

الفصل الخامس

مركز المدينة والأعمال

5.1 المقدمة

شددت اهداف التطوير التي حُددت لمدينة القدس منذ 1967 فصاعداً على زيادة حجم السكان اليهود في المدينة بالأساس، وخاصة من خلال بناء أحياء سكنية جديدة في المناطق التي ألحقت بالمدينة. وبينما تم تركيز جل الإهتمام على تحقيق تلك الغاية بقيت مهمة تطوير أماكن العمل هامشية ولم تحظ بالأهمية اللائقة. شكلت مصادر التشغيل الرئيسية في المدينة بصفقتها مركزاً للحكم والسياحة والتعليم العالي والأديان القاعدة الاقتصادية الأساسية التي استند إليها مخططو. ومن هذا المنطلق يسهل علينا الآن فهم القرارات التي اتخذتها الحكومة في الماضي لنقل مكاتبها الوزارية من كافة المدن وتجميعها في القدس.

بالإضافة إلى تعزيز القاعدة الاقتصادية التقليدية في المدينة، يعتقد طاقم التخطيط أن من الواجب أيضاً تطوير الصناعات العصرية التي تنتج للسوق الخارجي وزيادة عدد العاملين الذين يسكن بعضهم خارج المدن ويؤمها من الضواحي وبقية البلاد.

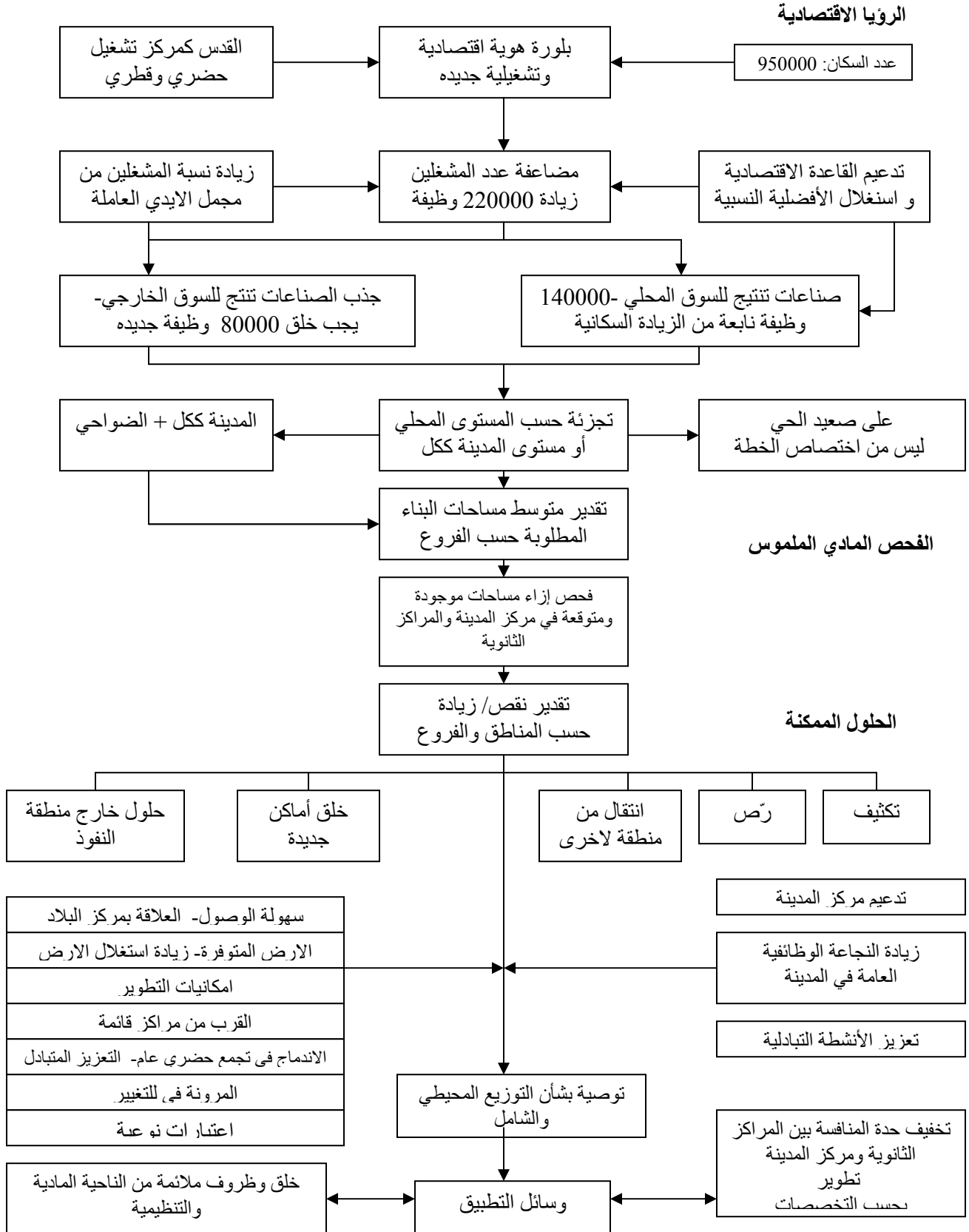
اهم نقاط سياسة التشغيل التي تبلورت وصادق عليها في التقرير رقم 3 :

- زيادة ثقل الصناعات العصرية بشكل ملحوظ بصفقتها "قطار" يجر الاقتصاد: فروع التكنولوجيا والالكترونيات والمعلوماتوالبيو تكنولوجيا والأبحاث الطبية والاتصالات وغيرها.
- زيادة ثقل الفروع التي تختص بها المدينة: التعليم العالي والخدمات الصحية والفندقة والسياحة .
- الافتراض بمواصلة التقليل من ثقل فرع الإدارة العامة على ضوء الميل المتواصل إلى تقليص عدد العاملين في الدوائر الحكومية.
- تقليل وزن الصناعات التقليدية .

الجدير ذكره أن تطوير مصادر التشغيل في الصناعات العصرية يشمل إمكانية لاستغلال الأيدي العاملة غير المنخرطة في سوق العمالة (بالأساس في أوساط المتدينين اليهود) وإمكانية زيادة عدد المترددين على المدينة يومياً.

في التقرير رقم 3 تم تحديد الإطار التخطيطي والمضامين والأحجام والنوعيات المتوقعة لمراكز العمل المختلفة بحسب طبيعتها ومحاسنها النسبية. بدأت العمل بإعداد تنبؤات بشأن عدد المستخدمين مروراً بتخمين حجم مساحات البناء اللازمة وصولاً إلى تحديد نوعية وكمية وموقع مناطق العمل. الجدير ذكره أنه تم التشديد في اختيار مواقع مناطق العمل على الجانب الكمي والنوعي على حد سواء، حيث أن المساحات المتوفرة لدينا ليست جميعها ملائمة لنوع الصناعات التي ننوي استجلابها إلى مدينة القدس ومن هنا فإن العثور على تلك المساحات وتخصيصها يتم بهدف خلق التعزيز المتبادل بين تلك الصناعات. (راجع في هذا السياق رسم رقم 1 لعملية التخطيط).

رسم توضيحي رقم 1 : مبادئ فحص توزيع منظومة مواقع التشغيل



5.2 تطوير مراكز التشغيل وطرق التنفيذ

بحسب معطيات واستنتاجات التقارير رقم 2 و 3 تم توزيع مناطق التشغيل إلى ثلاث أنواع أساسية

5.2.1 مناطق الصناعات التقليدية

مناطق تمتلك طاقة للتطور ولم يتم استنفادها بعد مثل عمارات، وهي ملائمة للصناعة الغنية بالمساحات مثل كراجات تصليح السيارات، والحرف، والنقل، ومنشآت التسوية، ومعدات الصيانة وغيرها. تكمن أهمية المنطقة الصناعية في عمارات بما في ذلك في إمكانية استيعابها لمراكز صناعية تحتاج إلى مساحات واسعة من الأرض، والتي يتم تحويلها إليها من مناطق مركزية في المدينة مثل غفعات شاول وتاليوت ومركز المدينة الشرقي (بما في ذلك إخلاء الكراجات من حي واد الجوز) وروميما ومركز المدينة لكي يتم استغلال الأراضي المفرغة بطريقة مكثفة وناجعة. وإزاء كثرة المساحات المتوفرة في عمارات فليس من المتوقع أن ينشأ نقص في المساحات المخصصة للصناعات التقليدية.

أما في مجال الصناعة التقليدية فعلى أن لا ننسى أن هناك مؤشرات تدل على نشوء متوفر كبير من الأراضي في المحيط الحضري في المناطق الصناعية المخطط لها خارج القدس للأراضي في مثل معالي ادميم وجيفاع بنيامين المتاخمة للقدس، وكذلك في الدائرة الأوسع في المناطق الصناعية الكبيرة المخطط لها في بيت شيمش وفي ميشور ادميم.

5.2.2 مناطق صناعية مختلطة

في المناطق الصناعية هذه صودق على استعمالات تجارية ومكتبية في المساحات التي خصصت أساساً للصناعة، بما في ذلك المكاتب الحكومية التي انتقلت إليها من مركز المدينة. أبرز تلك المناطق هي جيفعات شاول التي يتركز فيها عدد كبير من المكاتب وتليوت، وتمتاز هاتان المنطقتان بكثافة الأنشطة التجارية فيها. إن تطوير المناطق الصناعية في هاتين المنطقتين بهذا الشكل وبدون رقابة سيهدد تطوير مركز المدينة، وذلك على ضوء إمكانيات الأعمار والرص الكبيرة التي ما زالت قائمة فيها. تعاني هذه المناطق من ضغط مواصلاتي، وفي ظل الظروف السائدة فيها اليوم من حيث سهولة الوصول إليها وإيقاف السيارات فيها، فليس من المؤكد إن تستمر وتيرة التطوير فيها على شكلها المعهود. على ضوء ذلك يمكننا الافتراض جداً بأن تطوير خط القطر الخفيف الأول المقترح في شارع يافا وكذلك تطوير خطوط أخرى سيمنح مركز المدينة أفضلية نسبية. لكن وبرغم هذه الأفضلية النسبية، يعتقد طاقم التخطيط بوجود انتهاج سياسة كبح ولجم لمنع انتقال المرافق المركزية من مركز المدينة. وفي هذا السياق يجب التشديد على أن التفسيرات القائلة بأن حقوق البناء للاستعمالات التجارية في المناطق المعدة للصناعة هي حقوق مملوكة هي تفسيرات خاطئة من حيث المبدأ. وبحسب التقارير القانونية لا توجد هناك قاعدة قضائية لمثل هذه الادعاءات. قررت الدكتورة أيليا فروكتسيا (عملت سابقاً في وزارة العدل كمسئولة رفيعة المستوى عن الشؤون المدنية وتعمل اليوم قاضية في محكمة العدل العليا) بعد معاينة قائمة الاستعمالات في "أرض طبيعية خصوصية" ما يلي:

قررت خارطة كيندال التي ابتلعت في خارطة رقم 62 في جزئها السادس، المادة رقم 1، ما يلي :

ZONE ON THE PLAN SHALL NO LAND OR BUILDINGS SITUATED IN ANY BE PUT TO ANY USE OTHER THAN A USE SET OUT IN THE SCHEDULE OF USES IN RESPECT OF THE ZONE IN WHICH IT IS SITUATED

توجه الخطة نحو قائمة الاستعمالات المرفقة بكل منطقة هي أن الاستعمال غير الوارد في قائمة الاستعمالات لمنطقة معينة غير مسموح به . من ناحية ثانية، مؤسسات التخطيط غير ملزمة على أي حال وتحت أي ظرف بالمصادقة على الاستعمال المطلوب من قبل المبادر، حتى وإن كان من جملة الاستعمالات الواردة في القائمة. وظيفة السلطة التخطيطية هي النظر في كل مسألة بحد ذاتها وبحسب ظروفها مع اللجوء إلى الاعتبارات الموضوعية لمعرفة فيما إذا كان الاستعمال المطلوب يفرض بالمتطلبات الخاصة للمنطقة أم لا . يستدل من ذلك إن قائمة الاستعمالات تضع حدود المسموح: فهي لا تقرر بوجوب منح الحق لمالك الأرض لاستنفاد كل واحد من الاستعمالات المسموح بها في كل حال وبدون شروط".

بوسع سلطة التخطيط استناداً إلى هذا التقرير أن تمتنع عن المصادقة على قيام الاستعمالات التجارية التي تقع في مطاق مركز المدينة في حال عدم تلائمتها مع توجهات التخطيط المطلوبة من المنظور العمومي للمدينة. هذا التوجه، وفي حال اعتماده من قبل سلطات التخطيط، من شأنه أن يمنح مركز المدينة الأفضلية عن باقي المراكز المنافسة له، وبهذا يساهم في إعادة مركز المدينة إلى المكانة التي تليق به.

5.2.3 "مجمع التشغيل والعمل" - صناعات عصرية متطورة

تطوير التشغيل في مجال الصناعات المتطورة في القدس هو واحد من أهم أسس الخطة الهيكلية. يوصي طاقم التخطيط باستغلال الأفضليات النسبية الموجودة في المدينة (تنوع مؤسسات التعليم والبحث وشركات الصناعات الدقيقة "هي تك" والاستثمارات الكبيرة التي تم توظيفها مؤخراً في البني التحتية) كرافعة لتعزيز قدرة المدينة على المنافسة (صناعات هاي تيك، وبيوتكنولوجيا وصناعات I.C.T).

المبادئ التي تم بموجبها العثور على مناطق التشغيل في الصناعات المتطورة:

- موقع يسهل الوصول منه إلى قلب دولة إسرائيل، أي في غربي المدينة.
- موقع يسهل الوصول منه إلى اغلب المناطق السكنية في المدينة.
- القرب من مرافق مؤسسات التعليم العالي والبحث والطب (هار هاتسوفيم، جيفعات رام وشاعاري تسيديك وعين كارم) والتي تعكس من فخامتها على مناطق العمل من جهة وتتيح التفاعل بين البحث والتطوير والانتاج من جهة ثانية.
- مكان يتيح من تطوير "بيئة خضراء بنوعية جيدة" وبناء بمستوى عال.
- تركيز يمنح "أفضليات نحو التوسع" ويتيح تنمية الخدمات المرفقة بمستوى لائق
- تقارب المناطق الصناعية وقربها من مركز المدينة لإتاحة تبادل المنفعة والتعزيز .

هذه المبادئ مع تحليل النسيج البلدي القائم وإمكانيات التطوير في المدينة ادت بطاقم التخطيط الى تكوين "مجمع العمل" - تجميع مواضع العمل في نطاق المدينة المركزية وفي المناطق المتاخمة لها والتي تبعد عنها مسافات سفر قصيرة، وشركات التطوير وشركات الانتاج، ومؤسسات التعليم العالي والبحث والمستشفيات التي تمارس الأبحاث والتي بوسعها تقديم خدمات احترافية في تلك المواضع "الصناعية" التي نبغي استجلابها إلى المدينة.

المناطق التي يتألف منها هذا المجمع هي :

- جفعات الرام وكريات هلثوم: تخصيص المساحات التي تقع عليها مساكن الطلبة (الإيليف) وقسم من مساحة كريات هممشلا (المباني الحكومية) المتاخمة لشارع رقم 4 للعمل التخصصي في البحث والانتاج في الصناعات المتطورة. في مساحة مساكن الالف توجد مباني استعملت في الماضي كمساكن لطلاب الجامعة ويجب ان تبنى هذه المنطقة بكثافة كبيرة بعد هدم المباني الموجودة .
- مفترق "بايت": تغيير الأهداف الموعودة لهذا المفترق من الفندقية و/ او السكن الى الصناعة، ومن خلال هذا يتسنى استغلال أفضليات المواقع القريبة للكلية التكنولوجية ولحرم الجامعة العبرية في "جبعات رام".
- عيمق بري هار": تخصص قطاع من المساحة للصناعة على اطراف مضائق السهل مع شارع رقم 4.
- تطوير على هوامش شارع : 16 تخصيص مساحة للصناعة قريبا من مستشفى شعاري تصديق كامتداد لمساحة ملاعب التدريب التابعة لفريق "بيتار" والتي خصصت سابقاً للسكن . الهدف هو تطوير مركز تكنولوجي - طبي يركز إلى مستشفى شعاري تسيديك والمخصص لسوق العمالة في الوسط المتدين.
- مالحه: تعزيز النشاط في الحديقة التكنولوجية القائمة والمتمتعة من قريبا من محطة القطار في الخط الذي يخدم بين المدن.

بالإضافة الى "مجمع العمل" البرنامج تبنى الخطة مناطق الصناعة المقترحة في خارطة غربي القدس - هار حرت ومفترق اورا ومنطقة هداسا.

5.2.4 وسائل لممارسة تطوير مناطق العمل

إزاء العمليات التي تدور في المناطق الصناعية القائمة في المدينة واضعاف مركز المدينة نتيجة خروج نشاطات مركزية منه، يجب اتخاذ سياسة تضمن تطوير مناطق العمل والصناعة الجديدة بالتزامن مع منع استمرار عمليات انتقال الاستعمالات المركزية من مركز المدينة.

أهم المبادئ التي يوصي طاقم التخطيط باعتمادها:

أ - تحديد الاستعمالات في مناطق العمل الجديدة- وذلك لمنع تكررها حدث في مناطق الصناعة القائمة . نختلف التعريفات التي خصصت في تعاليم الخطة لهذه المناطق عن التعريفات الخاصة بمختلف مناطق الصناعة التقليدية. ففي منطقة تلبوت الصناعية يوجد عدد من مواضع البناء الكبيرة التي لم يتم استنفادها بعد. يعتقد طاقم التخطيط أن بالإمكان استعمال هذه المواضع كاحتياطي لتطوير صناعات متطورة بالتزامن مع تحسين جودة المنطقة، وعليه فمن الواجب تفضيل تنمية الصناعات المتطورة بدل تنمية التجارة التي تمس بمركز المدينة.

ج - مراحل التنفيذ : يوصي طاقم التخطيط في المرحلة الأولى بتطوير مناطق العمل في "مجمع العمل" (على طول جادة بيغين ومسكن الإيليف في جفعات رام) ومن ثم العثور على حقوق البناء المصادق عليها في المالحة ورص البناء في منطقة هار حوتسفييم، وفي المرحلة الثانية فقط يتم العمل على تطوير مناطق الصناعة والعمل في هار حرت، وذلك بعد أن يقوم جهاز موصلات ناجع بالوصل بين هار حرت وقلب المدينة.

ج - خلق مخزون للتخطيط: إعداد خرائط مفصلة تتيح البناء للصناعة بحجم يزيد عن الطلب من خلال تكثيف البناء في هار حوتسفييم وجفعات رام وخرائط مفصلة لمسكن الإيليف في جبعات ومفترق بايت والمالحة.

د - حقوق الملكية على الارض: ان البحث عن مناطق عمل جديدة تم بما في ذلك من خلال اعتبار مسألة ملكية الارض. لجنة التخطيط تقول لان الملكية العامة على الارض تسهل من عملية السيطرة على عملية التسويق وعلى أسعار الأرض وتكاليف التطوير .

هـ - اسعار الارض وتكاليف التطوير: يجب العمل على استجلاب الصناعات المتطورة الى القدس وذلك من خلال تفضيلها عن غيرها . هذه السياسة يجب ان تنعكس من خلال المساهمة في دعم سعر الارض وتكاليف التطوير وكذلك من خلال مواصلة تعريف القدس كمنطقة تطوير أ . يعي طاقم التخطيط مسألة تقليص التدخل الحكومي وتخصيص الميزانيات في هذه المجالات، غير أنه وفي غياب سياسة معلنة لتفضيل المدينة نشك في قدرة القدس على منافسة مناطق أخرى في البلاد، بالرغم من الأفضلية النسبية التي تتمتع بها القدس لكونها تضم مراكز للتعليم العالي ومراكز طبية من شأنها مساعدة الصناعات المتقدمة، لكن طاقم التخطيط يعتقد بان هذا الأمر بحاجة إلى قرار حكومي .

و - امكانية الوصول ووقوف السيارات: ان امكانية التواصل بين المناطق الصناعية وبين مراكز النشاط لها اهمية خاصة لتطوير مناطق الاشغال . هيئة التخطيط تعتقد بانه يجب العمل منذ البداية على وجود جهاز موصلات عمومي ووصلها بالقطار الخفيف الذي يخدم " كريات هممشلة - الدوائر الحكومية" والحرم الجامعي للجامعة العربية في جفعات رام، ويصل حتى المناطق الصناعية في مسكن الإيليف. كما يجب وصل المركز الطبي في عين كارم الحرم الجامعي والمركز الطبي في هار هتسوفيم عن طريق مركز المدينة. حتى ذلك الحين يجب ان تكون معايير إيقاف السيارات مرنة لتسهيل الوصول بالسيارات الخصوصية. الجدير ذكره أن تحديد معايير وأعداد الأماكن المخصصة لوقوف السيارات في مناطق العمل قبل تنفيذ جهاز الموصلات العمومي من شأنها أن تمس بسير تطوير مناطق العمل وتهيئتها لاستيعاب الصناعات المتطورة.

ز - مراحل تخطيط - خارطة هيكلية "ملائمة للهيكلية" من صلاحية لجنة التخطيط والتنظيم المحلية: من اجل اختصار الوقت في عمليات التخطيط في المناطق الصناعية تقرر في تعليمات التخطيط جملة لأقصى حقوق البناء وارتفاع البناء وتعليمات أخرى تتيح المصادقة على الخطة المفصلة الملائمة للخارطة الهيكلية من قبل اللجنة المحلية . اللجنة تعتقد ان اختصار الوقت اللازم للمصادقة على الخطة هو أمر مصيري بالنسبة لتطوير الصناعة ومصادر العمل في القدس . في الجدول رقم 1 عرضت التعليمات التي صودقت في نظام البرنامج .

جدول رقم حقوق وحدود البناء في مناطق العمل والصناعة

منطقة العمل	مساحة البناء الأساسية بالنسبة المنوية فوق مستوى 0.00	مساحات الخدمات فوق مستوى 0.00 بالنسب المنوية	مساحة الخدمات تحت أرضية لمواقف السيارات والمخازن	نسبة التغطية القصوى من مساحة الأرض	خطوط البناء	عدد الطوابق الأقصى
جميع مناطق العمل	250	50	للمواقف والمخازن حسب القوانين الخاصة	50%	تحده اللجنة المحلية المختصة	حتى 8
منطقة التشغيل على طول شدروت بيغين	300	60	للمواقف والمخازن حسب القوانين الخاصة	80%	تحده اللجنة المحلية المختصة	حتى 12

ح - إدارة الأشغال من أجل تطبيق تطوير الأشغال يجب إقامة مديرية الأشغال لتقوم بتحضير برنامج تطوير

Action plan

مديرية الأشغال تهتم بمراقبة تخطيط ومصادقة الخرائط المفصلة لتكوين مدخر تخطيطي لمساحات الأشغال تحضر برنامج استثمار لعدة سنوات لتطوير البنية التحتية وتكون مسؤولة عن المتابعة والمراقبة لتطبيق مبادئ السياسة في مجال الأشغال كما شرح أعلاه.

5.3 مركز المدينة

مركز المدينة هو احد المركبات الهامة في المبنى البلدي وقد أخذت جميع بدائل التخطيط والبرامج بالحسبان أهمية تطوير هذا المركز وإعادة تطويره ليكون مركزا للفعاليات التشغيلية والثقافية وأماكن اللهو والتجارة والتعليم العالي والفندق والسكن. لذلك فلقد تم تبني توصيات لإعطاء أفضلية لتطوير مركز المدينة مقارنة مع المراكز الثانوية التي نمت على حساب الهدف الأعلى من البرنامج وهو تطوير برامج تجديد مركز المدينة بكل الجوانب آخذين بعين الاعتبار خصوصيات هذا المركز الجغرافي الخاص. بعد عمل الدراسات تم الوصول الى النتائج والمدونة في تقرير رقم (2) والتي أشارت الى المشاكل القائمة حاليا والتي تجعل التطوير صعبا في مركز المدينة. إن وجود هذه المشاكل في ظل غياب سياسات تفضيلية واضحة للتطوير ف ي هذا القسم من المدينة من قبل السلطات المختصة أدى الى نشوء مراكز تجارية ثانوية أصبحت مصدر جذب للفعاليات المركزية كالمكاتب, والفعاليات التجارية وغيرها مما أدى لتهميش المركز.

الأسباب الأساسية لصعوبات التطوير في مركز المدينة هي:

- مراحل التخطيط المعقدة , ورفض الجمهور لمخططات التطوير والبناء المغايرة للمألوف مما يتسبب في تأخر عمليات الدراسة للمخططات والمصادقة عليها.
- كثيرة هي المواقع التي تم تصنيفها كأماكن معدة للحفظ (كالأماكن التاريخية والتراثية) مما يلزم عمل مخططات حساسة ومعقدة.
- صعوبة مشاكل المواصلات وقدم شبكات البنية التحتية.

- الملكيات الخاصة على قطع أراضي صغيرة الحجم والمقسمة أيضا على الكثير من أصحاب الملكية وكذلك الحاجة الى إخلاء مستأجرين محميين أو بالمفتاحية.
 - إهمال أعمال الصيانة للمباني القائمة بالمركز مما يخلق إنطباعا سيئا لمنطقة المركز.
 - مشاكل الأمن العالية والعمليات التخريبية التي أخذت بقطاع السياحة والتي على أثرها أغلقت الكثير من المحلات أبوابها وخاصة وسط المدينة .
- على الرغم من الصعوبات التي ذكرت أنفا . فإن لمركز المدينة الطاقة الكافية للنمو لكي يكون مركزا بلديا رئيسيا له طابعه الخاص. ومن ايجابيات مركز المدينة المطلوب أيضا نذكر أنه سيكون المركز التجاري الأكبر والمتنوع في المدينة لكي يشار اليه بالبنان " هذا هو مركز المدينة" التاريخي والاجتماعي والجغرافي.
- مركز المدينة الحالي يقع بقرب مساكن وأحياء عريقة مطلوبة ومرغوبة وكذلك فهناك كمية لا بأس بها من الأراضي المصادق عليها للجارة وللسكن وللمكاتب. مركز المدينة هو ملتقى كل الناس وهذا ما يكسبه أفضلية نسبية تساعد في جذب المبادرات الفردية الخاصة للاستثمار به وسيتم استعراض السبل التي تدعم هذا التوجه.

5.3.1 سياسة تطوير وتحديث مركز المدينة وتعريف منطقة المركز التجاري

تتميز مراكز المدن بأنها الأماكن التي تجتمع به استعمالات الأراضي لأعمال المختلفة والتي تجمع حولها جميع الخدمات والفعاليات النشطة للمدينة وذلك فلقد تميزت الخطة الهيكلية الجديدة عن الخرائط السابقة بأنها أعطت هذا المفهوم معنى وترجمة لذلك فلقد شعت التوير لكل المجالات النشطة (سكن, تجارة, مكاتب, فنادق, سفارات أجنبية, مؤسسات محلية, مؤسسات للنشاطات البلدية, مؤسسات وطنية محلية ودولية). بما أن مركز المدينة وكما تم وصفه بالخطة الهيكلية, ليس مكانا ذا طابع واحد بل هو متنوع المجالات والألوان والأطياف.

تم عمل حدود لفصل المواقع التي خصصت للاستعمال التجاري البحت والأماكن التي يوجد بها مناطق سكنية مجاورة للمناطق التجارية والتي تم تصنيفها كمناطق يسمح بها إقامة أبنية تجارية ولكنها مشروطة بضرورة تقديم خرائط تفصيلية إضافية.

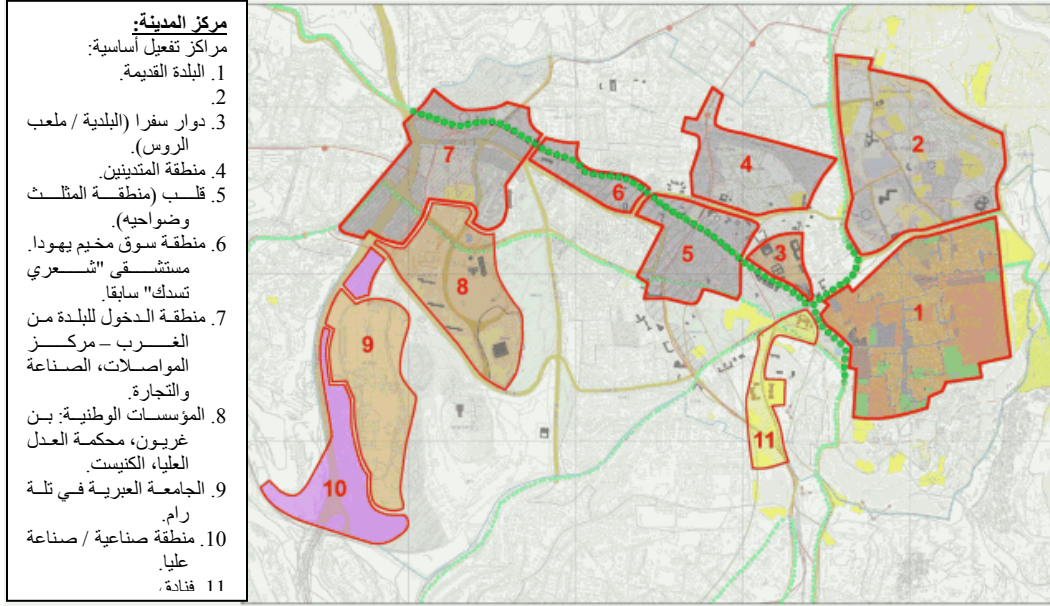
وبذلك يمكن لكل صاحب أرض تقع أرضه في ضمن المنطقة التي حددت كمناطق تجارية بحتة أ، يقوم باستغلال البناء لجميع النشاطات التي ذكرت أعلاه بدون الحاجة لعمل مخططات إضافية (بعكس مخطط رقم 62 والتي تلزم المستثمر بعمل خرائط تفصيلية كشرط لبناء فندق في منطقة تجارية).

الخطة الهيكلية الجديدة تلزم أصحاب المباني باستغلال الطابق الأرضي المحاذي للشارع للاستعمالات التجارية فقط. أما الطوابق العليا فلا تتدخل السلطات المحلية بطرق استعمالاتها والتي بينت أعلاه.

في تعريف مركز المدينة يدخل أيضا حيز البلدة القديمة, المنطقة التجارية بالمركز بكل أقسامها ومنطقة المدخل الغربي للمدينة والذي يحوي مؤسسات حكومية (مجمع مباني الحكومة , مركز المؤتمرات , الخ....).

تقسم المنطقة التجارية المتواجدة بمركز المدينة لأربعة أقسام تتلاءم مع المواقع المميزة والمشكلة لمساحة المدينة (أنظر شكل رقم 3).

رسم توضيحي رقم 3 مركز نقاط النشاطات الأساسية



مركز النشاط التجاري الشرقي

يغلب على الجزء الشرقي من المركز التجاري في شرقي القدس الاستعمالات التجارية، الفندقية، السكن، المؤسسات، المكاتب، والورش الصغيرة. تعاني هذه المنطقة التجارية من فوضى تنظيمية بجميع المجالات كالبنية التحتية، طرق المواصلات، والمواقف، وسهولة التنقل، والبناء، والمناظر والمناطق المفتوحة والمعدة للحفاظ. توجد في هذه المناطق من القدس الشرقية طاقة كافية وإمكانات تطويرية كبيرة وخصوصا في مجال التطوير السياحي وتطوير ميادين في الشوارع الرئيسية تشكل البلدة القديمة من القدس الرابط الشرقي لمركز التجارة المركزي لها.

إن قرب مركز المدينة من البلدة القديمة يلزم المخططين اتخاذ جميع وسائل الحذر لضمان عدم الأضرار بالنسيج المعماري القائم حول البلدة القديمة وللحفاظ على الطراز المعماري القائم من حيث تدرج الارتفاع وتوزيع المساحات واستغلال رص البناء واستغلال الأراضي بصورة أنجع. توصي لجنة التخطيط بأن لا يزيد ارتفاع الأبنية بالمناطق القريبة من البلدة القديمة عن ثمانية طوابق (أنظر فصل 6 التوزيع النسيجي للبناء في القدس). وكذلك بالإمكان إقامة أبنية عن طريق استغلال أكبر لمسطح الأرض بطريقة تحافظ على الطراز المعماري القائم وكذلك تطوير البنية التحتية وعمل المخططات التفصيلية للمركز الجاري في شرقي القدس بما يتلاءم مع الخطة الهيكلية.

المركز التجاري الشمالي (المتدينين)

تتميز المناطق التجارية في أحياء المتدينين اليهود بالنشاطات المتعلقة بالتجارة، الورش الصغيرة، المؤسسات التعليمية، والمؤسسات الدينية، والاكتماظ السكاني كبير في هذه الأحياء وكذلك كثافة المباني.

تتم عملية إضافة مباني بشكل مكثف وغير مدروس وبدون مراعاة تعليمات التطوير اللازمة من حيث البنية التحتية.

تنتشر في هذه المنطقة أيضا ظاهرة الإضافات على البناء والتي لا تراعي النواحي الفنية والتخطيطية.

يمكن القول أن المنطقة التجارية في هذه المناطق تخدم المتدينين اليهود فقط رقم قربها من منطقة مركز لمدينة.

قلب المركز التجاري

ينقسم هذا المركز إلى عدة أقسام ثانوية (انظر الشكل رقم 3) ويتميز بكثرة وتنوع النشاطات الموجودة بداخله. شكل الأبنية واستخداماتها في هذه المنطقة غير موحدة بل هو عبارة عن أبنية نسيجية قليلة الارتفاع نسبيا يتخللها بعض المباني الحديثة وهي مبنية بطريقة لا يمكن فهمها مع ذلك بالإمكان تحسين الوضع البنوي بصورة كبيرة ومكثفة مثال ذلك (حوض رقم 50 ومنطقة المبنى). البرنامج يقترح بناء مبان بارتفاع 8 طوابق وبشكل متراس ونسيجي وكذلك عمل أبراج حتى ارتفاع 24 طابق ولا يمانع البرنامج أيضا بإضافة طوابق على مباني قائمة حتى الوصول إلى الارتفاعات المقررة ولا يمانع باستغلال الأراضي الصغيرة وغير المستغلة وإعطاءها تسهيلات لبناء أبنية ملائمة للمخطط وإعطاء أصحاب قطع الأراضي الكبيرة فرصا لاستغلال أقصى للبناء.

المدخل الغربي للمدينة

تعتبر هذه المنطقة من المدينة بأنها صاحبة أكبر حيز يمكن استغلاله للبناء والتطوير بسبب تميزها الملحوظ فيما يتعلق بسهولة المواصلات منها واليها وكذلك وجود المحطة المركزية ولوقف القطار بين المدن، قطع الأراضي الكبيرة والتي تعود ملكيتها لجهات رسمية، وبعد هذه المنطقة عن حوض البلدة القديمة. أعطت الخطة الهيكلية توصيات خاصة لهذه المنطقة بحيث تسمح ببناء مكثف ومرتفع (يصل حتى 33 طابقا).

تطوير هذه المنطقة يتطلب تطوير عملية الربط فيما بينه وبين المركز التجاري الموجود في وسط المدينة والذي سيتم تفعيله مع تسيير القطار الخفيف (المترو).

5.3.2 الوسائل العملية لتطوير مركز المدينة

أ. حقوق البناء، وارتفاعات البناء

لقد كانت حقوق البناء والتي نصت عليها الخطة رقم 62 تعطي الإمكانية لإقامة مباني بنسبة 150% (وببعض المناطق كانت هذه النسبة تصل إلى 200%). وبحسب رأي لجنة التخطيط الحالية فان هذه النسبة غير كافية لاستغلال الأراضي بصورة ناجعة في مركز المدينة، ولهذا فإنها توصي بزيادة نسبة البناء بصورة ملحوظة في المناطق المصنفة للجاراة أسوة بمراكز المدن الكثيرة في العالم الأوروبي والتي لها طابع تاريخي.

يجب الإشارة إلى أن البلدية صادقت على إقامة عدة مباني مرتفعة في منطقة مركز المدينة وذلك بعد تقديم خرائط تفصيلية خاصة.

تغيرت النظرة إلى مركز المدينة بحيث أوصت اللجنة المتعاقبة بما فيها اللجنة الحالية إلى زيادة نسبة البناء وتكثيفها للحد الأقصى وفي جميع منطقة المركز التجاري وتسهيل عمليات الترخيص اللازمة ولهذا الهدف فلقد تم فحص الأمور التالية:

1. مخطط تفصيلي يلاءم الخطة الهيكلية يكون من صلاحيات اللجنة المحلية

تتم في هذا النوع من المشاريع المصادقة على مخططات لبناء مباني نسيجية وبارتفاع حتى 8 طوابق وذلك لتشجيع تكثيف ورس البناء النسيجي وخصوصا بالقطع الصغيرة في مركز المدينة.

تجدر الإشارة إلى أنه تم تحديد الارتفاعات للأبنية في العديد من مناطق مركز المدينة وخصوصا المواقع التي لها تأثير على الحوض الطبيعي للبلدة القديمة. (انظر الفصل رقم 6) مع أن هناك معادلة

تم وضعها لتحديد ارتفاع المباني بالنسبة لعرض الشوارع المحاذية لها. وذلك لجعل التناسب منطقيًا بين الشوارع والأبنية المحيطة بها ولعدم الإخلال بالشكل المعماري والبنوي وشكل الفضاء المفتوح بالشارع وتنص هذه المعادلة على أن:

1 ارتفاع المبنى بخط الشارع شاملًا حاجز الشارع = **1 (عرض الشارع)** وبإضافة طابق واحد أو طابقين مع تراجع للوراء (أنظر جدول رقم 2) وبما مجموعة 8 طوابق. في مفارق الشوارع هو في صلاحيات اللجنة المحلية مع السماح بإضافة بناء حتى طابقين بزاوية الشوارع من أجل إبراز نهاية الطريق.

2 مخطط تفصيلي يلاءم المخطط الهيكلي بصلاحيات اللجنة اللوائية

في الفصل الذي يبحث بمسطح البناء في المدينة، تم بلورة سياسات واضحة بخصوص ارتفاعات المباني بالمناطق المختلفة في المدينة وخصوصًا منطقة مركز المدينة. تم تأسيس مبدأ ينص على أن إمكانية البناء المرتفع تزداد كلما ابتعدنا أكثر عن حوض البلدة القديمة وكذلك علاقة ارتفاع المباني مع عرض الشوارع المحاذية لها والاندماج بالنسيج المعماري القائم والمحافظة على نمط الشوارع وإعطاء الأولويات لضمان استمرار النشاط في شوارع الأحياء.

هذه المبادئ تهدف إلى الوصول إلى امتياز معماري وبنوي في أمور الأبنية المرتفعة (الأبراج) وهذا ما أرادت اللجنة المعدة للمخطط الهيكلي من خلال التعليمات التي أقرتها في المخطط.

- **الاتصال مع الشارع** اندماج كامل للوابق الأرضية مع الوضع البنوي للشارع وللنسيج المعماري وعمل اللازم لعدم تعطيل النشاطات في الشوارع وذلك عن طريق إقامة طوابق تسوية ملائمة للقائمة في الشارع وسهولة الاندماج معه.
- **ساحة واسعة ذات قيمة جمالية** إنشاء ساحة أمامية جميلة تضيف جمالا معماريا جذابا لكل جوانب المبنى وتخدم بقدر الامكان المشاة في الشارع.
- **رأس المبنى (أعلى نقطة بالمبنى):** إعطاء شكل معماري مميز لرأس المبنى وإمكانية عمل شرفة مفتوحة بأعلى نقطة بالمبنى لخدمة الجمهور وإعطاء إضاءة جميلة.
- **مداخل المبنى:** تجميل المداخل والواجهات المطلة على الشارع سواء بتجميل الواجهة للمدخل أو باستعمال مواد تشطيب بناء ذات قيمة.
- **مواد التشطيب النهائي ذات الجودة:** الاعتناء من الخارج كما الاعتناء من الداخل ومحاولة وضع مواد بناء تجميلية في الواجهات وبالمناطق الجذابة بالنسبة للجمهور.
- **الأناقة:** الحصول على أعلى نسبة ممكنة من الأناقة الهندسية وهي التنسيق الهندسي لقياسات البناء مثلا تنسيق الواجهة نسبة 1 لعرض الواجهة 3 لارتفاع نفس الواجهة كما ويمكن إضفاء أناقة للمبنى عن طريق تقسيم المبنى لأسس عمودية في شكلها عند تشكيل الفتحات وغيرها من المبادئ التجميلية (على مبادئ التصميم للأبنية العالية يمكن الرجوع للفصل السادس بند المساحة المبنية في المدينة بند رقم 6.9.6).

المفهوم التخطيطي لمبادئ البناء العالي (الأبراج) ترمي إلى دمج النسيج المعماري القائم لطوابق التسوية مع الأبراج بشكل أنيق بحيث يشكل الجز العلوي من المبنى انسحابا إلى الخلف عن طوابق التسوية إن تطبيق هذه المبادئ من قبل المستثمرين وقيام المستثمرين بتخصيص مساحات من البناء لخدمة الجمهور تمكن البلدية من إعطاء حوافز للمستثمرين (أنظر إلى الجدول رقم 1).

أصبح من المؤلف تخصيص مساحات من المباني تهدف إلى رفاهية الجمهور وبالإمكان إجراء مفاوضات بين المستثمر وبين البلدية لبحث الجدوى الاقتصادية والمصاريف اللازمة وتقدير جدوى هذه الإضافات أو إلغائها.

جدول رقم 2 قائمة حقوق البناء وتحديد استعمال البناء في المنطقة تجارية حسب تخطيط رقم 2 .

خطوط البناء	عدد الطوابق وارتفاعها بناء متعدد (الأخفض من بينهم)		بناء في النسبة من مساحة الأرض صافية	حقوق البناء بالنسبة المنوية		عرض الشارع بالأمتار	مساحة أرض صافية (متر مربع)
	عدد الطوابق الأقصى	ارتفاع أقصى بالنسبة لعرض الشارع		مساحة الأرض صافية			
				مساحة خدمات نكل الطوابق الارتفاع من فوق سطح البحر 0.00	مساحة أصلية في كل الطوابق الارتفاع من فوق سطح البحر 0.00		
كما سيتقرر في الخطة التفصيلية	3+2	1:3	حتى 70	حتى 90	حتى 450	بين 9.9 - 5.0	مساحة الأرض حسب الوضع القائم
	2+4	1:2				بين 14.9 - 10.0	
	6+1	1:1.5				بين 19.9 - 15.0	
	2+6	1:1.25				بين 29.9 - 20.0	
	2+8	1:1.0				30+	
	6	—				حتى 100	
حتى 24 أو 33 كما هو مبين في ملحق 2	حتى 60 للتسوية	حتى 40 لبناء علوي					

ملاحظات على الجدول:

1. عرض الشارع: هي المسافة الواقعة بين مسطح واجهات الأبنية المثبتة في خط البناء صفر من جهتي الشارع او عرض الطريق المصادق عليها - يؤخذ الأصغر منهما.
2. حقوق البناء: هي حقوق البناء القصوى وتكون حقوق البناء نتيجة تحديد في ارتفاع البناء وتحديد عدد الطوابق بالنسبة لعرض الشارع كما ذكر في الفروع 4 و 6 لاحقا.
3. مسطح البناء لمبنى جديد: تكون حتى 75% من صافي مساحة مسطح البناء للأبنية القائمة والتي يسمح بإضافة طوابق عليها وتكون حسب مسطح البناء الموجود في القسيمة بإضافة مساحة لزيادة درج الطوارئ والمصعد وغرف الماكينات بحسب طلبات الدفاع المدني.
4. عدد الطوابق: عدد الطوابق في كل منطقة يتم بحسب ما تم السماح به (وأشير إليه في ملحق رقم 2. مسطح البناء في المدينة), وهو السماح ببناء 3.5م للطابق الاعتيادي وطابق تجاري واحد في مستوى الشارع بارتفاع حتى 5 أمتار.
5. في قطع الأراضي والتي تقع في الزوايا - تقاطع شارعين يسمح بإضافة طابقين بدون الطوابق العليا وتكون الحاجة بالارتداد للخلف بالطوابق العليا فقط. في مقطع المبنى المحاذي للزاوية وبشرط ان لا يزيد طوله عن 25 م من الزاوية من كل جهة.
6. الرقم الى اليسار يشير الى عرض الشارع والرقم الى اليمين يشير الى ارتفاع المبنى من فوق مستوى الشارع تقريبا بما في ذلك حاجز (درابزين) السطح. وهذه المعادلة تتعلق بارتفاع المبنى في خط واجهة الشارع. يسمح بزيادة الطوابق بشرط الالتزام بمبدأ التراجع 2.5 متر من مستوى واجهة المبنى في خط الشارع كل ذلك مشروط بما أشير إليه في الملاحظة رقم 5 أنفا وملاحظة 7 لاحقا .

7. في القسائم المحاذية لشارعين عرض الشارع يعتبر عرض الشارع الاعرض من بين الاثنين .
8. بالإضافة الى حقوق البناء المفصلة أعلاه يكون من صلاحية اللجنة اللوائية أن تصادق على خارطة تفصيلية لزيادة حقوق البناء للمستثمرين الذين يتبرعون بجزء من أراضيهم للمصلحة العامة وكما هو مفصل أدناه.

أ. في حالة التبرع بجزء من الأرض (على أن لا يكون داخل المبنى) يمنح المتبرع إضافة بناء يساوي 4 أضعاف المساحة المتبرع بها.
ب. في حالة الاستغناء عن مساحة بناء وتخصيصها للجمهور (لمبنى تعليمي وما شابه ذلك) يمنح المتبرع إضافة ضعفي المساحة المتبرع بها.
ج. لترميم بناء مصنف كمبنى للحفظ تعطى الإمكانية لبناء يساوي ضعفين ونصف من مساحة البناء الأصلي والمعد للحفظ.

تعريفات:

تسوية: هي قاعدة قسم المبنى الموجودة في الشارع والمكملة للبناء النسيجي المتميز.
بناء علوي: هو بناء عالي أنيق فوق القاعدة المترجعة بينى بناء على شروط الخطة التفصيلية.

ب. تطوير جهاز المواصلات والحركة كحافز لتشجيع تطوير مركز المدينة
ان جهاز النقل العام "الجماهيري" المخطط له في المدينة يمكن أن يكون حافزا مهما لتشجيع تطوير الأعمال وتجديد مركز المدينة، شريطة أن تنفذ هذه الأعمال وفقا لنظام الأولويات المقترح من قبل لجنة التخطيط. إن تطوير شبكة مواصلات جماهيرية متقدمة باتجاه مركز المدينة من شأنه أن يشكل عاملا هاما لجذب الجمهور الى المركز بحيث يتم التخطيط بصورة تجعل جميع المواصلات تمر من خلال أو بجوار المركز لذلك وعلى الجهات المختصة تطوير وتكثيف خطوط المواصلات (حتى بدون النظر الى مساراتها الدقيقة ويمكن تطوير هذا النوع من المواصلات وإضافة خطوط جديدة كما يلي:

- الربط بين المحطة المركزية في مدخل المدينة كريات هاليثوم، كريات بن غوريون، وحرم الجامعة في جفعات رام والمالحة.
- ربط هداسا العيسوية والجامعة العبرية بشبكة المواصلات.
- عمل استمرارية لخط المواصلات في عين كارم
- إقامة مواقف عامة في أطراف مركز المدينة مثل موقف مأمّن الله وموقف مركز المؤتمرات ومواقف جديدة من نوع "أوقف سيارتك وسافر". وعمل ربط جيد لشبكات المواصلات مع مركز المدينة.

هذا النوع من المواصلات الخدماتية من شأنه أن يخدم الأهداف المرجوة من الخطة الهيكلية والمتمثلة بجلب الجمهور بشتى الوسائل إلى مركز المدينة. وبذلك يتم تفعيل النشاطات الاجتماعية والتجارية والثقافية في المركز.

فرضيات أساسية لتنظيم وترتيب المواقف في مركز المدينة:

1. تقليص عدد المواقف في مركز المدينة يجب أن يتم بطريقة تدريجية لكي يتلاءم مع أعمال تطوير النقل الجماهيري "المواصلات العامة".
2. يتم أخذ رأي أصحاب العقارات والسلطات المحلية بخصوص نظام المواقف من حين الى حين وذلك حتى الانتهاء من الأعمال التطويرية والخاصة بنظام النقل الجماهيري.

3. لن يتم عمل أي تغيير بالمخططات التفصيلية والذي تم من خلالها تنظيم عملية المواقف والتي بينت إمكانية إضافة مواقف جديدة بعد أخذ رأي أصحاب العقارات والأراضي. هذه المقترحات تعطي المرونة اللازمة للتعامل مع المستثمرين لتشجيع البناء في مركز المدينة وبحسب هذه المقترحات فلقد تم تخفيض قانون عدد المواقف الواجب تخصيصها للفنادق والمحلات التجارية والمكاتب في مركز المدينة وبذلك فلن يتم فرض عمل مواقف خاصة للمستثمرين وهذا سيعني تخفيف الأعباء المالية ولاستفادة من المساحات مما يشكل عاملاً تشجيعياً للاستثمار. وبموجب هذه التسهيلات مثلاً فقط تم إلغاء الطلب بتوفير موقف للشقق التي تقل مساحتها عن 45م² وكذلك ففي المركز التجاري للمدينة سيتم الطلب بتخصيص موقف واحد لكل شقتين وأحياناً موقف واحد لكل شقة (هذا إذا ما أراد صاحب العقار ذلك). نلاحظ أن تسهيلات كهذه تشجع الاستثمار في مركز المدينة وهذا أحد أهم أهداف الخطة الهيكلية.

ج. "الاحتياطي التخطيطي" المرخص:

إن عملية الحصول على ترخيص لبناء مبنى مرتفع في مركز المدينة هي عملية معقدة وطويلة وأحياناً ما تمتد لفترة زمنية تستغرق عشرة سنوات لذلك فإن تبني سياسة لمسطح البناء في المدينة بالإضافة إلى موضوع ارتفاع المباني واحتواء الخطة الهيكلية لتعليمات عامة بخصوصه ستسمح بتقصير أمد المشاريع المقدمة ويشجع أصحاب رؤوس الأموال على الاستثمار. لهذا فلا مانع أن تعطى الصلاحية للجنة المحلية لترخيص مثل هذه المباني شريطة تقديم خارطة تفصيلية.

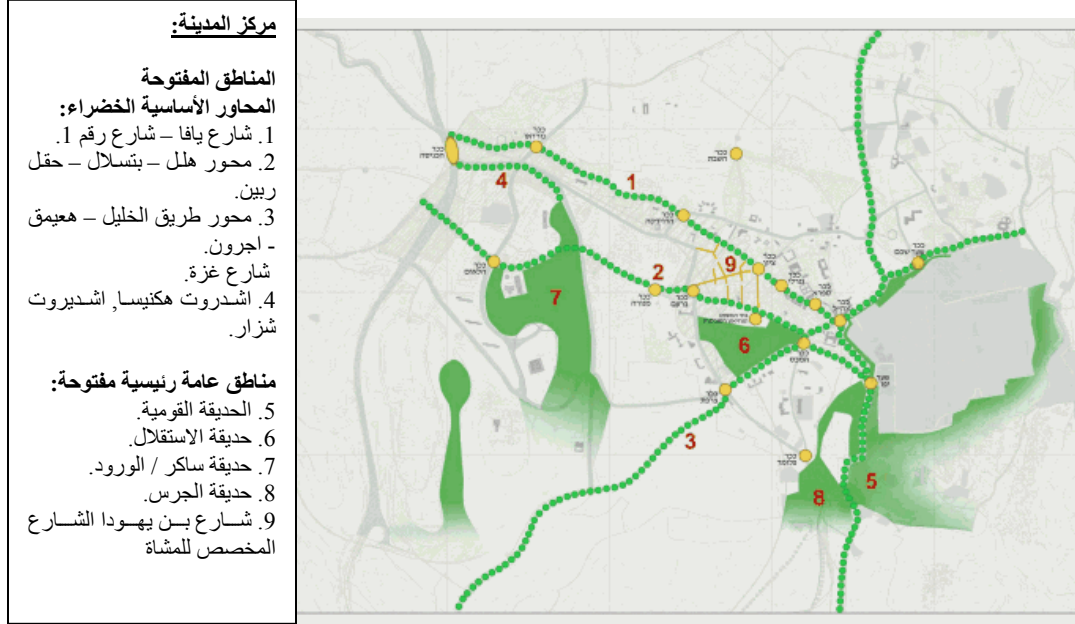
د. الفراغات والمساحات العامة

إن الأفضلية النسبية الخاصة لمركز المدينة تتمثل بصفات وميزات هذه المنطقة الخاصة من حيث تنوع النشاطات والأشكال والألوان والشوارع والمباني التاريخية وتنوع السكان. إن الجهد الواجب عمله يجب أن ينصب في خانة تحسين مستوى الخدمات العامة لجعلها بمستوى راقى أسوة بمراكز المدن الشهيرة بالعالم والتي عادة إليها الحياة بفضل أعمال التطوير والتجميل ومثل ذلك مدن لندن ، باريس وبرشلونة وبراغ وبوسطن وأمستردام وغيرها من المدن الكبرى.

الفعاليات المطلوبة للتطوير هي:

- عمل تطوير وتحسين في المساحات العامة وإعطاء الأولويات للمشاة.
- تركيز الجهود لتحسين صورة الشوارع الرئيسية بصورة متوازنة مع أعمال التطوير الخاصة بالقطار الخفيف في شارع يافا وتحسين المظهر العام للمركز التجاري بشرفي القدس وبالمركز التجاري الشمال (عند المتدينين). فالوضع البنوي في هاتين المنطقتين سيئ بل ومأساوي مقارنة مع غرب المدينة.
- عمل ميادين وخصوصاً بالطرق زوايا خضراء وبساتين صغيرة.
- عمل ساحات لألعاب الأولاد وخصوصاً بمنطقة المركز التجاري الشمالي الخاص بالمتدينين اليهود حيث تتعدم مثل هذه المساحات.
- انتهاج سياسة مفصلة بكل ما يتعلق بتجميل الشوارع وإضافة لافتات جميلة وإضاءات وحدائق.
- تطوير وإبراز حديقة الاستقلال لكي تكون الرئة الخضراء الأساسية لمركز المدينة وتحضيرها لاستقبال اللقاءات الهامة بين السكان وتعزيز وتطوير المسارات المؤدية إليها وبناء أسوار جميلة حولها.

- بسبب المصاعب بإيجاد أراضي للمدارس الابتدائية والتي زادت الحاجة إليها بسبب التكاثر السكاني المتوقع حصوله يجب أن تأخذ الخرائط التفصيلية المقترحة بعين الاعتبار إضافة مراكز خدمتية ومراكز لخدمة المواصلات للتلاميذ "يوجد عدد كبير منها في طور التخطيط".
- بحسب قوانين المواقف المقترحة تمت الموافقة على إقامة مواقف عامة تحت الساحات المفتوحة والساحات الخضراء والمباني العامة لما لهذا الأمر من أهمية لتقليل مشكلة المواقف في مركز المدينة. الخطة الهيكلية أخذت هذا الأمر على محمل الجد وسمحت بتطوير مواقف كنتك.



ملحق رقم 4 مركز المدينة مجمع المساحات المفتوحة

هـ. تشجيع الفعاليات والنشاطات

- إن عمل انقلاب لتشجيع عملية الجذب لمركز المدينة يستلزم القيام بتنشيط فعاليات كثيرة لجذب الجمهور. فعاليات حركية واحتفالية وتجارية وخدماتية وترفيهية ونشاطات فنية وغيرها.
- أعمال: يجب العمل المشترك ما بين الحكومة وبلدية القدس لتشجيع إعادة المباني الحكومية الى منطقة المركز وتجميعها في نفس المكان او توزيعها في مناطق مختلفة من المركز. وكذلك نقل إدارات الشركات الحكومية والموجودة حالياً خارج القدس للمركز.
 - نقل المؤسسات النشطة الى مركز المدينة "المحاكم ومجمع مباني الإذاعة والتلفزيون".
 - المؤسسات الثقافية - لا يوجد اليوم في مركز المدينة مؤسسات ثقافية عريقة ومؤثرة ومشهورة، يتم الآن بناء متحف للتعايش مكان مقبرة في مامبلا "مأمن الله"، يجب تشجيع إقامة مؤسسات ثقافية مثل المسرح التجريبي ومعهد الأفلام، وعلينا أن لا ننسى معهد "جرار بخار" ومباني الأمة.
 - فروع العيادات الخارجية للمستشفيات الكبرى بالمدينة.
 - مؤسسات تعليمية كليات جامعات دولية (انظر بالفصل التاسع - التعليم العالي). علينا تشجيع جلب الجيل الشاب وتطوير الفعاليات اللازمة لذلك (عودة قسم العمارة بمعهد بتسلنيل

- والذي تم إعادة طلابه لمبنى بتسليل التاريخي، وعلينا أيضا أتمام مخططات تجميع المدارس للفنون الجميلة في حوض منوراه.
- تشجيع إسكان الطلاب وتوزيعهم في شقق صغيرة في منطقة المركز والمساعدة بتخفيض الضرائب على هذه الشقق أو حتى المشاركة في مصاريف هذه الشقق.
- فنادق – تشجيع الاستثمار في بناء فنادق صغيرة الحجم بانسيونات شعبية وفنادق بوتيك فريدة، خفيف أعباء مصاريف المواقف، تشجيع المواصلات العامة وغيرها من الأمور التي تشجع على إقامة فنادق سياحية وتخفيف الأعباء وتسهيل القوانين التي تفرضها وزارة السياحة.
- من أجل توجيه هذه النشاطات في منطقة المركز فلقد اهتمت الخطة الهيكلية بكتابة نص أن هذه الاستعمالات ممكنة فقط في منطقة المركز التجاري (المنطقة تم تحديدها بالخطة الإضافية رقم 2 والخاصة بالمنطقة التجارية).

و. وسائل التنفيذ الإدارية

- لقد تم شرح العديد من وسائل التنفيذ الإدارية المقترحة بحسب قانون التنظيم والبناء بطريقة تجبر المؤسسات الحكومية وفي قسم آخر منها الدوائر البلدية منها على تنفيذها ومن هذه الوسائل:
- إعلان مركز المدينة "كمنطقة تطوير" وذلك حسب ما تم تعريفه بقوانين التنظيم والبناء لأجل تخصيص الميزانيات لتطوير البنية التحتية من قبل الجهات الحكومية وبالتالي عدم مطالبة السكان والتجار العاملين في هذه المنطقة بدفع رسوم التطوير إن من شأن إعلان منطقة المركز كمنطقة بحاجة للتطوير (بسبب الأعمال الإرهابية التي وقعت في السنوات الأخيرة) سوف تعطي الإمكانية للموافقة على أعمال التطوير وتفضيلها على مناطق أخرى معدة للتطوير. يجدر الإشارة إلى ضرورة موعد أقصى للتطوير (لخمسة سنوات) وذلك لدفع هذه العملية إلى الإمام ولتكون حافزا للمستثمرين خلال هذه السنوات الخمس حيث سيكونون معفيين من دفع الضرائب المختلفة.
- على العكس مما ذكر سابقا فإنه في حالة عدم تطبيق قانون إعلان منطقة المركز كمنطقة تطوير بقرار من الحكومة يجب طرح أفكار مثل إعطاء هيئات لمشاريع في مركز المنطقة التجارية بواسطة صندوق خاص يتم تخصيصه من قبل هذه الحكومة. يقترح أن تكون هذه الهبة 15% من تكاليف هذه المشاريع التطويرية.
- عمل تخفيضات ضريبية لصالح منطقة المركز مقارنة بالمناطق الأخرى بطريقة يتم من خلالها تخفيض الضرائب البلدية المفروضة على المحلات التجارية والمكاتب في منطقة المركز بصورة ملحوظة، وبحيث تكون هذه الضرائب أقل من الضريبة المفروضة على مثيلاتها والقائمة في المناطق الصناعية والمناطق السكنية.
- إقامة صندوق بلدي لمنح قروض مسهلة لتصليح المباني وتطوير المباني المعدة للحفظ وتشجيع المشاركة بمصاريف إيجارات البيوت للشباب (طلاب وما شابه).
- إضافة إلى كل ما ذكر أعلاه يجب على السلطات اتخاذ كافة الإجراءات لكبح جماح تطور مراكز ثانوية بأطراف المدينة الأخرى. وتحديد عملية إقامة مراكز تجارية ومكاتب في تلك المناطق، يتم ذلك من خلال تعليمات واضحة للسماح بإقامة مثل هذه المراكز حسب ما هو منصوص عليه في الخطة الهيكلية رقم 62. يجب التذكير أنه من الناحية القانونية فان السلطة القانونية للتنظيم ليست مجبرة بإعطاء تراخيص لاستعمالات مباني بحسب ما نصت عليه التعليمات باستعمالات الأرض في أماكن مختلفة وبذلك يبقى الأمر عائدا

لتقديرات وحسابات البلدية، (يوجد تعقيدات بهذا الخصوص ولذلك فمن الضروري التفكير جيدا لتحديد عدد الأماكن المسموح بها للتطوير والاستثمار واستعمالات الأرض.

- إخلاء المكاتب والمحلات التجارية والاستعمالات الخارجية – عندما يتم التقرير بشأن تطوير المكاتب والمصالح بمركز المدينة سواء تم ذلك عن طريق بناء أبنية حديثة لهذا الغرض أو تم تأهيل مباني قائمة لذلك فسيتم العمل على تطبيق سياسات يتم بموجبها إخلاء المكاتب والورش والموجودة الآن داخل مناطق سكنية عريقة وملاصقة لمنطقة المركز التجاري.

وسائل تطبيق إدارية:

وسائل التطبيق الإدارية الموصي بها تلزم بالمشاركة والتنسيق فيما بين السلطات المحلية والمستثمرين والذين هم مستعدون لتنشيط الفعاليات وإيجاد الدعم الاقتصادي اللازم في مركز المدينة. وكذلك إنشاء إدارات داخلية لأقسام مختلفة من مركز المدينة فمثلا عند إقامة سوق تجاري (كينيون) علينا أن نجتهد لإقامة فعاليات تجارية ثقافية بداخله لجعل هذا المكان جذابا، وهذا الامر يلزم مشاركة البلدية والمستثمرين والمجاورين ويعمل على توزيع المصاريف اللازمة لهذا الامر التطويري مما يعود بالفائدة على الجميع. مثل هذا الامر قائم حاليا في القدس فهناك شركات تطويرية جماهيرية تعمل كوسيط بين السكان والسلطات المحلية مثل شركة "عدن" والتي تدير حاليا عدة مشاريع تطويرية في منطقة مركز المدينة (يوجد إدارات كهذه وشركات في مدن عالمية).

- إعلانات – تخفيضات تنزيلات على المحلات التجارية وأنواع التجارة الأخرى في المناطق وأقسام المناطق.
- النظافة – يجب العمل على صيانة الواجهات وتنظيفها باستمرار لإعطائها منظر حضاري.
- تنظيم معارض – عروض شوارع، دعوة الناس لأكلات شعبية، مهرجانات، عروض فنية وموسيقية.
- علينا البدء وبصورة سريعة بأعمال التطوير بمركز المدينة وعمل خطة تنفيذية مرقونة بفترة زمنية مرئية (خمس سنوات) يتم بواسطتها تحديد خطوات التنفيذ.

مشاركة الجمهور:

يجب إعلام الجمهور بكل المخططات التطويرية المقترحة وإشراكه في اتخاذ القرارات لضمان مشاركته بالنظرة المستقبلية للتطوير وتشجيعه على المساهمة بغية تقليل الاعتراضات وخصوصا على البناء غير التقليدي المقترح وما شابهه ذلك، وضع آلية تمكن الجمهور من التدخل في وضع الخطة الهيكلية موضوع معقد وغير مألوف في الأمور التقليدية ولكن وضع مركز المدينة الذي يهيم جميع الجمهور يلزمنا وضع إستراتيجية إعلامية لأفكار الموجهة للتخطيطات المقترحة والتي تتطلب مشاركات مؤسساتية.

ثبت أن هذه المؤسسات تشارك بالنشاطات التطويرية المختلفة وخصوصا في المركز وتعمل على تحقيق تطوير نوعي وخصوصا في المناطق العامة. ويمكن توسيع مجالات عمل مثل هذه الشركات بحيث يمكنها التدخل وابداء الرأي أثناء تنفيذ الخرائط التفصيلية لتقصير المدة الزمنية اللازمة لتصديق هذه المخططات.