

# שיוך דיירות - תוכנית עבודה

12.5.2022 - וועד ההנהלה

## נתונים עיקריים

- ▶ משפחות זכאיות שיוך כ - 604 (בהתאם לנתונים בתוכנית האב).
- ▶ דירות קבע כ - 370, הערכה של עוד כ - 120 יח"ד בדירות מעבר (בהתאם לנתונים בתוכנית האב).
- ▶ מספר יחידות דיור בהתאם לתמ"א 35, 700 יח"ד.
- ▶ זכויות בניה למגורים כ - 17,000 מ"ר.
- ▶ חלק מהדירות במצב תחזוקה בעייתי (ע"ע הדוחות שנערכו ב - 2011 וב - 2019)

## מסקנות

- ▶ ליגור עודף התחייבויות על נכסים בנושא הדיור.
- ▶ ליגור יש מספיק זכויות בניה לצורך השיוך ויותר מזה.
- ▶ ניתן לתכנן את הפרצלציה (תב"ע) בסמכות מקומית.
- ▶ **נושא הדיור הוא אחד הנושאים הרגישים ביותר ביגור היום.**

## דרך העבודה

- ▶ המסע לשיוך הדירות ארוך מאוד, מורכב וקשה, ברמה האישית והקיבוצית... בקצה הדרך מצפה לכל משפחה רכוש שערכו גבוה.
- ▶ מורכבות התהליך מחייבת אותנו "לפרק" אותו לפרקי משנה, כדי למקד את המאמץ באופן אפקטיבי.

## פרק ראשון

**סימון דירה ו/או מגרש מתוכנן לכל משפחה.  
דירה אותה תשייך בהמשך התהליך.**

# החלטות מקדימות

- ▶ החלטה הקובעת מהו היום הקובע, מה ההבדל בין הים הקובע של רמ"י, ליום הקובע של הקיבוץ ומה הזכאות לכל משפחה הנובעת מכך.
- ▶ החלטות על תקופת הביניים, מהיום ועד השלמת תהליך השיוך בנושאים כגון - קיום מגרשים, חברים בחופשה מיוחדת, גרושים; עוזבים; סיעודיים שנכנסים לדירות מיוחדות; נפטרים, איחודי דירות ועוד. מה קורה עם הקליטה ועוד.
- ▶ הגדרת גודל מגרש לשיוך זכויות הבנייה לשיוך. ההגדרה תכלול גם התייחסות לנושאים כגון קווי בנין, חצר, מחסן, חנייה ועוד.

# מסלולי התקדמות - תכנון הפרצלציה

- ▶ שלב ראשון - בחירת הצוותים המקצועיים וחלוקה לשני מסלולי עבודה משיקים.
- ▶ מסלול סימון דירות מעבר לדירות קבע כולל - קביעת שכונות מתאימות לשיוך, בחינה של כל מגרש בהתאם להחלטה על מה היא דירה לשיוך, חלוקה של המבנה/מגרש לדירות.
- ▶ מסלול תב"ע מקומית הכוללת פרצלציה כולל - הכנת תוכנית ראשונית, עיבוד התוכנית עם צוות התכנון המקומי, הצגה לציבור, דיון פרטני עם כל משפחה על הדירה שלה, אישור התוכנית באסיפה.

# מסלולי התקדמות - תכנון פרויקטים נוספים

- ▶ קידום תוכנית האב ולאחר מכן תב"ע.
- ▶ יצירת פתרונות זמניים לדיור.
- ▶ קידום תכנון ולאחר מכן בניה ואכלוס של השכונות החדשות.
- ▶ אין בסדר זה החלטה על סדר עדיפות בפרויקטים.



# מסלול התקדמות - קבלת החלטות

1. מנגנון יישוב מחלוקות על מגורים, וותק, שמאות וגבולות המגרשים.
2. סדר סימון הדירות לחברים הגרים בדירות מעבר וליורשים הכולל את הנושאים הבאים:
  - מנגנון הוותק מועד תחילת וסיום צבירת הוותק והתאמתו למצב הקיים.
  - קביעת סדר הבחירה והתנאים לקבלת דירה לשיוך למי שאין דירת קבע.
  - סדר העדיפות בבחירת הדירות ע"י היורשים
  - מנגנון פדיון זכויות השיוך (יורשים).
  - שיבוץ דירות בריאות ובעצ"מ.
  - שיבוץ דירות לגרושות וגרושים.

## מסלול התקדמות - קבלת החלטות (המשך)

▶ מנגנון אישור הפרצלציה ברמת הדירה/מגרש משותף והקיבוץ.

▶ יישום של ההחלטה על מנגנון פדיון יורשים.

▶ ארגון הקליטה מחדש.

▶ **הבשלת שני המסלולים ביחד תאפשר לנו את השגת המטרה**

**של סימון דירה או מגרש לכל משפחה.**

# טבלת זרימה תהליך השיוך פרק ראשון



## מסלולים משניים

▶ **מסלול העברת האחריות על הדירות לחברים** בהיבט של אחזקת הדירות.

▶ **מסלול בניית מסד נתונים** - יאפשר לנו יצירת תמונת מצב מדויקת של רשימות הזכאיים לשיוך, הוותק שלהם, לאיזו קבוצה הם שייכים ביחס להחלטות רמ"י, דירות המגורים שלהם ומצבן הפיזי. ביחד עם זה נבהיר את תמונת המצב הפיזי והתכנוני של כל דירה וכל שכונה.

# שיטת העבודה

▶ שיוך הדירות כולל כל הנושאים הקשורים לדירות צריך להיות מנוהל משולחן אחד שיראה את התמונה הגדולה וביחד עם זה יוכל לטפל במכלול הפרטים שיאפשרו את קידום התהליך כולו. מודל העבודה:

▶ **ארבעה שולחנות המקצועיים:**

▶ **שולחן התכנון הפיזי** - תפקידו להוביל את כל הפרויקטים התכנוניים, כפי שהצגנו בשקפים הקודמים.

▶ **השולחן המשפטי** - תפקידו להכין לדיון את כל הצעות ההחלטה ולהוביל את כל המהלך בראיה המשפטית.

## שיטת העבודה (המשך)

- ▶ **שולחן הפרטת הדיור ושיבוץ הדירות** - תפקידו לנהל את שיבוץ דירות המעבר, מהלך פדיון היורשים והעברת האחריות על דירות החברים.
- ▶ **שולחן המיסוי** - תפקידו לטפל בכל היבטי המיסוי העולים בתהליך.
- ▶ **צוות שיוך הדירות** - הוא הצוות שינהל, יתכלל את כל הנושאים ויביא את ההחלטות לאסיפה. את הצוות הזה יש לחזק באופן משמעותי.
- ▶ **האחריות לניהול כל הפרויקט כולל צוותי המשנה** - פרויקטור השיוך

## סיכום

- ▶ מהלך שיוך הדירות ביגור סבוך ומורכב, תמונת המצב אינה בהירה מספיק. על כן תוכנית זו מעלה בעיקר את הבעיות והנקודות המרכזיות לטיפול.
- ▶ תוכנית עבודה מפורטת לפי המסלולים השונים תוצג לצוות השיוך בהמשך.
- ▶ על מנת שנוכל להוביל את שיוך הדירות בקצב סביר יש צורך בהתגייסות של כל המערכת לקידום התהליך. בהמשך יהיה צורך לחבר גם את החברים. התגייסות זו היא תנאי מתלה להתקדמות התהליך.