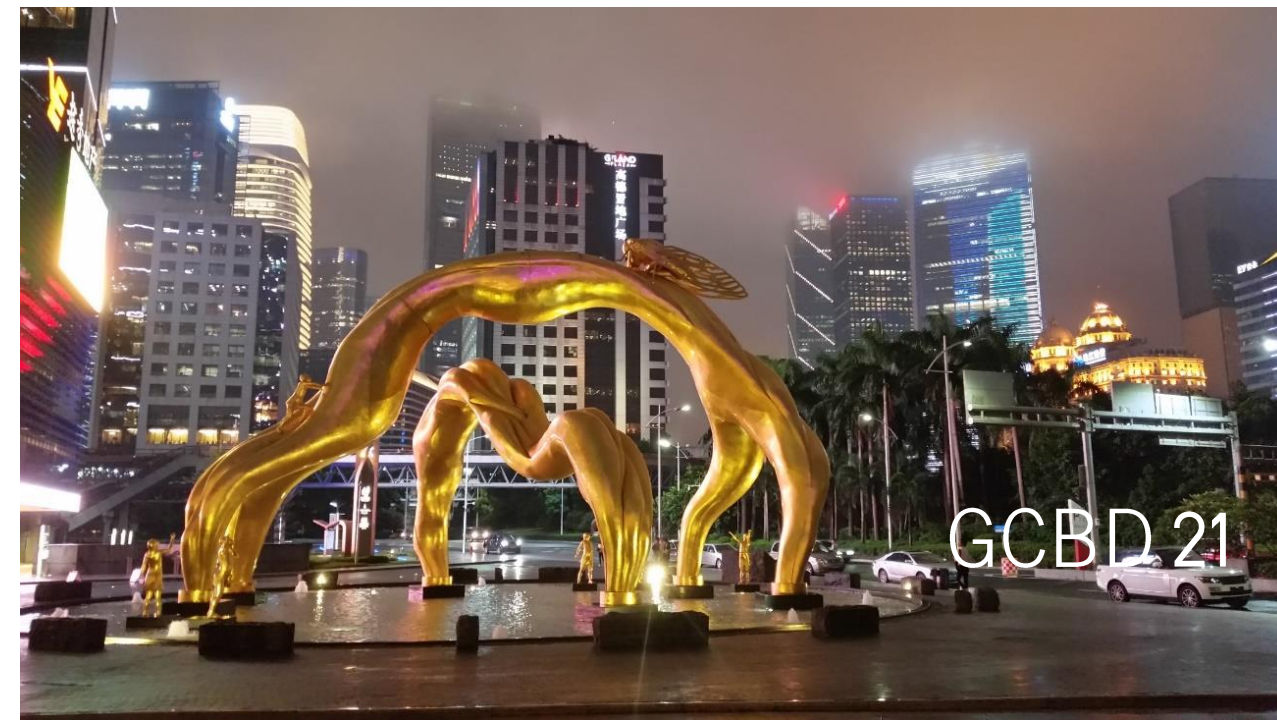
Guangzhou Opera | Zahaa



Guangzhou Light tower



Guangzhou Library | Nikken



GCBD 21



photograph by: Baruch Reznik

G CBD 21

Guangzhou under ground Mall & Metro

09

פרויקטים משולחננו בתהליך | Study Case

פרוייקטים מעורבי שימושים |
מגורים 02



עיצוב פנים 04



מבני ציבור 03



01 מבני ציבור



03 משרדים ומלונאות



02 בניינים איקוניים | ציוני דרך



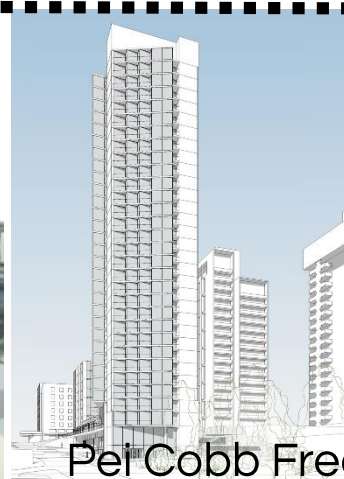
04 בנייני חינוך ואקדמיה



archiTECHteam | Anat EYLON architects

דוד רזניק ברוך רזניק ♦ אדריכלים ומתכנני ערים
DAVID REZNIK BARUCH REZNIK ♦ ARCHITECTS & TOWN PLANNERS

פרויקטים משותפים | Projectse



בשיתוף עם Pei Cobb Freed & Partners



יוספטל 55, בת ים

לקוח: רוני לרנר

התחדשות עירונית ברחוב יוספטל
והקמת מגדל מגורים בן 35 קומות ובו
150 יח"ד מעל קומות מסד וכן בנין
משרדים.

יוספטל 55, בת-ים

נספח עיצוב עירוני |

תכנית מס' 502-0439414 |

תכנית מיתאר כוללתית בת.ים

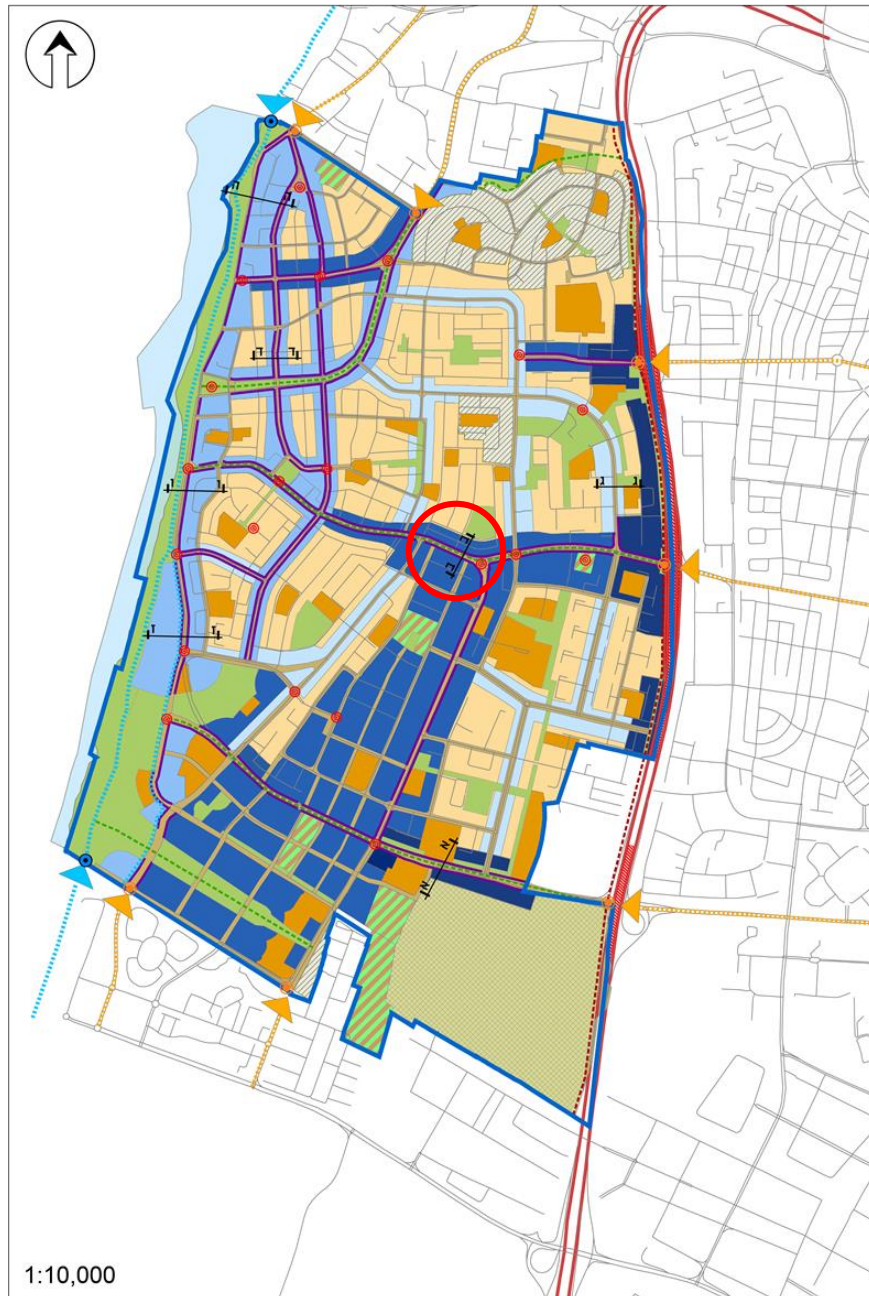
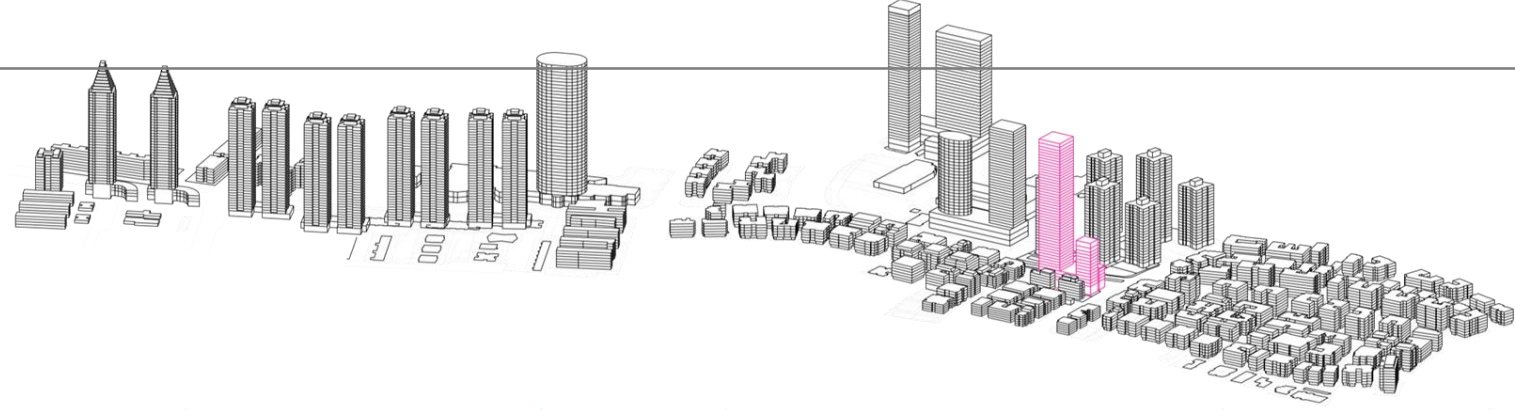
עורך הנספח: לרמן אדריכלים

מדיניות הבנייה

לגובה -

בצירים הראשיים- יוספטל,
מבצע סיני עד בלפור -
תתאפשר בנייה של עד 35
קומות.

מנגנון תמריץ המאפשר
להגיע לגובה החורג ב-5
קומות מהבנייה הגבוהה
המותרת בכל המתחם.

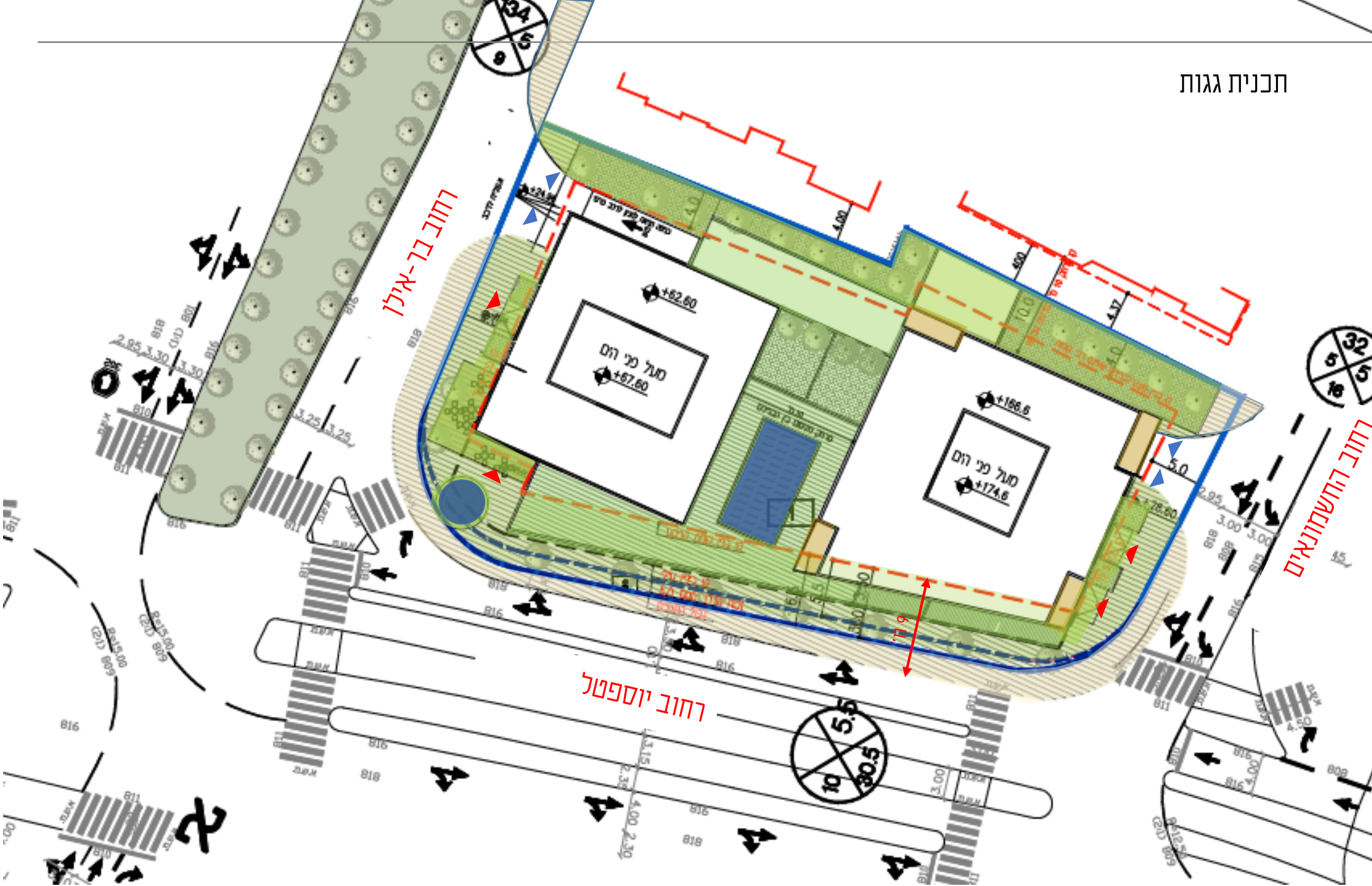


מקרא	
	מוקד כניסה לעיר
	מוקד כניסה רגלית
	כיכר עירונית
	קו כחול - גבול שיפוט
	טיילת חוף
	טיילת איילון
	ציר ירוק
	חיבור לסביבה
	חזית מסחרית
	דרכים ראשיות
	קירוי מעל דרך פרברית מהירה
	דרך פרברית מהירה
	ים
	שטח ציבורי פתוח
	מבני ציבור
	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
	עד 50 קומות
	עד 30-40 קומות
	עד 3 קומות
	עד 4-11 קומות
	עד 11-13 קומות
	עד 25 קומות
	בית עלמין

מגדלים בתכנון לאורך יוספטל

חתך

תכנית גגות



33 קומות
מגורים

2-1 קומות
ציבודיות
מסחר

חניון

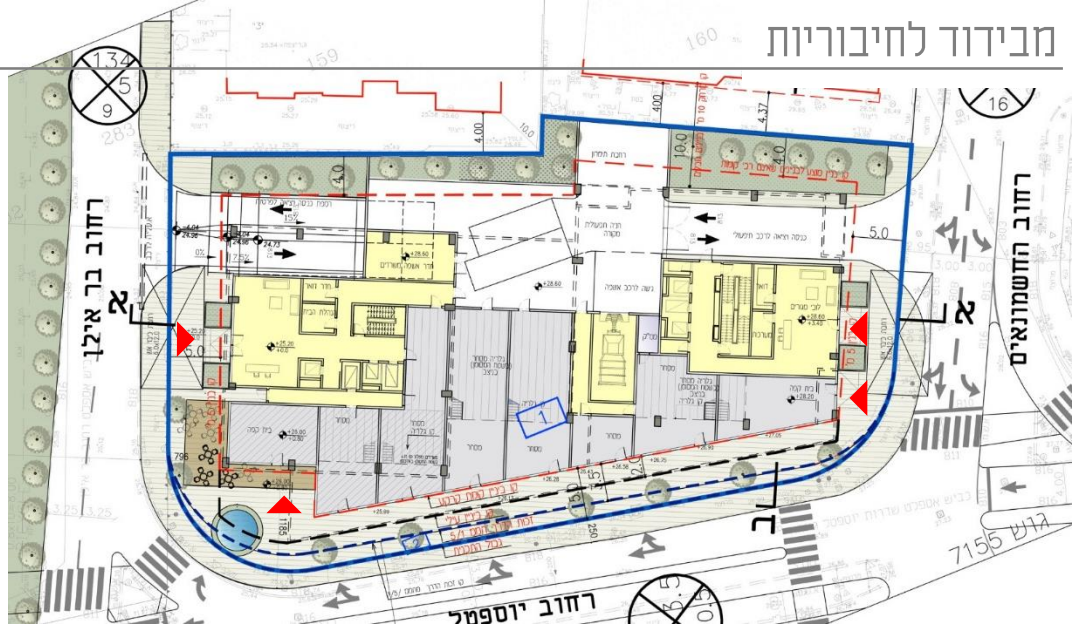
ברכה/
שטחי גג
מגוננים
לרווחת
המגורים
המשרדים

קומות מסד
ציבוריות

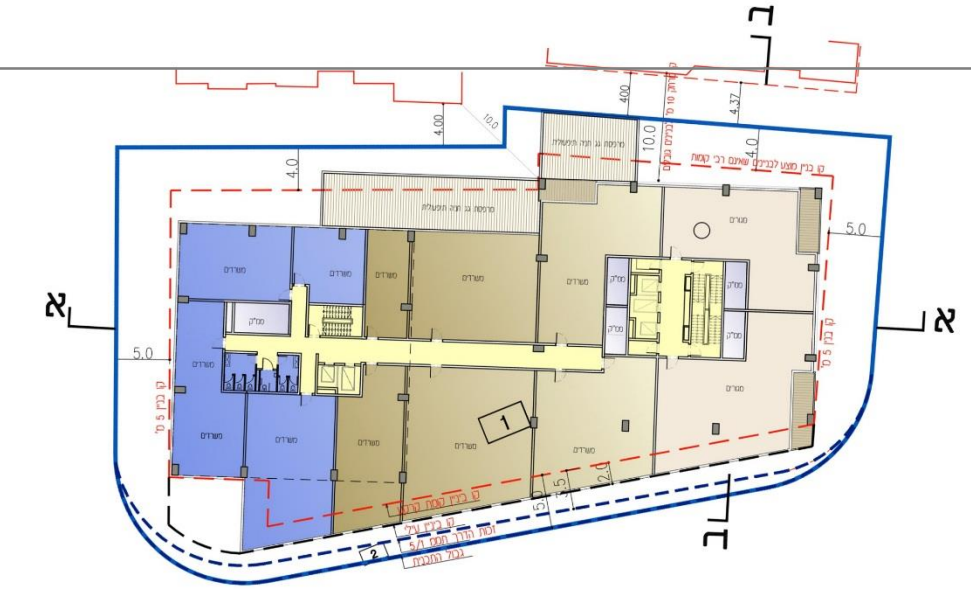
מסחר+גלריה

9 קומות
משרדים

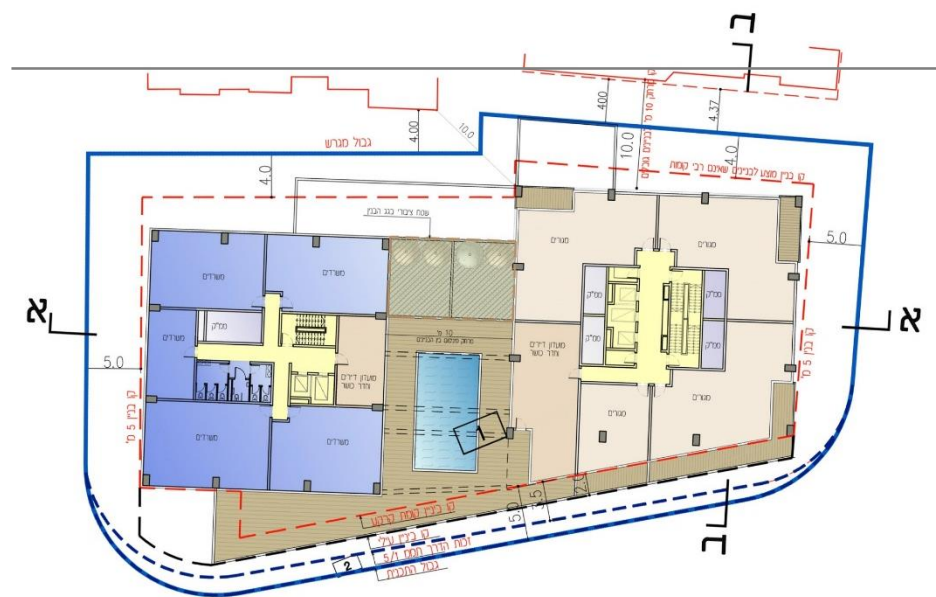
מסחר + גלריה



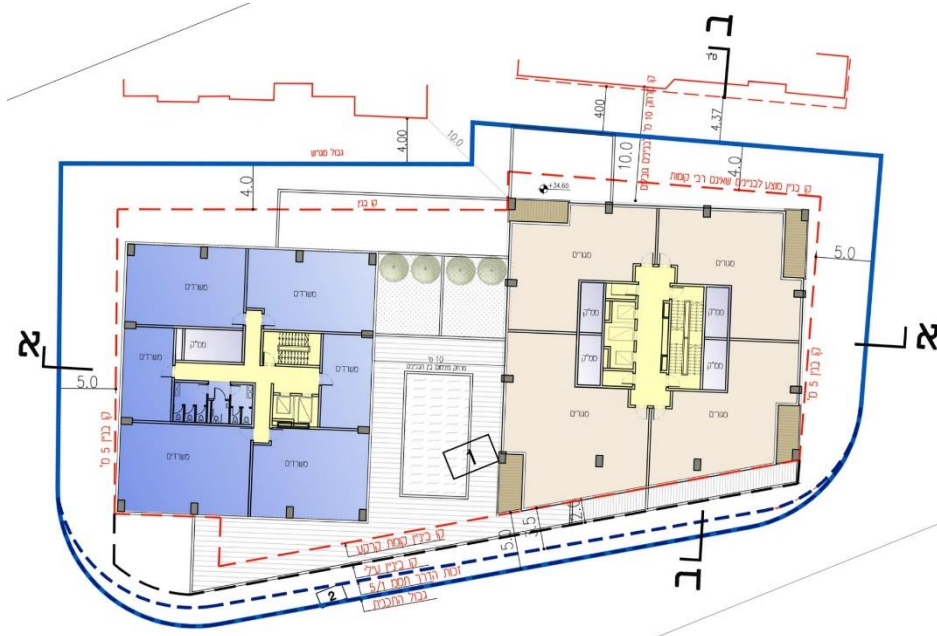
מפלס קומת הכניסה | לובי מגדל, לובי בנין המשרדים,, מסחר לאורך הרחוב וכניסות לחניה



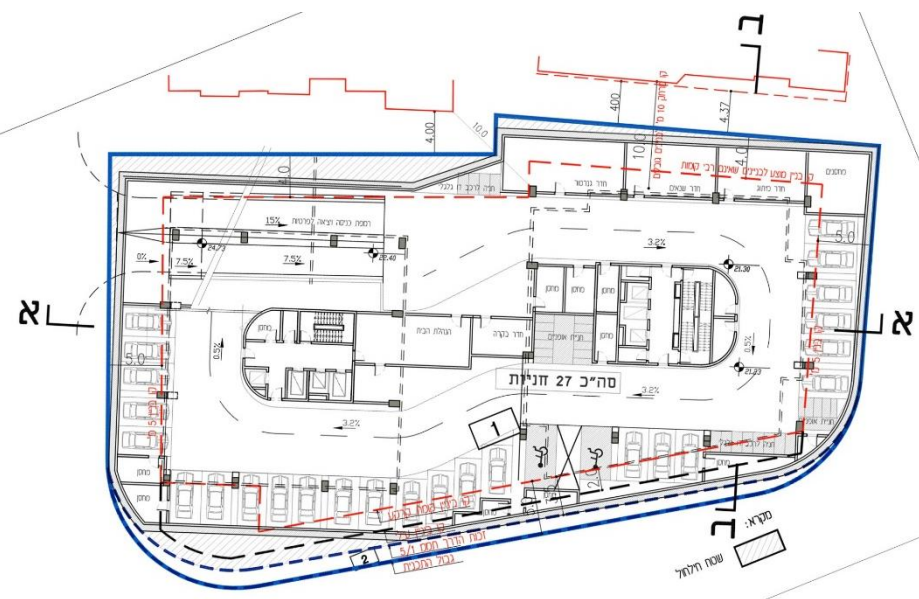
קומת מסד | משרדים + 750 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור



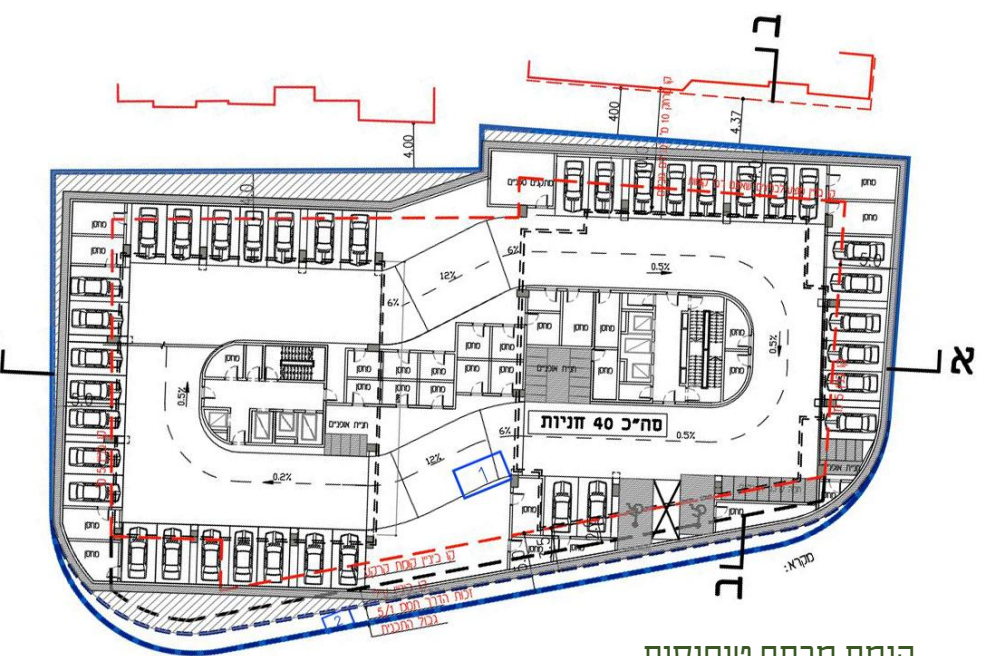
גג קומות המסד | קומת מגורים ראשונה + שטחים לרווחת הדיירים



קומה טיפוסית | מגורים ומשרדים



קומת מרתף 1-



קומת מרתף טיפוסית



UR Platform בשיתוף עם:

מגדל השוכב



” המגדל השוכב” | המסגר, תל-אביב

לקוח : חסוי

מגדל בעירוב שימושים הכולל:

קומות מסחר , בית קפה ואולם תצוגה לרכב

קומות בייעוד ציבורי

קומות משרדים ו- Co-Working

קומות סקיי לובי לשימושים לרווחת משתמשי

הבנין- ספא, כושר, בריכה, לובי מלון/מגורים

קומות מלון/מגורי Co-Living

תצפית ו- Roof Top.

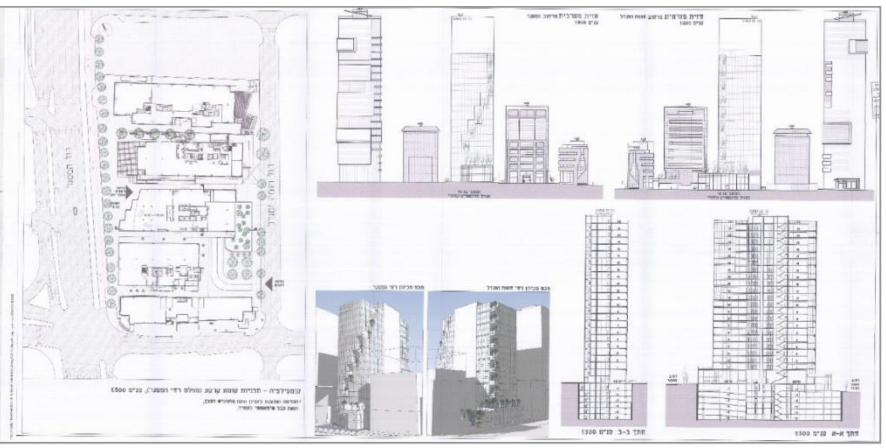
שלב א'- על בסיס תבע קיימת 22,600 מ"ר

שלב ב'-תב"ע להגדלת הזכויות לפי רחק 12.8

על בסיס תא/5000 ל- 32,950 מ"ר.

תב"ע 3881 בתןקף

המסגר 32 א' / חומה ומגדל 21-25
גוש: 7067
חלקה: 2146



תא/5000

מתחמי תכנון
מתחם 602



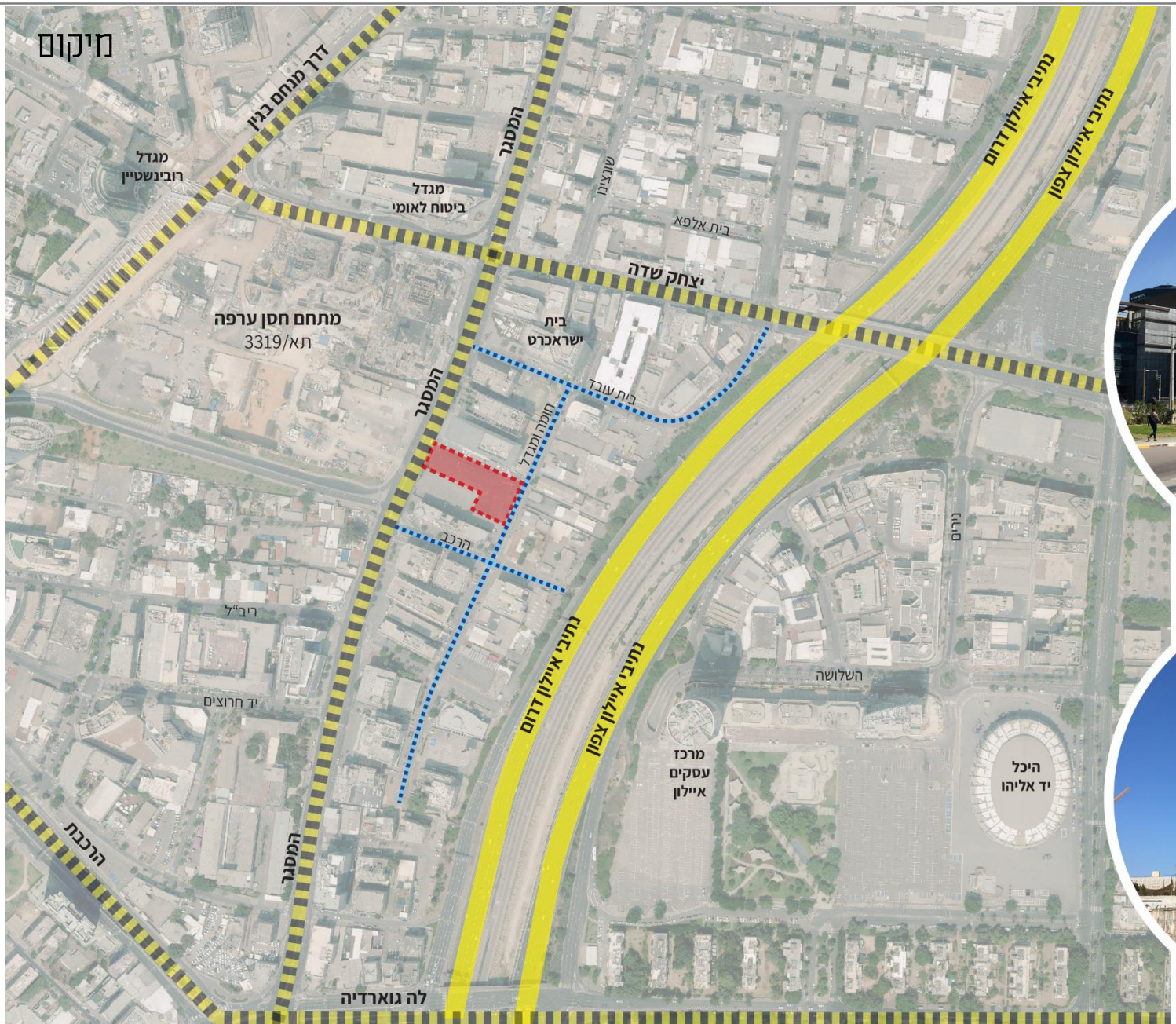
נספח תחבורה
דרך עורקית עירונית



עיצוב עירוני
מעל 40 קומות



ייעודי קרקע
חזור תעסוקה מטרופוליני סמוך
לקפסות המעיים



מבט מצומת המסגר - הרכב (מערב)



מבט מרחוב חומה ומגדל



התרופה
לבדידות היא
זולה וקלה
לתמחור



בתי קפה, פסט פוד,
מכבסות, חדרי
כושר, דואר,
ספריות, חדרי אוכל
וחללי עבודה
משותפים



שטחי מסחר
ציבורי מוצאם
לרווחת דיירי
המתחם



שירותים לרווחת דיירי המתחם ולציבור הרחב המעודדים אינטרקציות ומפגשים חברתיים

01 בדיקת חלופות נפחיות

AXO	
NAME	Rectangle shape with demoted sky lobby Rectangle shape with demoted sky lobby and public Rectangle shape with demoted sky lobby and public Rectangle shape with demoted residences on top Rectangle shape with demoted blocks and L shape at first levels Rectangle shape with demoted L shape sky lobby and public Rectangle shape with demoted sky lobby and L shape at first levels connected by a gap floor Mix of rectangle and L shape with a gap floor between them Mix of rectangle and L shape with a gap floor between them L shape with two blocks of different heights and a connector between them L shape with two blocks of different heights and a connector between them
TYPICAL FLOOR	
AREA	1390m² 1390m² 1390m² 1178m² 1345m² 1178m² 1180m² 1145m² 1145m² 1810m² 1810m²
QUANT. FLOORS	29 27 29 28 24 25 27 27 25 25 22

03 חלופה א'- מנסרה מלבנית לכל הגובה

שטח קומה טיפוסית (נברטון) = 1,492 מ"ר
שלב א': כ- 22,900 מ"ר ב- 15 קומות כולל קומת מסחר ו קרקע תחתונה לכיוון רחוב חומה ומגדל
שלב ב': תוספת של 10,000 מ"ר ב- 7 קומות נוספות.
סה"כ המבנה הסופי = 32,900 מ"ר

תועלות ציבוריות:
כ- 1,500 מ"ר בנוי בקומה תחתונה (במקום 2,780 מ"ר נדרש לפי חישוב)
כ- 550 מ"ר כיכר עירונית בזיקת הגנה כולל חיבור בין רחוב המסגר ורחוב חומה ומגדל.

מבט מרחוב חומה ומגדל

מבט מרחוב המסגר (דרום - מערב)

מבט מרחוב המסגר (צפון מערב)

תכנית

פרוגרמת שימושים

- מגורים
- וועדונות
- ציבורי
- מסחר

רחוב המסגר

רחוב חומה ומגדל

שטח קומה טיפוסית (נברטון) = 1,492 מ"ר
שלב א': כ- 22,900 מ"ר ב- 15 קומות כולל קומת מסחר ו קרקע תחתונה לכיוון רחוב חומה ומגדל
שלב ב': תוספת של 10,000 מ"ר ב- 7 קומות נוספות.
סה"כ המבנה הסופי = 32,900 מ"ר

תועלות ציבוריות:
כ- 1,700 מ"ר בנוי ב- 1.5 קומות תחתונות (במקום 2,780 מ"ר נדרש לפי חישוב)
כ- 400 מ"ר כיכר עירונית לרחוב המסגר בזיקת הגנה כולל חיבור בין רחוב המסגר ורחוב חומה ומגדל.

תכנית

פרוגרמת שימושים

- מגורים
- וועדונות
- מסחר
- ציבורי

רחוב המסגר

רחוב חומה ומגדל

מבט מרחוב חומה ומגדל

מבט מרחוב המסגר (דרום - מערב)

מבט מרחוב המסגר (צפון מערב)

02 פרוגרמת שטחים

סה"כ שטחים בפיוס שלב א' (לפי זכויות בתוקף)

22,589 מ"ר

סה"כ שטחים בפיוס שלב סופי

32,947 מ"ר

- מגורים / מגורים מיוחד CoLiving / מלונאות
כ- 8,240 מ"ר (שלב סופי)
- משרדים / משרדי CoWorking
כ- 18,850 - 21,700 מ"ר (תוספת 1-2 קומות בעליל סופי)
- שטחים ציבוריים מבונים (בהתאם לסיכום עם עירייה)
כ- 1,500 - 2,780 מ"ר
- מסחר לרחוב המסגר ולחומה ומגדל כולל אולם תצוגה לרכב
כ- 1,500 - 3,000 מ"ר

04 חלופה ב'- 2 מנסרות מלבניות ורטיקליות

שטח קומה טיפוסית (נברטון) = 1,492 מ"ר
שלב א': כ- 22,900 מ"ר ב- 15 קומות כולל קומת מסחר ו קרקע תחתונה לכיוון רחוב חומה ומגדל
שלב ב': תוספת של 10,000 מ"ר ב- 12 קומות נוספות.
סה"כ המבנה הסופי = 32,900 מ"ר

תועלות ציבוריות:
כ- 1,500 מ"ר בנוי בקומה תחתונה (במקום 2,780 מ"ר נדרש לפי חישוב)
כ- 500 מ"ר כיכר עירונית בזיקת הגנה כולל חיבור בין רחוב המסגר ורחוב חומה ומגדל.

מבט מרחוב חומה ומגדל

מבט מרחוב המסגר (דרום - מערב)

מבט מרחוב המסגר (צפון מערב)

תכנית

פרוגרמת שימושים

- מגורים
- וועדונות
- ציבורי
- מסחר

רחוב המסגר

רחוב חומה ומגדל

חלופה א'



חלופה ב'



חלופה ג'



קומת מלון טיפוסית בתכנית זהה לקומת משרדים
סה"כ 22 קומות

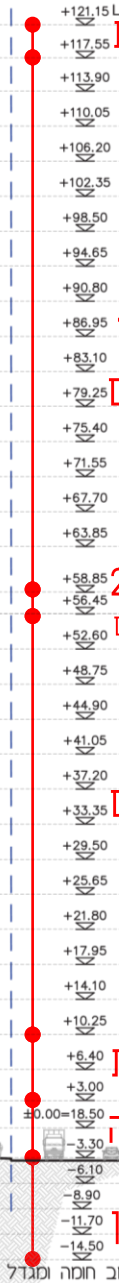
קומת מלון בתכנית חלקית
סה"כ 26-30 קומות



רח' המסגר
מסחר

קו מדרש
קו מדרש

קו מדרש
קו מדרש



גג עליון תצפית

10-14

קומות מגורים

קומת סקיי לובי 2

חלל משותף לרווחת המגורים והמשרדים

12 קומות משרדים

2 קומות ציבוריות

מסחרן בתי קפה

חניון

סה"כ שטח קומות
מגורים/מלונאות =
10,350 מ"ר

סה"כ שטח
קומות משרדים =
18,800 מ"ר

שטח מסחר וציבורי =
3,750 מ"ר
שטח חניה =
8,760 מ"ר

גג טכני
סה"כ שטח בקומה = 300 מ"ר

גג עליון תצפית

6 קומות מלון דירות

קומת סקיי לובי 2

חלל משותף לרווחת המגורים והמשרדים

7 קומות משרדים

קומת סקיי לובי 1

חדרי ישיבות וסימינרים

7 קומות משרדים

אגף בייעוד ציבורי

מסחרן בתי קפה

חניון

קומות מלון דירות
סה"כ שטח קומה = 1,540 מ"ר
סה"כ שטח בקומות = 9,240 מ"ר

ומת סקיי-לובי
סה"כ שטח קומה = 800 מ"ר

15 קומות בעירוב שימושים:
סה"כ שטח קומה = 1,540 מ"ר
סה"כ שטחים = 22,589 מ"ר
תוכנם:
משרדים = כ-18,400 מ"ר
ציבורי = עד 2,780 מ"ר
קרקע = כ-1,400 מ"ר
(תצוגת רכב 550 + גלריה 220 מ"ר
לכיוון המסגר)

קרקע תחתונה
מסחר = כ-165 מ"ר
(+ גלריה 70 מ"ר לכיוון חומה ומודל)

שלב ב'-

תוספת של כ-

10,250 מ"ר

לפי

ת"א/5000

שלב א'-

ע"פי תב"ע

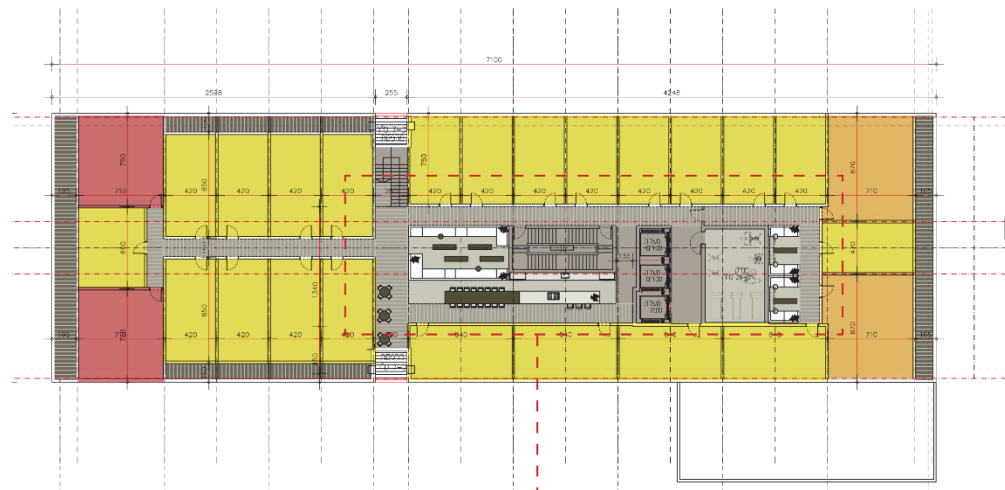
בתוקף

רח' המסגר
מסחר

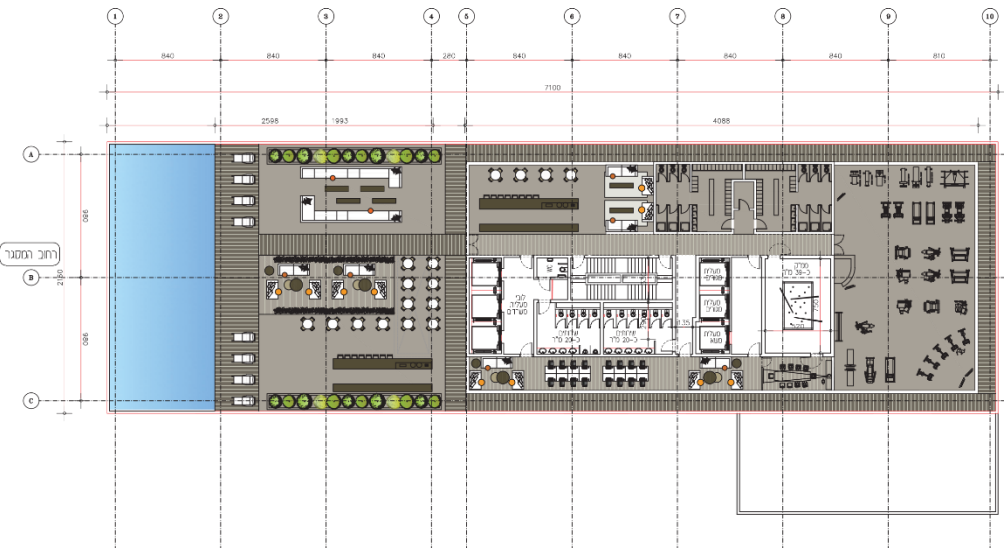


וב חומה ומגדל

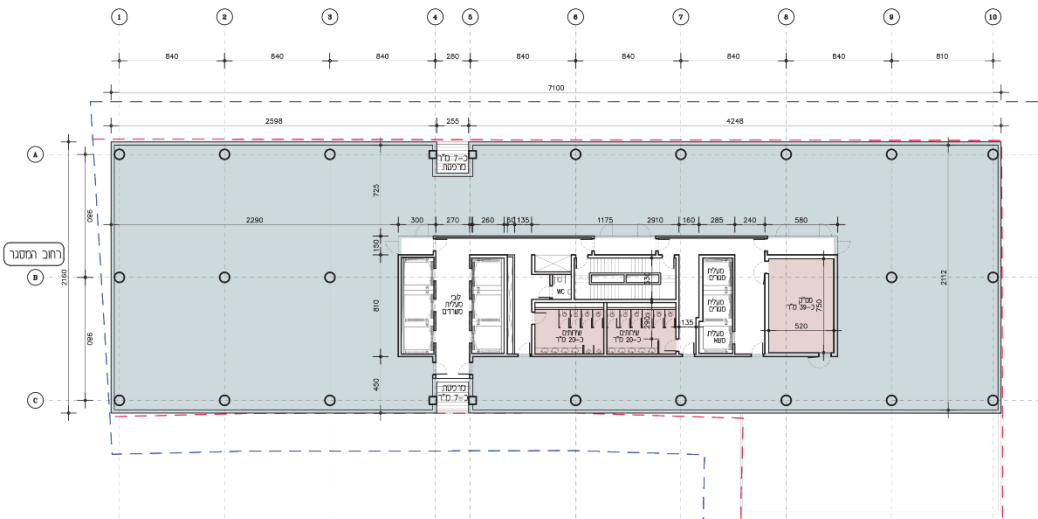
וב חומה ומגדל



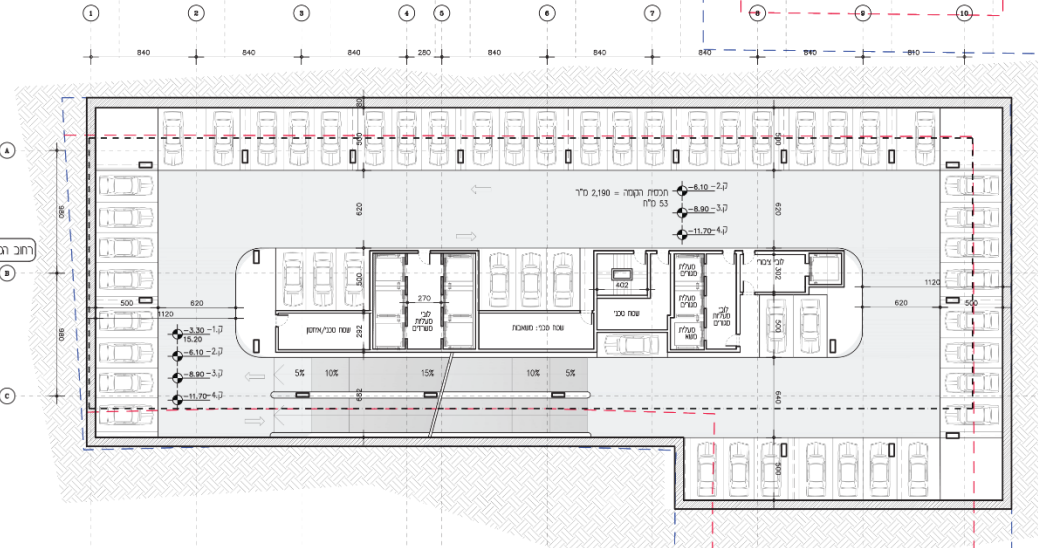
קומת מלון טיפוסית - Co-LIVING



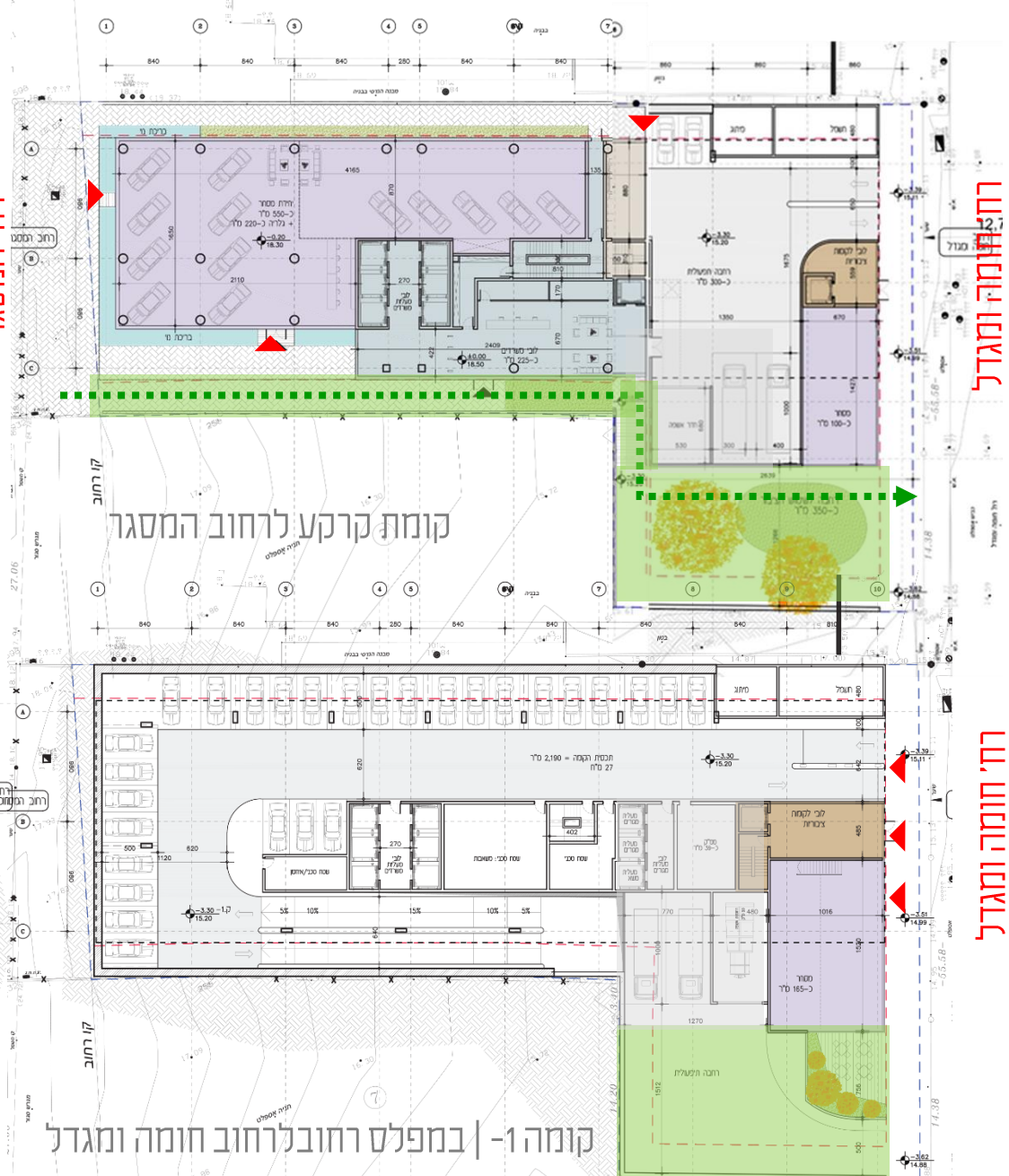
קומת סקיי לובי- שטחים משותפים לרווחת המשרדים והמלון



קומת משרדים טיפוסית



קומת מרתף טיפוסית



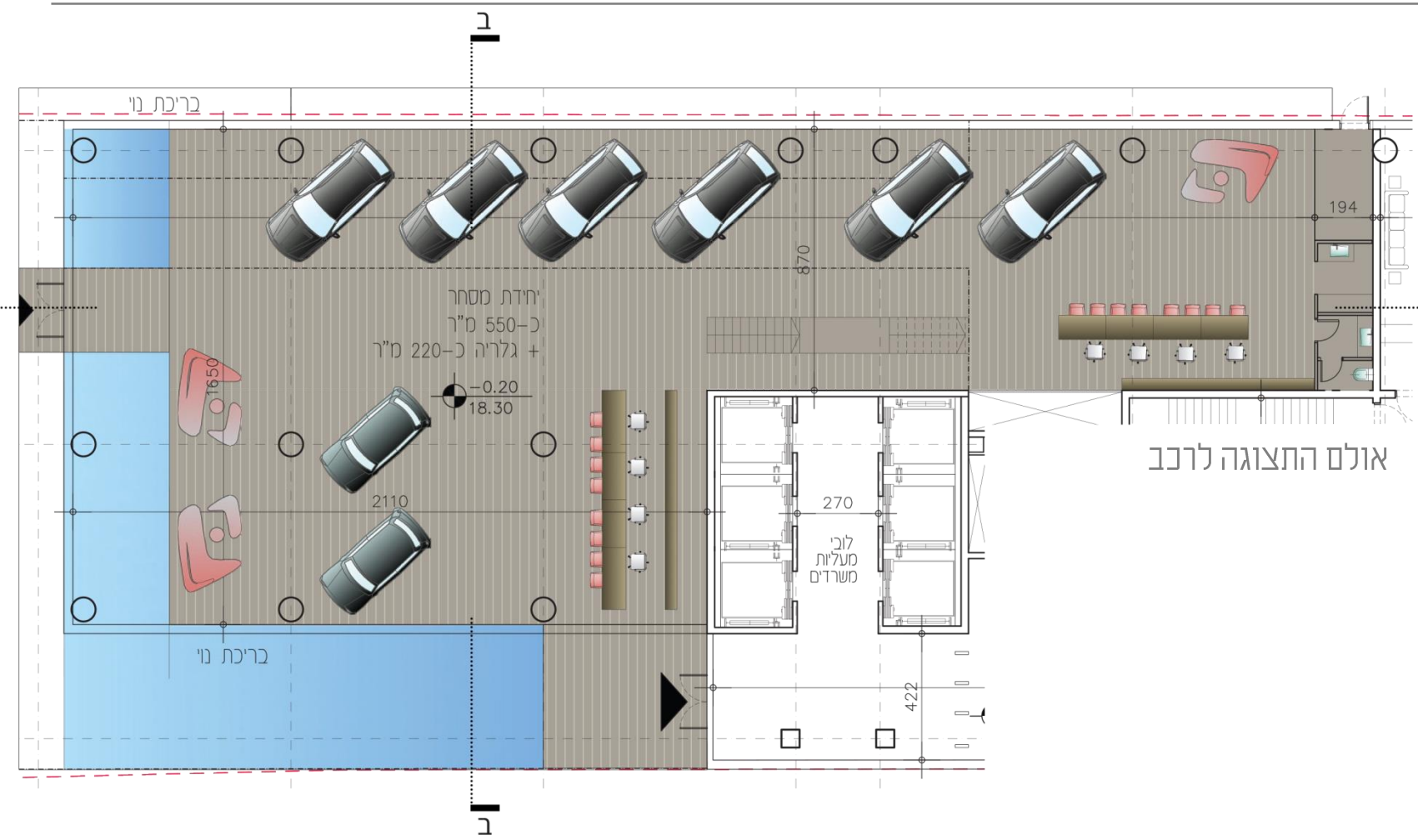
רח' המסגר

קומת קרקע לרחוב המסגר

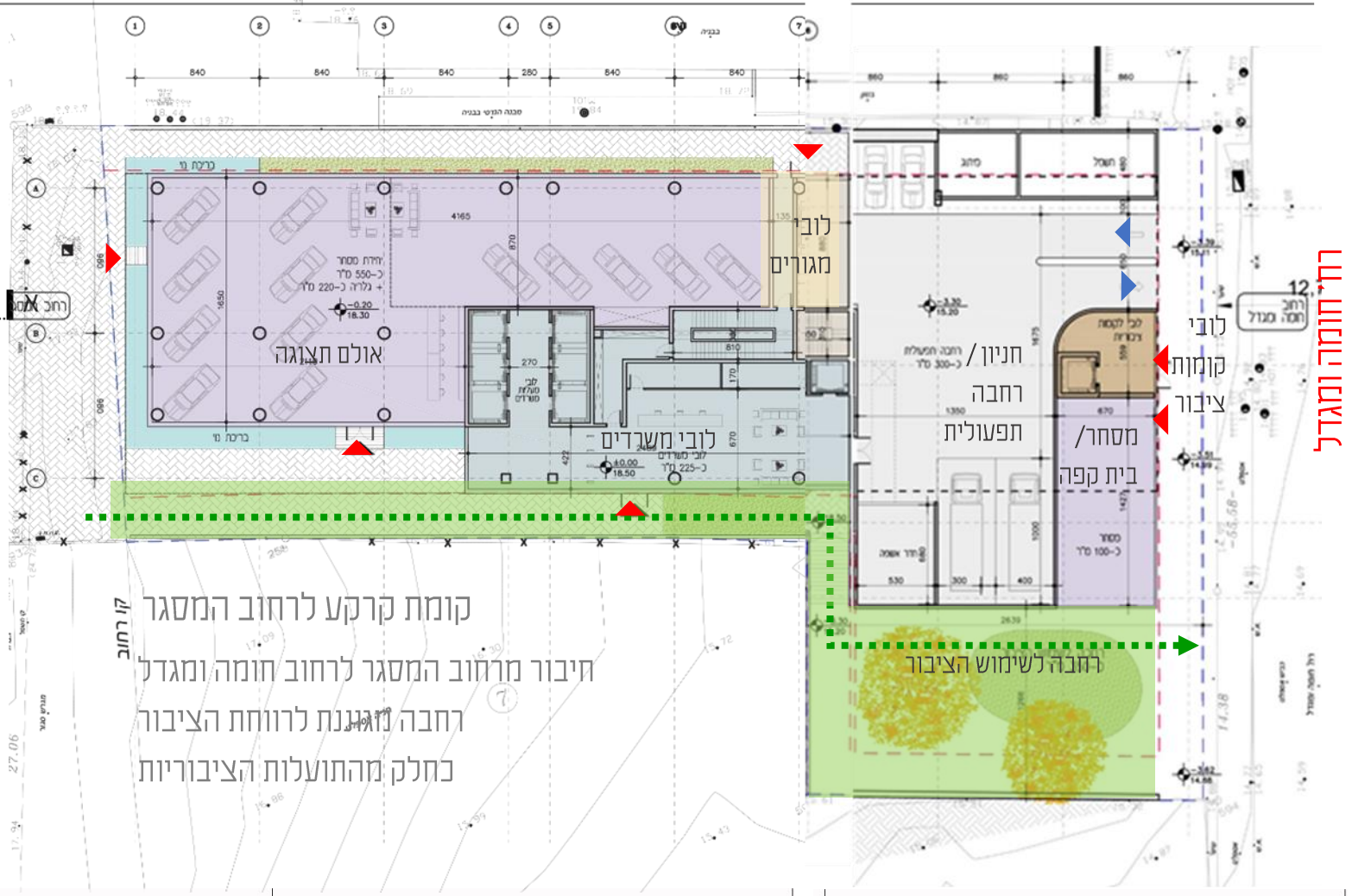
קומה 1- | במפלס רחוב לרחוב חומה ומגדל

רח' חומה ומגדל

רח' חומה ומגדל

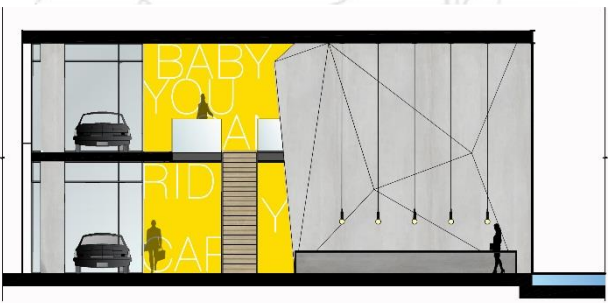
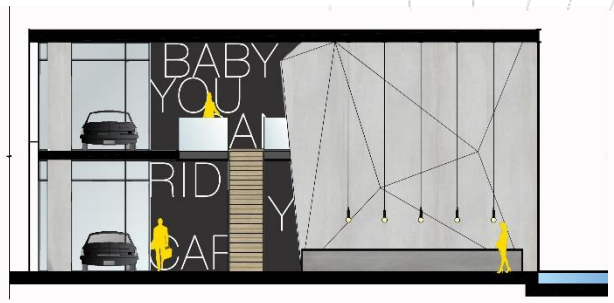
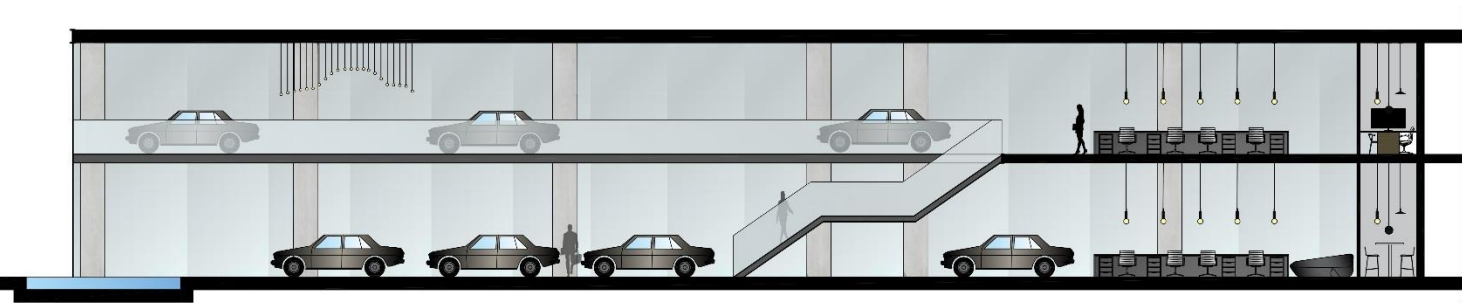


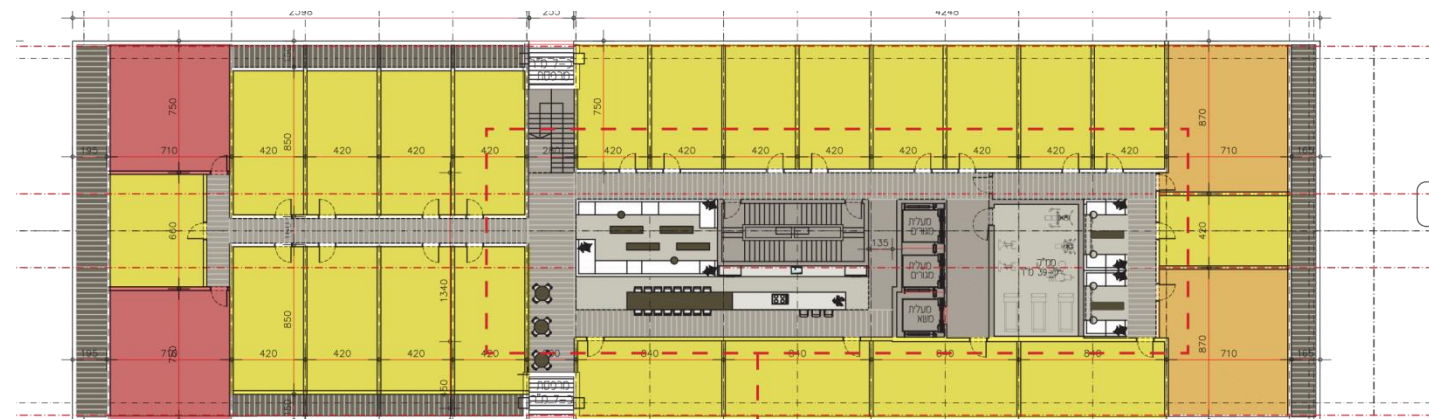
רח' הנמסגר



רח' חומה ומגדל

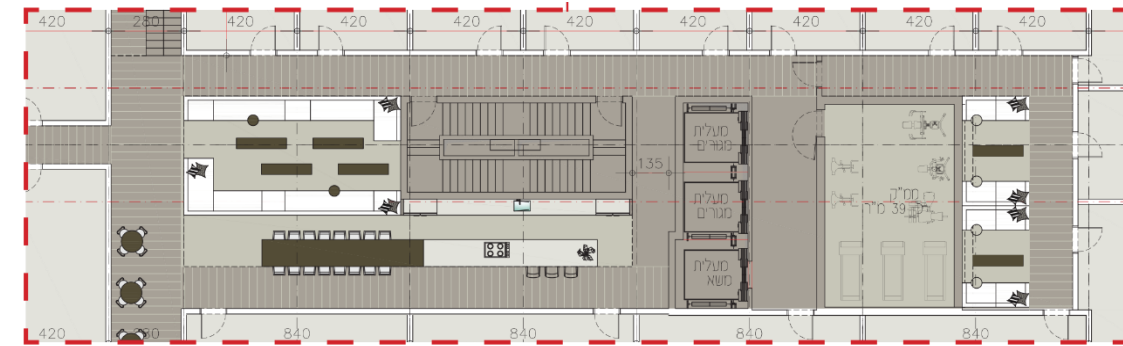
קומת קרקע לרחוב הנמסגר
חיבור מרחוב הנמסגר לרחוב חומה ומגדל
רחבה מוגנת לרווחת הציבור
כחלק מהתועלות הציבוריות





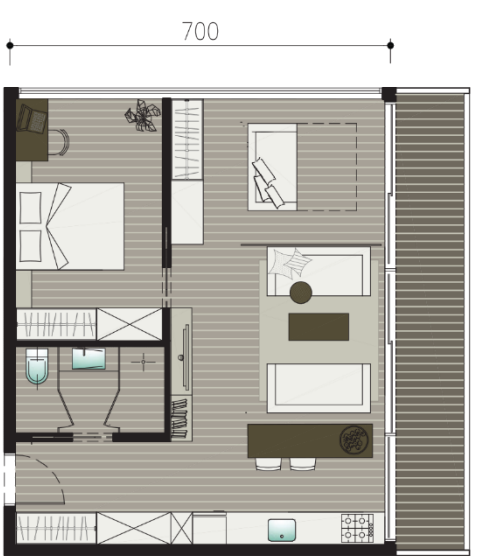
- 22-26 יח"ד/קומה
 - מרפסות
 - תמהיל דירות קטנות:
- 31-38 מ"ר
 - 50-60 מ"ר
 - 70-80 מ"ר

קומת מלון טיפוסית כ-1,540 מ"ר - Co-LIVING

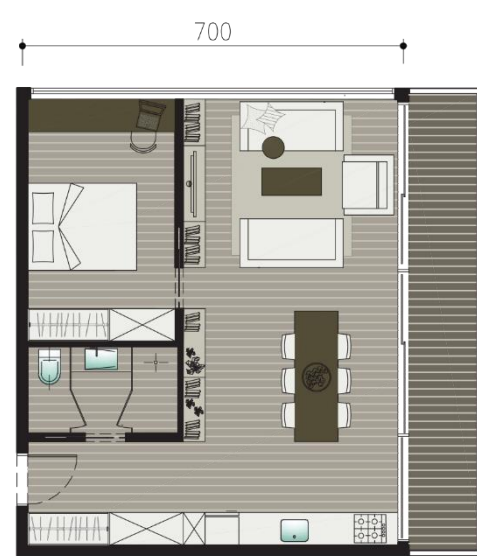


חלל שיתופי לרווחת הדירים כל 2 קומות

קטלוג | טיפולוגיות יחידות הדיור



טיפוס E1: 3 חדרים 59 מ"ר



טיפוס E2: 2 חדרים 59 מ"ר



טיפוס A1: סטודיו 31.5 מ"ר



טיפוס A2: סטודיו 31.5 מ"ר



טיפוס C2: סטודיו 38 מ"ר



טיפוס C1: סטודיו 38 מ"ר



טיפוס F: 3 חדרים 80 מ"ר



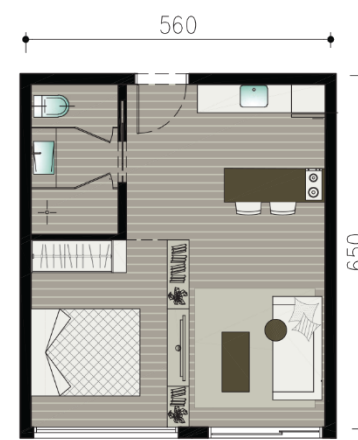
טיפוס G: 2/3 חדרים 52 מ"ר



טיפוס B1: סטודיו 38 מ"ר



טיפוס B2: סטודיו 38 מ"ר



טיפוס D2: 2 חדרים 36.5 מ"ר



טיפוס D1: 2 חדרים 36.5 מ"ר



מבט מרחוב חומה ומגדל
מבט מרחוב חומה ומגדל



מבט מרחוב המסגר - דרום
מבט מרחוב המסגר - דרום



מבט מרחוב חומה ומגדל



מבט מרחוב המסגר - דרום

שלב ב



מבט מרחוב חומה ומגדל



מבט מרחוב המסגר - דרום



מבט מרחוב חומה ומגדל



מבט מרחוב המסגר - דרום

03 חלופה אופקית "בנין שוכב"- שלב ב'- בתב"ע עתידית

חלופה "משולבת" - שלב ב' במסגרת תב"ע עתידית



הדמיה: דימה לאונוביץ' | ויופוינט

10

העתיד כבר כאן | Future cities



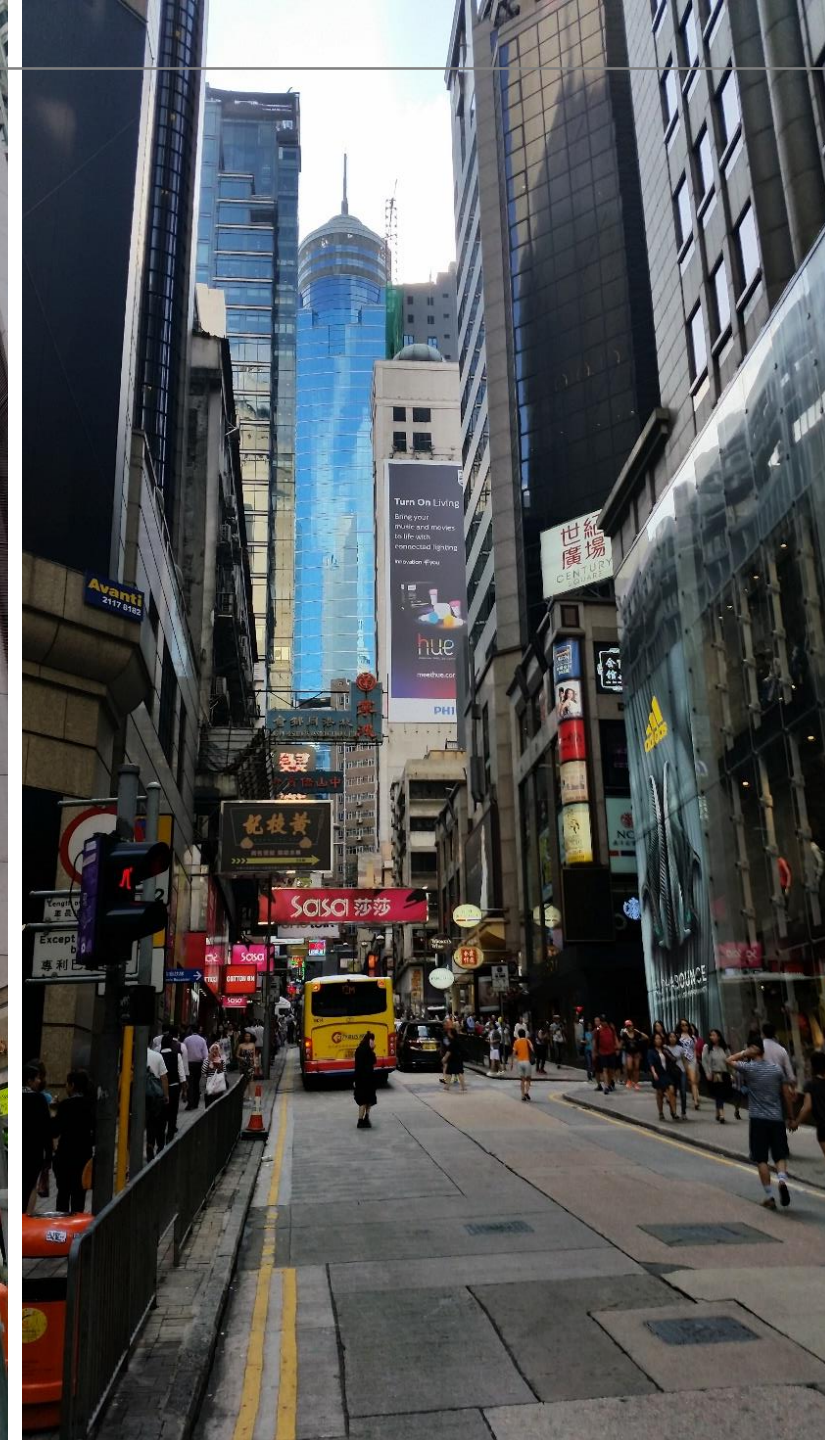
Image Credit: Unknown

10

Hong Kong

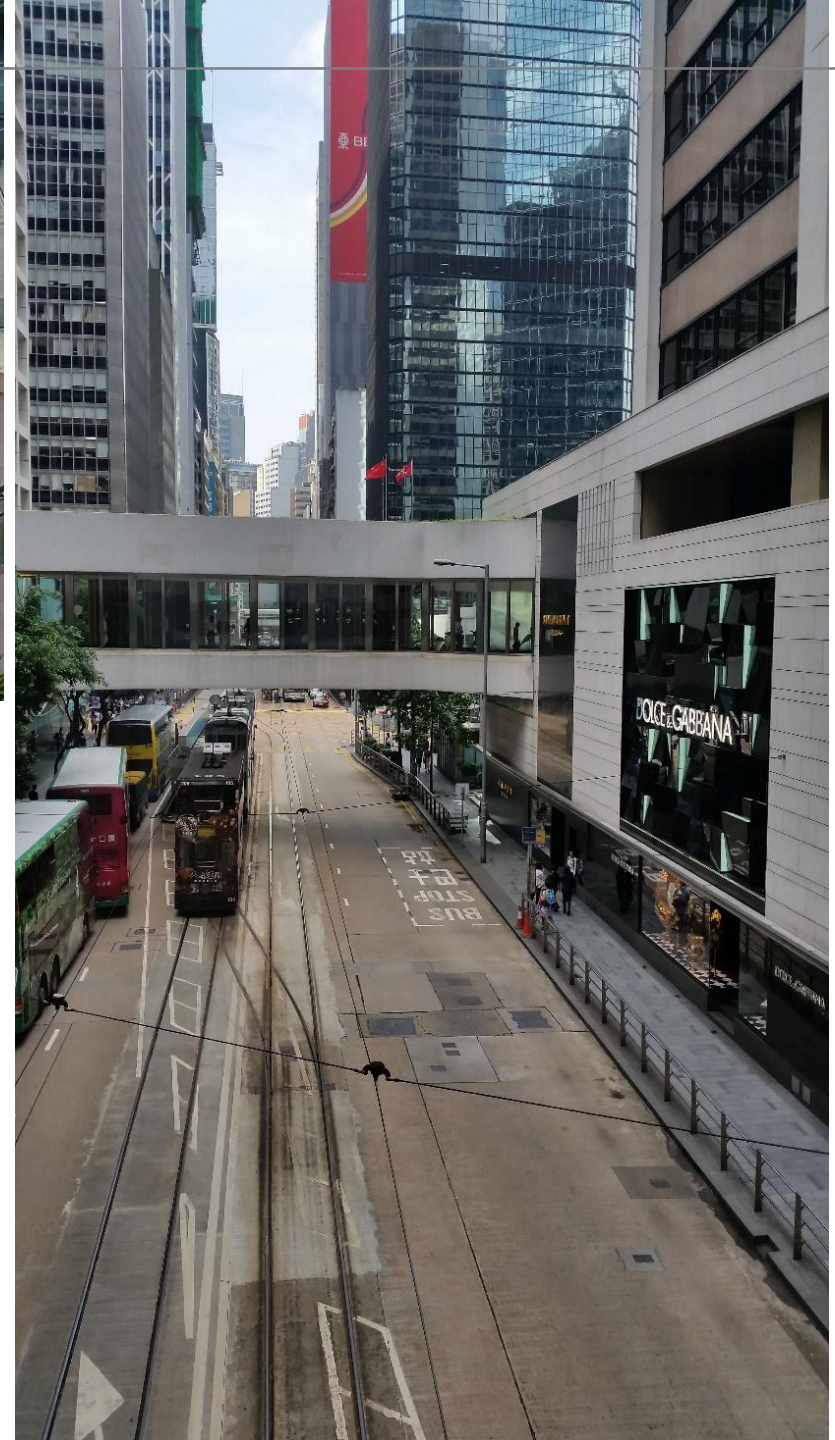
הפרדה מפלסית של תנועת כלי רכב והולכי רגל

photograph by: Baruch Reznik



Hong Kong

קישוריות בין הביניים במפלסים שונים



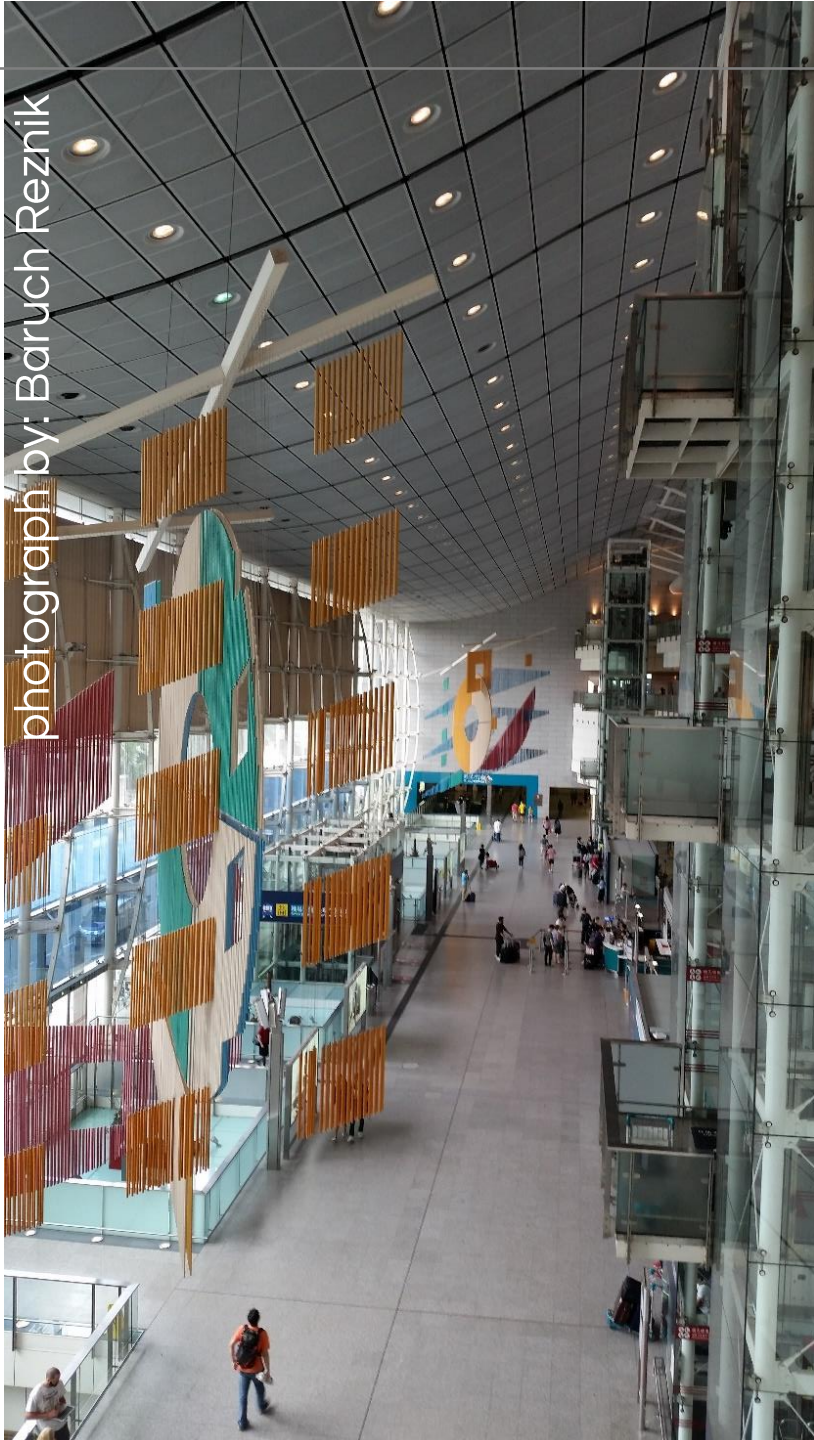
Hong Kong

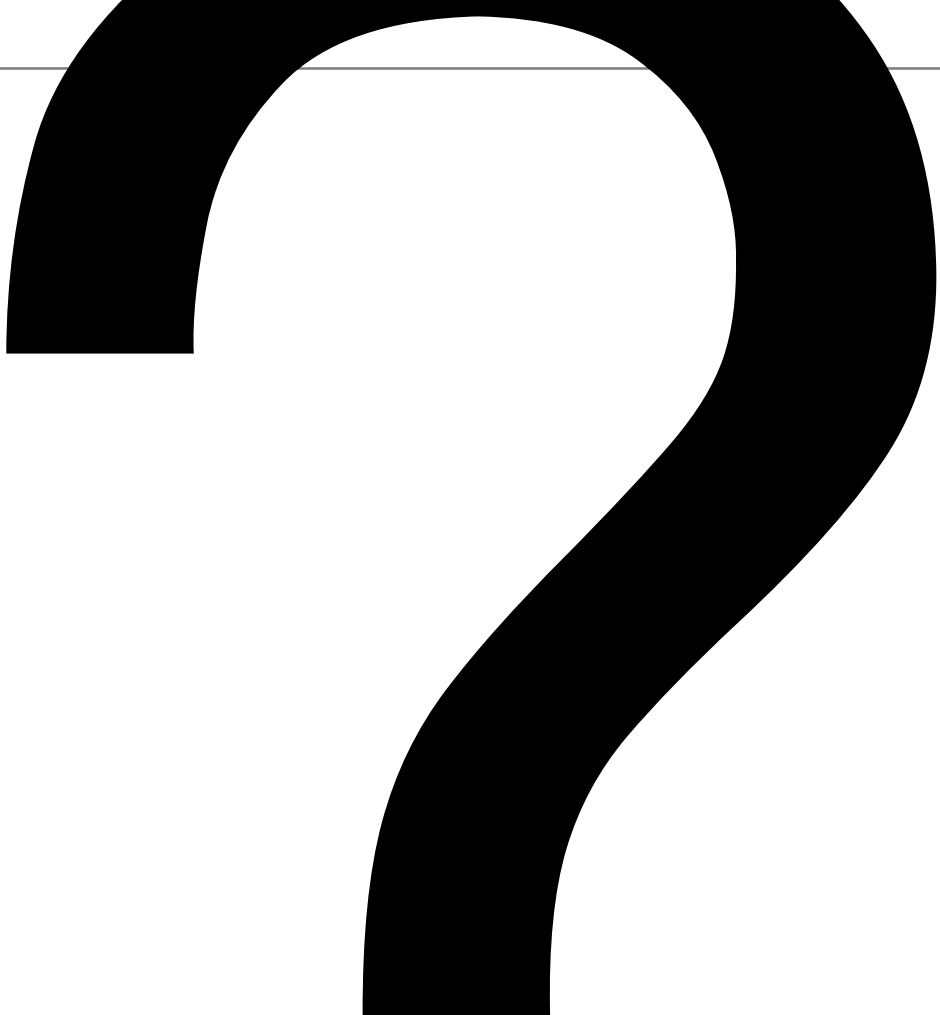
photograph by: Baruch Reznik

”הכיכר הפנימית”-

מקום המפגש בין המפלסים השונים בתוך המבנה.
וקשר ישיר לאמצעי התחבורה השונים: מהרכבת התחתית
ועד לצ'ק אין לשדה התעופה.

הפורום-



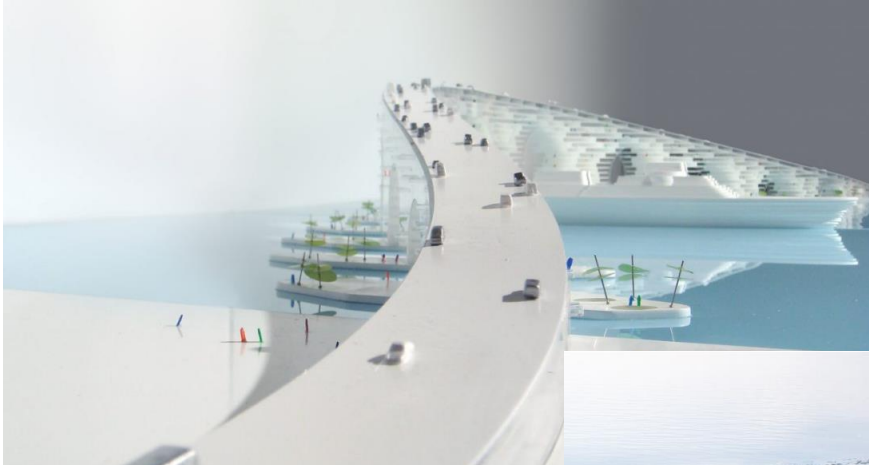


10



Future cities





Future cities

להפעלת הסרטונים - יש ללחוץ על הלינקים

The Fifth Element | escape scene

https://www.youtube.com/watch?v=pK_sGCG-L_c

Disney Tomorrowland Future world scene clips

<https://www.youtube.com/watch?v=PgSiXQ3QY5Y>

יהודה עמיחי

” לא ידעתי שבדידות היא שער – חשבתי: קיר ”

ספטמבר 2019

ברוך רזניק | ענת אילון | אדריכלים

קרדיטים וזכויות יוצרים:

אנו רוצים לשמור על זכויות יוצרים.

בחלק מהתמונות שבמצגת לא אותרו הצלם/היוצר.

באם יש תמונה, אימג' או צילום שהנך מזהה, אנא צור קשר.

u-architects3@013net.net

We would like to give credit .
If you recognize any picture or image,
please contact us .

u-architects3@013net.net
