


מחוז : הצפון  
נפה : עכו  
ישוב : מושב לימן

### מרחב תכנון מקומי מטה אשר

לימן - בנה ביתך

תכנית ג/8438

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 8438	
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 9.8.90 לאשר את התכנית.	
	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4572

הודעה על אישור תכנית מס. 8438
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
יוזם התוכנית : לימן - מושב עובדים  
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
מגיש התכנית : וועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה אשר  
מתכנן התכנית : בני חיים - אדריכל ומתכנן ערים

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא "לימן - בנה ביתך, תכנית ג/8438, המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4572" (להלן : התכנית).

**2. מסמכי התכנית ותחולתה :**

- א. התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
- ( 1 ) 10 דפי הוראות בכתב אלה ( להלן :הוראות התכנית ).
- ( 2 ) תשריט מצורף, ערוך בקנה מידה 1: 1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד ( להלן : התשריט ).
- ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

**3. המקום:**

מושב לימן  
מחוז הצפון  
נפת עכו  
מרחב תכנון מקומי מטה אשר

**4. גושים וחלקות :**

גוש 18190 - חלקות 98,89,88,87,86,85,44,42  
גוש 18191 - חלקות 95,93  
גוש 18288 - חלקות 114,111,102,84.

**5. שטח התכנית :**

כ - 144 דונם, מדוד גרפית.

**6. בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.

**7. יוזם התכנית:**

לימן, מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

**8. מגיש התכנית:**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה אשר.

**9. מתכנן התכנית :**

בני חיים - אדריכל ומתכנן ערים, רח' בית צורי 30, ת"א 69122 .

**10. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה להוראות תכניות מפורטות מס' ג/4572 בתוקף, אך במקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.

**11. מטרת התכנית :**

- א. יעוד שטח למגורים בתחום מושב לימן ל-62 מגרשים חד - משפחתיים לבנייה עצמית " בנה ביתך "
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים במגרשים אלה.
- ג. התווית דרכים ושטחים פתוחים.
- ד. שינוי יעודי הקרקע, משטח למבני ציבור ושטח לקייט, לאזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים פתוחים. כמו כן, שינוי משטח לקייט ליעוד של שטח למבני ציבור.

**12. פרוט מונחים והגדרות:**

פרוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי משמעותם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ובתקנות על תיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

**13. ציונים בתשריט:**

- א. קוו כחול עבה מקוטע - גבול תב"ע מאושרת.
- ב. קוו כחול עבה רצוף - גבול התוכנית.
- ג. קו שחור דק רצוף - גבול מגרשים וחלקות.
- ד. קו שחור רצוף שזור עוקצים משולשים - גבול גוש.
- ה. מספר בסוגריים - מס' חלקה במצב הקיים.
- ו. מספר בעיגול - מס' מגרש מתוכנן.
- ז. קווים ירוקים אלכסוניים - שטח חקלאי.
- ח. קווים צהובים אנכיים - שטח מגורים "בנה ביתך".
- ט. משבצות בחום נטויות - שטח למבני ציבור.
- י. קווים ירוקים אנכיים - שטח פרטי פתוח.
- יא. קווים צהובים אופקיים - שטח קייט.
- יב. קווים אדומים אופקיים - דרך מוצעת.
- יג. קיווקו אדום - ירוק לסירוגין - דרך משולבת מוצעת.
- יד. קווים חומים אופקיים - דרך קיימת.
- טו. מספר ברבע עליון של עיגול - מס' הדרך.
- טז. מספר ברבע תחתון של עיגול - רוחב הדרך.
- יז. מספר ברבעים צדדיים של עיגול - קוו הבנין מהדרך.
- יח. קוו מקוטע כתום - בנין להריסה.

**14. איחוד וחלוקה:**

התכנית מבטלת חלקות קימות וקובעת חלוקה חדשה כמפורט בתשריט - איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**15. בניינים קיימים:**

מבנים קיימים שנבנו על פי היתר, לפני אישורה של תבנית זו, ונמצאים בתחום שבין קווי הבנין שנקבעו לפי תוכנית זו, יאושרו. לא ינתן היתר בניה במגרש בכל יעוד שהוא אלא לאחר הריסת המבנים שסומנו בתשריט להריסה בתחום המגרש, ו/או הריסת מבנים קיימים במגרש שלהם אין היתר בניה.

**16. הפקעה ורישום:**

בתכנית זו, הדרכים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו כחוק.

**17. רשימת תכליות:**

לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

א. שטח המגורים "בנה ביתך" - ישמש לבנית בנייני מגורים חד-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית) כמפורט להלן בסעיף 19.

ב. שטח חקלאי - ישמש לעיבוד חקלאי ותותר בו הקמת המבנים הדרושים לצורך זה וכן מתקני תשתית ודרכים. האיזור כפוף להוראות תכנית מפורטת מס' ג/4572 ולתכנית מס' ג/6540, קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים במחוז הצפון.

ג. שטח לבניני ציבור - ישמש להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, או לכל יעוד אחר לצרכי הציבור באישור וועד לימן, מושב עובדים - להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. האיזור כפוף להוראות תוכנית מפורטת מס' ג/4572.

ד. שטח פרטי פתוח - האיזור פתוח לרשות הציבור וירשם ע"ש ועד לימן, מושב עובדים - להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ישמש לנטיעות וגינון, מתקני נופש, ספורט, ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

ה. שטח לדרכים - שטחים לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.

ו. שטח לדרך משולבת - מיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, ואשר הגישה אליו היא על גבי אבן שפה מונמכת.

**18. לוח האזורים :**

יעוד האזורים ושיטחם כפי שמסומנים בתשריט :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	%	בדונמים	%	בדונמים
- חקלאי	11.3	7.9	11.8	8.3
- מגורים "בנה ביתך"	-	-	35.5	24.7
- מבני ציבור	83.1	57.7	25.0	17.3
- קייט	11.9	2.2	-	-
- פרטי פתוח	0.6	0.4	26.0	18.0
- דרכים	37.1	25.8	45.5	31.7
- סה"כ	144.0	100.0	144.0	100.0

**19. תנאים לאזור מגורים "בנה ביתך" :**

א. שטח מגרש : לא יקטן מ-500 מ"ר שטח מגרש למגורים בנה ביתך.

ב. רוחב מגרש : לא יקטן מ-18 מ'.

ג. מס' יחידות הדיור : בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.

ד. מס' המבנים במגרש : יחידת המגורים על מרכיביה, תבנה במסגרת בנין אחד לכל מגרש.

ה. גובה ומספר הקומות בבנין : לא תותר בניה בעלת יותר מ-2 קומות מעל הקרקע, כולל קומות עמודים, למעט אפשרות בנית עלית גג בתחום גג משופע. לא יעלה גובה מבנה מעל ל-7 מ'. אך אפשר בבנין עם גג רעפים, שקטע הגג המשופע יעלה מעל גובה זה ויגיע לגובה שיא של 9 מ' מפני מפלס הכניסה. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.0 מ' מפני קרקע סופיים.

1. שטח הבניה המותר :

(1) שטח לשימוש עיקרי למגורים :

(א) 2 קומות למגורים : שטח הבניה המותר למטרת מגורים במגרש יהיה סה"כ 250 מ"ר בשתי קומות מעל הקרקע, לא כולל עליית גג. בתוך כך, שטח מירבי בקומה יהיה 150 מ"ר.

(ב) עליית גג : במבנה למגורים עם גג משופע מכוסה רעפים, יהיה מותר לבנות בתוך תחום הגג המשופע, עליית גג על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.

הזווית המינימלית לגג משופע היא  $20^{\circ}$ , והמכסימלית  $45^{\circ}$ . שטח המותר לעליית גג הוא 30 מ"ר למגורים. שטח זה אינו נכלל בשטח המותר למגורים בשתי קומות כמצוין בתת סעיף (א) לעיל. בבניית עליית הגג לא תהיה חריגה מהוראות הגובה של המבנה כמצוין בסעיף ד בפרק זה.

(2) שטחי שירות :

(א) מבנה עזר : מותר לבנות בקומת הקרקע מבנה בשטח 30 מ"ר, אשר לפחות 15 מ"ר מהם ישמשו לחניה מקורה. גובה הקומה נטו יהיה 2.20 מ'.

(ב) מרתף : תותר בנית מרתף בשטח מירבי של 70 מ"ר, אשר ישמש לשטחי שירות כמוגדר בחוק התכנון והבניה. שטח המרתף לא יתרוג מקונטור הבנין. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.60 מ'.

(ג) מקלט : מקלט או מרחב מוגן ייבנה בהתאם לתקנות הג"א. שטחו יהיה כלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש, כפי שהוגדרו לעיל.

1. קווי בנין:

(1) קווי הבניה המינימלים המחייבים יהיו כמפורט להלן :

א. קו בנין קדמי (הפונה לדרך) - כמצוין על גבי התשריט (ב"רוזטות" שעל הדרכים).

ב. מרווח בניה אחורי - 4 מ'.

ג. מרווח בניה צדדי - 4 מ'.

(2) לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה , למעט חלק בנין העזר המשמש לחניה מקורה, אשר יבנה על קו בנין צדדי אפס ולא יחרוג מקווי בנין קדמי ואחורי. בניה זו, במרווח בנין צדדי, טעונה הסכמה ואישור מהנדס הוועדה המקומית.  
יש להסדיר את ניקוז גג הבנין באופן שלא יופנה לשכן.

(3) על הדיירים תהיה חובה להתקנה, אחזקה וטיפוח של גינות נוי בכל השטחים בתחום מגרשיהם.

ז. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני - באיזור מגורים "בנה ביתך" :

(1) לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.

(2) מערכות תשתית : מערכות החשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת-קרקעיות.

(3) אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת-קרקעים לבתים.

(4) גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים שילוט מואר וכו', יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ואשר תקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

ח. חניה :

באיזור מגורים בנה ביתך, תהיה החניה, המחושבת לדיירים, בשטח המגרש. תותר חניה מקורה במידה ותתוכנן כחלק של המבנה או לחילופין כחלק של פיתוח החצר באופן שתשתלב במירקם הכללי.  
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה ) תשמ"ג - 1983.

**20. שרותים ותשתית הנדסית :**

- א. בניה בקרבת קווי חשמל :  
(1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.  
(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ב. ביוב :  
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, ועדת בנין מקומית מטה אשר ומחלקת הנדסה (מים וביוב) של המועצה . מפלס המגרשים בהרחבה בחלק המערבי של הישוב (מגרשים מס' 4 - 11 כולל, מס' 25-27 כולל, מס' 28-33 כולל ומס' 51-53 כולל) יוכתב ע"י מחלקת הנדסה ויותאם חיבור הביוב של המגרשים בגרויטציה למערכת הביוב המרכזית. לא תאושר בנית שרותים, מטבחים וכל מתקן המצריך חיבור לרשת ביוב בקומת מרתף.  
כל הנחת ביב וחיבור לרשת ביוב מרכזית טעונה אישור מהנדס המועצה. חיבור מקלטים תת קרקעיים יהיה בשאיבה במידת הצורך לפי תקנון הג"א של רשת הביבים הפרטית ויהיה באחריות הדיירים.

- ג. מים :  
אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית מטה אשר.

- ד. ניקוז ותיעול :  
פעולות בתחום זה יוסדרו בכפוף להנחיות תכנית מפורטת מס' ג/4572. באיזור מגורים בנה ביתך, ינוקזו מי הגשמים ע"י חילחול או זרימה עילית בתעלות פתוחות או מערכות סגורות.  
הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י הוועדה המקומית מטה אשר ובאישור רשות הניקוז.

- ה. מקלטים :  
לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט נבנה עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א

- ו. חניה :  
החניה בשטח התוכנית תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

**21. היטל השבחה :**  
היטל השבחה יוטל כחוק.



**22. טבלה זכויות והגבלות בניה**

צפיפות נטו מספר יחידות דיוור למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר						קווי בנין במטרים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
	מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	2	9	380	180	100	280	70	310	5	4	4	500	מגורים בנה ביתך
לפי תכנית מפורטת מספר 4572												חקלאי	
לפי תכנית מפורטת מספר 4572												בניני ציבור	
לפי תכנית מפורטת מספר 4572												פרטי פתוח	

חתימות

בעל הקרקע : ממ"י

היודם : ועד מושב לימן

לימן  
מושב עובדים להתיישבות חקלאית  
שיתופית בע"מ

המגיש : הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה אשר

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית זו, ויש להעבירה לטיפול  
רשמי ותכנון הסוגמנות.  
התימתנו הינו לצדדי תכנון בלבד, אין מה שיהיה לנו  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בעטת התכנית כל מה  
וזההם עמנו חסכם כחוקי בניה, ואין התכנית  
הטכמח כל בעל זכות בטטת הדון, ויש להעבירה לטיפול  
הזה ועמ"י כד דין.  
למען הסר ספק מודעה בזה כי אין לנו  
בנין השטת המנדל בהכנות, ואין לנו שום  
בקיום חסכם כאמור, ואין ניהור על הארץ  
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלל, ויש להעבירה לטיפול  
אחרת העומדת לנו ככח חסכם במנדל ועמ"י על זיקי ענין  
גיחנה אך ורק מנקודת מבט חכנויות.  
מינהל תכנון ופיקוח  
מטה תכנון

21.2.96

חאריך

המתכנן : בני חיים - אדריכל ומתכנן ערים

8/2/96

הוק המכנון והמניה וש"ח - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטח אשר

תכנית מ.א.מ. מס' 8438  
נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 53  
מיום 21.2.94 והוחלט להעבירה לועדה  
למחוזית עם המלצה להפקדה.

יו"ר הועדה  
מזכיר הועדה