



דגשים לתכנון חברתי וסביבתי של מתחמי התחדשות עירונית

המסמך שלפנייך¹ הוא למעשה צ'קליסט המבוסס על [הכלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית](#), שמאגד מכלול היבטים חברתיים וסביבתיים שנמצאו כחיוניים כדי ליצור התחדשות עירונית מיטבית.² תהליכי התחדשות עירונית הם מטבעם מורכבים ורבי מימדים. למימד התכנוני יש תפקיד מפתח בעיצוב ובהטמעה של עקרונות מתחום הסביבה והחברה באזורי מגורים שמתחדשים. גיבשנו כאן רשימה של דגשים לתכנון, שיסייעו למתכננים להטמיע עקרונות תכנון חברתי וסביבתי אשר זהו בתהליך הפיתוח של הכלי לעיל כמפורט באיור.



קהל היעד: מסמך זה נועד לשמש מתכננים מהמגזר הפרטי שעוסקים בהתחדשות עירונית וכן צוותים מקצועיים במגזר הציבורי שבוחנים תכניות התחדשות עירונית בשלבים שונים שלהן.

סוג התכניות: הדגשים מתאימים לתכניות פינוי ובינוי בהיקף רחב שיש להן השפעה פיזית וחברתית משמעותית. אנו ממליצים לעשות בו שימוש בפרויקטים הכוללים לפחות 100 יחידות דיור במצב הקיים.

איכות הדיור

נושא	דגשים	מידע נוסף
תכנון רגיש לתחזוקה	שילוב יועץ תחזוקה שיתן הנחיות לצמצום עלויות התחזוקה במבני המגורים תכנון מבני מגורים על פי עקרונות המדריך לתכנון מוטה תחזוקה במבני	ניתן לשלב בתכנית נספח תחזוקה - מסמך הערוך על ידי יועץ תחזוקה אשר מוגש למוסד התכנון כחלק ממסמכי התכנית ומהווה מסמך מחייב. מטרתו היא להבטיח הטמעה של תכנון שמצמצם מראש עלויות תחזוקה. בין היתר מתייחס נספח תחזוקה לרכיבים כגון תכנון פירי

¹ המסמך נערך אודות לתמיכתן האדיבה של קרן אדמונד דה רוטשילד וקרן פרוסיד.

² אורי אטינגר, סבסטיאן ולרשטיין, גילה נוריק, כלי להערכת אימפקט של מיזמי התחדשות עירונית (2021).



<p>צגרת מרכזיים עם נגישות גבוהה, תכנון חדרי מכונות, נגישות למערכות טכניות ומזגנים, חיפוי חיצוני מחומר מיטבי לתחזוקה, תכנון של כניסת הבניין באופן שחוסך עלויות תחזוקה</p>	<p>מגורים של משרד משרד הבינוי והשיכון</p>	
<p>תכנון מבנים בהתאם לתקן זהמבטיח יעילות אנרגטית ברמת הדירה והבניין. עם החלת חובה לעמוד ברף מינימאלי של התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) בתכנון מגורים, מבנים שעומדים בתקן הבניה הירוקה מטמיעים דרוג אנרגטי ברמת C. על מנת לשפר את רמת היעילות האנרגטית ניתן לבחון עמידה ביעד גבוה יותר של דרוג אנרגטי מרמה B ועד A+.</p>	<p>תכנון מבנים לפי התקן לדירוג אנרגטי (ת"י 5282)</p>	<p>תכנון המכוון ליעילות אנרגטית</p>
<p>אור טבעי הוא רכיב איכות מרכזי בדירת מגורים. ניתן למקסם את פוטנציאל האור הטבעי באמצעות שילוב מודל לבחינת תאורה טבעית בתכנון.</p>	<p>האם מקור האור העיקרי בדירות המגורים יהיה אור טבעי במרבית שעות היום?</p>	<p>אור טבעי</p>
<p>קיומם של שני כיווני אוויר לפחות נתפס כתנאי בסיסי להבטחת אוורור בדירה. מיקום אחד הפתחים בכיוון הרוח העיקרי עשוי לשפר את רמת האוורור. ניתן לאתר את כיוון הרוח העיקרי בתחום התכנית באמצעות 'אטלס פוטנציאל אנרגיית הרוח' באתר Govmap. ישנם תנאים נוספים ליצירת אוורור מיטבי, הדורשים רמת תכנון גבוה יותר ומפורטים בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להערכת תפקוד מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני (פרק 3 אוורור נוחות ופרק 4 אוורור לילה), וכן בהנחיות אוורור נוחות לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281).</p>	<p>האם בדירות המגורים קיימים שני כיווני אוויר? האם פתחי אוורור בדירות המגורים ממוקמים בכיוון הרוח העיקרי (ככל הניתן)? האם תכנון מבני המגורים עומד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להערכת תפקוד מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני (פרק 3 אוורור נוחות ופרק 4 אוורור לילה)?</p>	<p>אוורור</p>
<p>מפתח של נוף ירוק או מרחב פתוח אחר מתוך הדירה הוא רכיב שנמצא משמעותי לשביעות רצון של תושבים המתגוררים בשכונות בצפיפות בינונית - גבוהה.</p>	<p>האם מדירות המגורים קיימת אפשרות לקשר עין מתוך הדירה למרחב ירוק, מרחב נופי טבעי, או מרחב נוף פתוח?</p>	<p>נוף</p>

איכות חיים

'איכות חיים' הוא מושג רחב המכיל משתנים רבים ומורכבים לבדיקה. במרבית מדדי איכות החיים ישנה התייחסות בולטת לשלושה רכיבים - ביטחון אישי, בריאות וחינוך. כיוון שנושא החינוך מקבל מענה במסגרת פרוגרמה למבני ציבור, מובאים כאן דגשים לעניין מרחב המאפשר פעילות גופנית ותכנון המשרה ביטחון אישי.



נושא	דגשים	מידע נוסף
נגישות למרחב ציבורי המאפשר פעילות גופנית	האם בפרויקט עצמו או בקרבנו (במרחק הליכה סביר) קיימים מרחבים ציבוריים בהם ניתן לעשות פעילות גופנית בביטחה וללא עלות?	
תכנון המשרה רמת ביטחון אישי גבוהה	האם התכנית מטמיעה עקרונות תכנון אשר מקדם רמת ביטחון אישי גבוה? למשל - ישום הנחיות לתכנון לפי גישת CPTED של המשרד לבטחון פנים .	רמת פשיעה, ובהתאם רמת ביטחון אישי, מושפעות בין היתר מהתכנון העירוני. גישת ה Crime Prevention - CPTED through Environmental Design, היא מודל מקובל בעולם שמתווה ארבעה עקרונות לתכנון מוטה ביטחון אישי: <ul style="list-style-type: none"> מעקב טבעי ובקרת גישה טבעית, שמטרתם להגביל את ההזדמנויות לביצוע של פשעים חיזוק טריטוריאלי טבעי שמעצים את הבקרה החברתית בסביבה בנויה ובכך מגביר את הנראות ומצמצם את האפשרויות לבצע פשיעה. תחזוקה של המרחב שמסדרת מסר לפיו קיימת נוכחות ומעורבות ואיכפתיות ביחס למקום.

שייכות זהות

בהתחדשות עירונית טמונה סכנה למחיקה והתנכרות של זהות מקומית, בניסיון להחליף אותה בזהות חדשה שאולי תקרוץ יותר לרוכשי הדירות החדשות. תכנון אשר שם דגש על היבטים כהיסטוריה, תרבות, מורשת או נוף מקומיים שמצויים בליבת הזהות המקומית, ומקנה לאלו יצוג מכבד ומרכזי בשכונה, עשוי להגביר את תחושת השייכות למקום, את הגאווה המקומית, ולהשפיע באופן חיובי על הדימוי שיש לאזור.

נושא	דגשים	מידע נוסף
פיתוח או שימור אתרים בעלי ערך יחודי לקהילה - Landmarks	האם במסגרת הפרויקט מתוכננת השקעה בפיתוח או שימור אתרים שיש להם משמעות לזהות המקומית ו/או מהווים עוגנים לשייכות, זהות וגאווה מקומית של הדיירים הוותיקים (Landmarks)	אתר שכזה עשוי להיות מבנה, מוסד ציבורי או פרטי, נוף, מרחב ציבורי וכדומה ואף יכול להיות ביטוי פיזי לערך מסורתי או תרבותי. באופן אידיאלי האתר יבחר בתהליך של שיתוף הקהילה, והתכנון המחודש שלו יעשה בשיתוף הקהילה.

איכות המרחב העירוני

נושא	דגשים	מידע נוסף
נגישות לשטחים ציבוריים פתוחים	האם השטחים הציבוריים הפתוחים:	מעבר להקצאה של שטחים ציבוריים, ישנם מאפיינים אשר הטמעתם נועדה לייצר איכות גבוהה בשטחים הציבוריים הפתוחים, כגון הבטחת נגישות, רציפות



<p>השטחים ובנייתם כשלב של השכונה, ביטוי לערכי טבע מקומי, נוף, היסטוריה ומורשת מקומיים במערך השטחים הפתוחים, יצירת מדרג ומגוון של שטחים פתוחים ותכנון של השטחים הפתוחים בהתאם לצרכים של האוכלוסיה הקיימת והעתידית.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • מתוכננים כך שהם גלויים לציבור הרחב ולפחות חזית אחת של השטח פתוחה לרחוב? • מתוכננים במפלס הרחוב? • מבטיחים נגישות מקסימלית לכל חלקי השטח הציבורי לבעלי מוגבלויות פיזיות? • מתוכננים על מנת לספק צרכים של ילדים ושל אוכלוסיה בגיל זקנה? • תוכננו בשיתוף הציבור? 	
<p>מגוון רכיבים תורמים ליצירה של מרחב עירוני שמעודד הליכה, וניתן לחלק אותם לשלוש רמות: ביטחון – הגנה על הולכי הרגל מתחבורה אחרת במרחב, הגנה מפשיעה והגנה מפגעי מזג האוויר. בישראל יש חשיבות רבה להגנה על הולכי הרגל מפני האקלים החם באמצעות הצללה על ידי עצים או ארקדות. נוחות – האפשרות ללכת ולהתנהל בנוחות במרחב. השתתפות – הצורך לספק להולך הרגל, הנאה מהמרחב באמצעות אסטטיקה, ומימדי בינוי מתאימים.</p>	<p>האם רוחב רצועת ההליכה במדרכה הותאם לעצימות התנועה הצפויה בה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים – תנועת הולכי רגל?</p> <p>האם מתוכננת רצועת עזר לנטיעת עצים מצלים לאורך הרחוב, ובתכנית יש הוראות לנטיעת עצים בעלי נפח עלווה גדול לאורך הרחובות, שימוקמו במרחק של לכל היותר 8 מטר אחד מהשני?</p> <p>האם התכנית מציעה צמתים במרחק שאינו עולה על 100 מטר, על מנת לקצר את מרחקי ההליכה בין הצמתים ברשת ההליכה?</p> <p>האם התכנית מציעה חזיתות פעילות – מסחריות או אחרות לאורך הרחובות המתוכננים?</p>	<p>מרחב מעודד הליכה</p>
<p>עירוב של שימושי קרקע שונים הוא כלי תכנוני ליצירת מרחבים עירוניים משגשגים. בישראל, גישות תכנונית אשר דגלו בהפרדת שימושים השאירו את חותמן ברבות מן השכונות בהן מקודמות היום תכניות להתחדשות עירונית. משום כך,</p>	<p>האם שיעור ניכר מהמבנים מתוכננים בערוב שימושים?</p>	<p>עירוב שימושים</p>



<p>תכנון מחדש של אזורים אלו מהווה הזדמנות לעדכן את התכנון הקיים תוך הגדלת מספר השימושים האפשריים.</p>		
<p>התייחסות לסוגיית התחבורה הציבורית כבר בשלב התכנון לרבות מיפוי הצרכים בנושא זה, היא קריטית ליצירת שכונה מקושרת תחבורתית המאפשרת עידוד הליכה והפחתת התלות ברכב הפרטי.</p>	<p>האם התכנית כוללת נספח תחבורה ציבורית הכולל מסלולי קווים ומיקומי תחנות? האם כניסות מבני המגורים ומבני הציבור ממוקמות במרחק הליכה שלא עולה על 250 מטר מתחנת תחבורה ציבורית (אוטובוס/רכבת/רכבת קלה)?</p>	<p>נגישות לתחבורה ציבורית</p>

תמהיל דיור מגוון ודיור מכליל

התחדשות עירונית, ובפרט התחדשות הכוללת הריסה ובניה מחדש של מבני מגורים, גורעת יח"ד המושכרות בשכירות זולה, כתוצאה מהתייקרות כללית של מחירי הדיור והשכירות. אזורים וותיקים שבהם מתרחשת התחדשות עירונית נוטים לאכלס שיעור גבוה יחסית של שוכרי דירות, שהם הראשונים להידחק מאזור המגורים עם קידום פרויקט. יצירת תמהיל דיור מגוון, הכולל דיור בהישג יד, דיור ציבורי, דירות קטנות וקטנות מאד, נועד למתן תהליכים אלה ולייצר אפשרויות מגורים למשקי בית בעלי הכנסה בינונית ונמוכה.

תמהיל דיור מגוון הוא דרך ליצירה של תמהיל חברתי (Social mix) המוגדר כשילוב של קבוצות חברתיות בשכונות מגורים בדגש על מאפיינים כהרכב משקי הבית, גיל, מצב סוציו-אקונומי, דת ומוצא תרבותי/אתני. לזכות התמהיל החברתי נזקפות השפעות חברתיות חיוביות, ובין היתר הוא נחשב כאמצעי לצמצום של ריכוזי עוני שעלותם החברתית והכלכלית גבוהה מאד, וכדרך לפתוח בפני אוכלוסיה ממעמד כלכלי נמוך הזדמנויות חיים טובות יותר, ובכך להגביר ניידות חברתית ולקדם שוויון וחלוקה הוגנת של משאבים ציבוריים

מידע נוסף	דגשים	נושא
<p>ישנם מספר אפיקים לשילוב של דיור בהישג יד בתכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התוספת השישית לחוק התכנון והבניה – מסמיכה מוסדות תכנון להוסיף זכויות המיועדות לדיור בהישג יד. זהו דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאים, העומד להשכרה למשך לפחות 20 שנה, ומושכר במחיר מופחת ממחיר השוק. • תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) – מאפשרות להקצות שטחים לצרכי ציבור עבור דיור בהישג יד. זהו דיור להשכרה העומד להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת ומשמש מלאי עירוני של דיור בהישג יד. הדיור מיועד 	<p>האם התכנית כוללת יחידות דיור בהישג יד? האם היקף יחידות דיור בהישג יד תואם להיקף שוכרי הדירות במתחם?</p>	<p>דיור בהישג יד</p>



<p>לזכאים ומושכר במחיר מופחת ממחיר השוק.</p>		
<p>לא קיים כיום ייעוד תכנוני של דיור ציבורי, אולם בהתחדשות עירונית, ובפרט במתחמים בהם קיים מלאי דיור ציבורי יש חשיבות בשמירה על מלאי הקיים, וככל הניתן אף להגדלת המלאי. למשל ניתן להגיע ליצירת מלאי דיור ציבורי בדרכים הסכמיות.</p>	<p>במתחם בו קיים דיור ציבורי - האם היקף הדיור הציבורי נשמר? האם ישנה אפשרות להגדיל את היקף הדיור הציבורי?</p>	<p>דיור ציבורי</p>
<p>יחידת דיור קטנה - שטחה (שירות + עיקרי) אינו עולה על 80 מ"ר.</p>	<p>האם נבדק הצורך במלאי יחידות דיור קטנות בהתחשב בגודל משקי הבית הקיימים והחזויים, והאם נקבעו הוראות לשילוב יחידות דיור קטנות בהתאם לממצאי הבדיקה?</p>	<p>דירות קטנות</p>
<p>יחידת דיור קטנה מאד - שטחה 30-55 מ"ר ו/או 1-2 חדרים</p>	<p>האם נבדק הצורך במלאי יחידות דיור קטנות מאד בהתחשב בגודל משקי הבית הקיימים והחזויים, והאם נקבעו הוראות לשילוב יחידות דיור קטנות בהתאם לממצאי הבדיקה?</p>	<p>דירות קטנות מאד</p>
<p>שילוב מכוון בין סוגים שונים של חזקות דיור מגדיל את היצע סוגי הדיור, ועשוי ליצור אפשרויות והזדמנויות דיור שמתאימות למשקי בית במעמד, הרכב וגיל מגוון. דיור שיתופי - צורת מגורים הכוללת מרחבים קהילתיים/משותפים או שניתנים בה שירותים באופן משותף, יותר מהמקובל בצורות מגורים סטנדרטיות. מודלים שקיימים בעולם (ובאופן חלקי בישראל) שעשויים לענות על הגדרה זו הם: קואופרטיב הון חלקי (Limited Equity Cooperative), מגורים משותפים יזמיים (Coliving), קרן קרקע קהילתית (Community Land Trust), ודיור שיתופי למגורי קבע (Cohousing).</p> <p>דיורית - חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד. הדיורית מעניקה גמישות במבנה יחידת הדיור, ומאפשרת התאמה שלה לצרכים משתנים של משק בית. לא קיימת הגדרה אחידה לדיורית, ותכניות</p>	<p>האם הפרויקט מציע סוגים שונים של חזקות בדירות, כגון: בעלות, שכירות פרטית, שכירות לטווח ארוך, שכירות בדיר הישג יד, שכירות בדיר ציבורי, שכירות בדיר שיתופי, שכירות במעונות סטודנטים, שכירות בדיר מוגן, 'דיורית'?</p>	<p>שילוב מספר חזקות של דיור</p>



<p>שונות מגדירות תנאים כגון: שטח הדיורית לא פוחת מ 25 מ"ר ואינו עולה על 50 מר, הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, הדיורית אינה ניתנת לרישום נפרד ברשם המקרקעין.</p>		
--	--	--

השתתפות והעצמה קהילתית

מידע נוסף	דגשים	נושא
<p>על מנת שדו"ח חברתי יהיה אפקטיבי עליו להכיל המלצות קונקרטיות לתכנון הפרויקט ולליווי הדיירים. תרגום תוצרי הדוח להמלצות תכנוניות מעשיות הינו אתגר משמעותי, אשר דורש רמת מקצועיות גבוהה מהיועץ החברתי וממתכנני התכנית.</p>	<p>האם בוצע דו"ח חברתי? האם הדו"ח החברתי נערך על ידי יועץ בעל ניסיון בתחומים כגון עבודה קהילתית, תכנון חברתי או פיתוח קהילתי? האם הדוח יהיה זמין לעיון לדיירי המתחם? האם הדו"ח בוצע בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית? ו/או הנחיות של הרשות המקומית לעריכת דו"ח חברתי? האם וכיצד ניתן ליישם את המלצות התכנון בדו"ח החברתי?</p>	<p>דו"ח חברתי</p>
<p>כאשר היועץ החברתי חבר בצוות התכנון (להבדיל מאיש מקצוע מחוץ לצוות התכנון העוסק רק בהכנת הדו"ח החברתי) הוא ממונה על שילוב מיטבי של שיקולים חברתיים בתכנית. תפקידו לרוב כולל מיפוי חברתי, זיהוי אתגרים חברתיים, גיבוש המלצות תכנוניות ומעורבות בהליכי שיתוף הציבור. תפקידו יכול לכלול גם השתתפות בקביעת המטרות לתכנית ווידוא הטמעתן של מטרות חברתיות, ליווי ביצוע הפרויקט והבטחת יישום היעדים החברתיים ועוד.</p>	<p>האם ישנו יועץ חברתי שחבר בצוות התכנון של הפרויקט?</p>	<p>יועץ חברתי</p>
<p>להבדיל מידוע או עדכון הציבור בתכנית שמצויה בשלבים מתקדמים, שיתוף ציבור יבוצע בשלבים מוקדמים של התכנון, על מנת להביא את הידע, העמדות והצרכים</p>	<p>האם התכנון מבוסס על שיתוף ציבור? האם ישנה תכנית מתוקצבת לשיתוף ציבור וכוונה</p>	<p>הליך שיתוף ציבור בשלבים</p>



המקומיים בפני צוות התכנון כבר בראשית תהליך התכנון.	להתחיל את שיתוף הציבור בשלבים המוקדמים של התכנון?	הראשונים של התכנון
--	---	--------------------

מניעת דחיקה

התחדשות עירונית ובפרט מיזמי פינוי בינוי כוללים באופן מובנה ג'נטריפיקציה – שהרי בתהליך זה מתווספת אוכלוסיה חדשה שלרוב תהיה בעלת מאפיינים חברתיים – כלכליים גבוהים יותר ממאפייני האזור וותיק. בתהליך זה עלולה להיווצר דחיקה של חלק מאוכלוסיות המקום הוותיקות. ישנן פעולות שעשויות למתן תהליכי דחיקה, חלק ניכר מהן אינו קשור בהכרח לתכנון, אלא לעבודה הקהילתית – חברתית שנעשית במתחם. לצד זאת ישנם כלים תכנוניים ששילובם עשוי למתן דחיקה, כגון יצירת הזדמנויות דיור לאוכלוסיה וותיקה, כמו דיור בהישג יד, בינוי לפני פינוי לצמצום סיכון ותדירות מעברים, צמצום עלויות תחזוקה ויצירה של מנגנונים למימון ההשתתפות בעלויות תחזוקה.

מידע נוסף	דגשים	נושא
<p>פער ההוצאות למימון הוצאות תחזוקה במעבר מבית משותף נמוך קומות אשר לרוב מנוהל על ידי ועד מתנדב, אל בית משותף רב קומות הדורש ניהול מורכב ומקצועי, הוא פער גדול היוצר נטל כלכלי כבד על בעלי דירות מעוטי אמצעים.</p> <p>ניתן לגשר במידה מסויימת על פער זה באמצעות מימון השתתפות בעלויות תחזוקה, בין אם באמצעות העמדת קרן תחזוקה או נכס מניב שיממן הוצאות תחזוקה של דיירים ממשיכים.</p>	<p>האם הפרויקט כולל מנגנון השתתפות במימון הוצאות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים לדיירים ממשיכים?</p> <p>האם קיים מנגנון למימון תחזוקה ארוכת טווח?</p> <p>למשך איזו תקופה ימומנו הוצאות התחזוקה?</p>	מנגנון למימון השתתפות בעלויות תחזוקה
<p>ישנם מקרים בהם קיימת חטיבת קרקע פנויה, המאפשרת לבנות בניין לפני הריסת הבית המשותף המיועד לפינוי. במצב זה מתחיל הפרויקט בבנייה, שנעשית ב'מגרש משלים' אליו עוברים חלק או כלל התושבים המקומיים, ורק לאחר מכן, נהרסים הבניינים הישנים. כך, בין היתר, נחסכים מעברי דירה כפולים ומתקצרת משמעותית תקופת אי הוודאות הכרוכה בביצוע פרויקט.</p>	<p>האם נבחנה אפשרות של בינוי – פינוי (בניית המבנים החדשים ואיכלוסם טרם הריסת המבנים הישנים)?</p>	בינוי לפני פינוי
שיתוף ציבור הכרחי לאיתור נקודות אלה.	<p>האם הפרויקט כולל פיתוח, שדרוג או השקעה אחרת במוסדות ציבור קהילתיים או ארגונים קהילתיים שהם בעלי חשיבות לחיי הקהילה הקיימת ולתושבים הוותיקים? למשל, מרכז קהילתי או תרבותי או מרכז תפילה או דת.</p> <p>למשל, מרכז קהילתי או תרבותי או מרכז תפילה או דת.</p>	מוסדות בעלי חשיבות קהילתית



סביבה

הליכי תכנון ובניה כפופים בין היתר לרגולציה סביבתית ענפה.. בישראל קיים תו תקן לבניה ירוקה, והחל מספטמבר 2023 ישנה חובה ליישם אותו בכל רחבי הארץ. החוק קובע ישום של העקרונות הבסיסיים המוגדרים בתקן כבניה ירוקה, ומבני מגורים נדרשים להגיע לדרוג של כוכב אחד לפחות (מתוך 5). ישנן רשויות מקומיות, כמו אלו החברות בפורום ה-15 אשר הציבו רף גבוה יותר ודורשות ממבנים בתחומן לעמוד לפחות בשני כוכבים לפי התקן. לפיכך מוצע לבחון ולעודד ישום שאפתני יותר של התקן הישראלי לבניה ירוקה.

נושא	דגשים	מידע נוסף
תקן בניה ירוקה	האם המבנים בפרויקט יתוכננו כך שיעמדו בתקן בניה ירוקה – כוכב אחד? האם ישנה היתכנות לעמידה ברף גבוה יותר של התקן לבניה ירוקה?	

כלכלה מקומית

התחדשות עירונית בישראל מתמקדת במרחב המגורים, לעיתים ללא התייחסות לאזורי מסחר מקומיים. מדדי הערכה בינ"ל של התחדשות עירונית שמים דגש על פיתוח וחיזוק של הכלכלה המקומית כחלק בלתי נפרד מתהליכי התחדשות עירונית 'טובים' ו'בריאים'. ניתן ליישם עיקרון דרך מגוון של פעולות ובהן סיוע לעסקים מקומיים ואיזון בין עסקים מקומיים אל מול תאגידיים בחלוקת שטחי המסחר, התאמה של המסחר לצרכים המקומיים, הגדלת היקף העסקים המקומיים, יצירת מקומות עבודה לתושבים מקומיים, ובחינה של העליה בתשלום הארנונה מעסקים.

נושא	דגשים	מידע נוסף
שדרוג אזור מסחר מקומי	האם פיתוח ו/או שדרוג של אזורים המיועדים למסחר מקומי, נעשה בדגש על עסקים מקומיים קטנים בפרויקט?	השקעה בפיתוח ושדרוג של אזור מסחרי מקומי, בין אם מדובר במתחם עסקים מקומי או בחנויות במפלס הרחוב במבנה מעורב שימושים. השקעה בעסקים מקומיים קטנים בבעלות פרטית (להבדיל מרשתות מסחר בבעלות תאגידיים).