

מדיניות צמ"ד עין המפרץ - הצעת החלטה

במסמך זה ננקטה לשון זכר לשם הנוחות בלבד והכוונה הינה תמיד ללשון זכר ונקבה יחד.

מבוא

קיבוץ עין המפרץ נמצא בשלב מתקדם של שיוך מגרשי המגורים לחברים ומספר יחידות הדיור המוקצה ליישוב, בהתאם למגבלות תמ"א 35 (ראה להלן) עומד בפני מיצוי. כעת, נדרש הקיבוץ לבחון ולגבש מדיניות ברורה וככל הניתן מוסכמת, של אסטרטגיית הצמיחה הדמוגרפית שלו, בתנאים החדשים. במסגרת התהליך, יש לשקול שיקולים דמוגרפיים, חברתיים, כלכליים ותכנוניים, ללמוד ולהבין את מדיניות מינהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל ולבסוף את המשמעויות של כל אחת מהחלופות העומדות על הפרק, תוך גיבוש תמונת עתיד רצויה. מסמך זה כולל המלצות המבוססות על ראייה רחבה ככל הניתן של השיקולים, החלופות והמשמעויות כאמור לעיל, במטרה לסייע לקיבוץ, מוסדותיו וחבריו, בניו ובנותיו, לגבש מדיניות צמיחה דמוגרפית ל- 15-20 השנים הקרובות, תוך הבנה שבמציאות המשתנה ללא הרף, יתכן ויהיו נסיבות שיחייבו עדכון ואולי אף שינוי של מדיניות זו.

חזון

עין המפרץ הינו קיבוץ רב דורי הממשיך לצמוח באופן המשמר את האופי הקיבוצי ומעודד את בניו ובנותיו להמשיך ולהיות חלק מהקהילה ולבנות בקיבוץ את ביתם. המשך הצמיחה והקצאת משאב הקרקע נעשית תוך מתן משקל לצרכים חברתיים ותכנוניים, כמו גם על בסיס עקרונות של צדק חלוקתי, מתן אפשרות לדור המשך לכמה שיותר משפחות חברים.

הגדרות

בן קיבוץ – בת או בן לחברי קיבוץ שהינם חברים, או שהיו חברים במועד הקובע לשיוך דירות והלכו לעולמם כחברי קיבוץ.

בן ראשון – בן קיבוץ שאין לו אח או אחות שהינם חברי קיבוץ. **בהתאם לתקנון הקליטה 2018**

לוח 2 – חלק מתמ"א 35 המסדיר את גדלי היישובים הכפריים. במסגרת לוח 2 נקבע גודל עין המפרץ ל 450 יחידות דיור קבע (כולל תוספת של 50 נוספות הנמצאות בתהליך אישור).

מגרשים מוטבים – מגרשים בדמי היוון מופחתים במסגרת שיוך מגרשי המגורים – 400 יח"ד.

משפחה / בית אב – משפחת חברי הקיבוץ המורכבת מיחיד או זוג.

צמ"ד – צמיחה דמוגרפית.

רמ"י – רשות מקרקעי ישראל.

שיוך דירות – שיוך מגרשי המגורים בהתאם להחלטות הקיבוץ.

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית המסדירה, בין השאר את גדלי היישובים הכפריים בישראל.

סיכום המלצות

1. **יעד הצמיחה של הקיבוץ יועמד על 100-150 יחידות נוספות** על אלה שמותר לקיבוץ לאכלס היום, ובסה"כ היעד הינו להגיע ל- 550-600 יחידות דיור מתוכננות בקיבוץ (מתוכן לפחות 450 מאוישות) בתוך 15-20 שנה.
2. **קצב הקליטה לבניה חדשה הנוהג היום, של 10-12 יחידות בשנתיים, יישמר** (עם אפשרות להגמשה מוגבלת כלפי מעלה).
3. **תישמר היצמדות עקרונית לסדר התור לבניה הקיים**, קרי, בן ראשון קודם לבן שני וכן הלאה ובנוסף:
 - א. **ייקבע תנאי מקדים של 10 שנות וותק לפחות, לאחד ההורים**, לפני הבשלת הזכות לקליטת בן לבניה חדשה.
 - ב. **בן ראשון, אשר לא זכה בשתי הגרלות מגרשים**, קרי, נשאר מחוץ לשני מחזורי קליטה, והינו בן 35 ומעלה, הוא יקבל קדימות על פני בנים ראשונים אחרים במחזור הקליטה הבא.
 - ג. **הגרלה** תבוצע רק במצב בו יש יותר מועמדים מאותה קבוצה (בנים ראשונים, בנים שניים וכן הלאה), מאשר מגרשים לבניה.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, **בכל הנוגע ל- 50 המגרשים המשלימים ל- 400 (קרי, מגרשים מוטבים), אשר נרכשו כבר ע"י הקיבוץ, תישמר הזכות לבניה לבנים ראשונים בלבד**, מבלי לפגוע בתנאי המקדים ובסדר התור הפנימי, וזאת בשל הרצון לאפשר לכמה שיותר משפחות להינות מההטבה הכלכלית הכרוכה בכך ברכישת מגרשי מוטב ("צדק חלוקתי"), ממגרש 401 ואילך, תישמר היצמדות לסדר התור כאמור בסעיף 3 לעיל. בניכוי החרגות שנקבעו בתקנון שיוך הדיירות.
5. **במקרים בהם למשפחה אין בן חבר הקיבוץ ואין בן שיהיה חבר הקיבוץ בעתיד** (בין אם כי אין בנים ובין אם כי הבנים מבוגרים וקבעו את מושבם במקום אחר), **יוכל נכד או בן משפחה אחר להיכנס לסדר התור לבניה, אחרי הבנים הראשונים** (בסטטוס זהה לבן שני למשפחה ובלבד שהחבר בגינו מוקנית הזכות לבניה, לא הלך לעולמו. למען הסר ספק, במקרה בו יש לחבר בנים מבוגרים שירצו בעתיד להיקלט לקיבוץ, הם לא יוכלו להיחשב כבנים ראשונים בשל קליטת הנכד או בן משפחה אחר).
6. **סדר התור כאמור בסעיף 3 לעיל יופעל ע"י הקיבוץ גם במקרים בהם יפעיל הקיבוץ את "זכות הסירוב" המוקנית לו ברכישת בתים העומדים למכירה ע"י חברים או יורשים.**
7. **מדיניות השתתפות הקיבוץ בעלות רכישת המגרשים מרמ"י תהיה כדלקמן** (העלות לא כולל תשתיות):
 - א. **בניה ב- 400 המגרשים הראשונים שנרכשו ע"י הקיבוץ**. נקבע כי בני קיבוץ שיבנו במגרשים אלה, ישלמו 140,000 ₪ למגרש (ממוצע עלות המגרשים).
 - ב. **מגרשים 401-450 – הקיבוץ ישתתף ב 140,000 ₪ למגרש, לבנים ראשונים בלבד**, כשאת יתרת עלות רכישת המגרשים ישלמו הנקלטים.
 - ג. **מגרשים 451 ואילך – המדיניות ביחס למגרשים אלה תידון בעתיד**, אם וכאשר יאושר לקיבוץ להתרחב מעבר ל 450 מגרשים.

8. **גיל המינימום לקליטה לחברות יועמד על 25.**
9. מענה לצורך **במגורים ארוכי טווח ללא בניה/רכישה של בית בקיבוץ:**
 - א. בהתאם לתקנון השיוך, ניתן יהיה **להשכיר בית חבר שנפטר, לאורך זמן, לבני קיבוץ בכפוף לאישור הקיבוץ.**
 - ב. **יתאפשרו מגורים לטווח ארוך ביחידה של עד 55 מטר שאינה לשיוך,** בכפוף לצרכים אחרים של הקיבוץ (הקצאת דירות לבעלי צרכים מיוחדים, לפרודים/גרופים, למי שנמצאים בתהליכי בניה ועוד).
 - ג. בכפוף להסדרה משפטית ניתן יהיה בעתיד אולי לפעול ל:
 - 1) **אפשרות מגורים ביחידת דיור במגרש ההורים, עם או בלי פיצול המגרש.**
 - 2) **בניה ע"י הקיבוץ של מתחם דיור** – לצורך הדוגמה של 8-16 יחידות בגודל 80 מ"ר כל אחת – המיועד להורים מבוגרים המעוניינים לפנות את ביתם עבור בניהם/בנותיהם ובני משפחתם. המתחם/מבנה יהיה בבעלות הקיבוץ ויושכר להורים ולא ייועד לשיוך.
10. בשלב זה, **קבלה לחברות תמשיך להיות מותנית בקניה/בניה/ירושה של בית בקיבוץ.** מדיניות זו תיבחן מחדש בעוד מספר שנים, כאשר תהיה בהירות משפטית באשר להשלכות, כולל בחינת האפשרות של קבלה לחברות של בני הקיבוץ המתגוררים בשכירות ארוכת טווח בקיבוץ. עם זאת, כמדיניות ומבלי לפגוע באמור לעיל, הקיבוץ יפעל מיידית למתן שירותים בתנאים הדומים לתנאים להם זכאים חברי קיבוץ, לבנים המתגוררים לטווח ארוך בקיבוץ.

המלצות אופרטיביות

1. להטמיע עקרונות אלה בהחלטות הקיבוץ, תקנונים ונהלים רלוונטיים.
2. להתחיל תכנון 100-150 יחידות נוספות מעבר ל 450. שיתוף גורמי חוץ רק לאחר אישור התב"ע ל 50 המגרשים הנוספים מעבר ל 400.
3. תכנון המגרשים הבאים צריך שייקח בחשבון את עלות המגרשים ואת מדיניות הציפוף של מדינת ישראל, כלומר, תכנון של בניה רוויה בסגנון כפרי, שתזיל את עלויות המגרשים והבניה לבני הקיבוץ ותאפשר מגוון ותמהיל מגורים עשיר יותר וכזה העונה על הצרכים.