

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי 'מגדל לקסוס'

עבור תכנית מפורטת 'מגדל לקסוס'

עורך התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יוזם התכנית: יוניון נכסים בע"מ

בעל הקרקע: עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

אדריכל הנוף: מאזא - אדריכלות נוף

יועץ התנועה: דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ

יועץ סביבה: לשם שפר- איכות סביבה בע"מ

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
אדריכל מנדי רוזנברד
מ.ר. 105999

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

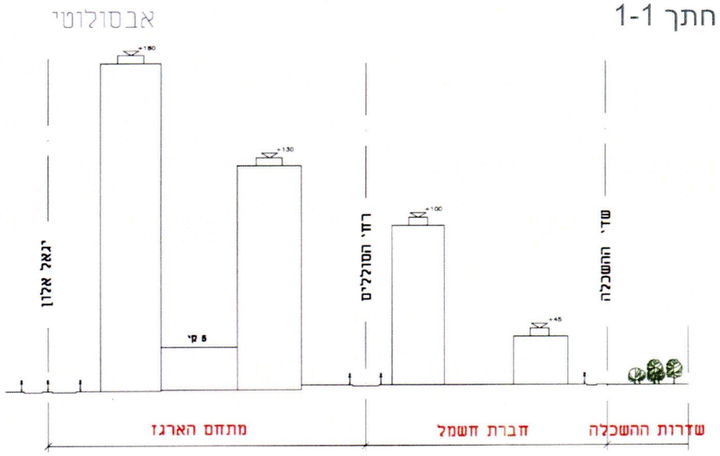
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: **תא/תעא/4626- 'מגדל לקסוס'**

אושרה בישיבות:

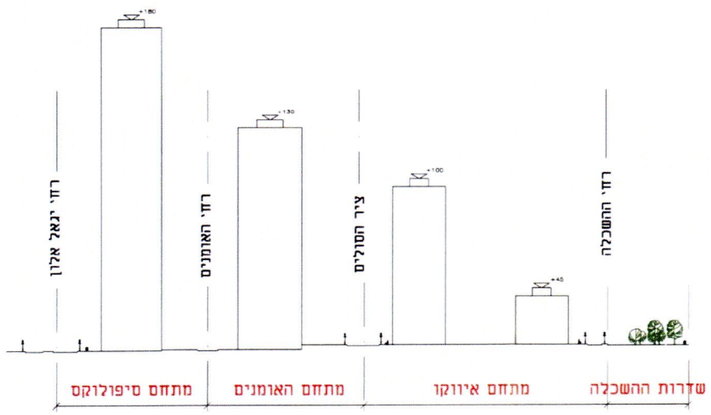
תאריך 26.10.2022	פרוטוקול	החלטה 22-0027ב' - - 26
תאריך 01.03.2023	פרוטוקול	החלטה 23-0004ב' - - 6
תאריך	פרוטוקול	החלטה ...

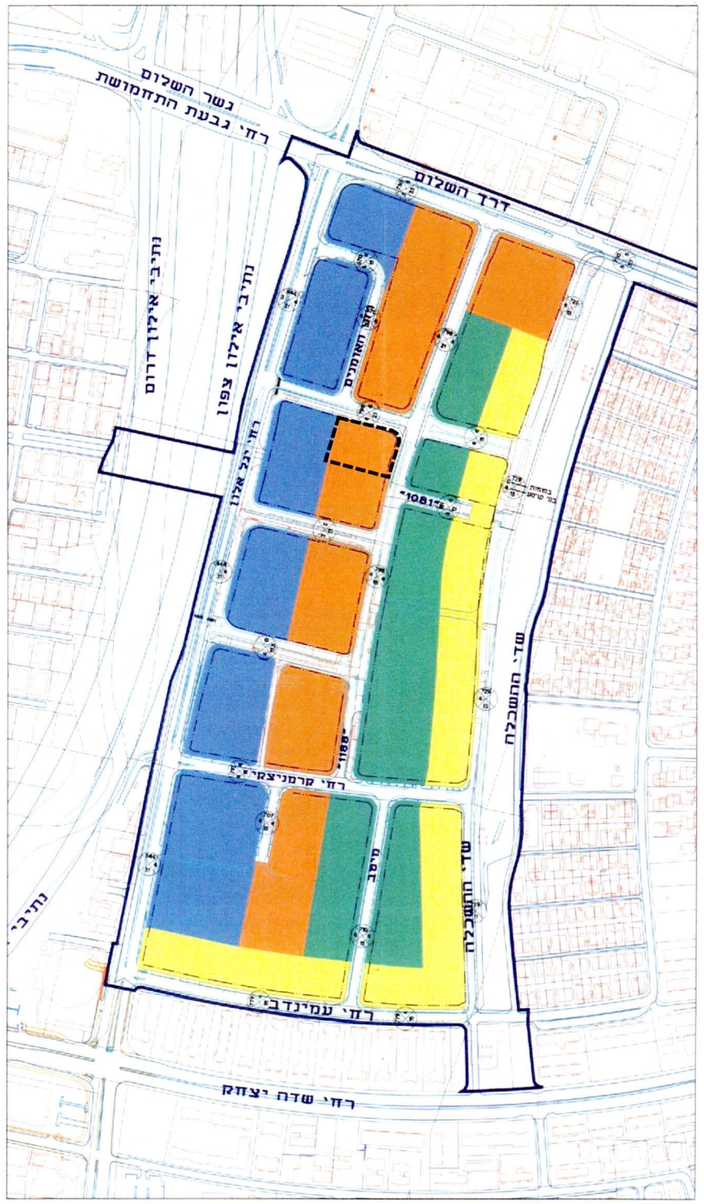
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
			תאריך .....

חתך 1-1



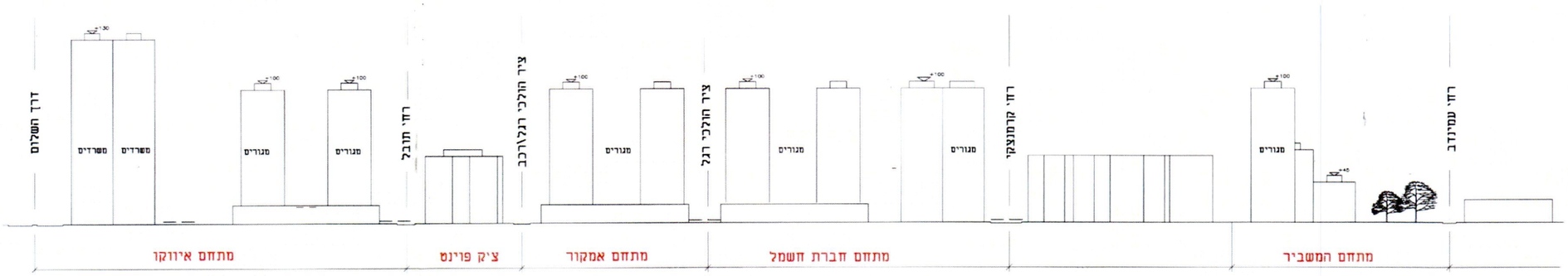
חתך 2-2







חתך 3-3



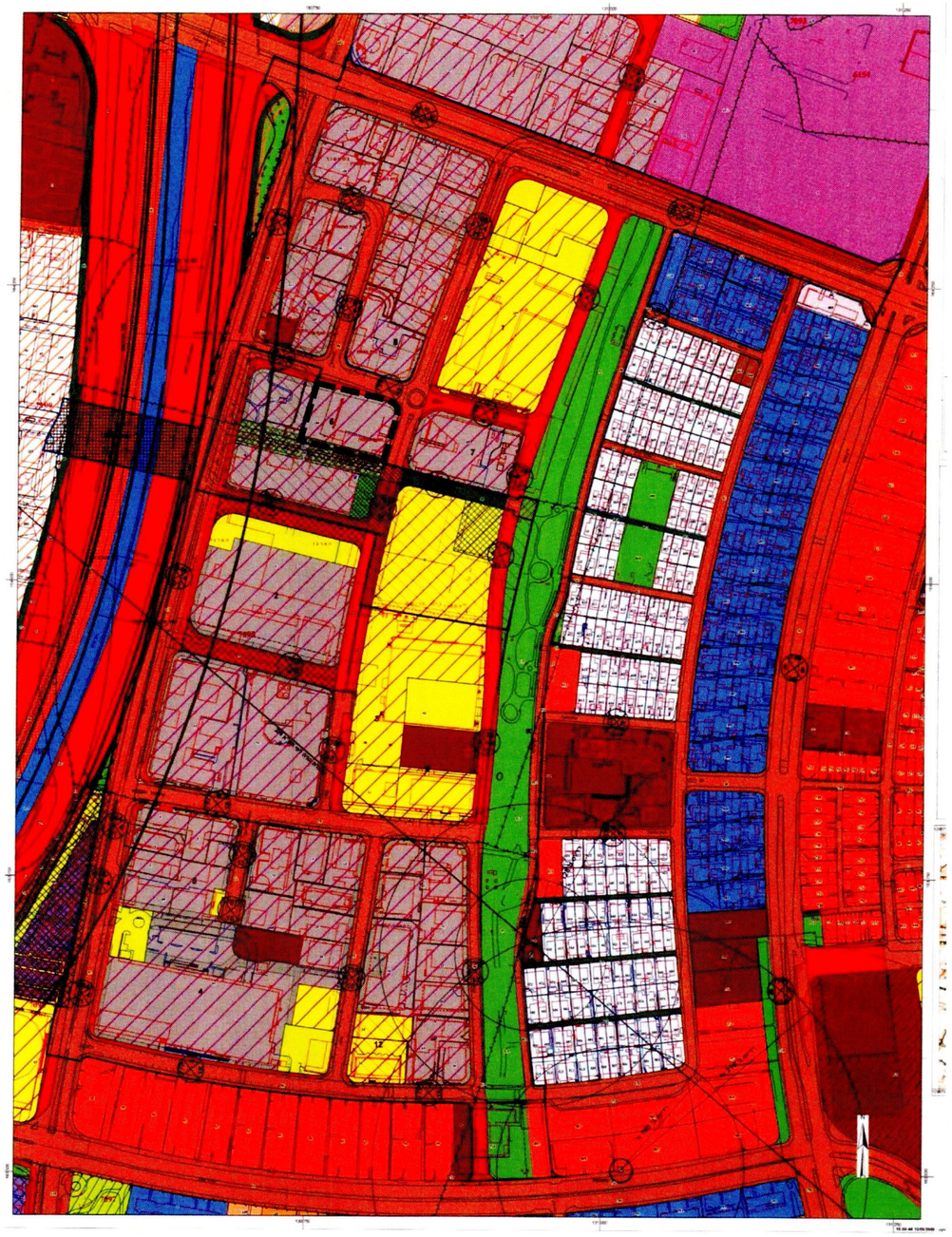
1:5000

תכנית מפורטת 3255 ב' – נספח בינוי

'אזור תעסוקה, שטחים ציבוריים, זכויות בניה והוראות בניה במתחם ביצרון'

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
משה צור



מקרא מצב מוצע

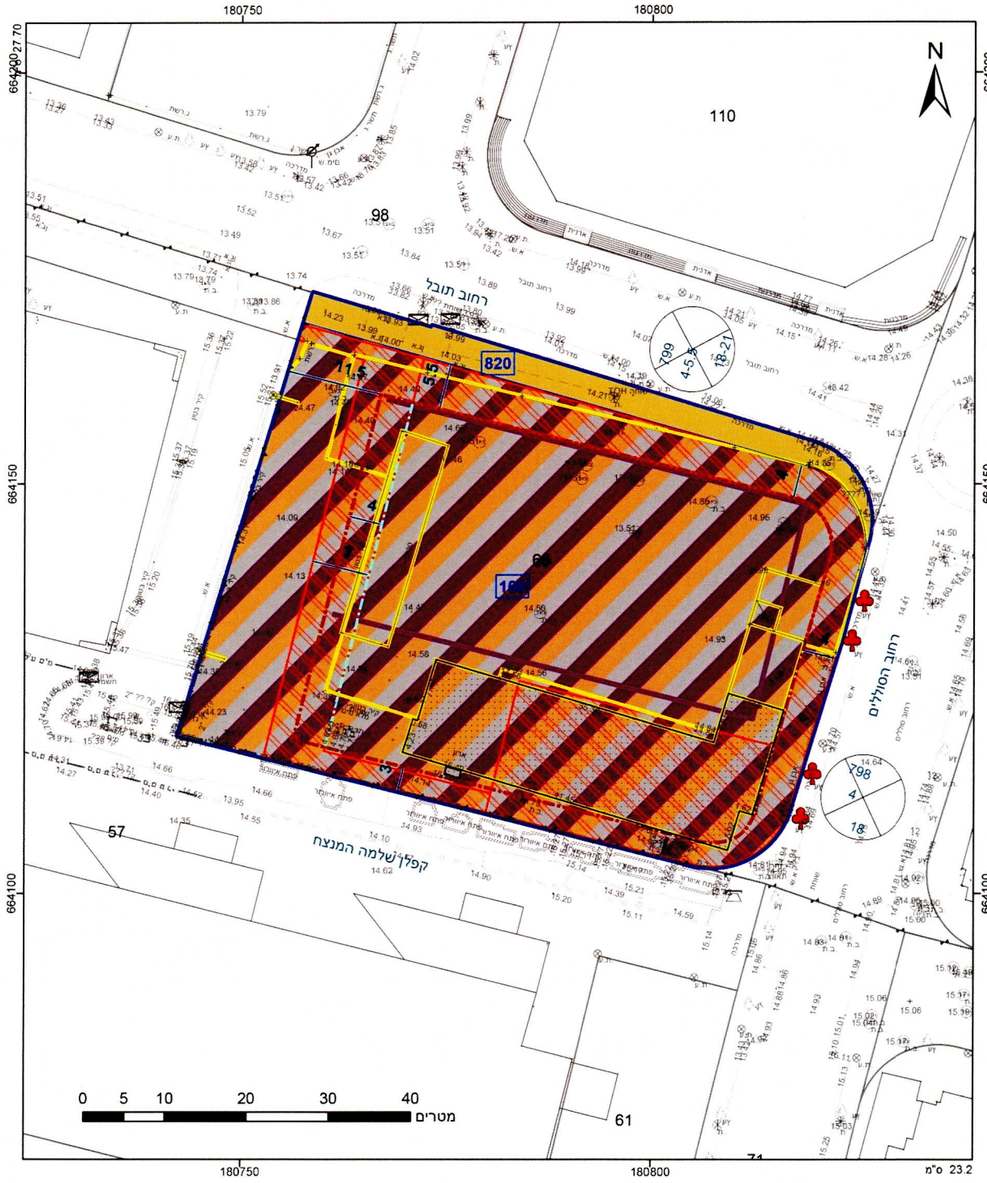
- דרך קיימת
- דרך מוצעת
- אזור מגורים א
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- בנייני ציבור
- שטח רכבת
- אזור לתכנון בעתיד
- מגרש מיוחד
- אפיק מים
- שצפ כלול בדרך
- אזור תעסוקה
- תכנון בעתיד
- שטח פרטי פתוח
- זיקת הנאה להולכי רגל
- דרך לביטול
- חניון תת קרקעי
- גשר
- דרך תת קרקעית
- שצ"פ כלול בדרך
- קו בנין
- חזזטות דרך
- גבול תוכנית
- גושים
- חלקות

תכנית מפורטת 3255 ב' – תשריט

'אזור תעסוקה, שטחים ציבוריים, זכויות בניה והוראות בניה במתחם ביצרון'

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505



מקרא

גבול התכנית		תא שטח ומספרו	
גבול גוש ומספרו	1234	מספר הדרך	
גבול חלקה ומספרה	5	קוו בנין	
		רוחב הדרך	

- דרך מאושרת
- מסחר,תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור
- זיקת-הנאה למעבר רגלי
- קו-בנין
- קו בנין
- חזית מסחרית
- להריסה
- מידות
- עץ/עצים לשימור

אישורים

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 15.1.2017 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר

אבו עקל נזאר	1211
שם המודד	מספר רשיון
	25.11.20
	תאריך

ד"ר אבו עקל נזאר
מודד מוסמך
מ.ר. 1211

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת

מס' 507-0517060

מגדל לקסוס תא/4626

תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
רשות מקומית	תל אביב-יפו
ישוב	תל אביב-יפו
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	22
מועד הפקה	13/05/2018 08:52
שטח התכנית	4.035 דונם קנה מידה 1:500

שמות*

מגיש תכנית	תאגיד: יוניון מוטורס בע"מ
עורך ראשי	משה צור תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים
יזם	תאגיד: יוניון מוטורס בע"מ

בבעלות רשות מקומית	תאגיד: עיריית תל אביב יפו
חוכר	תאגיד: יוניון מוטורס בע"מ

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
7094	חלק	66	

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

תרשים התמצאות 1:3000



שנת צילום אויר: 2015
גרסת מערכת 12.2015

תכנית מפורטת 'מגדל לקסוס' – תשריט

1:750

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

נספח בינוי ופיתוח

נספח לתכנית מס' 507-0517060

מגדל לקסוס

גלירן 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
תאריך עריכת הנספח	28.03.2018
קנ"מ	1:500

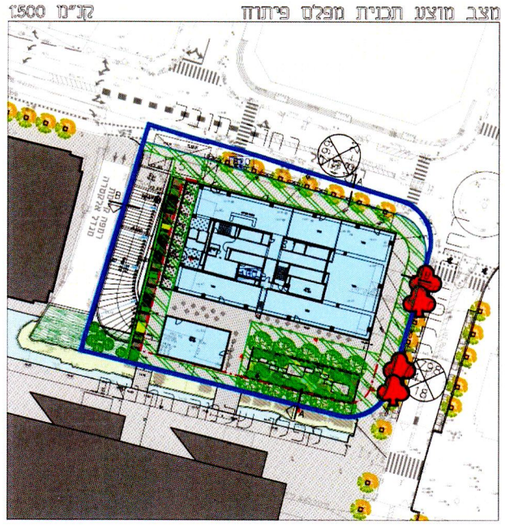
שמות ומחתימות:

	שם/תאריך	חתימה
עורך הנספח	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ ח.פ. 512268988	

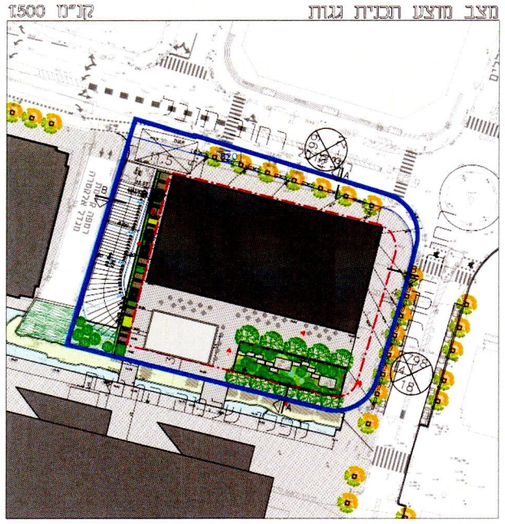
מקרא מצב מוצע:

- גבול תכנית
- גבול גוש וחלקה 9543
- גבול חלקה וטיפרה 35
- גבול תא שטח ומספרו 101
- זקת הנאה למעבר רגלי
- קו בניין
- קו בניין לקומת הקרקע

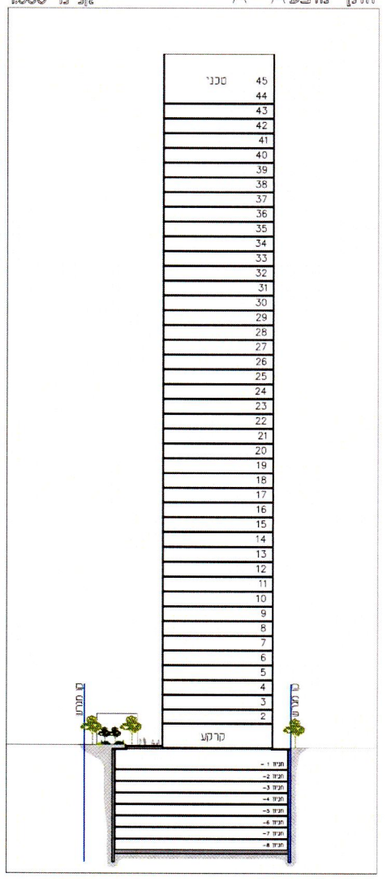
מצב מוצע תכנית מפלס פיתוח 1:500 קנ"מ



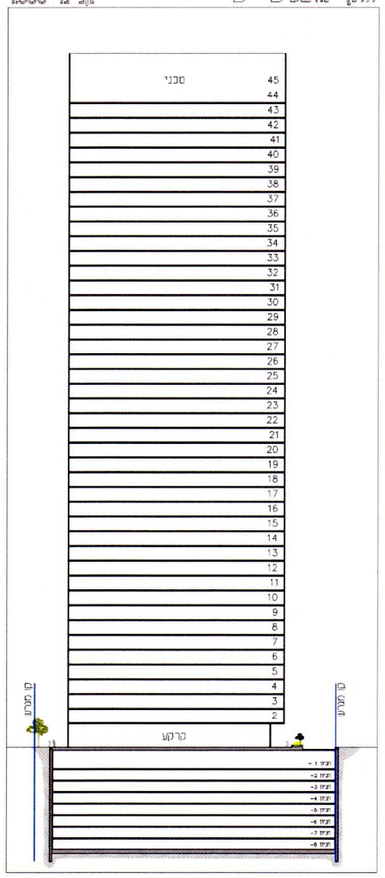
מצב מוצע תכנית גגות 1:500 קנ"מ



חתך מוצע A—A 1:500 קנ"מ



חתך מוצע B—B 1:500 קנ"מ



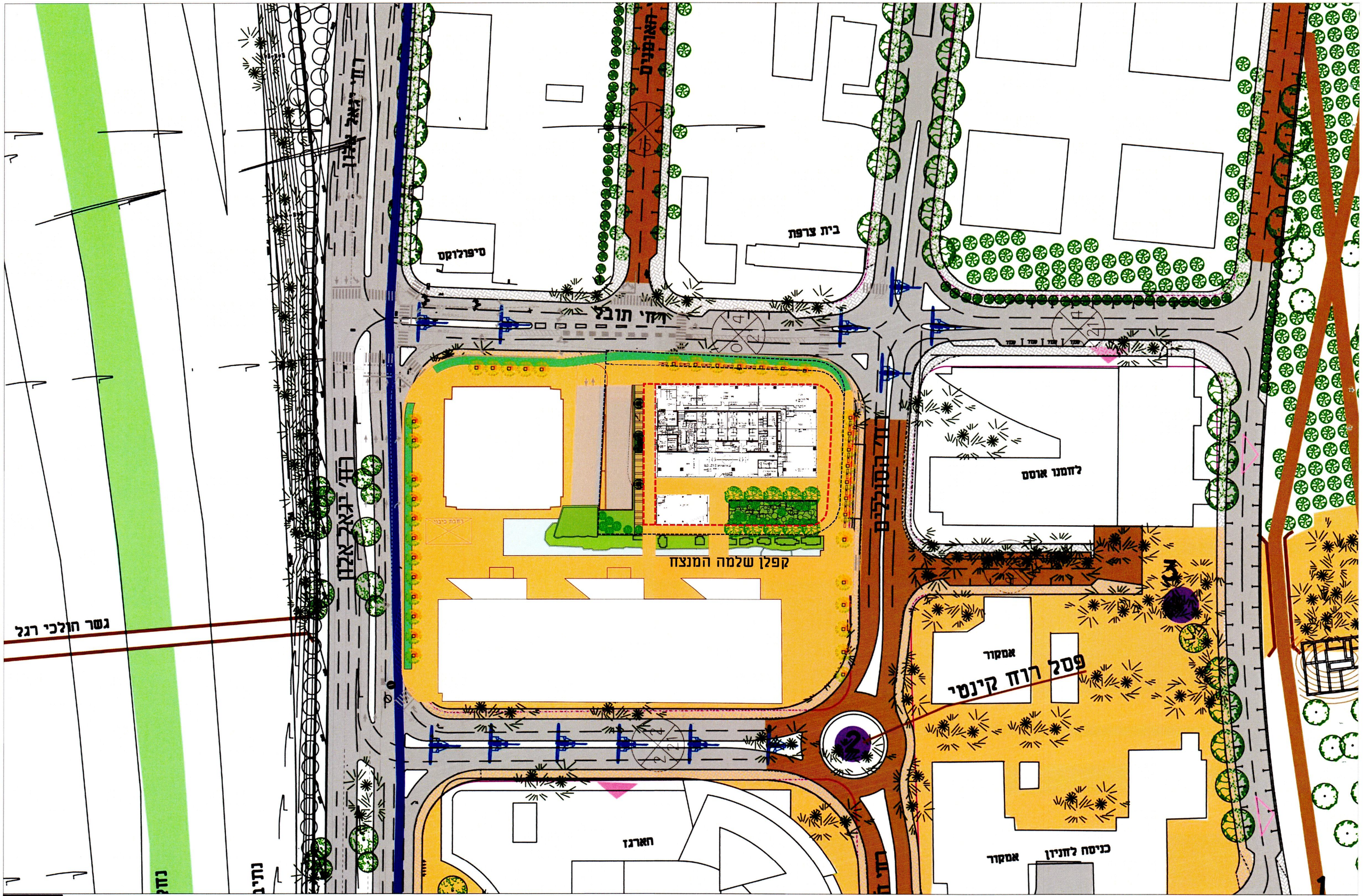
תכנית מפורטת 'מגדל לקסוס' – בינוי

1:1500

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יונין נכסים בע"מ
קבוצת יונין

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בנתר 34 תל אביב 6416137
טלפון 035661130
Email info@mzarc.com



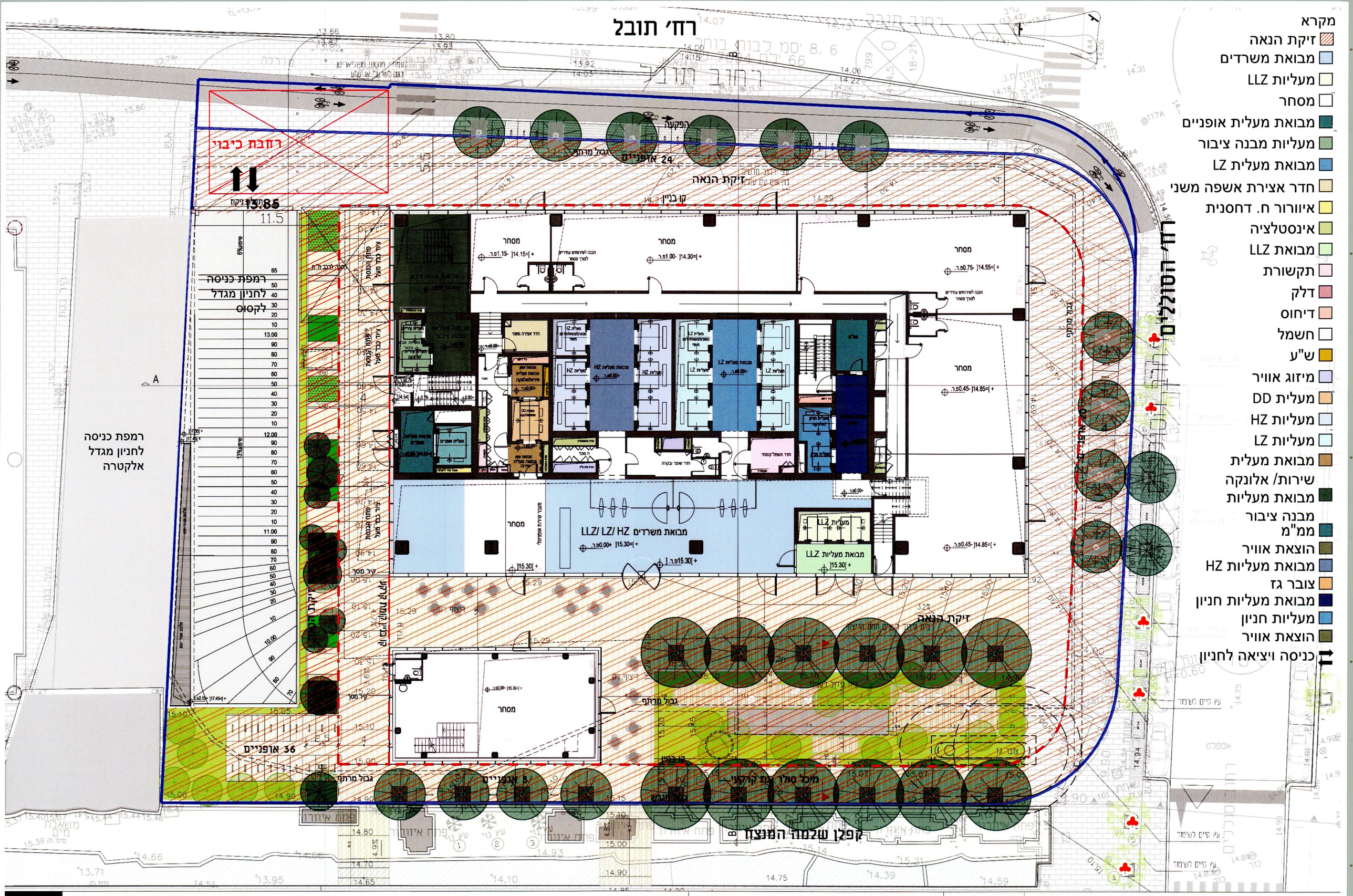
תכנית פיתוח על רקע נספח נופי תכנית ביצרון

1:1000

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Info@mzarc.com Email



מקרא
- זיקת הנאה
- מבואת משרדים
- מעליות LLZ
- מסחר
- מבואת מעלית אופניים
- מעליות מבנה ציבור
- מבואת מעלית LZ
- חדר אצירת אשפה משני
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- מבואת LLZ
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית שירות/ אלונקה
- מבואת מעליות מבנה ציבור
- ממ"מ
- הוצאת אוויר
- מבואת מעליות HZ
- צובר גז
- מבואת מעליות חניון
- מעליות חניון
- הוצאת אוויר
- כניסה ויציאה לחניון

תכנית קומת קרקע

קנ"מ 1:250

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com

מקרא:

- תחום לחילחול
- הפקעה
- קו כחול
- קו מגרש

שטח תכסית = 2601

שטח תכסית = 2601

שטח הפקעה = 243

שטח תכסית ללא הפקעה = 2358

שטח ללא מרתף = 558 - 13.8 %

שטח גינון בקרקע טבעית = 144 – 3.5%

רחבת כיבוי

24 אפניים

36 אפניים

עמדת מחסום מפוליארינון דגם "שרון" או ש"ע

עצי רחוב חדשים בתיאום עם עת"א

בית גידול לעצים תחת הריצוף

עץ קיים לשימור

רצועת השקייה

יש לבצע מדידה מדוייקת של השטחים תחת הגשרונים להתאמת גבהים

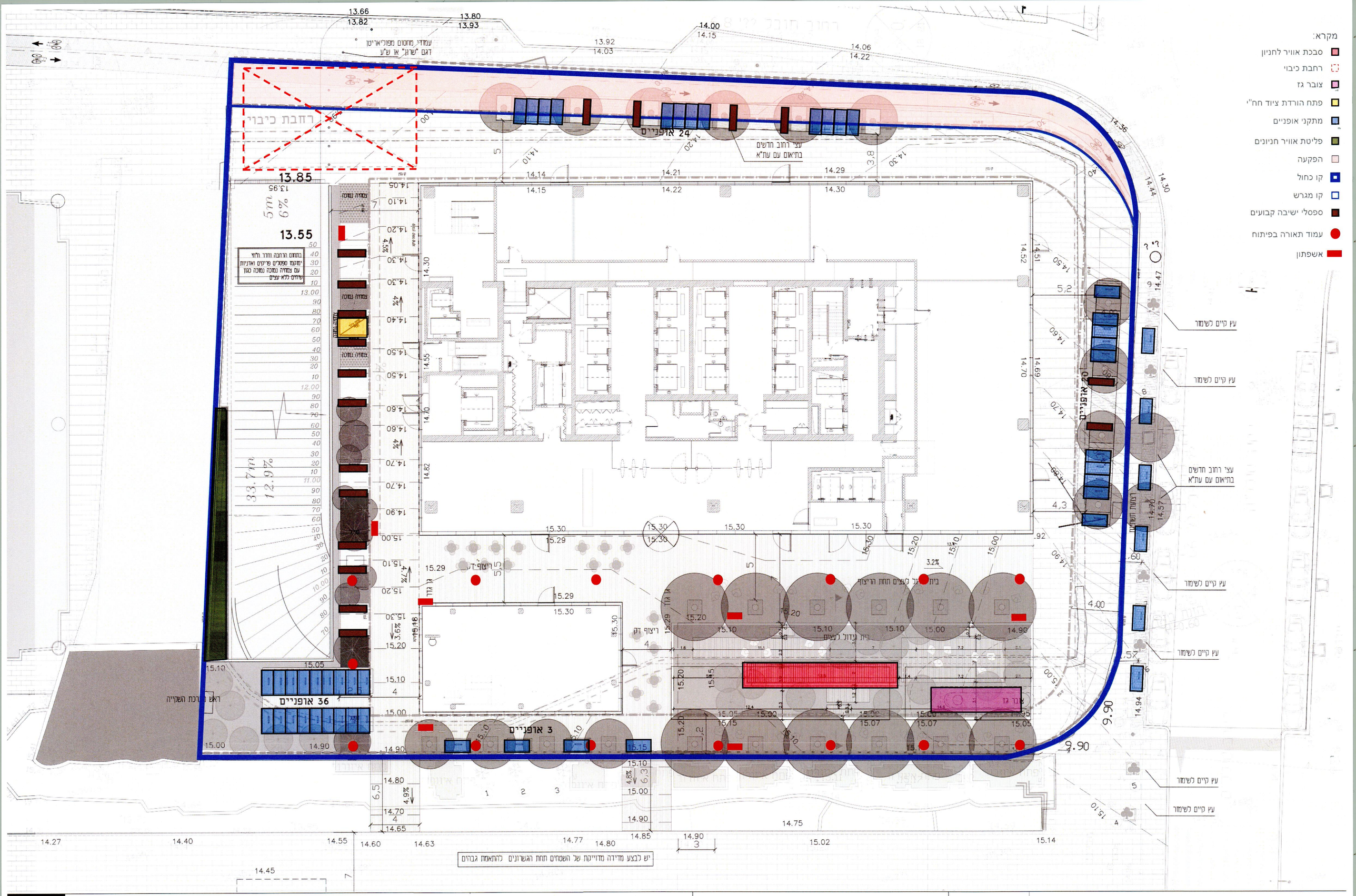
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בנקר 34 תל אביב 6416137
טלפון 036661430
Email info@mzarc.com

1

סכמת ניהול מי נגר

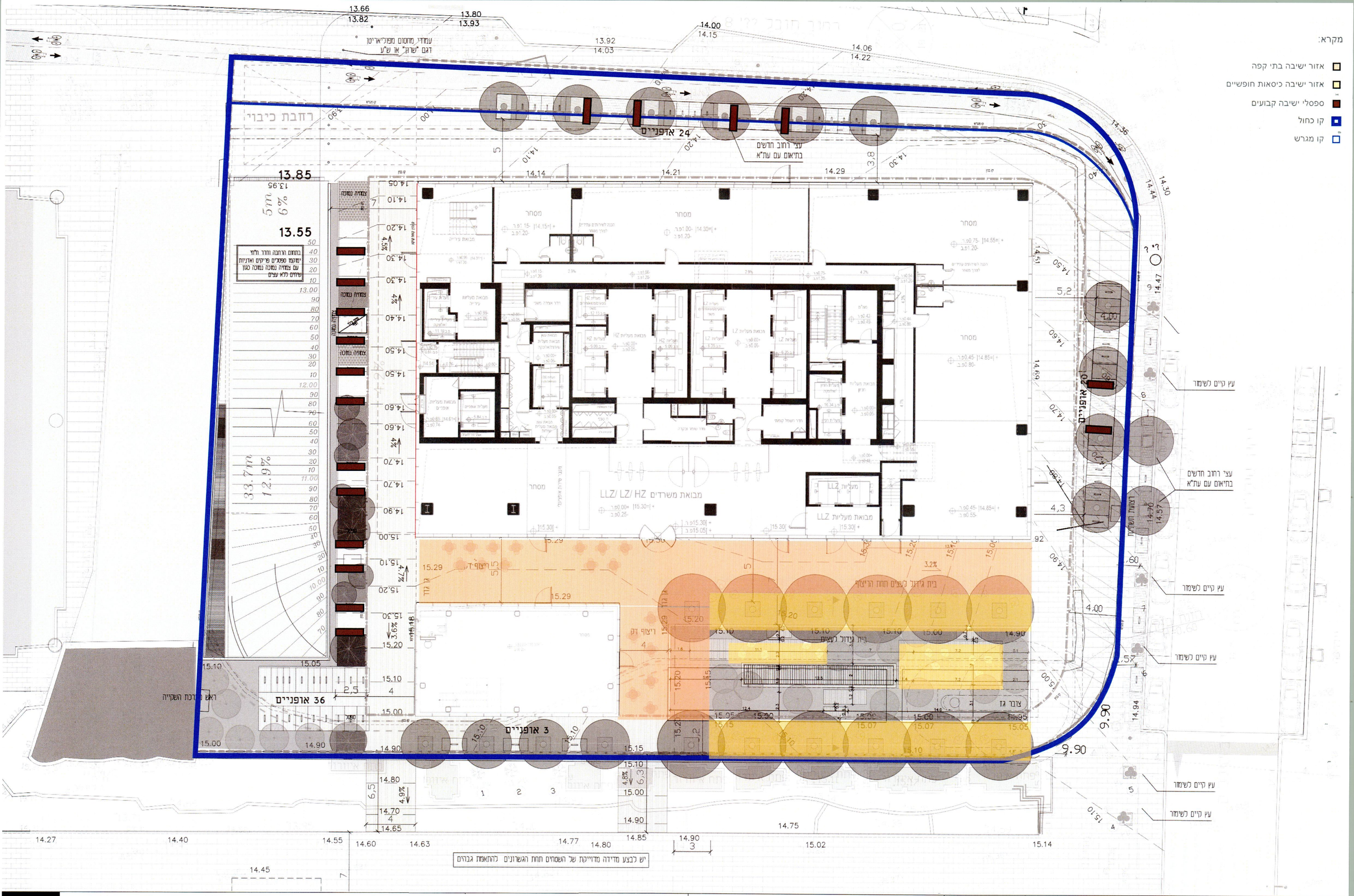


מערכות בפיתוח

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 035661130
Email info@mzarc.com

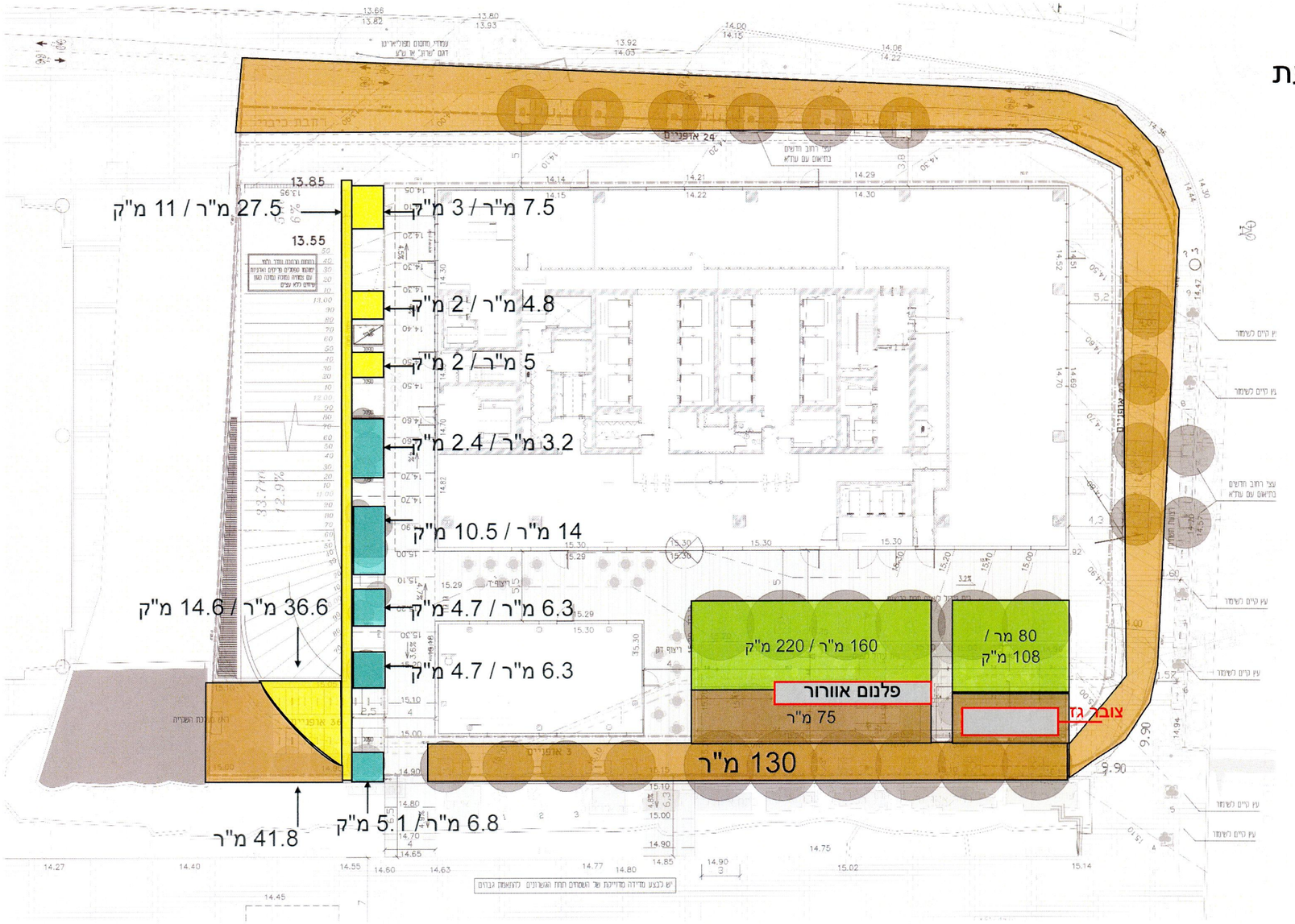


אזורי ישיבה ושהייה בפיתוח

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בזוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com



עומק שתילה 1.2-1.5 מ׳ – תקרת מרתף משופעת

עומק שתילה 40 ס"מ

עומק שתילה 75 ס"מ- עם הגבהה

שתילה בקרקע טבעית

מערכות בפיתוח- ללא בית גידול

סכמת בתי גידול

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
כתוב 34 תל אביב 6416137
טלפון 035651130
Email info@mzarc.com

מקרא

- מבואת משרדים
- מעליות LLZ
- מסחר
- מבואת מעלית אופניים
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- חדר אצירת אשפה מרכזי
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבנה ציבור
- מעליות
- מבנה ציבור

רח' תובל

רח' הסוללים

רחבת כיבוי

24 אופניים

20 אופניים

36 אופניים

3 אופניים

קיר מסך

קיר בניין

גבול מגרש

קפלן שלמה הנציב

צוהר גג

מעלית LLZ

מעלית HZ

מעלית LZ

מבואת מעלית חירום/אלונקה

מבואת מעלית שירות/חירום

חלל כפול מסחר

חלל מעבר משרדים

מבואת משרדים LLZ/ LZ/ HZ

מעבר

טכני

טכני / חלל מעבר משרדים

חלל טכני

מבואת עשן

מעלית פיר

מלתחות מעבר משרדים

מבואת מעלית אופנים

חלל מעבר משרדים

מסחר

חלל כפול

מעלית LLZ

מעלית DD

חלל טכני

מבואת מעלית חירום/אלונקה

מבואת מעלית שירות/חירום

מבואת עשן

חלל מעבר משרדים

מלתחות מעבר משרדים

מעלית פיר

חלל מעבר משרדים

חלל טכני

מעלית HZ

מעלית LZ

מבואת מעלית חירום/אלונקה

מבואת מעלית שירות/חירום

מבואת עשן

חלל מעבר משרדים

מעלית LZ

חלל כפול

מסחר

מעבר

חלל כפול

מסחר

חלל כפול

מסחר

חלל כפול

מבואת משרדים LLZ/ LZ/ HZ

חלל כפול

מסחר

מסחר

חלל כפול

מסחר

מעלית LLZ

חלל כפול

מסחר

מעלית LLZ

חלל כפול

מסחר

מעלית LLZ

מקרא

- מבנה ציבור
- מעליות LLZ
- שירותים מבנה ציבור
- חדר גנרטור חירום
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מעליות מבנה ציבור


B
A
A
חלון חילוץ
מבנה ציבור
+97.90
מבנה ציבור
+97.90
מבנה ציבור
+97.90

מקרא

- מבנה ציבור
- מעליות LLZ
- שירותים מבנה ציבור
- חדר גנרטור חירום
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מעליות מבנה ציבור



תכנית קומה שלישית
קומת מבנה ציבור

קנ"מ
1:250

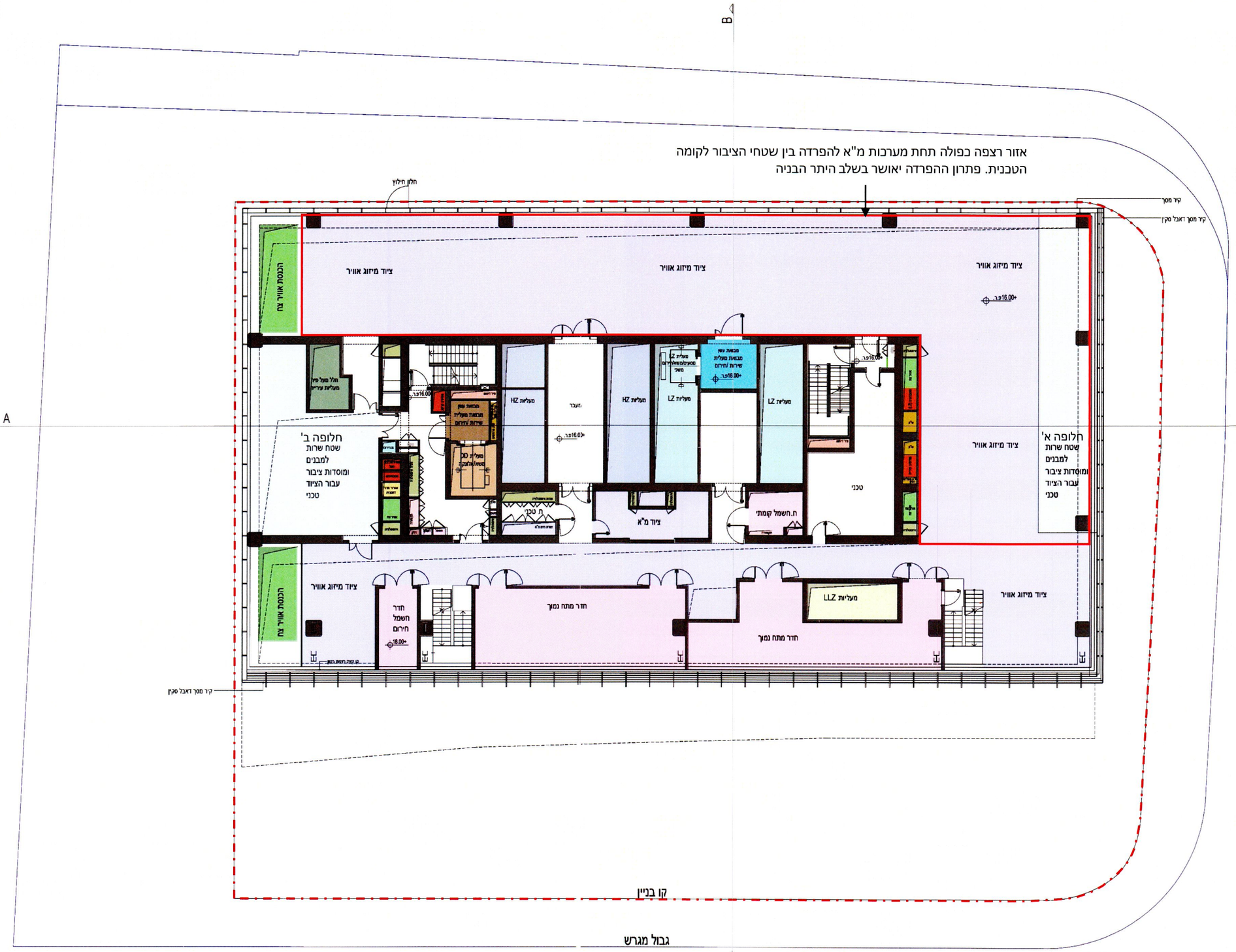
מאזא / MAZA
אדריטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03666 1430
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
משה צור

מקרא

- מעליות LLZ
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבנה ציבור
- אזור רצפה כפולה
- חלל מעל פיר מעליות מבנה ציבור



מיקום השטח הטכני בקומה זו, פריסתו והיקפו הסופי ייקבעו בהיתר השינויים

תכנית קומה רביעית קומה טכנית	קנ"מ 1:250	1

מאזא / MAZA
אדריטקטורה
כתוב 34 תל אביב 6416137
טלפון 036661430
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מקרא

- מעליות LLZ
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- חדר גנרטור

תכנית גלריה קומה רביעית
גלריה טכנית

קנ"מ
1:250

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בקוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505



מקרא

- מעליות LLZ
- מנדפים
- מבואת מעלית שירות/חירום
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- משרדים
- מבואת מעליות LLZ

תכנית קומת משרדים LLZ טיפוסית

קנ"מ
1:250

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בקוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566 1130
Email info@mzarc.com

מקרא

- מנדפים
- מבואת מעליות LZ
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית
- חירום/ אלונקה
- משרדים



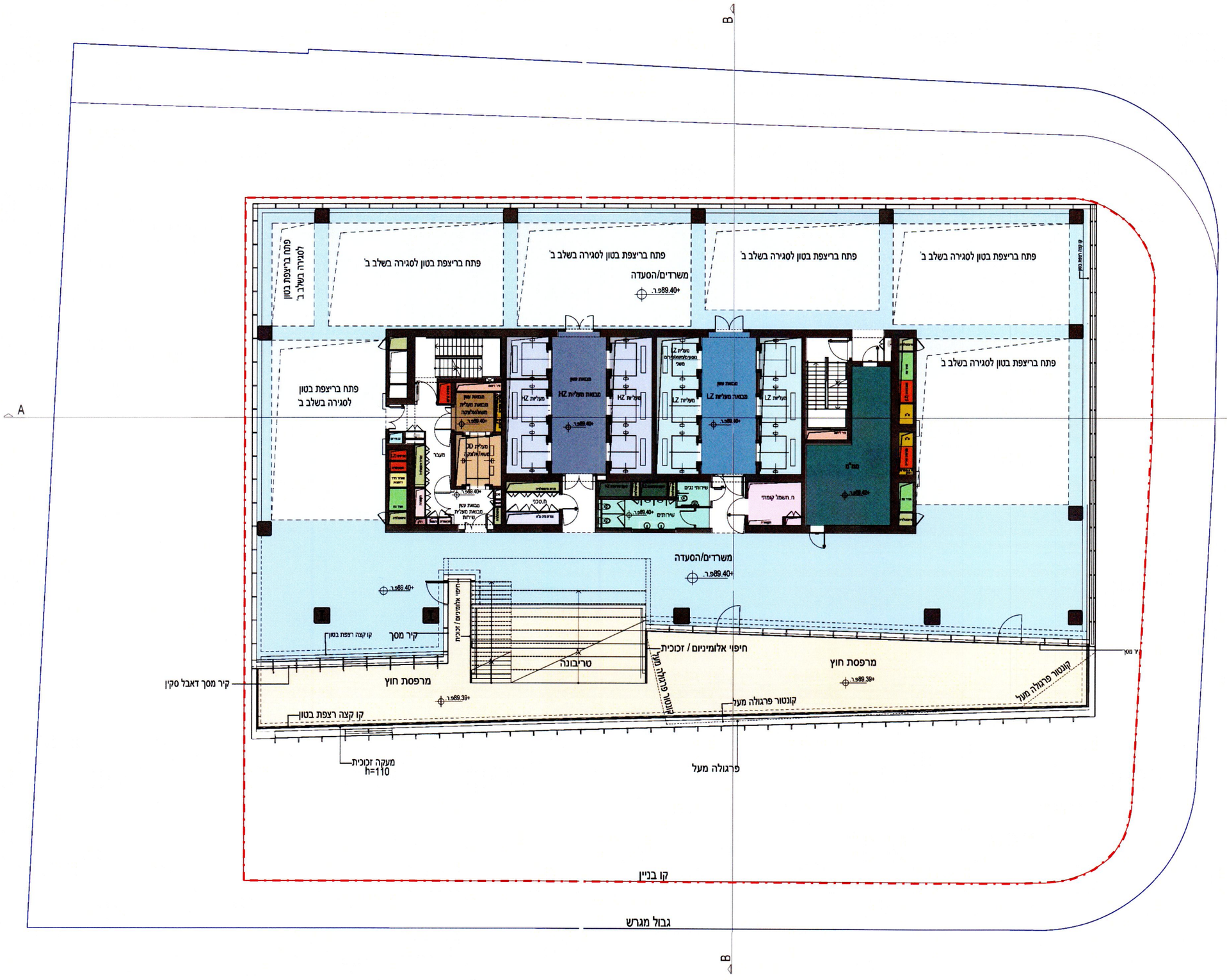
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

מאזא / MAZA
אדריטקטורה
בקר 34 תל אביב 6416137
טלפון 03666 1430
Email info@mzarc.com

קנ"מ
1:250

תכנית קומת משרדים LZ טיפוסית

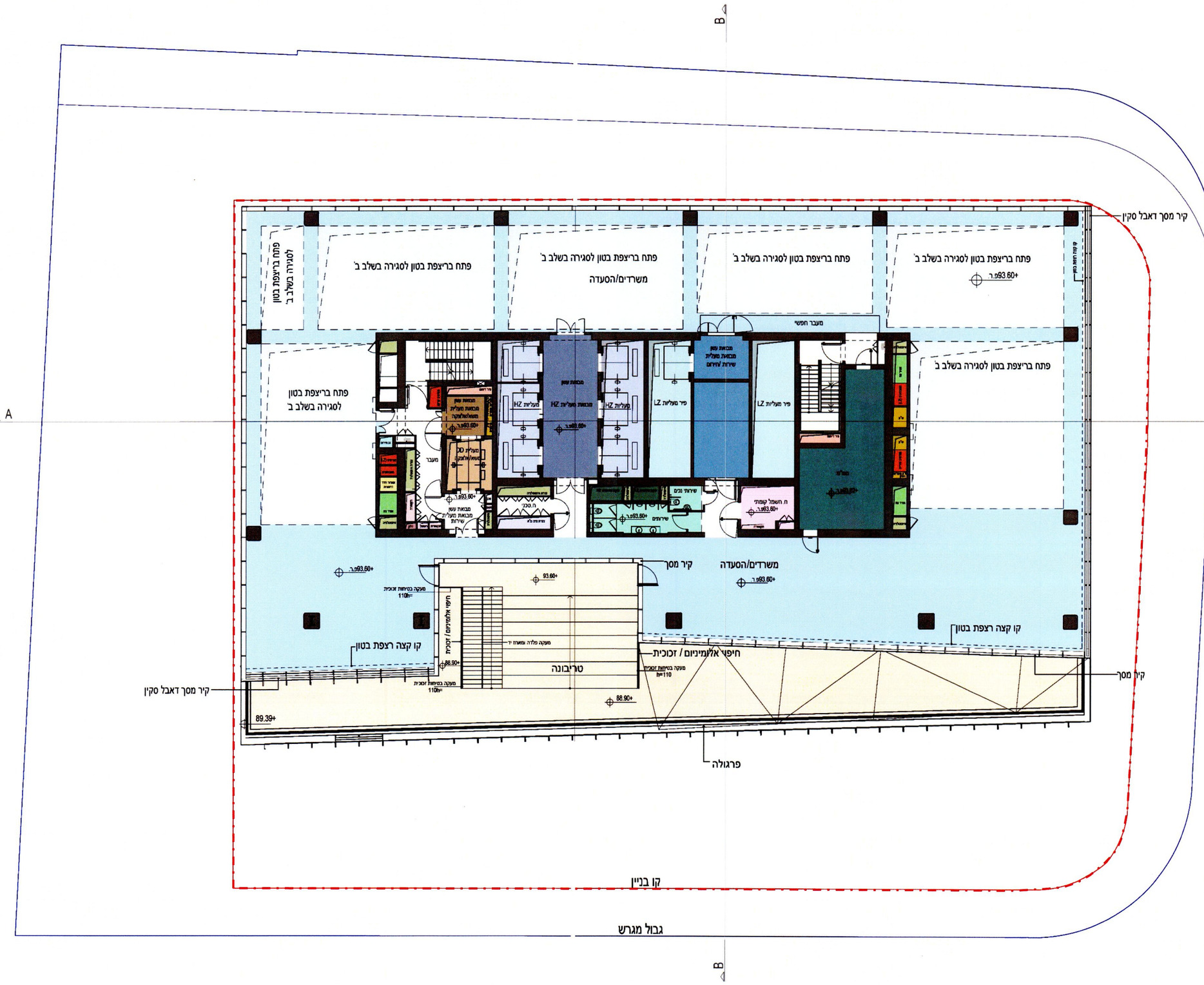


מקרא

- מנדפים
- מבואת מעליות LZ
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבואת מעליות HZ
- יניקת שירותים
- משרדים/ הסעדה אופציונאלי
- פתחים ברצפה לסגירה בשלב ב' (לאחר תב"ע ניוד)

*כל הפתחים ברצפה יסגרו בשלב ב' לאחר ניוד זכויות מתב"ע ניוד

תכנית קומה 22 קומת מרפסת קומת משרדים/ הסעדה	קנ"מ 1:250		MAZA / מאזא ארכיטקטורה	יוניון נכסים בע"מ קבוצת יוניון
				משה צור אדריכלים ובוני ערים רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505



מקרא

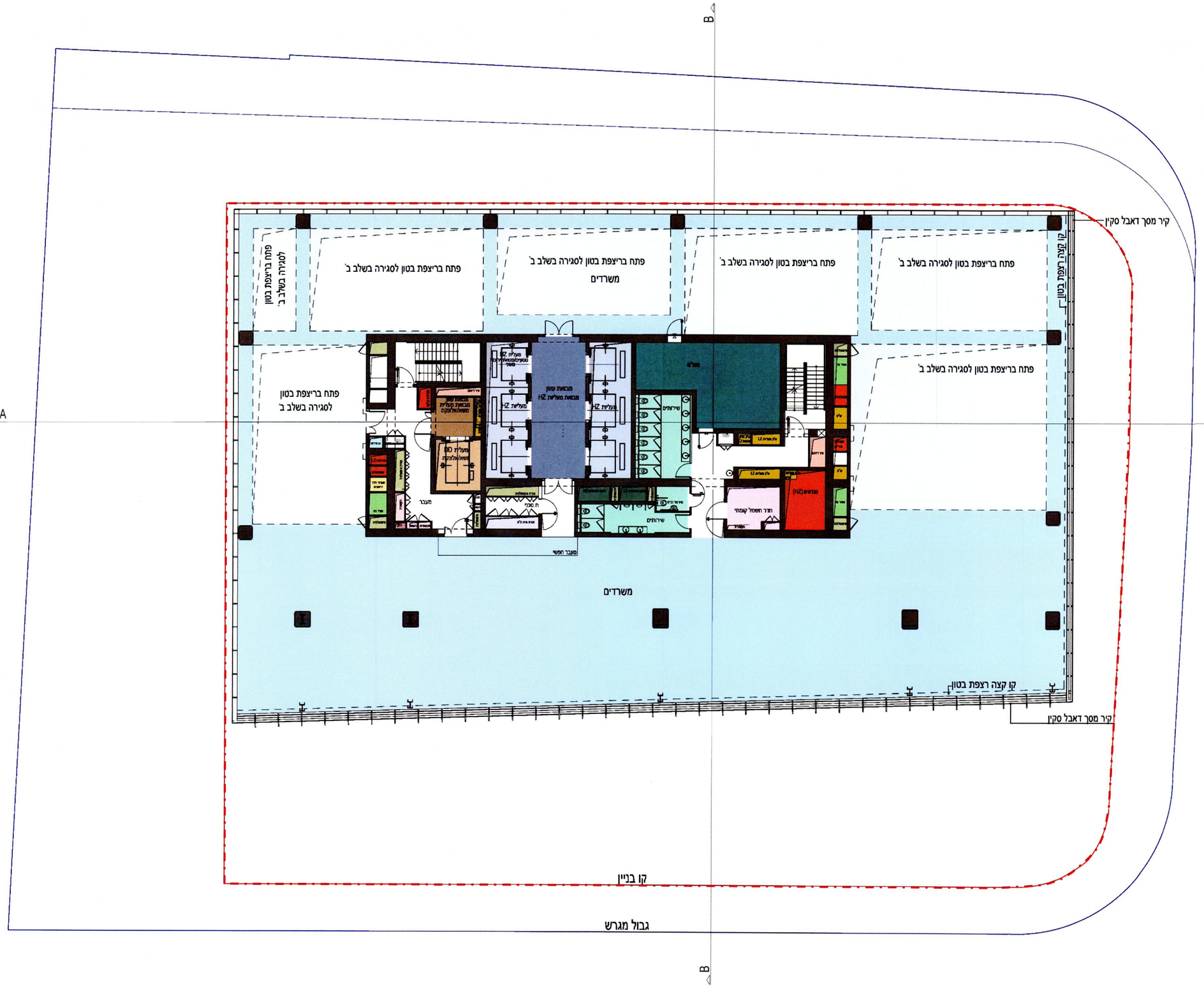
- מנדפים
- מבואת מעליות LZ
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבואת מעליות HZ
- יניקת שירותים
- משרדים/ הסעדה אופציונאלי
- פתחים ברצפה לסגירה בשלב ב' (לאחר תב"ע ניוד)

*כל הפתחים ברצפה יסגרו בשלב ב' לאחר ניוד זכויות מתב"ע ניוד

תכנית קומה 23 קומת משרדים/ הסעדה	קנ"מ 1:250		MAZA / מאזא ארכיטקטורה כלוך 34 תל אביב 6416137 טלפון 03566113 0 Email info@mzarc.com	יוניון נכסים בע"מ קבוצת יוניון	משה צור אדריכלים ובוני ערים רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- ממ"מ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבואת מעליות HZ
- יניקת שירותים
- משרדים
- פתחים ברצפה לסגירה בשלב ב' (לאחר תב"ע ניוד)



*כל הפתחים ברצפה יסגרו בשלב ב' לאחר ניוד זכויות מתב"ע ניוד

תכנית קומת משרדים HZ טיפוסית	קנ"מ 1:250	1	מאזא / MAZA ארכיטקטורה בלוך 34 תל אביב 6416137 טלפון 035661130 Email info@mzarc.com

יונין נכסים בע"מ
קבוצת יונין

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- ממ"מ
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבואת מעליות HZ
- יניקת שירותים
- משרדים

תכנית קומה 38
קומת משרדים

קנ"מ
1:250

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בקוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505



מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- חדר משאבות
- מבואת מעלית חירום/ אלונקה
- מבואת מעליות HZ
- יניקת שירותים
- מאגר מים
- גנרטור

תכנית קומה 39
קומת גג ראשונה

קנ"מ
1:250

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בחך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113C
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור

מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- פיר מעלית DD
- פיר מעליות HZ
- חדר משאבות
- טכני
- יניקת שירותים
- מאגר מים
- הוצאת אוויר

קיר מסך

קיר מסך

קיר מסך דאבל סקין

קיר מסך

קיר מסך דאבל סקין

קו בניין

גבול מגרש

A

A

B

B

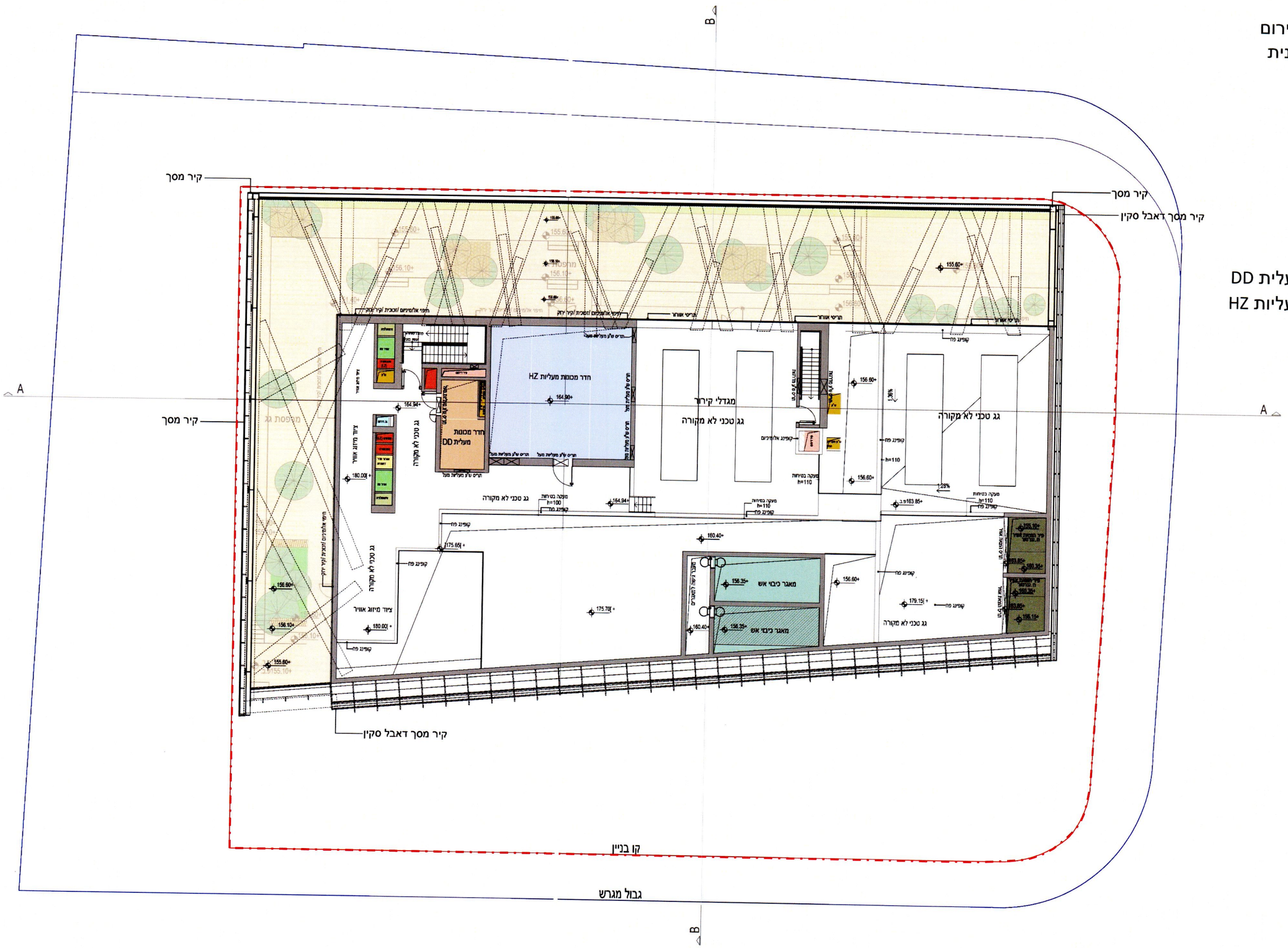
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יונין נכסים בע"מ
קבוצת יונין

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בתך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03666130
Email info@mzarc.com

קנ"מ
1:250

תכנית קומה 40
קומת גג שניה



מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- חדר מכונות מעלית DD
- חדר מכונות מעליות HZ
- מאגר מים
- הוצאת אוויר

תכנית קומה 41
קומת גג שלישית

קנ"מ
1:250

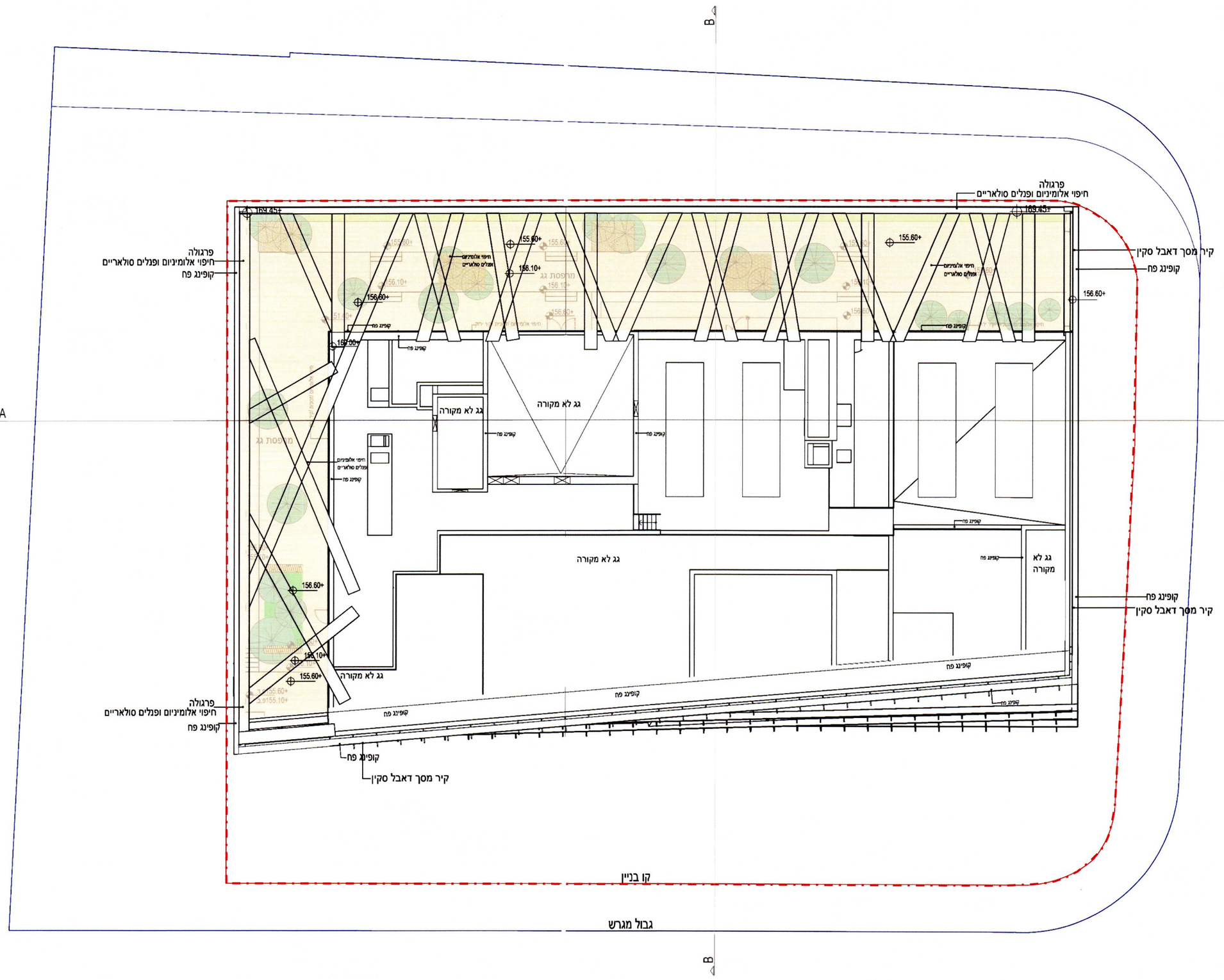
MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113C
Email info@mzarc.com

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

מקרא

- מנדפים
- אגזוז גנרטור חירום
- איוורור ח. דחסנית
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- חדר מכונות מעלית DD
- חדר מכונות מעליות HZ
- הוצאת אוויר



תכנית קומת גג עליון

קנ"מ
1:250

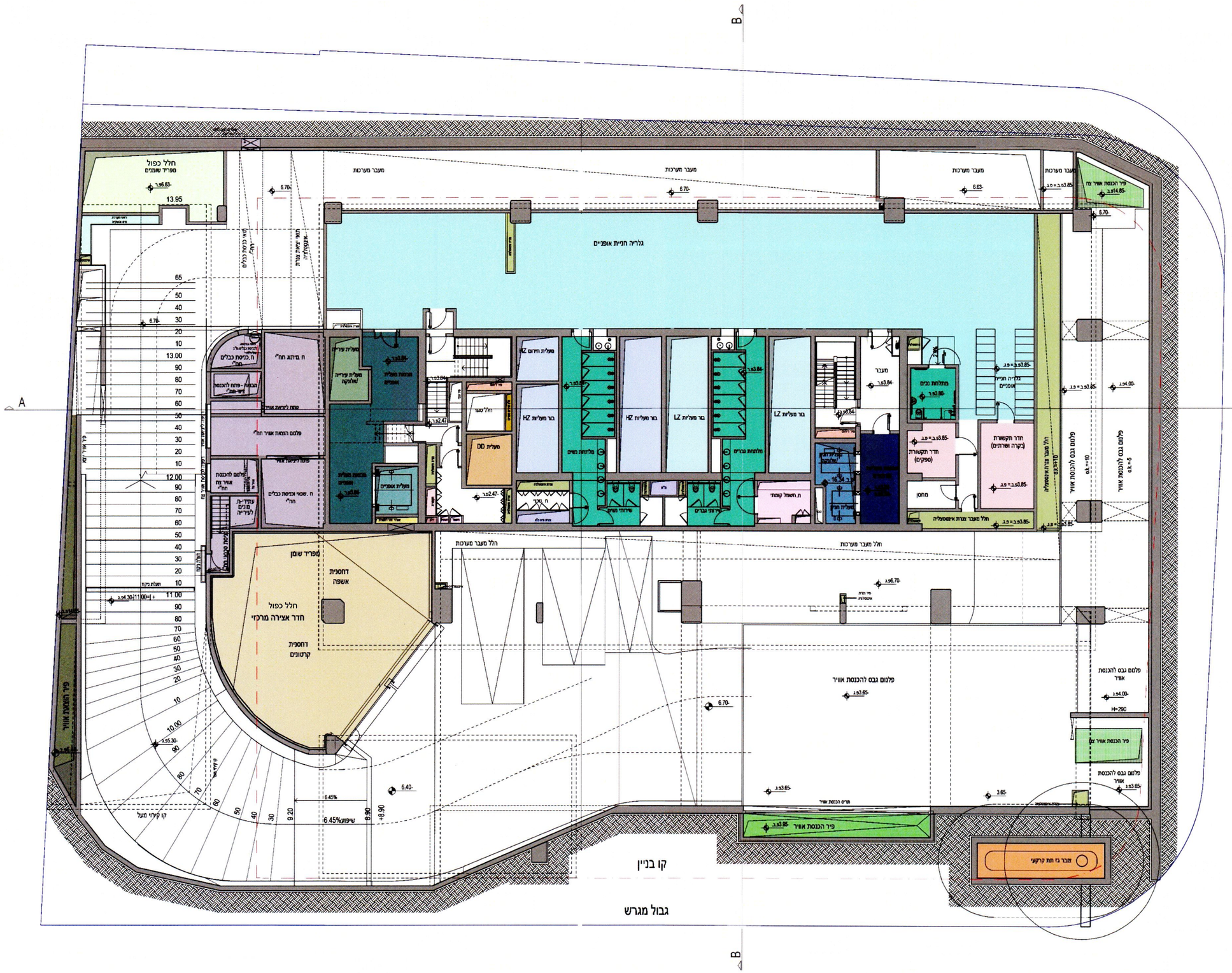
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בחוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com

מקרא

- גלריית חניות אופניים
- מלתחות
- מעלית אופניים
- מבואת מעלית אופניים
- מעליות עירייה
- חדרי חשמל חח"י
- חדר אצירת אשפה מרכזי
- איוורור ח. דחסנית
- הוצאת אוויר
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- מפריד שומנים
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מעליות חניון
- מבואת מעליות חניון
- צובר גז
- ראש מערכת מים והשקיה



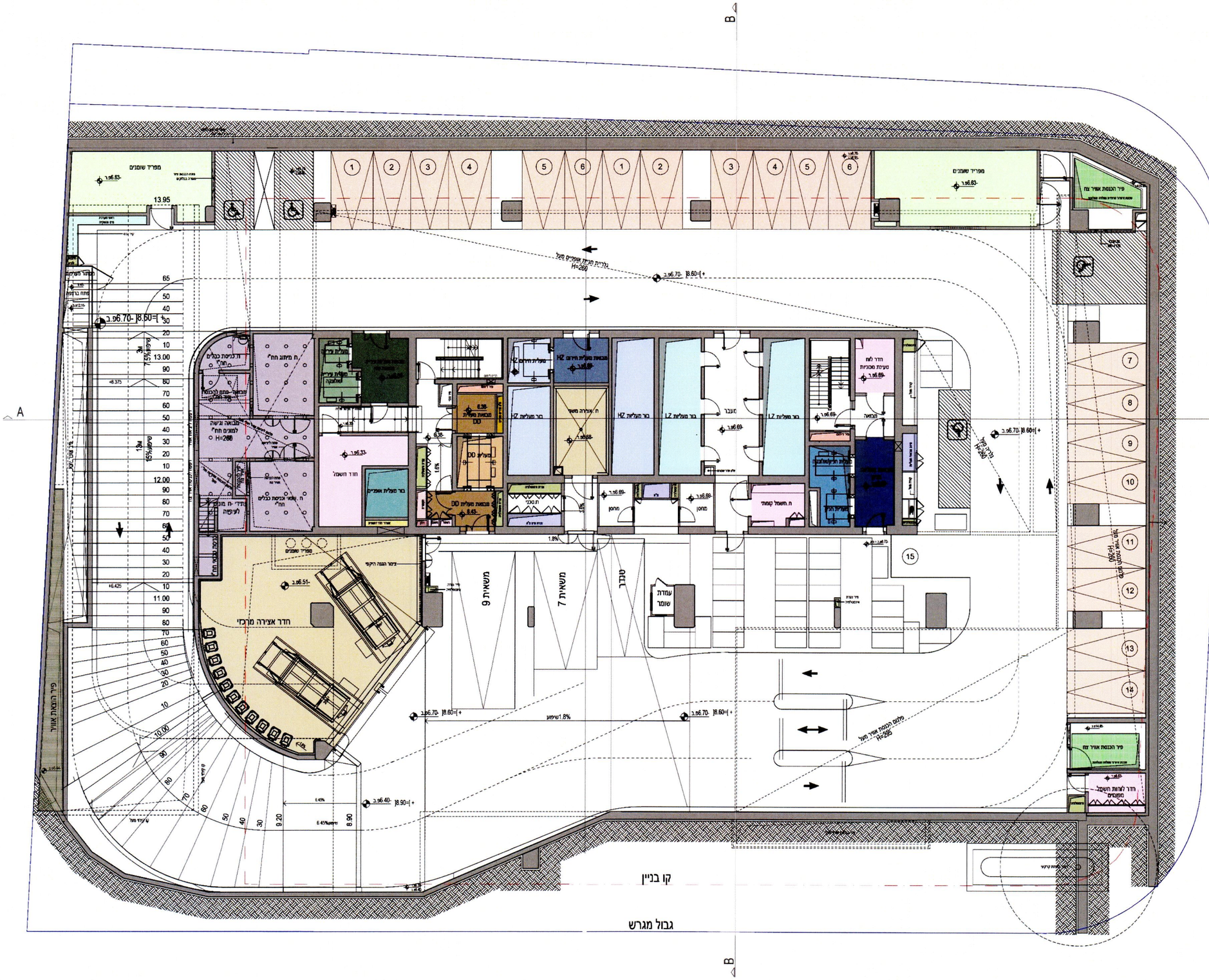
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בתך 34 תל אביב 6416137
טלפון 039661430
Email Info@mzarc.com

קנ"מ
1:250

תכנית קומת מרתף 1-



מקרא

- מעלית אופניים
- מעליות עירייה
- מבואת מעליות עירייה
- חדרי חשמל חח"י
- חדר אצירת אשפה מרכזי
- איוורור ח. דחסנית
- הוצאת אוויר
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- מפריד שומנים
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מבואת מעלית HZ
- מעליות LZ
- מעליות חניון
- מבואת מעליות חניון
- צובר גז
- ראש מערכת מים והשקיה
- חניות חניון ציבורי

תכנית קומת מרתף 2-

קנ"מ
1:250

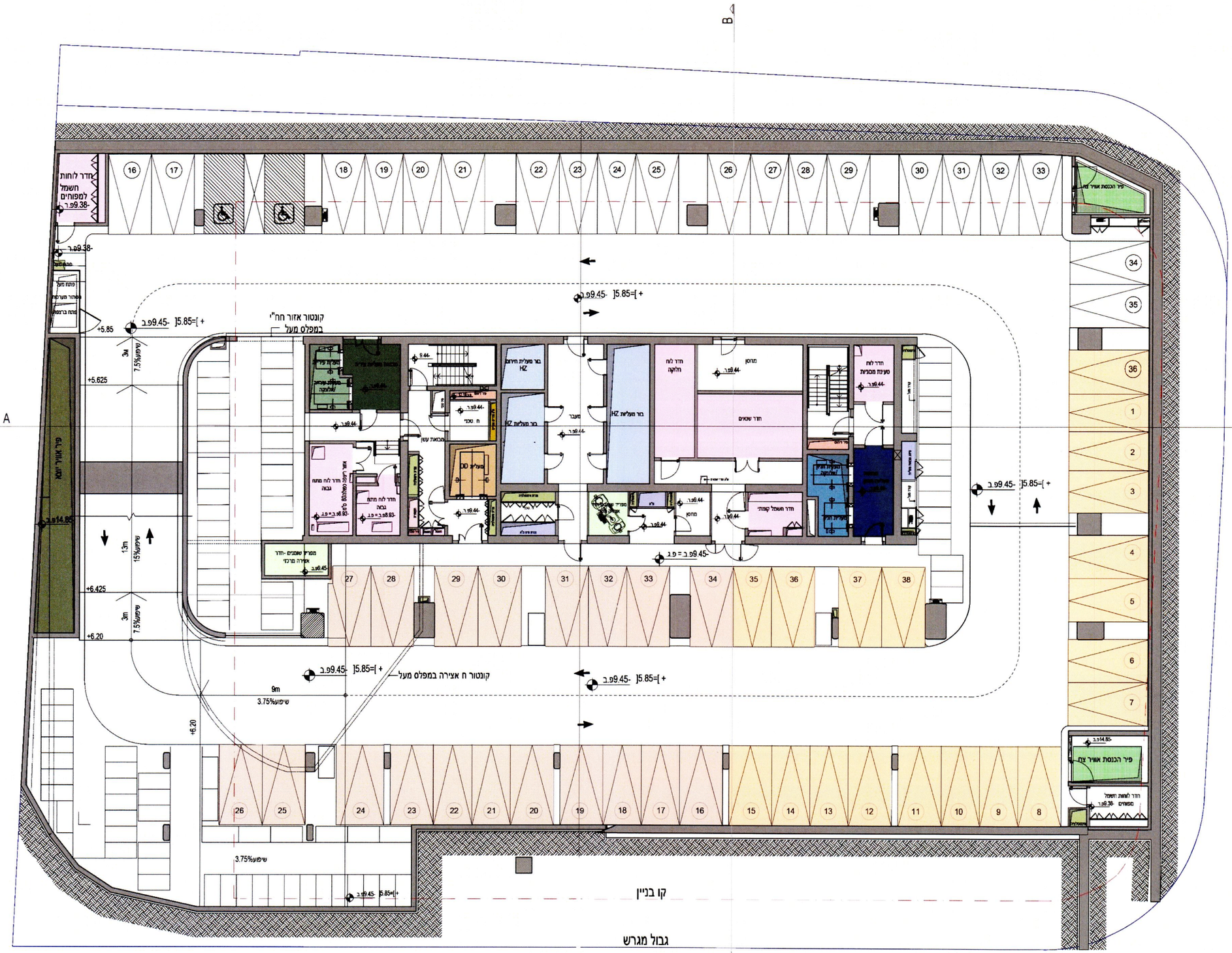
משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה

מקרא

- מעליות עירייה
- מבואת מעליות עירייה
- הוצאת אוויר
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- מפריד שומנים
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מעליות LZ
- מעליות חניון
- מבואת מעליות
- צובר גז
- ראש מערכת מים והשקיה
- חניות חניון ציבורי
- חניות עובדי עירייה



משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
6416107 ת.ד. 34 תל אביב
035661130 טלפון
Info@mzarc.com Email

קנ"מ
1:250

תכנית קומת מרתף 3-

מקרא

- מעליות עירייה
- בור שאיבה
- הוצאת אוויר
- אינסטלציה
- הכנסת אוויר
- חדר משאבות מים
- תקשורת
- דלק
- דיחוס
- חשמל
- ש"ע
- מיזוג אוויר
- מעלית DD
- מעליות HZ
- מאגרי מים
- מעליות חניון
- מבואת מעליות



משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יונין נכסים בע"מ
קבוצת יונין

מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 035661430
Email Info@mzarc.com

קנ"מ
1:250

תכנית קומת מרתף 4-5

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' הברזל 36 תל-אביב 6971054 טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

חתך A–A

1:250

קנ"מ

משרדים
בשלב ב' (לאחר תוספת שטחים מבוקשת)
מבנה ציבור
חדר גנרטור
גרם מדרגות
חדרי חשמל וחו"י
הוצאת אוויר
חכנסת אוויר
מיזוג אוויר
ש"ע
חדר מכונות מעליות
מעליות HZ
חדר מעליות LZ
מסחר
גלריות
חדרי מאגרי מים
חדרי מעליות LLZ

42 גג מכני
41 גג מכני
40 גג מכני
39 גג מכני \ מרפסת גג
קומה 38
קומה 37
קומה 36
קומה 35
קומה 34
קומה 33
קומה 32
קומה 31
קומה 30
קומה 29
קומה 28
קומה 27
קומה 26
קומה 25
קומה 24
קומה 23
קומה 22
קומה 21
קומה 20
קומה 19
קומה 18
קומה 17
קומה 16
קומה 15
קומה 14
קומה 13
קומה 12
קומה 11
קומה 10
קומה 9
קומה 8
קומה 7
קומה 6
קומה 5
קומת גלריה מסחרית
קומה 4
קומה 3
קומה 2
קומה 1
קומת קרקע
קומת מרתף 1
קומת מרתף 2
קומת מרתף 3
קומת מרתף 4
קומת מרתף 5

+170.00 [+185.30] RF_P43
+167.00 [+182.30] RF_P42
+163.20 [+178.50] RF_P41
+159.40 [+174.70] RF_P40
+155.60 [+170.90] RF_P39
+151.40 [+166.70] HZ_P38
+147.60 [+162.90] HZ_P37
+143.80 [+159.10] HZ_P36
+140.00 [+155.30] HZ_P35
+136.20 [+151.50] HZ_P34
+132.40 [+147.70] HZ_P33
+128.20 [+143.50] HZ_P32
+124.00 [+139.30] HZ_P31
+120.20 [+135.50] HZ_P30
+116.40 [+131.70] HZ_P29
+112.60 [+127.90] HZ_P28
+108.80 [+124.10] MZ_P27
+105.00 [+120.30] MZ_P26
+101.20 [+116.50] MZ_P25
+97.40 [+112.70] MZ_P24
+93.60 [+108.90] MZ_P23
+89.40 [+104.70] MZ_P22
+85.20 [+100.50] LZ_P21
+81.40 [+96.70] LZ_P20
+77.60 [+92.90] LZ_P19
+73.80 [+89.10] LZ_P18
+70.00 [+85.30] LZ_P17
+66.20 [+81.50] LZ_P16
+62.40 [+77.70] LZ_P15
+58.60 [+73.90] LZ_P14
+54.80 [+70.10] LZ_P13
+50.60 [+65.90] LZ_P12
+46.40 [+61.70] LZ_P11
+42.60 [+57.90] LZ_P10
+38.80 [+54.10] LZ_P09
+35.00 [+50.30] LZ_P08
+31.20 [+46.50] LZ_P07
+27.40 [+42.70] LZ_P06
+23.60 [+38.90] LZ_P05
+19.80 [+35.10] LZ_P04
+16.00 [+31.30] LZ_P03
+11.95 [+27.25] LZ_P02
+7.90 [+23.20] LZ_P01
+4.60 [+19.90] GR_P01
+0.00 [+15.30] GR_P00
-3.95 [+11.35] BS_B-1
-6.70 [+8.60] BS_B-2
-9.45 [+5.85] BS_B-3
-12.15 [+3.15] BS_B-4
-14.85 [+0.45] BS_B-5

270 275 275 270 395 460 330 405 405 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 380 300

חתך A–A

מקרא

- מעלית
- מדרגות
- אחר, ר"ם
- חדר אשפה ופח
- חדר אופניים ועגלות
- מדרגות ZL
- מדרגות HZ
- חדר מכונות מעלית
- ש"ע
- מיזוג אויר
- הכנה מערכת סולארית
- חדר חלוקת
- מדרגות ZLL
  (לאחר חיזוק ממ"ד בדיעבד)
- לקומה מוסכית למעלה ב.
- מעלית

42	יח' מכרז	
41	יח' מכרז	
40	יח' מכרז	
39	יח' מכרז \	
	מרפסת יח'	
38	חדר מכונות מעלית	
37	חדר חלוקת	
36	גג מוגבה	
35	חדר מכונות מעלית	
34	חדר	
33	חדר	
32	חדר מרפסת	
31	חדר	
30	חדר	
29	חדר	
28	חדר	
27	חדר	
26	חדר	
25	חדר	
24	חדר	
23	חדר	
22	חדר מרפסת	
21	חדר	
20	חדר	
19	חדר	
18	חדר	
17	חדר	
16	חדר	
15	חדר	
14	חדר	
13	חדר	
12	חדר	
11	חדר	
10	חדר	
9	חדר	
8	חדר	
7	חדר	
6	חדר	
5	חדר	
4	חדר	
3	חדר	
2	חדר	
1	חדר	
	חדר מדרגות	

GR_P00	+0.00 [+15.30]
GR_P01	+4.60 [+19.90]
LZ_P02	+7.90 [+23.20]
LZ_P03	+11.95 [+27.25]
LZ_P04	+16.00 [+31.30]
LZ_P042	+19.80 [+35.10]
LZ_P05	+23.60 [+38.90]
LZ_P06	+27.40 [+42.70]
LZ_P07	+31.20 [+46.50]
LZ_P08	+35.00 [+50.30]
LZ_P09	+38.80 [+54.10]
LZ_P10	+42.60 [+57.90]
LZ_P11	+46.40 [+61.70]
LZ_P12	+50.60 [+65.90]
LZ_P13	+54.80 [+70.10]
LZ_P14	+58.60 [+73.90]
LZ_P15	+62.40 [+77.70]
LZ_P16	+66.20 [+81.50]
LZ_P17	+70.00 [+85.30]
LZ_P18	+73.80 [+89.10]
LZ_P19	+77.60 [+92.90]
LZ_P20	+81.40 [+96.70]
LZ_P21	+85.20 [+100.50]
MZ_P22	+89.40 [+104.70]
MZ_P23	+93.60 [+108.90]
MZ_P24	+97.40 [+112.70]
MZ_P25	+101.20 [+116.50]
MZ_P26	+105.00 [+120.30]
MZ_P27	+108.80 [+124.10]
HZ_P28	+112.60 [+127.90]
HZ_P29	+116.40 [+131.70]
HZ_P30	+120.20 [+135.50]
HZ_P31	+124.00 [+139.30]
HZ_P32	+128.20 [+143.50]
HZ_P33	+132.40 [+147.70]
HZ_P34	+136.20 [+151.50]
HZ_P35	+140.00 [+155.30]
HZ_P36	+143.80 [+159.10]
HZ_P37	+147.60 [+162.90]
HZ_P38	+151.40 [+166.70]
RF_P38	+155.60 [+170.90]
RF_P40	+159.40 [+174.70]
RF_P41	+163.20 [+178.50]
RF_P42	+167.00 [+182.30]
RF_P43	+170.00 [+185.30]

BS_B-1	-3.95 [+11.35]
BS_B-2	-6.70 [+8.60]
BS_B-3	-9.45 [+5.85]
BS_B-4	-12.15 [+3.15]
BS_B-5	-14.85 [+0.45]

395	
460	
330	
405	
405	
380	
380	
380	
380	
380	
380	
380	
420	
380	
380	
380	
380	
380	
380	
420	
420	
380	
380	
380	
380	
380	
420	
380	
380	
380	
420	
380	
380	
380	
300	

275	
275	
270	
270	
270	

170.00+	185.30=[+]
169.40+	
166.60+	
165.05+	
164.80+	
164.08+	
163.75+	
160.40+	
156.85+	
156.75+	
155.10+	
14.52+	170.00+
14.52+	185.28=[+]

14.85-	
12.15-	
14.85-	
9.49-	
9.49-	
6.35-	
6.35-	
0.76-	
0.00+	
2.10-	
5.58-	
12.15-	

400	
400	
7.35+	
14.50+	
14.52+	

0.70	
0.70	
0.70	

דניאל אבני אדריכלים בע"מ
רח' הברזל 36 תל אביב-יפו 03 545 0500 : טל' 03 545 0505

חתך B–B כולל

מפלס 470, מפלס מעוז מע"ר בע"מ

1:250

- מעלית
- גרעין בטיחות לפיתרון
- חלל לתאורה טבעית (לאחר מיפוי מפורט בהיתר)
- חלל חשמל
- חלל משאבות מים
- אחזקה מים
- מקלחת
- מבואה
- מרחב אוויר
- אזורי עיבוי
- קרקעית חדרים אוגדים

42	גג מכון				
41	גג מכון				
40	גג מכון				
39	גג מכון \				
	מרפסת גג				
38	חדר				
37	חדר				
36	חדר				
35	חדר				
34	חדר				
33	חדר				
32	חדר				
31	חדר				
30	חדר				
29	חדר				
28	חדר				
27	חדר				
26	חדר				
25	חדר				
24	חדר				
23	חדר				
22	חדר				
21	חדר				
20	חדר				
19	חדר				
18	חדר				
17	חדר				
16	חדר				
15	חדר				
14	חדר				
13	חדר				
12	חדר				
11	חדר				
10	חדר				
9	חדר				
8	חדר				
7	חדר				
6	חדר				
5	חדר				
4	חדר				
3	חדר				
2	חדר				
1	חדר				
	חדר מדרגות				
	חדר מדרגות				
	חדר מדרגות

מיכל אדריכלים בע"מ
רח' הברזל 36, תל אביב-יפו 6971054
טל: 03 545 0500 | פקס: 03 545 0505

חתך B-B כללי

מקרא לחתך: מספר קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת

- מעלית
- חדר מדרגות
- מרפסת
- מבואה
- מגורים אופציונלי
- חדר משאבות
- מחסן, מ.ב
- חניה, מ.ב
- חדר אשפה, מ.ב
- לקומה מתחתית למעט ב.
- מעלית
- מבואה ציבורית
- מגורים אופציונלי

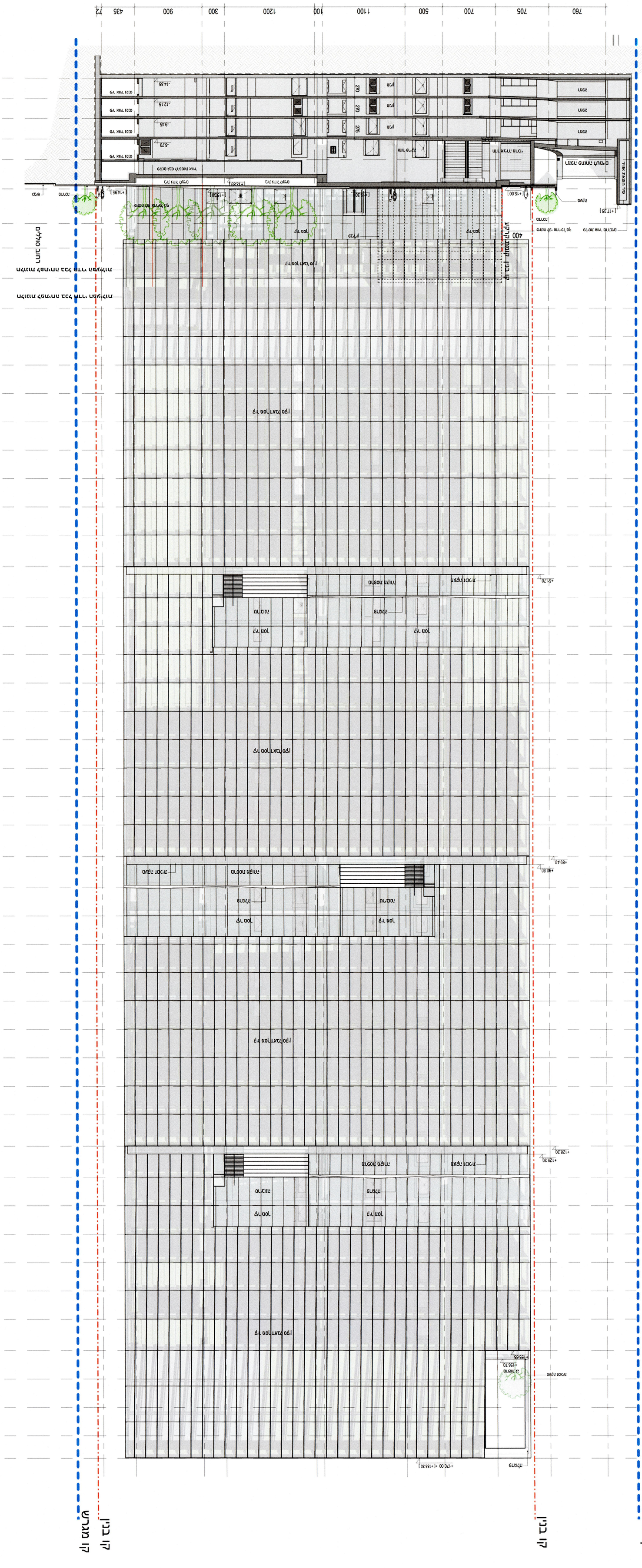
| | | |

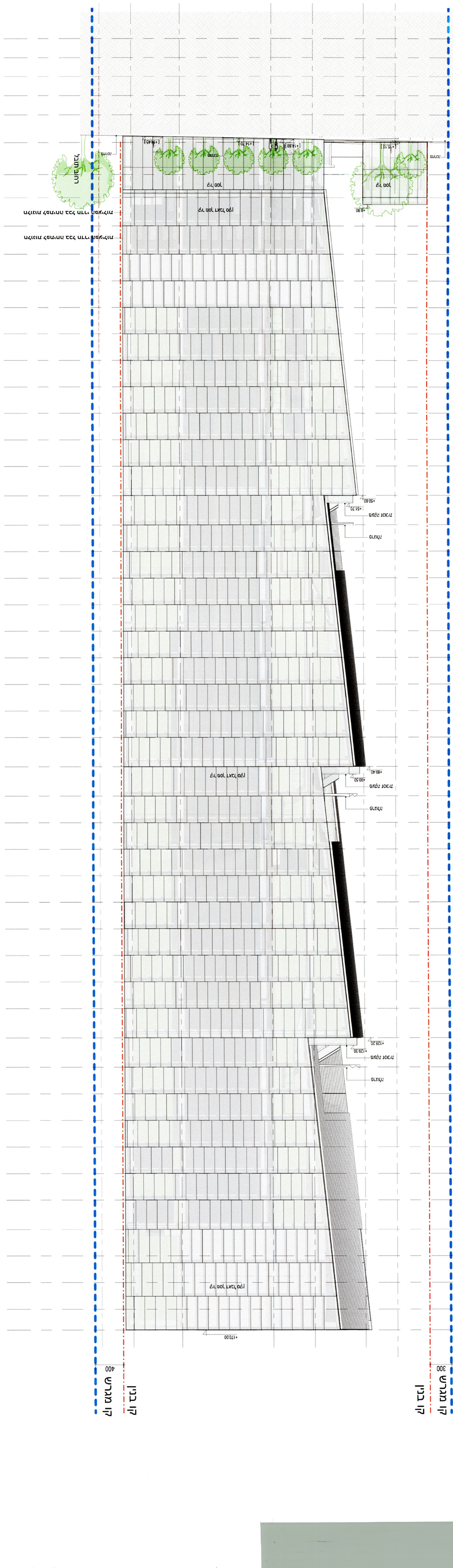
דניאל כהן אדריכלות בע"מ
רח' הגפן 36, מגדל העמקים
טל: 03 545 0500 | פקס: 03 545 0505

חתך רוחבי

קנ"מ 1:250

+170.00	[+185.30]		
+167.00	[+182.30]	300	קומת גג חלקית
+163.20	[+178.50]	380	קומה 41 מבוי
+159.40	[+174.70]	380	קומה 40 מבוי
+155.60	[+170.90]	380	קומה 39 מבוי \ 41 מפלס
+151.40	[+166.70]	420	קומה 38
+147.60	[+162.90]	380	קומה 37
+143.80	[+159.10]	380	קומה 36
+140.00	[+155.30]	380	קומה 35
+136.20	[+151.50]	380	קומה 34
+132.40	[+147.70]	380	קומה 33
+128.20	[+143.50]	420	קומה 32
+124.00	[+139.30]	420	קומה 31
+120.20	[+135.50]	380	קומה 30
+116.40	[+131.70]	380	קומה 29
+112.60	[+127.90]	380	קומה 28
+108.80	[+124.10]	380	קומה 27
+105.00	[+120.30]	380	קומה 26
+101.20	[+116.50]	380	קומה 25
+97.40	[+112.70]	380	קומה 24
+93.60	[+108.90]	380	קומה 23
+89.40	[+104.70]	420	קומה 22
+85.20	[+100.50]	420	קומה 21
+81.40	[+96.70]	380	קומה 20
+77.60	[+92.90]	380	קומה 19
+73.80	[+89.10]	380	קומה 18
+70.00	[+85.30]	380	קומה 17
+66.20	[+81.50]	380	קומה 16
+62.40	[+77.70]	380	קומה 15
+58.60	[+73.90]	380	קומה 14
+54.80	[+70.10]	380	קומה 13
+50.60	[+65.90]	420	קומה 12
+46.40	[+61.70]	420	קומה 11
+42.60	[+57.90]	380	קומה 10
+38.80	[+54.10]	380	קומה 9
+35.00	[+50.30]	380	קומה 8
+31.20	[+46.50]	380	קומה 7
+27.40	[+42.70]	380	קומה 6
+23.60	[+38.90]	380	קומה 5
+19.80	[+35.10]	380	קומת קרקע
+16.00	[+31.30]	380	קומה 4
+11.95	[+27.25]	380	קומה 3
+7.90	[+23.20]	405	קומה 2
+4.60	[+19.90]	330	קומה 1
+0.00	[+15.30]	460	קומת קרקע
-3.95	[+11.35]	395	קומה מרתף 1
-6.70	[+8.60]	275	קומה מרתף 2
-9.45	[+5.85]	275	קומה מרתף 3
-12.15	[+3.15]	270	קומה מרתף 4
-14.85	[+0.45]	270	קומה מרתף 5


קו בניין צדדי
קו בניין קדמי
קו בניין אחורי
גבול מגרש
גבול מגרש
קו בניין צדדי
קו בניין אחורי
קו בניין קדמ



מגדל אלקטרה תל אביב בע"מ
רח' יהודה הלוי 37, תל אביב-יפו 65220
טל: 03 545 0500 | פקס: 03 545 0505

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' הארבעה 28, תל אביב-יפו 6473925
טל: 03 545 0500 | פקס: 03 545 0505

חזית מזרחית

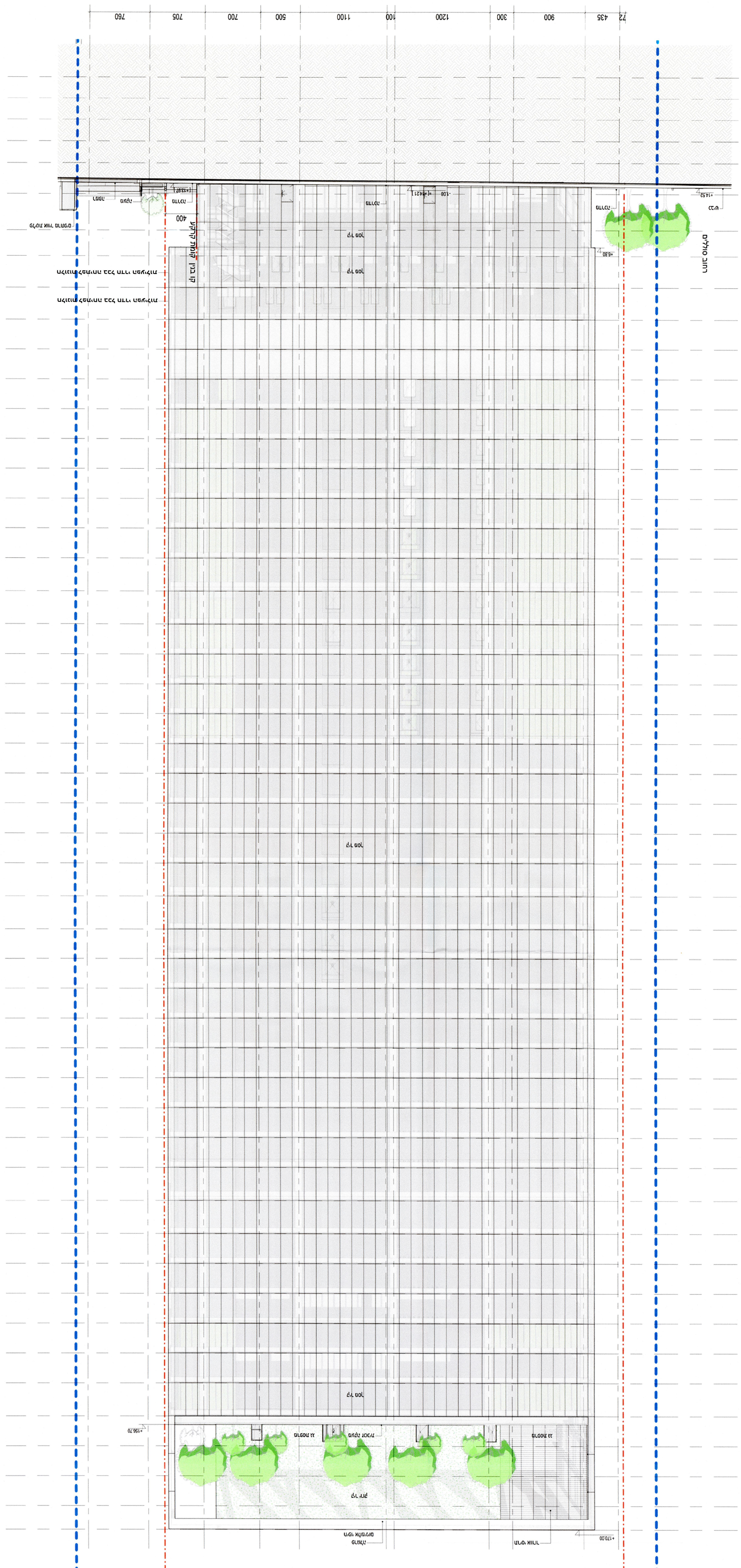
1:250

דניאל אדריכלים בע"מ
רח' הברזל 36, תל אביב-יפו 6971054
טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

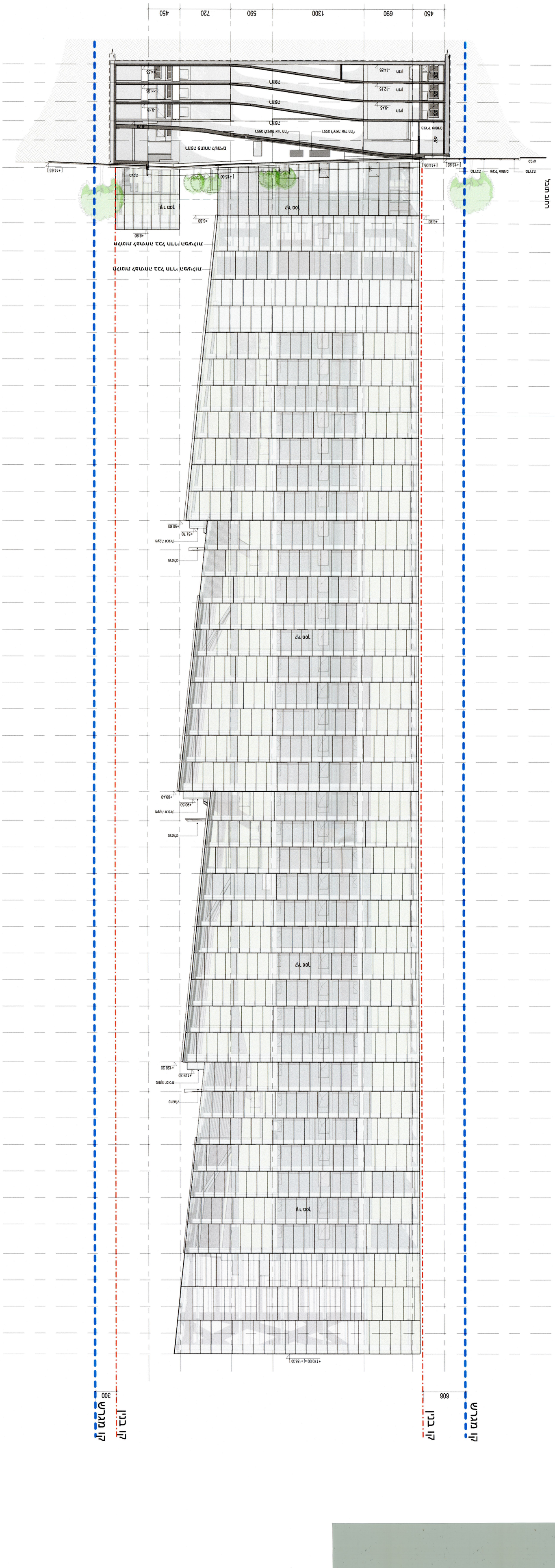
חתך א-א

קנ"מ 1:250

+170.00	=[+185.30]	
+167.00	=[+182.30]	מפלס גג עליון
+163.20	=[+178.50]	מפלס גג תחתון
+159.40	=[+174.70]	מפלס גג עליון
+155.60	=[+170.90]	מפלס 39 גג עליון \ מפלס גג
+151.40	=[+166.70]	קומה 38
+147.60	=[+162.90]	קומה 37
+143.80	=[+159.10]	קומה 36
+140.00	=[+155.30]	קומה 35
+136.20	=[+151.50]	קומה 34
+132.40	=[+147.70]	קומה 33
+128.20	=[+143.50]	קומה 32
+124.00	=[+139.30]	קומה 31
+120.20	=[+135.50]	קומה 30
+116.40	=[+131.70]	קומה 29
+112.60	=[+127.90]	קומה 28
+108.80	=[+124.10]	קומה 27
+105.00	=[+120.30]	קומה 26
+101.20	=[+116.50]	קומה 25
+97.40	=[+112.70]	קומה 24
+93.60	=[+108.90]	קומה 23
+89.40	=[+104.70]	קומה 22
+85.20	=[+100.50]	קומה 21
+81.40	=[+96.70]	קומה 20
+77.60	=[+92.90]	קומה 19
+73.80	=[+89.10]	קומה 18
+70.00	=[+85.30]	קומה 17
+66.20	=[+81.50]	קומה 16
+62.40	=[+77.70]	קומה 15
+58.60	=[+73.90]	קומה 14
+54.80	=[+70.10]	קומה 13
+50.60	=[+65.90]	קומה 12
+46.40	=[+61.70]	קומה 11
+42.60	=[+57.90]	קומה 10
+38.80	=[+54.10]	קומה 9
+35.00	=[+50.30]	קומה 8
+31.20	=[+46.50]	קומה 7
+27.40	=[+42.70]	קומה 6
+23.60	=[+38.90]	קומה 5
+19.80	=[+35.10]	קומה 4 חניה
+16.00	=[+31.30]	קומה 4
+11.95	=[+27.25]	קומה 3
+7.90	=[+23.20]	קומה 2
+4.60	=[+19.90]	קומה 1
+0.00	=[+15.30]	קומת קרקע
-3.95	=[+11.35]	קומת מרתף 1
-6.70	=[+8.60]	קומת מרתף 2
-9.45	=[+5.85]	קומת מרתף 3
-12.15	=[+3.15]	קומת מרתף 4
-14.85	=[+0.45]	קומת מרתף 5


760 705 700 500 1100 100 1200 300 900 435 72
קו בניין
קו בניין
קו בניין

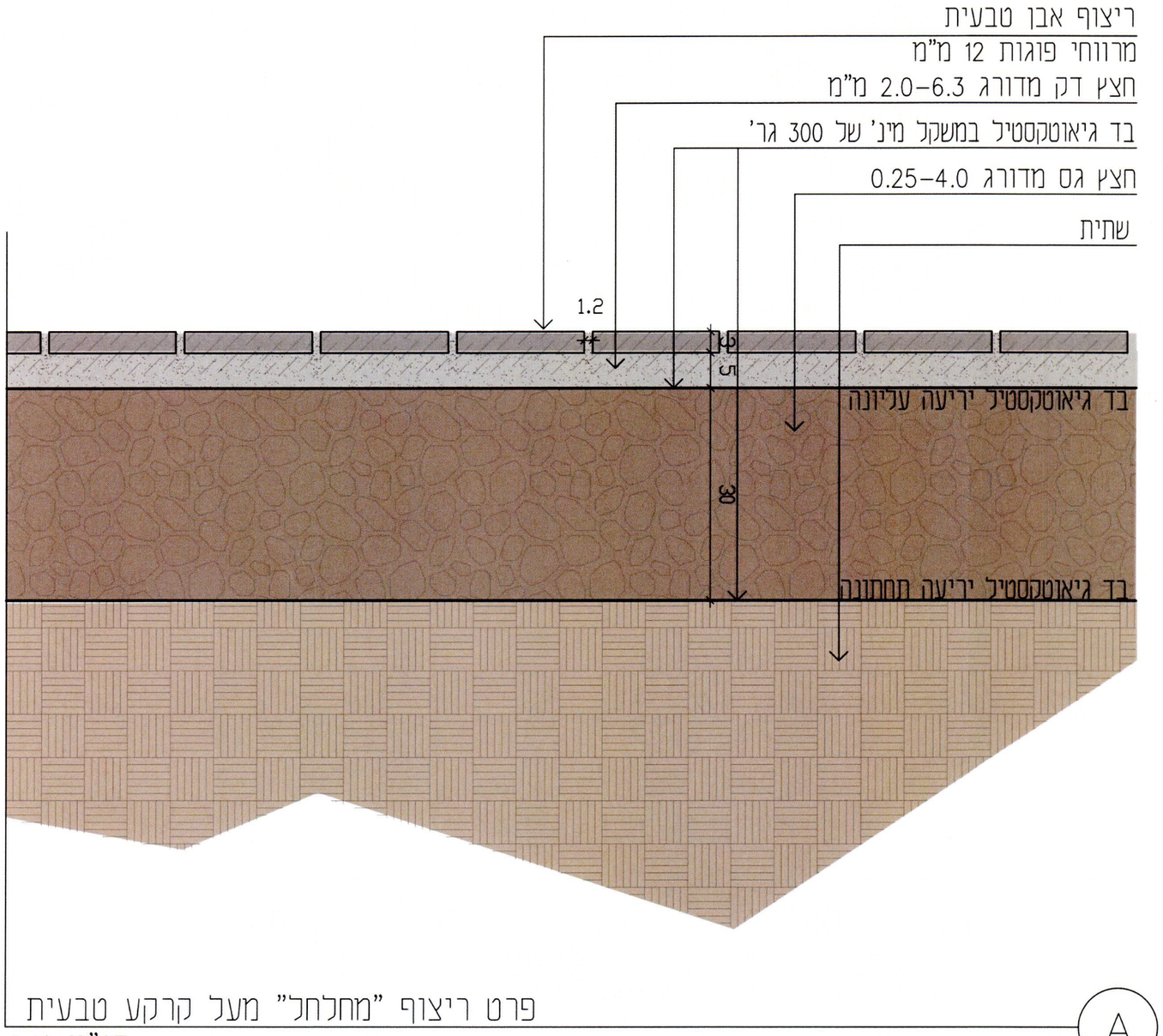
דניאל בוכריס אדריכלים בע"מ
רח' הברזל 36, תל-אביב 69710 טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505



+170.00 =[+185.30]		
+167.00 =[+182.30]	300	קומה 42 מכ"ע
+163.20 =[+178.50]	380	קומה 41 מכ"ע
+159.40 =[+174.70]	380	קומה 40 מכ"ע
+155.60 =[+170.90]	380	קומה 39 מ"ע מכ"ע \ מרפסת גג
+151.40 =[+166.70]	420	קומה 38
+147.60 =[+162.90]	380	קומה 37
+143.80 =[+159.10]	380	קומה 36
+140.00 =[+155.30]	380	קומה 35
+136.20 =[+151.50]	380	קומה 34
+132.40 =[+147.70]	380	קומה 33
+128.20 =[+143.50]	420	קומה 32
+124.00 =[+139.30]	420	קומה 31
+120.20 =[+135.50]	380	קומה 30
+116.40 =[+131.70]	380	קומה 29
+112.60 =[+127.90]	380	קומה 28
+108.80 =[+124.10]	380	קומה 27
+105.00 =[+120.30]	380	קומה 26
+101.20 =[+116.50]	380	קומה 25
+97.40 =[+112.70]	380	קומה 24
+93.60 =[+108.90]	380	קומה 23
+89.40 =[+104.70]	420	קומה 22
+85.20 =[+100.50]	420	קומה 21
+81.40 =[+96.70]	380	קומה 20
+77.60 =[+92.90]	380	קומה 19
+73.80 =[+89.10]	380	קומה 18
+70.00 =[+85.30]	380	קומה 17
+66.20 =[+81.50]	380	קומה 16
+62.40 =[+77.70]	380	קומה 15
+58.60 =[+73.90]	380	קומה 14
+54.80 =[+70.10]	380	קומה 13
+50.60 =[+65.90]	420	קומה 12
+46.40 =[+61.70]	420	קומה 11
+42.60 =[+57.90]	380	קומה 10
+38.80 =[+54.10]	380	קומה 9
+33.20 =[+48.50]	380	קומה 8
+27.40 =[+42.70]	380	קומה 7
+23.60 =[+38.90]	380	קומה 6
+19.80 =[+35.10]	380	קומה 5
+16.00 =[+31.30]	380	קומה 4
+12.20 =[+27.50]	405	קומה 3
+8.40 =[+23.70]	405	קומה 2
+4.20 =[+19.50]	330	קומה 1
+0.00 =[+15.30]	460	קומת קרקע
-3.95 =[+11.35]	395	קומה מרתף 1
-6.70 =[+8.60]	275	קומה מרתף 2
-9.45 =[+5.85]	275	קומה מרתף 3
-12.15 =[+3.15]	270	קומה מרתף 4
-14.85 =[+0.45]	270	קומה מרתף 5

קנה מדה 1: 250

תוכנית

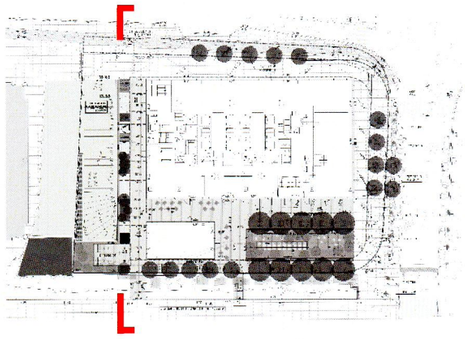




ריצוף מחלחל

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון
MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
בקוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com



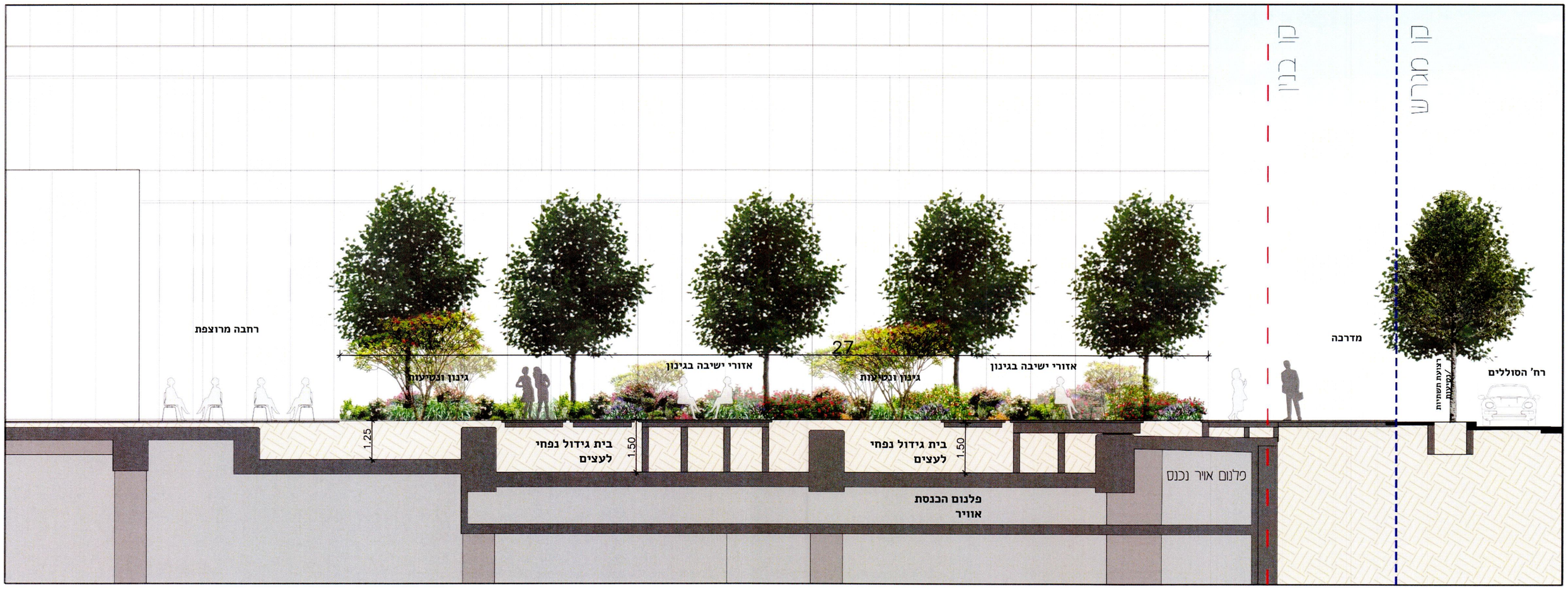


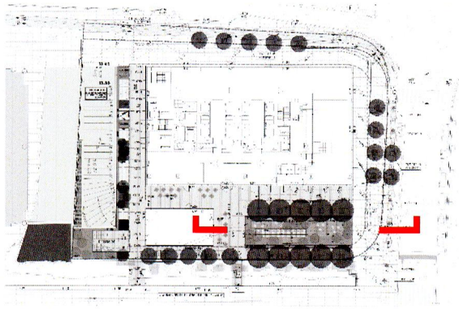
חתך אורך - מעבר

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

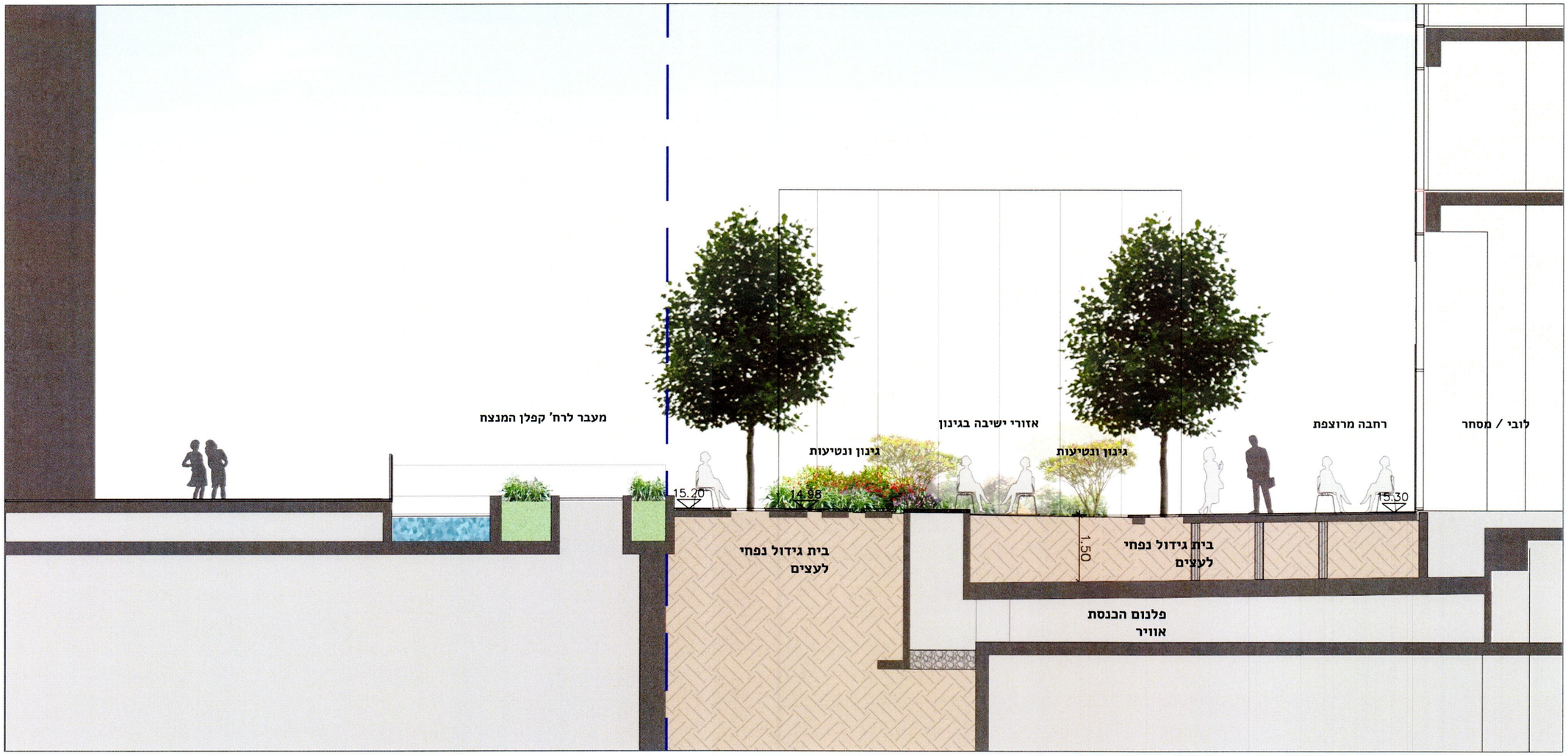
MAZA / מאזא
ארכיטקטורה

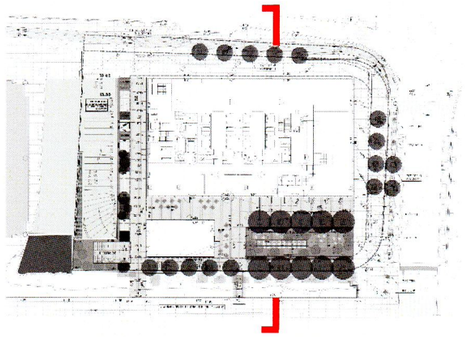




חתך אורך

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
יונין נכסים בע"מ
קבוצת יונין
מאזא / MAZA
אדריטקטורה
בלוך 34 תל אביב 6416137
טלפון 036661430
Email info@mzarc.com



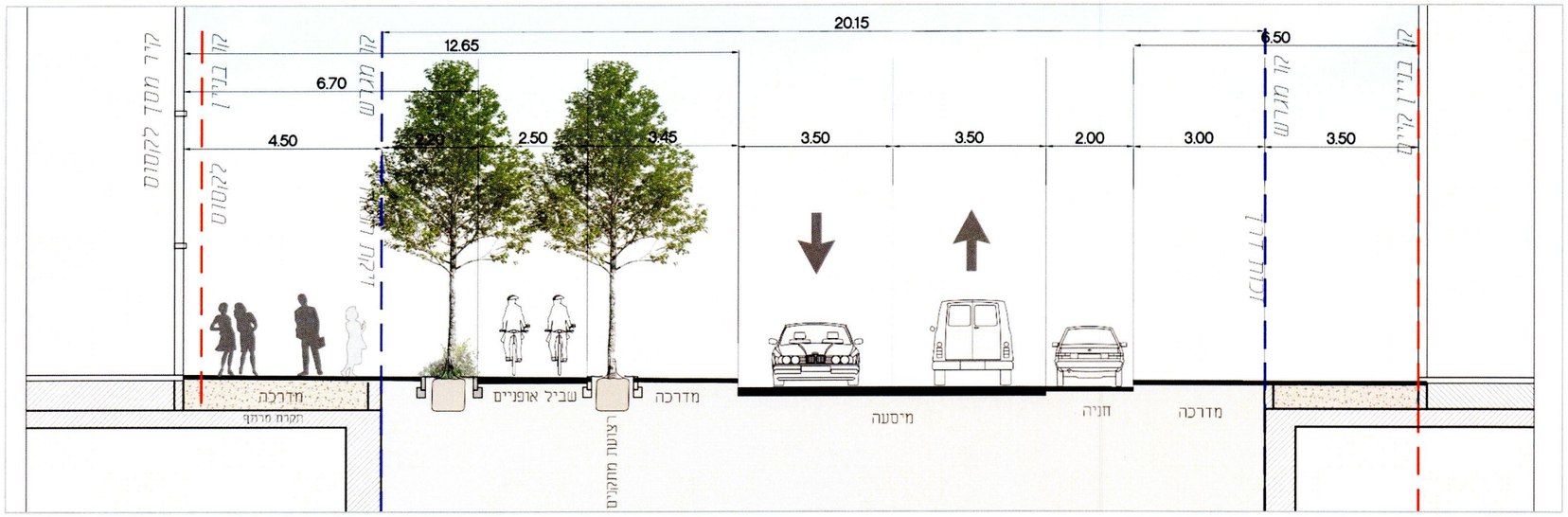


משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

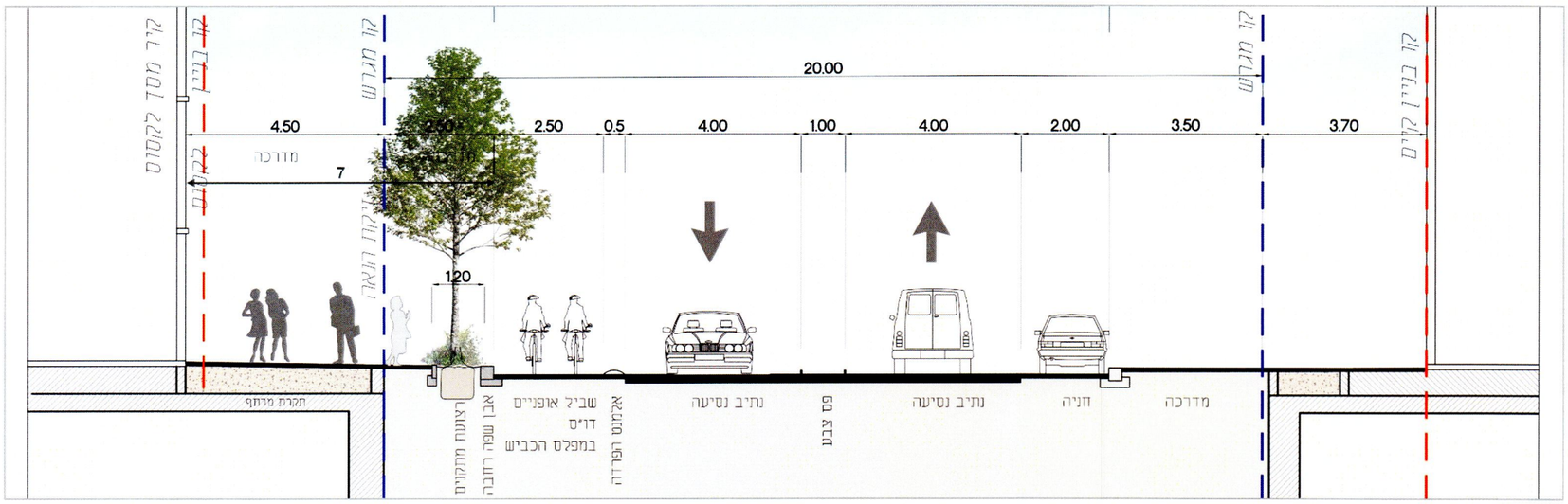
יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

MAZA / מאזא
ארכיטקטורה
כתר 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113
Email info@mzarc.com

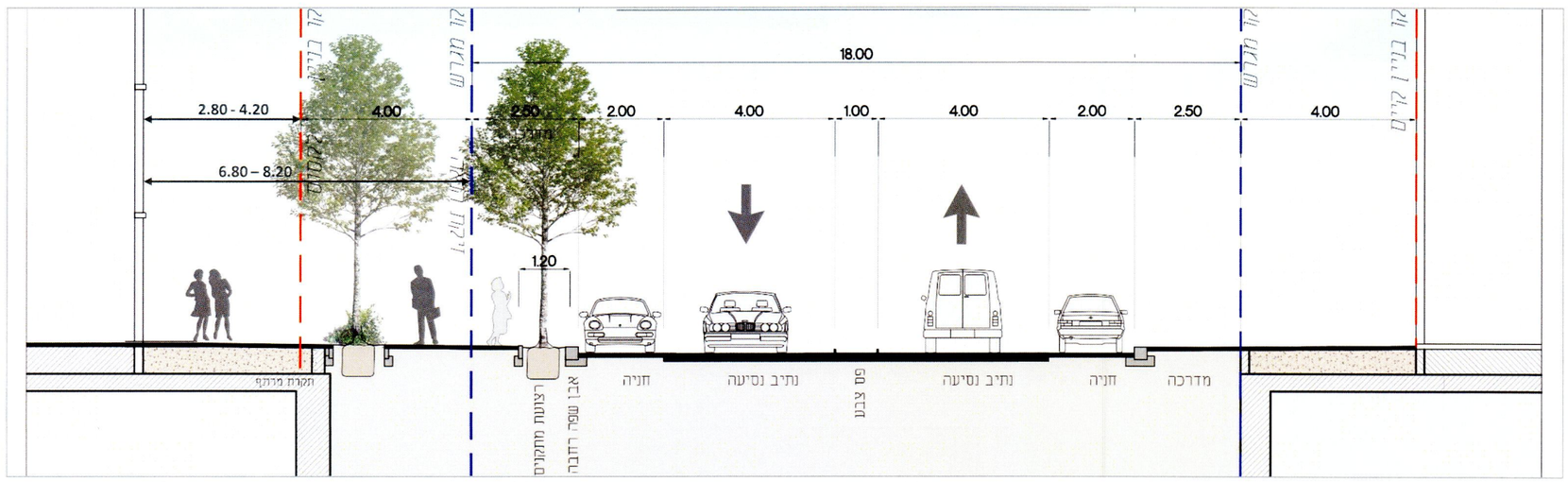
חתך אורך



רח' תובל – התחברות למצב קיים



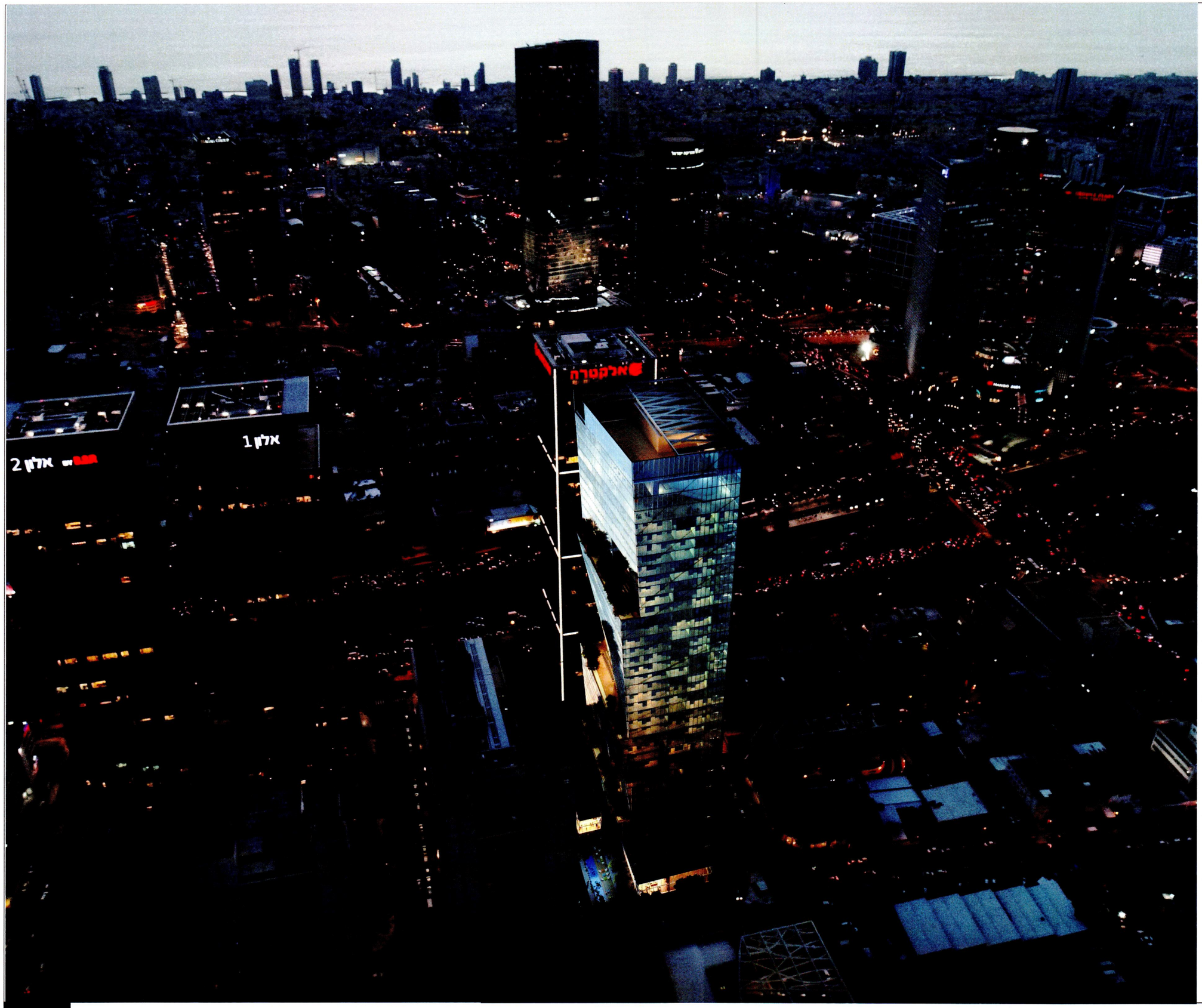
רח' תובל – הרחבת מסעה עתידית



רח' הסוללים

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505
יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון
מאזא / MAZA
ארכיטקטורה
כתוב 34 תל אביב 6416137
טלפון 03566113C
Email info@mzarc.com

מערכות בפיתוח



מבט ממזרח

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל: 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מבט מצפון מזרח

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור

מבט מכיוון רחוב הסוללים

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור

מבט מכיוון רחוב הסוללים

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מבט מהמרפסת

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מרפסת

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור



מרפסת גג

יוניון נכסים בע"מ
קבוצת יוניון

משה צור אדריכלים ובוני ערים
רח' הנמל 36 תל-אביב טל': 03 545 0500 פקס: 03 545 0505

משה צור

נספחים

מאזן תנועה

| | | |

דורון לנג
מומחה לטיפול בעצים
ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים
נייד: 050-6906465

24-5-2022

סקר עצים

מגדל לקסוס תל אביב

תכנית תא/4626

גוש 7094 חלקה 66

עורך הסקר : דורון לנג

קיבוץ גבעת חיים איחוד, ת.ד. 266 מיקוד 38935 • טל' 04-6369266 • פקס: 04-6369061 • e-mail: lang.doron@gmail.com

דורון לנג
מומחה לטיפול בעצים
יועץ בינוי/פיקוח/סקירת עצים
נייד: 050-6906465

ערכיות גבוה מאוד	17-20
ערכיות גבוה	14-16
ערכיות בינונית	7-13
ערכיות נמוכה	0-6

24/05/2022

סקר עצים מגדל לקסוס תל אביב

מספר עץ/פוליגון	מין העץ / תאור הפוליגון	מספר עצים	מספר גזעים	גובה עץ ממוצע (מטר)	קוטר גזע משוקלל (ס"מ)	חופת העץ במטר	ערך חופת העץ (1-5)	מצב בריאות העץ (0-5)	מיקום העץ (1-5)	ערך מין העץ (0-5)	סה"כ ערך העץ / פוליגון (0-20)	ערכיות העץ	אזור שורשים מוגן רדיוס במטר	שווי העץ ליחידה / פוליגון בש"ח	התכנות העתקה	סטטוס מוצע	הערות
1	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	20	3	2	4	5	3	14	ערכיות גבוהה	2	2,160	נמוכה	שימור	ערוגה ציבורית מגוננת
2	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	20	3	2	4	5	3	14	ערכיות גבוהה	2	2,160	נמוכה	שימור	ערוגה ציבורית מגוננת
3	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	25	3	2	4	5	3	14	ערכיות גבוהה	2.5	2,160	נמוכה	שימור	ערוגה ציבורית מגוננת
4	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	4	12,660	נמוכה	שימור	עץ רחוב
5	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	4	12,660	נמוכה	שימור	עץ רחוב
6	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	35	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	3.5	9,693	נמוכה	שימור	עץ רחוב
7	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	4	12,660	נמוכה	שימור	עץ רחוב
8	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	4	12,660	נמוכה	שימור	עץ רחוב
9	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	35	5	3	4	5	3	15	ערכיות גבוהה	3.5	9,693	נמוכה	שימור	עץ רחוב

דורון לנג
מומחה לטיפול בעצים
ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים
נייד: 050-6906465

24/05/2022 10:47

מספר תחנה

המלצה למתכנן רכוז ע"פ מיני עצים

מין העץ / פוליגון	תאור פוליגון	המלצה למתכנן					סה"כ
		ערכיות גבוהה מאוד	ערכיות גבוהה	ערכיות בינונית	ערכיות נמוכה		
ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae			3				3
קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana			6				6
Total		**0**	**9**	**0**	**0**		**9**
		0.0%	**100.0%**	**0.0%**	**0.0%**		**100.0%**

24/05/2022 10:47

דורון לנג
מומחה לטיפול בעצים
ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים
נייד: 050-6906465

טבלה מרכזת למתכנן / עורך הבקשה

מס	שם סוג	מספר עצים	כמות גזעים	גובה עץ (מטר)	קוטר (ס"מ)	ערך עץ (0-20)	תאור	סטטוס מוצע
1	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	20	14	ערכיות גבוהה	שימור
2	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	20	14	ערכיות גבוהה	שימור
3	ארכי-תמר אלכסנדרה Archontophoenix alexandrae	1	1	3	25	14	ערכיות גבוהה	שימור
4	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	15	ערכיות גבוהה	שימור
5	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	15	ערכיות גבוהה	שימור
6	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	35	15	ערכיות גבוהה	שימור
7	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	15	ערכיות גבוהה	שימור
8	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	40	15	ערכיות גבוהה	שימור
9	קורימביה (איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	1	1	5	35	15	ערכיות גבוהה	שימור

9

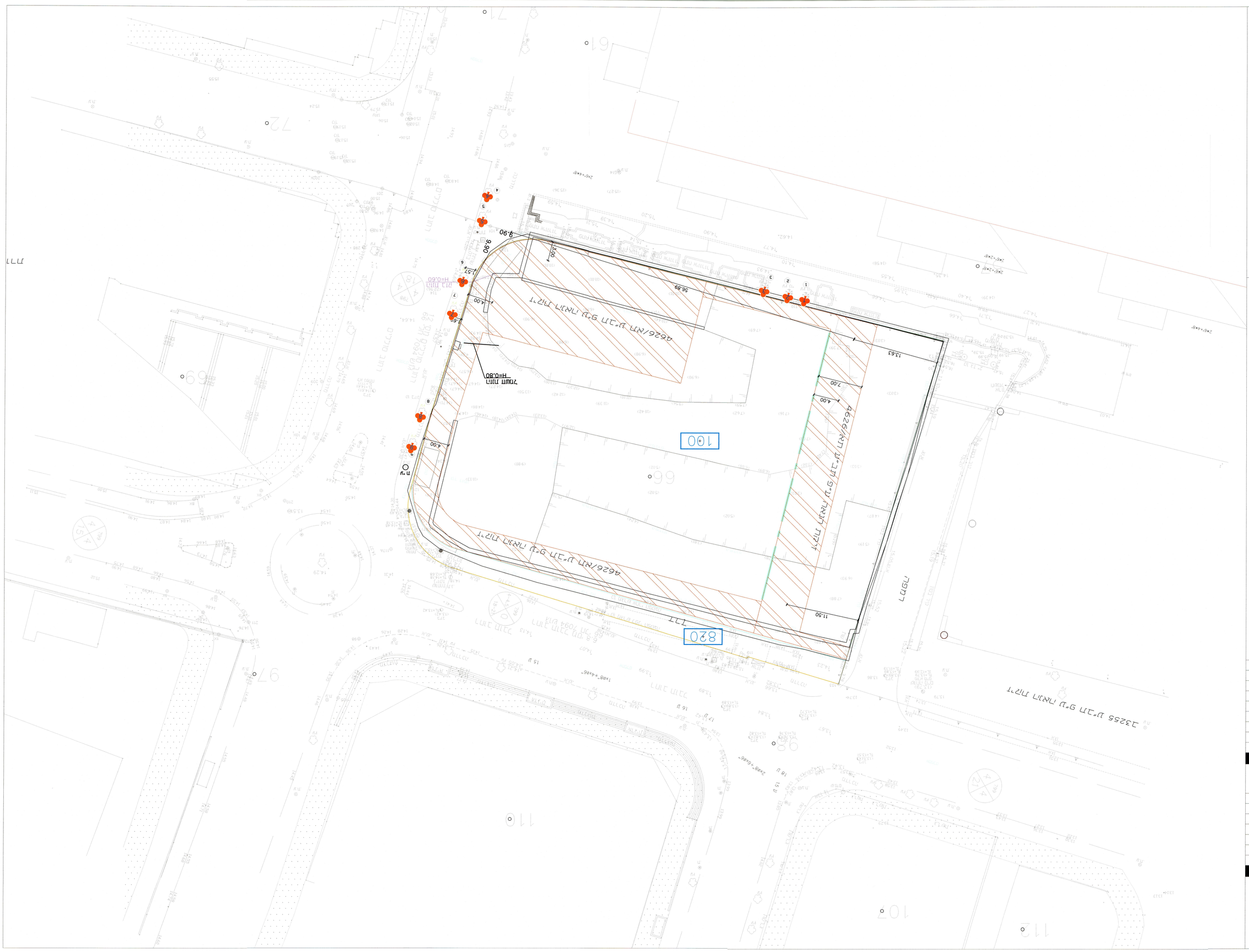
סה"כ עצים לשימור	100%	9
סה"כ עצים להעתקה	0%	0
סה"כ עצים לכריתה	0%	0

דורון לנג
מומחה לטיפול בעצים
ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים
נייד: 050-6906465

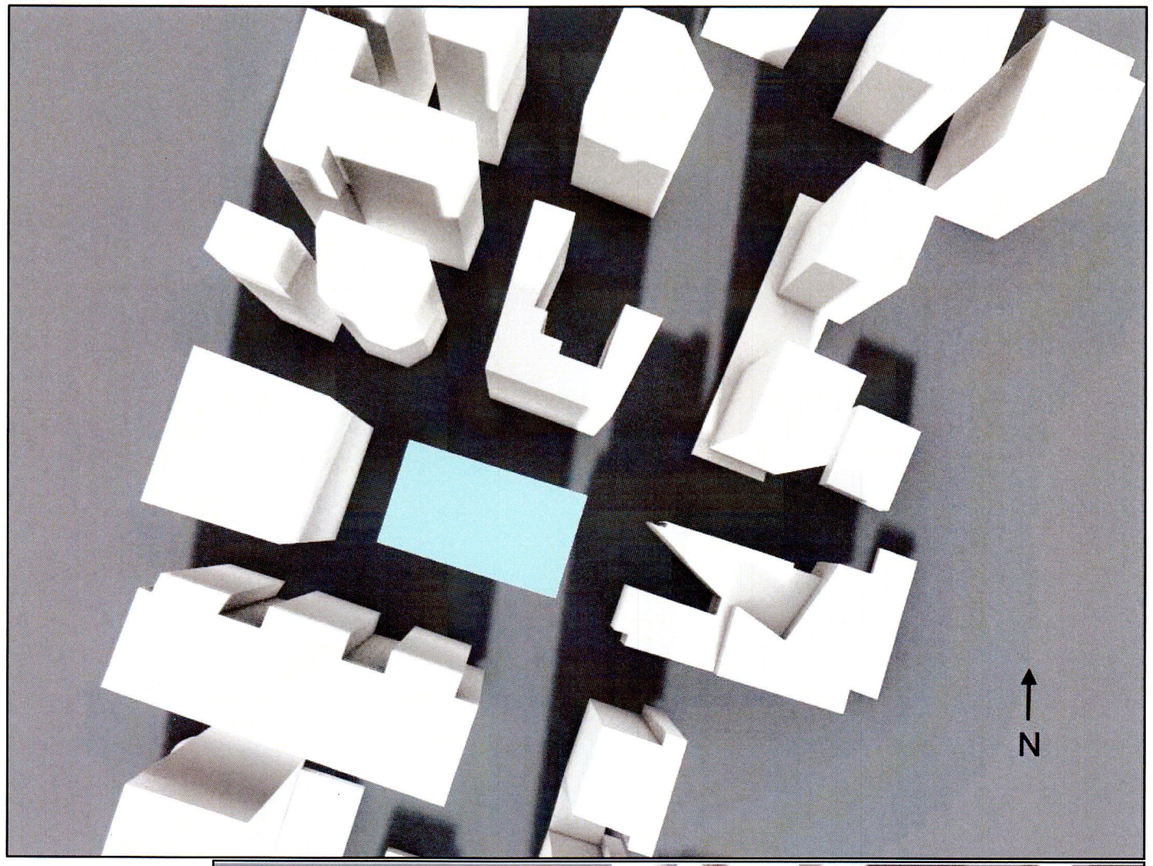
מגדל לקסוס תל אביב - תמונות סקר עצים

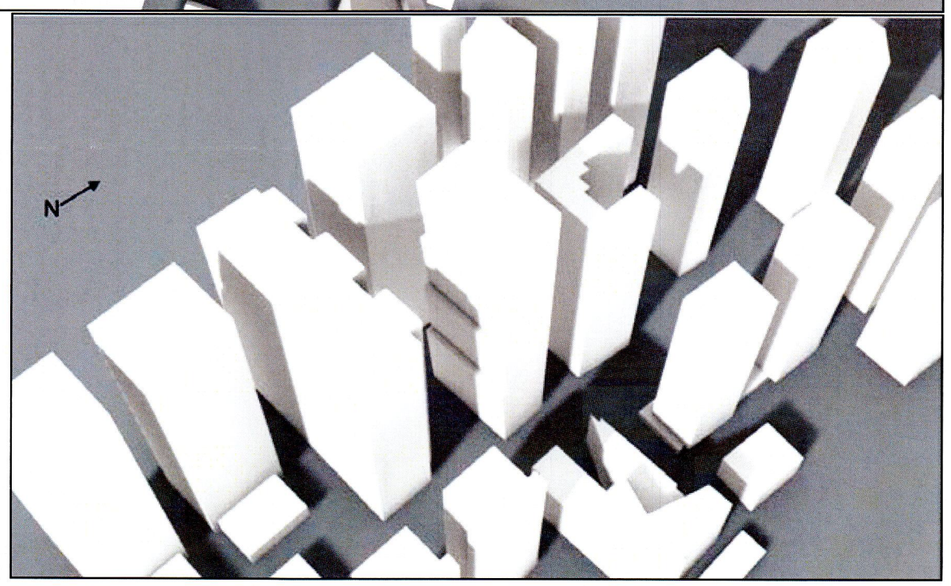
		
עצים 1-2-3	עצים 4-5	עצים 6-7
		
עצים 8-9		

קיבוץ גבעת חיים איחוד, ת.ד. 266 מיקוד 38935 • טל' 04-6369266 • פקס: 04-6369061 • e-mail: lang.doron@gmail.com


4626/RM עבור מגרש מגורים
4626/RM עבור מגרש מגורים
3255 עבור מגרש מגורים
H=0.60
H=0.60
9.90
9.90
3.50
4.00
4.00
4.00
7.00
13.63
56.89
11.50
100
820
4.00
4.00
4.00
4.00
2x0°+4x6°
2x0°+6x6°
2x6°+4x8°
2x6°+2x8°
2x6°+4x8°
2x6°+2x8°
2x6°+4x8°
2x6°+2x8

מבוא: העמדת המבנים





אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות

בחירת **אסטרטגיות לתכנון פאסיבי - יבחרו לפחות 3 אסטרטגיות** שיוטמעו בתכנון

קיץ

<u>תכנון להפחתת עומס חום בחזיתות קיר מסך:</u>

- הטיית חזית דרומית כלפי מטה
- חזית כפולה עם הצללות רוחביות בחזית דרומית
- סנפירי הצללה אנכית בחזיתות מזרח, דרום, מערב

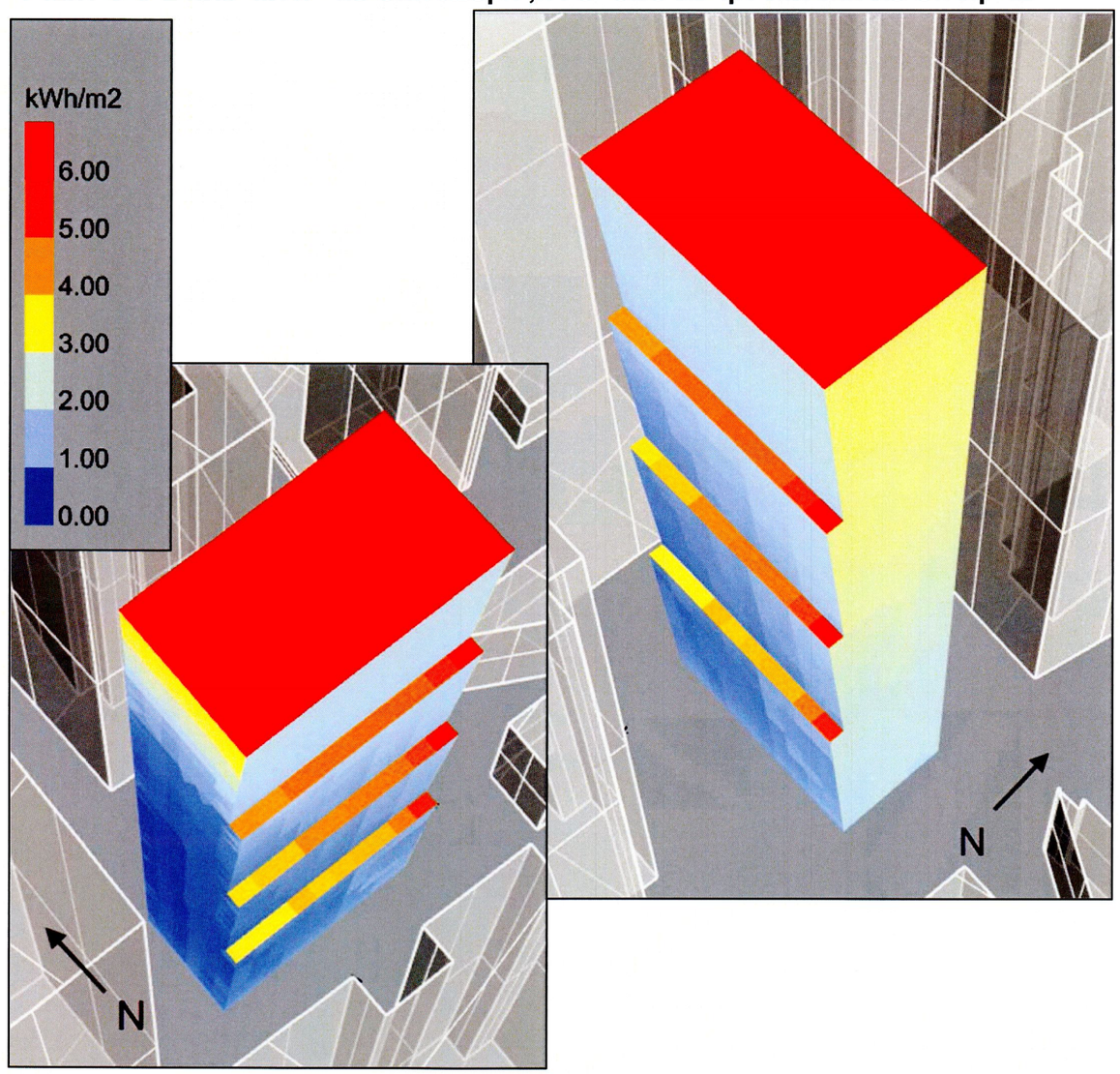
חורף

<u>תכנון להפחתת צריכת אנרגיה לחימום:</u>

- קירות מסך מאפשרות חדירת אור טבעי בחודשי החורף
- הצללות אנכיות מונעות קרינת שמש בזווית גבוהה בקיץ ומאפשרת מעבר אור בזווית נמוכה בחורף.

קיץ – בדיקות הצללה* - בניינים ב-21/07

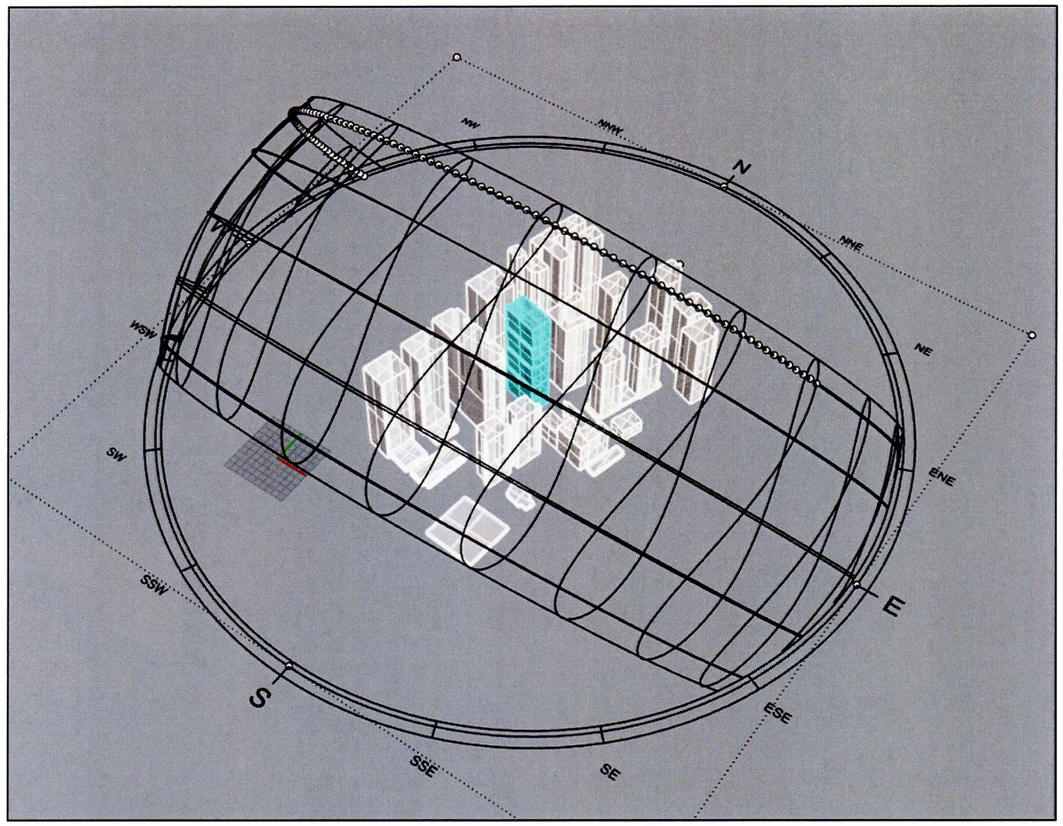
*בדיקת חשיפת החזיתות לקרינת שמש ישירה, הקטנת החשיפה - איתור פתחים שיש להצליל



מסקנות

בעונת הקיץ, גג הבניין חשוף לשמש למשך כל שעות היום.
השפעות הצללה מהסביבה הקרובה ניכרות על חזית דרומית ומערבית. חזית מזרחית לא מוצלת וחשופה לקרינת שמש בבוקר.
3 מרפסות מתוכננות בחזית הדרומית והן צפויות לכמות מכובדת של קרינת שמש בקיץ.

קיץ – בדיקות הצללה* - בניינים ב-21/07

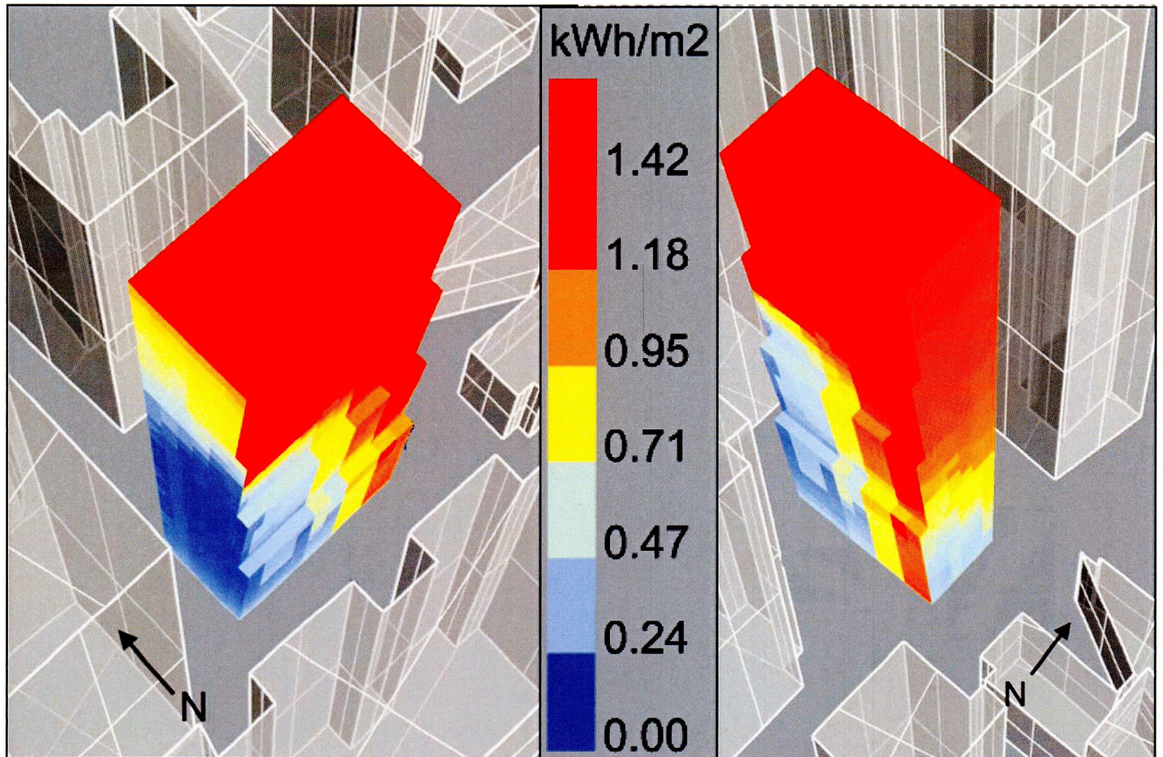


מסקנות

לאור החשיפה לשמש ישירה בשעות הבוקר בחזית מזרחית, תוכננו סנפירי הצללה אנכיים לגובה החזית. בחזית הדרומית, הטיית החזית תוכננה למנוע חדירת קרינת שמש לפי הזווית של השמש באמצע היום בקיץ.

חורף – זכויות שמש* - חזיתות ב-21/12

*בדיקת חשיפת הפתחים לקרינת שמש ישירה



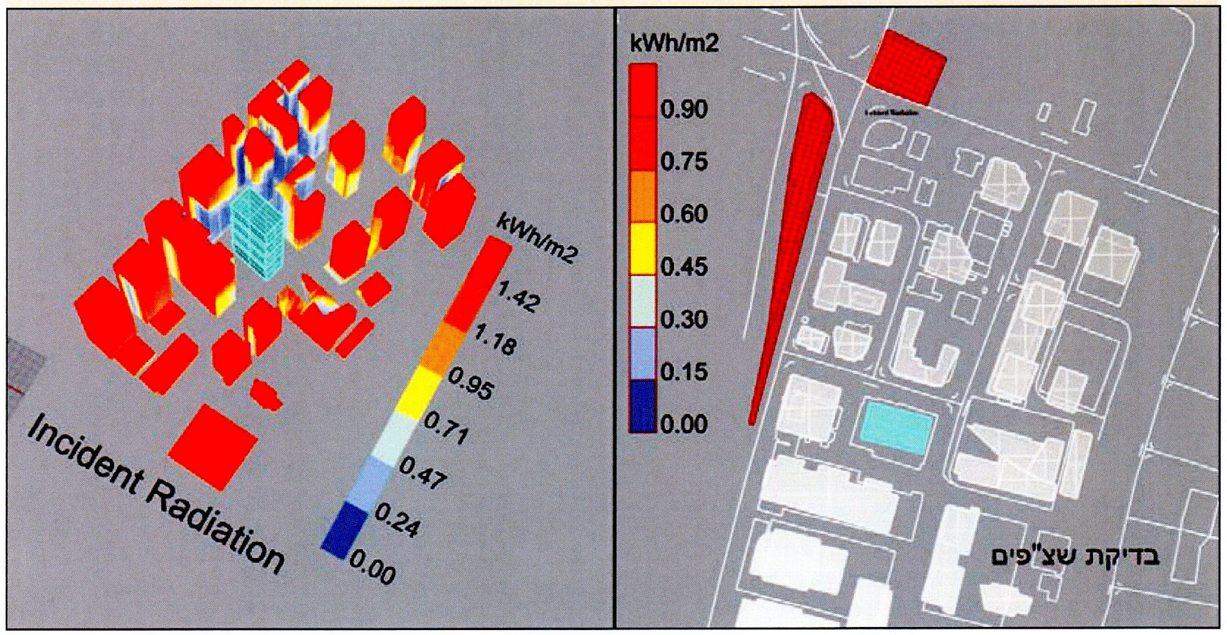
מסקנות

קריטריון החשיפה לשמש ליום 21.12 בין השעות 9:00-15:00 זה מינימום של 1.42 קילו-ווט שעה למ"ר בחזית דרומית, 0.81 קילו-ווט שעה למ"ר בחזית דרום-מזרח, 0.87 קילו-ווט שעה למ"ר בחזית דרום-מערב.

בעונת החורף, חלקים מהחזית הדרומית מוצלים ע"י המבנים הקיימים בסביבה, עד כדי אי-עמידה של רוב הקומות בקריטריון של 1.42 KWH. צפויה עמידה בקריטריון ב-12 קומות העליונות.

בחזית המזרחית, כל הקומות חשופות לקרינת שמש ישירה בכמות שעומדת בקריטריון חוץ מקומות 0 עד 13. בחזית המערבית, כל שטח החזית צפויה להצללה ע"י מבנים קיימים במידה שמונעת עמידה בקריטריון.

חורף – זכויות שמש ב-21/12 של בניינים סמוכים



מסקנות

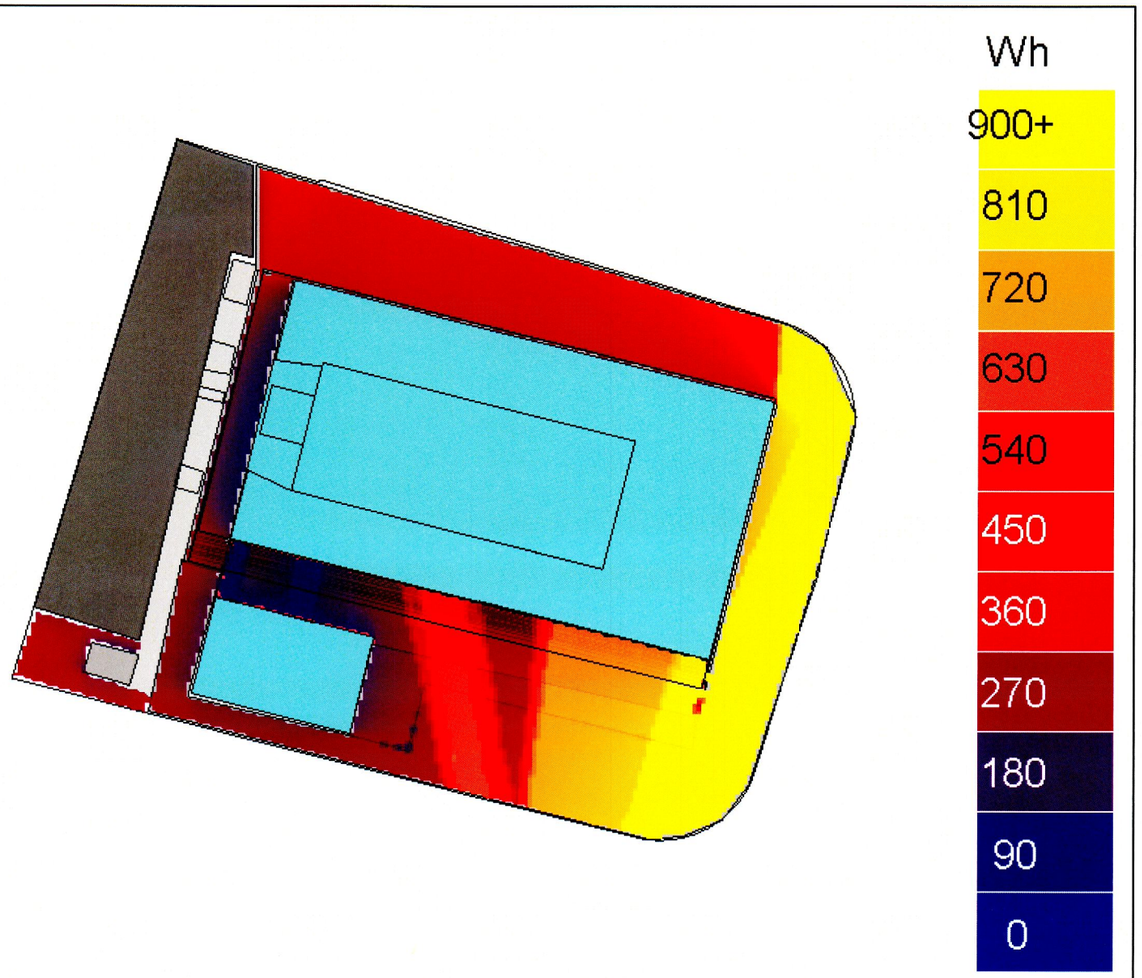
- חשיפה ישירה לשמש בשצ"פים בסביבת התכנית עומדת בערכים המומלצים בעונת החורף.
- סביבת התכנית היא אזור בנייה צפופה ולכן חשיפה לשמש ישירה בחזיתות דרומיות של מבנים קיימים ומאושרים בסביבת התכנית קיימת במידה המומלצת רק בחלקי חזיתות שלא מוצלות ע"י מבנים אחרים. השפעות הצללה של המבנה המוצע על סביבתו אינן שונות מהשפעות הצל של מבנים אחרים לצידו.

פרקי בנייה ירוקה לתכנית עיצוב

א- תכנון ביואקלימי – דו"ח הצללות והעמדת המבנים
ב- חוות דעת סביבתית – השפעת רוחות
ג- דו"ח תרמי עקרוני (דירוג אנרגטי)
ד- ייצור אנרגיה
ה- צמצום צריכת המים במבנה ובפיתוח
ו- ניהול מי נגר
ז- תופעת אי החום העירוני – מעטפת וריצופים
ח- הפרדת אשפה
ט- חניות אופניים ורכבים
י- חינוך לקיימות; קהילה, מורשת ותרבות; כלכלה מקומית וצריכה

חורף – זכויות שמש בשטחי פיתוח

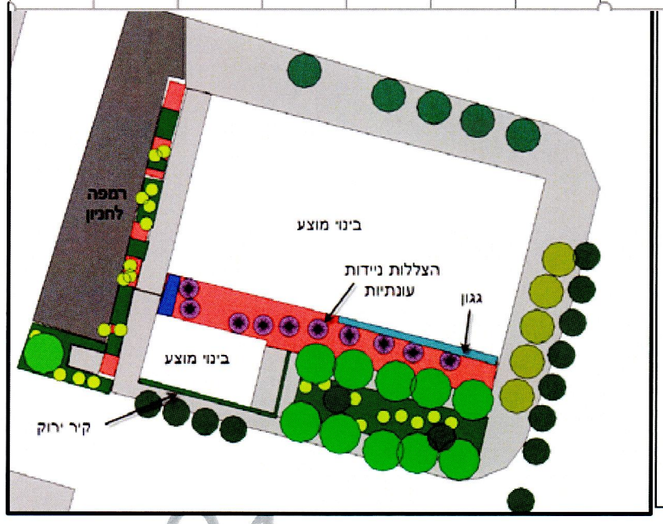
בדיקת חשיפת אזורים פתוחים לקרינת שמש ישירה - ליצירת שטחים פתוחים איכותיים בחורף



קיץ – שטחים מוצלים בפיתוח

בדיקת הצללת אזורים פתוחים החשופים לקרינת שמש ישירה - ליצירת שטחים פתוחים מוצלים בקיץ

סיווג המרחב	% צל נדרש	% צל ממבנים קיימים ומתוכננים / ללא אמצעי הצללה									
		21 ביוני			21 באוגוסט			21 באוקטובר			
		10:00	13:00	16:00	10:00	13:00	16:00	10:00	13:00	16:00	ממוצע
מדרכה צפון	80	30	100	100	90	90	100	90	90	100	87
מדרכה מזרח	80	50	80	95	50	80	100	90	80	100	81
מדרכה דרום	80	80	80	100	80	80	100	100	100	100	90
אזור מרוצף דרום	40	70	70	90	80	60	100	90	100	100	80
אזור ישיבה דרומית	80	50	90	100	90	80	100	90	100	100	88
אזור ישיבה מערבית	80	90	80	100	90	40	100	100	100	100	88
גינה דרומית	40	50	60	100	40	80	100	100	100	100	77
גינה מערבית	40	80	70	100	90	40	90	90	100	100	80



מסקנות ואסטרטגיות

מתקיימת עמידה ביעדי ההצללה בממוצע בכל האזורים הנבדקים. מוסדרת בתקנון אפשרות להוספת הצללה ניידת באזורי ישיבה, לפי העונה.

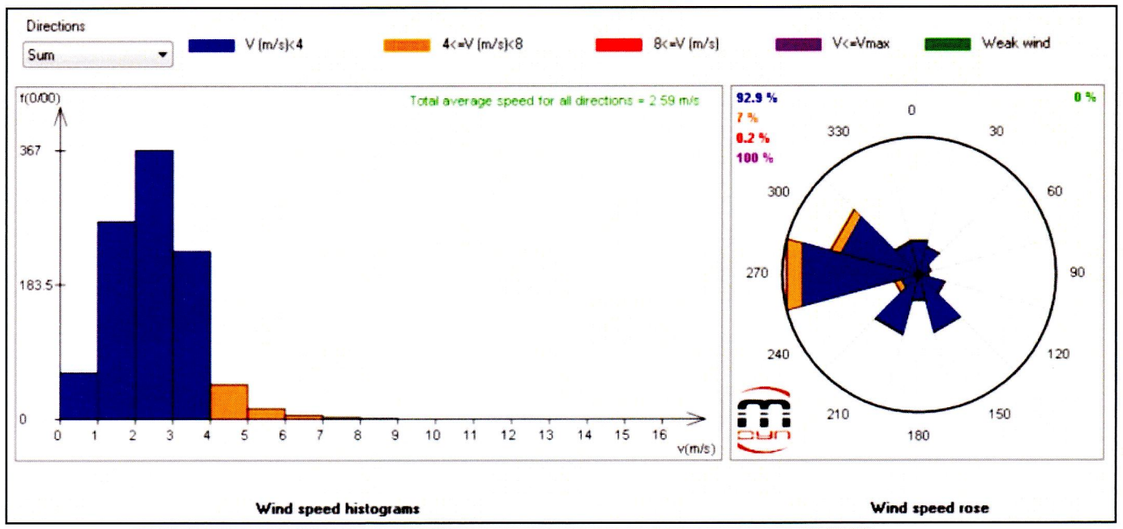
מסקנות ואסטרטגיות

הקריטריון המומלץ לחשיפה לשמש בשטחי פיתוח הינו לפחות 900 ווט-שעה למ"ר של קרינת שמש ביום 12-21 בין השעות 9:00 עד 15:00. ניתן לראות כי כמות קרינת שמש צפויה באזוריה המזרחיים של תכנית הפיתוח בשל הצללות מבנים קיימים בסביבה. לא מתקיימת עמידה בקריטריון- בשל הסביבה הבנויה הקיימת, ללא קשר לאדריכלות התכנית הנבדקת.

חוות דעת סביבתית – ניתוח השפעת רוחות

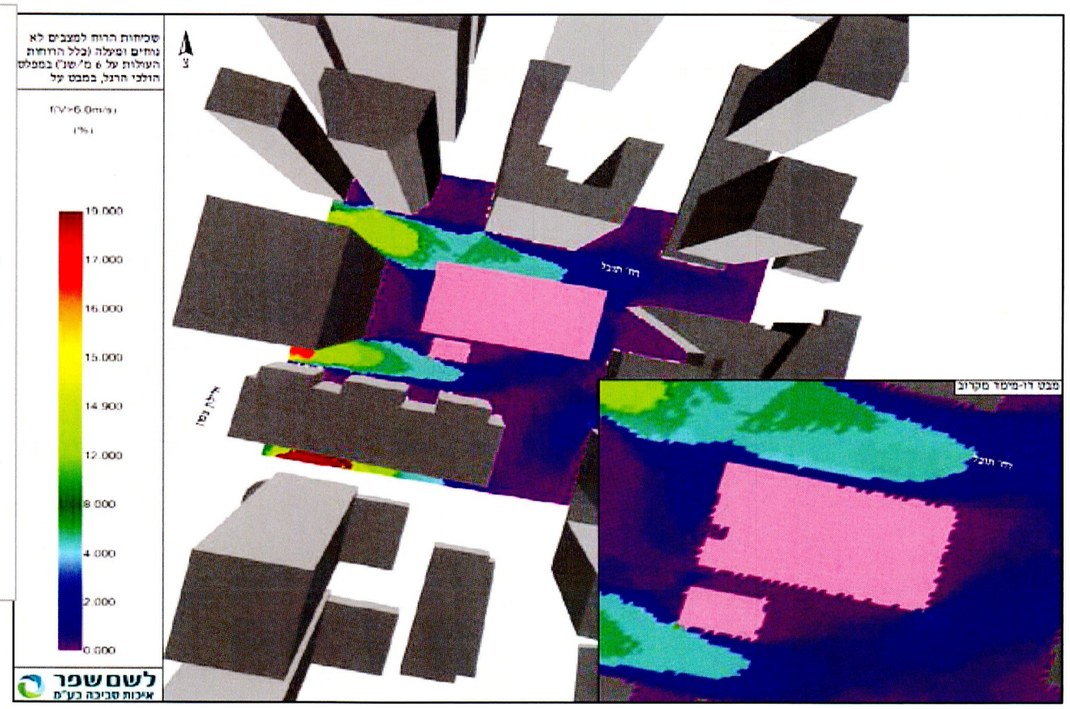
הקריטריון לנוחות מכנית על פי מסמך, "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני", 2016

אזור	שיעור חריגה מותר ממהירות 6 מ/ש	שיעור חריגה מותר ממהירות 9 מ/ש
רחובות וחניות	20%	10%
אזור עסקים ומסחר	15%	10%
אזור מגורים וכניסות לבניינים	15%	10%
אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)	10%	5%



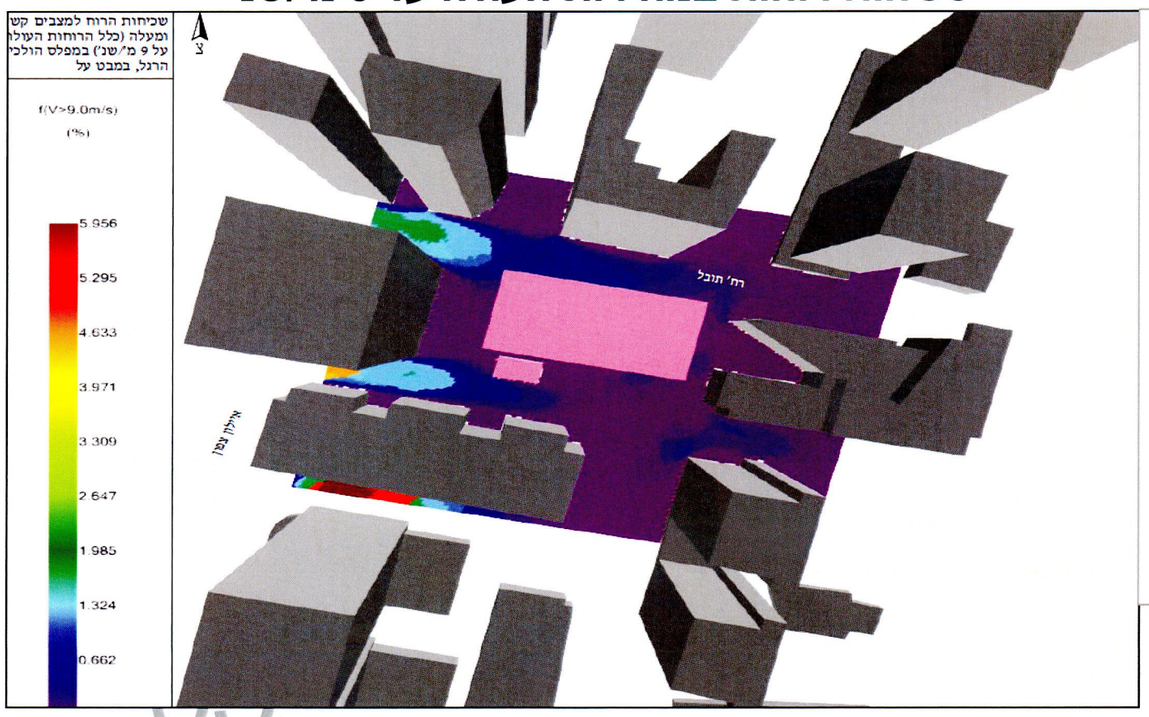
שושנת רוחות - תחנת "ביצרון", שנים 2006-2011

שכיחות רוחות במהירות העולה על 6 מ'/שנ'



ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון הנוחות למהירות רוח ב- 6מ'/שנ' וגם 9 מ'/שנ'

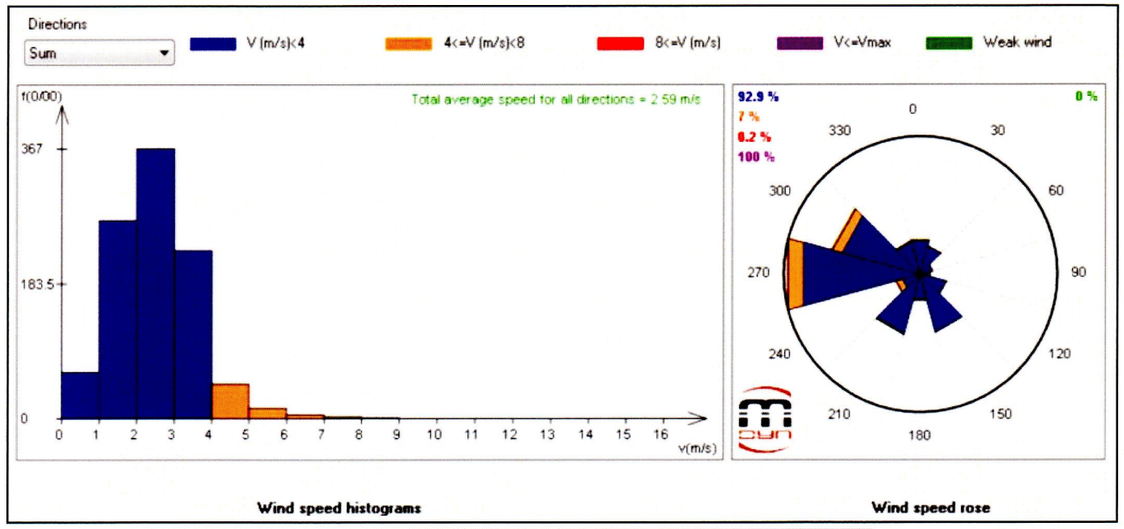
שכיחות רוחות במהירות העולה על 9 מ'/שנ'



חוות דעת סביבתית – ניתוח השפעת רוחות

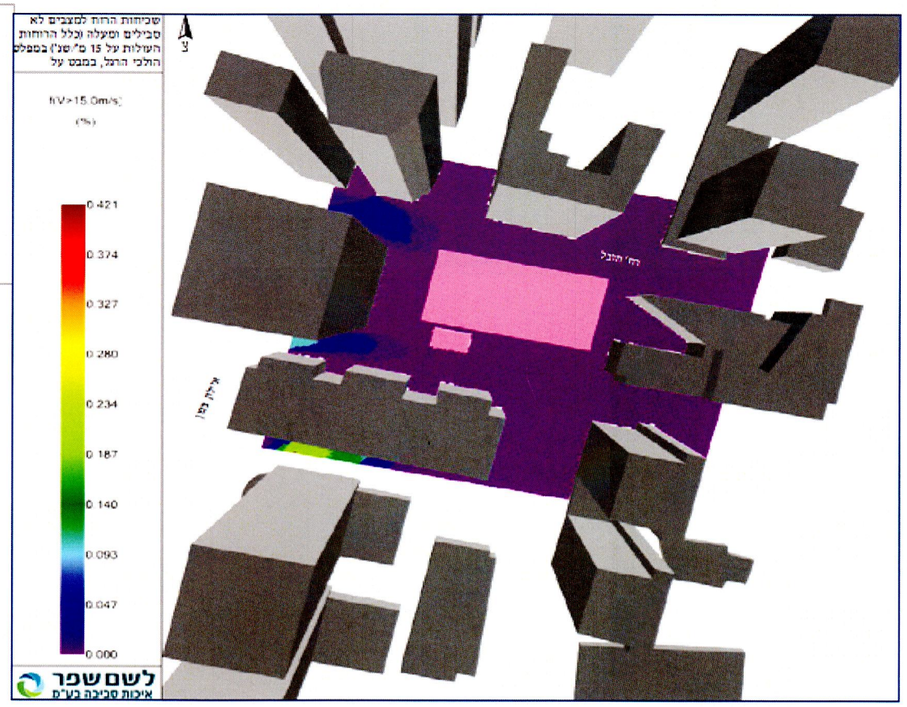
הקריטריון לנוחות מכנית על פי מסמך, "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני", 2016

אזור	שיעור חריגה מותר ממהירות 15 מ/ש	שיעור חריגה מותר ממהירות 20 מ/ש
כל אזור הבדיקה	1.5%	0.01%



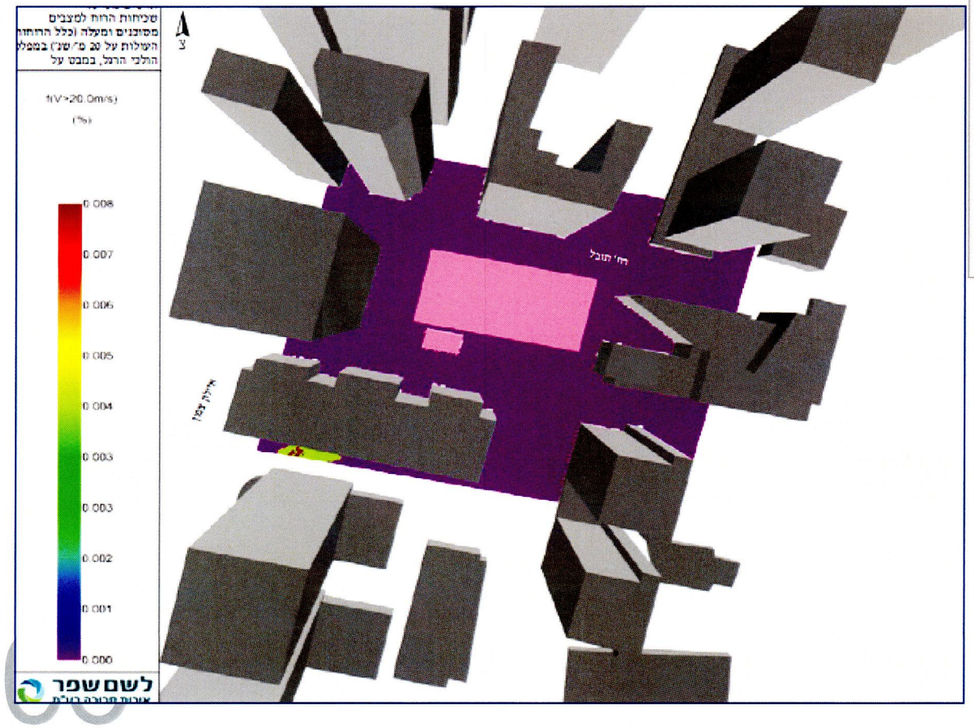
שושנת רוחות - תחנת "ביצרון", שנים 2006-2011

שכיחות רוחות במהירות העולה על 15 מ'/שנ'



ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון הבטיחות למהירות רוח ב-15 מ'/שנ' וגם 20 מ'/שנ'

שכיחות רוחות במהירות העולה על 20 מ'/שנ'



אנרגיה – אוורור נוחות

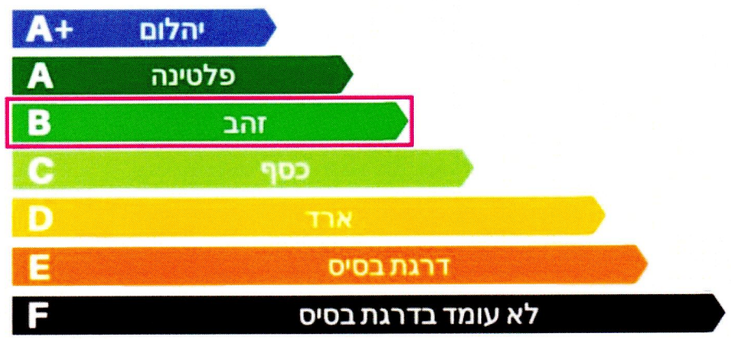
פרטים תרמיים – משרדים

אלמנט	פירוט החתך (חוץ - פנימה/למטה - למעלה)	התנגדות תרמית מחושבת לחתך [m²*K/W]	התנגדות תרמית מינימלית - ת"י 1045 [m²*K/W]
חלקים אטומים של קיר מסך	מערכת זיגוג בידודית - צמר סלעים בצפיפות 36 ק"ג למ"ק בעובי 5 ס"מ - מחסום אדים - לוח גבס	1.42	1.30
עמודי תמך הצמודים לקיר מסך	מערכת זיגוג בידודית – בטון - צמר סלעים בצפיפות 36 ק"ג למ"ק בעובי 5 ס"מ - מחסום אדים - לוח גבס	1.61	0.55
קיר הפרדה בין משרד לגרעין / פירים / חללים לא מאוקלמים - בטון	בטון - צמר סלעים בצפיפות 36 ק"ג למ"ק בעובי 2.5 ס"מ - מחסום אדים - לוח גבס	0.75	0.40
קיר הפרדה בין משרד לגרעין / פירים / חללים לא מאוקלמים - גבס	בטון - צמר סלעים בצפיפות 36 ק"ג למ"ק בעובי 5 ס"מ - מחסום אדים - לוח גבס	1.29	1.25
רצפה מעל חלל לא מאוקלם	ריצוף – בטון – לוח צמר סלעים בצפיפות 60 ק"ג למ"ק בעובי 2.5 ס"מ	0.77	0.45
רצפה מעל חלל פתוח – חלופה 1	ריצוף – בטון – לוח צמר סלעים בצפיפות 60 ק"ג למ"ק בעובי 2.5 ס"מ - חיפוי	0.77	0.70
רצפה מעל חלל פתוח – חלופה 2	ריצוף – בטון – לוח פוליאש בעובי 5 ס"מ	0.80	0.70
גג עליון	בטון שיפועים – יריעת איטום – בטון הגנה - פוליסטירן דוגמת F-30 בעובי 5 ס"מ - בטון	1.51	1.20

פרטים תרמיים – זיגוג

ייעוד	העברות תרמית מרבית של יחידת הזיגוג [W/m²k]	מקדם רווח חום סולארי מקס' (SHGC)	מעבר אור מינימלי [%]	רפלקטיביות מקסימלית [%]
משרדים	1.5	0.27	50	14

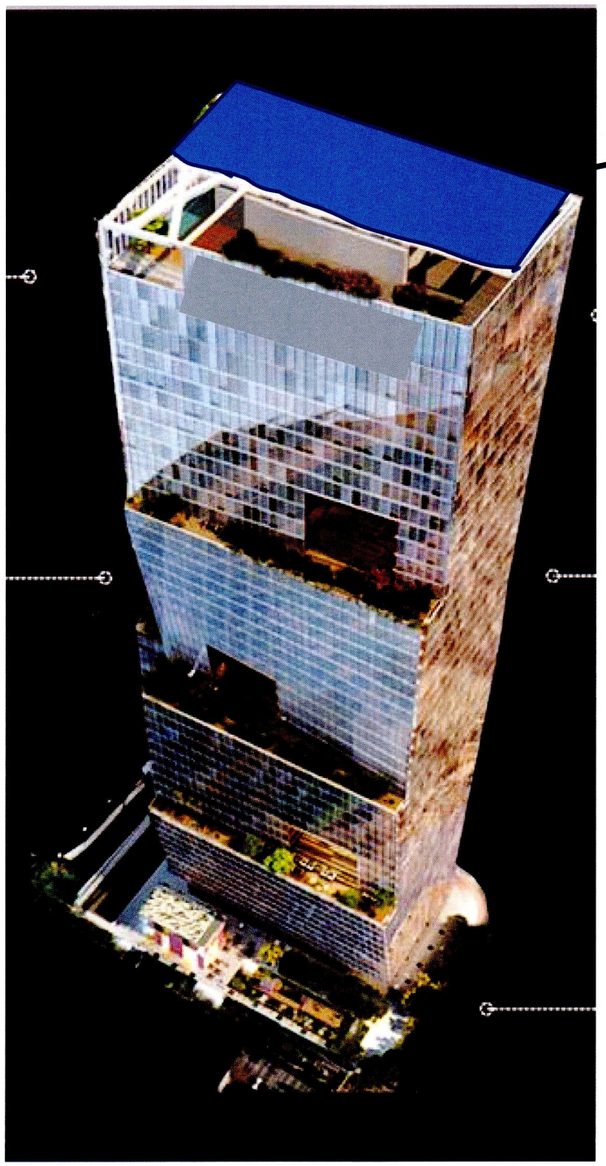
הנתונים מתייחסים למערכת זיגוג ללא הצללה חיצונית ובכפוף לקבלת דירוג אנרגטי כללי לבניין B.



ייצור אנרגיה

פירוט הטכנולוגיה בשימוש:

- ✓ פוטו-וולטאי- תוכנן מערכת PV על גג המבנה בגודל מינימאלי של 600 מ"ר
- ✓ במסגרת התכנון לתקן LEED ברמת PLATINUM, בוצע מודל אנרגיה מפורט שכולל פרטי המעטפת (בידוד קירות חוץ ומאפייני זיגוג), המערכות המתוכננות (מ"א, תאורה וחשמל) ומערכות מים.
- ✓ לפי חישובי המודל, מערכת ה- PV המתוכנן יספק את 60% מפוטנציאל הייצור של אנרגית שמש של הבניין, ו-3% מסה"כ צריכת החשמל המשוער של הבניין.



סכמת המערכת- טרם תוכנן סופית

אסטרטגיות לצמצום צריכת מים

אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בבניין:

- ✓ מתוכנן חיסכון במים פנים מבני בשיעור של 35% לפי שיטת LEED.
- ✓ ספיקות לכלים סניטריים:
  - ✓ **אסלות 3/6 ל**
  - ✓ **משתנות 2 ל**
  - ✓ **כיור שירותים 1.9 ל/דקה**
  - ✓ **ראש מקלחת 8 ל/דקה**

אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים להשקיה:

יושגו 100 אחוזי חיסכון בעזרת:

- ✓ בחירת צמחיה מזנים משמרי מים
- ✓ מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות
- ✓ מחזור מי עיבוי ממזגנים

אסטרטגיות לטיפול במי נגר:

לפי הנחיות עיריית תל אביב, נפח הנגר לטיפול לא יקטן מ- 30 מ"ק לדונם של שטח מגרש. גודל המגרש = 3.78 דונם, אז כמות מי נגר לניהול היא 113.55 מ"ק. פירוט ניהול מתוכנן:

- ✓ <u>חלחול טבעי</u>: 14.5 מ"ק /יממה
- ✓ <u>וויסות פיזי ע"י 450 מ"ר מצע מעכב בגג + בור איגום</u>: <u>6.5 מ"ק</u>: 99 מ"ק/יממה
- ✓ סה"כ 113 מ"ק מי נגר מנוהל

חיסכון במים להשקיה

פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה:

1. רשימת צמחייה חסכנית במים: טבבויה איפה, תות קגיימה, ברוגמנסיה, פיטוספורום, ער אציל, פלומריה רבת רוח.
2. פירוט - סוג מערכת השקיה: >בתכנון<
3. חישוב חיסכון מים להשקיה לפי שיטת LEED

Table: Landscape water requirement

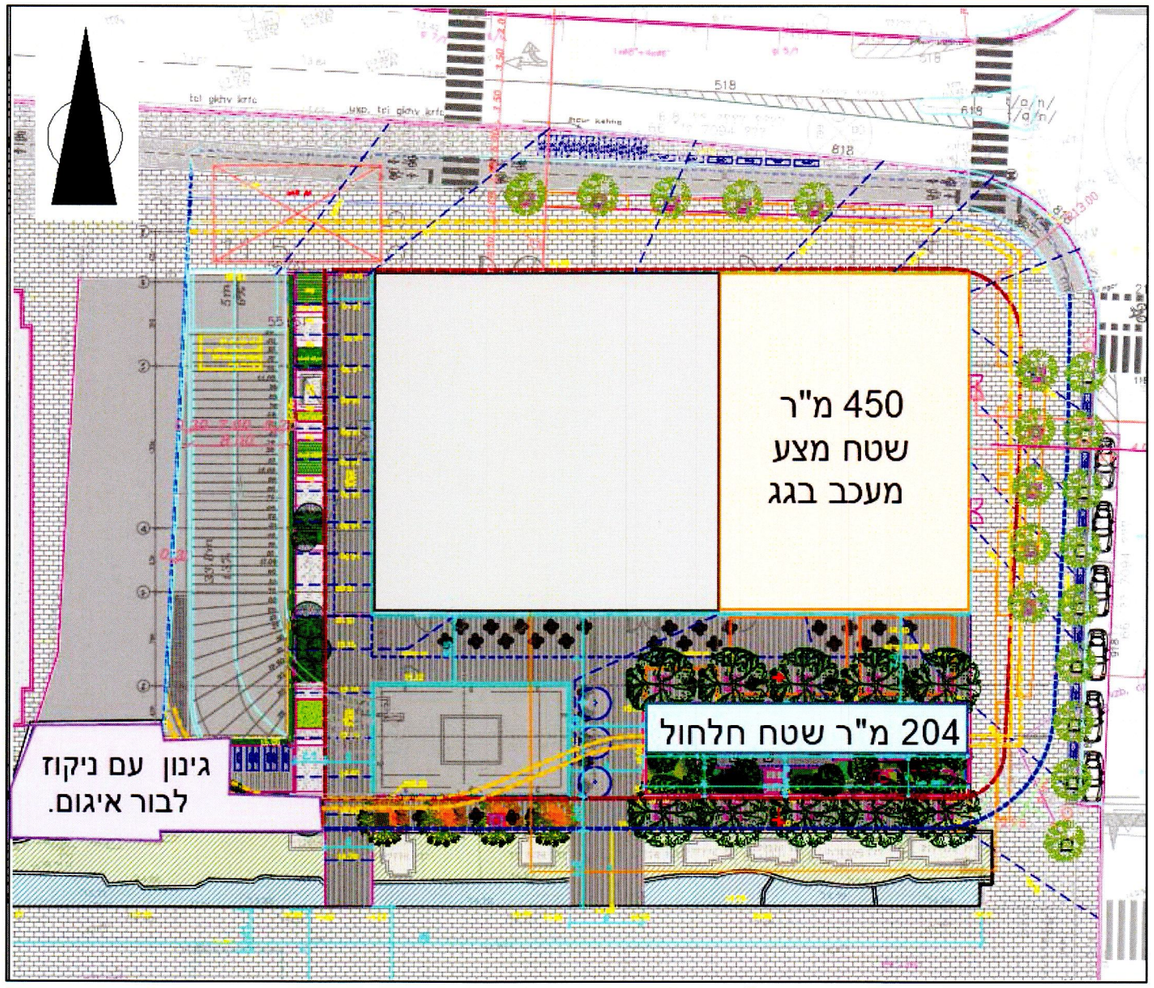
Zone ID	Hydrozone or Landscape Feature Area (sq m)	Plant Type or Landscape Feature	Water Requirement	Landscape Coefficient (K_L)	Irrigation Type	Distribution Uniformity (DU_{LQ})	LWR_H (l/month)
1	34	Trees	Medium	0.5	Drip (press comp)	90%	3338
2	150	Shrubs	Medium	0.5	Drip (press comp)	90%	14725
3	138	Shrubs	Medium	0.5	Drip (press comp)	90%	13547
							0
							0
							0
							0
							0
							0
							0
Total hydrozone or landscape feature area (sq m)							322
Landscape water requirement based on the site's peak watering month (l/month)							31,610

סכמת ניהול מי נגר

הסכמה תכלול:

- ✓ **כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח**
- ✓ **פתרון לניקוז נגר מהגגות**
- ✓ **מיקום שטחי ניקוז טבעי**
- ✓ **מיקום בורות חלחול/קידוחי החדרה/שטחי השהיית נגר/כד'**

% שטח מחופים	**77%**
% שטח מחלחל	5.3%
% שטח משהה	12%

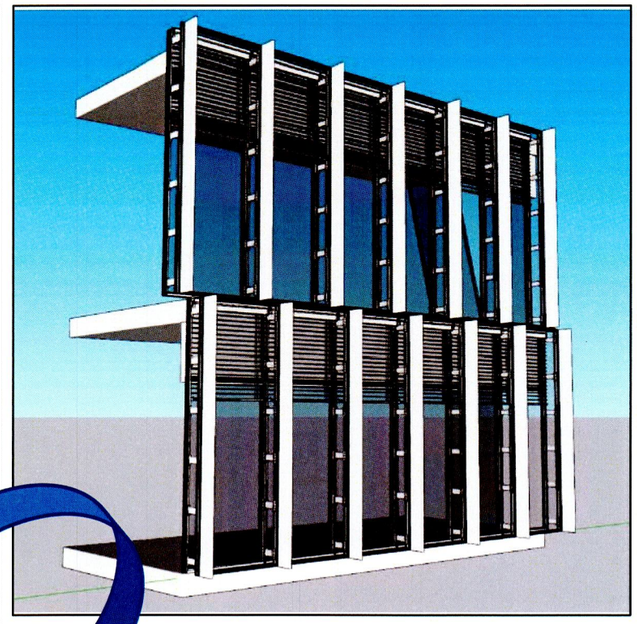


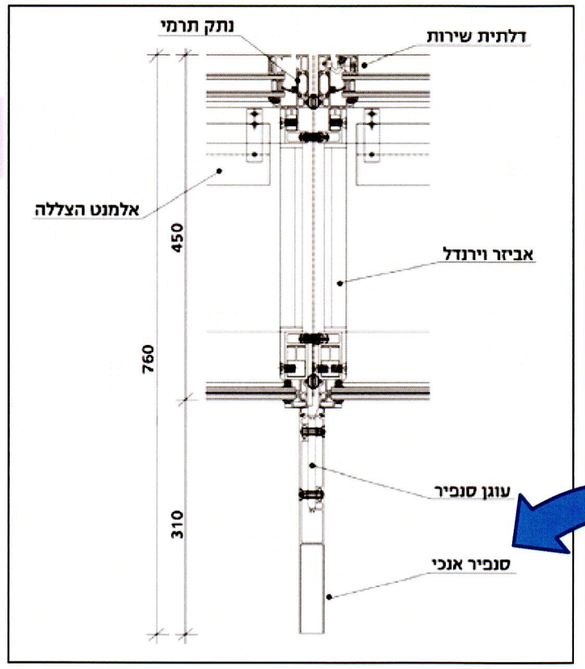
פתרונות לניהול מי נגר

1) על פי דרישת עירית תל אביב, כמות מינימלית לניהול מי נגר מחושב על פי מפתח של 30 מ"ק לדונם שטח מגרש. שטח המגרש הוא 3.78 דונם, אז <u>נדרש טיפול ב- 113.5 מ"ק מי נגר.</u>
2) פתרון טיפול מי נגר במגדל לקסוס מתבסס על שתי שיטות:
3) <u>חלחול טבעי של 14.5 מ"ק/יממה ע"י</u> גינה שמתחתיו אין בינוי בגודל של 204 מ"ר.
4) <u>השהיית מי נגר בכמות יממתי של 99 מ"ק ע"י</u>:
   a) <u>מצע מעכב בגג</u>- 450 מ"ר, שהם 33% משטח הגג
   b) <u>בור איגום</u> מי נגר מצינורות מי גשמים בבניין (מרפסות וכדו')- נפח של 6.5 מ"ק
5) סה"כ כמות מי נגר מטופל: 113 מ"ק
6) ביחס לנגר העילי באירוע גשם באחוזון 5% למשך 10 דק', מדובר בטיפול ב-60% מכמות הנגר המחושב.

תופעת אי החום העירוני – מעטפת בניין

50-75% משטח המעטפת הכללית של הבניין





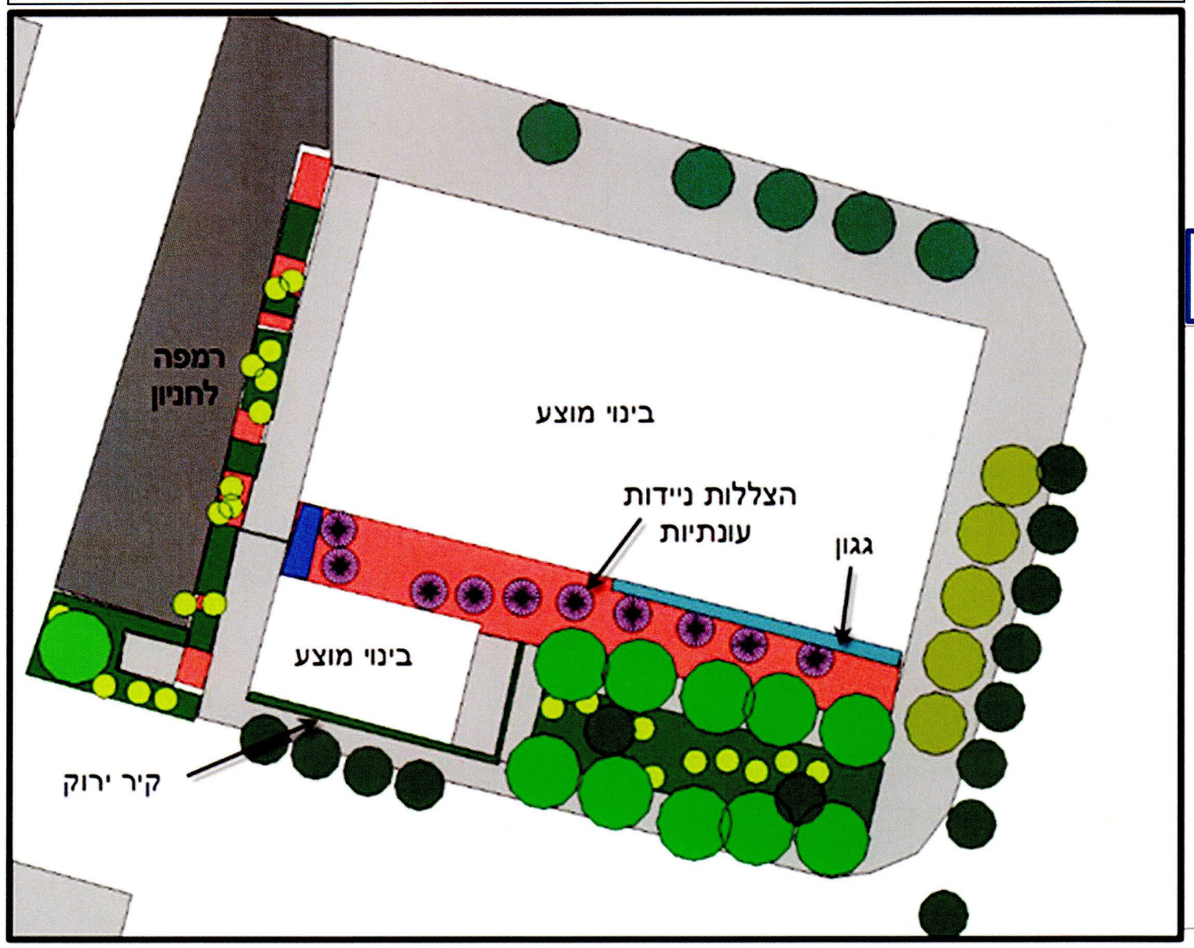
פרט מעטפת כפולה והצללות- מבט מלמעלה

- מעטפת מקירות מסך עם ספנדרל אטום- 61% זיגוג לא אטום בסה"כ.
- זכוכית חיצונית רבדים LOW IRON עם ציפוי רפקלטיבי כדוגמת אביק
- בחזית הדרומית- רוב החזית מערכת מעטפת כפולה ("double skin") עם הצללות אופקיות כלואות. צלונים 80 מ"מ רוחב בגוון אפור – גוון בהיר של חברת פליני.
- זכוכית פנימית 176LOW E SKN
- בחזיתות מזרח, דרום ומערב: סנפירי הצללה אנכיים, גוון לבן, רוחב 10 ס"מ.

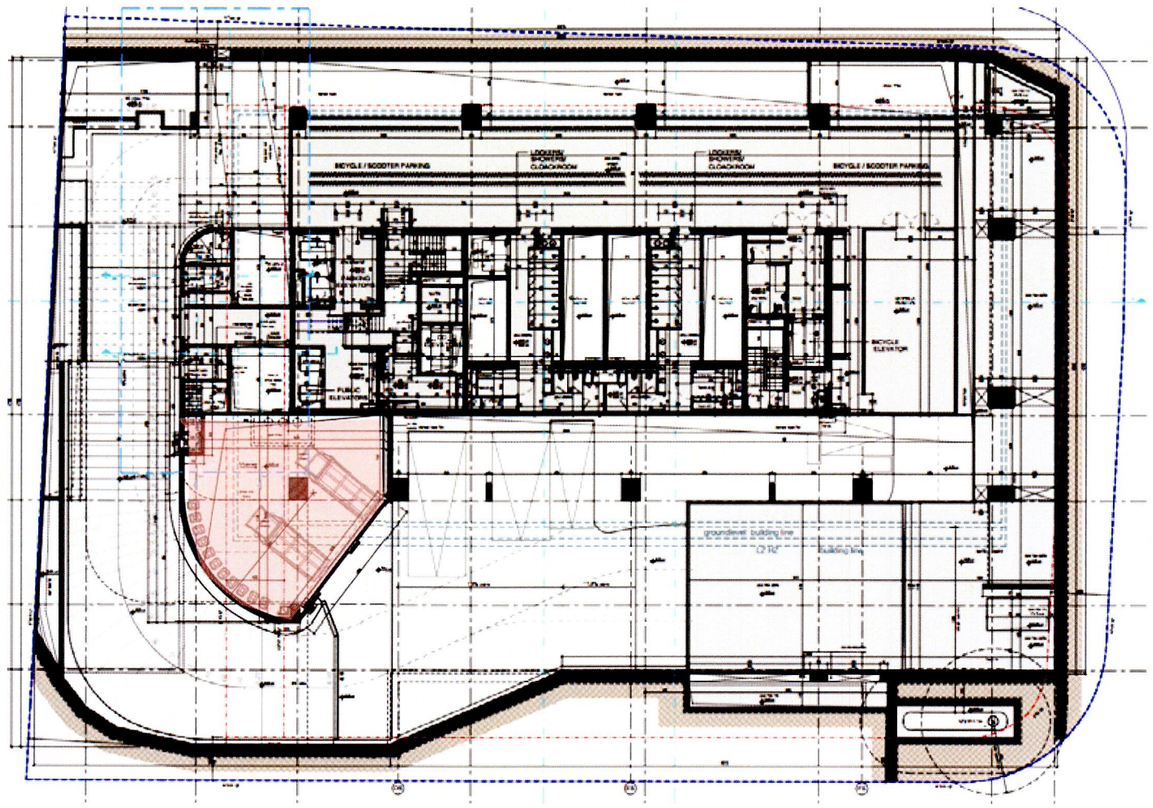
תופעת אי החום העירוני – פיתוח

פירוט חומרי הגמר של הגגות והחזיתות (כולל גוונים):
תכנון למניעת תופעת אי- החום העירוני כולל את האמצעים הבאים:

- חומרי ריצוף בעלי SR (החזר אור) של 0.33 או יותר.
- הצללה ע"י עצים או שטח ירוק ביותר מ-50% בשטח הפיתוח.
- הצללת 50% משטח הגג ע"י מערכת PV

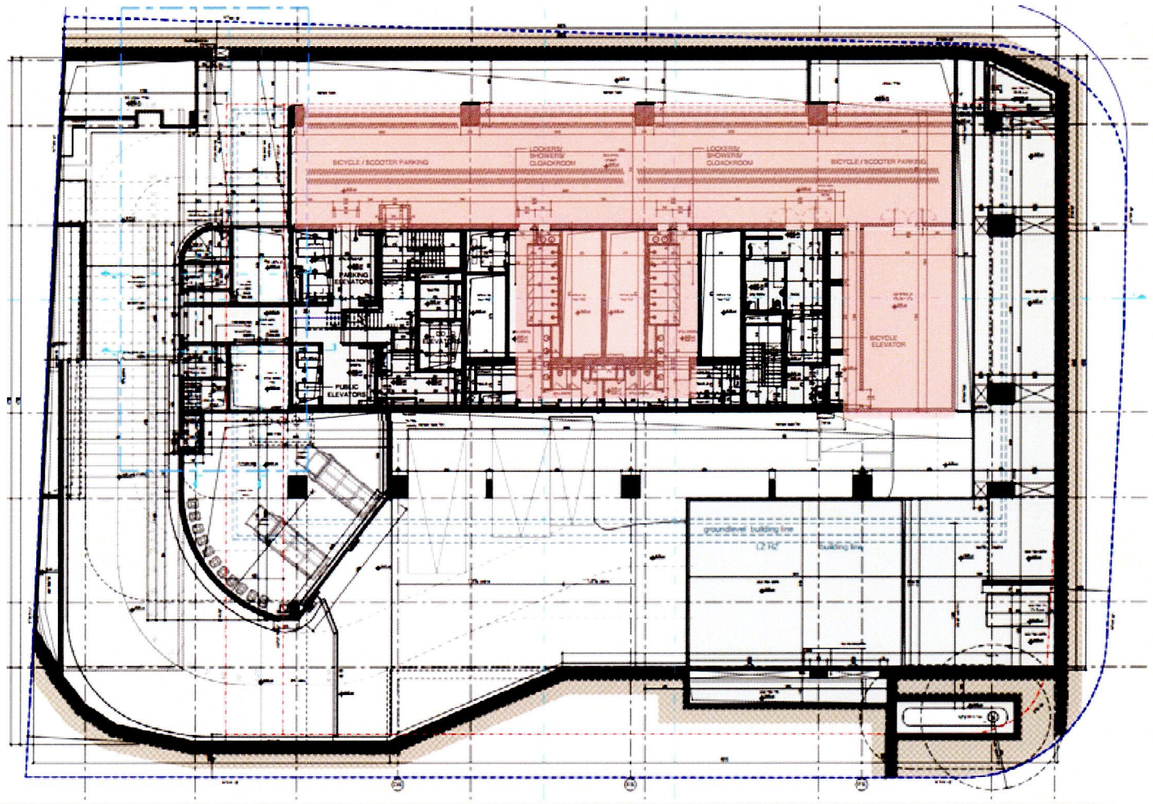


פסולת - חדרי אשפה



אזורי אצירת פסולת במפלס -1 (מסומן פה בוורוד) כולל דחסנית לקרטונים ודחסנית לפסולת מעורבת. באותו מקום פחים לזרמי פסולת נוספות- נייר, פלסטיק, פסולת חשמלית, מתכת.

תחבורה – חניית אופניים



מפלס חניון -1 כולל גלריה לחניית 373 אופניים, 12 מקלחות ומלתחות לרוכבי האופניים. הגישה לאזור דרך כניסה מיוחדת עם מעלית אופניים ממפלס הרחוב. אזורי חניית אופניים ומלתחות מסומנות בוורוד וטבלת מאזן חניה מוצגת כאן:

טבלת היצע

מפלס	פרטי	תפעול	נכים	אופנועים	אופניים
גלריה					368
מרתף -1	26	2 משאית 1 טנדר	2 רכב רגיל 2 רכב גבוה	47	–
מרתף -2	58		2 רכב רגיל	96	–
מרתף -3	56	–	–	119	–
מרתף -4	57	–		111	–
סה"כ	197	2 משאית 1 טנדר	2 רכב גבוה 4 רכב רגיל	373	

סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

רח' ברנשטיין 31/1 ראשון-לציון 75503 טל: 03-9457991, פקס: 03-9581974, נייד: 052-2435072
E-Mail: systemay@bezeqint.net

1/8/21



לכבוד

מר מאיר ראובן

מנהל תחום בכיר רישויי כלי אצירה

אגף תברואה

עיריית תל-אביב

09.09.2021
עיריית תל-אביב - יפו
מאיר ראובן
מנהל תחום בכיר רישוי
תכנון כלי אצירה
אגף התברואה

מאשר עקרונית
יש לאשר התאמות בתחלין קלות היתר.

שלום רב,

הנדון: נספח הנדסי - תכנון מערך פסולת ומיחזור -פרוייקט מגדל לקסוס תל-אביב.

הבהרה

להלן נספח הנדסי במסגרת אישור תוכנית העיצוב למתחם.

מיקום

רחוב תובל פינת הסוללים

תאור הפרוייקט/מתחם:

מגדל בגובה של עד 38 קומות הכולל:

1. 42,000 מ"ר משרדים
2. 750 מ"ר מסחר
3. 1,800 מ"ר ציבורי
4. קיים פבליון במפלס קומת הקרקע.
5. אין מגורים

המערך כולל:

1. חדר אצירה מרכזי בו ימוקמו 2 דחסנים אינטגראליים בנפח של 20 קוב כל אחד לקליטת פסולת. הדחסנים כוללים מהפכים למיכלי 360 ליטר. (ממוקם במפלס 1-)
2. חדר האצירה המרכזי ישמש גם כחדר מיחזור מרכזי כאשר בו ימוקם מכבש קרטונים (10 טון). שטח חדר האצירה המרכזי מאפשר לעשות בו שימוש גם כחדר מיחזור מרכזי.
3. סמוך לחדר האצירה המרכזי ימוקם חדר אצירה מישני.
4. חדר אצירה מישני נוסף ישמש את המסחר כולל הפביליון.
5. מעלית המשא אשר משרתת את קומות המשרדים תשרת גם את האזור הציבורי.
6. קיים תכנון כי במגדל תמוקמנה 4 קומות שתכלולנה אזורי הסעדה. במידה ואכן ימוקמו אזורי הסעדה קומתיים כי אז בכל קומה יתוכנן חדר אצירת ביניים בשטח של 6.0 מ"ר.

סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

רח' ברנשטיין 31/1 ראשון-לציון 75503 טל: 03-9457991, פקס: 03-9581974, נייד: 052-2435072
E-Mail: systemay@bezeqint.net

09.09.2021
עיריית תל-אביב - יפו
מאיר ראובן
מנהל תחום בכיר רישוי
תכנון כלי אצירה
אגף התברואה

7. בתוך הפביליון יתוכנן חדר/עמדה ל-2 מיכלי אצירה בנפח של 360 ליטר כל אחד.
8. במפלס קומת המרתף, תמוקם עמדה למיקום מכולה פתוחה לפסולת בנין (שיפוצים).

טבלה: סה"כ תחזית נפח הפסולת אשר תיווצר בפרוייקט (על בסיס שטחים עיקריים/כלל המתחם)

התכלית	סה"כ שטח במ"ר	מדד לכל מ"ר/ בליטר	סה"כ נפח על בסיס יומי במ"ק	סה"כ נפח פסולת על בסיס שבועי במ"ק
שטחים מסחריים	750 מ"ר	10.0 ל'/מ"ר	7.5	49.0
ציבורי	1,800 מ"ר	3.0 ל'/מ"ר	5.5	33.0
משרדים	42,000 מ"ר	1.0 ל'/מ"ר	42.0	210.0
סה"כ			**55.0**	**292.0**

הבהרות-

1. הנתונים המוצגים בטבלה זו מהווים נתוני בסיס תכנון. הנתונים בפועל יהיו נמוכים יותר.

2. הנתונים מתייחסים לכלל המתחם כמיקשה אחת.

3. ההתייחסות לאזור הציבורי + מסחר בוצעה על בסיס 7 ימי פעילות שבועיים.

4. ההתייחסות לאזור המשרדים בוצעה על בסיס 5 ימי פעילות שבועיים.

השטחים הציבוריים תלוי בעיקר מאזן הצללה מאזן

לסיכום:

1. **סה"כ ישרתו את המתחם 2 דחסנים לקליטת פסולת בנפח של 20 קוב כל אחד.**
2. **סה"כ נפח הפסולת נאמד ב-70% שהם כ-208.0 קוב /שבוע (ללא דחיסה) כאשר סה"כ נפח מרכיבי המיחזור כולל קרטון ונייר עומד על כ-84.0 קוב/שבוע.**
3. **על בסיס נתונים אלה המערך הנ"ל יתאים וישרת את כל המתחם על בסיס כ-2 פינויים שבועיים של הפסולת ופינויי שבועי אחד של מרכיבי מיחזור.**

איפיון ציוד האצירה/כבישה/דחיסה במתחם-

סוג הציוד	כמות	מיקום
דחסני 20 קוב + מהפכים למיכלי 360 ליטר	2	חדר אצירה מרכזי -
מכבש קרטונים 10 טון.	1	חדר אצירה מרכזי
מיכלי 360 ליטר (כללי) ו/או 1100 ליטר	20 (הערכה)	איפיון מיקום ומספרם המדוייק יקבעו במסגרת תוכנית אחזקה ובתאום מול אגף התברואה.

בברכה
ירוחם איש-גור
סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

From: מירי אידלסון - ממונה תכנון סביבתי <idelson_m@mail.tel-aviv.gov.il>
Sent: Tuesday, September 6, 2022 9:00 AM
To: מאיה שולמן <mayas@wxg.co.il>; שושנה בר-לב - רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח <Bar-Lev_s@mail.tel-aviv.gov.il>
Subject: FW: מגדל לקסוס - הנחיות איכות סביבה לתכנית עיצוב

מאיה בוקר טוב,

אקוסטיקה:
הנספח האקוסטי המצ"ב (ע. לבני מס' 8-1308 עידכון 2 מתאריך 31.8.2022
מאושר ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמך ההנחיות לשלב תכנית העיצוב האדריכלי.

איכות אויר:
הפתרונות שהוצעו אושרו ע"י אחראית איכות אויר:
פתרון פליטת האוויר מהחניון בין הרמפות של מגרש לקסוס למגרש אלקטרה
פליטת אגזוז גנרטור ומנדוף מסחר יבוצעו בגג העליון של המגדל.
פרשה טכנית קצרה של יועץ מיזוג האוויר תצורף לנספח לתכנית העיצוב.

בהתייחס לדרפט המצ"ב:
1.בסעיף ג': אוורור חניונים :
פתרון לפליטת אגזוז גנרטור: יש למחוק את המשפט המתייחס לפתרון אחר....
כנ"ל בהתייחסות לפתרונות נידף לשטחי מסחר.
2. יש להכניס סעיף המתייחס לחדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

בברכה,

מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי
חטיבת תפעול
רשות לאיכות סביבה וקיימות
03-7242856

From: מרינה מור - מנהלת תחום רישוי תיאום הנדסי <mor_m@mail.tel-aviv.gov.il>
Sent: Wednesday, November 29, 2023 12:35 PM
To: מיטל קרוליצקי <MeitalK@wxg.co.il>; ענת איבגי - מרכזת רישוי ותיאום הנדסי <ivgi_a@mail.tel-aviv.gov.il>
Cc: mailto@uniongroup.co.il; טל קידר - מתכננת ומנהלת פרוייקטים בבירה <tal_amram@mail.tel-aviv.gov.il>; ענת איבגי - מרכזת רישוי ותיאום הנדסי <ivgi_a@mail.tel-aviv.gov.il>; אונית גרטי <onit@e-b.co.il>; Shani More-Pro <shani@more-pro.co.il>
Subject: RE: מגדל לקסוס - אישור אגף נכסים לקידום היתר בניה
Importance: High

ענת בוקר טוב,

בהמשך לשיחתי היום עם אלי הוא ביקש לשחרר את תחנת נכסים לבקשה שבנדון ללא דרישה לפתיחת היתר שינויים בבקשה הנוכחית.
לאור האמור אבקש לשחרר את התחנה ולוודא שמגיע תוכנית סופית לאישורנו.

מיטל שלום,

תמשיכי להתנהל מול ענת דברי אתה מחר, היום היא לא בעבודה.
רק תכתבי לה את מס' הבקשה.

שיהיה בהצלחה לכולנו.

מרינה מור
מנהלת תחום רישוי תיאום הנדסי

אגף נכסי העירייה
03-7241494

"השיטי בדרך": בואו ללמוד על כל מה שצפוי בתל-אביב - יפו בתחום התחבורה וההתניידות בשנים הקרובות. למידע נוסף - **לחצו כאן**