amal bader

1182367

تريد احدى بلديات الضفة الغربية توسعة مخططها الهيكلي من خلال اضافة مساحة مقدارها 200 دونم  **مخصصة للاستخدام السكني**. تسعى البلدية الى ان  يساهم تخطيط هذه المنطقة في جعل **كلفة السكن  في  المنطقة مناسبا لذوي الدخل المتوسط**، مع **المحافظة على جودة البيئة**  من حيث التهوية، الجيدة و الانارة الطبيعية، ووفرة الغطاء النباتي, وتوفر الفراغات المفتوحة الخاصة والعامة. كيف يمكن لهذه البلدية الاستفادة من **احكام قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 للعام 1966**  **والمخططات المختلفة** الموضحة في هذا القانون (مثل المخطط الهيكلي/مخطط استخدام الأراضي، المخططات التفصيلية، و مخططات تقسيم الاراضي) وكذلك **فئات الاستخدام واحكام البناء** لمعمول بها داخل حدود الهيئات المحلية(**نظام الابنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم 6 لسنة 2011**  ) في المساهمة في تحقيق غايتها؟

يتطلب توسيع المخطط الهيكلي بعد اجراء عملية تحليل لمنطقة التخطيط على مساحة التوسع المطلوبة او المتوقعة للمستقبل وهي 200 دونم في هذه الحالة ،بعد الحصول على موافقة المجلس الاعلى والنظر في الاعتراضات . هذه المساحة تشمل نوع الاستخدام والذي حدد في هذه الحالة انه سكني ، فبالتالي سيتم تصنيفها بالمخطط الهيكلي على أنها منطقة سكنية بتصنيف (ب أو أ ) اي بكثافتين متوسطة ومنخفضة لتوفير المساحات حول الابنية وتقليل الكثافة للحصول على بيئة جيدة وأيضا لكي تتناسب مع الطبقة المجتمعية ويمكن فرض احكام خاصة تحكم الابنية في بعض الاجزاء من هذه المناطق على توفير الغطاء النباتي بعدة طرق كوضع نسبة معينة للمناطق المزروعة او فرض احكام عللى ارتفاعات المباني وعدد الطوابق حسب شكل تضاريس الارض في حالات معينة حتى تتمكن اشعة الشمس من الوصول لجميع المباني في المنطقة ، وكذلك مسار الهواء حتى لا تحجب المباني التهوية عن بعضها ، وأيضا ممكن فرض احكام خاصة تحدد مساحات الحدائق البيتية في المنطقة ، يمكن استملاك نسب لا تتعدى 30% من بعض قطع الاراضي لتحديد مساحات عامة يمكن تصنيفها كمرافق عامة تخدم اامنطقة من حدائق وخدمات ، وأيضا لشق شبكة مواصلات تربط المنطقة بغيرها من اجزاء منطقة التخطيط ، يمكن أيضا وضع تصنيف تجاري محلي او تجاري طولي حسب موقع المنطقة في الواقع ليخدم المنطقة والمناطق المجاورة ، يمكن أن تتمركز حوله منطقة بتصنيف سكن ج عالي الكثافة بمشاحات مدروسة بسبب ارتفاع سعر الاراضي حوله فذلك يقلل من العبء المادي على السكان .