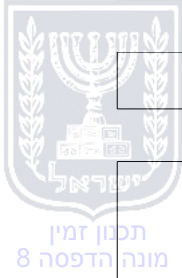


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0664201

יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בהסכמת כל הבעלים שבאה בכדי לשנות את קווי בניין במגרש עבור בנייה קיימת בלבד, להוסיף זכויות בנייה של 7%, לשנות את תכנית הבנייה ל 55% במקום תכנית קיימת של 52% כל זה בא בכדי להכשיר חריגות בנייה שנעשו במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

411-0664201

מספר התכנית

1,002 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יהוד-מונסון

188592 קואורדינאטה X

660304 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבוא יסמין פינת דרך החורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|------|
| | 1 | מבוא יסמין | יהוד |
| | 7 | מבוא יסמין | יהוד |
| | 3 | מבוא יסמין | יהוד |
| | 5 | מבוא יסמין | יהוד |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| | 26 | חלק | מוסדר | 6809 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 04/05/1989 | 2814 | 3654 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /2. הוראות תכנית ממ/10004 /2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ממ/10004 /2 |
| 14/11/1991 | 671 | 3943 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/במ/2004 ממשיכות לחול. | שינוי | יד/במ/2004 |
| 08/02/1996 | 1573 | 4379 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/במ/2004 ממשיכות לחול. | שינוי | יד/במ/2004 /1 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4 /2 |
| 22/02/2004 | | 5274 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/מק/2004 /1 א ממשיכות לחול. | שינוי | יד/מק/2004 /1 א |
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34 /ב/3 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|----------------|----------------|
| כן | | | אהרון דרורי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אהרון דרורי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 13: 16 16/06/2019 | אהרון דרורי | 16/06/2019 | 1 | | מחייב | טבלת שטחים |
| לא | | 13: 02 16/06/2019 | אהרון דרורי | 16/06/2019 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 13: 03 16/06/2019 | אהרון דרורי | 16/06/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|---------------|-----|-------|-----|--------------------------|
| | פרטי | טליה הובר | | | יהוד | מבוא יסמין | 1 | | | avigdor@zodiakenergy.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------|---------------|-----|-------|-----|--------------------------|
| פרטי | טליה הובר | | | יהוד | מבוא יסמין | 1 | | | avigdor@zodiakenergy.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------------|----|---------------|----------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| בעלים | | | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632132 | | |
| חוכר | טליה הובר | | | | יהוד | מבוא יסמין | 1 | | | avigdor@zodiakenergy.com |
| חוכר | אביגדור הובר | | | | יהוד | מבוא יסמין | 1 | | | avigdor@zodiakenergy.com |
| בעלים | ציון דהרי | | | | יהוד | מבוא יסמין | 3 | | | |
| בעלים | שושנה דהרי | | | | יהוד | מבוא יסמין | 3 | | | |
| בעלים | מנחם שמש | | | | יהוד | מבוא יסמין | 5 | | | |
| בעלים | צביה שמש | | | | יהוד | מבוא יסמין | 5 | | | |



| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------------------|------------|----------|------|------------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | מינה ארדיטי טשמובסקי | | | יהוד | מבוא יסמין | 7 | | | |
| בעלים | | רון ארדיטי | | | יהוד | מבוא יסמין | 7 | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|------------|-----------------------|----------|----------------|-----|-------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אהרון דרורי | | אהרון דרורי אדריכל | יהוד | חתוכה סעדיה | 10 | 050-7838444 | 03-6775048 | drory.ah@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | לאוניד ליפמן | 832 | ליפמן לאוניד בע"מ | פתח תקוה | פרישמן דוד | 1 | 03-9310021 | | llmoded@zahav.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין לבנייה הקיימת בלבד, הוספת זכויות בנייה ושינוי תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין קידמי לרחוב מבוא יסמין ל- 3.9 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קידמי לדרך החורש (לבנייה הקיימת בלבד) ל- 2.5 מ' לבנייה קיימת ו- 4 מ' לבנייה חדשה עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק.

ד. הגדלת תכנית קרקע לשימושים עיקריים ושרות ל 55% עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

ה. שינוי עיצוב עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

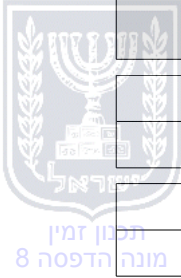
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|-----------|
| מגורים ב' | 26 |
| סימון בתשריט | יעוד |
| מבנה להריסה | מגורים ב' |
| תאי שטח כפופים | תאי שטח |
| 26 | 26 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 1,002 | 100 |
| סה"כ | 1,002 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 999.98 | 100 |
| סה"כ | 999.98 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בנין |
| | <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 4 יח"ד עפ"י מצב קיים.</p> <p>2. מרחק בין בניינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. קו בניין לחצר משק ולחניה מקורה יהיה 0 מ' מגבול מגרש הגובל בדרך החורש.</p> |
| ב | קווי בנין |
| | קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. |
| ג | חניה |
| | <p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד.</p> <p>2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.</p> |
| ד | הריסות ופינויים |
| | <p>1. במידה ומימוש התכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצונים של המגרש) לרבות הזזת עמוד טלפון, עמוד חשמל, שוחות העתקת עצים וכו' ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקשים.</p> <p>2. סימון להריסה של המבנים במסגרת בקשה להיתר בנייה עבור כל יח"ד בפני עצמה וללא תלות בשכנים.</p> |
| ה | תכנית בנין |
| | תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי הבניין ומרחק בין בניינים. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---------|-----------------|--------------|---------|-------|--------------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | |
| קדמי | 6.4 | 4 (6) | 2.1 (5) | 1 | 2 (4) | 9.6 | 4 | 55 (3) | 124.6 | 1248.2 | 300 (2) | 150 (1) | 798.2 | 1002 | 1-4 | 26 | מגורים ב' / מגורים |
| 3.9 (7) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

חלוקה מדויקת של שטחי הבניה ושטחי הקרקע ראה בטבלת הקצאה המצויה בתקנון זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 12.5 מ"ר מ.מ.ד. + 17 מ"ר חניה + 8 מ"ר חצר משק.
- (2) תותר בניית מרתף לשימושים ובתנאים הבאים:
 1. תורשה בניית מרתפים בבניינים צמודי קרקע לשימוש כשטחי שירות.
 2. שטח במרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבניין.
 3. שטח המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד.
 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע..
- (3) לשטח עיקרי ושירות.
- (4) תותר בנייה בעלית גג עד 40 מ"ר שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.
- (5) צפון מזרח.
- (6) לדרך החורש - 2.5 מ' לבנייה קיימת בלבד.
- (7) לרחוב יסמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
|-----|---|
| | <p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים. 7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית. 8. פרטי מבנה החניה (במידה ויש). 9. פרטי שערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות 12. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר. 13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1. |
| 6.2 | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הועדה. 3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית. 4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח. 5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות) |
| 6.3 | <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש. 6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר. |

| | |
|------------|---|
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים |
| | במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות. |
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | 1. במידה ומימוש בתכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצוניים של המגרש לדוגמה הזזת עמוד טלפון , הזזת עמוד חשמל, העתקת עצים, שוחות וכו) ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקש. 2. סימון להריסה של מבנים חורגים בכל יחיד, ללא תלות בשכן. |
| 6.6 | תנאים למתן תעודת גמר |
| | 1. הריסת המבנים המסומנים בהיתר הבנייה. |
| 6.7 | תשתיות |
| | 1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. |
| 6.8 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה ייגבה כחוק. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|--------|
| 1 | מימוש התכנית | |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

טבלת הקצאת זכויות בניה - לפי יחידות דיור

תוכנית מספר: 411-0664201 שם התוכנית: יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: _____ חתימה: _____

| יעוד | שימוש | מס' תא שטח | גודל תא שטח (מ"ר) | שם יחידת דיור (מ"ר) | הקצאת שטח (מ"ר) | שטחי בניה | | | | סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד | תכסית (%) משטח תא | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | | קווי בנין (מטר) | אחורי |
|-----------|--------|------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------------|-------|--------------------|------|-------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------|
| | | | | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מל | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | |
| מגורים ב' | מגורים | 101 | 1002 | 1 | 244.7 | 199.1 | 37.5 | (1) | 0 | 75 | (2) | 1 | 9.6 | מל | מל | קדמי | ראה טבלת זכויות | ראה טבלת זכויות | |
| | | | | 2 | 239.5 | 198.8 | 37.5 | (1) | 0 | 75 | (2) | 1 | 9.6 | מל | מל | קדמי | ראה טבלת זכויות | ראה טבלת זכויות | |
| | | | | 3 | 239.5 | 198.8 | 37.5 | (1) | 0 | 75 | (2) | 1 | 9.6 | מל | מל | קדמי | ראה טבלת זכויות | ראה טבלת זכויות | |
| | | | | 4 | 278.3 | 201.5 | 37.5 | (1) | 0 | 75 | (2) | 1 | 9.6 | מל | מל | קדמי | ראה טבלת זכויות | ראה טבלת זכויות | |
| | | | | 1-4 | 1002 | 798.2 | 150.0 | (1) | 0 | 300 | (2) | 4 | | | | | | | |

הערות:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 12.5 מ"ר מ.מ.ד. + 17 מ"ר חניה + 8 מ"ר חצר משק.
- (2) מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).