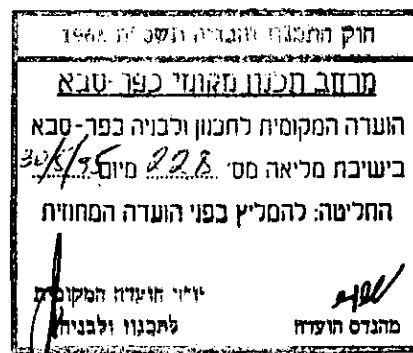
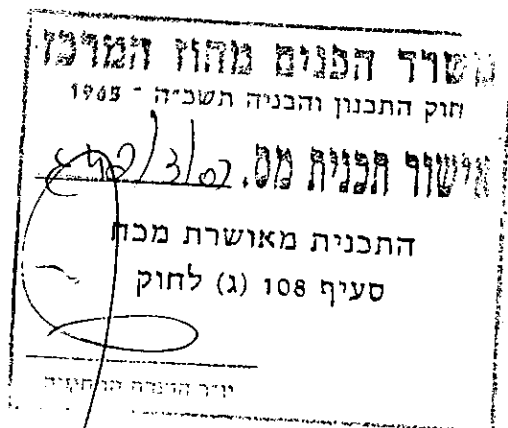


איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. הנפה : פתח-תקוה
2. המקום : כפר-סבא, רח' אוסטושינסקי 5, 3
גוש : 6426
חלקות : 58, 318
3. שטח התכנית : 1.557 דונם
4. יוזם התכנית : הועדה לבנין ערים בכפר-סבא
בעל הקרקע : דליה רגב, אמיר פרמונט
עורך התכנית : יאיר גרול - אדריכל
5. מסמכי התכנית : 2 דפי תקנון ותשריט המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. קנה מידה : 1:1000, 1:250
7. שם התכנית : תכנית זו תקרא שינוי תכנית מס' כס/42/3 ג' שינוי לתכנית מתאר כס/42/3
8. חלות : הוראות תכנית זו תחולנה של השטח שמותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/42/3 ג' המצורף (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
9. הוראות תכניות קיימות: הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה והתכניות המפורטות הקיימות בשטח התכנית יש להן תוקף מלא בשטח התכנית. במידה וקיימת סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית מס' כס/42/3 ג' תהינה הוראות תכנית מס' כס/42/3 ג' עדיפות.
10. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהסכמת הבעלים.
ב. ביטול השטחים המסחריים בחלקות והמרתם בשטח למגורים.
ג. שינוי בכמות הדירות בשתי החלקות.
ד. הגדרת קווי הבנין.
ה. קביעת מספר הקומות.
ו. קביעת מקום כניסה ויציאה לרכב מהחלקות.
11. תכנון פיתוח : הבעלים יחויבו לבצע על חשבונם את פיתוח החלקה בהתאם לתכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף באישור מהנדס הועדה המקומית.
12. חניה : החניה תבוצע בשטח החלקות עצמן בהתאם להוראות הועדה המקומית, 1.5 - 2 חניות לכל יחיד.
לא ינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית.



13. מבנים להריסה: כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה. ההריסה תבוצע לפני מתן היתרי בניה, בכל חלקה בנפרד.

14. הוראות בניה : א. תותר הבניה בשתי החלקות עד קו אפס ביניהן.
ב. גובה הבנינים יהיה 3 קומות על עמודים בתוספת קומת גג.

ג. קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מיסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין או בצמוד למישור הגג בגג המשופע.

ד. קוי הבניין המחייבים יהיו כמצוין על גבי התשריט.

קו בנין קדמי - 3.5 מ'

קו בנין צדדי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 6 מ'

ה. חמרי הגמר לבנינים יהיו מחומרים עמידים עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ו. יוצג פתרון אינטגרלי למזגני אויר ומסתורי כביסה.

ז. תכסית פנויה לגינון תהיה 30% משטח החלקה.

15. זכויות בניה : שטח בניה עיקרי 970 מ"ר.
שטחי שרות 400 מ"ר.

שטחי השרות שלא יכללו באחוזי הבניה:
ממ"דים עפ"י תקנות הג"א, חדרי מדרגות, מעברים, מבואות, הול כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדרי עזר לכלל דיירי הבית, חדר מכוונות למעלית וחדרים טכניים אחרים.
מרפסות לא מקורות לא תחשבנה כחלק מהשטח העיקרי.

16. תשתית : התשתית הכוללת ביוב, מים, חשמל, תאורה, טלפון וניקוז תבוצע עפ"י הנחיות עיריית כפר-סבא.

17. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

18. היטל השבחה : ישולם כחוק.



96/55407/ט

צ"ה ינר