

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1189000

יעקבי יוניברסל מגרש 6705 - מע"ר דרום, שהם

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/05/2026

לאשר את התוכנית

27/07/2026

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005286164/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספת קומה ל-5 קומות המאושרות, כך שתותר הקמת מבנה בעל 6 קומות סה"כ, בגובה מקסימלי של 24 מ', ובנוסף מתקנים ומערכות טכניות על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

יעקבי יוניברסל מגרש 6705 - מע"ר דרום, שהם

מספר התכנית 421-1189000

1.2 שטח התכנית 8.736 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	190767
קואורדינאטה Y	674893

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר דרום. מצפון שצ"פ נחל עריף, ממזרח אזור למבני תעסוקה, מסחר וציבור, מדרום אזור מסחר מוצע וממערב שצ"פ.

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

מע"ר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

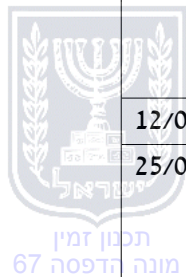
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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>תמא/1</u>	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>שה/9/69/14 ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/9/69/14 ג ממשיכות לחול.	6068	2177		07/03/2010
<u>421-0485961</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 421-0485961 ממשיכות לחול.	8564	1927		09/12/2019
<u>421-0774786</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 421-0774786 ממשיכות לחול.	9953	889		31/10/2021



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גיא מילוסלבסקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		גיא מילוסלבסקי		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.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע	ניהול נגר עילי		24	29/04/2025	שמעון צוק	17: 26 07/05/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	01/02/2026	גיא מילוסלבסקי	17: 10 09/02/2026	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז	1: 200	1	29/04/2025	שמעון צוק	17: 23 07/05/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 500	1	07/01/2026	גבי שויער	16: 16 09/02/2026	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	29/06/2023	גיא מילוסלבסקי	17: 17 29/06/2023	לא

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
	פרטי			יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46	09-7404156	arc@yaakobi.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 67**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46	09-7404156	arc@yaakobi.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	shahaf@milocarc.co.il
	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	adr2000@bezeqint.net
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	Liran@hydrology.co.il
	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת	תל אביב-	בית הלל	20	03-5625919	lena@matan-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

				יפו	תנועה ותחבורה בע"מ				
--	--	--	--	-----	-----------------------	--	--	--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

תוספת זכויות, קומה למבנה תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת קומה ל 5 קומות מאושרות, כך שתותר הקמת מבנה בן 6 קומות.
- ב. תוספת שטח עיקרי של 2697 מ"ר לתעסוקה.
- ג. תוספת שטח שרות של 3949 מ"ר לתעסוקה.
- ד. תוספת של סך 26,007 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע.
- ה. שינוי קו בניין בקומות המרתף.
- ו. תוספת קומה רביעית מתחת לקרקע לצורך עמידה בתקן חניה.
- ז. קביעת הוראות בנייה ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6705

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6705

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	8,738	100
סה"כ	8,738	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	8,736.57	100
סה"כ	8,736.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.1.1	שימושים
	א. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מרפאות, משרדים ממשלתיים, מכוניים ומעבדות שאינם מזהמים (לא יותרו מחקרים רפואיים), סדנאות, מכללות, בתי ספר פרטיים, חדרי כושר, אולמות כנסים, בנקים ודואר. תותר הקמת בתי קפה/מסעדות בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. יותרו במגרש מבנים בני 6 קומות (קומת קרקע ועוד 5 קומות טיפוסיות) גובה הבינוי יהיה 24 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 2. מיקום הסופי של השימושים השונים במבנה ייקבע לפי הקרבה לפי שימושים הרגישים למטרדים סביבתיים. 3. חזית מסחרית הפתוחה לפעילות לכיוון צפון תכלול מסחר מסוג בתי קפה ומסעדות בלבד. גגות 4. הבינוי בגג הבניינים יכלול חזית חמישית כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. כמו כן, המתקנים הטכניים יוצנעו בגג המבנה באמצעות מעקה גג בגובה 2.1 מ'. 5. מבנה/מתקן שיוקן על הגג, ישולב בגאומטריה של תכנון הגג, יהיה מוסתר על ידי מעקה או אלמנט הסתרה ויהיה חלק אורגני מתכנון הבינוי ו/או ייבנה בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע. כל מתקני האוורור ירוכזו ככל הניתן באזור המרכזי של הגגות, יורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגגות ע"מ להבטיח הסתרתם במבטים מהרחוב והצבתם באופן מסודר ע"ג גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. הבינוי בגג הבניינים יכלול חזית חמישית כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. כמו כן המתקנים הטכניים יוצנעו בגג המבנה לכיוון צפון כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. במסגרת היתר הבנייה ייכללו פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש מתקני הגג שלא יעלה על 40 db בסביבת המגרש, ומערכות סינון פחם פעיל לאוויר הנשאב מהמטבחים בגג, הכל בהתאם ובכפוף לעמדת יועץ מקצועי שתימסר בהתאם להחלטת הועדה המקומית ועל פי כל דין. 6. בגגות שטוחים יש לבצע חיפוי חלקי של הגגות כדוגמת טוף 30% לפחות מיתרת השטח הפנוי על מנת למנוע בוחק מהגגות. מבני ציבור - בינוי 7. הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה נגישה מהמרחב הציבורי הסובב. פיתוח 8. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן ככל הניתן כשטח מגוון פנוי מבינוי על מנת לאפשר רצועת נטיעות המשכית המייצרת רצף צל לאורך המדרכות. 9. שאר השטחים הלא מבונים בתחום המגרש יפותחו לגינון לטובת שהיית הציבור וגישה לשטחים המבונים. יש למנוע ככל האפשר ששטחים אלה יגודרו או יחסמו למעבר הציבור. 10. תותר הקמת קירוי עליון ו/או פרגולה בקומת הקרקע בחזית דרום מזרחית (נקודתי) עד גבול מגרש. מרתפים 11. עומק אדמת גן מעל תקרת החניונים באזורים הלא מבונים יאפשר גינון לטובת איסוף וחלחול של נגר, וכן בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים לשם יצירת צל, ויכללו

פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 12. פתרון החניה לאופניים יינתן באזורים ייעודיים לחניות אופניים שימוקמו בקומת הקרקע ככל האפשר.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6705	8736	(1) 1466	(1) 147			1613							
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	תעסוקה	6705	8736	23011	6222		(2) 29700	58933							
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	<סך הכל>	6705	8736	24477	6369		29700	60546	60	24 (3)	6	4	3.5	3.5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. היקף הגיגון לא יפחת מ-10% שטח המגרש.

ב. קו בניין למרתפים יהיה 1 מ'.

ג. תותר המרת שטחי תעסוקה למסחר.

ד. סטיה מהוראות תכנית בעינין הגובה ותכסית תהווה סטייה ניכרת.

ה. מימוש הזכויות לתעסוקה מותנה בכך שלא תהיה חריגה מנפח הבינוי הקבוע בטבלה 5 (תכסית, קווי בניין ומספר הקומות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י 421-0774786.

(2) לכל השימושים.

(3) מעל גובה זה יותרו מתקנים ומערכות טכניות על הגג בגובה עד 2.50 מ' ובתכסית עד 25% משטח גג הקומה השישית. בנוסף יותר מעקה גג בגובה עד 2.10 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנלי"ה") ומיכשול דקיק והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן: "התמ"א"). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המרבי המותר לבניה למבנים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה ומתקני עזר לבניה הינו +86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. ג. היועצות עם רשות תעופה אזרחית להבטחת אמצעים למניעת משיכת ציפורים ובעלי חיים לצורך שמירה על בטיחות טיסה. ד. תנאי לאישור תחילת עבודות הכוללות הקמת מתקני עזר (עגורנים ו/או מנופים) לבניה הינו אישור רת"א ומשרד הביטחון לעניין גובה וסימון המתקן וזאת לצורך מניעת מכשולי טיסה ופרסומו לצורכי בטיחות טיסה.
6.1.2	איכות הסביבה
	1. תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה יבוצע בהתאם להנחיות של משרד הבריאות בתחום לשימור משאבי מים ורגישות מבחינה ההידרולוגית. לעת היתר בניה יאושר נספח על ידי תאגיד המים המקומי המציע פתרונות מפורטים למניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים במתחם בתכנית ולעת הקמת המתחם. 2. עבור שימושי מרפאות, מכונים ומעבדות, יידרש לעת היתר בניה נספח סביבתי. הנספח יתייחס לפתרונות סילוק שפכים שאינם סניטריים ופסולות רפואיות וכן מענה למניעת זיהום אוויר ומנדפים ממעבדות ככל שנדרש. 3. יתוכננו מתקני קדם טיפול בשפכים עבור עסקי מזון ותתוכנן גישה לצורך תחזוקה. 4. קרינה: המתקנים הטכניים פולטי הקרינה ימוקמו בתת-הקרקע, ככל והדבר לא יתאפשר, חדרים אלו ישולבו ויוצנעו ככל הניתן. 5. הגיון בתחום התכנית יהיה מותאם אקולוגיית לקרבת הנחל ללא מינים פולשים. 6. רום ההצפה באזור התכנית בהסתברות (1%) הינו 55.9 (+) מ'. רומי הבניה והפיתוח בתכנית יהיו 1 מ' מעל למפלס זה לכל הפחות.
6.1.3	ניהול מי נגר
	1. ספיקת היציאה המותרת מהשטחים המנוהלים תהיה כ-100 מ"ק/שעה ולא תעלה על 209.3 מ"ק/ש. 2. יבוצע איגום והשהייה על גבי גגות המבנים ובמאגר השהייה תת קרקעי בנפח כולל של כ-296 מ"ק. 3. במקומות בהם יעשה שימוש במצע נקבובי, יש להשתמש במצעים בעלי נקבוביות של לפחות 20%. 4. גלישת עודפים תתועל לנחל בית עריף בהתאם ובתיאום עם הרשות המקומית.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי

1. הטמעת הוראות הבינוי, פיתוח ותשתיות.	
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה הסדרת הנחל, פיתוח השצ"פ שמצפון לדרך, השלמת כל התשתיות הצמודות למגרש	
3. היתרי בניה יינתנו כשהם כוללים את התשתיות הנדרשות למימושם, לרבות תחנת שאיבה.	
4. היועצות עם רשות הניקוז.	



6.3 הוראות אחרות	
6.3.1 הנחיות מיוחדות	
סיכונים סייסמיים	
א. תנאי בהליך הרישוי או היתר לעבודות פטורות מהיתר יהיה גיבוש ספקטרום-תגובה על בסיס הגדרות הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים המאפיינים את שטח התכנית, ויצירת תכן סיסמי והנחיות ביסוס ליישום בהתאם, על ידי גורם מוסמך לכך.	
ב. תנאי לאישור תכנית הפיתוח של מתחם הכולל מבני ציבור קולטי קהל או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר כהגדרתו במסמך רשמי המפרט את אופן ביצועו, תכולתו ותפוקותיו, ממצאי הסקר יוטמעו בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.	
ג. לאור החשש מהגברה חריגה יש להחמיר בסווג הקרקע בדרגה אחת ביחס לסווג המתקבל מהנתונים הגיאוטכניים.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה	

