

مخططات أساسية في التخطيط

قراءة وفهم المخططات

المخططات تصمم الحيز من حولنا وتؤثر إلى حد كبير على جودة حياتنا. فالمخططات تحدد ضمن الأمور الأخرى، أين يجوز البناء وأين يمنع، ما هو ارتفاع الأبنية المقامة، وأين سيتم بناء المؤسسات العامة، وما هو عرض الشوارع التي سوف يتم شقها وأية مساحات سوف تبقى خضراء ومفتوحة.

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
במקום מخططون من أجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM



المركز العربي للتخطيط البديل
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
The Arab Center for Alternative Planning

قد يعود كل مخطط بالفائدة على جهة معينة، بينما قد يمس بالجهات الأخرى. فعلى سبيل المثال، المخطط الذي يسمح بشق شارع رئيسي بمحاذاة حي سكني من شأنه أن يفيد الكثير من السائقين، الذين سوف يكون بمقدورهم الالتفاف حول اختناقات السير لدى الدخول إلى المدينة، بينما قد يمس بصورة كبيرة بالحياة اليومية لسكان الحي. من هنا، فإن القانون يتيح لكل شخص معارضة مخطط جديد قد يؤثر عليه. إلا أن المخططات تشمل مصطلحات مهنية معانيها غير مفهومة لدى غالبيتنا، الأمر الذي يصعب على فهم تلك المخططات، وعلى تقديم الاعتراضات عليها إذا ما استدعت الحاجة إلى ذلك.

ورقة المعلومات هذه مخصصة لتوضيح هذه المصطلحات. نظراً لمحدودية المساحة، سوف نتطرق فقط إلى المصطلحات الهامة والأكثر شيوعاً.

المخططات. يستطيع أي شخص قد تؤثر عليه خارطة تفصيلية محلية أو خارطة هيكلية لوائية أن يعترض عليها خطياً خلال 60 يوماً من تاريخ النشر

رخصة بناء: رخصة لا يجوز البناء من دونها. اللجنة المحلية للتنظيم والبناء هي التي تصدر تراخيص البناء بموجب مخطط يشمل تعليمات تفصيلية، تمت المصادقة عليه وفقاً للقانون.

مؤسسة تخطيط: لجنة تعنى بشؤون التنظيم والبناء، من صلاحيتها بحث المخططات، والمصادقة عليها و/أو إصدار رخص البناء.

لجنة محلية للتنظيم والبناء: مؤسسة تخطيط تعمل في إطار السلطة المحلية، تتشكل عادة من أعضاء المجلس المحلي. من صلاحيتها إصدار رخص البناء، وفي حالات معينة أيضاً المصادقة على خرائط تفصيلية وخرائط هيكلية محلية.

لجنة لوائية للتنظيم والبناء: مؤسسة تخطيط مسؤولة عن لواء كامل، تتشكل من ممثلين عن الحكومة، ممثلين عن سلطات محلية وممثلين عن أجسام عامة. صلاحيتها المصادقة على معظم الخرائط الهيكلية المحلية والخرائط التفصيلية.

المجلس القطري للتنظيم والبناء: مؤسسة التخطيط القطرية، وتتشكل من ممثلين عن الحكومة، ممثلين عن السلطات المحلية ومندوبي الجمهور. من صلاحيتها المصادقة على الخرائط الهيكلية اللوائية وأن يوصي للحكومة أن تصادق على الخرائط الهيكلية القطرية.

الغاية: الغاية الرئيسية (مثلاً، سكن، صناعة، زراعة) التي من أجلها يسمح باستعمال الأرض.

مخطط: وثيقة تحدد المسموح والممنوع تنفيذه في الأرض، وفي أي شروط. يشمل المخطط تعليمات مكتوبة (نظام)، وفي معظم الحالات أيضاً خارطة (ترسيم).

خط أزرق: خط أزرق اللون يظهر في ترسيم المخطط ويبين حدوده.

خارطة هيكلية قطرية ("تامام"): مخطط يعنى بمواضيع ذات أهمية قطرية كالبنى التحتية، الكهرباء والماء، والطرق الرئيسية، والمحميات الطبيعية ومواقع البلدات. الخرائط الهيكلية القطرية تحدد سياسة التخطيط الشاملة في دولة إسرائيل.

خارطة هيكلية لوائية ("تمام"): مخطط ساري المفعول ضمن مسطح أحد الألوية الستة (شمال، حيفا، مركز، تل-أبيب، القدس، جنوب) ويضع تعليمات عامة تتعلق بغايات الأرض (زراعة، سكن، صناعة، إلخ).

خارطة هيكلية محلية: مخطط ساري المفعول ضمن مسطح سلطة محلية أو في قسم منه، يحدد الغايات العامة للأراضي (سكن، توظيف، مساحات للجمهور، إلخ).

خارطة تفصيلية: مخطط يحتوي على تعليمات مفصلة بمستوى وحجم يسمحان إصدار تراخيص بناء. بالإمكان تحضير خارطة هيكلية محلية تشمل تعليمات مفصلة، وفي مثل هذه الحالة، لا توجد حاجة لخارطة تفصيلية منفردة. الخرائط الهيكلية المحلية والخرائط التفصيلية تسمى أيضاً "خارطة بناء مدينة" ("تابع").

إيداع: إجراء يسمح للجمهور أن يعترض على المخططات الجديدة وأن يقترح تغييرها. بموجب القانون، يجب نشر إعلانات حول إيداع

إستعمال: مجمل الأمور المختلفة التي يسمح القيام بها بالأرض. على سبيل المثال، من الممكن أن يحدد المخطط أن في منطقة مخصصة للسكن يسمح بإقامة مساكن للعجزة وحضانات.

طريق: شارع (يشمل أرصفة)، سبيل أو أي طريق آخر، قائم أو معلّم في مخطط.

عرض حق الطريق: عرض الطريق كيفما هو معرّف في المخطط.

روزيتا: دائرة تظهر في ترسيم، تصف حدود الطريق. في الروزيتا يظهر رقم الطريق، عرضه وخطوط البناء من جهتيه.

خط البناء: الفسحة ما بين البناء وحدود القسيمة، كيفما تم تحديده في المخطط. خط البناء الأمامي هو الفسحة ما بين البناء والطريق المحاذية. يتم تحديد خطوط البناء الخلفية والجانبية.

تخفيف: انحراف أو تجاوز عن تعليمات المخطط ساري المفعول. في إطار الطلبات لرخص البناء، يسمح القانون للجنة المحلية للتنظيم والبناء أن تصادق على تخفيفات معيّنة – على سبيل المثال أن يُسمح ببناء طوابق أكثر من المحدد في المخطط. في حالة طلب لرخصة بناء يشمل تخفيف، من واجب اللجنة المحلية أن تبلغ الجيران بذلك وأن تتيح لهم المجال للمعارضة. يحدد القانون والأنظمة مدى الانحراف عن تعليمات المخطط الذي بالإمكان المصادقة عليه ضمن التخفيف.

مصادرة لمصلحة الجمهور: إجراء تتحول من خلاله الأرض الخصوصية لملكية السلطة المحلية. يسمح القانون للسلطة المحلية أن تنفذ مصادرة لأغراض عامة (شوارع، حدائق عمومية والمزيد). السلطة المحلية ملزمة بالدفع لأصحاب الأرض فقط في حالة أن المساحة المصادرة تتعدى الـ40 بالمائة من مجمل مساحة القسيمة. المصطلح "مساحة القسيمة الإجمالية" يشير إلى مساحة المقسم قبل المصادرة. المصطلح "مساحة القسيمة الصافية" يشير إلى مساحته بعد أن تقلص نتيجة المصادرة.

المساحة الرئيسية: مجمل مساحات البناء المخصصة للغاية الرئيسية التي من أجلها أقيم البناء. على سبيل المثال، في قسيمة مخصصة للسكن، المساحة الرئيسية هي المساحة المبنية المستعملة في الواقع للسكنى.

مساحة خدمات: مساحة مبنية لم تخصص لغاية البناء الرئيسية. على سبيل المثال، في القسائم المخصصة للسكن، فإن مساحات الملاهي، مواقف السيارات، وغرف الدرج المشتركة لبضعة شقق هي مساحات خدمات.

نسبة البناء: المساحة الرئيسية المسموح بناؤها في قسيمة معينة، يعبر عنها كنسبة من مساحة القسيمة. على سبيل المثال، في قسيمة مخصصة للسكن، مساحتها 500 م² ويسمح البناء بها بنسبة 150 بالمائة، بالإمكان بناء 750 م² من المساحات الرئيسية لأغراض السكن، موزعة في عدة طبقات.

حقوق البناء: مجمل إمكانيات البناء التي يسمح بها المخطط: المساحة التي بالإمكان بناؤها (في الأمتار المربعة أو في نسب البناء)، عدد الطبقات في البناء، عدد وحدات السكن التي يسمح بينها، إلخ.

المساحة الأدنى للقسيمة: أصغر مساحة للقسيمة يسمح المخطط بالبناء فيها. عندما حدد المخطط أن المساحة الأدنى للقسيمة هي 500 م²، فمعنى ذلك أنه لا يجوز البناء في قسيمة أصغر.

الكثافة: عدد وحدات السكن التي يمكن بناؤه في مساحة معطاة. عادة ما يعبر عن الكثافة بعدد وحدات السكن للدونم. في قسيمة مساحتها 500 م²، والتي يسمح بها بناء خمس شقق، فالإكتظاظ هو عشر وحدات سكن للدونم.

طابق أعمدة: طابق الدخول للبناء لا توجد به وحدة سكن.

بناء مرتفع: بناء من أربع طبقات حتى تسع طبقات فوق طابق الأعمدة.

بناء متعدد الطبقات: بناء من عشرة طوابق أو أكثر فوق طابق الأعمدة.

فرض التحسين: دفعة تجبها اللجنة المحلية للتنظيم والبناء مقابل ارتفاع قيمة الأرض جراء المصادقة على مخطط جديد زاد من حقوق البناء. فرض التحسين هو بواقع نصف الفرق ما بين قيمة القسيمة قبل المصادقة على المخطط وقيمتها بعد المصادقة عليه.

المركز العربي للتخطيط البديل
ص.ب. 571 عيلبون
www.ac-ap.org
acap@ac-ap.org

جمعية بمكوم – مخطون من أجل حقوق التخطيط
شارع غزة 36 القدس
www.bimkom.org
bimkom@bimkom.org

ظهر هذا الإصدار للنور بفضل الدعم المادي من طرف الاتحاد الأوروبي، ولكنه لا يعكس بالضرورة مواقفه

