



**הועדה המקומית לתכנון ובניה –רמת השרון**  
**טופס מידע לפי סעיף 911 א'**  
**חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 5691**

גוש: 6418 חלקת איחוד זמנית: 3001

**המגרש הינו חלק מחלקות הנ"ל:**

1737	שטח חלקה רשומה	211	חלקה	6418	גוש
1505	שטח חלקה רשומה	233	חלקה	6418	גוש
155	שטח חלקה רשומה	235	חלקה	6418	גוש
1396	שטח חלקה רשומה	304	חלקה	6418	גוש
198	שטח חלקה רשומה	305	חלק מחלקה	6418	גוש
1689	שטח חלקה רשומה	414	חלקה	6418	גוש
2765	שטח חלקה רשומה	443	חלקה	6418	גוש
	שטח חלקה רשומה	2026	חלקה	6418	גוש

**כתובות הנכס עליו מבוקש המידע:**

רחוב: אוסישקין

מגרש: 1 תב"ע קובעת מגרש: רש / 769

שטח חלקה לפי תב"ע: כ- 11196 מ"ר

מתכנית: רש / 769

יעוד: בניני ציבור מתכנית: רש / 769

**רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:**

<u>י.פ תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
4736	11/03/1999	05/12/1996		רש / 781
4550	31/07/1997		אשכולות פיס	רש / 769
2798	31/03/1982			רש / 516
1935	26/07/1973	17/06/1971		רש / 379
1708	18/03/1971		תכנית מתאר למרחב תכנון עיר רמת השרון	רש / 210 / א
	02/05/2002		אנטנות	תמ"א 36
6077	15/04/2010	23/09/2004	תוכנית מתאר מחוזית למטרופולין תל אביב	תמ"מ / 5
	27/11/2005		תמ"א 35 לבניה, לפיתוח ולשימור	תמ"א 35
	19/06/2003		תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב)	תמ"א 34

**הערות:**

1. טרם הוסדרה פרצלציה.
2. הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.

3. לתוכניות שהופקדו לאחר כ"ט בתמוז התשמ"ט (1.8.1989) לא ניתן לבקש תוספת אחוזי בניה, (הקלות כמותיות).
4. זכויות בניה יחושבו לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף ולאחר הגשת מפת מודד עדכנית וחתומה שתאושר ע"י אגף ההנדסה.

אין תוכניות בתכנון אין פרסום לפי 78

אין פרסום לפי 77

#### שטחים

שטח מגרש מינימלי	-	500	מ"ר	[מתכנית: רש / 210 / א]
שטח בניה עיקרי	-	105	אחוז	[מתכנית: רש / 769]
ניתן יהיה להעביר שטח בניה עיקרי מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי.				
שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת	-	50	אחוז	[מתכנית: רש / 769]
שטח שרות מתחת מפלס כניסה קובעת	-	100	אחוז	[מתכנית: רש / 769]

#### קווי בניין

קו בנין צדדי	-	4	מ'	[מתכנית: רש / 210 / א]
קו בנין אחורי	-	6	מ'	[מתכנית: רש / 210 / א]
קו בנין לקומת מרתף	-		זכות	[מתכנית: רש / 781]

- תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין 0) ככתוב בסעיף 11 ב' בהוראות התכנית, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
1. הפרש הגובה המרבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.20 מ'.
  2. הפרש הגובה המרבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני המדרכה לא יעלה על 0.5 מ'.
  3. הפרש הגובה המרבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני החצר הגובלת לא יעלה 1.20 מ'.
  4. מפלס פני החצר בחלק שבולט ממתווה הבניין יהיה גבוה לפחות ב - 1.0 מ' מפני תקרת המרתף העליון להבטחת בית גידול לעצים וצמחיה.
  5. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי המרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי אוורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר.

#### גבהים

מס' קומות	-	3		[מתכנית: רש / 769]
גובה קומה מינימלי	-	2.50	מ'	[מתכנית: רש / 210 / א]

נטו (אינו כולל עובי תקרה)

#### שימושים ותכליות

תכליות	-		זכות	[מתכנית: רש / 769]
--------	---	--	------	--------------------

- השימושים המותרים באזור לבניין ציבורי יהיו עפ"י הקבוע בתכנית רש/210א'.
- בנין אשכולות פיס - הבניין יהיה מיועד לשימוש בית הספר וחיטובות הביניים האחרות וייועד לבין לאשכולות פיס בלבד ע"י הגדרת מפעל הפיס. יקבעו השימושים כדלקמן:
  1. לאודיטוריום - אולם כינוסים ומופעים ל- 200 מקומות ישיבה.
  2. סדנת מחול.
  3. סדנת אומנות.

4. מרכז מדעים וטכנולוגיה.
5. מוקד לוגיסטי.
6. מרפסת רחבה - לניסויים מדעיים.

#### גגות

**גג שטוח** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

כל הבניינים אשר גובהם יותר מ- 2 קומות מעל לקירות עמודים מפולשת יבנו עם גגות שטוחים, אחרת בהתאם לאשור הועדה המקומית.

**מעקה גג** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

כל גג שטוח שיש אליו גישה בדרך כל שהיא, יהיה מוקף מעקה שלם שגובהו אינו פחות מ- 90 ס"מ.

#### מרתפים ומחסנים

**שימושים מותרים במרתף** - זכות [מתכנית: רש / 781]

1. שטחי שרות בלבד, כולל שטחי אחסנה בכל אחד מהייעודים המותרים בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.
2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור.

**הוראות מיוחדות למרתף** - זכות [מתכנית: רש / 781]

1. מבקש ההיתר יהיה אחראי לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, באישור מהנדס העיר.
2. יחס התוכניות לקומות מרתף קיימות:
  - א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד הכנס תכנית זו לתוקף.
  - ב. בבניינים קיימים רשאית הועדה המקומית לאשר שימושים במרתפים קיימים בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית זו.
  - ג. הועדה המקומית רשאית שלא להתיר שימושים במרתפים קיימים אם לדעתה אין בהם תנאים מספיקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיוצא"ב).

**גובה מרתף** - זכות [מתכנית: רש / 781]

1. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
2. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
3. הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מ- 3.5 מ' במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה ומתקני מיזוג אור.

**מספר קומות המרתף** - 2 [מתכנית: רש / 781]

בכל הייעודים.  
הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

**שטח לאחסנה** - זכות [מתכנית: רש / 781]

- ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה:
1. בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהייעודים מותרים בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.
  2. בניית שטחי אחסנה באזור ספורט ונופש ובנייני ציבור - בשטח מתווה הבניין שמעליו. במידה ומשולב בחניון, 50 אחוז משטח קומת המרתף העליונה.
  3. בשטח פרטי פתוח תותר בניית מרתף מתחת לאזור בגודל עד 90 אחוז משטח המגרש כמפורט בסעיף 11ב' (1) בהוראות התכנית.

#### גדרות

**גדר** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

כל הגדרות שבתחומי התכנית הזאת ייבנו מאבן, או אבן מלאכותית או כפי שיאשר

המהנדס.  
מקום שהוגשה תעודת היתר לבניה, וגדר המגרש באופן נאות בגדרוה כדי להגיע  
לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם וכל של גדרות כאלה כפופים לאישורו של  
המהנדס.

**גובה גדר** - 2 מ' [מתכנית: רש / 210 / א]  
מקסימום, מעל למפלס הבנוי.

**דרכים, תחבורה וחניה**  
**חניה** - זכות [מתכנית: רש / 769]  
החניה הדרושה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה הקבוע בחוק תכנון ובניה  
ובהתאם לנספח המצורף.

**תנאים**  
**תנאים למתן היתר בניה** - זכות [מתכנית: רש / 781]  
1. תנאי למתן היתרי בניה בכל היעודים שבהם ייבנה מרתף, תהיה הגשת תכנית פיתוח  
חצרות וגינות לכל המגרש.  
2. לא יינתן היתר לשטחי שירות במרתפים שאינם מיועדים לחניה, אלא לאחר מילוי מס'  
מקומות החניה במרתפים עפ"י התקן התקף ביום מתן הגשת הבקשה להיתר בניה.

**הוראות בניה, תעודות ונספחים**  
**היתר בניה** - זכות [מתכנית: רש / 769]  
1. בניין אשכולות פיס יבנה בבניה אקוסטית והיתר הבניה ילווה בחוות דעת  
אקוסטית שתבטיח מניעת מטרדים לסביבה.  
2. לא תהיה כל פעילות הגורמת לרעש ממרפסת הבניין.  
3. הפעילות במבנה פיס אשכולות תוגבל עד לשעה 22:00 בערב.

**מעבר כלי רכב** - זכות [מתכנית: רש / 769]  
שביל כניסה לכלי רכב מרחוב אוסישקין יבוטל ולא יהיה מעבר של כלי רכב לתוך  
מתחם בית הספר.

**הנחיות מיוחדות**  
**יחס לתכניות אחרות** - זכות [מתכנית: רש / 781]  
1. עם אישור תכנית זו יבוטלו כל הסעיפים בתכניות המתאר התקפות שקבו הוראות ביחס  
למרתפים כדלקמן: תכנית רש/210א, רש/541, ותכנית רש/679, למעט ההוראות  
בעניין המרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע (מגורים א', א'1, א' מיוחד, מגורים ב',  
מגורים ב'1 ומגורים ב' מיוחד).  
2. הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו  
אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכניות האמורות.  
3. אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה לבניית מרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו  
קודם לאישור תכנית זו.

**יחס לתכניות אחרות** - זכות [מתכנית: רש / 769]  
על תכנית זו תחולנה הוראות והשימושים לבניין ציבורי עפ"י תכנית המתאר המקומית  
רש/210א' על תיקוניה.  
במידה של סתירה תכרענה הוראות תכנית זו.

**תשתיות ואיכות הסביבה**  
**מים** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]  
1. אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל  
דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.  
2. שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו או  
בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י המהנדס.  
3. לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת

זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם ובתנאי שהצינורות יונחו אך ורק לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

4. אדם שקיבל היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שיידרשו ע"י רשות הבריאות לשם הבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוֹלוגית.
5. הועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות חלחול למי דלוחין או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זיהום מי הבארות.
6. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

**ביוב** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

1. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת ינוקז, כפי שתאשר רשות הבריאות.
2. בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.
3. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הודעה מאת הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקת משנה (ב) כנ"ל, ולא קיים אחרי הצו תוך חודש ימים מתאריך מסירת הצו, רשאית הועדה המקומית להיכנס לבניין ולבצע את העבודות ועל בעל הבניין לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הבצוע.
4. כל בניין שאיננו מחובר עם רשת הביוב הכללית, יוציא את מי הדלוחין למערכת ביוב מאושרת ע"י רשות הבריאות, והכוללת בורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים של רשות הבריאות עבור כל בנין לחוד או קבוצות בנינים שכנים.
5. לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות הביוב בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

**ניקוז** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

ניקוז של קרקע ייעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות לשביעות רצון רשות הבריאות.

#### מתקנים טכניים

**מוטות ותרני רדיו** - זכות [מתכנית: רש / 210 / א]

לא יוצב על גג שום מוט, תורן של רדיו או כל ייצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית.

#### תמ"אות ותמ"מים

**הערה לתוכנית ארצית** - זכות [מתכנית: תמ"א 34]

יש לפנות למשרדי הועדה המחוזית או לאתר אינטרנט של משרד הפנים/ממ"י למידע והנחיות מפורטות של התוכנית.

**הערה לתוכנית ארצית** - זכות [מתכנית: תמ"א 35]

יש לפנות למשרדי הועדה המחוזית או לאתר אינטרנט של משרד הפנים/ממ"י למידע והנחיות מפורטות של התוכנית.

**הערה לתוכנית ארצית** - זכות [מתכנית: תמ"א 36]

יש לפנות למשרדי הועדה המחוזית או לאתר אינטרנט של משרד הפנים/ממ"י למידע והנחיות מפורטות של התוכנית.

**הערה לתוכנית מחוזית** - זכות [מתכנית: תמ"מ / 5]

יש לפנות למשרדי הועדה המחוזית או לאתר אינטרנט של משרד הפנים/ממ"י למידע והנחיות מפורטות של התוכנית.