State Of Palestine
Ministry OF Local Government

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

البلدة/المحافظة	رام الله / رام الله والبيرة
المشروع يقع ضمن مخطط هيكلي	رام الله وبيتونيا
المشروع يقع ضمن اراضي	رام الله وبيتونيا
لجنة التنظيم والبناء المختصة	بلدية رام الله / بلدية بيتونيا
رقم المشروع على النظام	13939
رقم تمبلت التدقيق	61
رقم المشروع حسب اللجنة الاقليمية	نوع المشروع: تعديل تنظيمي

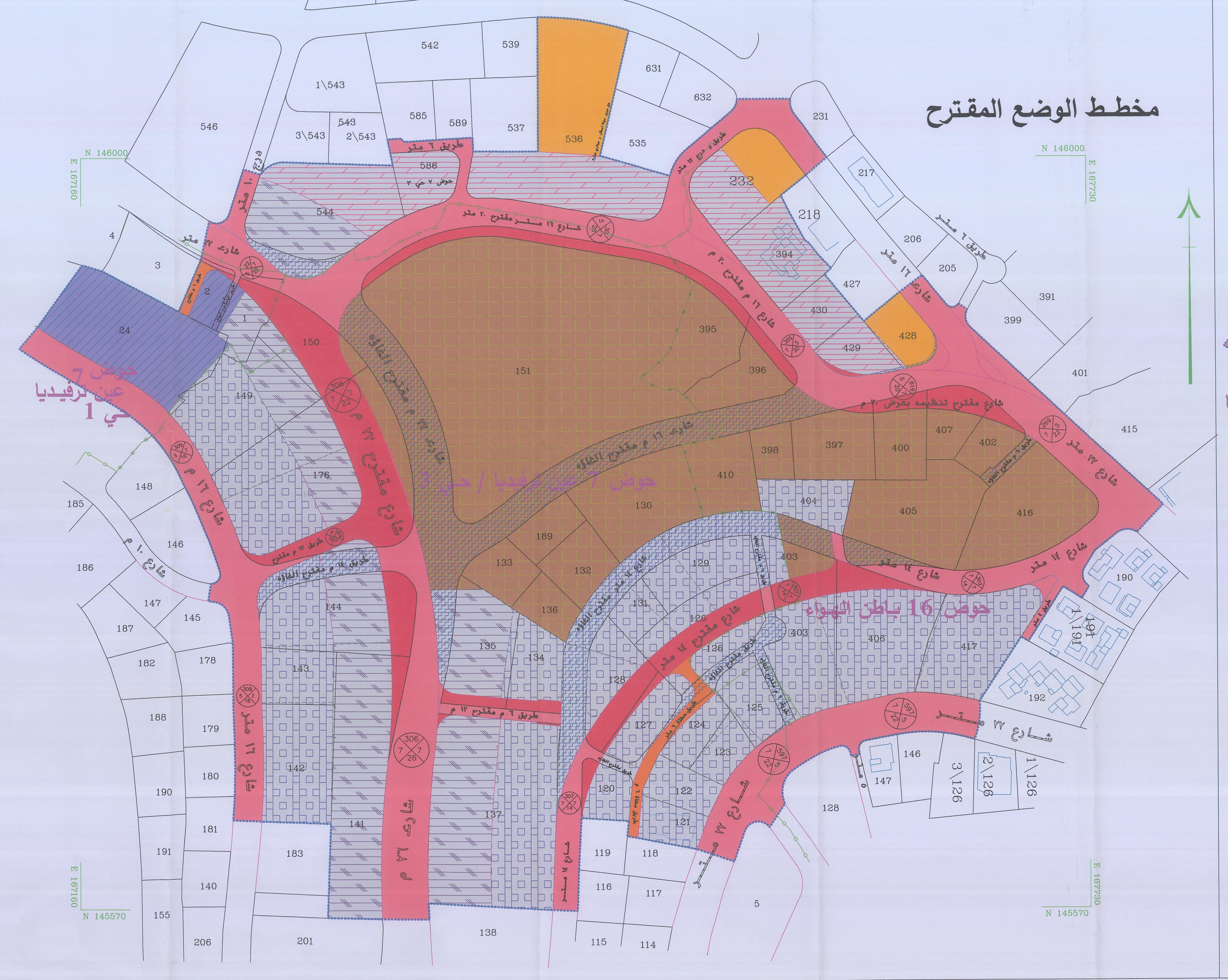
اسم المشروع مشروع تعديل تنظيمي

- الغاء جزء من طريق 14 م يمر بالقطع 403+404+410 من حوض 16 باطن الهواء والقطع 128+136+132+130+129+131 من حوض 7 عين ترفيديا حي 3 الشمالي الشرقي وتغيير استعماله الى تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة واقتراح طريق بديل بعرض 14 متر يمر بالقطع 406+403 من حوض 16 باطن الهواء والقطع 126+127+128+120 من حوض 7 عين ترفيديا حي 3
- الغاء جزء من طريق 6 م وطريق غير منتظم تمر بالقطع 120+129+127+124+126+125 من حوض 7 عين ترفيديا حي 3 والقطعة 403 حوض 16 وتغيير استعماله الى تجاري محلي باحكام خاصة واقتراح ممر مشاة بعرض 6 م يمر بالقطع 127+120+126+125+124 حوض 7 حي 3 وتحويل جزء من طريق يمر بالقطع 122+121 حوض 7 حي 3 الى ممر مشاة
- تغيير استعمال القطع 417 + 406+403 من حوض 16 من استعمال سكن ب الى تجاري محلي باحكام خاصة حسب الاحكام الموضحة على المخطط و اخضاع القطع للافراز الالزامي الغاء الحكم الخاص بخط الارتداد في الوضع القائم للقطع 124+125+120 حوض 7 حي 3 و والزام القطع بحكم الارتداد حسب استعمال التجاري المحلي باحكام خاصة والموضحة في المخطط المرفق على ان يكون الارتداد للقطع 124 + 122 + 121 + 120 + جزء من القطعة 403 عن ممر المشاة 5 متر ويمنع منح محال تجارية على ممر المشاه
- يسمح عند الترخيص بالنسب من طريق المشاة للقطع 120 + 127 + 119 من حوض 7 حي 3 وللقطعة المفرزة من القطعة 403 حوض 16 باطن الهواء
- الغاء الحكم الخاص بخط الارتداد في الوضع القائم للقطعة 127 حوض 7 حي 3 ومنحها تسهيل في الارتداد عن ممر بان يكون الارتداد 3 متر بدلا من 5 متر ويمنع منح محال تجارية على ممر المشاه
- الغاء طريق 6م يمر بالقطع 402+416+405 حوض 16 وتغيير استعماله الى مباني عامة باحكام خاصة
- تنظيم طريق بعرض 16 م وتوسعتها الى 20 م يمر بالقطع 402+407+400+397+429+396+395 من حوض 16 والقطعة 151 حوض 7 حي 3
- الغاء طريق 16 م تمر بالقطع 396+397+398+410 من حوض 16 والقطع 130+151+189+133 من حوض 7 حي 3 وتغيير استعماله الى مباني عامة باحكام خاصة
- الغاء جزء من طريق بعرض 22 م تمر بالقطع 151+ 150+176 من حوض 7 حي 3 وتغيير استعماله الى مباني عامة باحكام خاصة واقتراح طريق بديل بعرض 22 م يمر بالقطع 150+141+144+176 حوض 7 حي 3 والقطع 1+2 من حوض 7 عين ترفيديا حي 1 الشمالي الغربي
- الغاء طريق بعرض 14 م تمر بالقطع 144 + 176 من حوض 7 حي 3 واقتراح طريق بديل بعرض 12 م يمر بالقطع 144+176 حوض 7 حي 3
- تغيير استعمال القطع 416+402+407+405+400+397+398 من حوض 16 والقطع 130+189+132+136 من حوض 7 حي 3 من استعمال تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة الى مباني عامة باحكام خاصة وتغيير استعمال القطعة 133 من حوض 7 حي 3 من استعمال معارض تجارية باحكام خاصة الى مباني عامة باحكام خاصة و تغيير استعمال القطعة رقم 410 حوض 16 من ساحة عامة الى مباني عامة باحكام خاصة
- اعادة تنظيم القطع 417+406+403 من حوض 16 والقطع 120+123+124+125+126+127+128+129+131+150+149 141+176+144+143+142 من حوض 7 حي 3 والقطع 1+2 +24 من حوض 7 حي 1 كما هو موضح في مخطط الفكرة الشمولية بعد اعادة التقسيم
- تغيير استعمال القطعة رقم 1 من حوض 7 حي 1 من منطقة صناعات خفيفة وحرفية ومنطقة خضراء الى معارض تجارية باحكام خاصة وتغيير استعمال جزء من القطعة 24 حوض 7 حي 1 من منطقة خضراء الى منطقة صناعات خفيفة وحرفية
- تغيير استعمال القطع 429 + 430 + 394 + جزء من القطعة 232 من سكن أ الى تجاري محلي باحكام خاصة 2 علما القطع من حوض 16 باطن الهواء وتغيير استعمال القطعة 586 وجزء من القطعة 536 وجزء من القطعة 544 من سكن أ الى تجاري محلي باحكام خاصة 2 علما القطع من حوض 11 الطيرة
- الغاء طريق تسوية بعرض 3 متر يمر بالقطع 1+2 من حوض 7 حي 1 الشمالي الغربي واقتراح طريق بديل بعرض 6 متر محاذي للقطعة 2 ويخدم القطعة رقم 24 من حوض 7 حي 1
- الافراز الالزامي للقطع 176 + 144 حوض 7 عين ترفيديا حي 3 والقطع 403+406+417+232 من حوض 16 باطن الهواء والقطعة 536 حوض 11 الطيرة
- توسعة طريق من 6 م الى 12 م تمر بالقطع 134 + 135 + 137 حوض 7 حي 3
- حكم الاستعمال للمباني العامة باحكام خاصة سيتم اعداده بموجب مشروع تفصيلي خاص بها على ان يكون الارتداد الامامي 7 متر كحد ادنى

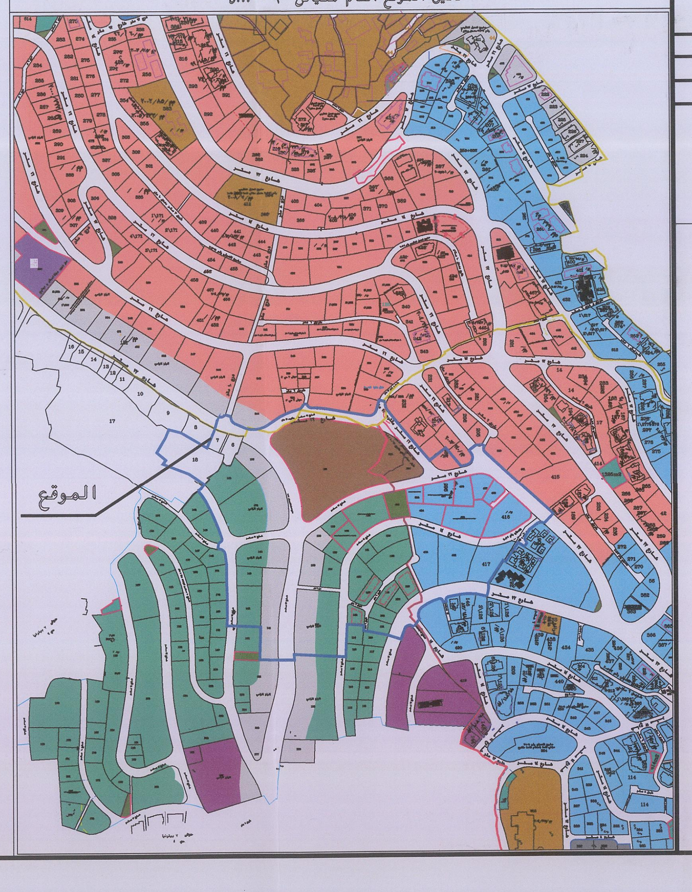
غاية المشروع	تنظيم المنطقة	مقدم المشروع	دائرة الابنية والتخطيط بلدية رام الله
الحوض/الاحواض الموقع او الحي	حوض 7 عين ترفيديا حي 3 + 2 / حوض 16 باطن الهواء	مالك المشروع	بلدية رام الله
		جهة التصميم	دائرة الابنية والتخطيط / بلدية رام الله
القطعة/القطع	عدة قطع	الموبايل	2945555 / 622
لجنة التنظيم والبناء المحلية	بلدية رام الله / بلدية بيتونيا	الايميل	s.abughazal@ramallah.ps

مخطط الوضع القائم

مخطط الوضع المقترح



مخطط نوضيحي للفكرة الشمولية بعد اعادة التقسيم



مفتاح الخارطة

- حد المشروع (في الوضع القائم والمقترح)
- حد شارع مصدق او مقترح او حد استعمال
- حد قطعة ارض او شارع تسوية
- شارع مصدق
- شارع مقترح
- سكن ب
- الحد بين المدن
- حد شارع مصدق ملغي
- شارع مصدق يقترح الغاؤه ويحول الى الاستعمال الذي يظهر لونه اسفله
- معارض تجارية باحكام خاصة
- تجاري محلي باحكام خاصة
- تجاري محلي باحكام خاصة 2
- ساحات عامة
- سكن أ
- مباني عامة
- حد مبنى
- مباني عامة باحكام خاصة
- منطقة صناعات خفيفة وحرفية
- ممر مشاة
- درج
- طريق تسوية
- طريق تسوية مقترح الغاؤه
- منطقة خضراء

رقم الشارع / الارتداد عن جانبي الشارع / عرض الشارع

الاحكام التنظيمية (معارض تجارية باحكام خاصة)

الاستعمال : معارض تجارية باحكام خاصة
عدد الطوابق : ٧ طوابق عن شارع ٢٢ م
٥ طوابق عن اي شارع اخر
الحد الادنى لمساحة الافراز : ١٠٠٠ م٢
الحد الادنى لواجهة القطعة المفرزة : ٣٠ م
النسبة الطابقية للبناء : ٣٢٥ ٪
ارتفاع البناء : ٢٩ م
الارتداد الامامي : ٧م عن شارع ال ٢٢م
٥ م عن اي شارع اخر
الارتداد الجانبي : ٥ متر
الارتداد الخلفي : ٥ متر

شروط خاصة :
استعمال المعارض التجارية يكون فقط على شارع ال ٢٢ م
ارتداد الاقبية نفس الارتداد الامامي عن شارع ال ٢٢ م

الاحكام التنظيمية (تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة)

الاستعمال : تجاري محلي ومكاتب باحكام خاصة
[تجاري في الطابق الارضي سكن - مكاتب]
عدد الطوابق : ٥ طوابق
الحد الادنى لمساحة الافراز : ٧٥٠م٢
الحد الادنى لواجهة القطعة المفرزة : ٢٠ متر
النسبة المئوية للبناء : ٤٢ ٪
ارتفاع البناء : ١٨ متر
الارتداد الامامي : ٧ متر
الارتداد الجانبي : ٣ متر
الارتداد الخلفي : ٤ متر
— ان يكون هناك ترخيص موحد للبناية الواحدة
— الارتداد عن الادراج يعتبر ارتداد جانبي ٣ م

الاحكام التنظيمية (تجاري محلي باحكام خاصة ٢)

الاستعمال : تجاري محلي باحكام خاصة ٢
على شارع ال ٢٠ م فقط
عدد الطوابق : ٥ طوابق
الحد الادنى لمساحة الافراز : ١٠٠٠ م٢
الحد الادنى لواجهة القطعة المفرزة : ٣٠ م
النسبة الطابقية للبناء : ١٨٠ ٪
ارتفاع البناء : ١٨
الارتداد الامامي : ٧م عن شارع ال ٢٠م
٥ م عن اي شارع اخر
الارتداد الجانبي : ٤ متر
الارتداد الخلفي : ٥ متر

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 %
429	حوض 16 باطن الهواء		978	-	0	0.00	0	0.00
395	حوض 16 باطن الهواء		2228	-	0	0.00	336	15.08
396	حوض 16 باطن الهواء		1600	-	0	0.00	286	17.88
397	حوض 16 باطن الهواء		1821	-	0	0.00	67	3.68
398	حوض 16 باطن الهواء		706	-	0	0.00	0	0.00
400	حوض 16 باطن الهواء		1431	-	0	0.00	243	16.98
402	حوض 16 باطن الهواء		775	-	0	0.00	147	18.97
403	حوض 16 باطن الهواء		3374	-	0	0.00	174	5.16
404	حوض 16 باطن الهواء		1517	-	0	0.00	0	0.00
405	حوض 16 باطن الهواء		3272	-	0	0.00	0	0.00
406	حوض 16 باطن الهواء		3657	-	0	0.00	191	5.22
407	حوض 16 باطن الهواء		1140	-	0	0.00	478	41.93
410	حوض 16 باطن الهواء		1485	-	0	0.00	0	0.00
416	حوض 16 باطن الهواء		3358	-	0	0.00	0	0.00
417	حوض 16 باطن الهواء		3043	-	0	0.00	159	5.23
232	حوض 16 باطن الهواء		2455	-	0	0.00	0	0.00
394	حوض 16 باطن الهواء		1919	-	0	0.00	0	0.00
430	حوض 16 باطن الهواء		977	-	0	0.00	0	0.00
428	حوض 16 باطن الهواء		976	-	0	0.00	0	0.00
1	عين ترفيديا 7	1	1061	-	107	10.08	107	10.08
2	عين ترفيديا 7	1	728	-	46	6.32	46	6.32
24	عين ترفيديا 7	1	4563	-	0	0.00	104	2.28
536	الطيرة 11	-	6654	-	0	0.00	0	0.00
544	الطيرة 11	-	3927	-	0	0.00	0	0.00
586	الطيرة 11	-	1087	-	0	0.00	0	0.00

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 %
149	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	3283	-	0	0.00	0	0.00
150	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1860	-	0	0.00	0	0.00
151	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	19890	-	0	0.00	1112	5.59
176	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	8401	-	0	0.00	5597	66.62
141	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	4881	-	0	0.00	0	0.00
142	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	2670	-	0	0.00	0	0.00
143	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1307	-	0	0.00	0	0.00
144	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	3613	-	0	0.00	0	0.00
120	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	842	-	0	0.00	0	0.00
121	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	799	-	0	0.00	0	0.00
122	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	901	-	0	0.00	0	0.00
123	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	751	-	0	0.00	0	0.00
124	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	817	-	0	0.00	0	0.00
125	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1134	-	0	0.00	0	0.00
126	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	2712	-	0	0.00	0	0.00
127	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1060	-	0	0.00	0	0.00
128	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1821	-	0	0.00	0	0.00
129	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1553	-	0	0.00	0	0.00
130	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	2937	-	0	0.00	0	0.00
131	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	667	-	0	0.00	0	0.00
132	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1210	-	0	0.00	0	0.00
133	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	978	-	0	0.00	0	0.00
134	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	1418	-	0	0.00	0	0.00
135	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	2334	-	0	0.00	0	0.00
136	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	807	-	0	0.00	0	0.00
137	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	7572	-	0	0.00	0	0.00
189	عين ترفيديا 7	الشمالي الشرقي 3	894	-	0	0.00	0	0.00

قرار مجلس التنظيم الاعلى

قرر مجلس التنظيم الاعلى وضع المشروع موضع التنفيذ

امين سر مجلس التنظيم الاعلى
م . ربى صبح
التاريخ :

رئيس مجلس التنظيم الاعلى
م . سامي الحجاوي
التاريخ :

قرار اللجنة الاقليمية للتنظيم والبناء بايداع المشروع للاعتراضات

[او مجلس التنظيم الاعلى باعادة الايداع]

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

دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي
مجلس التنظيم الأعلى
اسم المشروع: تعديل تنظيمي / رام الله
رقم القرار (243) رقم الجلسة (6/2026) التاريخ 28/6/2026

اعادة ايداع للاعتراضات ١٥ يوما

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء

بلدية رام الله

دولة فلسطين
بلدية رام الله
RAMALLAH 1908
MUNICIPALITY

موافقة بلدية بيتونيا

التاريخ :

موافقة دائرة المساحة ودائرة جيومولج في وزارة الحكم المحلي
(تدقيق ترسيم المخطط وتطابقه مع مواصفات جيومولج)

موافقة وزارة النقل والمواصلات

موافقة وزارة الاثار

مهندس التدقيق
التاريخ :

المدير
التاريخ :