

"דירות בקיבוצים"

הדרך להקמה
ותפעול של יחידות
קטנות



דירות בקיבוצים
יחידות דיור לקליטה בקיבוץ



דירות בקיבוצים

יחידות דיור לקליטה בקיבוץ

תמונת מצב בשטח

- לרוב הקיבוצים יש בתבע הגדרה שמאפשרת הקמה של יחידות קטנות בגודל 55 מ"ר.
- נכון להיום בכל הקיבוצים יש פעילות של השכרת דירות. הדירות המושכרות הינן מבנים שמיועדים לשיוך או דירות ישנות שנמצאות במתחם היחידות הקטנות.
- לחלק מהקיבוצים יש הגדרה שמגבילה את הבניה החדשה בתחום היחידות הקטנות על בסיס מבנים קיימים. לרוב הקיבוצים אין את המגבלה הזאת.

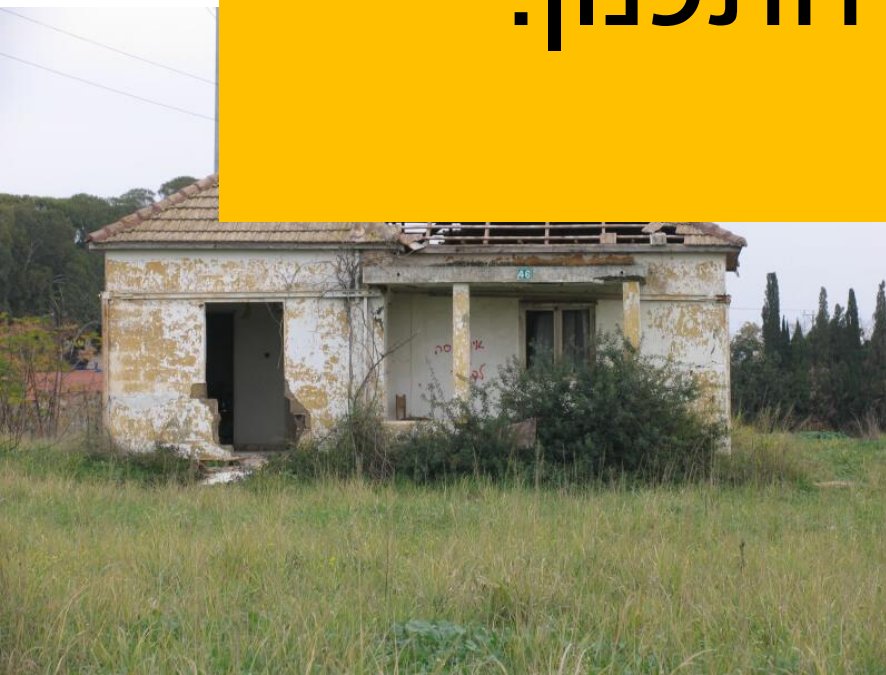


מצב בשטח

• המאפיינים של השטח שמוגדר ליחידות קטנות:

**בניית יחידות קטנות חדשות הינו מהלך בכיוון
הנכון מבחינת המגמות ברשויות התכנון:
ציפוף – פינוי בינוי**

2. ניצול לא מיטבי של השטח מבחינת צפיפות מבנים.





דירות בקיבוצים

יחידות דיור לקליטה בקיבוץ

מודל משקי הקיבוצים

מתוך אסטרטגיית משקי הקיבוצים – "....מתן מענה לצרכים של קיבוצים בהם יש צורך בפעילות בבעלות קיבוצית על מנת לתת מענה מיטבי...."

1. הנדסה – ניהול התכנון והביצוע ע"י בית בקיבוץ.
2. מימון – העמדת מימון בנקאי למלוא ההשקעה. מימון גמיש, החזר מתוך שכר הדירה.
3. השכרת הדירות – ניהול מבוזר של השכרת הדירות כך שנותן מענה לשני וקטורים – 1) מיצוי הפוטנציאל הכלכלי (2) הבטחת צרכי הקיבוץ להעדפה למשפחות שמיועדות לקליטה בקיבוץ.





דירות בקיבוצים
יחידות דיור לקליטה בקיבוץ

עקרונות המודל - המשך

- שותפות עם הקיבוץ - מבחינתנו מחוייב לצורך הצלחת המיזם
- המענה הינו בחבילה כוללת ללא השקעה כספית של הקיבוץ לאורך הפרויקט.
- אחרי כ 20 שנה הקיבוץ נשאר עם הנכס במלואו.
- המבנה המשפטי מאפשר התקדמות בתנאי אי ודאות כך שטרם המעבר לשלב הביצוע כל אחד מהצדדים יכול לבחון מחדש את הכדאיות הכלכלית.



דירות בקיבוצים

יחידות דיור לקליטה בקיבוץ

רשות מקרקעי ישראל – אי ודאות

הנחות עבודה :

1. ללא הפעלת לחץ מהשטח על מתן מענה לא יוצר מענה מסודר.
2. הלחץ מהשטח צריך להגיע באמצעות פניות לקבלת היתר מעשי ולא בקשות לפרה רולינג.
3. יש סיכוי סביר שהמענה הסדור יגובש מתוך המציאות בשטח שתוצר בעקבות מקרים פרטניים שיקבלו היתרים\פסיקה משפטית\דיון בוועדות ערעור\שמאות נגדית.
4. הניסיון מהעבר מלמד שהראשונים לקבל היתרים יקבלו תנאים טובים יותר מאשר לאחר שהמנהל מגבש הנחיות סדורות באמצעות החלטות.

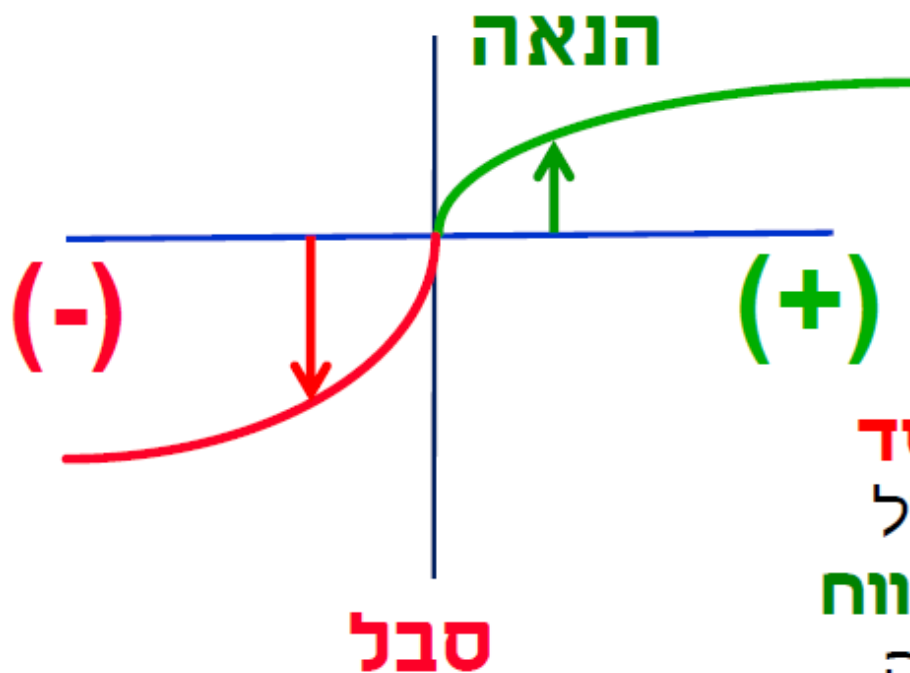




קבלת החלטות בתנאי אי ודאות

(3) דחיית הפסד – הטיית השלילות

התנגדות
לשינויים
והיצמדות
למצב הקיים
(סטטוס קוו).



קושי
במשא
ומתן

הסבל מהפסד
(כישלון) כפול
מההנאה מרווח
(הצלחה) זרה.



סיכום

1. הצורך קיים בקיבוצים רבים
2. משקי הקיבוצים מחוייבת לנסות לפרוץ את הדרך.
3. המודל המוצע –
 - 1) ללא הון עצמי.
 - 2) החזר מתוך שכר הדירה.
4. שיתוף פעולה בין משקי הקיבוצים לקיבוץ - משקי הקיבוצים שותף מיטבי לסוג כזה של פרויקטים.
5. עדיין אין "פתרון ביי"ס" מול ועדה מקומית/רשות מקרקעי ישראל





**תודה על
ההקשבה**



**שאלות?
פגישה בקיבוץ**