

יב' בכסלו, תשפ"ב  
16 בנובמבר, 2021

### טיטת נייר עבודה - עקרונות להסכם גג למרחב הכפרי

#### רקע:

לאור ייחודיות המרחב הכפרי והשוני המהותי מהמרחב העירוני באופי היישובים בתצורת הפריסה הגיאוגרפית של היישובים, מסי משקי הבית, מצב תשתיות, הטרוגניות בתכנון וביצוע בין היישובים, היעדר פרויקטים ציבוריים מרכזיים, מוצע לגבש הסכמי גג והסכמים אסטרטגיים למשך שלוש עד חמש שנים הבאות. מטרת הסכמי הגג להאיץ את השיווקים ביישובים הכפריים ולהכפיל את אוכלוסיית המועצות האזוריות בהיקפים ניכרים תוך זמן קצר. זאת באמצעות סבסוד ושדרוג תשתיות ציבוריות והסרת חסמים.

1. ההסכם חל על מועצות אזוריות באזורי עדיפות **לאומית** ?
2. ההסכם יחול **גם** על תוכניות שאושרו לגביהן הוצאות פיתוח, אך טרם שוקו וסובסדו.
3. המועצות האזוריות הטרוגניות הן במאפיינים חברתיים, כלכליים וגיאוגרפיים והן בגודל האוכלוסייה. לפיכך ההסכם יסווג לפי מפתח סדרי גודל הבאים (מספר תושבים או/וגם מספר יישובים):

מספר יישובים	מסי תושבים	סה"כ יחיד לשיווק
עד 20	10,000-20,000	750
עד 40	20,000-30,000	1,000
מעל ל-40	30,000 ויותר	1,500

4. **קצב השיווק** - 70% שיווק במהלך 3 שנים הראשונות בהתאם למפורט בטבלה לעיל, ועד 100% שיווק במשך 5 שנים.
5. במועצות אזוריות שבהן יישובי מיעוטים - ההסכם יכלול את יחידות הדיור ביישובי המיעוטים, או לחילופין יגרע מספר התושבים ביישובי המיעוטים מסך התושבים במועצה האזורית, באשר ליעד השיווק.
6. **סבסוד למוסדות ציבור ותשתיות ביישוב הותיק** - תחושב תכולת מוסדות ציבור בכפוף לסקר הצרכים של היישובים ולשם עידוד האגודות לשיווק יעיל, לצורך תקצובם בתקציב תוספתי מעבר למרכיבי הוצאות הפיתוח, ובהם:
  - א. מועדונים רב תכליתיים
  - ב. בתי כנסת, מקוואות ומוסדות דת

- ג. בית עלמין הקמה/ הרחבה  
 ד. מבנים לבית הגליל השלישי  
 ה. אלומות ומגרשי ספורט  
 ו. שיקום תשתיות בישוב הוותיק
7. יינתנו הרשאות להתחייב עבור תכולת המוסדות שפורטו בסעיף 6 טרם יציאה לשיווק.
8. **סבסוד תשתיות "על"** - ל"תשתיות העל" ישנה חשיבות גבוהה במרחב הכפרי בשל הייחודיות והמורכבות של המועצה האזורית להעניק ולבצע שירותי תשתיות בפריסה נרחבת ביישובים וותיקים מאד תוך התמודדות עם תשתיות אזוריות אשר מהוות חסם שיווק (גם אם אינו תב"עי).
- לפיכך - בנוסף לתשתיות ציבוריות בתחום הישובים (בקו הכחול של התוכנית), ההסכם יכלול רשימת תכולה של תשתיות 'על' - המוגדרים כחסם המונע שיווקים – כמו, תחנת שאיבה גדולה, הסדרה תחבורתית לישוב.
- בתחום "תשתיות העל" - יוכרו גם פרויקטים המהווים עוגן כלכלי, מוקד משיכה ומאיצי שיווקים וביקושים כמענה להתמודדות עם אתגרים אחרים כגון מרחק ממרכז הארץ, קרבה לגבולות העימות, היעדר שירותי רפואה, בנקאות, קניית ותרבות.
9. **השתתפות משרדי התחבורה והחינוך בהסכם הגג** - יוכרו וייכללו ברשימת התכולה בהסכם הגג פרויקטים תחבורתיים בין עירוניים, אשר הינם משרתי תכנון ושיווק ואלו יוכנסו לתוכנית העבודה של משרד התחבורה בתכנון וביצוע בעדיפות. תוך שריון תקציב תכנון וביצוע בתוכנית החומש של משרד התחבורה, כולל עדכונה של הקיימת לאור הסכמי הגג. זאת בין היתר, כי לא ניתן להעמיס עלויות אלו על יחידות הדיוור שכן העמסה תיצור אי כדאיות שיווקית.
10. **מוסדות החינוך** אשר בתקן / מפתח משרד החינוך, ייכנסו לתוכנית העבודה השנתית של אגף הבינוי, במשרד החינוך.
11. **מעונות היום** אשר בתקן ישובים ייכנסו לתוכנית העבודה השנתית של המשרד לשירותים חברתיים ו/או במשרד החינוך.
12. **קדם מימון** - לצורך הגברת היתכנות לשיווקים וביקושים ייקבעו מראש היקפי קדמי מימון בהרשאה להתחייב, לפי טבלת תכולה ואלו יאושרו במנגנון המקובל (וועדת פרויקטים עליונה - ות"פ ו/או חשב"ל ו/או אגף התקציבים ו/או כל מנגנון אחר) בתוך 30 יום, מיום חתימת ההסכם.
- קדמי המימון עם חתימת ההסכם ייכללו:
- א. ביצוע עבודות הפיתוח.  
 ב. חדש מול ישן  
 ג. תשתיות על (כולל פרויקטים תומכי דיוור ומאיצי שיווק וביקושים).

13. קדם מימון לתכנון ארעי ולתכנון מפורט לביצוע תשתיות לא ייכלל בחישוב מנת קדם המימון בסעיף 7 אלא יוכר ויינתן בנפרד.
14. ההסכם יכלול אבני דרך לקדמי מימון נוספים לתחומים המפורטים בסעיף 9, לפי לוח השיווקים.
15. מימון ביניים מוסדות ציבור ורשות – לצורך גישור הפער התזרימי בין מועד קבלת התקציב עבור מוסדות ציבור ואחרים ולבין הביצוע הנדרש, משרד השיכון יעביר מימון ביניים בתוך 30 יום מיום חתימת ההסכם, באמצעות הרשאה תקציבית.
16. למען הסר ספק יובהר כי קדם המימון משמעו העברתו טרם גביית הוצאות הפיתוח, בלוחות הזמנים שנקבעו.
17. **הגדלת שטחי התעסוקה של אגש"חים** - בישיבת מועצת רמ"י הראשונה ממועדת חתימת הסכם גג, תאשר מועצת רמ"י הגדלת את שטחי התעסוקה של האגודות (בכלל זה גם לשימושי תיירות) בהתאם לאזור המועצה (מרכז הארץ, עדיפות לאומי, קו עימות) ב- 30% לכל הפחות.
18. יוקצה תקציב להתקשרות עם חברת ייעוץ לגיבוש הצרכים ופרוגרמת הסכם הגג, אומדני תשתיות, מפות תיאום, גיבוש תכולת תשתיות, מים וביוב, ניקוז, מוסדות, תחבורה, פרויקטים, גיבוש תכולת תשתיות על אומדנים, השפעות ולוח.
19. יוקצה תקציב למנהלת הסכם גג.
20. לצורך הגברת שיווקים וביקושים יוקצה תקציב שיווק במרכיבי "עלויות הפיתוח".
21. אישור תקציב הפרויקט (עלות פיתוח תוכנית בהתאם לתכנון מפורט) ייקבע אך ורק בהסכמת המועצה האזורית, והיא זו אשר תקבע את סטנדרט התכנון והביצוע.