

נובמבר 2015

בנייה וגידול טבעי

הזיקה בין בנייה לצמיחה דמוגרפית

סביב בעיית הקפאת הבנייה ומגבלת יחידות הדיור

כנס הנהגות- פאנל צמיחה
דמוגרפית



פתיחה

- הדילמה שהונחה על שולחן הפנליסטים עוסקת בשאלת הצמיחה הדמוגרפית לאור הקפאת היתרי הבנייה.
- הצגת הדברים, כאילו מדובר בהקפאה חוטאת למציאות.
- בפועל יש כאן שינוי (חריף למדי), של כללי המשחק במובן זה, שהמינהל פועל היום כגורם ריבוני שמבקש לבצע את ההחלטות שהוא עצמו קיבל.
- לכן צריך לדייק- אין הקפאת בנייה אלא יש תנאים חדשים להתייחסות.



רקע

- לפני 15 שנה התנועה הקיבוצית היתה בשפל שאין דוגמתו.
- מהלכי הצמיחה וההתחדשות נעשו כשהאמירה היא "החבר במרכז".
- שיוך הדירות שימש כאמצעי לשרת שלוש מטרות מרכזיות, שהיוו בעצם בסיס החזון המעשי של הקיבוץ המתחדש:
 - ביטחון אישי לחבר [לרבות הורשה].
 - צמיחה דמוגרפית.
- תכנון מחדש של שטח המחנה



מקום שיוך הדירות בתהליך השינוי

- שיוך הדירות לחברים- הוותיקים קודם כל- שימש כאבן הראשה שעליה נשען כל בניין הקיבוץ המתחדש, מתוך ההבנה שזכויות ברורות וחזקות לחברים הן שיביאו שינוי בביטחון העצמי של החברים- לטובה, ישיבו לחבר את חופש הבחירה ויהפכו את הקיבוץ למקום שחיים בו משום שרוצים בכך ולא משום שנתקענו.
- חברי קיבוץ וותיקים, בהמוניהם- קיבוצים וחברים- הצביעו והתקדמו בתהליכי השינוי על בסיס הידיעה שאל מול מרכיב אי- הוודאות שבמעבר למודל רשת ביטחון עומדת דירתם, להם ולירשיהם אחריהם.



מה קורה לנו כיום

- שיוך הדירות לחברים- הוותיקים קודם כל- שימש כאבן הראשה שעליה נשען כל בניין הקיבוץ המתחדש, מתוך ההבנה שזכויות ברורות וחזקות לחברים הן שיביאו שינוי בביטחון העצמי של החברים- לטובה, ישיבו לחבר את חופש הבחירה ויהפכו את הקיבוץ למקום שחיים בו משום שרוצים בכך ולא משום שנתקענו.
- חברי קיבוץ וותיקים, בהמוניהם- קיבוצים וחברים- הצביעו והתקדמו בתהליכי השינוי על בסיס הידיעה שאל מול מרכיב אי- הוודאות שבמעבר למודל רשת ביטחון עומדת דירתם, להם ולירשיהם אחריהם.



תופעות לוואי לאי קיום התחייבויותינו

- לנהוג בנפטרים ובמבוגרים- שאו שאינם יכולים להגן על עצמם ושהם מפחדים לעשות כך, זו התנהגות לא ראויה, וכשזה קורה אין מה להתפלא שהיורשים בועטים.
- אין אפשרות בכלל שנוכל להתפתח ולהתחדש כחברה אם נתכחש כך להתחייבותנו להורים ולסבים שלנו.
- -ולכן יש להסתייג מאוד ובפומבי מהקמפיינים שמתרחשים סביבנו ולפיהם אי אפשר "להסתדר" עם היורשים ולכן לא צריך להתקדם בשיוך.
- ההפך הוא הנכון. היורשים, לרוב משתפים פעולה באופן הוגן ומכובד. יש, מאידך, קיבוצים שמנסים לנשל אותם מזכויותיהם, אם כך- מה הפלא שהם בועטים.



איך נסתכל במצב ומה נדרש

- לכן הצגת סוגיית הצמיחה הדמוגרפית כבעיית סירוב לתת היתרים ללא הקונטקסט של השיוך היא התבוננות לא נכונה במציאות .
- מה עלינו לעשות אם כן:
 - קודם כל לדבר. ביננו.
 - שנית לעמוד בהתחייבותנו.
 - בהמשך להיערך למצב החדש הקיים.
- ולכן בראש ובראשונה צריך להשלים ההתחייבויות לחברים הותיקים, לרבות הנפטרים.
- בכך נשיג 2 מטרות:
- (1) נסדיר את שיוך הדירות ונפעיל אותו.
- (2) נפתח עוד ערוץ לצמיחה דמוגרפית דרך מימוש דירות יורשים



ההערכות לקליטה

- הבה נודה על האמת- הטיפול בעניין מצד הקיבוצים לא מספיק נחוש.
- גם בפריפרייה יש מלאי מגרשים אבל הקליטה מגממת ובמרכז אין באמת מלאי מגרשים מוכנים ומזומנים ובכל רחבי הארץ אין אלא בשוליים בלבד בעיית מגבלת מגרשים ויחידות דיור ולכן, בואו נתחיל מזה. חייבים להשקיע בתכנון ולקדם תכנון.



מצב היחסים- תנועה- אזור- קיבוץ-

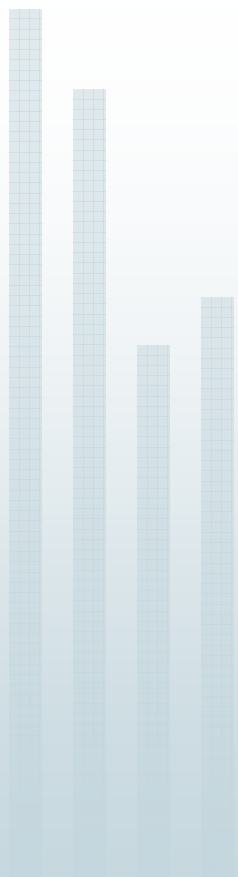
חבר

- בסופו של דבר- על אף כל המערכות הכלליות- תנועה, מועצות אזוריות וכן הלאה, אין טיפול אחיד, שיטתי, מכוון מטרה.
- כל קיבוץ לבדו. במצב כזה, רוב הקיבוצים מפחדים לזוז.
- ואכן יש עבודה ענקית- לקדם שיוך, לשכלל שינוי, להסכים על קליטה ולייצר את "החלופה" המתאימה לכל קיבוץ- כולל זכויות החברים הוותיקים .



לסיכום

- כרגיל, המינהל איננו הבעיה וגם איננו הפתרון.
- היכולת- או יותר נכון לומר- הקושי בקבלת החלטות וביצוען זו הבעיה.
- נדרש לשוב ולהקים גוף מטה תכליתי שיוביל מהלכים אלו.
- וכל קיבוץ חייב, פשוט חייב לגבש לעצמו תפישת עולם/ חזון מעשי ולדבוק בו במשימתו.



תודה על ההקשבה !

צפריר בן אור, משרד עו"ד - 077-5377010 - office@benor-law.co.il