

شرح الخطة

منطقة "مدخل المدينة" هي حيّ مدني كثيف الحركة وفريد من نوعه على المستوى القطري، يدمج مركز أعمال وتجارة، مكاتب، مركزًا سكنيًا داعمًا للتوظيف، فندقية وسياحة، ومجالًا لقضاء وقت الفراغ والترفيه. وتعرض في الحيّ حياة مدنية متنوّعة التجارب، حيز عامّ مهندم ونوعي مع التشديد على تفضيل وسائل المواصلات العامّة والدراجات الهوائية والمشاة، بقصد تمكين قضاء الوقت المريح المتنوّع الفعّال لمئات الآلاف من الناس الذين من المتوقع أن يعبروه يوميًا. يقع هذا الحيّ وسط "مركز المواصلات الرئيسي" الذي يشمل محطةّ الباصات المركزية ومحطةّ القطار الإسرائيلي (محطةّ "نافون")، وكذلك خطوط القطار الخفيف الأحمر والأخضر والذهبي (خطّ المتاحف)، ومن ثمّ يسهل الوصول منه وإليه. وتوجد في الحيّ (إما بالفعل أو بالمخطّط) مؤسّسات عامّة ومؤسّسات ثقافية هامة مثل مركز المؤتمرات مباني الأمة، المتحف الصهيوني، المحكمة العليا ومجمع مباني الوزارات الحكومية.

تشكّل هذه الخطةّ تحديثًا لخطةّ مدخل المدينة السارية المفعول 101-0051490 (خطةّ مدخل المدينة)، وتحدّد من جديد حيز مدخل المدينة، من خلال رؤية شاملة وبلورة توجيهات التصميم، التي تميّز الحيّ الجديد كحيّ أعمال فعّال ويمكن الوصول إليه بسهولة. ألهدف من هذا التحديث هو تحسين وملاءمة التخطيط للاحتياجات المتغيّرة (مثل توسيع تغطية الأبراج وزيادة الاستخدام من أجل مساكن للاستئجار داعمة لتوظيف)، بما في ذلك تدقيق وتفصيل المواضيع المختلفة التي ظهرت أثناء التقدّم في التخطيط المفصّل، وكذلك إضافة مجال التأمين القومي إلى نخوم الخطةّ.

وصلات مدنية:

يشكّل حيّ مدخل المدينة بابًا جديدًا حديثًا للمدينة، مرتبطًا بالأنسجة الحضريّة القائمة: من الجهة الشرقية يرتبط بمنطقة الأعمال المركزية (شارع يافا) وبعدها إلى ميدان "سفرا" والبلدة القديمة، من الجهة الجنوبية بمنطقة الوزارات الحكومية والمحكمة العليا والبرلمان الإسرائيلي "الكنيست"، من الجهة الشمالية بمحطةّ الباصات المركزية وحرارة "روميما" المتجدّدة، أمّا من الجهة الغربية فيرتبط بجادة "هرتسل" وحرارة "كريات موشيه" و"چقعات شاول".

מميزات البناء ودمج الاستعمالات



تشمل طبيعة البناء المقترح بناء نسيج حضري على ارتفاع ثمانية طوابق، ويشدّد فيه على طابق أرضي مرتفع مع واجهة أعمال مفتوحة تجاه الشارع، وإلى ذلك بناء عالٍ فوق طوابق الأساس، حتى ٤٠ طابقاً.

تحتوي الخطة على نحو ٥٥٠,٠٠٠ متر مربع (م²) من المساحة المبنية (بالإجمال فوق سطح الأرض)، للاستعمالات التوظيفية والمكاتب (نحو ١٨٣,٩٠٠ م²)، للفندقة (نحو ١٢٧,٠٠٠ م²)، للمباني العامة والتربوية (نحو ١٦٤,٠٠٠ م²)، للتجارة (نحو ٢٤,٣٠٠ م²)، وللمنازل السكنية الداعمة للتوظيف (نحو ٥٤,٨٠٠ م²).



ألحيز العام

ألحيز العام المفتوح للمشاة هو ركن رئيسي في هيكل الخطة. هيكل الحيز العام مؤسس على المجال المفتوح والموحد للمشاة، الذي يحتوي على الأرصفة وصفوف الأعمدة والممرات والميادين والحدائق الداخلية. يقع بعض هذه المجالات في تحوم المساحات المدنية العامة (شوارع، ميادين إلخ)، أمّا بعضها الآخر فيقع في المقاطعات المبنية في نطاق تخصيص مساحات مفتوحة من أجل مرور الجمهور (حق الارتفاق). وتشكّل جميع هذه العوامل معاً الحيز العام المفتوح بدون الفصل الفعلي بين العام والفردى.



يتأسس تخطيط الحيز العام على تفضيل وسائل المواصلات العامة وحركة المشاة وراكبي الدراجات الهوائية. ويخصّص الشارعان: شارع يافا وجادة "شازار" (بين "نورداو" وشارع "نخيميا ليفتسيون") للمواصلات العامة فقط. أمّا التقاطعات على المستويات المختلفة في شارع "شازار" فتتيح مرور المركبات الخاصة، ويخصّص مستوى الشارع لوسائل المواصلات العامة فقط، للمشاة ولراكبي الدراجات.

التصميم المعماري:



تقدّم في الخطة توجيهات بشأن خطّ تصميم أحادي للمباني المستقبلية وأيضاً للحيز العام، مع التشديد على النظافة المرئية. يشدّد التصميم الأحادي للحيز المفتوح مع مبادئ التصميم المعماري للمباني في حيّ "مدخل المدينة" يشدّد على الوصل الطبيعي بين المساحات العامة والفردية، ومع الحرص على وصلات واضحة وممرات متاحة ومفتوحة بين المباني، وتشكيل نسيج حضري جديد وفعال، وحيد من نوعه ومنظم.

شرح الخطة



تحدّث هذه الخطة خطة مدخل المدينة (101-0051490) وتبدّلها. تشمل مساحة الخطة مباني الأمة (مقاطعة E) وجمع المركبات (مقاطعة K)، التي يتمّ نوحوها، وفق قرار اللجنة المركزية، في نطاق خطط

אخرى وفق مبادئ هذه الخطة. الخطة الأخرى سوف تُلَبَّ بأرقام جديدة وستُنشر من أجل سماع ملاحظات الجمهور، وسيتمّ هذا في نطاق إجراء استماع ثانوي حسب بند ١٠٦ (ب) لقانون التخطيط والبناء. وتشمل الخطة المتحف الصهيوني (١٠١-٠٠٥٥٦٣٢) - وتغيّر هذه الخطة فقط ما قد تمّ تفصيله في هذه الخطة، وتنصّ توجيهات التصميم للبناء وللحيز العامّ لهذه الخطة. ولا تزال جميع التعليمات الأخرى سارية المفعول.

هذا وتشمل هذه الخطة في تخومها عدّة مجالات أخرى تسري عليها تعليمات تصميم البناء والحيز العامّ لهذه الخطة فقط - مجمع مباني الوزارات الحكومية ومجال "باليلوس" (101-0088799)، مجال "شعاري تسيدق" (101-0195875)، والمحكمة العليا (101-0502666). لم تُلغى تلك الخطط التي ذكرت آنفًا، هذه الخطة تطبّق عليها فقط تعليمات التصميم حسب تفاصيلها، أمّا سائر تعليمات تلك الخطط فلا تزال سارية المفعول.

وتشمل الخطة أيضًا مجال التأمين القومي (L) الذي لم يدرج في خطة مدخل المدينة.

صفحة الشرح هذه هي الخلفية للخطة وليست جزءًا من وثائقها الشرعية.

هذا المستند هو ترجمة عربية بسيطة، ولكنها دقيقة، للعقد الأصلي باللغة العبرية. يتم استخدام هذا المستند المترجم (إلى العربية) لأهداف نقل المعلومات فقط، دون أي صلاحية قانونية، وليس قابل لاستخدام قانوني من أي نوع. إن المستند الأصلي باللغة العبرية هو الوحيد ذو الصلاحية القانونية الملزمة، وأية معاملة للعقد ستكون بالتوافق معه فقط.

המסמך לעיל הוא תרגום פשוט אך מדויק של החוזה המקורי בעברית. המסמך המתורגם משמש לצורכי מידע בלבד ללא כל תוקף משפטי, ואין הוא יכול לשמש למטרה משפטית מכל סוג שהיא. המסמך המקורי בעברית הוא היחיד בעל תוקף משפטי מחייב, וכל התייחסות לחוזה היא בהתאם לאמור בו בלבד .