הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0756627

תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 1.408 דונם גוש לא מסודר 29989 .

על פי תב"ע ב.2668 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה)

התכנית מציעה שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' לשם הקמת מבני מגורים חדש מעל מבנה לשימור לשם יצירת 12 יח"ד .

הבנייה במגרש היא לפי היתר בנייה מס' 284 שהוצא בתאריך 11/10/1951.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד
	מספר התכנית	101-0756627
1.2 שטח התכנית		1.393 דונם
1.4 סיווג התכנית	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** ירושלים

קואורדינאטה X 223081

קואורדינאטה Y 631054

1.5.2 תיאור מקום רח' אל-אמינה 13,שכונת ראס אל-עמוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות : ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ראס אל עמוד		

שכונה ראס אל-עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29989	לא מוסדר	חלק		63

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 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2668	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2668.	4610	1600	22/01/1998
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 5022/ א ממשיכות לחול.	4847	2432	30/01/2000
עמ/ 9	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' עמ/ 9.	2308	1100	31/03/1977

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר אל טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בשיר אל טויל		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד ושימור	רקע			15/10/2020	בשיר אל טויל	15/10/2020 03:36		כן
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	03/01/2021	בשיר אל טויל	03/01/2021 20:33	מחייב לנושא השימור ,גובה, מספר קומות,סוג הגגות.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250		03/01/2021	בשיר אל טויל	03/01/2021 20:24	תשריט עצים	לא
תנועה	מחייב	1:250		03/01/2021	אחמד עבאסי	03/01/2021 20:39		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/01/2021	בשיר אל טויל	03/01/2021 20:19		לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	נג'אח אבו רמילה			ירושלים	משאריף	1	052-4415391		najahaburmele@hotmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בשיר אל טויל	105556		ירושלים	(1)		054-5901970		bashir.tawil@yahoo.com
יועץ תנועה	יועץ	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	דרך שועפאט	39	054-7141264		
מודד מוסמך	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	דרך שועפאט	25	02-6276585		alawzi@bezeqint.net

(1) כתובת : ג'בל מוכבר 22.

תמנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד לשם יצירת 15 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2- קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הקמת מבנה חדש בן 4 קומות למגורים חלקו מעל מבנה לשימור.

4- מס' יח"ד בבניין 12 יח"ד.

5- הגדלת זכויות הבנייה בשטח.

6- שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים

7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

8- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.

9- קביעת הוראות בגין הריסת מחסן קיים.

10- קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

11- קביעת הוראות בגין עצים לשימור העתקה ועקירה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	102 ,101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך כפרית	362	25.99
מגורים 5 מיוחד	1,031	74.01
סה"כ	**1,393**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	352.2	25.29
מגורים ב'	1,040.22	74.71
סה"כ	**1,392.42**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ב'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים
4.1.2	**הוראות**
א	**חשמל** א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. לא תותר הקמא של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
ב	**תקשורת** מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ג	**חניה** 1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2.תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות. 3.לאורך הדרך תוקם גדר אבן שלא יעלה גובהה על 1.2 מ'.
ד	**שימור** 1.המבנה הקיים מיועד לשימור כמסומן בנספח הבינוי. 2.תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 3.כל האלמנטים המסומנים בורוד-מג'נטה בתשריט ובנספחי הבינוי מיועדים לפירוק והרכבה כמסומן בנספח הבינוי. 4.היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות העתקה ושימור האלמנטים שסומנו כך בנספח הבינוי. 5.ניקוי אבו : לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית. 6.חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד- תערובת בגוון המקורי. 7.רכיבי מבנה קיים יושארו : חלונות ודלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	**מגורים ב'**
	ניתן לאשר דיקוק בחלק הקירות שאינו אבני פינה ו/או משקוף ומזוזות של פתחים. 8.סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 9.עיצוב החזיתות והפתחים בתוספת הקומות , מעקות , עיצוב מרפסות וכיו"ב, יתואמו עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 10. היתר הבנייה יכלול פרטי ניתוק בין הקומות המוצעות לחזית ההיסטורית,שיתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
ה	**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה** המחסן המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועד להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה שעפ" התכנית.
ו	**סטיה ניכרת** א. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל תוספת קומות מעבר תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא שימור,כל שינוי יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז	**עיצוב אדריכלי** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מהסוג המצוי באזור, בהתאם להוראות הבינוי של תכנית השכונה 2668.הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	**מגורים ב'**
ח	**פסולת בניין** יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
ט	**קולטי שמש על הגג** בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
י	**תנאים למתן היתרי איכלוס** 1.תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 2. תנאי לאיכלוס המבנה -שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא , בליוי אדריכל ומהנדס בעל ניסיון מוכח בשימור. 3.תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת תשתיות על גבי המבנה. 4.נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורים למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
יא	**תנאים למתן היתרי בניה** 1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4.תנאי למתן היתר הבניה תהא תיאום עם מחלקת השימור העירונית. 5.תנאי למתן היתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושי"ה . ביצוע פתרון הגישה ע"י מגיש התכנית. 6.כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש,לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 7.אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	**מגורים ב'**
	8.מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י ליווי אדריכל שימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 10.תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפע. 11.תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 12.תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, שתובא לאישור תושייה. 13.תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה. 14 הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור להבטחת ביצוע הוראות השימור בתכנית. 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שפ"ע לתכנון המוצע.
יב	**חיזוק מבנים, תמא/ 38** היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
יג	**ניהול מי נגר** ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
4.2	**דרך מוצעת**
4.2.1	**שימושים**
4.2.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים	1	1	1040	1356	254	435	2045	197	45	12	12 (1)	4	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים .

זכויות הבנייה העל קרקעית לא יעלו על 180%(מירבי).

התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ חדר מכונות מעקה תקני עד גובה 14.90 מ..

(2) כפי שמוסמן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2 הפקעות ו/או רישום

א.החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .

ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ,כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

1.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.

2.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

3.תזמון העתקות,סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו על ידי היזם.

4.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

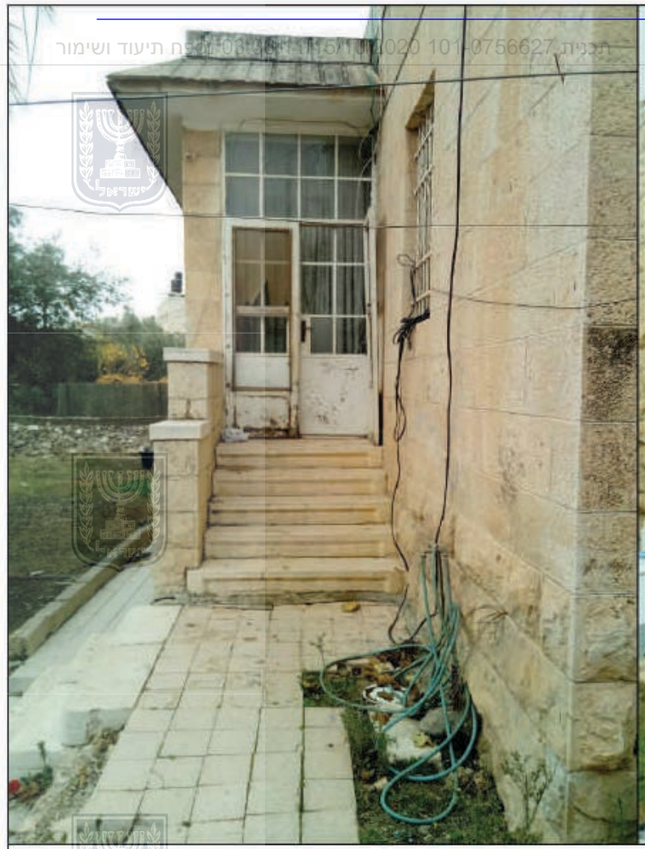
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד 5 שנים מיום אישורה

תכנון זמין מונה הדפסה 15

תכנית 101-0756627 מינהל תיעוד ושימור



תיעוד בית בשכונת ראס אל עמוד-ירושלים

שכונה :ראס אל עמוד גוש 29989 חלקה 63, ת.ב.ע מס" 2668. בעלות פרטית

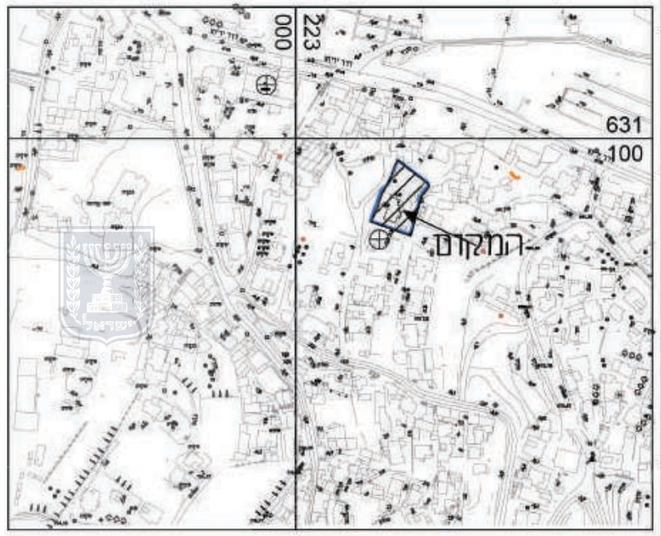
תיק תיעוד מקדים לתכנית מס" 101-0756627

תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד

נערך עבור ועדה מחוזית ירושלים

אדריכל הפרויקט : ראיד עיסאווי

טל :054-5901970



תרשים סביבה
קנ"מ 1 : 5,000

תאריך הגשה: 05-06-2020

תאריך עידכון: 05-10-2020

מס' תיק תיעוד 3685

תכנית מס': 101-0756627 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

תוכן ____ 1
1. ניתונים כלליים ____ 2-9
2. ניתונים סטטוטוריים ____ 10-18
3. רקע היסטורי תרבותי ____ 19-28
4. תיאור מצב קיים ____ 30-47
5. הערכת אתר ____ 48
6. פרטי עורך התיעוד,השכלתו וניסיונו ____ 49

מועד הפקה: 04/01/2021 03:07 - עמוד 17 מתוך 65 - מונה תו פיס הוראות: 15

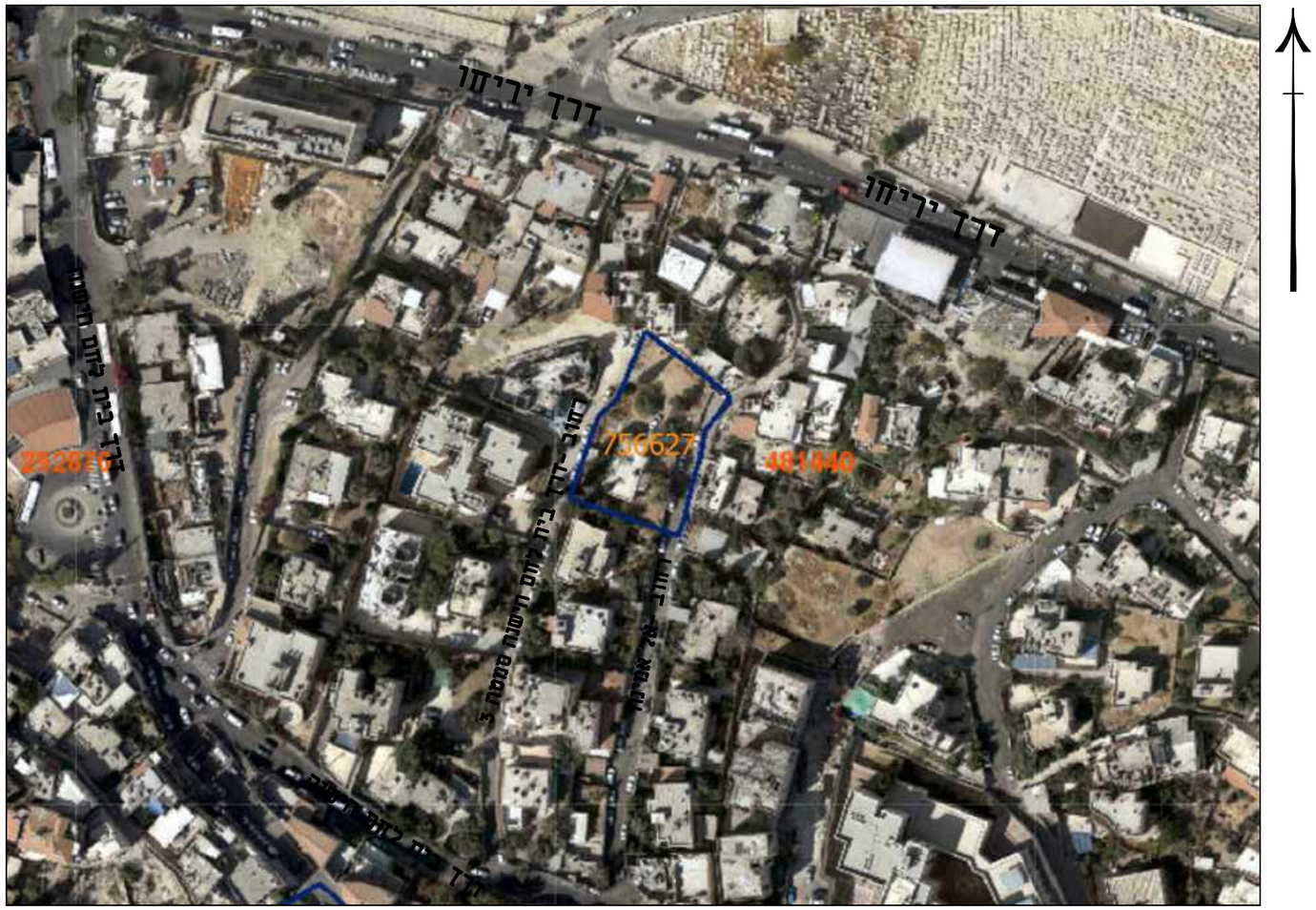
15 :מתאריך מעודכן הדפסה - 65 יומן 18 דצמ - 03:07 04/01/2021 :הפקת יומן

רומישו דועית חפסנ 03:36:11 2020

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד/שימור

שכונה : ראס אל עמוד
כתובת: רחוב אלאמינה 13
רחבות גובלים התכנית:
מזרח-רחוב אלאמינה
מערבי- דרך בית לחם הישנה,סמטה 3

רחוב אלאמינה (אל - וופא)
אשר מתחבר בין השיני הדרכים ההיסטורים דרך בית לחם ודרך יריחו חלק במדריגות הולכי רגל בצד דרך יריחו
ניתן לגשת לאתר מדרך בית לחם הישנה לדרך בית לחם הישנה סמטה 3
בצד שיני מדרך בית לחם הישנה לרחוב אלאמינה



מפה עירונית עם מיקום התכנית.

שנת הוצאה 2017
קנ"מ 1 : 1500

https://jergisng.jerusalem.muni.il

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	ניתונים כלליים	1.1	1

תוצר אל-מעוד: מופקד דפיה הנדסה בע"מ - 101-0756627 :מס תוכנית

הומשו דעות תפסד 2020 03:36:11

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
עיר : סלואן
המקום : ראס אל-אמואד
גוש : 29989
חלקה : 63
שטח החלקה : 1417 מ"ר
לפי ת.ב.ע. מס' 2668

https://jergisng.jerusalem.muni.il **שנת הוצאה 2017**
קנ"מ 1:5000

SURVEY OF ISRAEL
Agency for Geodesy, Cadastre, Mapping and Geographic Information
Jerusalem District

מדינת ישראל/משרד הביטחון ותשיכון

מרחב ירושלים

26 דצמבר, 2016
כ"ו בטבת, תשע"ז

לכבוד: שר ראיד,

תכנון: גוש/חלקה מס' 101-0689279 גוש 29989 חלקה 63.

לבקשתך, הנני לאשר כי המבנה הנייל נמצא בתחומי שיפוט ירושלים, לא הוסדר ולא נמצא בהליכי הסדר.

לגיבוי הבקשות יש לסמוך על הגדרות הקנאים בדבר, למנהל מינהל ברמ"י ושאר עיריות ירושלים.

לא ידוע לנו על רישום חיפוסרי בלשהו לגבי חנייל.

חלקה מבלת 71 אושרה "משרת לירושלים" תצייר 101/19 מרים נרשמת.
חלקה מבלת 70 אושרה "משרת לירושלים" תצייר 1554/86 לא נרשמה לגד הקבלה.
חלקה מבלת 58 רשומה בספר (3)2 מילואן דשם 3,4 מטבייר 103/57 מחיק 121/88(א).
חלקה 64 מבלת רשומה בספר (3)1 מילואן דף 35 מבייר 162/54 מחיק 187/55(א).

חגי ליבושיר
מנהל מרחב ירושלים

בכבוד רב,

חגי ליבושיר
מנהל מרחב ירושלים

רח' המרכז 1, ירושלים, מיקוד: 91000, ת.ד. 971, ירושלים, טלפון: 02-6209922 פקס: 02-6241365

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	ניתונים כלליים	1.2 | 1

15 :מאוחר מדפס הזה הדפס 19 יוני 65 - 03:07 04/01/2021 :הדפס יום

1	1.3	בוקעאה כרקרוב

-4-

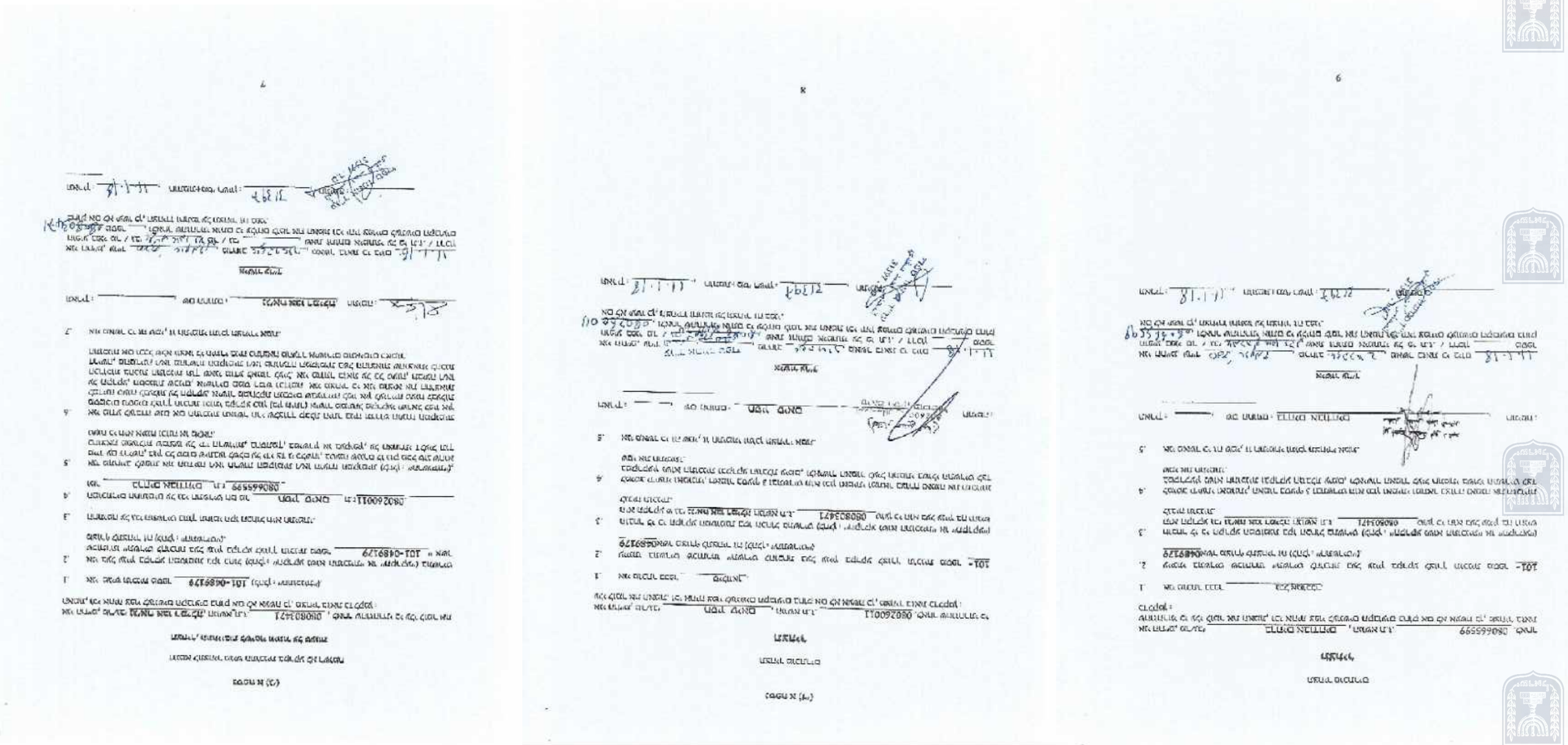
מבט לדרום מערב - רחוב אל-עמוד

כביש מגבלה

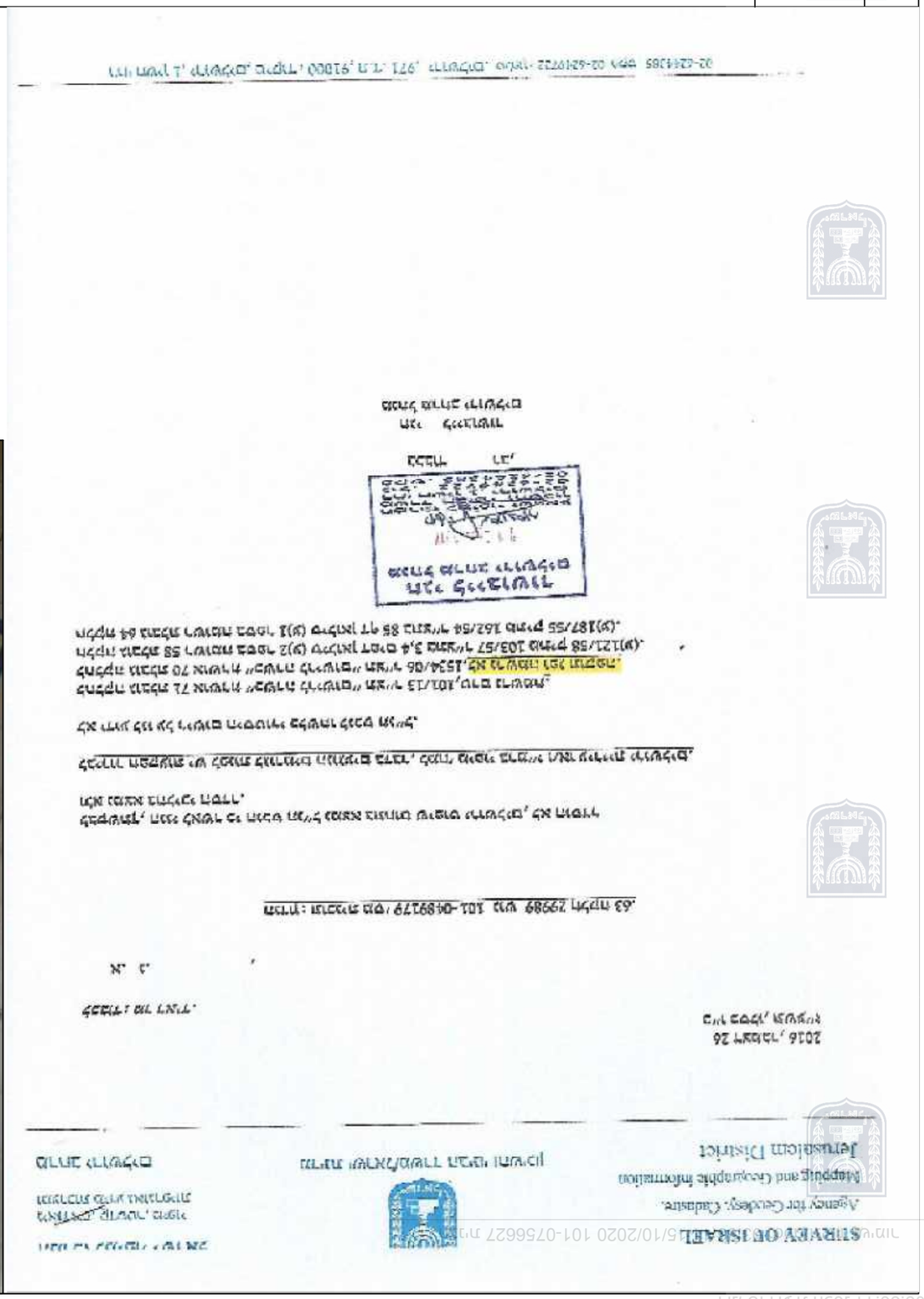
מבט לכיוון מזרח - רחוב אל אמיר עבדאלה

כביש גישה

1.4	מרחבים פתוחים-ציבוריים	מרחבים פתוחים לאור אקרמולת-ולוקרים



1.4.1	רובע הר הזיתים- הר הצופים	מרחב תכנון מקומי ראס אל-עמוד



SURVEY OF ISRAEL
Agency for Geodesy, Cadastre, Mapping and Geographic Information
Jerusalem District

26 לספטמבר 2016

רומישו דועית חפסנ 03:36:11 2020
תכנית 07566627-101 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור
15 :מאוכלס עד תמיד - 65 יומן 23 דגמ - 03:07 04/01/2021 :הפקת דוח

תיאור האתר

המבנה נמצא בשכונת ראס אל-עמוד שכונה ערביה ברובה

השכונה הייתה תחת השלטון הירדני עד איחוד המדינה בשנת 1967

המבנה נבנה בשנת 1951 3 שנים אחרי קום המדינה.

המבנה הקיים כלל קומת קרקע שמיועדת למגורים בשטח של 171 מ"ר וקומת מרתף (מחסנים) בשטח של 43 מ"ר.

הכניסה הרשית היא דרך מרפסת סגורה בגג רעפים.

מפלס הכניסה הרשית לבית בקומת הקרקע גבוה 1 מ ממפלס הפיתוח(הפרש של 5 מדרגות) .

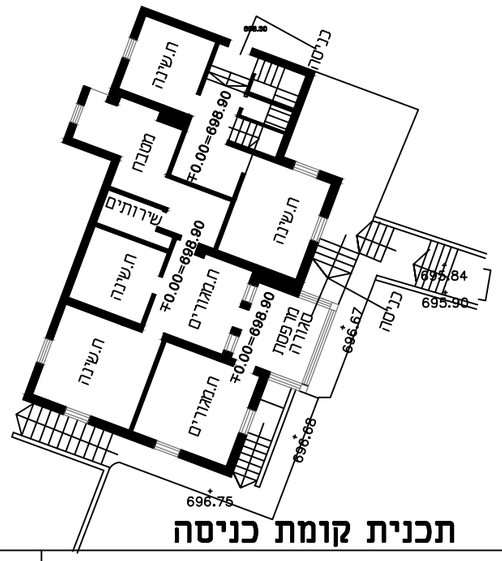
מפלס הכניסה למרתף נמוך ב 1.2 מ ממפלס הפיתוח (7 מדרגות ירידה).

יש למבנה כניסה אחרת בצד הצפוני דרך חדר המדרגות שמוביל גם לגג.

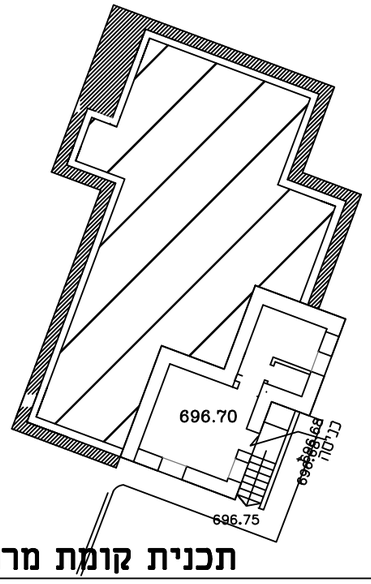
צילום דרום מזרחי(כניסה למרתף)

צילום צפוני(כניסה למדרגות)

צילום מזרחי(כניסה ראשית)



תכנית קומת כניסה

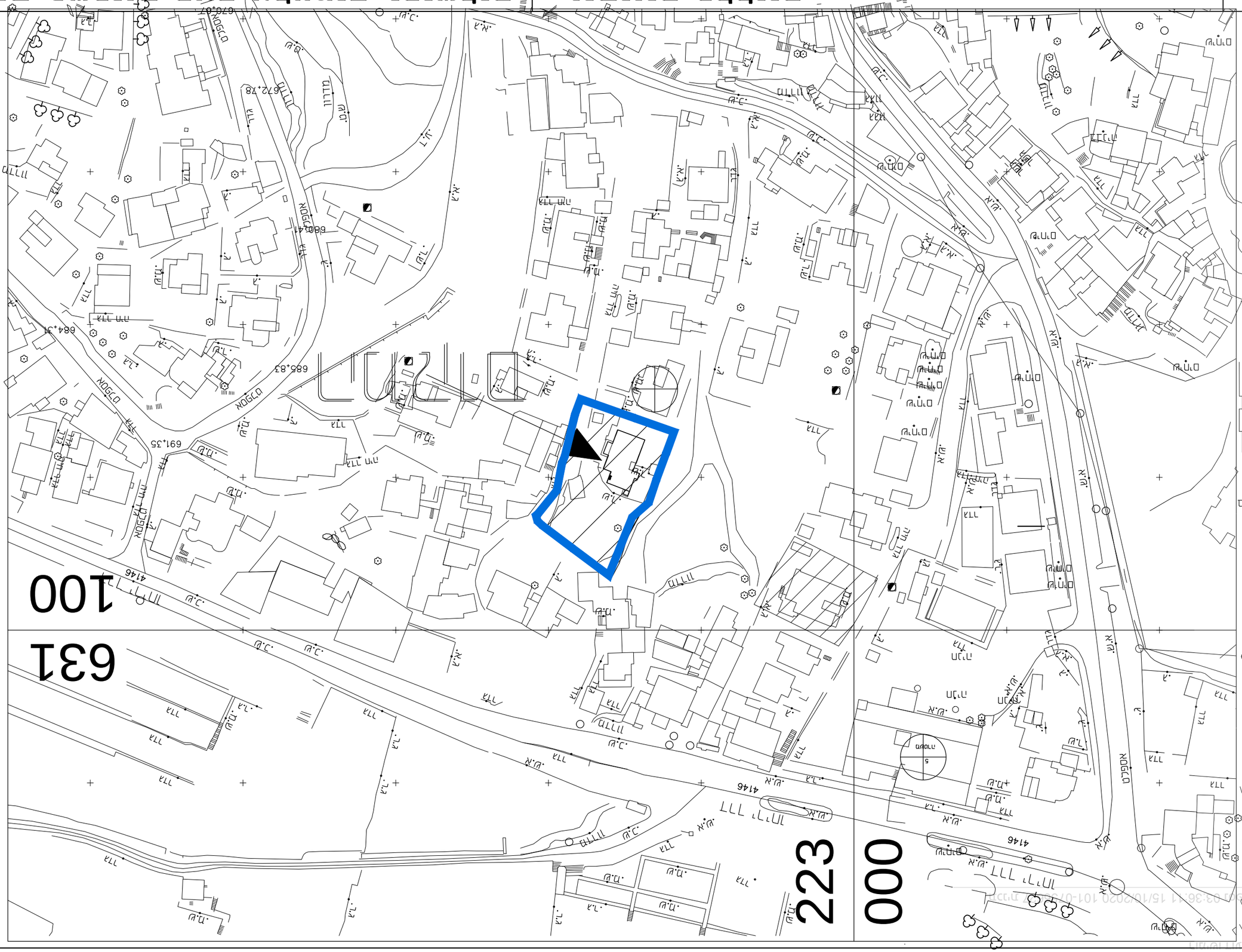


תכנית קומת מרתף

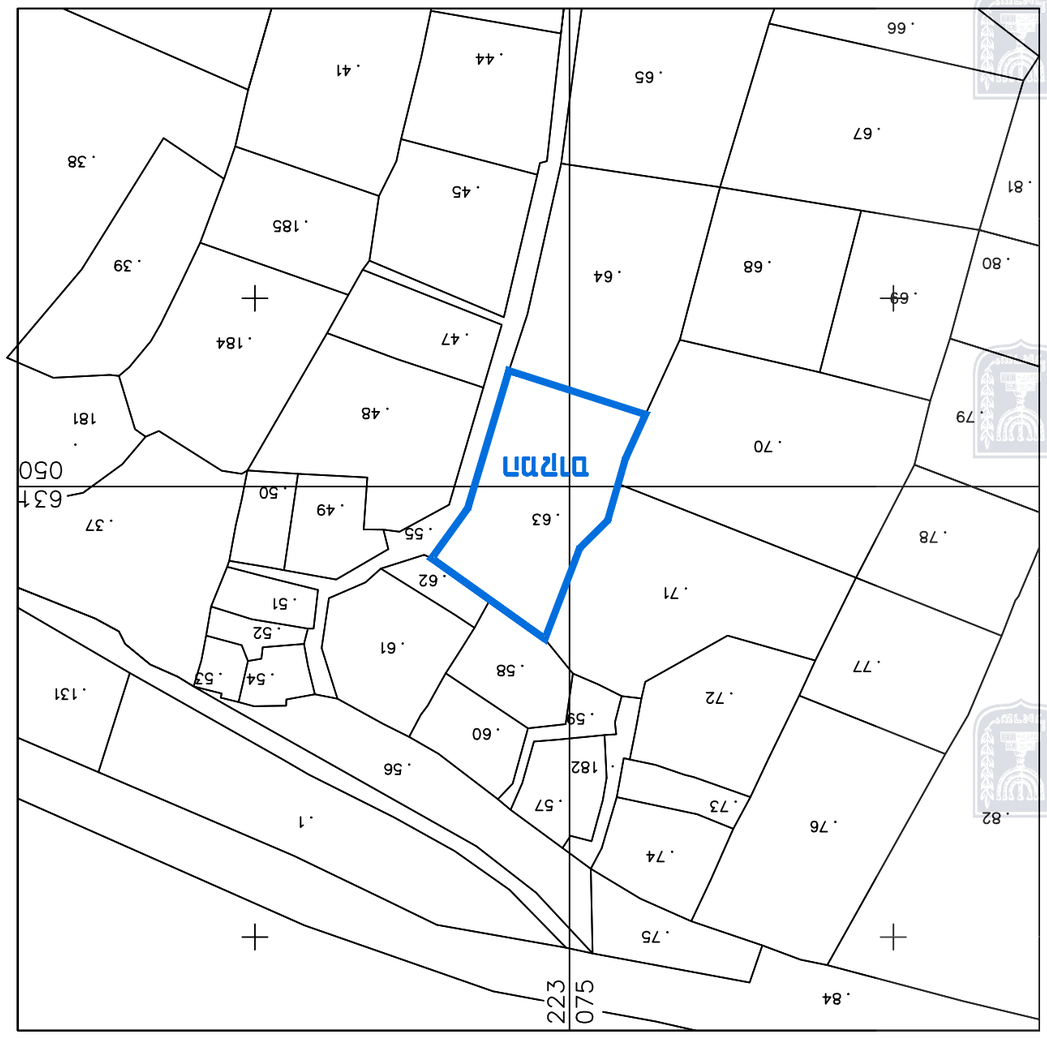
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	ניתונים כלליים	1.5	1

תנאי-אי מגבלת הדפסה ואי הפצה לגורם חיצוני בלבד אסור! :מספר תכנית 101-07566627 - מס' הערכה: מוסמך דרוש הנדסה לבלבד אסור אי-מגבלת

1	1.6	רוחרוב כרכרוב - מערכת דרום מזרחית לאל אקצא-דרומית-מערבית



1.6.1	רובריקה כרקרקע	תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד



רומישו דועית חפסנ 2020 03:36:11
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

תכנית מוצעת מס" 101-756627 (הקמת 2 מבנים חדשים בשכונת ראס אל-עמוד)

שטח התכנית: 1.408 דונם

שטח בנוי קיים: 203 מ"ר

מטרת התכנית : שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב
הבנייה מציעה הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת שני מבנים חדשים לשם בניית 16 יח"ד חדשים.

יעוד קרקע לפי תכנית מס" 2668 -מגורים 5 מיוחד

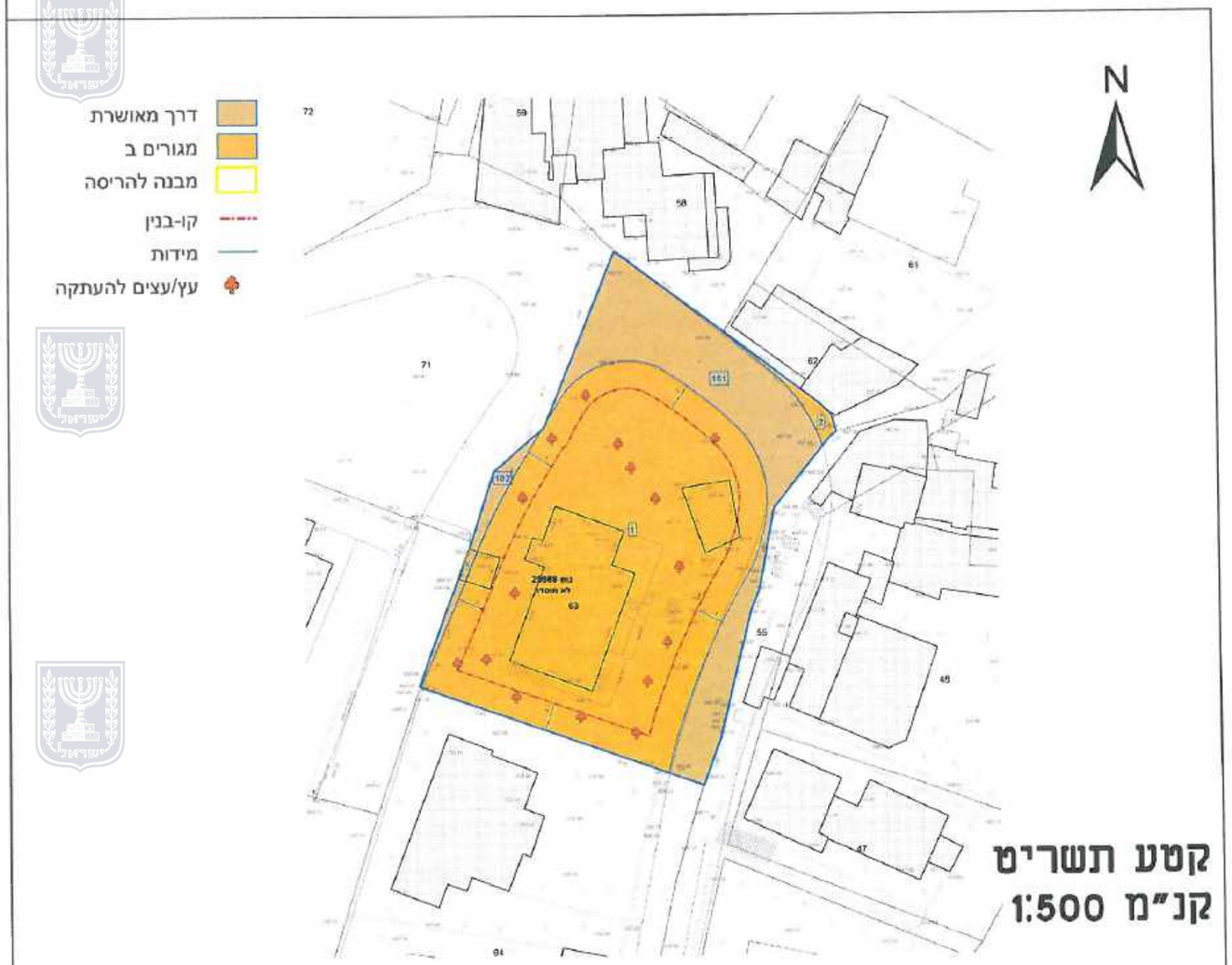
שימוש בפועל - מיגורים.

זכיות בנייה לפי תכנית מס" 2668

מספר קומות : 2 קומות

אחוזי בנייה : 50 %

בתכנית התקפה אין הגדרה לשימור הבית.
הבתים לא מופיעים בכרטסת השימור
השכונה נמצת בתחום העיר ההיסטורית
האתר נמצא בשטח העתיקות



קטע תשריט
קנ"מ 1:500

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

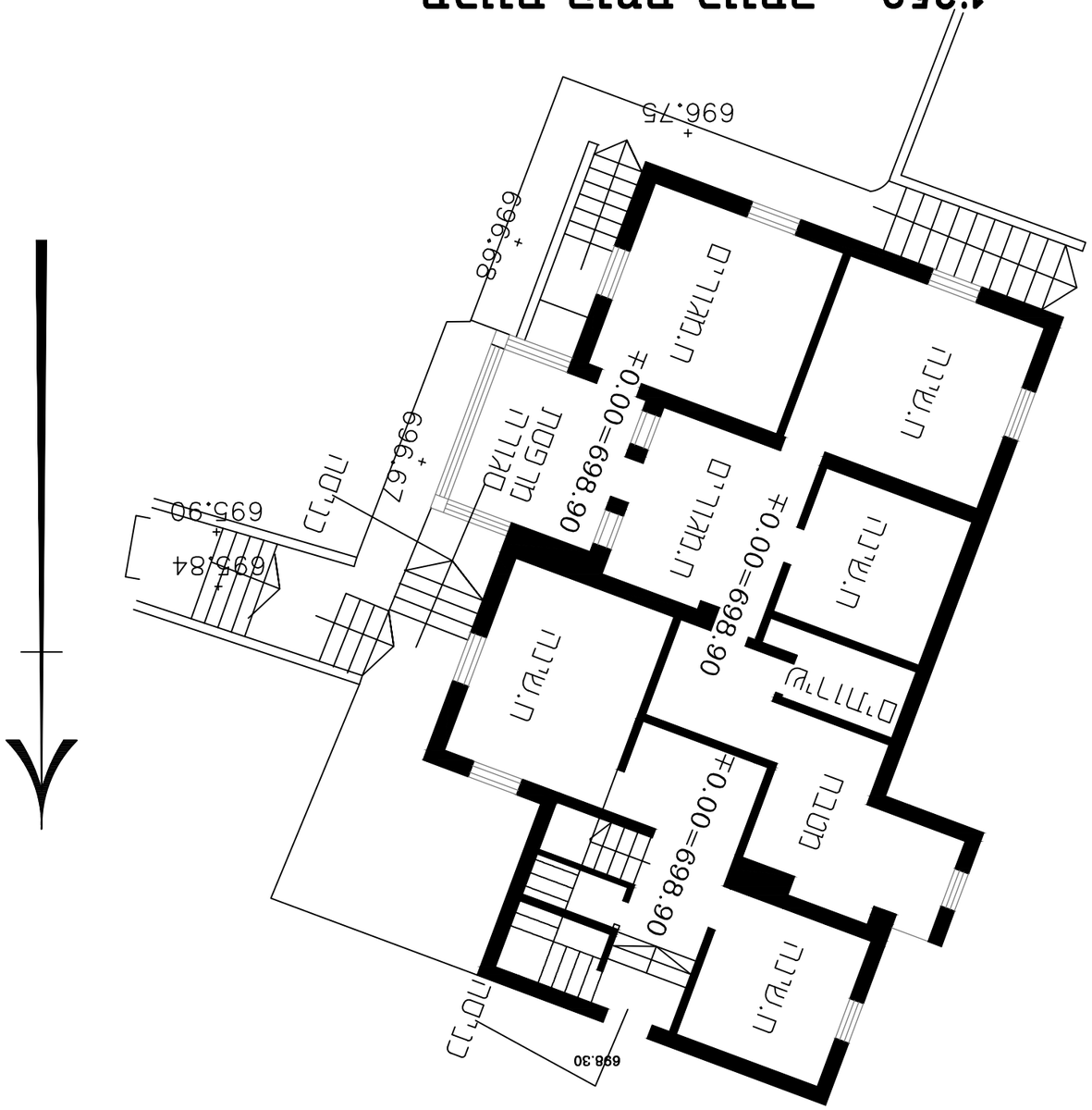
מצב סטטוטריים

2 | 2.1

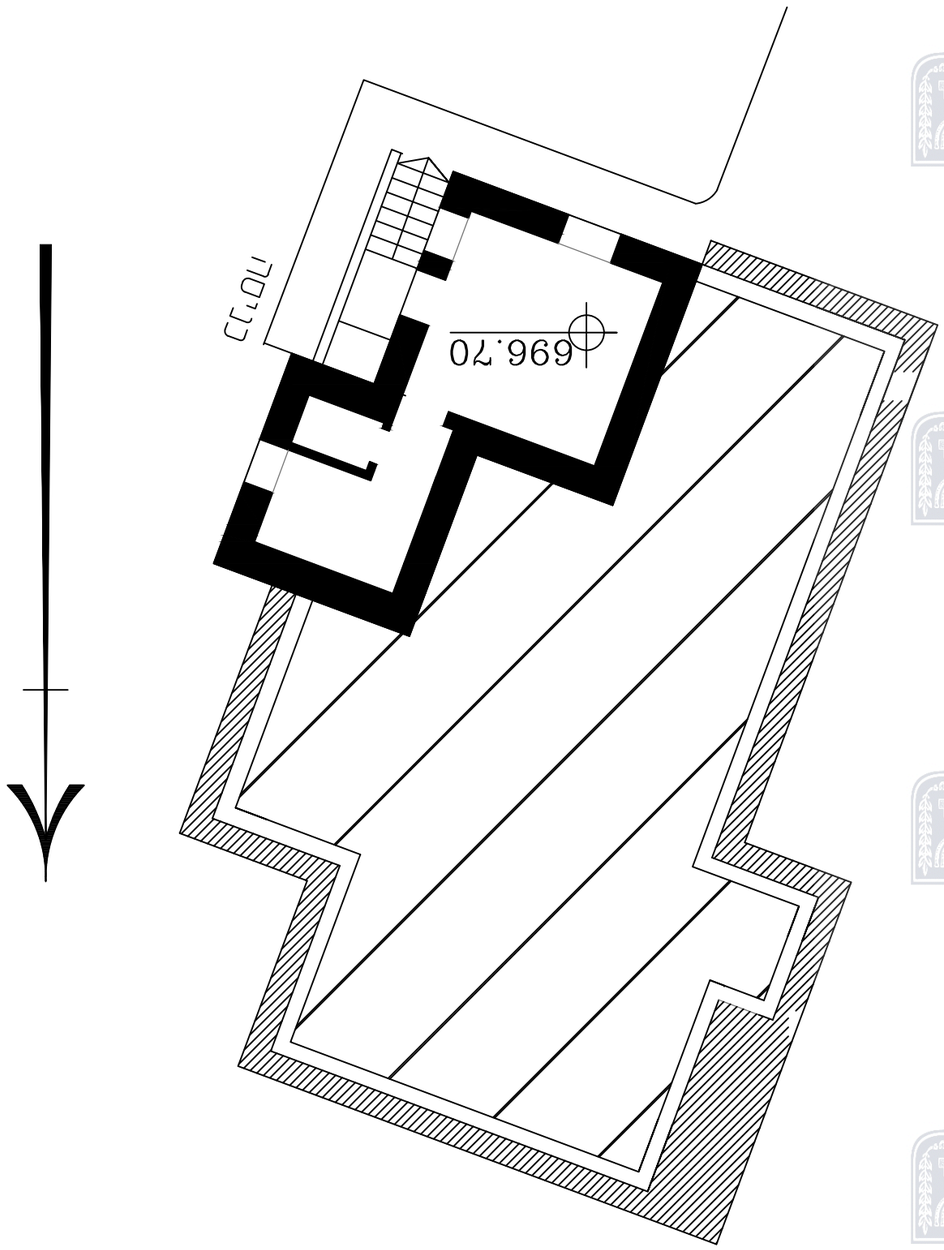
2.2.2 תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד

1:500 מדידה
מבנה
מבנה מגורים
מבנה ציבור
מבנה מסחר
מבנה תעשיה
מבנה חקלאי
מבנה אחר
מבנה בבנייה
מבנה הרוס
מבנה מיוחד
מבנה לא מדוד
מבנה לא מדוד
מבנה לא מדו

2	2.3	מרתף דרום מזרחי לאם אדמתית-דרומית
		מרכז מסחרי מזרחי



1:250 מרכז מסחרי מזרחי
מ"ר 171

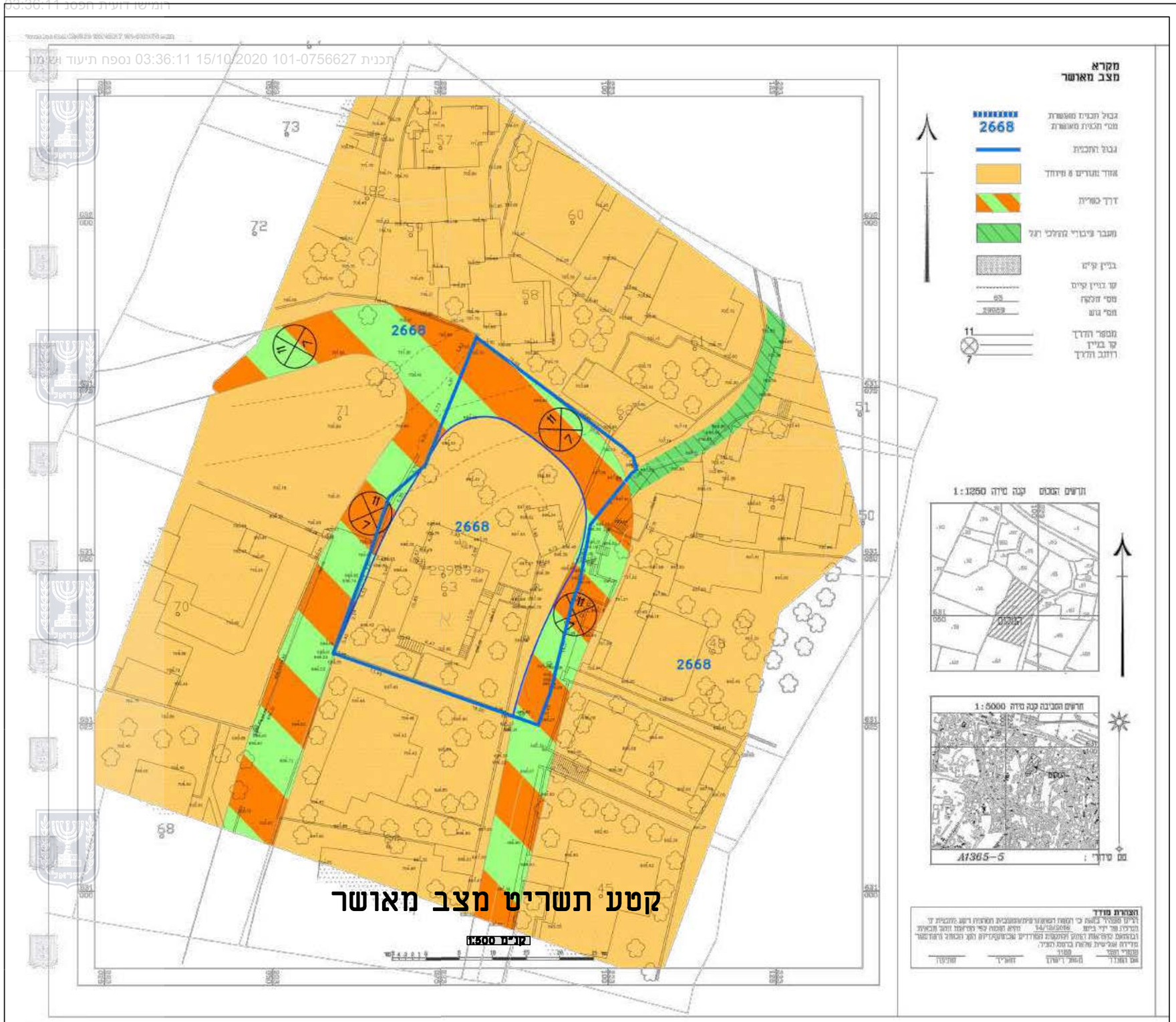


1:250 מרכז מסחרי מערבי
מ"ר 43

2.4	הוראות בינוי	הוראות בינוי ופיתוח לאזור מרכז-דרום

15 :מאוחר מעודכן הנחה 65 יום 30 תוקף - 03:07 04/01/2021 :הפקת דוח

רומשו דוגית הפסד 2020 03:36:11
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימוש



תכנית מצב מאושר מס" 2668

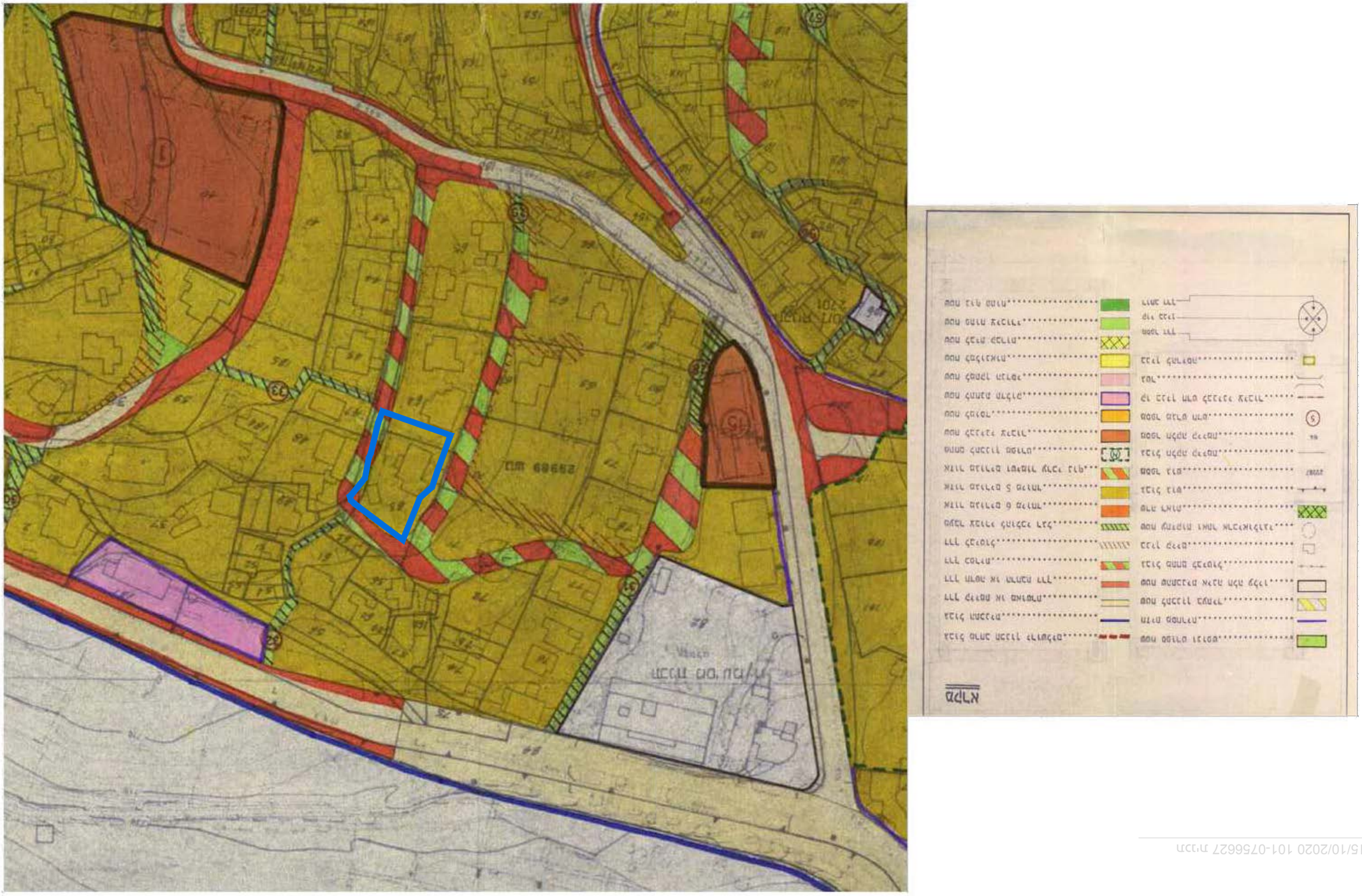
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	נתונים סטטוטוריים	2.5 2

תכנית 101-0756627 :מס' הוראה: מופקה דוגמה בלבד לא לשימוש - עמ

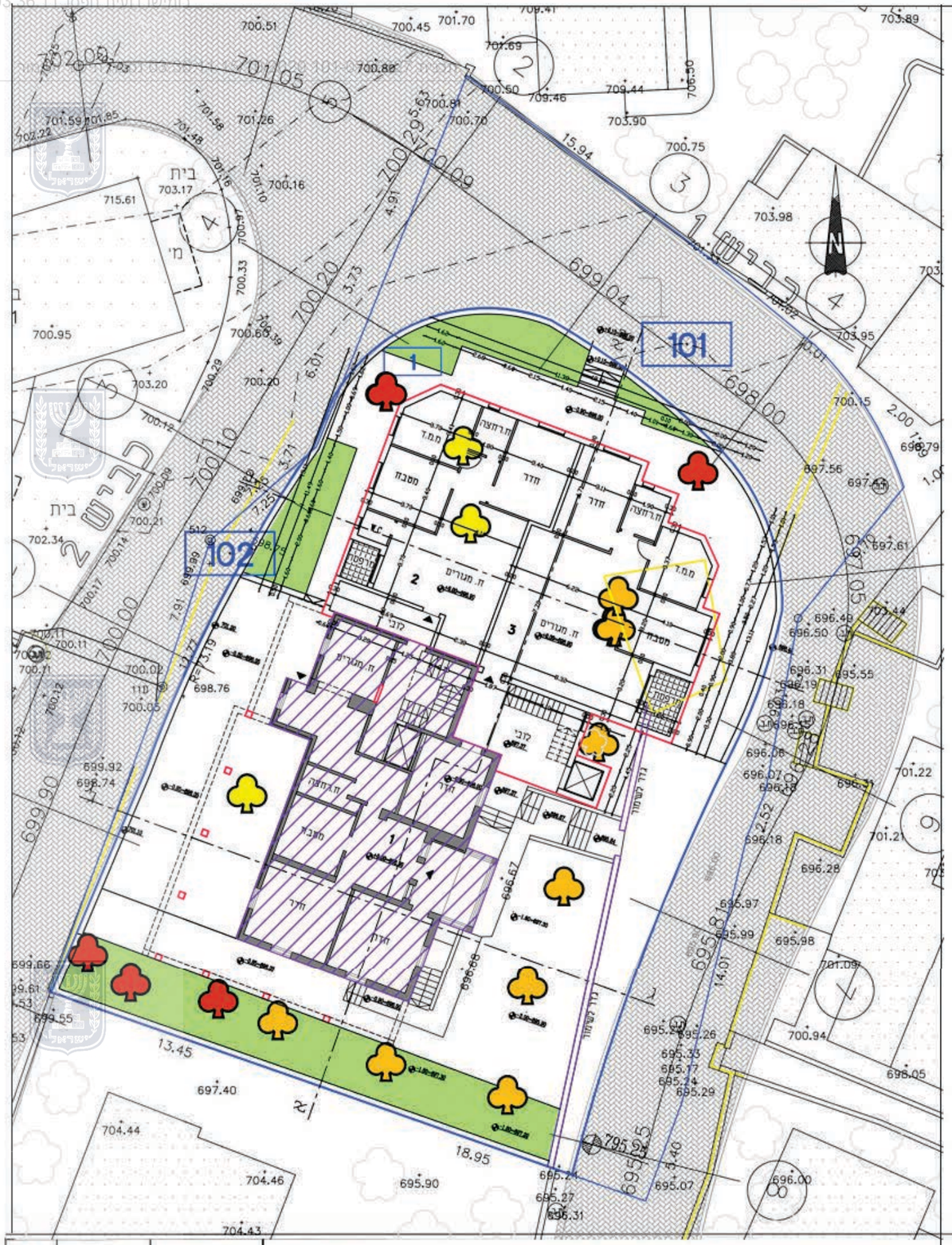
2.2.5.1	רמזים מנחים	מערך דרום דמשקים לאם אל-שרמוט-ג'לג'וליה

1:1250 מ"ר

שלב המרה מצב מאושר - מעודכן



מסמך רשמי מקוון 2020 03:36:11



2.8 - עתיקות מוכרז:

לא נכלל בשטח עתיקות מוכרז.

2.9 - האתר לא מופיע ברישמת אתרים סינטטיבית לשימור

העתקת חזית השימור

2	2.8	2.9	2.10	נתונים סטטוטוריים	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

שמות היסטוריות של האתר:

3.1 - בית מיועד למגורים מאז בנייתו בשנת 1953 עד היום ללא שם מיוחד.

בעלות לאורך השנים:

3.6 - הבעלות של הבית הייתה משנת 1951 -עד שנת 2006 היתה למר שווקת עבד אל-ראזק אל-עסלי,ואז נמכר לגברת נגיאח אבו רמילה בשנת 2006.
(ראה מסמך 1.4)

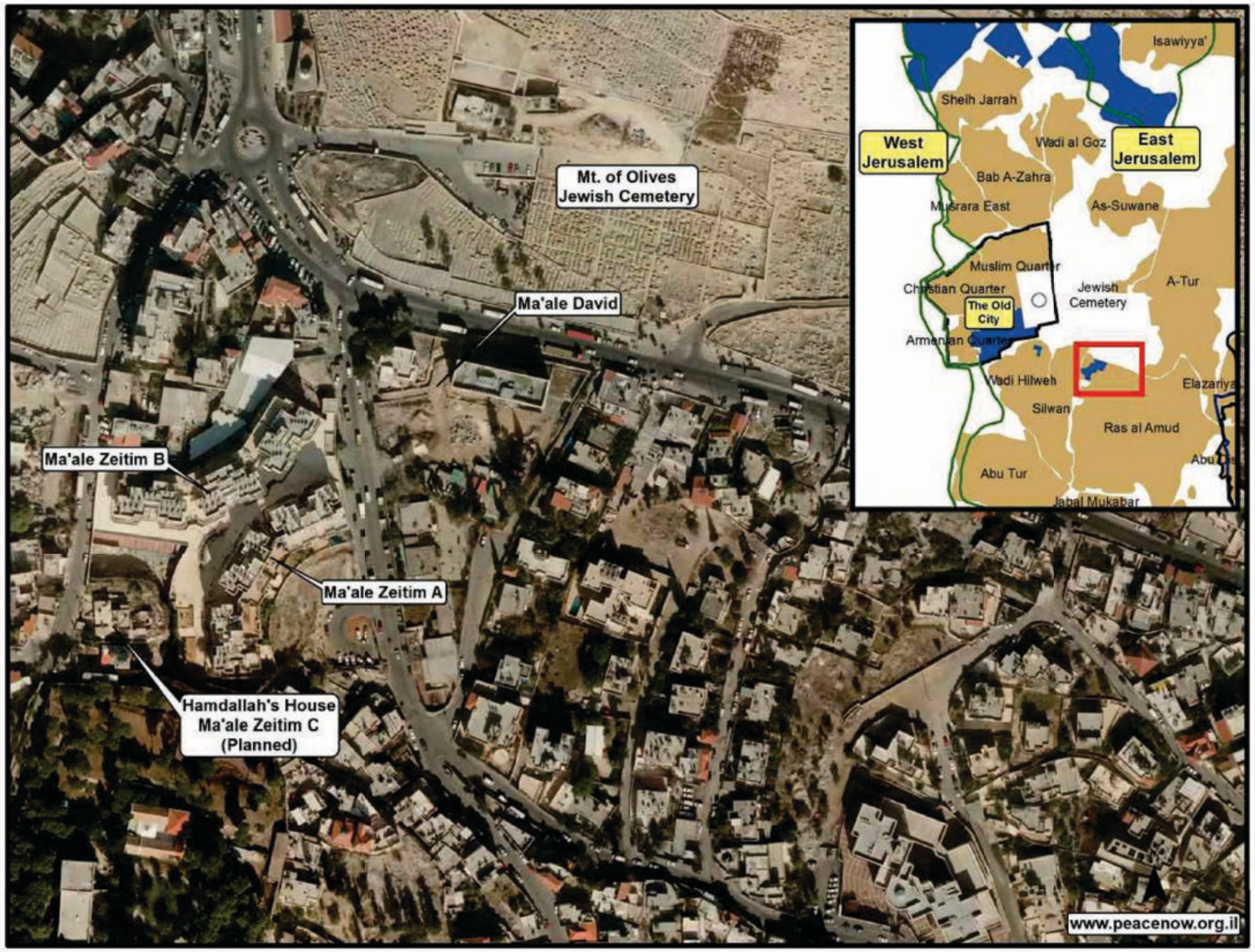
תולדות הדיירים:

3.7 - התגורר בבית מר שווקת עבד אל-ראזק אל-עסלי משנת 1951 עד שנפטר בשנת 1975, משפחתו נשארה בבית עד שנפטרה אישתו בשנת 1978 .
הילדים של שווקת (עבד אל-ראזק , וליד , נהלה וסמירה) השכירו הבית למשפחה אחרת עד שנת 2006.
בשנת 2006 קנתה המבנה ג.בת נג"ח אבו רמילה להורים שלה עבד אל-קאדר אבו רמילה ופאטמה אבו רמילה עד שנפטרו בשנת 2015.
התגורר בבית לאחר מכן הבת שלה רנה עם בעלה בחלק הצפוני מהבית אחרי שפוצל לשתי דירות (60 מ"ר צפונית ו 111 מ"ר דרומית).
החלק הדרומי מהבית אחרי הפיצול נשאר ללא שימוש מאז התפטרות ההורים של נגיאח בשנת 2015 ומבקרים בו מתקופה לתקופה.

מתכנן ומהנדס הבית:

3.8 - לבית הופק היתר בניה בשנת 1951 ונערך ותוכנן על ידי האדריכל מוחמד אל בודירי.

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



3	3.2	התפתחות האזור והקשר בין האתר לאזור.

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

- שכונת ראס אל-עמוד נחשבת לאחד השכונות הערביות הקרובות ביותר לעיר העתיקה.

- מהמחצית הראשונה של המאה ה -20, ראס אל-עמוד התפתחה כשכונה של שכונת סילואן הישנה.

- היכן שבעשרים השנים האחרונות של המאה הקודמת היו באתרים כ -20 בתים ועד שנות החמישים נוספו עשרות בתים.

- למרות שבנייה באזור היתה מינימלית, הממשלה הירדנית דאז כללה את דרישות האוכלוסייה וסיפחה את השכונה לאזור העיר.

- השכונה התפתחה באיטיות ומשפחות מסילואן עברו אליה לשם מגורים ואפילו משפחות מחברון שרכשו שם קרקעות מאנשי סילוואן.

- תנועת הבנייה המואצת החלה ברבע האחרון של המאה העשרים.

- בשנת 1998 הכינה עיריית ירושלים את תכנית 2668, הכוללת גם את השכונה הסמוכה, אך אינה עומדת בהתפתחות העתידית של השכונה מה שהוביל לאי סדרים בבנייה הבלתי חוקית בנוסף לבניית מעלה דוד ומעלה זיתים בצפון השכונה בשנים האחרונות של המאה הקודמת.

- האתר ממוקם בגוש 29989 ובחלקה 63 בשכונה זו , והוא זוכה לחשיבותו בין שתי הדרכים ההיסטוריים (דרך בית לחם ודרך יריחו). והוא אחד האתרים השקטים, שרובם אינם עולים בבניה על קומה אחת מהקרקע ועד שתי קומות.

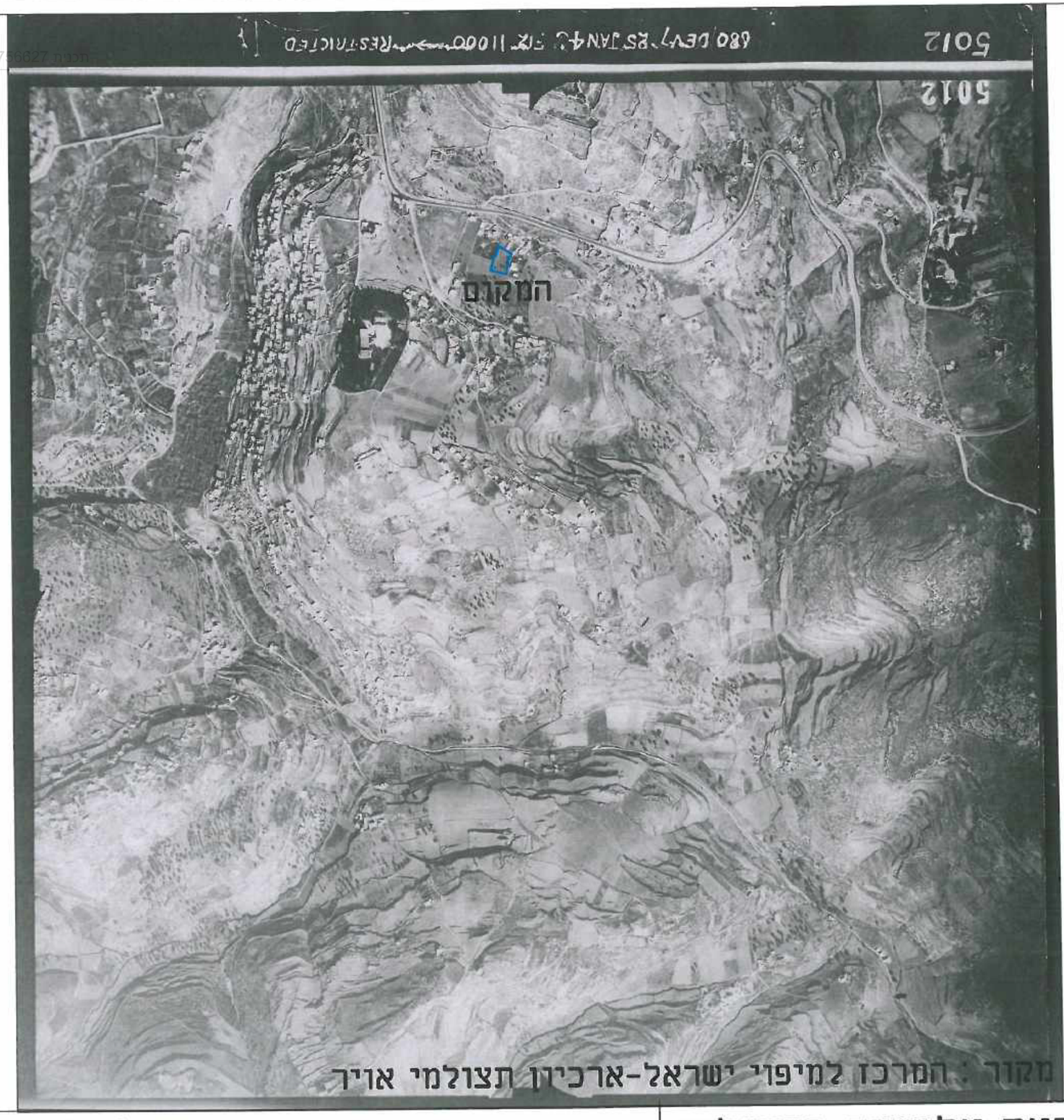
- עם בניית בתי הספר בסביבה , צפיפות האזור גדלה כלל האוכלוסייה .

3	3.2	התפתחות האזור והקשר בין האתר לאזור.	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

רומישו דועית חפסנ 03:36:11 2020
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	רקע היסטורי	תאריך צילום: 03-05-1972	3.3	3

2020-10-30 11:11 הדפסה תיעוד
תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020



מקור: המרכז למיפוי ישראל-ארכיון תצולמי אויר

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	רקע היסטורי	25-01-1946	3.3	3

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

הקשר בין האתר לאיזור :

התפתחות הבנייה - ראס אל-עמוד

1968

2006

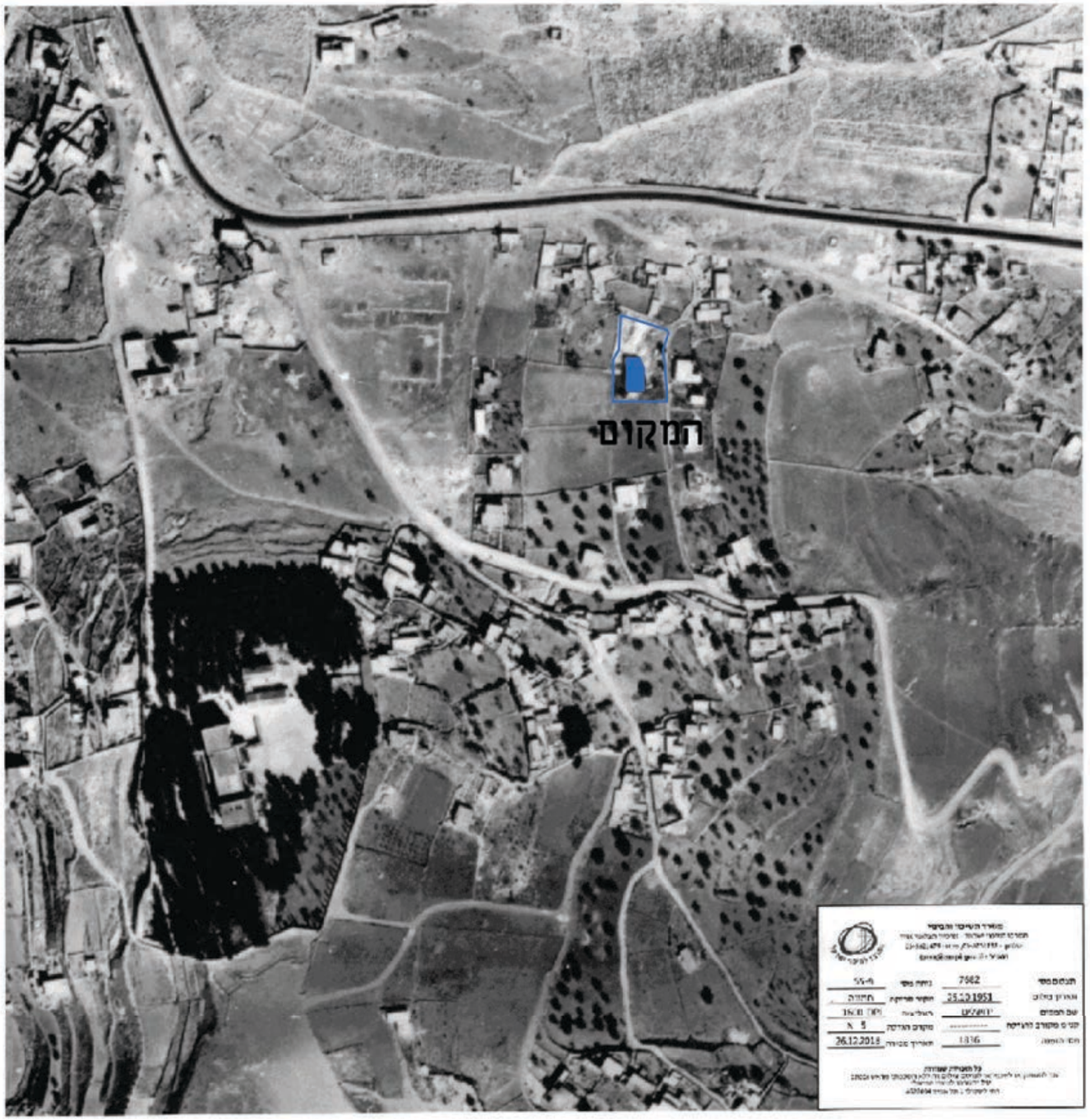
מקור : מכון ירושלים לחקר ישראל

ישראל קמחי

מכון ירושלים לחקר ישראל

3 3.3	רקע היטורי	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



מקור : המרכז למיפוי ישראל-ארכיון תצולמי אויר

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	רקע היסטורי	תאריך צילום: 25-10-1951	3.3	3

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020

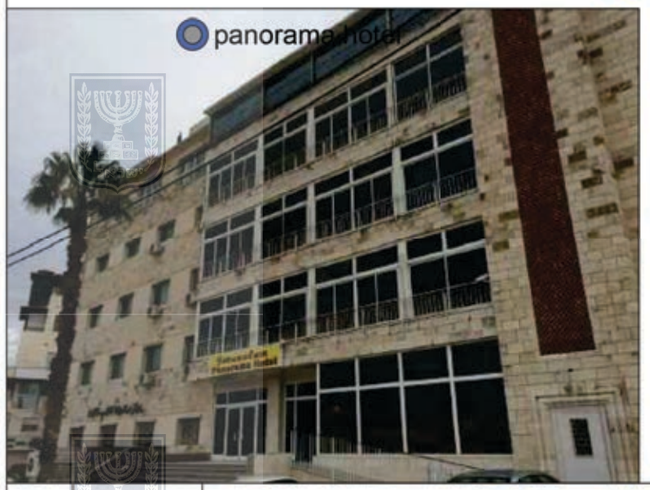
לאורך הדרך מהעיר העתיקה לראס אל-עמוד לצומת "כביש בית לחם הישן וכביש יריחו" אנו מוצאים אתרים היסטוריים בעלי חשיבות רבה לשלושת הדתות האלוהיות (האיסלאם, הנצרות והיהדות).

the old city-panorama hotel view ,

LION'S GATE, OLD CITY,

kidron valley

the gethsemane church

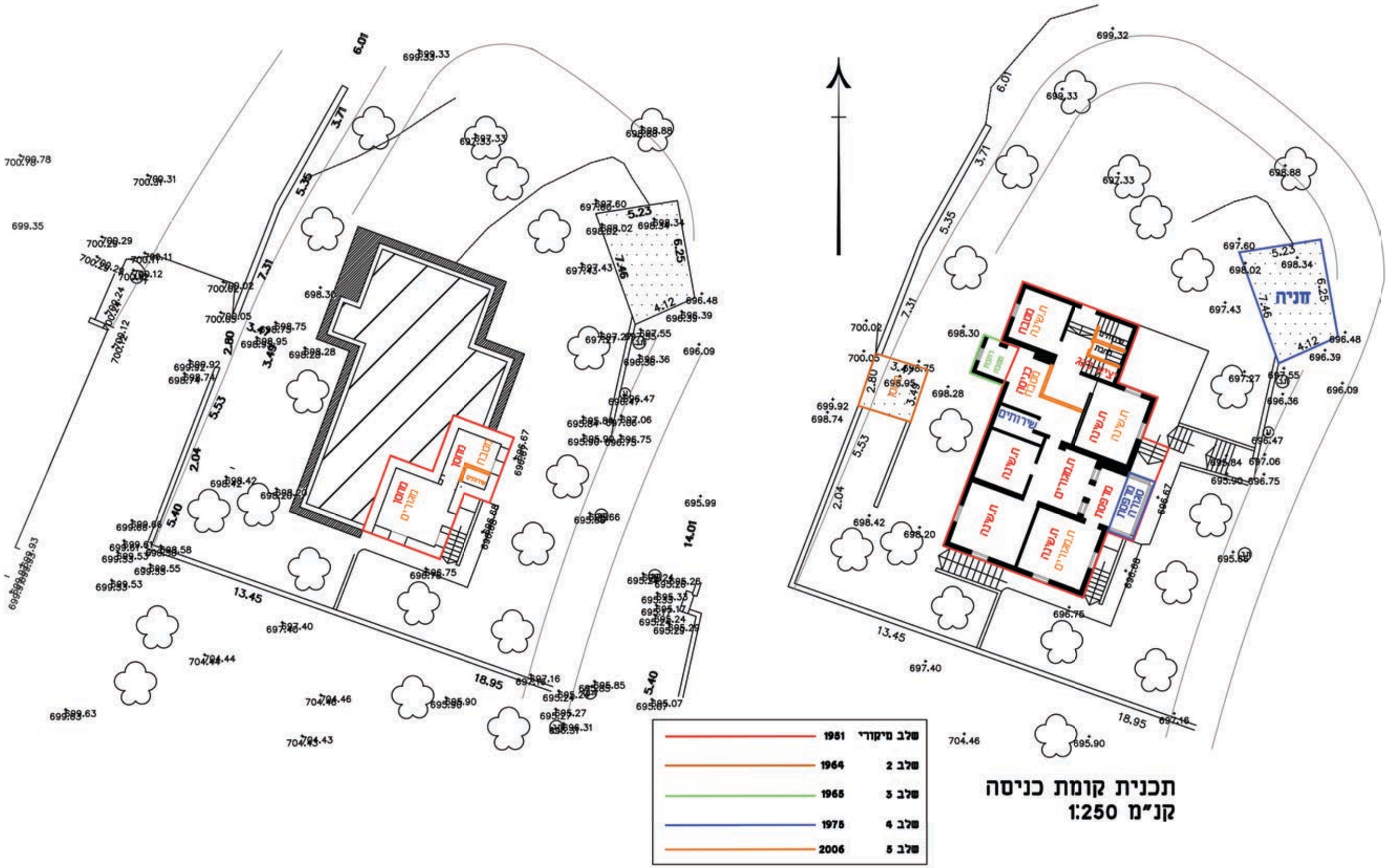


panorama hotel

s.bendit

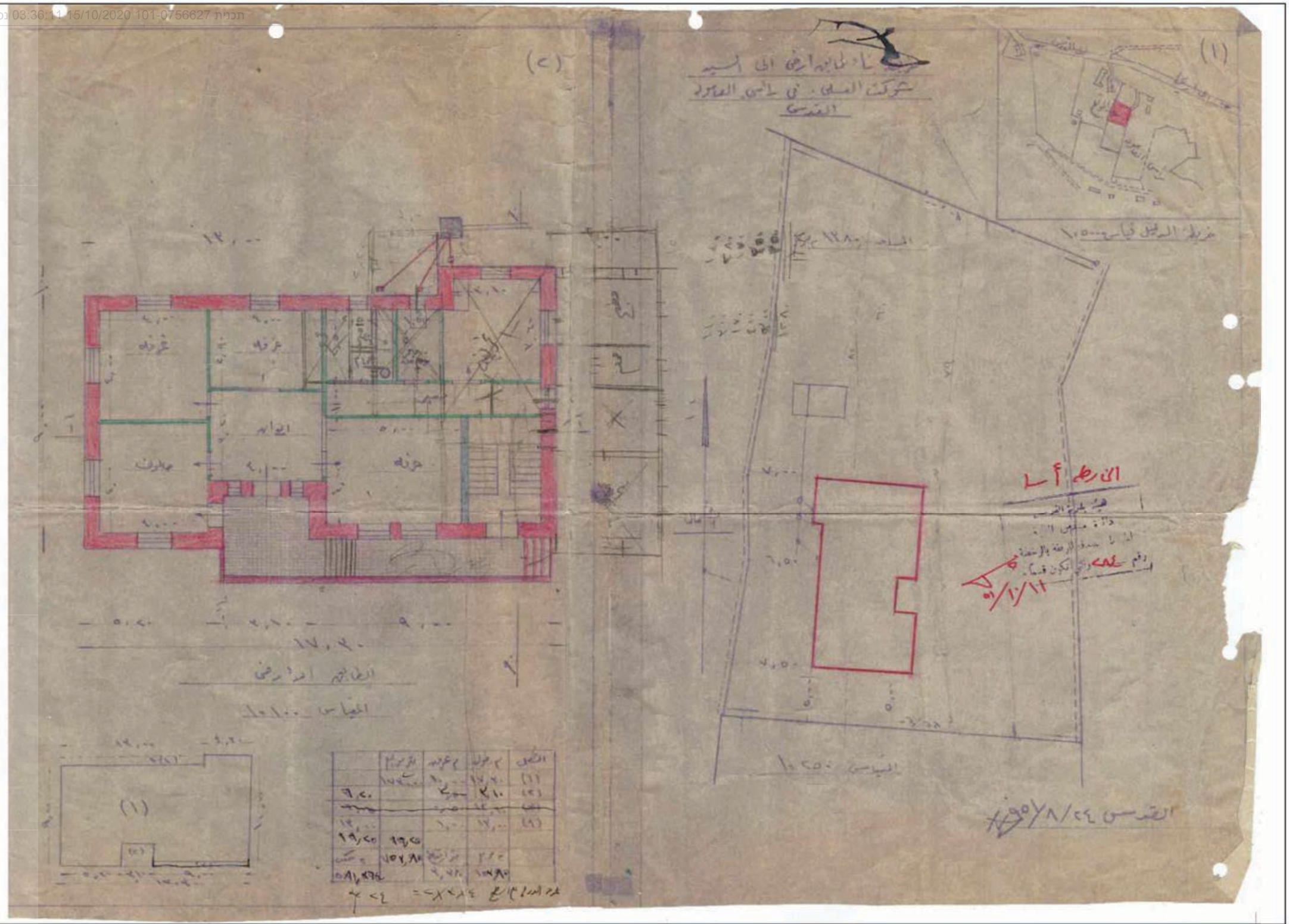
mount of olives residece

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	רקע היסטורי	מפת סימון אתרים היסטוריים בקרבה לשטח התכנית	3.4	3



3	3.5	שלבי בניה -שימוש	רקע היסטורי	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

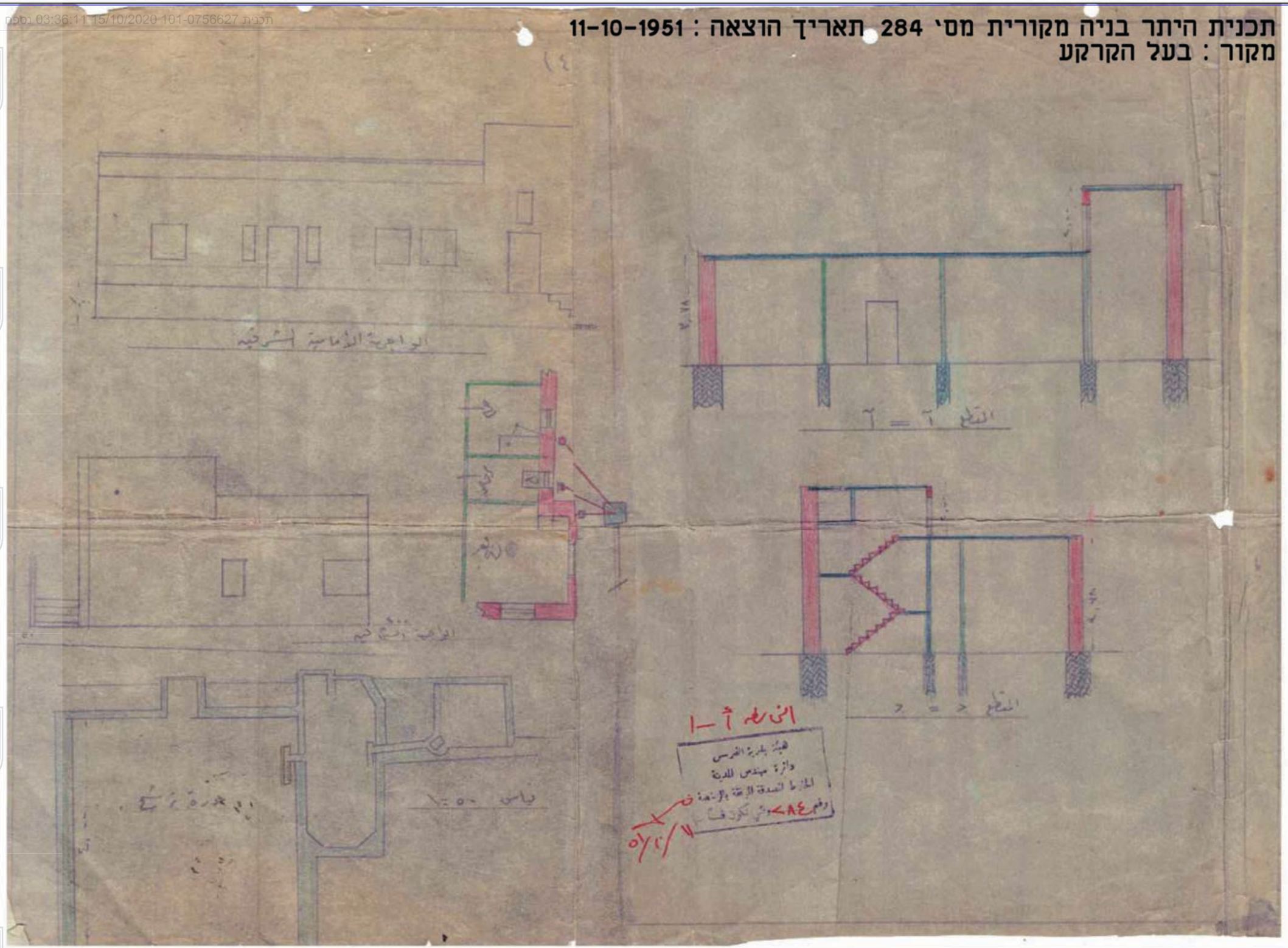
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



3	3.5	מסמכים ותכניות תיק בניין	רקע היסטורי	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020

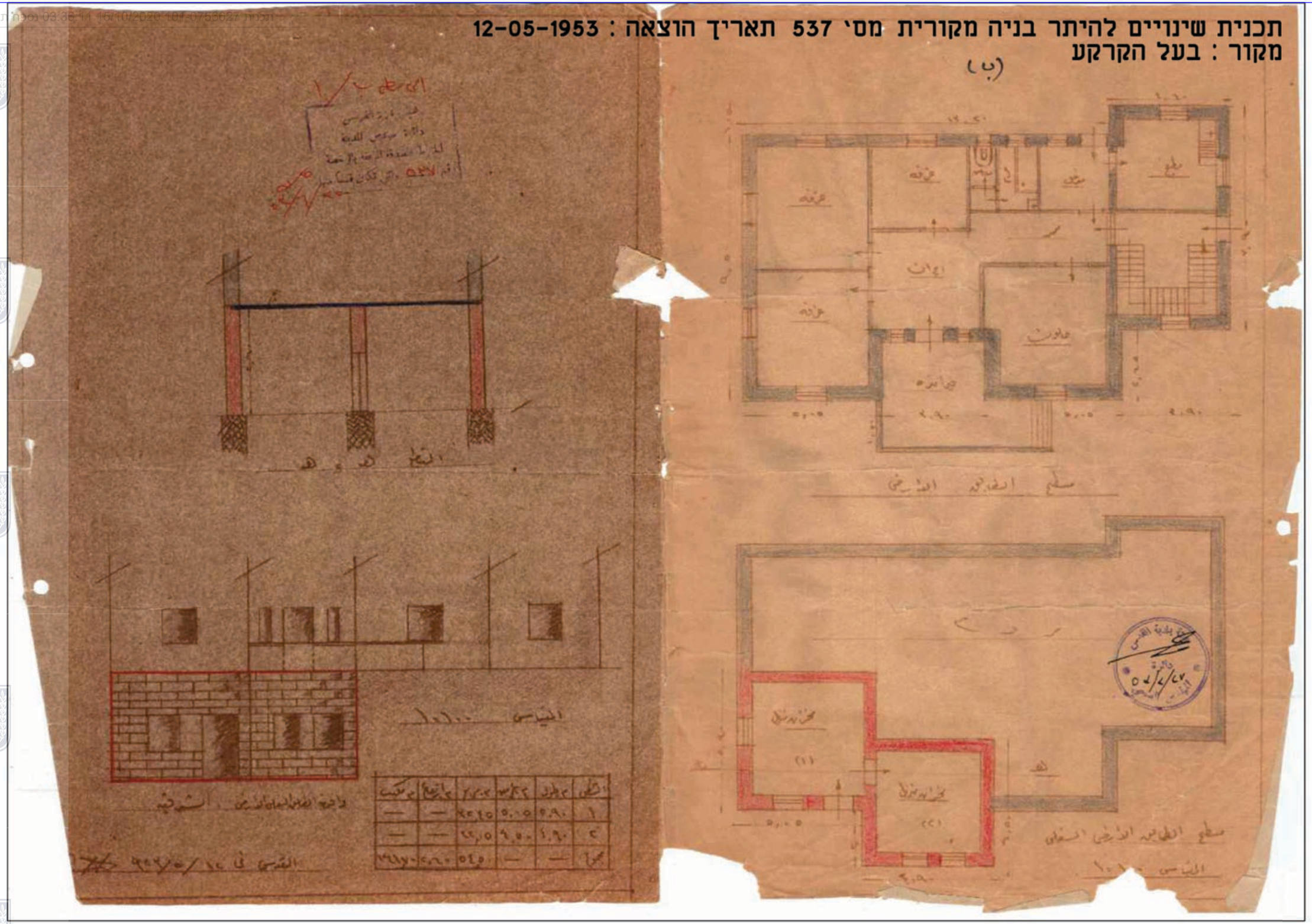
תכנית היתר בניה מקורית מס' 284 תאריך הוצאה : 11-10-1951
מקור : בעל הקרקע



3	3.5	מסמכים ותכניות תיק בניין	רקע היסטורי	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

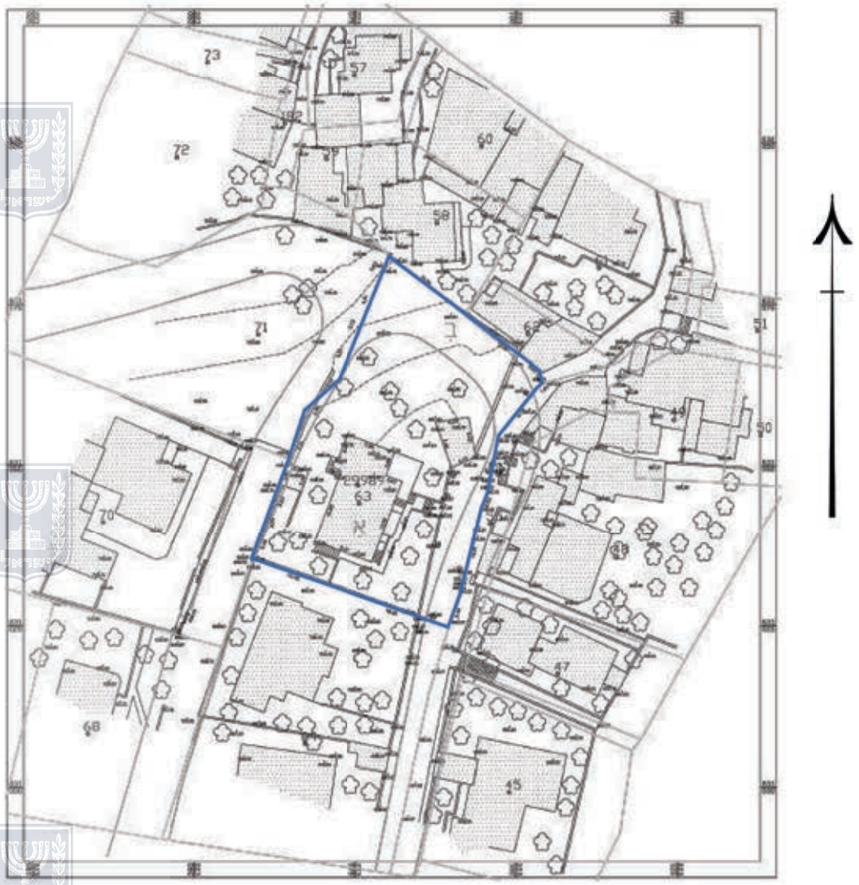
תכנית 101-0756627 נוסח: תיעוד ושימור 03:36:11 16/10/2020

תכנית שינויים להיתר בניה מקורית מס' 537 תאריך הוצאה : 12-05-1953
מקור : בעל הקרקע



תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	רקע היסטורי	מסמכים ותכניות תיק בניין	3.5	3

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020



מפה טופוגרפית
קנ"מ 1:500

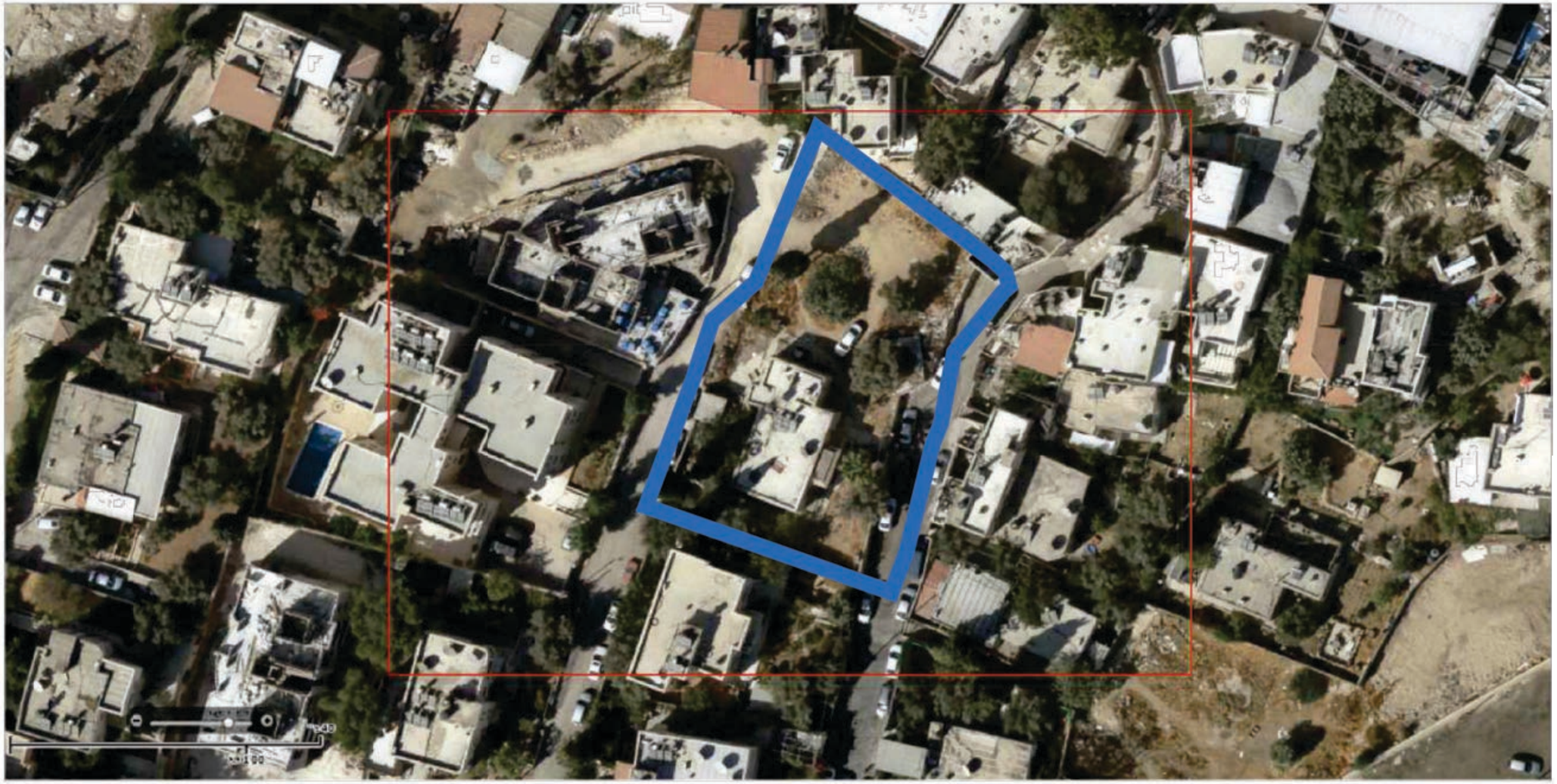
מפה טופוגרפית
קנ"מ 1:250

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תיאור מצב קיים

4 | 4.1

תכנית 101-0756627 15/10/2020 08:36:11 נספח תיעוד ושימור



https://jergisng.jerusalem.muni.il

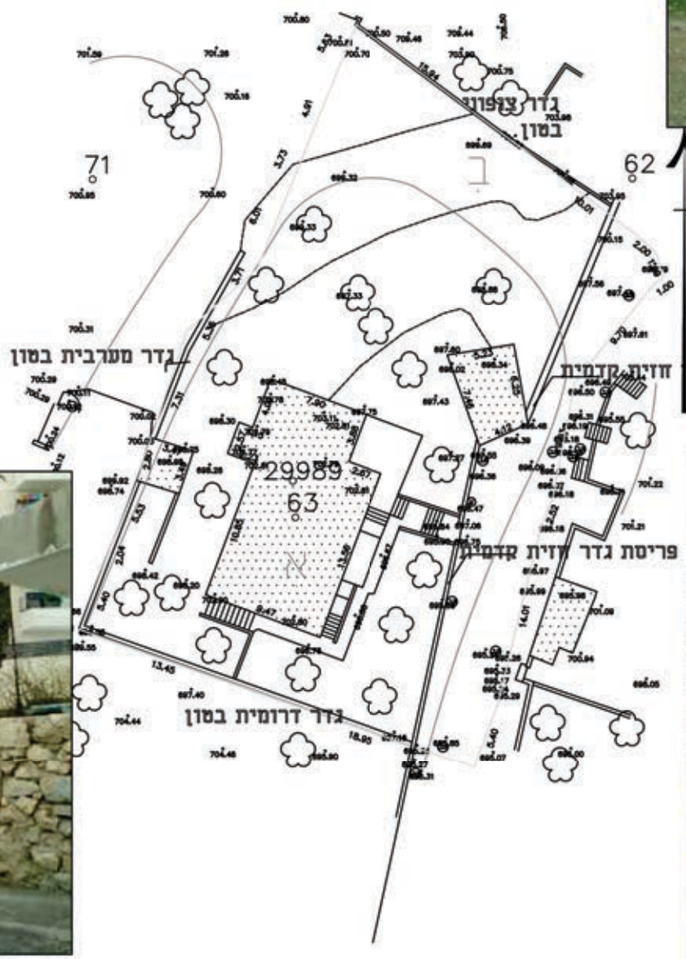
4	4.2	תצא מצב קיים	תיאור מצב קיים	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

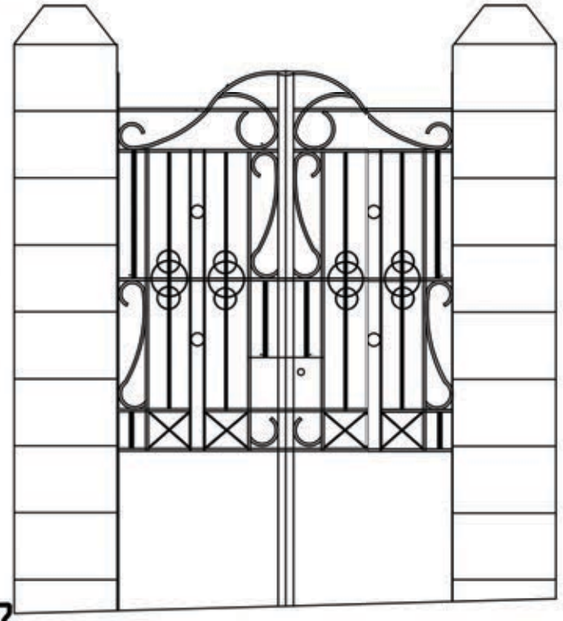
גדר דרומית בטון
חיפוי אבן לא מוסוסתת

פריסת גדר חזית קדמית

פריסת גדר חזית קדמית
ק.מ. 1:250



גדר צופונית בטון



קנ"מ 1:25
פרט שער הכניסה

גדר מערבי בטון

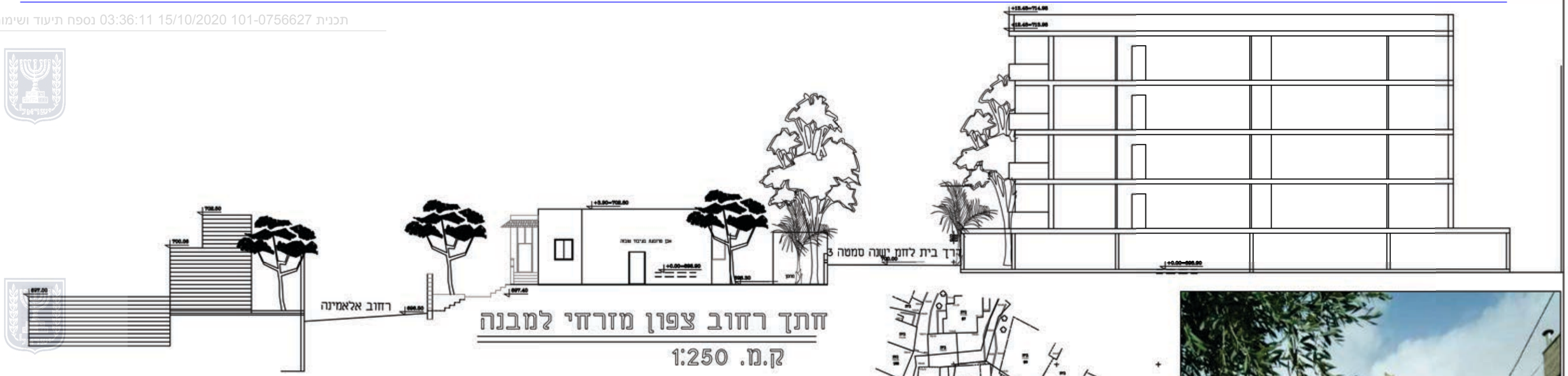
פריסת גדר חזית קדמית

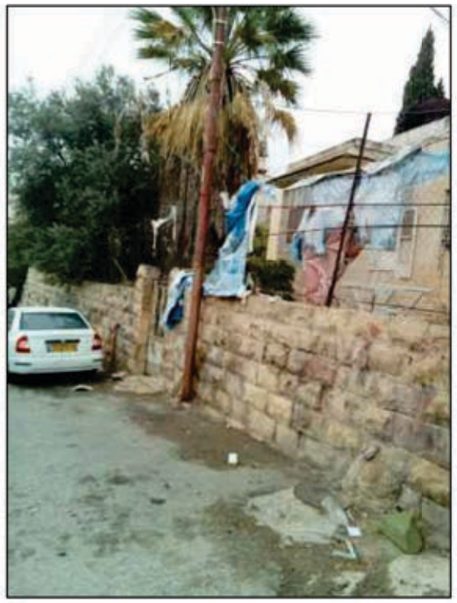
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

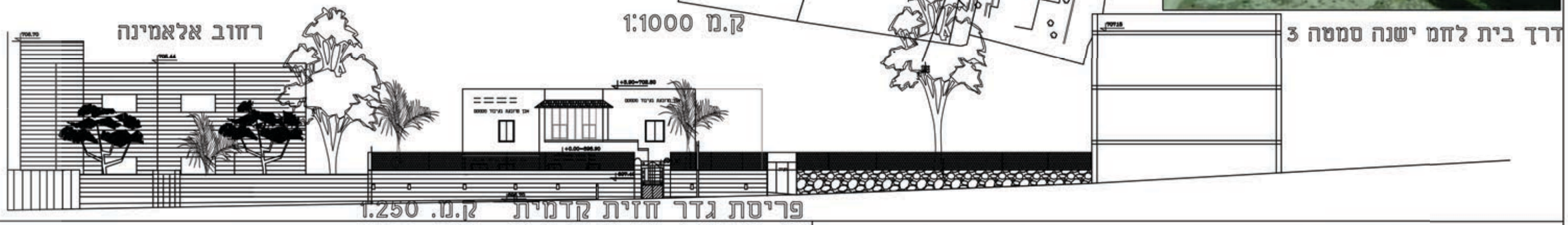
תיאור מצב קיים

4 | 4.3

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור





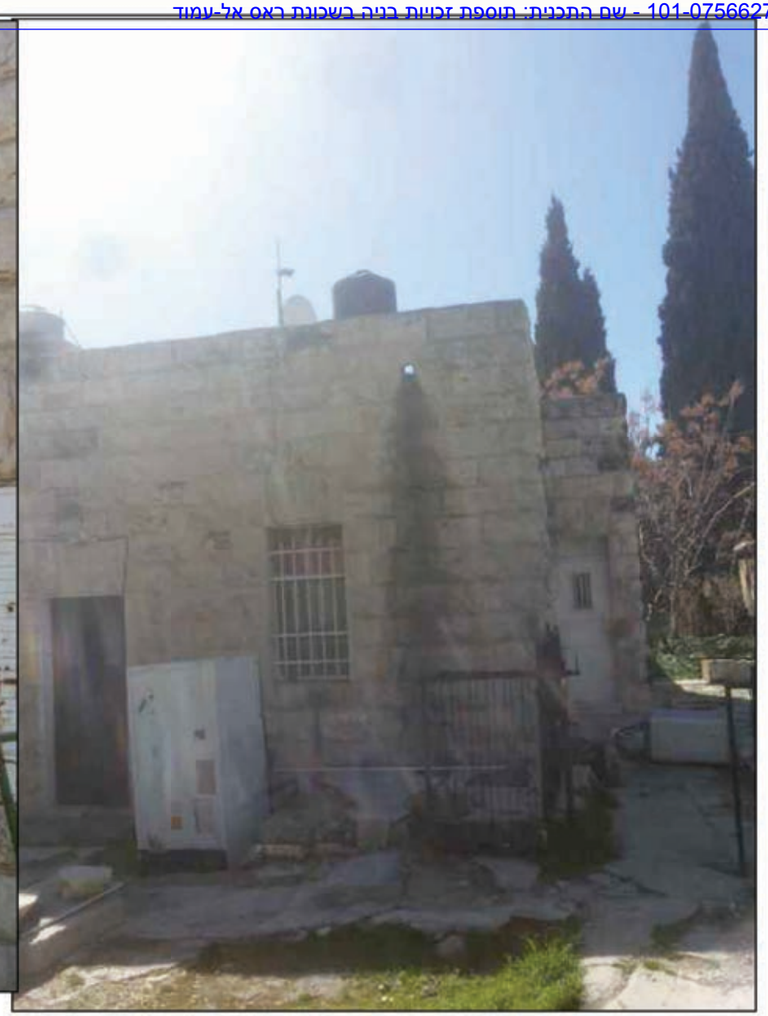


תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תיאור מצב קיים

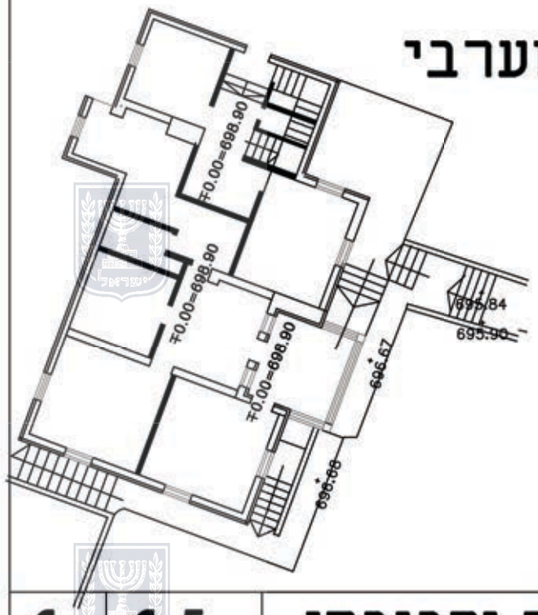
4 | 4.4

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

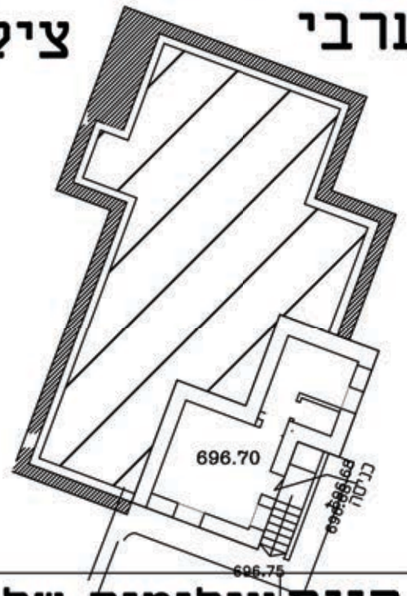


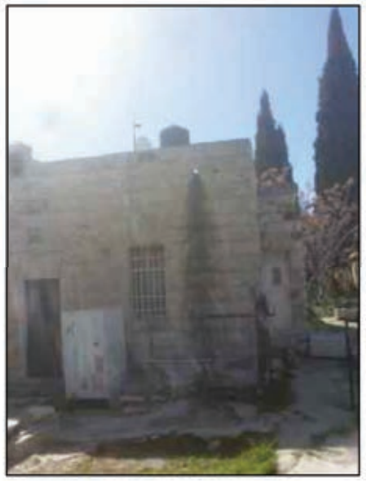
צילום מערבי

צילום צפון מזרחי



צילום מערבי

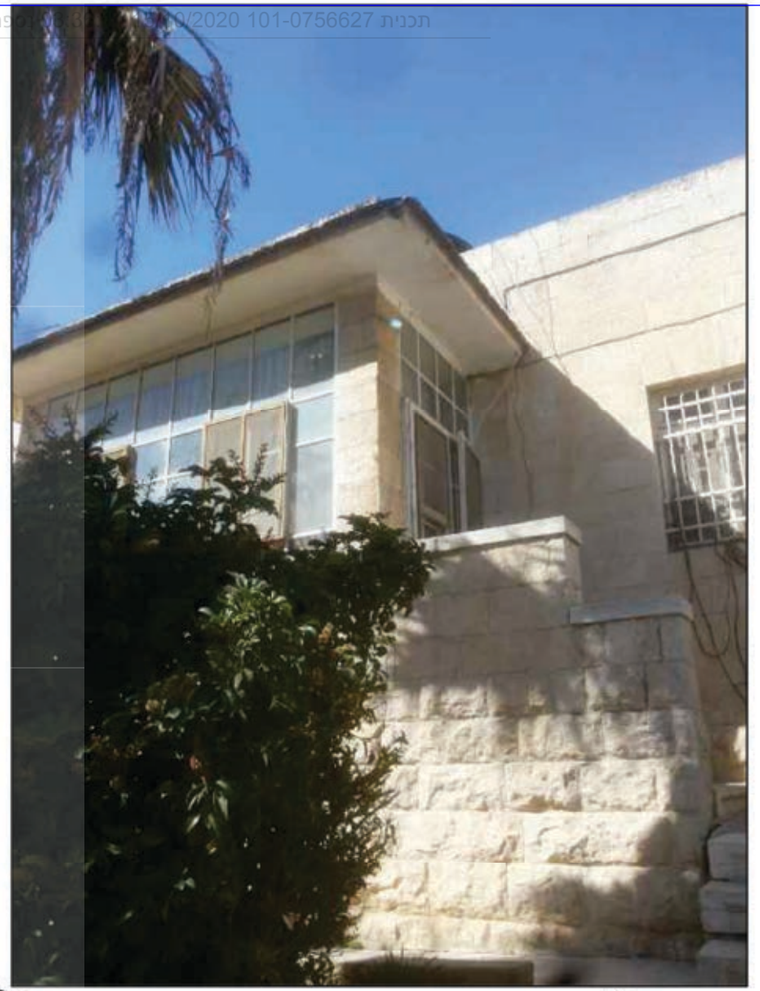




צילום צפון מערבי

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	תיאור מצב קיים	צילומים של האתר וסביבתו	4.5	4

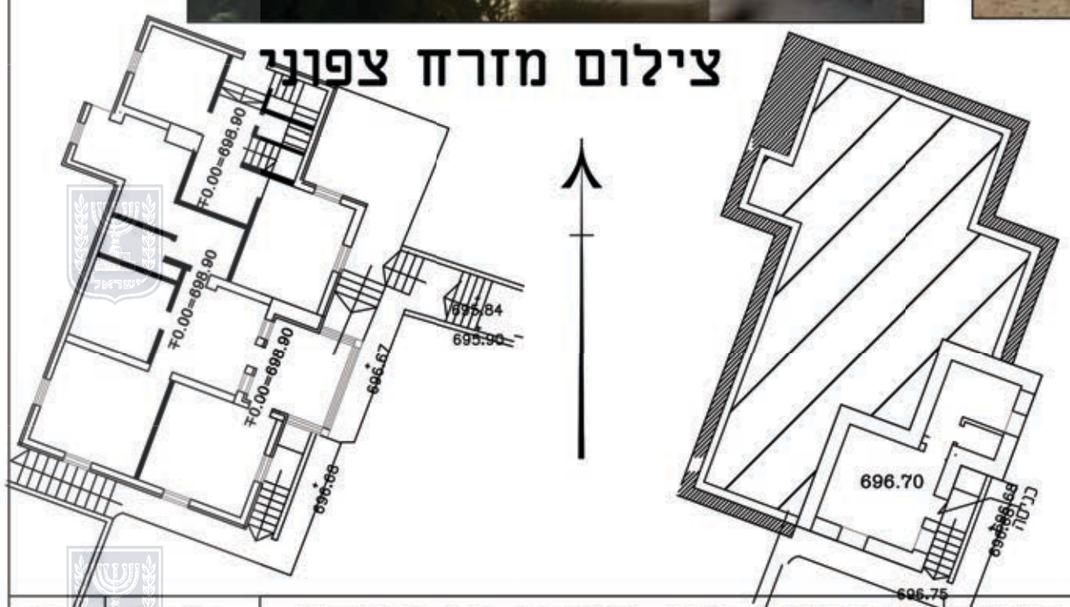
תכנית 101-0756627 04/01/2020 מרכז מידע ומפת תיעוד ושימור

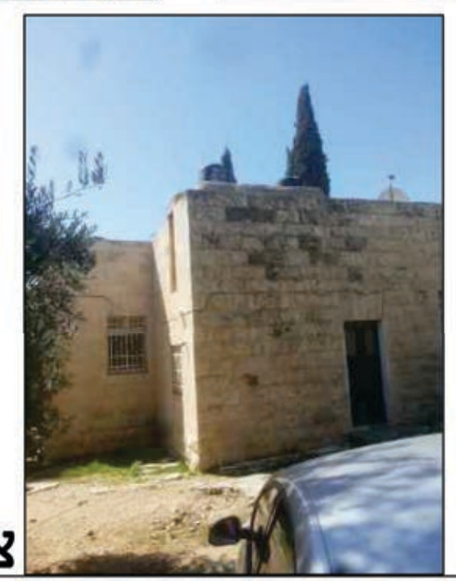


צילום מזרח צפוני

צילום מזרחי

צילום דרום מזרחי

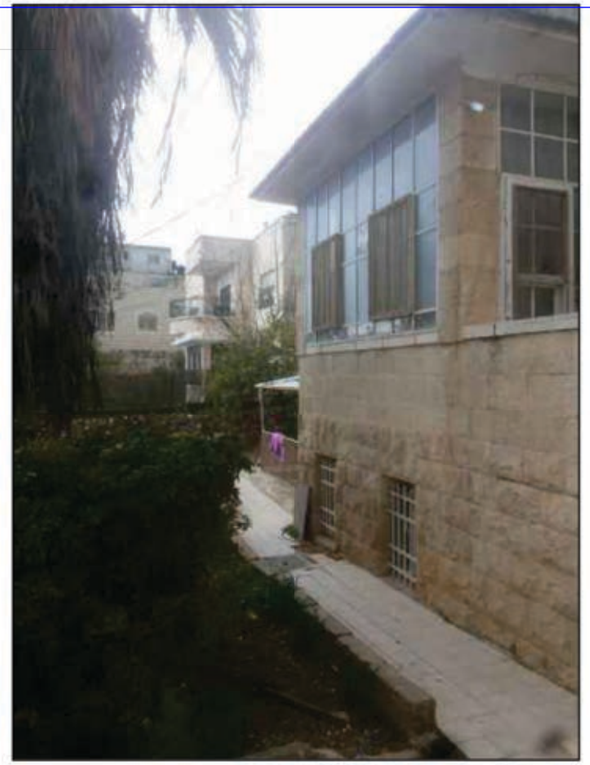


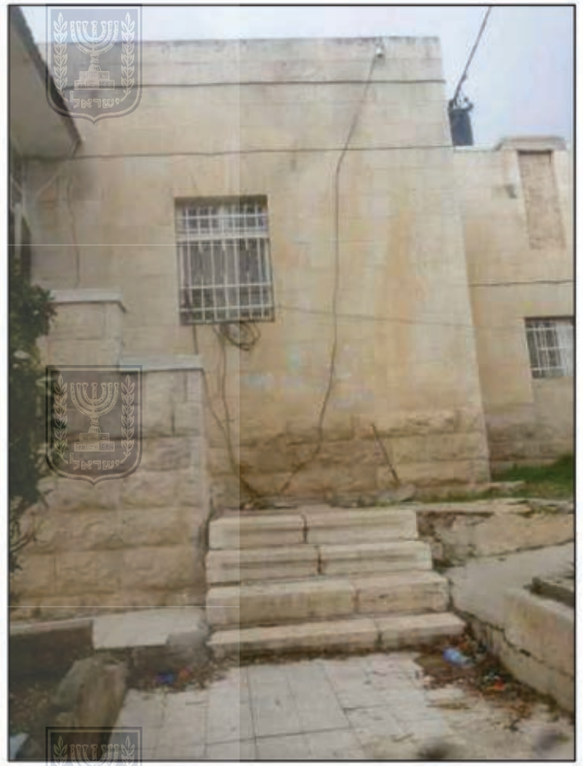


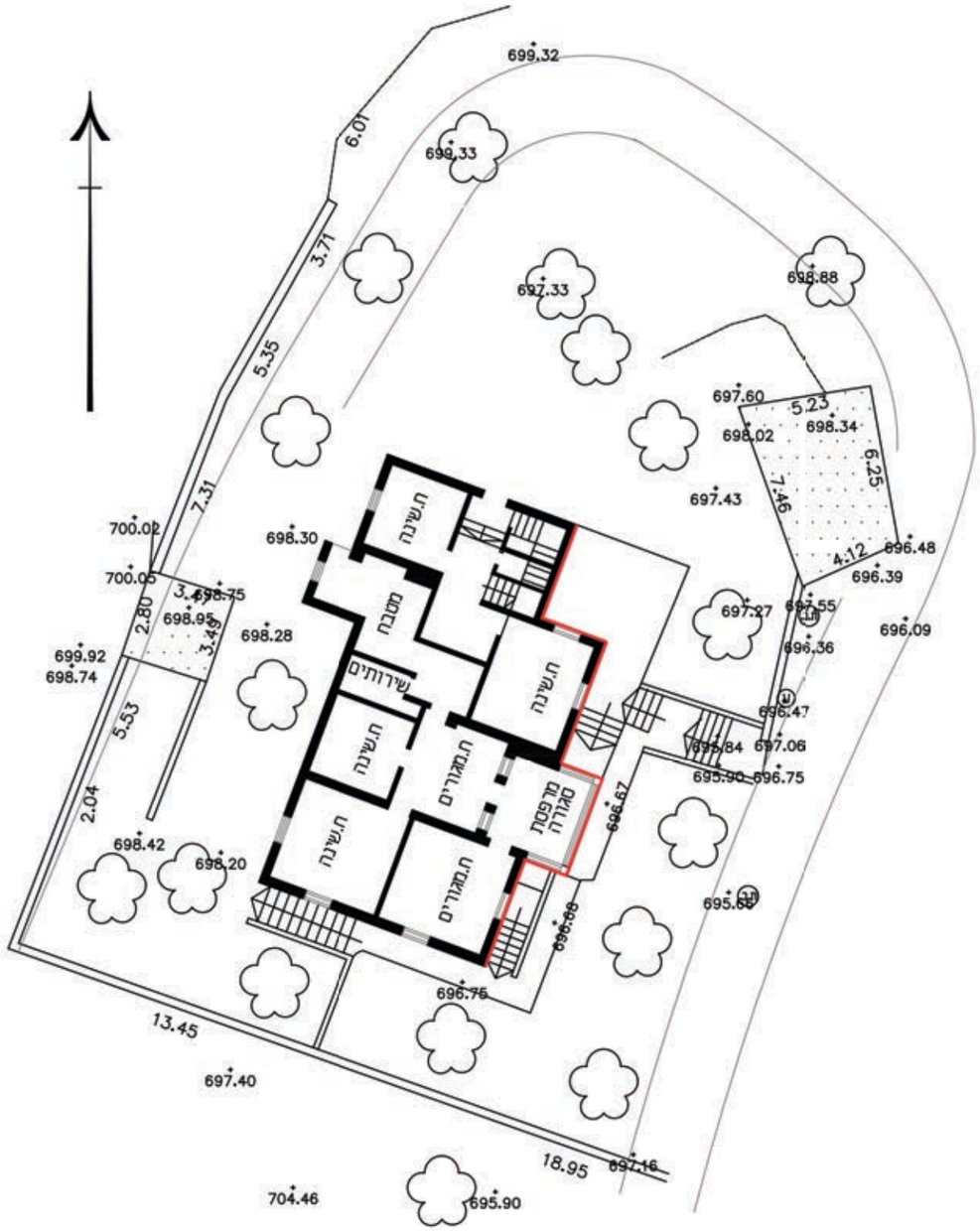
צילום צפוני

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	תיאור מצב קיים	צילומים של האתר וסביבתו	4.5	4

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 15/10/2020 03:36:11



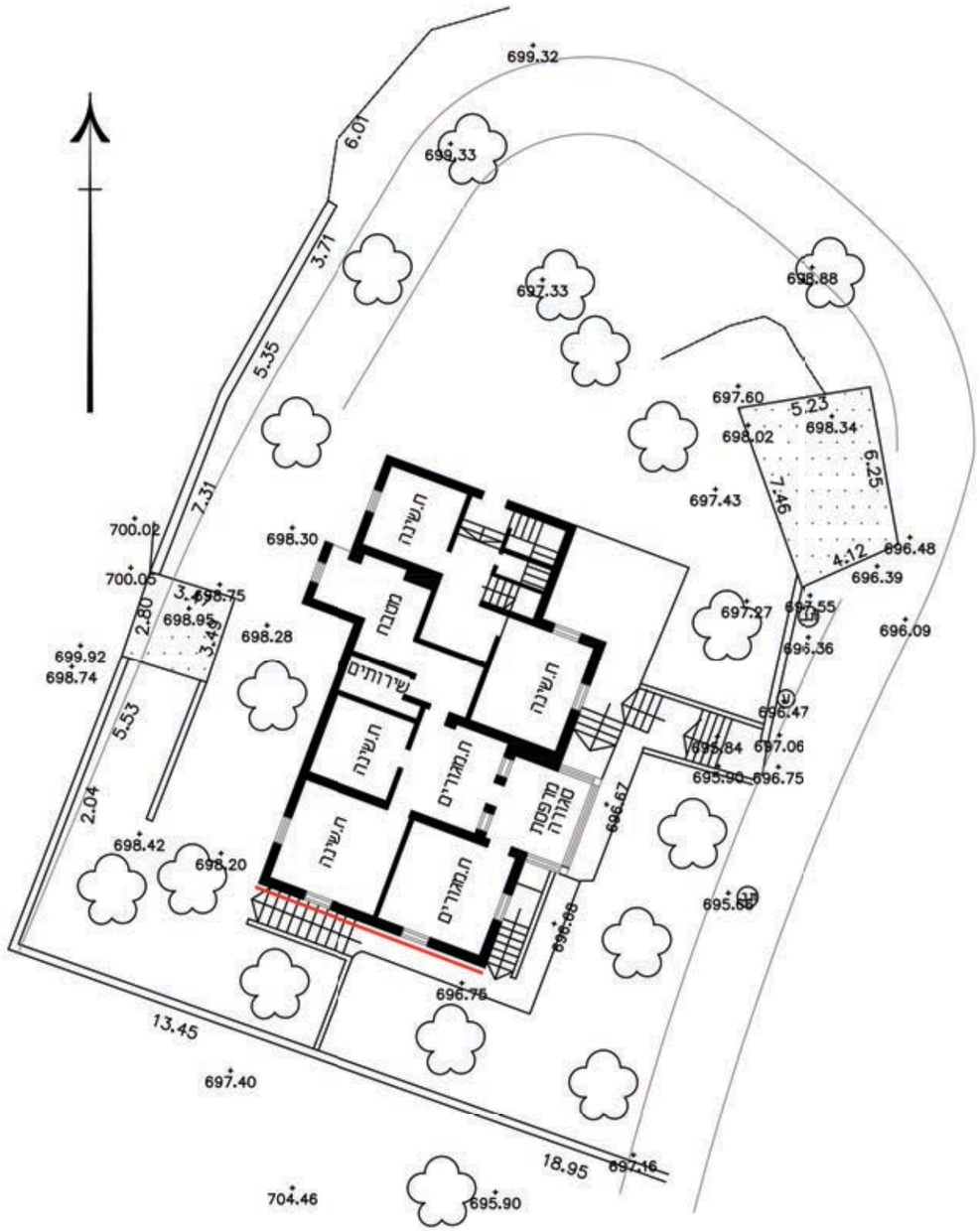




תכנית קומת כניסה
קנ"מ 1:250

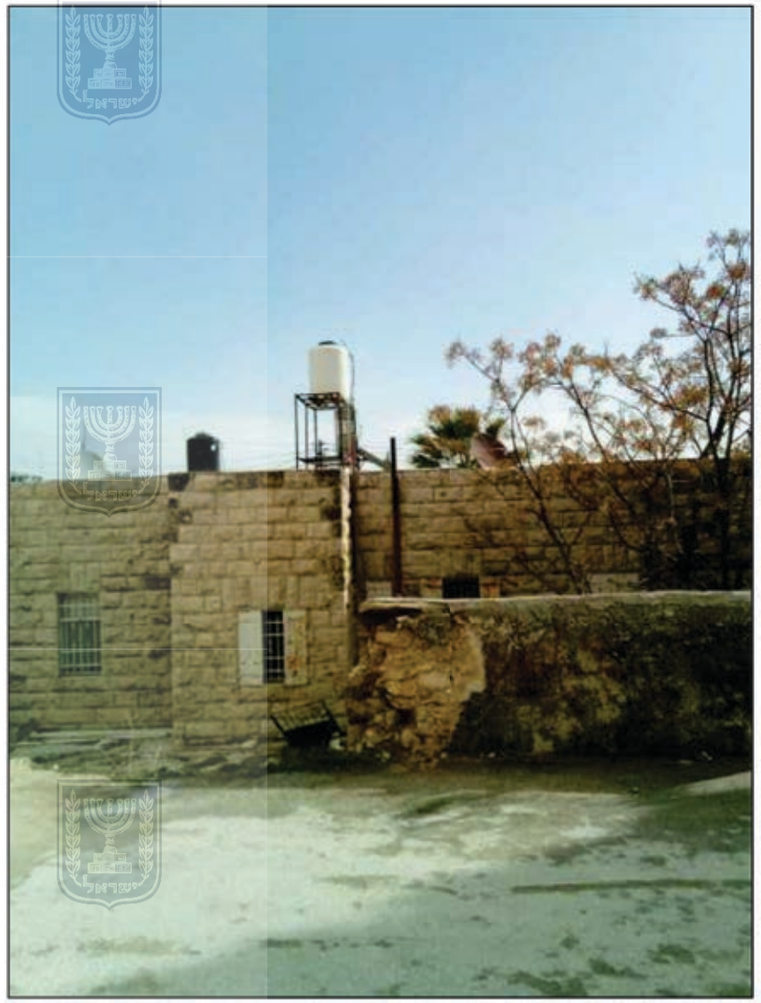
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	צילומים של האתר וסביבתו	תיעוד צילומי ממזרח	4.5	4

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



תכנית קומת כניסה
קנ"מ 1:250

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	צילומים של האתר וסביבתו	תיעוד צילומי מבט מדרום	4.5	4

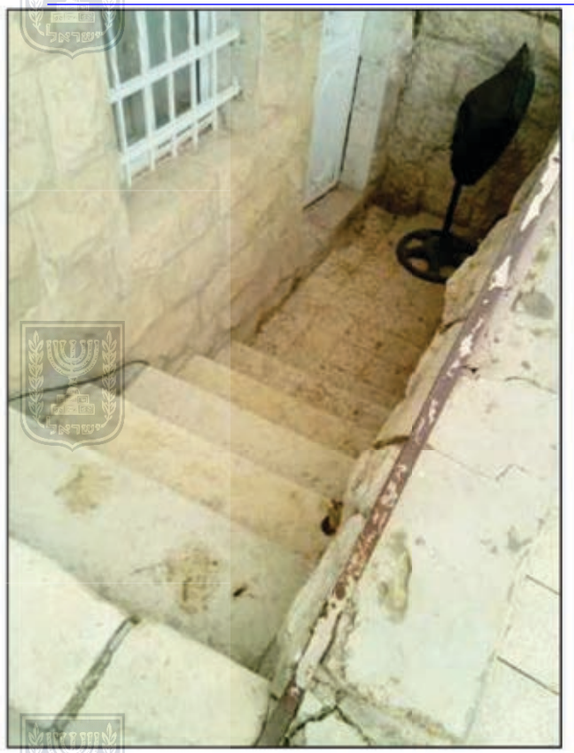


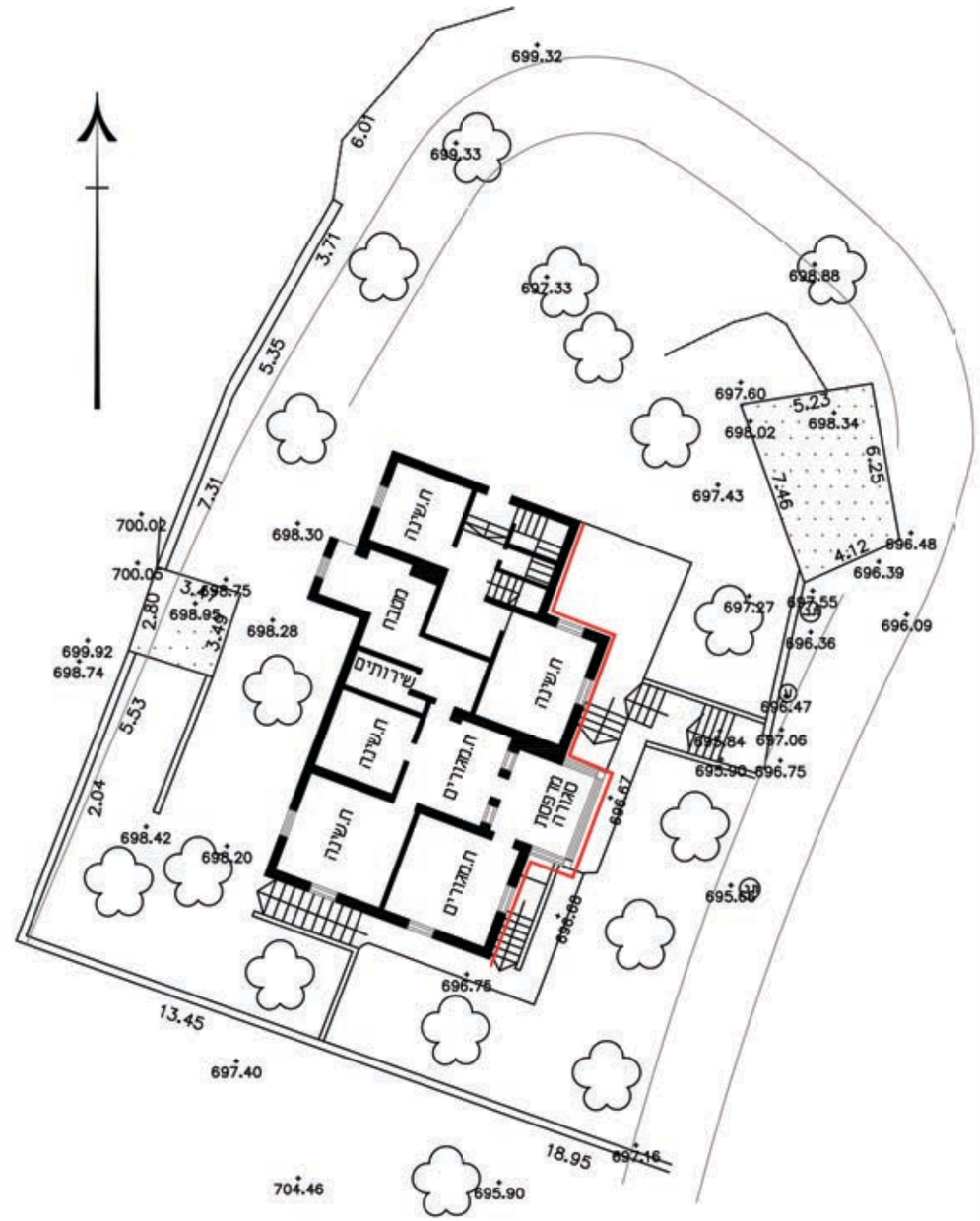
צילום מערבי

צילום צפוני -כניסה למדריגות

תכנית קומת כניסה
קנ"מ 1:250

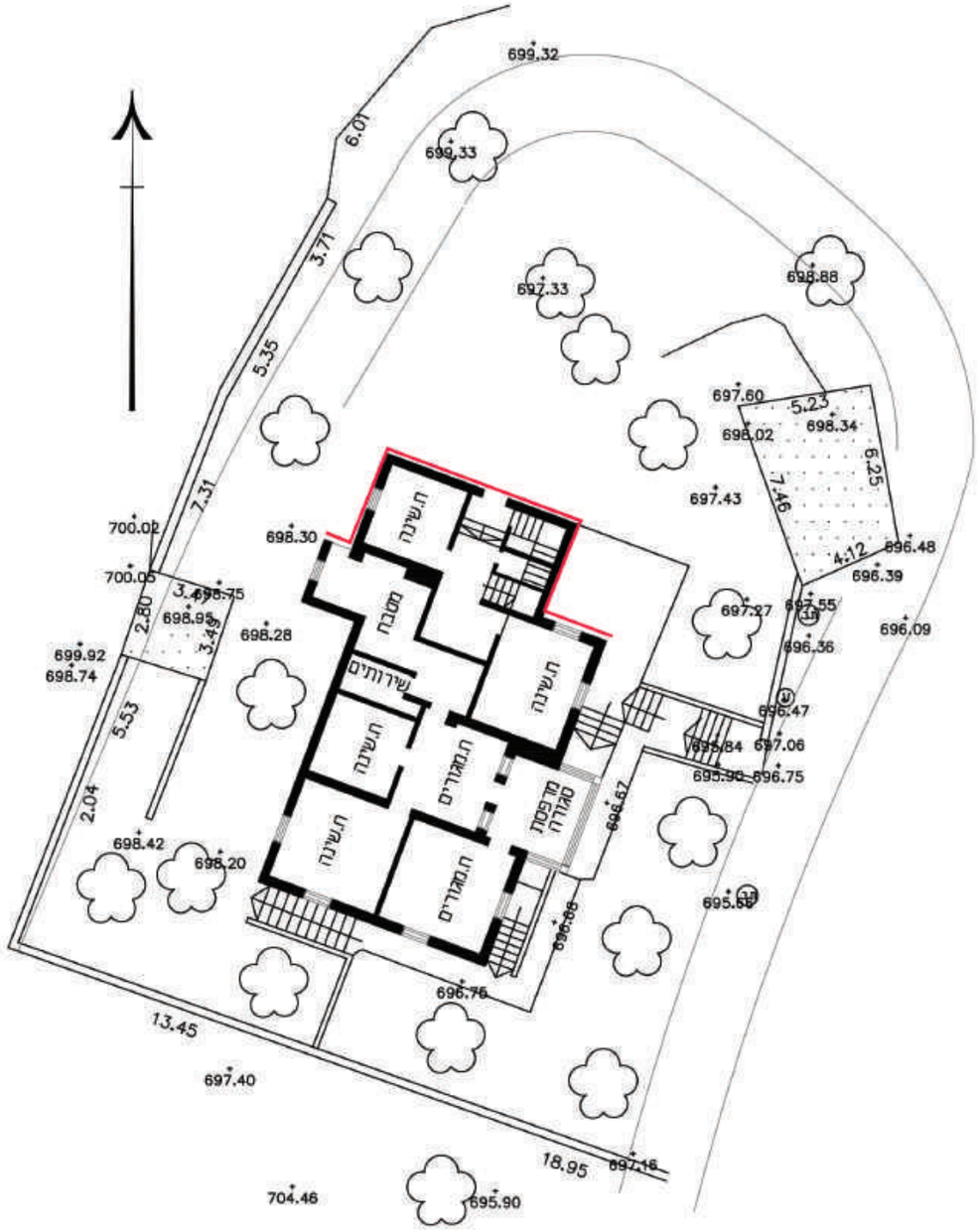
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	צילומים של האתר וסביבתו	תיעוד צילומי מבט מדרום	4.5	4





תכנית קומת כניסה
קנ"מ 1:250

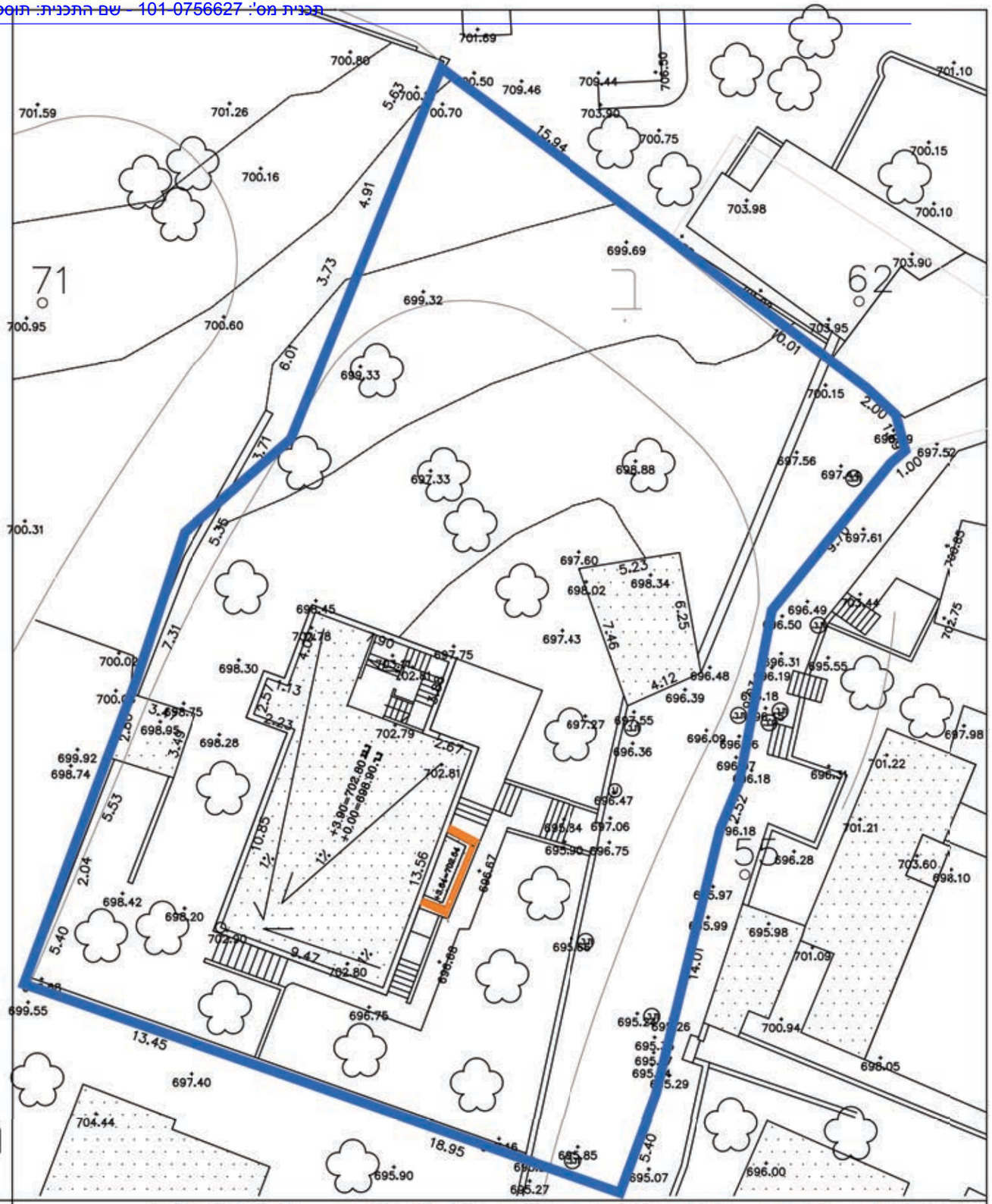
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	צילומים של האתר וסביבתו	תיעוד צילומי מבט ממזרח	4.5	4



תכנית קומת כניסה
קנ"מ 1:250

4	4.5	תיעוד צילומי מבט מצפון	צילומים של האתר וסביבתו	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תמונות גג ומדרגות עליה לגג

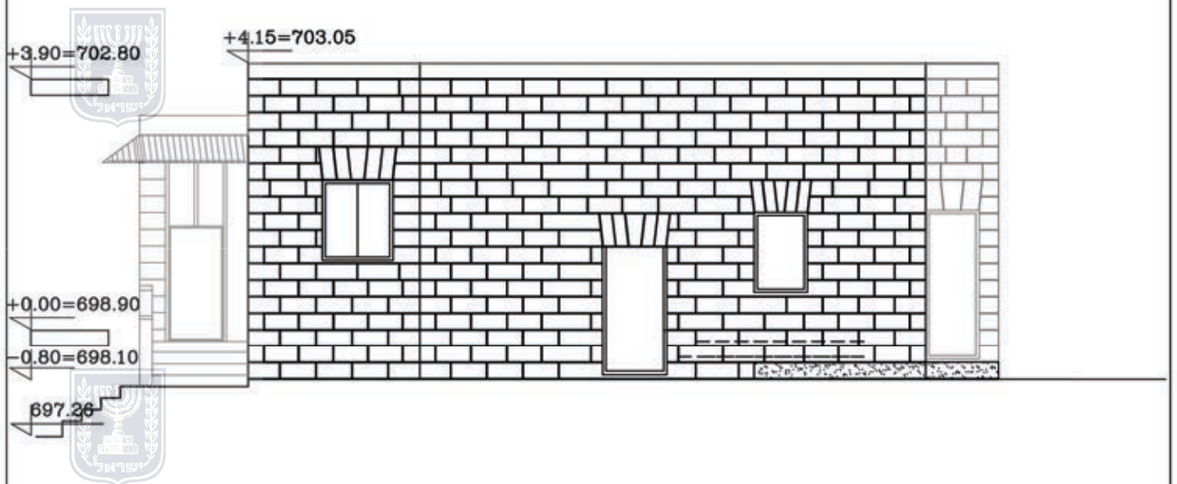


תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תיאור מצב קיים

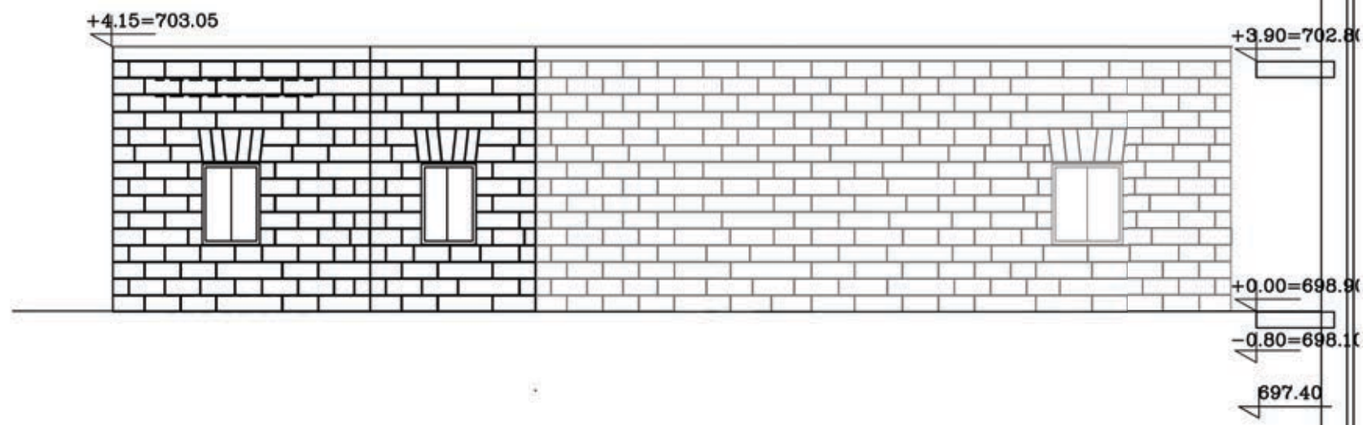
4 | 4.6

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



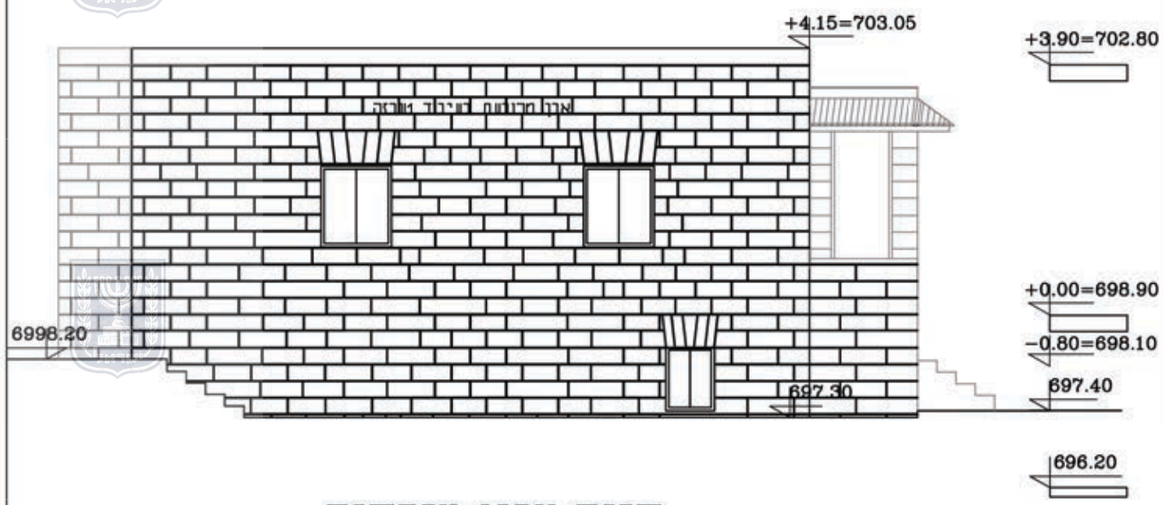
חזית צפון מזרחית

ק.מ. 1/100



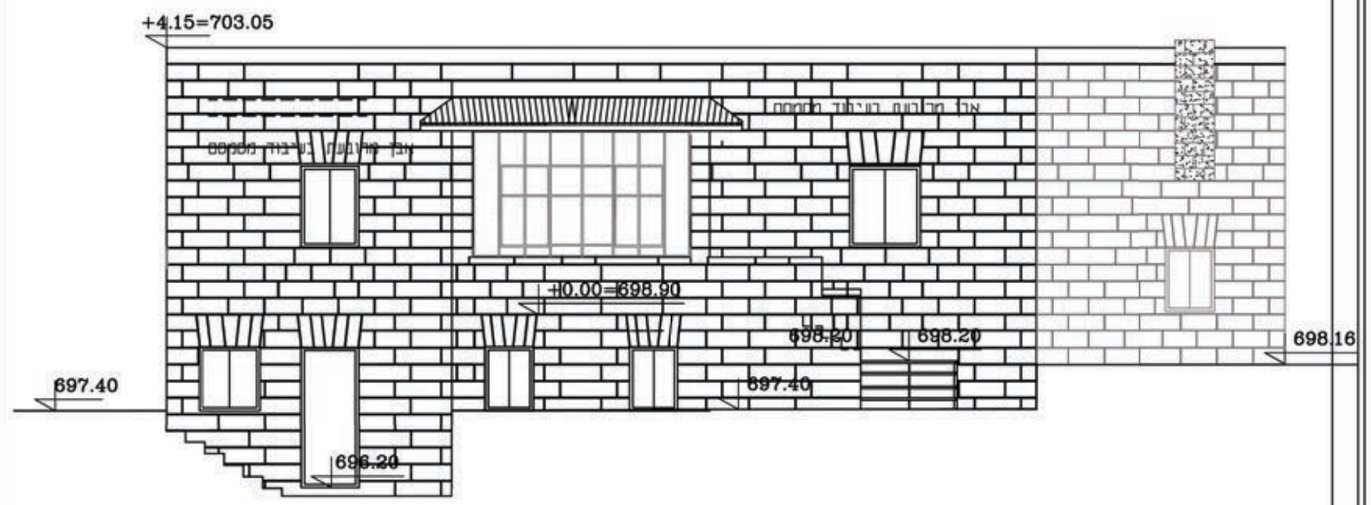
חזית צפון מערבית

ק.מ. 1/100



חזית צפון מזרחית

ק.מ. 1/100

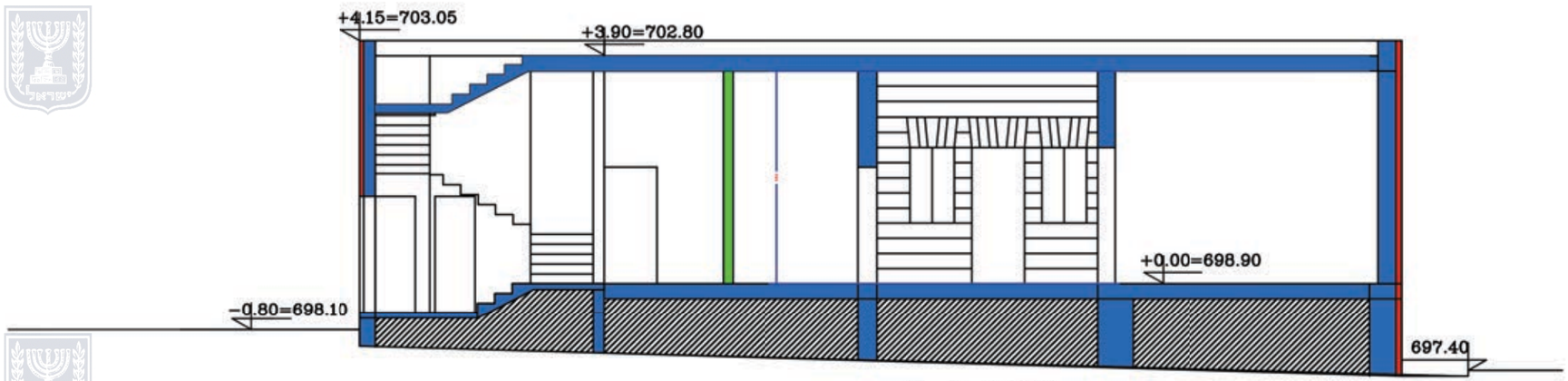


חזית דרום מזרחית

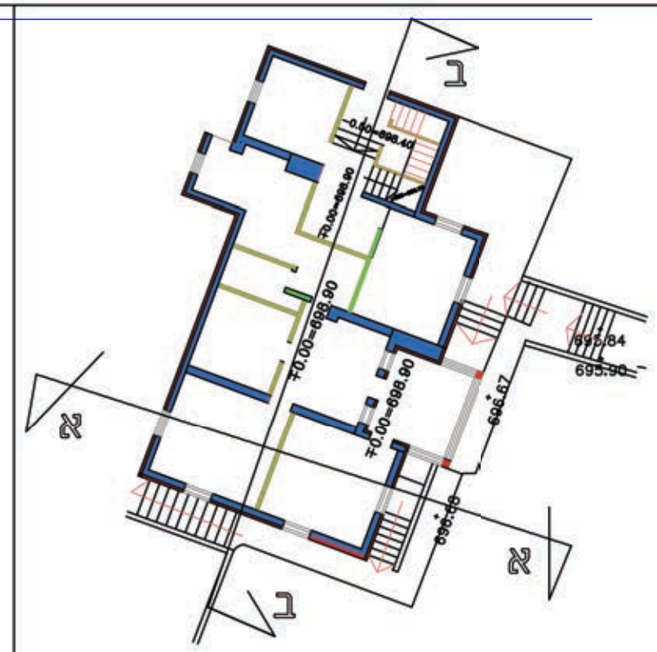
ק.מ. 1/100

4	4.7	חזיתות קיימות	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

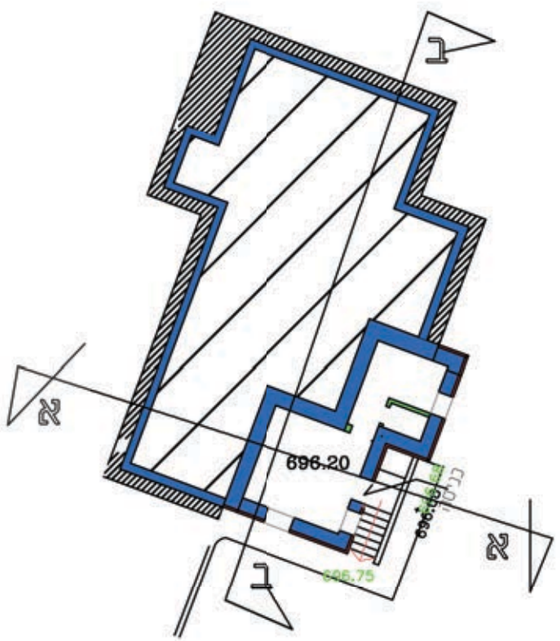
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור



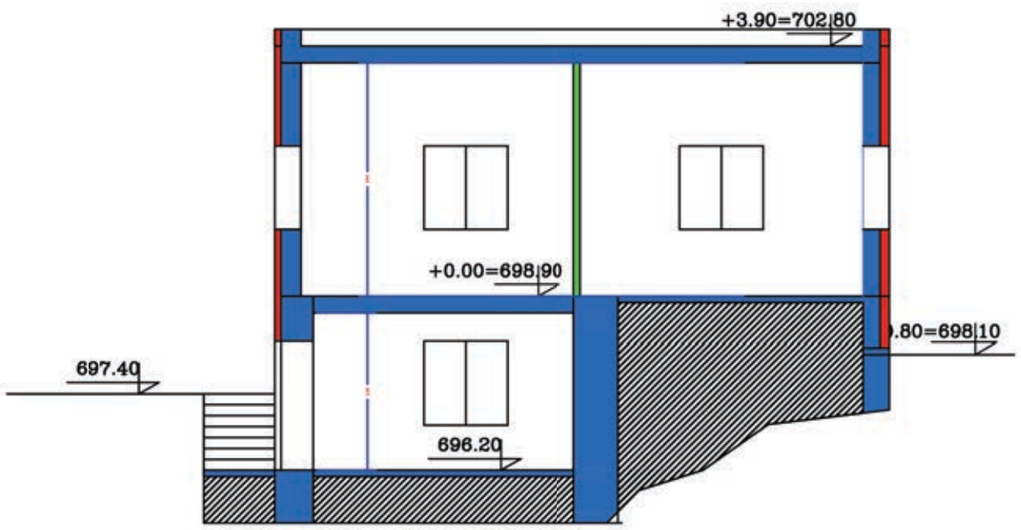
חתך א-א
ק.מ. 1/100



תכנית כניסה
ק.מ. 1:250



תכנית מרתף
ק.מ. 1:250

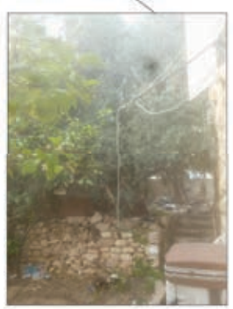


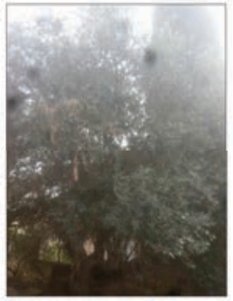
חתך ב-ב
ק.מ. 1/100

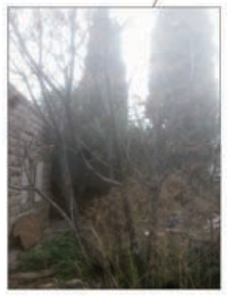
4	4.7	חתכים קיימים	תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

מועד הפקה: 04/01/2021 03:07 - עמוד 58 מתוך 65 - מונה תדפיס הוראות: 15

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020







חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 101-0756627

תוספת זכויות בניה בשכונת ראס אל-עמוד

מקר עצים | גליון 1 | מתוך 1

שם הנספח	
סיר עצים	1:250
תרשים סביבה	1:2500

תאריך	15/09/20

שלב: הגשה מהדורה : 1

מס'	סין העץ	עובי העץ (ס"מ)	מספר גזעים כמות גזעים	מספר עצים	מספר	מצב
1	ברוש	9	1	40		שימור
2	תאנה	2	1	25		עקירה
3	תאנה	2	1	25		עקירה
4	אורן הנלעין	1	4	30		שימור
5	זית	3	1	25		העתקה
6	דוס	1	1	20		עקירה
7	אורן הנלעין	10	1	45		שימור
8	אורן הנלעין	10	1	45		שימור
9	זית	5	2	35		שימור
10	ליטון	3	1	25		העתקה
11	ליטון	3	1	25		העתקה
12	ליטון	2	1	25		העתקה
13	זית	3	1	30		העתקה
14	דקל	5	1	50		העתקה
15	כינים	2	1	20		העתקה

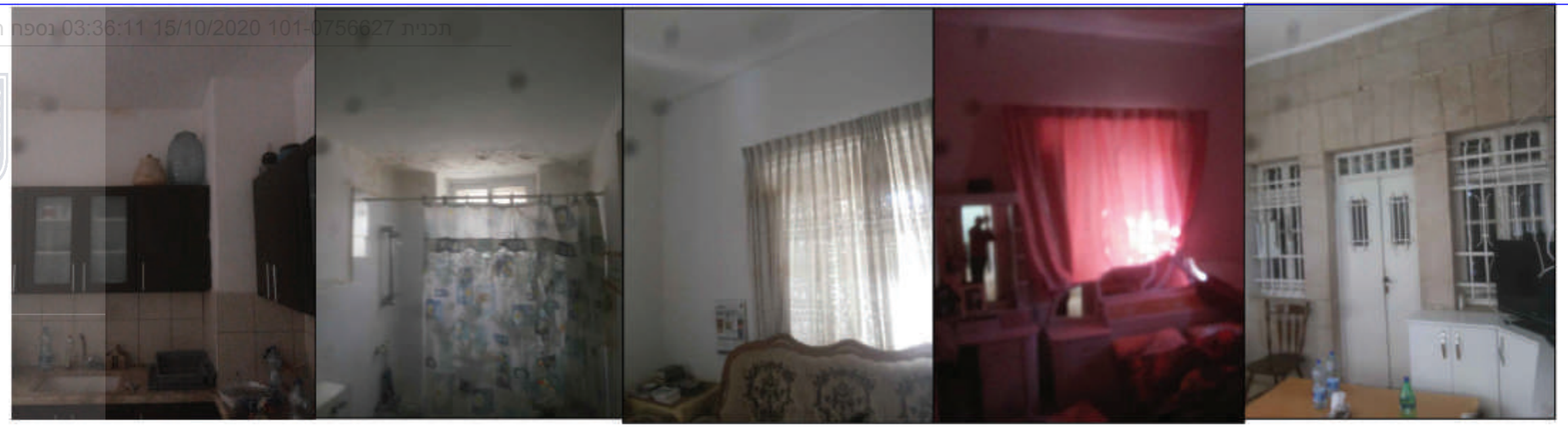
הצהרת מודד

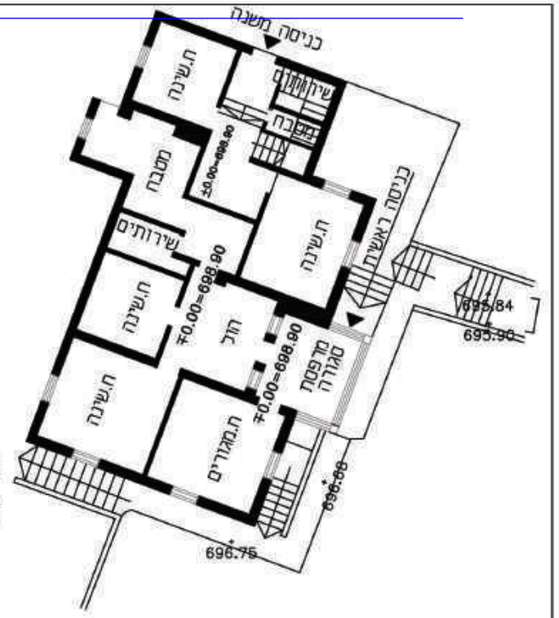
שמות וחתימות:

עורך התוכנית	שם: בשיר אל-סייד	תפקיד:
	חתימה:	

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים | תיאור וצילום צמחיה | 4.8 | 4

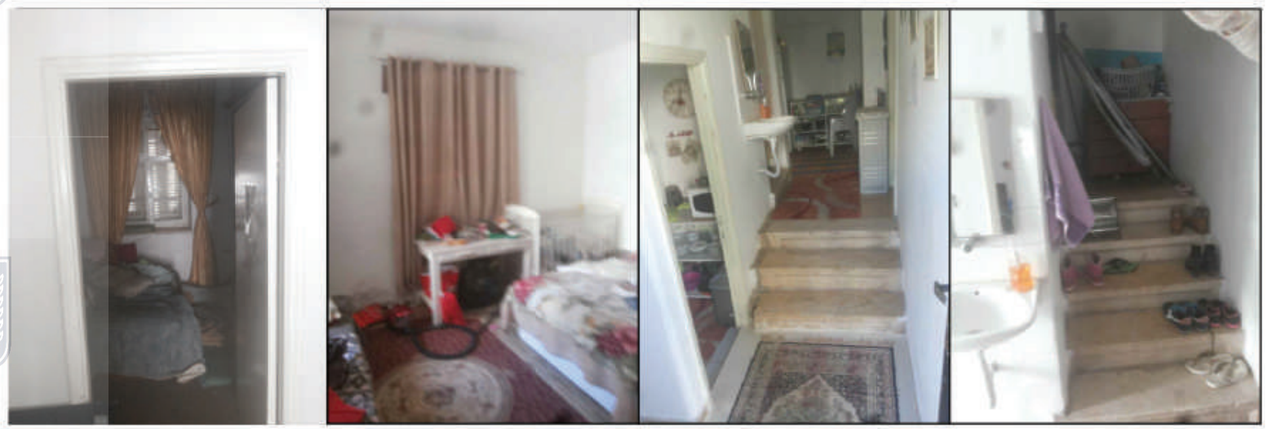
תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020





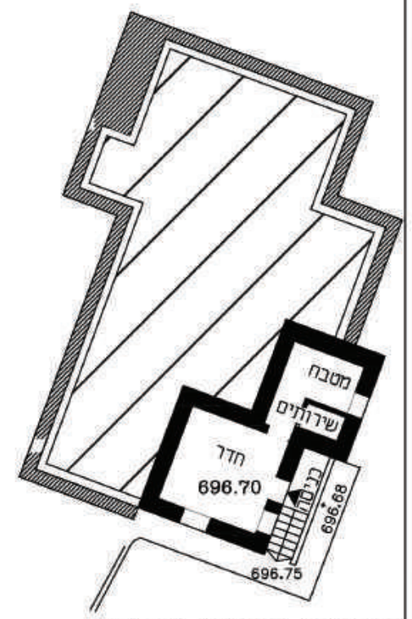
כניסה ראשית :כניסה מהמרפסת - יש שתי דלתות פנימיות אחרי הכניסה מהמרפסת :
דלת אחת ממול לחדרי מגורים בצד שמאל-הדלת השניה ממול להול המוביל לשאר החדרם ,מטבח ושירותים בצד ימין.

תכנית קומת כניסה שטח: 171 מ"ר
קנ"מ 1:250



כניסה משנה : בכניסה משנה יש שירותים ומטבח ואז עולים 3 מדרגות לחדרים.
בחלל המוביל לחדרים יש עוד מדרגות לעליה לגג המבנה.

כניסה למרתף: ירידה של 7 מדרגות. במרתף יש חדר,מטבח ושירותים לאחר ששומש כמחסן.



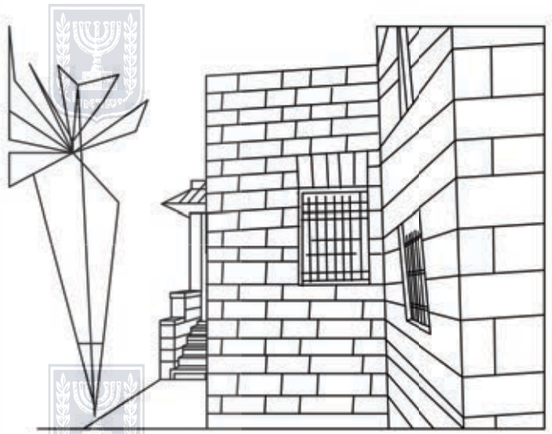
תכנית קומת מרתף
קנ"מ 1:250 שטח :43 מ"ר

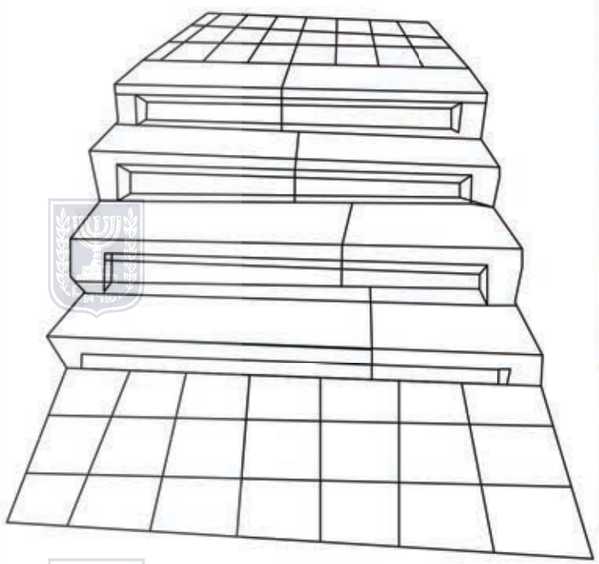
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	תיאור מצב קיים	תיאור וצילום חללים פנימיים	4.9	4

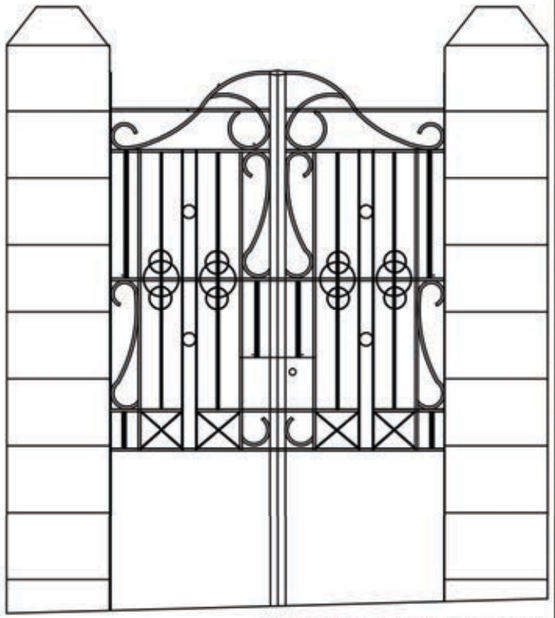
תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

תיאור מצב קיים:

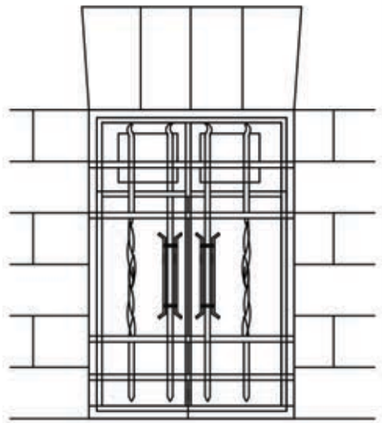
1. המבנה הקיים המתועד בתמונות הנלבות הוא מבנה למגורים ,התגורר בו מר שווקת עבד עיסא מ שנת 1951 עד 2006, בשנת 2006 בשנת 2006 קנה המבנה מר פייאד אבו רמילה ומשפחתו (הורים,אחים ואחיות) .
2. יש למבנה היתר בנייה מלפני 1967 לקומה ומרתף (מה שקיים בשטח).
3. החלק המזרחי המזרחי מהמבנה משומש כמוגרים ,החלק המערבי רק מאנשים ללא שימוש.
4. המבנה נבנה לפי סגנון אדריכלי דומה לסגנון האדריכלי שהיה בתקופת המנדט הפריטי.
5. המבנה כולל קומת מרתף חלקית וקומת קרקע גבוהה בארבע מדרגות (פחות מ מתר) ממפלס הפיתוח.
6. בחזית הקדמית של המבנה ישנה מרפסת סגורה בגג רעפים זהז לרעפים שהיה בתקופת המנדט.
7. חומרי הבנייה : אבן מסמסם ואבן טובזה , ראה בחזיתות.
8. הקונסטרוקציה של המבנה : עמודים מבטון מזויין וקורת בטון רגילות .
9. המדרגות שמובילות לגג ללא קירוי וישנם סדקים בקירות ובתקרות במבנה.
10. הפתחים ללא קשתות .פרטי הפתחים מאבן בעיבוד זהה לעיבוד החזית.







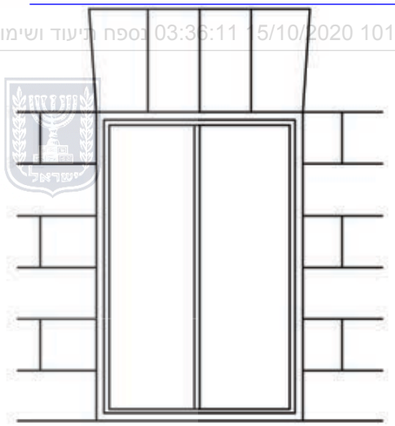
פרט שער הכניסה
קנ"מ 1:25

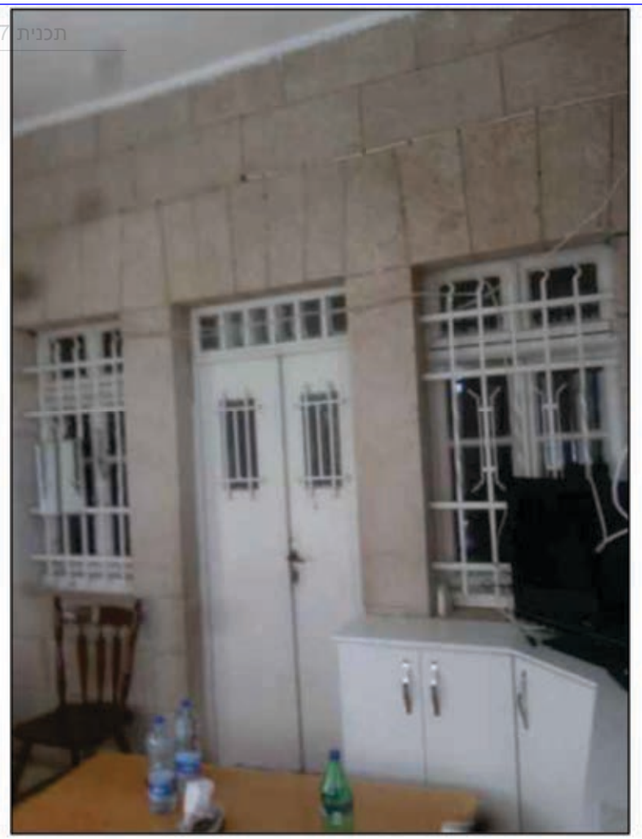


פרט חלון
קנ"מ 1:25

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	תיאור מצב קיים	פרטים אדריכליים	4.10	4

תכנית 101-0756627 נספח תיעוד ושימור 03:36:11 15/10/2020



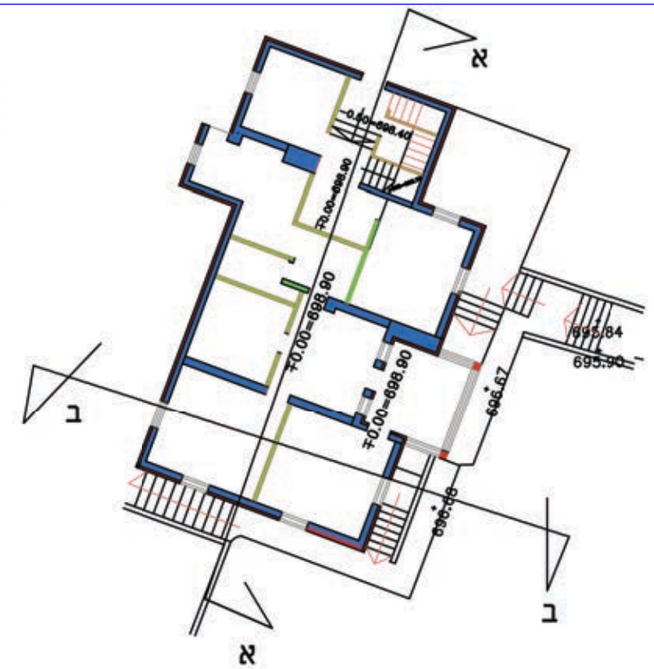


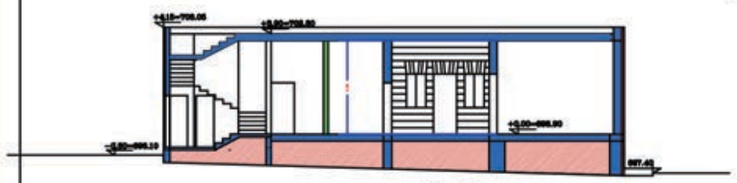
חמרי בנייו מצב קיים

אבן מסוטת

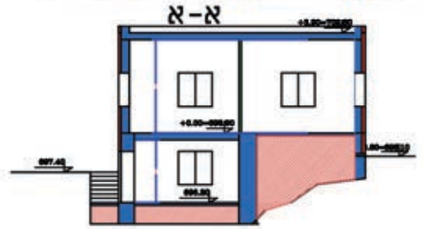
בטון

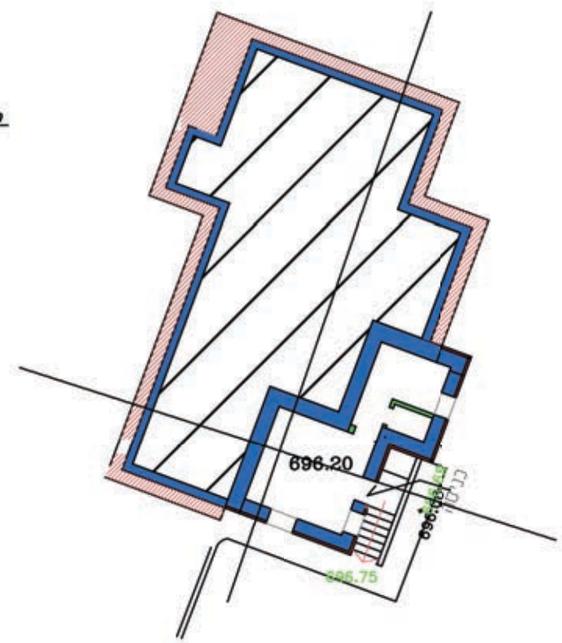
בלוכים





1:250

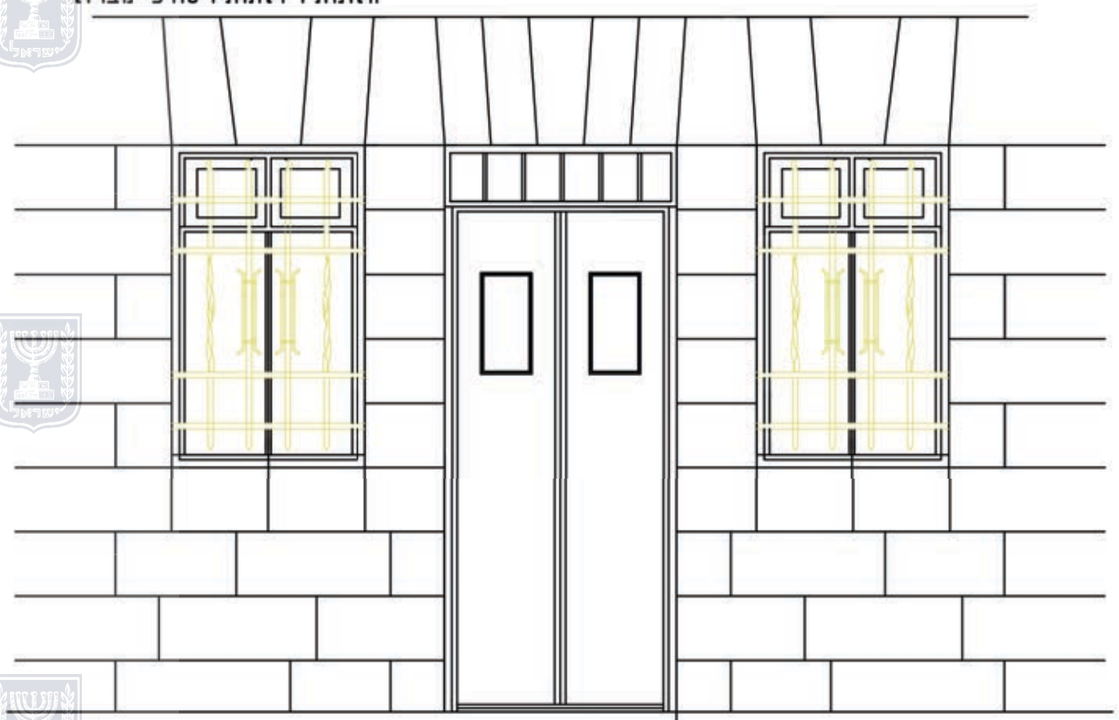




חמרי בנייו מצב קיים

פתיחות

חלונות ו דלתות ו סורכי מברזל



4	4.11	שיטות ותיאור הבניה	תיאור מצב קיים

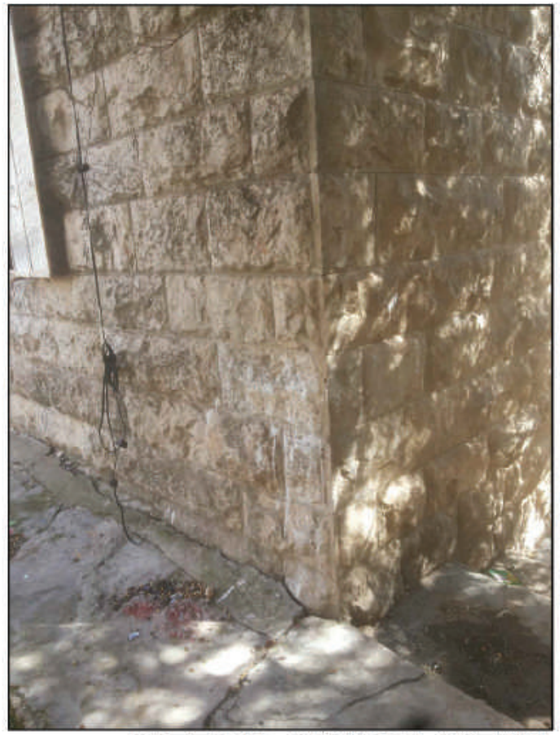
תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

מפגעים

אבן עם כתמים ברוב החזיתות
ניתוק חלק מתשתיות החשמל

האתר ממולא בחפצים וגינה ללא
טיפול מזמן רב



יציקות וריצפות מפורקות
ריצפות חוץ ללא ריצוף

פתחים וחלונות עם מרווחים
ללא בידוד -ברזל חלונות חלוד

קורות וקירות פנים עם סדקים

תיעוד בית בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים	תיאור מצב קיים	תיאור וצילום מפגעים	4.12 4

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

ערך אסתטי - אדריכלי

המבנה הקיים הוא מבנה פשוט ללא אלימנטים מיוחדים באבן או בעמודים , והוא מבנה קטן מורכב מקומה אחת ומרתף לצורך מגורים ונבנה לפי שיטת הבניה הבריטית אחרי תקופת המנדט. בשנת 1951.

הפתחים והדלתות יציאה לפיתוח ללא קשתות או אלימנטים מיוחדים באבן, האבן של המבנה משני סוגים טובזה וזה בחלק העליון הגלוי מהמרתף התת קרקעי באזור המדרגות, ואבן בעיבוד מסומסם בחלק העליון וזה מתאר שהמרתף נבנה עם החלק הדרומי מהבית כשלב ראשון ולאחר מכך בוצעה בניית החלק הצפוני לצורך הרחבת הבית (אבן עיבוד מסומסם)

הגג של הבית גג שטוח מבטון מזוין והשימוש ברעפים היה רק לצורך סגירת המרפסת שהיום משמשת ככניסה ראשית לבית.

ערך סביבתי ואורבני

הבית נמצא ברחוב אל אמינה (אל וופא) קרוב לדרך יריחו, אפשר להגיע למגרש ברגל דרך מעבר ציבורי להולכי רגל שמתחבר לדרך יריחו או באמצעות הרכב בכביש הקיים בצד הדרום הדרום מזרחי למגרש.

הכביש הקיים הוא חלק מדרך כפרית מאושרת לפי ת.ב.ע 2668 מסביב למגרש הבית והיא לא מיועדת לשינוי בתכנית החדשה .

האזור שנמצא בו הבית הוא שקט ברובו מיועד למגורים קרוב לבית הקברות היהודי וכניסיית גת שמנים מה שמגביל הפיתוח העירוני .

תכנית 101-0756627 15/10/2020 03:36:11 נספח תיעוד ושימור

-פרטי עורך תיק התיעוד:

שם העורך : אדרי ראיד עיסאווי

מס' רישום 84047

ת.ז :080568140

כתובת: רחוב אל-אספאהאני 17-ירושלים

מס' טלפון: 054-5901970

- השכלה:

תואר ראשון באדריכלות, בוגר אוניברסיטה וינצ'י , איטליה 1988\7\21

ניסיון:

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים משנת 1994.

עבדתי בארץ במשרד פרטי באיזור יהודה ושימרון בראמללה משנת 1996 עד 1999 בתכנון ובניה לאיזור ראמללה

עבדתי בחברת גילקו לבניה וקבלנות בתחום חיזוק מבנים קיימים ועתיקים במיוחד בעיר העתיקה משנת 1999 עד שנת 2001

תכננתי כמה בתים בשכונות בית חנינא, גיבל אלמוקבר וסילוואן. במשרדי הפרטי בבית חנינה משנת 2001 עד שנת 2005

עבדתי עם מספר משרדים לבניה וקבלנות בירושלים "מחימר אחים" ,"אלימאם לבניה","אעמארנו" ו"אחים זעיתר" משנת 2009 עד 2013, בתחום ניהול עבודה.

עבדתי עם משרד " מהנדס אדריכל בשיר אטויל" 2013-תאריך היום בתכנון ובניה

עבודתי הראשונה לעריכת תיק תיעוד הייתה לבית בשכונת ואדי אל-גיוז רחי אל חמווי.

הכנתי תיק תיעוד לבית פרטי באזור שיחי גיראח -ירושלים רחי שיועיב 12