

17.3.89

תכנית מס' שד/433/22

נברק וניתן להפקיד / לאשר
7.12.08
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
24.3.09
מתכנן המחקר
תאריך

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
28.01.2009
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס' שד/433/22.

שינוי יעוד ממבני צבור למגורים במושב מגשימים.

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.03.2009
נתקבל
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
18.01.2009
נתקבל

המרכז

מחוז

"דרום השרון"

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תכנית מס' שד/433/22...הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2006/2
מיום 22.4.06
יושב ראש הועדה
מחוקר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 22/433/00
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 7/12/08
לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית
סגן יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תוספת נחלה חקלאית לכפר מגשימים, לפי החלטת בית המשפט העליון בירושלים.

מחוז המרכז

תכנית מס' שד/433/22

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שינוי יעוד ממבני צבור למגורים במושב מגשימים.
שטח התכנית	1.2	1356.689 דונם.
מהדורות	1.3	שלב מלוי תנאים למתן תוקף
סיווג התכנית	1.4	מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית מספר מהדורה 9 9.1.09 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	לפי סעיף: אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי דרום השרון
		קואורדינטה מערב מזרח – 661450 קואורדינטה דרום צפון – 161650

1.5.2 תאור מקום

כפר מגשימים

1.5.3 רשויות מקומיות דרום השרון בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישו: כפר מגשימים

שכונה: ל"ר

רחוב: האורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש 7232	מוסדר	חלק מהגוש	2-75, 78-86, 88, 89	ל"ר
גוש 7233	מוסדר	חלק מהגוש	2-7, 9-71, 74-76	8
גוש 6725	מוסדר	חלק מהגוש	193, 192, 211-195, 219	ל"ר
גוש 7234	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
7233	6727, 6726, 6724, 6293, 6290

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מ.ש.מ. 99/שד	מגרשים 200, 201
	מגרשים 405, 199 בחלק

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משמ/99(שד)	שינוי		ילקוט מס' 3591, עמ' 255	9.11.88
שד/433/8	שינוי		ילקוט מס' 3586	17.10.88
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	ילקוט מס' 4525	25.5.97

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך
חולאות התכנית	מחייב		14		21.5.08	אמנון דורון	אמנון דורון	21.5.08
תשריט	מחייב	1: 1000, 1: 2500 1: 20000		1	21.5.08	דקלה דורון	אמנון דורון	21.5.08
נספח מס' 1: תשריט קומפולציה	מנחה	1: 2500		1	21.5.08	דקלה דורון	אמנון דורון	21.5.08
נספח מס' 2: טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב קיים	מחייב		1		21.5.08	אמנון דורון	אמנון דורון	21.5.08
נספח מס' 3: דברי הסבר לתכנית	מחייב			2	21.5.08	אמנון דורון	אמנון דורון	21.5.08

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ועד "מגשימים" – כפר שותפי להתיישבות חקלאית בע"מ חקלאית בע"מ					כפר שותפי לחתישבות חקלאית בע"מ במ.א. דרום השרון.	כפר מגשימים 56910	03- 9330505		03- 9323694	

09/01/2009

עמוד 5 מתוך 14

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-9323694		03-9330505	כפר גשימיים 56910	כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ במ"א. דרום השרון.				ועד "מגשימיים" – כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								מ.מ.י.		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות, מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
amnondoronarch@bezeqint.net	09-8344165		09-8337355	שער העמק 4, נתניה		05822	0032228327	אמנון דורון	אדריכל ובונה ערים	אדריכל
orenhb@datamap.com	03-7516356		03-7541000	רח' היצירה 14, רמת-גן.	ל"ר	570		ברני גטניו	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

תוספת נחלה חקלאית לכפר מגשימים בגוש 7233 חלקות 65,51 וחלקי חלקות 53,52 ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965 (להלן החוק).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה בנחלה החקלאית החדשה שהתווספה לכפר מגשימים עפ"י החלטת בית המשפט העליון בירושלים מיום 23.9.04 ולפי הוראות בית המשפט מיום 12.2.06.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1356.689 דונם			
מגורים – מספר יח"ד	2 יח"ד בשני מבנים בתוספת יחידת סמך בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר.	2 יח"ד	מותרים מבני צבור בלבד	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	450 מ"ר בסה"כ	450 מ"ר	----	
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	25% משטח המגרש	-----	25% משטח המגרש	
צבורי פתוח	לא תותר כל בניה			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בנחלה	1	ל"ר
מבנים ומוסדות צבור	100	ל"ר
צבורי פתוח	200	ל"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בנחלה

- שימושים:** באזור זה יותרו גדולים חקלאיים והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
- בניני מגורים.
 - מבני משק חקלאיים.
 - מבני עזר.
 - דרכים ודרכי שרות.
 - מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד).
 - כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

4.1.2 הוראות

מרווחים בין מבנים

- המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5.0 מ'.
- המרחק המינימלי בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי שאינן מיועדים לאחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 5.0 מ', 2.0 מ' למוסך'.
- המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים לבניני המגורים יהיה לפחות - 3.0 מ'.

4.2 מבנים ומוסדות צבור: באזור זה תותר הקמת הבנינים והשימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגורים.

4.2.1 שימושים

- בניני מינהל ומשרדים.
- מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- צרכניה, מחסנים ומבני משק לפעילויות כלל ישוביות.
- בנינים לפעילות ספורט, בידור ונופש.
- בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
- שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
- מקלטים ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים.
- דרכים ודרכי שרות וחניה.

4.2.2 הוראות

מרווחים בין בנינים:

1. המרחק בין בנינים יהיה כגובה הבנין ולא פחות מ- 5 מ'.
הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי
תכנית בינוי.

גובה בנינים ושטח מבונה:

1. גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 8.5 מ' מפני הקרקע,
פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה
המקומית לקבוע גובה אחר ובלבד שהגובה המירבי לא
יחרוג מגובה של 86 + מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות
תכנית תמא/2/4.
2. שטח הבניה לא יעלה על 25% משטח המגרש.

עצוב ארכיטקטוני:

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות
שונות בעצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה, כולל
תכנית פיתוח השטח.

שטח "צבורי פתוח"

4.3

לא תותר כל בניה. יותרו השמושים הבאים: גנים ציבוריים, שבילים,
תעלות ניקוז, הכל עפ"י תכנית פתוח באשור הועדה המקומית.

ဟ

לא תוותר כל בניה

הערה *

הערה
* *

6. הוראות נוספות.

- 6.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבניני צבור ופעילויות שונות בעצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה, כולל תכנית פיתוח השטח.
- 6.2 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מישור אופקי) ומיזעור סכנת צפורים לתעופה.
 - התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 - ב. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת צפורים לתעופה – מבנים, מתקנים, ייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים בכפוף להנחיות ולאישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.
 - ג. הגבלות בניה בגין גובה – הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוניות, מתקנים טכניים וחדרי מכוניות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו עד גובה של +86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, למבנים שגובהם עולה על +70 מ' מעל פני הים ו/או ליעודים ותכליות מושכי ציפורים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 6.3 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק מהמשתמש/מחזיק בפועל.
- 6.4 הוראות עפ"י תמ"א/34/ב/4 – אזור רגישות א':
- יש להותיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
- תנאים למתן היתר בניה:**
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור הבינוי המוצע בתחום התכנית למערכת הביוב של הישוב.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור לשכת הבריאות, נפת פתח תקוה, לעניין מערכת הביוב המתוכננת.

7. ביצוע התוכנית

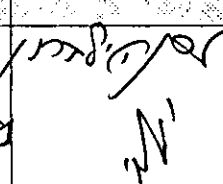
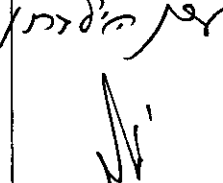
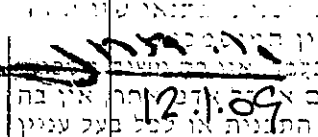
7.1 שלבי ביצוע		
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	"מגשימים"	ועד "מגשימים" – כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ		15/1/2009
יזם בפועל (אם רלבנטי)	"מגשימים"	ועד "מגשימים" – כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ		15/1/2009
בעלי עניין בקרקע		מינהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	003228327	אמנון דורון		12/1/09

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

אני, דוד אמגדי, אדריכל המחוז, מאשר את התוכנית להקמת המושב "מגשימים" כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ, על-פי תכנית מס' שד/22/433, תכנית מס' 570-מס' מוסמך.

מיוזם: 09/01/2009
תאריך: 22-02-2009

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
רשיון מס' 570-מס' מוסמך

חוקק

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

ל"ר

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור השר בתאריך 30.8.08

מ ח ר ז ה מ ר ז

מרחב תכנון "דרום - השירון"

" מ ג י מ י מ "

תכנית מתאר מקומית מס' שד/433/22

ש י נ ו י ל ת כ נ י ו ת : מסמ/99/שד) ולתכ' שד/433/8

נספח מס' 3: דברי הסבר לתכנית כוללת ליישוב כפרי עפ"י תמ"א 35.

=====

דברי הסבר לתכנית
=====

המסמך מוכן עפ"י סעיף 4 במסמך ההנחיות להגשת תכנית כוללת ליישוב כפרי עפ"י תמ"א 35.

1. מספר יח"ד מאושרות עפ"י תכניות תקפות:

- א. נחלות: מאושרות 90 נחלות אף שבפועל קיימות 86 נחלות בלבד.
עפ"י חשוכ של 2 יח"ד בנחלה - סה"כ 180 יח"ד.
- ב. משקי עזר: מאושרים 9 משקי עזר. עפ"י חשוכ של יח"ד אחת בכל משק עזר - סה"כ 9 יח"ד
- ג. מגרשי מגורים: מאושרים, במסגרת הרחבת הישוב - שכון בנים, 90 מגרשים.
עפ"י חשוכ של יח"ד אחת בכל מגרש - סה"כ 90 יח"ד.
- ד. סה"כ יח"ד עפ"י תכניות תקפות: 279 יח"ד.

2. מספר יח"ד אפשריות להרחבת המושב:

- א. מספר יח"ד למושב מגשימים עפ"י הטבלא בתמ"א 35: 350 יח"ד
- ב. מספר יח"ד מאושרות: 279 יח"ד
- ג. מספר יח"ד אפשריות להרחבת המושב: 71 יח"ד בסה"כ.
=====

3. תוספת יח"ד עפ"י תכנית שד/22/433:

התכנית הנדונה מוסיפה 2 יח"ד (ויחידת סמך רשמי שלא יעלה על 55 מ"ר) ולפיכך, לפי החשוכ המפורט מעלה, עדין נותרות 69 יח"ד להרחבה נוספת בעתיד.

1. הערות: הנתונים המפורטים מעלה נרשמו כהסתמך ובתואם למכתב "מגשימים"-כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ, מיום 17.1.2008.
2. לסעיף וא': לצורך כדיקת מספר הנחלות במושב חושבו 2 יח"ד בנחלה, כאשר, במסגרת סה"כ השטחים המותרים - תותר גם בניית יחידת סמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

רשם: אמנון דורון - אדריכל.

נספח מס' 2: טבלת זכויות והוראות הכניה - מצב קיים
מתוך תכ' שד/433/8 - מגשימים.

פרק 7 ו. לוח הגבלות לאזורים ושימושים מותרים מוגדרים בט"ק 3.

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח
איזור	שטח מינימלי	מספר מקסימלי	שטח בניה	גובה מקסימלי	מירווחים	קווי בניה מינימליים במ' אחור	צדדי
	מ"ר	במגרש	מקסימלי	למגורים מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1. משק חקלאי חלקות א'	3000 או לפי חשבים	1. לבעל המשק 1. לכן ממשיך 1. לנכד ממשיך	בקומה 300 בדירה 250 סה"כ 450	2 קומות בבניין מגורים	5 בין בנייני מגורים	למגורים 4 מ' למבנה עזר 0	4
		באיזור ועד המושב	ל - 3 יחידות דיור	7 מ' במבנה משק	3 או 0 בין מגורים לבין מבנה עזר 20 בין בנייני מגורים לבין מבנה משק חר, ולפי הנחיות	בהסכמת שכן	
2. חלקות דור המשק	500	1	20 ולא יותר מ 200 מ"ר	2 קומות במבנה מגורים	משרד התקלאות	3 או 0 למבנה עזר בהסכמת שכנים	5
3. מגורים לבעלי מקצוע (משקי עזר)	500	1	20% ולא יותר מ 200 מ"ר	2 קומות בבניין מגורים	7 מ' במבנה משק	4 או 0 למבנה עזר בהסכמת שכנים	5
4. ציבורי (4)	1000 מ" או כמסומן בחשבים		25% משטח המגרש	2 קומות לא יותר מ 7 מ'	5 מ' או לפי חכנית	5 מ' או לפי חכנית בנוי	5
5. שטח פרטי מתחם	תוחר בניית גנים ציבוריים / מתקני נופש וספורט לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.						
חקלאי	מבני משק לצרכים חקלאיים באישור הועדה המקומית						
חזי עלמין	מצבות, ביגוד, נסיעות, דרכים, שבילים, חנויות, גדרות, ומבנים הקשורים לחכנית זו						
8. מגרש מיוחד חחנת דלק ומסעדה	3000	25% משטח ומגרש	6 מ'	10 מ'	5	5	5

הערות:

- שטח בניה כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.
- תוחר הקמת שני בנייני מגורים (ל - 3 יחידות דיור) לכל היותר.
- למבני עזר בלבד תוחר 0 בהסכמת השכן.
- בבניינים ניוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע ואובכות ראשית הועדה המקומית לאחד גובה אחר.
- תוחר בניית מבני משק על חלקה ציבורית, הכל לפי חכנית בינוי במגשימים גדולים מ - 3 דונם.