

الفصل السابع عشر

البدائل التخطيطية وإختيار البديل الأفضل

17.1 مقدمة

في المرحلة الأولى من العمل على إعداد الخطة الهيكلية قام طاقم التخطيط وأعضاء اللجنة المهنية بتحديد أهداف وغايات تعكس التطلعات والقيم المنشودة لوجهات تطوير المدينة في المستقبل. تعكس هذه الأهداف والغايات مفهوماً شاملاً وبعيد المدى تتمثل فيه صورة المدينة المستقبلية المرغوبة، كما وتنعكس من خلال هذه الأهداف والغايات بدائل التخطيط التي تم طرحها أثناء عملية التخطيط. تم عرض هذه استعراض هذه البدائل بإسهاب في التقرير رقم 3 تحت عنوان "برنامج تخطيطي وتحديد بدائل".

البديل الذي تم اختياره كما سيتضح لاحقاً هو البديل الذي من شأن تطبيقه أن يساهم إلى أقصى الحدود في تحقيق مجمل الأهداف والغايات التالية:

- أ. تعزيز مكانة المدينة واستمرار تطورها بصفتها عاصمة إسرائيل ومركز للشعب اليهودي ومدينة مقدسة بالنسبة لكل الديانات.
- ب. حفظ القيم الحضرية والطابع المميز الذي تتحلّى به القدس.
- ت. تعزيز مكانة القدس كعاصمة وكمدينة دولية ورعاية مبانيها العمومية ومؤسساتها ومواقعها القومية والدولية.
- ث. تعزيز مكانة المدينة الاقتصادية والاجتماعية ورفع جودة الحياة العامة لسكانها.
- ج. زيادة جاذبية المدينة بالنسبة لكافة الشرائح السكانية. رفع جودة السكن في كافة أنحاء المدينة وزيادة الفوائد المجنية من استغلال الأرض وإبقاء احتياطي أراضي جاهز للبناء السكني.
- ح. ضمان الحيوية داخل الأحياء السكنية على المدى البعيد.
- خ. تطوير المدينة من خلال إبراز طبيعة المكان على مختلف العناصر المنظرية المتوفرة فيه وكشفها للسكان والزائرين.
- د. تجدد مركز المدينة وتدعيمه على كافة مركباته مع مراعاة الخصائص الإنسانية والمادية والمعمارية المميزة والموقع الجغرافي المميز، لكونه جزء من مركز المدينة التاريخي، وتعزيزه كمركز حصاري وسياحي.
- ذ. تطوير شبكة المواصلات بطريقة حكيمة مع منح حق الأولوية للمواصلات العامة على حساب المواصلات الخاصة.
- ر. ملائمة تشكيلات البني التحتية لمتطلبات المدينة المستقبلية من خلال استنفاد الثروة الأرضية إلى أقصى الحدود والحفاظ على جودة البيئة والتطوير الحكيم.
- ز. وضع سياسة بيئية بلدية موزونة من خلال الوفاء بالمواصفات البيئية المتشددة.

فكرة التخطيط الرئيسية في الخطة الهيكلية تتبع مباشرة من جملة الأهداف والغايات، وتتلخص في استعمال منظومة الأراضي الطبيعية كهيكل بلدي مركزي. أما باقي المركبات- السكن، العمل والطرق وغيرها- فهي تتوافق مع هذا الهيكل وتنسب إليه. على ضوء هذا التوجه تم تحديد الأراضي الطبيعية كمساحات ذات أهمية على الصعيد البلدي وهي بمثابة أراض "غير قابلة للمس". تعكس هذه الأراضي موقع المدينة في المحيط الجغرافي لكي تُحفظ خاصيتها. زيادة على ذلك، تم تحديد الأراضي الطبيعية وفق أنظمة هرمية مختلفة، منها على صعيد البلد بشكل عام ومنها محلية، وهذه الأنظمة هي جزء من الهيكل الذي ستتطور من حوله الأحياء السكنية والمناطق الصناعية وما شابه ذلك.

17.2 تعريف بدائل التخطيط المختلفة

17.2.1 السكن

على ضوء حجم السكان المتوقع بموجب الخطة الهيكلية وعلى ضوء صعوبة تنفيذ البناء وخاصة في المناطق المأهولة، وبانعدام مخزون من التخطيط المصدق للأراضي العامة، هنالك حاجة إلى خلق مخزون تخطيطي لـ 110,000 حتى 120,000 وحدة سكنية في واحد من بدائل الإطار الأربعة التي تم تحديدها في المرحلة الثالثة من العمل.

- البديل الأول- بديل النسب- الأمور تسير على ما يرام- تتواصل عمليات التخطيط كما هي عليه الآن: تم رفض هذا البديل وهو بديل لا يحقق الأهداف والغايات التي تم تحديدها من قبل المعنيين. والمغزى من هذا البديل هو مواصلة تطوير المدينة دون رؤية شمولية وتخطيط موقعي يضر بالنسيج القائم ووفق إجراءات تخطيطية سقيمة تمس باحتمالات تنفيذ الخطة.
- البديل الثاني- توزيع معتدل (رّص المناطق المبنية والمأهولة قدر الإمكان)- يعتمد هذا البديل على بذل جهود للحيلولة دون الانسياب إلى الأراضي الخالية من البناء في المدينة من خلال تكثيف ورّص الأنسجة المعمورة القائمة قدر الاستطاعة. يقتضي هذا البديل تخصيص 6500 دونم من أراضي المدينة الخالية لأغراض السكن.
- البديل الثالث - توزيع واسع - يعتمد هذا البديل على مجهود تخطيطي يقضي بعد رّص الأنسجة المعمورة القائمة بدرجة كبيرة لتفادي المس بطبيعتها المميزة، ولهذا فيقتضي هذا البديل الانسياب بدرجة كبيرة نحو الأراضي الخالية من البناء. يقتضي هذا البديل تخصيص حوالي 10,000 دونم لأغراض السكن من مخزون الأراضي الخالية في المدينة.
- البديل الرابع- التوزيع الموزون - الافتراض الأساسي في هذا البديل يقضي بتطوير منطقة غرب القدس بطريقة يتم فيها رص المباني السكنية بدرجة أكبر مما يتم تخطيطه الآن، ورّص الأنسجة المعمورة في القدس بطريقة لا تمس بالأنسجة الحساسة. يقتضي هذا البديل تخصيص 6200 دونم لأغراض السكن من مخزون الأراضي الخالية في المدينة.

17.2.2 الاقتصاد والعمل

تم عرض زوج من السيناريوهات في برنامج العمل:

سيناريو "المدينة المغلقة" مقابل سيناريو "المدينة المفتوحة".

تتناول هذه السيناريوهات ذات الأحجام السكانية المتوقعة حتى سنة 2020 وتفترض أن يطرأ ارتفاع على نسبة المنخرطين في سوق العمل بالمعدل المعروف لدى كل شريحة سكانية كما تأخذ السيناريوهات بالحسبان نسبة البطالة ونسبة التردد على المدينة للعمل اليومي. الفرق بين السيناريوهات يتمثل في اختلاف النسب المفترضة في كل منها.

سيناريو "المدينة المغلقة" - مدينة منكفئة على نفسها مع معدلات عمل يومي ضئيلة وارتفاع ضئيل على نسبة المنخرطين في سوق العمل، وبافتراض أن تحصل زيادة بنسبة 165 ألف مستخدم (عامل) حتى سنة 2020.

سيناريو "المدينة المفتوحة" - نواة حضرية: يفترض هذا السيناريو أن يطرأ تحسن على نسبة المنخرطين في سوق العمل وقيام نسبة عالية من التردد اليومي على المدينة من محيطها الحضري ومن خارجه، ويفترض السيناريو أيضاً حصول زيادة قدرها حوالي 220 ألف مستخدم حتى سنة 2020.

17.2.3 المناطق الصناعية (مناطق العمل) ومركز المدينة مناطق العمل

تم في المرحلة الثالثة من العمل تحديد بديلين شاملين:
بديل الانتشار الواسع - تخصيص عدد من مناطق العمل الجديدة بمحاذاة محاور الحركة الرئيسية (شارع الطوق الغربي وشارع الطوق الشرقي وتوسيع منطقة العمل في عطاروت).
بديل الانتشار المعتدل - تدعيم مركز المدينة بكافة أقسامه و'نشأ مجمع عما على امتداد جادة بيغين.

مركز المدينة

على ضوء الافتراض القائل بتدعيم مركز المدينة، فقد تطرقت البدائل الشاملة إلى التشديد على كثافة البناء في أقسام المركز المختلفة.
تطوير متعدد المحاور - تطوير يشدد على الاختلاف القائم بين أجزاء المركز وبين أجزاء المدينة القديمة وبين أجزاء القسم المركزي ومنطقة مدخل المدينة الغربي.
تطوير خطي - التركيز على شارع يافا بصفته العمود الفقري لمركز المدينة.
التطوير المكثف في مدخل المدينة الغربي - التشديد على التطوير السريع في القسم الغربي من المركز والتدخل بدرجات ضئيلة في قسمه المركزي وقسمه الشرقي.

17.2.4 السياحة والفندقة

تم إملاء برنامج السياحة والفندقة وتوزيعها من الناحية المبدئية من قبل الخطة الهيكلية القطرية، بحيث تم ذلك بحجم تخطيطي أكبر من المطلوب (حوالي 18500 غرفة فندق) والخطة القطرية المحلية ملزمة بقبولها.

البدائل التي تم بحثها:

- التوجه المحافظ - تخصيص أراضي للفندقة بمقتضى الخطة الهيكلية المحلية طبقاً لغايات الخطة الهيكلية القطرية.
- التوجه الديناميكي - إتباع مرونة أكثر في منظومة الاستعمالات المسموح بها في أهداف الأرض المختلفة، وخاصة في منطقة المركز. وتنفيذ سياسة شاملة لتطوير الهياكل التحتية السياحية وتطوير المفاتن السياحية في المدينة وتطوير الخدمات المقدمة للسائح.

17.2.5 مؤسسات جماهيرية

بما أن المؤسسات الجماهيرية في القدس هي نتيجة مباشرة من مكانة المدينة كعاصمة ومدينة دولية ومركز حضري، فلن تتأثر هذه المؤسسات من بدائل التخطيط وهناك احتمال كبير لزيادة البناء في الأراضي المخصصة لبناء المؤسسات الجماهيرية.

المؤسسات الجماهيرية الناتجة عن زيادة السكان في مختلف مناطق المدينة تُشتق مباشرة من البديل التخطيطي بشأن توزيع المناطق السكنية. وعلى ضوء النقص بالأراضي المخصصة للأغراض الجماهيرية فهناك اقتراح في كل بديل تخطيطي لاستغلال الأرض المخصصة للمؤسسات الجماهيرية بطريقة مفيدة، بما في ذلك تنويع استعمالات الأرض وزيادة حجم البناء.

17.2.6 جودة البيئة

المفهوم العام المعتمد في الخطة الهيكلية يعتمد على التطوير المستديم ومنع الأذى والمكروه البيئية. لا يؤثر منع المكروه البيئية بشكل جدي على النظر في البدائل. ومع ذلك هناك اختلاف بين البدائل في كل ما يخص تحقيق التطور المستديم.

التوجه المحافظ: يجب منع المكروه ممن خلال تقليص الانكشاف للمكروه بواسطة توزيع استعمالات الأراضي (خلق مناطق فاصلة بينها) وتحديد مسافات آمنة وغيرها من التدابير. يتلائم هذا التوجه مع بديل التوزيع الواسع.

توجه التطوير المستديم: الحرص قدر الإمكان على حفظ مواقع الطبيعة والمنظر وتقليص المس بالمناطق الطبيعية من خلال تقليص حجم الأرض المعدة للبناء مع منع نشوء المكروه الصحية بواسطة تغيير أنماط العمل والعناية بمصادر التلوث والأذى بطريقة عينية. هذا توجه نظامي شامل يطمح للوصول إلى الموازنة بين كافة المركبات (الاقتصاد والتطوير والاعمار).

17.2.7 المواصلات

هناك في الخطة الهيكلية مركبان مخصصان لنقل المسافرين بين أجزاء المدينة المختلفة: شبكة الطرق وشبكة المواصلات العامة:

أ. تشمل شبكة الطرق مناطق تقاطع الطرق والجسور المرورية والأنفاق على اختلاف أنواعها، وهي مبنية في الخطة الهيكلية بحجمها النهائي. ستتطور شبكة الطرق طبقاً لوتيرة التزايد السكاني، لكنها لن تغير شكلها الثابت مهما كان البديل الذي تم اختياره في التخطيط. تأخذ شبكة الطرق بالحسبان تطور المدينة في الجهة الغربية والارتباطات اللازمة لذلك مع المدينة القائمة.

ب. شبكة المواصلات العامة التي تشمل خطوط القطار الخفيف وخطوط الباصات لم يتم عرضها في الخطة الهيكلية ككتلة واحدة نهائية، بل يطغى عليها عامل المرونة أكثر من شبكة الطرق وستلأم اتجاهاتها وخطوطها طبقاً للبديل التخطيطي الذي يتم اختياره. من شأن المواصلات العامة أن تفي بكافة متطلبات السكان للسفر في ساعات الصباح وتوفير الخدمة الأمينة والمرحة والسريعة ولهذا فتحظى بالأولوية في جهاز المواصلات. تجدر الإشارة إلى أن سلم الأولويات في تطوير المواصلات العامة لا ينبع من توقعات الإقبال على المواصلات

العامّة، إنّما يعتمد على الافتراض بأنّ بناء هذه الشبكة بحد ذاته ستعمل على خدمة ودفع أهداف أخرى يؤدي تحقيقها إلى زيادة الإقبال على السفر في المواصلات العامّة.

17.2.8 الهياكل والبني التحتية

تشكيلات الغاز والوقود الأساسيّة لا تتأثر بالبدايل التخطيطيّة المختلفة. التشكيلات الأساسيّة للمجاري والمياه والكهرباء والمواصلات تتأثر بالبديل التخطيطي الذي يتم اعتماده. بشكل عام، في كل واحد من البدائل هناك حاجة إلى تحديث الهياكل الأساسيّة الماديّة الواقعة تحت سطح الأرض. كلما زادت نسبة الرّص في النسيج المعمور على سطح الأرض تزداد معها درجة التحديث المطلوبة.

17.2.9 شرق المدينة

كانت هناك حاجة إلى التعامل مع كل بديل مقترح في شرق المدينة بطريقة منفردة ومركز، وذلك على ضوء الإشكاليات الخاصّة المفصلة أدناه:

- أ. بناء بطابع قروي- بناء عشوائي ومتفرق لا تراعى فيه أصول التوفير.
- ب. انعدام القواعد الهندسيّة الأساسيّة.
- ت. نظام تخطيطي غير قابل للتنفيذ وغير واف، وخرائط لا يمكن تنفيذها.
- ث. ملكية الأرض.
- ج. حجم البناء المخالف للقانون (راجع البند 4.5 أعلاه).

17.3 البديل المُختار - معايير للاختيار

لا يتم اختيار البديل بواسطة اختيار أحد البدائل الشاملة التي تم تعريفها في المرحلة الثالثة من العمل والمذكورة هنا، إنّما يتم ذلك بواسطة اختيار المركبات الموجودة في كل بديل والتي لها أفضلية واضحة من حيث تنفيذ وتحقيق أهداف وغايات الخطة والتقيّد بالافتراضات الأساسيّة التي تم تعريفها من قبل طالب الخطة.

17.3.1 إشراك الجماهير في اختيار البديل الأفضل

إشراك الجماهير من خلال المديرية الجماهيرية

أحد المداميك الهامة في اختيار البديل هو إشراك الجماهير من خلال حوار مثمر مع المديرية الجماهيرية. تم دفع هذه العملية من قبل السيد رافي ديبيرا والسيدة يائيرا إفراتي فيزنطال والسيدة نوغا ليف تسيون نادان مع متابعة الدكتوراه رونيت دافيدوفيتش ورئيس طاقم المخططين. أرسلت بدائل التخطيط التي عُرضت في التقرير رقم 3 إلى المديرية الجماهيرية للإطلاع عليها ومن ثم قامت المديرية الجماهيرية بمراجعة هذه الخيارات من خلال حوار مع سكان الأحياء المختلفة. عقد رئيس طاقم التخطيط عدداً من اللقاءات مع مرشدي الحوارات في الأحياء. عقد رئيس طاقم التخطيط لقاءات مع مرشدي الحوارات في الأحياء. تلخيص تلك المداولات والحوارات التي تظهر في الفصل السابع من خطة إشراك السكان في الخطة الهيكلية تم تحويلها إلى المخططين في عدة مجالات للنظر في الملاحظات المبدئية التي برزت أثناء تلك المداولات. المهم ذكره في هذا السياق أن بدائل التخطيط التي تم عرضها في المرحلة الثالثة من العمل هي بدائل شاملة تعكس توجهات عامّة، في

حين أنه تم في بعض المداولات في الأحياء إبداء ملاحظات تتعلق بمشاكل محلية في كل حي. بعض هذه الملاحظات التي وجدت مناسبة للتعامل معها على مستوى الخطة الهيكلية حظيت باهتمام المخططين، أما باقي الملاحظات فقد كانت تفصيلية أكثر من اللازم ومناسبة للتخطيط المحلي. من خلال نظرة شمولية عامة لا توجد هناك اختلافات في الرأي بين منظور السكان وبين البديل التخطيطي المُختار وبين طاقم التخطيط، لكن هناك حالات لا يتوافق فيها موقف السكان مع الأهداف البلدية الشاملة بسبب وجهة النظر الضيقة المتعلقة بالحي. هناك أمر مهم يبرز من المداولات التي تمت في الأحياء وهو المرونة والتنوع التي تتيح التعبير عن الاختلاف والتنوع الذي يميز القدس على مختلف مناظرها وأحيائها وطوائفها.

النقاط المركزية التي أثرت في المداولات حول المواضيع المختلفة والتي تطرقت إليها الخطة الهيكلية:

الأراضي الطبيعية المفتوحة

هناك إجماع وتأييد في أوساط السكان لمبدأ التخطيط الذي يرى بالأراضي الطبيعية المفتوحة قاعدة للتخطيط العام. وينبع هذا الأمر من قيام علاقة مباشرة بين مجموعة الأراضي الطبيعية التي يسهل الوصول إليها وبين جودة الحياة في الحي وبين رغبة السكان بالبقاء في الأحياء والبقاء في القدس.

كما أن فكرة وصل الأراضي الطبيعية من خلال منظومة واحدة تربط بين الأحياء والمراكز المختلفة يُفهم على أنه المفتاح للحفاظ على الأراضي الطبيعية ويمنح الأراضي بمساحاتها الصغيرة والكبيرة جودة نوعية إضافية، على الصعيد البلدي وعلى الصعيد العام. تم في كل الأحياء التشديد على الحاجة إلى تطوير محاور خضراء بنوعية جيدة للوصل بين الأحياء وبين تلك الأحياء ومركز المدينة.

في بعض الأحياء هناك معارضة لإقامة "مراكز نشاط حيوية" في المناطق الطبيعية، ويدعي بعض السكان أن المتنزهات الكبيرة التي تم تحديدها في الخطة الهيكلية لا تفي دائماً بحاجات الحي بسبب عدم تيسر الوصول إليها.

أعرب السكان عن رغبتهم بأن تهتم الخطة الهيكلية أيضاً بالحدائق في الأحياء. وعلى ضوء موقف السكان هذا والملاحظات التي أبدتها سلطة حماية الطبيعة ووزارة البيئة وعناصر أخرى، وعلى ضوء حقيقة كون الحدائق في الأحياء تشكل جزءاً هاماً من منظومة المناطق الطبيعية ذات الدور الوظيفي في حياة السكان اليومية، فقد تقرر القيام بمسح مفصل (بالتعاون مع وزارة البيئة) للمناطق الطبيعية الموجودة في الأحياء، وهذا المسح سيتم تحويله إلى جزء من مستندات الخطة الهيكلية.

السكن

لم تكن ملاحظات سكان الأحياء موحدة بشأن الوسائل المقترحة من قبل طاقم التخطيط بخصوص توسيع قابلية البناء السكني في الأحياء من خلال رصّ البناءات في الأحياء أو تكثيف البناء في الأحياء أو إضافة أحياء جديدة (غرب المدينة). في بعض الأحياء كان هناك تجاوب مع فكرة الرص والتكثيف في حين مانعت أحياء أخرى فكرة الرص.

وبالمثل ليس هناك توافق في الآراء حول إضافة الأحياء الجديدة في غرب المدينة. الحلول والأفكار التي تم عرضها حتى الآن على السكان كانت على الصعيد الشامل للمدينة ولم ينعكس فيها الاختلاف والتنوع الذي تقترحه الخطة الهيكلية بخصوص الأنسجة السكانية المختلفة والأحياء المتشابهة. يعتقد

طاقم التخطيط أن عرض الحلول السكنية بطريقة أكثر تفصيلاً، كما وردت في وردت في هذه المرحلة من العمل، من شأنه أن يؤدي إلى تغيير نظرة سكان الأحياء إلى هذا الموضوع في الخطة.

العمل والقاعدة الاقتصادية

يرى السكان أهمية قصوى في تطوير متنوع من أماكن العمل في المحيط البلدي. أفضل البدائل وأهمها من وجهة نظر السكان هو البديل الذي يتم فيه التشديد إنشاء أماكن عمل متنوعة، بدءاً من إمكانية العمل في البيت وانتهاءً بمراكز العمل الجديدة (مجمعات عمل) بمحاذاة مراكز التعليم والبحث والمراكز الطبية. وقد أبدت الجماهير استحسانها لفكرة دمج إمكانيات العمل بمحاذاة السكن. أما الجماهير المتدينة من اليهود فتري أن هناك أهمية لتشجيع النساء على العمل في أماكن تقع على مقربة من أماكن السكن. وفي هذا السياق ومن خلال تخطيط الأحياء المتدينة، من الضروري التفكير بمراكز تأهيل وتخصيص مساحات للعمل داخل الأحياء والمناطق مع إمكانية العمل من البيت. إن تطوير العمل هو أحد أسباب رفع مستوى الدخل في العائلات وتعزيز اقتصاديات المدينة. وفي هذا الشأن تسمح الخطة الهيكلية لإنشاء بنايات العمل في المناطق السكنية ومن خلال ذلك تستجيب لمطالب السكان. يفضل الوسط اليهودي خيار المدينة المفتوحة كخيار مفضل.

المواصلات والحركة وسهولة الوصول

فضلاً عن شبكة المواصلات القائمة والتي يتم العمل على إقامتها والتي يتم التخطيط لها في المدينة، والتي انعكست في وثائق الخطة، يرى السكان أهمية في تفصيل مواضيع ووسائل حركة أخرى مثل: شبكة من المسالك للدراجات الهوائية؛ تغييرات في معايير إيقاف السيارات وهيكل أخضر يسمح للمشاة الوصول ببسر إلى غاياتهم. الجدير ذكره أن الخطة الهيكلية ستنتظر إلى موضوع إيقاف السيارات وشبكة مسالك الدراجات الهوائية ومسألة الجادات البلدية الدورية والمحاور الخضراء.

مفهوم أهمية التطوير لمتنوع الاستعمالات الحضرية- العمل والخدمات والمناطق الخضراء والحركة وما إلى ذلك، كأساس لاستقطاب السكان وتطوير السكن طبقاً لذلك. أي، لا يكفي تخطيط البناء للسكن من أجل استقطاب السكان، إنما تخطيط وتحديث كافة الأجهزة هو الذي سيؤدي إلى استقطاب السكان إلى المدينة وينتج الإقبال على المناطق السكنية في المدينة. يجب أن يعتمد التطور الجديد والعصري في المدينة على الدمج بين الأداء الجماهيري والأداء العملي وخلق نوعيات تعمل على حفظ الميراث والتميز في كل منطقة. يتوافق موقف المخططين مع رأي المواطنين هذا بحيث ينعكس الأمر في وثائق سياسة التطوير التي تعلن بوضوح أن تطوير مناطق السكن ليس كافياً بحد ذاته، إنما الشرط لتطوير المدينة هو أولاً وقبل أي شيء، يتم من خلال توسيع قاعدة العمل وتحسين جودة الحياة في المدينة.

المؤسسات الجماهيرية

ليس هناك توافق في الآراء حول سياسة الخطة الهيكلية بشأن المؤسسات الجماهيرية، والتي يعتمد قسم كبير منها على استعمال "مراكز الحياة". توافق بعض الأحياء على هذه الفكرة مع بعض التحفظات البسيطة، في حين تلاقي هذه الفكرة معارضة مبدئية من قبل عدد لا بأس به من الأحياء. هناك خشية من أن تعمل مراكز الحياة على إفراغ المؤسسات القائمة الآن في الحي من مضامينها، ولهذا فهم يعتقدون أن من الواجب أن تُضاف أعمال ووظائف جديدة بالإضافة للوظائف التي تؤديها المؤسسات القائمة في الحي، لا نقل المؤسسات الموجودة إلى أطراف الأحياء. ولهذا نلاحظ أن

السكان في لعض الأحياء يفضلون أن تشمل مراكز الحياة فقط بنايات عمومية من قبيل البنايات التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض مثل مراكز الرياضة ومنشآتها والمدارس الشاملة والمدارس الدينية الكبيرة أو المكتبات البلدية.

من نافلة القول أن هذا التخطيط مازال قيد البحث وهو بحاجة إلى إعادة النظر من عدة أوجه وجوانب إلى أن يصل على مرحلة تحديد مواقع ومحتويات هذه المراكز النهائية. كما ليس هناك توافق في الرأي على كون مراكز الحياة مكاناً لالتقاء الشرائح السكانية ببعضها والاحتكاك فيما بينها ومكان للوصل بين الأحياء المحاذية لبعضها. بعض الأحياء تبارك هذه الفكرة في حين تفضل أحياء أخرى الانعزال في الحي والقطاع أو التركيز في حيهم فقط. هناك موضوع آخر تم التطرق إليه في ملاحظات السكان وتعقيباتهم، وهو سهولة الوصول على مراكز الحياة. يربط السكان نجاح مراكز الحياة في منع الوصول إليها بالسيارات، بل سيراً على الأقدام، إن كان ذلك من ناحية مسافة بعدها أو طرق الوصول إلى تلك المركز.

الحفظ

بالإمكان تلخيص ملاحظات السكان بشكل عام حول موضوع الحفظ كما يلي: يعتقد السكان أن خرائط الحفظ القائمة حالياً والمقترحة تلبي حاجات الحفظ في المدينة بطريقة لائقة. يجد السكان علاقة بين حفظ البنايات وطبيعة البناء في الحي وبين جودة الحي وتمائل السكان مع الحي.

هناك ملاحظة عامة تكررت في عدة أحياء مفادها أن السكان لا يملكون المعلومات والمعارف الكافية لكي يبلوروا موقفهم حيال هذه المسألة.

الجدير ذكره أن المطالبة بحفظ مبان معينة قد تتلبي فقط من خلال الخرائط المفصلة، مع أن مخطط مركز المدينة فيه إشارة للبنايات الأساسية المرشحة للحفظ.

تعمل الخطة الهيكلية على تلبية الحاجات على الصعيد المنطقة أو الحي. أما حفظ المواقع الأثرية أو الأراضي الطبيعية فيتم الاعتناء بها في مجالات تخطيطية أخرى.

هناك مطالبة بتفصيل طبيعة الحفظ مع التشديد على حفظ النسيج المميز بأكمله وليس نسيج البنايات داخل الموقع، وقد تمت معالجة هذا الأمر بصورة لائقة في تعاليم الخطة.

مركز المدينة

هناك إجماع عام على موقف طاقم التخطيط بشأن ضرورة تدعيم مركز المدينة وتقييد المراكز الثانوية، مثل تالبيوت وغفعات شاؤول، مع أن هناك تساؤل حول مدى قابلية تنفيذ هذا الأمر.

ينبغي أن يتم تعزيز مركز المدينة بموازاة إضعاف المراكز الثانوية. بغية تعزيز مركز المدينة ينبغي تعريف أنواع النشاط الملائمة لمناطق مثل تالبيوت وغفعات شاؤول وتوجيه الأنشطة غير المناسبة لمركز المدينة إلى تلك المناطق بدل أن تقوم بمنافسته.

العوامل المهمة لتعزيز مركز المدينة هي:

- تحسين شكل البنايات وتحسين البني التحتية.
- إنشاء مؤسسات أكاديمية وثقافية ومكاتب حكومية ومتاحف ومكاتب وأعمال في مركز المدينة، وذلك بغية تشجيع الحياة اليومية والحياة الليلية في مركز المدينة.
- مواصلات عامة مريحة وسريعة من الأحياء إلى المراكز في المدينة مع تخفيف حدة حركة السير وإنشاء الساحات التي تعطي مركز المدينة ميزات غير موجودة في المراكز الأخرى.

- تتابع تجاري مهم يؤدي إلى زيادة حيوية مركز المدينة.
- تعزيز الشعور بالأمن والأمان في مركز المدينة.
- دمج سكن الشببية وطلاب الجامعات والشقق السكنية للأجرة في مركز المدينة.

هناك نية لمنع توسع الأعمال التجارية من أجزاء مركز المدينة إلى داخل المناطق السكنية والأزقة الضيقة المحيطة بتلك الأحياء. الجمهور المتدين معني بالإبقاء على الفصل القائم بين مراكز المدينة لكي يُحفظ تميز طبيعة كل واحد منها.

تم تبني هذه المواقف التي أبدتها الجماهير وتمثلت في الخطة الهيكلية.

إشراك النساء في عملية التخطيط

هناك جانب إضافي لإشراك الجماهير في عملية التخطيط وهو إشراك النساء من شرائح سكنية مختلفة في عملية التخطيط للخارطة الهيكلية. يقضي إشراك النساء في تصميم الخطة الهيكلية إلى إعطاء أهمية لوجهة نظر مميزة لشريحة واسعة من السكان، والتي تشمل أكثر من نصف سكان المدينة. تشمل هذه الشريحة السكنية المنتشرة في كافة أنحاء المدينة مجموعات ثانوية متنوعة مثل السن، المكانة والعمل والقطاع وغيرها.

بادرت إلى هذه الخطوة المستشارة للنهوض بمكانة المرأة في بلدية القدس السيدة حايا روزنفلد، بمساعدة من قسم المجتمع- دائرة العمل الجماهيري ودائرة التخطيط الاجتماعي- الحضري السيدة دوريت بيرري وشركة د. م. ر. لتخطيط وتطوير المدن بإدارة الدكتور رونيت دافيدوفيتش. شملت هذه العملية نقاشاً مباشراً مع حوالي 60 امرأة ضمن ثلاث لقاءات موجهة وتعبئة استمارات من الأسئلة، والتي تمت بلورتها في نهاية المطاف إلى وثيقة تم عرضها على لجنة العمل المهنية وتم نقاشها هناك.

من تحليلنا للمعطيات التي تعنى بعملية إشراك النساء في إعداد الخطة، وهي العوامل المتعلقة بمواضيع تخص الخطة الهيكلية المحلية، يتضح أن ليس هناك فرق جوهري بين نظرة النساء كمجموعة وبين نظرة باقي السكان، ولهذا فالبديل الذي تم اختياره وكذلك سياسة التخطيط تتوافق مع قسم كبير من مواقف النساء كما تم التعبير عنها من خلال عملية إشراكهن (متنوع من الوحدات السكنية، تحسين وتحديث نوعية المسكن في الأحياء القائمة، تنويع إمكانيات العمل بما فيها العمل على مقربة من منطقة السكن ... إلخ)، باستثناء رغبتهم في تطوير مراكز تجارية بمحاذاة مناطق السكن والذي يتناقض مع سياسة تطوير مركز المدينة.

إشراك فئة المعاقين داخل الشرائح السكنية

هناك جانب آخر لعملية إشراك الجماهير في التخطيط للخارطة الهيكلية وهو إشراك فئة من يعانون من إعاقات. وقد تم ذلك بالتعاون مع جمعية "عاجزون- الآن" والسيدة هانيا سفارتس وإيلين فومرانتس. شاركت هذه المجموعة بشكل متواصل ونشط في المؤتمرات العامة في المدينة والتي عقدت حول موضوع إشراك الجماهير. كما وعقد في شهر آب 2002 مؤتمر خاص تم تخصيصه للسكان الذين يعانون من إعاقات وفيه تم التركيز على قضايا تخطيطية تتعلق بهذه الفئة السكنية ومن وجهة نظر هذه الفئة السكنية. وفي أعقاب هذا الاجتماع تم إعداد وثيقة تشمل تطلعات وطلبات هذه الفئة من المدينة بشكل عام ومن الخطة الهيكلية بشكل خاص.

تتعلق أغلب الطلبات بإمكانية دمج هذه الفئة في الحياة اليومية وذلك من خلال تحسين وتيسير الوصول لهذه الفئة التي تعاني من إعاقات وقدرات حركية محدودة، وبالأساس سهولة الوصول إلى المؤسسات والخدمات العامة في المدينة، بما فيها خدمات التربية والتعليم والخدمات الثقافية وخدمات الطوارئ والمواصلات العامة، وتوفير متنوع واسع من الشقق السكنية المعدة خصيصاً لهذه الفئة في كافة أنحاء المدينة ووضع تعليمات واضحة تهدف إلى التأكد من أن التخطيط للبنى السكنية وتنفيذ بنائها ملائمة لمواصفات سهولة الوصول والحركة الخاصة بالفئات التي تعاني من إعاقات، وملائمة البنى القائمة في المدينة لهذه المجموعة السكنية من حيث سهولة الوصول ويسر الحركة. هناك طلبين إضافيين تم تقدمت بهما هذه المجموعة: تطبيق التوصيات بشأن تيسير حرية الحركة في المدينة لهذه المجموعة السكنية وتمثيل هذه المجموعة بطريقة لائقة في المديريات الجماهيرية. بعض المواضيع التي تمت إثارتها من قبل هذه المجموعة تمثل في تعاليم الخطة الهيكلية بالاستناد إلى قوانين التنظيم والبناء، وبعضها الآخر يرد في هذه الوثيقة لكي تقوم بلدية القدس بالعمل بموجبها من خلال العمل الجاري التي تقوم به أقسام التخطيط في البلدية.

إشراك المواطنين العرب في الخطة الهيكلية

بموازاة المبادرة إلى إشراك الجماهير في عملية تخطيط الخطة الهيكلية، والتي تمت بداية داخل المديريات الجماهيرية ومن ثم من خلال لقاءات مع طاقم التخطيط، تم اتخاذ إجراءات لمحاولة إشراك السكان العرب وإطلاعهم في شرق المدينة على قيام عملية لبلورة خارطة هيكلية جديدة للمدينة.

وكما تم من خلال الإجراءات المماثلة في غرب المدينة، فقد كانت حلقة الوصل التي تم من خلالها هذا العمل هي المديريات الجماهيرية. تمت محاولة إشراك السكان في ستة مديريات جماهيرية، منها ما كتب لها النجاح (الطور والعيساوية) ومنها ما تم من خلال القيادات المحلية فقط (صور باهر، بيت صفا، بيت حنين) ومنها ما كتب لها الفشل (بيت داوود). كل مديرية جماهيرية من تلك المديريات تشمل عدداً من الأحياء.

على الرغم من صعوبة وحساسية القضايا التخطيطية في شرق المدينة، والتي تواجها في الكثير من الأحيان مشاعر الغربة والشكوك تجاه المؤسسة، فقد كان هناك استعداد ما للحوار على أمل أن تهيء لهم الخطة الهيكلية فرصة نادرة لإسماع ادعاءاتهم والتأثير منذ مراحل التخطيط.

الجدير ذكره أن بعض المشاكل والتعقبات والتوقعات والتطلعات التي أعرب عنها السكان، ومهما كانت حقيقة ومؤلمة، إلا أن الحل لها يجب أن يتوفر من خلال أطر تخطيطية أخرى وعلى صعيد أكثر تفصيلاً.

أعرب السكان عن ملاحظاتهم على صعيدين: صعيد المدينة بشكل عام، أي بصدد مشاكل عامة تخص شرق المدينة وصعيد الحي الذي يقطنونه.

عام

مركز المدينة الشرقي: إضافة مؤسسات جماهيرية في المركز مثل مكتبة بلدية كبيرة. كما ان هناك مطالبة لزيادة وتنظيم أماكن وقوف السيارات في مركز المدينة الشرقي وتقييد دخول السيارات إلى مركز المدينة الشرقي واقتراح بإغلاق شارع صلاح الدين أما حركة السيارات وتحويله إلى شارع للمشاة فقط.

المواصلات: لكون السكان العرب في شرقي المدينة من أكثر مستهلكي خدمات المواصلات العامة، فهناك مطالبة لتنظيم موضوع المواصلات العامة في شرق المدينة، وإخراج سيارات "الترانزيت"

وإدخال خطوط باصات بشكل منتظم (يتم العمل على هذه القضية حالياً في خطة وزارة المواصلات) مع ساعات عمل أطول كما هو الأمر في غرب المدينة. كان هناك موضوع مواصلاتي إضافي تمت إثارته من قبل سكان الطور وهو تبني فكرة تخفيف حركة السير داخل الأحياء.

العمل: يطالب السكان من جهة واحدة بإقامة مناطق عمل صغيرة على مقربة من الأحياء السكنية للنساء والرجال، ومن جهة ثانية إقامة منطقة صناعية كبيرة لخدمة سكان شرق المدينة من خلال خلف فرص عمل جديدة لهم.

المؤسسات العامة: بشكل عام هناك ادعاء أن ليس هناك عدد كاف من المؤسسات الجماهيرية في الأحياء الشرقية من المدينة، وليس بالذات مؤسسات تربوية تعليمية، إنما مؤسسات مثل المراكز الجماهيرية والمكتبات وبرك السباحة وما شابه ذلك. والحل من وجهة نظرهم يجب أن يتم داخل الأحياء أو في المركز وليس في مجمع مراكز الحياة.

المناطق الطبيعية: في مسألة المناطق الطبيعية هناك ادعاءات صعبة بشأن نقص شديد. موقف السكان عادة هو أن الحل يجب ان يتوفر من خلال مناطق عمومية صغيرة نسبياً داخل الأحياء وعلى أطرافها يسهل الوصول إليها، وليس من خلال إقامة متنزهات كبيرة تشغل حيزاً واسعاً من الأرض يمكن استعماله من جهتهم في للبناء، وبهذا يتم تخفيف كثافة السكن.

الحفظ والآثار: تتواجد في بعض الأحياء العربية مواقع أثرية وبنائات مرشحة للحفظ. يطالب السكان بحفظ تلك المساحات والمواقع وتنظيم الوصول إليها وتنظيم إيقاف السيارات لبعض منها لكي يتم استعمالها كمواقع للسياحة والترفيه وقضاء أوقات الفراغ.

السكن: الأحياء السكنية في شرق القدس ليست كتلة واحدة. بعضها يغلب عليه الطابع القروي وبعضها ذات طابع مدائني. ولهذا فإن ردود فعل السكان متباينة. هناك من يطالب برص الأحياء والسماح بالبناء إلى الأعلى لتخفيف حدة الكثافة السكنية، في حين يفضل سكان أحياء أخرى تقييد ارتفاع البناء من أجل الحفاظ على طبيعة الحي. الحل من وجهة نظر السكان قد تأتي على شكل سكن جماهيري منظم للأزواج الشباب والبناء على هوامش الأحياء في المناطق الطبيعية. أما من الناحية القانونية فينبغي من جهة واحدة فرض قانون التنظيم والبناء ووقف البناء غير المرخص الذي يمس بالأراضي العمومية والأحياء، ومن جهة ثانية منح تسهيلات في استصدار رخص البناء لتشجيع البناء القانوني وتنظيم الحي من الناحية التخطيطية من خلال استغلال المناطق الطبيعية بطريقة ذكية للبناء وللمساحات العمومية. تنعكس المطالب الأساسية التي تقدم بها السكان العرب في الخطة الهيكلية.

17.3.2 فحص البدائل السكنية

تم تحديد عدد من المبادئ المركزية لفحص البدائل المتوفرة وبلورة البديل الأفضل في مجال السكن. المبدأ الأول يقضي بإجراء فحص ذكي لنقاط الضعف والقوة في كل بديل. المبدأ الثاني هو فحص دقيق ومفصل للحساسيات البلدية والمحيطية والاجتماعية. المبدأ المركزي الثالث هو البحث عن أكبر قدر من التلائم بين حاجات المدينة التي تم تحديدها في أهداف وغايات الخطة وبين توقعات السكان. فيما يلي تلخيص هذه العملية بموجب تلك المبادئ:

اللائحة رقم 1: رصّ النسيج المعمور

المساوي	المحاسن
<p>تعدّ عمليات رصّ البناء من حيث الملكية يخلق وضعاً تتعدم فيه القدرة على التحكم والتوجيه المؤسّساتي لعمليات التنفيذ خلال المدة المعينة لتحقيق أهداف الخطة والأهداف السكانية. هذا التعقيد يتسبب بنسبة تنفيذ قليلة وبالخاصة الحاجة إلى تخطيط مخزون إحتياطي أكبر.</p> <p>مشاكل تنظيمية في ممارسة حقوق البناء.</p> <p>بيئة سكنية كثيفة من شأنها أن تتسبب بانتقال السكان إلى أشكال بناء أقل كثافة خارج المدينة.</p> <p>المس بالأنسجة القائمة ذات النواعيات المادية المختلفة وصعوبة الاندماج الشكلي في المناطق الحساسة.</p> <p>قد يتسبب أذى آخر يتمثل في حجب المنظر وتدهور فضاء الشوارع.</p> <p>زيادة حدة نقص الأراضي للمباني العامة والأراضي الطبيعية في قسم من الأحياء.</p> <p>زيادة إزدحام حركة السير في الشوارع القائمة، مما يستلزم إيجاد حلول تحت الأرض لمواقف السيارات في مناطق معينة.</p> <p>هناك صعوبة في تنفيذ سياسة رصّ الأنسجة المعمورة في شرق المدينة بسبب مشاكل تتعلق بالملكية وبسبب ضائقة الأراضي المخصصة للمباني العامة وبسبب البناء غير المرخص.</p> <p>كلفة المستثمر عالية جداً وخاصة بسبب التعقيد الهندسي الناجم عن رصّ النسيج المعمور القائم.</p> <p>التسبب بنشوء المكاره البيئية على المدى القريب.</p> <p>تكاثر المتناقضات أثناء مراحل التنفيذ.</p>	<p>تدعيم الأحياء القائمة</p> <p>استغلال الأرض والبنى التحتية القائمة بطريقة مفيدة.</p> <p>التوفير في الأرض- منع انسياب البناء إلى المناطق الخضراء والمناطق غير المبنية داخل المدينة، وخاصة المناطق الحساسة في شرق المدينة.</p> <p>تقليل نسبة انسياب المنطقة المعمورة إلى ما وراء الخط الذي تفرضه الهيئة الطبيعية لمدينة القدس. من خلال ذلك يمكن تحقي الغاية المتمثلة في تحديد الحوض المادي والشكلي لمدينة القدس.</p> <p>القرب من المحاور التي يتزايد فيها الطلب على السكن والتي تشكل مصدراً لاستجلاب الطبقات السكانية القوية.</p> <p>تقديم الفوائد المباشرة لسكان المدينة من خلال منحهم حقوق البناء.</p> <p>فرصة لتطوير الفضاء العام وفضاء الشوارع كجزء من تجديد النسيج المعمور من خلال تحويل الموارد المالية لتحديث النسيج القائم.</p> <p>خلق رافعة اقتصادية يمكن بواسطتها تمويل عمليات تحديث البنى التحتية المادية القائمة في الأحياء.</p> <p>استغلال المباني العمومية القائمة بطريقة أفضل، بما أنه لن تكون حاجة إلى ملائمتها للتغييرات الحاصلة في الأحياء نتيجة من كبر سن السكان.</p> <p>مدد سفر قصيرة وتفضيل المواصلات العامة.</p> <p>أكثر توافقاً مع توجه التطوير المستديم.</p>
	<p>يحتاج شرق المدينة إلى استثمارات هائلة في البنى التحتية الخاصة بالنسيج المعمور القائم وكذلك لزيادة البناء النابعة من الرصّ.</p>

اللائحة رقم 2: البناء في المناطق الجديدة

المساوي	المحاسن
<p>مس بالتعريف الشكلي للمدينة بصفتها مدينة تقع على منصة واحدة وواضحة.</p> <p>استغلال احتياطي الأراضي المخصص للتطوير المستقبلي.</p> <p>إلحاق الأذى بالمناطق الطبيعية التي تلف المدينة.</p> <p>تحويل الجهود والاستثمارات نحو تطوير أطراف المدينة على حساب تحديث الأنسجة المعمورة القائمة.</p> <p>انتقال السكان ذوي الكفاءات الاجتماعية والاقتصادية العالية إلى الأحياء الجديدة مما يتسبب بالمس بالنسيج الاجتماعي القائم في الأحياء.</p> <p>زيادة مدة السفر في المدينة (وخاصة عند اختيار بديل التشديد على تطوير غرب المدينة).</p> <p>الحاجة إلى استثمارات هائلة في شبكة البني التحتية للمواصلات يدهأ من الصعيد المحلي والجامع وحتى وصلها بشبكة الطرق الرئيسية.</p> <p>تطوير مكثف في غرب المدينة يعني إيجاد حلول تميل إلى تقضيل السيارة الخصوصية، مما يتعارض مع الافتراضات الأساسية التي تعتمدها الخطة.</p> <p>تكاليف هائلة لإقامة البني التحتية بسبب الحاجة إلى مد خطوط جديدة للمناطق البعيدة نسبياً.</p> <p>يتعارض مع توجه التخطيط المستديم.</p>	<p>سهولة استنفاد كامل الطاقة المخطط لها بسبب ملكية المؤسسات للأرض (غرب المدينة).</p> <p>تكثيف البناء في الأحياء القائمة يسمح بسد الحاجة إلى الخدمات العامة في الأحياء التي سيتم فيها التكثيف.</p> <p>إمكانية لتدعيم المجتمعات والطوائف السكانية الصغيرة التي تكون إمكانية التكثيف لديها قليلة.</p> <p>تخفيف الضغط من على الأراضي الطبيعية الموجودة في النسيج القائم والحفاظ على توازن سليم بين كمية المساحات الطبيعية والمساحات المعمورة.</p> <p>الحفاظ على فضاء الشوارع القائمة والانفتاح المنظري في داخل المدينة.</p> <p>تحسين حركة الوصول من أطراف الأحياء إلى المناطق الطبيعية التي تلفها.</p> <p>خلق فرصة اقتصادية من استغلال الأراضي المعدة للمباني العامة لتدعيم البنية الاجتماعية في الأحياء.</p> <p>سد حاجة السكان الذين يبحثون عن مناطق سكنية جديدة وبنوعية جيدة.</p> <p>طريقة لائقة لمواجهة ظاهرة الضواحي التي تهدد المدينة.</p> <p>أمكانية لتوفير أماكن الوقوف للسيارات الخصوصية بشكل كامل دون ان يتسبب الأمر بالمكراه وازدحام وقوف السيارات في الشوارع.</p>
<p>السماح بإمكانية تطوير "مراكز حياة" بيت الأحياء القائمة مما يتيح العمل على وضع برنامج تخطيطي أكثر شمولاً وتنوعاً لتوفير خدمات أفضل وبمستوى أعلى لسكان المدينة.</p>	

17.3.3 معايير لفحص مواقع للبناء الجديد

أحد الاستنتاجات المركزية النابعة من اللوائح أعلاه هي أن هناك حاجة إلى تحديد معايير لفحص المواقع المقترحة للبناء الجديد في المدينة. وعلى ضوء هذا الاستنتاج تمت بلورة معايير قيمية وهندسية وإدارية.

المعايير القيمية المركزية هي: قيمة الأرض بصفتها أرض طبيعية، وقيمة الأرض بصفتها أرض معمورة وحساسية الأرض للمنظر. المعايير الهندسية هي: سهولة الوصول من الموقع إلى المدينة وبالعكس، وتكلفة البني التحتية المطلوبة لتطوير الأرض ونسبة الميلان القصوى للبناء بسبب المبني التضاريسي الجبلي الذي يميز المنطقة. المعيار الإداري المركزي هو بخصوص الملكية، أي ملكية مؤسساتية على الأرض.

اعتمدت هذه المعايير لفحص كل موقع للبناء الجديد وكذلك كأدوات مساعدة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتغيير وظيفة الرض المخصصة للتطوير وأنماط التطوير المناسبة على ضوء القيود القيمية والهندسية والإدارية التي تسري على الأرض. على ضوء هذه المعايير يتبين أن مساحة الأراضي التي تقترح الخطة تغيير أهداف تطويرها تصل حوالي 9000 دونم (ما عدا المنطقة الواقعة ضمن خارطة غرب القدس).

17.3.4 فحص بدائل الاقتصاد والعمل

الغاية المركزية للخارطة الهيكلية في هذا المضمار هي خلق مدينة ذات اقتصاد متين ومستقر. تحقيق هذه الغاية هو شرط لتحقيق باقي أهداف الخطة في باقي المجالات، إذ إن المدينة القوية اقتصادياً والتي تعرف كيف تستغل مواردها البشرية والمادية تصبح مركزاً لاستقطاب متنوع من السكان واستقطاب المؤسسات العامة والخاصة لمختلف أنواع الأعمال.

في المرحلة الثالثة من العمل تم تحديد بديلين ممكنين: بديل المدينة المغلقة وبديل المدينة المفتوحة. وفي المرحلة الحالية يتم فحص مدى ملائمة كل من هذه البدائل لغايات الخطة بحسب تصنيفات مختلفة كما يرد تفصيلها في اللائحة رقم 3.

17.3.5 البديل المختار في مجال الاقتصاد والعمل

على ضوء كافة المعطيات التي تم مسحها أدناه، فالبديل المختار هو بديل المدينة المفتوحة، وبدونه لا يمكن تحقيق قسم كبير من غايات الخطة.

17.3.6 البديل المختار في مجال العمل ومركز المدينة

إنشاء مجمع عمل على طور شارع رقم 4، وسيعتمد هذا المجمع على محاور الجامعة في غفعات رام ومجمع الحكومة والمركز الطبي في عين كارم، وجميع هذه المحاور سيتم تسهيل تواصل المجمع معها من خلال شبكة مواصلات عامة بموازاة تكثيف مناطق العمل في هار حوتسفيدم وفي الحديقة التكنولوجية في المالحة، وفي المرحلة الثانية في هار حيرت وتسوميت أورا. البديل المختار في تطوير مركز المدينة - "تتابع ومحاور" هو بديل مختلط تعتمد بالأساس على التطوير المتتالي على امتداد شارع يافا مع التشديد على طبيعة أقسام المدينة المميزة من خلال بناء مختلف طبقاتاً للمميزات المعمارية والحضرية في كل منطقة صغيرة.

17.3.7 البديل المختار في مجال السياحة والفندقة

اختار طاقم التخطيط "البديل الديناميكي"، أي مرونة عالية في جملة الاستعمالات المسموحة للأراضي وخاصة في مركز المدينة، وتطبيق سياسة شاملة لتطوير البني التحتية السياحية، وبضمنها تطوير وتنمية مفاتن سياحية في المدينة وتطوير الخدمات المقدمة للسائح.

17.3.8 البديل المختار في مجال جودة البيئة

يتطلع طاقم التخطيط في هذا المضمار إلى تبني توجه التخطيط المستديم. يحتاج تطبيق هذه السياسة التخطيطية إلى سن قانون وتعاليم لفرض هذا القانون (راجع الفصل 15).

اللائحة رقم 3 : البدائل

الموضوع	مدينة مفتوحة	مدينة مغلقة
السكان	السكان المتمكنين يبقون في المدينة. تجذب المدينة نوعيات جديدة من السكان من الضواحي ومن سائر أنحاء البلاد	تواصل حركة الهجرة من المدينة، وخاصة هجرة الطبقة المنتجة، باتجاه الضواحي والمناطق الأخرى في أنحاء البلاد.
العمل والقوى العاملة	تستقطب المدينة المصانع والصناعات العلمية الدقيقة. تستقطب المدينة مؤسسات البحث والتطوير. تستقطب المدينة العاملين من الضواحي ومن مناطق أخرى في البلاد. تسمح للمدينة فرص استغلال طاقات العمل الموجودة في الشرائح السكانية والتي لا يتم استغلالها اليوم (المتدينين والنساء العربيات وغيرهم).	تظل أنماط العمل والتشغيل على ما هي عليه الآن. تظل الصناعات الدقيقة تفضل مركز البلاد. يعمل سكان الضواحي في مناطق سكنهم وفي مركز البلاد. تظل نسبة العاملين من سكان المدينة كما هي وربما تتناقص.
التربية والتعليم	استثمارات مؤسساتية وغير مؤسساتية في تحسين الجهاز التربوي- من الروضة حتى الجامعة. تتحول الجامعة العبرية إلى جامعة واحدة شاملة ومتعددة المجالات. تقام مؤسسات للتعليم التكنولوجي من أجل إشراك فئات معينة من السكان في دائرة العمل واستغلال الموارد البشرية في المدينة بطريقة مثلى.	تظل الاستثمارات في التربية على مستواها الحالي وربما تقل بسبب الهجرة من المدينة. تواصل الجامعة العبرية تطورها كجامعتين مختلفتين تحت اسم واحد في أحرم منفصلة.
جودة ونجاعة البيئة الحضرية	يعود مركز المدينة إلى سابق عهده كمركز خدمات تجارية يعج بالحياة. يتم تنظيم العمل في مجمع مكثف ومفيد يتصل بمحاور النشاط والسكن المختلفة بواسطة شبكة مواصلات عامة مفيدة وسريعة. تنتج فرص عمل بمحاذاة الأحياء السكنية. تقام مراكز عمل لتشغيل فئات معينة من السكان كجزء من نجمة العمل.	يواصل مركز المدينة ضموره بسبب خروج المصالح التجارية والأعمال. ينتظم العمل في مراكز عمل متعددة ومنفصلة عن بعضها البعض ومعزولة عن محاور النشاط والأحياء المختلفة في المدينة.
المواصلات	تفضيل للمواصلات العامة. قطار خفيف يوصل بين محاور العمل التي تتركز في المجمع وبين محاور النشاط المختلفة في المدينة. مواصلات عامة متنوعة وناجعة تربط بين محاور النشاط وبين المناطق السكنية. قطار ضواحي بين المدينة وبين البلدات المحيطة بها. قطار سريع يربط المدينة بمركز البلاد.	بسبب تناثر مناطق العمل لن يكون بمقدور المواصلات العامة أن تتطور بطريقة مفيدة. سينواصل الازدحام في الشوارع. تظل العلاقة بين المدينة وبين البلدات المحيطة بها مرهونة بالسيارات الخصوصية.
عدد العاملين	يسكنون في المدينة: 340000 يسكنون خارج المدينة ويعملون في المدينة: 30000 يسكنون في المدينة ويعملون خارجها: 30000 زيادة وظائف انتاج للسوق الخارجي: 80000	يسكنون في المدينة: 310000 يسكنون خارج المدينة ويعملون في المدينة: 80000 يسكنون في المدينة ويعملون خارجها: 15000 زيادة وظائف انتاج للسوق الخارجي: 30000

17.4 البديل المُختار - البديل التكاملي

كما سبق وقلنا، فإن البديل المختار هو البديل الذي يدمج بين عناصر مختلفة من بدائل التخطيط المعروضة في التقرير رقم 3، ولهذا فقد تم تعريفه كبديل تكاملي. الحلم الاستراتيجي الذي يعتمد عليه هذا الاختيار، وهو "البوصلة" لكل مجالات التخطيط المختلفة، موجود على مستويين: المستوى المادي الشكلي والمستوى التنظيمي.

أما الحلم المادي فيعتمد على هيكل من المناطق الطبيعية التي تحدد هيئة المدينة. سيتم تعريف وتحديد المناطق المعمورة وهياكل المواصلات والحركة في المدينة بموجب المناطق الطبيعية ومن خلال اعتبارها. الحلم التنظيمي هو حلم المدينة المفتوحة الذي تم الحديث عنه بإسهاب كالبديل المختار في فصول الاقتصاد والعمل والتعليم العالي من هذا التقرير. يستدعي حلم المدينة المفتوحة نظرة شمولية تدمج بين الوسائل التنظيمية والمادية في كافة مجالات الحياة في المدينة ويتطلب مرونة في كافة المجالات بغية حفظ نوعيات القدس المميزة على تنوعها.

على صعيد التخطيط للسكن وضع المخططون نصب أعينهم ان يصل تعداد السكان حتى سنة 2020 إلى 950,000 نسمة. هذا الرقم يستدعي تطوير مناطق سكن جديدة والتدخل في المناطق السكنية القائمة. على ضوء الاستراتيجية الحضرية تم اختيار البديل المدمج الذي يهدف إلى التطوير المتوازن في المناطق غير المعمورة لكي لا يتم المس أكثر من اللازم بالمناطق الطبيعية، وبموازاة ذلك خلق وسائل متنوعة لإضافة وحدات سكنية في الأحياء القائمة، مثل تكثيف البناء في الأحياء السكنية القائمة ورص النسيج المعمور بواسطة إضافة أدوار سكنية وإنشاء أحياء سكنية جديدة. ستسمح هذه الوسائل المتنوعة التعامل بطريقة خاصة ومفصلة مع كل حي طبقاً لحالته العينية وبالتنسيق مع سكانه. البديل ذاته هو البديل الذي يقع في صلب اختيار البديل في مجال العمل ومركز المدينة. تم بذل مجهود في سبيل خلق توازن بين الرغبة في إعادة مركز المدينة إلى سابق عهده كمركز متعدد الأطياف والرغبة في خلق محور للعمل بنوعية جيدة في مجمع مركز حول مؤسسات البحث البلدية، ووقف عملية تناثر المدينة، وفي الوقت ذاته، السماح بنشوء وتطور مجالات عمل داخل الأحياء السكنية بغية تحقيق حلم المدينة المفتوحة.

وفي مجال السياحة والفندقة تم اختيار البديل الذي يحفظ المرونة العالية في توزيع غرف الضيافة في المدينة.