

להתחדשות עירונית מקיימת

מוקדי קטליזטור בישראל

מדידה כלכלית של פיתוח מבוסס מקום

צוות כלכלי (צוות המחקר):

ד"ר טל אלסטר, אלון כהני (Urbi)

רועי אולמן, יוגב שרביט (Build)

צוות מלווה:

תלתן קציר, יערה שפיגל

גרסה 1.0 יוני 2026

עבודה זו נערכה כחלק מפעילות השולחן העגול להתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת בהובלת ארץעיר ועיקר העיר ובמימון הקגנות גנדיר, יד הנדיב ורבסון

רקע



התחדשות העירונית בישראל מתרחשת במגוון מופעים – חידוש רחובות, ציפוף והוספת יחידות דיור, התחדשות מבני תעסוקה ותעשייה, מבני ציבור ומרחבים קהילתיים. לכל אחד ממופעים אלה פוטנציאל לייצר השפעה כלכלית וחברתית החורגת מגבולות המתחם עצמו, באמצעות אדוות השפעה במרחב ובזמן

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

האתגר

ביצד ניתן למדוד את הערך של פרויקטים לסביבתם, ומהי הדרך לזהות את הפרויקטים בעלי האימפקט המשמעותי ביותר?

תהליכי התחדשות עירונית במובנם הרחב, ובמיוחד באלה שמטרתן לשפר את תפקודם של אזורים, כוללים השפעות כלכליות החורגות מתחום הפרויקט, שהינן קשות מאוד למדידה.



למידה מהמודל האנגלי

build.

URBI



ממי ניתן ללמוד?



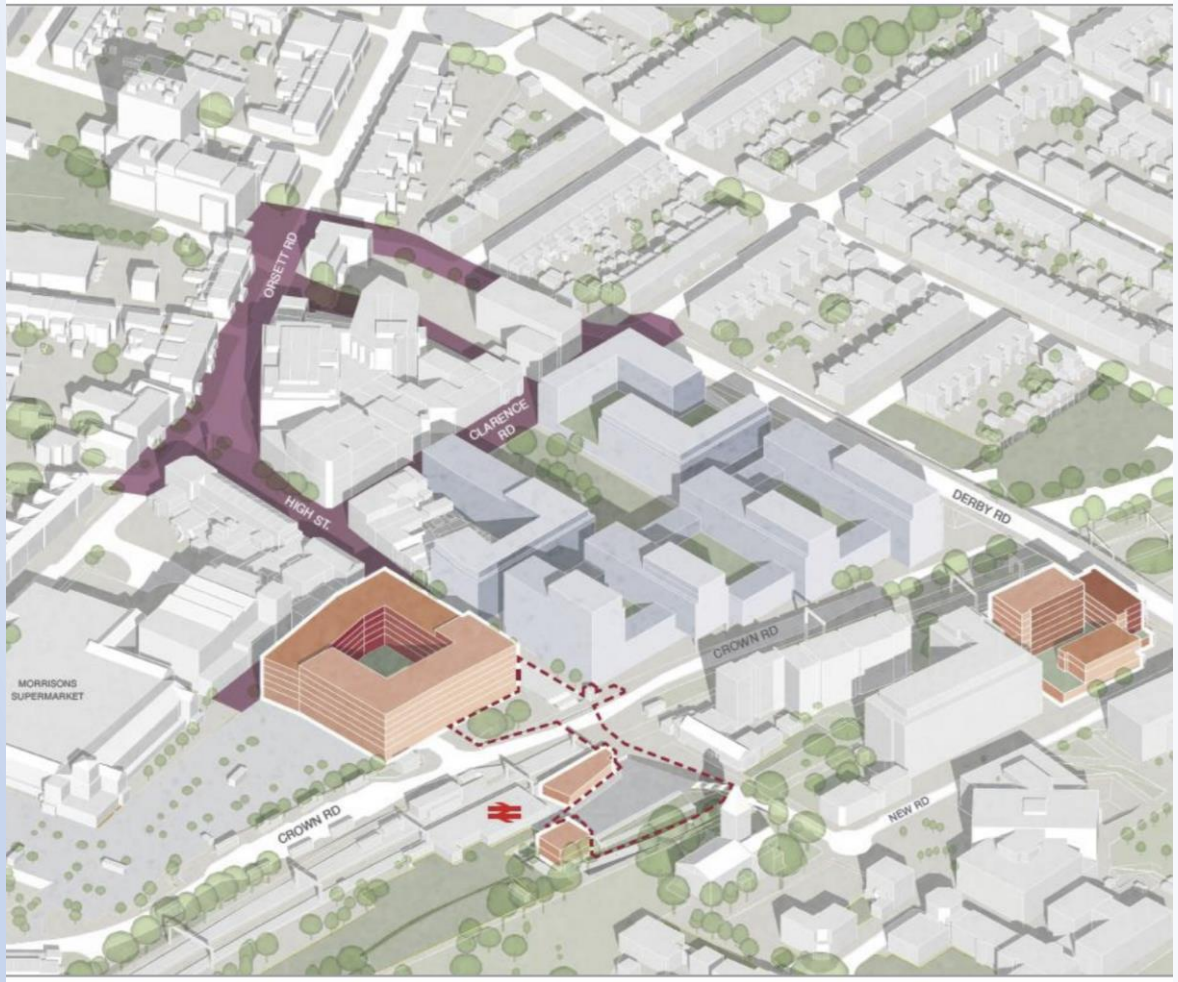
בשנת 2022, הממשלה הבריטית הכריזה על מדיניות חדשה של צמצום פערים מרחביים, במסגרתה הושקעו כעשרה מיליארד פאונד לצורך מימון תכנון וביצוע של פרויקטים נקודתיים או רוחביים.

ההשקעה בוצעה במסגרת קולות קוראים לרשויות מקומיות חלשות. חלק גדול מסכום זה הושקע בפיתוח מרכזי עיר ותיקים, אתרים פוסט תעשייתיים ריקים, והשקעות בשיפורים תחבורתיים.

הגשת בקשה לקול קורא מטעם רשות מקומית כללה בניית תיק פרויקטים שכולל את ההצדקה הכלכלית להשקעה.

במסגרת פיתוח הידע לקראת ההגשה, משרד השיכון הבריטי והמקבילה האנגלית לרמ"י (Homes England) פירסמו מספר מסמכים ומחקרים שמטרתם ליצור כלים למדידה, הערכה והשוואה של ההשקעה הכספית הממשלתית.

הקולות הקוראים



Towns Fund – כ-3.6 מיליארד פאונד שחולקו ל-101 מרכזי ערים ועיירות שנבחרו מראש, עד 25 מיליון פאונד, הרשויות המקומיות נדרשות לשכנע שהפרויקט שלהן עומד בתנאי הקרן, אבל המימון לכל עיירה מובטח.

Levelling Up Fund – כ-4.8 מיליארד פאונד באופן תחרותי בכל רחבי בריטניה.

<u>הקרן ההמשכית בממשלה החדשה (לייבור):</u>

Plan for Neighbourhoods – 1.5 מיליארד פאונד לתמיכה בשכונות (עד 20 מיליון לשכונה).

build.

URBI

המקרה האנגלי לעומת מתחמי קטליזטור בישראל

	אנגליה – התחדשות עירונית	ישראל – מתחמי קטליזטור
מצב הערים	עיירות, ערים בינוניות או גדולות עם אתגרים המאפיינים אזורים פוסט-תעשייתיים: דעיכת מרכז העיר, שטחים ריקים או נטושים, והעדר בביקושים לתעסוקה ומגורים	ערים קטנות ובינוניות עם מרכזי ערים חלשים, מעט מאוד יזמות נדלן פרטי, תלויות במימון מדינה/מכרזי רמ"י.
אופי ההתערבות	פרויקטים של התחדשות מרכז עיר ותיק שמשלבים לרוב שימור ופיתוח של מבנים תעשייתיים ישנים או שטחים ריקים, מגורים חדשים, שיקום מרחב ציבורי, חיזוק מסחר מקומי, מבני ציבור, ושיקום וחידוש מערכות תחבורה	פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי / עיבוי), שיקום מרכזים ותיקים, חידוש תשתיות ומרחב ציבורי – גם כאן השילוב הוא של מגורים, מרחב ציבורי, ושירותים
מסגרת מדיניות	קולות קוראים להשקעה ציבורית בפרויקטים של התחדשות מסוגים שונים (Levelling Up, Towns Fund וכו') עם שפה אחידה ומסמכי הנחיה	לרוב עבודה במסגרות של קולות קוראים והסכמים נקודתיים מול עיריות
הרשות המקומית	אוטונומית ביחס לרשויות המקומיות הישראליות, אך מרוחקת יותר ממוקדי הכח. כמעט תמיד קיימים נכסים (בנויים או קרקע) בבעלות העירייה כחלק מהפרויקט, ולרשות המקומית כלי מקרקעין חזקים של הפקעה.	חלשה עם מעט יכולות ארגוניות ונכסים כלכליים ונדלנ"יים מעטים. מנגד לעיתים קרובות עם קשרים לשלטון המרכזי.
מנגנון מימוש	לרוב בשיתוף פעולה עסקי בין מגזר פרטי למגזר ציבורי מסוג מיזם משותף (JV) או צורה אחרת של שותפות ציבורית פרטית (PPP)	הפרדה בין פרטי לציבורי, בין אם בין תכנון (ציבורי) למימוש (פרטי), או בשטח (אזור ציבורי ואזור פרטי)
סוגי השקעות	התמקדות בפיתוח פיזי, הן פרטי והן ציבורי בשילוב עם היבטים חברתיים – בעיקר תעסוקה	התמקדות בהיבטים הפיזיים, ובעיקר בקרקע פרטית

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

המקרה האנגלי לעומת מתחמי קטליזטור בישראל

<u>מה דומה?</u>

אזורים חלשים כחלק מריחוק מהמרכז הכלכלי

ריכוזיות של המגזר הציבורי – מרבית הכח מגיע מהממשלה והרשות המקומית חלשה כלכלית

המבנה הכלכלי של סיוע פשוט – קול קורא עם מאצ'ינג

המגזר השלישי משמש כמאפשר ותומך של פרויקטים בהובלה ציבורית

<u>מה שונה?</u>

במקרים רבים הקרקע או הפרויקט עצמו הוא ציבורי לחלוטין (מובל על ידי עירייה בקרקע עירייה)

עבודה עם מגזר פרטי תקודם לרוב במתווה של מיזם משותף שלא כמו בישראל

דגשים שונים – המערכת מוכוונת לסוגיות כמו דיור ציבורי, פיתוח מעני תעסוקה וכדומה.

סוג הפעולות וסוג הגופים הפועלים, והיחסים ביניהם במערכת הבריטית נושאים דמיון למערכת הישראלית באופן שמאפשר להבין וליישם מנגנונים שפותחו שם

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות

תחומי ההתערבות Levelling Up Fund

הקול הקורא של הקרן לצמצום פערים אזוריים היה פתוח והוגשו אליה פרויקטים משלושה סוגים:

תשתיות תחבורה מקומיות

שיפור תשתיות כמו כבישים, תחבורה ציבורית, שבילי הליכה ואופניים, ושיפור של הקישוריות בין שכונות למרכזים העירוניים.

התחדשות עירונית ומרכזי ערים

שיקום מרקמים ותיקים, החייאת רחובות ראשיים, פיתוח שימושים מעורבים, טיפול במבנים מוזנחים והקמה של פרויקטים חדשים במקומם.

תרבות, מורשת ופנאי

השקעה בתיאטראות, מוזיאונים, ספריות, מתקני תרבות, אתרי מורשת, מתקני ספורט ופנאי כמנועים לפיתוח מקומי וחיזוק הכלכלה המקומית.

כל פרויקט שהוגש לקבלת מענק יכול היה להיות מורכב ממספר פרויקטים קטנים יותר, מאחד משלושת הסוגים

build.

URBI

אופי הפרויקטים - Levelling Up Fund

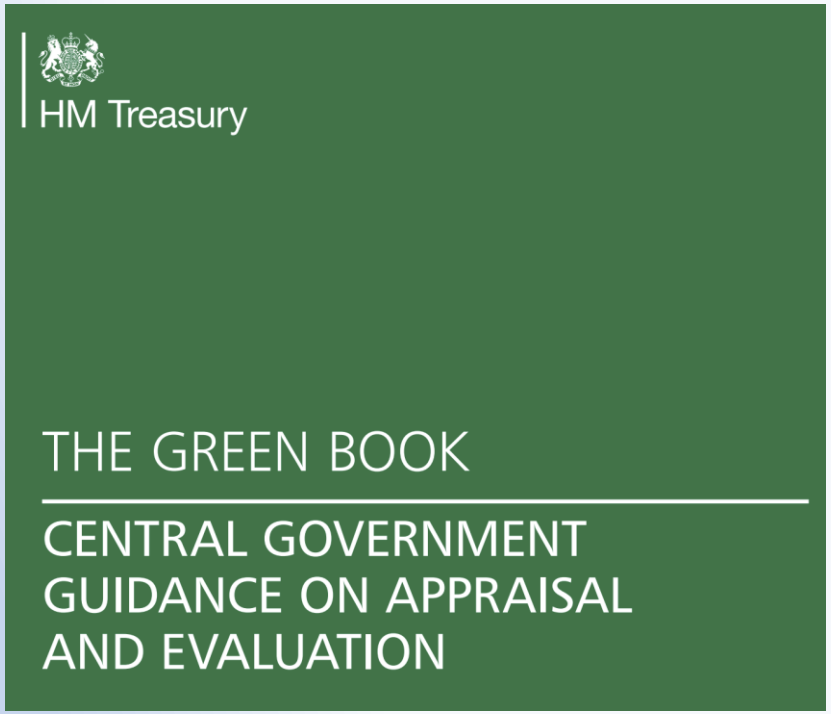
- מתבססים על דרך התערבות מרכזית אחת מתוך השלוש שהוצגו אך משלבים מגוון כלים - תכנוניים, ניהוליים, חברתיים
- פועלים בטווחי זמן מרובים – קצר, בינוני וארוך
- כוללים רכיב ניהולי משמעותי
- כוללים רכיב משמעותי של תכנון התהליך – מתבססים על מסמכים שדומים יותר לתכנית עסקית ותכנית עבודה, לצד מסמכים תכנוניים.

המודל הבריטי להערכת פרויקטים

כל מדיניות או השקעה ציבורית בבריטניה נדרש ל-"תיק עסקי" (Business Case) במסגרתו נבחנת ההצדקה של הפרויקט ביחס למספר פרמטרים ראשיים. תמצית ההנחיות לעריכת הבחינה מופיעים ב"ספר הירוק".

כל תיק עסקי כולל חמישה חלקים:

1. הרקע האסטרטגי – למה צריך את המיזם ומה הבעיה או הצורך הציבורי שהוא פותר?
2. הבחינה הכלכלית – איזו חלופה נותנת את מירב התועלת לציבור, כולל השוואת חלופות וניתוח עלות–תועלת.
3. הבחינה המסחרית – איך מתקשרים וממשים את המיזם מול השוק והספקים ומהם הסיכונים המסחריים?
4. הבחינה הפיננסית – איך ממנים את המיזם, מה העלות התקציבית ומה מקורות המימון?
5. הבחינה הניהולית – איך מנהלים, מיישמים ומבקרים את המיזם בפועל?



build.

URBI

מדריך משרד השיכון הבריטי להערכת פרויקטים (2025)

מדריך זה פורט את ההנחיות לאופן שבו נדרש לבנות את חלק הניתוח הכלכלי של התיק העסקי (החלק השני בתיק לפי הספר הירוק).

המדריך כולל פרקים על אופן ההערכה של פרויקטי השקעה, ובפרט פרויקטים מבוססי מקום, התחדשות עירונית מבוססת השקעה ציבורית, והתחדשות עירונית של פרויקטים מוכווני דיור.

האמצעי המרכזי לבחינה הוא **מודל עלות-תועלת**, בו נעשה שימוש נרחב גם בישראל (בתחום התחבורה). המדריך מנחה כיצד לבצע ניתוח עלות-תועלת בפרויקטים בתחום הדיור וההשקעה במקומות.

תוצאות הבדיקה עבור הפרויקטים הנמדדים מופיעות באמצעות **שלושה פרמטרים עיקריים:**

הערך החברתי הנקי (Net Present Social Value)	יחס עלות תועלת (Benefit Cost Ratio)	תמורה לכסף (Value For Money)
התועלת הכוללת המהוונת נטו למשק כתוצאה מהפרויקט	היחס בין עלות הפרויקט לתועלת הנובעת ממנו	התמורה לכסף של הממשלה מהפרויקט ביחס לעלותו

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

תועלות כלכליות, סביבתיות וחברתיות במודל

התועלות נכללות במודל העלות תועלת רק אם הן מדידות, וחלקן ניתן לכלול ביותר מקטגוריה אחת.

תועלות שאינן בנות מדידה נכנסות בפרק נפרד שהוא איכותני

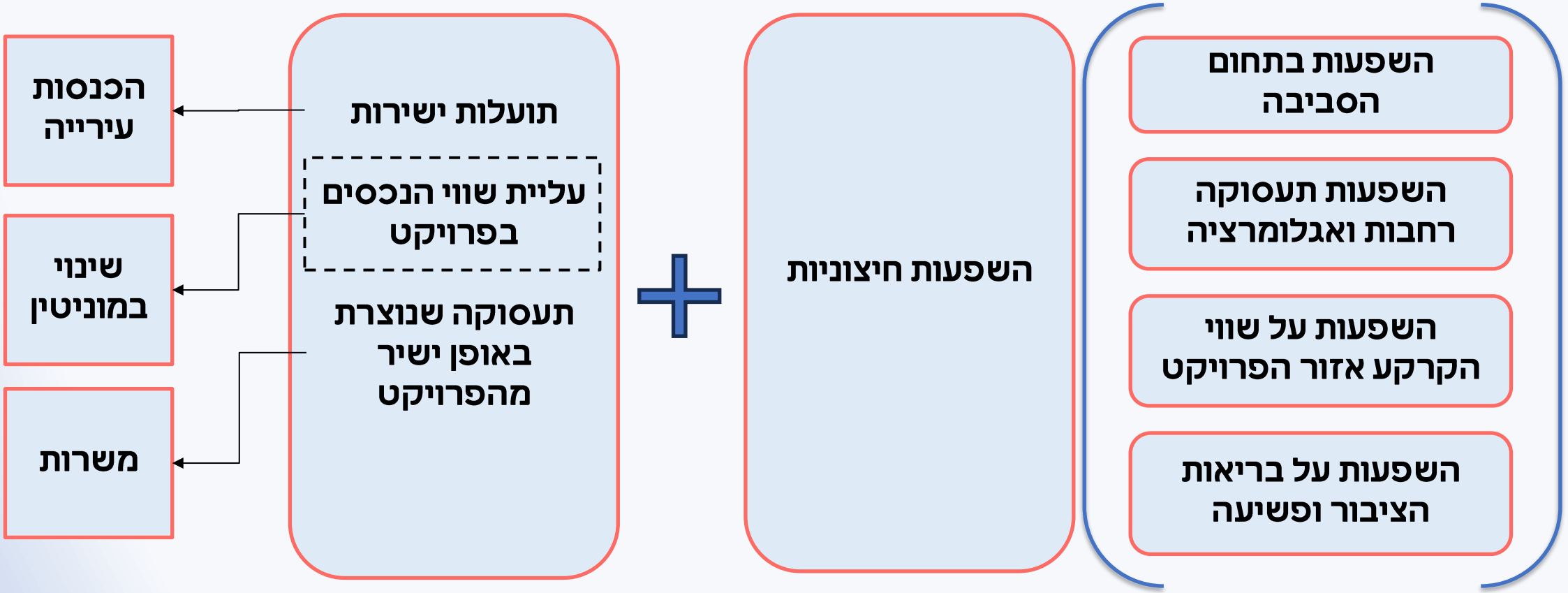
תועלת כלכלית	תועלת סביבתית	תועלת חברתית
Whole Life Costs to Public Sector of Intervention	Placemaking Impacts	Individual and community Wellbeing
Costs to private sector	Public Realm/Landscape impacts if not in placemaking	Crime
Public sector savings (eg from early intervention)	Greenhouse Gases	Homelessness and temporary accommodation
Commercial and residential land value uplift	Noise	Reducing substance abuse
Productivity impacts – workers accessing more productive jobs	Air Quality	Educational impacts
Productivity impacts – business agglomeration impacts	Biodiversity	Health and safety impacts
Transport congestion impacts (Freight and businesses)	Water environment	Community severance
	Historic environment	Option and non-use values

build.

URBI

כיצד מחושב הערך החברתי הנקי?

בסיס החישוב הוא חיבור בין התועלת הישירה מהפרויקט, עם השפעות חיצוניות מחוץ לסביבה המיידית. המדריך כולל פירוט של אופן החישוב של כל אחד מהרכיבים:



build.

URBI

מדידת השפעות רוחב – מחקר והנחיות עוקבות (2023, 2025)

Homes England (המקבילה האנגלית לרמ"י) קבעה הנחיות לחישובי עלות-תועלת בפרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים דיור. ההנחיות מבוססות על מחקר שבחן 65 פרויקטים שכללו התחדשות עירונית וזכו במימון ממשלתי והסתיימו בין 2009 ל-2018.

עבור הפרויקטים נשאלה השאלה – **כיצד ניתן למדוד את השפעת הפרויקט על סביבתו?** זאת בניטרול היבטים שונים הקשורים למקום עצמו כמו מצב חברתי כלכלי, צפיפות, מרחק ממרכזים עירוניים ועוד. שיטת המדידה להשפעה **הינה מדידת השינוי במחירי הנכסים בסביבת הפרויקט, כתוצאה ישירה ממנו.**

סוג הפרויקטים שנבחנו: פרויקטים הכוללים רכיב של תוספת דירות (לפחות 50 יח"ד); ממוקמים באזור שבו תוספת דיור נקבעה כמכשיר להתחדשות; באזור עירוני; ובעלי היבט משמעותי של השקעה במרחב הציבורי והתחדשותו כדי למשוך שימושים חדשים ולהגדיל את האטרקטיביות שלו.

<u>התוצאות:</u>

המחקר מצא כי בממוצע פרויקטי התחדשות נוטים ליצור השפעה חיובית על המרחב שמסביב לפרויקט, שבאה לידי ביטוי דרך השפעה על מחירי הדיור באזור זה. מקדם ההשבחה הגיעה לעד 3% מערך הדיור, בהתאם לסוג הפרויקט ומקומו, ומשקף השבחה חד-פעמית במחירי הדירות שסביב הפרויקט, בתוך אזור השפעה מוגדר. אזור ההשפעה נקבע כרדיוס של 1.5 ק"מ או 2.5 ק"מ מהתוכנית, בהתאם לגודל פרויקט ההתחדשות.

ההנחיות שהוצאו כחלק מהמחקר, מאפשרות ליישם תועלת כלכלית מעליית הערך הרחבה כחלק מהגשת חומרים לרשויות ציבוריות ולמשרד השיכון ו-Homes England בפרט

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

מדידת השפעות רוחב – מחקר והנחיות עוקבות (2025 ,2023)

Table 5: Impacts table - % uplift to residential capital value				
Region	**No. of gross units**	**Low Development (LD)**	**Medium Development (MD)**	**High Development (HD)**
North (North East, North West, Yorkshire and the Humber)	<100	0.80%	0.55%	0.12%
	100-250	1.50%	1.24%	0.82%
	250-500	2.76%	2.50%	2.08%
	500+	2.05%	1.67%	1.39%
Midlands (East Midlands, West Midlands)	<100	0.96%	0.71%	0.28%
	100-250	1.66%	1.40%	0.98%
	250-500	2.92%	2.66%	2.24%
	500+	2.21%	1.78%	1.49%
East & South West (East of England, South West)	<100	0.66%	0.53%	0.32%
	100-250	1.01%	0.88%	0.67%
	250-500	1.94%	1.68%	1.30%
	500+	1.49%	1.15%	1.01%
South East	<100	1.31%	1.06%	0.63%
	100-250	2.01%	1.75%	1.33%
	250-500	3.27%	3.01%	2.59%
	500+	2.56%	2.01%	1.87%
London	<100	0.00%	0.00%	0.00%
	100-250	0.00%	0.00%	0.00%
	250-500	0.61%	0.35%	0.00%
	500+	0.41%	0.29%	0.15%
Note: rate of development refers to total % change in the stock of houses in the impact area over the last four years, low (<4%), medium (4%-12%), high (>12%). See further guidance below.				
Note: The impacts for the East and South West are based on the mid-point impact between London and the South East[42]				

<u>תהליך המדידה של השפעת הפרויקט על סביבתו:</u>

- מדידת רדיוס של 1.5 או 2.5 ק"מ מסביב לפרויקט
- חישוב שווי מלאי הדיור הנוכחי ברדיוס הנתון
- בחינת סוג האזור - רמת הביקושים (היקף שינוי במלאי הדיור בארבע השנים האחרונות), וגודל הפרויקט.
- בהתאם לכך, נמצאה עלייה של שווי הקרקע הנעה בין 0% עד 3%.
- הפעלת המקדם על מלאי הדיור

למשל, בעיר Cleeethorpe, במרחק של 2.5 ק"מ ממרכז היישוב בו מתבצע פרויקט יש 19,000 נכסים, שעלייה של 1.25% אחוז בשווים מיתרגמת לתועלת של 37.8 מיליון פאונד (לפני הפחתות שונות).

העבודה מגיעה למסקנה שההשפעה הגבוהה ביותר של פרויקטים היא של פרויקטים משמעותיים בגודלם, שנמצאים באזורים שאין בהם פיתוח משמעותי אחר, וממוקמים באזורים בעלי ערכי קרקע בינוניים או נמוכים.

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

מקרי בוחן באנגליה

build.

URBI



מקרי הבוחן

URBI

נבחנו כעשרה מקרי בוחן אפשריים, ובשניים מהם נערכה העמקה

פרויקט	קטגוריה	תיאור בשורה אחת	סוג קול קורא ממשלתי	השקעה ציבורית (ליש"ט)
מרכז האקני	ה"ע + תרבות מורשת ופנאי	פיתוח מחדש של המרחב הציבורי והתשתית התרבותית בשכונה	Levelling Up Fund Round 2023	19 מיליון
שכונות בריאות - קמדן	תרבות מורשת ופנאי	שכונות בריאות מחוברות עם תחבורה פעילה	Levelling Up Fund Round 2023	7.7 מיליון
שכונת 15 דקות, ניוהאם	ה"ע+ תחבורה	קידום תהליכי שכונת 15 דקות	Levelling Up Fund + Council 2023	כ-20 מיליון
תכנית לפיתוח קלית'ורפ	ה"ע + תרבות מורשת ופנאי	התחדשות במרכז העיר ורצועת החוף של קלית'ורפ	Levelling Up Fund Round 2023	18.4 מיליון
מרכז העיירה בילינגהאם	ה"ע + תרבות מורשת ופנאי	התחדשות במרכז העיר	Levelling Up Fund Round 2023	20 מיליון
סטיבנג', התחדשות רחוב גאנלס ווד	ה"ע + תחבורה	התחדשות מובלת תחבורה המפעילה פעילות כלכלית לאורך דרך גאנלס ווד.	Towns Fund 2022	כ-10 מיליון
גראייס - מרכז העיר	התחדשות עירונית	מרחב ציבורי במרכז העיירה	Future High Streets Fund 2022	19.9 מיליון
רדיץ' - אתר הספריה	ה"ע + תרבות מורשת ופנאי	פיתוח מחדש של אתר ספרייה לשעבר למרחב מסחרי/קהילתי מעורב.	Towns Fund 2022	4.2 מיליון
קינג לין, התחדשות הספריה	ה"ע+ תרבות מורשת ופנאי	התחדשות אזור חזית הנהר המחברת מורשת ושימושים כלכליים.	Towns Fund 2022	25 מיליון
התחדשות שראב היל	התחדשות עירונית	התחדשות של רובע שראב היל בווסטר עם דגש על קישוריות, מרחב ציבורי, מגורים ושטחי עסקים.	Towns Fund 2022	10.0 מיליון

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

Cleethorpe



Cleethorpe היא עיירת נמל בצפון אנגליה. גרים בה כ-30,000 תושבים, והיא ממוקמת באזור חוף תיירותי שהיה פופולרי במאה ה-19. כיום עדיין מבקרים בו כמה מיליוני תיירים בשנה.

במסגרת הכנת תכנית מתאר לעיר, זוהו מספר פרויקטים מחוללי שינוי שהוגשו לקרן לפיתוח.

ההצעה שהוגשה כללה תקציב של כ-20 מיליון פאונד (כולל מאצ'ינג של כ-20% מהעיריה), לשלושה פרויקטים בקרבה גאוגרפית אחד לשני שכוללים:

1. ביטול מגרש חניה ושחזור של כיכר שוק, כולל תוספת של 800 מ"ר דוכני מסחר בשוק המחודש.
2. בניין שירותים חדש בשטח של 1,300 מ"ר, עם קומת קרקע ציבורית בבעלות העירייה, על מגרש ריק בצמוד לחוף
3. שיקום ושחזור טיילת היסטורית לאורך החוף בשטח כולל של 14 דונם

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

Cleethorpe – מאפיינים מרכזיים



מאפיינים מרכזיים:

סוג הפרויקט: התחדשות עירונית ומרכזי ערים

מרחב הפרויקט: מרחב תיירותי בעיר קטנה באזור מרוחק מהמרכז

היקף ההשקעה: כ-20 מיליון פאונד.

טווח הזמן: קצר (ביצוע מחדש של השוק) ובינוני (פיתוח מחדש של הטיילת ובניין שירותים).

מאפיינים מרכזיים נוספים: ריכוז מאמץ גיאוגרפי, פיתוח במגוון כלים ובטווח זמן קצר עד בינוני.

איזה אינדיקטורים מרכזיים נמדדו:

- עלייה בשווי נכסי מגורים ועסקים
- הכנסה אזורית בתעסוקה
- הכנסות מתיירות

build.

URBI

Cleethorpe – הדגמת חישוב התועלות

ערוץ תועלת	איך מחשבים	תוצאה
הכנסה מהשכרת נכסים בניין חדש	עבור בניין Sea Road נעשתה הערכת פיתוח: הכנסות שכירות נטו משטחים להשכרה (קומות 1–2 מסחר/תעסוקה וכו'). התזרים הזה נכנס כזרם תועלת נפרד.	928,000 פאונד לשנה
השפעות רוחב אזוריות בתחום המסחר והתעסוקה	בחינת העלייה המשוערת בתשואה ובתפוסה לאחר ההתערבות	ירידה של 0.5% בתשואה ועלייה של 5% בתפוסה במרכז העיר, ירידה של כ0.15% בתשואה ועלייה של -1.5% בתפוסה בשאר העיר. התוצאה: כ17.26 מיליון בנכסים מסחריים.
השפעות רוחב אזוריות כלליות	שינוי משוער בשווי הדיור לאחר ההתערבת	תחזית מלאי ל־18,9912025 יח"ד, עלייה של כ-1.25% בשווי המלאי יוצרת תועלת של כ-37.8 מיליון פאונד.
תועלות מרחב ציבורי	הנאת תושבים ומבקרים מהמרחב הציבורי המשודרג מוערכת במונחים כספיים - לפי הערכות ערך סטנדרטיות של משרד השיכון הבריטי.	כ־7.75 מיליון פאונד (כ-100,000 פאונד תועלת לכל דונם מחודש).
תיירות – הוצאה ותוצר	עלייה בביקוש כתוצאה מהפרויקט (עוד מבקרים, יותר לינות, פחות עונתיות), כפול הוצאה ממוצעת לתייר.	הערך הכלכלי של התיירות בCleethorpe עמד על £86.35 למבקר. עלייה של 1% במספר המבקרים הכולל מייצרת כ־ £2.54 מיליון לשנה.
תעסוקה – משרות ישירות	המרת שטח הפרויקט למשרות, לתוצר, ולרווחה חברתית.	40 משרות מלאות בשוק, 71 בבניין החדש, 55 משרות בנייה בפרויקט השלישי.
תעסוקה – רווחה ואפקטי אגלומרציה	התועלת הכלכלית במשרות החדשות ובמשרות נוספות שנוצרו כתוצאה מהמשרות החדשות (במכפילי תעסוקה)	תועלת משרות חדשות 2.5 מיליון פאונד. תועלת להשפעות רוחב 4.77 מליון פאונד.
תועלות השקעה ישירות	משקפים תרומה של השקעות מסוימות כערוץ תועלת נפרד.	:כמיליון פאנד.

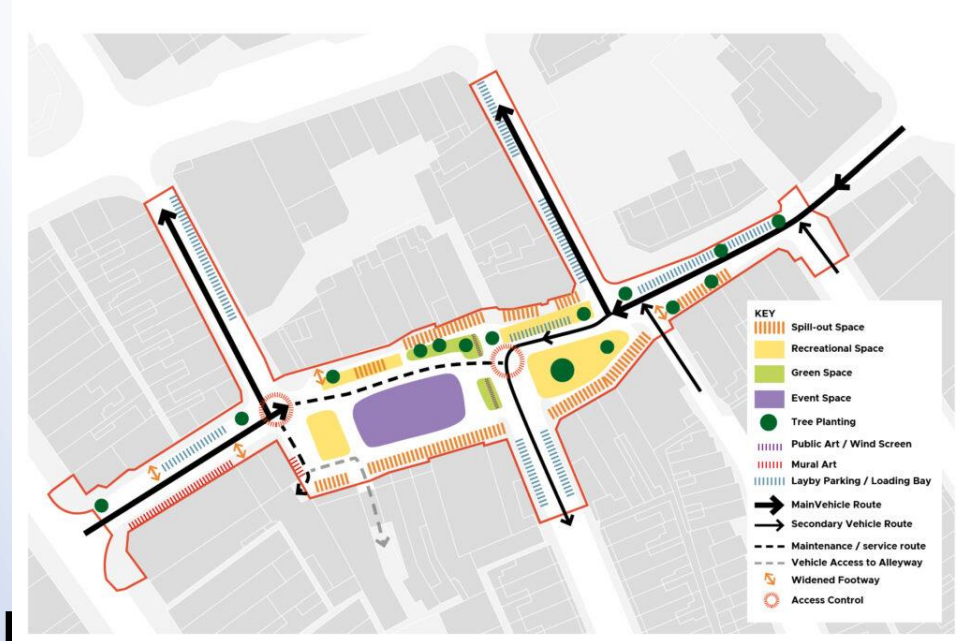
build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

Cleethorpe

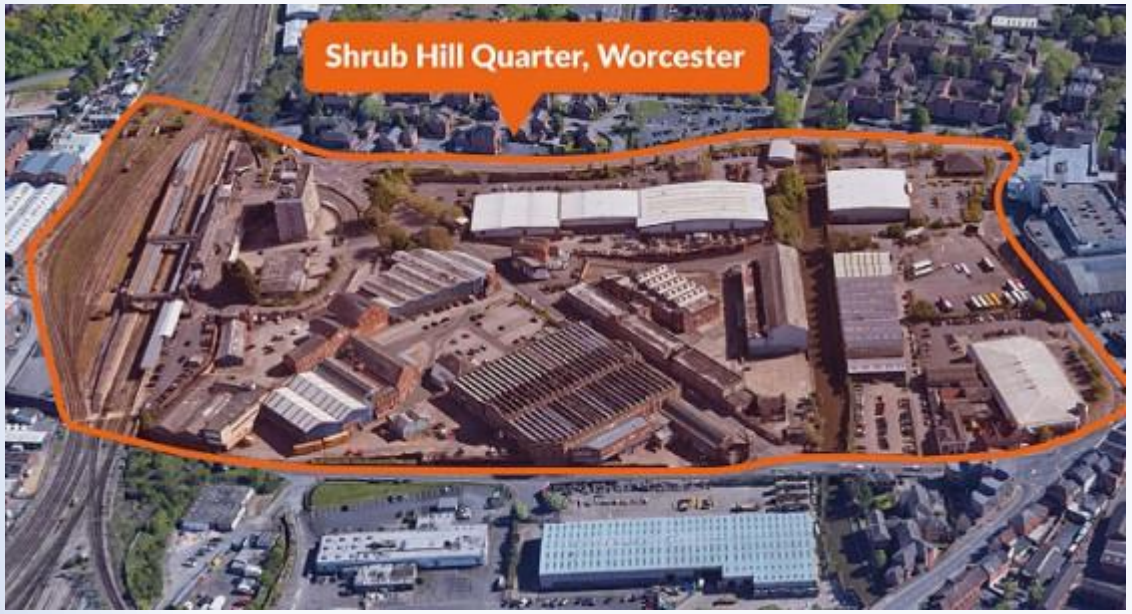




יחס העלות תועלת מחושב:

1. בהתחשב ב-30 שנות פרויקט כזרם תועלות מהוון.
2. אחרי הנחה ש-25% מהתועלות יילקחו ממקום אחר ולכן אין לשקול אותן (Additionality)
3. ואחרי שנלקח מקדם "הטיית אופטימיות" לעלויות הפרויקט על מנת לא לאפשר לרשויות לקחת עלות נמוכה מדי.
4. התועלת הכוללת תעמוד על 46 מיליון פאונד, לעומת עלות בפועל של כ-20 מיליון פאונד.
5. **יחס עלות תועלת לפרויקט של כ-2.06 ---> שמוגדר כיחס עלות תועלת "טוב".**

Shrub Hill, Worcester





ווסטר היא עיר בת כ-100,000 תושבים, כ-200 ק"מ צפון-מערבית ללונדון.

במסגרת תכנית השקעות לעיר, הוחלט על פיתוח מחדש של אזור תעשייתי לשעבר בשטח של כ-200 דונם במרכז העיר שיכלול כמה מאות יחידות דיור ושימושים נוספים.

לפרויקט בסבסוד ציבורי הוגשו שני פרויקטים פיזיים עיקריים:

1. שדרוג המרחב הציבורי – כ-2 דונם של פארק, גשר ותשתיות להולכי רגל ורוכבים מעל התעלה, הפיכת הדרך לתחנה לציר הליכה, טיפול אסתטי בחזיתות.
2. פרויקט ציבורי - מרכז יזמות + מגורים בבעלות העירייה: חידוש בניין לשימור כך שיכלול כ-4,900 מ"ר של מרכז יזמות ועבודה שיתופית וכ-100 יח"ד חדשות

Shrub Hill, Worcester





<u>רכיבי התועלת העיקריים המחושבים בפרויקט:</u>

1. יצירת הערך שנובעת מהקמת פרויקט הדיור עצמו – יצירת משרות, יצירת יח"ד בדיור ציבורי, ועליית הערך בשינוי של קרקע משימוש ירוד לשימוש מתפקד.
2. השפעת ההתערבות במרחב הציבורי על הסביבה – באה לידי ביטוי בשינוי בערכי הנכסים בסביבה
3. תועלת תעסוקתית-רווחתית – יצירת כ-400 משרות במרכז התעסוקה.

<u>רכיבים שלא נכללו בתחשיב הכלכלי בפרויקט זה (אך יכולים לבוא לידי ביטוי בפרויקטים אחרים):</u>

1. שיפור בתדמית היישוב
2. תועלות בריאות מהליכה / אופניים
3. חיסכון בזמן הליכה (קיצור דרך בין התחנה למרכז העיר)

URBI

'שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות ההתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת'

Shrub Hill – מאפיינים מרכזיים

מאפיינים מרכזיים:

סוג הפרויקט: התחדשות עירונית

מרחב הפרויקט: אזור התחדשות עירונית רחב, שההשקעה הציבורית מהווה מרכיב שלו.

היקף ההשקעה: כ-10 מיליון פאונד.

טווח הזמן: קצר (שדרוג המרחב הציבורי) וקצר-בינוני (השמשה מחדש של בניין המשרדים).

מאפיינים מרכזיים נוספים: ריכוז מאמץ גיאוגרפי.

איזה אינדיקטורים מרכזיים נמדדו:

- עלייה בשווי נכסי מגורים ועסקים
- הכנסה אזורית בתעסוקה
-



build.

URBI

Shrub Hill – הדגמת חישוב יחס עלות תועלת כולל

VfM assessment	Core scenario	Sensitivity 1 – No Welfare impact	Sensitivity 2 – OB 50%
Economic benefits			
LVU – Residential	£1,802,459	£1,802,459	£1,802,459
LVU – Commercial	£674,751	£658,026	£658,026
VURT – Residential	£7,302,362	£7,302,362	£7,302,362
VURT – Commercial	£2,936,558	£2,936,558	£2,936,558
Labour Supply - Welfare Impact	£6,090,930	£-	£6,090,930
Total Economic benefit	**£18,807,062**	**£12,699,405**	**£18,790,337**
Economic costs			
Towns Fund Capital Exp.*	£10,461,872	£10,461,872	£13,645,919
Towns Fund Revenue Exp.*	£656,619	£656,619	£856,460
Total cost (Towns Fund + Co-funding)	**£11,118,491**	**£11,118,491**	**£14,502,379**
Net Present Social Value (NPSV)	**£7,688,571**	**£1,580,914**	**£4,287,958**
Benefit-Cost Ratio (BCR)	**1.7**	**1.1**	**1.3**

Source: Mott MacDonald

יחס עלות תועלת כולל – 1.7 בתרחיש המרכזי
מקור: Shrub Hill Business Case

מדדים שנבחרו

תועלות בנות מדידה בניתוח עלות תועלת בפרויקטים של השקעה מבוססת מקום

תועלות בנות מדידה	קטגוריה	שם באנגלית	הסבר קצר	אופן המדידה והמרה לעלות או תועלת מוניטרית
זרם הכנסה ישיר מהפרויקט	תועלת כלכלית	Direct Public Sector Revenue	גידול בהכנסות שוטפות לרשות הציבורית (למשל ארנונה, היטלי השבחה, אגרות)	חישוב צפוי של הכנסות מהפרויקט
שינוי בשווי נכסים בפרויקט	תועלת ככלית	Project Value Uplift	שינוי בערך נכסים מסחריים ומגורים בתוך מתחם הפיתוח	הערכת השווי של הנכסים לפני ואחרי פיתוח
תעסוקה – משרות ישירות	תועלת משולבת – חברתית וכלכלית	Direct Employment	משרות חדשות שנוצרות באופן ישיר מהפרויקט (בנייה, תפעול, מסחר)	חישוב תוספת המשרות והתועלת הכלכלית שנוספת כתוצאה מהן
השפעות אזוריות רחבות	תועלת משולבת – חברתית כלכלית סביבתית	Wider Area Uplift	השפעה עקיפה של הפיתוח על ערכי נכסים בסביבה הקרובה	שינוי שווי לנכסים בסביבה

build.

URBI

תועלות בנות מדידה בניתוח עלות תועלת בפרויקטים של השקעה מבוססת מקום

תועלות בנות מדידה	קטגוריה	שם באנגלית	הסבר קצר	אופן המדידה והמרה לעלות או תועלת מוניטרית
תעסוקה – רווחה ואפקטי אגלומרציה	תועלת משולבת – חברתית וכלכלית	Labour Supply & Agglomeration Effects	תוספת תועלת מריכוז עסקים, קיצור נסיעות, שוק עבודה אפקטיבי	תוספת בהיקפי תעסוקה כתוצאה מהפיתוח החדש, וחישוב התוספת שלהם לרווחה הכלכלית.
עלייה בנגישות	תועלת משולבת – חברתית וכלכלית	Accessibility Improvement	פרמטרים תחבורתיים שונים	שינוי בזמן נסיעה, מהימנות או עלות תחבורה
תועלות סביבתיות	תועלת סביבתית	Environmental Benefits	שיפור איכות אוויר, צמצום פליטות, רעש ותחושת מרחב וניתן לכמת אותן כלכלית	פליטות שנחסכו (CO_2, NOx, PM), שטח ירוק שנוסף, מדדי רעש, מדדי נוף, נתוני בריאות סביבתית
תועלת רווחתית מדיור נאות	תועלת חברתית	Wellfare Gains from Adequate Housing	שיפור באיכות החיים ובריאות הציבור בזכות דיור משופר	הערכות מבוססות על חיסכון רפואי
חיסכון בעלויות ציבוריות ותועלות רווחה	תועלת כלכלית וחברתית	Public Cost Savings & Welfare Benefits	הפחתת הוצאות ממשלתיות או עירוניות בזכות הפיתוח (למשל בריאות, תחזוקה)	הפחתת עלויות טיפולים רפואיים, תחזוקת תשתיות, פשע וכדומה, באמצעות מחשבון עלויות סטנדרטי

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

סיכום – המערכת הבריטית להשקעה מבוססת מקום ומדידתה

- המטרה העיקרית בפיתוח כלי המדידה היא לסייע לגורמי מדיניות להצדיק הקמה והשקעה בפרויקטים, ולבחון סוגים שונים של התערבויות בדרך זהה.
- הרכיבים הבסיסיים בתחשיב הם רכיבים פשוטים שנכללים בכל ניתוח כלכלי – השפעות על שווי הקרקע, השפעות של יצירת תעסוקה ושל מניעת תופעות שליליות.
- בנוסף לכך פותחו בשנים האחרונות כלים נוספים שמטרתם להטמיע השפעות כלכליות של השקעות שבעבר לא ניתן להן ערך כמותי – כמו איכות חיים וכדומה.
- **הכלי המרכזי למדידת השפעה חיובית על המרחב בכל המקרים, והוא גם הכלי שמגובה מחקרית, הינו הכלי של עליית מחירי הנכסים בסביבה כתוצאה ממימוש הפרויקט.**

build.

URBI

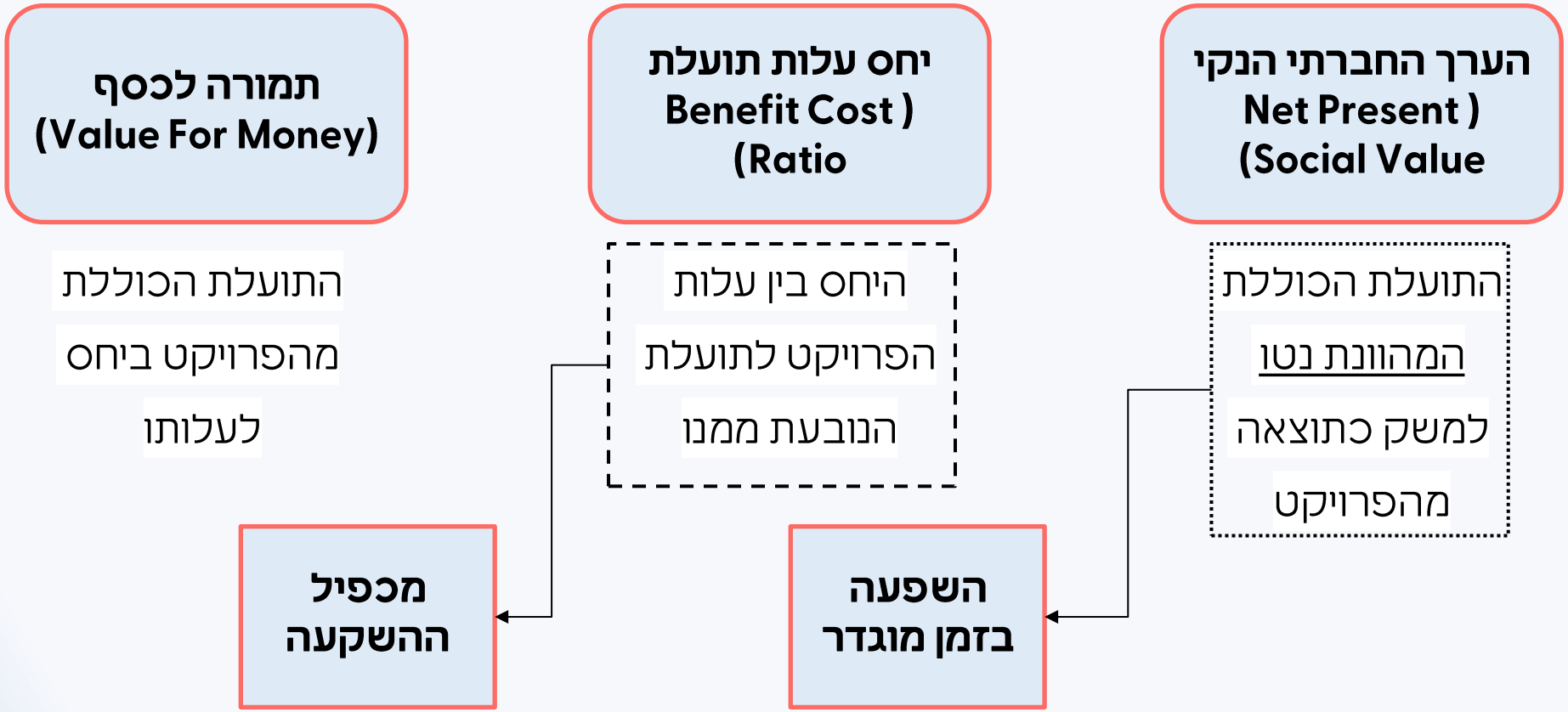
שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
ההתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

המרת המודל האנגלי לישראל

build.

URBI

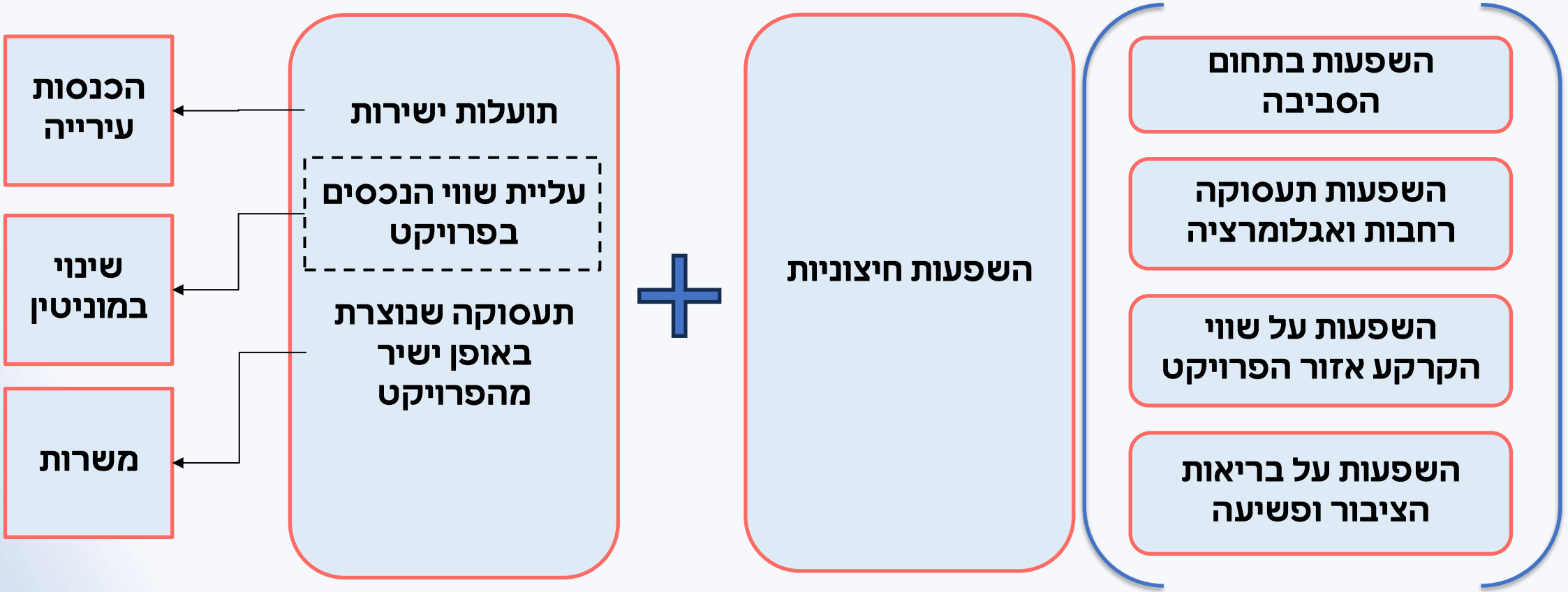
מדדים לבחינת עלות תועלת של השקעה בפרויקט – התאמת המודל האנגלי לפרקטיקה בישראל



build.

URBI

עקרונות למדידת הערך החברתי הנקי – התאמת המודל האנגלי לפרקטיקה בישראל



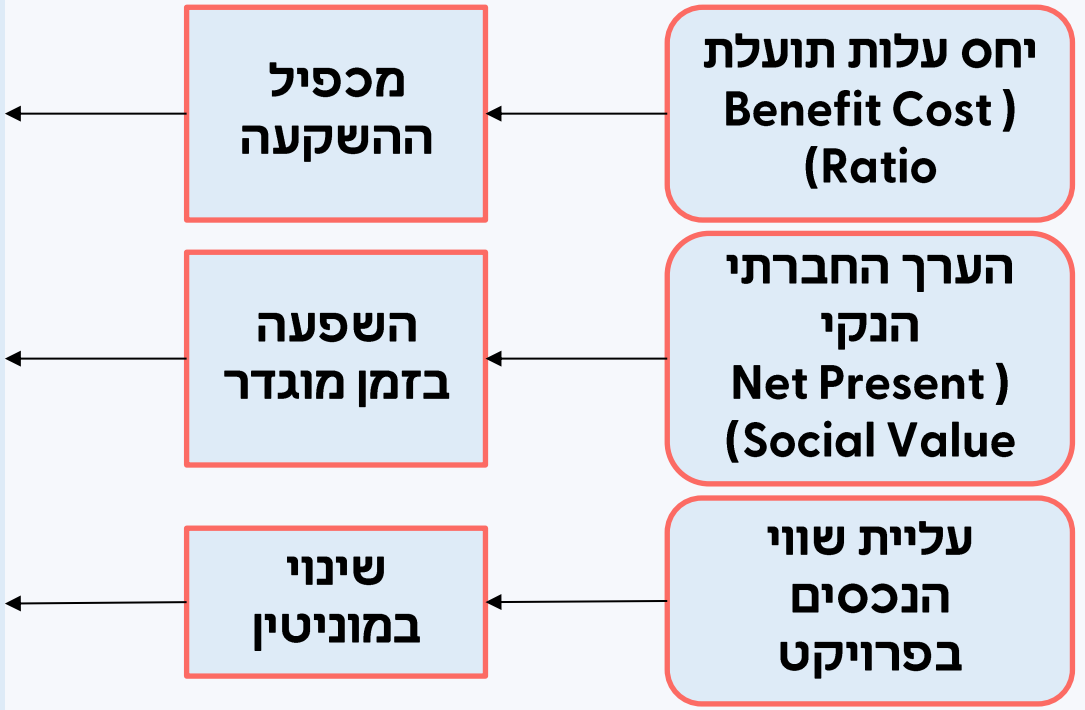
build.

URBI

התאמת מונחים מהמודל האנגלי

מדידת המוקד:

1. בחינת יעילות ההשקעה – **מכפיל ההשקעה הציבורית**: כאשר ההשקעה הציבורית נמוכה באופן יחסי לאימפקט המרחבי שנוצר, מכפיל גבוה, מוקד הקטליזטור יחשב כיעיל
2. זיהוי "תגובת שרשרת": כאשר הפעולה הציבורית מובילה לכניסת יזמים נוספים לאזור ולא נשארת כאי בודד, תוך התחדשות במימד הזמן – **זמן אימפקט**
3. בחינת שינוי **מוניטין** של המרחב: מוקדים בהם הפעולה הציבורית הצליחה לייצר שינוי באופן בו האזור נתפס, יהיו מוקדים בעלי השפעה



build.

URBI

מכפיל ההשקעה הציבורית

$$\text{מכפיל השקעה הציבורית} = \frac{\text{עליית ערך כלכלי יחסית}}{\text{השקעה ציבורית}}$$

עליית ערך כלכלי יחסית:

1. הגידול היחסי בשווי הנכסים* לעומת מרחבי ייחוס ללא קטליזטור, אחרי ניכוי השפעות מיסוי
2. גידול בהכנסה של התושבים – שכר ממשרות שנוספו
3. גידול בפעילות כלכלית של העסקים – גידול בפדיון העסקים הקיימים, פדיון עסקים חדשים שנוצרו
4. השקעות הון חדשות, לא ציבוריות, שאינן בנדל"ן
5. השפעה על הכנסות הרשות המקומית – גידול בארנונה שלא למגורים, גידול יחסי בהשבחה

* - כולל זכויות מאושרות שנוספו למוקד הקטליזטור מעבר לזכויות שנוספו במרחבי הייחוס

build.

"זמן אימפקט"

לכל התערבות יש זמן אימפקט – הזמן שלוקח להתערבות להשפיע על המרחב + הזמן שבה ההשפעה של התערבות עדיין מובחנת

מה יכול להשפיע על זמן אימפקט?

1. תהודה של ההשקעה ויצירת צפייה בשוק – גידול משמעותי במוניטין בטווח הקצר
2. מכפיל השקעה ציבורית גבוה אבסולוטי וב<u>השוואה למופעי פיתוח אחרים</u>
3. המשך השקעות במרחב בעקבות ההשקעה הראשונה

לצורך השוואה אחידה בכל הפרויקטים נבחר זמן השפעה בחלון של 6 שנים

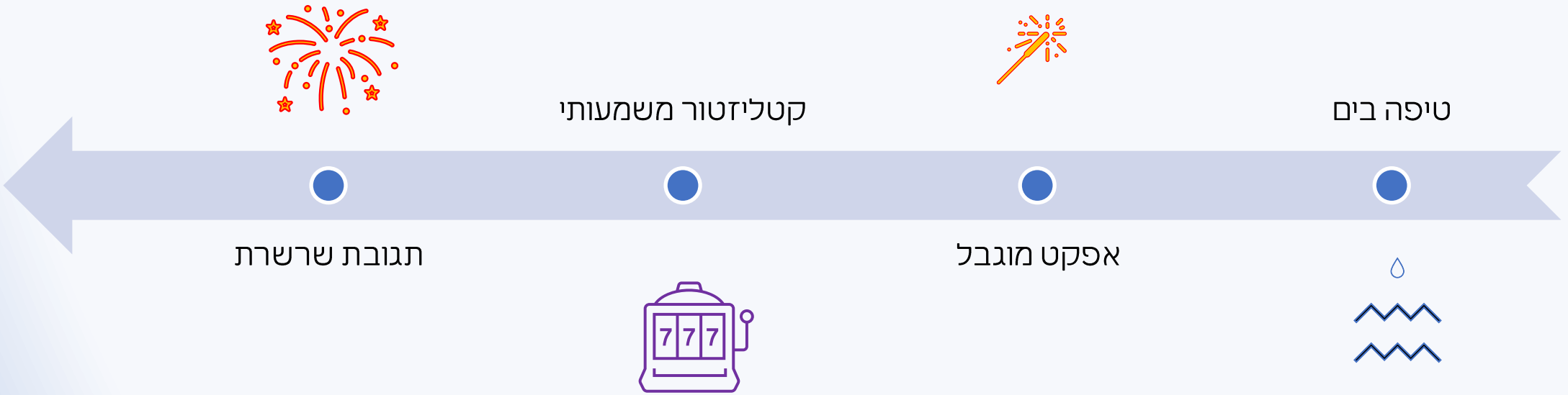
build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

שינוי המוניטין במסגרת "זמן אימפקט" – קטגוריות

כל פעולה הגוררת שינוי מוניטין תוגדר בהתאם לעוצמת השינוי במסגרת הזמן האימפקט



מוניטין של מרחב ושינוי בערך נתפס

- ערך כלכלי של מרחב ונדל"ן במרחב הוא תוצאה של **הערך הכלכלי הנתפס** של הנדל"ן. במילים אחרות: **המוניטין** שיש למרחב. שינוי במוניטין = שינוי בערך הכלכלי של מרחב

מה מייצר שינוי במוניטין?



נראות ובולטות

המוקד חייב להיות ממוקד בנקודה שבה רואים אותו והוא משמש "חלון ראווה" שמעצב מחדש את תפיסת האזור



נרטיב, שייכות וזיהוי אישי

קיומה של זיקה רגשית של תושבים למקום, הנובעת מזיכרונות, חוויות עבר, אירועים עירוניים או סמלים מקומיים



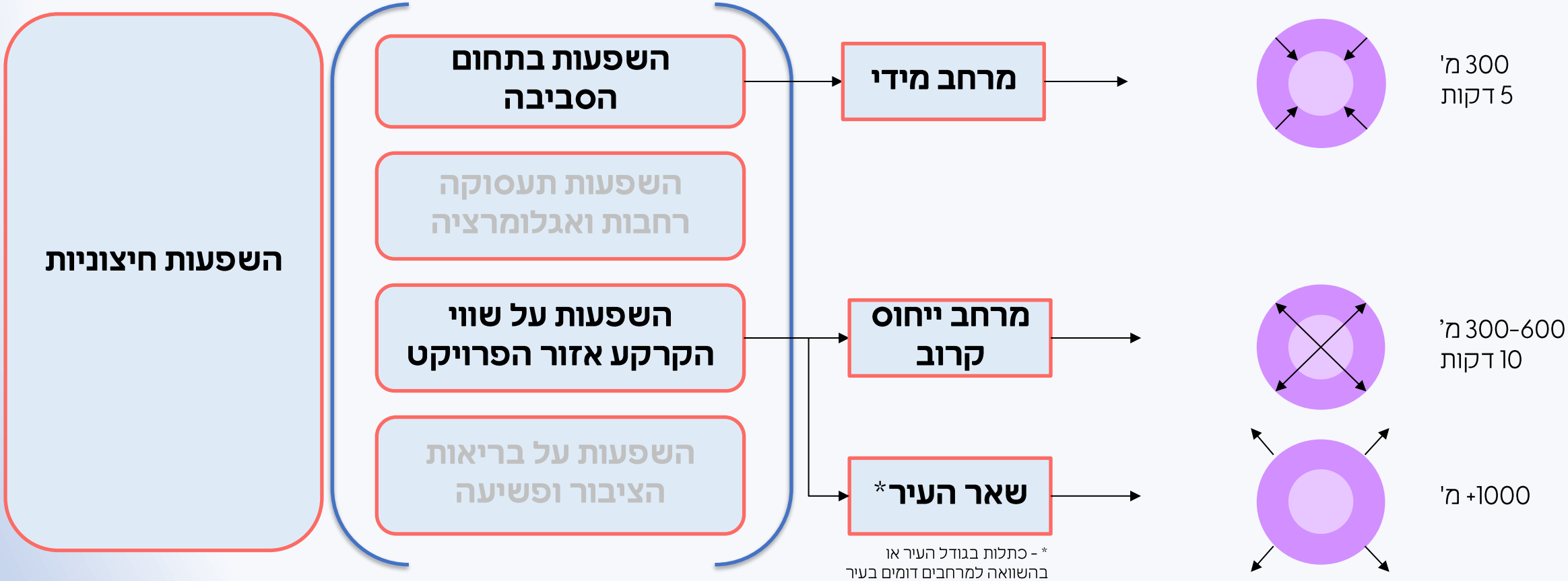
תהודה ציבורית

יצירת אירוע התחדשות בעל השפעה תודעית רחבה, המפרק סטיגמות שליליות ו/או מייצר נרטיב של צמיחה והתחדשות

build.

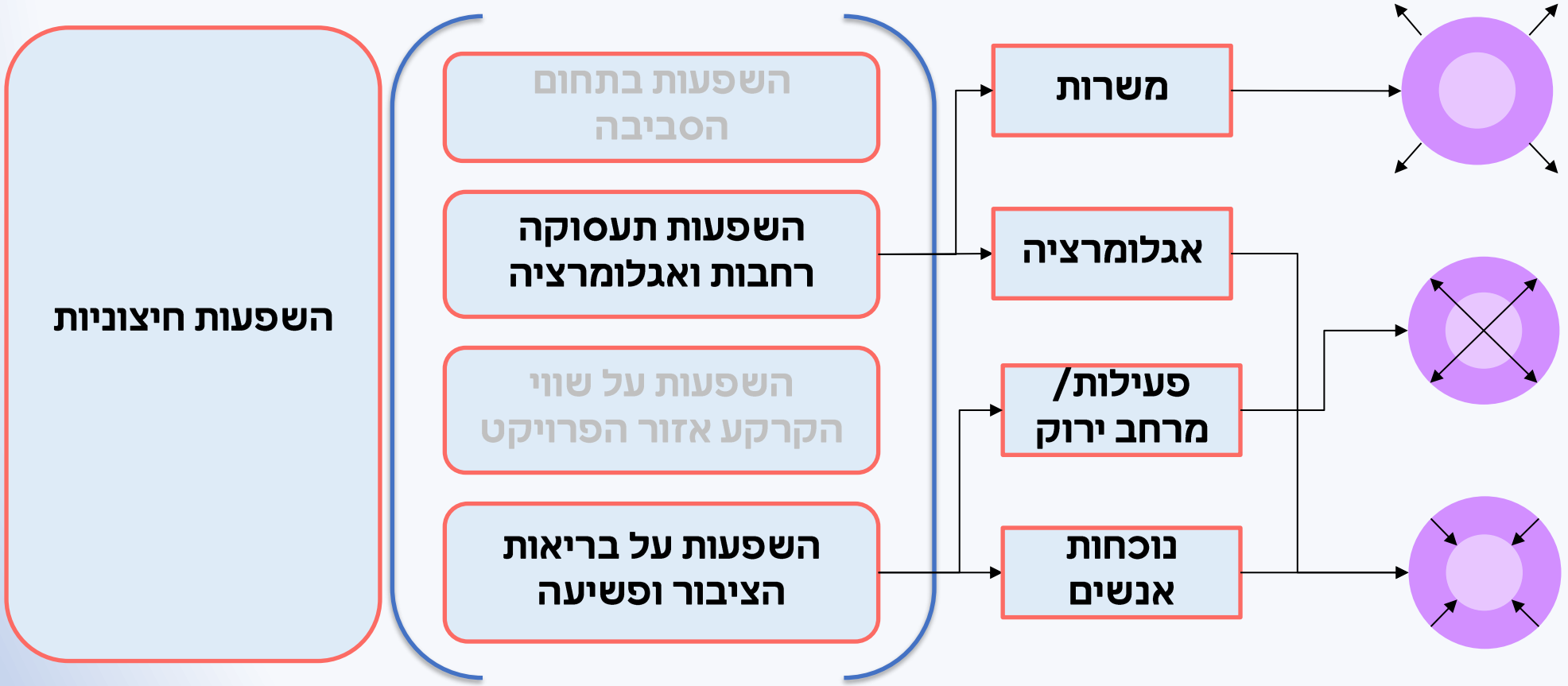
URBI

שינוי מוניטין מרחבי – טווח השפעה



* - כתלות בגודל העיר או בהשוואה למרחבים דומים בעיר

השפעות עקיפות נוספות



משרות מקומיות

שילוב שימושים המייצר ערך גבוה משימוש בודד: גינה + מסחר, ציבורי + תעסוקה וכו'; הזדמנות לפעילות ספורטיבית

הגברת תחושת הבטחון במרחב עקב נוכחות אנשים
(לא נבחן במסגרת מחקר זה)

build.

URBI

איך מאתרים מוקד קטליזטור?

"הנדסה לאחור" של תהליך קטליטי

זיהוי מוקד דורש "הנדסה לאחור" של **תהליך יצירת מוניטין,** זאת באמצעות פרמטרים קשיחים הניתנים לכימות/הערכה:

1. **<u>פרמטרים תכנוניים</u>** – מוקד מייצר אדוות מרביות במיקום בו יש לו יכולת השפעה מרבית לכל הכיוונים – **מרכזי ולא בשוליים**; מרחב בו קיימים שימושים המאפשרים יוזמה ציבורית אשר תניע את היוזמות הפרטיות – **ריבוי מבני ציבור ושטחי ציבור**; מיקום בו מוניטין יכול "לחלחל" ביעילות – **מיקום נגיש ובולט**.
2. **<u>פרמטרים חברתיים-קהילתיים</u>** – שינוי במוקד שיש לו חיבור רגשי של הציבור יתפתח מהר יותר – **ערך היסטורי, רגשי, בעל תחושת שייכות, מזוהה באוכלוסייה ועם האוכלוסייה**
3. **<u>פוטנציאל קיים/גלום במקום</u>** – שינוי של מיקום עם עוגנים קיימים או עתידיים, יכול לגרום למוניטין להתפתח יותר מהר "לרכב" על הצלחה קיימת או עתידית

build.

URBI

קווים מנחים לאיתור בדיעבד של מוקדי קטליזטור בישראל

פרמטרים חברתיים-קהילתיים

- ערך זהותי והיסטורי
- חיבור רגשי ותחושת שייכות
- מאפייני האוכלוסייה

מחוללי ביקוש

- בחינת קיומם של מוקדי ביקוש קיימים או עתידיים במתחם או בסביבתו

פרמטרים תכנוניים

- מיקום מרכזי
- נראות ובולטות
- נגישות
- ריבוי מבני ושטחי ציבור

דגש הבדיקה בעבודה זו

הקטגוריות מבוססות על חשיבות הסינון בחיפוש

build.

URBI

פרמטרים תכנוניים

1

מיקום מרכזי

המתחם ממוקם באתר מרכזי המחבר בין מרקמים עירוניים שונים, או במרכז עירוני המאפשר, לאחר התחדשות, מיצוב מחדש והרחבת הפעילות העסקית.

2

נראות ובולטות

מיקום המתחם באופן שבו הוא נראה ונחווה על ידי ציבור רחב, ומשקף את דימוי העיר כלפי פנים וכלפי חוץ

3

נגישות וקישוריות

קרבה לצירי תחבורה ציבורית, תשתית תחבורה רכה ושבילי הליכה עם קישוריות גבוהה למרכזי חיים שכונתיים ועירוניים.

4

ריבוי מבני ושטחי ציבור

קיומם של מבני ציבור ישנים, שטחים חומים ושטחים פתוחים הניתנים לשילוב בתהליך ההתחדשות

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

מחוללי ביקוש

1 **מחוללי ביקוש "שאינם קטליזטורים"** –

בחינת קיומם של מוקדי ביקוש קיימים או עתידיים במתחם או בסביבתו, כגון תחבורה, תרבות, מסחר, פנאי, תעסוקה, נכסי מורשת או משאבי טבע ייחודיים

פרמטרים חברתיים-קהילתיים

1

ערך זהותי והיסטורי

קיומו של ערך היסטורי תרבותי או סמלי ותפקידו של המתחם בסיפור ההתפתחות העירונית

2

חיבור רגשי ותחושת שייכות

קיומה של זיקה רגשית של תושבים למקום, הנובעת מזיכרונות, חוויות עבר, אירועים עירוניים או סמלים מקומיים

3

מאפייני האוכלוסייה החיה במוקד

מעמד סוציואקונומי, פרופיל גילאים, רמת בטחון אישי

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

מה מודדים בכדי להעריך שיש השפעה קטליטית

מוקד קטליזטור נבחן לפי יכולתו לייצר שינוי מדיד בערכי קרקע ובפעילות כלכלית

1. המדידה מתבצעת באיתור מוקדים בהם התבצעה פעולה ציבורית (מבנה ציבור, שצ"פ, שיפור המרחב, תב"ע ביוזמה עירונית) או כלכלית פרטית בהיקף החורג מההשקעה הרגילה
2. מדידה ביחס למרחב העירוני כ "Benchmark"

מדידה המתייחסת גם לפרמטרים תכנוניים, חברתיים וכלכליים לבחינת האימפקט של ההתערבות הנקודתית, ככל שהמידע קיים

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

מקרי בוחן

build.

URBI



בחירת מקרי בוחן

לאחר הסינון הראשוני האיכותני נבחרו 6 מוקדים. המתחמים וסוג ההתערבות בכל מתחם:

- מתחם השוק בכפר סבא – השקעה במבנה ציבור ואכלוסו במשתמש עסקי
- פארק המסילה בירושלים - השקעה במרחב הציבורי בעקבות מעורבות של הקהילה
- פארק הסופרים בבאר שבע – השקעה במרחב הציבורי בשילוב פעילות קהילתית
- רחוב דרור ביבנה – התחדשות בניינית ביוזמה פרטית אשר גררה התחדשויות נוספות
- מתחם בנימין ברחובות – השקעה במרחב הציבורי ותכנון התחדשות מתחמית
- התחדשות רח' הגעתון בנהרייה – השקעה במרחב הציבורי ותכנון התחדשות של מרחב משמעותי

5 מוקדים שלא עברו את הסינון: שוק תלפיות בחיפה (חוסר בנתונים), מתחם קיפוד בכפר סבא (לא מספיק מרכזי), גני סיפור בחולון (שכונות ללא אפשרות להתחדש), רחוב השחם בפתח תקווה (לא באזור מגורים), מרכז מסחרי בקצרין (אין מספיק מידע)

build.

URBI

"חצר השוק" - כפר סבא



מקור: אתר האינטרנט של חצר השוק

שיקום שוק עירוני וממשק פרטי-ציבורי כמנוף להתחדשות מרכז העיר

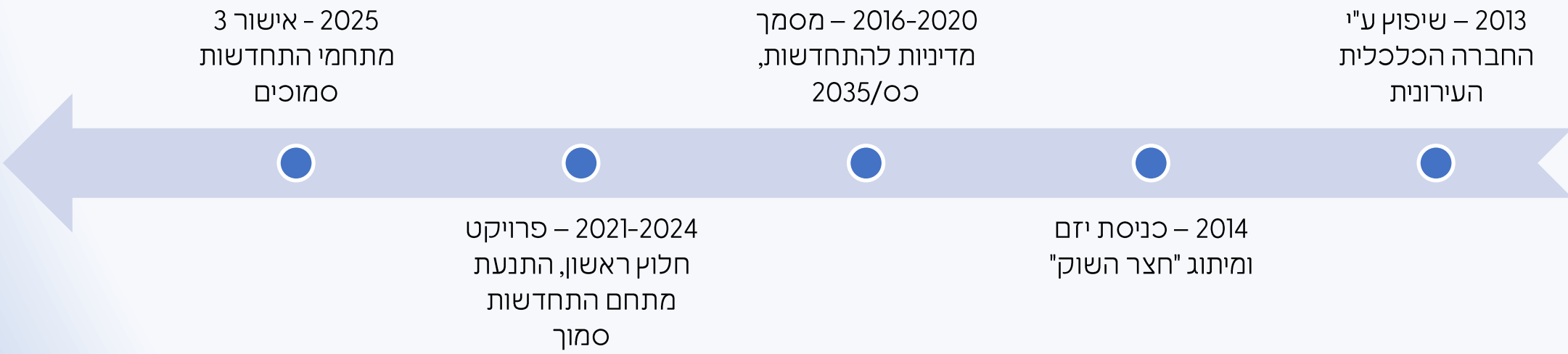
הלב ההיסטורי של כפר סבא על ציר ויצמן. למרות מיקומו המרכזי, המתחם סבל לאורך שנים מקיפאון, תדמית ירודה ותחרות קשה מצד מרכזים מסחריים מודרניים שהותירו אותו כמתחם יום בלבד

פעולה ציבורית ראשונית:

- מתחם השוק בכפר סבא הוא מתחם בילוי והסעדה הממוקם במבנה לשימור אשר חודש ב-2013 ב-2.5 מיליון ₪
- מכרוז המתחם - היזם המוביל נכנס ב-2014 תחת המותג "חצר השוק" ופועל מאז עם העירייה ובעלי הנכסים

"חצר השוק" - כפר סבא – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

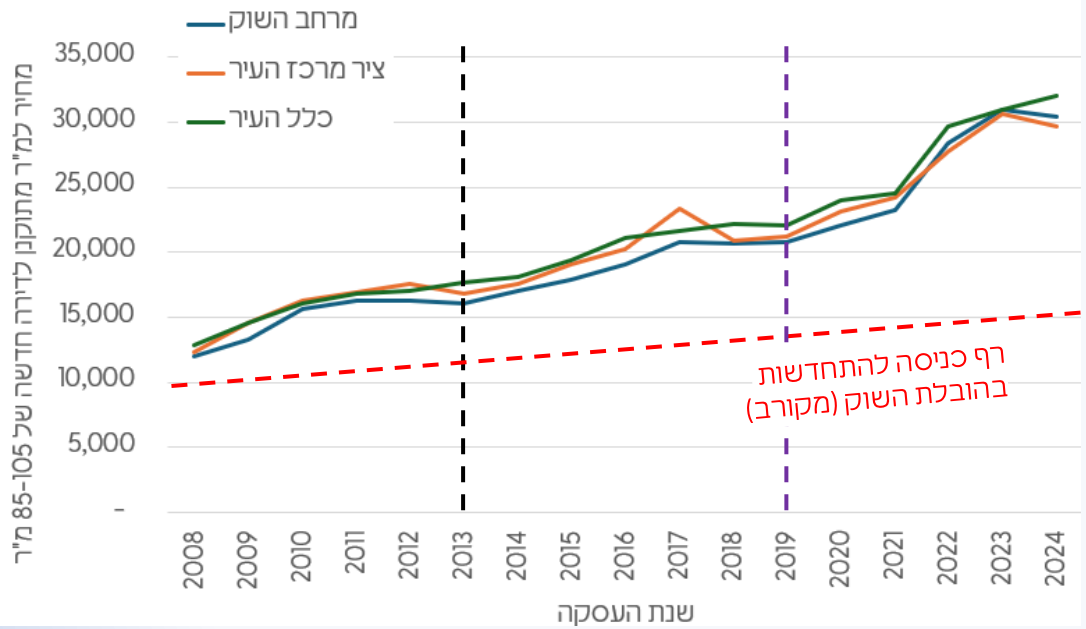
"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
מתחם השוק כפר סבא	שוק עירוני ותיק ומוכר. שדרוג החזיתות ופתיחת "חצר השוק" יצרו שינוי ויזואלי מיידי. המקום הפך לסמל עירוני שמשמש כ"כרטיס ביקור" למרכז.	השוק הוא סמל אותנטי למרכז העיר הוותיק. "חצר השוק" שומר על הזיכרון ועל תחושת המקום. מיתוג מחדש שנסמך על עבר ולא מוחק אותו.	שוק עירוני הוא מרחב שלישי קלאסי. יצירת מתחם בילוי-תרבות גייסה אוכלוסייה צעירה שהגדירה מחדש את זהות מרכז העיר.



"חצר השוק" - כפר סבא – בחינת השינוי

השינוי בפועל

- עליית המחירים בסביבת השוק לא שונה משאר העיר והיוזמות באזור המתחם לא חריגות ביחס לשאר העיר (בהיבט מחירים)
- בין 2013 ל-2019 המרחב של מתחם השוק רק ירד בערכו ביחס לשינוי המחירים בעיר
- מכפיל ההשקעה הציבורית = **0 (שלילי)**
- בין 2019 ל-2024 המרחב של מתחם השוק אחראי **ל-81%** מעליית הערך היחסית, אך הזמן מאירוע פתיחת מתחם השוק מעיד שהמרחב הושפע מיוזמות התחדשות שהתחוללו במרחב – ולא ניתן לשייכו להשקעה הציבורית



- מרחב ההשפעה של השוק לרחובות הסמוכים לשוק של עד 500 מ'; ציר מרכז העיר מתייחס לכל שטח המגורים סביב ציר ויצמן במרחק 250 מ' ממרכז הרחוב, למעט המרחב של השוק ; כלל העיר מתייחס לכל שאר אזורי המגורים בעיר למעט כפר סבא הירוקה
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-4 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

"פארק המסילה" בירושלים (מקטע קטמונים/גוננים)

פארק ליניארי על תוואי מסילה עזובה כמנוף להתחדשות עירונית

רצועת תשתית נטושה של מסילת הרכבת יפו-ירושלים (פעלה עד 1998), שהפכה למוקד הזנחה, פסולת וניתוק פיזי בין השכונות

פעולה ציבורית ראשונית:

- מאבק אזרחי נגד תוכנית העירייה לסלילת כביש עורקי (כביש 34) על תוואי המסילה
- שינוי פרדיגמה מ"כביש "ל"פארק ליניארי – (2010–2013) "השקעה ציבורית של כ 40-מיליון ש"ח ביצירת מרחב ציבורי איכותי (Placemaking) לפני פיתוח של דיור



מקור: ערך ויקיפדיה "פארק המסילה"

מאת Davidi Vardi Pikiwiki Israel, CC BY 2.5,
https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=97732428

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

"פארק המסילה" בירושלים – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
"פארק המסילה" בירושלים	הפארק מחבר בין שכונות (המושבה הגרמנית, בקעה) לשכונות שיכוני עולים (קטמונים). תפר עירוני אסטרטגי.	מאבק אזרחי אמיתי ממטה למעלה. הפארק לא נכפה – נלחמו עליו. ה"בוטקה בקטמונים" (לזכר מושיקו דוינו) ופעילות קהילתית מוסיפים נרטיב קהילתי ייחודי.	מסילה עזובה וסמל הזנחה הפכה ל"חלון הראווה" של השכונה. המאבק חיבר את התושבים לפארק. הפארק הפך מקומי, רובעי ותיירותי

2000-2008 – קידום כביש 34 על תוואי המסילה

2008-2010 – מאבק אזרחי נגד כביש 34

2010-2013 – תכנון הפארק וביצוע בשלבים. השלמת המקטע הצפוני

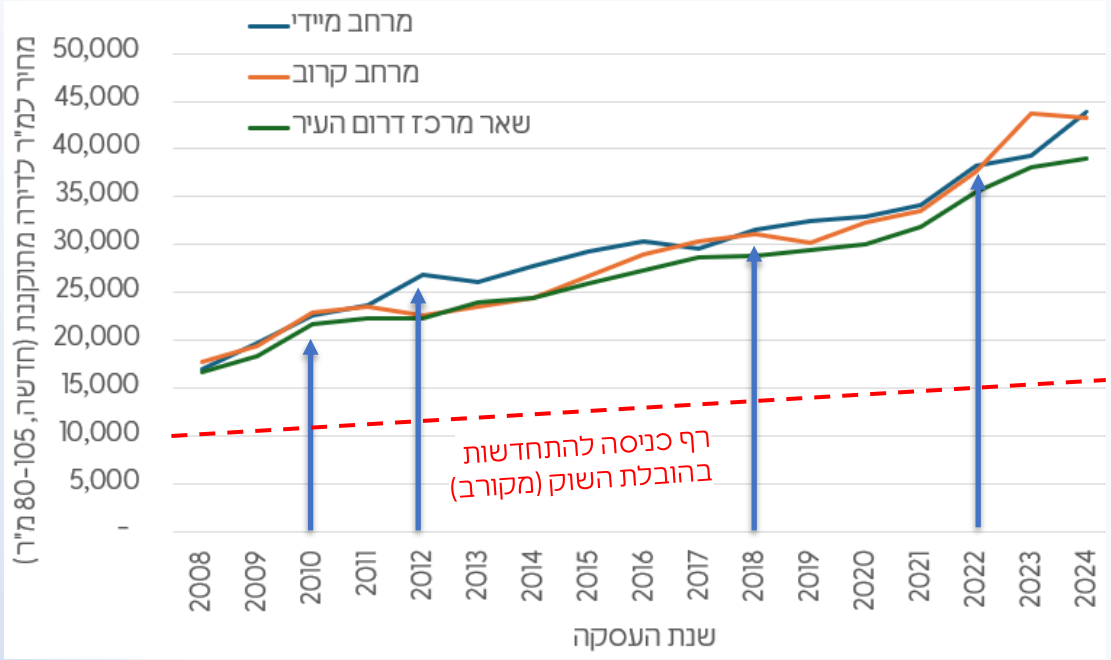
2013-2015 – השלמת מקטע גוננים. יוזמות קהילתיות (בוטקה בקטמונים)

2016 – חנוכת פארק גוננים, הרחבה רוחבית של 32 דונם לפארק הלינארי

2018 – אישור קו הרק"ל הכחול על עמק הרפאים

2024-2025 – אשדר-ברזאני (פינוי בינוי) בסמוך לפארק

"פארק המסילה" בירושלים - בחינת השינוי



- מרחב ההשפעה של הפארק מתייחס לטכל הגושים הסובבים (טווח של עד 500 מ'); המרחב הקרוב מתייחס לכל הגושים העוטפים את המרחב המיידי שאר מרכז העיר מתייחס לכל השכונות בעלות רוב של האוכלוסייה היהודית הכללית (פחות מ-40% חרדים); שכונות בין כביש 60 לאזור גבעת רם, מדרום למרכז העיר
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-5 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

השינוי בפועל

- עליית המחירים בסביבת הפארק במהלך תקופת הפיתוח שלו
- בין 2010 ל-2016 המרחב המיידי של פארק המסילה אחראי ל-59% מעליית הערך היחסית של המרחב הנמדד
- מכפיל ההשקעה הציבורית = $\frac{780}{40}$ = 19.5
- השפעה זמנית על המחירים – עליית המחירים של המרחב המיידי "ביטלה" את הפערים, זאת בזכות פיתוח ציר רק"ל במרחב הקרוב.
- בין 2016 ל-2022 המרחב המיידי של פארק המסילה אחראי ל-33% מעליית הערך היחסית

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
ההתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

"פארק הסופרים" בבאר שבע (שכונה ב')

פארק ליניארי מחודש כמנוף להתחדשות עירונית

פארק הסופרים הוא פארק לינארי בגודל 32 דונם בשכונה ב', בלב שכונת סטודנטים. שצ"פ מוזנח ומוכר לכל תושבי השכונה הפך לפארק ממותג ובולט.

פעולה ציבורית ראשונית:

- פרסום מכרז לעיצוב ברמת High-End Design בלב שכונת סטודנטים
- הפארק חודש מכספי הסכם גג בסכום של 20.6 מיליון ₪
- חודש ונפתח לשימוש בשנת 2018
- במקביל לחידוש קודמו בשכונה פעולות בקהילה והוקם בית קפה ומבני ציבור מקומיים

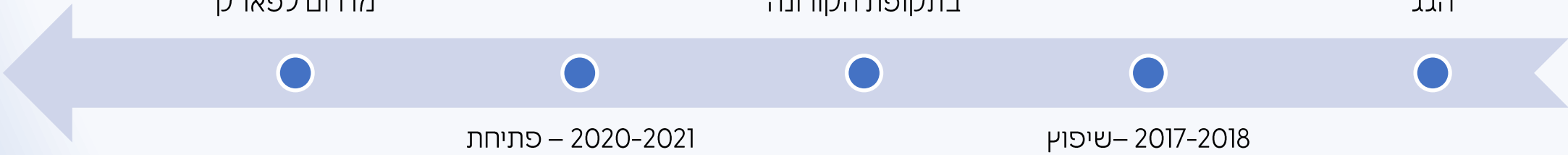


צילום: יוגב שרביט

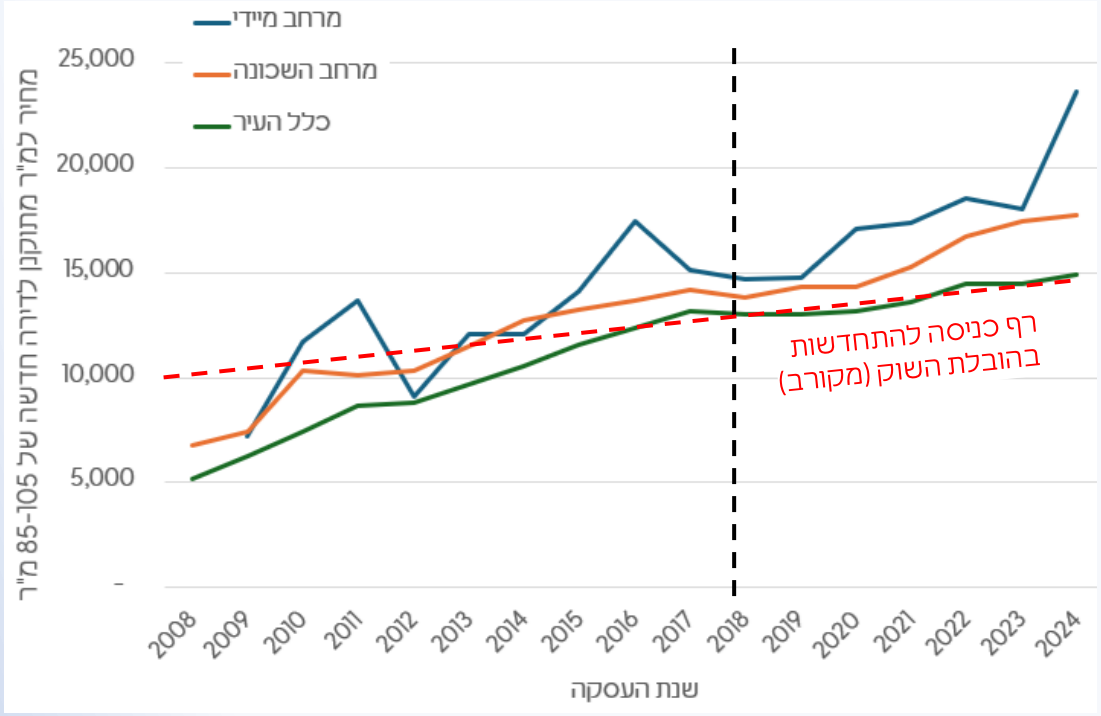
build.

"פארק הסופרים" בבאר שבע – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
פארק הסופרים	מרחק הליכה מאוניברסיטת בן גוריון וסורוקה. סמוך לציר רגר (תח"צ). רשת שבילים לאופניים ולהולכי רגל.	השכונה ותיקה אך הטריגר הגיע מלמעלה למטה – לא מאקטיביזם תושבים. לא תועד מאבק קהילתי לשיפוץ ייזום של הפארק. לאחר הקמתו ומעורבות של עמותת ארץ-עיר, נוצרת סביב הפארק קהילה	הפארק צובר במיוחד בתקופת הקורונה פועל כמקום מפלט מרכזי. בית הקפה מוסיף למשיכה של הפארק. ביקושים לנדל"ן בשכונה מתחילים לעלות.



"פארק הסופרים" בבאר שבע – בחינת השינוי



- מרחב ההשפעה המיידי מתייחס לרחובות הסמוכים לפארק במרחק 150 מ'; שכונה ב' מתייחס לכל שטח השכונה למעט המרחב המיידי (עד 500 מ') ; כלל העיר מתייחס לכל שאר אזורי המגורים בעיר
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 0-140 בחלוקה ל-4 קבוצות גודל ו-4 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

השינוי בפועל

- הפארק צבר מוניטין חיובי בתקופת הקורונה כמקום מפלט למרחב ציבורי פתוח ומזמין
- עליית מחירים בהשוואה לשאר המרחבים
- המרחב המיידי והשכונה "עלו מעל הקו" לרף כלכלי להתחדשות עירונית ביוזמת השוק, בהשוואה לשאר העיר שלא הצליחה לעלות מעל הקו
- בין 2018 ל-2024 המרחב המיידי של פארק הסופרים אחראי **ל-100%** (!) מעליית הערך היחסית של שכונה ב'.
- מכפיל ההשקעה הציבורית = $\frac{173}{20}$ = 8.66

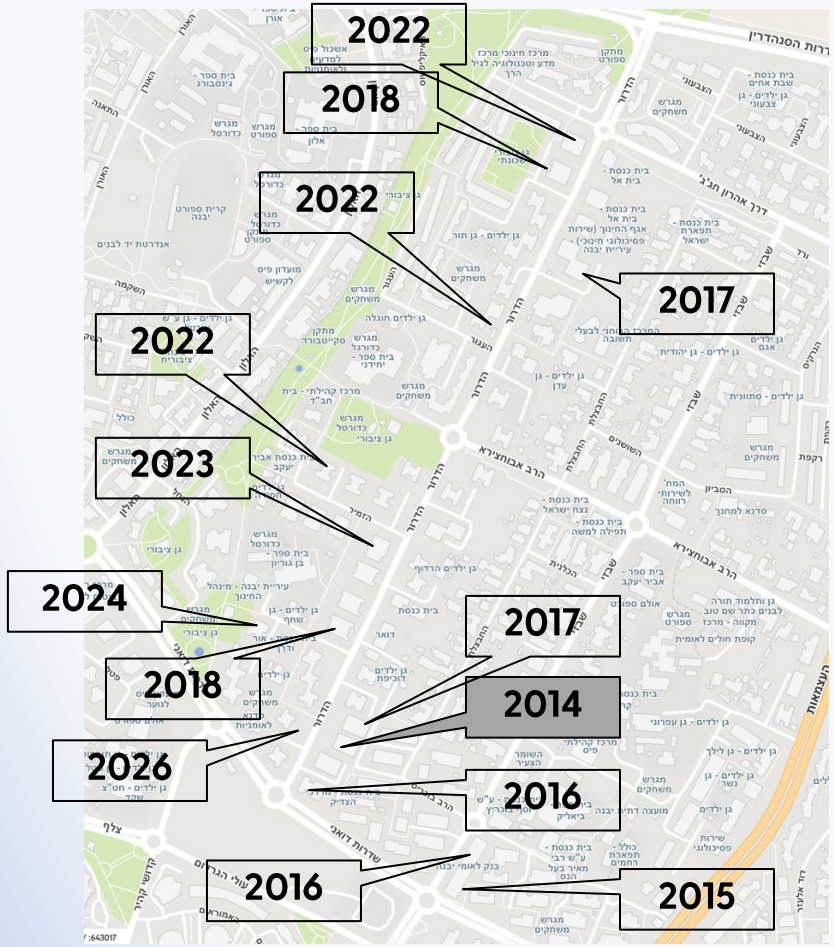
התחדשות "רחוב דרור" ביבנה

קטליזטור מסוג אפקט דומינו: רצף פרויקטים אורגני

- יזם קידם התחדשות בניינית ברח' דרור 6 אשר הושלמה לקראת 2015 (היתר מוערך לשנת 2012)
- בעקבות הפרויקט הראשון קודמו במרחב המיידי עוד 13 פרויקטים של התחדשות בניינית.
- מאז 2014 הפרויקטים באזור רחוב הדרור כוללים 95% מהדירות החדשות שנוצרו במרקם הוותיק ו-12% מכלל הדירות החדשות שנמכרו בעיר

פעולה ציבורית ראשונית:

- תוכנית המתאר אושרה ב-2017 ומהווה תשתית תכנונית להתחדשות עירונית.

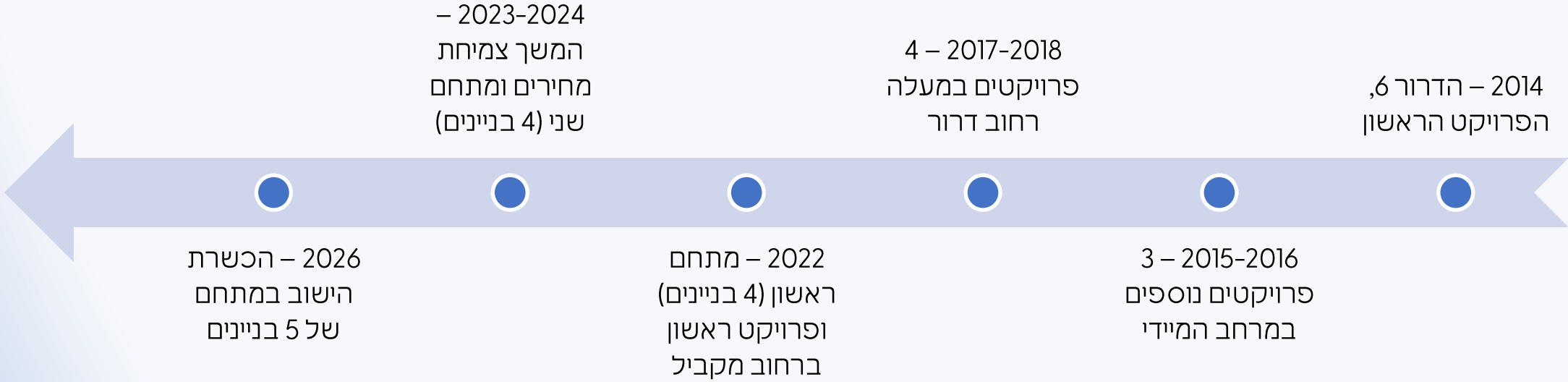


מקור: אתר Govmap.gov.il

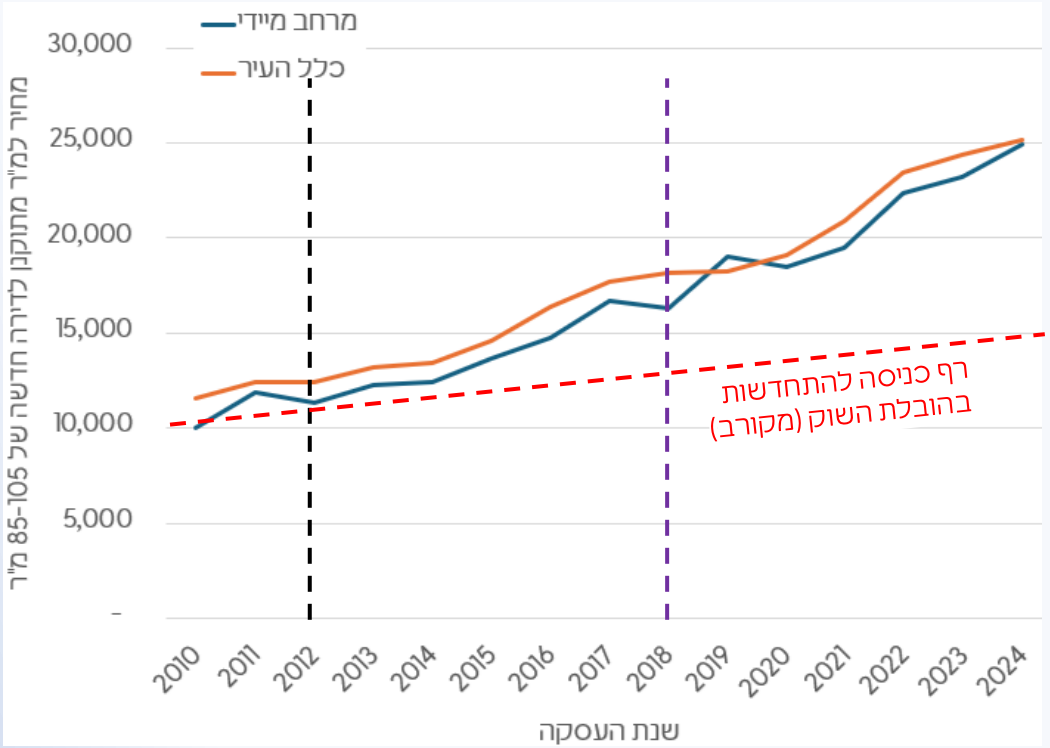
build.

התחדשות "רחוב דרור" ביבנה – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
התחדשות רחוב דרור	מרקם מגורים ותיק. אין עוגן ציבורי בולט - הציר נשען על מגורים ופחות על מבני ציבור. קרבה לצירי תנועה ראשיים. גישה ליציאות מהעיר. רחוב רחב.	שכונות בניית שנות ה-60–70. אין מטען היסטורי חזק. הערך הוא הפוטנציאל: מרקם ישן הניתן לחידוש בעלות ריאלית. הקטליזטור בנוי על תמריץ כלכלי (דיירים קיימים זוכים לדירה חדשה) ולא על נרטיב רגשי. מניע ריאלי ולא תרבותי.	שינוי פיזי ותודעתי בולט: אתרי בנייה ופרוייקטים פעילים לאורך הרחוב כולו.



"רחוב דרור" ביבנה – בחינת השינוי



- מרחב ההשפעה המיידי לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' הליכה; כלל העיר מתייחס לכל אזורי המגורים האחרים בהם יש בניה רוויה
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 0-200 מ"ר בחלוקה ל-5 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר
- תחילת המדידה מ-2010 עקב נתונים בעייתיים בשנים 2008/9

השינוי בפועל

- התחדשות עירונית במקביל להקמה של שכונות החדשות
- בין 2012 ל-2018 המרחב המיידי של רחוב דרור שיפר את מצבו היחסי לזה של שאר העיר וזאת ללא השקעה ציבורית
- המחירים במתחם גבוהים מעט מהממוצע העירוני – אך לא באופן מובהק
- ההתחדשות לא התרחשה בעקבות פעולות של העירייה והיוזמה עצמה החלה בסמכות לרף המחירים המינימלי המצדיק התחדשות ע"י השוק הפרטי - מכפיל ההשקעה הציבורית = 0
- בין 2018 ל-2024 המרחב המיידי של רחוב דרור חזר "לפגר" אחרי שאר העיר והמרחב לא הצליח לשמר את מצבו היחסי בהשוואה לשאר העיר

build.

URBI

"מתחם בנימין" ברחובות

מתחם לשימור בלב רחובות שטרם מומש

12 דונם במרכז ההיסטורי של רחובות הכולל 14 מבנים לשימור מחמיר

פעילות ציבורית ראשונית:

- לטובת השימור ומימונו קודמה תוכנית (רח/ 2010/ 22) אשר אושרה בשנת 2013
- התוכנית הוסיפה למתחם מבני מגורים בהיקף של 250 יח"ד (בשיטת אינפיל) והנחיות לשימור המבנים
- בוצע חידוש של המרחב הציבורי במקביל לחידוש תשתיות תת קרקעיות בעלות של 30 מיליון ₪

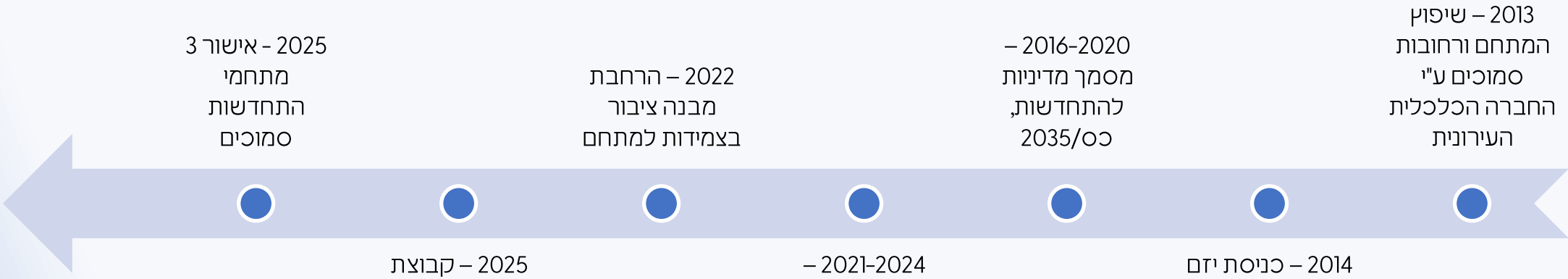


מקור: אתר אדריכלית השימור איריס הורוביץ שלוש

build.

"מתחם בנימין" ברחובות – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

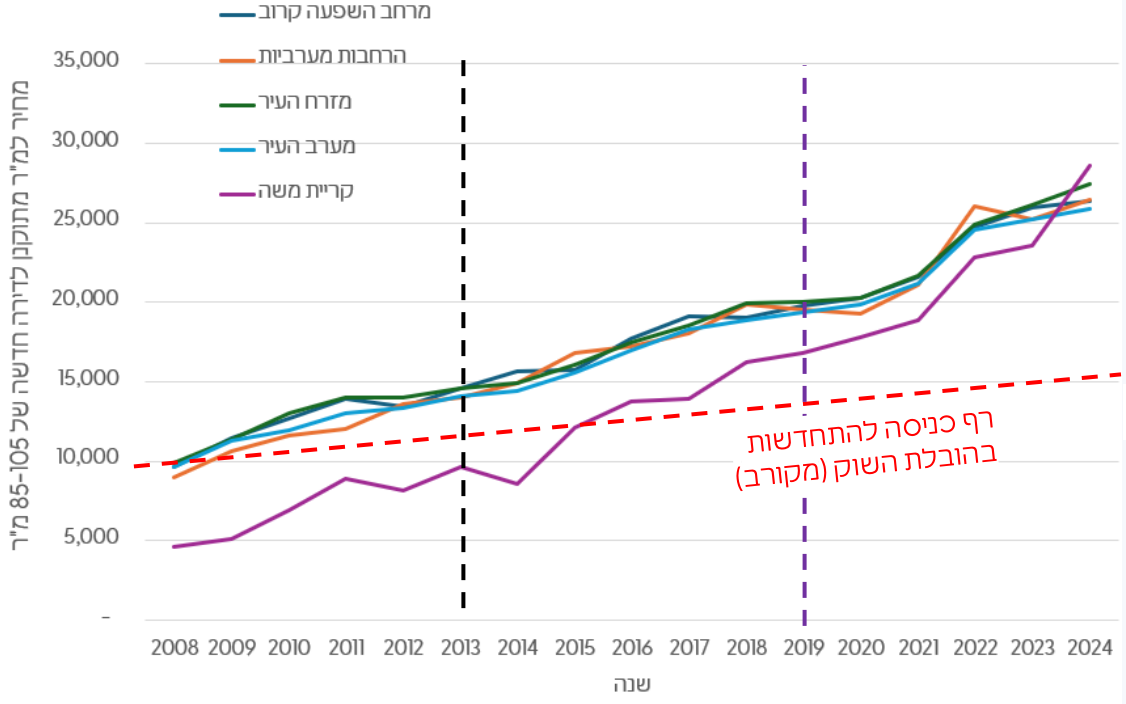
"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
מתחם בנימין ברחובות	צמוד לרחוב הרצל, הרחוב הראשי בעיר, במרכז העיר, סמוך לקניון, שוק, עירייה	מתחם שימור בלב רחובות הוותיקה. המרקם ההיסטורי משנות ההקמה של העיר. שימור בניינים ותיקים נושא ערך קהילתי, אך לא נרשמה מחאה אזרחית, מאבק ציבורי, או יוזמה קהילתית פעילה שמשכה עניין לקידום החידוש	מקודם למימוש רק לאחר עשור, ללא תהודה משמעותית



"מתחם בנימין" ברחובות – בחינת השינוי

השינוי בפועל

- התוכנית לא מומשה והיוזמות במתחם טרם יצאו לדרך. המרחב הסובב לא הושפע בעקבות התב"ע או פעולות חידוש המרחב.
- בין 2013 ל-2019 המרחב המיידי של מתחם בנימין איבד מערכו היחסי בעוד ששאר מזרח העיר שיפר את מצבו היחסי בהשוואה לשאר עיר
- מכפיל ההשקעה הציבורית = 0
- קצת אחרי תוכנית זו אושרה תוכנית ההתחדשות של שכונת קריית משה, אשר הובילה למשיכה משמעותית של משקיעים בשכונה – משיכה שאף משכה חלק מהעסקאות למרחב זה על חשבון מרחבים אחרים
- בין 2019 ל-2024 המרחב המיידי של מתחם בנימין רק העמיק את הפער מול שאר העיר בעוד שמזרח העיר שיפר את מצב
- בימים אלה מקודמת תוכנית חדשה המוסיפה 50 יח"ד ושטחים נוספים למתחם



- מרחב ההשפעה מתייחס לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' הליכה; מזרח העיר מתייחס לכל אזורי המגורים ממזרח להרצל (עד 1.5 ק"מ) ; מערב העיר מתייחס לכל אזורי המגורים עד לשכונת קריית משה, לא כולל (עד 2 ק"מ)
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-3 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

"שדרות הגעתון" בנהרייה

מנזקי טבע משמעותיים לשיקום והתחדשות

רח' הגעתון הוא הרחוב הראשי המסחרי של נהרייה, המחבר בין תחנת הרכבת לים

בעקבות נזקי טבע משמעותיים ב-2020, החלו פעולות שיקום ושיפוץ, לצד מתן מענה לסיכוני ההצפה החוזרים ונשנים

פעולה ציבורית ראשונית:

סדרה של פעולות שנבעו מההצפות:

- הקמת סכר אשרת ב-33 מיליון ₪ במסגרת החלטת ממשלה
- שיפוץ ושיקום (סבב א') במסגרת החלטת ממשלה
- תוכנית ההתחדשות (210-0972604) קודמה מאז 2020 ופורסמה להפקדה ברשומות בסוף 2025

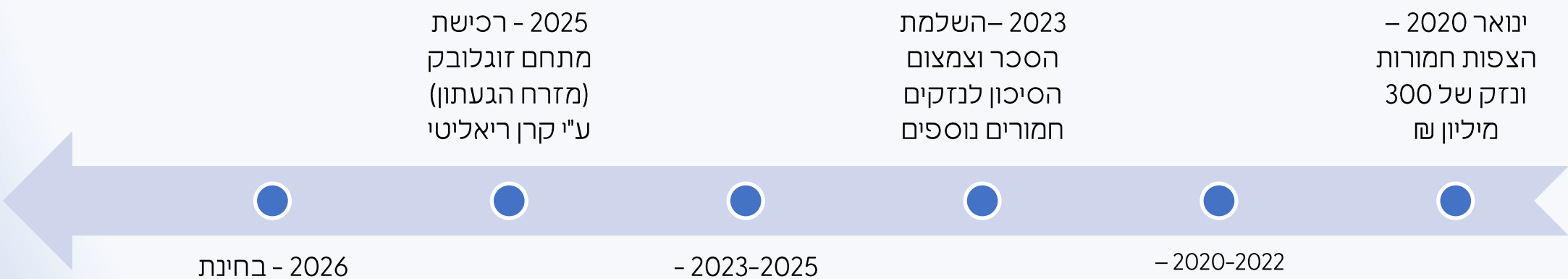


מקור: אתר עיריית נהרייה

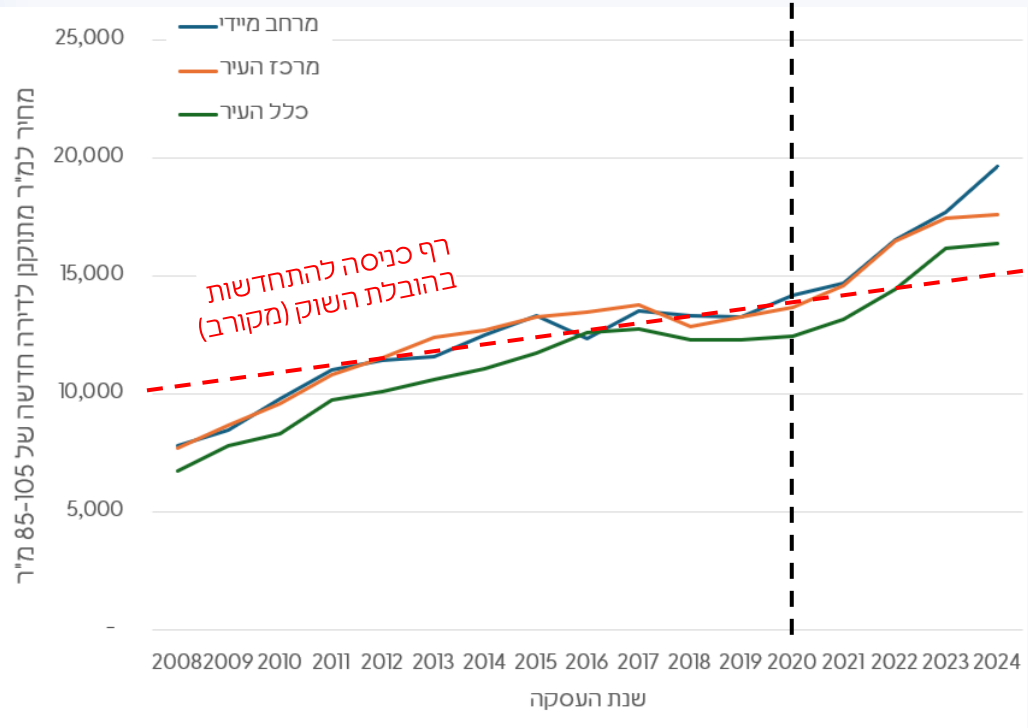
build.

"שדרות הגעתון" בנהרייה – מרכיבי המוניטין ובחינת תגובת השרשרת

"המוקד"	נראות ובולטות	נרטיב, שייכות וזיהוי אישי	תהודה ציבורית
שדרות הגעתון	הציר הליניארי של נהריה- מחבר את כביש 4 ותחנת הרכבת לחוף הים. מרכז עירוני משמעותי יחיד במרחב הגליל המערבי.	נחל הגעתון הוא המאפיין הגאוגרפי המייסד של נהריה (1935). כיסויו ב"הנדסה קשה" והשבתו כנחל חי יוצרת נרטיב של החזרת זהות – ערך רגשי חזק. אפקט ההצפה יצר מוטיבציה כפולה: זעם ולחץ לפתרון.	התחרות על חידוש נחל הגעתון במרכז העיר משכה תשומת לב משמעותית. תוכנית ההתחדשות מושכת יזמים מהמרכז (ריאליטי)



"שדרות הגעתון" בנהרייה – בחינת השינוי



- מרחב ההשפעה המיידי לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' מציר הגעתון; מרכז העיר מתייחס לכל אזורי המגורים עד למרחק 1,000 מ', למעט מרחב ההשפעה המיידי ; כלל העיר מתייחס לכל אזורי המגורים האחרים
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-3 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בנין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

השינוי בפועל

- ריבוי התחדשות עירונית במרחב המיידי ובמרכז העיר
- אינדיקציה לעליית מחירים במרחב המיידי בהשוואה לשאר המרחבים (מרכז העיר וכלל העיר) בשנת 2024, לקראת הפקדת התוכנית
- העירייה מגייסת השקעות נוספות ליישום בפועל של חידוש המרחב הציבורי בהיקף משמעותי (סבב ב')
- בין 2020 ל-2024 המרחב המיידי של הגעתון אחראי **ל-52%** מעליית הערך היחסית של המרחב הנמדד
- מכפיל ההשקעה הציבורית = $\frac{844}{80}$ = 10.5

השוואה בין מוקדים

"המוקד"	האם הרף "להתחדשות שוק" קיים במועד ההשקעה	שינוי ב-% במחירי הדיור ביחס לממוצע העירוני*	מועד שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע הקטליזטור	פער מחירים **מתוקנן*** **בש"ח למ"ר**	השקעה ציבורית במרחב	האם יש שינוי מובחן במוקד ב-6 שנים הראשונות
מתחם השוק כפר סבא (2013)	כן	+3%	אין	325	10 מיליון ₪ (הערכה)	לא
ירושלים פארק המסילה - מקטע קטמונים/גוננים (2012)	כן	+10% בתקופת השינוי +3% בחומש האחרון	מובחן בסמיכות לעבודות ההקמה ופתיחתו		40 מיליון ₪	כן – עליית מחירים יחסית לשאר המרחב לתקופה מוגבלת
פארק הסופרים בבאר שבע (2018)	לא	+44%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	6,943	20 מיליון ₪	כן – עליית מחירים
יבנה-רחוב הדרור (2012)	על הגבול של "כן"	+1%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	-268	ללא השקעה	כן – עליית מחירים והתחדשות בפועל
רחובות - שיקום רחובות בנימין ויעקב + שיפוץ בית העם (2013)	כן	-2%	אין	-193	30 מיליון ₪	לא
שדרות הגעתון בנהריה (2020)	לא	+5%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	1,197	80 מיליון ₪ (הערכה)	כן – עליית מחירים והתחדשות בפועל

* - שינוי בפערי המחירים בין המרחב המיידי לממוצע העירוני בתקופה של 6 שנים (או פחות לאירועי קטליזטור שהתרחשו לפני 2018)

שאלות להמשך – מדידה של קטליזטורים

1. מהו ערך הסף של השקעה ציבורית במוקד קטליזטור אשר תתניע את השוק?
2. מהו ערך הסף של השקעה ציבורית במוקד קטליזטור אשר תתניע את השוק **<u>בפריפריה</u>**?
3. האם הפוקוס של מוקדי קטליזטור הוא ביצירת ציפיות של השוק לעליית ערך יחסית?

   ואם כן – **איך** מייצרים ציפיות באופן האפקטיבי ביותר בעזרת כספי ציבור?

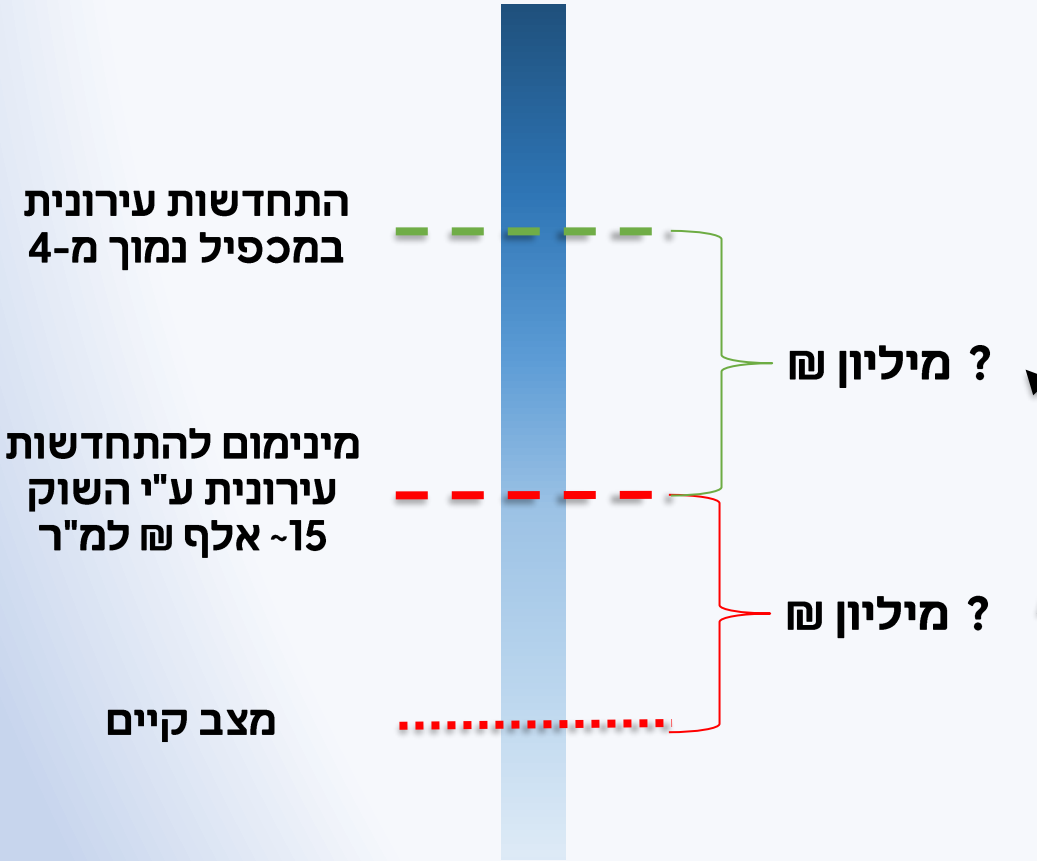
   וגם - **איפה** מייצרים את הציפיות באופן האפקטיבי ביותר בעזרת כספי ציבור?
4. מה החשיבות של התערבות חברתית וקהילתית במוקד קטליזטור? האם היא מייצרת מוניטין שהשוק היזמי תופס כבעל ערך?

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

שאלת המשך - מהו ערך הסף של השקעה ציבורית במוקד קטליזטור אשר תתניע את השוק בפריפריה?



= **ציפיות השוק לרווח**

+

מעל 500 מיליון ₪ - פרויקט תשתיות (תחבורה)

100 מיליון ₪ - מבנה ציבור/עוגן משמעותי, שיפוץ משמעותי למרחב

50 מיליון ₪ - תוכנית רב שנתית חברתית ושיפוץ/שיקום מרחב ציבורי רובעי

20 מיליון ₪ - השקעה במיזמים חברתיים רובעיים ו/או חידוש מרחב ציבורי רובעי

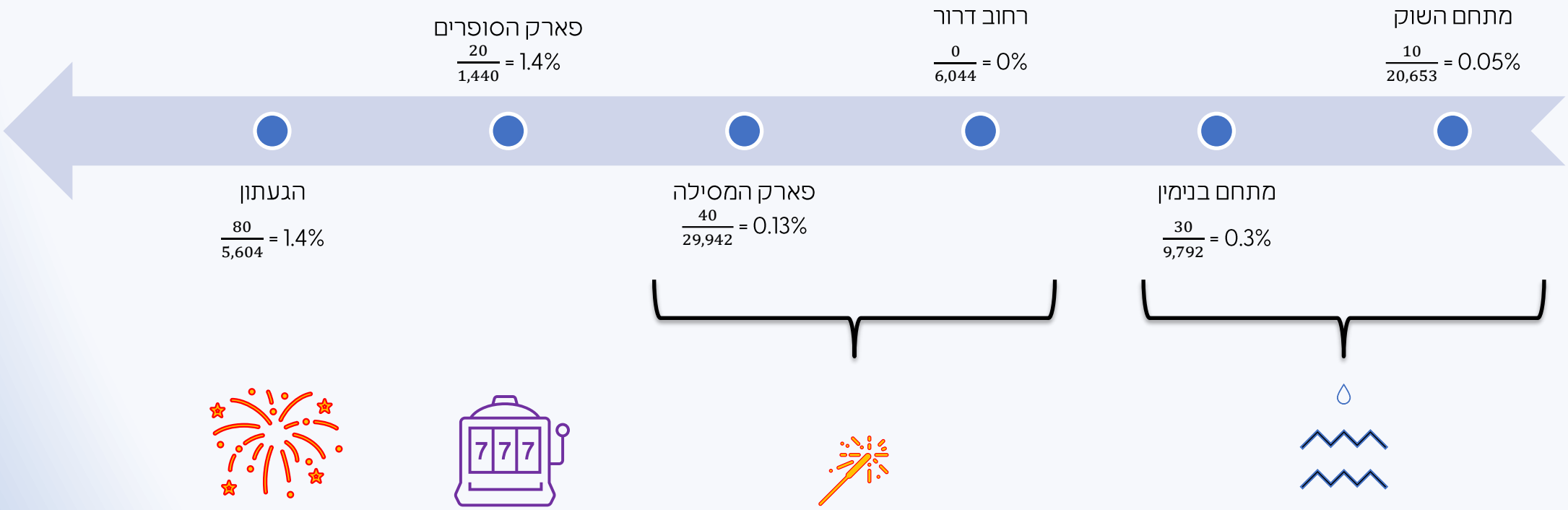
10 מיליון ₪ - השקעה במיזמים חברתיים שכונתיים ו/או חידוש מרחב ציבורי שכונתי ו/או תב"ע

build.

URBI

שאלות המשך – מהו ערך הסף של השקעה ציבורית על מנת ליצור השפעה?

האם השקעה של כ-1% משווי הנכסים היא סף מתאים?



סיכום ומסקנות

סיכום המהלך עד כה

שלב 1

בחינת המתודולוגיה הבריטית להערכת פעולות השקעה מבוססות מקום

שלב 2

זיהוי מאפיינים מרכזיים שמשמשים להערכה של פיתוח מבוסס מקום

שלב 3

שימוש במחירי הדיור כפרוקסי מרכזי לשינוי במוניטין של מקום

שלב 4

ניתוח מתחמים בישראל ותיקוף של מאפייני הערכה לפיתוח קטליזטורים

build.

URBI

ניתוח השקעות מבוססות מקום: תובנות בראי המודל האנגלי

- המודל האנגלי של בחינת השקעות מבוססות מקום מבוסס על ניתוח עלות-תועלת (cost benefit analysis).
- על בסיס המודל האנגלי, המדד העיקרי בניתוח מוקדי קטליזטור בישראל הינו שיפור במוניטין של מקום המתבטא בעליית ערך הדירות והנכסים המסחריים באזור.
- לצד שינוי במוניטין, המודל האנגלי מכמת גם מאפיינים נוספים:
  - השפעה ישירה על הכנסות העיריה
  - השפעות עידוד תעסוקה ואגלומרציה
  - השפעות של הסרת מפגעים והזנחה במרחב הציבורי
  - השפעות בריאותיות

* - שינוי בפערי המחירים בין המרחב המיידי לממוצע העירוני בתקופה של 6 שנים (או פחות לאירועי קטליזטור שהתרחשו לפני 2018)

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

ניתוח השקעות מבוססות מקום: מסקנות בראי המודל האנגלי

"המוקד"	קטגורית קטליזטור	השפעה ישירה הכנסות עירייה	השפעה ישירה שינוי מוניטין	השפעה ישירה תעסוקה	השפעות חיצוניות מוניטין הסביבה	השפעות חיצוניות מהסרת מפגעים	השפעות חיצוניות תעסוקה ואגלומרציה	השפעות חיצוניות השפעה על האזור	השפעות חיצוניות בריאות
מתחם השוק כפר סבא	טיפה בים	דמי שימוש מוגבלים	אין	משרות בודדות	אין	נמוכה	קשה להעריך	אין	אין
ירושלים פארק המסילה - מקטע קטמונים/גוננים	אפקט מוגבל	הכנסות השבחה **עתידיות**	גבוהה	משרות בודדות	בינונית	גבוהה	חיזוק החיבוריות בעיר	מוגבלת	מרחב לפעילות ספורטיבית
פארק הסופרים בבאר שבע	קטליזטור גדול	הכנסות השבחה עתידיות, ארנונה ממסחר	גבוהה	משרות בודדות	מצומצמת	בינונית	חיזוק החיבוריות בעיר חיזוק מסחר	אין	מרחב לפעילות ספורטיבית ושהייה בחוץ
יבנה-רחוב הדרור	אפקט מוגבל	השבחה מצומצמת	בינונית	אין	בינונית	אין	אין	אין	אין
רחובות - שיקום רחובות בנימין ויעקב + שיפוץ בית העם	טיפה בים	אין	אין	אין	אין	נמוכה	אין	אין	אין
שדרות הגעתון בנהריה	תגובת שרשרת	הכנסות השבחה, חיזוק המסחר	גבוהה	אין	בינונית	בינונית	קשה להעריך	אין	אין

* - שינוי בפערי המחירים בין המרחב המיידי לממוצע העירוני בתקופה של 6 שנים (או פחות לאירועי קטליזטור שהתרחשו לפני 2018)

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

פרמטרים לבחירת מוקדי קטליזטור עתידיים בישראל

- העבודה הגדירה שלוש קטגוריות מרכזיות לזיהוי פוטנציאל של מקומות: מאפיינים תכנוניים, מאפיינים חברתיים-קהילתיים, ומאפיינים של מקומות מחוללי ביקוש.
- שלושת הקטגוריות הללו מהוות את התנאים המהותיים לזיהוי הפוטנציאל. מתוך הקטגוריות, המאפיינים החברתיים-קהילתיים קשים יותר לכימות.
- לצידם, אנו מציעים קטגוריה נוספת של היתכנות, שמטרתה להבחין בין מוקדים שיש להם פוטנציאל והזדמנות לפעולה, לבין מוקדים שיש להם פוטנציאל אך ההזדמנות לפעולה עדיין לא בשלה מספיק.
- לבסוף, יש לבחון גם את היקף ההשקעה ומשך הזמן שהיא תדרוש כחלק מהערכת מוקדים קטליטיים.

* - שינוי בפערי המחירים בין המרחב המיידי לממוצע העירוני בתקופה של 6 שנים (או פחות לאירועי קטליזטור שהתרחשו לפני 2018)

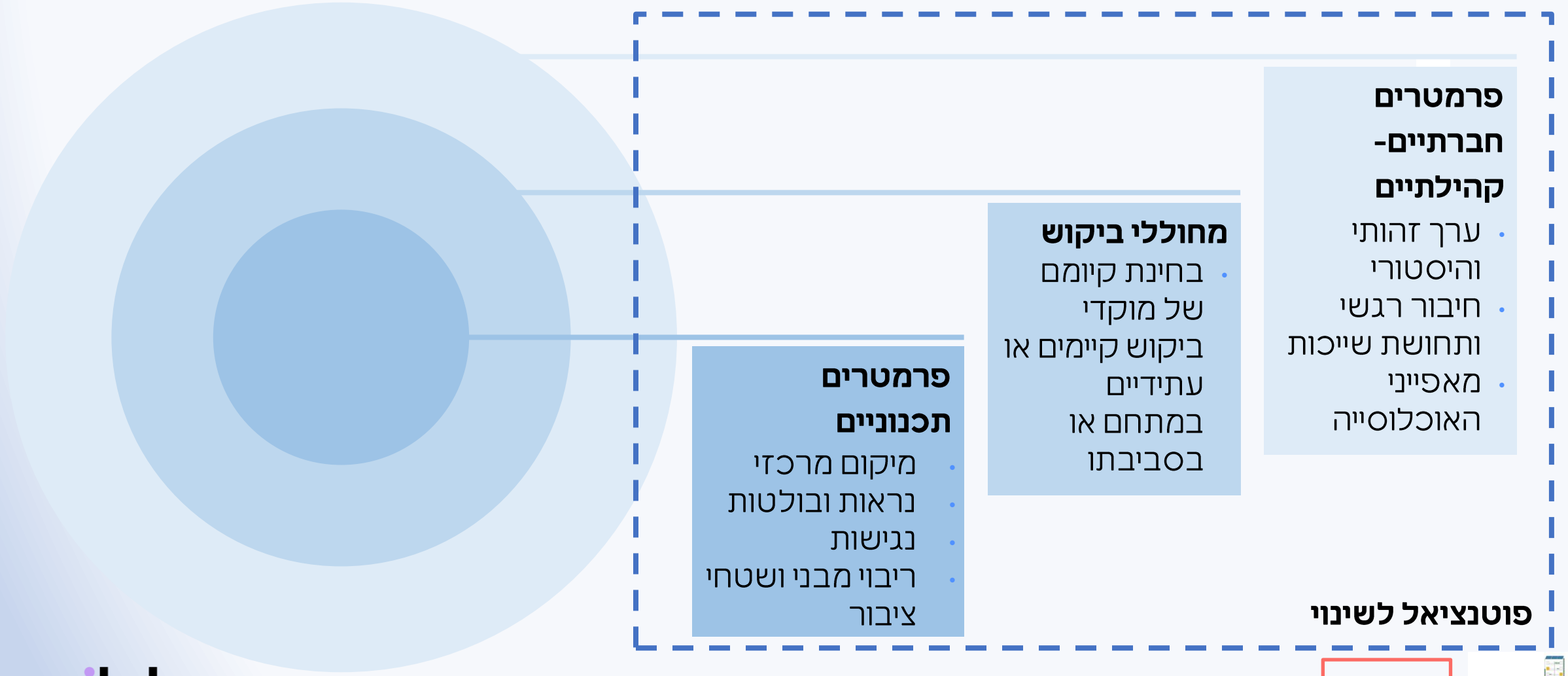
build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

פרמטרים לזיהוי פוטנציאל של שינוי

כפי שזוהו בעת איתור בדיעבד של מוקדי קטליזטור בישראל



build.

URBI

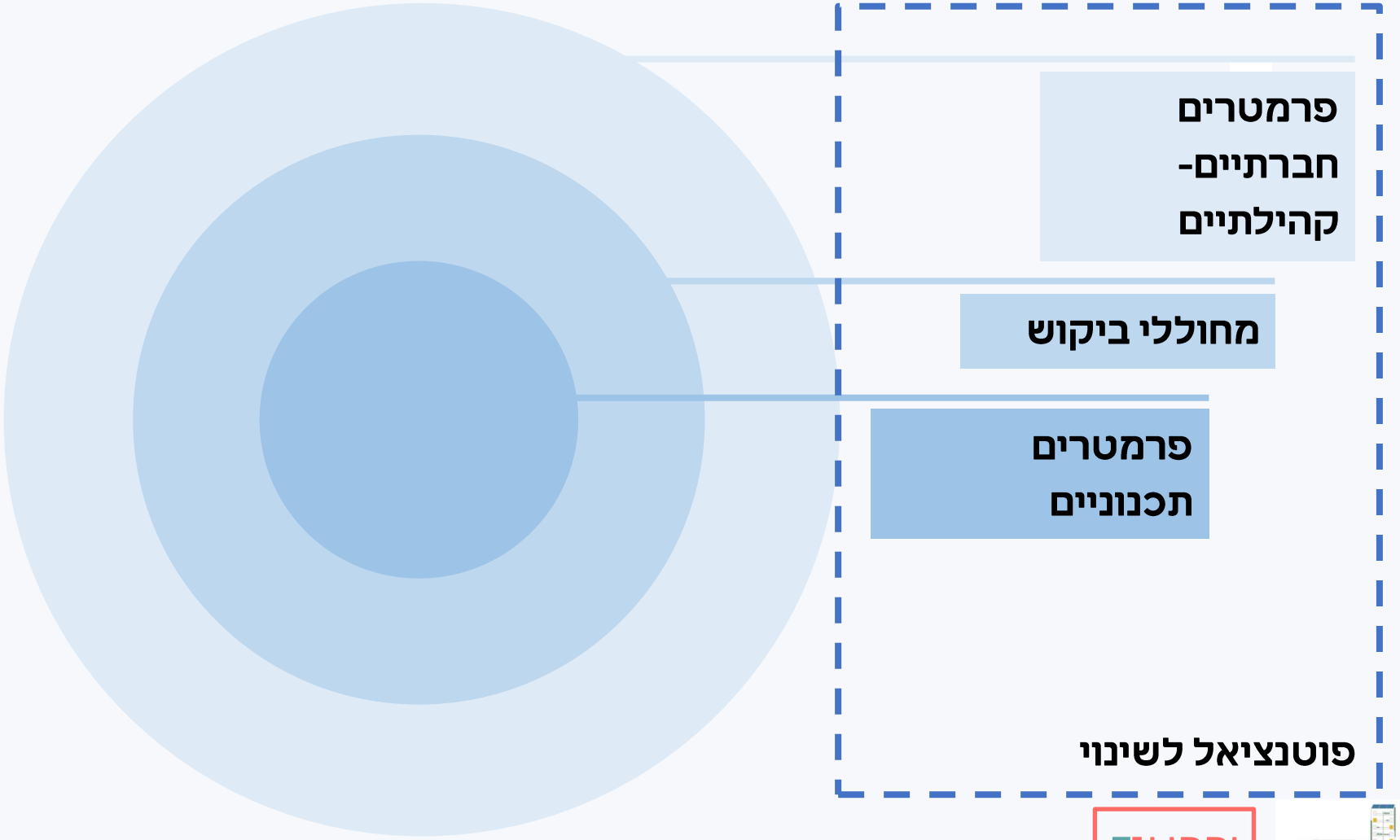
שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

פרמטרים של היתכנות

בנוסף לפרמטרים לזיהוי המוקדים, יש לקחת בחשבון היבטים שיסייעו או ימנעו את הפיתוח

פרמטרים של היתכנות

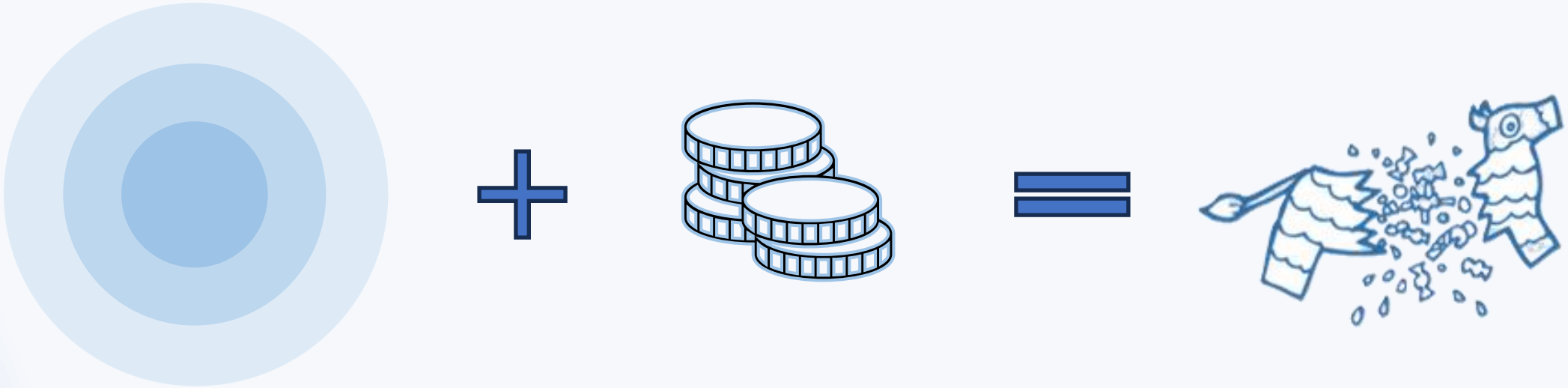
- היתכנות תכנונית - קיום של תכניות קיימות או בתהליך
- זמינות קרקע – בעיקר קרקע פנויה או חומה שניתן לממש בקלות יחסית
- היתכנות ארגונית - מחויבות ומוטיבציית הרשות המקומית
- שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי



build.

השקעה במוקד קטליזטור "משחררת" פוטנציאל קיים

הפוטנציאל לביקוש קיים, התהליך עוזר לאתר איפה הוא ישתחרר בעוצמה הגבוהה ביותר



אפקט קטליזטור "המשחרר" את הביקוש

השקעה ציבורית מעל ערך הסף

פוטנציאל ביקוש של מוקד הקטליזטור

build.

תובנות מרכזיות מתוך בחינת המוקדים בישראל

משך מובחן והשקעות המשכיות

השקעת קטליזטור היא בעלת משך מובחן ומחייבת השקעות המשכיות למניעת דעיכת ההשפעה לאורך זמן

שיפור המוניטין בעיני השוק

המפתח להנעת מוקדי קטליזטור – מוביל לעליית שווי נכסים "עודפת" ביחס לשאר העיר

שינוי מהותי או ציפיות לפוטנציאל

נדרשות השקעות המייצרות שינוי מהותי או ציפיות לפוטנציאל כלכלי משמעותי, כדי לייצר השפעה מובחנת וזמן אימפקט ארוך

פעילות באזור רף הכניסה הכלכלי

"להתחדשות עירונית במנגנון שוק" (First movers) יכולה להניע תהליך שרשרת של התחדשות

פרופורציה לשווי הנכסים

בערים בהן שווי הנכסים נמוך, כגון ערי פריפריה, גם השקעות מתונות בהיקפן יכולות לייצר השפעה משמעותית

שחרור פוטנציאל קיים

מוקדי קטליזטור הם מקומות בהם קיים פוטנציאל ביקוש לא ממומש – וההשקעה הציבורית אינה מייצרת פוטנציאל חדש אלא "משחררת" את הביקוש

build.

URBI

סיכום פרמטרים לבחירת מוקדי קטליזטור - פוטנציאל לשינוי

פרמטר	הגדרה תפעולית	מדד / אינדיקטור	סוג מדד	חשיבות
מיקום מרכזי	מיקום על הרחוב הראשי, או קרבה למרכז עירוני/ מסחרי/ תחבורתי	מרחק למוקד מרכזי	כמותי	גבוהה
נראות ובולטות	חשיפה גבוהה במרחב הציבורי	חזית לציר ראשי / בולטות ויזואלית	בינארי	בינונית
נגישות וקישוריות	חיבור להליכה, תחבורה וצירים	מרחק למוקד תחבורה ציבורית / נגישות על רשת	כמותי	בינונית
מחוללי ביקוש	• מוקדי תעסוקה/ חינוך/ בריאות/ תרבות קיימים או מתוכננים בעלי היתכנות למימוש	קרבה למוקדים / מספר מוקדים	בינארי	גבוהה
ערך זהותי וקהילתי	משמעות סמלית/קהילתית של המקום	קיום היבטי מורשת או שימושים קהילתי	איכותני	בינונית
פוטנציאל למסחר ושימושים מעורבים	אפשרות ליצירת פעילות יומיומית מגוונת	כמות חזיתות פעילות	כמותי	בינונית

build.

URBI

שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות
התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת

סיכום פרמטרים לבחירת מוקדי קטליזטור - פוטנציאל לשינוי

פרמטר	הגדרה תפעולית	מדד / אינדיקטור	סוג מדד	חשיבות
היתכנות תכנונית	סבירות לקידום סטטוטורי בטווח סביר	סטטוס תכנוני / צורך בשינוי ייעוד של תכניות רלוונטיות	איכותני	בינונית
זמינות קרקע	רמת הפשטות או המורכבות של הבעלות	מספר בעלים / בעלות ציבורית-פרטית	איכותני	גבוהה
היתכנות ארגונית	מחויבות ומוטיבציית הרשות המקומית ושיתופי פעולה עם גורמים נוספים וגופי מגזר שלישי		איכותני	גבוהה
שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי	שיתופי פעולה קיימים עם גורמים פרטיים במתחם	האם ועד כמה ניתן למנף השקעה פרטית באמצעות ההשקעה הציבורית	איכותני	בינונית
עלות	גובה העלות הנדרשת על מנת ליצור מוניטין משמעותי	גובה ההשקעה הציבורית	כמותי	גבוהה

build.

URBI

'שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות התחדשות עירונית קהילתית ומקיימת'

הצעה: קול קורא להשקעה במתחמי קטליזטור

מנגנון לשיקום אזורים עירוניים באמצעות השקעה ציבורית ממוקדת

הרציונל

בישראל קיימים אזורים עירוניים רבים הסובלים מהזנחה מתמשכת - מרכזי ערים שוממים, מבני ציבור ישנים, מרחבים ציבוריים מוזנחים ופעילות כלכלית דלה.

אזורים אלו מחזיקים בפוטנציאל משמעותי לשינוי, אך ללא השקעה ציבורית ממוקדת הם נותרים במעגל קסמים שלילי של שחיקה.

הפתרון המוצע

הקמת קרן ממשלתית תחרותית קבועה (בדומה לקרן השטחים הפתוחים בישראל), שתאפשר לרשויות מקומיות להגיש הצעות לשיקום אזורים עירוניים.

הקרן תממן פעולות פיזיות- שיקום ופיתוח המרחב הציבורי, רחובות, ושטחים ירוקים, לצד השקעה במבנים בבעלות הרשות המקומית או באמצעים אחרים.

הניסיון הבריטי

Levelling Up Fund, קול קורא לערים באנגליה בהיקף של כ- 4.8 מיליארד ליש"ט לחמש שנים, שהשקיעה ב- 216 פרויקטים ברחבי בריטניה. הרשויות המקומיות הגישו הצעות תחרותיות בתקרה של עד20 מיליון ליש"ט לפרויקט.
תחומי ההשקעה: שיקום מרכזי ערים, תשתיות תחבורה מקומיות, ונכסי תרבות ומורשת.
הרשויות דורגו לפי מדד צורך, עם עדיפות לאזורים החלשים ביותר.

מבנה הקול הקורא

מנגנון לשיקום אזורים עירוניים באמצעות השקעה ציבורית ממוקדת

היקף ואופן הסיוע

מוצע לממש את הסיוע כחבילה של מספר סעיפי השקעה בהיקף משתנה, ועד לתקרה מסוימת.

קריטריונים לבחירה

מדדים להערכה הכוללים התייחסות לפרטמטרים הבאים:
פוטנציאל לשינוי הכולל רכיבים כגון מאפייני המקום, מרכזיותו, ערכו הקהילתי, פוטנציאל הפיתוח בו וכדומה.
ישימות למימוש הכולל רכיבים כגון היתכנות תכנונית, זמינות קרקע פנויה, יכולת ארגונית, שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי ועלויות צפויות.
וכן **איכות הצעת ההתערבות**.

אופן ההגשה

כל רשות מקומית תהיה זכאית להגשת תכנית עסקית לפיתוח מוקד קטליזטור בהתאם לכללים שייקבעו. ההצעות יכללו ניתוח של הפוטנציאל לשינוי, ההיתכנות למימוש, והצעת התערבות ראשונית.
ניתן לבחון הצעה בשני שלבים – כאשר השלב הראשון יכלול הצעה ראשונית והעולים לשלב השני יפתחו הצעה מפורטת.

build.

URBI

'שולחן עגול רב מגזרי לשינוי מדיניות ההתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת'

הצעות להמשך

הכנת מדריך למוקדי קטליזטור

בדומה לאנגליה, בניית מדריך להכנת "תיק עסקי" למוקד קטליטור שיוכל להוות כלי לגיוס משאבים מפילנתרופיה וממשלה.

המשך פיתוח הקול הקורא

עבודה עם גורמי ממשלה לפיתוח הקול הקורא והדרישות לקול הקורא

קביעת גובה התמיכה הנדרש למוקדי קטליזטור

ניתוח מעמיק של מספר פרויקטים עתידיים והיקף ההשקעה הנדרשת בהם, מתוך הבחינה הקיימת.

בחינת מתחם פיילוט בהתאם לממצאי העבודה

ניתוח של התועלות הצפויות במתחם פיילוט והערכה אפשרית של עלות-תועלת בפרויקט עתידי

build.

URBI

URBI

build.



bld.co.il