



צמיחה דמוגרפית וקליטת בנים הצעת החלטה משלימה

מועצה 4/9/2018



מטרה:

המשך יישום יעד הגידול הדמוגרפי כפי שנקבע בתקנון הקליטה וכפי שתוקנה בחודש אוגוסט 2010:

"גבעת חיים תפעל להשגת המטרה של העמדת אוכלוסיית הקיבוץ על 650 משפחות החיות והחברות בו דרך קבע באופן רצוף ומתמיד ובכפוף להתכנות תכנונית. יעד הגידול נועד להביא את אוכלוסיית הקיבוץ למסה קריטית שתאפשר רצף דמוגרפי, שמירה על עקרונות הליבה של הקיבוץ כפי שהוגדרו בתקנון הקיבוץ ואת המשך פעולתם של מערכת השירותים בקיבוץ ובפרט בתחומי החינוך הבריאות והסיעוד".



שני נושאים למועצה

במועצה הנוכחית נעסוק בקליטת בנים וצמיחה דמוגרפית המשלבת מספר מהלכים שאמורים להביא אותנו למצב של ייתכנות תכנונית למיצוי 550 בתי אב בתווך משוער של כעשר שנים.

אשרור השינויים בתקנון הקליטה, בהתאם להסכמות עם קבוצת הבן השני כפי שמופיעות בהצעת ההחלטה במועצה ובקלפי (אושר במועצה ב-3/10/2017) עם הוספת הבהרות ממקדות השאובות מתקנון הקליטה הקיים, והסכמי הקליטה שנחתמו עם שכונות א' וב' בשינויים המתחייבים בנסיבות הקיימות.

כניסה להסדר הביניים מול רמ"י, פרסום רשימת הבונים, קידום בחירת המגרשים ופיתוח שכונה ג'.



מהלכים משלימים

במקביל מתקיימים מהלכים המשלימים את ההתקדמות ליעד:

▶ **קידום הצעת החלטה בנושא השיוך הקנייני.**

▶ **חידוש העבודה של הצוות הדמוגרפי המורחב.**

▶ **דיון על מנגנון קביעת תור לבנייה לבנים ראשוניים של חברים חדשים בשכונות ד' ה' ודירות יורשים.**

▶ **קידום התב"ע לתכנון שכונות ד' וה' למיצוי כל 550 מגרשים שהוקצו לגח"א עד היום.**



פריטים שנוספו/נוסחו מחדש למסמך המקורי שאושר במועצה ב 3/10/2017

"קביעת מגורי הקבע בקיבוץ" - מועמד מומלץ אשר עבר בהצלחה את מבחני ההתאמה החברתית והתכנות הכלכלית וערוך, מתכוון ומתחייב לקביעת מגורי הקבע שלו בקיבוץ בהתאם לאמור בהחלטה זו. (עמ' 1 למטה)

זכאים להירשם במסגרת הרשימות הנ"ל משפחות החברים הנמנות על הקבוצה הראשית שטרם מימשו זכות להקצאת מגרש לצאצא וביחס לצאצא אשר מתכוון ומתחייב לקבוע את מגורי הקבע שלו בקיבוץ לתקופה שלא תפחת מחמש שנים לפחות ממועד תום בניית הבית ו/או תום תקופת החופשה המיוחדת, בהתאם להחלטות הקיבוץ כפי שהן בעניין זה ולרבות בדומה לנוסח הקבוע בסעיפים 5.2.4 ובסעיף 5.2.5 בהסכם קבלה לחברות נוסח לחברים החדשים שכונה ב- יולי 2011* ולסעיפים האחרים הקשורים בהם. (סעיף 1.4 עמ' 2)

מובהר כי הזכאות לרישום להקצאת מגרש/רכישת דירת יורשים על פי הוראות סעיף ב' זה לעיל הינה עבור בן/בת בלבד (לא נכד ולא נין) אשר עומד/ת בתנאים לקביעת מגורי הקבע שלו/ה בקיבוץ. (סעיף ב עמ' 3)

תנאי לזכותה של משפחת חברים להירשם להקצאת מגרש ו/או רכישת דירת יורשים כאמור הינו שמשפחת החברים פעלה בהתאם להחלטות הקיבוץ וקיימה את כל התחייבויותיה על פיהם. (סעיף ג עמ' 3)



שש סיבות חשובות לקידום המהלך

- ▶ מתדפקות לפתחנו יותר ממאה משפחות של בנים המעוניינים להקים את ביתם הקבע בגבעת חיים איחוד.
- ▶ מיצוי שכונה ג' תאפשר לנו לפנות לתכנון עוד 150 יחידות בתב"ע החדשה עם סיכוי סביר שתאושר ברשויות התכנון.
- ▶ הקמת שכונה ג' תשחרר במידה ניכרת לחצים הקיימים היום בכל הנוגע לדיור בהשכרה בגח"א ותשנה לטובה את היחס בין חברים לתושבים. כך תובטח את זכותנו לקיים קהילה אחת מאוחדת, שרוב התושבים בה הם חברי קיבוץ על כל המשתמע מכך.

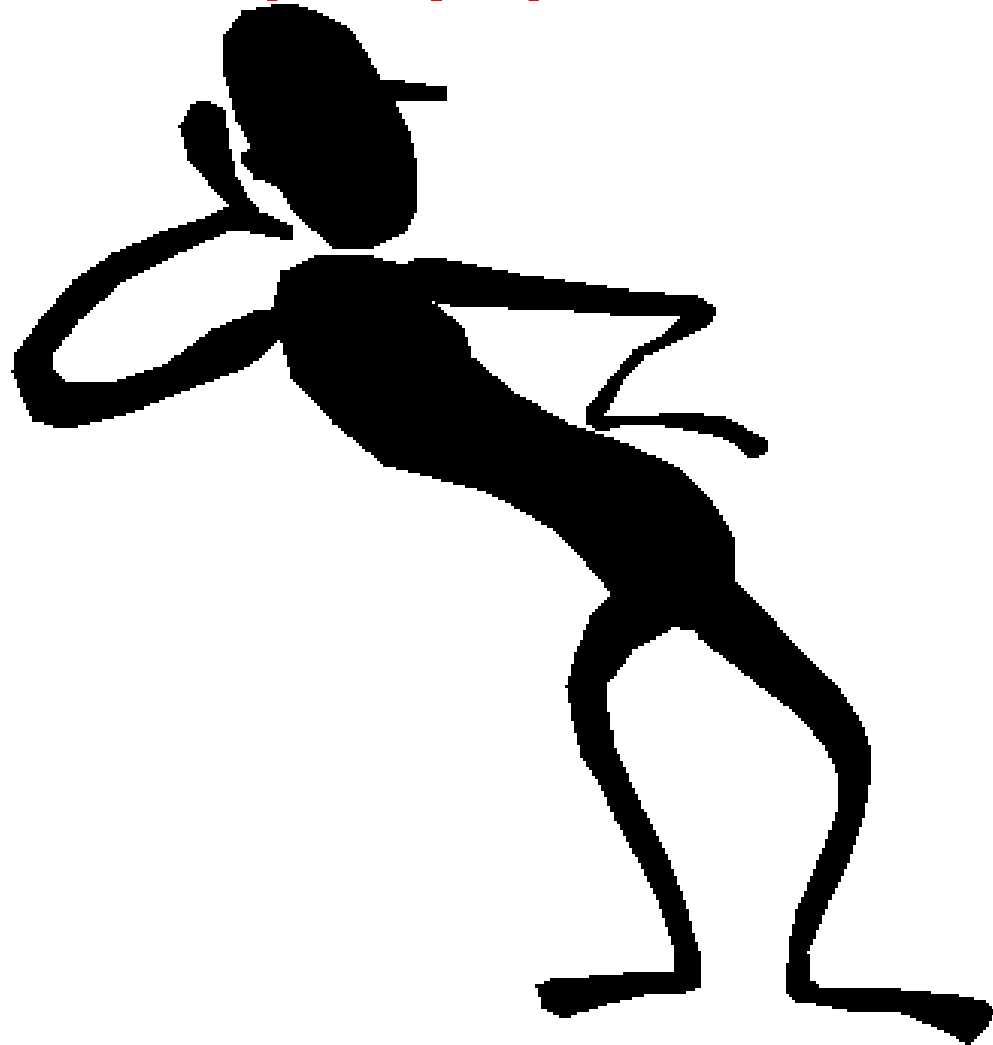


▶ הצעת החלטה בעניין הקליטה משקפת את ההסכמות שהושגו עם קבוצת הבן השני שבאות לאזן במידת מה עיוותים מסוימים בתקנון הקליטה ומתבסס על החלטות קודמות.

▶ אם בסופו של תהליך השיוך נאשר את השיוך הקנייני בחלופת האגודה נצטרך מימון לכל היחידות המתוכננות.

▶ קבלת החלטה עכשיו והודעה לרמ"י על כניסה להסדר הביניים תחזק את מעמדנו מול רמ"י גם אם יוחלט על ידי רמ"י לא להאריך את תוקפו לשנה נוספת או לבצע עוד שינויים בהסדר הביניים הקיים.

יש שאלות או התייחסויות
בנושא תקנון הקליטה?





כניסה להסכם הביניים הסבר קצר

- ▶ הסדר הביניים מאפשר קבלת היתרי בניה ובנייה בתקופת הביניים שעד ביצוע השיוך בפועל.
- ▶ הסדר הביניים הוא עד סוף 2018 ולא ברור אם יוארך בעוד שנה.
- ▶ הערכת התנועה היא שיוארך, אך גם אם לא, כניסה לתהליך מחזק את עמדת המיקוח של הקיבוצים שהתחילו את התהליך.
- ▶ על מנת לקבל היתרי בניה בהסדר הביניים יש להגיש לר.מ.י את החומר הנדרש לבקשה להיתרי בניה.
- ▶ הכניסה להסדר הביניים הנה בהתאם לחלופה הראשונה (סעיף 1 בהחלטת רמ"י) מתוך הנחה ותקווה שהקיבוץ יהיה בשל להגיש בקשה להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה עד למועד הקובע (ככל שיוארך), מבלי התחייבות של הקיבוץ לכך. (עמ' 2)



מה נדרש?

- ▶ התחייבות הקיבוץ להגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד מהמסלולים (אגודה / מגורים) עד למועד הקובע בהסדר הביניים (אם יוארך אז 31.12.19).
- ▶ על כל חבר חדש שרוצה היתר בניה - להפקיד 200 אלף ₪ ערבות בנקאית אשר תחולט אם החבר לא ישלם את התשלום שיידרש במועד שיקבע.
- ▶ הקיבוץ יפקיד ערבות בנקאית עד לגובה של 1 מיליון ₪ להסדרת השימושים הלא מוסדרים (אם לא יוסדרו השימושים עד למועד הקובע תחולט הערבות). **מצבנו טוב כיוון שכבר שילמנו את כל חוב העבר ונמצאים במתווה הסדרת השימושים העתידיים.**
- ▶ בקשה להיתרי בניה עם מפות של דגמי הבתים והמגרשים המבוקשים.



ניהול סיכונים

▶ הכניסה להסדר הביניים לפני קבלת החלטה על שיוך בחלופת

האגודה ולפני שרמ"י האריך את תוקף הסדר הביניים חושף:

▶ את הנקלטים:

▶ ההחלטה על כניסה להסדר הביניים בפני עצמה לא יוצרת שום סיכון, כל עוד לא מצטרפים באופן מעשי. טרם הארכת ההסדר לא קורה דבר לכן בהנחה שההצטרפות המעשית - ורק כך נפעל - היא רק אם יש אורכה של שנה.

▶ הסיכון היה ונותר החשיפה לתשלום מלוא דמי ההיוון כפי שהדבר הינו כל העת, כלומר אם בסוף תהליך השיוך החלטת חלופת האגודה לא תתקבל על ידי גח"א, הבונים חשופים לתשלום של 91% מערך הקרקע.

▶ את הקיבוץ: כנ"ל.

לוח זמנים משוער עד לגמר הפרויקט

תאריך יעד <u>משוער</u>	<u>אומדן</u> לו"ז צפוי	אבני דרך - (נתיבים קריטיים)
04/09/18		אישור מועצה
20-21/09/18	שלושה שבועות מאישור מועצה	אסיפה ואישור בקלפי
	מידית	הודעה לרמ"י ולרשם על החלטה להיכנס להסכם הביניים
15/10/18	שבועיים עד חודש	קביעת תור הנרשמים והגרלת מגרשים
15/01/19	שלושה - ארבעה חודשים	הכנת החומר להיתרי בנייה ע"י אדריכל בהתאם להגרלה ולדגמים שיבחרו ע"י המועמדים
01/01/19	עד ינואר - פברואר 2019	<u>הכרזת רמ"י על הארכת הסכם הביניים</u>
01/02/19	שבועיים - שלושה	הצטרפות והגשת בקשה להיתרי בנייה
01/04/19	חודשיים - ארבעה חודשים	קבלת היתרי בנייה
15/04/19	שבועיים - שלושה	חתימת חוזים וקבלה לחברות
יולי 2019	בשאיפה -	תחילת בנייה
יולי 2021	24 חודשים	אכלוס משוער

יש שאלות או התייחסויות?

