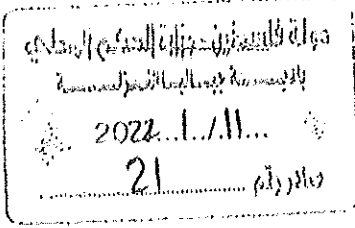


10 كانون الثاني، 2022

مكتب رئيس البلدية



المحترم

عطوفة الوكيل / م. سمير عبد الرازق مطير

وكيل وزارة الحكم المحلي

وبعد،

السّلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: تصوّر بشأن الأراضي الحكومية - أرض المر ابطين (2، 3) والمخصصةّة  
مُسبقاً من قبل اللجنة المركزية لبلدية جباليا

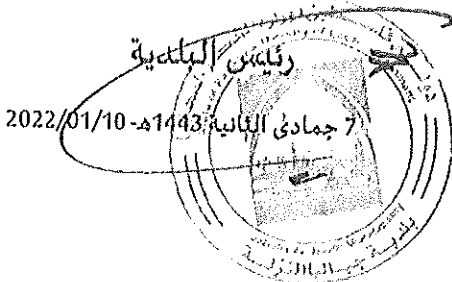
تهديكم بلدية جباليا أطيب التحيات وأعظمها راجين من الله عزّ وجل أن يصلحكم كتابنا هذا وأنتم بغير حال وأهدأ بال، وتنعّمون برضى من الله ورضوان.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ؛ ومن مُنطلق العمل الجاد من أجل تنظيم المناطق المذكورة والمصنّفة أرض حكومية وتابعة لسلطة الأراضي الموقّرة والمُخصّصة لبلدية جباليا ؛ والتي باتت مأهولة بالسكان بشكل غير شرعي وغير لائق تنظيمياً ، ومن أجل تسوية أوضاع السكان القاطنين فيها وجعل الملكيّات قانونية وبشكل رسمي دون المساس بإنسانيتهم وحقوقهم في العيش الكريم وتوفير المسكن المناسب.

نُرفقُ لعطوفتكم طيه تصوّر للاستثمار الأمثل للأراضي الحكومية المذكورة والذي يقوم على أساس توفير المسكن الكريم لسكان تلك المناطق وحل مشكلة التملك الغير شرعي بالتوازي مع إنشاء مشروع استثماري يعود بالفائدة على البلدية وسلطة الأراضي بنسبة 50% إلى 50% ، وذلك بعد موافقة لجنة العمل الحكومي وبرعاية من وزارة الحكم المحلي.

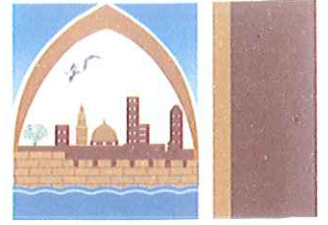
وتفضلوا بقبول بمزيد الاحترام والتقدير،،،،

م. مازن عبد النجار



وزارة الحكم المحلي

وارد - 10256 - 22/01/11



10 كانون الثاني، 2022

مكتب رئيس البلدية



المحترم  
عطوفة الوكيل / م. سمير عبد الرازق مطير  
وكيل وزارة الحكم المحلي  
السّلام عليكم ورحمة الله وبركاته  
وبعد،

الموضوع: تصوّر بشأن الأراضي الحكومية - أرض المر ابطين (2، 3) والمخصصةّة  
مُسبّقاً من قبل اللجنة المركزية لبلدية جباليا

تهديكم بلدية جباليا أطيب التحيات وأعظمها راجين من الله عزّوجل أن يصلكم كتابنا هذا وأنتم بخير حالٍ وأهدأ بالٍ، وتنعمون برضى من الله ورضوان.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه؛ ومن مُنطلق العمل الجاد من أجل تنظيم المناطق المذكورة والمصنّفة أرض حكومية وتابعة لسلطة الأراضي الموقّرة والمُخصّصة لبلدية جباليا؛ والتي باتت مأهولة بالسكان بشكل غير شرعي وغير لائق تنظيمياً، ومن أجل تسوية أوضاع السكان القاطنين فيها وجعل الملكيّات قانونية وبشكل رسمي دون المساس بإنسانيتهم وحقوقهم في العيش الكريم وتوفير المسكن المناسب.

نُرفقُ لعطوفتكم طيه تصوّر للاستثمار الأمثل للأراضي الحكومية المذكورة والذي يقوم على أساس توفير المسكن الكريم لسكان تلك المناطق وحل مشكلة التملّك الغير شرعي بالتوازي مع إنشاء مشروع استثماري يعود بالفائدة على البلدية وسلطة الأراضي بنسبة 50% إلى 50%، وذلك بعد موافقة لجنة العمل الحكومي وبرعاية من وزارة الحكم المحلي.

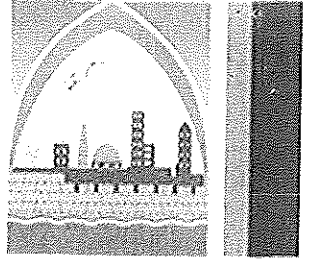
وتفضلوا بقبول بمزيد الاحترام والتقدير،،،

م. مازن عبد النجار

رئيس البلدية

7 جمادى الثانية 1443هـ - 2022/01/10





## تصوّر مشروع استثماري (أرض المرابطين 2 + أرض المرابطين 3)

### نبذة مختصرة عن المشروع :

تقوم فكرة المشروع على الاستغلال الأمثل للأراضي الحكومية عن طريق الاستثمار المشترك فيتم حل مشكلة السكن الغير شرعي للعوائل الموجودة في الاراضي الحكومية وعمل مدينة سكنية تجارية وذلك عن طريق نقل جميع سكان أرض المرابطين (3) الى أرض المرابطين (2) وعمل مشروع افراز لأرض المرابطين (2) وتمليك أراضي بمساحات معينة تكفي للعوائل التي تسكن حالياً أراضي المرابطين (2) و (3) ولهم حرية التصرف لإقامة المنشآت بالأراضي المملوكة وبهذه الطريقة نقوم بحل مشكلة التملك الغير شرعي للأراضي الحكومية وايضا افراغ أرض المرابطين (3) وتجهيزها لمشروع استثماري مشترك بين المستثمر وسلطة الأراضي وبلدية جباليا النزلة.

### تفاصيل عن أرض المرابطين (2) وأرض المرابطين (3)

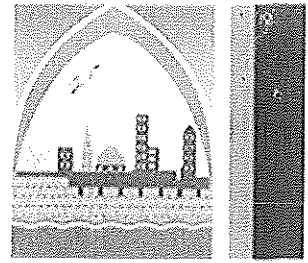
تبلغ المساحة الاجمالية التقريبية لأرض المرابطين 2 + أرض المرابطين 3 بما يقارب 38150 م<sup>2</sup> دون اي استقطاع او افراز وهي أرض تابعة لسلطة الأراضي بتصنيف حكومي كما انه يسكن هذه الأراضي عدد محدود من الاسر لا يتجاوز 110 أسرة دون اي حق قانوني بالسكن او التملك او البيع او الاجار او التصرف بأي شكل من الاشكال بهذه الأراضي كما يوضح الجدول (1) والشكل (1) والشكل (2) بعض المعلومات التفصيلية عن السابق.

### الموقع :

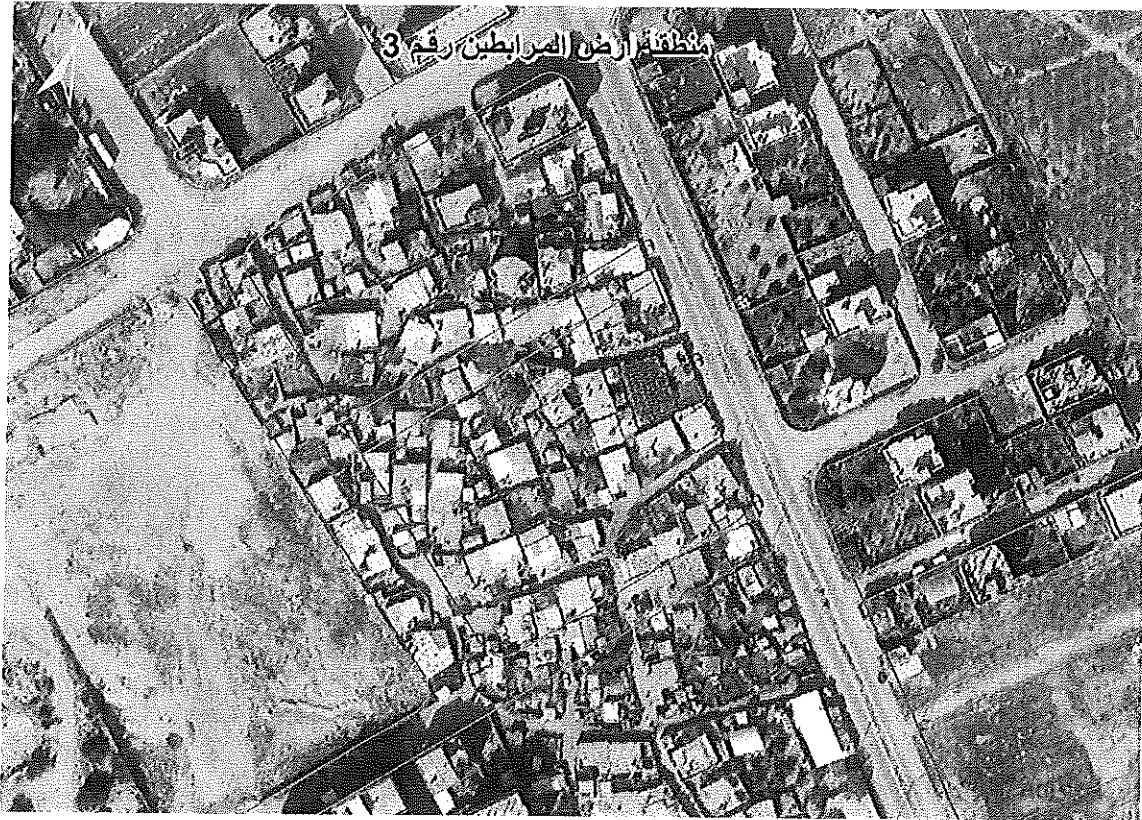
تقع أرض المرابطين (2) خلف ابراج ياسر عزفات بقطعة رقم (987) قسيمة رقم (1446) كما موضّح بالصورة الجوية المرفقة بالشكل بالأسفل.



رسم توضيحي 1 : أرض المرابطين 2



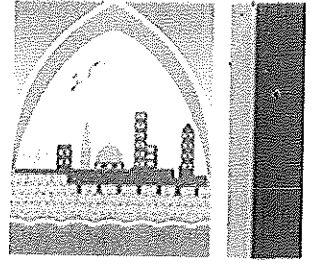
تقع أرض المرابطين (3) أمام مدرسة القسطينة بالقطعة رقم (978) قسيمة رقم (1458) كما هو موضَّح بالصورة الجوية المرفقة بالشكل بالأسفل.



رسم توضيحي 2 : أرض المرابطين 3

الحي	القطعة	القسيمة	الافراز	العنوان	المساحة الاجمالية م <sup>2</sup>	الاستقطاع م <sup>2</sup>	عدد الاسر الموجودة حاليا
المرابطين 2	978	1466	افراز حكومي	خلف ابراج ياسر عرفات	18000	0	45
المرابطين 3	978	1458	افراز حكومي	امام مدرسة قسطينة	20150	2600	60

جدول (1)



#### الأهداف:

- التخلص من مشكلة المنطقة العشوائية القائمة منذ زمن بحل استثماري يفيد المستثمر وسلطة الأراضي وبلدية جباليا النزلة.
- استغلال ارض المرابطين (3) لعمل مدينة سكنية تجارية.
- التخلص من المناظر الغير حضارية واستبدالها بمناظر حضارية مدنية.
- الحصول على عائد سنوي ثابت.
- التطوير الاستراتيجي للمنطقة.
- فتح باب الاستثمار المشترك داخل نفوذ جباليا.

#### التفاصيل الخاصة بالمشروع الاستثماري والمخطط التفصيلي المبني:

بالاتفاق مع سلطة الأراضي من قبل بلدية جباليا يتم التنسيق والتفاهم بالعمل على اخراج العوائل القاطنة بارض المرابطين (3) ومنحهم مساحات مستقطعة من ارض المرابطين (2) ويتم استغلال ارض المرابطين (3) بإقامة مشروع سكني استثماري يحتوي على ما يلي:

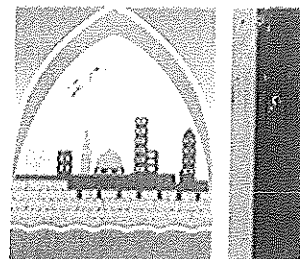
- المساحة الاجمالية (20150 م<sup>2</sup>) مستقطعة منها 2600 م<sup>2</sup> مسجد + منزل ليبقى (17550 م<sup>2</sup>).
- يتم استقطاع شوارع هيكلية بمساحة (4780 م<sup>2</sup>) ليبقى (12770 م<sup>2</sup>).
- العمل على تقسيم المساحة المتبقية الى (4520 م<sup>2</sup>) و (8250 م<sup>2</sup>).
- استغلال المساحة (4520 م<sup>2</sup>) لعمل مول تجاري مكوّن من ثلاث طوابق الاول والثاني مول تجاري والطابق الثالث مركز تجاري.
- استغلال المساحة (8250 م<sup>2</sup>) لعمل عدد (6) ابراج كل برج مكوّن من دور ارضي (حواصل تجارية) + دور اول + عشر ادوار علوية
- العمل على الاهتمام بالمناظر الطبيعية والبيئية بتشجير بجانب الطرق المفردة والهيكلية داخل المدينة
- العمل على توزيع الحصص الاستثمارية بالمناصفة بين كلاً من المستثمر الخارجي كطرف اول وسلطة الأراضي وبلدية جباليا النزلة كطرف ثاني.
- تُوزّع الحصص الاستثمارية مناصفة بين من سلطة الأراضي كطرف اول وبلدية جباليا النزلة كطرف ثاني.



خدمة أفضل: لحياة أجمل  
Better service for beautiful life

State of Palestine - Ministry Of Local Government

Jabaliala AL.Nazlh Municipality



### المخطط التفصيلي المبدئي لأرض المرباطين (3)

