



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

18/08/2020

לכבוד

ועדה מקומית עמק הירדן

הנדון: דו"ח עפ"י דרישת תמ"א 1/35 סעיף 8.1, 8.1.4 - לתכנית מס' 214-0866764

מגרשים 29-30 כנרת מושבה.

1. שטח המגורים במגרש המקורי 29 עמד על כ-2100 מ"ר ושטח מגרש 30 על כ-1540 מ"ר. מגרש מס' 29 חולק ל-2 מגרשים בתשריט חלוקה מאושר משנת 2008. שטח כל מגרש כ-1000 מ"ר.

2. היחידה הנוספת בכל מגרש מתוכננת בתוך תחום המגורים של הנחלה (מגרש).

3. תמ"א 1/35 וכן תמ"מ 9/2 לא הגדירו מס' יח"ד למושבה והיא אינה כלולה בלוח 2. עפ"י תמ"א 1/35 "הוראות הרחבה לשובים כפריים", (סעיף 8.1.4) רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת יח"ד בשוב כפרי שאינו כלול בלוח 2-במחוז צפון, בשוב שבו מאושרות עד 500 יח"ד עד 10% מכמות היחידות המאושרות. בנוסף ע"פ סעיף 8.1.4 ס"ק 1 גודל האוכלוסיה בשוב, לאחר ההרחבה לא יעלה על פי 2.2 ממספר התושבים בשוב בשנת 1995 ע"פ נתוני הלמ"ס לשנה זו.

מבדיקתנו מספר התושבים בשוב בשנת 1995 היה 375 (ראה נתוני למ"ס מצ"ב). גודל האוכלוסיה נכון לשנת 2017 היה 680, מכאן שגודל האוכלוסיה לאחר הרחבה המוצעת בתכנית זו לא מגיע ל-825 נפש המותרים ע"פ סעיף זה בתמ"א 1/35.

4. עפ"י תמ"מ 9/2 סעיף 6.3.1 א. הצפיפות **לא תהיה פחות** מ-2 יח"ד לדונם לשובים עד 2000 תושבים.

5. עפ"י הצהרת הועד החקלאי-כנרת אין כל מניעה לאשר תוספת יח"ד בכל מגרש (סה"כ 3 יח"ד) ובאזור זה אין כל מניעה מבחינת תשתיות.

6. בכל תכנית ג/8022 מותרים 340 יח"ד. כמו כן קיים פוטנציאל הכולל 100 יח"ד באזור המאושר כמגורים ג'-טעון תכנית מפורטת. כמו כן נוספה יח"ד בתכנית ג/23111 ועוד 2 יח"ד בתכניות נקודתיות. סה"כ מאושרות 443 יח"ד.

תכניתנו מוסיפה 3 יח"ד נוספות **בתוך תחום המגורים המאושר** בשוב הותיק ואינה מהווה השפעה כלשהי על נושא התשתיות ומבני הציבור בשוב. הדבר תואם אף את מדיניות מינהל התכנון ציפוף וניצול מקסימלי של הקרקע.

7. במסגרת תכנית ג/23111 נבדק נושא התשתיות בכל האיזור הנדון ונמצא כי אין מניע לתוספת יחידת דיור לכל מגרש בשורת המגרשים הנ"ל (מים, ביוב, חשמל, דרכים)

בכבוד רב



אדרי' זהבי איתי
אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com