

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0688069

תוספת קומות ושטחי בניה - יפו 182 ושערי ירושלים 5

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת קומות, יחידות דיור ושטחים לשני מבנים. על המבנה ברחוב יפו 182 מציעה התכנית תוספת של 5 קומות ו-17 יח"ד. על המבנה הצמוד ברחוב שערי ירושלים 5 מציעה התכנית הריסה של חלק מהמבנה הקיים תוך שימור של חלקים ממנו לצורך חיזוק לרעידות אדמה בהתאם לתקן 413 ותמ"א 38 ותוספת של 10 קומות ו-24 יח"ד. התכנית מציעה תוספת שטחי בניה גם לכל הקומות הקיימות בהיתר ברחוב יפו 182 וזאת על מנת שחלק החזית החדש הפונה לרחוב יפו יהיה מקביל לרחוב. בנוסף מציעה התכנית הפיכת כל קומת הקרקע של המבנה ברחוב יפו 182 לשטח מסחרי ופתיחת פתח או פתחים בקיר הקיים לשם הסדרת הגישה מרחוב יפו לשטחים אלה והגדלת הניראות של שטחי המסחר. התכנית מציעה שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע של המבנה בשערי ירושלים 5 והרחבת המרתף הקיים עבור מחסנים ושטחים טכניים. התכנית אינה כוללת עקירת עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 905 א'. קיים היתר בניה למבנה ברחוב יפו 182 שמספרו 2017/934 מונה הדפסה 23

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים מיוחד לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור הבנין ועבור המרפסות הזיזיות.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושטחי בניה - יפו 182 ושערי ירושלים 5

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0688069

שטח התכנית  
0.641 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"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	ירושלים
	קואורדינאטה X	219940
	קואורדינאטה Y	632720

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	182	
ירושלים	שערי ירושלים	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	111-112	150, 152

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
18/07/1991	3179	3902	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 905 א' בתחומה	החלפה	א /905
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א. הוראות תכנית 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לבצע שינויים תכנוניים כל עוד אלה אינם מהווים סטיה ניכרת ואינם חורגים משטחי הבניה המותרים. .	16: 15 10/12/2019	עמית מנדלקרן	10/11/2019	2	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 15 11/11/2019	עמית מנדלקרן	10/11/2019	1	1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		13: 11 19/05/2019	ראובן אלסטר	08/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**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	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל הרצברג			ירושלים	(1)				hamaor1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפו 182.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל הרצברג			ירושלים	(1)				hamaor1@gmail.com

(1) כתובת: יפו 182.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודה אורלונסקי			ירושלים	(1)		02-6642000		povarcki@gmail.com
בעלים		ישראל הרצברג			ירושלים	(1)				hamaor1@gmail.com
בעלים		יעקב וולך			ירושלים	(1)				wayaakov@gmail.com
בעלים		אליהו פוברסקי			ירושלים	(1)		02-6642000		povarcki@gmail.com
בעלים		יצחק שולזינגר			ירושלים	(1)		02-6642000		povarcki@gmail.com
בעלים		יוסף שפירא			ירושלים	(1)				yosefs8@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296224		HNDEBI@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: יפו 182.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב-יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 קומות ושטחי בניה ודירות למבנים קיימים ברחוב יפו 182 ורחוב שערי ירושלים 5 כולל חיזוק המבנה האחורי מפני רעידות אדמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת קומות ותוספת שטחים לכל קומה, הפיכת חלק מקומות הקרקע למסחרית ולשטח

ציבורי בנוסף ללובי הכניסה הראשי למגורים ותוספת מרפסות בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור

2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור ל - 44 יחידות דיור ביפו 182 ו-26 יח"ד בשערי ירושלים 5.

2.2.6 קביעת מספר הקומות ל-11 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.7 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית על רחוב יפו והגדלת פתח קיים או תוספת פתחים בקיר שימור לשם נגישות לשטחי המסחר.

2.2.10 חיזוק המבנה האחורי לרעידות אדמה לפי תמ"א 38 באמצעות הריסה ובניה מחדש תוך שימור חלקים ממנו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	2, 1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	579.8	90.48
מעבר ציבורי להולכי רגל	61.02	9.52
סה"כ	640.82	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	61.02	9.52
מגורים ד'	579.8	90.48
סה"כ	640.82	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>בקומת הקרקע: מסחר (חלקה 111)  מבנה ציבורי כגון גן ילדים(חלקה 112) המסומן בניספח הבינוי בצבע אדום ויחולו עליו הוראות הפקעה כמפורט בסעיף 6.1  בקומות מעל הקרקע: מגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  הגדרות:  פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.  1. תותר תוספת של שטחים, קומות ודירות למבנים קיימים והרחבת הקומות הקיימות בהתאם למתואר בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.  2. הקומות החדשות שיתווספו למבנה ישמרו על אחידות עיצובית של כלל המבנה.  3. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזיתות הבניין כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדורגות על מנת לאפשר הקמת סוכות.  4. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.  5. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.  6. לא תותר הצבת צלחות לווין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.  7. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים.  8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לווין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.  9. גגות המבנה יהיו שטוחים.  10. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו.  11. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.  12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה  13. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.  14. יותר שילוב של קיר מסך עם חזיתות האבן כך שלפחות 50% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן בהתאם לניספח הבינוי.  15. חומרי הגמר של הקומות החדשות ושל תוספת הבניה לקומות הקיימות יהיו זהים לחומרי הגמר הקיימים במבנה.  16. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים ותותר סטיה מהם כל עוד ישמר מספר הקומות המצוין בטבלה 5.  17. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית.  18. קומת הקרקע (בחלקה 111) תשמש למסחר בלבד, למעט כניסות למבנה המגורים ומערכות טכניות.  19. קומת הקרקע (בחלקה 112) תשמש לשטחי ציבור בלבד, למעט כניסות למבנה המגורים ומערכות טכניות.</p>



4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי מסחר יפעלו בתא שטח 1 בלבד (חלקה 111).</li> <li>2. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מכיוון רחוב יפו בלבד.</li> <li>3. לא יתאפשר מיקום כניסות לקומת המסחר מכיוון החזיתות המערבית והמזרחית של המבנה.</li> <li>4. לא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות לכיוון המעברים הניצבים לרחוב יפו ולא בשצ"פ הסמוך אלא רק לאורך רחוב יפו עצמו.</li> </ol>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. פתרון האשפה יתבסס על מתקנים הטמונים בקרקע שתוכננו ובוצעו בהתאם להיתר הבניה עבור המבנה המקורי ותוכננו להספיק גם עבור הדירות החדשות.</li> <li>3. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970).</li> <li>4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</li> <li>5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, איוורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת פתרונות לפריקה וטעינה בחזית רחוב יפו בלבד ולא בחזית האחורית של הבניין.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה בחלקה 112 יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 בדבר ייעוד השטחים לשימושים ציבוריים לפי סעיף 4.1.1 לשימושים ציבוריים ורישוםם על שם הרשות המקומית בעת רישום הבית המשותף, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע - של הבניין בחלקה 112 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</li> </ol>
ד	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי.</li> <li>2. בחזית הדרומית הפונה לרחוב יפו תותר הוספת פתח רחב או שני פתחים או הרחבת החלון הקיים לדלת לשם כניסה וניראות למסחר החדש בקומת הקרקע. רוחב הפתחים המצרפי המינימלי יהיה 3 מטר.</li> <li>3. בחזית הפונה לחצר הפנימית תותר הרחבת חלון קיים לדלת כניסה תקנית לשטח הציבורי בקומת הקרקע.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. השימוש המסחרי בקומת הקרקע של חלקה 111 מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. מעבר הולכי הרגל הממוקם במקביל לרחוב יפו (תא שטח 3 בתכנית זו) יפותח כהמשך לשצ"פ בתא שטח 2 של תכנית 101-0171793 ובהמשכיות למדרכות רחוב יפו. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של הוועדה המקומית יוחלט על שיטת החיזוק של המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
4.2	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל בתא שטח 3
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
528	0 (3)	0	3 (2)	0	11	36 (1)	44	210		975	1935	369	1	מגורים	ד' מגורים		
											200		1	מסחר	ד' מגורים		
312	3 (4)	0	0	0	11	36 (1)	26	150		670	1145	211	2	מגורים	ד' מגורים		
											117		2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר מדרגות ליציאה תקנית לגג המבנה ומעקה גג בגובה 1.50 מ' להסתרת מערכות טכניות בגג המבנה

(2) לכיוון רחוב שערי ירושלים.

(3) לכיוון רחוב יפו.

(4) לכיוון רחוב שערי ירושלים - קו הבניין בקומות קרקע ו-1 עוקב אחרי המבנה הקיים לשימור..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תותר הוצאת היתר בניה בנפרד לכל תא שטח.
2	בניה	בניה בהינף אחד לכל חלקה

### 7.2 מימוש התכנית

בתוך חמש שנים מיום קבלת מתן תוקף לתכנית

