

28/04/2021

לאשר את התכנית

11/11/2021

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

מلاحظات توضيحية لمخطط تامال 1061

يقع المخطط جنوبي بلدة عر عرة حيث يحده من الغرب شارع 6513، من الجنوب بلدة "كلسين" ومن الشمال مركز بلدة عر عرة.

مساحة المخطط المقترح هي 2066 دونم. يقع معظمها ضمن منطقة نفوذ المجلس المحلي عارة-عر عرة وضمن الخريطة الهيكلية الشاملة للمجلس المحلي رقم 0207621-354 الموجودة حالياً في طور الإعداد. تشمل منطقة التخطيط: كامل مجمعات التخطيط رقم 12 و 13 من الخريطة الهيكلية، أقسام من مجمع رقم 11، وجزءاً صغيراً من مجمع رقم 1. كذلك يضم المخطط مساحات تابعة لمنطقة نفوذ المجلس الإقليمي "منشه"، أخرى تابعة لمجلس كفر قرع المحلي، وكذلك مساحات بدون نفوذ.

يشمل المخطط عدّة مناطق:

- منطقة سكنية تقع جنوبي المناطق المبنية في البلدة. جزء من مساحة المنطقة فيه مبانٍ قائمة وجزء آخر ما زال غير مبني. في القسم الغربي من هذه المنطقة هناك مساحة معدة لإقامة متنزه للحي وأخرى لمدرسة ثانوية تكنولوجية. (مجمع تخطيط رقم 2).
- منطقة سكنية مقترحة في الجزء الجنوبي الشرقي من البلدة، تقع معظم مساحتها بملكية الدولة. في مركز هذه المنطقة من المقترح إقامة متنزه للحي بدلاً من مكب النفايات القائم وإلى جانبه مدرسة ثانوية إضافية. (مجمع تخطيط رقم 3).
- منطقة صناعية قائمة تم توسيع مساحتها ضمن الخريطة الهيكلية الشاملة. تلبّي هذه المنطقة الصناعية احتياجات التشغيل الأساسية في البلدة، وكذلك توفر إمكانات نقل المصالح التي لا تتلاءم مع المناطق السكنية إليها. يقترح هذا المخطط توسيعاً إضافياً للمنطقة الصناعية باتجاه الجنوب. (مجمع تخطيط رقم 1، الجزء الجنوبي).
- توسيع المنطقة الصناعية على امتداد شارع 6513 حتى مركز المواصلات المقترح إلى جانب شارع 65 في المنطقة المحددة كمنطقة مفتوحة حسب الخريطة الهيكلية. (مجمع تخطيط رقم 1، الجزء الشمالي)
- يشمل المخطط مفترق كفر قرع في شارع 65 وهذا بهدف تخطيط توسيع مستقبلي للمفترق ومنطقة تشجير (غابة) جنوب غرب شارع 6513. تصنف منطقة التشجير حسب المخطط على أنها "منطقة مفتوحة خاصة" وفقاً لتعليمات المخطط القطري 35 (تاما 35).
- على امتداد الجزء الجنوبي من المخطط مقترح "شارع 100" كشارع تجميع يشمل أرصفة واسعة. يشكل هذا الشارع صلة وصلٍ بنبوية وحضرية بين أقسام المخطط. تتغير صورة وخصائص الشارع في المقاطع المختلفة.

يشكل المخطط توسيعاً لمنطقة النفوذ ولحدود الخريطة الهيكلية في عدّة مناطق:

- يقترح المخطط توسيعاً لمنطقة النفوذ في القسم الجنوب-غربي من المخطط. المساحة المقترحة هي أراضي بملكية الدولة وستشكل توسيعاً للمنطقة الصناعية للبلدة. هذا التوسيع مطلوب لتلبية احتياجات النمو السكاني من حيث المناطق الصناعية، وكذلك من أجل توفير منطقة صناعية خارج حدود "تقييدات حفريات استخراج المياه" الموجودة. هذا سيشجع أيضاً أنواعاً إضافية من الجرف والأعمال الصناعية، وكذلك سيشجع إمكانات نقل المصالح التي لا تتلاءم مع المناطق السكنية إلى هذه المنطقة الصناعية.
- في الجنوب يقترح المخطط توسيعاً من أجل تكتيف استخدامات فعالة على جانبي شارع 100، ومن أجل ملاءمة الأرض والطوبوغرافية لحدود الشارع.
- في الشرق يقترح المخطط توسيعاً بهدف تطوير مناطق سكنية على أرض بملكية الدولة، من خلال ربط الحي الجديد بالحي الشرقي المعد للتطوير.



- هناك «منطقة مفتوحة خاصة» ومنطقة مفترق كفرقرع خارج حدود منطقة النفوذ.

يشمل المخطط عدّة مناطق متاح البناء فيها بحسب الخريطة الهيكلية، من بينها المخططات المفصلة ع.ن/124، ع.ن/211 ومخططات مفصلة عينية أخرى.

يشمل المخطط حوالي 330 مبنى قائماً، من ضمنهم 106 مبانٍ موجودة في مناطق متاح البناء فيها حسب خرائط مصادق عليها. أما باقي المباني فتقع خارج الخرائط المصادق عليها، ويقدر عدد الوحدات السكنية فيها بحوالي 650 وحدة سكنية. أحد الأهداف المركزية للمخطط هي توفير حلول لتنظيم البناء القائم. يضيف المخطط حوالي 3,750 وحدة سكنية على الوحدات المصادق عليها، ليصل عدد الوحدات السكنية في المخطط بالمحصلة إلى 4,422 وحدة سكنية.



يشمل المخطط حوالي 1,330 وحدة سكنية على أراضٍ بملكية الدولة، اما الباقي ففي أراضٍ بملكية خاصة. يتيح المخطط بناء حوالي 420 وحدة سكنية مصغرة (أنظر تعليمات بند 1.9) ضمن حدوده (بالإضافة إلى الوحدات السكنية).

معدل الكثافة في مناطق التطوير الجديدة في المخطط هي 6.5 وحدات سكنية لكلّ دونم (صافٍ). الكثافة في أراضٍ بملكية الدولة هي 8 وحدات سكنية لكلّ دونم (صافٍ)، وفي الأراضي الخاصة 6 وحدات سكنية لكل دونم (صافٍ). المخطط يشمل حقوق بناء على مساحة حوالي 240 ألف مترًا مربعًا مخصصة للتشغيل والتجارة، ومساحة حوالي 56 ألف مترًا مربعًا مخصصة للصناعة، وحوالي 29 ألف مترًا مربعًا مخصصة للتجارة ضمن مناطق السكن والتجارة. في المحصلة 325 ألف مترًا مربعًا.

