



הזירה העירונית

כשערים הופכות למעצמות כלכליות

ד"ר בלה ברדה ברקת, עו"ד



בלה ברדה ברקת
מומחית להשקעות נדל"ן

העיר כזירה

בזמן שהעולם כולו הביט כלפי מעלה - אל החלל, אל הענן, אל מרחבי הטכנולוגיה הבלתי נראים, התרחש שינוי עמוק ממש מתחת לרגלינו.

שינוי גאוגרפי, ולא פחות מכך, שינוי כלכלי: העיר הפסיקה להיות רק מקום מגורים או ממשל מקומי, והפכה לזירה.

זירה כלכלית, אסטרטגית, תודעתית.

היא חזרה להיות מה שתמיד הייתה ביסודה - לב ההיסטוריה האנושית.

בערים נכתבו השפות הראשונות, הומצא הכסף, נולדו שיטות הממשל, לרבות הרעיון של קניין פרטי. העיר הייתה פעם מרכז של אמונה, של חוקים, של סחר ושל כוח צבאי.

ואז, במאה ה-20, היא נדחקה לאחור.

המדינה לקחה את המושכות: גייסה, הסדירה, מיסתה, השקיעה.

אבל עתה, משהו **משתנה שוב**.

בתנועה הפוכה, מרתקת, כמעט אבולוציונית, **העיר חוזרת**.

רק שהפעם, היא לא חוזרת כקולקטיב אתני או דתי, אלא כפלטפורמה אסטרטגית.

כמנוע תחרות בינלאומי.

כזירה חדשה.



כלכלה במקום גיאוגרפיה

הדו"ח של מקינזי *The Next Big Arenas of Competition*, שפורסם במרץ 2025, משרטט תמונה ברורה:

תחומים כמו בינה מלאכותית, רובוטיקה, סייבר, בנייה מודולרית ותחבורה אווירית עתידית יהפכו למוקדי צמיחה, רווח והשפעה עולמית עד שנת 2040.

אבל בתוך כל אחת מהזירות האלה – יש גם שאלה גאוגרפית.

לא רק מי ימציא, אלא איפה זה יקרה.

והתשובה כבר לא נמצאת תמיד ברמה המדינתית.

המדינות, עם כל כובדן הבירוקרטי, הפוליטי והתקציבי, הופכות לעיתים איטיות מדי, כלואות מדי.

הערים, לעומת זאת, הן קלילות, ישירות, ולעיתים אמיצות יותר.

הן יכולות לאמץ טכנולוגיות חדשות, לקדם רגולציה חדשנית, לאפשר ניסויים במרחב הציבורי או בסביבה הבנויה – הרבה לפני שהמדינה תתעורר.

ערים שהשכילו להבין את זה, כמו סינגפור, תל אביב, טאלין, אוסטיין, ברצלונה או סיאול, כבר לא מחכות.

הן יוזמות.

הן משקיעות באקוסיסטם של סטארטאפים, מקצות שטחי ניסוי לתחבורה חדשה, מעודדות בינה מלאכותית עירונית, ובמקרים מסוימים אף מנפקות מטבעות דיגיטליים או מקימות מוסדות להשכלה שמקבילים לאוניברסיטאות לאומיות.

העיר כמעבדה כלכלית: מודל ה-SANDBOX



העיר המודרנית משמשת היום כמעבדה חיה. לא רק של אדריכלות או תחבורה - אלא של גולציה, תרבות צריכה, טכנולוגיה ומבנה חברתי.

המונח "regulatory sandbox", שנולד בעולם הפינטק, אומץ כעת בכל תחום: החל ממשילות דיגיטלית ועד מודלים ניסיוניים של מגורים.

ברלין, לדוגמה, הפכה לשדה ניסויים עולמי לדיוור שיתופי.

לוס אנג'לס היא זירה פעילה לניסויי תחבורה אווירית.

טורונטו התנסתה בקונספט של "עיר חכמה" עם מעורבות של חברות ענק כמו Alphabet.

תל אביב הפכה לחממה עולמית בתחום הסייבר וה-AI, תוך שילוב נדיר בין הון אנושי, קרבה לאוניברסיטאות ורוח יזמית עירונית.

כל עיר - והניסוי שלה.

הבידול הזה הוא לא רק מיתוג - הוא מבנה כלכלי.

זהו האופן שבו עיר מושכת הון, כישרון, יזמים ומשקיעים. לא כתחנת עצירה - אלא כדירה בפני עצמה.

זירה אינה רק טכנולוגיה, היא תשתית לחיים

הזירות הכלכליות אינן מתקיימות בוואקום. הן פוגשות קרקע בדמות העיר.
מהי עיר שמאמצת בנייה מודולרית? עיר שבה ניתן להקים שכונה חדשה בתוך חודשים,
לפרק ולהרכיב מרחבים, ולחולל שינויים בקצב שמתאים לעולם המשתנה.
ומהי עיר שמאמצת רפואה מותאמת אישית? זוהי עיר שבה תחנות בריאות קהילתיות
פועלות כמו מעבדות חכמות, שבהן טיפול מונע מחליף את ההמתנה לאמבולנס.
עיר שמקדמת תחבורה אווירית? תידרש להמציא מחדש את התקרה העירונית, ביטוח
הרכבים, וחוקי התעבורה.

העיר היא המקום שבו האוטופיה הטכנולוגית חייבת לפגוש את המגבלות המוסריות,
הפוליטיות, והתכנוניות של החיים עצמם.

הערים המצויינות של שנת 2040 לא יהיו הגדולות ביותר, אלא האמיצות ביותר

לא גודל, לא היסטוריה, ולא תוצר לנפש יקבעו איזו עיר תוביל. אלא היכולת שלה להעז,
לצאת מהקופסה.

להעז לבטל חניונים לטובת מעבדות בינה מלאכותית.

להעז להפוך בית ספר למרכז חדשנות בירת חומי.

להעז לאתגר רגולציה לאומית בשם פריצת דרך עירונית.

הערים האמיצות הן אלו שמקימות מנהלות חדשנות, פועלות בשיתופי פעולה עם מגזרים
שלישיים, מפעילות פלטפורמות קהילתיות לניסויים בזמן אמת - ומבינות שכל מ"ר בשטחן
הוא לא רק נדל"ן, אלא הזדמנות לעיצוב עתיד.

כשערים נפרדות מהמדינה: עצמאות כלכלית-תודעתית

כבר כיום, ערים גדולות מטשטשות את הגבול בין רשות מוניציפלית לישות כמעט־רבונית. הן חותמות על הסכמים ישירים עם תאגידים בינלאומיים, מפעילות תקציבים בהיקפים של מדינות קטנות, ולעיתים אף מעניקות תמריצים ליזמים זרים מבלי להמתין לאישור ממשלתי.

זהו היפוך עמוק: לא עוד עיר שמקבלת יעדים מהמדינה – אלא עיר שמכתיבה אותם. דובאי מגלמת את הדוגמה הרדיקלית ביותר. ניו יורק פועלת כעיר־מדינה דה־פקטו כבר שנים. ותל אביב, עם האקוסיסטם החדשני והמדיניות הסביבתית העצמאית שלה, ממחישה היטב כיצד עיר יכולה להפוך לכוח כלכלי־אסטרטגי שמניע את המדינה – ולא להפך.

המשמעות ברורה: כדי להבטיח צמיחה, רלוונטיות וחוסן – **על כל עיר בישראל להגדיר לעצמה זהות.**

לא עוד "עיר מרכזית" או "פריפריה", אלא עיר עם **"יעוד ברוך"**, תחום **התמחות** ממוקד, ואסטרטגיה מבוססת על **היתרונות** היחסיים שלה.

במקום שכל הערים ינסו להיות אותו דבר, מפת הזהויות העירוניות שואפת להציע תפיסה חדשה:

לא עיר מול עיר – אלא עיר כסיפור.

עיר כזירה.

עיר כמנוע.

מפת הזהויות העירוניות – ישראל 2040

01

תל אביב-יפו

תל אביב היא לא עוד מוקד טכנולוגי – היא העיר שהופכת לפלטפורמה בפני עצמה. עם אקוסיסטם פתוח, קוד פתוח וחדשנות דיגיטלית אזרחית, תל אביב מציעה מודל של עיר שמנהלת את עצמה כמו מערכת הפעלה חכמה. זה המקום שבו עיריות משתפות דאטה, רגולציה הופכת פתוחה, והחיים האורבניים הופכים לתשתית של ניסוי.

עיר שאינה מתחרה על תחום – אלא על גישה.

בהיותה מוקד לפעולה אזרחית, יזמות, תרבות וחשיבה ביקורתית, תל אביב יכולה לשמש מעבדה לחיים אורבניים משתנים. עיר שמעצבת מדיניות עירונית גמישה, שמטמיעה טכנולוגיות חדשות לא מתוך יעילות בלבד אלא כמודל של שותפות בין עיר לשוכן בה. עיר שמחברת בין שלטון מקומי לערכים אוניברסליים של שקיפות, פתיחות, גיוון ויצירתיות.

02

ירושלים

ירושלים, על שלל המורכבויות שלה, יכולה להפוך לעיר בינלאומית, עיר ממוקדת לפתרון קונפליקטים, חדשנות חברתית ודיפלומטיה אזרחית.

במקום להיאבק בזהותה, היא יכולה להפוך אותה לעוגן: חממות בידעיות, מרכזי גישור ומוסדות שיח בין מגזרים. זוהי לא עיר של טכנולוגיה, אלא של תודעה.

מוקד עולמי לחשיבה אנושית רבת-תרבותית. השבר הירושלמי, הדתי, האתני, המעמדי, יכול להפוך למעבדת פיוס בינלאומית.

עיר שבה פיתוח חברתי משולב ביצירת ידע, חינוך ביקרית, ופיתוח מדיניות עם רגישות עומק.

ירושלים יכולה להיות מקום של חדשנות מבוססת מורשת, לא טכנולוגיה מתפרצת, אלא רעיונות בוני גשרים בין אנשים.

03

חיפה

חיפה, עיר עם מורשת תעשייתית ואקדמית ענפה, יכולה להוביל ולנהל את זירת האינטליגנציה התעשייתית וההנדסה הירוקה.

הטכניון והנמל, יחד עם מגוון אתני ייחודי, מאפשרים לה להפוך למוקד עולמי של חדשנות סביבתית. החל מטיפול בזיהום, מחזור תעשייתי חכם ופתרונות מים מתקדמים. זוהי עיר של עומק תשתיתי ופוטנציאל ירוק שלא מומש.

המפגש בין השכלה גבוהה ותעשייה כבדה יוצר בסיס לפיתוחים בתחומי האנרגיה המתחדשת, תחבורה חכמה ותחזוקה תעשייתית חכמה.

חיפה יכולה להקים חממות טכנולוגיות סביב נמל העתיד, ולגבש זהות של עיר שיודעת לשלב בין מסורת טכנולוגית לפתרונות סביבתיים.

04

באר שבע

באר שבע מתעצבת כבירת הסייבר הלאומית, אך היא יכולה להרחיב את ייעודה לעיר של חדשנות מדברית, חוסן ואקלימי ותרחשי קצה אקלימיים.

השילוב בין אוניברסיטת בן גוריון, נוכחות ביטחונית אזרחית, ותנאי סביבה קיצוניים, מאפשר להפוך אותה למוקד גלובלי של טכנולוגיות הסתגלות, מהישרדות פיזית ועד ניהול דאטה חכם.

באר שבע היא גם שער פיזי ותודעתי לנגב. השקעות בתשתיות, שיתופי פעולה בין-מגזריים, וניסויים בתחבורה אוטונומית ואנרגיה ירוקה, יכולים להפוך אותה לדגם בינלאומי של עיר שמצליחה לאזן בין ביטחון לחיים אזרחיים, בין אקלים קיצון לבין חדשנות מקיימת.

רחובות

רחובות, עם מכון ויצמן והפקולטה לחקלאות, נמצאת בעמדת פתיחה נדירה להפוך ללב הפועם של הביולוגיה המתקדמת בישראל. היא מתאימה לביוקונברגנס בדיוק משום שהיא שקטה, מדעית, ומקושרת לאקדמיה ויכולה להוביל בפיתוחים שמשלבים בין מדעי החיים, הנדסה ומידע. זוהי עיר שלא צריכה להיות גדולה כדי להוביל. השקט היחסי של רחובות מאפשר לתכנן עיר חדשנות ביולוגית בקצב אנושי, לייסד פארקי מחקר, חממות לטכנולוגיות רפואה מתקדמות, ולבנות אקוֹסיסטם שבו ביולוגיה סינתטית, רפואה מותאמת אישית וטכנולוגיות מזון יכולות להתפתח בסינרגיה מלאה. עיר קטנה עם השפעה עולמית.

כפר סבא

כפר סבא מציעה מודל עירוני אחר. עיר של טכנולוגיה אמפתית. טכנולוגיה שלא נועדה רק לייעל, אלא להבין, להקשיב, להתאים. עם קהילה חזקה, תשתיות חינוך ותחושת שייכות, היא יכולה להפוך למעבדה של ממשקים רגשיים, שירותים מבוססי קשב, ופלטפורמות חברתיות בגובה העיניים. העתיד, בגרסה אנושית. העיר יכולה להוביל פיילוטים במערכות חינוך שמזהות עומס רגשי, שירותים עירוניים עם ממשק רך ואינטואיטיבי, מערכות רפואה ותחבורה שמגיבות לאדם ולא רק לנתון. טכנולוגיה בכפר סבא תיבחן לפי השאלה: האם היא מקשיבה? האם היא מיטיבה? והאם היא בונה אמון בין עיר לבין תושביה?

פתח תקווה

פתח תקווה, עם ריכוז בתי חולים, קופות חולים ודאטה רפואי, יכולה להיות עיר בריאות חכמה. לא רק עיר של בתי חולים, אלא של רפואה מונעת, דאטה אישי, ניהול רפואי מרחוק. בנוסף לכך, שיתופי פעולה בין מוסדות קיימים לבין תעשיית ההייטק יכולים להפוך אותה למוקד לאומי לבריאות מותאמת אישית.

כדי לבסס את מעמדה, פתח תקווה צריכה להקים אקוֹסיסטם בריאות דיגיטלית שבו שירותים רפואיים קהילתיים מחוברים לפלטפורמות טכנולוגיות בזמן אמת. העיר יכולה להוביל פיילוטים ברפואה מונעת בבתי ספר, בבניית מאגרי דאטה מוצפנים לשימוש מחקרי, ובמודלים של ניהול קהילה בריאה, לא כתגובה למחלה, אלא ליצירת איכות חיים רציפה.

ראשון לציון

ראשון לציון, עם אוכלוסייה צעירה ותשתיות תרבות, יכולה להיות עיר ניסוי לחינוך דיגיטלי ולתרבות אינטראקטיבית. חיבורים בין מערכות החינוך, תחום המשחקים והבידור, ומוסדות קהילתיים, יכולים לייצר מודל חדש של עיר לומדת. עיר שבה תרבות, למידה וטכנולוגיה חיים זה בתוך זה.

העיר יכולה להקים מרכזים לפיתוח פדגוגיות חדשניות, גיימיפיקציה של תכניות לימודים, והפקת תכנים חינוכיים שמשלבים חוויית משתמש גבוהה עם עומק ערכי. בנוסף, מוסדות התרבות של העיר יכולים להפוך למוקדי תוכן אינטראקטיבי, קולנוע דיגיטלי, מוזיאונים חיים ומרחבים ללמידה חווייתית.

עיר שבה ילדים לא רק לומדים, אלא יוצרים ידע.

אשדוד

אשדוד, כנמל מרכזי עם פוטנציאל טכנולוגי, יכולה להוביל בזירת הלוגיסטיקה הרובוטית והסחר החכם. עיר של תנועה, שינוע, אוטומציה ואופטימיזציה. השילוב בין מיקום גיאוגרפי, ניסיון תפעולי והון תעשייתי מאפשר לה להפוך לנמל העתיד, סוג של רובוט עירוני שמנהל שרשראות אספקה. אשדוד יכולה להפוך למעבדה חיה לטכנולוגיות נמל מתקדמות, כמו רובוטים למיון ופריקה, מערכות AI לחיזוי עומסים, תחבורה אוטונומית בשטחי העורף הלוגיסטי. העיר יכולה לארח תערוכות בינלאומיות לטכנולוגיות סחר ימי ולגבש זהות של עיר שנבנתה סביב תנועה מהירה, מדויקת, אינטגרטיבית.

נתניה

נתניה, עם חוף ים וקהילה בינלאומית, מתאימה להוביל בזירה של Wellbeing טכנולוגי. עיר שמשלבת אורח חיים בריא, תזונה חכמה, איזון רגשי ודיגיטלי. מודל של בריאות מונעת, חינוך לבריאות, ומערכות AI שמנטרות הרגלים, לא מתוך חשש אלא מתוך רווחה. העיר יכולה לארח מרכזים של ניתוח אורח חיים מבוססי נתונים, פלטפורמות להכוונה תזונתית מותאמת אישית, וחינוך לבריאות נפשית דיגיטלית. נתניה, עם אווירה של חופשה נינוחה ותשתיות אורבניות יציבות, יכולה למתג את עצמה כעיר שמציעה לא תחרותיות, אלא שלווה קונקטיבית.

בני ברק

בני ברק, עם רמת ארגון קהילתי גבוהה ומערכת נורמטיבית פנימית, יכולה להפוך למוקד חדשני לדמוקרטיה מבוזרת. כלכלה קהילתית, רגולציה אלטרנטיבית, אפליקציות שירות הלכתיות, כל אלו יכולים ליצור מודל של משילות שצומחת מלמטה, שלא מחליפה את המדינה אלא משכללת אותה. עיר כמו בני ברק יכולה להוביל בתחומי פינטק קהילתי, מערכות ניהול שירותים ציבוריים עצמאיות, ופתרונות רגולציה חכמים שמכירים ברב־מערכות של קהילה מודרנית. זוהי הזדמנות להפוך עיר לכוח חדש בתפיסת שלטון מקומי, ולהציע לעולם מודל עירוני שמושבת על אמון, שותפות ורוח קהילתית יוצאת דופן.

חולון

חולון, עם רקע חינוכי ועיצובי חזק, יכולה להוביל בזירת ה-UX העירוני. עיר שחושבת על חווית המשתמש לא רק במסך, אלא במרחב הציבורי. מוזיאון העיצוב, קהילת האמנים והחינוך העירוני יוצרים בסיס לעיר שמעצבת לא רק את המוצרים, אלא את החיים עצמם. העיר יכולה להקים מרכז עירוני לחווית משתמש עירונית, שבו מעצבים, אדריכלים ומתכננים בוחנים מחדש את הרחוב, התחבורה, השירותים הציבוריים והחינוך. חולון תוכל למצב את עצמה כעיר שבה החוויה האנושית קודמת למערכת, והטכנולוגיה מעוצבת כך שתשרת את הקצב, ההרגלים והרגש של תושביה.

הרצליה

הרצליה, עם חוף ים ואזור תעשייה מתוחכם, יכולה להוביל בזירה של טכנולוגיה ימית ודיגיטל חופי.

לא עוד עיר שינה ליד תל אביב, אלא מעבדה לממשקים בין ים, ביטחון ימי, תיירות חכמה ו־Blue Tech.

כמרחב שמכיל גם מרינה פעילה, חופים רחבים, מרכזי ידע וחברות טכנולוגיה ביטחונית, הרצליה יכולה לפתח מערכת משולבת של ניטור ימי, ממשקי תחבורה חוף־יבשה, ומודלים של עיר חכמה שמתחילה בקו המים.

בשיתוף פעולה עם מוסדות אקדמיים, ניתן להקים בה קמפוס ימי רב־תחומי שיחבר בין מדע, קיימות וביטחון אזורי.



הוד השרון

הוד השרון, עם זיקה חקלאית וקהילה צעירה, יכולה להפוך לבירת ה־AgriTech העירונית. חממות חכמות, תזונה עירונית, חינוך חקלאי מודרני, והפיכת העיר למעבדה שבה המזון, האקלים והטכנולוגיה נפגשים מחדש.

עם שטחים פתוחים יחסית ונכונות לחדשנות, הוד השרון יכולה לייסד תשתית עירונית שתשלב בין גידול מקומי לבין מערכות ניהול מזון מתקדמות, מ־AI לייעול חקלאי ועד מסלולים חינוכיים בגני ילדים. עיר שמציעה מזון טרי, טכנולוגי, ובגובה העיניים.



רעננה

רעננה, עם אוכלוסייה מתבגרת וקהילה משפחתית, מתאימה לפיתוח טכנולוגיה נגישה ושוויונית. עיר של שירותים דיגיטליים מותאמים לגיל, שפה ויכולת. אפליקציות אנושיות, ממשקים מבוססי תמיכה, וקהילה שלא משאירה אף אחד מאחור.

רעננה יכולה להפוך למובילה בפיתוח ממשקים לרווחה דיגיטלית. עיר שמקדמת נגישות טכנולוגית לאוכלוסיות מודרות, מפתחת שירותים ציבוריים עם תרגום סימולטני, ומציעה חוויית שימוש מותאמת מגדר, גיל ותרבות. מדובר לא רק בטכנולוגיה, אלא באכפתיות שמוטמעת בקוד.



An aerial night view of a city skyline, likely New York City, featuring prominent skyscrapers like the Empire State Building and the Freedom Tower. A network of white lines with circular nodes is overlaid on the image, connecting various points across the city. The text is centered in the middle of the image.

**"עיר שתדע להגדיר לעצמה ייעוד –
תוביל.
עיר שתבין את כוחה – תעצב את
מרחביה, את תושביה, ואת עתידה."**

Dr. Bella Barda Bareket

DR. BELLA BARDA BAREKET, ADV.

BELLA-BAREKET.COM