

40003/2721-1

תכנית מס': 453-0222117 - שם התכנית: פסטרנק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0222117

פסטרנק

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

6 חלק'פ
28.16

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

2.6.16 החלטת הוועדה המחוזית/משנה מס':

מינהל התכנון - מחוז מרכז
אד"ר מתכנן/תחממה סק
מתכננת מחוז מרכז

29/11/16
תאריך

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
453-0222117
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 18.01.2017
התכנית לא נקבעה טענה אישור סד
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום
התכנית לא נקבעה טענה אישור סד
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגרש בשטח של 585 מ"ר, בשיפוע, עליו קיים בית מגורים בהיתר, יחיד אחת בשתי קומות- בהתאם לשיפוע הקרקע.
מבקשים לחלק את יחידת הדיור הקיימת ל-2 דירות נפרדות, דירה בכל קומה, תוספת שטחי בניה עיקריים לדירה בקומת המרתף, תוספת ממ"ד בהקלה בקווי בניין לדירה בקומת הקרקע והקמת פרגולות מחומר קל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פסטרנק
		מספר התכנית	453-0222117
1.2	שטח התכנית	0.585 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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	זמורה
		קואורדינטה X	184567
		קואורדינטה Y	639973

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	סמ הבאר	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3899	מוסדר	חלק	136	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 800 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800 / 1. הוראות תכנית זמ/ 800 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5379	2020	15/03/2005
זמ/ 205 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 205 / 7 ממשיכות לחול.	3748	2086	04/03/1990
זמ/ מק/ 268	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 268. הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 תחולנה על תכנית זו.	5913	2286	05/02/2009

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע		נעמי בידרמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	זכויות בניה מאושרות	08/05/2014	נעמי בידרמן	08/05/2014			מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן	תכנית בינוי פיתוח וחניה	07/12/2014	נעמי בידרמן	03/12/2014	1	1:200	מנחה	בינוי
לא	חוות דעת מומחה - סקר עצים	20/04/2016	צבי פרליס	26/01/2015	1	1:1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת מומחה-סקר עצים- תמונות	20/04/2016	צבי פרליס	20/04/2016	1	1:10	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	08/05/2014	נעמי בידרמן	08/05/2014	1	1:250	מחייב	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	052-5571500	052-5571500	3	סמ הבאר	מזכרת בתיה			יצחק פסטרנק	פרטי	
	052-5571500	052-5571500	3	סמ הבאר	מזכרת בתיה			פטריסה פסטרנק	פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	052-5571500	052-5571500	3	סמ הבאר	מזכרת בתיה			יצחק פסטרנק	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	052-5571500	052-5571500	3	סמ הבאר	מזכרת בתיה			יצחק פסטרנק	בעלים
	052-5571500	052-5571500	3	סמ הבאר	מזכרת בתיה			פטריסה פסטרנק	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 453-0222117 - שם התכנית: פסטרנק

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם התאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ncmibid@z		08-9340255		נופר	מוזכרת	נעמי בידרמן	11188	נעמי בידרמן	עורך ראשי	
ahav.nct.il					בתיא	אדריכלות				
	08-9416842	08-9350649	34	יהודה הלוי	רחובות	ובינוי ער	411	ראול מרקוביץ	מודד	מודד
	08-9462033	08-9461516	7	אחד העם	רחובות			צבי פרליס	סוקר עצים	אגרונום

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. תוספת יחידת דיור במגרש.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה של יחידת דיור אחת קיימת בהיתר לשתי יחידות נפרדות בשתי קומות.
2. הגדלת השטח העיקרי ב-140 מ"ר, כך שהשטח העיקרי הכולל יהיה 390 מ"ר במקום 250 מ"ר בשתי קומות.
3. הקלה בקווי בניין לצורך הקמת ממ"ד ליחידה בק. הקרקע.
4. הקלה בקווי בניין לצורך אישור מרפסות מקורות ופרגולה מחומר קל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.585
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250	+140	390	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	585	100
סה"כ	585	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	585.77	100
סה"כ	585.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים למגורים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
ללא שינוי בהוראות תכניות החלות, למעט השינוי המבוקש.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מספר קומות	מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה	מספר יחיד' מסת' (%) שטח)	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי שירות	עיקרי שירות	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	גודל שטח	תאי שימוש	יעוד
(4) 4	(3) 5	(2) 3	3	2	10	2	40						585	1	מגורים א'	מגורים
				מעל הכניסה הקובעת												

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר הקמת פריגולה לא מקורה מחומרים קלים בקו בניין קדמי 1.75 מ'.
2. בהריסת המבנה, קווי הבניה יישארו צדדי 3 מ', קדמי 4 מ' ואחורי 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שירות ליחידה: 12.5 מ"ר ממ"ד + עד 10 מ"ר מחסן + 35 מ"ר לשתי תניות מקורות..
- (2) קו בניין לכיוון מערב יהיה עד 1.39 בחלקו, בהתאם לתוספת ממ"ד ועד 2.74 בהתאם למצב הבניין הקיים..
- (3) קו בניין לכיוון דרום יהיה עד 3.65 בחלקו, בהתאם למרפסת מקורה מחומרים קלים..
- (4) קו בניין קדמי לכיוון צפון יהיה 2.5 מ' בחלקו, בהתאם לתוספת ממ"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

1. קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גבי הגג ויהיו מוסתרים כלפי החזית.
2. המזגנים ומסתורי הכביסה יהיו עם הסתרה דקורטיבית.

6.2 חניה

במגרש תוסדר חניה לפי פירוט של שני מקומות חניה לכל יחידת דיור.

6.3 ניהול מי נגר

החדרת מים עיליים במגרש בהתאם לתמא/4/ב/34 סעיף 23.3.1:
באזור א', יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 שמירה על עצים בוגרים**סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ" /קבוצת עצים לשימור או להעתקה או לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב. העתקת עץ לפי סימון בתשריט יאושר לפי פקודת היערות.
ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.

6.5 אקוסטיקה

כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה:
א. עמידה בדרישות- תכנון העמוד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שתדרשנה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל.
ב. כללי:
1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
4. יש להימנע מתפרוסת בניינים היוצרת חצר סגורה.
ג. קירות חיצוניים- קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 35 דציבלים לפחות.
קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
ד. חלונות- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

6.5

אקוסטיקה

1. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר ש"ע.
- ד. דלתות:
- א. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דצבילים לפחות.
- ב. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד העברה.
- ו. גגות- הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס המועצה כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.7

הוצאות הכנת תוכנית

- מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר: אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאות והאיוון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.8

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ביצוע התכנית ימומש בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יצחק פסטרנק שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 16/12/17 חתימה:	מגיש התכנית
שם: פטריסה פסטרנק שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 16/12/17 חתימה:	מגיש התכנית
שם: יצחק פסטרנק שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 16/12/17 חתימה:	יזם
שם: יצחק פסטרנק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 16/12/17 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: פטריסה פסטרנק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 16/12/17 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: נעמי בידרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 14/12/16 נעמי בידרמן חתימה:	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0222117 שם התוכנית: פסטרנק יצחק

נעמי בידרמן

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 08.05.2014 חתימה: אדריכלית

052-3301774

08-9101010

מבנה															מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזכרון נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנין (מ"ר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
										שטחי בנין סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	קדמי	1	2	1	25.6%	74%	433		150 (2)	עיקרי שטח	33 (1)	250	585	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
										שטח							שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח

1. תותר בניית מוסך בגודל 20 מ"ר ליחיד+ממ"ד- 13 מ"ר ליחיד= סה"כ 33 מ"ר שירות ליחיד.
2. תותר בניית מרתפים לפי תכנית זמ/1800.
3. במגרשים בהם קיים בית מגורים ללא מרתף, תותר בניית מחסן בקומת קרקע בצמוד לבית המגורים, בשטח של עד 15 מ"ר בתוך תחום קוי הבנין המותרים.