

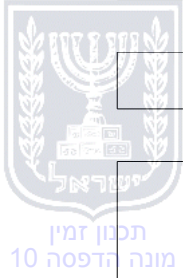
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0957712

רע/מק/ב-853-המלאכה 2א

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
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

התכנית ממוקמת במתחם התעסוקה הצפוני (מתחם 5א) לפי תכנית מתאר כוללנית רע/3000. במגרש קיים מבנה בן 4 קומות קומת קרקע מסחרית ומעל קומות תעסוקה ו 2 קומות בתת הקרקע לחניות ושטחי שרות. התכנית מגדילה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ומוסיפה קומות לתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רע/מק/ב853-המלאכה א2

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

416-0957712

מספר התכנית

1.470 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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**

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188925	קואורדינאטה X
678350	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה קרית אתגרים החלקה נמצאת דרומית לרחוב דפנה, מזרחית לרחוב המלאכה וצפונית לרחוב עמל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	המלאכה	2	א

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7656	מוסדר	חלק	203	

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

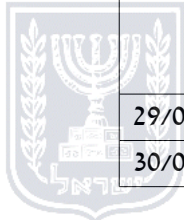
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1998		3016	4632	ביטול	החלפה	רע/1/330/א
30/03/2016		4748	7237		כפיפות	רע/3000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל שמיע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמיע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 47 04/03/2021	אלון טופציק	04/03/2021	13		מנחה	איכות הסביבה
כן		13: 18 04/03/2021	יגאל שמיע	04/03/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	דוח הידרולוגיה וניקוז	12: 54 01/02/2022	שמעון צוק	01/02/2022	18		מנחה	ניקוז
לא	מחייב למיקום התוספת	17: 37 31/01/2022	יגאל שמיע	04/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט ניקוז	12: 56 01/02/2022	שמעון צוק	01/02/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		17: 38 31/01/2022	יגאל שמיע	04/03/2021	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
	אחר			בוני בנין פיתוח והשקעות (ז.ח.) בע"מ	רעננה	המלאכה	2	09-7428111	09-7421812	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	יועץ	אלון טופציק			בית שמש	המלאכה (1)	11	02-9923659	02-5598919	alon@agouti.co.il
	מודד	חוסאם מאסרואה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק			פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: המלאכה 11 אזור תעשייה הר טוב, מועצה אזורית מטה יהודה..

(2) כתובת: טייבה המשלוש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 זכויות שינוי בינוי במבנה תעסוקה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מסחר, משרדים ותעשייה" ל"תעסוקה עם חזית מסחרית"
2. הגדלת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-145% ל-310% עיקרי ושירות.
3. קביעת השימושים המותרים בתחום המגרש : תעסוקה, מסחר .
4. הגדלת מספר קומות מ-5 ל-10 מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

		תאי שטח	יעוד
		101	תעסוקה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101	
חזית מסחרית	תעסוקה	101	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,470	מסחר, משרדים ותעשייה
100	1,470	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,474.33	תעסוקה
100	1,474.33	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קרקע מסחר :</p> <p>מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים אשר על פי שיקול דעת מוסד התכנון נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם</p> <p>פירוט לדוגמא : שטחי מסחר וחנויות, בנקים, משרדים, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות אירועים וכיוצא בזה.</p> <p>קומות 1-9 משרדים :</p> <p>משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים, פירוט לדוגמא : קופ"ח, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על קומת קרקע + 9 קומות.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 4 מ' ברוטו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמור, פרטים מנחים וכיו"ב בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>במפלס הקרקע תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בחזית הדרומית והמזרחית של המגרש. תחום זיקת ההנאה יהיה בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ישמר רצף של זיקת הנאה לטובת הציבור מגבול המגרש לחזית המסחרית של הבניין.</p> <p>זיקת ההנאה תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה בהתאם למסומן בתשריט בקומת הקרקע של הבניין כמסחר מלווה רחוב.</p> <p>2. תשמר רציפות חזית מסחרית למעט כניסות, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים וכניסות לחניונים.</p> <p>3. תחויב חזית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. פיתוח קומת קרקע בזיקה לרחוב. פיתוח שטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.</p> <p>5. מפלס הכניסה לחניות בחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>6. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד. רוחב חזית מסחרית לא תעלה על 15 מ'</p>



תעסוקה	4.1
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>                      מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע או על הגג, בסמוך לגרעין הבניין בהתאם להנחיות מרחביות ופרטניות שינתנו לעת מתן תיק מידע להיתר.</p>	ה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. מספר החניות לשטחים הקיימים יחושבו ע"פי היתר מס. 20091170.</p> <p>מספר החניות לשטחים המוצעים יחושבו על פי התקן התקף לעת מתן היתר.</p> <p>2. מבקש הבקשה להיתר יחויב בתשלום לקרן למימון חניון ציבורי, עבור מספר מקומות החניה החסרות בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מקומות החניה החסרים יותקנו בחניון ציבורי הממומן מקרן.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>א. היתרי בנייה יינתנו בכפוף לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לדרישות עיריית רעננה.</p> <p>ב. תנאי לאישור אכלוס יהיה הצגת תו התקן לבנייה ירוקה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>1. במבנה תיאסר פעילותם של עסקים אשר פעילותם כרוכה בשימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים בכמות או איכות המחייבת שמירת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. פליטת גזי פליטה ממנדפי בתי אוכל/מעבדות יתבצעו אל גג המבנה דרך פירי אוורור מתאימים ו/או יטופלו על ידי פתרונות מקומיים בתוך בית העסק. בכל מקרה, לא יוקמו ארובות חיצוניות במבנה.</p> <p>4. ככלל, בשטח התכנית, תיאסר פעילות עסקים אשר כרוכה בייצור שפכים תעשייתיים באיכות/כמות אשר אינה מאפשרת את הזרמתם ישירות למערכת הביוב הסניטארית ו/או פינוי במיכלים לצורך טיפול באתר מרוחק/טיפול בגבולות בית העסק. הקלה מסעיף זה ניתנת באם יוצג ויאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית רעננה פתרון מקובל לטיפול בשפכים כגון שילוב פירי צנרת תעשייתית במבנה והתקנת מתקני טיפול בשפכים באופו אשר אינו יגרום למפגעים סביבתיים במבנה ובסביבתו.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה יהיה עריכתו של דו"ח אקוסטי, אישורו על ידי היחידה הסביבתית רעננה ו/או המשרד להגנת הסביבה והטמעת כלל מסקנותיו בתכניות המבנה.</p> <p>6. זהמי אוויר כגון מנדפי מסעדות, מנדפי מעבדות וכד' תבוצע בתכנית דרך פירי אוורור אל גג המבנה תוך כדי התקנת מתקן טיפול מתאים. לחילופין ניתן יהיה לטפל בפליטות אלו בתחומי בית העסק על ידי פתרונות טיפול מקומיים וזאת בתנאי שהפתרון יתואם ויאושר מראש על ידי היחידה הסביבתית רעננה ו/או המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, תיאסר הקמת ארובות חיצוניות במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר הבניה יהיה יישום עקרונות הבנייה הירוקה במבנה תוך כדי ביצוע כלל הבדיקות המקובלות בנושא כגון דו"ח תרמי, דו"ח קרינה וכד' לצורך עמידה בסעיף זה יידרש אישור המבנה כמבנה ירוק על ידי מכון התעדה המקובל על המשרד להגנת הסביבה ו/או עיריית רעננה, בהתאם</p>





	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.3</p> <p>לכמות הנקודות אשר תוגדר בדרישות היתר הבניה למבנה ל ידי עיריית רעננה. לחילופין, ניתן יהיה להמיר את דרישה זו במנגנון חלופי כגון הכנת אוגדן בניה ירוקה מתאים, ככל שיידרש על ידי עיריית רעננה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה במקום יהיה תיאום אל מול חברת החשמל והטמעת הנחיותיה לשמירת מרחקי הפרדה מקווי ומתקני חשמל קיימים ו/או מתוכננים באזור.</p> <p>9. פסולת הבניין מהקמות המבנה תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשנ"ט 1998.</p> <p>10. במהלך בניית המבנה יש לנקוט באמצעים הבאים:</p> <p>א. ציוד הבניין ימוקם רחוק ככול האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה. במידת הצורך, יש לתכנן ולהשתמש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש הנשמעים על ידי הסביבה.</p> <p>ב. כלל הציוד המכני אשר יפעל באתר הבנייה, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים "רעש בלתי סביר מציוד בניה, תשל"ט 1979".</p> <p>ג. העברת פסולת בניין ממקומות גבוהים תבצע באמצעות שרוולים סגורים.</p> <p>ד. כלל המשאיות היוצאות משטח האתר יכוסו למניעת פיזור אבק.</p> <p>ה. יש לשמור על נקינותו ושלמותו של האתר הסמוך לאתר הבניה.</p> <p>ו. פסולת הבניין ברת המחזור תפונה לתחנת מעבר לפסולת מוצקה לצורך מיחזור. כנ"ל לגבי חומרי בניין אשר אינם משמשים יותר את ייעודם המקורי.</p> <p>ז. בהתאם לנהלים המקובלים, טרם תחילת הבנייה יועבר לעיריית רעננה תצהיר מהנדס על כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויות כתוצאה מפעולות הבנייה, לצד הצהרה על יעד הפינוי.</p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.4</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו בשטח המגרש לפי הוראות תמ"א 1. תנאי להיתר בניה אישור מהנדס העיר לדו"ח הידרולוגי שיוגש בשלב הבקשה להיתר בניה.</p>
	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>6.5</p> <p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות, לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, או חלופה.</p>
	<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.6</p> <p>המבנה יבנה בהתאם לת"י 413, כתנאי לקבלת היתר בניה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p>
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.7</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור לשכת התכנון המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p>



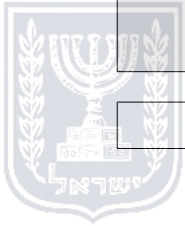
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. פיתוח סביבתי, מפלסי פיתוח, קירות תמך, גדרות, מצללות, מעקות, גינון, מתקני סיוע להשהייה והחדרה, ריהוט גן, תאורה וכיוצא"ב. 2. התאמת מפלסי, פרטי ואופי הפיתוח בין תחום זיקת ההנאה להולכי רגל במרווח הקידמי לבין הרחוב והחזית המסחרית. 3. הנחיות לחזית מסחרית.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>זיקת הנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>מערכות המים:</p> <p>א. כל מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת. ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ג. התקנת מדי המים תהיה בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני בשלב קבלת תיק מידע להיתר. מערכות ביוב:</p> <p>א. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת. ב. הבנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. ג. מיקום, עומק וצורת החבור לרשת העירונית יתואם בשלב קבלת תיק מידע להיתר. ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים. ה. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים. ו. טופס 4 יינתן ו/או אישור שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כאמור לעיל. מתקני תברואה:</p> <p>מתקני תברואה במגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות למתקני תברואה (הלי"ת), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהתאם לת"י 1205 התקנת מתקני תברואה ובדיקתם, בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם לכל יתר התקנות והנחיות הרלוונטיות בעת ביצוע העבודות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ככל שלא יוצא היתר בניה תוך 10 שנים התכנית תתבטל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 5.טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0957712 תוכנית: רע/מק/ב-853-המלאכה א2 עורך התכנית: יגאל שמייע תאריך: 4.3.21 חתימה:

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/מזערי/מ"ר (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד/ לדונם	תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ אחוזי בניה (%)	מתחת לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי										
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות			
מסחר משרדים ותעשייה	203	1470	25	25	3	-----	-----	-----	40	-----	-----	25	5.0	3.5	5.0	אחורי

התרת שימושים מסחריים למיניהם בקומת הקרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי כי גודל מינימלי של החנות, מסעדה או כל בית עסק אחר לא יקטן מ-60 מ"ר. תותר חניה תת-קרקעית בתחום גבולות המגרש, שימושים תת-קרקעיים אחרים לא יחרגו מגבולות קו הבניין.



1 תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 13:18:25

תכנית 416-0957712 04/03/2021 13:18:25 נספח זכויות בניה מאושרות

