

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1595321

פיצול יח"ד בבנייה צמודת קרקע

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית שוהם

אישור תכנית מס' 421-1595321

הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 20260009 ביום 15/09/2026



יו"ר הוועדה



מהנדס המועצה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לקבוע הוראות לפיצול יח"ד במבנים חד או דו משפחתיים ביישוב שוהם, בהתאם למתחמי התכנון של תכנית המתאר, וזאת ע"י תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לקרקע. התכנית קובעת מנגנון בקרה לפיצול יח"ד ברחבי העיר בחלוקה למתחמים בעיר, בהתאם לנספח הפרוגרמטי של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פיצול יח"ד בבנייה צמודת קרקע

421-1595321

מספר התכנית

282.502 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שם
קואורדינאטה X	194694
קואורדינאטה Y	656026

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שהם - כל תחום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>421-0485961</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	8564	1927		09/12/2019
<u>גז/ במ/ 69 /10</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /10 ממשיכות לחול.	4211	3177		30/04/1994
<u>גז/ במ/ 69 /9</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /9 ממשיכות לחול.	3931	197		17/10/1991



מסמכי התכנית

1.7

רשימת מסמכים בתכנית

1.7.1

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					רויטל בכר שכטר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 5000	1		רויטל בכר שכטר		לא



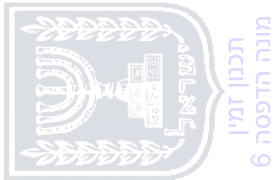
כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

רשימת מסמכי רקע לתכנית

1.7.2

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית	שורה	ועדה מקומית	שהם	האודם	63	03-9723060	omri@shoham.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שורה	שהם	האודם	63	03-9723060	omri@shoham.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634	tali@tbs-arch.com
מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לורב	17	03-9623817	yaakov@adilt.co.il	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בית פרטי צמוד קרקע/קוטג'	מבנה צמוד קרקע במגרש בעל ייעוד של מגורים חד משפחתיים או מגורים דו-משפחתיים על פי התוכנית החלה.
חצר אנגלית	שטח בחצר הבנין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבנין, בהתאם להגדרה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970.
יחידת דיור משנית	יחידת דיור מפוצלת מיחידת הדיור הראשית, אשר תישאר כיחידה רישומית אחת עם יחידת הדיור הראשית ותוכל לשמש להשכרה למגורים בלבד או למגורי קרוב.
יחידת דיור ראשית	יחידת הדיור הראשית במגרש (לאחר הפיצול) המשמשת למגורים, אשר נבנתה ו/או תיבנה מתוקף תכנית מפורטת מאושרת.
מרתף	מרתף כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002, ואשר נבנה באופן התואם לתכניות החלות ביישוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים חד או דו משפחתיים, בהתאם למתחמי התכנון של תכנית המתאר, וזאת ע"י תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות להליך פיצול יח"ד במגרשים צמודי קרקע (חד ודו-משפחתי), מעל או מתחת לקרקע.
- קביעת הוראות בינוי ליחידת הדיור המשנית והראשית.
- קביעת תנאים להליך הבקשה לרישוי והנחיות מיוחדות עבור פיצול יחידת הדיור.
- קביעת מנגנון שלביות ובקרה על מימוש התוכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,825,025	100
סה"כ	2,825,025	100

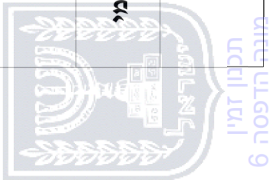
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,674,856.42	100
סה"כ	3,674,856.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים השימוש המותר הן ביחידה הראשית והן ביחידה המשנית יהיה עבור מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות בינוי א הקמת יחיד משנית (פיצול יחידת דיור) תהא בתנאים הבאים: 1. לכל יחידת דיור ראשית בבנייה צמודת קרקע, תותר יחידת דיור משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע בהתאם למתחמים המפורטים בסעיף 7, וזאת במסגרת היקף זכויות הבניה המוקנות בתכניות התקפות. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה לצורך מימוש פיצול יחידת הדיור, אלא נשענת על זכויות קיימות ומאפשר את הפיצול בלבד. 2. שטח יחידת הדיור הראשית הבנויה (לאחר הפיצול) לא יפחת מ-125 מ"ר, לא כולל את שטח המרתף והחניה המקורה. 3. שטח יחידת הדיור המשנית לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ-45 מ"ר. שטח זה כולל מרחב מוגן ככל ויידרש ע"י פיקוד העורף. 4. בסמכות הועדה לאפשר גמישות של עד 10% בשטחים המצוינים בסעיפים 2-3. 5. כל יחידה תכלול מטבח, ולפחות חדר שינה וחדר רחצה אחד. 6. גובה יחידת הדיור המשנית שתמוקם במרתף לא יפחת מ-2.50 מ' בבניה חדשה, ובמרתפים הבנויים עפ"י היתר קיים יתאפשר גובה מינימלי של 2.20 מ', וזאת בכפוף לכך שפיצול היחידה יאפשר תנאי מחייה נאותים בהיבטים של: אור, איזורור, גודל פתחים וכד'. 7. לצורך תכנון יחידה משנית במרתף ניתן יהיה לתכנן פתחים וחלונות הגדולים מהקבוע בתוכניות החלות, וזאת לצורך הכנסת אור ואויר ליחידה המפוצלת. 8. ליחידה המפוצלת הממוקמת בקומת המרתף תהיה כניסה חיצונית אחת בלבד. 9. דלתות הכניסות ליחידות הדיור תהינה נפרדות. תתאפשר דלת מחברת בין היחידות. 10. תותר כניסה אחת בלבד להולכי רגל מהרחוב בכל מגרש, לא תתאפשר פתיחת כניסה נוספת עבור היחידה המשנית. בסמכות הועדה לאפשר כניסה נוספת רק אם זו אושרה בהיתר קודם. 11. לא יינתנו זכויות נוספות עבור מחסן נפרד ליחידה המשנית, וככל ויתוכן מחסן הוא יהיה חלק בלתי נפרד מהיחידה. 12. היחידה הנוספת תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי, ולא תתאפשר כל תוספת בניה הנפרדת מהמבנה הראשי. 13. חומרי הגמר של היחידה הנוספת או כל תוספת בניה שתתווסף בגינה יתאם את המבנה המקורי, ויהיו כפופים לאישור הוועדה. 14. גרם מדרגות המוביל ליחידת משנה הנמצאת מעל הקרקע יתוכנן אך ורק כשטח מקורה וסגור בקירות בנויים בכל היקפו, וכחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך תחום קווי הבניין. לא יתאפשר ביצוע מדרגות פתוחות חיצוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מותאם שטח)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
									(1)	(1)	(1)		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת ההוראה מפורטת על ההוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

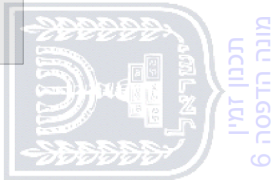
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה מעל הקרקע, תכנית, קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית מאושרת
- ב. מספר יחיד יהיה על פי תכנית מאושרת, אלא אם אושר פיצול ליח"ד משנית בהיתר בניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית מאושרת.



6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	כתנאי לאישור תוספת יחידת דיור משנית יידרש מתן פתרון חניה נוספת בתחום המגרש, בנוסף לתקן החניה הנדרש עבור היחידה הראשית. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר בדרך של הקלה פטור מהתקנת חניה מטעמים תכנוניים או הנדסיים מיוחדים, ובלבד שהוכח לה, באופן מפורש ומנומק, כי לא קיימת כל אפשרות מעשית להסדרת החניה בתחום המגרש.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	א. הליך פיצול ליחיד משנית מחויב בהיתר בניה, ובפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית תבחן כל בקשה לפיצול שתוגש לה כאמור ותפעיל שיקול דעת תכנוני בהתאם להוראות תכנית זו ולהוראות כל דין, לרבות בחינת עמידת הבקשה בתנאים הקבועים בתכנית, התאמתה לסביבה, להסדרי חניה ותנועה, לתשתיות ולמערכות ציבוריות, ולכל שיקול רלוונטי אחר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הוועדה המקומית מוסמכת שלא לאשר תוספת יחידה משנית, אם מצאה כי הבקשה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לפי הוראות תכנית זו ו/או לפי כל דין, או אם מצאה כי אישורה עלול ליצור פגיעה תכנונית, סביבתית או תשתיתית שאינה סבירה בנסיבות העניין. ב. היתר הבניה יציג פתרונות אור ואוויר טבעי ליחידת הדיור המשנית. ג. הבקשה להיתר הבניה תכלול נספח סניטרי המציג פתרונות מים וביוב לאישור הוועדה. ד. תוספת היחידה הנוספת מותנה באישור פקע"ר, ככל ותידרש בניית ממ"ד או פתרון מיגוני אחר. הם יתוכננו ויבנו בהתאם להנחיות פקע"ר.
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	הנחיות מיוחדות
	א. יחידת הדיור המשנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יחידת הדיור הראשית ותתבסס על התשתיות שלה. הבעלות או החכירה לא תועבר בנפרד מהדירה הקיימת. לא יאושר פיצול שעון מים ו/או מונה החשמל ו/או פיצול מס' הבית עבור היחידה המפוצלת. פתרון אצירת אשפה נוסף עבור תוספת היחידה המפוצלת יידרש בהתאם למדיניות הוועדה והנחיות מחלקת איכות הסביבה ברשות. ב. כניסה חיצונית למרתף תאושר אך ורק במסגרת היתר לפיצול יחידה משנית הממוקמת במרתף (לא יתאפשר מתן הקלה לכניסה חיצונית למרתף שלא במסגרת פיצול ליחידה משנית הממוקמת בקומת המרתף). לא תתאפשר דלת כניסה נוספת לבית צמוד קרקע בקומת הקרקע שלא במסגרת הליך של פיצול, אלא רק כדלת לחדר שירות מובהק. ג. הזכות לפיצול יחידה הניתנת בתכנית זו, הן זכויות 'מעין-מוקנות', שאישורן תלוי בהפעלת שיקול דעת הוועדה המקומית ובפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תחולת התכנית :

תכנית זו חלה על כל המגרשים החד משפחתיים בעלי שטח מינימלי של 500 מ"ר, והמגרשים הדו משפחתיים בעלי שטח מינימלי של 700 מ"ר, הנכללים במתחמי המימוש. בסמכות הועדה לאפשר גמישות של עד 10% בשטח המגרש המינימלי המוגדר בסעיף זה.

מתחמי מימוש :

תוספת המקסימלית של יחידות הדיור המפוצלות תהיה בהתאם למתחמים המוגדרים בתכנית המתאר הכוללת של שוהם (421-0485961) :

מגרשים חד-משפחתיים

מתחם-6- מגורים : סה"כ תוספת במתחם של 395 יח"ד קטנות.

מגרשים דו-משפחתיים

מתחם-1- מגורים : סה"כ תוספת במתחם של 858 יח"ד קטנות.

מתחם-A5- מגורים : סה"כ תוספת במתחם של 18 יח"ד קטנות.

מתחם-E-5- מגורים : סה"כ תוספת במתחם של 40 יח"ד קטנות.

מתחם-6- מגורים : סה"כ תוספת במתחם של 288 יח"ד קטנות.

מעקב ובקרה על מימוש התוכנית :

הועדה המקומית תאשר את מימוש התכנית בשלבים, באמצעות מכסות מימוש מדורגות של 100 יחידות מפוצלות חדשות בכל פעם (בכל מתחמי הישוב יחד), וזאת על מנת לבחון את ההשפעה על היישוב וצביונו, העמסה על התשתיות של היישוב ושל כל שכונה, מתן מענה לצורכי ציבור, וכלל ההיבטים הנדרשים לצורך אישור מכסת יחידות נוספת. עם מימוש מלוא היקף יחידות הדיור המותרות בכל אחד ממתחמי המימוש כהגדרתם לעיל בתכנית זו, לא יותרו פיצולים נוספים מכוח תכנית זו באותו מתחם.

