



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/03/2024
לאשר את התוכנית
24/12/2025
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא
תכנית מס' 405-0972422

נספח תרשימים



מסלולי התכנית

מבנה חסר מרחב מוגן



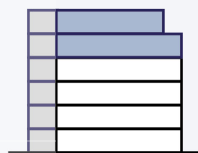
מסלול מיגון

תוספת לכל יח"ד: 12 מ"ר*
*השטח לא כולל את קירות המרחב המוגן

תוספת 2 קומות



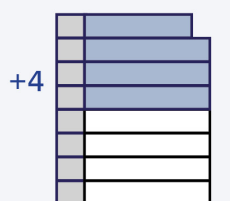
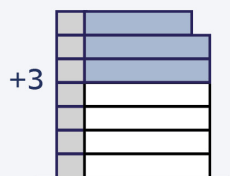
+2



מסלול חיזוק ומיגון

תוספת לכל יח"ד: 25 מ"ר

רחבי העיר: תוספת 3 קומות
רחובות פעילים: תוספת 4 קומות

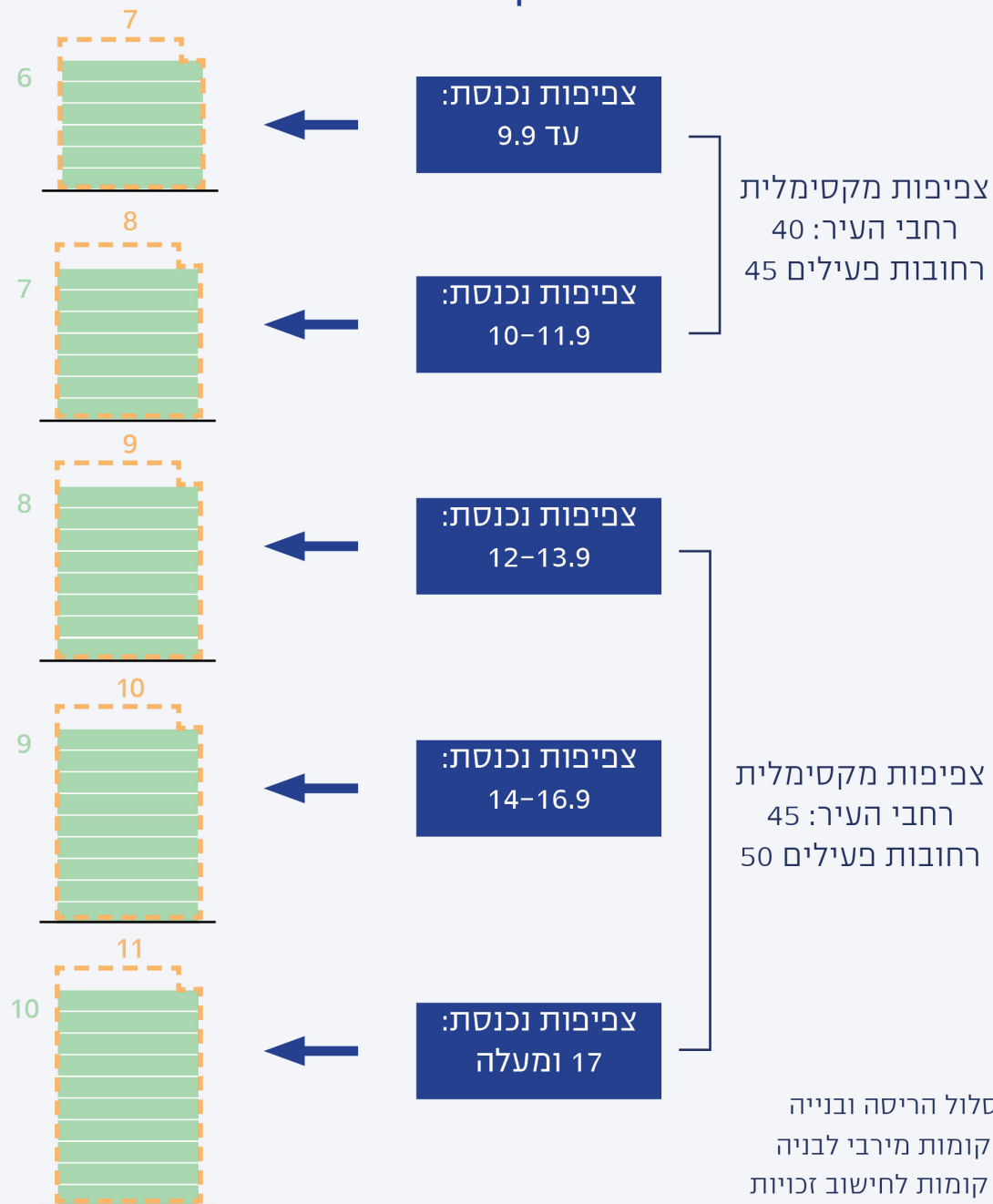


מקרא למסלולים חיזוק, מיגון ותוספות ומיגון ותוספות
■ תוספת קומות
■ תוספת שטח ליח"ד
□ קומות במצב הקיים

מסלול הריסה ובניה

תכנית מקסימלית 65%

קטגוריית הצפיפות הנכנסת קובעת את מקדם הקומות לחישוב הזכויות ואת מספר הקומות המירבי לבנייה.



מקרא למסלול הריסה ובנייה
■ מספר קומות מירבי לבניה
■ מקדם קומות לחישוב זכויות

שטח קומה
בכפוף למגבלות קווי בניין

מספר קומות
מירבי

בכל המסלולים הקומה העליונה היא קומת גג חלקית

כמות יח"ד
מקסימלית

תמהיל

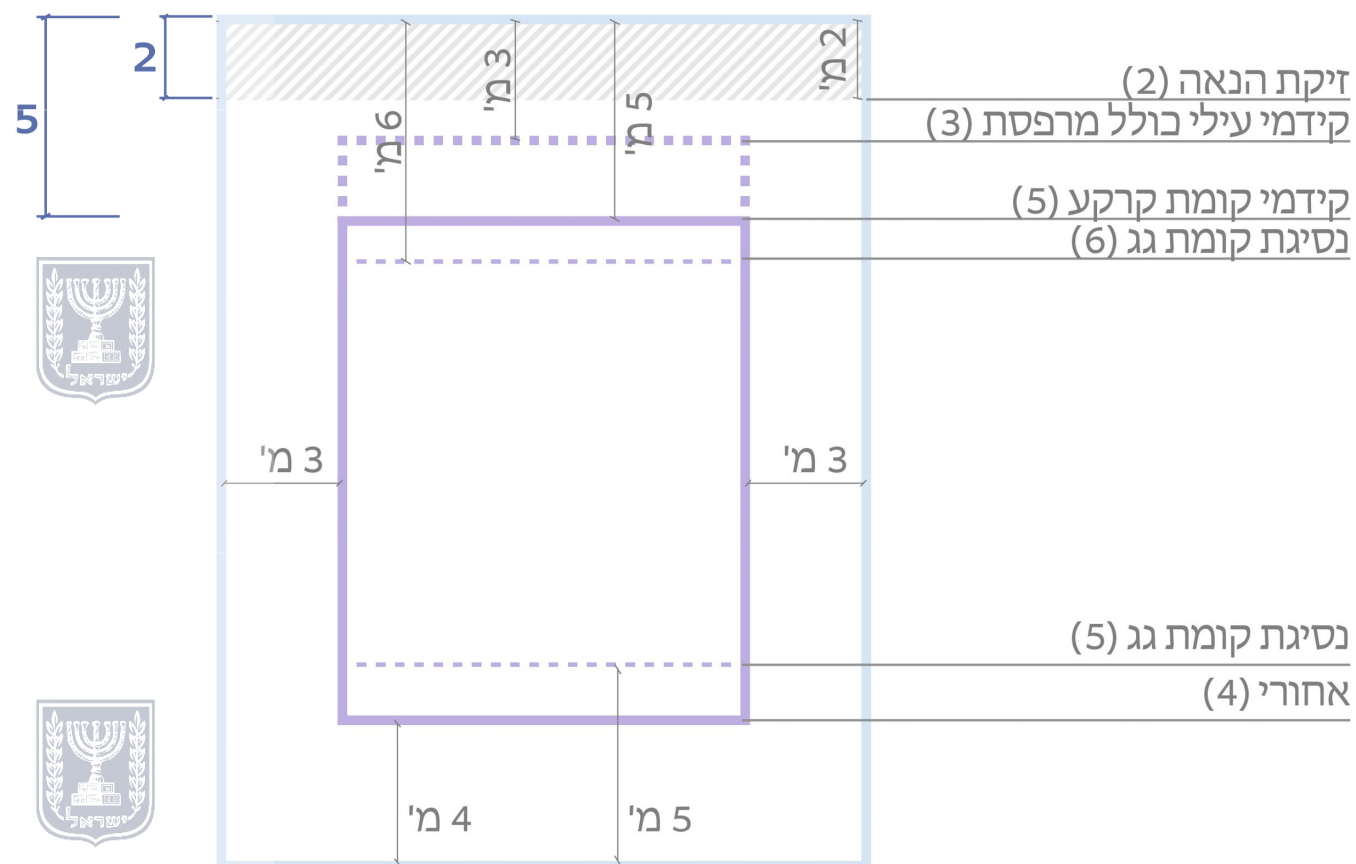


קווי בניין

מימוש זכויות הבניה יהיה בתחום קווי בניין.
קו הבניין הקדמי נקבע לפי מיקום ובהתאם לאופי הרחוב, בחלוקה לשתי קטגוריות:

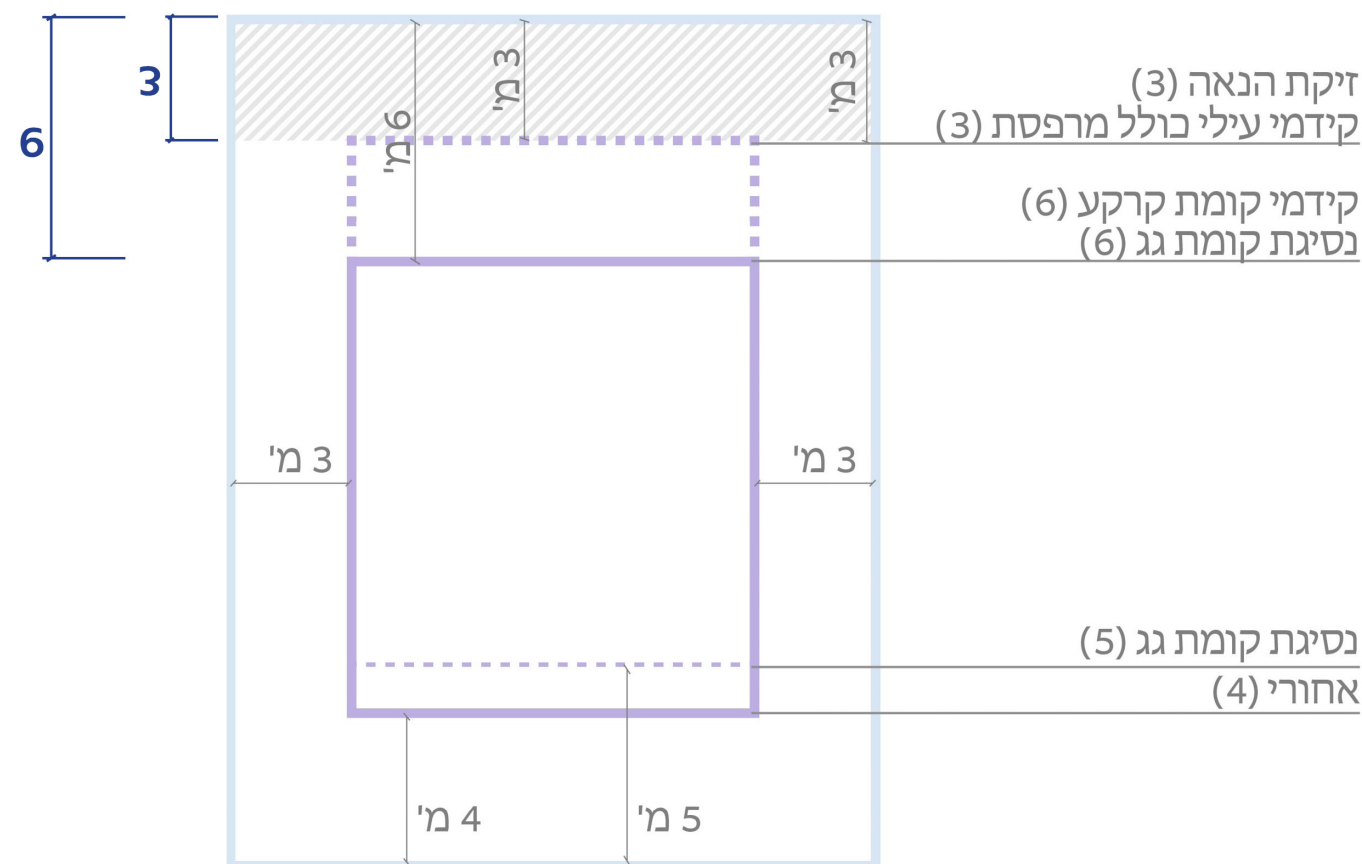
רחובות בהם רוחב זכות הדרך עד 17 מ'

קדמי עילי: 5 מ'
זיקת הנאה 2 מ'



רחובות בהם רוחב זכות הדרך מעל 17 מ' וברחובות פעילים

קדמי עילי: 6 מ'
זיקת הנאה 3 מ'



הערות

- קווי הבניין כמפורט בטבלה ב.5.



מסלול הריסה ובניה | מקרה לדוגמה

סוקולוב 3

חישוב שטחי בניה כוללים

מספר קומות לחישוב זכויות לפי צפיפות נכנסת

X

תכסית 65%

=

סה"כ שטחי בניה כוללים

שטח מגרש: 1,003 מ"ר (1.003 ד')

מס' יח"ד קיימות: 12

צפיפות נכנסת: 12 יח"ד לדונם

מקדם קומות לחישוב זכויות עבור צפיפות קיימת 12

ע"פ טבלה 5 = 8 קומות.

מספר קומות מירבי לבניה עבור צפיפות 12 ע"פ טבלה

5 = 9 קומות.

שטח מגרש: 1,003 מ"ר

$0.65 \times 1,003 = 652$ מ"ר

8 קומות מלאות לחישוב זכויות X 652 מ"ר =

5,216 מ"ר סה"כ שטחי בניה כוללים



ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה עד לגובה של 9 קומות, הכוללות 8 קומות מלאות וקומת גג חלקית, וזאת בכפוף למגבלות קווי הבניין ותכסית.



יחידות דיור

צפיפות מקסימלית לפי מיקום

X

שטח מגרש (ד')

=

כמות יח"ד מקסימלית

סוג רחוב ע"פ נספח מתחמים: חזית מסחרית אופציונלית

צפיפות מקסימלית במגרש עם צפיפות

נכנסת 12 ברחוב פעיל = 50

שטח מגרש: 1,003 מ"ר =
1.003 ד'

$50 \times 1.003 = 50$ יח"ד

תמהיל:

20% מסך יחידות הדיור במבנה

יהיו יח"ד קטנות עד - 80 מ"ר.

