

הסכמי גג ותכניות פיתוח מואץ – ישיבת הנהלה 5.2021

חוסרים בהסכמים והמלצות לשיפורם

- **הגדלת בסיס התקציב השוטף של הרשויות המקומית** – במסגרת ההסכמים הנוכחיים, התמיכה ברשויות מבוצעת באמצעות מענקים חד פעמיים בלבד. קיים הכרח לוודא את הגדלת מקורותיה הכספיים של הרשות המקומית לטווח הבינוני והארוך.
- **שטחי מסחר ותעסוקה** – במסגרת ההסכמים הנוכחיים, שיווק הקרקעות למגורים מבוצע בהיקפים גדולים, טרם שיווק שטחי המסחר והתעסוקה.
- יש לתקן ולאפשר את הרחבת היצע המגורים במתכונת של פעימות, בהלימה ובמקביל לשיווק קרקעות המסחר והתעסוקה; יש להגדיר מנגנון המגבה פיננסית את הרשות המקומית, בין שיווק קרקעות למגורים ועד אכלוס שטחי המסחר והתעסוקה; נדרש לוודא ערבות כספית של המדינה, בעת היעדר אכלוס שטחי מסחר ותעסוקה.
- **מוסדות חינוך וציבור** - בשונה מההסכמים הנוכחיים, יש לוודא מימון מלא עבור הקמת המבנים בשכונות חדשות; הקמה תוך כדי בניית השכונות, וטרם אכלוסן; הגדרת מפתחות ברורים להקמת מבני ציבור ולפיתוח תשתיות תומכות (כדוגמת התאמת תקן ברודט).
- **שותפות הרשות המקומית להליך השיווק** – ההסכמים הנוכחיים מאפשרים לרמ"י שיווק קרקעות, אף בניגוד לעמדת הרשות המקומית.
- יש להכליל בהסכמים התניה של הסכמת הרשות המקומית לכלל מהלכי השיווק המבוצעים ע"י רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, בדגש על גודל, קצב ורציפות גיאוגרפית של השיווק.
- **שותפות משרדי ממשלה וחברות ממשלתיות רלוונטיים להסכם הגג** – כיום, משרדי ממשלה רלוונטיים כדוגמת משרדי התחבורה, החינוך, התעשייה, הרווחה והשירותים החברתיים, וחברות ממשלתיות כדוגמת חברת החשמל ומקורות, אינם חתומים על ההסכמים, ומשכך - אינם מחויבים לאמור בהם, ולהעברת תקציבים רלוונטיים לפעילותם.
- קיים הכרח לוודא את שיתופם של גופים אלו בעת גיבוש ההסכם, ולעגן את שותפותם כחתומים על ההסכם.

➤ **התחייבויות ממשלתיות לתשתיות תומכות** - יש לוודא הכללה בהסכמים של התחייבויות ממשלתיות בנושאים הבאים:

א. **הסדרי תחבורה** – הכללה במסגרת ההסכמים התניות מרחביות ע"י הוועדות המחוזיות, שיוגדרו בהתאם למספר היתרי הבניה; עיגון ביצוע תשתית תחבורתית עירונית ובינעירונית על ידי משרדי הממשלה, בשיווק הפעימות של יחידות הדיור למגורים.

ב. **שיקום תשתיות בשכונות ותיקות** – "חדש מול ישן".

ג. **קידום מתחמי התחדשות עירונית** – כולל הקצאת קרקע משלימה ושיווק בשלבים מוקדמים. הכנת נספח כלכלי הבוחן את השפעת הקצאתה על הכנסות הרשות.

ד. **שילוב הקמת תשתיות חדשניות** – יחסוך מהרשויות השקעות חד-פעמיות מאסיביות בעתיד ויסייע בצמצום ההוצאות השוטפות. כדוגמת: הקמת תשתיות חשמל יעילות אנרגטית, מערכות אשפה פנאומטיות, סיבים אופטיים, תשתית חשמל לעמדות טעינה לרכבים חשמליים וכיו"ב.

תהליך נסיגה במימוש התחייבויות המדינה בהסכמים קיימים

➤ **מוסדות חינוך וציבור** –

- אי העברת תקצוב/ העברת תקצוב חלקי, גם לאחר אכלוס השכונה (עיריית הרצליה כדוגמא);

- הקצאת כיתות לימוד בהתאם לקריטריונים שונים משל משרד החינוך.

➤ **שיווק קרקעות עבור דיור במחיר מופחת** על ידי רמ"י, ללא הסכמת הרשות המקומית.

➤ **קשיים בשיווק שטחי מסחר, תעסוקה, תיירות, תעשייה** – הערמת קשיים על ידי רמ"י של פרסום מכרזים לשיווק, ואי העברת תקציבים עבור צוותי תכנון, בטענה להיעדר ביקושים. דחיפה לשיווק שטחים למגורים בלבד.

➤ **הסדרי תחבורה** – עיכוב תקציבים; לעתים מועברות הרשאות להתחייב בלבד, ללא כל העברה/ תוך העברה חלקית בלבד של המימון בפועל.

➤ **התחדשות עירונית** – נסיגה מהתחייבויות המדינה להקצאת קרקע משלימה.

