

# "תכנית מגירה" להסדרת הנחלה במושב

והתכנוניים, אשר נכון שייעשו מבעוד מועד ע"י איש מקצוע בתחום ובשיתוף מלא של בעלי הנחלה ורצונותיהם.

קידום "תכנית מגירה" לנחלה יעודד את בעלי הנחלות לפעול ולקבל החלטות, במטרה לתכנן את השינויים הבאים ולממש את הפוטנציאל של הנחלה. איך מתחילים?

למתעניינים בהתמודדות עם אתגרי התכנון והבית השלישי בנחלות במושבים והסדרות במשק, קבוצת הפייסבוק שפתחתי בנושא צוברת תאוצה ועולים בה תכנים מקוריים והסברים כיצד לפעול. מוזמנים להצטרף למאות החברים שכבר בפנים. להלן קישור לקבוצה:

<https://www.facebook.com/groups/395160161721345/?ref=share>

**אדריכל טל גזית הינו בוגר הפקולטה לאדריכלות ובינוי ערים בטכניון (2009), שותף במשרד אדריכלים מומחה לשימור מבנים, אמנון בר אור - טל גזית אדריכלים, עוסק בתכנון והסדרת נחלות במושבים ופעיל בנושאים תכנוניים בתחומי המועצה האזורית חוף השרון.**

ה-2.5 ד' או 3 ד' שמתיר רמ"י להיוון (ומה ההבדל ביניהם)? האם מתוכננת תב"ע ל"בית שלישי"?

**"תכנית מגירה"** שבה מוצעים פתרונות (ולעתים גם חותכת ב"בשר") תביא לתחילתו של פתרון. כשבעל הנחלה וילדיו מודעים לבעיות שניצבות מולם, ולכללים החלים על הנחלה, ניתן יהיה לפעול בכיוון של הסדרת הבעיות, הכשרתם של שטחים קיימים והכנת הנחלה לדור הבא ולהטבות שיכולות להתלוות לכך. כדי לענות על האתגר הזה, מוצע להגיש לבעלי הנחלות את הכללים העדכניים של רמ"י באופן ברור ופשוט להבנה, מוצע להכווין את בעלי הנחלות לאתר את התב"ע התקפה במושב או במועצה, ולאחר התייעצות עם בעל מקצוע לעודד אותם להזמין מדידה ע"י מודד מוסמך שתאפשר את הצגת הבנוי באופן אמיתי ובעזרת נתונים אלו לבנות את "תכנית המגירה" להסדרה ותכנית עתידית, כמתווה תכנוני שיופעל בשלבים.

בשנים האחרונות אנו עדים ל"פריחה" של הסדרות משפטיות והסכמים משפחתיים המנוסחים ע"י עורכי דין מומחים, אך נעדרי "טיפול שורש" באתגרים הפיזיים



צריך יהיה "לעשות סדר" ומוכן מאליו שרצוי להכין את הקרקע ליישום ההטבות שמתאפשרות בשנים האחרונות. לכן בראייתי רצוי להסתכל קדימה ולבנות מעין **"תכנית מגירה" לנחלה.**

**"תכנית המגירה"** תיגזר ממספר נתונים: מה בנוי בפועל בנחלה ובאיזו שנה נבנה? האם נבנה בהיתר? אילו שימושים פועלים בנחלה במבנים השונים? מה ניתן לאשר לפי תב"עות תקפות (דורש בד"כ ניתוח מקצועי)? האם חלה במושב תב"ע לשימושי פל"ח? כמה משפחות גרות כיום בנחלה וכמה יגורו בעתיד? מהם "קוי הבניין" של הנחלה (מרווחי צד הנדרשים לפי חוק) והאם קיימים מבנים החורגים מקוי הבניין? האם ניתן לתחם את הבנוי בגבולות

על ידע וניסיון בתחום, ובכך מאפשר להתגבר על הקושי הטבעי להתייעץ ולשתף בבעיות הפרטיות אשר קיימות "מתחת לפני השטח".

בעלי נחלות רבים אינם יודעים כלל האם הבנוי אצלם חוקי, האם ניתן להסדירו מבחינה תב"עית, מתי נבנה בדיוק, למה ישמש בעתיד, ואיפה נכון לתכנן "בית שלישי" ואת פיצולו העתידי.

הפתרון לא יכול להיות זהה לכולם: בארץ קיימות כ-30,000 נחלות בכ-400 מושבים. כל נחלה שונה משכנתה - בשטח, בצורה הגיאומטרית ובטופוגרפיה, במצב הבנוי בה, בזכויות הבניה החלות בה; בכל נחלה מבנה משפחתי אחר ורצונות אחרים, חובות, השקעות, חלומות. אך מניסיוני, ברובם המוחלט של המושבים, הסיטואציה העקרונית דומה ובעלי הנחלות נתקלים באותם אתגרים.

כדוגמא אעלה טענה שנשמעת לא מעט מצד בעלי נחלות אשר מתעדכנים בהחלטות רמ"י אבל נמנעים מלנקוט פעולה, אם בשל הנושא המורכב או בשל חשש משינוי ו"זעזוע" משפחתי: כשיש מצב מסובך בנחלה, מוטב כביכול לשבת בשקט. אבל בשלב מסוים

## אדריכל טל גזית

שמי טל גזית, בן מושב כפר נטר. אני אדריכל פעיל העוסק בשימור מבנים ואתרים היסטוריים, לצד התמודדות רבת שנים עם הסדרת המשק של הוריי אל מול הרשויות השונות וההחלטות המתעדכנות. נקודת המבט הזו, של המקצועי והאישי, הביאה אותי להבנה המצערת, אותה אפרט במאמר זה, עד כמה נושא התכנון במושבים **רחוק מלהיות מובן או נגיש** לקהל היעד שלו - בעלי הנחלות ובני משפחתם.

כידוע, בשנים האחרונות התקבלה שורה של החלטות המשנות את "חוקי המשחק" הקשיחים בנחלות, וביניהן ההחלטה המאפשרת "בית שלישי" בנחלה. בפועל, בעלי הנחלות במושבים הרבים מוצאים עצמם אובדי עצות מול התהליכים המורכבים והמונחים המבלבלים, כאשר אין בנמצא שום במה או פורום להנגשת המידע הרב וקיום דיון חופשי בשאלות ובהחלטות הנוגעות לנחלות באופן רחב, המשתף בעלי נחלות ממושבים רבים ככל הניתן, מפגיש אותם עם אנשי מקצוע בלתי תלויים ומאפשר שיח פתוח המבוסס