

14054  
1888  
18.12.25

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת  
בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר אישור תכנית מספר 507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

**מונה תדפיס הוראות: 79**  
**מונה תדפיס תשריט: 43**

נאלה השטחים הכלולים בשינוי התכנית: גוש/חלקה:  
גוש מוסדר 6906 חלקות בשלמותן 35-36  
גוש מוסדר 7094, חלקות בשלמותן 107, 111-112

מיקום/כתובת:

התוכנית המוצעת ממוקמת בשכונת ביצרון. בית הספר תל נורדאו ממוקם בשכונת הצפון הישן.

מטרת התכנית:

פיתוח אזור תעסוקה ביצרון ושיפוץ מבנה סיפולוקס ההיסטורי בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ותוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות הסעת המונים לרבות תחנת רכבת השלום וצירי תנועה ראשיים, זאת על ידי:

1. הקמת מגדל משולב לשימושי מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות, שימושי ציבוריים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור במרחב המרכזי עסקים ראשי המטרופוליטני.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה סיפולוקס ההיסטורי והסתתו למבנה ציבורי.
3. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת, קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנים, מספר קומות, וגודל ממוצע ליחידות דיור.
4. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור ממגרש מוסר בית ספר תל נורדאו.

עיקרי התוכנית:

1. קביעת ייעוד קרקע: תעסוקה (כולל מלונאות), מסחר, מגורים ומבני ציבור.
2. קביעת שימושי עיקריים: מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי למתחם על ידי קביעת, קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנים, מספר קומות, וגודל ממוצע ליחידות דיור.
4. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע ותת קרקעיים. הקצאה לצורכי ציבור, קביעת שטחים מבונים לשימושי ציבוריים.
5. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למלונאות.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושי ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת גובה הבנייה עד-45 קומות סה"כ.
8. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בית הספר תל נורדאו, ברחוב מנדלי מוכר ספרים 19, תל אביב;
- 8.1 מחיקת 1673.81 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מנדלי מוכר ספרים 19.
- 8.2 תוספת 4,620 מטר רבוע עיקרי במגרש המקבל, מכוח תכנית 2650ב.
- 8.3 תוספת של שטחי שירות בהיקף 3,080 מטר רבוע, מכוח תכנית 2650ב.
- 8.4 השטחים המנוידיים ימוקמו בקומות 22-26 במבנה, וישמשו לתעסוקה בלבד.
- 8.5 הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל למבנה "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות תוכנית השימור.
- 8.6 הבטחת חובת השימור למבנה סיפולוקס והבטחת מקורות המימון לביצוע שימור בפועל.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר.
10. קביעת הנחיות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
12. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התוכנית.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מספר 10289 עמוד 4448 בתאריך 21/03/2022.

התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309 בימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00 - 13:00. כמו כן בחיפוש באינטרנט - תכנון זמין איתור תכנית או בכתובת אינטרנט: [mavaf.moin.gov.il](http://mavaf.moin.gov.il)

בכבוד רב,

ליאור שפירא, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה  
יו"ר הועדה המקומית  
ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו  
הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת  
בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר אישור תכנית מספר 507-0733741 תא/מק/3794 – התחדשות עירונית קהילת לודג' בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מונה תדפיס הוראות: 47  
מונה תדפיס תשריט: 33

**ואלה השטחים הכלולים בשינוי התכנית:**  
**גוש/חלקה:**

גוש מוסדר 6636 חלקות בשלמותן 454-421, 459, 486-492, 665 חלקי חלקות 88, 174, 200, 203, 209, 409, 510-509, 666

**מיקום/כתובת:**

רחוב קהילת לודג' 27, 23, 19, 17, 11, 1, 2, 8, 19א, 25, 22, 24, 37, 15, 35, 16, 9, 13, 31, 17א, 12, 14, 6, 10, 7, 33, 18, 28, 3, 20, 26, 4, 29, 21, 5 שכונת הדר יוסף תל-אביב.

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים: שבעה מבנים בבניה מרקמית ושלושה מגדלים בשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתן לתכנון המוצע ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

**עיקרי התכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית למגרשים ביעוד "מגורים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שצ"פ", "שבילי", "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת".
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בהוראות כל אחד מהיעודים.
4. קביעת היקף שטחי הבניה המותרים לכל אחד מהשימושים בתחום התכנית.
5. קביעת מספר ותמהיל יחיד בתכנית.
6. קביעת 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית כדיור בהישג יד.
7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הגובה המקסימלי המותר לבניה.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ונוף.
10. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
13. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, תכנון בר קיימא וניהול נגר עילי.
14. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
15. קביעת הוראות לתקני חניה.
16. הקמת 3 מגדלים ו-7 מבנים מרקמיים.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מספר 13189 עמוד 3508 בתאריך 13/02/2025.

התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שדי' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309 בימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00. כמו כן בחיפוש באינטרנט – תכנון זמין איתור תכנית או בכתובת אינטרנט: mavat.moin.gov.il

בכבוד יו"ר ועדת המענה  
ליאור שפירא, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העיר-יפו  
יו"ר הועדה המקומית  
לתיכנון ובנייה

11-12-2025