

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 07-12-2015  
**נ ת ק ב ל**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מש/1/8/112

שם תוכנית: תכנית מפורטת לחלק ממתחם 2 - ימה מערב

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965          הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון          תכנית מס' 112/1/8/112          הועדה המקומית בשיבתה מס' 112/1/8/112          מיום 20.12.15 החליטה להמליץ על          הפקדת התכנית הנקובה לעיל.          מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>
--	---

<p><b>מינהל התכנון - מחוז מרכז</b>          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס' 112/1/8/112</b>          התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) חוק          ביום 16.12.15  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר          מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

29.11.2015

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 21

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מזרח השרון  
 07-12-2015  
 נ ת ק ב ל

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית יזומה ע"י בעלי הקרקע הפרטיים, במטרה עיקרית הרחבת אזור מגורים אי ע"י שינוי יעוד קרקע המיועדת לשימושים חקלאיים בתחום תוכנית מתאר ימה מס' הצ/במ/1002/1/8, ואז התוכנית המוצעת הינה תוכנית שינוי יעוד הנגזר מתוכנית המתאר הכללית. תוכנית מתאר כללית מס' הצ/במ/1002/1/8 המאושרת.

רצון הבעלים לשינוי יעוד בא בעקבות הצורך בהקצאת קרקע עליה ניתן להקים בתי מגורים, לסיפוק הצרכים המשפחתיים וללא עבירה על החוק(בניה ללא היתרים).

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תכנית מפורטת לחלק ממתחם 2 - ימה מערב

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית מפורטת לחלק ממתחם 2 - ימה מערב
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מש/1/8/112
1.2	שטח התוכנית	16.030 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים לבתן תוקף</li> </ul>
	שלב	6
	מספר מהדורה בשלב	6
	תאריך עדכון המהדורה	29.11.2015
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מפורטת.
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</li> </ul>

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
- קואורדינטה X 202/950  
קואורדינטה Y 697/250
- 1.5.2 תיאור מקום מערב ימה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית זמר
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- זמר שכונת אבוסארה - -

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8651	• מוסדר	• חלק מהגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1002/ 1/8 / הצ/במ	1/3, 1/2, 1/1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25-5-2001	4655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ/במ/1/8/1002 ממשיכות לחול על התכנית.	שינוי	הצ/במ/1/8/1002

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		סלים קטאוי	4.1.2015	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
		סלים קטאוי	4.1.2015	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		סלים קטאוי	4.1.2015	1	-	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		זידאן עלאא	7.2.2014	-	10	-	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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.

**1.8 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 (*)
לי"ר			-	ועדה מקומית מזרח השרון	-	קלנסווה-42837	098781468	-	098781468	-	

**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
לי"ר			-	ועדה מקומית מזרח השרון	-	קלנסווה-42837	098781468	-	098781468	-

**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
• בעלים	מוחמד סעיד כאמל אבוסארה	021509518	רשות הפיתוח	-	ימה זמר 38828 בני בגין 125- תל אביב קריית המשלה				

**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
• עורך ראשי	קטאוי סלים	21509278	21363	-	-	ת.ד 3270, זמר 38828	09.8743019	050.5656481	09.8743019	salimkattawi@seznam.cz
• מודד	מוחמד עלי	036160471	1195	-	-	זמר 38828	098743165	0546330375	-	-
• שמאי	הנדסאי עלאא זידאן ושמאי	037409190	1608	-	-	זמר 38828	098743392	0505670032	098743391	-

**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

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**

הרחבת אזור מגורים וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים א', שצ"פ, דרך ושביל.
- ב. חלוקה למגרשי בניה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. התווית דרך מוצעת ושביל.
- ד. שינוי זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.030
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3525.60	2606.85+	918.75	מ"ר	מגורים
		40	34+	6	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11-12), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				10,11,12,13,14,15,16 17,18,19,20,21,22,23 24,25,26,27,28,29	מגורים א'
				301	שטח ציבורי פתוח
				101	דרך מאושרת
				102	דרך מוצעת
				202 , 201	שביל

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
54.94	8810	מגורים א'		5.46	875	אזור מגורים א' (*)
31.18	5000	שטח ציבורי פתוח		87.17	13973	אזור חקלאי
7.37	1182	דרך מאושרת		7.37	1182	דרך מאושרת
4.67	768	דרך מוצעת				
1.84	270	שביל				
100	16030	סה"כ		100	16030	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	
מגורים.	4.1.1 א.
משרדים של בעלי מקצועות חפשיים (במבנה המגורים בלבד וכחלק ממנו, שטח המשרד עד 20 מ"ר ליח"ד).	ב.
4.1.2 הוראות ומגבלות בניה	
א. 1. 2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים. 2. יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפינת המגרש, או כפי שיקבע בתכניות הפיתוח והבינוי.	חניה
ב. 1. יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך חלחול נגר עילי.	תכסית
ג. 1. תותר בניית גגות משופעים. 2. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים. 3. שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.	גגות משופעים
ד. 1. תותר בניית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.40 מ' בחזית המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה. 2. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.	גדרות

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
שימושים	
נופש ונוי.	4.2.1 א.
שטחי גינון, חורשות ושדרות.	ב.
שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	ג.
מתקני ספורט, נופש פעיל ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות המשרתים מטרות אלה.	ד.
חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.	ה.
מקלטים ומחסות ציבוריים על-קרקעיים ותת-קרקעיים.	ו.
מעבר למערכות תשתית ולנקזים.	ז.
מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים.	ח.
4.2.2 הוראות	
א. כפוף לסעיף 6.7 ולהוראות שלהלן:	
ב. בינוי ופיתוח עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ונספחיה בקני"מ 1: 500 באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה, לרבות שמירה/ העתקה של עצים קיימים, נגישות, הצללה / עצי צל, היקף עבודות עפר וכד'. השטח במהותו וברובו הגדול ישאר שטח פתוח, כמפורט בס"ק א-ג.	בינוי ופיתוח
ג. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.	סלילת שבילים
ד. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד בשטח של לא יותר מ-24 מ"ר.	מתקן הנדסי

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	כבישים.
ב.	מדרכות.
ג.	חניות.
ד.	שבילים.
ה.	מסלולי אופניים.
ו.	נטיעות.
ז.	תעלות ניקוז.
ח.	מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.3.2	הוראות
א.	<p>הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>- איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים: לא יוקם מבנה כלשהו ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך, למעט סלילת דרך.</p> <p>- סלילת דרכים: בסמכותה של הוועדה המקומית סלילת כל דרך וביצוע עבודות פיתוח או חלק מעבודות הפיתוח שהיא פועל יוצא מסלילת הדרך בקרקעות השכנות לאותה דרך.</p> <p>- כניסה לקרקע המהווה תוואי דרכים: לוועדה המקומית סמכות הכניסה לכל קרקע המהווה תוואי דרך או תהווה מקום להרחבה בכל עת לאחר מתן תוקף לתוכנית זו לפי הוראות סעיף 60 לחוק.</p>

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	כבישים.
ב.	מדרכות.
ג.	חניות.
ד.	שבילים.
ה.	מסלולי אופניים.
ו.	נטיעות.
ז.	תעלות ניקוז.
ח.	מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.4.2	הוראות
א.	<p>הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>- איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים: לא יוקם מבנה כלשהו ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך, למעט סלילת דרך.</p> <p>- סלילת דרכים: בסמכותה של הוועדה המקומית סלילת כל דרך וביצוע עבודות פיתוח או חלק מעבודות הפיתוח שהיא פועל יוצא מסלילת הדרך בקרקעות השכנות לאותה דרך.</p> <p>- כניסה לקרקע המהווה תוואי דרכים: לוועדה המקומית סמכות הכניסה לכל קרקע המהווה תוואי דרך או תהווה מקום להרחבה בכל עת לאחר מתן תוקף לתוכנית זו לפי הוראות סעיף 60 לחוק.</p>

4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים

שבילים להולכי רגל ורכב.	א.
מעבר למערכות תשתית ולנקזים.	ב.
שטחי גינון ונוי.	ג.
חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.	ד.
<b>הוראות ומגבלות בניה</b>	<b>4.5.2</b>
סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.	א.
סלילת שבילים	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (6)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת (1)	קדמי				צידי- ימני (8)	צידי- שמאלי (8)	אחורי				
			עיקרי	שרות									מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (7)	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'	10	500	200.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	290.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	11	420	168.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	258.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	12	432	172.80	40 מ"ר	-	50 מ"ר	262.80	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	13	500	200.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	290.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	14	430	172.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	262.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	15	416	166.40	40 מ"ר	-	50 מ"ר	256.40	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	16	402	160.80	40 מ"ר	-	50 מ"ר	250.80	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	17	408	163.20	40 מ"ר	-	50 מ"ר	253.20	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	18	500	200.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	290.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	19	422	168.80	40 מ"ר	-	50 מ"ר	258.80	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	20	418	167.20	40 מ"ר	-	50 מ"ר	280.0	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	21	500	200.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	290.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	22	500	200.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	290.00	2	40%	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט

29/11/2015

תכנית הוראות מעודכנת למרץ 2009

עמוד 13 מתוך 20

מגורים א'	23	418	167.20	40 מ"ר	-	50 מ"ר	257.20	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	24	404	161.60	40 מ"ר	-	50 מ"ר	251.60	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	25	508	203.20	40 מ"ר	-	50 מ"ר	293.60	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	26	436	174.40	40 מ"ר	-	50 מ"ר	264.40	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	27	400	160.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	250.00	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	28	400	160.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	250.00	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
מגורים א'	29	400	160.00	40 מ"ר	-	50 מ"ר	250.00	40%	2	9	2	1	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
שטח ציבורי פתוח	301	5000	-	מתקן הנדסי(10)	-	מקלט(9) מתקן הנדסי(10)	-	5%	-	4	-	1	5	5	5	5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה (מגורים):

1. תותר העברת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות (באופן יחסי לשטחים העיקריים המועברים) אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אם הכניסה הקובעת אינה בקומת קרקע. לא תותר העברה אל קומת עמודים, אם תיבנה. כל זאת – ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים. (ראה סעיף 6.10 – הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי).
2. כולל שטח מירבי של 25 מ"ר שטח עיקרי מתחת להיטל הגג (בקטע גג משופע שגובהו הפנימי אינו קטן מ 2.5 מ') ליחידת דור, כחלק בלתי נפרד מהדירה/דירות בקומה העליונה.
3. ובכלל זה 15 מ"ר לחניה מקורה לכל יחיד.
4. השטחים העיקריים ייבנו בקומות העליונות בלבד, לא תותר בניית שטחים עיקריים בקומת העמודים.
5. 40 מ"ר לדירה בקומות העליונות, 10 מ"ר לדירה עבור מחסנים ושטחי שירות אחרים בקומת העמודים בלבד.
6. גובה המבנה ימדד בין הנקודה הגבוהה ביותר במבנה ובין מפלס פני הקרקע הטבעית (או המפלס על פי תכנית הפיתוח) באותה נקודה. גובה זה כלול גם הגג המשופע, אם יבנה כזה.
7. במבנה בעל גג שטוח תותר בניית חדר יציאה לגג בגובה מירבי של 2.50 מ' ובשטח מירבי של 10 מ"ר, אשר לא יובא במניין מספר הקומות או הגובה המירבי המותר.
8. במקרה של בניה משותפת על שתי חלקות, יותר קו בנין צדדי 0 מ' עם קיר משותף לשני המבנים בהסכמת השכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה (שטח ציבורי פתוח)

9. תותר הקמת מקלט תת קרקעי בשטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
10. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד בשטח לא יותר מ-24 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 שימוש בקרקעות**

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מתוך האזורים המסומנים על התשריט לתכלית שאינה מתאימה לרשימת התכליות שנקבעה לאזור שבו נמצאת הקרקע או המבנה.

**6.2 תשתיות****6.2.1 חשמל ותקשורת**

- א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, 9.50 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.
- ב. מידות, גודל ומספר השנאים יהיו לפי תאום עם חברת החשמל.
- ג. כל מערכות התקשורת והחשמל יהיו תת-קרקעיות.
- ד. תותר הקמת שנאים עפ"י תכנית מתואמת עם חברת החשמל.

**6.2.2 מים**

אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

**6.2.3 ניקוז**

- א. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה ה:מוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ב. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית בהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום מגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח יוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז-השרון.

**6.2.4 הרחקת אשפה**

פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדין.

**6.2.5 ביוב**

- כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.
1. לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פיתרון התחברות למערכת הביוב לרבות תחנות השאיבה ופיתרון קצה.

**6.2.6 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.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתר בניה ינתן רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית כמפורט בסעיף 6.4 – תכנית בינוי.
- ב. היתר בניה ינתן רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית כמפורט בסעיף 6.5 – תכנית פיתוח.
- ג. היתר בניה במגרש ינתן לאחר הכנתה של תכנית המגרש בקני"מ 1:250 באישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.6 – תכנית למגרש.
- ד. בתכנית המגרש, כמצוין בסעיף ג' לעיל, תוצג מתכונת הבינוי לניצול מלוא זכויות הבניה המותרות במגרש. הבקשה להיתר הבניה תיערך בהתאמה למתכונת זו.
- ה. היתר בניה ינתן בתנאי ביצוע כל התשתיות וההתחברויות כמפורט בהכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית.
  - ו. היתר בניה ינתן לאחר שתוגש תכנית בינוי שתתן פתרון הנדסי למימוש מלוא זכויות הבניה במגרש.
  - ז. היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יינתן בתנאי פיתוח השצ"פ.
  - ח. היתר בניה ינתן לאחר ביצוע בפועל של פיתרון התחברות למערכת הביוב לרבות תחנות השאיבה ופיתרון קצה.

**6.4 תכנית בינוי**

תוכן תכנית בינוי למתחם התכנית. התכנית תיערך בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום (כמפורט בסעיף 6.7) והיא תכלול:

1. חלוקה למגרשים.
  2. העמדת מבנים.
  3. פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה.
  4. פירוט קווי בנין ומרווחים בין המבנים.
  5. פירוט מקום הכניסה לבנינים ומפלס הכניסה לבנין.
  6. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.
  7. חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
  8. הסדרי תנועה וחניה.
  9. פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות.
- וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית.

**6.5 תכנית פיתוח**

א. תוכן תכנית פיתוח למתחם התכנית. התכנית תיערך בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום (כמפורט בסעיף 6.7) והיא תכלול:

1. מערכות תת-קרקעיות ומערכות עליות (ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תאורה, תקשורת, מתקנים לאספקת גז וכד').
2. מפלסי הכניסה לבנינים 0.00.
3. מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים.
4. מיקום חניות בתחומי המגרשים, מיקום ועיצוב סככות חניה.
5. הנחיות לגדרות.
6. נטיעות.
7. נטיעות לאורך המדרכות.
8. גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים.
9. תכנית פיתוח לדרך.
10. תכנית הסדרי תנועה וחניה.
11. אשפה.



- וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית
- ב. היתרי בניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטחים הציבוריים והפרטיים יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.
- ג. פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

### 6.6 תכנית למגרש

- א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפת טופוגרפיה ומדידה עדכנית של המגרש בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 4 מ' תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

### 6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית הזו כאמור, הכוללת גם חלוקה למגרשים.
- ב. התכנית לצרכי רישום יתחתם ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפול), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ג. רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופריחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

### 6.8 שטחים לצרכי ציבור

- א. כל המקרקעין לצרכי ציבור יועברו לבעלות הועדה המקומית בחליף של איחוד וחלוקה.
- ב. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.9 העשרת מי תהום

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- ב. א. 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים לכל עומק הקרקע מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ג. א. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ד. א. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ה. א. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- ו. א. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ח. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.10 הוראות בניה ועיצוב אדריכלי

- א. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט החלוקה.
- ב. לא תותר בניית יותר ממבנה מגורים אחד במגרש.
- ג. מרווחי הבניה באזור מגורים יהיו בהתאם לתכנית בינוי ובכל מקרה המרווח לא פחות מ-6 מטר בין מבנים.
- ד. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.20 מ' וסככות חניה כהוראות סעיף 6.11 – חניה.
- ה. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- ו. גובה הבניין ימדד בין הנקודה הגבוהה ביותר במבנה ובין מפלס פני הקרקע הטבעית (או המפלס על פי תכנית הפיתוח) באותה נקודה ולא יעלה על 9 מ'.
- ז. מפלס 0.00 (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה ביותר מ-1.0 מ' מעל מפלס הרחוב.
- ח. במגרשים אשר השיפוע הכללי בהם עולה על 10% והוא יורד ממפלס הרחוב אל הצלע הרחוקה ממנו תהיה קומת הכניסה הקובעת הקומה אשר מפלס רצפתה הוא הקרוב ביותר למפלס הרחוב במרכז חזית המגרש הצמודה אליו.
- ט. תתאפשר במקרה זה בניית קומה נוספת מתחת לקומה זו אשר שטחה יכלל במנין השטחים הכלולים המותרים לבניה מבלי להגדילם.
- י. תותר בניית גגות משופעים בשיפוע שאינו עולה על 40%.
- יא. בגג שטוח – גובה המעקות עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר בניית חדרון יציאה לגג בשטח מירבי של 10 מ"ר ושטח משטח היציאה המקורה (גגון) לא יעלה על 2 מ"ר.
- יב. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- יג. מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.
- יד. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחוייב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- יז. גובה מירבי למתקנים על הגג – 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- יח. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- יט. הממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. שטח הממ"ד עד 9 מ"ר נטו יחשב כשטחי שירות.
- יז. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב. לא תותר הצבתם של מיכלי דלק אשר אינם משמשים בלעדית את צרכי הבניין.
- יח. חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- יט. גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, לאחר התיעצות עם מהנדס תנועה ועפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- כ. מפלסי הבניה – חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיה עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- כא. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו', בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי.
- כב. הוראות והגבלות בניה למרתפים:
  1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
  2. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן.
  3. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
  4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
  5. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ נטו.

6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
7. כאשר ישנה יחיד 1 או דו משפחתי הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה העיקריים.
8. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
9. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה, באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלול השטח במנין אחוזי הבניה.
10. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.

### 6.11 חניה

- א. "תקן חניה" – מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ע"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.
- ב. החניה, למעט חניה לאורחים, תהיה בתחומי המגרשים.
- ג. בניית החניה מותרת או כחלק אינטגרלי של המבנה בתחום קוי הבניין או במבנה נפרד בקו בניין צדדי 0 ובקו בניין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב, הכל כפי שיקבע בתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.
- ד. לבניה בקו בניין צדדי 0 לא תדרש הסכמת השכן הגובל. במידת האפשר יוצמדו מבני החניה של השכנים משני עברי הגבול וייבנו בעיצוב ובחומרים דומים.
- ה. חומרי בניה לסככות לחניה יהיו קלים בלבד, בעלי עיצוב ארכיטקטוני נאד ובאישור מהנדס הועדה המקומית, מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוע"ה המקומית.
- ו. לא יותר חיבור סככות החניה למבנה המגורים.
- ז. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ח. ניקוז הגגון יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 6.12 איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ו/או לאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

### 6.13 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.14 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.15 חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

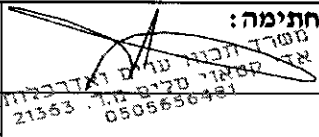
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	הוצאת היתר בניה	
ב	סלילת הדרך	

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם ועדה מקומית מזרח השרון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 4.1.2015	חתימה:	שם: סלים קטאוי 021509278	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם ועדה מקומית מזרח השרון	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 4.1.2015	חתימה:	ת.ז. 021509518	שם: מוחמד סעיד כאמל אבוסארה
מספר תאגיד:			רשות הפיתוח תאגיד:
			בעל עניין בקרקע