



תوضیح حول مشروع المجمع 4 (تل السبع) – رقم المشروع 652-0693556

تُعتبر تل السبع البلدة الثابتة الأولى التي أُقيمت في النقب. عام 2011، تمت المصادقة على خريطة هيكلية جديدة لتل السبع، الغاية منها من بين مجمل الأشياء هي "إحداث تغيير في مظهر البناء القروي لتل السبع في وضعها الحالي، وفقاً للتنبؤات المتعلقة بالفئة السكانية واحتياجاتها؛ كل ذلك بهدف تنظيم وبلورة الأمور نحو البناء الحضري".



يقع المجمع 4 ضمن نطاق الخريطة الهيكلية في منطقة خصّصت لمعظمها للسكن. يشكّل المجمع جزءاً رئيسياً من خريطة البلدة، ويقع وسطها؛ من هنا أهمية الخريطة لإكمال المخطط الشامل للمدينة وتجنّب ترك منطقة مفتوحة وغير مخطّط لها في قلب البلدة. يناسب المشروع/الخريطة المفصّل الخريطة الهيكلية ويكملها، مع توفير التفاصيل والملاءمات المتطلّبة. جاء المجمع ليوفّر حلاً سكنياً للتكاثر الطبيعي لسكان تل السبع.

يتأخّم المجمع 4 في قسمه الشماليّ المجمع 2، ويتأخّم في قسمه الجنوبيّ المجمع 3. مؤخّراً، تمتّ المصادقة لأجل هذين المجمعين على خرائط تتلاءم مع مبادئ التخطيط في المجمع 4 أيضاً. جزء من مساحة المجمع تابع لقضايا ملكية.

يشمل المشروع أيضاً، مزلّعين إضافيين من الجهتين الشرقية والشمالية للمجمع 4، يشملان توسيعاً لطريق، إضافة وحدات سكنية بجوار المنطقة الصناعية، وتنظيم التطبيقات والاستخدامات في الساحات/الميادين المجاورة للمنطقة الصناعية، منعاً لفرض المحدوديات عليها.



تساوي مساحة المشروع بالتقريب 1371 دونم، من ضمنها حوالي 871 دونم عبارة عن منطقة تشمل تطورات مع تعليمات لمخطّط مفصّل وحوالي 500 دونم لمنطقة مع تعليمات هيكلية، باستثناء الطرق والبنى التحتية. تمّ التخطيط - لأجل المساحة المرفّقة بتعليمات هيكلية - لخارطة مفصّلة للمستقبل.

تسع خارطة المشروع 1938 وحدة سكنية في القسم الذي أعطيت لأجله تعليمات لخارطة مفصّلة في المجمع 4 وكذلك 100 وحدة سكنية في المساحة المتاخمة للمنطقة الصناعية. متوسط الكثافة الصافية في القسم المشتمل على تعليمات خارطة مفصّلة، يعادل 8 وحدات سكنية للدونم.

تُعرّض وتقدّم الوحدات السكنية في المجمع 4، من خلال بعض النماذج السكنية: مساحات ملاصقة للأرض لكل 4 وحدات سكنية، عمارات مشتركة: السكن ب (5 - 6 طوابق) والسكن ج (6 - 7 طوابق). تم التخطيط للأراضي السكنية بحيث تكون الأراضي ذات الكثافة المنخفضة واقعة في مركز المساحة، بينما الأراضي ذات البناء الأكثر كثافة تقع على محيط المساحة على امتداد الشوارع الرئيسية. خُصّص لأجل المساحة السكنية المجاورة للمنطقة الصناعية، أرضٍ للسكن (ب) و (ج)، بارتفاع 6 - 7 طوابق.



تضمّ المجمعات السكنية شوارع مسدودة، الأمر الذي يضيّف وحدة انتماء للعائلة الموسّعة. هذه المباني موجودة بأحجام مختلفة.

تمّ التخطيط لمنظومة المساحات المفتوحة في المجمع، لتتلاءم مع المادة الإرشادية الجديدة. خُطّط لهذه المساحات لتتأخّم خلايا-المساحة المخصّصة للمباني وللمؤسسات العمومية، لكي يصبح بالإمكان استخدامها بتناسق.

تقرّرت الأجنّات للمؤسسات العمومية في المجمع، بناءً على مادة إرشادية لتخصيصات الأراضي الجديدة وتخصيص مساحات عمومية وفق متطلبات المجمع وما يزيد، بهدف إكمال المساحات العمومية على نطاق المدن لأجل المدارس.

