

1. התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר מס. צש/3 - 9/22 שינוי למתאר צש/0 - 0/2 שינוי לתוכניות מפורטות מס. צש/97 + צש/197 + מ.ש.מ (צש) 135 מושב ינוב.

2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" והטרון בק.מ. 1:2500, 1:1500, 1:1000, 1:500, מהורה חלק שינוי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית, לוקפון ולוח ינוב כאמור.

3. מסמכי התכנית: 3.1 תקנון - 4 דפי הוראות, טבלת שטחים ואיזורים. 3.2 תשריט - תשריט בק"מ 1:500, 1:1000, 1:1500, 1:2500

4. תחולת הונכנית: תכנית זו תחול על השטח המרתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף בזה.

5. יחס לתוכניות אחרות: על שטח הונכנית יחולו הוראות תכניות שמטפדיהן צש/0-0/2, צש/97 ו-צש/97. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח הונכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

6. מטרת הונכנית: שינוי יעוד מאיזור מגורים לדרך ומדוך למגורים ומקרקע חקלאית למגורים. תכנית החלוקה בהסכמת המעליים.
6.1 - שינוי יעוד מאיזור קרקע חקלאית למגורים א.
6.2 - שינוי יעוד ממגורים לבעלי מקצוע - לאיזור מגורים א.
6.3 - שינוי יעוד ממגורים לבעלי מקצוע לש.צ.ע. וליון - **הבק**
6.4 - קביעת תנאים והנחיות בניה להקמת מבני המגורים.
6.5 - התריות דרכים ודרכים משולבות, פיתוח ותשתיות.

7. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתנאים המפורטות בסעיף 8 להלן.

8. רשימת ונכליות:
8.1 - איזור מגורים א - ישמש לבנית מבני מגורים וז משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.2 - שטח ציבורי פתוח - ישמש להורדות לגינות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מותקני טפוחים ומשחק ומעבר למערכות הנושניות - מיט, בירוב וכדו.
8.3 - שטח לדרכים וחני - ישמש לכבישים ולחנייה שביילים מסלולי אופניים, בטיעות, תעלות ניקוז **מק"א** קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, בירוב, גז, מותקני אשפה וכו'.

9. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

- 9.1 - שטח המגרש - כמסומן בתשריט.
 - 9.2 - מספר יחידות הדיור - יחידה אחת, בית חר משפחתי
 - 9.3 - מספר קומות - לא נותר בנית יותר מ- 2 קומות בנוסף למרתף ולעלית גג.
 - 9.4 - גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה **8.5 מ'** מגובה 0.0 +/- של הבית, אשר לא יעלה במרחב המגורש ביותר מ- 1.0 מ' מעל המישור המחבר את צידי הכביש הגובלים עם המגרש.
 - 9.5 - בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יחרוג מעבר לתכנית המוגדרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' - המרתף יחשב כמבנה עזר.

- 9.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורי.
- 9.7 פרגולות עד לשטח של 20.0 מ"ר לית' לא יחושבו כשטח בניה בחישוב אזורי הבניה.
- 9.8 מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם ללוח האזורי הנספח לתכנית אלא אם טומן אחרת בושריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה לשטח קידוח ומעקות גנריות שגובהם עד 1.2 מ'.
קני ריבוי מינומלייט :- קידומי - 5.0 מ', צררי - 3.0 מ' אזורי - 6.0 מ'.
- 9.9 לא תותר הקמת כל מבנים לשטחי שירות אלא בתחום הבנין.
- 10.1 עלית גגתחשב כמבנה עזר. גובה החולל לא יעלה על 2.2 מ' במידה והגובה בעלית הגג יעלה על גובה 2.2 מ' ותחשב עלית הגג לקומת מגורים לכל דבר וענין. גובה החולל הנמוך מ- 1.8 מ' לא יחשב בחישוב השטחיט.

10. מקלטיט : לכל יחידת מגורים יבנה מרחב מיגון דיוני (חזר בטומן) במסגרת הין על פי תקנות הג"א

- 11. פיונוו השטח: 11.1 כל עבודות פיונוו השטח יבוצעו ע"י המושב (היזם) על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות היט, בידוכ, דרכים, דרכים משולבות, מדרכות, תאורות רחוב, וקשדות וכד. היתרי הבניה יהיו מותניט הבהשלמת ביצוע הפיתוח.
- 11.2 תנאי להיתר בניה הוא, הגשת תכנית חיבור לאומקן יריב לשכונה והאניחטות משרד הבריאות לתכנית.
- 11.3 גדרות בגבולות המגושים - גובה של גדר בניה 1.2 מ' או יותר, הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בודות המגרש, כולל קיר תומך. בטמכות הועדה לצדוש פיצול קידוח תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשני מדרגות או יותר.
- 11.4 לא יותר מילדי שטח נמוך למפלט גבוה יותר מ-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הצבדית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיונוו כוללת למתוש. או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיונוו כוללת למתוש.
- 11.5 מתקני אשפה יהיו על פי פרטיט אחידיט בהתאם לשיטת איטוף האשפה של הנועצה. מיקוט המתקניט ותאודט צרין בבקשות להיתרי הבניה.

12. ניקוז : בתכנית הפיתוח יטונוו הפתרונות לניקוז המיט בשטחי התוכנית ניקוז המגושים יעשו לשטחיט הציבוריט בלבד.

13. חניה : לפי תקנות הוכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) המשו"ג 1983 בטמכות הועדה לצדוש ציון מקוט לחניה נקודה ימות חניה לא מקורה נוטפת לכל יו"ד במסגרות ההיתר. חונניה המקורה תחשב כמבנה עזר.

14. דרכים משולבות: הדרך מרוצפת לכל ארכה באכך שטח. בתחומה דיהוט (חוכ-דנניות וטפטליט לישובה, יטומנו איזוריט לחנית דנו ומשני צידי הדרך המשולבת יוקצו מטלוליט למילוט להולכי רגל. דרך משולבת מיועדת למעבר הולכי רגל, גישה וחניה לרכב ומעבר לתשתיות כאחד.

15. היטל השכחה: הועדה המקומית ונגבה היטל השכחה בהתאם לנווק.

16. רישוט שטחים ציבוריט: כל השטחיט המיועדיט לצרכי ציבור, כמפורט בטעיף 188 ב' לנווק הוכנון והבניה - תושכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שט הרשוט המקומית לפי טעיף 26 לנווק הוכנון והבניה תושכ"ה 1965. או ירשמו על שט הרשוט המקומית בדרך אחרת.

17. תקופת הביצוע: התכנית תבוצע ונוך 5 שניט נידט אישורה.

ציוני התשריט

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----|
| - קו כחול | - גבול הונכבית | 1. |
| - קו כחול מקוטע | - גבול תכנית מאושרת | 2. |
| - קו ירוק מקוטע | - גבול מגרש | 3. |
| - אליפסה ובתוכה מספר | - מספר מגרש חדש | 4. |
| - עיגול ובתוכו מספר | - מגרש לביטול | 5. |
| - קוים אלכסוניים באווט על וקע ירוק | - דרך משולבת | 6. |
| - צבע חום | - דרך קיימת | 7. |
| - קוים אלכסוניים באווט | - דרך לביטול | 8. |
| - צבע באווט | - דרך מוצעת | 9. |
| - צבע כחום | - איזור מגורים א' | 10. |
| - צבע צהוב מוחתם בירוק | - מגורים לבעלי מקצוע | 11. |
| - נטיים ירוקים אלכסוניים על וקע ירוק | - איזור חקלאי | 12. |
| - הצגתה מוחתם בקו צהוב | - מבנה להריטה | 13. |

טבלת שטחים

זרימה	מצב קיים	(מ"ר) %	מוצע (מ"ר)	%
דרך	570	1.4	230	0.5
דרך משולבת/מק			4.799	12.0
קרקע חקלאית	7266	18.3		
מגורים לבעלי מקצוע	31.972	80.3		
מגורים א'			34.041	85.5
ש.צ.פ.			738	2.0
סה"כ:	39.808	100.0	39.808	100.0

42940

3132

לוח איזורים

גובה הבנין כשוא הגג	שטח מגרש מינימלי	קווי בנין לשכבת הבניה		קווי בנין למבנה העיקרי		מס. יח"ד למגרש	שטח מבני שירות	שטח הבניה עיקרי	סימון תעשייתי	יגוד תעשייתי
		אורך	רוחב	אורך	רוחב					
0.5 מטר על התקן לא יעלה על 0.5 מטר הבנייה הכוללת	400 מ"ר או כמסומן במשרד	3 מ"ר או "0" במסגרת השכן	3 מ"ר או "0" במסגרת השכן	5 מ"ר או כמסומן במשרד	3 מ"ר או כמסומן במשרד	1 יח"ד	מגרש מלבני שירות ק"מ ברוטו חניה מקורה: 15 מ"ר מ.מ.ד: ע"י המקום מ.מ.ד: 12 מ"ר מספיק: 30 מ"ר יעים: 30 מ"ר (במידה וידלש מתוך יבנו המ.מ.ד. והמחסנים במתחם ויכללו בשטחו)	200 מ"ר ל"ח"ד		מגורים

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לכ עשרון
 תכנית מפורטת / כותאר מט' 223-3-22
 נדונה: ישיבה מט' 2193 מיום 25.93
 החלט להעביר לועדה המחוזית במלצת להפקדה
 יגוד תעשייתי