

הסכמי גג ותכניות פיתוח מואץ – חסמים רוחביים והמלצות לשיפור

המסמך כולל **הערות גנריות** הנדרשות להטמעה בכלל הסכמי הגג ותכניות הפיתוח המואץ; הוא אינו סופי ונתון לשינויים. מעבר לכך, יש לוודא מתן טיפול נקודתי לסוגיות ייחודיות לכל הסכם ספציפי.

א. **הגדלת בסיס התקציב השוטף של הרשומ"ק** – במסגרת ההסכמים הנוכחיים, התמיכה ברשויות ניתנת כמענקים חד פעמיים בלבד. קיים הכרח לוודא את הגדלת מקורותיה הכספיים של הרשות לטווח הבינוני והארוך, על מנת שתוכל לשאת בהגדלת העלויות השוטפות.

נדרש כי בצד הגדלת יח"ד למגורים, תעוגן במסגרת ההסכמים הרחבת שטחי מסחר ותעסוקה, אשר יאפשרו לרשות המקומית את הגדלת התקציב השוטף. **מוצע להכין נספח כלכלי**, תוך הסתייעות ביועצים מקצועיים, אשר יציג את הגידול בתקציב השוטף, ומולו את הגידול הצפוי בהכנסות מהרחבת שטחי המסחר והתעסוקה. כמו כן, נדרש לעדכן את נוסחת גדיש המשמשת לקביעת היקף מענקי האיזון, כך שישקללו פרמטרים צופי פני עתיד המשקללים את הפיתוח הצפוי, ולא רק פרמטרים המסתמכים על נתוני עבר.

כן יידרש להגדיר במסגרת ההסכם מנגנון מוסדר, המגבה את הרשות המקומית במענקים כספיים למשך תקופת הביניים, בין שיווק השכונות למגורים ועד לקיום הכנסות מאזורי תעשייה, תעסוקה ומסחר. יובהר כי במידה והצפי להרחבת שטחי המסחר והתעסוקה לא ימומש בפועל, המדינה תידרש לתקצב את הרשויות בפער ההכנסות בתקציב השוטף (רלוונטי בפרט עבור רשויות פריפריאליות).

ב. **שיווק של אזורי מסחר ותעסוקה, בהלימה לשיווק השכונות למגורים** – כאמור בסעיף א' לעיל, יש לאפשר את הרחבת היצע הדירות למגורים, רק במידה וקיימת הגדלה של שטחי מסחר ותעסוקה, באופן המאזן את הגידול בתקציב השוטף. נדרש להגדיר, כי שיווק השכונות למגורים יבוצע במספר פעימות, כאשר לאחר כל פעימה יבוצע שיווק תואם של שטחי מסחר ותעסוקה. רק לאחר סיום שיווק שטחי המסחר והתעסוקה, תבוצע הפעימה הבאה של שיווק השכונות למגורים.

ג. **שותפות משרדי הממשלה רלוונטיים וחברות ממשלתיות להסכם הגג** – על רוב ההסכמים הקיימים, חתומים, מלבד הרשות המקומית, רמ"י, משרד הבינוני והשיכון ומשרד האוצר בלבד. היות ומשרדי ממשלה נוספים כדוגמת משרדי התחבורה, החינוך, הכלכלה והתעשייה, וחברות ממשלתיות כדוגמת חברת החשמל ומקורות, אינם חתומים

על ההסכם, הם אינם מחויבים לאמור בו, ולעתים אף אינם מכירים את תוכנו, ומתנערים מהתחייבויות הממשלה בתחומם.

קיים הכרח בשיתוף כלל משרדי הממשלה הרלוונטיים, וחברות ממשלתיות, בשלבי גיבוש ההסכם, ולעגן את שותפותם כחתומים על ההסכם.

יש להגדיר לוחות זמנים למימוש התחייבויות משרדי הממשלה. כך, העברת התקציבים משרדי הממשלה, כולל העברות מימון כנגד הרשאות להתחייב, תוגדר **כתנאי** למתן היתר בניה/ היתרי פיתוח למיניהם, וללא הסדרת העברת התקציבים תוכל הרשות המקומית לעצור את השיווק הנוכחי של תא השטח הספציפי.

ד. **מוסדות ציבור וחינוך** – יש לוודא כי הסכמי הגג כוללים מימון מלא של הקמת מוסדות החינוך והציבור הנדרשים בשכונות החדשות. יש לוודא כי הסכם הגג כולל מחויבות לממן ולהשלים הקמת מוסדות אלו, **תוך כדי** בניית השכונות החדשות, וטרם איכלוסן. יש לעגן בהסכם את תקצוב מוסדות הציבור (חינוך, מעונות וכד') בקצב השיווק, ולהתנות את שיווק הפעימה הבאה בהעברת התקציב בפועל. בנוסף, הרשויות תשקולנה האם להתנות מתן טופס 4 בהשלמת הקמת מוסדות הציבור והחינוך.

ה. **הגדרת מפתחות ברורים לבניית מוסדות ציבור ותשתיות** - נדרש כי הסכמי הגג יתבססו על מפתחות להקמת מבני ציבור ולפיתוח תשתיות תומכות, הנדרשות בעת הרחבת בנייה למגורים, בדומה ל"תקן ברודט" שנקבע לפני כ-15 שנים. נדרש לייצר תקן כזה גם לפרויקטים של התחדשות עירונית.

ו. **חדש מול ישן** – בהסכמי הגג עם רשויות פריפריאליות/ בעלות איתנות פיננסית נמוכה, יש להידרש לתקציב גבוה יותר עבור שיקום תשתיות בשכונות ותיקות, כמו גם באשר לבניית מוסדות ציבור.

ז. **הסדרי תחבורה** – יש לכלול במסגרת ההסכמים התניות מרחביות ע"י הוועדות המחוזיות, שיוגדרו בהתאם למספר היתרי הבניה. קיים הכרח לוודא בניית צירי תחבורה בשכונות החדשות ובשכונות סובבות, כולל הרחבת הנגישות לצירי תחבורה בינעירוניים. בנוסף לעיגון של התשתיות התחבורתיות ע"י הרשויות בתב"עות, יש לעגן את ביצוע התשתיות הללו על ידי משרדי הממשלה בשיווק הפעילות של יחידות הדיור למגורים.

ח. **שילוב הקמת תשתיות חדשניות** – יש לדרוש כי במסגרת ההסכמים, תשולב הקמתן של תשתיות חדשניות, שתחסוך מהרשויות המקומיות השקעות חד-פעמיות מאסיביות בעתיד, וכן תסייע בצמצום ההוצאות השוטפות, כדוגמת: הקמת תשתיות חשמל יעילות אנרגטית, הנחת תשתיות עיר חכמה, הנחת תשתית להתקנת פאנלים סולאריים על גגות מוסדות חינוך, תשתיות רחוב ומוסדות ציבור מונגשים לנכים, פיתוח צנרת ניקוז הן

בשכונות החדשות והן בשכונות הסובבות, הקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים וכיו"ב.

ט. **התחדשות עירונית** – יש לעגן בהסכם, כי במקביל לפיתוח השכונות החדשות יקודמו מתחמי התחדשות עירונית, לרבות התחייבות רמ"י להקצאת קרקע משלימה באזורים ללא התכנות כלכלית. יש לקבוע אבני דרך ולהתנות את ביצוען בשיווק הפעילות למגורים.

י. **פיצוי עקב הפחתת חלף היטל השבחה** – יש להבהיר במסגרת הסכמי הגג, כי בכל מקרה בו מחיר הקרקע מסובסד, הרשות תפוצה במלוא חלף היטל השבחה המופחת.

יא. **עודף תקציבי** – ברוב ההסכמים כיום, אחוז מסוים (לרוב 15%) מהעודף התקציבי מועבר לקופת הרשות, לרוב לשכונות המוקמות במסגרת ההסכם, כשהיתרה נשארת בתקציב המדינה.

נדרש להסדיר מול רמ"י/ משב"ש, כי מלוא העודף התקציבי שנוצר עקב גבייה עבור הפיתוח (דרך היזם) מתושב המתגורר בשכונה החדשה, יועבר לקופת הרשות. אפשרות שניה בהיעדר הסכמה – השארת העודף התקציבי להשקעה בשכונות החדשות.

יב. **מתן תנאים פיננסיים נוספים** – רק חלק מן ההסכמים כוללים חלק מתנאים פיננסיים נוספים להם תהיה זכאית הרשות המקומית. יש לייצע את הרשויות כי במסגרת ההסכם, ניתן להגדיר שיפוי אחוזי לרשות המקומית עבור עבודות צד ג', שיפוי אחוזי מעבודות בצ"מ, מתן מקדמות לספקים ובפרט להקמת מוסדות ציבור וחינוך, הקצאת תקציב עבור פעולות מיתוג לשיווק קרקעות, השתתפות בתחזוקת צמחיה בשצ"פים למשך מספר חודשים, השתתפות תקציבית בפרויקטי תשתית תוך-עירוניים וסובבים, ועוד.

יג. **שיווק שכונה בפעם אחת בלבד** – על ההסכם לכלול התניה, כי כל הבניה בשכונה ספציפית יבוצע בפעם אחת בלבד, ולא תינתן אפשרות "לפרוס" את פיתוח השכונה לחלקים.

יד. **שותפות הרשות המקומית להליך השיווק** – יש להבהיר בהסכם, כי כלל מתחמי השיווק ישווקו ע"י רמ"י בתיאום עם הרשות המקומית, בדגש על הגודל, הקצב והרציפות הגיאוגרפית של השיווק.

טו. **תקורה לרשות המקומית עבור הגדלת תשומות הנדסיות ואחרות** - יש להגדיר כי במסגרת ההסכם תשולם תקורה לרשות המקומית, עבור ביצוע משימות הכרוכות בבניה המואצת שהינן מעבר לטיפול השוטף של הרשות, ובתוך כך הגדלת התשומות ההנדסיות (העסקת יועצים לשם תגבור קצב היתרי הבניה), פרסום ושיווק ועוד (כיום מוגדר רק

- בחלק מההסכמים). יש לקבע סכום מוגדר על כל היתר שמתוסף, בשונה מהמצב כיום, בו התקצוב לרשות הינו כתלות ברשויות נוספות במסגרת קופה משותפת.
- טז. **מינהלת פרויקט** – משרד הבינוי והשיכון / רשות מקרקעי ישראל יעמידו תקציב למימון מנהלת עירונית לכל תקופת הפרויקט בתחום הרשות המקומית. תיקבע נוסחת מימון על פי אמות מידה שוויוניות. המימון יהיה רטרואקטיבי.
- יז. **אפשרות לעצירת ההסכם בין תוכניות** – יש להבהיר במסגרת ההסכמים, כי באפשרות הרשומ"ק לעצור את ההסכם בין שיווק תכנית לתכנית.
- יח. **ותמ"ל/ התחדשות עירונית** – העקרונות הנ"ל יחולו אף על תכניות פיתוח שקודמו במסגרת הוותמ"ל, והעקרונות הרלוונטיים יחולו אף על תכניות התחדשות עירונית.