

10 كانون الثاني، 2022

مكتب رئيس البلدية

حفظه الله

عطوفة الدكتور/ عماد الباز

رئيس سلطة الأراضي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع: تصوّر بشأن الأراضي الحكومية - أرض المر ايطين (2، 3) والمخصصة

مُسبّقاً من قبل اللجنة المركزية لبلدية جباليا

تهديكم بلدية جباليا أطيب التحيات وأعطرها راجين من الله عزّ وجل أن يصلكم كتابنا هذا وأنتم بخير حال وأهدأ بالٍ، وتنعُمون 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 وحقهم في العيش الكريم وتوفير المسكن المناسب.

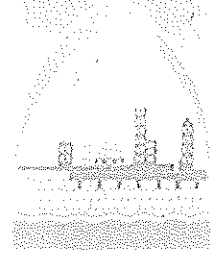
نُرفقُ لعطوفتكم طيه تصوّر للاستثمار الأمثل للأراضي الحكومية المذكورة والذي يقوم على أساس توفير المسكن الكريم لسكان تلك المناطق وحل مشكلة التملك الغير شرعي بالتوازي مع إنشاء مشروع استثماري يعود بالفائدة على البلدية وسلطة الأراضي بنسبة 50% إلى 50% ، وذلك بعد موافقة لجنة العمل الحكومي وبرعاية من وزارة الحكم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

وتفضلوا بقبول بمزيد الاحترام والتقدير،،،

م. مازن عبد النجار

رئيس البلدية

7 جمادى الثانية 1443هـ - 2022/01/10



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

نبذة مختصرة عن المشروع :

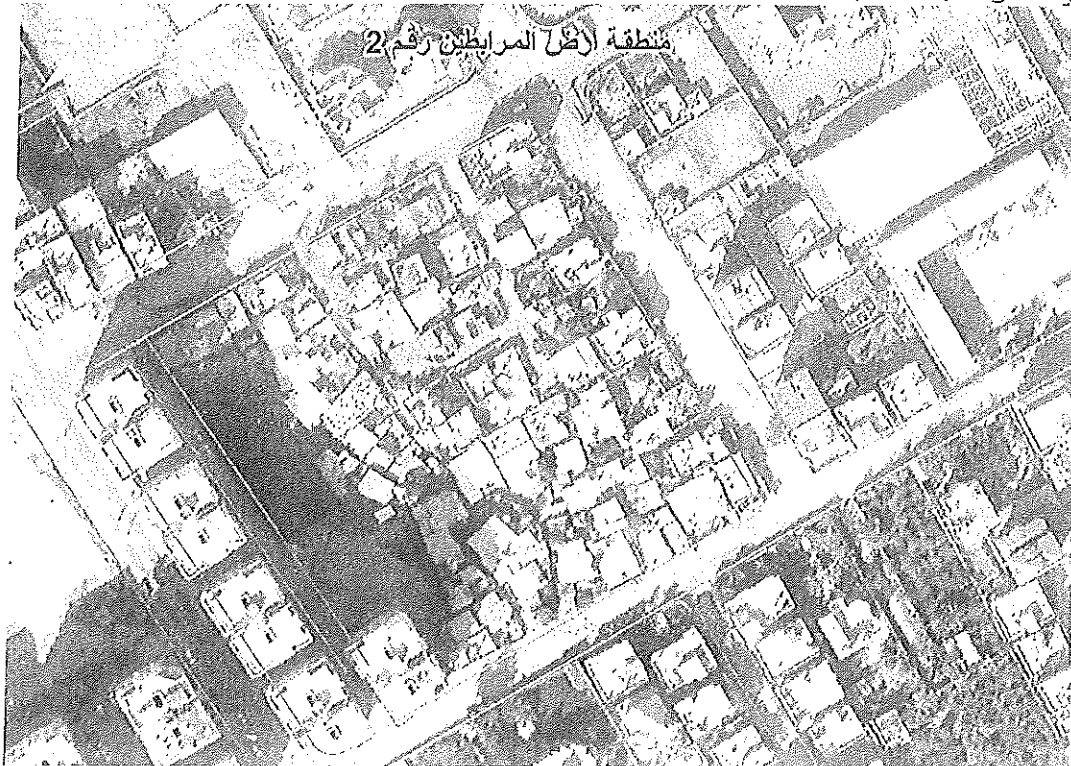
تقوم فكرة المشروع على الاستغلال الامثل للأراضي الحكومية عن طريق الاستثمار المشترك فيتم حل مشكلة السكن الغير شرعي للعوائل الموجودة في الاراضي الحكومية وعمل مدينة سكنية تجارية وذلك عن طريق نقل جميع سكان ارض المرابطين (3) الى ارض المرابطين (2) وعمل مشروع افراز لأرض المرابطين (2) وتمليك اراضي بمساحات معينة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

تفاصيل عن ارض المرابطين (2) وارض المرابطين (3)

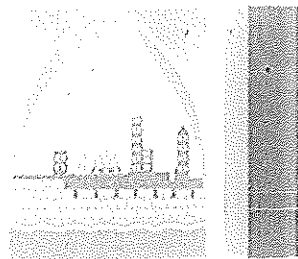
تبلغ المساحة الاجمالية التقريبية لارض المرابطين 2 + ارض المرابطين 3 بما يقارب 38150 م² دون اي استقطاع او افراز وهي ارض تابعة لسلطة الاراضي بتصنيف حكومي كما انه يسكن هذه الاراضي عدد محدود من الاسر لا يتجاوز 110 اسرة دون اي حق قانوني بالسكن او التملك او البيع او الاجار او التصرف بأي شكل من الاشكال بهذه الاراضي كما يوضح الجدول (1) والشكل (1) والشكل (2) بعض المعلومات التفصيلية عن السابق.

الموقع :

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



رسم تخطيطي 1 : أرض المرابطين 2



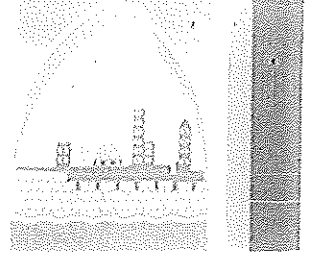
تقع أرض المرابطين (3) أمام مدرسة القسطينة بالقطعة رقم (978) قسيمة رقم (1458) كما هو موضَّح بالصورة الجوية المرفقة بالشكل بالأسفل.



رسم توضيحي 2 : أرض المرابطين 3

الحي	القطعة	القسيمة	الافراز	العنوان	المساحة الاجمالية م ²	الاستقطاع م ²	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)



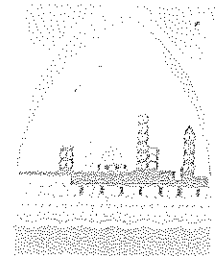
الأهداف:

- 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.

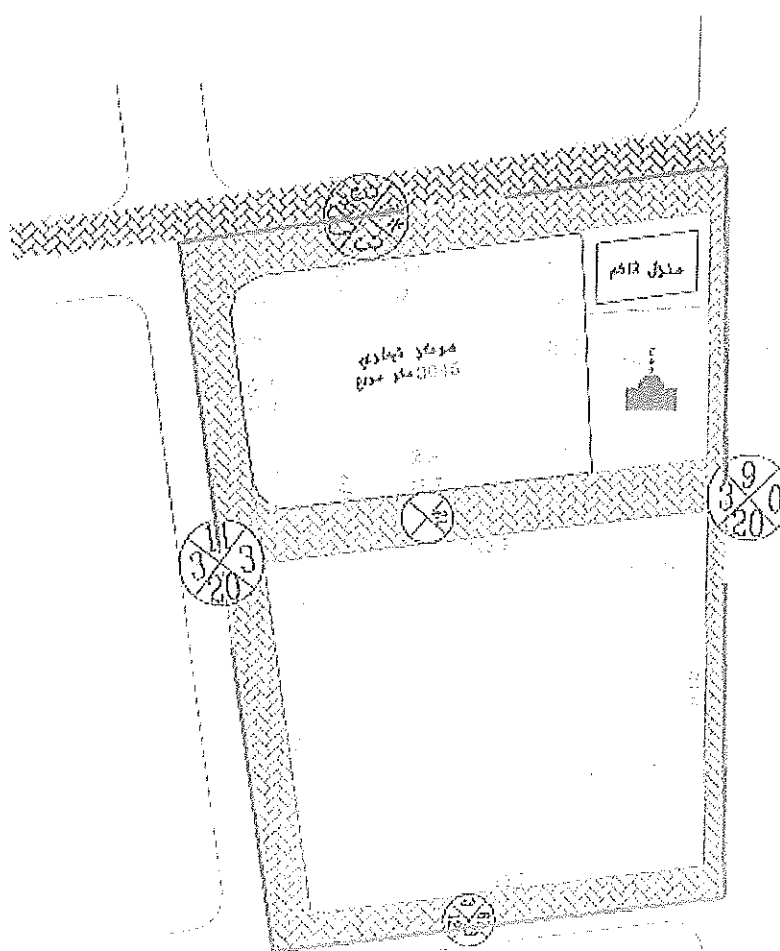
التفاصيل الخاصة بالمشروع الاستثماري والمخطط التفصيلي المبني:

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 م²) مستقطعة منها 2600 م² مسجد + منزل ليبقي (17550 م²).
- يتم استقطاع شوارع هيكلية بمساحة (4780 م²) ليبقي (12770 م²).
- العمل على تقسيم المساحة المتبقية الى (4520 م²) و (8250 م²).
- استغلال المساحة (4520 م²) لعمل مول تجاري مكوّن من ثلاث طوابق الاول والثاني مول تجاري والطابق الثالث مركز تجاري.
- استغلال المساحة (8250 م²) 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 الاراضي وبلدية جباليا النزلة كطرف ثاني.
- تُوزّع الحصص الاستثمارية مناصفة بين من سلطة الاراضي كطرف اول وبلدية جباليا النزلة كطرف ثاني.



المخطط التفصيلي المبني لأرض المرباطين (3)

[illegible]