STATE OF PALESTINE

دولة فلسطين

وزارة الحكم المحلي

MINISTRY OF LOCAL GOVERNMENT

الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني

مخطط هيكلي بلدية البيرة
محافظة رام الله والبيرة

رقم المشروع على نظام جيوموليج :3140

مقدم المشروع: بلدية البيرة

مفتاح الخارطة وجدول مساحات الاستعمالات ونسبها المئوية

الرمز	التصنيف	المساحة بالدونم	النسبة المئوية
	جدول مساحات الهيكلي		
	مساحة المخطط الهيكلي الكلي بالدونم	10,767	
🟧	سكن أ	2040.80	18.95%
▨	سكن أ مرتفع	11.32	0.11%
▨	سكن أ بأحكام خاصة	129.25	1.20%
▨	سكن أ بأحكام خاصة 2	36.71	0.34%
▦	سكن أ باحكام خاصة 3	228.79	2.12%
▨	سكن أ باحكام خاصة رقم 4	3.38	0.03%
▨	منطقة مكاتب بأحكام خاصة	7.33	0.07%
▨	منطقة مكاتب بأحكام خاصة 2	83.79	0.78%
▨	منطقة مكاتب بأحكام خاصة رقم 3	1.48	0.01%
▨	منطقة مكاتب بأحكام خاصة رقم 4	2.80	0.03%
🟦	سكن ب	3355.75	31.17%
▨	سكن ب بأحكام خاصة	120.18	1.12%
▦	سكن ب بأحكام خاصة 2	30.88	0.29%
▨	سكن فلل بأحكام خاصة	135.21	1.26%
▦	تجاري محلي باحكام خاصة	4.48	0.04%
⬜	تجاري طولي	77.38	0.72%
▨	تجاري طولي بأحكام خاصة	47.27	0.44%
▨	تجاري طولي بأحكام خاصة 2	2.23	0.02%
▨	تجاري طولي بأحكام خاصة 3	3.41	0.03%
▨	معارض تجارية بأحكام خاصة	706.51	6.56%
▨	معارض تجارية بأحكام خاصة رقم 4	1.79	0.02%
▨	معارض تجارية بأحكام خاصة رقم 5	3.54	0.03%
▨	معارض تجارية بأحكام خاصة 2	73.68	0.68%
▨	معارض تجارية بأحكام خاصة 3	45.80	0.43%
▨	منطقة صناعات خفيفة و حرفية	286.92	2.66%
▨	منطقة صناعات خفيفة و حرفية بأحكام خاصة	46.28	0.43%
▦	حزام اخضر	21.52	0.20%
▦	منطقة اثار	106.99	0.99%
🟥	منطقة اثار خاضعة للفحص	131.55	1.22%
▨	مقابر	40.83	0.38%
▨	منطقة البلدة القديمة باحكام خاصة	87.34	0.81%
▦	منطقة البلدة القديمة بحكام خاصة 2	68.02	0.63%
▨	مركز تجاري رئيسي بأحكام خاصة بحسب رقم القطعة وكما هو موضح في الملحق	51.99	0.48%
🟪	مرافق سياحية	34.60	0.32%
▨	مرافق سياحية بأحكام خاصة	1.30	0.01%
▨	مرافق سياحية بأحكام خاصة 2	13.53	0.13%
▦	مرافق سياحية بأحكام خاصة 3	20.95	0.19%
🟦	ادارية	58.09	0.54%
🟫	مباني عامة	183.89	1.71%
▦	مباني عامة باحكام خاصة	30.45	0.28%
▦	مباني عامة بأحكام خاصة رقم 2	89.68	0.83%
▦	مباني عامة بأحكام خاصة رقم 3	2.25	0.02%
▦	مباني عامة بأحكام خاصة رقم 4	4.73	0.04%
▦	مباني عامة بأحكام خاصة رقم 5	1.00	0.01%
🟩	حديقة عامة	123.47	1.15%
▨	رصيف اخضر	4.23	0.04%
🟩	أراضي زراعية	30.85	0.29%
▨	ملعب	35.09	0.33%
▨	مواقف عامة	6.79	0.06%
▨	مقامات يمنع تدميرها	1.02	0.01%
▨	ابار وينابيع يمنع تدميرها	0.24	0.00%
▨	مخيمات	91.50	0.85%
▦	محطة تنقية	3.69	0.03%
▨	ساحة عامة مفتوحة	0.12	0.00%
	المجموع باستثناء الشوارع	8,733	81.11%
▦🟥🟧🟩	الشوارع	2034	18.89%
	المجموع	10,767	100.00%

🟥	**شارع مصدق**
🟥	**شارع مقترح**
🟧	**طريق مشاة مقترح**
🟩	**طريق مشاة مصدق**
▨	**شارع مصدق مقترح الغاؤه ويحول الى الاستعمال الذي يظهر لونه اسفله**
▨	**طريق تسوية مقترح الغاؤه**
▨	**طريق تسوية واقع في الاستعمال الذي يظهر لونه اسفله**
▨	**مسار منطقة أثرية**

رقم الشارع

الارتداد عن جانبي الشارع

عرض الشارع

55 / 5 / 5 / 12

- - - - حد المشروع (في الوضع القائم والمقترح)

——— حد المخطط الهيكلي المصدق

——— حد مبنى

- - - - حدود الصلاحيات

——— حد حوض

——— حد قطعة ارض او شارع تسوية

········ حد افراز ارض مؤقت للاستدلال فقط

——— حد شارع قائم

——— حد شارع مصدق او مقترح او حد استعمال

——— حد شارع مصدق ملغي

——— خط كنتور

——— حد مبنى تاريخي

رقم الحكم الخاص (5)

دليل الموقع

البحر الأبيض المتوسط
محافظة رام الله
محافظة القدس
محافظة بيت لحم
محافظة الخليل
البحر الميت
الأردن
مصر
لبنان
سوريا

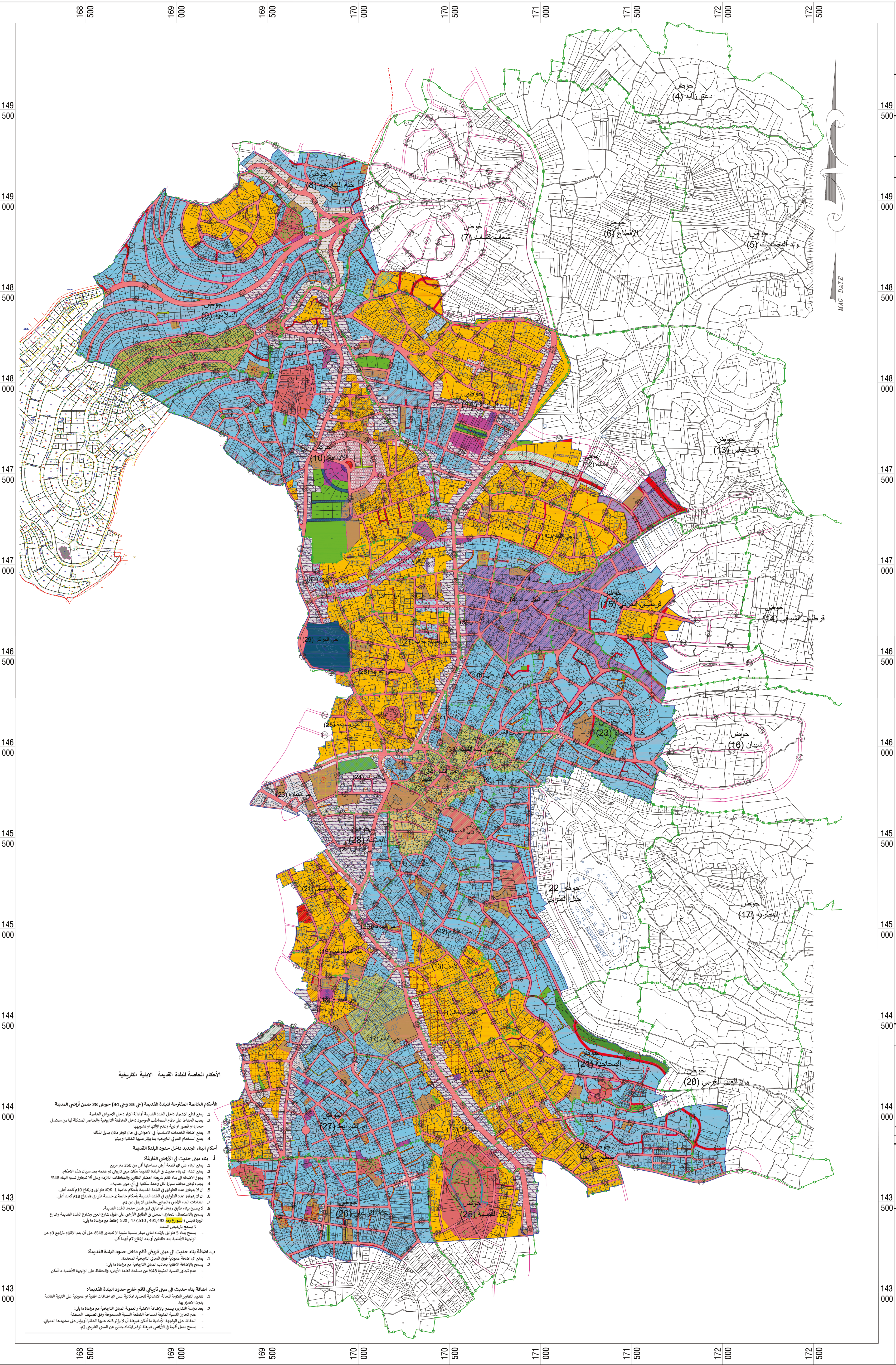
نظام الاحداثيات	Palestine 1923 Grid
تاريخ التصوير الجوي	
مصدر قطع الاراضي	أحواض التسوية ومعاملات م.م
الدقة المكانية في ترسيم مخرجات التصوير الجوي	X= 10cm, Y=12cm, Z=30cm
الدقة المكانية في ترسيم قطع الاراضي	X=13cm, Y=17cm, Z=30cm
الشبكة المستخدمة في تصحيح قراءات الى جي بي اس	

	الاسم	التوقيع والتاريخ
جهة التصميم	بلدية البيرة	
مهندس جهة التصميم	عادل ياسين - سماح أكرم	
مدير التنظيم والتخطيط في المديرية	أمجد شحادة	
مدير دائرة التخطيط	شروق جابر	
مدير دائرة التنظيم والترخيص	ربا ابو ميزر	
مدير عام الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	سونيا الزبيدي	

اسم ملف الاوتوكاد 3140_15.dwg_اعادة ايداع للاعتراض_مخطط هيكلي_بلدية البيرة_البيرة

تاريخ الطباعة Wednesday, October 8, 2025 11:13:58 AM

مقياس الرسم 1:127000



الأحكام الخاصة للبلدة القديمة الابنية التاريخية

الأحكام الخاصة المقترحة للبلدة القديمة (حي 33 وحي 34) حوض 28 ضمن أراضي المدينة

1. يمنع قطع الاشجار داخل البلدة القديمة أو ازالة الابار داخل الاحواش الخاصة
2. يجب الحفاظ على نظام المصاطب الموجود داخل المنطقة التاريخية والعناصر المشكلة لها من سلاسل حجارة او قصور او تربة وعدم ازالتها او تشويهها
3. يمنع اضافة الخدمات الاساسية في الاحواش في حال توفر مكان بديل لذلك
4. يمنع استخدام المباني التاريخية بما يؤثر عليها انشائيا او بيئيا

أحكام البناء الجديد داخل حدود البلدة القديمة

أ. بناء مبنى حديث في الأراضي الفارغة:

1. يمنع البناء على اي قطعة أرض مساحتها أقل من 250 متر مربع
2. يمنع انشاء اي بناء حديث في البلدة القديمة مكان مبنى تاريخي تم هدمه بعد سريان هذه الاحكام.
3. يجوز الاضافة الى بناء قائم شريطة احضار التقارير والموافقات اللازمة وعلى ألا تتجاوز نسبة البناء 48%
4. يجب توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية في أي مبنى حديث.
5. ان لا يتجاوز عدد الطوابق في البلدة القديمة بأحكام خاصة 1 ثلاثة طوابق وارتفاع 10م كحد أعلى.
6. ان لا يتجاوز عدد الطوابق في البلدة القديمة بأحكام خاصة 2 خمسة طوابق وارتفاع 18م كحد أعلى.
7. ارتدادات البناء الأمامي والجانبي والخلفي لا يقل عن 3م.
8. لا يسمح ببناء طابق رووف أو طابق قبو ضمن حدود البلدة القديمة.
9. يسمح بالاستعمال التجاري المحلي في الطابق الأرضي على طول شارع العين وشارع البلدة القديمة وشارع البيرة نابلس (الشوارع رقم 491,492 , 477,510 , 528)فقط مع مراعاة ما يلي:
   - لا يسمح بترخيص السدد.
   - يسمح ببناء 5 طوابق بارتداد امامي صفر بنسبة مئوية لا تتجاوز 48%، على أن يتم الالتزام بتراجع 3م عن الواجهة الأمامية بعد طابقين أو بعد ارتفاع 7م أيهما أقل.

ب. اضافة بناء حديث الى مبنى تاريخي قائم داخل حدود البلدة القديمة:

1. يمنع اي اضافة عمودية فوق المباني التاريخية المحددة.
2. يسمح بالإضافة الافقية بجانب المباني التاريخية مع مراعاة ما يلي:
   - عدم تجاوز النسبة المئوية 48% من مساحة قطعة الأرض، والحفاظ على الواجهة الأمامية ما أمكن
   -

ت. اضافة بناء حديث الى مبنى تاريخي قائم خارج حدود البلدة القديمة:

1. تقديم التقارير اللازمة للحالة الانشائية لتحديد امكانية عمل اي اضافات افقية او عمودية على الابنية القائمة بدون الاضرار بها.
2. بعد دراسة التقارير، يسمح بالإضافة الافقية والعموية المباني التاريخية مع مراعاة ما يلي:
   - عدم تجاوز النسبة المئوية لمساحة القطعة النسبة المسموحة وفق تصنيف المنطقة
   - الحفاظ على الواجهة الأمامية ما أمكن شريطة أن لا يؤثر ذلك عليها انشائيا أو يؤثر على مشهدها العمراني.
   - يسمح بعمل أقبية في الأراضي شريطة توفير ارتداد جانبي عن المبنى التاريخي 2م.

مركز تجاري رئيسي باحكام خاصة

(قطعة رقم 836)

- النسبة المئوية للبناء: 41%
- النسبة الطابقية : 444%
- عدد الطوابق : ارضي + ميزانين+14 طابق
- ارتفاع البناء : 36.85 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي 11 م ادنى , 11 م اعلى - ارتداد من الطريق الدائري :9.5 م ادنى , 16 م اعلى – ارتداد خلفي 7 م ادنى, 7 م اعلى – ارتداد جانبي غربي 9 م – ارتداد جانبي شرقي 15 م .

- ارتداد البرج:

ارتداد جانبي غربي 11.30 م – الارتداد الامامي من الطريق الدائري 7م ادنى , 12 م اعلى.

(قطعة رقم 837)

- النسبة المئوية للبناء: 48%
- النسبة الطابقية : 551%
- عدد الطوابق : ارضي + 17طابق
- ارتفاع البناء : 71.55 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 9.14 م ادنى , 11 م اعلى – ارتداد امامي من شارع الخدمات 15.23 ادنى , 27.56 م اعلى – ارتداد جانبي شمالي 0.00 م ادنى , 16 م اعلى – الارتداد الجانبي الشرقي وارتداد البرج حسب مشروع الارسال سنتر .

(قطعة رقم 838)

- النسبة المئوية للبناء : 32%
- النسبة الطابقية : 525%
- ارتفاع البناء : 75.00 م
- ارتداد قاعدة البناء :
- ارتداد امامي من شارع الخدمات 27.60 م ادنى , 27.72 م اعلى – ارتداد خلفي من ممر المشاة 13 م ادنى , 17.5 م اعلى – ارتداد جانبي شمالي 3 م ادنى , 7.5 م اعلى – ارتداد جانبي جنوبي 9 م ادنى , 25 م اعلى
- ارتداد البرج :
- ارتداد امامي من شارع الخدمات 27.6 م ادنى 27.72 اعلى – ارتداد خلفي من ممر المشاة 17.5 م – ارتداد جنبي شمالي 7.5 م – ارتداد جانبي جنوبي 9 م.

(قطعة رقم 839)

- النسبة المئوية للبناء: 50%
- النسبة الطابقية :560%
- عدد الطوابق : ارضي + 18 طابق
- ارتفاع البناء : 80.50 م
- ارتداد قاعدة البناء :
- ارتداد امامي من الطريق الدائري 11م – ارتداد جانبي شمالي 0.00م ادنى , 7.5 م اعلى – ارتداد خلفي من ممر المشاة 3 م ادنى , 9 م اعلى
- ارتداد البرج :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 11 م – ارتداد جانبي شمالي 3 م ادنى , 7.5 م اعلى – ارتداد خلفي من ممر المشاة 11.5 م

(قطعة رقم 840)

- النسبة المئوية للبناء : 56%
- النسبة الطابقية : 447%
- عدد الطوابق : ارضي سفلي + ارضي + ميزانين + 7طوابق
- ارتفاع البناء : 41.10 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 11 م – ارتداد خلفي من ممر المشاة 3 م ادنى , 11.5 م اعلى – ارتداد جانبي شمالي 0.00 م ادنى , 9 م اعلى – ارتداد جانبي جنوبي 3 م ادنى , 17.5 م اعلى .

- ارتداد البرج

ارتداد امامي من الطريق الدائري 11 م – ارتداد خلفي من ممر المشاة 11.5 م – ارتداد جانبي شمالي 0.00 م – ارتداد جانبي جنوبي 3 م ادنى , 17.5 م اعلى .

(قطعة رقم 841)

- النسبة المئوية للبناء : 43%
- النسبة الطابقية : 326%
- عدد الطوابق : ارضي سفلي + ارضي + ميزانين + 7 طوابق
- ارتفاع البناء : 43.20 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 11 م - ارتداد خلفي من ممر المشاة 3 م – ارتداد جانبي جنوبي 8 م ادنى , 8.5 م اعلى .

- ارتداد البرج :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 11 م - ارتداد خلفي من ممر المشاة 11.5 م – ارتداد جانبي جنوبي 8 م .

(قطعة رقم 843)

- النسبة المئوية للبناء : 57%
- النسبة الطابقية : 685%
- عدد الطوابق : ارضي سفلي + ارضي + ميزانين + 18 طابق
- ارتفاع البناء : 86.00 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي م الطريق الدائري 6.30 م ادنى , 30.25 م اعلى – ارتداد خلفي من الحديقة المركزية 4.65 م ادنى , 22.85 م اعلى – ارتداد جانبي شرقي 3 م ادنى , 12 م اعلى – ارتداد جانبي غربي 6 م .

- ارتداد البرج

ارتداد امامي من الطريق الدائري 6.70 م ادنى , 8.70 م اعلى – ارتداد خلفي من الحديقة المركزية 31.60 م ادلنى , 35.40 م اعلى – ارتداد جانبي شرقي 12 م – ارتداد جانبي غربي 6 م .

(قطعة رقم 844)

- النسبة المئوية للبناء : 44%
- النسبة الطابقية : 403%
- عدد الطوابق : ارضي + ميزانين + 8 طوابق
- ارتفاع البناء 42.85 م
- ارتاد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من ناحية الدوار 9.42 م – ارتداد امامي من ناحية شارع الخدمات 6.93 م ادنى , 9 م اعلى – ارتداد خلفي شمالي 6.30 م ادنى , 9.10 م اعلى – ارتداد جانبي شرقي 6 م ادنى , 9 م اعلى.

- ارتداد البرج :

ارتداد جانبي شرقي 6.12 م – ارتداد خلفي 5.50 م .

(قطعة رقم 845)

- النسبة المئوية للبناء: 43%
- النسبة الطابقية : 582%
- عدد الطوابق : ارضي + ميزانين + 13 طابق
- ارتفاع البناء : 60.20 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 9 م ادنى , 10.50 م اعلى – ارتداد خلفي 8 م ادنى , 6 م اعلى – ارتداد جانبي شمالي 3 م ادنى , 3 م اعلى .

- ارتداد البرج :

الارتداد الامامي من الطريق الدائري 9 م ادنى , 10.50 م اعلى – ارتداد خلفي 8 م ادنى , 13 م اعلى – ارتداد جانبي شمالي 3 م ادنى , 6 م اعلى – ارتداد جانبي جنوبي 0.00 م ادنى , 3 م اعلى.

(قطعة رقم 847)

- النسبة المئوية للبناء : 55%
- النسبة الطابقية : 737%
- عدد الطوابق : ارضي + ميزانين + 13 طابق
- ارتفاع البناء : 59.40 م
- ارتداد قاعدة البناء :

ارتداد امامي من الطريق الدائري 9 م ادنى , 12.40 م اعلى – ارتداد خلفي 8 م – ارتداد جانبي شمالي 0.00 م ادنى , 3 م اعلى – ارتداد جانبي جنوبي 0.00 م ادنى , 3 م اعلى .

- ارتداد البرج :

الارتداد الامامي من الطريق الدائري 9 م ادنى , 12.40 م اعلى – ارتداد خلفي 8 م – ارتداد جانبي شمالي 0.00 م ادنى , 3 م اعلى – ارتداد جانبي جنوبي 0.00 م ادنى , 3 م اعلى .

(قطعة رقم 848)

- النسبة المئوية للبناء : 42%
- النسبة الطابقية : 630%
- عدد الطوابق : ارضي + ميزانين + 13 طابق
- الارتدادات :

الارتداد الامامي من الطريق الدائري 9 م – ارتداد جانبي شمالي 8 م – ارتداد جانبي من الشارع الجانبي 9 م – الارتداد الخلفي 8 م .

(قطعة رقم 958)

- النسبة المئوية للبناء : 51%
- النسبة الطابقية :
- عدد الطوابق : {ارضي سفلي 1+2} + ارضي + ميزانين + 18 طابق
- ارتداد قاعدة البناء :

الامامي من الطريق الدائري 11 م – الخلفي الجنوبي 5 م – الجانبي الشرقي 3 م – الجانبي الغربي 6 م.

- ارتداد البرج :

الارتداد الامامي من الطريق الدائري 16 م ادنى , 26 م اعلى – الخلفي الجنوبي 5 م – الجانبي الشرقي 3 م – الجانبي الغربي 9 م فوق الطابق الرابع .

(قطعة رقم 959)

- النسبة المئوية للبناء : 51%
- عدد الطوابق : ارضي سفلي + ارضي + 4 طوابق + روف بنسبة 25% من مساحة الطابق
- الارتدادات

الغربي 5 م ادنى , 6 م اعلى – الشمالي 3 م – الجنوبي 5 م – الشرقي 3 م .

(قطعة رقم 721)

- النسبة المئوية للبناء 55% للطوابق الارضي والميزانين والاول والثاني , 42% لباقي الطوابق
- عدد الطوابق : 12 طابق {ارضي + ميزانين + 11 طابق}
- ارتفاع البناء : 52 م
- الارتدادات :

ارتداد امامي 10 م – ارتداد خلفي 7 م ارتداد جانبي 7 م .

(قطعة رقم 846)

- النسبة المئوية للبناء : 50%
- النسبة الطابقية : 500%
- ارتفاع البناء : 50 متر
- عدد الطوابق : أرضي + ميزانين + 9 + طابق خدمات
- ارتداد قاعدة البناء والبرج:

الأمامي من الطريق الدائري 9م حد أدنى و 12.7م حد أعلى
الجانبي الشمالي 0م حد أدنى و3م حد أعلى
الجانبي الجنوبي 0م حد ادنى و3م حد أعلى
الخلفي 8م حد أدنى و 18م حد أعلى

(قطعة رقم 679 + 678 + 677+ 676)

- النسبة المئوية للبناء : 42%
- النسبة الطابقية : 252%
- ارتفاع البناء : 23 متر
- عدد الطوابق : 6 + تراجعين + رووف
- الارتدادات:

أمامي: 5م جانبي: 4م خلفي: 5م

الأحكام الخاصة

التصنيف	الارتدادات (م)			النسبة المئوية للبناء	النسبة الطابقية	الحد الأعلى لعدد الطوابق	الحد الأعلى لارتفاع البناء (م)	الحد الأدنى لواجهة القطعة (متر)	الحد الأدنى لمساحة القطعة (م2)	ملاحظات
	أمامي	خلفي	جانبي							
سكن أ بأحكام خاصة	5	5	4	42%	210%	5+رووف	22	18	750	يسمح بالتجاري المحلي حسب الشروط الموضحة على المخطط . المتكرر مكاتب أو سكن
سكن أ بأحكام خاصة 2	5	5	4	30-36%	180%	6	21	25	1,000	
سكن أ بأحكام خاصة 3	6	4	4	42%	210%	5+رووف	22	18	750	يسمح بالتجاري المحلي حسب الشروط الموضحة على المخطط . المتكرر مكاتب أو سكن
سكن أ باحكام خاصة رقم 4	6	5	4	42%	252%	6	23			المتكرر مكاتب أو سكن
مكاتب بأحكام خاصة (مكاتب فقط ضمن سكن أ)	5	5	4	30%	180%	6+رووف	21	25	750	
مكاتب بأحكام خاصة 2 (مكاتب فقط ضمن سكن أ)	5	5	4	36%	180%	5	18	25	1,000	لا يسمح بعمل محلات تجارية أو البروز التجاري.1
مكاتب بأحكام خاصة رقم 3	6	5	5	36%	216%	6	22	25		مكاتب فقط بدون تجاري
مكات باحكام خاصة رقم 4	5	4	4	38%	190%	5 بدون روف	18	25		بدون تجاري - وتوفر مواقف السيارات لكل 70 متر مربع
سكن ب بأحكام خاصة	5	4	3	42%	252%	6	23	18	750	يسمح بالتجاري المحلي حسب الشروط الموضحة على المخطط + بدون رووف . المتكرر مكاتب أو سكن
سكن ب بأحكام خاصة 2	بحسب الوضع القائم					3+رووف	12	**	**	لا يسمح بأي توسعات أفقية على القائم
سكن فلل بأحكام خاصة	5	5	4	36%	108%	3	12	500	15	بدون رووف
تجاري طولي بأحكام خاصة	5	4	4بعد عمق 14	70%	420%	6+رووف	23	400	15	الارتداد الجانبي 3م في حال وقوعها ضمن منطقة سكنية + لا يسمح بعمل تراجعات
تجاري طولي بأحكام خاصة 2	7.5	4	4	45%	270%	6	23			
تجاري طولي باحكام خاصة 3	من الامام والطرق 3	4	4 بعد عمق بناء 14 متر	70%	420%	6+روف	23			
تجاري محلي باحكام خاصة	ضعف الارتدادات المسموحة			36%		لا يتجاوز 3 طوابق تجارية	18			توفر مواقف السيارات لكل 50 متر مربع، والمناسيب لكل شارع على حدا مع توفير تراجع 20م
معارض تجارية بأحكام خاصة	5	5	4	42%	252%	تراجعين+رووف+6	23	1000	25	
معارض تجارية بأحكام خاصة 2	- عن شارع البيرة بيرزيت 7 عن باقي الطرق 5	4	4	42%	252%	تراجعين+رووف+6	23	1000	25	يمنع ترخيص مواقف السيارات في الارتداد الأمامي عن شارع البيرة - بيرزيت + الارتداد الأمامي للقبو 2.5م
معارض تجارية بأحكام خاصة 3	5	5	4	42%	252%	5 فقط	22	1000	25	
معارض تجرية بأحكام خاصة رقم 4	5	5	عن ممر 0 الخدمة و4 جانبي شمالي	42%	252%	6 + تراجعين	23			بدون رووف - يسمح بمرور السيارات من ممر الخدمة واقامة محلات تجارية عليه
معارض تجارية باحكام خاصة رقم 5	عن الشارع الشمالي و5 10 عن الجنوبي	5	4	42%	252%	6+روف				
منطقة صناعات خفيفة وحرفية بأحكام خاصة	6	4	4	50%	150%	3	15	600	20	
مرافق سياحية بأحكام خاصة	10	6	6	42%	84%	2	10	**	**	
مرافق سياحية بأحكام خاصة 2 - الفنادق القائمة	يمنع أية اضافات عمودية أو أفقية إلا لغايات توفير الخدمات - في حال إزالة البناء يعود الاستعمال التنظيمي بحسب المنطقة المحيطة									حسب الوضع القائم
مرافق سياحية بأحكام خاصة 3 - قاعات الأفراح	يمنع أية اضافات عمودية أو أفقية إلا لغايات توفير الخدمات - في حال إزالة البناء يعود الاستعمال التنظيمي بحسب المنطقة المحيطة									حسب الوضع القائم
مباني عامة بأحكام خاصة	5	4	4	42%	252%	6+رووف	22	25	1,000	
مباني عامة بأحكام خاصة 2	يمنع أية اضافات عمودية أو أفقية إلا لغايات توفير الخدمات - في حال إزالة البناء يعود الاستعمال التنظيمي بحسب المنطقة المحيطة									حسب الوضع القائم
مباني عامة باحكام خاصة رقم 3	5	4	3	42%	252%	6	21			
مباني عامة باحكام خاصة رقم 4	5	5	4	36%	216%	6	21			
مباني عامة باحكام خاصة رقم 5	حسب الوضع القائم					7	24			

ينطبق على هذا المشروع جميع الأحكام الواردة بنظام الأبنية والتنظيم، المحدث للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011 وتعديلاته، مع مراعاة الأحكام التالية:

1. يجوز تقديم طلب ترخيص لاستعمال الطابق الأرضي لغايات التجاري المحلي بعد الحصول على موافقة أولية من اللجنة المحلية في التصنيفات التالية: (سكن أ بأحكام خاصة 1 وأحكام خاصة 3 ، وسكن ب وسكن ب بأحكام خاصة) شريطة :
   - أن يكون التجاري في الطابق الأرضي فقط وعلى واجهة الطريق التجاري (الواجهة الامامية للبناء)
   - توفير الارتداد الامامي 6م للطابق الارضي
   - عدم احتساب مواقف سيارات في الارتداد الامامي ضمن الترخيص
   - يمنع التجاري المحلي على المنحنى
   - عرض الشارع العام لا يقل عن 12م وميلان لا يزيد عن 10%
2. يسمح لمرور المركبات في ممرات المشاة للوصول لمواقف السيارات الواقعة ضمن المباني عليها
3. يسمح بعمل سدد تجارية في المناطق المذكورة في البند 1 ضمن التجاري المحلي
4. قطعة رقم 288 حوض 24 نسبة البناء تحسب من المساحة الاصلية مع الالتزام بالارتداد حسب المشروع التعديل التنظيمي المصدق رقم 2015/42/1501.
5. القطعة رقم 934 حوض 10 الاذاعة يمنع استخدام الطريق الخلفي ممر لمواقف السيارات حسب المشروع رقم 2017/20/1501.
6. قطع الاراضي التي تقع في مجرى مياه الامطار والوديان يجب عمل مجرى لعبارة لتصريف المياه فيها ضمن الترخيص بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة
7. في التصنيفات التنظيمية التالية (سكن أ بأحكام خاصة 1 و3، مكاتب بأحكام خاصة 2، سكن ب بأحكام خاصة، ومناطق المعارض التجارية بأحكام خاصة 1 و2 و3 والتجاري الطولي والتجاري الطولي بأحكام خاصة) يجب توحيد المبنى في الاستعمال إما مكاتب أو سكن.
8. يتم احتساب مواقف السيارات حسب الاستعمال الفعلي للمبنى.
9. يسمح بترخيص الشقق الفندقية ضمن المناطق المصنفة معارض تجارية بأحكام خاصة 1 و2 و3 والتجاري الطولي والتجاري الطولي بأحكام خاصة.
10. منح تسهيلات في قطع الاراضي التي يصبح عمقها اقل من (18م) بسب توسعة الشوارع والسير باجراءاتها حسب الاصول.

مراحل تصديق المخطط

المحلية

التاريخ : ____________

تدقيق مديرية الحكم المحلي

التاريخ : ____________

موافقة وزارة النقل والمواصلات

التاريخ : ____________

موافقة وزارة السياحة والاثار

التاريخ : ____________

موافقة وزارة الزراعة

التاريخ : ____________

تنسيب الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني لإيداع المشروع للاعتراضات

دائرة المساحة - تدقيق الدقة المكانية للمخطط الهيكلي

دائرة التخطيط - تخطيط شبكة الشوارع وتصنيف استخدامات الأراضي

دائرة التنظيم - تدقيق الأحكام الخاصة

دائرة جيومولج - تدقيق مواصفات الترسيم الهندسي

مدير عام الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني:

م. سونيا الزبيدي

التوقيع : ____________ التاريخ : ____________

قرار اللجنة الاقليمية للتنظيم والبناء

تنسيب مدير عام الادارة العامة التنظيم والتخطيط العمراني لوضع المشروع موضوع التنفيذ

مدير عام الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني

م. سونيا الزبيدي

التاريخ : ____________

قرار مجلس التنظيم الاعلى

امين سر مجلس التنظيم الاعلى
م . ربا صبح

رئيس مجلس التنظيم الاعلى
د.م . سامي حجاو