دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي
اللجنة الاقليمية للتخطيط والبناء
محافظة رام الله والبيرة

State Of Palestine
Ministry OF Local Government

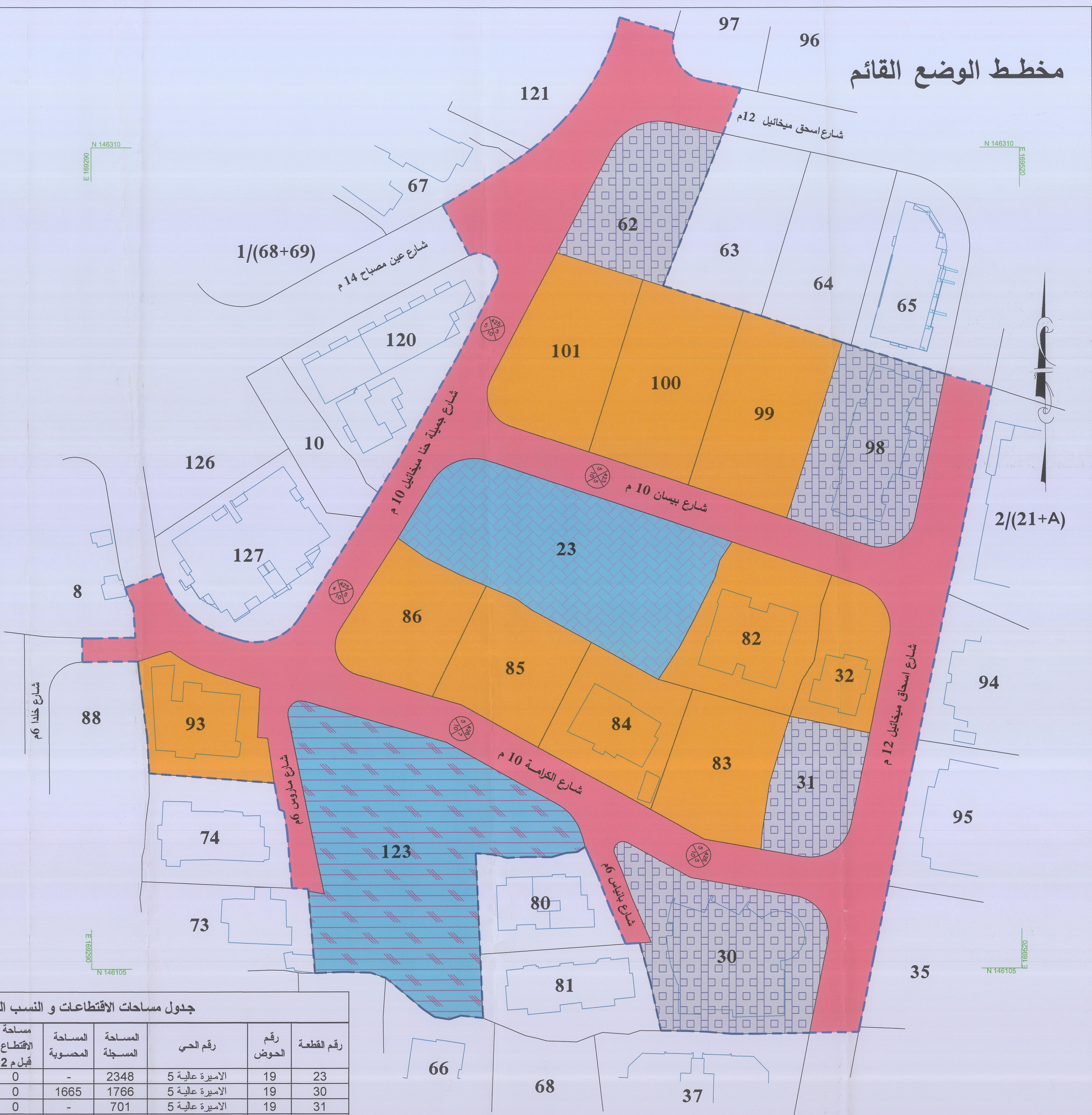
رقم المشروع على نظام جيوموليج	12314
التدقيق حسب المواصفات الترسيمية رقم	61.24
رقم المشروع حسب اللجنة الاقليمية	18/ج/17/2023
البلدة/المحافظة	رام الله / رام الله والبيرة
نوع المشروع	تعديل تنظيمي
مساحة المشروع	28444 m2
مقياس الرسم	500 / 1

اسم المشروع: مشروع تعديل تنظيمي لتغيير استعمال القطع (82+83+84+85+86+99+100+101) من سكن أ الى تجاري ومكاتب باحكام خاصة ، وتغيير استعمال القطعة 23 من مكاتب باحكام خاصة الى تجاري ومكاتب باحكام خاصة ، وتغيير استعمال القطعة 123 من مكاتب باحكام خاصة 2 الى تجاري باحكام خاصة ، وتغيير استعمال القطعة 32 من سكن أ الى تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة ، وتوسعة الشوارع (شارع الكرامة + شارع بيسان + شارع جميلة حنا ميخائيل) المارة بالقطع (23+30+31+32+62+82+83+84+85+86+93+98+99+100+101+123) من 10م الى 12 م علما بان جميع القطع من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية من اراضي مدينة رام الله.

مفتاح الخارطة

- حد المشروع (في الوضع القائم والمقترح)
- حد شارع مصدق او مقترح او حد استعمال
- حد قطعة ارض او شارع تسوية
- حد مبنى
- اسوار باطون
- شارع مقترح
- شارع مصدق
- سكن أ
- منطقة مكاتب باحكام خاصة
- منطقة مكاتب باحكام خاصة 2
- تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة
- تجاري باحكام خاصة
- تجاري ومكاتب باحكام خاصة

مخطط الوضع القائم



الاحكام بالوضع القائم:

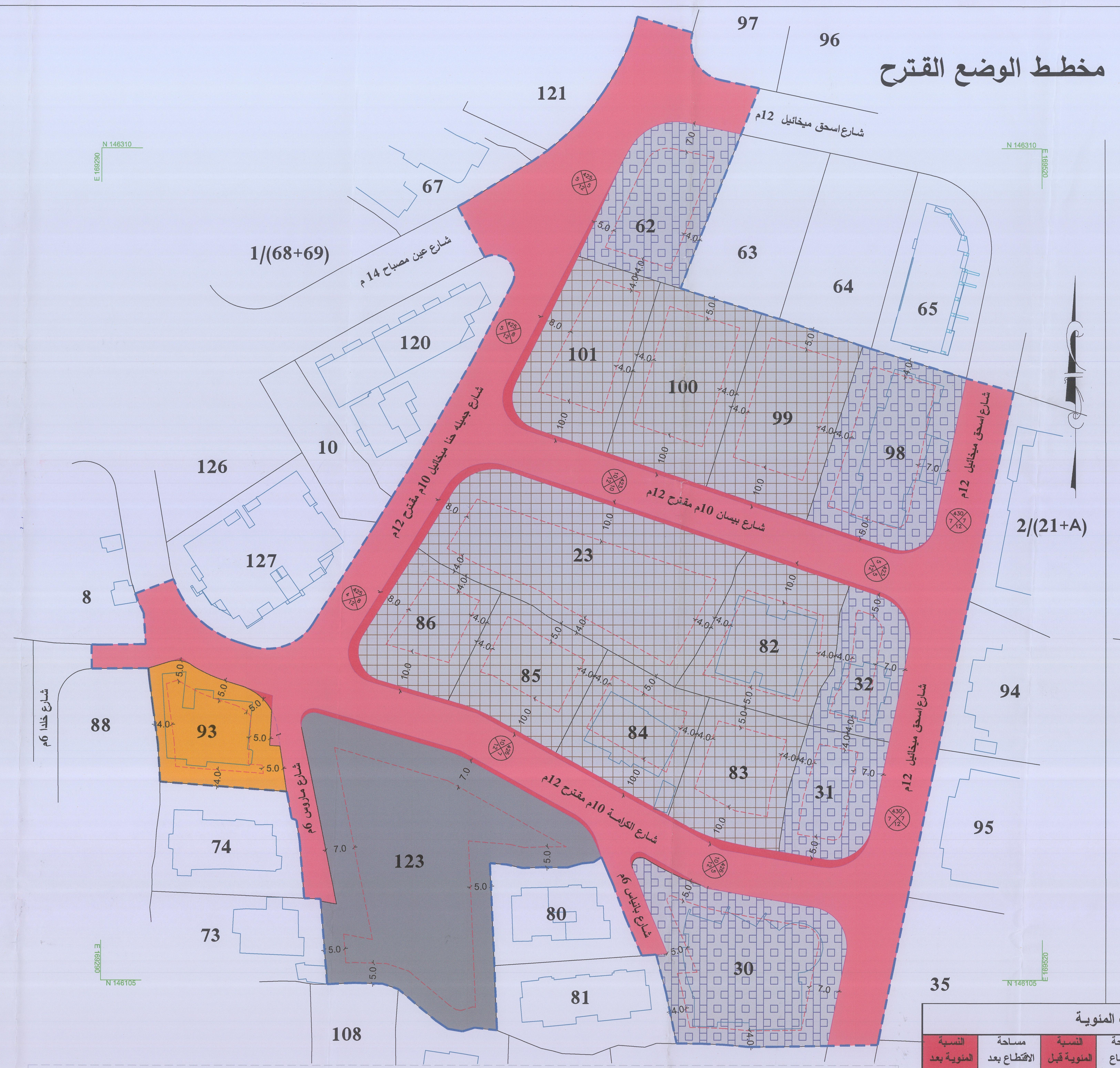
الاستعمال - مكاتب باحكام خاصة
- عدد الطوابق - 4 طوابق + روف
- ارتفاع البناء - 15 متر
- الارتداد الامامي - 5 متر
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 4 متر
- نسبة البناء - 36 %

الاستعمال - سكن أ
- عدد الطوابق - 4 طوابق
- ارتفاع البناء - 18 متر
- الارتداد الامامي - 5 متر
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 4 متر
- نسبة البناء - 36 %

الاستعمال - مكاتب باحكام خاصة 2
- عدد الطوابق - ثمانية طوابق باستعمال مكاتب بلا عدد الطوابق مواقف السيارات عن 4 طوابق تحت مستوى الشارع وتكون النسبة المئوية للتسوية الاولى لا تزيد عن 53%
- الارتداد الامامي - 7 متر عن شارع 10 متر 5 متر عن اي شارع اخر
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 5 متر
- نسبة البناء - ان لا تزيد عن 50%

الاستعمال - تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة
- عدد الطوابق - 6 طوابق
- ارتفاع البناء - 25 متر
- الارتداد الامامي - 7 متر عن شارع اسحق ميخائيل 5 متر عن اي شارع اخر
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 4 متر
- الحد الادنى للواجهة على الشارع: 25 متر
- الحد الادنى للمساحة: 1000 م2
- النسبة الطابقية: 250%

مخطط الوضع المقترح



الاحكام بالوضع المقترح:

الاستعمال - تجاري ومكاتب باحكام خاصة
- عدد الطوابق - 6 طوابق: الطابق الارضي باستعمال تجاري والطوابق الاخرى باستعمال مكاتب
- ارتفاع البناء - 22 متر
- الارتداد الامامي - 10 م عن شارع بيسان وشارع الكرامة من حد الشارع والقطع قبل التوسعة منها في هذا المشروع. 8 م عن شارع جميلة حنا ميخائيل من حد الشارع والقطع قبل التوسعة منها في هذا المشروع.
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 4 متر
- نسبة البناء - 36 %
- تامين 130% من عدد مواقف السيارات التي يتطلبها النظام
- يمنع اعطاء بروز تجاري على اي شارع
- الالتزام بتصميم الارتداد الامامي حسب توجيهات البلدية
- ارتداد الافقية 2.5 م عن حد القطعة
- ان تكون نسبة البناء من مساحة القطعة قبل التوسعة منها في هذا المشروع

الاستعمال - تجاري باحكام خاصة
- عدد الطوابق - عشرة طوابق باستعمال تجاري في الطابق الارضي ومكاتب بالطوابق الاخرى على ان لا تقل عدد طوابق مواقف السيارات عن 3 طوابق تحت مستوى الشارع وتكون النسبة المئوية لا تزيد عن 53% للتسوية الاولى
- ارتفاع البناء - 38 متر
- الارتداد الامامي - 7 متر عن شارع 12 متر 7 متر عن اي شارع اخر
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 5 متر
- نسبة البناء - ان لا تزيد عن 50%
- ان لا تتعدى مساحة الترخيص الصافية عن 14180 م2
- ان تكون نسبة البناء من مساحة القطعة قبل التوسعة منها في هذا المشروع

الاستعمال - تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة
- عدد الطوابق - 6 طوابق
- ارتفاع البناء - 25 متر
- الارتداد الامامي - 7 متر عن شارع اسحق ميخائيل 5 متر عن اي شارع اخر من بعد التوسعة منها في هذا المشروع
- الارتداد الخلفي - 5 متر
- الارتداد الجانبي - 4 متر
- الحد الادنى للواجهة على الشارع: 25 متر
- الحد الادنى للمساحة: 1000 م2
- النسبة الطابقية: 250%

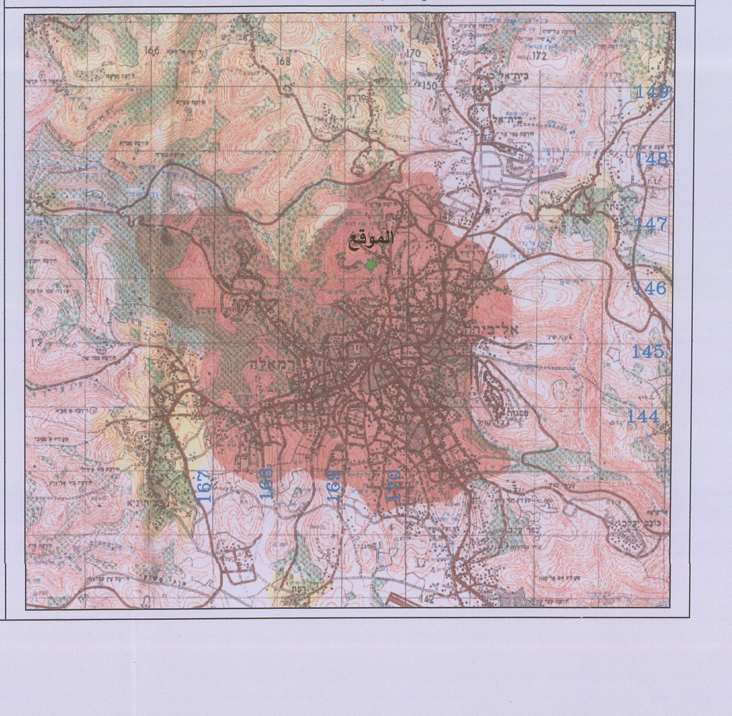
حكم خاص:
1. الارتداد الامامي للقطع 23+82+83+84+85+86+99+100+101 من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية 10م عن شارع الكرمل و8م عن شارع جميلة حنا ميخائيل من حد القطعة قبل التوسعة منها في هذا المشروع كما هو موضح على الخريطة.
2. نسبة البناء لجميع القطع ضمن المشروع من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية تكون من مساحة القطعة قبل التوسعة منها في هذا المشروع.
3. الارتداد الامامي للقطع 30+31+93 من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية يكون 5م عن شارع الكرامة من حد القطعة بعد التوسعة منها في هذا المشروع.
4. الارتداد الامامي للقطع 32+98 من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية يكون 5م عن شارع بيسان من حد القطعة بعد التوسعة منها في هذا المشروع.
5. الارتداد الامامي للقطعة 62 من حوض 19 المدينة حي 5 الاميرة عالية يكون 5م عن شارع جميلة حنا ميخائيل من حد القطعة بعد التوسعة منها في هذا المشروع.

الارتدادات للقطع المشمولة بالمشروع كما هو موضح على الخريطة.

جدول مساحات الاقتطاعات و النسب المئوية

رقم القطعة	رقم الحوض	رقم الحي	المساحة المسجلة	المساحة المحسوبة	مساحة الاقتطاع قبل م2	النسبة المئوية قبل %	مساحة الاقتطاع بعد م2	النسبة المئوية بعد %
23	19	5 الاميرة عالية	2348	-	0	0.00	123	5.22
30	19	5 الاميرة عالية	1766	1665	0	0.00	18	1.04
31	19	5 الاميرة عالية	701	-	0	0.00	41	5.84
32	19	5 الاميرة عالية	643	-	0	0.00	16	2.55
62	19	5 الاميرة عالية	977	-	0	0.00	16	1.60
82	19	5 الاميرة عالية	1145	-	0	0.00	27	2.33
83	19	5 الاميرة عالية	878	-	0	0.00	46	5.21
84	19	5 الاميرة عالية	893	-	0	0.00	32	3.57
85	19	5 الاميرة عالية	892	-	0	0.00	29	3.27
86	19	5 الاميرة عالية	888	-	0	0.00	102	11.53
93	19	5 الاميرة عالية	813	-	0	0.00	10	1.18
98	19	5 الاميرة عالية	1318	-	0	0.00	27	2.07
99	19	5 الاميرة عالية	1177	-	0	0.00	26	2.17
100	19	5 الاميرة عالية	1162	-	0	0.00	25	2.19
101	19	5 الاميرة عالية	1148	-	0	0.00	105	9.16
123	19	5 الاميرة عالية	3201	-	0	0.00	80	2.50

دليل الموقع العام مقياس 5000 / 1



دليل الموقع العام مقياس 50000 / 1

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء

التاريخ : ______

تدقيق مديرية الحكم المحلي
قسم المعلومات التنظيمية

موافقة وزارة الاثار

التاريخ :

تدقيق المواصفات الترسيمية - جيوموليج

مهندس التدقيق 29/6/2026

المدير

موافقة وزارة النقل والمواصلات

قرار اللجنة الاقليمية للتنظيم والبناء بايداع المشروع للاعتراض
(اومجلس التنظيم الاعلى باعادة الايداع)

المحافظة	رام الله والبيرة	البلدة رام الله
نوع المشروع	تعديل تنظيمي	
مصمم المشروع	بلدية رام الله	
مالك المشروع	بلدية رام الله	

قرار مجلس التنظيم الاعلى

قرر مجلس التنظيم الاعلى وضع المشروع موضع التنفيذ

رئيس مجلس التنظيم الاعلى
م. سامي الحجاوي
التاريخ : ______

امين سر مجلس التنظيم الاعلى
م. ريمي صبح
التاريخ : ______