

שכונה 360 – גרסה 1.1: שינויים שבוצעו ביחס לגרסה 1.0

נושא	שינוי שבוצע	הסבר
תוספת במבואות	<p>גודל פרויקטים להערכה: העלאת מספר יח"ד המינימלי מ-200 ל-400 והעלאת מספר המבנים המינימלי מ-6 ל-10.</p>	<p>הניסיון הראה שכלי המדידה מתקשה להעריך פרויקטים קטנים. הבדיקה של היבטים מרחביים רבים ובהם צפיפות, רשת הליכה, חיבורים, עירוב שימושים וכד' יעילה ונכונה יותר בפרויקטים גדולים יותר. 400 יח"ד – בהתאם לגודל תכנית שעוברת מסמכות ועדה מקומית עצמאית לסמכות ועדה מחוזית – רף מקובל לתכנית בינונית.</p>
	<p>מדרג הערכה: מתכות יקרות במקום הערכה מילולית. ארד, כסף, זהב, וכד'.</p> <p>עודכנה רשימת התודות.</p>	
	שינוי בסדר הסעיפים	<p>א. על מנת לחבר את נושאי ההליכתיות למקשה אחת</p> <p>ב. מדובר בשני המקרים בניתוח מצב קיים.</p>
	<p>א. הפרק של רחוב ותנועה עבר לאחר הפרק של תכנית וקישוריות</p> <p>ב. הפרק של שימור ערכים קיימים מופיע אחרי הפרק של אתר הפרויקט</p>	
	באבני הדרך של הפרויקט השלבים מוספרו בא,ב,ג.	כדי לייצר אחידות מול סעיפי כלי המדידה העוסקים בשלבים א/ ב/ ג.
	נוספה הבהרה לפיה תכנית ששטחה מעל 400 דונם ייתכן ותדרש לבדיקה מפוצלת על פי מתחמים בתכנית.	נתקלנו במקרים של תכניות בעלות היקף רחב מאוד (למשל תמ"ל בני עייש) שדרשו בדיקה נפרדת לפי מתחמים.
תהליך תכנון משולב	שינויי נוסח קלים בסעיף א': ללא פירוט מי ימנה את היועץ.	
	נוסף תנאי לפיו תוכן תכנית אחת משולבת לבינוי, פיתוח ותנועה.	תכנית אחת משולבת תבטיח תיאום מלא בין כלל היועצים ותחסוך מקרים של אי התאמות.
תהליך תכנון שיתופי	שינויי נוסח קלים בסעיף א': ללא פירוט מי ימנה את היועץ.	
חיזוק המרקם הבנוי וצמצום הפרבור צמידות דופן	שינוי שם המדד: צמידות דופן.	
	הבהרת הטקסט והשרטוט.	
טיפול בקרקעות מזוהמות	הוספת פירוט ניקוד לסעיף ב' ו-ג'.	
	סקר הקרקע ייערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה; נוספה הבהרה שהסקר ייערך בלא קשר לגודל התכנית; נוספה הבהרה שקבלת אישור המשרד להגנ"ס לשיקום הקרקע, יהווה תנאי לביצוע עבודות עפר בשטח המזוהם.	המשרד להגנת הסביבה הגדיר נוהל להכנת סקרי קרקע ולטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה.
עבודות עפר: שמירה על ערכי טבע ונוף ומאזן עבודות עפר	פיצול הדרישה לשתי דרישות שונות.	

<p>רוב התכניות שנבדקו לא הצליחו לעמוד בדרישה למאזן עבודות עפר, מאחר ומוקדם מדי לדעת בשלב התב"ע מה יהיה החישוב המדויק של מאזן עבודות העפר.</p>	<p>שינוי הדרישה: בשלב תכנית המתאר - הוראות בתקנון שמחייבות לערוך חישוב של כמויות העפר הצפויות בשלבים מאוחרים יותר (גם עבור מגרשים ולא רק עבור כבישים) ולצרף חתך עקרוני של מילוי וחפירה לאורך המתחם. בשלב התכנון המפורט מתבצע חישוב משוער ובדיקת עמידה במאזן עצמו תתבצע רק בשלב ג'. שילוב הסעיף בפרק חומרים ופסולת.</p>	<p>מאזן עבודות עפר</p>
	<p>שילוב הסעיף בפרק שטחים פתוחים. נוספה הערה: תנאי לקבלת ניקוד בדרישה זו הוא זיהוי, מיפוי והערכה של ערכי הטבע בפרויקט וסביבתו כמוצג במדד "שימור ושיקום משאבי וערכי טבע".</p>	<p>שמירה על ערכי טבע ונוף במסגרת עבודות עפר</p>
	<p>החלק הראשון של שמירה על ערכי טבע (חלק א' בסעיף) אוחד עם סעיף 20 - שמירה על ערכי טבע.</p>	
<p>משקף נכון יותר את מהות הדרישה.</p>	<p>שינוי שם הסעיף.</p>	<p>שילוב שיקולים חברתיים בתכנון היבטים חברתיים</p>
	<p>נוספה הפנייה לחוברת 'הנחל והעיר'.</p>	<p>שמירה על מאפיינים פיזיים ייחודיים</p>
<p>המדד קשה להבנה.</p>	<p>ויתור על 'מדד המגוון'.</p>	<p>תמהיל הדיור</p>
<p>קל לבדיקה ומאפשר גמישות, ותואם למדד אדם טבע ודין לתכנון משולב תחבורה ציבורית.</p>	<p>גודל יחידת דיור ממוצע בפרויקט יהיה עד 100 מ"ר +לפחות 25% יחידות דיור קטנות (יח"ד קטנות לפי הגדרת חוק התכנון והבנייה, כלומר עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד).</p>	
<p>באופן זה קטגוריה א' וב' - תואמות להגדרות בחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>שינוי קטגוריה א': עד 50 מ"ר - ובהתאם שינוי ביתר הקטגוריות. ויתור על קטגוריה ה' של דירות מאוד גדולות. במקום שטח נטו נכתב שטח עיקרי.</p>	
<p>השינוי תואם את ההגדרות כפי שמובאות בחוק התכנון והבנייה. בניין רב קומות (מעל 29 מטר) דורש מערכות נוספות כדוגמת תוספת מעלית.</p>	<p>שינוי הנוסח של דרישה ג'. במקום להתייחס למבנים בני 10 קומות ההתייחסות היא למבנים רבי קומות.</p>	<p>דיור בר השגה</p>
<p>התייחסות לאחוז מתוך יח"ד בפרויקט ולא למספר מבנים, מאחר ומבנה רב קומות מכיל יותר יח"ד ובמקרה זה מעניין אותנו שיהיה הצע גדול יותר של יח"ד במבנים לא גבוהים.</p>	<p>שינוי הניסוח של דרישה ג'. במקום להתייחס ל 10% מהמבנים הדרישה שונתה כך: 'שיעור יח"ד במבנים המוגדרים 'רבי קומות' לא יעלה על 20% מסך יח"ד בפרויקט'</p>	
<p>החוק קובע 80% מההכנסה הממוצעת, כלי המדידה 75%.</p>	<p>עידכון ההגדרות לגבי שכירות.</p>	
	<p>נוספה הפנייה לתיקון 120 לחוק התו"ב מפברואר 2018.</p>	
<p>הניסיון הראה כי חשוב להתייחס לממוצע ולא למרחקים מקסימליים.</p>	<p>בסעיף ב' שעוסק ברחוב מסחרי שונה התנאי שעוסק ברחובות מזינים. לאחר התיקון על</p>	<p>נגישות למגוון שירותים</p>

	הרחוב המסחרי להיות מוזן על ידי רשת ההליכה לכל הפחות כל 100 מ' בממוצע.	
	תוקן נוסח הסעיף כך שכל תת סעיף הוא עצמאי וכן כי הדרישה עבור שלב א+ב.	
במקרה זה חשוב למדוד גם מחוץ לגבולות הקו הכחול.	שונה נוסח הסעיף באופן המבהיר כי מגרשים המיועדים למבני ציבור/ תעשייה / מסחר יכולים להימצא בשטח התכנית או בסמוך לה.	
בהשראת סעיף הקיים ב-LEED וכולל מספר דרישות שמתייחסות לחזיתות מסחריות ומקבלות ביטוי בתכנית 3700 בת"א.	עובו הדרישות בחלקו של הסעיף המתייחס לרחוב המתאפיין בחזיתות מסחריות רציפות: - לפחות 60% מהחזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה שקופה.	
	תוקנה הדרישה: דרישה עבור שלב א+ב.	עירוב שימושי קרקע
	תוקן שם הסעיף למבני ציבור ושוכללה הדרישות במדד: שטחים סחירים, הדופן שיוצר המבנה ביחס לרחוב ותרומתו לרשת ההליכה.	מבני ציבור רב שימושיים
בנושא מנגנון ההמרה לחישוב שימושי קרקע שאינם למגורים עלתה השאלה האם מדובר בשטח רצפה עיקרי או כולל גם שטחי שירות עיליים. כדי להבהיר, הוגדרו השטחים לחישוב כשימושים עיקריים ושטחי שירות עיליים. הסיבה היא שבשטחי מסחר ותעסוקה שטחי השירות מהווים אחוז משמעותי מהמבנה ולכן מוצע לקחת גם אותם בחשבון.	במנגנון ההמרה לחישוב שימושי קרקע שאינם למגורים נוספה הבהרה שהשטחים לחישוב הינם שטחים עיקריים + שטחי שירות על קרקעיים.	צפיפות המגורים
מדובר בדרישה שמחויבת מתוקף תמ"א 35, כל התכניות שבדקנו עמדו בה, ולכן נדרש להעלות את הרף	צפיפות נטו - דרישה גבוהה יותר.	
	הועלו הדרישות לגבי צפיפות ברוטו.	
כדי שניתן יהיה לראות טוב יותר את ההבדלים, בעיקר בשכונות גדולות.	בסעיף א' הוגדל הפער בין המדרגים.	בינוי מלווה רחוב מרקם הבנייה
הניסיון מראה שכל התכניות שעומדות בסעיף א' עמדו גם בסעיף ב'.	חל שינוי בניקוד. סעיף א' מקבל 2-3 נקודות ואילו סעיף ב' מקבל 1 נקודה. כמו כן נוסף תנאי שרק פרויקטים שעומדים בסעיף א' יכולים לקבל ניקוד על סעיף ב'.	
המטרה היא להפוך את הסעיף לפשוט יותר להבנה ולבדיקה.	בסעיף ב' שונתה הדרישה ובוטל המדרג. כעת הדרישה הינה שלכל הפחות 80% מהדופן הבנויה תעמוד בדרישה ליחס גובה-רוחב. זאת אומרת שבדקים רק את הבינוי ולא את כלל הרחוב כמו קודם.	
	תוקן שם הסעיף.	
כדי שיובן שיש להתייחס לאורך מקטע רחוב ולא לאורך המגרש.	הובהרה נוסח ההגדרה של מדד המרקמיות.	
	נוספה הערה כי לצורך חישוב מדד המרקמיות יש למדוד את שתי דפנות הרחוב בנפרד.	

	נושא דופן בנין אטומה הועבר לסעיף רחובות המעודדים הליכה.	
	שונה נוסח סעיף ב' כדי להבהיר שמדובר לא רק בזכות הדרך אלא ברוחב הרחוב, מבינוי עד בינוי (כולל שפ"פים). גם איור חתך הרחוב תוקן בהתאם.	
חיבור למרחב – הבנוי הקיים – מרחב בנוי	שינוי שם המדד לחיבור למרקם בנוי ולחלק את הסעיף לשני חלקים: א. חיבור למרחב בנוי קיים – ניקוד גבוה יותר (3 נק') ב. חיבור למרחב בנוי עתידי הובהר כי יש להבטיח 'קצוות פתוחים' שיאפשרו חיבורים עתידיים למעט במקרים שעתודת הקרקע אינה מיועדת לפיתוח (שמורת טבע, חוף...)	
	שינוי נוסף בדרישה זו הוא ביטול ההתייחסות לרשת הרחובות והוספת מדרג עבור הדרישה לחיבור של רשת ההליכה.	
רשת הליכה	שינוי הדרישה המינימלית מ-80 ל-100 צמחים לקמ"ר.	
רחובות הליכה המעודדים	שינוי המרחק בין מקומות חציה עבור רחובות חד מסלוליים עד 50 קמ"ש מ-75 מ' ל-100 מ' בממוצע.	
	נוסף תת סעיף חדש: לכל המבנים תהיה כניסה ראשית אחת לכל הפחות מרשת ההליכה או ממרחב ציבורי אחר כגון גינה או פארק אך לא מחניה.	
	בנוסף לגובה הגדרות, נוספה הבהרה כי יש להמנע מיצירת דירות גן בחזיתות המבנים הפונות לרחוב, וכן כי השטח שיתפנה ישמש לגינון משותף וחלחול מי נגר.	
	שינוי דרישת רוחב מינימלי לרצועת ההליכה. מספר הדרישות בסעיף עלה ל-9 ובהתאם עלו מספר הדרישות שיש לעמוד בהן כדי לקבל ניקוד בסעיף.	
תחבורה ציבורית תדירה, נגישה ונוחה	שינוי ניסוח תת הסעיף הנוגע לסמיכות לרכבת כבדה: 'פרויקטים הנהנים מסמיכות לתחנת רכבת כבדה מתוכננים כך שלכל הפחות 50% מכניסות המבנים בפרויקט ממוקמות במרחק הליכה שלא עולה על 1 ק"מ מהכניסה לתחנה'.	
	העברת הדרישה של דרישות עיצוב תחנות ההמתנה לשלב ג'.	

	נוספה דרישה לנספח תח"צ – המראה מיקום תחנות אוטובוס ותחנות קצה.	
ניהול הנגר העל קרקעי	הפרדה ברורה בין תכנון וביצוע. הוספת הדרישה להתייחסות לתוואי הניקוז הטבעי.	
	שינוי הדרישה: יוכח שהאסטרטגיות המוצעות מאפשרות ניקוז של מי הגשם הנופלים בשטח הפרויקט עבור אירועי גשם שתקופת חזרתם הינה 100 שנים.	
שימור ושיקום משאבי טבע	דיוק שם הסעיף. הגדרת בעלי המקצוע הרלוונטיים	
הגנה ושיקום משאבי וערכי טבע, אזורי 'אל געת'	נוספה דרישה להתייחס לשטחים בעלי רגישות נופית סביבתית גבוהה ולצווארי בקבוק של מסדרונות אקולוגיים. כמו כן, נוספה הפנייה למסמך רט"ג: 'מסדרונות אקולוגיים הלכה למעשה'.	יש לוודא שהתכנית לא יוצרת קיטוע של מסדרון אקולוגי – בשמירת שטחים פתוחים הרציפות היא נושא קריטי.
גינון וצמחייה	נוספה הקלה בדרישה. כעת יש לעמוד לכל הפחות ב-6 מתוך 8 הקריטריונים כאשר לפני כן הייתה חובה לעמוד בכלם.	השינוי נובע מהרצון להעניק ניקוד גם לפרויקטים אשר מאילוצים שונים אינם יכולים לעמוד בכל הסעיפים. למשל פרויקטים שבהם לא ניתן להשתמש בקרקע מקומית.
	הדרישה הועברה מקום.	שתי הדרישות שעוסקות בגינון מוקמו אחת אחרי השנייה.
	נוספה הערה לגבי שימוש במשורה במדשאות.	
שימוש מופחת במים שפירים לגינון ולהשקיה	נוספה חלוקת הניקוד באופציה ב'.	
רשת שבילי אופניים	בוצעו שינויים במדרג 50% עד 75% – 1 נק' 76% עד 100% – 2 נק	בהתאמה למדד אדם טבע ודין לתכנון משולב תחבורה ציבורית.
	נוספה הערה כי תנתן עדיפות לשבילי אופניים מופרדים מהמדרכה וכי רשת שבילי האופניים צריכה לכלול מוקדים משמעותיים כגון מבני ציבור ותעסוקה, תחנת רכבת וכו'.	
מתקני לאופניים	סעיף א': הבהרה שמדובר בחניות לאופניים.	
צמצום השטח עבור חניה	הניקוד בסעיף א' (מינימום תקן חניה) עלה מ-1 ל-2.	זהו יעד חשוב שלא היה מתוגמל באופן משמעותי.
	בוטלה ההתייחסות למכפילי חניה בסעיף ב'. כעת ניתן ניקוד רק על חניה תת קרקעית.	מכפילי חניה משיתים עלויות תחזוקה נוספות על הדיירים ויש איתם בעיות תפעול.
	בסעיף ב' נוספה אפשרות לאגם מקומות חנייה במגרשים ציבוריים וסחיריים.	חניה תת קרקעית היא יקרה ולכן מימושה לא ריאלי בפריפריה. לכן נוספה אפשרות נוספת לעמוד בסעיף זה, התואמת את המדיניות העדכנית שפרסם מנהל התכנון.
	נוספה הפנייה למדיניות מנהל התכנון העדכנית.	

	בדרישה ב' נוספה התייחסות למינימום גודל שצ"פים.	מערך שטחים ציבוריים פתוחים
בהמשך לשיחה עם פרופ' פוטשר ועם פרופ' אביתר אראל.	הוטמעו מספר שינויים: א. דיוק שם הממדד ופסקת ההסבר. ב. הורדת התייחסות ל LRV	מיתון תופעת השפעת 'אי החום העירוני'
	עודכנו מספר שינויים בנוסח הסעיף: - דיוק היועצים הרלוונטיים. - נוספה דרישה להצגת עץ טיפוסי בחתך. - עודכן מסמך מחוזת"א בקישורים.	רשת עצים
ההתייחסות הייתה רק לשטחי הפעילות כגון מתקני המשחק אך יש חשיבות למידה בסיסית של צל גם בשטחים אחרים של הפארק שבהם מתבצעות פעילויות אחרות כגון פיקניקים, משחק חופשי, טיול וכד'.	בסעיף ב' - שצ"פים - נוספה דרישה לכיסוי צל של לפחות 20% מכלל שטח השצ"פים.	צל
בעקבות הערות מפרופ' אביתר אראל.	עדכון קישור למסמך רוח עדכני.	עידוד אוורור טבעי ומזעור מפגעי רוח
נושא הקרינה מקבל התייחסות במדד נפרד.	נמחק מהדרישה נושא הקרינה.	מניעת זיהומים ומטרדים
	נוספו קישורים למסמכים הנוגעים לזיהום אור.	מזעור השפעות אתר הפיתוח והבנייה
גופי תאורה Cut Off - המושג שייך לעבר, בעידן תאורת הלבד גוף התאורה עצמו משפיע על עוצמות הארה.	עדכון נוסח הסעיף וההפניות.	מזעור זיהום אור לילי
	הוטמעה הגדרה מדויקת יותר.	מזעור קרינה
	נוסף קישור לטבלאות "היתרי סוג קרינה" מעודכנים של המשרד להגנת הסביבה המדברים על מרחקים מותרים ממבנים מאוכלסים "היתרי הקמה והפעלה של מתקני חשמל"	
	נוספה הפניה לדירקטיבה האירופית לבניה מאופסת אנרגיה.	מבנים מאופסי אנרגיה
	תוקנה הדרישה.	התייעלות אנרגטית של מערכת תאורת הרחוב
	נוספו הפניות למסמכים מקצועיים.	שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים
אין עדיין רגולציה.	ירד סעיף ב'.	מתקן מקומי לייצור אנרגיה
נושאים הקשורים לאנרגיות מתחדשות נמחקו מהסעיף.	תיקון נוסח.	
שינוי הדרישה בהתאם לממדד הבריאהם. המטרה היא להתחיל לעודד התייחסות לנושא של חומרים ירוקים.	שני סעיפים במקום שלושה, משולבים בפרק חומרים ופסולת. הפרדה בין חומרים במרחב הציבורי לבין חומרים לכבישים.	פרק החומרים

<p>הקלה כדי שיצליחו לעמוד במדד. מספר הזרמים במערכת הפנאומטית תלוי במדיניות הרשות. כמו כן, ניתן לשנות בעתיד את מספר הזרמים כי התשתית בקרקע של המערכת הפנאומטית היא אותה תשתית.</p>	<p>בוצע עדכון בנוסח הסעיף: שני זרמים במקום שלושה.</p>	<p>תשתיות לטיפול ולהפרדת פסולת במקור</p>
	<p>נוספה הערה לגבי פסולת אורגנית.</p>	
<p>ב-LEED ובהוראות תכנית 3700 יש דרישה לשימוש חוזר או מיחזור של לפחות 50% מפסולת הבנייה. הדרישה בכלי המדידה היתה למינימום 60% ותוקנה ל-50%.</p>	<p>שינוי המדרג ל- 50-70% ומעלה 70%</p>	<p>טיפול בפסולת הבנייה</p>