

دولة فلسطين



لائحة تعليمات بشأن منح ترخيص استعمال الطابق الارضي

لأغراض تجارية في سكن (ب)

استناداً للصلاحيات المخولة للجنة المحلية وبموجب المادة (40) الفقرة الثانية من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011 يجوز للجنة المحلية الموافقة على منح ترخيص استعمال الطابق الارضي لأغراض تجارية في سكن (ب) على ان تطبق المعايير والمتطلبات الواردة في هذه اللائحة.

- تنطبق الاحكام الواردة بهذه اللائحة على جميع مناطق سكن (ب) الواقعة ضمن حدود المخطط الهيكلي المصدق لمدينة رام الله .
- معايير ترخيص الطابق الارضي لأغراض تجارية ضمن أحكام سكن (ب) :
- أن لا يقل عرض الشارع المقابل للقطعة عن 16 م، ويستثنى من ذلك قطع الاراضي الواقعة ضمن حدود المخطط الهيكلي لمدينة رام الله عام 1963 .
- توفير ارتداد امامي بعمق 7م يتضمن ممر خدمة مخصص لحركة و توقف السيارات امام المحال التجارية لاحتساب من العدد المطلوب مع عدم السماح بإقامة اي من العناصر الانشائية للمبنى ضمن منطقة ارتداد 7م.
- أن لا تزيد نسبة انحدار الشارع امام قطعة الارض عن 8%.
- ان يكون بداية ميلان المنحدر المؤدي لطوابق مواقف السيارات بعد مسافة نصف الارتداد الامامي بمسافة 7 متر.
- ان لا يتجاوز منسوب اعلى نقطة في عقدة طابق التسوية / الاقبية اي نقطة من منسوب الاسفلت المحاذي والالتزام بما نص عليه نظام الابنية في ان لا تزيد أرضية المحلات التجارية عن 25سم من منسوب الاسفلت المحاذي لكل محل.

دولة فلسطين



- أن لا يزيد ارتفاع البناء عن 18م حسب نظام الابنية والتنظيم للهيئات المحلية.
- يسمح بإقامة سدد على ان يتم مراعاة مايلي:
 1. مراعاة الاحكام الواردة في نظام الابنية والتنظيم المعدل وهو ان لا يزيد ارتفاع طابق السدة عن (2.25م).
 2. ان لاتزيد مساحة السدة عن 60% من مساحة المحل التجاري وان تكون كل سدة متصلة مباشرة بالمحل اسفلها ضمن حدود المحل وبدون ان تصل السدة لبنيان الدرج.
 3. توفير موقف سيارة بواقع سيارة /50م من مساحة السدد على ان تحسب كعدد صحيح لكل محل بتقريب للعدد الذي يليه وذلك لتخصيص المواقف.
 4. مراعاة شروط السلامة العامة.
- يسمح بعمل فتحات تهوية (شبابيك) جانبية للمحلات على ان لا يقل البعد بين اسفل الشباك وارضية البناء أو المحل ايهما اعلى عن 2م.
- تأمين العدد المطلوب من مواقف السيارات للاستعمال التجاري ضمن طوابق مواقف السيارات في البناء ولا تحسب مواقف السيارات في الساحة الامامية.
- ان لا يزيد ارتفاع الطابق الارضي عن 6م من اخفض نقطة بمنسوب الشارع.
- يقدم طالب الترخيص حل مروري لقطعة الارض التي تقع عند الاشارات الضوئية أو التقاطعات أو الميادين للسماح له بترخيص الطابق الارضي للاستعمال التجاري وذلك استنادا ل دليل السلامة المرورية على الطرق في فلسطين/2013.
- عدم السماح بانشاء اي تمديدات خارجية وان يتم معالجتها ضمن مناوور البناء على ان يتم توفير 1م² لكل 100م² كمساحة منور من مساحة المحلات التجارية ويكون المنور منفصل عن مناوور خدمات الشقق السكنية، وتكون مناوور المحلات التجارية متصلة مع بعضها البعض.

- عدم السماح بوضع الوحدات الخارجية لأجهزة التبريد والتدفئة على واجهات المبنى.
- عدم السماح بترخيص مستودعات (مخازن) سواء بالطابق الارضي او بطوابق الاقبية والتسويات.
- تأمين مدخل خاص للبناء وعدم السماح باستخدام مكرر الدرج لاغراض تجارية، مع مراعاة إعطاء خصوصية للشقق السكنية حال وقوعها بالطابق الارضي.
- يمنع استعمال الطابق الارضي لاغراض تجارية في القطع الواقعة على اسفل الشارع، ويجوز للجنة المحلية منح موافقة لاستعمال الطابق الارضي لاغراض تجارية للقطع اسفل الشارع في حال كان عدد التسويات واحدة وان يكون استعمال هذه التسوية لاغراض مواقف السيارات فقط ويستثنى من هذه الفقرة قطع الاراضي الواقعة ضمن حدود هيكل مدينة رام الله المصدق عام 1963.
- في حال وقعت القطعة على شارعين احدهما سفلي يسمح باقامة محلات تجارية من مستوى الشارع السفلي فقط.
- أن لايزيد عمق الأرمة عن 40 سم من واجهة المحل.
- يطلب توفير حاويات لتجميع النفايات الخاصة بالمحلات التجارية على ان تكون منفصلة عن الحاويات المخصصة لاستعمال السكن بواقع حاوية لكل 200 م².
- مراعاة كافة شروط السلامة والصحة العامة في الانظمة والقوانين السارية.
- يمنع اقامة الحرف التالية نهائياً:
 - ❖ المقاهي الشعبية والمطاعم والكوفي شوب.
 - ❖ الافران والمخابز غير الكهربائية.
 - ❖ محال بيع الحبوب والاعلاف.
 - ❖ محلات بيع الاسماك واللحوم الطازجة.
 - ❖ محلات شوي وقلي الاسماك واللحوم .

دولة فلسطين



- ❖ كراجات تصليح السيارات بكافة اشكالها.
 - ❖ معارض بيع وتأجير السيارات و مغاسل السيارات.
 - ❖ محال بيع الاطارات وتصليحها.
 - ❖ محال بيع الحيوانات الاليفة.
 - ❖ مقاهي الانترنت.
 - ❖ دور اللهو.
 - ❖ محال النجارة، الحدادة ، الخراطة، المشاغل الحرفية، تجنيد الاثاث، الالمنيوم.
 - ❖ محال بيع وتبديل اسطوانات الغاز المنزلي.
 - ❖ مشاغل صياغة المعادن الثمينة.
 - ❖ النوادي الرياضية، صالات الالعاب الرياضية.
 - ❖ مواقف التكسيات، واستثناءً يسمح بها اذا تم توفير عدد معين من مواقف السيارات.
 - يجوز للجنة عدم السماح باقامة ومنح ترخيص أي حرفة تشكل مكرهة بيئية أو تشكل خطر أو تؤثر على المبنى والمحيط بشكل سلبي.
- يعمل بما ذكر اعلاه مالم يرد قرار من اللجنة المحلية يعارض ذلك.