



דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית

شرح عام - الخارطة التفصيلية حي الونسه



حي الونسه مُعدّ فرضيا لإحتواء 17,700 نسمة، أي 4900 وحده سكنيه جديده مع معدل 3.5 نسمة للعائلة الواحده، وحجم الكتاب السنوي (גודל שנתון) للأجيال حتى جيل 14 عام يصل الى % 1.75 . التطوير المقترح مُعدّ على أراضي خاصه.

حساب عدد الوحدات السكنيه فرضيا عُدّ بحسب 5 وحدات سكنيه للدونم الواحد والإحتياجات العامه (مباني عامه ومساحات مفتوحه وبساتين) حُسبت لمعدل 3.5 وحدات سكنيه للدونم الواحد بالقيمه الفعليه مع نسبة تنفيذ حقيقيه أو فعليه تُقارب ال % 60 - 70.

بالمرحله الأولى ولغاية 15 - 10 سنه القادمه (الفترة المطلوبه لنقل خط الكهرباء) سوف تلبى حاجات الحي العامه من الأراضي التي خارج حيز (بروزدور) خط الكهرباء لحين نقل خط الكهرباء، أي وبعد أن تتحرر الأراضي التي في حيز خط الكهرباء وسوف يمكن أن تُستعمل هذا الأراضي المحرره للحاجات السكنيه والعامه. ولضوء التعقيدات بالتخطيط على أرض خاصه مع ملاكين كثر غير مسجلين، يصعب تقسيم الأراضي لقسائم.



قسائم البناء الكامله عُرقت كقسائم أساس أو (قسائم أم) كشرط لترخيص بناء قائم وبناء مُقترح ورخص عمار والتعليمات لتحضير خرائط البناء التفصيليه تؤمّن بطيها إمكانية التطوير لأصحاب الأراضي بحوض القسائم وبالحوض المجاور كما وتحدد طرق وصول داخلية وفرز مساحات ومساحات الحاجات العامه (كمباني عامه، مساحات مفتوحه وبساتين..... إلخ). هذا الخارطة التفصيليه تمكّن تنفيذ عملية جمع وفرز مُجدد للأراضي بما يسمى איחוד וחלוקה لكنها لا تُجبر تنفيذ ذلك.



مراحل تنفيذ الخارطة التفصيلية:

أ) مراحل تنفيذ متعلقه بخط الكهرباء القائم وحيزه:
المرحله الأولى ولغاية 15 - 10 سنه من الآن (الفترة المطلوبه لنقل خط الكهرباء)

ب) مراحل تنفيذ المتعلقه بقدرة شبكة الشوارع القائمه والحي المخطط والشارع الرئيسي 672 على تحمّل كم الحركة وعدد السيارات الذي يُفرزه الحي المخطط



1- بالمرحله الأولى بالاعشر السنوات الأوائل تُحدد قدرة الحي لتحمّل 975 وحده من ضمنها 270 وحده سكنيه قائمه حاليا



2- حسب تقديرنا، فإن زيادة السيارات النابعة من الوحدات السكنية المخططة بالحي مضافه للتزايد الطبيعي لعدد السيارات بالبلد مجتمعة معا سوف تستوفي قدرة تحمل شبكة الشوارع المذكوره أعلاه فقط بعد 12 - 10 سنة من الآن.

3- وحتى ذلك الحين (أي بعد 12 - 10 سنة من الآن) مطلوب تحسين هندسي بسيط لمفترقي طرق مركزيين بالبلد لكي نحافظ على مستوى خدمات جيد، ولحينها وحسب دراسات تعداد السيارات الماره والتي ستُنَفَّذُ بحينها سوف يتقرر متى يتم وضع اشاره ضوئيه (رمزور) بالتقاطع المركزي بالبلد.



4- الى حين إنتهاء المرحله الأولى وإنتهاء إستوفاء عدد الوحدات المترتبه عليها، يتوجب إعادة فحص مستوى الخدمات وبموجب ذلك يتقرر متى يتوجب الربط الثاني مع شارع 672.

