

מהם הסכמי גג?

הסכם גג הוא הסכם שנערך בין מדינת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לבין רשויות מקומיות על מנת להגדיל תוך זמן קצר את היצע הדירות בשטחן. ההסכם מאפשר הקמת שכונות חדשות בנות אלפי יחידות דיור בתחום הרשויות המקומיות איתן נחתם ההסכם. במסגרת ההסכם, המדינה מתחייבת בפני הרשות המקומית להעמיד קדם-מימון להקמה של מבני ציבור, מוסדות חינוך ותשתיות (כולל תשתיות על, מאגר למשל), וזאת עוד טרם שווק הפרויקט. הרשות המקומית מצידה מתחייבת להעניק ליזמים היתר בנייה תוך 90 ימים. במסגרת ההסכם, נקבע גם לוח זמנים מוגדר לקידום הפרויקט. האחריות על תכנון והקמת התשתיות לרוב מוטלת על הרשויות עצמן כאשר המימון מגיע מהמדינה, בחלקו או במלואו, בהתאם להסכם שנחתם. במקרים מסוימים כאשר מדובר על פרויקטים גדולים במיוחד ברשויות קטנות או חדשות לחלוטין (חריש לדוגמא), לוקחת המדינה על עצמה את האחריות על ביצוע הפיתוח לרוב דרך משרד הבינוי והשיכון.

הסכמי הגג הונהגו לראשונה בזמן העלייה הגדולה מבריה"מ לשעבר בשנות ה-90 של המאה הקודמת. הסכמים אלה הוכיחו את עצמם ככלי יעיל לזירוז קצב הבנייה מכיוון שבמסגרתם מאשר ראש העיר את בניית הדירות בתחומו בתמורה לכך שהממשלה מתחייבת בהסכם, כי היא תממן ותבצע את כל הפעולות הנדרשות כדי לקלוט לעיר את הדיירים הנוספים. המודל חודש בשנת 2013 כאשר נחתם ההסכם הראשון עם עיריית קריית גת, וזמן קצר לאחר מכן נחתמו הסכמים עם העיריות של ראש-העין, מודיעין וקריית ביאליק. עד כה נחתמו מעל 30 הסכמי גג עם רשויות שונות, אך על פי דו"ח מבקר המדינה יעילות ההסכמים בעידוד קצב הבניה ובהקמת התשתיות מוטלת בספק.

מקורות:

- הסכמי גג ברשות מקרקעי ישראל
- הסכמי גג במשרד הבינוי והשיכון
- דו"ח מבקר המדינה (2021) - היבטים בהסכמי גג שנחתמו עם רשויות מקומיות

כתבה: ד"ר יעל גרונוולד