



התנעת הקליטה לאור התקדמות השיוך

קיבוץ יגור

אוגוסט 2025

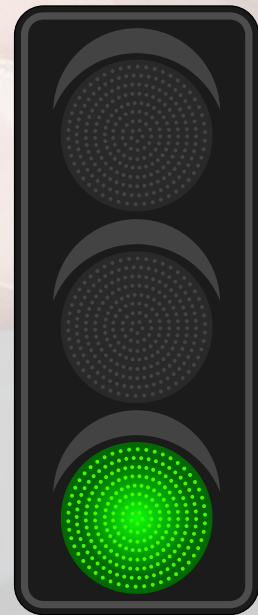
קליטה עתידית

במהלך ולאחר השיוך



שיוך וקליטה עתידית

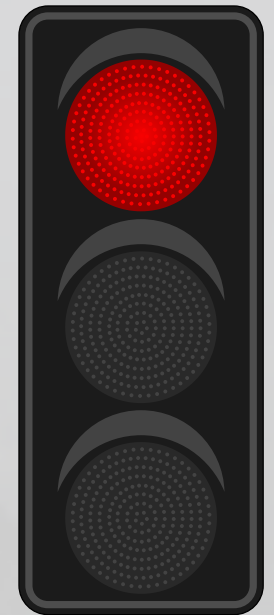
חשוב להתניע
נעת את
הקליטה



משוידאנו שיש מגרשים
לכל הזכאים הנוכחיים
(כולל מגרשים ריקים
למעוניינים בבנייה חדשה)



בהחלטת
הזיקה עצרנו
את תהליך
הקליטה



קליטה - חלוקת תפקידים

צוות שיוך



מסמן את המגרשים
והדירות לקליטה

צוות קליטה וועד ההנהלה



החלטות הקשורות בקליטה:
כיצד קולטים, מה התנאים לקליטה, סדר
העדיפות לקליטה, הכנת הסכם קליטה ועוד

שתי הסוגיות להחלטת האספה

הגדלת „חלקת המגורים”

הגדלת מספר יחידות הדיור המוטבות למקסימום האפשרי,
כדי לאפשר לכמה שיותר בנים להיקלט במחיר קרקע מופחת



אופן סימון המגרשים לנקלטים

האם הנקלטים החדשים ייכנסו בסוף סדר הקליטה של כלל הקיבוץ
או במתחם נפרד, שייועד לבניה חדשה לנקלטים בלבד





החלטה 1 - הגדלת חלקת המגורים

הגדלת חלקת המגורים

המטרה היא לאפשר להרבה יותר משפחות להיקלט
במחיר קרקע מופחת,

אנו שואפים להגדיל את מספר יחידות הדיור
המוטבות של יגור.

הגדלת חלקת המגורים

חלקת המגורים:

מספר המגרשים בקיבוץ אשר זוכים להטבת תשלום 33% מערך הקרקע

המטרה הגדולה:

לאפשר לכמה שיותר משפחות לשייך מגרש בתשלום מוטב

הדרך לעשות זאת: הגדלת חלקת המגורים

בהחלטת רמ"י יש אפשרות להגדיל את מספר המגרשים בחלקת המגורים,
אל מול צמצום זכויות הבניה המוטבות למגרש

המשמעות אצלנו: תוספת של כ 81 יחידות דיור נוספות במחיר 33% מערך הקרקע (במקום 91%)

הגדלת חלקת המגורים

הקטנת זכויות הבניה המוטבות למגרש

- המהלך משפיע תזרימית בלבד ורק על ותיקים שביתם הנוכחי גדול מזכויות הבניה המוטבות למגרש.
- ההשפעה היא שבכך שאינם יכולים לדחות את התשלום עבור החלק הבנוי בפועל מעל לזכויות המוטבות
- חברים חדשים אדישים לשינוי משום שהם משלמים את מלוא זכויות הבניה במועד השיוך

בנתוני יגור:

1. כיום זכויות הבניה המוטבות למגרש הן 134 מ"ר (כלומר: חבר ותיק שביתו הנוכחי גדול מ 134 מ"ר, אינו יכול לדחות את חלק התשלום בגין הזכויות שמעל 134 מ"ר ועד לגודל הבית בפועל.
2. הגדלת חלקת המגורים, כרוכה בהקטנת זכויות הבניה המוטבות למגרש ל - 120 מ"ר
3. המשמעות היא שהאמור בסעיף 1' יחול החל מ 120 מ"ר - ועד לגודל הבית בפועל

הצעת ההחלטה של צוות השיוך

להגדלת חלקת המגורים

במקום:

700

מגרשים

עם 134 מ"ר זכויות
בניה מוטבות למגרש

להגדיל ל:

*781

מגרשים

עם 120 מ"ר זכויות
בניה מוטבות למגרש

יהיו לנו

*81 מגרשים ניתן יהיה לתכנן רק בעתיד ועדיין אין ניסיון במהלך מסוג זה. עם זאת, המהלך מתכתב עם כיווני הפעולה של המדינה, שכבר מקדמת בפועל שינויי רגולציה שיאפשרו יותר מגרשים ובצפיפות גבוהה יותר

הצעת ועד ההנהלה וצוות השיוך לאספה

“

לאשר* את הגדלת חלקת המגורים

**ובכך להגדיל את מספר המגרשים הכלולים
בחלקת המגורים ל 781 מגרשים.**

***נוסח הצעת ההחלטה המשפטי מובא בנפרד**

”



החלטה 2: חלופות לסימון מגרשים לנקלטים

מגרשים וזכאים - סטטוס נוכחי

דירות מתוכננות + מיצוי שטחי המגורים

מכסת מגרשים

700

דירות קיימות ומתוכננות

דירות קיימות: 607
מיצוי בשטח הקיבוץ: 41

648

זכאים לשיוך כיום

משפחות זכאיות: 622
שמורים לתלויים בחבר: 13

635

מגרשים וזכאים - סטטוס נוכחי

דירות מתוכננות + מיצוי שטחי המגורים

מכסת מגרשים

700

דירות קיימות

648

זכאים לשיוך כיום

635

כעת אפשר לחדש את הקליטה

שכונה נפרדת לבניה של נקלטים חדשים

משמעות חלופה זו:

- במתחמים אלה יסומנו דירות רק נקלטים חדשים
- חברי הקיבוץ הוותיקים והיורשים לא יוכלו לסמן מגרש לשיוך במתחמים אלה
- הקטנת מגוון האפשרויות לנקלטים (יכול להיות יתרון או חסרון)

חסרונות

- כל השכונה בגילאים דומים - חסרון בטווח הארוך
- קליטה מבודדת בתוך עצמה ומופרדת מהקיבוץ.

יתרונות

- חשוב לקדם את הקליטה למניעת התנוונות הקיבוץ (תקועה מ 2022)
- ניתן לגדר את עלויות הבניה באופן מדויק יותר
- ניתן להתניע את תהליך הקליטה מהר יחסית
- כל השכונה בגילאים דומים: יתרון בטווח הקצר

חלופה ב - קליטת הנקלטים בהתאם למצאי הדיור הקיים

משמעות חלופה זו:

- הנקלטים יהיו קבוצה 8 בסדר הסימון (לאחר החברים הזכאים והיורשים)
- לבחירתם יעמדו חלופות דיור ממגוון סוגים ועלויות (דירות קיימות ומתחמי בניה חדשה בתוך שטח הקיבוץ)
- בתי אב קיימים יהיו זכאים לבחור מגרש לא מבונה, תוך התחייבות לבנות עליו את ביתם

חסרונות

- תהליך הסימון דורש הידברות ועל כן הוא תהליך ארוך
- יוצר תלות בין קצב הסימון לקצב הקליטה
- קושי להחרגת עלות תשתיות מלאה בגבייה מהנקלטים. לכן, ההחלטה על תשלום התשתיות תתקבל באסיפה

יתרונות

- החברים הזכאים לפי החלטת סימון הדירות יבחרו ראשוניים
- מתחם מעורב נקלטים וחברים הוא בעל יתרונות חברתיים
- ההצעה תואמת את הסדר סימון הדירות
- חלק מהיורשים יעבירו זכויות וייצרו מהלך נוסף של קליטה
- המהלך ייצור דירות/מגרשים לנקלטים מוקדם מהצפוי

נקודות נוספות - רלוונטיות לשתי החלופות

לוח הזמנים לפיתוח שכונה חדשה הוא דומה

אין הבדל בין שכונה לנקלטים או לחברים

אישור התב"ע

בשלב הזה אנחנו יכולים לאשר תב"ע של כ - 700 יח"ד. המשך תכנון היחידות המוטבות יהיה בתב"ע חדשה

החלטות יגור בנושא קליטה הן בלו"ז שאינו משיק ללו"ז שיוך הדירות

בהמשך הדרך, תהיה ביגור רק בניה צפופה

**בשתי החלופות ניתן יהיה לאפשר בניה לחברים זכאיים במגרשים
הנמצאים בתוכנית המיצוי או במגרשים שיתפנו**

הצעת ועד ההנהלה וצוות השיוך לאספה

בחירה בין שתי החלופות:

“

נקלטים חדשים ייכנסו לסדר
הסימון של הקיבוץ ויקלטו
במתחמים לבניה שיוספו בשטח
הקיבוץ ובמצאי הדיור הקיים

”

“

קידום תכנון של מתחמים לבניה
עבור נקלטים

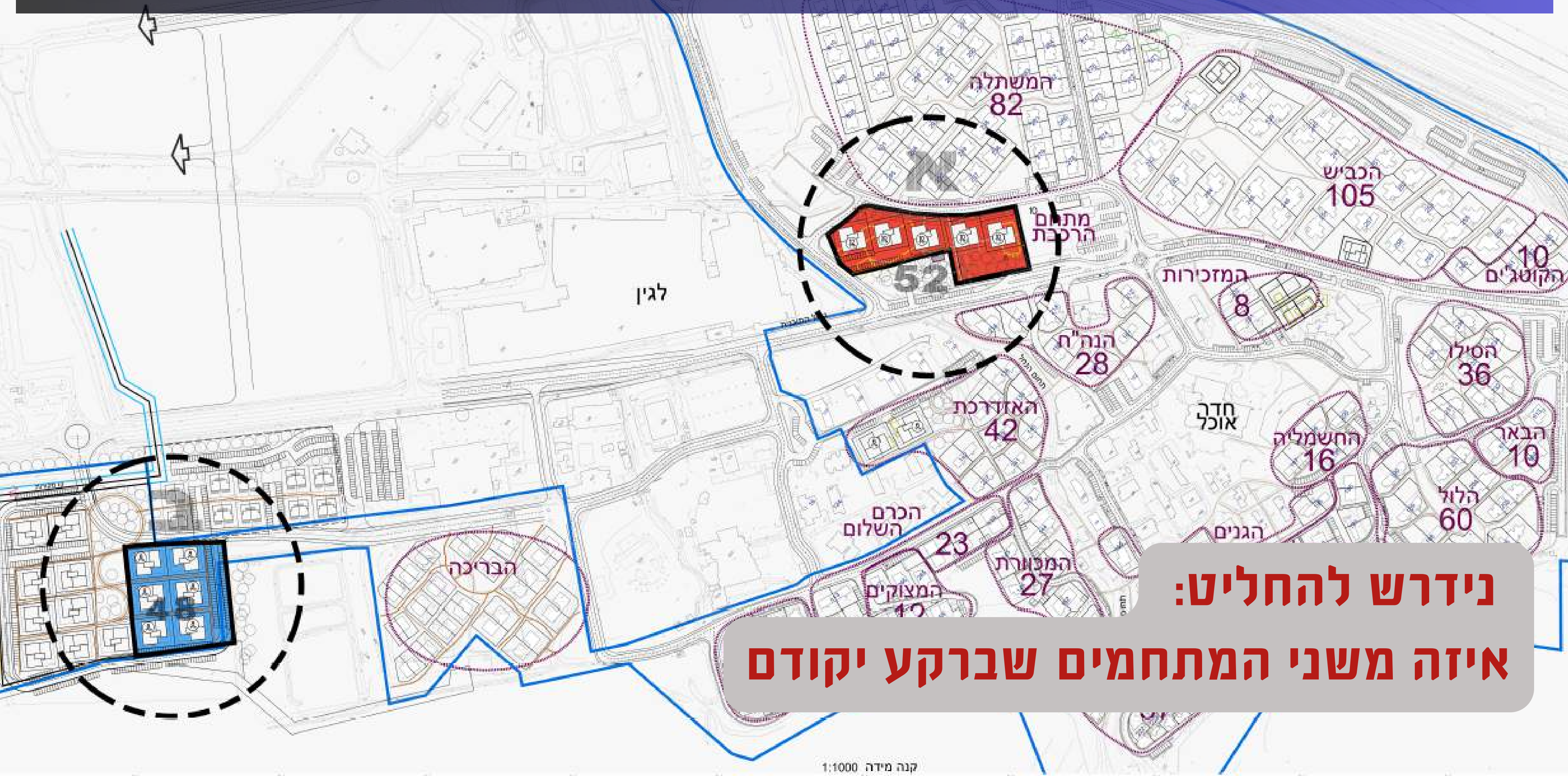
”

*נוסח הצעת ההחלטה המשפטי מובא בנפרד

החלטות נדרשות בהמשך



במידה ויוחלט על מתחם לנקלטים חדשים



נידרש להחליט:

איזה משני המתחמים שברקע יקודם

תודה על ההקשבה

