

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10247 א

שם תוכנית: הקמת בנין חדש עבור 5 יח"ד, ברחוב עין רוגל 11 שכ' אבו-תור י-ם.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה הממונית המקיטה ביום: <u>11.8.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אלי כהן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. מס' התכנית 10247 א', הקמת בנין חדש בן 5 יח"ד במגרש ריק ברח' עין רוגל 11, שכונת אבו-תור ירושלים.
2. המגרש ריק מבניה. לא ידוע על עבירות בניה או על הליכים מנהליים / שיפוטיים בקשר לבניה.
3. העירייה חפרה את החלקה למפלסים הקיימים ובנתה קיר תמך בגבול שבין החלקה והדרך. החפירה הותירה בור עמוק המקשה מאוד על מימוש הזכויות בחלקה. בזמנו הוגשה תוכנית מס' מ/ק 10247 בה נעשה ניסיון לממש במקום את הזכויות המותרות ע"פ תב"ע 1864 א' ע"י בניין מדורג שמס' קומותיו ומס' יח"ד בו עלו על המותר בתב"ע 1864 א'. התוכנית נדחתה, נאמר שאינה בסמכות הועדה המקומית כי נוצרו בה חללים תת-קרקעיים לא מנוצלים בגלל החפירה שביצעה העירייה, כנ"ל. נתקבלה הנחיה ע"י לשכת התכנון המחוזית, לתכנן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ולהגדיל את זכויות הבנייה כדי להתאים ככל האפשר לפני הקרקע, שנוצרו מהחפירה הנ"ל.
4. התכנית המוגשת היא לבנין מדורג במתכונת האמורה. תוכננה חניה ע"י מתקן חניה בהתאם לדרישת אגף תוש"ה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הקמת בנין חדש עבור 5 יח"ד במגרש ריק ברח' עין רוגל 11, שכונת אבו-תור ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

10247 א'

מספר התוכנית

0.503 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 18.08.2013

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 221,815
קואורדינטה Y 630,400

1.5.2 תיאור מקום רחוב עין רוגל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית אבו-תור עין רוגל 11

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	• מוסדר	• חלק מהגוש	70	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62 בתחומה	י.פ. 687	שנה עברית התשי"ט שנה לועזית 1959
1864 א	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מס' 1864 א.	י.פ. 3648	שנה עברית התשמ"ט תאריך לועזי 9.04.89
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עבאית תשס"ד תאריך לועזי 15.01.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים.	22.04.2013	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים.	22.04.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים.	22.04.2013	1	ל"ר	1:100	מנחה (1)	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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) נספח הבינוי מנחה למעט: קווי בניין, גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, נסיגות בקומות ברוח נספח הבינוי.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	צבי כהן	67494724				ז' בחשוון 19 – רמה"ש	02-6256716		02-6241118		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
											ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	יסמין מוגרבי	318029782			רחוב הנביאים 48 ת.ד. 36 י-ם 91000	02-6256716		02-6241118		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכל	בועז ביטמן	56522535	38570	ביטמן בן- צור אדריכלים	קיבוץ קרית ענבים, ת"ד 67	02-5700188	052-6344440	02-5700181	boaz@bitman-bentzur.co.il
	מודד	אלכס מורטוב	307040618	959		העצמאות 16/35 אשדוד	077-9630239	0504-505105	077-9630239	murch@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים	כולל גם שימושים נילווים לפי כל דין

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בנין חדש מדורג עבור 5 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת שטחי בניה בהיקף של 905.40 מ"ר, מהם 742.80 מ"ר שטחים עיקריים ו 162.6 מ"ר שטחי שרות.
- ג. קביעת בינוי עבור בנין חדש מדורג בהתאם לנספח הבינוי - 4 קומות בכל חתך.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים.
- ה. קביעת מספר יח"ד ל 5.
- ו. קביעת מס' הקומות ל - 2 קומות מרחוב עין רוגל ו 4 קומות מתחת לרחוב עין רוגל.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.503
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תכנית מס' 62	742.80		377.40+	365.40	מ"ר	מגורים
	5		3+	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
קו בנין עילי למבנה חניה	קו בנין תחת / תת קרקעי	קו בנין	הריסה	001	מגורים ב
001	001	001	001		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	503.00	אזור מגורים ב'		100%	503.00	אזור מגורים 4

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	.א
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי:	.א
1. קוי הבנין הינם על פי המצוין בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה מתחת לקרקע במלואם. קו הבנין עילי עבור מבנה חניה מסומן בצבע תכלת הינו במבנה קל בלבד. 2. מפלס ה-0.00 = +754.40 3. קירות התמך ייבנו כולם מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. 4. הבינוי יהא מדורג כמצוין בנספח מס' 1 ויהיה מחייב, כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. 5. מותר לשלב בבנין אלמנטים מחומרים בני קיימא, שאינם אבן שלא יעלה על 25%.	
בנוסף לאמור בסעיפים 4 רבתי, להלן תנאים למתן היתר:	.ב
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הגשת תוכנית חניה מפורטת, כולל תכנון אזור המתנה לרכב, התחברות לרחוב, פתרון לשדה ראיה תקין. 5. הגשת התחיבות לגבי תפעול ואחזקה של מתקן הרכב. 6. תיכנון מתקן אשפה בנפח 1000 ליטר בתחום המגרש, או על פי אישור והנחיות מחלקת תברואה. 7. תנאי להיתר בניה, אישור מחלקת כבאות בעיריית י-ם והכשרת פתחי כניסה לשעת חירום לחניון. 8. תנאי להיתר בניה, תיאום מול אגף שפ"ע - להחזרת השטח הציבורי הסמוך לעין רוגל לקדמותו. 9. גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3 מטר.	
פסולת בניין:	.ג
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
עיצוב אדריכלי:	.ד
המבנה יחופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחיפויים קלים עד 25% משטח החיפוי.	

ה.	<p>רשות העתיקות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2868/0 "ירושלים, גיא בן הנוס" י"פ: 1091 עמ" 1463 מיום: 18/05/1964: לא פורסם 5414/0 ירושלים, אבו תור הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ו.	<p>חפירות:</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצגו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	<p>גדר להריסה:</p> <p>הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס במסגרת היתר בניה /חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ט.	<p>סטייה נכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנייה המרבי: כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. מסי יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. מסי הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 5. עומק הנסיגות לא יפחת מ- 3 מ'. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
י.	<p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי כמצויין בנספח מס' 1. 2. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים והיא תהיה תת-קרקעית לפי המסומן בנספח הבינוי. 3. מסי מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה בתחום המגרש למגורים. 4. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

יא.	<p>מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יב.	<p>פיקוד העורף: תנאי למתן היתרי בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
יג.	<p>תשתיות:</p> <p>א. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>ג. כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p>
יד.	<p>מי נגר עלי בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 43: ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכסית (%) משטח תא השטח) ***	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) *	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מוצרי/ מוצרי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה	מעל לכניסה							שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות			
כמסומן בתשריט	4	2	7.32	53	10	5	180	905.40	100.6	550.54	62	192.26	503 מ"ר	001	מגורים ב	

הערות:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המותרים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי תניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 * אחוזי הבניה המורביים המותרים לבנייה מעל הקרקע 160%.
 ** מעל גובה זה יותר מעקה תקני, הערך מתייחס ל 0.00
 *** התכסית כוללת מבנה קל למעלית התנייה.

18/08/2013

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 19.12.13 מספר זהות: 67494724	חתימה: 	שם: צבי כהן	מגיש התוכנית
תאריך: 19.12.13 מספר זהות: 56522535	חתימה:  ביטמן-בן צור אדריכלים	שם: בועז ביטמן תאגיד: ביטמן בן-צור אדריכלים	עורך התוכנית
תאריך: 19.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: ל"ר כמ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 19.12.13 מספר זהות: 318029782	חתימה: 	שם: יסמין מוגרבי	בעל עניין בקרקע