

צמיחה דמוגרפית מימוש שכונה ג' אוקטובר 2019

"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".

מטרת התהליך:

התנעה מחודשת של פרויקט שכונה ג' להמשך הצמיחה הדמוגרפית

מבנה הדיון:

- ❖ רקע וסקירה כללית של תהליכי קבלת ההחלטות - קליטה ושיוך.
- ❖ מצב הדיור בקיבוץ - שיקוף הצרכים ומשמעויות הנובעות מהמצב הנוכחי.
- ❖ פעולות נדרשות בתנאים שנוצרו, לשם מימוש הפרויקט.
- ❖ הגדלת חלקת המגורים – הסבר ומשמעויות לעת שיוך בכל חלופה.
- ❖ מנגנוני עזר למימוש ההחלטה בהתאם לחלופת שיוך שתיבחר בהמשך.
- ❖ שאלות ודיון – ללא החלטות.

סקירה:

נקודת מוצא ראשונה:

- קיבוץ גבעת חיים החליט לממש את החזון להמשך הצמיחה הדמוגרפית וקליטת הבנים באמצעות בניית שכונה ג', 60 יחד', במקביל לקידום השיוך הקנייני.
- בינוי 60 יח' דיור כמקשה אחת, על רקע אימוץ עקרוני של חלופת האגודה, ולפיה - נדרש לשייך את כל חלקת המגורים המתוכננת, אשר בחלופה זו אין לגודל החלקה השפעה. ובמיוחד מתוקף הסדר קליטת הבן הנוסף (בן שני).
- כלומר, פתיחת האפשרות לקלוט לקיבוץ גם בנים שניים.
- בקיץ 2018 לא אושרה הצעת ההחלטה המפורטת לחלופת האגודה, מה שהביא לעצירת תהליך השיוך הקנייני ועמו גם נעצרה התקדמות פרויקט שכונה ג' לצורך קליטת הבנים.

סקירה:

נקודת מוצא שניה:

- בעקבות העצירה החליטה האסיפה:
להפריד את תהליך הקליטה והבינוי, מתהליכי השיוך.
כלומר: להמשיך ולקדם את קליטת הבנים ופרויקט שכונה ג' תחת הסדר הביניים, וזאת, גם אם טרם הושלמו כלל החלטות השיוך.
- בהתאם, החלו פעולות אופרטיביות למימוש הפרויקט:
אושרו כללי הקליטה ונקבע סדר התור, נרשמו 99 בתי אב ל-60 מגרשי השכונה, הופקדו בטחונות כספיים, הוגרלו מגרשים, קודם הטיפול בהיתר הפיתוח, החל הטיפול בדגמי הבתים.

סקירה:

בשלב של צירוף נציגי הנקלטים למינהלת הבניה ועקב בחירת הנקלטים בהורה שישמש כנציג הנקלטים במינהלת, דבר שלא היה נהוג עד כה, ולצורך אשרור מחודש ובחינת מבנה המינהלת בכללותו - הושהו עבודת המינהלת וקידום הפרויקט. מבנה המינהלת נדון פעם נוספת ע"י ההנהלה והוטמעו בו שינויים. במקביל הוגש ע"י ההנהלה מתווה חדש לקידום החלטות השיוך, אשר אותו החליטה המועצה לקדם בשני שלבים:

הראשון – שינוי התקנון לצורך מעבר מחלופה 751.

השני – דיון ובחירה בין חלופות.

- השלב הראשון לשינוי התקנון לא אושר, ויש לגבש מתווה ולו"ז חדש להתקדמות.
- נערך כנס לנקלטים בו הם עודכנו במצב הדברים והוצג מבנה המינהלת המעודכן.

סקירה:

נקודת מוצא שלישית בה אנו מצויים כעת:

- על אף כי שינוי התקנון לעניין חלופת השיוך לא אושר, אך מתוך מחויבות לפעולות שבוצעו ביחס לשכונה עד כה, ולהחלטת האסיפה על הפרדת התלות בין קידום תהליכי הקליטה לקידום החלטות השיוך, החליטה ההנהלה כי חשוב להמשיך ולקדם את הפרויקט הקליטה והבינוי, ולשוב ולדון בחלופות השיוך בשלב מאוחר יותר (תחילת 2020 ואחרי קליטת הבנים).
- לצורך מימוש בניית השכונה בשלמותה נדרשת קבלת החלטה ביחס לגודל חלקת המגורים.
- הצעה זו מנסה להתמודד עם החלטות שיש לקבל כעת לצורך מימוש הקליטה ובינוי השכונה, ביחס להגדלת חלקת המגורים הנדרשת, אשר יתכן ותשפיע על תשלומי החברים הוותיקים לעת שיוך, במידה ותיבחר חלופת המגורים (1592).

ובינתיים - מה קורה במצב הדיור והקהילה

1. חלק ניכר מן המשפחות המיועדות להיקלט בפרויקט שכונה ג' מתגוררות כיום בדירות זמניות שלא מותאמות לסטאטוס המשפחתי ההולך ומתרחב.
2. משפחות נוספות ממתינות לקליטה ואינן מתגוררות בקיבוץ, או מתגוררות בדירות ההורים.
3. עקב התמשכות התהליכים גדלה התופעה של משפחות צעירות הן מהקיבוץ והן מחוצה לו הבונות קומות שניות מעל בתי ההורים, תופעה שתלך ותתעצם ככל שיעבור זמן ולא יקודם פרויקט הקליטה.
4. מתהווה "מסה" של תושבים (בנים) החיים בקיבוץ מעבר למצאי הדיור הקיים, שלא בדרך של בניית תוספת יחידות דיור ולא בדרך של קליטה.
5. מציאות זו יוצרת מורכבות חדשה ונוספת שיש לה השלכות על אופי וצביון הקהילה בהמשך הדרך בהיבטים שיש לתת עליהם את הדעת מבעוד מועד, לדוגמה:
 - ✓ היבטים משפטיים - מעמד זכויות התושבים כ"ישות משפטית" על כל המשתמע.
 - ✓ היבטים תכנוניים - שתי דירות/משפחות ביחד' אחת, חזות הישוב, היתרי בניה ועוד.
 - ✓ היבטים פיזיים תשתיתיים - קיבולת מבני ציבור וחינוך, כבישים שבילים וחניות.
6. פוטנציאל לסכסוכים עקב צפיפות וחיכוך יתר במרחב המגורים של המשפחות הוותיקות עם המשפחות הצעירות בקומות השניות.

מצב הדברים כרגע:

40 מתוך 60 מגרשי שכונה ג' אינם כלולים בחלקת המגורים:

- ❖ נמצאים בחשיפה לתשלום של 91% מערך הקרקע לעת שיוך.
- ❖ לא יכולים לקבל היתר בניה במסגרת הסדר הביניים.
- ❖ חייבים לחתום על הסכם הביניים כתנאי לקבלת היתר בניה (כולם).
- ❖ חייבים להיכלל בחלקת המגורים כתנאי לקבלת היתר בניה (כולם).

באם לא תאושר הגדלת חלקת המגורים לא ניתן להתקדם עם השכונה במלואה - 60 יח"ד. ויהיה צורך לדון ולגבש דרכי פעולה מחדש.

כל עוד אין החלטה על חלופת שיוך אחרת לא ניתן לקדם את הגשת תיק השיוך ברמ"י. תוקפו של הסדר הביניים הנוכחי כ"דד לין" להגשת תיק שיוך לאחר שנבחרה חלופה: דצמבר 2021. (שנתיים וחודשיים מהיום) .

התנאים לקליטה ובינוי השכונה, מטרות ההנהלה:

התנאים הנדרשים לבינוי 60 יח"ד:

- א. כל מגרשי השכונה כלולים בתוך חלקת המגורים, לכן נדרשת החלטה על הגדלתה.
- ב. כל נקלט חתום על הסדר הבינויים (כתנאי לקבלת היתר בניה).

מטרות הנהלת הקיבוץ:

- א. לקדם ההחלטה על הגדלת חלקת המגורים בכדי לממש את הפרויקט בשלמותו.
- ב. לקדם את תהליך הבחירה בין חלופות השיוך עם קבלת היתרי הבניה וקליטת הבנים.
- ג. להגיש תיק שיוך ברמ"י לפי חלופה שתיבחר במסגרת הזמן המוקצב בהסכם הבינויים.

חלקת המגורים - הסבר

תכנון – מסגרת גבולות התכנון למגורים בגח"א

- תמ"א 35 לוח 2 – 550 יחידות דיור לקיבוץ גבעת חיים איחוד.
- תב"ע 31/5 – תכנית תקפה לקיבוץ ובה 414 יחידות דיור מתוכננות.
- תב"ע חדשה לקיבוץ – תכנית בתהליך תכנון 136 יחידות כהשלמה ל 550.
- מסגרת התכנון מהווה בסיס ותנאי להיתרי בניה למגורים.
- חתימת רמ"י מהווה אחד התנאים לקבלת ההיתר בניה.

חלקת המגורים - הסבר

קניין – מסגרת החלטות רמ"י לבניה למגורים

- בקיבוץ משייך ניתן לקבל חתימת רמ"י רק בביצוע שיוך או במסגרת הסדר הביניים. גח"א מוגדר כקיבוץ משתנה שטרם ביצע שיוך.
- בהסדר הביניים התקף כיום ועד 31.12.2021 ניתן לקבל חתימת רמ"י רק במסגרת חלקת המגורים.
- בקיבוץ בו מספר בתי האב ביום הקובע גדול מ 150% מתקן הנחלות ניתן להגדיל את חלקת המגורים על פי נוסחה קבועה בהחלטת רמ"י 1411.
- בגבעת חיים איחוד 160 נחלות ו 277 בתי אב ביום הקובע.
- $160 * 1.5 = 240 < 277$
- יחידות דיור בהטבה נקבעות לפי מספר הנחלות (160) * 2.34 יח"ל לנחלה = 375 בגח"א

חלקת המגורים - הסבר

נוסחת רמ"י להגדרת חלקת המגורים

שיעור האכלוס = מספר בתי האב ביום 27.03.2007 מחולק בתקן הנחלות כפול 100.

150 = 150% אכלוס ביחס לתקן ביום 27.03.2007

160 = גודל יח"ד במ"ר קבוע בהחלטה 1464

• חישוב זכויות הבניה בגינם ניתן לשלם תשלום נדחה בהתאם לנתוני קיבוץ גח"א:

$$141.5 \text{ מ"ר} = 160 - \left(\frac{277}{160} * 100 - 150 \right) * 0.8$$

• חישוב גודל חלקת המגורים המקסימלי בגח"א:

• סה"כ מ"ר בניה בהטבה למגורים עבור שטח הקיבוץ (חלקת המגורים)

60,000 מ"ר = 375 יחידות בהטבה לפי נחלות * 160 מ"ר

$$424 \text{ יח"ד} = \frac{60,000 \text{ מ"ר}}{141.5 \text{ מ"ר}}$$

השוואת כמות מגרשים בהטבה בחלופת המגורים (בהטבה = 33%, ללא הטבה = 91%)

לאחר הגדלת חלקת המגורים

- גודל חלקת המגורים – 424
- קיים בחלקת המגורים – 355
- $424 - 355 = 69$
- נותר למימוש בהטבה – 69
- **שכונה ג' בהטבה – 60**
- שכונה ד' בהטבה – 9
- שכונה ד' לא בהטבה – 126

ללא הגדלת חלקת המגורים

- גודל חלקת המגורים – 375
- קיים בחלקת המגורים – 355
- $375 - 355 = 20$
- נותר למימוש בהטבה – 20
- **שכונה ג' בהטבה – 20**
- שכונה ג' לא בהטבה – 40 (כפוף לשיוך)
- שכונה ד' לא בהטבה – 136

על מי ואיך משפיעה הגדלת חלקת המגורים?

• רק אם תאומץ **חלופת המגורים** ויתבצע שיוך לפיה :

• חבר ותיק או יורש של חבר ותיק

• בנה או יבנה מעל 141.5 מ"ר

• **מה ההשפעה?**

• הקדמת תשלום של כ – 2400 שח למ"ר על הבניה שמעל 141.5 מ"ר ועד 160 מ"ר (הערכה לפי השומה המדגמית מ 9.2018)

• התשלום יבוצע במועד השיוך אם הזכויות נוצלו לפני השיוך או במועד קבלת ההיתר אם הזכויות ינוצלו לאחר השיוך.

במצב נוכחי – חלופה 751 :

בהחלטה 751 - אין השפעה על החברים מעצם הגדלת "חלקת המגורים", המגדירה את המגרשים בהטבה "בחלופת המגורים" שהיא החלטת שיוך שונה ומאוחרת יותר.

בהחלטה 751 אין מושג "חלקת מגורים". חבר ותיק משלם בהתאם לוותק שלו ביום הקובע וחבר חדש משלם 91% והמגבלה לשיוך ובניה היא מספר היחידות המותר בתב"ע לישוב כולו.

ב 751 חבר ותיק נהנה מההנחה בהתאם לוותק ומהאפשרות לדחיית תשלום של מלוא הסכום (מלבד המע"מ) רק עבור 160 מ"ר. אם בנה מעבר - יצטרך לשלם במועד השיוך ובשיעור 91% (ולא 33% כמו בחלופת המגורים).

מכאן, שהגדלת חלקת המגורים אינה משפיעה כלל על החברים הוותיקים אם יוחלט לשייך לפי 751 - הם ימשיכו להנות מדחיית תשלום עבור אותם 160 מ"ר.

הנושא נבדק משפטית עם שני גורמים העוסקים בתחום בנוסף לגורמים המלווים את גח"א בתחום.

דוגמא להמחשה

רלוונטי רק לחלופת המגורים

לאחר הגדלת חלקת המגורים	מצב נוכחי ללא הגדלת חלקת המגורים	
424	375	מספר מגרשים בהטבה (שיעור תשלום 33%)
כ- 141.5 מ"ר	160 מ"ר	זכויות בניה לותיקים בגינם ניתן לבצע תשלום נדחה למועד עסקה (רק בחלופת המגורים)
כ- 2400 ₪ למ"ר (בהתבסס על השומה המדגמית)	0	הקדמת תשלום למועד השיוך לבית אב ותיק שבנה מעל 141.5 מ"ר ועד 160 מ"ר
כ- 45000 ₪. (בהתבסס על השומה המדגמית)	0	סה"כ הקדמת תשלום מקסימלית במועד השיוך, לבית אב ותיק שבנה 160 מ"ר או יותר

סיכום השוואה

השפעות הגדלת חלקת המגורים בכל חלופה

חלופת המגורים	חלופת האגודה	החלטה 751	
מספר המגרשים בהטבה (33% במקום 91%) גדל בכ- 49 מגרשים	מספר המגרשים בהטבה (33% במקום 91%) גדל בכ- 49 מגרשים	אין השפעה כלל	מספר מגרשים בהטבה
חבר ותיק שבנה מעל 141.5 מ"ר, התשלום על החלק שבנה בין 141.5 עד ל- 160 מ"ר יוקדם למועד השיוך (אם יבנה לאחר השיוך ישלם במועד קבלת ההיתר)	אין שינוי	אין השפעה כלל	חבר ותיק – מועד התשלום
אין שינוי	אין שינוי	אין השפעה כלל	חבר חדש

מנגנון סיוע לחברים וותיקים הנדרשים להקדמת תשלום באם תיבחר חלופת המגורים

במידה ותיבחר חלופת המגורים, אשר בה הגדלת חלקת המגורים משפיעה על תשלומי הוותיקים, לוותיקים שיידרשו להקדים תשלום בגין החלק היחסי שבין המטרים הבנויים מ 141 מ"ר עד 160 מ"ר תועמד קרן סיוע ע"י הקיבוץ כחלק ממנגנוני הסיוע והקריטריונים שיוגשו לאישור והחלטה, כחלק מן ההיערכות ליישום השיוך בפועל.

המחשה על ציר זמן - תהליכי קבלת ההחלטות בניה, קליטה, שיוך

